



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

17. Juni 2025 Beschluss 189-2025

6.0.5.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Wohnraumstrategie, Kreditbewilligung und Arbeitsvergabe

Ausgangslage

In den 1950er- bis 1970er-Jahren erlebte die Stadt Kloten ein starkes Bevölkerungswachstum, was zu einem markanten Ausbau des Wohnraums führte. Heute steht dieser Gebäudepark vor einem Erneuerungszyklus, wobei einige ältere Wohnungen bereits durch Neubauten ersetzt wurden. Im Stadtzentrum entstand in den letzten Jahren ein Mix an unterschiedlichen Wohnungen, wobei sich ein Trend zu eher kleineren Wohneinheiten abzeichnet. In den Wohngebieten sind Ersatzneubauten realisiert, im Bau oder in Planung. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum dürfte aufgrund der nahezu 40'000 Arbeitsplätze in Kloten weiterhin anhalten. Es wird für Menschen mit begrenztem bis mittlerem Einkommen sowie für mittelständische Familien zunehmend schwierig, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in Kloten zu finden. Die Verknappung und Erneuerung des Wohnraums beeinflusst die soziale Struktur der Stadt und damit die Zusammensetzung der Bevölkerung.

Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum wird immer dringlicher. Im Gebiet Steinacker, in welchem eine umfassende Transformation geplant war, sollten neue Wohnungen für verschiedene Einkommensschichten entstehen, einschliesslich grosser und preisgünstiger Wohnungen. Da die Planungsvorlage am 24. November 2024 an der Urne abgelehnt wurde, ist die Transformation vorerst ausgesetzt. Die Wohnsituation droht sich in Kloten nun weiter zu verschärfen.

Vor all diesen Hintergründen ist es für die Stadt Kloten angezeigt, eine Wohnraumstrategie zu erarbeiten, die bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden kann. Damit kann sichergestellt werden, dass bei zukünftigen Ersatzneubauten ein Mix an unterschiedlichen Wohnungen und Wohnformen entsteht, der einer guten sozialen Durchmischung zuträglich ist.

Mit Stadtratsbeschluss 118-2025 vom 10.04.2025 wurde der Erstellung einer Wohnraumstrategie bereits zugestimmt sowie der Bereich Lebensraum beauftragt die Kreditbewilligung, Arbeitsvergabe und Vorgehensweise zu beantragen.

Vorgehen

Zur Erarbeitung der Wohnraumstrategie wurden drei versierte Fachbüros zur Offertstellung für eine freihändige Vergabe eingeladen. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich RaumProzesse GmbH, Zürich, in Zusammenarbeit mit Albprojekte GmbH, Zürich, welche zusammen eine Offerte eingereicht haben, am besten eignen. Für den nachfolgend erwähnten Vorgehensvorschlag sowie die Arbeitsschritte liegt eine Offerte vom 13. Mai 2025 vor.

Kernelemente bei der Erarbeitung der Wohnraumstrategie sind der Umgang mit dem Bestand, die Steuerung von Wachstum und sozialer Durchmischung, das Wohnen im Alter, der Einbezug privater Akteure sowie die Förderung der politischen Akzeptanz. Eine gelungene Wohnraumstrategie setzt einen starken Fokus auf den Prozess. Hierbei ist die Zusammenarbeit von Gemeinderat, Stadtrat und Verwaltung zentral. Ein partizipativer Prozess mit der Bevölkerung ist bei der Erarbeitung der Wohnraumstrategie nicht geplant. Es ist vorgesehen,

die abgelehnten Stadtentwicklungsvorlagen (Richtplan und BZO Steinacker) in einem partizipativen Prozess zu überarbeiten. Die Erkenntnisse aus dieser Partizipation fließen in die Wohnraumstrategie ein.

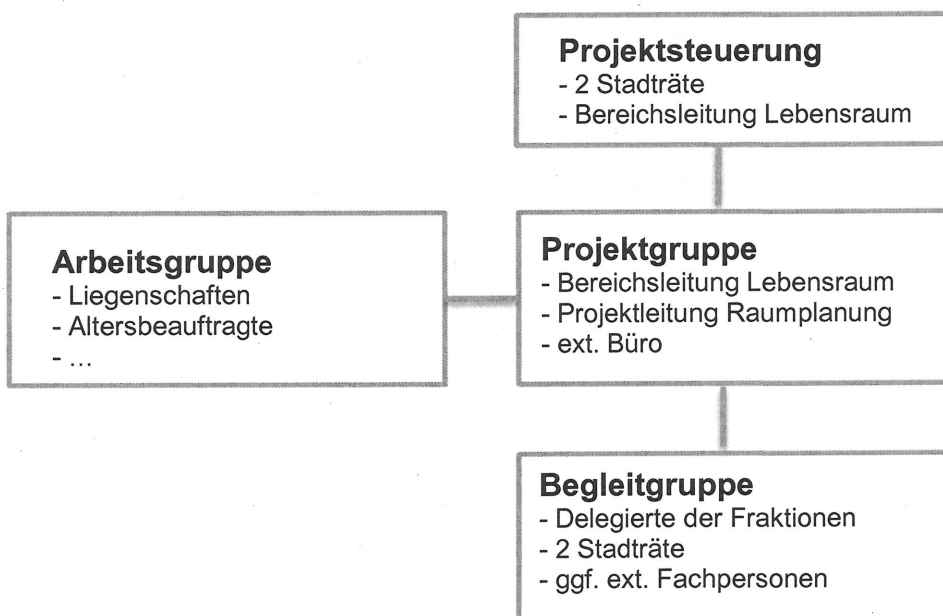
Aus Sicht des externen Fachbüros erfolgt die Erarbeitung der Wohnraumstrategie in vier Phasen. In einer ersten Phase wird das Prozessdesign geschärft, Grundlagen beschafft und erste Analysen gemacht. In der zweiten Phase wird auf Basis der Analysen eine Strategie ausgearbeitet. Basierend auf der Strategie werden in der dritten Phase konkrete Massnahmen in Form von Massnahmenblättern ausgearbeitet. In der vierten Phase erfolgen die Vernehmlassung und der Stadtratsbeschluss. Die Einbindung der Politik (Gemeinderat) erfolgt in der zweiten Phase mit zwei Sitzungen und in der dritten Phase mit einer Sitzung. Alle vier Phasen sind eng begleitet durch jeweils zwei Personen des externen Büros (Moderation und Dokumentation).

Zeitplan

Phase 1: Prozessdesign, Grundlagen, Analyse	Juni bis August 2025
Phase 2: Strategie	September bis Dezember 2025
Phase 3: Massnahmen	Januar bis März 2026
Phase 4: Vernehmlassung und Beschluss	April bis Mai 2026

Projektorganisation

Die Projektsteuerung obliegt einem Ausschuss aus dem Stadtrat und dem Bereichsleiter Lebensraum. Die Projektgruppe besteht aus dem Bereichsleiter Lebensraum, dem Projektleiter Raumplanung und dem externen Fachbüro. Die Begleitgruppe und die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe werden in die Erarbeitung der Wohnraumstrategie einbezogen. In der Begleitgruppe sind Delegierte der Fraktionen (Proporzsystem) und des Stadtrats mit Stimmrecht sowie situativ externe Fachpersonen mit beratender Funktion vertreten. Die Arbeitsgruppe besteht aus verwaltungsinternen Instanzen (Liegenschaften etc.), die bei Bedarf die Projektgruppe unterstützen.



Kostenzusammenstellung

Offerte von Raumprozesse & Albprojekte (Mai 2025)	Kosten CHF
Analyse, Grundlagenbeschaffung und Prozessschärfung	10'770.00
Erarbeitung Strategie	27'240.00
Massnahmen	12'880.00
Vernehmlassung und Abschluss	2'650.00
Total netto	53'540.00
Total brutto (inkl. 8.1 % MWST und 3 % NK)	59'613.00

Zusatzkosten	Kosten CHF
Diverses (Druckkosten, Verpflegung etc.)	5'000.00
Inputs Fachexperten	5'000.00
Sitzungsgelder Begleitgruppe (Annahme 9 Delegierte der Fraktionen à 3 Sitzungen)	4'000.00
Total	14'000.00

Gesamtkosten	Kosten CHF
Gesamtkosten	73'613.00

Der Betrag für die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie ist im Budget 2025 nicht enthalten. Der Kredit ist im Rahmen einer einmaligen Ausgabe ausserhalb des Budgets zu bewilligen und liegt gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. d Gemeindeordnung (GO) in der Kompetenz des Stadtrats. Die Kreditbewilligung ausserhalb des Budgets rechtfertigt sich aufgrund der politischen Dringlichkeit bezüglich der Wohnraumentwicklung in der Stadt Kloten.

Arbeitsvergabe

Die Leistungen unterstehen dem öffentlichen Beschaffungswesen gemäss Art. 8 Abs. 2a der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB). Für Dienstleistungen und Aufträge im Dienstleistungsbereich im Nicht-Staatsvertragsbereich und unter dem Schwellenwert von CHF 150'000.00 kann die freihändige Vergabe angewendet werden (Art. 7 Abs. 1 IVöB). Die Vergaben an Raumprozesse GmbH & Albprojekte GmbH von CHF 59'613.00 (inkl. Nebenkosten/MWST) sind unter dem Schwellenwert und werden gestützt auf Art. 20 ff. des Verwaltungsreglements freihändig vergeben.

Beschluss:

1. Für die Erarbeitung der Wohnraumstrategie wird ein Kredit in der Höhe von Fr. 73'613.00 (inkl. MWST/Nebenkosten) zulasten Konto 31300/521040, gestützt auf Art. 29 Abs. 2 lit. d GO, als einmalige Ausgabe ausserhalb des Budgets 2025 bewilligt.
2. Die Arbeiten werden an Raumprozesse GmbH und Albprojekte GmbH, im Betrag von Fr. 59'613.00 (inkl. MWST/Nebenkosten), gemäss der Offerte vom 13. Mai 2025, vergeben.
3. Dem Aufbau der Projektorganisation wird gemäss den Erwägungen zugestimmt.
4. Mit der Durchführung wird der Bereichsleiter Lebensraum beauftragt.

Mitteilungen an:

- Bereichsleiter Lebensraum
- Projektleiter Raumplanung
- Leiter Liegenschaften
- Finanzabteilung

Für Rückfragen ist zuständig:

Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, Tel. 044 815 12 33, andreas.stoll@kloten.ch

Flavio Peterli, Projektleiter Raumplanung, Tel. 044 815 16 09, flavio.peterli@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 18. Juni 2025