



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

03.06.2025 Beschluss Nr. 116-2025 Interpellation 13701; Diana Diaz, Grüne; Überbauung Lerchenweg; Beantwortung / Stellungnahme

0.5.4 Parlamentarische Vorstösse

Interpellation 13701; Diana Diaz, Grüne; Überbauung Lerchenweg; Beantwortung / Stellungnahme

Interpellationstext

Am 4. März 2025 hat Diana Diaz (Grüne Partei) und Mitunterzeichnende die folgende Interpellation eingereicht:

Im Herbst 2025 werden die ersten Häuser der Überbauung am Lerchenweg fertig gestellt sein. Die Überbauung hat von Anfang an hohe Wellen geworfen und war im September 2021 auch Thema im Gemeinderat in Kloten, da viele langjährige Mietparteien die Kündigung erwarten mussten und somit auch in Gefahr waren, aus ihrem Quartier wegziehen zu müssen. Die Situation präsentiert sich aus heutiger Sicht wie folgt:

Mietende in den Häusern, die in der 2. Etappe abgerissen werden, haben die Kündigung auf Juni 2025 erhalten, obwohl die Häuser der 1. Etappe erst (frühestens) im Oktober bezugsbereit sein werden. Darunter hat es Mietparteien, die von den in der 1. Etappe abgerissenen Häusern dorthin umgezogen sind mit der Absicht, von dort direkt in die neuen Häuser zu ziehen, also bereits zwei Umzüge in Kauf nehmen. Für diese kommt jetzt wegen der Lücke zwischen Juni und Oktober ein 3. Umzug hinzu.

Die neuen Mietpreise sind alles andere als, wie angekündigt, «mittleres Preissegment». Ganz dem momentanen Trend folgend werden solche Projekte offensichtlich genutzt, um die Margen für die Eigentümerschaft, hier ist es die Pensionskasse Schaffhausen, nach oben zu schrauben. Der Mehrertrag, der durch den Verdichtungseffekt erzielt werden kann (224 statt 99 Wohnungen), scheint nicht genug zu sein. Durch die deutliche Erhöhung der Mieten wird es vor allem für ältere Mietende der alten Siedlung schwierig bis unmöglich, im Quartier zu bleiben und in den neuen Häusern ein neues Zuhause zu finden. Entsprechend gibt es auch Fälle, bei denen sich Mietende für eine neue Wohnung beworben haben, aber abgelehnt wurden, weil ihr Einkommen zu niedrig sei.

Wir Grünen stellen daher folgende Fragen an den Stadtrat:

1. Hat der Stadtrat/die Stadtverwaltung eine Nachbetrachtung durchgeführt, welche der ursprünglich versprochenen Unterstützungsleistungen tatsächlich erbracht wurden?
2. Falls eine solche Nachbetrachtung nicht gemacht wurde, regen wir an, dass dies unbedingt gemacht wird. Bis wann kann das Ergebnis einer solchen Untersuchung für diese Überbauung vorgelegt werden?
3. Welcher Erfolg konnte mit der Unterstützung erzielt werden, wie vielen Mietparteien konnte effektiv geholfen werden? Wo war die Hilfe nicht erfolgreich, was kann bei künftigen Projekten verbessert werden?

4. Welche Mittel hat die Stadt, um bei der Bauherrschaft auf die Einhaltung der versprochenen Rahmenbedingungen einzufordern?
5. Wie kann sichergestellt werden, dass bei einem solchen Projekt die Mieten zwischen alten und neuen Wohnungen nicht einfach unbeschränkt nach oben steigen?
6. Wieso wurde bei dieser Überbauung darauf verzichtet, einen Anteil an Wohnungen mit Kostenmieten festzulegen?

Beantwortung

Allgemeine Erläuterungen

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 171-2021 vom 24. August 2021 die Interpellation "Härtefall Mietende Lerchenweg" von Gemeinderätin Anita Egg (SP) ausführlich beantwortet. Materiell ging es in dieser Interpellation und deren Beantwortung insbesondere um die Unterstützung und Beratung von betroffenen Mieterschaften (v.a. Härtefälle) und um die Frage von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Kloten. Zu diesem Zeitpunkt war bekannt, dass die Pensionskasse Schaffhausen (PKSH) als Eigentümerin die Bauten am Lerchenweg 10-40 und eine private Eigentümerschaft die Bauten an der Wallisellenstrasse 8/10 ersetzen wird. Die Gesamtbauzeit umfasst fünf Jahre (2023-2028); aufgeteilt in zwei Bauetappen. Mit dem Neubauprojekt wird zusätzlicher Wohnraum mit einem vielfältigen Wohnungsmix erstellt. Die Altbausiedlung der PKSH umfasste insgesamt 96 Wohneinheiten und weitere acht Wohnungen standen im privaten Eigentum. Mit der Neubausiedlung werden 194 Wohnungen durch die PKSH und 30 Wohnungen durch die private Eigentümerschaft erstellt.

Die PKSH hatte bereits im Oktober 2021 die Mieterschaft über einen unverbindlichen Planungsstand für das Neubauprojekt informiert. Die Kündigung der Wohnungen per Juni 2025 erfolgte rund zwei Jahre im Voraus. Aufgrund des Bauablaufs und unvorhergesehenen Verzögerungen kann die 1. Etappe des Neubaus nicht auf den Kündigungstermin hin fertiggestellt werden. Dadurch müssen Mieterschaften, die in eine Neubauwohnung ziehen möchten, einen weiteren Umzug in Kauf nehmen. Es sind gemäss Auskunft der PKSH zwei Mieterschaften betroffen, die von der 1. Etappe (Altbau) in die 2. Etappe (Altbau) und anschliessend in die 1. Etappe (Neubau) umziehen. Diese zwei Mieterschaften müssen nun einen weiteren Umzug in Kauf nehmen bzw. eine Zwischenlösung vornehmen, bis die Neubauwohnung bezugsbereit ist. Acht Mieterschaften ziehen von der 2. Etappe (Altbau) in die 1. Etappe (Neubau). Auch diese acht Mieterschaften müssen eine Zwischenlösung in Kauf nehmen. Die PKSH bietet für diese insgesamt zehn Mieterschaften, aufgrund der entstandenen Umtriebe, finanzielle Unterstützung an.

Antwort zu den einzelnen Fragen

1. Hat der Stadtrat/die Stadtverwaltung eine Nachbetrachtung durchgeführt, welche der ursprünglich versprochenen Unterstützungsleistungen tatsächlich erbracht wurden?

Der Stadtrat hat im Beschluss Nr. 171-2021 vom 24. August 2021 zur Beantwortung der Interpellation "Härtefall Mietende Lerchenweg" von Gemeinderätin Anita Egg (SP) die Unterstützungsmöglichkeiten der Stadt ausführlich erläutert. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Stadt Kloten nur im Rahmen der Sozialhilfe und durch Zusatzleistungen zur AHV/IV wirtschaftliche Hilfe leisten kann. Für Personen, die keinen Anspruch auf Sozialhilfe oder Zusatzleistungen haben, kann die Stadt Kloten in Form von Beratungen die Mieterschaften unterstützen, die aufgrund der Ersatzneubauten eine neue Wohnung suchen müssen. Es sind dies insbesondere Beratungen durch die Altersbeauftragte, die Familienbeauftragte und die Beratungsstelle "Gleis 5" (Plattform Glatttal).

Eine Nachbefragung bei diesen drei Stellen ergab, dass aus der Überbauung am Lerchenweg einige Mietende das Beratungsangebot in Anspruch genommen haben oder weiterhin nehmen. Mehrere ältere Personen haben sich an die Altersbeauftragte gewendet. Bei der Familienbeauftragten ging nur eine

Anfrage ein. Die Beratungsstelle "Gleis 5" informierte alle Haushalte der Siedlung Lerchenweg durch die Verteilung eines Flyers über ihr Dienstleistungsangebot. Die Resonanz aus der Mieterschaft fiel jedoch verhalten aus. Für Personen mit Anspruch auf Sozialhilfe ist die Stadt Kloten gesetzlich in der Pflicht, eine Ersatzwohnung zu finden.

Durch die frühe Bekanntgabe des Neubauprojekts hatten die Mieterschaften genügend Zeit, um eine passende Wohnalternative zu finden. Es entzieht sich der Kenntnis der Stadt Kloten und der PKSH, ob es Mieterschaften gibt, die zurzeit noch keine adäquate Anschlusslösung für ihre Wohnsituation gefunden haben.

Von der PKSH mussten drei Mietanfragen für die Neubauwohnungen abgelehnt werden. Zwei Mieterschaften konnte aufgrund der finanziellen Verhältnisse keine Zusage erteilt werden. Eine Mieterschaft hat trotz mehrfachen Nachfrage die nötigen Unterlagen nicht eingereicht.

2. *Falls eine solche Nachbetrachtung nicht gemacht wurde, regen wir an, dass dies unbedingt gemacht wird. Bis wann kann das Ergebnis einer solchen Untersuchung für diese Überbauung vorgelegt werden?*

Im Rahmen der Beantwortung dieser Interpellation wurde eine Befragung der drei Beratungsstellen (Altersbeauftragte, Familienbeauftragte und "Gleis 5") vorgenommen. Es zeigte sich, dass einige Mieterschaften diese Angebote in Anspruch genommen haben (siehe Antwort zu Frage 1). Eine systematische projektbezogene Erhebung und Auswertung ist nicht vorgesehen und könnte u.a. aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden.

3. *Welcher Erfolg konnte mit der Unterstützung erzielt werden, wie vielen Mietparteien konnte effektiv geholfen werden? Wo war die Hilfe nicht erfolgreich, was kann bei künftigen Projekten verbessert werden?*

Die Stadt Kloten führt zu ihren ständigen Beratungsangeboten keine projektbezogenen Erfolgskontrollen. Wie bereits in den allgemeinen Erläuterungen und in Antwort 1 aufgezeigt, entzieht es sich der Kenntnis der Stadt Kloten, ob alle Mieterschaften eine Anschlusslösung gefunden haben resp. ob das Beratungsangebot in jedem Fall erfolgreich war. Da gesetzliche Grundlagen für weitergehende Hilfestellungen fehlen, kann die Stadt Kloten auch bei künftigen Projekten nur beratend mitwirken.

4. *Welche Mittel hat die Stadt, um bei der Bauherrschaft auf die Einhaltung der versprochenen Rahmenbedingungen einzufordern?*

Dem Stadtrat fehlt die rechtliche Grundlage, um bei der Bauherrschaft die geplante Etappierung mit einem direkten internen Umzug einzufordern oder Vorgaben bezüglich der Mietpreisbildung zu machen.

Nur bei Projekten, die aufgrund von Gestaltungsplanungen oder Umzonungen eine höhere Ausnutzung erlauben, kann anstelle der Mehrwertabgabe ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet werden (§ 19 Abs. 6 MAG). In einem städtebaulichen Vertrag können Rahmenbedingungen, beispielsweise zur Etappierung, vereinbart werden. Der städtebauliche Vertrag setzt jedoch eine gegenseitige Zustimmung voraus.

5. *Wie kann sichergestellt werden, dass bei einem solchen Projekt die Mieten zwischen alten und neuen Wohnungen nicht einfach unbeschränkt nach oben steigen?*

Im Zeitpunkt der Beantwortung der Interpellation "Härtefall Mietende Lerchenweg" von Gemeinderätin Anita Egg (SP) im Jahr 2021 waren die Mietpreise der Neubausiedlung noch nicht verbindlich bekannt.

Im Obligationenrecht (Art. 269 ff. OR) ist der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen geregelt. Gemäss gängiger Praxis wird eine Rendite von bis zu 3 % über dem Referenzzinssatz als ortsüblich und angemessen betrachtet.

Eine Anfrage bei der PKSH ergab, dass sich die nun angebotenen Nettomieten der Wohnungen zwischen Fr. 1'650.00 (2.5 ZWG) bis Fr. 3'250.00 (4.5 ZWG) pro Monat befinden. Die Nettomieten der 3.5 ZWG

befinden sich je nach Grösse und Lage zwischen Fr. 2'600.00 und Fr. 2'920.00, im Durchschnitt Fr. 2'735.00 pro Monat.

Die Stadt Kloten hat beim Fachbüro Fahrlander Partner Raumentwicklung (FPRE), Zürich, eine Zusammenstellung der durchschnittlichen Nettomieten von Alt- und Neubauwohnungen in der Stadt Kloten (Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2024) in Auftrag gegeben. Das Resultat ist:

Ortschaft Kloten	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² a	CHF/Monat	CHF/m ² a	CHF/Monat
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416)	323	2'965	279	2'325
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	335	2'510	291	1'940
2.5-Zimmer-Wohnung (65 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	360	1'950	312	1'560
1.5-Zimmer-Wohnung (40 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	410	1'365	365	1'065

* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
Quelle: IMBAS Fahrlander Partner; weitere Informationen im Glossar 4. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2024.

Die Nettomieten der Neubauwohnungen liegen in der Stadt Kloten zwischen Fr. 1'950.00 (2.5 ZWG) und Fr. 2'965.00 (4.5 ZWG). Die PKSH bietet demnach die 2.5 ZWG günstiger an als der Medianwert in Kloten. Die 4.5 ZWG der PKSH ist mit einem Nettomietpreis von Fr. 3'250.00 höher als der Medianwert einer Neubauwohnung in der Stadt Kloten von Fr. 2'965.00. Ebenso ist die 3.5 ZWG der PKSH mit einer durchschnittlichen Nettomiete von Fr. 2'735.00 über dem Medianwert einer entsprechenden Neubauwohnung in der Stadt Kloten mit einer Nettomiete von Fr. 2'510.00.

Die teils höheren Nettomieten der PKSH gegenüber den Medianwerten von Neubauwohnungen in der Stadt Kloten lassen sich mitunter damit erklären, dass mit der Arealüberbauung erhöhte Anforderungen an die Gestaltung, Qualität und Ausstattung der Siedlung, der Wohnungen und der Umgebung zu erfüllen waren (vgl. § 71 Abs. 2 PBG). Diese bei der Siedlung Lerchenweg umgesetzten Qualitätsanforderungen (z.B. Holzbauweise, Minergie-Standard, PV-Anlagen, ökologische Umgebungsgestaltung usw.) können sich preistreibend auf die Erstellungskosten und damit auf die Nettomieten auswirken.

6. Wieso wurde bei dieser Überbauung darauf verzichtet, einen Anteil an Wohnungen mit Kostenmieten festzulegen?

Gemäss § 49 b. Planungs- und Baugesetz (PBG) kann bei Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplänen, die zu erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten führen, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden kann. Die PKSH hat bewusst auf einen Gestaltungsplan mit erhöhter Ausnützung verzichtet und sich für eine Arealüberbauung gemäss § 71 ff. PBG entschieden. Ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen ist in der Bauordnung der Stadt Kloten nicht geregelt. Demzufolge kann die Stadt Kloten keinen Anteil an preisgünstigem Wohnraum bei einer Arealüberbauung einfordern.

Die PKSH ist als Pensionskasse gegenüber den Versicherten verpflichtet, die Vorsorgegelder u.a. mit einem genügenden Ertrag (Rendite) anzulegen (Art. 3 Abs. 1 lit. b Anlagereglement 2025 der Pensionskasse Schaffhausen). Die PKSH bestätigt, dass die kalkulierten Nettomietpreise den Renditevorgaben von Vorsorgeeinrichtungen entsprechen und keine übermässigen Renditen damit erzielt werden.

Beschluss Stadtrat:

Der Stadtrat genehmigt die Antwort zur Interpellation von Diana Diaz (Grüne Partei) betreffend der "Überbauung Lerchenweg". Er bittet die Interpellantin um Kenntnisnahme.

Beschluss:

1. Die Antwort des Stadtrats die Interpellation 13701; Diana Diaz, Grüne; Überbauung Lerchenweg betreffend wird zur Kenntnis genommen und die Interpellation gilt als stillschweigend abgeschrieben.

Mitteilung an:

- Diana Diaz, Gemeinderätin
- Gemeinderat
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Leiter Bereich Lebensraum

Für getreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: - 3. Juni 2025