



Immobilienstrategie – Teil B



Inhaltsverzeichnis

1.	Tabelle Hauptprojekte	1
2.	Portfolio mit Strategie pro Teilportfolio und Objekt	2
2.1	Grundsätze	2
2.2	Bewirtschaftungs- / Entwicklungs-Strategien Teilportfolio 1-12 Liegenschaften VV	2
2.2.1	Teilportfolio 1: Kernverwaltung	2
2.2.2	Teilportfolio 2: Betriebsliegenschaften.....	3
2.2.3	Teilportfolio 3: Bildung	3
2.2.4	Teilportfolio 4: Sport	5
2.2.5	Teilportfolio 5: Alter.....	6
2.2.6	Teilportfolio 6: Kultur und Freizeit.....	6
2.2.7	Teilportfolio 7: Wohnen und Aufenthalt.....	7
2.2.8	Teilportfolio 8: Zivilschutz und Militär.....	8
2.2.9	Teilportfolio 9: Freiflächen	8
2.2.10	Teilportfolio 10: Unbebaute Grundstücke Verwaltungsvermögen (VV)	9
2.2.11	Teilportfolio 11: Baurechtgeberin Stadt Kloten (Lieg. VV)	10
2.2.12	Teilportfolio 12: Baurechtnehmerin Stadt Kloten (Fremdgrundstücke).....	10
2.3	Bewirtschaftungs- / Entwicklungs-Strategien Teilportfolio 13-16 Liegenschaften FV	10
2.3.1	Teilportfolio 13: Renditeliegenschaften.....	10
2.3.2	Teilportfolio 14: Unbebaute Grundstücke innerhalb Bauzone (FV)	11
2.3.3	Teilportfolio 15: Grundstücke ausserhalb Bauzone (FV)	11
2.3.4	Teilportfolio 16: Baurechtgeberin Stadt Kloten Lieg. Finanzvermögen (FV).....	11
3.	Anhang Masterpläne	12

1. Tabelle Hauptprojekte

Management Summary Hauptprojekte

Stand: Februar 2020

Kurzversion

Sanierung / Erweiterung SA Feld / Dorf	Kosten		Termine		Qualität
	Kredit	30'102'769	Baubeginn	2015	
	Prognose	28'522'050	Bauende	2019	
Sanierung SA Hinterwiden	Kosten		Termine		Qualität
	Kredit	27'350'000	Baubeginn	2017	
	Prognose	26'550'000	Bauende	2020	
Neubau / Sanierung SA Nägelimoos	Kosten		Termine		Projekthalt
	Finanzplan	45'000'000	Baubeginn	2023	
	Wettbewerb	65'000'000	Bauende	2025	
Sanierung Erweiterung Küche Lingerie PZ im Spitz	Kosten		Termine		Qualität
	Kredit	4'074'000	Baubeginn	2018	
	Prognose	4'358'769	Bauende	2019	
Sanierung Lüftungsanlagen Zentrum Schluefweg	Kosten		Termine		Qualität
	Kredit geb	3'674'293	Planung	2017	
	Projekt	213'150	Stop	2018	
Gesamtsanierung Zentrum Schluefweg	Kosten		Termine		Projekthalt
	I-Plan	25'000'000	Baubeginn	2023	
		klären	Bauende	offen	
Ersatzneubau Ausseneisfeld Zentrum Schluefweg	Kosten		Termine		Qualität
	Kredit	30'735'000	Baubeginn	2021	
			Bauende	2022	
Neubau Asylbewerber Kollektivunterkunft	Kosten		Termine		Qualität
	Kredit	3'690'000	Baubeginn	2019	
	Prognose	3'750'000	Bauende	2020	
Ersatzneubau Erweiterung Krippe Kindergarten Looren	Kosten		Termine		Projekthalt
	I-Plan	6'500'000	Baubeginn	2021	
	Prognose	7'685'000	Bauende	2022	
Neubau Hort PS Spitz	Kosten		Termine		Projekthalt
	I-Plan	1'800'000	Baubeginn	2022	
	Vorprojekt	2'850'000	Bauende	2023	
Neubau Doppelkindergarten Feld / Dorf	Kosten		Termine		Projekthalt
	I-Plan	2'700'000	Baubeginn	2022	
			Bauende	2023	
Sanierung / Umbau Kirchgasse 16-22	Kosten		Termine		Projekthalt
	I-Plan	3'500'000	Baubeginn	2022	
		klären	Bauende	2023	

Tabelle: Management Summary Hauptprojekte OE Liegenschaften Stadt Kloten, Stand 18. Februar 2020

2. Portfolio mit Strategie pro Teilportfolio und Objekt

2.1 Grundsätze

Die Bewirtschaftungs- und Entwicklungs-Strategien pro Teilportfolio sind die Basis für die Objektstrategie. Dem Schema der Objektstrategie folgend soll pro Objekt die angestrebte Entwicklung festgelegt werden, ob z.B. abzuwarten ist, ob verändert oder ersetzt/verkauft/abgebrochen werden soll.

Der Ist-Zustand beschreibt das Objekt nach Nutzung/Ort und Bausubstanz, ob sich die Nutzungsanforderungen mit dem Objektzustand decken und ob sich das Objekt am richtigen Ort befindet. Entsprechend ist ein Bedarfsdelta zu definieren und der Unterhalt im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung festzulegen (voll = 100%, reduziert = z.B. 60%, keiner = 0%).

Die Bewertung erfolgt auch im Ampelsystem. Ein Resultat Gelb oder Rot generiert in der Regel eine Handlungsanweisung.

Die Darstellung erfolgt gesamthaft in der Tabelle 'Portfolio, baulicher Zustand und Objektstrategie'. Diese enthält auch die Berechnung des nötigen Unterhalts und die Darstellung der effektiv getätigten Ausgaben. In der nachfolgenden Bewirtschaftungs- und Entwicklungsstrategie der Teilportfolios ist eine aktuelle Beurteilung des Ist-Zustandes und eine kurze Einschätzung einer möglichen Entwicklung wiedergegeben.

Die Strategie der Teilportfolios und die Objektstrategie sind mindestens einmal pro Legislatur zu überprüfen. Aktuelle Erkenntnisse sind laufend einfließen zu lassen.

2.2 Bewirtschaftungs- / Entwicklungs-Strategien Teilportfolio 1-12 Liegenschaften Verwaltungsvermögen (VV)

2.2.1 Teilportfolio 1: Kernverwaltung

Stadthaus:

Die Kernverwaltung umfasst in erster Linie das Stadthaus mit rund 140 Arbeitsplätzen. Sie soll im Grundsatz möglichst zentral zusammengefasst werden, um den Kunden eine Anlaufstelle zu bieten und die Verwaltungsprozesse möglichst optimal gestalten zu können. Zurzeit wird geprüft, ob die Räumlichkeiten des Bereiches B+K am Standort Bahnhof-Süd/Römerweg (Projekt "Claudunum") zu konzentrieren sind (Zeithorizont ca. 2025-27). Bei einer positiven definitiven Entscheidung, ist ein Teilumbau des Stadthauses zu planen (Bezug zur Glattalbahn, Raumbedürfnisse /-umverteilung (Zeithorizont ca. 2028).

Aussenstandorte:

Da das Stadthaus nicht mehr alle Arbeitsplätze aufnehmen kann, werden kurz- bis mittelfristig einzelne Arbeitsplätze möglichst in Fussdistanz ausgelagert (Schaffhauserstrasse 136, Schulhaus Dorf). Diese sollen längerfristig wieder ins Stadthaus bzw. an den Standort Bahnhof-Süd Römerweg (Projekt "Claudunum") integriert werden.

2.2.2 Teilportfolio 2: Betriebsliegenschaften

Werkhöfe

Die Standorte der Werkhöfe bewähren sich. Im Werkhof Dorfnest befinden sich 5 Arbeitsplätze Büro und 9 Arbeitsplätze Werkhof.

Sicherheit Feuerwehr/Polizei

Der Standort Feuerwehr bewährt sich. In der Dorfstrasse 58 (Sicherheit) befinden sich insgesamt 13 Büroarbeitsplätze (15 Personen). Die Räumlichkeiten der Stadt- und Kantonspolizei im Gebäude Dorfstrasse 56 stossen platzmässig an ihre Grenzen und sind insgesamt nicht genügend attraktiv. Zurzeit wird eine Verlegung ins Gebiet Gestaltungsplan Geerenstrasse geprüft.

Für die Unterbringung des Rettungsdienstes des Spitals Bülach soll 2020 eine kleine Halle erstellt werden, so dass dieser in den bestehenden Hallen untergebracht werden kann. Gewisse Räume werden gemeinsam genutzt.

Friedhof Chloos

Der Friedhof Chloos umfasst das Dienstgebäude inkl. Büroräumlichkeiten, Werkstatt und Aufbahrung, das Abdankungsgebäude und die Gewächshäuser. Die parkähnliche Anlage am Waldrand ist insgesamt sehr attraktiv und bietet ein vielfältiges Angebot an Bestattungsmöglichkeiten, die bedarfsgerecht ergänzt oder ausgebaut werden.

Sammelstelle Römerweg

Das Grundstück der Sammelstelle (Kat.-Nr. 2999) wird in die Arealentwicklung Bahnhof-Süd/Römerweg einbezogen (Projekt "Claudunum"). Die heutige Sammelstelle stösst kapazitätsmässig an ihre Grenzen und ist in den nächsten Jahren zu vergrössern und optimieren. Aufgrund des Verkehrsaufkommens soll sie verlegt werden, mutmasslich ins Gebiet Steinacker. Im Projekt "Claudunum" sollen neue Arten des Recyclings geprüft und im Cluster weiterer öffentlicher Nutzungen integriert werden (z.B. Reparaturcafé).

2.2.3 Teilportfolio 3: Bildung

Allgemein

Die Bedarfsermittlung erfolgt im Rahmen der Schulraumplanung. Diese wird alle zwei Jahre aktualisiert. Verantwortlich ist der Bereich Bildung + Kind in Zusammenarbeit mit der Abteilung Liegenschaften.

Entwicklungsgebiet Steinacker

Das heutige Gewerbe- und Industriegebiet Steinacker soll in eine Mischzone mit Wohnungen transformiert werden. Erste Schätzungen gehen von einem Potential von bis zu 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Dies ist in der Schulraumplanung zu berücksichtigen, es sind neue Standorte für Kindergärten und ein Primarschulhaus zu definieren. Die Stadt verfügt noch nicht über die nötigen Grundstücke. Diese sind zu definieren und zu erwerben bzw. die Standorte sind anderweitig zu sichern (z.B. Kindergärten in Arealentwicklungen).

Krippen und Horte

Die Gebäude der Krippe an der Obstgartenstrasse sind ca. 40-jährig und erfüllen die betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Zudem ist ein Teil in einem befristeten Provisorium untergebracht. Hier befindet sich auch ein Kindergarten. 2019 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese zeigt, dass die Raumbedürfnisse nur mittels eines Neubaus erfüllt werden können. Das Bauvorhaben ist dringlich und soll bis 2022 realisiert sein.

Jugendarbeit

Die Jugendarbeit ist aktuell in den Räumlichkeiten des Konferenzentrums Schluefweg und verfügt über keine eigenen Räumlichkeiten. Der Hauptraum muss gemeinsam mit der Spielgruppe des VFK genutzt werden. Somit entsprechen die aktuellen Räume nicht den Bedürfnissen der Jugendarbeit und der Ort ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Kongresszentrums mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen nicht geeignet. Zurzeit wird eine Auslagerung in freie Räumlichkeiten der SA Spitz geprüft (ehem. Hauswartwohnung).

Frühförderung

Für die Kinder von drei bis vier Jahren findet ein städtisches Frühförderprogramm statt. Dazu gibt es vier Gruppen. Es gibt aktuell keine eigenen Räume für dieses Angebot. Die Vorschulgruppen benutzen Räumlichkeiten der Schule oder der Schulhorte, sowie Provisorien. Die zukünftige Raumnutzung nach Wegfall des Provisoriums im Feld ist noch offen.

Integrations- und Deutschkurse für Erwachsene

Für diese Kurse bestehen keine eigenen Räume. Zurzeit finden sie in Schulen und im Provisorium Dorf/Feld statt. Die Deutschkurse sind zum Teil mit den Frühförderkursen kombiniert und es findet gleichzeitig eine Kinderbetreuung für Kinder unter drei Jahren statt. Die Zukunft dieser Angebote in den Schulen, sobald die Schülerzahlen der Primarschule die Schulen auslasten, ist nicht gesichert.

Kindergärten

Die 2018 aktualisierte Schulraumplanung zeigt folgenden Mehrbedarf an Kindergärten in den einzelnen Schulinheiten auf: Nägelimoos (1), Dorf/Feld (2), Hinterwiden (1) und Spitz (1). Im Dorf/Feld wurde 2018 eine Machbarkeitsstudie für einen Doppelkindergarten erstellt. Für das Hinterwiden soll eine zusätzliche Einheit im Komplex Looren untergebracht werden. Im Spitz wird im Rahmen der Aufhebung der Hauswartwohnung die Unterbringung des Hortes, des bestehenden und des zusätzlichen Kindergartens geprüft.

Schulanlagen Primar- und Sekundarstufe

Die Schulanlagen Dorf/Feld (Bau-Ende 2019) und Hinterwiden (Bau-Ende 2020) werden aktuell saniert und sind somit betreffende Nutzer- und betrieblichen Anforderungen auf dem neuesten Stand. Für die Schulanlage Nägelimoos wird 2019 ein Projektwettbewerb durchgeführt, hier ist ein Baubeginn für 2023 geplant. Die Schulanlage Spitz erfüllt die Nutzeranforderungen grösstenteils, hier ist die Notwendigkeit einer umfassenden baulichen Sanierung zu prüfen.

Musikschule

Die Musikschule verfügt über Räumlichkeiten im Musikwerk und benutzt für den Individualunterricht der Kinder Räumlichkeiten in den Schulanlagen. Das Musikwerk ist bedingt durch die periphere Lage für den Individualunterricht von Kindern nicht geeignet, da der Unterricht unmittelbar nach der Schulzeit stattfindet und die Distanz für jüngere Kinder nicht alleine überwunden werden kann. Dazu sind in der Schulraumplanung keine zusätzlichen Räume eingeplant. Dies müsste mit den steigenden Schülerzahlen neu überdacht werden, ob pro Schulanlage 1-2 Zimmer für den Individualunterricht einzuplanen sind.

Berufswahlschule (BWS)

Das Gebäude der BWS wurde im 2012 saniert und angebaut. Zusätzlich nutzt die BWS den Trakt F der Schulanlage Hinterwiden. Die Räumlichkeiten entsprechen dem aktuellen Bedarf und erweisen sich als geeignet. Die Lage ist für diese Alterskategorie von Schülerinnen und Schülern nicht entscheidend, da eine grosse Mobilität besteht (Anschluss an öffentlichen Verkehr muss gegeben sein). Eine Verlegung ins Projekt "Claudunum" soll geprüft werden.

Sporthallen/Schwimmunterricht

Die Stadt Kloten verfügt über folgende Sporthallen in Schulanlagen: Dorf/Feld (2), Hinterwiden (2), Spitz Primar (2), Spitz Sekundar (1) und Nägelimoos (2).

Der Bedarf wird im Rahmen der Schulraumplanung überprüft. Ein Mehrbedarf wäre mit der Sanierung und dem Ausbau der Schulanlage Nägelimoos gegeben. Dieser soll mit freien Kapazitäten in der Ruebisbachhalle abgedeckt werden.

Der Schwimmunterricht findet im Hallenbad Schluefweg statt. Aufgrund der Klassenzahlen ist das Angebot an seine Kapazitätsgrenzen gelangt.

2.2.4 Teilportfolio 4: Sport

Das heutige Angebot ist auf gutem Niveau zu halten, um die Attraktivität der Stadt Kloten für Sportlerinnen und Sportler zu erhalten. Ergänzungen des Angebotes können auch in Zusammenarbeit mit Privaten geschaffen werden. Die mittel- und langfristige Entwicklung der Sportanlagen soll in einem umfassenden Gesamtanlagenkonzept aufgezeigt werden.

Zentrum Schluefweg

Die Anlage wurde in der Vergangenheit laufend punktuell erneuert. Trotzdem haben weitere Anlageteile ihre Lebenserwartung erreicht. Es war beabsichtigt 2019/20 die Lüftungsanlagen zu sanieren. Das Projekt musste aus bautechnischen Gründen gestoppt werden. 2019/20 wird nun die Umsetzung eines Gesamt-sanierungsprojektes abgeklärt. Dieses betrifft folgenden Haupt-Anlagenteile: Sanierung Lüftung, Sanierung/Ersatz Energieerzeugung, Sanierung/Modernisierung Hallenbad, Vergrösserung Wellness (damit verbunden Anpassung Restauration). Für die Zukunft ist zwingend ein neues Catering-Konzept im Zusammenhang mit der SWISS Arena auszuarbeiten.

SWISS Arena Schluefweg

Die SWISS Arena wird ebenfalls punktuell laufend erneuert (Beleuchtung, Bestuhlung, Evakuationsanlage, etc.). Das Ausseneisfeld hat seine Lebenserwartung überschritten und muss ersetzt werden. Ein Projekt für ein neues Ausseneisfeld ist erarbeitet. Im Herbst 2019 wurde dieses an Urnenabstimmung gutgeheissen. Mit dessen Umsetzung können auch einige betrieblichen Mängel der SWISS Arena behoben werden.

Sporthalle Ruebisbach

Die Dreifachturnhalle wurde in den letzten Jahren wieder auf einen modernen Stand der Technik gebracht. Einzig die Heizungsanlage (zurzeit eine zu gross dimensionierte Hackschnitzel-Heizungsanlage) müsste in den nächsten Jahren den Anforderungen entsprechend saniert oder ersetzt werden.

Fussballanlage Stighag

Die Fussballanlage erfreut sich grosser Beliebtheit, wurde in den letzten Jahren saniert (Erweiterung um ein Kunstrasenspielfeld und Vergrösserung des Garderoben- sowie Lagergebäudes) und ist in nächster Zeit nur noch energetisch (z.B. LED-Beleuchtung, Ölheizung im Sinne der Energiestrategie ersetzen, etc.) zu optimieren.

Sporthalle Stighag

Die Sporthalle Stighag wurde als Dreifach-Halle durch die private Stiftung gleichen Namens mit Darlehen der Stadt Kloten und vorgängig vereinbarter Heimfallentschädigung im Baurecht auf dem Grundstück 6241 der Stadt Kloten erstellt. Sie dient primär dem Unihockey-Sport, ist aber auch für Kinder- und Breitensport nutzbar.

Weitere Sportanlagen:

Ein Umbau des Minigolfgebäudes wird mit dem Projekt Sanierung Zentrum Schluefweg gemeinsam betrachtet.

Die Tennisplätze der Tennisanlage im Spitz werden voraussichtlich im 2020 durch den Tennisclub saniert und von der Stadt Kloten finanziert.

Die Finnenbahn im Hardwaldgebiet muss demnächst wieder in Stand gesetzt werden.

2.2.5 Teilportfolio 5: Alter

Pflegezentrum im Spitz

Das Pflegezentrum (PZ) verfügt über insgesamt 96 Betten. Das Angebot ist auf einem guten Stand und soll à jour gehalten werden.

Dienstleistungszentrum (DLZ) Kirchgasse

Im DLZ werden 24 Betten auf mehreren Geschossen angeboten. Dort befinden sich auch die Räume der Spitexdienste sowie weitere allgemeine Räumlichkeiten wie Sitzungszimmer und eine Cafeteria. Letztere wird nicht wie ursprünglich geplant als öffentliche Cafeteria geführt, was aufgrund der Infrastruktur und den personellen Ressourcen auch nur schwer erreichbar ist. Das Angebot für externe Essensgäste (Mittagstisch) wird zwar genutzt, die Platzverhältnisse für einen Ausbau sind jedoch eher bescheiden. Das Backoffice (Administration) für die Spitexdienste wird bei steigenden Klientenzahlen räumlich an seine Grenzen stossen.

Pflegewohngruppen

Die Pflegewohnungen befinden sich an den Standorten Schaffhauserstrasse, Rätchengässli sowie Bramenring und sind eingemietet. Der Standort Schaffhauserstrasse befindet sich im Besitz der Stadt. Hier ist eine Arealentwicklung vorgesehen, das Gebäude wird dann abgebrochen.

Vorhandene Zweierzimmer sind generell schwierig belegbar. Die Personalinfrastruktur ist bescheiden. Bei zunehmender Pflegebedürftigkeit muss die Infrastruktur tendenziell angepasst werden. Allenfalls ist dann die Art des Angebots von Pflegeleistungen im Quartier zu überprüfen.

2.2.6 Teilportfolio 6: Kultur und Freizeit

Ortsmuseum

Das Ortsmuseum befindet sich im Bücheler-Hus aus dem Jahre 1548. Es gilt als ältestes Gebäude der Stadt Kloten und steht unter regionalem Denkmalschutz. Sämtliche Arbeiten sind daher mit der Denkmalpflege abzustimmen. Das Haus beinhaltet neben dem Ortsmuseum auch die Veranstaltungsräumlichkeiten des Kulturvereins Szene Kloten und eine Wohnung. 1982 erfolgte eine Gesamtanierung, 2011 wurde das Dach und 2017 die Lüftungsanlage saniert.

Stadtbibliothek

Die Bibliothek wird seit Jahren von ca. 2'000 Kundinnen und Kunden aller Altersklassen besucht. Betrieb und Flächenbedarf müssen laufend beurteilt werden, da die Anzahl neuer Medien stark zunimmt. Das Angebot ist auf eine gute, zentrale Lage angewiesen, damit es entsprechend genutzt wird. Zurzeit wird eine Integration in das Projekt "Claudunum" geprüft.

Die Stadtbibliothek soll vermehrt mit den Schulen zusammenarbeiten, so dass nach Möglichkeit auf den Bau eigener Bibliotheken verzichtet werden kann (z. B. Schuleinheit Feld).

Ludothek Zentrum Schluefweg

Die Ludothek befindet sich im Untergeschoss des Zentrums Schluefweg mit einem Präsentations- und Lagerraum. Auch sie soll an einer gut erreichbaren Lage mit Möglichkeiten zum Parkieren sein (Transport von ausgeliehenen Gegenständen). Geprüft wird zurzeit eine Integration ins Projekt "Claudunum".

Gastronomie

Gastronomie Schluefweg: Das Zentrumsrestaurant mit dem Office ist für die Bewirtung der Tagesgäste im Restaurant "83nullzwei", dem Zelt auf der Dachterrasse, dem Freibad und dem Konferenzzentrum mit dem Stadtsaal sowie den Sitzungszimmern zuständig. Die Küche als "Mutterküche" mit ihren Lager- und Kühlräumlichkeiten im Untergeschoss ist die Basis für die komplette Gastronomie im Zentrum sowie Stadion Schluefweg.

Weitere Restaurationsangebote bestehen in der Sporthalle Ruebisbach (extern verpachtet), im Dorfnäscht (extern verpachtet), in der Fussballanlage Stighag (FC Kloten), in der Minigolfanlage (Minigolfclub) und in der Schiessanlage Bettensee (extern verpachtet). Diese Betriebe sind zum Teil aufgrund der Grösse und Rahmenbedingungen nicht einfach zu führen. Das Angebot soll aufrechterhalten und die Infrastruktur bei ausgewiesenem Bedarf erneuert werden.

Waldhütten

Die Waldhütte beim Schluefweg wird auch privat vermietet, sehr geschätzt und für vielfältige Anlässe genutzt. Die Waldhütte Schlatt wird von der Jagdgesellschaft Kloten Ost benutzt und nicht privat vermietet. Die Polenhütte hat hingegen wegen der Samichlaustradition in der Bevölkerung einen grossen Stellenwert. Die Angebote sollen wie bestehend aufrecht erhalten bleiben.

2.2.7 Teilportfolio 7: Wohnen und Aufenthalt

Ehemalige Genossenschaft Chasern

Die Stadt Kloten hat das Baurecht der Genossenschaft Chasern im 2015 zurückgekauft, so dass die rund 16'000 m² grosse Flächenreserve (ehemalige Nordumfahrung Kloten) nun beplant werden kann. Da es sich um die grösste unbebaute, zusammenhängende und eingezonte Fläche handelt, welche im Eigentum der Stadt Kloten ist, ist eine Nutzung im Baurecht einem Verkauf vorzuziehen.

Asylbewerber-Kollektivunterkunft

Mit dem Neubau, der 2019/20 realisiert wird, kann der aktuelle Bedarf gedeckt werden. Das Konzept berücksichtigt eine mögliche Erweiterung oder Umnutzung, um weitere Kontingente abdecken oder auf einen Minderbedarf reagieren zu können.

Betreutes Wohnen Zielgasse 3

Hier verfügt die Stadt Kloten über ein Gebäude mit 17 Zimmern inkl. zwei Grossküchen und einer Dienstwohnung. Die Zimmer werden durch das Sozialamt verwaltet und zugeteilt.

Im Zusammenhang mit der Vorprojektierung der Glattalbahnverlängerung wurde eine Überbauungsstudie der Grundstücke Schaffhauserstrasse 135 – 143/Zielgasse 3 erstellt, was zu einem Abbruch des Gebäudes führen würde.

Um einem Nachverdichtungskonzept zum Durchbruch zu verhelfen, ist ein Verkauf des nur gerade 402 m² grossen Grundstücks zu prüfen. Sollte das Gebäude somit abgerissen und erneuert werden, muss Ersatz für diese Sozialwohnungen geschaffen werden.

Wohnungen in Betriebsliegenschaften

Die Wohnsitzpflicht für Hauswarte auf den Schulanlagen wurde 2019 aufgehoben. Nicht mehr benötigte Wohnungen in Betriebsliegenschaften sollen primär für die Erfüllung der entsprechenden Kernaufgaben (z. B. Schule) umgenutzt werden. In zweiter Priorität sind sie – sofern betrieblich umsetzbar – extern zu vermieten.

2.2.8 Teilportfolio 8: Zivilschutz und Militär

Zivilschutzanlagen

Kloten ist Leitgemeinde der Zivilschutzorganisation Hardwald, der auch die Gemeinden Bassersdorf, Dietlikon, Wallisellen und die Stadt Opfikon angehören. Die Anlagen verteilen sich deshalb auf alle fünf Gemeinden. Zurzeit sind keine Raumbedürfnisse bekannt, der heutige Bestand ist im Grundsatz in Abstimmung mit den einschlägigen Vorgaben von Bund und Kanton zu bewahren.

Schiessanlage Bettensee

Die Schiessanlage befindet sich beim Schützenhaus am Schützenhausweg. Die Stadt Kloten betreibt die 300m-Schiessanlage, an der auch die Gemeinden Bassersdorf und Dietlikon beteiligt sind. Die beiden 25 m- und die 50m-Schiessanlagen wurden durch die zuständigen Schiessvereine aufgrund von langjährigen Baurechtsverträgen erstellt.

Die städtische Schiessanlage wird 2020 von Altlasten saniert. Bei den vereinsseitigen Schiessanlagen ist dies nicht vorgesehen. Die Baurechtsverträge enthalten keine Bestimmungen zur Altlastensanierung.

2.2.9 Teilportfolio 9: Freiflächen

Parkanlagen und Plätze

Die öffentlichen Räume weisen in Kloten einen grossen Sanierungsbedarf auf. Im immer dichter werdenden Stadtgefüge sind die öffentlichen (Frei-)Räume von grosser Bedeutung, um Kloten attraktiver zu machen. Eine erste Etappe konnte mit dem Stadtplatz im 2015/2016 umgesetzt werden.

Das Ziel ist es, die Kräfte zu bündeln und das Angebot an öffentlichen Räumen zusammen zu führen («klein aber fein»). Wenn der Masterplan öffentliche Räume umgesetzt ist (Bahnhof – Stadtplatz – Stadtpark – Schaffhauserstrasse – Wilder Mann), ist der Bedarf vorderhand gedeckt.

Investitionen in den öffentlichen Raum der einzelnen Quartiere sind im jeweiligen Kontext und in Abstimmung mit der jeweiligen Entwicklung abzuklären. So soll zum Beispiel im Quartier Hohrainli zusammen mit dem sozialen Quartierentwicklungskonzept ein Quartierplatz entstehen. Auch der Dorfplatz in Egetswil wurde mit dem Umbau der Buswendeschleife 2019 aufgewertet.

Parkplätze

Die Stadt Kloten betreibt eine Anzahl von öffentlichen Parkplätzen, welche allesamt bewirtschaftet sind. Die Bewirtschaftung ist aufgrund von Lenkungsaufgaben und der Flughafennähe notwendig und soll beibehalten werden.

Um die bauliche Entwicklung rund um den Bahnhof Kloten zu ermöglichen, müssen die Flächenparkplätze auf Kat.-Nr. 3321 (Bahnhof PU) und Kat.-Nr. 3002 (Römerweg) aufgehoben werden. Da diese insbesondere für die Freizeitnutzungen im Zentrum Schluefweg und in der SWISS-Arena benötigt werden, ist als Ersatz an der Breitstrasse/Schluefweg (Kat.-Nr. 3358) ein Parkhaus vorgesehen.

Spielplätze

Kloten verfügt nur über vier eigenständige öffentliche Quartier-Spielplätze: Spielplatz "Am Bach", "Stighag", "Egetswil" und "Kirche".

Trotz des ungenügenden baulichen und betrieblichen Zustandes wird der Spielplatz "Am Bach" gerne genutzt. Der Spielplatz soll nach Realisierung der Glattalbahn ab ca. 2027 in einen Stadtpark gemäss Masterplan öffentliche Räume umgestaltet werden. Damit der Spielplatz bis dahin betriebsicher ist, wird er im 2020 zurückhaltend saniert werden.

Der Spielplatz Stighag wurde im 2015 aufgrund einer Unterschriftensammlung aus dem Quartier Hohrainli am Sportweg erstellt. Der Platz ist in Kombination mit dem Angebot des FC Kloten am Stighag sehr beliebt.

Der Abenteuerspielplatz Egetswil wurde aufgrund der ersten Klotener Landsgemeinde (2012) in einem partizipativen Prozess mit den Egetswiler/-innen erstellt. Im 2020 soll der sehr beliebte Treffpunkt und Spielplatz noch ausgebaut werden.

Der Spielplatz bei der evangelischen Kirche wurde auf Initiative der reformierten Kirche auf dem Land der Stadt Kloten (ehemaliger Friedhof) erstellt. Er ist seit 2017 in Betrieb. Seit 2018 ergänzt eine Jurte mit einem kleinen gastronomischen Angebot den Spielplatz.

Ein wichtiges Potential liegt in den Spielplätzen der Schulanlagen Nägelimoos, Spitz, Hinterwiden und Dorf/Feld. Die Spielplätze sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein und sind entsprechend zu gestalten. Damit kann insgesamt ein grosser Teil der Stadtflächen abgedeckt werden.

Nicht abgedeckt sind auf den ersten Blick folgende Gebiete: Gerlisberg, Freienberg/Kanzler, Geissberg/Graswinkel und Reutlen/Hamelirain. Um den effektiven Bedarf zu ermitteln, soll ein einfaches Spielplatzkonzept (SPK), vor allem mit einer Definition der Einzugsgebiete, erarbeitet werden.

Familiengärten

Kloten verfügt über die Familiengartenareale Chloos und Spitz. Die Anlagen sind beliebt und sollen beibehalten werden.

2.2.10 Teilportfolio 10: Unbebaute Grundstücke Verwaltungsvermögen (VV)

Naturschutzgebiete

Die kommunale Naturschutzverordnung aus dem Jahre 1995 definiert die einzelnen Schutzgebiete. Die Schutzgebiete sind zudem mit einem Vernetzungsprojekt verbunden. Zurzeit ist kein Überarbeitungsbedarf erkennbar, die Schutzverordnung wird in Zusammenarbeit mit den Landwirten vollzogen.

Wald

Die Stadt Kloten besitzt grosse Waldflächen, die entsprechend den einschlägigen Anforderungen und Bestimmungen durch das eigene Forstteam nach FSC-Standards bewirtschaftet werden. Dabei ist auch der Waldentwicklungsplan des Kantons massgebend. Zur Arrondierung eigener Flächen oder um interessante Flächen (Naturwerte und Baumwerte) zusätzlich zum Bestand zu gewinnen, verfolgt der Stadtrat eine aktive Kaufpolitik. Grundsätzlich soll – wo sinnvoll – Wald erworben werden.

Gewässer

Das grösste Fliessgewässer, der Altbach, ist im Eigentum und in der Verantwortung des Kantons. Für die kleineren Bäche (insbesondere Rousbach, Ruebisbach, Bedenseebach) ist hingegen die Stadt Kloten verantwortlich. Im 2020 werden die Gewässerräume zur Sicherung dieser Gewässer festgelegt. Weiter führen diese Bäche gemäss Hochwasserschutzkarte zu verschiedenen Überflutungsszenarien. Die Gefahr durch Hochwasser soll in Zukunft mit verhältnismässigem Aufwand soweit möglich und sinnvoll minimiert werden.

Zudem befinden sich verschiedene Weiher auf dem Gebiet der Stadt Kloten: z.B. im Nägelimoos und Eigental, sowie diverse kleinere stehende Gewässer in zahlreichen Riedgebieten. Es handelt sich zum grösseren Teil um Naturschutzgebiete, ebenfalls im Zuständigkeitsbereich des Kantons.

Strasseneinzugsgebiete

Die Strassen- und Platzflächen werden gemäss der separaten Werterhaltungsplanung der OE Tiefbau, Unterhalt + Forst unterhalten.

2.2.11 Teilportfolio 11: Baurechtgeberin Stadt Kloten (Lieg. VV)

Grundstücke, die in Anbetracht der restriktiven Verkaufspolitik (siehe Kapitel 3.1, Teil A) nicht verkauft werden sollen, können bei Eignung im Baurecht abgegeben werden. Bei Baurechtsverträgen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass diese möglichst standardisiert verfasst und marktgerechte Baurechtszinsen verhandelt werden.

Für die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum, ideellen Nutzungen oder zur Verwirklichung der stadträtlichen Vision (Menschen, Orte, Potentiale verbinden) kann von diesem Grundsatz abgewichen werden. Dies ist entsprechend zu begründen.

2.2.12 Teilportfolio 12: Baurechtnehmerin Stadt Kloten (Fremdgrundstücke)

Die Stadt muss ihre Funktionen langfristig erfüllen und ist deshalb i.d.R. auch langfristig auf ihre Immobilien angewiesen. Aus diesem Grund sollen Grundstücke wenn immer möglich gekauft werden.

2.3 Bewirtschaftungs- / Entwicklungs-Strategien Teilportfolio 13-16 Liegenschaften Finanzvermögen (FV)

2.3.1 Teilportfolio 13: Renditeliegenschaften

Mehrfamilienhäuser

Die Wohnungen werden bei Neu- und Wiedervermietung zu aktuellen Marktkonditionen vermietet. Die Mietzinsgestaltung darf zu keinen indirekten Subventionierungen führen. Bei laufenden Mietverhältnissen wird der gesetzliche Spielraum zur Mietzinsanpassung ausgeschöpft. Mietzinsanpassungen aufgrund von Veränderungen des Referenzzinssatzes werden auf den nächstmöglichen Termin vorgenommen. Wertvermehrende Investitionen werden den Mietern nach geltender Rechtspraxis überwält.

Einfamilienhäuser

Bei den Einfamilienhäusern wird zugunsten von für die öffentliche Aufgabenerfüllung geeigneteren Liegenschaften ein Tausch oder Verkauf angestrebt. Für diese Liegenschaften werden der Bewirtschaftungsaufwand und der Unterhalt bewusst geringgehalten. Für die verbleibenden Einfamilienhäuser des Finanzvermögens gelten die gleichen Bewirtschaftungsgrundsätze wie für Mehrfamilienhäuser.

Bauten mit gemischter Nutzung

Für die gemischt genutzten Bauten gelten grundsätzlich die gleichen Bewirtschaftungsgrundsätze wie für Mehrfamilienhäuser. Für gewerbliche Flächen im Erdgeschoss, die zum Beispiel mithelfen, einen Ort zu beleben und zu durchmischen, können für die Preisgestaltung auch weitere Kriterien beigezogen werden. Dies gilt insbesondere auch, um Leerstände zu vermeiden.

Zwischennutzungen

Aus den oben genannten Gründen können Flächen auch für Zwischennutzungen wie z.B. Pop Up Stores/Gastro etc. zur Verfügung gestellt werden, die damit im Sinne der Vision Stadt Kloten gefördert werden (siehe auch nachfolgender Abschnitt).

2.3.2 Teilportfolio 14: Unbebaute Grundstücke innerhalb Bauzone (FV)

Die Stadt Kloten besitzt als strategische Landreserve sowie zur Steuerung des Grünraums unbebaute Grundstücke innerhalb der Bauzone.

Diese Grundstücke werden einzeln analysiert und stehen je nach Eignung für Immobilienentwicklungen oder als Tauschobjekte zur Verfügung. Die Verwendung der Grundstücke, insbesondere ob ein Verkauf möglich sein soll, wird in der Tabelle 'Portfolio, baulicher Zustand und Objektstrategie' definiert. Ein Verkauf von Landreserven innerhalb der Bauzone wird nur in Ausnahmefällen vorgesehen, um auch zukünftigen Generationen Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Dies gilt insbesondere für die dynamischen Gebiete gemäss Stadtentwicklungskonzept (rote und orange Verdichtungsgebiete).

Für die unbebauten Grundstücke werden so weit wie möglich Erträge aus Pacht oder Nebennutzungen wie Parkplätzen, Aussenlagerflächen etc. generiert. Auch diese sollen, wenn möglich, für Zwischennutzungen wie z.B. "Frau Gerolds Garten", "Binz&Kunz" zur Verfügung gestellt werden.

2.3.3 Teilportfolio 15: Grundstücke ausserhalb Bauzone (FV)

Die vorhandenen Flächen werden grundsätzlich im Eigentum der Stadt Kloten behalten und soweit geeignet zu Marktkonditionen an Landwirte verpachtet. Um allfällige Arrondierungen, Landschaftsvernetzungen, Schutz von Lebensräumen oder Landabtausch zu ermöglichen, können Flächen dazugekauft werden.

Der Rebberg im Äntschberg mit dem daraus entstehenden Wein soll als identitätsstiftendes Element beibehalten und durch einen Dritten professionell bewirtschaftet werden.

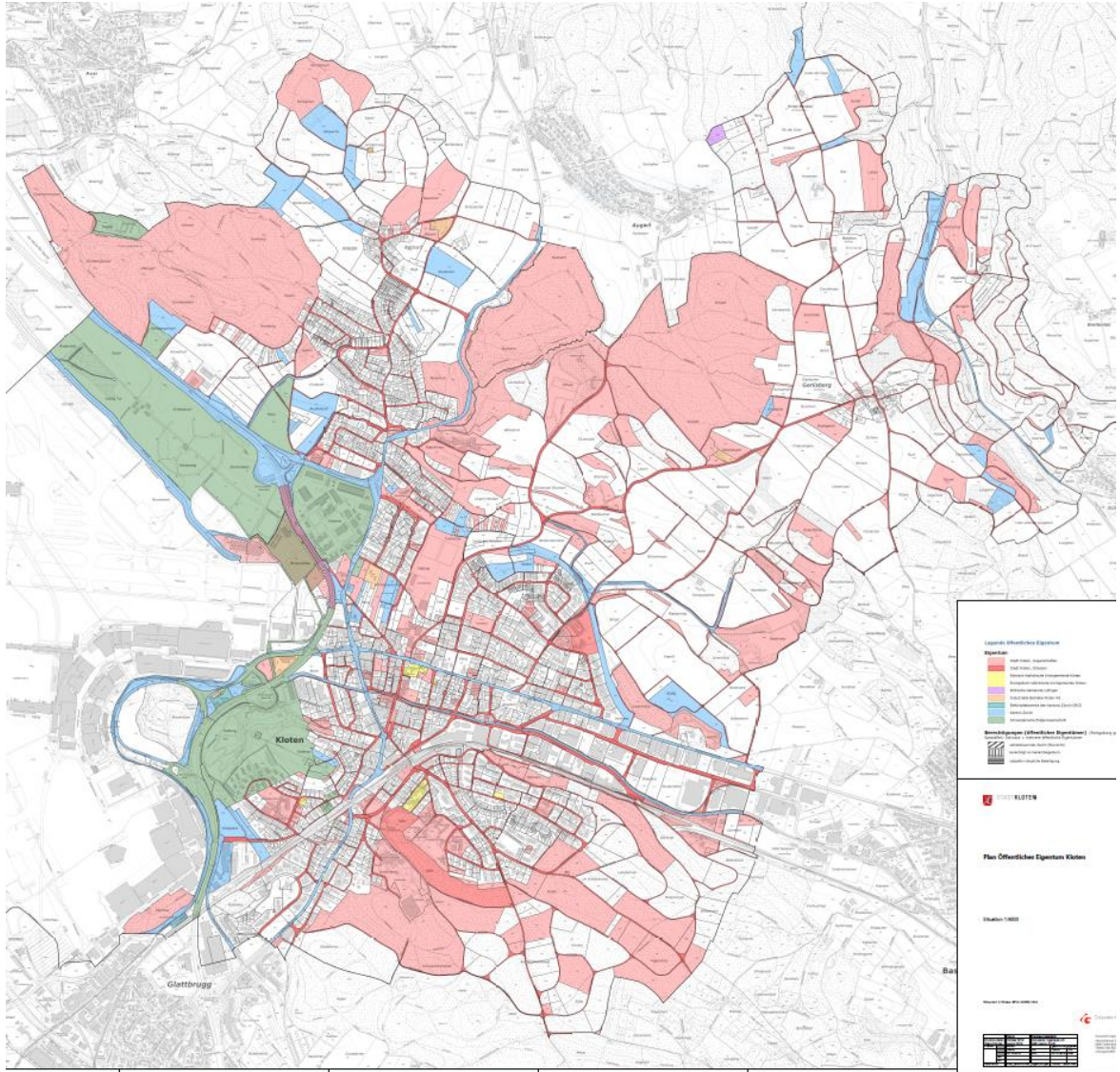
2.3.4 Teilportfolio 16: Baurechtgeberin Stadt Kloten Lieg. Finanzvermögen (FV)

Grundstücke, die in Anbetracht der restriktiven Verkaufspolitik (siehe Kapitel 3.1, Teil A) nicht verkauft werden sollen, können bei Eignung im Baurecht abgegeben werden. Bei Baurechtsverträgen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass diese möglichst standardisiert verfasst und marktgerechte Baurechtszinsen verhandelt werden.

Für die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum, ideellen Nutzungen oder zur Verwirklichung der stadträtlchen Vision (Menschen, Orte, Potentiale verbinden) kann von diesem Grundsatz abgewichen werden. Dies ist entsprechend zu begründen.

3. Anhang Masterpläne

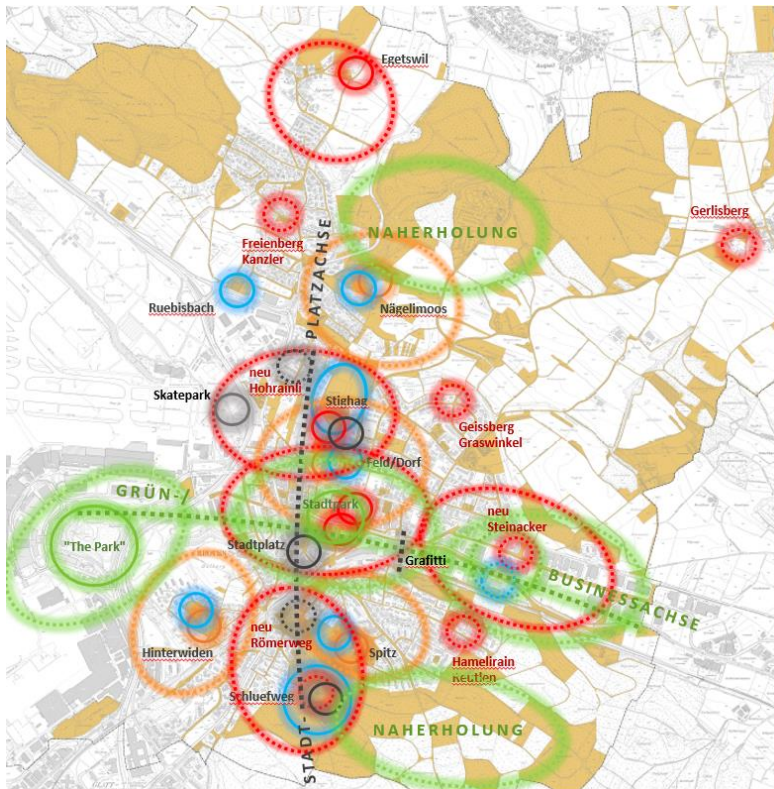
Übersichtsplan öffentliches Eigentum



Hier sind die Parzellen im Besitz der Stadt Kloten, des Kantons Zürich und der Schweizerischen Eidgenossenschaft farblich differenziert abgebildet.

Masterpläne öffentlicher Raum

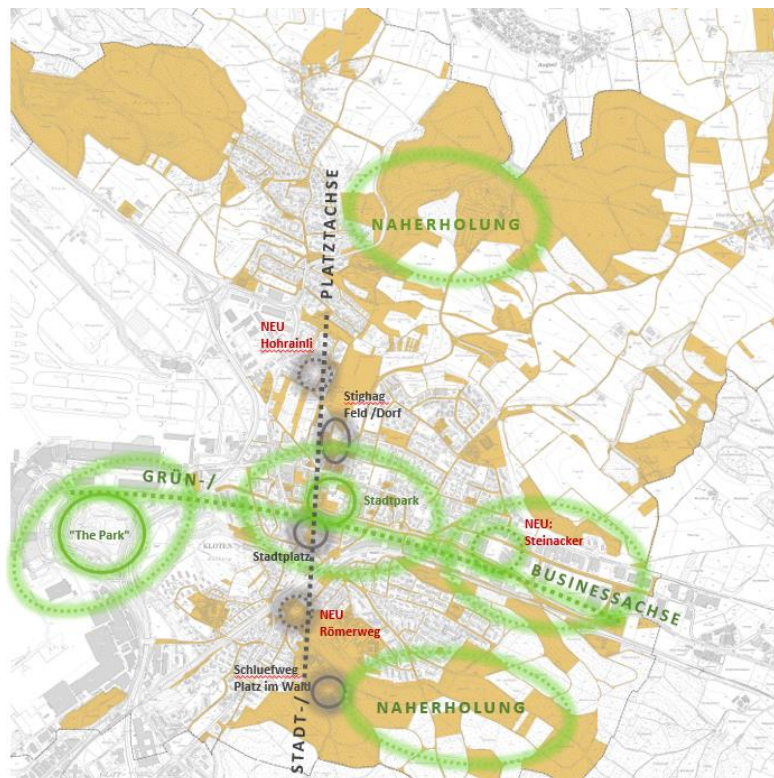
Übersichtsplan alle Flächen



Masterplan öffentlicher Raum alle Flächen

- Öff. Spielplatz vorhanden
- Öff. Spielplatz fehlt bzw. Einzugsgebiet
- Spielplatz Schule vorhanden
- Spielplatz Schule Einzugsgebiet
- Sportanlage / Turnhalle vorhanden
- Öff. Park vorhanden
- Öff. Park zu planen bzw. Einzugsgebiet
- Öff. Platz vorhanden
- Öff. Platz zu planen

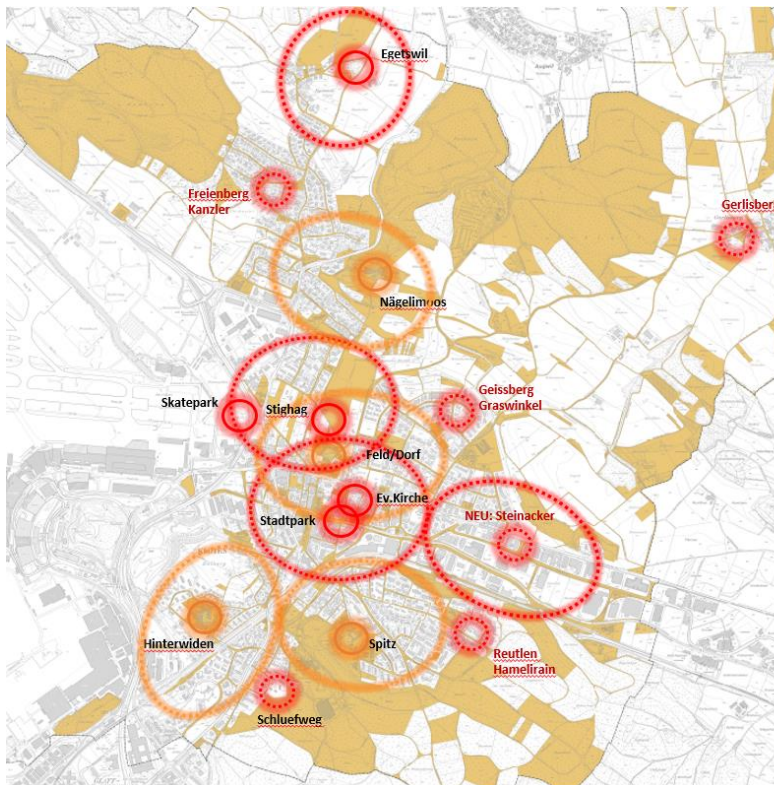
Plätze und Parks



Masterplan öffentlicher Raum Plätze und Parks

- Öff. Spielplatz vorhanden
- Öff. Spielplatz geplant Bzw. Einzugsgebiet
- Spielplatz Schule/Kiga vorhanden
- Spielplatz Schule/Kiga Geplant bzw. Einzugsgebiet
- Sportanlage / Turnhalle vorhanden
- Öff. Park vorhanden
- Öff. Park zu planen Bzw. Einzugsgebiet
- Öff. Platz vorhanden
- Öff. Platz zu planen

Spielplätze

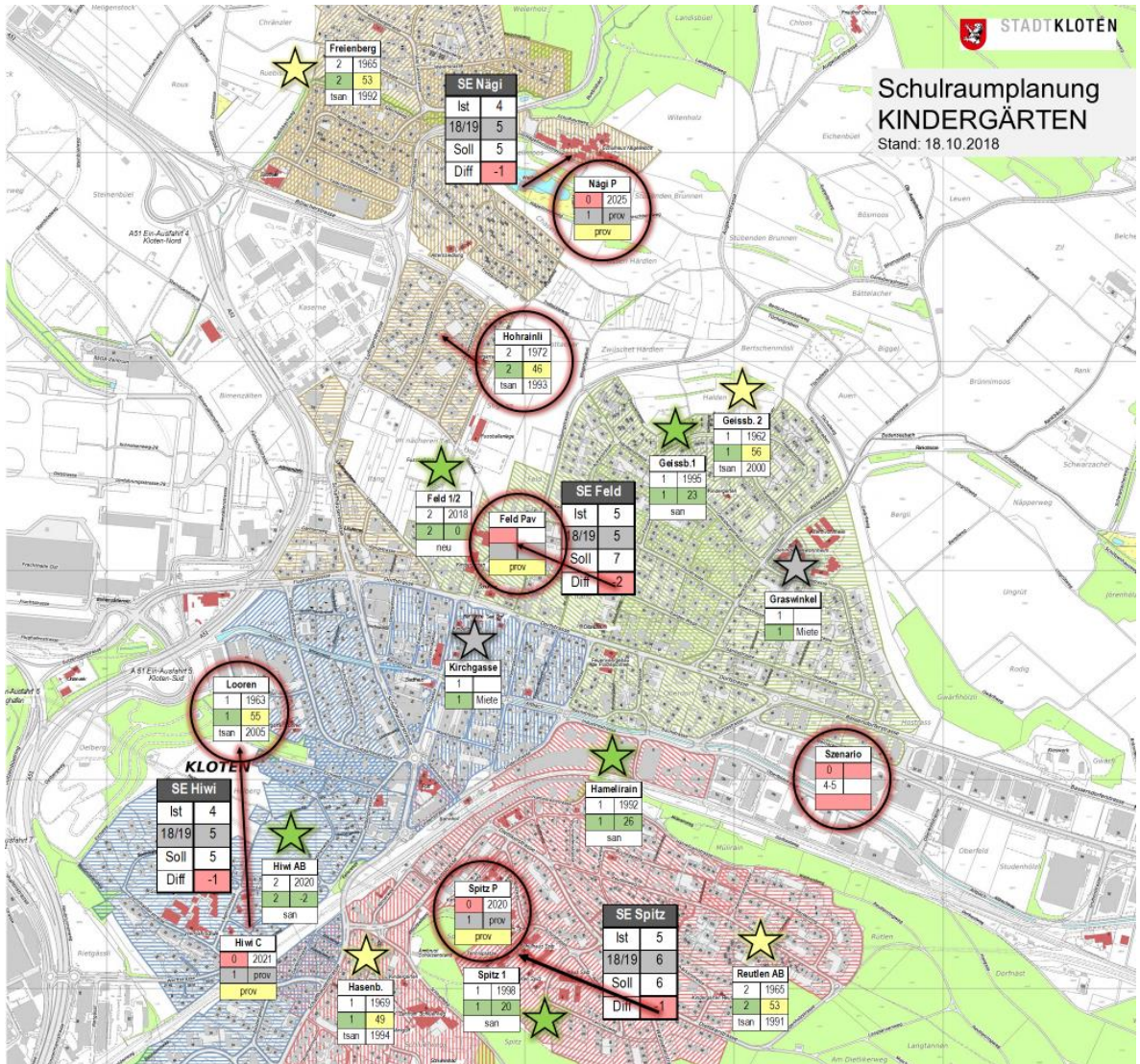


Masterplan öffentlicher Raum Spielplätze

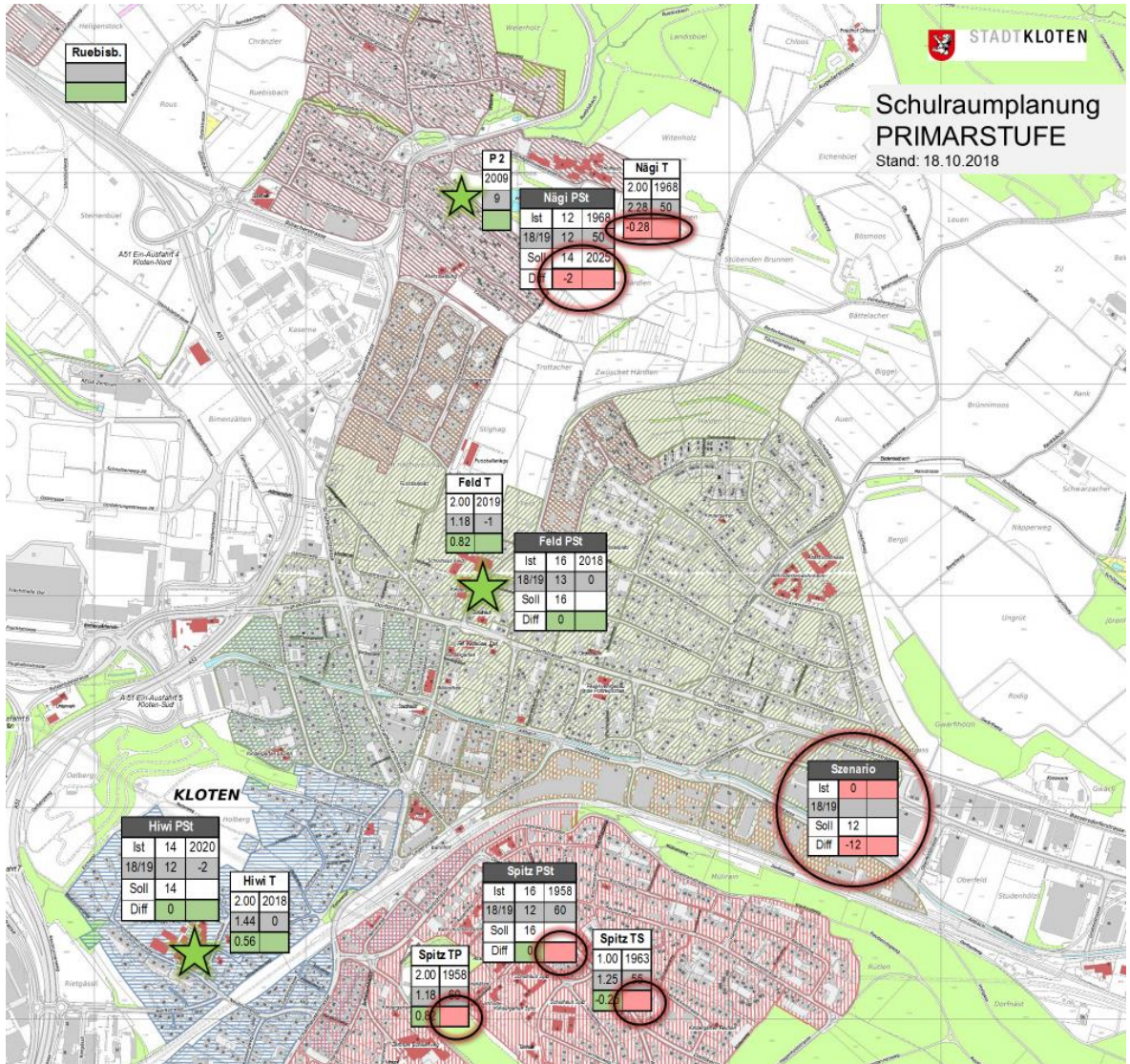
-  Öff. Spielplatz vorhanden
-  Öff. Spielplatz fehlt Bzw. Einzugsgebiet
-  Spielplatz Schule vorhanden
-  Spielplatz Schule Einzugsgebiet
-  Sportanlage / Turnhalle vorhanden
-  Öff. Park vorhanden
-  Öff. Park zu planen Bzw. Einzugsgebiet
-  Öff. Platz vorhanden
-  Inneres/äusseres Stadtgebiet Platz zu planen

Masterpläne Schulraumplanung

Kindergärten



Primarstufe inkl. Turnhallen



Sekundarstufe inkl. Turnhallen

