



Beschluss des Stadtrats

vom 17. September 2025

GR Nr. 2025/249

Nr. 2880/2025

Schriftliche Anfrage von Sven Sobernheim und Serap Kahrman betreffend Strategieentwicklung zum städtischen Areal MFO West, Anzahl Wohnungen bei maximaler Ausnutzung und bei Einbezug der Werkhalle 87s, Veränderung des Kaufpreises bei mehr Wohnungen, Hintergründe zur Kulturnutzung mit Bezug zum Quartier und Gründe für einen Verzicht auf einen Kindergarten sowie Entscheid über die mögliche städtische Bauherrschaft

Am 18. Juni 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Sven Sobernheim und Serap Kahrman (beide GLP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2025/249, ein:

Mitte Mai 2025 hat der Stadtrat seine Ergebnisse aus der Strategieentwicklung zum städtischen Areal MFO West präsentiert. Dabei soll es ein Haus für Kultur und Kreislaufwirtschaft (Baubereich A), eine Eventnutzung (im Bestand), eine Quartiernutzung (im Bestand) sowie 220 Wohnungen (Baubereich B1 und B2) geben. Dies alles ab 2034.

In der öffentlichen Veranstaltung wurde weiter noch die ehemalige Werkhalle 87s erwähnt, welche eine strategische Reserve für nach 2040 bilden soll.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie viele Wohnungen wären auf dem Areal MFO West möglich, wenn das Maximum genutzt würde, was für Wohnen möglich ist?
2. In der Arealentwicklungsstrategie wird darauf verwiesen, dass das Baufeld D7, 50% Pflichtanteil Wohnen hat. Wie viele Wohnungen sind also sowieso im Minimum zu erstellen?
3. Wie viele Wohnungen wären möglich, wenn die Werkhalle 87s dem Wohnen dienen würde?
4. Würde sich der Kaufpreis nachträglich verändern, wenn die Stadt die Sonderbauvorschriften in ihrem Bereich zu Gunsten von mehr Wohnungen anpassen würde?
5. Gemäss Konzept soll in der HKK eine Kulturnutzung mit Bezug zum Quartier entstehen. Was wäre eine vergleichbare, bestehende kulturelle Nutzung in einem anderen Quartier?
6. Weshalb wird kein Kindergarten im Areal geplant?
7. Hat der Stadtrat bereits entschieden, ob das Areal durch Liegenschaften Stadt Zürich oder eine städtische Stiftung bebaut werden soll?
8. Welche Zielgruppen (ältere Personen, Familien etc.) stehen im Fokus?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Das städtische Areal MFO-West umfasst rund 25 500 m². Die Stadt hat das Grundstück beim Bahnhof Oerlikon von der ABB erworben. Sie bezahlte dafür rund 106 Millionen Franken (123 Millionen Franken abzüglich eines Mehrwertausgleichs von fast 17 Millionen Franken). Der entsprechende 2021 bewilligte städtebauliche Vertrag wurde – nach Inkraftsetzung der teilrevidierten Sonderbauvorschriften – Ende März 2025 vollzogen. Die Stadt Zürich möchte



2/5

das Areal in Zürich-Oerlikon entwickeln und strebt darauf einen Mix aus gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbe- und Kulturnutzungen sowie einem Quartierpark an.

Die entsprechende städtische Arealentwicklungsstrategie MFO-West liegt vor und wurde unter breiter Beteiligung stadtinterner und stadtexterner Fachpersonen und unter Einbezug der Quartierbevölkerung erarbeitet. Die darin festgehaltenen Ergebnisse aus dem Strategieprozess zur Arealentwicklung bilden die massgebende Grundlage für den weiterführenden Planungs-, Projektierungs- und Realisierungsprozess.

Weitere Detailinformationen zum Areal MFO-West und seinen Arealteilen sowie zur Entwicklungsstrategie und dem weiteren Vorgehen (inklusive Plandarstellungen) können der Webseite zur Arealentwicklung entnommen werden. Vgl. unter <https://www.stadt-zuerich.ch/de/planen-und-bauen/projekte-und-ausschreibungen/gebiete-areale/mfo-west.html>.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Frage 1

Wie viele Wohnungen wären auf dem Areal MFO West möglich, wenn das Maximum genutzt würde, was für Wohnen möglich ist?

Für das städtische Areal MFO-West gelten die Sonderbauvorschriften (SBV) Neu Oerlikon. Diese geben insbesondere die Art und das Mass der zulässigen Nutzungen vor.

Gemäss SBV sind Wohnnutzungen im städtischen Areal nur auf dem Baufeld D7 zulässig. Folglich leitet sich die Anzahl möglicher Wohnungen aus der maximalen Ausnützung gemäss SBV auf dem Baufeld D7 ab. Das Baufeld D7 besteht aus zwei Teilbaufeldern, welche zum einen im Eigentum der Stadt und zum anderen im Eigentum der ABB sind. Auf dem Baufeld D7 können gemäss SBV max. 32 900 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) erstellt werden. Davon entfallen rund 28 700 m² auf das städtische Teilbaufeld D7; rund 4200 m² verbleiben auf dem Teilbaufeld D7 der ABB.

