



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. Juli 2026

GR Nr. 2026/366

Liegenschaften Stadt Zürich, Neubau Wohnsiedlung Harsplen, neue einmalige Ausgaben, Investitionsbeitrag Wohnraumfonds

1. Zweck der Vorlage

Auf dem Areal Harsplen in Zürich-Witikon soll eine neue städtische Wohnsiedlung mit 367 Wohnungen für 875 Bewohnerinnen und Bewohner und einem Dreifachkindergarten mit Betreuung entstehen.

Für die Ausführung des Vorhabens werden dem Gemeinderat zuhanden der Stimmberechtigten neue einmalige Ausgaben von 425,7 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten und Reserven) beantragt.

Um das Bauprojekt ohne Verzögerungen weiterverfolgen zu können, ist zum bisherigen Projektierungskredit von 11,75 Millionen Franken (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 859/2024, STRB Nr. 3489/2024, GR Nr. 2024/513) ein Zusatzkredit von 2 Millionen Franken zu bewilligen. Der Projektierungskredit beträgt neu 13,75 Millionen Franken und ist im Gesamtkredit enthalten.

Damit rund ein Drittel der Wohnungen der Wohnsiedlung subventioniert werden können, wird dem Gemeinderat ein Investitionsbeitrag von 45,81 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) aus dem städtischen Wohnraumfonds beantragt.

2. Ausgangslage

2.1 Allgemein

Mitte März 2023 äusserte die Swisscanto Anlagestiftung gegenüber der Stadt die Absicht, ihr das Areal Harsplen im Quartier Zürich-Witikon, bestehend aus den Grundstücken Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137, zu veräussern. Eine zentrale Voraussetzung für den Erwerb war, dass sie das von der Verkäuferschaft bereits initiierte Entwicklungsprojekt übernimmt und die damit verbundenen und bis dahin entstandenen Aufwendungen entschädigt. Ohne die Vergütung der bis zu diesem Zeitpunkt entstandenen Aufwendungen wäre ein Kauf des Areals durch die Stadt nicht möglich gewesen. Nach mehrmonatigen Verhandlungen zwischen der Stadt und der Verkäuferschaft wurde der Kaufvertrag am 14. November 2023 unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats öffentlich beurkundet. Der Stadtrat hat den Kauf am 13. März 2024 beschlossen (STRB Nr. 859/2024).

Durch die Schaffung von Wohnraum für 875 Personen gemäss den im kommunalen Wohnungsbau geltenden Mindestbelegungsvorschriften kann ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung des Drittelsziels nach Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) geleistet werden. Darüber hinaus ermöglicht das Projekt die Realisierung der ersten kommunalen Wohnsiedlung im Quartier Witikon.



2/22

Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. WI4136 umfasst eine Fläche von 24 384 m² und liegt in der Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 150 Prozent. Das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. WI4137 weist eine Fläche von 5918 m² auf und befindet sich in der Erholungszone E1. Beide Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind im Finanzvermögen, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021), geführt.

Auf der Parzelle Kat.-Nr. WI4137 in der Erholungszone soll im Sinne des Postulats GR Nr. 2024/26 ein neuer Pumptrack realisiert werden. Zusätzlich sind weitere Angebote für sportliche Aktivitäten geplant, darunter eine Zürifit-Anlage sowie eine Spielwiese, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden.

Durch eine koordinierte Realisierung der Wohnsiedlung und der Erholungszone können Synergien genutzt und Kosten eingespart werden. Für den Fall, dass die Stimmberechtigten den Neubau der Wohnsiedlung ablehnen, muss das Vorgehen und die Terminplanung überprüft und in gegenseitigem Einvernehmen angepasst werden. Abgesehen davon bestehen keine inhaltlichen oder funktionalen Abhängigkeiten zwischen der Wohnsiedlung und dem Neubau der Erholungszone. Die erforderlichen Ausgaben für den Neubau der Erholungszone werden dem Gemeinderat daher mit einer separaten Vorlage beantragt.

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7 (GR Nr. 2024/257) ist per 1. November 2025 in Kraft getreten und die Grenzbereinigung ist erfolgt. Somit ist die separate Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 (Wohnzone) sichergestellt.

2.2 Wohnen (Teilportfolio- und Objektstrategie)

Das Neubauprojekt Wohnsiedlung Harsplen steht mit sämtlichen Zielsetzungen und Massnahmen aus der Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (STRB Nr. 3829/2023) im Einklang. Die rund 60 kommunalen Wohnsiedlungen bringen hinsichtlich der Erfüllung der städtischen Ziele zur Erhöhung der gemeinnützigen Wohnungszahl im Sinne des Drittelziels den höchsten Nutzen. Das mit dem Landerwerb übernommene Neubauprojekt wurde u. a. im Hinblick auf tiefe Erstellungskosten, eine reduzierte Anzahl an Parkplätzen sowie eine erhöhte Anzahl an Familienwohnungen optimiert.

Der Neubau der Wohnsiedlung Harsplen verfolgt das strategische Ziel, das Angebot an gemeinnützigen Wohnungen im Quartier nachhaltig zu stärken. In diesem Gebiet besteht bis heute eine deutliche Unterversorgung an preisgünstigem Wohnraum, weshalb das Projekt einen wichtigen Beitrag zur quartiers- und stadtweiten Wohnraumversorgung leistet. Durch die Schaffung moderner, bezahlbarer Wohnungen wird langfristig Wohnsicherheit gewährleistet und die soziale Durchmischung gefördert.

Die geplante Mehrfachnutzung der städtischen Landparzelle durch die Integration eines Dreifachkindergartens schafft zusätzlichen Mehrwert für die Bevölkerung. Der Kindergarten ergänzt das Wohnangebot optimal und erhöht die tägliche Nutzung des Areals. Gleichzeitig werden Synergien zwischen Wohn- und Freiraumnutzungen gefördert, was zu einer effizienten und nachhaltigen Nutzung des städtischen Bodens beiträgt.

2.3 Dreifachkindergarten mit Betreuung



3/22

Aufgrund des intensiven Wohnbaus in Witikon und dem erwarteten Zuzug von Familien werden zusätzliche Kinder im Quartier erwartet. Die Wohnsiedlung Harsplen befindet sich im Einzugsgebiet der Schule Looren, wo im Schuljahr 2025/26 5 Kindergarten-, 15 Primarschul- und 2 Aufnahmeklassen unterrichtet werden. Im Neubau sollen – wie in anderen kommunalen Wohnsiedlungen üblich – Kindergärten mit Betreuungseinrichtung integriert werden.

Mit der dezentralen Einrichtung von Kindergärten und Betreuungseinheiten wird der Nutzungsdruck auf Schulanlagen vermindert. Zudem können Kindergartenkinder so in der vertrauten Umgebung ihrer Wohnsiedlung betreut werden und der Weg ist kurz und ungefährlich.

Der Bedarf für einen Kindergarten mit Betreuung in der neuen Wohnsiedlung ist gemäss Teilportfoliostrategie Volksschulbauten (STRB Nr. 58/2022) und der sich darauf stützenden Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2026, gegeben. Allenfalls kann ein Kindergarten aus dem «Züri-Modular»-Pavillon Looren in die Wohnsiedlung Harsplen verschoben werden.

3. Bauvorhaben

3.1 Beauftragung Generalplanungsleistungen

Mit dem Erwerb des Areals Harsplen gingen das Entwicklungsprojekt «Wohnüberbauung Harsplen» und sämtliche bereits erbrachten Planungsleistungen sowie die Rechte zur Weiterbearbeitung des Projekts auf die Stadt über (STRB Nr. 859/2024). Mit STRB Nr. 2213/2024 wurden die Generalplanungsleistungen für die Fertigstellung und Überarbeitung des Bauprojekts, das Bewilligungsverfahren, die Ausschreibungen und Realisierung an die vier bestehenden Generalplanungsteams – welche aus einem zweistufigen Studienauftrag unter Leitung der damaligen Eigentümerschaft und unter städtischer Mitwirkung hervorgingen – vergeben: Galli Rudolf Architekten AG, Zürich / BDE Architekten GmbH, Winterthur / Krebs und Herde GmbH, Winterthur / Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich. Die Baufelder wurden mit dem Ziel, eine möglichst heterogene, diverse Siedlungsstruktur und eine Varianz im architektonischen Ausdruck zu schaffen, auf die vier Generalplanungsteams verteilt.

3.2 Allgemein

Nach Vollzug des Kaufvertrags wurde das Bauprojekt überarbeitet und an die städtischen Anforderungen an den kommunalen Wohnungsbau, insbesondere zur Erreichung günstiger Mietzinse, wo möglich, angepasst. Unter Beibehaltung der städtebaulichen Konzeption und architektonischen Vielfalt wurde die Tiefgarage verkleinert, die Anzahl der Zimmer erhöht und das Programm der Gemeinschafts- und Gewerberäume überarbeitet. Dabei standen auch die Aspekte der Nachhaltigkeit mit dem Erreichen der Zielsetzungen des Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Areal bei einer möglichst grossen Annäherung an die Ziele der Meilenstritte 23 (Städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen, STRB Nr. 2932/2023) im Vordergrund.

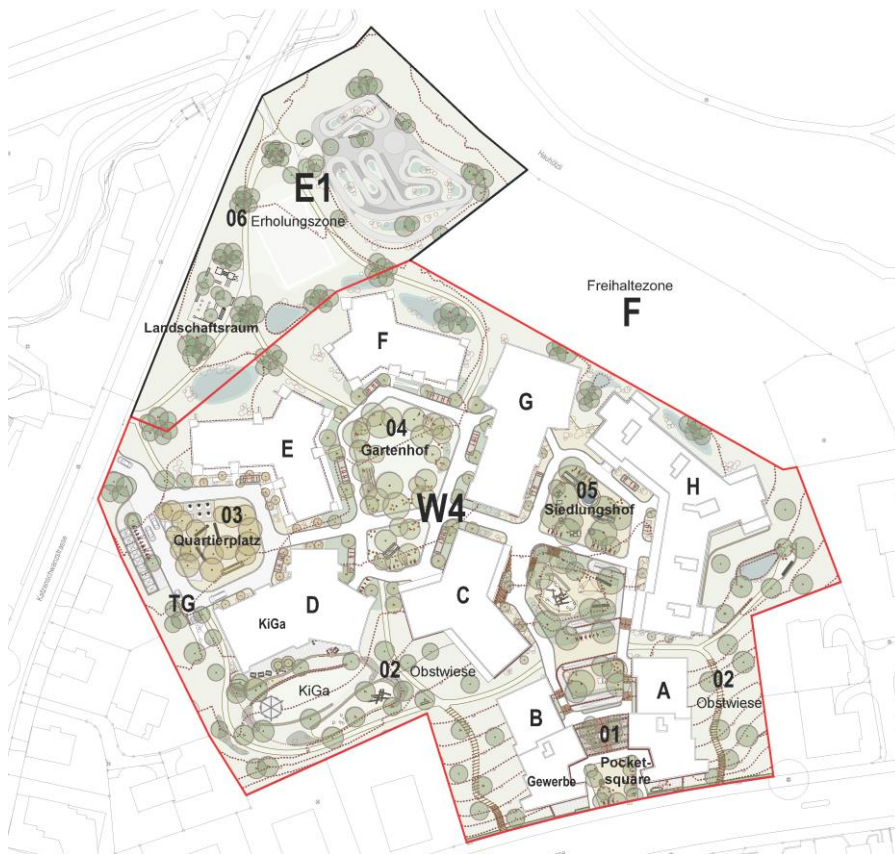
Der Neubau umfasst die Erstellung einer Wohnüberbauung mit acht mehrgeschossigen Baukörpern (Häuser A–H) mit insgesamt 367 Wohnungen und einer vielfältigen Platz- und Hofsituation mit offenen Begegnungs- und Spielorten, aber auch ruhigeren, halböffentlichen und

4/22

privaten Rückzugsräumen. Neben den Wohnungen werden zudem ein Dreifachkindergarten mit Betreuung, Gewerbefläche, Gemeinschaftsräume sowie ein zumietbares Zimmer erstellt.

3.3 Städtebauliche Struktur

Die Wohnüberbauung entwickelt sich um zwei siedlungsinterne Freiräume (Gartenhof und Siedlungshof) und adressiert sich mit zwei typologisch ähnlichen, aber formell differenziert ausgestalteten Freiräumen zur jeweiligen Umgebung an der Katzenschwanz- und Witikonstrasse.



Gesamtübersicht Areal

Acht unterschiedliche Baukörper von fünf bis sieben Geschossen, deren Gemeinsamkeit in ihrer dreigliedrig aufgebauten architektonischen Ordnung liegt, schaffen im volumetrischen Zusammenspiel ihrer Hausflügel eine gesamtheitliche städtebauliche Figur. Das Zentrum des Gartenhofs bildet eine grosszügige Spielwiese, umgeben von schattenspendenden Bäumen. Der Siedlungshof ist ein vielfältig bespielbarer Freiraum für die unterschiedlichen Anspruchsgruppen der zukünftigen Bewohnerschaft.



3.4 Erschliessung

Die zentrale Erschliessung des Areals erfolgt von der Katzenschwanzstrasse her über den Quartierplatz Harsplen und von der Witikonerstrasse her über den urbanen Pocketsquare. Beide Plätze sind befahrbar und dienen der Ver- und Entsorgung des Areals. Die primäre Anlieferung (Paket-Post, den Mahlzeitendienst für den Kindergarten, Taxis) erfolgt über eine kreisförmige Erschliessungsstrasse um den Quartierplatz nahe der Katzenschwanzstrasse. Hier befindet sich auch die Einfahrt in die Tiefgarage und die Feuerwehrezufahrt. Ebenso erfolgt die primäre Erschliessung mit dem Velo über die Katzenschwanzstrasse und führt mit einer Velorampe westlich des Quartierplatzes ins Untergeschoss (UG).

Eine sekundäre Erschliessung ist über die Witikonerstrasse über den Pocketsquare vorgesehen. Die Anzahl von Längsparkfeldern auf der Witikonerstrasse muss von heute neun Stellplätzen auf etwa vier reduziert werden, um die Zufahrt für Notfallfahrzeuge, zur Entsorgung und zur Anlieferung des Pocketsquare zu gewährleisten. Auf dem Pocketsquare selbst gibt es keine Abstellplätze für Personenwagen.

Der Garten- und Siedlungshof im Innern der Wohnsiedlung ist durch den Fuss- und Veloverkehr erschlossen. Die Fusswege im Areal sind als private, interne Wege vorgesehen.

3.5 Wohnen

In der Wohnsiedlung Harsplen werden gemäss den im kommunalen Wohnungsbau geltenden Mindestbelegungsvorschriften künftig mindestens 875 Personen leben. Neben geeigneten Familien- und Grosswohnungen (4-Zimmer- bis 9-Zimmer-Wohnungen, etwa 42 Prozent) ist ein verhältnismässig grosser Anteil an kleinen Wohnungen (1-Zimmer- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen, etwa 58 Prozent) geplant. Da im Quartier Witikon Familienwohnungen überdurchschnittlich gut vertreten sind, wird mit dieser Massnahme ein Ausgleich zum Quartierangebot geschaffen. Der Bedarf an Kleinwohnungen ergibt sich aus der erhöhten Wohnungsnachfrage von Kleinfamilien, Alleinerziehenden, Personen in der nachfamiliären Phase, älteren Menschen und Menschen mit Einschränkungen.

Wohnungsspiegel	Anzahl	Anteil in Prozent	Ø Fläche m ²
1-Zimmer	2	0,5	37
1½-Zimmer	2	0,5	43
2-Zimmer	76	20,7	51
2½-Zimmer	29	7,9	57
3-Zimmer	50	13,6	72
3½-Zimmer	54	14,7	74
4-Zimmer	26	7,1	87
4½-Zimmer	78	21,3	95
5-Zimmer	7	1,9	100
5½-Zimmer	40	11	111
6½-Zimmer	2	0,5	127
9-Zimmer-Wohngemeinschaft	1	0,3	214
Total Wohnungen	367	100	
Zumietbares Zimmer (Lavabo, Dusche, WC)	1		29

6/22

3.6 Architektur, Konstruktion

Die acht Gebäude verfügen über ein breit gefächertes Angebot an Wohnungstypologien, Konstruktionen, Fassadenausbildungen und Materialisierungen. Ein Grossteil der Wohnungen profitiert von zwei- bis dreiseitigen Ausrichtungen, sowohl zum Garten- oder Siedlungshof wie auch zu den umliegenden Landschaftsräumen. Diese Raumverbindungen von öffentlichen und privaten Aussen- und Innenräumen schaffen ein ausgewogenes Verhältnis von Kommunikationsorten und privaten Rückzugszonen.



Arealplan Regelgeschoss

Die acht Gebäude werden in konventioneller Skelett- (Haus A und B), Massiv- (Haus C und D), Hybrid- (Haus E, F, G) oder Holzbauweise (H) errichtet. Die Fassaden werden als hinterlüftete Konstruktionen mit unterschiedlichen Beplankungen ausgeführt. Je nach Haustyp werden Loggien oder Balkone mit entsprechendem Sonnenschutz erstellt.

Die Gemeinschaftswaschküchen sind als Begegnungsräume zentral in den Erdgeschossen (EG) der einzelnen Gebäude als «Waschsalons» mit angegliederten Trockenräumen konzipiert. In den Untergeschossen (UG) sind Technikräume und Wohnungskeller angeordnet. Zusätzlich zur Wohnnutzung sind Gewerbeflächen, Gemeinschaftsräume, ein Hauswartbüro, der Dreifachkindergarten sowie das zumietbare Zimmer vorgesehen.

Die Tiefgarage wird eingeschossig und in Sichtbetonbauweise erstellt. Sie verbindet die Gebäude C, D, E, G und H.



7/22

3.7 Mobilität

Für die Wohnsiedlung Harsplen wird die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Personenwagen-Abstellplätzen (PW AP) mittels geeignetem Mobilitätskonzept um 70 Prozent unterschritten. Der Minimalbedarf für PW AP der Bewohnenden gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (PPV, AS 741.500) wird von 188 auf 57 reduziert. Lediglich Abstellplätze für die Bewohnenden können reduziert werden. IV-, Besuchende- sowie Gewerbe- und Kindergarten-Parkplätze können mit dieser Massnahme nicht gesenkt werden.

Gesamthaft werden die Parkplätze von 212 PW AP um 129 PW AP auf neu 83 reduziert. Die Tiefgarage wird von zwei Geschossen (198 PW AP) auf ein Geschoss (79 PW AP) reduziert. Auf eine weitergehende Reduktion der Anzahl Parkplätze wurde verzichtet. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die periphere und erhöhte Lage des Quartiers sowie der Umstand, dass einzelne Bewohnerinnen und Bewohner aus beruflichen Gründen – beispielsweise aufgrund von Schichtarbeit oder Tätigkeiten im Pflegebereich – auf ein Auto angewiesen sein können.

Das Mobilitätskonzept legt dar, wieso es trotz niedriger Anzahl Parkplätze in der Wohnsiedlung nicht zu Ausweichverkehr auf öffentliche Parkplätze im Quartier kommen wird und welche flankierenden Massnahmen aufgrund der Unterschreitung des Minimalbedarfs an PW AP gemäss PPV notwendig sind. So sind genügend Angebote des täglichen Bedarfs (Versorgung, Bildung, Freizeit) in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Des Weiteren wird mit spezifischen Fördermassnahmen wie Carsharing und vermietbaren Cargovelo-Sharing, einer Veloreparatur-Station sowie einem erhöhten Angebot an Velo- und Mofa-Abstellplätzen der Motorisierungsgrad langfristig tief gehalten.

Oberirdisch werden die Parkfelder von sechs auf vier Parkfelder für Besuchende angepasst. Diese sind auf dem Quartierplatz vorgesehen, einer davon ist rollstuhlgerecht. In den UG und EG der Wohnsiedlung sind abschliessbare Räume für insgesamt 724 Velos geplant. In der Umgebung sind weitere rund 268 Abstellmöglichkeiten in der Nähe der Gebäudeeingänge vorgesehen. Von allen Veloabstellplätzen werden etwa 44 für Spezialvelos sein. Ein angemessener Anteil im Aussenraum sind als gedeckte und abschliessbare Velohalterungen vorgesehen.

3.8 Ökologische Nachhaltigkeit

Das Areal wurde durch die vorherige Eigentümerin von Beginn an nach den Anforderungen des SNBS geplant und nach der Übernahme durch die Stadt gemäss den ökologischen Vorgaben der Meilenschritte 23 weiterentwickelt. Da die städtischen Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit erst in einer späten Projektphase übernommen wurden, lassen sich diese nicht mehr ohne erhebliche Umplanungen und Mehrkosten vollständig umsetzen. Mit Abschluss des Bauprojekts werden die umfassenden Zielsetzungen des SNBS-Areals sowie einzelne Anforderungen der Meilenschritte 23 erreicht.

Das Projekt wird zur Vorzertifizierung nach SNBS-Areal eingereicht. Dieser Standard berücksichtigt die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gleichwertig.



8/22

Die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen gemäss Meilenschritte 23 werden in den Bereichen der Erstellung und der Energieerzeugung eingehalten. Aufgrund der fortgeschrittenen übernommenen Planung kann der Minergie P Standard nicht erreicht werden.

Mit einer Qualitätssicherung der ECO-Kriterien und der Umsetzung der städtischen Anforderungen an den sommerlichen Komfort wird sichergestellt, dass das Areal umfassende Anforderungen an ein gesundes Raumklima und eine bauökologische Materialisierung erfüllt.

Für eine intelligente Ressourcennutzung werden bauökologisch schlüssige Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Nachwachsende Baustoffe wie Holz und Lehm kommen zum Einsatz. Die Materialwahl wurde im Verlauf der Planung präzisiert, um den Ressourceneinsatz zu reduzieren und die graue Energie möglichst gering zu halten. Optimierungen betreffen insbesondere Betonqualitäten, Bewehrungsmengen und Fundationsmassnahmen.

3.9 Klimaschutzbeurteilung

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen i. S. v. Art. 3 Abs. 1, Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Bei der Ausführung sollen die Meilenschritte 23 bestmöglich umgesetzt werden.

Es werden folgende Treibhausgas-Emissionen ermittelt: Direkte Emissionen etwa 90 t/a CO₂-äquivalente, indirekte Emissionen etwa 25 000 t CO₂-Äquivalente.

3.10 Umgebung, Stadtklima und Hitzeminderung

Das Projekt umfasst die Realisierung einer Parkanlage mit begleitenden Grünräumen. Vorgeesehen ist eine Baumbepflanzung, die bis 2050 einen Kronenflächenanteil von über 30 Prozent der Parzelle erreicht. Im ruhigen Gartenhof beschattet ein lichter Hain eine zentral gelegene, vielseitig nutzbare Rasenfläche mit mobilen Sitzgelegenheiten. Üppige Pflanzensäume aus Wild- und Schmuckstauden sowie zierenden Sträuchern rahmen die Fläche und bilden eine dichte Grünzone vor den Erdgeschosswohnungen.

Der offene Siedlungshof ist Treffpunkt und soziale Mitte des Quartiers. Er ist gemeinschaftsfördernd gestaltet und mit einer langen Tafel, Grill, Brunnen (Wasserspiel) sowie niederschweligen Spielangeboten ausgestattet. Ein «Collier» aus Sträuchern filtert die Vorzonen der Gebäude. Die Fassaden der Häuser C–H werden punktuell mit Seil- bzw. Netzkonstruktionen begrünt und tragen zur Hitzeminderung sowie Biodiversitätsförderung bei.

Der Quartierplatz dient als zentrale Erschliessung und wird – wie die übrigen Plätze – mit Bäumen bepflanzt und mit einem Trinkbrunnen ergänzt. Die Beläge bestehen aus wasserdurchlässigem Sickerasphalt und chaussierten Kiesflächen; nur die Zufahrten zur Tiefgarage und die Entsorgung (fünf Unterflurcontainer) um den Quartierplatz sind in Walzasphalt ausgeführt. Eine baumbestandene Treppenanlage führt zum Pocket-Square an der Witikonstrasse, der als Siedlungsportal dient; die schwellenlose Verbindung erfolgt über einen intern zugänglichen Lift im Gebäude B. Ziel sind ökologisch wertvolle, struktureiche Begrünungen, die Lebensräume für vielfältige Arten schaffen und zum städtischen Ziel von 15 Prozent ökologisch wertvoller Flächen beitragen.



3.11 Energie und Gebäudetechnik

Heizung. Die Energieerzeugung erfolgt fossilfrei mit Erdwärmesonden, welche unter den Gebäuden platziert werden. Von der Energiezentrale zwischen den Gebäuden C und D wird das Heizwarmwasser über ein gut isoliertes Leitungsnetz zu den einzelnen Gebäuden transportiert. Das Erdsonden-Wärmepumpensystem ermöglicht auch ein Geo-Cooling im Sommer.

Lüftung. In den Häusern A, B, C und H werden in den Nasszellen und Reduits leistungsfähige Abluftventilatoren installiert. In den Häusern D, E, F und G werden zentrale Hygienelüftungen eingebaut. Die Neben- und Gemeinschaftsräume, die Tiefgarage sowie die Keller werden durch eigenständige Lüftungsanlagen in den jeweiligen UG versorgt.

Elektro. Die Stromversorgung wird über eine vom Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) im 1. UG zwischen Haus C und D erstellte und betriebene Trafostation sichergestellt (vgl. Ziffer 3.14). Von dort aus werden alle acht Gebäude über einen zentralen Arealverteiler erschlossen. Es sind Ladeinfrastrukturen für die Elektromobilität und E-Bikes vorgesehen. Die gesamte Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert.

Gebäudeautomation. Das Gebäudeautomationssystem übernimmt die Überwachung aller Heiz- und Kühlsysteme sowie die automatische Steuerung der Lüftungsanlagen. Es misst und kontrolliert den Energieverbrauch kontinuierlich und meldet Störungen automatisch.

Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage). Gemäss städtischer PV-Strategie errichtet und betreibt das ewz als Contractor auf den Dachflächen eine PV-Anlage. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Mietenden, wobei für die Mietenden im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung an das Objekt wird, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, zwischen dem ewz und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das ewz beliefert die Allgemeinverbräuche des Objekts sowie die individuellen Verbräuche der Mieterinnen und Mieter während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- LSZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für das Objekt und bindet die Mieterschaft mit dem Mietvertrag in den PV-Stromverbrauch ein.
- LSZ überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz und LSZ werden diese Vereinbarung zu gegebener Zeit abschliessen.

3.12 Kunst und Bau

Die Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten sieht zwei separate, parallel geführte Verfahren vor, aus denen je ein Kunst-und-Bau-Projekt resultiert.



10/22

3.13 Mieterausbau Dreifachkindergarten

Im Haus D wird im EG ein Dreifachkindergarten mit Betreuung eingebaut. Der Eingangs- und Garderobenbereich wird mit einem Hartbeton-Belag ausgeführt. Die Kindergartenzimmer sowie die Gruppen- und Betreuungsräume erhalten einen Bodenbelag aus Linoleum. Die Nasszellen werden mit keramischen Platten ausgestattet, die Regenerierküche mit einem Epoxid-Belag. Akustikputz im Korridorbereich und Holzwollplatten in den Aufenthaltsräumen tragen zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Die Anordnung der Geräte in der Regenerierküche wird entsprechend den Arbeitsabläufen angeordnet; die Küche wird mit einer eigenen Lüftungsanlage ausgestattet. Für die Anlieferung der Mahlzeiten werden die notwendigen Aufbewahrungsmöglichkeiten (Lagerplatz, Kühlschränke, Lagerschränke, Entsorgung) geschaffen. Es wird ein naturnaher Aussenraum für Kindergarten und Betreuung etabliert. Dieser setzt sich aus einem grossen Vorplatz aus Betonriemchenstein, Spielsand und Wasser, einer Spielwiese und einem Spielbereich zusammen. Der Bereich wird durch einen filigranen, stellenweise mit der Bepflanzung verwobenen Zaun abgetrennt. Ein Gartenpavillon als Leichtbau aus Metall stellt den benötigten gedeckten Aussenraum zur Verfügung.

3.14 Trafostation

Zur Abgabe von elektrischer Energie an die Wohnsiedlung Harsplen und in das städtische Niederspannungs-Verteilnetz der näheren Umgebung muss, unter Einhaltung der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710), eine Transformatorenstation erstellt werden. Der Standort befindet sich im 1. UG zwischen Haus C und D.

4. Kosten

Für die Erstellung der Wohnsiedlung Harsplen ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der vier Generalplanungsteams (vgl. Ziffer 3.1.) vom 9. Februar 2026 mit Erstellungskosten von insgesamt 187,12 Millionen Franken (inklusive Kosten für PV-Anlage, Trafostation [Beteiligung Raumkosten und Hausanschluss] und Unterflurcontainer, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) zu rechnen. Die erforderlichen neuen einmaligen Ausgaben (inklusive Landkosten und Kosten Projektübernahme sowie Erstellungskosten Trafostation) belaufen sich auf insgesamt 425,7 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten und Reserven) und setzen sich wie folgt zusammen:

in Fr.				
BKP		Landkosten (Widmung) / Kosten Projektübernahme	Erstellungskosten	Total
0	Grundstück	197 875 000	4 199 000	202 074 000
1	Provisorien und Vorbereitungsarbeiten	0	5 911 000	5 911 000
2	Gebäude	8 250 000	154 183 000	162 433 000
3	Betriebseinrichtungen	0	164 000	164 000
4	Umgebung	0	7 594 000	7 594 000
5	Baunebenkosten	2 600 000	13 330 000	15 930 000
9	Ausstattung	0	1 739 000	1 739 000

11/22

	Erstellungskosten ohne Reserven (Zwischentotal)	208 725 000	187 120 000	395 845 000
	Trafostation (Erstellung und Erschliessung)	0	1 555 000	1 555 000
	Erstellungskosten ohne Reserven³	208 725 000	188 675 000	397 400 000
	Reserven etwa 15 %	–	28 300 000	28 300 000
	Neue einmalige Ausgaben	208 725 000¹	216 975 000	425 700 000²

Preisstand 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise

¹ Die Ausgaben für die Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung, vgl. Ziffer 6.2.) betragen 197,875 Millionen Franken. Die Ausgaben für die Übertragung der Aufwendungen des mit dem Erwerb übernommenen Entwicklungsprojekts vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen betragen insgesamt 10,85 Millionen Franken (vgl. Ziffer 2.1.).

² In den neuen Ausgaben ist der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von insgesamt 11,75 Millionen Franken (STRB Nrn. 859/2024 und 3489/2024, GR. Nr. 2024/513) sowie der Zusatzkredit von 2 Millionen Franken gemäss Ziffer 5 hier nach enthalten.

³ Um das finanzielle und zeitliche Risiko beim Aushub der Baugrube (Baugrundrisiko) zu ermitteln, wurden u. a. eine Baugrunduntersuchung (Voruntersuchung nach SIA 267 [Geotechnik] und eine Schadstoffuntersuchung des Bodens) vorgenommen. Gestützt auf die daraus resultierenden Ergebnisse wurde auf die Einrechnung von Kosten für das Baugrundrisiko in die Erstellungskosten verzichtet.

Die neuen einmaligen Ausgaben werden innerhalb der Stadt wie folgt verteilt:

Kostenteiler	OE	Landkosten (Widmung) / Kosten Projektübernahme	Erstellungskosten	Reserven 15 %	in Fr.
					Total
Harsplen 1* (freitragender Teil Wohnsiedlung)	LSZ	8 250 000	135 435 000	20 320 000	164 005 000
Landkosten Harsplen 1	LSZ	140 781 000	0	0	140 781 000
Harsplen 2* (subventionierter Teil Wohnsiedlung)	LSZ	2 600 000	47 625 000	7 145 000	57 370 000
Landkosten Harsplen 2 (Wohnen)	LSZ	52 592 000	0	0	52 592 000
Landkosten Harsplen 2 (Kindergarten)	LSZ	4 502 000	0	0	4 502 000
Kindergarten mit Betreuung (Ausbau)	IMMO	0	2 381 000	359 000	2 740 000
PV-Anlage	ewz	0	1 140 000	171 000	1 311 000
Trafostation (Beteiligung Raumkosten)	ewz	0	89 000	13 000	102 000
Trafostation (Erstellung und Erschliessung)	ewz	0	1 555 000	224 000	1 779 000
Unterflurcontainer	ERZ	0	450 000	68 000	518 000
Neue einmalige Ausgaben		208 725 000	188 675 000	28 300 000	425 700 000

* zu den Bezeichnungen Harsplen 1 und Harsplen 2 vgl. Kapitel 6.2.

5. Zusatzkredit zum Projektierungskredit

Aufgrund der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (öffentliche Auflage vom 18. März bis 1. Juni 2026) könnten neue Vorschriften entstehen, die Anpassungen an der Pla-



12/22

nung erforderlich machen. Zudem erwies sich die Überarbeitung des Bauprojekts – insbesondere zur Einhaltung städtischer Standards und Vorgaben – als umfangreicher als ursprünglich angenommen.

Um das Bauprojekt ohne Verzögerungen bis zur Volksabstimmung am 6. Juni 2027 weiterverfolgen zu können, ist zum bisherigen Projektierungskredit von 11,75 Millionen Franken (STRB Nrn. 859/2024 und 3489/2024, GR. Nr. 2024/513) ein Zusatzkredit von 2 Millionen Franken erforderlich. Der Projektierungskredit beträgt neu 13,75 Millionen Franken.

	Projektierungskredit bisher (STRB Nrn. 859/2024, 3489/2024, GR Nr. 2024/513)	Zusatzkredit	Projektierungs- kredit neu
Gesamtplanungsleistung	7 909 000	1 630 000	9 539 000
Projektübernahme	40 000	0	40 000
Projektmanagement AHB*	757 000	20 000	777 000
Mehrwertausgleich, anteilmässige Finanzierungskosten	320 000	0	320 000
Nebenkosten	494 000	30 000	524 000
Reserve (20 %) / Rundung	2 230 000	320 000	2 550 000
Total Projektierungskredit	11 750 000	2 000 000	13 750 000

* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung.

6. Umbuchung, Vermögensübertragung (Widmung)

6.1 Umbuchung

Das im Jahr 2024 erworbene Areal Harsplen, Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137, ist dem Finanzvermögen, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021), zugeordnet. Der aktuelle Buchwert beträgt 210,23 Millionen Franken und entspricht dem damaligen Kaufpreis des gesamten Areals samt Aufwendungen für das miterworbene Entwicklungsprojekt (Wohnzone) zuzüglich Transaktionskosten.

Vom aktuellen Buchwert entfallen 10,85 Millionen Franken auf Planungsleistungen für das übernommene Entwicklungsprojekt (Wohnzone). Im Sinne einer transparenten Buchführung und für eine geordnete Kreditabrechnung werden diese Aufwendungen im Rahmen der Vermögensübertragung auf das Konto Nr. (2034) 590069 Wohnsiedlung Harsplen: Neubau, 5040 00 000 Hochbauten umgebucht und in den vorliegenden Ausführungskredit eingerechnet (vgl. Kapitel 4).

Der Buchwert des Areals Harsplen reduziert sich somit vorderhand auf neu insgesamt 199,38 Millionen Franken. Davon entfallen 197,875 Millionen Franken auf Kat.-Nr. WI4136 (Wohnzone) und 1,505 Millionen Franken auf Kat.-Nr. WI4137 (Erholungszone).



13/22

Kostenteiler	Total
Buchwert aktuell (Areal inkl. Entwicklungsprojekt Wohnzone)	210 230 000
./ Planungsleistungen Entwicklungsprojekt Wohnzone	–10 850 000
Buchwert gesamtes Areal	199 380 000
Davon:	
- Buchwert Wohnzone	197 875 000
- Buchwert Erholungszone	1 505 000

6.2 Vermögensübertragung (Widmung)

Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz [LS 131.1] i. V. m. § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung [LS 131.11]).

Mit der definitiven Widmung für gemeinnütziges Wohnen ist das Grundstück Kat.-Nr. WI4136 zum neuen Buchwert (§ 133 GG) von 197,875 Millionen Franken ins Verwaltungsvermögen von LSZ (Teilportfolio Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034) zu übertragen. Die Übertragung erfolgt per Baustart, voraussichtlich 4. Quartal 2027, und liegt innerhalb der in Art. 15 Abs. 3 Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) vorgesehenen Frist von vier Jahren. Mit der Übertragung ins Verwaltungsvermögen wird das Grundstück Kat.-Nr. WI4136 in eine Wirtschaftseinheit (WE) für den freitragenden Teil der Wohnsiedlung und eine WE für den subventionierten Teil der Wohnsiedlung unterteilt:

- Harsplen 1, WE7791: Buchwert Fr. 140 781 000.– (freitragender Teil der Wohnsiedlung)
- Harsplen 2, WE7792: Buchwert Fr. 57 094 000.– (subventionierter Teil der Wohnsiedlung und Kindergarten)

Die für die Widmung erforderlichen neuen einmaligen Ausgaben von 197,875 Millionen Franken sind im vorliegenden Kredit enthalten (vgl. Kapitel 4).

Diese Vermögensübertragung ist per Übertragungszeitpunkt im Liegenschaftsinventar entsprechend nachzuführen.

Über die Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4137 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen beschliesst der Gemeinderat im Rahmen der separaten Vorlage zur Ausgabenbewilligung für die neue Erholungszone mit Pumptrack.

7. Finanzierung, Folgekosten

7.1 Wohnsiedlung

Die Erstellungskosten und die nachfolgende Bewirtschaftung der Wohnsiedlung Harsplen belasten den Steuerhaushalt nicht. Die Wohnsiedlung wird über kostendeckende Mietzinseinnahmen im Kostenmiete-Modell im geschlossenen Buchungskreis 2034 finanziert.

Damit die Limiten gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV; LS 841.1) eingehalten werden können, wird ein Investitionsbeitrag aus dem Wohnraumfonds (WRF) beantragt. Dank dieses Beitrags können in einem ersten Schritt die Anlagekosten von Harsplen 2 so reduziert



14/22

werden, dass die pauschalierten Gesamtinvestitionen gemäss WBFV eingehalten werden. Somit können in einem zweiten Schritt ein Drittel der Wohnungen durch einen kantonalen Beitrag sowie einen Beitrag aus der städtischen Wohnbauaktion gezielt vergünstigt angeboten werden (subventionierte Wohnungen).

7.1.1 Wohnraumfonds

Der WRF der Stadt ist ein kommunales Förderinstrument gemäss § 14a des kantonalen Wohnbauförderungsgesetzes (WBFG; LS 841) und Art. 155a GO. Er dient der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und unterstützt die Erreichung des wohnpolitischen Drittelsziels gemäss Art. 18 Abs. 4 GO. Gefördert werden insbesondere der Erwerb von Wohnbaugrundstücken sowie der Bau von Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften. Die Voraussetzungen sind in der Verordnung über den Wohnraumfonds (VWRF; AS 841.300) und den dazugehörigen Ausführungsbestimmungen (AB VWRF; AS 841.301) geregelt.

Die Stadt als beitragsberechtigte öffentliche Wohnbauträgerschaft (Art. 9 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 VWRF) beantragt einen Investitionsbeitrag von 45,81 Millionen Franken für das Teilprojekt Harsplen 2, WE7792. Der beantragte Investitionsbeitrag setzt sich zusammen aus 42,29 Millionen Franken für den Erwerb des Baugrundstücks (Landkosten) gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a VWRF sowie 3,52 Millionen Franken für den Bau der Mietwohnungen gemäss Art. 18 Abs. 3 VWRF.

Gemäss Teilportfoliostrategie Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen (STRB Nr. 3829/2023) wird in städtischen Wohnungen eine gute soziale Durchmischung sowie eine Subventionierung von rund einem Drittel der Wohnungen angestrebt. Der beantragte Investitionsbeitrag trägt dazu bei, diese Vorgaben im vorliegenden Projekt umzusetzen.

Gemäss Art. 12 Abs. 1 VWRF können Beiträge an den Erwerb von unbebauten Grundstücken oder von bebauten Grundstücken mit bedeutendem Wohnbauentwicklungspotenzial ausgerichtet werden. Die Ausrichtung eines Beitrags setzt gemäss Art. 12 Abs. 2 VWRF voraus, dass eine überwiegende Wohnnutzung baurechtlich zulässig ist oder sich in absehbarer Zeit erwirken lässt, die Grundstücksfläche die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht oder ein bedeutender Arrondierungseffekt erzielt wird und keine Umstände bekannt sind, welche den Beginn der Realisierung preisgünstiger Wohnungen innert zehn Jahren ab Erwerb ausschliessen.

Gemäss Art. 18 Abs. 1 VWRF können Beiträge an Neubauvorhaben ausgerichtet werden, wenn für bauliche Massnahmen zusätzliche Kosten entstehen, die weder in den Erstellungskostenvorgaben gemäss WBFV berücksichtigt noch durch anderweitig erhältliche Förderbeiträge abgedeckt sind. Die Ausrichtung von Beiträgen setzt voraus, dass diese Massnahmen der Erfüllung einer im breiten öffentlichen, ökologischen oder sozialen Interesse stehenden Zielsetzung dienen (Art. 18 Abs. 2 VWRF).

Aufgrund der hohen Landkosten sowie zusätzlicher Kosten für bauliche Massnahmen im öffentlichen, ökologischen und sozialen Interesse überschreiten die effektiven Anlagekosten die



15/22

pauschalierten Kosten gemäss WBFV deutlich. Ohne den beantragten Investitionsbeitrag können die Vorgaben der WBFV nicht eingehalten werden; die Realisierung von subventionierten Wohnungen (kantonalen Subventionen und kommunalen Subventionen [Wohnbauaktion]) ist nicht möglich.

In den 367 Wohnungen der Wohnsiedlung Harsplen werden gemäss den im kommunalen Wohnungsbau geltenden Mindestbelegungsvorschriften künftig mindestens 875 Personen wohnen. 106 Wohnungen entfallen auf den subventionierten Wohnungsbau (Teilprojekt Harsplen 2, vgl. auch Ziffer 7.1.4.). Der Anteil der subventionierten Wohnungen beträgt damit rund einen Drittel des gesamten Wohnungsbestands und entspricht den wohnpolitischen Zielsetzungen der Stadt. Der beantragte Investitionsbeitrag ist daher Voraussetzung für die Realisierung dieser subventionierten Wohnungen und im Kontext des Gesamtprojekts zu beurteilen.

Die vorgesehenen Nettomieten für die subventionierten Wohnungen betragen durchschnittlich Fr. 210.– pro Quadratmeter und Jahr und liegen damit deutlich unter den Medianmieten für Neubauten von Stadt und Stadtkreis.

Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum im betreffenden Quartier beträgt derzeit lediglich rund 7,5 Prozent. Die Schaffung zusätzlicher subventionierter Wohnungen ist daher von besonderer wohnpolitischer Bedeutung und trägt wesentlich zur Verbesserung der sozialen Durchmischung im Quartier bei. Ergänzend werden quartierbezogene Nutzungen, insbesondere ein Kindergarten mit Betreuung sowie Gewerbeflächen, realisiert.

Gemäss Art. 14 und Art. 20 VWRF werden bei der Bestimmung der Höhe der Beiträge insbesondere die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt, das Verhältnis des Beitrags zur Anzahl der entstehenden preisgünstigen Wohnungen, das Verhältnis des Beitrags zum resultierenden Mietpreisniveau sowie das Ausmass der entstehenden Flächen für subventionierten Wohnungsbau, soziale Wohnangebote und quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse berücksichtigt. Der beantragte Investitionsbeitrag steht in einem angemessenen Verhältnis zu diesen Kriterien.

Als öffentliche Wohnbauträgerschaft ist die Stadt gemäss Art. 31 Abs. 3 VWRF von der Pflicht zur dinglichen Sicherung befreit.

Der beantragte Investitionsbeitrag ist sachlich begründet und angemessen. Für die Bewilligung des Investitionsbeitrags aus dem Wohnraumfonds von 45,81 Millionen Franken ist der Gemeinderat zuständig.

Die kantonale Wohnbauförderungsverordnung wird derzeit revidiert. Insbesondere werden die Limiten der pauschalierten Erstellungskosten erhöht sowie höhere Landkosten zugelassen. Die angepasste Verordnung soll voraussichtlich per Juli 2026 in Kraft gesetzt werden. Bei einer Inkraftsetzung wird davon ausgegangen, dass sich der Investitionsbetrag aus dem Wohnraumfonds voraussichtlich um rund 30 Prozent reduzieren wird. Die vorgesehenen Nettomieten für die subventionierten Wohnungen von voraussichtlich durchschnittlich Fr. 210.– pro Quadratmeter und Jahr würden sich dadurch leicht erhöhen.



16/22

7.1.2 Anlagekosten

Die Anlagekosten (ohne Reserven) der Wohnsiedlung setzen sich wie folgt zusammen:

	Landkosten ¹	Erstellungskosten (ohne Reserven)	Beitrag WRF ³	Anlagekosten (ohne Reserven)
Harsplen 1, WE 7791 (freitragender Teil)	140 781 000	143 685 000	0	284 466 000
davon:				
– Wohnen	138 291 000	137 607 000	0	275 898 000
– Nicht-Wohnen	2 490 000	6 078 000	0	8 568 000
Harsplen 2, WE 7792 (subventionierter Teil)	57 094 000	50 225 000	- 45 490 000	61 829 000
davon:				
– Wohnen	52 164 000	45 275 000	- 45 490 000	51 949 000
– Kindergarten	4 502 000	2 700 000	0	0
– Nicht-Wohnen	428 000	2 250 000	0	2 678 000
Total	197 875 000	193 910 000	- 45 490 000²	346 295 000

¹ Die Landkosten von Harsplen 1 und Harsplen 2 entsprechen den Buchwerten (vgl. Ziffer 4.)

² Total Beitrag WRF setzt sich zusammen aus dem Beitrag für den Erwerb des Baugrundstücks (Landkosten) von 42,29 Millionen Franken sowie dem Beitrag für den Bau der Mietwohnungen von 3,2 Millionen Franken (Erstellungskosten ohne 10 % Reserven auf Baukosten) (vgl. Kapitel 7.1.1.)

³ Vorbehältlich der Bewilligung durch den Gemeinderat (Art. 19 Abs. b VWRF)

7.1.3 Kostenmiete Wohnen

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss WBFV berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten (ohne Reserven) und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergibt sich summarisch folgender notwendiger Jahresnettomietzins Wohnen:

Kostenmiete Wohnen (Fr., gerundet)		
Harsplen 1, WE7791		
Kapitalkosten (Zinsaufwand)		
Anlagekosten Wohnen (ohne Reserven)	275 898 000	
Verzinsung zu 1.25 % ¹		3 448 000
Betriebskosten		
Geschätzter Gebäudeversicherungswert Wohnen ²	123 846 300	
Betriebsquote 3,25 % ³		4 025 000
Jahresnettomietzins Wohnen, Harsplen 1		7 473 000
Harsplen 2, WE7792		
Kapitalkosten (Zinsaufwand)		
Anlagekosten Wohnen (ohne Reserven)	97 439 000	
./. Beitrag Wohnraumfonds (ohne Reserven)	- 45 490 000	
	51 949 000	



17/22

Verzinsung zu 1,25 % ¹		649 000
Betriebskosten		
Geschätzter Gebäudeversicherungswert Wohnen ²	40 747 500	
Betriebsquote 3,25 % ³		1 324 000
Jahresnettomietzins Wohnen, Harsplen 2 (ohne Subventionen)		1 973 000
TOTAL Jahresnettomietzins Wohnen Harsplen 1+2 (ohne Subventionen)		9 446 000

¹ Hypothekarischer Referenzzinssatz

² Annahme Erstellungskosten × 90 Prozent

³ Höchstzulässige Betriebsquote gemäss Zürcher Kostenmiete

7.1.4 Wohnbauförderung, Subventionierung

Die maximalen Erstellungskosten der Wohnungen Harsplen 2, WE7792, mit den Häusern C und D richten sich nach den Vorgaben der WBFV. Aufgrund der Energiekennzahlen bei Haus D kann der «Energiezuschlag» um 3 Prozent erhöht werden (§ 6 c WBFV). Bei Haus C darf aufgrund der Energiekennzahlen kein zusätzlicher «Energiezuschlag» einberechnet werden. Die Limite der Erstellungskosten für die beiden Häuser C und D nach WBFV, samt «Energiezuschlag» von 3 Prozent (Haus D), wird, unter Berücksichtigung des Investitionsbeitrags aus dem Wohnraumfonds, eingehalten.

Wie bei städtischen Neubauvorhaben üblich, sollen auch in der Wohnsiedlung Harsplen im Interesse einer guten sozialen Durchmischung rund 30 Prozent aller Wohnungen subventioniert werden. In der Wohnsiedlung Harsplen ist vorgesehen die Häuser C und D zu subventionieren, was 106 Wohnungen entspricht. Vorbehältlich der Zustimmung der Stimmberechtigten der Stadt Zürich zur Wohnbauaktion 2026, voraussichtlich im Frühjahr 2027, beträgt die Mietzinsreduktion dank den kantonalen Subventionen und kommunalen Subventionen (Wohnbauaktion) durchschnittlich rund 42,5 Prozent über alle subventionierten Wohnungen. Die geplante Bewilligung für den Beitrag aus der Wohnbauaktion zur Verbilligung der Mietzinse der subventionierten Wohnungen aus der Wohnbauaktion 2026 erfolgt mittels separatem Beschluss durch den Stadtrat und ist nicht Teilgehalt dieser Vorlage und entsprechend nicht bereits in den Gesamtkosten abgebildet.

7.1.5 Kostenmiete pro Wohnung

Für die einzelnen Wohnungstypen ergeben sich folgende durchschnittliche Nettomietzinse (Kostenmiete):



18/22

Mietzinsverteilung Wohnen ¹ (gerundet)									
		Harsplen 1 (freitragend)				Harsplen 2 (subventioniert)			
Wohnungstyp	Anzahl	Anzahl freitragend	Ø Fläche m²	Nettomietzins Fr./Mt.	Mietertrag Fr./m²/Jahr	Anzahl subvent.	Ø Fläche m²	Nettomietzins Fr./Mt.	Mietertrag Fr./m²/Jahr
1-Zimmer	2	1	34	1 480	530	1	41	920	270
1.5-Zimmer	2	1	44	1 680	460	1	43	950	265
2-Zimmer	76	48	49	1 785	440	28	56	1 100	235
2.5-Zimmer	29	29	57	1 950	410				
3-Zimmer	50	12	64	2 095	390	38	74	1 310	215
3.5-Zimmer	54	54	74	2 295	370				
4-Zimmer	26	12	83	2 485	360	14	91	1 510	200
4.5-Zimmer	78	67	95	2 730	345	11	97	1 585	195
5-Zimmer	7					7	100	1 620	195
5.5-Zimmer	40	34	111	3 050	330	6	111	1 740	190
6.5-Zimmer	2	2	127	3 365	320				
9-Zimmer	1	1	214	5 130	290				
Total / Ø	367	261			365	106			210
Total / Jahr				7 473 000				1 714 000	
Subventionswirkung									-42,5%
Total alle Mieterträge Wohnen /Jahr (inkl. Subventionswirkung, gerundet)								9 187 000	

¹ Provisorische Berechnung, vorbehaltlich Bauabrechnung und definitiver Einschätzung des Gebäudeversicherungswerts, Referenzzinssatz: 1,25 %.

Für die Vermietung werden die Mieten mit den dannzumal gültigen Kostenständen und Zinsen individuell berechnet. Die definitiven Mietzinse berücksichtigen die Bauabrechnung, den definitiven Gebäudeversicherungswert und den dannzumal aktuellen Referenzzinssatz.

In den Häusern A und B sollen insgesamt 50 Kleinwohnungen (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen) langfristig an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) vermietet werden. Die SAW beabsichtigt, diese Wohnungen im Rahmen ihres Stiftungszwecks als Alterswohnungen weiterzuvermieten.

Gemäss Art. 23 Abs. 2 lit. i des Reglements über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Mietreglement, AS 846.101) sind Vergaben von Wohnobjekten an anerkannte soziale Institutionen und Einrichtungen von der Ausschreibungspflicht ausgenommen. Art. 29 Abs. 2 Mietreglement enthält sodann eine nicht abschliessende Aufzählung von Mietinteressentinnen und Mietinteressenten, die bei der Vergabe vorzugsweise zu berücksichtigen sind. Der Stadtrat hält in STRB Nr. 167/2019 fest, dass als soziale Institutionen i. S. v. Art. 23 Abs. 2 lit. i Mietreglement primär Trägerschaften zu berücksichtigen sind, an denen die Stadt Zürich beteiligt ist oder die mit ihr in besonderer Weise verbunden sind.

Obwohl die SAW in Art. 29 Abs. 2 Mietreglement nicht ausdrücklich genannt wird, steht die beabsichtigte Vermietung aufgrund der institutionellen Nähe der SAW zur Stadt Zürich sowie ihres sozialen Auftrags im Einklang mit den Zielsetzungen und Vorgaben des Mietreglements.



19/22

7.1.6 Kostenmiete Kindergarten

Die Kostenmiete für den Dreifachkindergarten mit Betreuung berechnet sich mit einem Referenzzinssatz von derzeit 1,25 Prozent sowie einer aufgrund des Mieterausbaus und des damit einhergehenden Unterhalts durch den betriebseigenen Hauswart reduzierten Betriebsquote von 3 Prozent des anteiligen Gebäudeversicherungswerts.

Kostenmiete Kindergarten mit Betreuung (Fr., gerundet)		
Kapitalkosten (Zinsaufwand)		
Erstellungskosten (Grundausbau, inkl. Kellerräumlichkeiten)	2 700 000	
Landkostenanteil	4 502 000	
Anlagekosten	7 202 000	
Verzinsung zu 1,25 % ¹		90 000
Betriebskosten		
Geschätzter Gebäudeversicherungswert Kindergarten mit Betreuung ²	2 430 000	
Betriebsquote 3,00 % ³		72 900
Jahresmietzins (netto)		162 900
Monatlicher Mietzins (netto)		13 575

¹ Hypothekarischer Referenzzinssatz

² Annahme Erstellungskosten × 90 Prozent

³ Reduzierte Betriebsquote gemäss Zürcher Kostenmiete

Die Überlassung der Räume für den Dreifachkindergarten mit Betreuung erfolgt im Rahmen einer zwischen LSZ und Immobilien Stadt Zürich noch abzuschliessenden stadtinternen Vereinbarung mit folgenden wesentlichen Bestimmungen:

Mietobjekt	Haus D: - Nutzfläche Kindergarten 681 m² im EG - Lagerfläche 24,6 m² im 1. UG - Abstellraum Fahrräder 14,5 m² in der Tiefgarage
Kostenmiete netto	Fr. 162 900.– p.a., 100 % indexiert
Mietbeginn	Bauvollendung Mieterausbau
Mindestvertragsdauer	10 Jahre
Verlängerungsoption	Zwei echte Optionen zu je 5 Jahren

Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung mit einem Aufschlag von maximal 10 Prozent rückwirkend auf den Bezug ermittelt und ist voll indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise).

Bei Kündigung des Mietvertrags ist das Mietobjekt wieder in den Rohbauzustand zurückzubauen. Die dannzumal anfallenden Kosten werden auf rund Fr. 140 000.– geschätzt (Erfahrungswert etwa Fr. 200.– pro Quadratmeter).

7.1.7 Kostenmiete übriges Nicht-Wohnen

Die Kostenmiete nach Kostenmietmodell für Nicht-Wohnen (ohne Kindergarten) beträgt bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,25 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten



20/22

und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert voraussichtlich Fr. 54 800.– pro Jahr. Dabei beträgt der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter und Jahr Fr. 241.–.

7.2 Übrige Folgekosten

7.2.1 Mieterausbauten, Trafostation, Unterflurcontainer

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,25 % ¹ , Investition (Fr. 5 139 000.–),	64 000
Abschreibungen:	
- Kindergarten und Betreuung (Dauer 15 Jahre für Hochbauten, Betriebseinrichtungen und Umgebung, Investition Fr. 2 365 000.–)	157 000
- Kindergarten und Betreuung (Dauer 5 Jahre für Mobiliar, Investition Fr. 375 000.–)	75 000
- Trafostation Raum (Dauer 50 Jahre, Investition Fr. 102 000)	2 000
- Trafostation elektrotechnische Komponenten (durchschnittliche Dauer 35 Jahre, Investition Fr. 1 779 000.–) ²	50 000
- Unterflurcontainer (Dauer 10 Jahre, Investition Fr. 140 000.–)	14 000
- Unterflurcontainer Tiefbau (Dauer 30 Jahre, Investition Fr. 318 000.–)	10 000
Betriebliche Folgekosten Kindergarten und Betreuung	
Sachaufwendungen und Essen	75 000
Personelle Folgekosten Betreuung	
500 Stellenprozent Betreuungspersonen (langfristig)	500 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	28 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–125 000
Total	850 000

¹ Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 868/2025.

² Die Investitionen in die Verteilanlagen umfassen verschiedene einzelne Anlagen. Diese werden gemäss Branchenvorgaben über die unterschiedlichen Laufzeiten der jeweiligen Anlagenteile abgeschrieben.

7.2.2 PV-Anlage

Auf der neuen Wohnsiedlung Harsplen wird eine PV-Anlage zur Eigenstromproduktion durch ewz erstellt. ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Das ewz wird für die PV-Anlage einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Wie in der Rahmenvereinbarung zwischen LSZ und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht. Damit erfüllt ewz das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 Leistungsauftrag.

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung der Mieterinnen und Mieter und den Allgemeinverbrauch mit gebäudeeigenem Solarstrom werden ohne Belastung des Steuerhaushalts vollumfänglich von den Mieterinnen und Mietern des Objekts getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.



21/22

7.3 Programm Stadtgrün

Mit der Annahme der beiden Gegenvorschläge (GR Nr. 2022/303) zur Volksinitiative Stadtgrün am 3. September 2023 bewilligten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich für das Programm Stadtgrün einen Rahmenkredit von 130 Millionen Franken. Die Umsetzung ist in vier Programme unterteilt, wobei das Programm 3 die Förderung hitzemindernder Massnahmen für Eigenwirtschaftsbetriebe von LSZ betrifft. Mit STRB Nr. 1197/2024 bewilligte der Stadtrat für das Programm 3 zulasten des genannten Rahmenkredits 20 Millionen Franken.

Die über die gesetzlichen Vorgaben für Bauvorhaben hinausgehenden hitzemindernden Massnahmen im vorliegenden Vorhaben sind Fördermassnahmen im Sinne des Reglements über die Förderprogramme Stadtgrün, Mehr als Grün und Vertikalbegrünung (RFS, AS 710.220) und somit förderberechtigt. LSZ bzw. die Planenden werden vor der baulichen Umsetzung je einen separaten Förderantrag pro Fördermassnahme für Fördermittel aus dem Rahmenkredit von 20 Millionen Franken für das Programm 3 elektronisch über das städtische Webportal (energie-foerderung.ch) einreichen.

Pro Fördermassnahme wird ein Förderbeitrag von 50 Prozent der Gesamtkosten, maximal 1 Million Franken pro Antrag, ausgerichtet. Die genaue Höhe der Förderbeiträge wird nach Vorliegen der Schlussabrechnung für das Gesamtvorhaben festgelegt. Zu beachten ist, dass Fördermittel bei der Ermittlung der Kreditsumme für das Gesamtvorhaben gemäss § 15 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) nicht in Abzug gebracht werden dürfen, da der Rahmenkredit einen solchen Abzug nicht explizit vorsieht (vgl. Art. 13 Abs. 2 lit. a FHVO).

Die erhaltenen Förderbeiträge sind als Investitionsbeiträge in der Investitionsrechnung auf dem Konto 6320 00 001, Investitionsbeiträge von Gemeinden und Zweckverbänden, zu erfassen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Fördermittel wertmindernd auf den Anlagewert wirken und somit die hitzemindernden Massnahmen die Kostenmiete positiv beeinflussen. Die genaue Reduktion kann erst mit Vorliegen der Förderzusage definiert werden. Es ist die gleiche Investitionsmassnahmepositionsnummer (IM-Position) wie für das Gesamtprojekt zu verwenden.

8. Termine

Für das Vorhaben wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Volksabstimmung	6. Juni 2027
Baubeginn	4. Quartal 2027
Fertigstellung	2. Quartal 2031

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben und der Investitionsbeitrag aus dem Wohnraumfonds sind im Budget 2026 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über 20 Millionen Franken sind die Stimmberechtigten zuständig (Art. 35 Abs. 1 lit. a GO).



22/22

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von 2 Millionen Franken für die Projektierung ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Der Wohnraumfonds ist mit 100 Millionen Franken und einem Rahmenkredit von 200 Millionen Franken dotiert (GR Nr. 2022/85). Der Investitionsbeitrag von 45,81 Millionen Franken ist durch den Restbetrag aus dem Wohnraumfonds von 100 Millionen Franken gedeckt. Stand Juni 2026 beträgt der Restbetrag aus dem Wohnraumfonds rund 91,5 Millionen Franken.

Gemäss Art. 19 VWRF liegt die Zuständigkeit für die Ausrichtung von Beiträgen über 10 Millionen Franken beim Gemeinderat.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend sind das Hochbaudepartement sowie das Departement der Industriellen Betriebe für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Für die Kreditkontrolle und -abrechnung ist das Finanzdepartement zuständig (Art. 40 Abs. 1 lit. o. Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111)).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Stimmberechtigten:

Für den Neubau der Wohnsiedlung Harsplen samt Kindergarten mit Betreuung sowie die Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. WI4136 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (Widmung) werden neue einmalige Ausgaben von 425,7 Millionen Franken bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz (vorbehältlich der Zustimmung zu Ziffer A und unter Ausschluss des Referendums):

Für die Finanzierung des Neubaus der Wohnsiedlung Harsplen wird ein Beitrag aus dem Wohnraumfonds von 45,81 Millionen Franken bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter