



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. August 2026 · Beschluss 217-2026

6.0.5.4 Gestaltungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal; Grundstücksgeschäft

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 18. August 2026 hat der Stadtrat die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) und den Öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal dem Gemeinderat zur Festsetzung überwiesen. Diesen Planungsvorlagen vorausgegangen war ein Studienauftrag zur Erlangung eines Richtprojekts über den Perimeter der beiden Areale Bahnhof Kloten (SBB-Areal) und Lirenächer. Das Studienauftragsverfahren wurde durch das Konsortium Bahnhof Nord, bestehend aus den Grundeigentümerschaften Stadt Kloten, Schweizerische Bundesbahnen SBB, Pensionskasse der Zürcher Kantonalbank ZKB und EMWE Immobilien AG, durchgeführt und begleitet.

Im Laufe des weiteren Verfahrens ergab es sich, dass im Perimeter des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal noch einige Fragen, insbesondere betreffend den Ausbau der Personenunterführung, des neuen Bushofs und der Bahnhofsentwicklung offen waren. Aus diesem Grund wurde die Vorlage des privaten Gestaltungsplans Lirenächer einzeln dem Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren unterbreitet und die Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) bis zum Vorliegen des öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal zurückgestellt.

Um eine räumlich optimierte Bebauung auf dem SBB-Areal zu ermöglichen, wurde bereits dem Studienauftragsverfahren eine Grenzmutation und ein Grundstücksgeschäft zugrunde gelegt. Die Stadt Kloten verkauft an die Schweizerische Bundesbahnen SBB das Grundstück Kat.-Nr. 3313, auf dem sich heute die öffentliche Veloabstellanlage befindet. Im Weiteren wird die Lage der Lindenstrasse so angepasst, dass Teilflächen der Strassenparzellen Kat-Nrn. 5949 und 6340 an die Schweizerische Bundesbahnen SBB verkauft werden.

2. Mutation

Für das Grundstücksgeschäft zur Optimierung der neuen Bahnhofsüberbauung mit integriertem Bushof liegt eine Grenzmutation vor. Die Grenzmutation bildet die Grundlage für den Verkauf von städtischem Land.

Die Stadt Kloten verkauft an die Schweizerische Bundesbahnen SBB die Fläche im Umfang von insgesamt 1'258 m². Diese Fläche setzt sich zusammen aus 708 m² der gesamten Parzelle Kat.-Nr. 3313, der Teilfläche von 282 m² der Strassenparzelle Kat.-Nr. 5949 und der Teilfläche von 268 m² der Strassenparzelle Kat.-Nr. 6340.

Mutationsplan

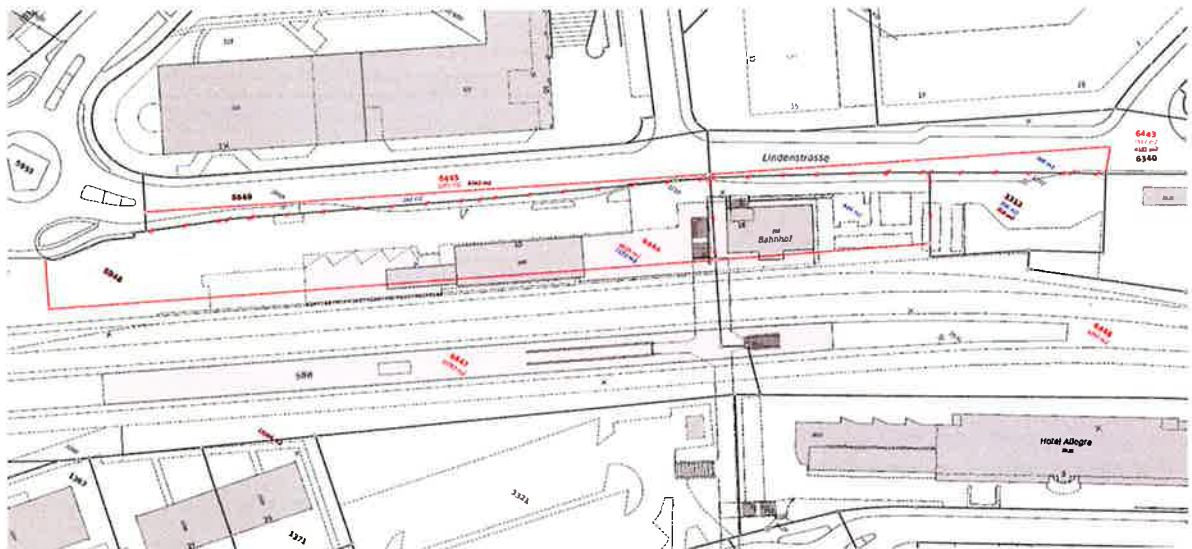


Abb. 1: Mutationsplan vom 16.02.2026, Nachführungsgeometer, Acht Grad Ost AG

Mutationstabelle

Alte Kat.Nr Neue Kat.Nr	3313	5948	5949	6058	6340	Rundung	Total der neuen Nummern
6443					3913		3913
6444	708	2532	282	849	268		4639
6445			1001				1001
6446				9397			9397
6447		10762					10762
Rundung							
Total der alten Nummern	708	13294	1283	10246	4181		29712

Abb. 2: Mutationstabelle vom 16.02.2026, Nachführungsgeometer, Acht Grad Ost AG

3. Entwidmung

Die an die Schweizerische Bundesbahnen SBB abzutretenden Teilflächen Kat.-Nrn. 5949 und 6340 gehören zur Lindenstrasse und sind deshalb dem Zweck «Strasse» gewidmet. Gemäss § 38 Strassengesetz (StrG) ist für eine (Teil-)aufhebung einer öffentlichen Strasse ein formeller Beschluss nötig. Dieser ist zu publizieren.

Für die Verlegung der Lindenstrasse liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Basierend auf dieser wird in den nächsten Jahren ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) und anschliessend ein Strassenprojekt für den Abschnitt vom Kreisel Schaffhauserstrasse bis zur Einmündung der Lindenstrasse in die Industriestrasse erarbeitet.

Die Realisierung des Strassenprojekts ist eine Voraussetzung, damit die neue Bahnhofüberbauung gebaut werden kann.

4. Verkauf

Der Landwert über die Fläche von insgesamt 1'258 m² wurde aus dem Bericht von Fahrländer Partner (Landwertermittlung vom 12.02.2026) zum Mehrwertausgleich entnommen.

Der Verkaufspreis ergibt sich aus dem Landwert und den abzugsberechtigten Kosten.

Landwert (1'258 m ²)	Fr.	3'300'000.00
abzüglich Bodenverunreinigungen	Fr.	140'000.00
<u>abzüglich Personaldienstbarkeit Velostation</u>	<u>Fr.</u>	<u>890'000.00</u>
<u>Kaufpreis total:</u>	<u>Fr.</u>	<u>2'270'000.00</u>

Die Stadt Kloten hat die Friedlipartner AG am 10. Februar 2025 beauftragt, eine Belastungsuntersuchung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3313 auszuführen. Die darin ermittelten Kosten für die Entsorgung des belasteten Boden- und Aushubmaterials belaufen sich auf Fr. 140'000.00.

Für den Ersatz der bestehenden öffentlichen Veloparkierungsanlage auf Kat.-Nr. 3313 erhält die Stadt Kloten eine Personaldienstbarkeit eingeräumt. Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Stadt Kloten das Recht ein, im Untergeschoss oder Erdgeschoss eine öffentliche Veloabstellanlage mit einer Fläche von ca. 110 m² (Fassungsvermögen von 100 Velo). zu errichten und zu betreiben inkl. benötigtem Zugang zur Veloabstellanlage. Die Erstellung, der Unterhalt, der Betrieb sowie die Erneuerung der Veloabstellanlage inkl. der benötigten Zugangsfläche (Rampe) erfolgt durch die Stadt zu deren Lasten und Kosten. Die Personaldienstbarkeit gilt für die Lebensdauer des Gebäudes. Die Personaldienstbarkeit wurde durch Fahrländer Partner anhand einer Ertragswertermittlung berechnet und beläuft sich auf Fr. 890'000.00. Die Grundlagen der Berechnung sind: Diskontierung Verkauf Netto 3.0% / Brutto 3.6% und Marktmiete Fr. 290.00 pro m²/Jahr.

Die Mehrwertabgabe auf den Landwert der abzutretenden Fläche von 1'258 m² geht zu Lasten der Verkäuferin (Stadt Kloten).

5. Kreditrechtliche Bestimmungen

Aufgrund von Art. 29 Abs. 2 lit. h Gemeindeordnung (GO) ist der Stadtrat für Grundstücksverkäufe bis zu 4 Millionen Franken zuständig. Der Landwert befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Stadtrats.

6. Kaufvertrag im Wortlaut

Auf den folgenden Seiten ist der Kaufvertrag im Wortlaut abgebildet.

Entwurf vom 29.06.2026

Kaufvertrag

Zwischen

Stadt Kloten, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.859.756, Kirchgasse 7, 8302 Kloten, mit Spezialvollmacht vertreten durch: Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, geb. 14.01.1971, von Horgen ZH, als Alleineigentümerin

Verkäuferin

und

Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hilfigerstrasse 1, 3000 Bern 65, mit Spezialvollmacht vertreten durch Barbara Schwaninger, geboren am 14.06.1975, von Sattel und Guntmadingen, wohnhaft in Baden, als Alleineigentümerin

Käuferin

Betreffend Grundstück Grundbuch Blatt 554, Kataster 3313 (Baufeld F) und Teilgrundstücke ab Nr. 5949 (Strassenfläche Teilbereich D) und Nr. 6340 (Strassenfläche Teilbereich E) in der Stadt Kloten

1. Kauf / Vertragsobjekt

Die Stadt Kloten verkauft an die Schweizerische Bundesbahnen SBB folgende Grundstücke:

Grundbuchamtskreis: Bassersdorf

In der Stadt Kloten

ca. 708 m² Land ausfolgendem Grundstück

a) Grundbuch Blatt 554, Liegenschaft, Kataster 3313, EGRID CH270577870814, Mülächer

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 3313, EGRID CH270577870814, Mülächer, Plan 8

708 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

-	Strasse, Weg	51 m ²
-	befestigte Fläche	443 m ²
-	Gartenanlage	214 m ²

ca. 181 m² Land (Strasse Gewerbezone) und ca. 87 m² Land (Strasse ZoneOEB) ausfolgendem Grundstück

b) Grundbuch Blatt 1037, Liegenschaft, Kataster 6340, EGRID CH967708059551, Lirenächer, Mülächer

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 6340, EGRID CH967708059551, Lirenächer, Mülächer, Plan 8, 5

4181 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

-	Trottoir	1146 m ²
-	Strasse, Weg	2537 m ²
-	befestigte Fläche	188 m ²
-	Verkehrinsel	1 m ²
-	humusierte Fläche	164 m ²
-	Gartenanlage	145 m ²

ca. 282 m² Land ausfolgendem Grundstück

c) Grundbuch Blatt 1038, Liegenschaft, Kataster 5949, EGRID CH240508770835, Breiti, Chäller

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 5949, EGRID CH240508770835, Breiti, Chäller, Plan 9

1283 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

-	Trottoir	309 m ²
-	befestigte Fläche	19 m ²
-	Strasse, Weg	955 m ²

Beschrieb der Vertragsobjekte siehe nachfolgend:

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen für das Vertragsobjekt, siehe angehängter Mutationsplan
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkung und Dienstbarkeiten, ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.
3. Der genaue Grundstückbescrieb, liegt erst nach dem Vollzug der geplanten Mutation vor. Bereiniigung der bestehenden Eintragungen und allfälligen neuen Anmerkungen und Dienstbarkeiten bleibt vorbehalten.
4. Bei diesen Flächen handelt es sich um ein circa-Mass, welches vor der Eigentumsübertragung durch den Grundbuchgeometer noch zu vermessen ist.

Präambel

Das Grundstück Grundbuch Blatt 554, Kataster 3313 (Baufeld F) sowie die Teilstrassengrundstücke D und F, welche im Alleineigentum der Stadt Kloten sind, liegen im Gestaltungsplanperimeter SBB-Areal Nord. Die SBB AG entwickelt in diesem Gebiet als Grundeigentümerin der restlichen Flächen eine dichte Überbauung mit gemischter Nutzung sowie einen neuen Bushof. Ein rechtskräftiger Gestaltungsplan liegt noch nicht vor.

2. Finanzielle Vertragsbestimmungen

2.1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Baufeld F inkl. Strassenteilflächen beträgt:

- CHF 3'300'000
- abzüglich CHF 140'000 für die Bodenverunreinigung gemäss Ziffer 6.2
- abzüglich CHF 890'000 für das Einräumen der Personaldienstbarkeit gemäss Ziffer 8.1
- **Kaufpreis Total CHF 2'270'000 und wird der Verkäuferin anlässlich der Eigentumsübertragung bezahlt.**

Der Kaufpreis ist ein Fixpreis, nicht abhängig von der Grundstücksgrosse. Die Tilgung des Kaufpreises (Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer, Restkaufpreiszahlung) erfolgt in einem separaten Nachtrag, nach Vollzug der Mutation, anlässlich der Eigentumsübertragung.

2.2. Kaufprestilgung

Die Käuferin hat der Verkäuferin bei Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlung ein unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer erstklassigen Schweizer Bank vorzulegen, wonach die vorgenannte Überweisung ausgeführt wird.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die Stadt Kloten hat gegenüber der SBB keinen Anspruch auf Verzugszinsen.

Die Kontoverbindung der Verkäuferin lautet: Stadt Kloten, Kirchgasse 7, 8302 Kloten, IBAN CH98 0070 0114 4005 9600 4, bei der Zürcher Kantonalbank, 8010 Zürich, Swift: ZKBKCHZZ80A

3. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 30 Tagen nach Erfüllung folgender Bedingungen zu erfolgen.

- a. nach Umlegung der Lindenstrasse durch die Stadt Kloten statt (Bauabnahme, voraussichtlich Ende 2028).
- b. Die Baubewilligung hat rechtsgültig und unangefochten vorzuliegen.
- c. Inkrafttreten des Gestaltungsplans für das Gebiet Bahnhof Nord (SBB Areal) bis spätestens 31.12.2028.
- d. Beschluss des Stadtrats Kloten vom 07. Juli 2026, mit dem er den Landverkauf genehmigt hat.

Beschluss des Gemeinderats Kloten vom xxx mit dem er den Gestaltungsplan und die Aufzoning des Gestaltungsplanperimeters in die Zone Z4/ festgesetzt hat.

- e. Genehmigung des vorliegenden Kaufvertrages durch die zuständigen Organe der Käuferin (Genehmigung liegt vor bis Juni 2026).

Bei Verzug der Verkäuferin als auch bei Verzug der Käuferin ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

4. Nutzen und Gefahr

Der Besitzesantritt des Grundstücks in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr auf die Käuferin, erfolgt auf den Tag der Eigentumsübertragung.

5. Rückbau Gebäude und Anlagen

Die Verkaufsflächen werden frei von sämtlichen Gebäuden und Anlagen übernommen. Die Kosten für den Rückbau gehen zu Lasten der Stadt Kloten.

6. Belastungen

6.1. Ausgangslage

Die Parteien halten fest, dass im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) sowie im Bundeskataster betreffend belastete Standorte kein Eintrag über das Grundstück vorhanden ist.

Die Kataster 3313 ist mit dem Belastungshinweisen Altbaugelände und Ausgewählte Bauzone im kantonalen Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) verzeichnet. Als Belastungsursache kommen somit Emissionen aus Bauwesen, Gewerbe, Gartenhilfsstoffe und Abfalldünger in Frage.

Der Käuferin ist bekannt, dass sie von Gesetztes wegen als Inhaberin des Standortes bezeichnet ist. Sie verpflichtet sich also, alle behördlichen Anordnungen im Zusammenhang mit belasteten Standorten zu befolgen.

Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

Im Weiteren wurde die erwerbende Partei von der Urkundsperson auf den Bestand des ÖREB-Katasters hingewiesen. Gegenstand dieses Katasters sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches (ZGB) nicht im Grundbuch angemerkt werden. Der Inhalt dieses Katasters gilt als bekannt (Art. 17 Geoinformationsgesetz).

6.2. Abfallrechtliche Belastungen

Die Stadt Kloten hat die Friedlipartner AG am 10. Februar 2025 beauftragt, eine Belastungsuntersuchung auf dem Grundstück Grundbuch Blatt 554, Kataster 3313 auszuführen.

Die Kosten für die Entsorgung des belasteten Boden- und Aushubmaterials liegen bei CHF 140'000.00.

Vom Kaufpreis werden CHF 140'000 für die Bereinigung der Bodenbelastung in Abzug gebracht.

6.3. Sanierungsbedürftiger Standort

Sollten Altlasten im Sinne der Altlastenverordnung auftauchen, so verpflichtet sich die Verkäuferin zur Übernahme der Mehrkosten für die Sanierung.

Falls nach Eigentumsübertragung eine Behörde eine abweichende Verfügung über die Kostenteilung erlässt, haftet die Verkäuferin gegenüber der Käuferin nur für den Betrag, welcher der Käuferin gemäss rechtskräftiger Kostenteilungsverfügung auferlegt wird.

Die Parteien schliessen jegliche zusätzlichen Ansprüche der Käuferin auf Schadenersatz und Ersatz des Minderwertes gegenüber der Verkäuferin aus.

Die Käuferin hat nach Entdeckung von Altlasten umgehend die Verkäuferin zu informieren; sie darf ohne die vorzeitige schriftliche Zustimmung der Verkäuferin keine Entsorgungs- oder Sanierungsarbeiten vornehmen. Die Verkäuferin entscheidet über die Art und Weise der Sanierung.

7. Gewährleistung

7.1. Grundlage

Die Käuferin hat das Vertragsobjekt besichtigt. Die Verkäuferin versichert der Käuferin, dass ihr keine verdeckten Mängel, insbesondere keine weiteren Erdverunreinigungen bekannt sind. Aufhebung der Gewährleistung

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Verkäuferin aus. Bezüglich Sachmängel bedeutet dies, dass die Verkäuferin weder für offene noch für verdeckte Mängel haftet, auch wenn diese erheblich oder unerwartet sind. Die Parteien schliessen zudem alle weiteren Haftungsansprüche oder Rechtsbehelfe der Käuferin für Rechtsmängel und Sachmängel aus.

Diese Freizeichnung unterliegt den gesetzlichen Schranken. Die Parteien bestätigen, dass die Urkundsperson sie über die Rechtswirkungen der Freizeichnung und über die verbleibende Haftung der Verkäuferin, insbesondere für arglistig verschwiegene Mängel, orientiert hat.

8. Dienstbarkeiten / Nutzungsrechte

Im Rahmen der Projektentwicklung des SBB-Areals sollen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters mindestens 100 öffentliche Veloabstellplätze geschaffen werden. Im Richtprojekt wurden zwei mögliche Standorte für eine Veloabstellanlage erarbeitet: entweder im Erdgeschoss (EG) oder im Untergeschoss (UG) (siehe Plan „Überarbeitung Richtprojekt Bahnhof Nord, Kloten“ vom 11. November 2025, Erdgeschoss Szenario 1: Veloparking im UG und Erdgeschoss Szenario 2: Veloparking im EG, gelb markierte Flächen).

Der Standort im UG erfordert eine separate Zufahrt (siehe Plan „Überarbeitung Richtprojekt Bahnhof Nord, Kloten“ vom 11. November 2025, Untergeschoss Szenario 1: Veloparking im UG, rot markierte Fläche), da er nicht über die Hauptrampe im Bereich des EG des Aufnahmegebäudes erschlossen werden kann. Diese Rampe dient dem Bahnzugang und ist ausschliesslich für Fussgänger und Rollstuhlfahrer vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien die Errichtung folgender Personaldienstbarkeit:

Die Käuferin bestätigt, Wortlaut und Inhalt sämtlicher beim Grundstückbescrieb aufgeführten Dienstbarkeiten zu kennen und übernimmt sämtliche diesbezüglichen Rechte und Pflichten. Die Parteien verzichten deshalb auf die wörtliche Aufführung derselben in diesem Vertrag.

8.1. Personaldienstbarkeit Velostation inkl. Zugangsrecht

Personaldienstbarkeit zu Gunsten (Stadt Kloten)
Zu Lasten Parzelle Nr. 6444 (SBB, neue Parzelle)

Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Stadt Kloten das Recht ein, im Untergeschoss oder Erdgeschoss eine öffentliche Veloabstellanlage mit einer Fläche von ca. 110 m² zu errichten und zu betreiben inkl. benötigtem Zugang zur Veloabstellanlage. Die Personaldienstbarkeit gilt für die Lebensdauer des Gebäudes.

Der genaue Standort der Veloabstellanlage wird im Laufe der weiteren Planung festgelegt. Der Plan mit der genauen Fläche wird vor der Eigentumsübertragung nachgereicht.
Die Erstellung, der Unterhalt, der Betrieb sowie die Erneuerung der Veloabstellanlage inkl. der benötigten Zugangsfläche (Rampe) erfolgt durch die Stadt zu deren Lasten und Kosten.

9. Gebühren, Steuern

9.1. Grundeigentümerbeiträge und weitere Erschliessungsgebühren

Der Verkaufspreis versteht sich für das Vertragsobjekt im heutigen Erschliessungszustand. Im Kaufpreis nicht inbegriffen sind die Grundeigentümerbeiträge und weitere Erschliessungsgebühren für das Bauvorhaben der Käuferin.

Die Käuferin verpflichtet sich der Verkäuferin zusätzlich zum Kaufpreis allfällige Grundeigentümerbeiträge und weitere Erschliessungsgebühren zu erstatten, welche die Behörde von der Verkäuferin

zwischen der Unterzeichnung dieses Vertrages und der Eigentumsübertragung verlangen könnte. Die Verkäuferin verpflichtet sich die Käuferin unverzüglich zu informieren.

Die Grundeigentümerbeiträge und weitere Erschliessungsgebühren, welche die Behörde nach Eigentumsübertragung verlangt, gehen zulasten der Käuferin.

9.2. Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferin bezahlt. Auf eine Sicherstellung der zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichten die Parteien.

10. Weitere Vertragsbestimmungen

10.1. Zonenklausel

Das Kaufgrundstück befindet sich in der Gewerbezone bzw. Zone für öffentliche Bauten III. Die Käuferin erklärt, dass sie über die Orts-Erschliessungs- und Zonenlage des Grundstückes und seiner Verwendungsmöglichkeiten orientiert ist.

10.2. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe wird von der Verkäuferin bezahlt. Der Käuferin entstehen keine Kosten in Bezug auf die Mehrwertabgabe für die Verkaufsgrundstücke.

10.3. Miet- und Pachtverträge

Für das Kaufobjekt bestehen weder Miet- noch Pachtverträge. Eine Abrechnung entfällt.

10.4. Privatrechtliche Schadens- und Haftpflichtversicherungen

Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz. Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über. Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen. Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung. Ist mit der Handänderung eine Gefahrerhöhung verbunden, so gelten die Artikel 28-32 VVG sinngemäss.

10.5. BewG

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die erwerbende Partei erklärt, dass

- sie das Vertragsobjekt für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG erwirbt,
- diese Nutzung zonenkonform ist,
- der Erwerb somit weder gesamthaft noch teilweise zur Nutzung als Wohnraum erfolgt,
- die Grundstücksfläche mindestens zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient und eine allfällige Landreserve nicht mit Wohnungen überbaut wird,
- sie das Grundstück innert spätestens 2 Jahren zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens überbauen wird und dabei keine unzulässigen Wohnungen erstellt (sofern das Vertragsobjekt heute noch nicht überbaut ist oder neu überbaut wird),
- daher der Erwerb gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Bewilligung zum Erwerb des Kaufobjektes bedarf.

Im Übrigen kennen die Vertragsparteien die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

11. Schlussbestimmungen

11.1. Weiterüberbindung

Die Käuferin verpflichtet sich, sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

11.2. Kosten

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesem Vertrag (Notar, Grundbuchamt, Geometerkosten, Gebühren etc.) bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien haften solidarisch für unsere Gebühren.

11.3. Anwendbares Recht/Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht dem schweizerischen Recht. Allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten unterliegen den ordentlichen Gerichten.

Bassersdorf,

Stadt Kloten

Andreas Stoll (mit Vollmacht)

SBB AG

Barbara Schwaninger (mit Vollmacht)

Diese Urkunde samt Plänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Bassersdorf,

, Uhr

NOTARIAT BASSERSDORF

noch offen

7. Verkauf

Mit dem Verkauf von 1'258 m² Land an die Schweizerische Bundesbahnen SBB kann eine städtebaulich optimierte Bahnstübsüberbauung mit einem integrierten Bushof ermöglicht werden. Die bestehende Veloparkierungsanlage wird in die Überbauung integriert. Die Öffentlichkeit erhält damit einen hohen Nutzen, in dem eine Aufwertung des SBB-Areals und der städtebaulichen Situation am Bahnhof Kloten insgesamt entstehen.

Beschluss:

1. Eine Teilfläche von 282 m² der Parzelle Kat.-Nr. 5949 und eine Teilfläche von 268 m² der Parzelle Kat.-Nr. 6340 werden im Sinne von § 38 Strassengesetz (StrG) entwidmet. Der Bereichsleiter Lebensraum wird mit der Publikation beauftragt.
2. Dem Verkauf einer Fläche von insgesamt 1'258 m², zusammengesetzt aus 708 m² der gesamten Parzelle Kat.-Nr. 3313, der Teilfläche von 282 m² der Parzelle Kat.-Nr. 5949 und der Teilfläche von 268 m² der Parzelle Kat.-Nr. 6340, an die Schweizerische Bundesbahnen SBB, zum Preis von Fr. 2'270'000.00, wird zugestimmt.
3. Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Kloten und den Schweizerischen Bundesbahnen SBB wird genehmigt. Der Bereichsleiter Andreas Stoll, Bürger von Horgen ZH, wohnhaft am Hirschgartnerweg 37, 8057 Zürich, geboren am 14. Januar 1971, wird mit der öffentlichen Beurkundung und dem Vollzug des Kaufvertrags bevollmächtigt.
4. Dem Verkauf vorbehalten bleiben die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) und des Öffentlichen Gestaltungsplans SBB-Areal durch den Gemeinderat.
5. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach Erfüllung der Bedingungen gemäss Ziffer 3 des Kaufvertrags.

Mitteilung an:

- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften
- 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