Die von der Stadt Zürich erarbeitete Arealentwicklungsstrategie sieht zwei Baubereiche (B1 und B2) auf dem städtischen Teilbaufeld D7 vor. In diesen beiden Baubereichen kann die maximale Ausnützung gemäss SBV (rund aGF 28 700 m²) realisiert werden. Da in den Erdgeschossen keine Wohnungen, sondern gewerbliche und quartierdienliche Nutzungen realisiert werden sollen und zudem für die Erschliessung und Versorgung der Wohnungen Flächen erforderlich sind, kann nicht die gesamte aGF durch Wohnungen konsumiert werden. Gemäss heutigem Wissensstand können mindestens 220 Wohnungen erstellt werden. Die genaue Anzahl ist abhängig vom Wohnungsmix (Typen / Wohnungsgrössen), der in den nachfolgenden Prozessphasen in einer Machbarkeitsstudie zu konkretisieren ist.

Frage 2

In der Arealentwicklungsstrategie wird darauf verwiesen, dass das Baufeld D7, 50% Pflichtanteil Wohnen hat. Wie viele Wohnungen sind also sowieso im Minimum zu erstellen?

Die SBV geben für das Baufeld D7 einen minimalen Wohnanteil von 50 Prozent vor, d. h. 16 450 m² (50 Prozent von 32 900 m² – vgl. Antwort zu Frage 1). Dies entspricht rund 165 Wohnungen. Gemäss städtebaulichem Vertrag zwischen Stadt und ABB ist dieser Wohnanteil vollumfänglich auf dem Teilbaufeld D7 der Stadt zu realisieren.



3/5

Frage 3

Wie viele Wohnungen wären möglich, wenn die Werkhalle 87s dem Wohnen dienen würde?

Wie in den Antworten zu Frage 1 und 2 ausgeführt, ist die gesamte gemäss SBV für die Wohnnutzung zulässige aGF (rund aGF 28 700 m²) auf dem Teilbaufeld D7 der Stadt, in den Baubereichen B1 und B2, zu realisieren. Eine Umnutzung der Werkhalle 87S zu Wohnungen wäre folglich nur dann zulässig, wenn in den Baubereichen B1 und B2 weniger aGF für Wohnungen als möglich konsumiert würde. Somit kann durch Umsetzung von Wohnungen im Bereich der Werkhalle 87S kein zusätzlicher Wohnraum auf dem MFO-Areal geschaffen werden.

Auf Grund der grossen Gebäudetiefe und den folglich schwer zu belichtenden Flächen eignet sich die Werkhalle 87S nicht für Wohnnutzungen. Stattdessen sieht die Arealentwicklungsstrategie vor, das bestehende Gebäude im Zuge der Erstellung der Wohnbauten in den Baubereichen B1 und B2 zu einem zweigeschossigen Parkhaus umzubauen, um darin die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze unterzubringen. Dadurch kann auf die Erstellung von teuren unterirdischen Parkgeschossen verzichtet werden.

Gleichzeitig dient die Werkhalle 87S als langfristige Entwicklungsreserve. Falls sich zukünftig Nutzungs- und/oder Flächenanforderungen ändern sollten, kann die nicht unter Denkmalschutz stehende Halle weiter transformiert oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Frage 4

Würde sich der Kaufpreis nachträglich verändern, wenn die Stadt die Sonderbauvorschriften in ihrem Bereich zu Gunsten von mehr Wohnungen anpassen würde?

Der von der städtischen Schätzungskommission eruierte Kaufpreis für das Areal war Grundlage für den zwischen der Stadt und ABB geschlossenen städtebaulichen Vertrag (siehe Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 695/2021, Ziff. 8). Der Vertrag wurde Ende März 2025 vollzogen. Der Kauf ist somit abgewickelt; der Kaufpreis kann nicht nachträglich angepasst werden.

Voraussetzung für den Vollzug des städtebaulichen Vertrags war die Inkraftsetzung der vom Gemeinderat genehmigten SBV für das Gebiet Neu-Oerlikon, Teilrevision 2020. Die Inkraftsetzung erfolgte auf 1. Februar 2023. Die SBV sind zugleich Grundlage für die vorstehend erwähnte Arealentwicklungsstrategie, welche die Ausschöpfung der gemäss SBV maximal zulässigen Ausnützung gewährleistet (siehe Antwort zu Frage 1).

Die Teilrevision der SBV ist das Resultat langwieriger Prozesse und steht in Abhängigkeit zu vielen weiteren, über das Thema Wohnen hinausreichenden Themenfeldern. Eine erneute Revision der SBV zu Gunsten von mehr Wohnraum setzte einen entsprechenden hoheitlichen Planungsprozess voraus, wobei die Planbeständigkeit zu berücksichtigen ist. Aus Gründen der Verbindlichkeit bzw. Rechtssicherheit dürfen Nutzungsplanungen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nämlich nur überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben sollen bzw. bestehen keine zwingenden Gründe, um an den Eckwerten der erst vor etwas mehr als zwei Jahren in Kraft gesetzten SBV Anpassungen vorzunehmen.



4/5

Frage 5

Gemäss Konzept soll in der HKK eine Kulturnutzung mit Bezug zum Quartier entstehen. Was wäre eine vergleichbare, bestehende kulturelle Nutzung in einem anderen Quartier?

Die Dienstabteilung Stadtentwicklung und die Dienstabteilung Kultur haben im Rahmen einer Nutzungs- und Potenzialstudie die Idee für ein «Haus für Kultur und Kreislaufwirtschaft (HKK)» entwickelt und untersucht. Entstehen soll ein neues, robustes und offenes Gebäude, das Kultur- und Gewerbenutzungen unter einem Dach vereint. Das HKK soll für wirtschaftliche und kulturelle Transformation sowie Zukunftsfähigkeit stehen. Es soll zu einem Zentrum werden, in dem Akteurinnen und Akteure der Kreislaufwirtschaft und Kultur zusammenarbeiten und eine Umgebung vorfinden, die die Nutzung von Synergien ermöglicht.

Der Bezug zum Quartier soll mit grosszügigen und öffentlich zugänglichen Räumen, wie Begegnungszonen, einem Gastronomieangebot und mietbaren Flächen (u. a. für Quartieraktivitäten) gewährleistet werden. Das Angebot soll ein attraktives, öffentlichkeitsorientiertes Kulturangebot beinhalten, welches über das Quartier hinaus strahlt.

Ein gemeinsames «Haus für Kultur und Kreislaufwirtschaft» ist ein neuartiges Konzept, das es in Zürich so noch nicht gibt. In der Nutzungs- und Potenzialstudie wurden Beispiele verschiedener Kultur- und Gewerbehäuser sowie Innovationszentren in der Schweiz und in Europa analysiert (u. a. Cable Factory - Helsinki, Finnland und NCERD - Zürich). Daraus konnten wertvolle Erkenntnisse und Rückschlüsse für das HKK gezogen werden. In den nachfolgenden Planungsschritten werden Ausrichtung und Nutzungen des HKK weiter konkretisiert.

Frage 6

Weshalb wird kein Kindergarten im Areal geplant?

Gemäss Arealentwicklungsstrategie ist die Realisierung eines Kindergartens auf dem Teilbau-
feld D7 der Stadt vorgesehen. Lage und Dimension des Kindergartens werden in den nächsten Entwicklungsphasen konkretisiert.

Frage 7

Hat der Stadtrat bereits entschieden, ob das Areal durch Liegenschaften Stadt Zürich oder eine städtische Stiftung bebaut werden soll?

Gemäss STRB Nr. 695/2021 (betr. städtebaulicher Vertrag mit ABB Immobilien AG; siehe auch Antwort zu Frage 4) wurde Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) mit der Entwicklung des Areals in Zusammenarbeit mit den städtischen Partnern beauftragt.

Im Rahmen der Erarbeitung der Arealentwicklungsstrategie hat sich gezeigt, dass LSZ nicht nur die geforderten Qualitäten (Diversität Wohnungsmix etc.) erbringen kann, sondern dass die «Schirmherrschaft LSZ» an diesem spezifischen Ort auch einen zentralen Erfolgsfaktor (Bündelung der städtischen Interessen, Nutzung Entwicklungspotenziale) darstellt.

Gestützt auf die Arealentwicklungsstrategie ist LSZ als Eigentümervertreterin für den geplanten städtischen Wohnraum vorgesehen. Der abschliessende Entscheid zur Bauträgerschaft wird auf Basis der Ergebnisse der zu erarbeitenden Machbarkeitsstudie erfolgen.



5/5

Frage 8

Welche Zielgruppen (ältere Personen, Familien etc.) stehen im Fokus?

Angestrebt wird ein breiter Wohnungsmix, der unterschiedlichen Haushalten mit tiefen bis mittleren Einkommen Wohnraum in Zürich bietet. Insbesondere soll auch Wohnraum für Haushalte mit älteren Personen entstehen (angestrebt wird ein Anteil von mindestens 20 Prozent an Bewohnenden, die älter als 60 Jahre sind). Auf Grundlage der zu erarbeitenden Machbarkeitsstudie, wird der Wohnungs- bzw. Haushaltsmix unter den gegebenen Rahmenbedingungen noch konkretisiert werden.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter