



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. August 2026 · Beschluss 218-2026

6.0.5.4 Gestaltungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal; Städtebaulicher Vertrag

1. Ausgangslage

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) wird das SBB-Areal von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in die Zentrumszone (Z4) umgezont. Die Umzonung führt zu einem kantonalen Mehrwertausgleich. Der Öffentliche Gestaltungsplan führt zu einem kommunalen planungsbedingten Mehrwert von Fr. 6'688'488. Die Schweizerischen Bundesbahnen SBB haben in ihren Immobilienstrategien, dass sie einen Drittel preisgünstige Wohnungen zwingend realisieren müssen. Der Mehrwert vom Öffentlichen Gestaltungsplan gegenüber der Zentrumszone (Z4), unter Berücksichtigung von einem Drittel preisgünstiger Wohnungen, beläuft sich auf Fr. 4'587'531.

2. Städtebaulicher Vertrag

Für den Gestaltungsplan SBB-Areal wird der kommunale Mehrwertausgleich des Gestaltungsplans mittels eines städtebaulichen Vertrags geregelt. Der städtebauliche Vertrag regelt die Eckwerte für die Umsetzung des preisgünstigen Wohnraums und die Absicht, die monetäre Mehrwertabgabe für den zukünftigen Bushof einzusetzen.

Es ist beabsichtigt und im städtebaulichen Vertrag unter Ziffer 6.3 aufgeführt, dass die Schweizerischen Bundesbahnen SBB mit der Stadt Kloten eine Planungsvereinbarung erstellen, um die weiteren Planungs- und Projektierungsarbeiten festzulegen. Die Stadt Kloten ist mit dem Bushof, der öffentlichen Veloparkierungsanlage und der Personen- und Velounterführung in das Bauprojekt der SBB involviert.

3. Vertrag im Wortlaut

Auf den folgenden Seiten ist der städtebauliche Vertrag im Wortlaut abgebildet.

Städtebaulicher Vertrag über den Mehrwertausgleich zum Öffentlichen Gestaltungsplan «SBB-Areal»

zwischen

Schweizerische Bundesbahnen SBB, spezialgesetzliche Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern
vertreten durch die Division Immobilien, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65, handelnd durch Sa-
lomé Mall (Leiterin Development) und Armin Vonwil (Leiter Grundstückmanagement), Eigentü-
merin der Liegenschaft Kataster Nr. 6058 / 5948

(nachfolgend «SBB»)

und

Stadt Kloten, besondere Rechtsform, UID CHE-114.859.756
vertreten durch den Stadtrat

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

nachfolgend zusammen „Vertragsparteien“ genannt

22.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Bemessungs- und Bewertungsgrundlagen für den Mehrwert durch den Gestaltungsplan «SBB-Areal»	4
2.1.	Schaffung von Mehrwert durch den öffentlichen Gestaltungsplan «SBB-Areal»	4
2.2.	Bemessung des Mehrwerts	4
2.3.	Bewertungsmethode	4
3.	Berechnung des ausgleichspflichtigen Mehrwerts	5
3.1.	Mehrwertausgleichsrelevante Grundstücksflächen	5
3.2.	Mehrwertberechnung	5
3.3.	Ausgleichsmassnahmen	5
3.4.	Kosten des Planungsverfahrens	6
4.	Verpflichtungen	7
4.1.	Preisgünstiges Wohnen	7
4.2.	Bushofprojekt	7
5.	Teuerung, Fälligkeit und Grundbucheinträge	8
5.1.	Teuerung	8
5.2.	Fälligkeit der Mehrwertabgabe	8
5.3.	Grundbucheinträge	8
6.	Weitere Bestimmungen	9
6.1.	Planungsvereinbarung zwischen Stadt Kloten und SBB definiert.	Fehler! Textmarke nicht
6.2.	Rechtsschutz	9
6.3.	Rechtsnachfolge / Überbindung	9
6.4.	Zustandekommen des Vertrags und salvatorische Klausel	9
7.	Unterzeichnung	10

1. Einleitung

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «SBB-Areal» soll der Bahnhof Kloten als wichtiger Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs an Ausstrahlung gewinnen und einen angemessenen städtebaulichen Auftakt ins Klotener Zentrum bilden. Der öffentliche Raum und der Bushof sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, schlanke Umsteigebeziehungen ermöglichen und damit den Fahrgastkomfort steigern. Mit dem Gestaltungsplan sollen die heute unternutzten Areale eine bauliche Verdichtung mittels einer städtebaulich hochwertigen Bebauung erfahren. Gleichzeitig ist es ein Anliegen der Vertragsparteien, mit der baulichen Verdichtung auch dauerhaft preisgünstigen Wohnraum an zentraler Lage zu schaffen.

Die Vertragsparteien wollen diese Chance der städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofgebiets konsequent nutzen, indem sie mit diesem städtebaulichen Vertrag vereinbaren, den planungsbedingten Mehrwert für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gemäss dem Modell der SBB und das Bushofprojekt im Sinne von § 21 Abs. 2 lit. a und e MAG und Art. 3 der Verordnung zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds der Stadt Kloten (VO MAG Kloten) einzusetzen.

Die Stadt Kloten wird folglich keine Abgabe zu Abschöpfung des planungsbedingten Mehrwerts verfügen. Stattdessen regeln die Parteien den Ausgleich im Rahmen des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags.

2. Bemessungs- und Bewertungsgrundlagen für den Mehrwert durch den Gestaltungsplan «SBB-Areal»

2.1. Schaffung von Mehrwert durch den öffentlichen Gestaltungsplan «SBB-Areal»

Der öffentliche Gestaltungsplan «SBB-Areal», dessen Perimeter sich über Teile der Grundstücke Kat. Nrn. 5948 und 6058 im Eigentum der SBB sowie die städtischen Grundstücke Kat. Nrn. 5949, 4674 und 3313 erstreckt, ermöglicht die verdichtete Bebauung des Bahnhofareals. Der Gestaltungsplan schafft für die einbezogenen Grundstücke der SBB einen ausgleichspflichtigen Mehrwert, der Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrags ist.

2.2. Bemessung des Mehrwerts

Der Mehrwert bemisst sich an der Parzellenstruktur, wie sie sich nach der internen Zusammenlegung der SBB - Grundstücke Kat. Nrn. 5948 und 6058 durch die SBB präsentiert (Abbildung 1, gelb eingefärbte Fläche).

Bei der Berechnung des Mehrwerts gehen die Parteien davon aus, dass auf dem Gestaltungsplanareal neben Gewerberäumlichkeiten nur Mietwohnungen und keine Eigentumswohnungen geschaffen werden, und dass ein Drittel der Wohnungen preisgünstig gemäss dem Modell der SBB vermietet werden.

2.3. Bewertungsmethode

Die Bestimmung des Mehrwerts basiert auf dem Gutachten «Mehrwervermittlung SBB-Areal, Stadt Kloten» von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 18. August 2025.

Für die Bemessung der Verkehrswerte wird gemäss § 7 Abs. 3 MAV mit der Residualwertmethode eine anerkannte Bewertungsmethode angewendet. Der Mehrwert, der durch den Gestaltungsplan geschaffen wird, berechnet sich auf Grundlage des Richtprojekts (Nov. 2025).

3. Berechnung des ausgleichspflichtigen Mehrwerts

3.1. Mehrwertausgleichsrelevante Grundstücksflächen

In die Berechnung des Mehrwerts werden nur die Grundstücke Kat. Nrn. 5948 und 6058 (Abbildung 1, gelb eingefärbte Fläche) einbezogen, die schon heute im Eigentum der SBB stehen.

Die Berechnung und die Verfügung des Mehrwertausgleichs für die städtischen Parzellen: Kat. Nrn. 5949, 4674 und 3313 (siehe Abbildung 1, rot eingefärbte Fläche), die von der SBB für die Realisierung des Bauprojekts erworben werden, erfolgt separat im Rahmen des Landkaufvertrags und ist nicht Gegenstand dieses Vertrags.



