



Beschluss des Stadtrats

vom 21. Oktober 2026

GR Nr. 2026/381

Nr. 3563/2026

Schriftliche Anfrage von Nicolas Cavalli, Brigitte Fürer sowie Deborah Wettstein betreffend Landreserve mit der Liegenschaft IQ6978 an der Schiffbau- und Hardstrasse, heutige Nutzungen, strategische Planungen für die mittel- und langfristige Entwicklung, Entwicklungspotenzial des Grundstücks, Eignung des Areals für Wohnnutzungen oder Mischnutzungen, mögliche öffentliche oder quartierbezogene Nutzungen und Synergien mit der Entwicklung des Josef-Areals sowie Zeithorizont für einen Grundsatzentscheid

Am 8. Juli 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Nicolas Cavalli (GLP), Brigitte Fürer (Grüne) und Deborah Wettstein (FDP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/381, ein:

Die Stadt Zürich verfügt mit der Liegenschaft IQ6978 an der Schiffbau- und Hardstrasse über eine rund 5 708 m² grosse Landreserve in der Zentrumszone 6 an hervorragend erschlossener, zentraler Lage im Escher-Wyss-Quartier. Das Grundstück befindet sich in einem der dynamischsten Entwicklungsgebiete der Stadt und in unmittelbarer Nähe des Josef-Areals; das derzeit mit verschiedenen öffentlichen Nutzungen weiterentwickelt wird. Diese Nähe eröffnet die Möglichkeit, die Entwicklung beider Areale gesamthaft zu betrachten, Synergien zu nutzen und verschiedene Nutzungen optimal aufeinander abzustimmen.

Das Escher-Wyss-Quartier ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen. Gleichzeitig bestehen weiterhin grosse Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung, der sozialen Durchmischung, der Quartierinfrastruktur sowie bei Begegnungsorten und Frei- und Grünräumen. Hinzu kommt, dass das Quartier bis heute über kein klassisches Gemeinschafts- oder Quartierzentrum verfügt.

Angesichts der anhaltenden Wohnungsnot und der politischen Bestrebungen zur Schaffung zusätzlichen gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraums erscheint es angezeigt, das langfristige Entwicklungspotenzial der Liegenschaft vertieft zu prüfen. Dabei soll auch untersucht werden, welchen Beitrag das Areal künftig zur Quartierentwicklung leisten kann und welche zusätzlichen öffentlichen oder quartierbezogenen Nutzungen dort sinnvoll realisiert werden könnten.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Nutzungen befinden sich heute auf der Liegenschaft IQ6978 und welche Flächen werden effektiv genutzt?
2. Bis wann bestehen die jeweiligen Miet-, Nutzungs- oder Baurechtsverhältnisse auf dem Areal?
3. Welche strategischen Überlegungen oder Planungen bestehen seitens des Stadtrats für die mittel- und langfristige Entwicklung der Liegenschaft IQ6978?
4. Wurde das Entwicklungspotenzial des Grundstücks in den vergangenen Jahren untersucht? Falls ja, mit welchen Ergebnissen?
5. Wurde die Eignung des Areals für Wohnnutzungen oder Mischnutzungen mit einem substanziellen Wohnanteil geprüft? Falls ja, wie beurteilt der Stadtrat dieses Potenzial?



2/6

6. Wie hoch schätzt der Stadtrat das Potenzial der Liegenschaft IQ6978 für die Erstellung von Wohnungen unter Berücksichtigung der geltenden beziehungsweise möglicher zukünftiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen ein?
7. Was ist geplant nach dem Auslaufen der Mietverträge 2027? Ist eine Verlängerung des Mietverhältnisses geplant?
8. Kann das Areal für temporäre Nutzungen zur Verfügung gestellt werden bis die definitive Nutzung feststeht?
9. Welche Anzahl gemeinnütziger, preisgünstiger oder freifinanzierter Wohnungen könnte nach heutiger Einschätzung auf dem Areal realisiert werden?
10. Könnte sich der Stadtrat im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung der Liegenschaft 106978 vorstellen, quartierbezogene Nutzungen wie Quartierräume, Begegnungsorte, Kultur-, Freizeit- oder Gemeinschaftseinrichtungen vorzusehen? Falls ja, in welcher Form?
11. Welche weiteren öffentlichen oder quartierbezogenen Nutzungen erachtet der Stadtrat auf diesem Areal grundsätzlich als denkbar oder wünschenswert?
12. Sieht der Stadtrat Synergien zwischen der Entwicklung des Josef-Areals und einer möglichen Entwicklung der Liegenschaft 106978, beispielsweise hinsichtlich Wohnnutzungen, öffentlicher Infrastruktur, Quartierräumen oder betrieblichen Nutzungen?
13. Wurden bereits Überlegungen angestellt, gewisse Nutzungen des Josef Areals oder anderer städtischer Entwicklungsgebiete auf die Liegenschaft IQ6978 zu verlagern, um eine insgesamt bessere Nutzung der verfügbaren Flächen zu ermöglichen?
14. Welche öffentlichen Nutzungen oder betrieblichen Anforderungen sprechen aus Sicht des Stadtrats gegen eine teilweise oder vollständige Wohnnutzung des Areals?
15. Ist der Stadtrat bereit, die Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft IQ6978 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie oder eines städtebaulichen Entwicklungsprozesses vertieft zu prüfen und die Ergebnisse dem Gemeinderat vorzulegen?
16. Bis wann rechnet der Stadtrat mit einer Grundsatzentscheidung über die langfristige Nutzung und Entwicklung dieser städtischen Landreserve?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Welche Nutzungen befinden sich heute auf der Liegenschaft IQ6978 und welche Flächen werden effektiv genutzt?

Sämtliche vermietbaren Flächen der Liegenschaft werden derzeit genutzt. Die vermietete Nettogeschossfläche von insgesamt 3917 m² verteilt sich auf folgende Nutzungen:

- Büro- und Architekturnutzungen: 1165 m²
- Pneuhandel und weitere Gewerbeflächen: 2096 m²
- TV-Studio, Club-/Barbetrieb und Gemeinschaftsraum: 470 m²
- Wohnnutzung einschliesslich Mansarde: 186 m²



3/6

Frage 2

Bis wann bestehen die jeweiligen Miet-, Nutzungs- oder Baurechtsverhältnisse auf dem Areal?

Ein Teil der befristeten Mietverhältnisse läuft bereits bis zum 31. Dezember 2035; die übrigen werden aktuell ebenfalls bis zu diesem Zeitpunkt verlängert. Davon ausgenommen sind die unbefristeten Mietverhältnisse für die Wohnungen. Die einheitliche Befristung der übrigen Verträge bis Ende 2035 schafft eine klare Ausgangslage und wahrt zugleich die notwendige Flexibilität, um die Liegenschaft bei einem künftigen Handlungsbedarf unter Berücksichtigung der dann bestehenden Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln.

Frage 3

Welche strategischen Überlegungen oder Planungen bestehen seitens des Stadtrats für die mittel- und langfristige Entwicklung der Liegenschaft IQ6978?

Die Liegenschaft IQ6978 wird als strategische Landreserve gehalten. Städtische Landreserven dienen dazu, langfristig Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu sichern. Dazu gehören insbesondere Infrastrukturen, Grün- und Freiraum und Wohnraum. Angesichts der vielfältigen städtischen Nutzungsansprüche an das knappe Gut Land ist bei ihrer Verwendung eine sorgfältige, strategiekonforme Güterabwägung erforderlich.

Zentral gelegene Landreserven, für die kein ausgewiesener dringender Nutzungsbedarf besteht, werden deshalb grundsätzlich für künftige Bedürfnisse und Generationen erhalten. Ein angemessener Bestand an Baulandreserven ermöglicht der Stadt zudem eine langfristig ausgerichtete aktive Bodenpolitik.

Über die strategische Funktion als Landreserve hinaus ist für die Liegenschaft IQ6978 derzeit keine konkrete mittel- oder langfristige Entwicklung definiert. Damit bleibt der Handlungsspielraum für künftige städtische Bedürfnisse erhalten.

Frage 4

Wurde das Entwicklungspotenzial des Grundstücks in den vergangenen Jahren untersucht? Falls ja, mit welchen Ergebnissen?

Das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahren nicht vertieft untersucht. Es wurden lediglich überschlägige Abklärungen zum baurechtlich möglichen Nutzungspotenzial vorgenommen. Dabei wurden die geltenden planungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt, insbesondere die Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Private Gestaltungsplan Escher-Wyss-Gebiet und der ergänzende Gestaltungsplan Baufeld H. Die Abklärungen dienten der internen Orientierung und stellen keine Machbarkeits- oder Entwicklungsstudie dar.

Frage 5

Wurde die Eignung des Areals für Wohnnutzungen oder Mischnutzungen mit einem substanziellen Wohnanteil geprüft? Falls ja, wie beurteilt der Stadtrat dieses Potenzial?

Eine vertiefte Prüfung der Eignung des Areals für Wohn- oder Mischnutzungen mit einem substanziellen Wohnanteil wurde bisher nicht vorgenommen. Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung gemäss BZO auf dem Areal möglich. Ob und in welchem Umfang sich das Areal dafür eignet,



4/6

wäre im Rahmen einer konkreten Entwicklungsplanung unter Berücksichtigung der verschiedenen städtischen Nutzungsansprüche zu prüfen.

Frage 6

Wie hoch schätzt der Stadtrat das Potenzial der Liegenschaft IQ6978 für die Erstellung von Wohnungen unter Berücksichtigung der geltenden beziehungsweise möglicher zukünftiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen ein?

Wie in den Antworten auf die Fragen 4 und 5 ausgeführt, wurde das Potenzial für die Erstellung von Wohnungen bisher nicht vertieft untersucht. Entsprechend liegen keine belastbaren Angaben zur möglichen Anzahl Wohnungen vor. Eine verlässliche Einschätzung würde eine vertiefte Prüfung unter Berücksichtigung der planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen und der weiteren städtischen Nutzungsansprüche voraussetzen.

Frage 7

Was ist geplant nach dem Auslaufen der Mietverträge 2027? Ist eine Verlängerung des Mietverhältnisses geplant?

Wie in der Antwort auf Frage 2 ausgeführt, werden die befristeten Mietverhältnisse einheitlich bis zum 31. Dezember 2035 verlängert. Die Mietverhältnisse für die Wohnungen sind unbefristet.

Frage 8

Kann das Areal für temporäre Nutzungen zur Verfügung gestellt werden bis die definitive Nutzung feststeht?

Das Areal kann bis zu einer definitiven Entwicklung für temporäre Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Solche temporären Nutzungen bestehen bereits und sind auch künftig vorgesehen. Damit kann das Areal sinnvoll genutzt werden, während es gleichzeitig als strategische Landreserve für künftige städtische Bedürfnisse erhalten bleibt.

Frage 9

Welche Anzahl gemeinnütziger, preisgünstiger oder freifinanzierter Wohnungen könnte nach heutiger Einschätzung auf dem Areal realisiert werden?

Es liegen keine belastbaren Angaben zur möglichen Anzahl gemeinnütziger, preisgünstiger oder freifinanzierter Wohnungen vor. Eine solche Einschätzung setzt eine konkrete Entwicklungsplanung voraus.

Frage 10

Könnte sich der Stadtrat im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung der Liegenschaft 106978 vorstellen, quartierbezogene Nutzungen wie Quartiterräume, Begegnungsorte, Kultur-, Freizeit- oder Gemeinschaftseinrichtungen vorzusehen? Falls ja, in welcher Form?

Welche Nutzungen bei einer künftigen Entwicklung der Liegenschaft vorgesehen werden, ist derzeit nicht festgelegt. Quartierbezogene Nutzungen werden im Rahmen einer künftigen Entwicklungsplanung geprüft und nach Bedarf und Realisierbarkeit berücksichtigt. Dabei sind die verschiedenen städtischen Nutzungsbedürfnisse gegeneinander abzuwägen.



Frage 11

Welche weiteren öffentlichen oder quartierbezogenen Nutzungen erachtet der Stadtrat auf diesem Areal grundsätzlich als denkbar oder wünschenswert?

Über die in der Antwort auf Frage 10 genannten Nutzungen hinaus sind derzeit keine bestimmten öffentlichen oder quartierbezogenen Nutzungen festgelegt. Grundsätzlich kommen Nutzungen infrage, die mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen der Zentrumszone Z6 vereinbar sind. Die konkrete Nutzung wäre im Rahmen einer künftigen Entwicklungsplanung unter Einbezug der verschiedenen städtischen Nutzungsbedürfnisse zu prüfen und abzuwägen.

Frage 12

Sieht der Stadtrat Synergien zwischen der Entwicklung des Josef-Areals und einer möglichen Entwicklung der Liegenschaft IQ6978, beispielsweise hinsichtlich Wohnnutzungen, öffentlicher Infrastruktur, Quartiterräumen oder betrieblichen Nutzungen?

Im Rahmen einer künftigen Entwicklung der Liegenschaft IQ6978 wären die dann bestehenden städtischen Nutzungsbedürfnisse unter Berücksichtigung des stadträumlichen Kontexts zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. Dabei ist auch eine möglichst effiziente Nutzung des vorhandenen Potenzials anzustreben. Die kürzlich abgeschlossene städtebauliche Vertiefungsstudie zum Josef-Areal (ausgelöst durch die Motion GR Nr. 2023/562) hat aufgrund der behördenverbindlichen Richtplaneinträgen keine konkrete Auswirkung auf die Liegenschaften IQ6978. Wobei zu erwähnen ist, dass aufgrund der Mitwirkung und der Forderung nach zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum die Auslagerung von öffentlicher Infrastruktur geprüft wurde. Die Parzelle IQ6978 hat sich als ungeeignet erwiesen. Zukünftige Synergien im weiteren Sinn sind im Rahmen einer künftigen Entwicklung der Liegenschaft IQ6978 zu prüfen.

Frage 13

Wurden bereits Überlegungen angestellt, gewisse Nutzungen des Josef Areals oder anderer städtischer Entwicklungsgebiete auf die Liegenschaft IQ6978 zu verlagern, um eine insgesamt bessere Nutzung der verfügbaren Flächen zu ermöglichen?

Wie in Antwort 12 dargestellt, wurden im Rahmen der Vertiefungsstudie Josef-Areal solche Überlegungen angestellt. Von einer Verlagerung von Nutzungen des Josef-Areals, insbesondere der Werkhofnutzung, auf die Liegenschaft IQ6978 wurde jedoch abgesehen, da die Studie ergab, dass sich das Grundstück aus mehreren Gründen, wie Zufahrt, Verfügbarkeit, baurechtliche Festlegungen, nicht eignet.

Frage 14

Welche öffentlichen Nutzungen oder betrieblichen Anforderungen sprechen aus Sicht des Stadtrats gegen eine teilweise oder vollständige Wohnnutzung des Areals?

Derzeit sind keine öffentlichen Nutzungen oder betrieblichen Anforderungen bekannt, die eine teilweise oder vollständige Wohnnutzung des Areals grundsätzlich ausschliessen. Ob und in welchem Umfang künftig eine Wohnnutzung vorgesehen wird, ist jedoch nicht festgelegt. Massgebend ist die strategische Funktion der Liegenschaft als Landreserve, mit der der langfristige Handlungsspielraum für künftige städtische Bedürfnisse erhalten werden soll.



Frage 15

Ist der Stadtrat bereit, die Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft IQ6978 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie oder eines städtebaulichen Entwicklungsprozesses vertieft zu prüfen und die Ergebnisse dem Gemeinderat vorzulegen?

Eine vertiefte Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie oder eines städtebaulichen Entwicklungsprozesses ist derzeit nicht vorgesehen. Dies ergibt sich aus der strategischen Funktion der Liegenschaft als Landreserve und nicht aus einem grundsätzlichen Ausschluss bestimmter künftiger Nutzungen. Eine vertiefte Prüfung kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn sich ein entsprechender Nutzungs- oder Entwicklungsbedarf auf Basis der städtischen Raumbedarfs- und Portfoliostrategien ergibt.

Frage 16

Bis wann rechnet der Stadtrat mit einem Grundsatzentscheid über die langfristige Nutzung und Entwicklung dieser städtischen Landreserve?

Die strategische Ausrichtung der Liegenschaft ist mit ihrem Erhalt als Landreserve festgelegt. Ein Zeitpunkt für einen Entscheid über die definitive langfristige Nutzung und Entwicklung besteht deshalb derzeit nicht. Eine konkrete Entwicklungsplanung wird eingeleitet, wenn ein ausgewiesener und legitimer städtischer Nutzungsbedarf auf Basis der städtischen Raumbedarfs- und Portfoliostrategien besteht. Die langfristige Nutzung wird in diesem Rahmen unter Abwägung der verschiedenen städtischen Nutzungsbedürfnisse festgelegt.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter