



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

16. Dezember 2025 · Beschluss 389-2025

6.1.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Claudunum, Personalressourcen; externe Unterstützung, Kredit

Ausgangslage und Entscheid Bauträgerschaft

An seiner Sitzung vom 4. November 2025 entschied sich der Stadtrat im Beratungsgeschäft (Nr. 351-2025) dafür, dass das Projekt Claudunum durch die Stadt Kloten entwickelt und umgesetzt werden soll. Folgende Überlegungen haben zu dieser Haltung geführt:

Die heutigen Flächenparkplätze können nur überbaut werden, wenn die Pflichtparkplätze der Freizeitanlagen am Schluefweg in einem Parkhaus kompensiert werden können. Für den Baukredit des Parkhauses (mit Wohnnutzung) ist eine Urnenabstimmung notwendig. Zudem müssen die Bauvorschriften in einem Gestaltungsplan geregelt werden. Wenn keine Mehrheiten im Gemeinderat bzw. für den Kredit an der Urne erreicht werden können, ist Claudunum vorderhand nicht realisierbar.

Bevor die Grundstücke überbaut werden können, muss zudem eine neue Sammelstelle (voraussichtlich im Dorf-nest) in Betrieb genommen und Hauptwerkleitungen umgelegt werden.

Unklarheiten ergeben sich auch bei der Suche nach einem Bauträger ergeben. Die SP hat bereits angekündigt, dass mit einer Volksinitiative gerechnet werden müsse, wenn der Anteil an Kostenmietwohnungen nicht ihrer Vorstellung entsprechen würde. Aber auch wenn dieser Forderung nachgegeben würde, ist es unwahrscheinlich, dass eine Baugenossenschaft einen Marktpreis für das wertvolle Land bezahlen würde. Eine Reduktion des Landpreises ist zwar möglich, aber finanztechnisch als Ausgabe zu behandeln. Ein entsprechender Bau-rechtsvertrag müsste wohl aufgrund der Grösse des Areals auch der Bevölkerung vorgelegt werden.

Zu guter Letzt müssten die Mietverträge für die Rückmiete der geplanten öffentlichen Flächen (insbesondere Bildungseinrichtungen und Bibliothek) ebenfalls der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt werden (wiederkehrende Ausgaben).

All diese Abhängigkeiten stellen ein erhebliches Entwicklungsrisiko dar, welches kaum von einer externen Bau-trägerschaft getragen wird. Die Abbildung 1 zeigt die vielfältigen, von einer externen Bauträgerschaft schwer zu handhabenden Abhängigkeiten auf.

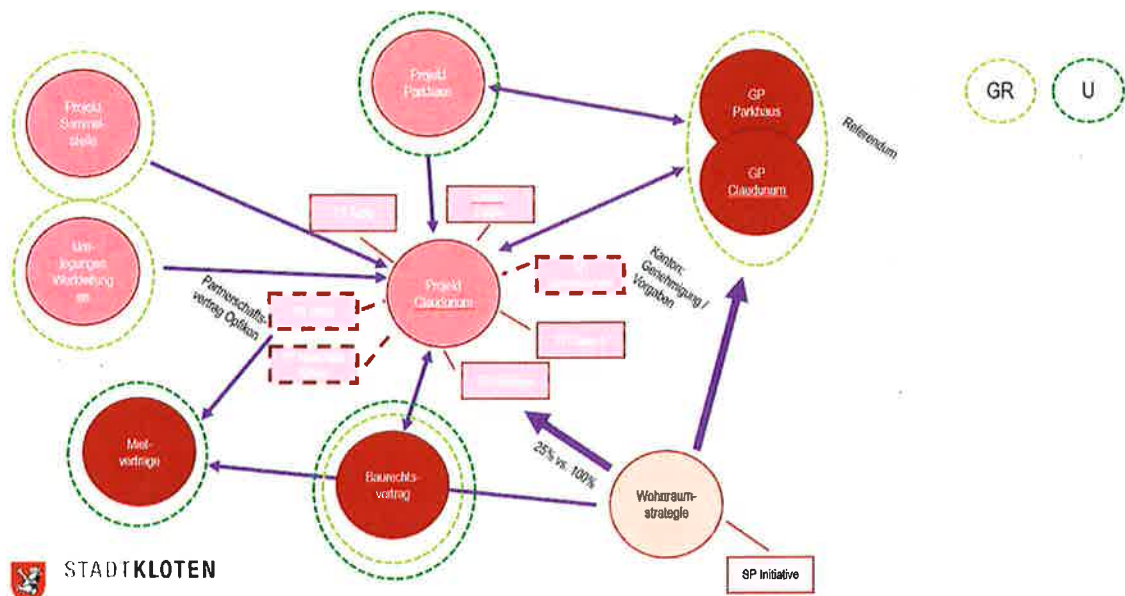


Abbildung 1: Abhängigkeiten Claudunum bei einer externen Bauträgerschaft / GR = Entscheid Gemeinderat / U = Entscheid Urne

Aus diesen Überlegungen ergibt sich folgende Risikomatrix und daraus abgeleitete Massnahmenmöglichkeiten.

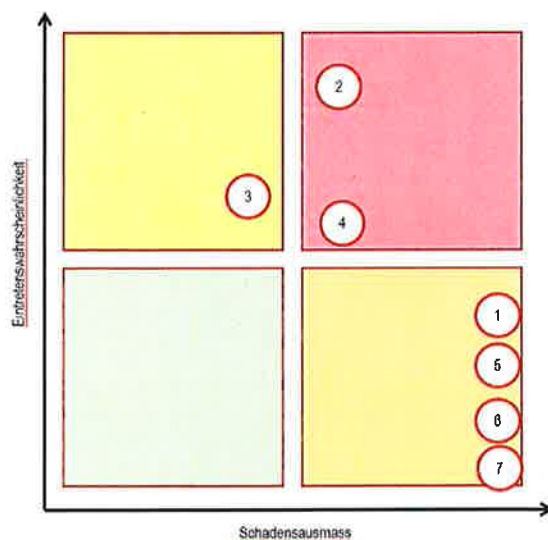


Abbildung 2: Risikomatrix (Erklärung in Tabelle 1)

Nr.	Name	Beschrieb	Massnahmenmöglichkeiten
1	Parkhaus	Pflichtparkplätze müssen gesichert sein. Wenn dies nicht gelingt, kann das Projekt abgebrochen werden.	- Kommunikation: PP stapeln, Wohnungen schaffen, PflichtPP - Voraussetzung, dass Grundstück überhaupt nutzbar gemacht wird (heute 15'000 - Ertrag) - Ohne PP kein Schlussweg - Verbindung Parkhaus mit Wohnurm
2	Wohnraumpolitik / SP-Initiative	Der Anteil an Kostenmiete-Wohnungen ist politisch heiss diskutiert. Wie hoch der Anteil an Kostenmiete sein soll, muss in einer frühen Phase entschieden werden. Das Referendum gegen das Projekt würde hingegen erst zu einem späten Zeitpunkt erfolgen.	- Forderungen SP ernst nehmen - Gespräch mit SP (und weiteren Parteien) führen, um gemeinsamen Kompromiss zu finden - Abstimmung zur Initiative abwarten und erst dann projektieren (Konflikt mit Nr. 4)
3	Städtische Nutzungen	Die Verschiebung der Bibliothek, der BWS und die Erstellung einer Sonderschule könnte politisch diskutiert werden. Diese Nutzungen sind Teil des Gewerbeanteils des Projektes und für einen möglichen Investor von grosser Wichtigkeit. Über diese Nutzungen wird in insgesamt drei Verfahren (Projekt, Baurechtsvertrag, Mietvertrag) diskutiert werden.	Gemeinderat einbeziehen, um die Bestellung gemeinsam zu definieren
4	Zeitliche Verzögerungen	In Bezug auf die BWS und die Sonderschule bestehen zeitliche Abhängigkeiten. Wenn die Flächen nicht rechtzeitig bezogen werden können, fallen diese Nutzungen weg. Diese Nutzungen sind Teil des Gewerbeanteils des Projektes und für einen möglichen Investor von grosser Wichtigkeit.	- Zwischenlösungen bei Verzögerungen suchen/planen - Projektphasen parallel durchführen (Kosten?)
5	Gestaltungspläne	Ohne diese Rechtsgrundlagen kann das Projekt nicht erstellt werden.	Massnahmen 1 bis 4 helfen, die GP, welche nur technisch sind, mehrheitsfähig zu machen
6	Sammelstelle	Die Sammelstelle muss vor dem Baubeginn verschoben werden.	- Kommunikation: Wohnen statt sammeln - Attraktivere Sammelstelle an neuem Ort
7	Werkleitungen	Die Werkleitungen müssen vor dem Baubeginn verschoben werden.	Projekt frühzeitig ausarbeiten

Tabelle 1: Massnahmenmöglichkeiten.

Diese Überlegungen zeigen, dass das Entwicklungsrisiko aufgrund der vielen Abhängigkeiten sehr gross ist. Die Massnahmen vermögen das Risiko teilweise zwar etwas abzufangen, eine Entwicklung wird für eine externe Bauträgerschaft aber als sehr risikobehaftet beurteilt, sodass es schwierig sein dürfte, überhaupt einen Partner, insbesondere eine Genossenschaft, zu finden. Sogar bei der Entwicklung im Chasern bewarben sich nur gerade zwei Baugenossenschaften für die Entwicklung, obwohl dort die Abhängigkeiten und Risiken sehr viel geringer sind, als im vorliegenden Fall. Der Grund dafür liegt hauptsächlich in der Abgabe des Grundstücks im Baurecht.

Eine Entschlackung der Abhängigkeiten kann erreicht werden, wenn die Stadt Kloten das Projekt selber umsetzt. Die Kosten des Projektes werden auf 50 bis 60 Millionen Franken geschätzt. Mit diesem Vorgehen könnte das Verfahren von zwei Volksabstimmungen (für Baurechtsvertrag und für Mietverträge der öffentlichen Nutzung) entlastet werden, dafür müsste der Baukredit vor der Urne vertreten werden. Zudem dürfte die Diskussion um Kostenmietwohnungen weniger kritisch ausfallen, weil die Stadt Kloten als Vermieterin auftritt und die Zielwerte selber beeinflusst werden können, womit diese der direkten politischen Kontrolle unterstehen. Auf der anderen Seite übernimmt die Stadt Kloten die Risiken der Realisierung (technisch anspruchsvoller Bau wegen Hagenholtunnel; Entwicklung Marktsituation, etc.), welche ebenfalls nicht zu unterschätzen sind.

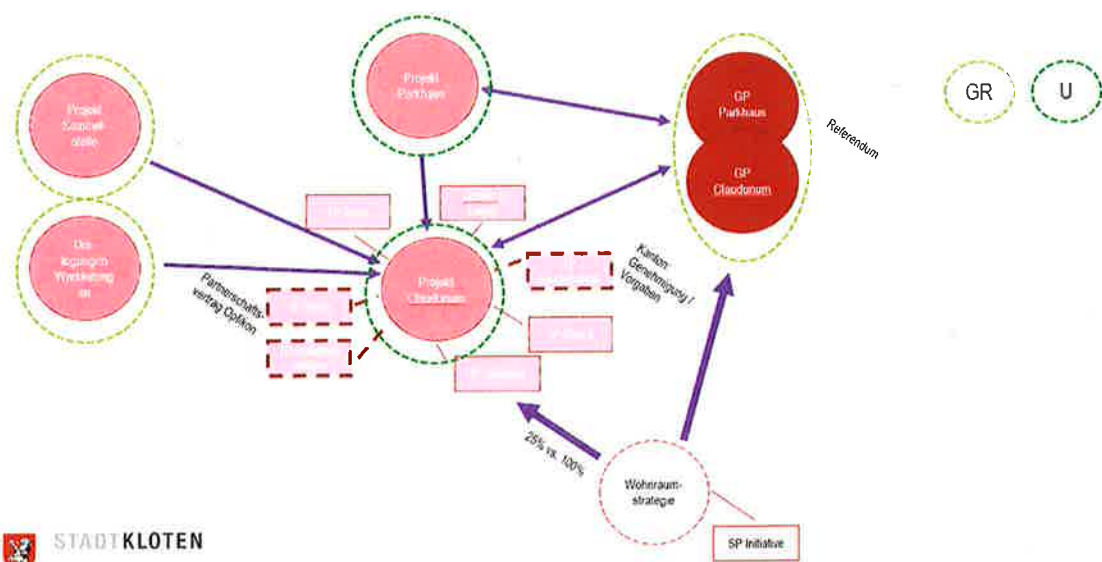


Abbildung 3: Bei einer eigenen Realisierung fallen einige Abhängigkeiten weg. Hinzu kommt dafür der Baukredit für die Realisierung. Vgl. Abbildung 6.

Vorgehen, Pflichtenheft

Um konkrete Bebauungsvorschläge für das Projekt zu erhalten, soll ein Studienauftragsverfahren durchgeführt werden. Der Stadtrat hat die dafür notwendigen finanziellen Mittel für das begleitende Planungsbüro (Suter von Känel Wild AG) bereits mit den Beschlüssen vom 2. September 2025 bzw. 16. Dezember 2025 (Aufhebung Beschluss vom 2. September 2025 und ergänzter Kredit für Erweiterung Planungssperimeter) erteilt.

Damit der Studienauftrag erfolgreich durchgeführt werden kann, sind umfangreiche Arbeiten zu erledigen:

- Erstellung Konzepte und Raumprogramme für die Wohnnutzungen (Produktedefinition), die Bibliothek, den Detailhandel, die Gastronomie und das Gleis 5.
- Begleitung des Raumprogrammprozesses für die Berufswahlschule und die Sonderschule (Lead beim Bereich Bildung).
- Erarbeitung Studienauftragsprogramm mit dem Planungsbüro.
- Besetzung der Fachjuroren für die Durchführung des Studienauftragsverfahrens, Koordination und Besprechungen mit den Fachjuroren mit finaler Abnahme des Programms im Stadtrat.
- Durchführung des Studienauftrages, Vertretung der Interessen der Stadt Kloten zusammen mit der Vertretung des Stadtrates (Sachjuroren).
- Vorbereitung der Entscheidungsgrundlagen für die Verschiebung der Wertstoffsammelstelle und die Umliegung der Werkleitungen im Römerweg und Schluefweg (Koordination mit dem "Masterplan Dorfneest", Lead beim Bereich Lebensraum).
- Umsetzung des Ergebnisses des Studienauftrages in der Nutzungsplanung, in Koordination mit dem Bereich Lebensraum.
- Vorbereitung Kreditvorlage Parkhaus Schluefweg.
- Vorbereitung Kreditvorlage Claudunum.
- Information und Einbezug der Bevölkerung, Anwohner/Innen und Politik.

Der Umfang dieser Tätigkeiten wird auf rund 30-Stellenprozente, verteilt über das ganze Jahr, geschätzt.

Aufgrund der aktuellen Schulraumplanung ist davon auszugehen, dass die Berufswahlschule 2031/32 vom Hinterwiden an den neuen Standort verschoben werden muss. Dies führt zu einem sehr gedrängten Zeitprogramm.



Abbildung 4: Grobterminprogramm

Personalressourcen

Das Projekt hat bisher der Stv. Verwaltungsdirektor betreut. Nachdem dieser nun per 1. Januar 2026 die Gesamtleitung der Stadtverwaltung übernimmt und diese Übergangsstelle nicht mehr besetzt wird, fehlen dem Projekt die entsprechenden internen Ressourcen.

Die Personalressourcen der Liegenschaftenabteilung sind aufgrund der immensen Investitionen in den nächsten Jahren trotz der für 2026 genehmigten Projektleiterstelle sehr knapp. Die Ressourcenplanung war nicht darauf ausgelegt, dass ein zusätzliches Grossprojekt entwickelt und umgesetzt werden muss. Auch verfügt die Abteilung Liegenschaften momentan nicht über das notwendige Know-How um ein solches zu einem grossen Anteil im Wohnungsbau angesiedelte Projekt zu entwickeln. Andererseits bedingt die rechtzeitige Bereitstellung von

Schulraum aber auch, dass mit den Arbeiten nahtlos fortgefahren wird. Dies führt auch dazu, dass ein weiterer Ausbau des Stellenplans der Liegenschaftenabteilung mit zeitintensiver Rekrutierung und langer Einarbeitungszeit nicht zielführend ist. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, soll sich die Liegenschaftenabteilung vielmehr mit externen Ressourcen behelfen.

Für die Unterstützung wurde Dr. Joris van Wezemaal von der de pleek GmbH angefragt, welcher bereits bei der Ausarbeitung des Lei(s)tbildes federführend und bei der Testplanung als Mitglied der Jury am Projekt beteiligt war. Als langjähriger Mandatsleiter und Portfoliomanager bei der Pensimo AG verfügt er zudem über weitreichende Erfahrungen bei der Entwicklung von Immobilienprojekten, insbesondere im Wohnungsbau und auch in der Stadt Kloten (Hohrainli, Balsberg). Joris van Wezemaal ist ab Januar 2026 für ein Pensum von 20% bis 30% verfügbar.

Die Arbeiten für das Jahr 2026 werden gemäss Offerte vom 21. November 2025 mit maximal Fr. 147'880.80 (inkl. MWST) geschätzt. Es wird auf Stundenbasis (Ansatz von Fr. 240.00 exkl. MWST) abgerechnet. Die Gesamtprojektleitung wird der Abteilung Liegenschaften übergeben.

Finanzielles

Im Budget 2026 sind in der Investitionsrechnung unter den Konti 742.7020.450 (Parkhaus Schluefweg) und 942.7020.540 (Wohnhaus beim Parkhaus Schluefweg) je Fr. 200'000.00, insgesamt also Fr. 400'000.00 eingestellt. Diese Beträge werden für die Durchführung des Studienauftrages und die Begleitung durch das Planungsbüro benötigt. Weil bei der Budgetierung nicht davon ausgegangen worden war, dass das Projekt von der Stadt entwickelt wird, sind im Budget 2026 keine Beträge für eine externe Projektleitung enthalten.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. d der Gemeindeordnung beschliesst der Stadtrat neue, einmalige, nicht im Budget enthaltene Ausgaben für einen bestimmten Zweck bis zu Fr. 250'000.00 im Einzelfall, insgesamt höchstens Fr. 1'000'000.00 pro Jahr.

Beschluss:

1. Der Stadtrat beauftragt die Abteilung Liegenschaften, das Projekt Claudunum (Parkhaus und Wohn-/Gewerbeüberbauung), weiterzuverfolgen. Ziel ist, dass die Stadt Kloten das Projekt selber entwickelt und realisiert. Es wird dazu auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen.
2. Um die Abteilung Liegenschaften zu unterstützen, wird Dr. Joris van Wezemaal (de Pleek GmbH) beauftragt, die Projektleitung im Projekt "Claudunum" zu übernehmen. Er rapportiert an den Leiter Liegenschaften.
3. Für die Unterstützung gemäss Ziffer 2. im Umfang von maximal 30% wird gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. d Gemeindeordnung ein Betrag ausserhalb des Budgets 2026 von Fr. 147'880.80 (inkl. MWST) bewilligt.

Mitteilungen an:

- de pleek GmbH, Dr. Joris van Wezemaal, Appenzellerstrasse 15, 8049 Zürich
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Bereichsleiter Lebensraum
- Leiter Liegenschaften
- Leiter Finanzen (Disp. Ziffer 3.)

Für Rückfragen sind zuständig:

Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, marc.osterwalder@kloten.ch

Ruedi Ulli, Bereichsleiter Finanzen + Logistik, ruedi.ulli@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 18. Dez. 2025