Abbildung 1: Darstellung Mehrwertausgleichsrelevante Grundstücksflächen

3.2. Mehrwertberechnung

Die folgende Tabelle zeigt den kommunal ausgleichspflichtigen Mehrwert, der durch den Gestaltungsplan «SBB-Areal» entsteht. Grundlage ist die Zuteilung aller beteiligten Grundstücke in die Zentrumszone Z4 gemäss BZO. Den Mehrwert bildet die Differenz zwischen dem Wert der Parzelle (in Z4) mit und demjenigen ohne Gestaltungsplan.

Kat.-Nr.	Mehrwert durch Gestaltungsplan
6058 & 5948	CHF 6'688'488
Mehrwertabgabe 25%	CHF 1'672'122

Tabelle 1: Mehrwert durch Gestaltungsplan

3.3. Ausgleichsmassnahmen

Die Parteien sind sich einig, dass die Stadt den Mehrwert nicht durch eine Abgabe, sondern durch die in diesem Vertrag nachfolgend geregelten Ausgleichsmassnahmen abschöpft.

3.3.1. Preisgünstiges Wohnen

Die SBB verpflichtet sich in Ziffer 4.1. hiernach, einen Drittel der Wohnungen preisgünstig und nicht zu Marktmieten zu vermieten. Der durch den Gestaltungsplan geschaffene Mehrwert vermindert sich mit dieser Massnahme von CHF 6'688'488 auf CHF 4'587'531. Die Differenz von

CHF 2'100'957 entspricht der wirtschaftlichen Einbusse, welche die SBB im Vergleich zur Vermietung zu Marktmiete erfährt.

Minderwertberechnung bei 1/3 preisgünstigem Wohnraum

Kat.-Nr.	Mehrwert bei 100% Marktmiete	Mehrwert bei 1/3 preisgünstigem Wohnungsbau	Minderwert bei 1/3 preisgünstigem Wohnungsbau
6058 & 5948	CHF 6'688'488	CHF 4'587'531	CHF 2'100'957

Tabelle 2: Vergleich Mehrwert / Minderwert bei 1/3 preisgünstigem Wohnungsbau

3.3.2. Beteiligung Bushof

Die SBB beteiligt sich an der Finanzierung des Bushofs mit dem Betrag von CHF 946'883.

Diese Beteiligung an der Finanzierung des Bushofs entspricht der verbleibenden Mehrwertabgabe nach Abzug der Planungskosten und der Kürzung gemäss Art. 4 Abs. 3 VO MAG und berechnet sich wie folgt:

Herleitung Beteiligung Bushof anhand vom Berechnung Mehrwertabgabe

Mehrwert der Grundstücke bei Verpflichtung zu einem Drittel preisgünstiger Wohnungen (Berechnung gemäss Ziff. 3.3.1)	CHF 4'587'531
Abzug der Planungskosten (Pauschale gemäss Ziffer 3.4)	- CHF 700'000
Kürzung gemäss Art. 4 Abs 3 VO Mehrwertabgabe	- CHF 100'000'
Massgeblicher Mehrwert	CHF 3'787'531
Mehrwertabgabe für die Kat. Nrn. 6058 und 5948 (Satz: 25%)	CHF 946'883

Tabelle 3: Herleitung Beteiligung Bushof durch SBB

3.4. Kosten des Planungsverfahrens

In Anwendung von § 19 Abs. 5 MAG können die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren zu 100% vom Mehrwert abgezogen werden, da diese massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen. Die Parteien sind sich einig, dass die SBB diese Möglichkeit im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags nutzen kann.

Da der städtebauliche Vertrag vor Abschluss des gesamten Planungsverfahrens abgeschlossen wird, sind die genauen abzugsberechtigten Kosten noch nicht bekannt. Die Parteien vereinbaren deshalb, einen pauschalierten Betrag in der Höhe von CHF 700'000 vom Mehrwert in Abzug zu bringen. Liegen die abzugsberechtigten Kosten höher, verzichtet die SBB darauf, die Differenz geltend zu machen, liegen die abzugsberechtigten Kosten tiefer, verzichtet die Stadt auf eine Rückerstattung der Differenz.

Der pauschalierte Betrag für die Planungskosten in der Höhe von CHF 700'000 setzt sich aus den Kosten des Studienauftrags 2019 über ca. CHF 200'000 sowie den Kosten für die weitere Planung in der Höhe von CHF 500'000 zusammen.

4. Verpflichtungen

4.1. Preisgünstiges Wohnen

Als Beitrag an den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Kloten realisiert die SBB einen Anteil von 33% der Wohnflächen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans im preisgünstigen Segment.

Wohnungsgrösse	NF (m2)	CHF/m2a	CHF/Mt. netto
1.5 Zimmer	ca.38	347	1'097
2.5 Zimmer	ca.64	307	1'635
3.5 Zimmer	ca.84	270	1'891
4.5 Zimmer	ca.95	251	1'983

Tabelle 4: Preisgünstiges Wohnen, Stand Bewertung Fahrländer Partner 4. Quartal 2024. Die Wohnungsgrössen und die daraus resultierenden Nettomieten sind als Richtwerte zu verstehen. Die genauen Wohnungsgrössen werden im anschliessenden Verfahren festgelegt.

Der Anfangsmietzins für die preisgünstigen Wohnungen wird für jeden Wohnungstyp auf Basis der bis zum Mietbeginn inflationsbereinigten Medianmieten gemäss dem Gutachten von Fahrländer und Partner (Stand: 18.08.2025) festgelegt.

Die reguläre Anpassung der Mietzinse erfolgt gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) unter je hälftiger Berücksichtigung des Referenzzinssatzes und des Landesindex der Konsumentenpreise.

Im Falle von Sanierungen oder umfassenden Überholungen können wertvermehrende Investitionen in dem Rahmen auf die Mieten überwälzt werden, den die dannzumal geltenden Vorschriften zulassen.

Alle 5 Jahre werden die Mietzinse überprüft, um sicherzustellen, dass die Preisgünstigkeit gewahrt bleibt. Diese ist gewährleistet, wenn die Mietpreise für den im vorliegenden Vertrag festgelegten Anteil an preisgünstigen Wohnungen im 50%-Quantil der Mietpreise von Wüst Partner oder einem zu diesem Zeitpunkt vergleichbaren Anbieter liegen.

4.2. Bushofprojekt

4.2.1. Anpassung des Aufnahmegebäudes an den Bushof

Im Rahmen der Neugestaltung des Bahnhofplatzes zu einem attraktiven städtebaulichen Schwerpunkt und Knotenpunkt des schienen- und strassengebundenen öffentlichen Verkehrs planen die Parteien gemeinsam im Erdgeschoss des neuen Aufnahmegebäudes einen Bushof, der optimal in das Verkehrskonzept des Bahnhofplatzes integriert werden soll.

Damit der Bushof der Stadt Kloten in das neue Aufnahmegebäude der SBB integriert werden kann und ein städtebaulich attraktiver Platz geschaffen werden kann, wurde das Gebäude mit einem extra hohen und offenen Erdgeschoss geplant.

Die Parteien sind sich einig, dass die SBB das Aufnahmegebäude entsprechend dieser Planung errichten wird, da die Planung des Aufnahmegebäudes auf den Anforderungen an den

Bushof aufbaut, die insbesondere in Art. 21 der Bauvorschriften des Gestaltungsplans «SBB-Areal» verbindlich festgesetzt sind.

4.2.2. Zukünftige Planungsvereinbarung

Für das Projekt des Bushofs werden die Parteien noch eine separate Planungsvereinbarung abschliessen, in der die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Planung und Realisierung sowie die Finanzierung des Bushofs durch die Stadt geregelt werden.

4.2.3. Verwendung Mehrwertabgabe für Bushof

Die Stadt trägt die Kosten für den Bushof, wozu auch die Mehrkosten der Anpassung des Gebäudes der SBB gehören. Die Parteien sind sich einig, dass der von der SBB geschuldete Mehrwertausgleich in der Höhe von CHF 946'883.00 für die Erstellung des Bushofs eingesetzt werden soll (s. dazu auch Ziffer 5.2). In diesem Sinne beteiligt sich die Stadt an der Finanzierung des Bushofs über den städtischen Mehrwertausgleichsfonds mit dem Betrag von CHF 946'883.

5. Teuerung, Fälligkeit und Grundbucheinträge

5.1. Teuerung

Nach § 8 MAG wird die Mehrwertabgabe bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Von dieser kann ein aufgrund gestiegener Landpreise und Mietzinsen erfolgter Minderwert abgezogen werden.

5.2. Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertausgleichsabgabe wird bei Erteilung der Baufreigabe für das Gebäude der SBB fällig (§10 MAG). In diesem Zeitpunkt wird die Abgabe der SBB in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds mit dem Beitrag aus dem Mehrwertausgleichsfonds an das Bauprojekt verrechnet, sodass kein Geld fliesst. Verbleibt entgegen heutigen Annahmen ein nicht verrechenbarer Rest der Mehrwertabgabe, wird dieser von der SBB in den Mehrwertfonds eingelegt.

5.3. Grundbucheinträge

Die in Ziff. 4.1 vereinbarte Regelung über den preisgünstigen Mietraum wird im Grundbuch zu Händen der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 6058 und 5948 mit je folgendem Text folgt angemerkt.

Die Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 5948 und 6058 hat sich gemäss Ziff. 4.1 des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Kloten vom 22.05.2026 verpflichtet, auf einem Drittel der Wohnflächen innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans dauerhaft preisgünstige Wohnungen gemäss der im Vertrag festgehaltenen Berechnung für den Mietzins anzubieten.

6. Weitere Bestimmungen

6.1. Rechtsschutz

Die Vertragsparteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation mit hälftiger Kostentragung zu regeln. Sie bestimmen den Mediator oder die Mediatorin gemeinsam. Kommt innert 90 Tagen seit Ernennung der Mediatorin oder des Mediators keine Einigung zustande, steht es jeder der Vertragsparteien frei, alternativ zur Mediation das Klageverfahren beim Verwaltungsgericht gemäss §§ 81 ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) einzuleiten. Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

6.2. Rechtsnachfolge / Überbindung

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages sind von der SBB vorbehaltlos einem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

6.3. Zustandekommen des Vertrags und salvatorische Klausel

Dieser Vertrag tritt mit der Genehmigung durch die zuständigen Organe der Parteien und der Rechtskraft des Gestaltungsplans «SBB-Areals» vom TT.MM.JJJJ in Kraft. Geringfügige Anpassungen des Gestaltungsplans hindern das Inkrafttreten des Vertrags nicht.

Falls sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus technischen oder rechtlichen Gründen als undurchführbar oder unwirksam erweisen, so berührt das die Gültigkeit des Vertrages als Ganzes nicht und es wird durch die Vertragsparteien nach einer gleichwertigen Regelung gesucht.

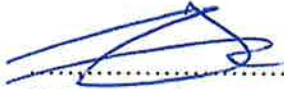
Der vorliegende städtebauliche Vertrag tritt nur und gleichzeitig mit der Planungsvereinbarung gemäss Ziffer 4.2.2 in Kraft, wenn diese bis spätestens zur Einreichung des öffentlichen Gestaltungsplans «SBB-Areal» zur kantonalen Genehmigung bei der Baudirektion des Kantons Zürich abgeschlossen wird.

7. Unterzeichnung

Dieser Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Originalexemplar inklusive Anhang.

Für die SBB:

Ort, Datum.....



Salomé Mall
Leiterin Development



Armin Vonwil
Leiter Grundstücksmanagement

Für die Stadt Kloten

Ort, Datum.....

.....

.....

Beschluss:

1. Der städtebauliche Vertrag vom 22. Mai 2026 über den Mehrwertausgleich zum Öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal wird genehmigt.
2. Der Vertrag tritt mit der Rechtskraft des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal in Kraft.

Mitteilung an:

- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzen
- SBB AG, Immobilien, Anlageobjekte Entwicklung, Vulkanplatz 11, Postfach, 8048 Zürich

Für Rückfragen ist zuständig: Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, Tel.-Nr. 044 815 12 33, andreas.stoll@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN

Kurt Hottinger
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 19. Aug. 2026