



Auszug aus dem substantziellen Protokoll 180. Ratssitzung vom 4. März 2026

5907. 2025/496

Weisung vom 29.10.2025:

Liegenschaften Stadt Zürich, Stiftung Einfach Wohnen, Altwiesen-/Dübendorfstrasse, Abgabe im Baurecht

Antrag des Stadtrats

Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) für das Grundstück Kat.-Nr. SW6633 mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 47 420.– (Preisstand 1. April 2025, Landesindex der Konsumentenpreise) und mit einer Baurechtsdauer von 62 Jahren wird bewilligt. Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Karin Stepinski (Die Mitte): *Es geht um die Übertragung eines Baurechts an die Stiftung Einfach Wohnen (SEW). Die SEW plant auf dem Areal an der Altwiesen-/Dübendorfstrasse im schönen Schwamendingen zwei neue Wohngebäude. Eines davon soll auf städtischem Boden realisiert werden. Dieser Boden soll der Stiftung für eine Dauer von 62 Jahren im Baurecht überlassen werden. Das zweite Gebäude entsteht auf einem angrenzenden Grundstück, das sich bereits im Eigentum der SEW befindet. Das Bauvorhaben ist Teil einer parzellenübergreifenden Arealentwicklung, die durch den privaten Gestaltungsplan Altwiesen-/Dübendorfstrasse ermöglicht wurde. Im Rahmen eines privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags wurden die Grundstücke neu angeordnet. Aus zwei bisherigen städtischen Parzellen entsteht eine Parzelle und diese soll der SEW im Baurecht überlassen werden. Sie erstellt darauf ungefähr 80 neue Wohnungen für rund 260 Personen. Das Wohnangebot richtet sich an Haushalte mit tiefen und mittleren Einkommen. Es gilt das Prinzip der Kostenmiete und ein Drittel der Wohnungen wird subventioniert. Das ganze Projekt erfüllt die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung. Die neue Überbauung setzt stark auf eine soziale, ökologische und städtebauliche Qualität. Selbstverständlich verpflichtet sich das Projekt zur ökologischen Nachhaltigkeit. Es wird durch Fernwärme und Abwärme geheizt und erhält eine Photovoltaikanlage auf die Dächer. Zudem gibt es viele Veloabstellplätze und nur 15 Autoabstellplätze. Im Haus auf dem Baurechtsgrundstück entstehen 39 Wohnungen und vier Kindergärten mit Betreuungsräumen als Ersatz für jene an der Glattwiesenstrasse, die zurückgebaut werden. Die Erstellungskosten für das Neubauprojekt belaufen sich auf etwa 22 Millionen Franken. Der Baustart ist im Juli 2026, der Bezug und die Eröffnung*



der Kindergärten bereits im Sommer 2028. Der Baurechtsvertrag regelt die Abgabe des Grundstücks für 62 Jahre und wurde am 22. Oktober 2025 öffentlich beurkundet. Der provisorische jährliche Baurechtszins liegt bei 47 420 Franken. Er basiert auf der «Richtlinie 65» sowie auf einem provisorischen Landwert von rund 3,16 Millionen Franken. Der definitive Baurechtszins wird nach Vorliegen der Schlussabrechnung festgelegt und danach alle fünf Jahre überprüft. Der Vertrag beinhaltet selbstverständlich klare Vorgaben zu Baukosten, Nachhaltigkeit, Vermietung, Belegung, sozialer Nutzung und zu möglichen Verlängerungen des Baurechts um bis zu 30 Jahre. Weil der Boden des Grundstücks belastet, aber leider nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist, entstehen der Stadt einmalige Mehrkosten von 260 000 Franken für die Entsorgung des Aushubs. Diese Ausgaben liegen in der Kompetenz des Stadtrats. Weil das Projekt künftig überwiegend dem gemeinnützigen Wohnen dienen soll, ist eine stadtinterne Übertragung vom Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ins Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) nötig. Diese Umwidmung erfolgt zum Buchwert von 0 Franken, ist budgetneutral und stellt einen rein administrativen Vorgang dar. Die Kommission setzte sich vertieft mit diesem Geschäft auseinander. Die SEW leistet mit dem tollen Projekt einen wichtigen Beitrag zum Angebot an zahlbarem Wohnraum. Sie baut ausserdem vier Kindergärten und schafft es, dass trotz der starken Verdichtung ein sehr gut nutzbarer und qualitativ hochwertiger Aussenraum entsteht. Die Mehrheit der Kommission empfiehlt dem Gemeinderat die Zustimmung zur Vorlage.

Kommissionsminderheit:

Samuel Balsiger (SVP): *Auch hier wird sich die Frage stellen, wo der günstige Wohnraum ist, wenn man die Preisentwicklung auf dem Mietmarkt in ein paar Jahren ansieht. Die Preissteigerung wird weitergehen, wenn immer mehr Leute in die Stadt drängen. Es ist eine einfache Rechnung: Wenn der Boden begrenzt ist, aber eine grosse Nachfrage besteht, steigt der Preis. Wenn immer mehr Leute in die Stadt kommen, wird sich am Hauptproblem nichts ändern. Man will einfach Steuergelder investieren, damit ein paar Glückliche auf Kosten der Allgemeinheit eine günstige Wohnung haben. Früher hiess die Stiftung «Preiswertes und ökologisches Wohnen», jetzt «Einfach Wohnen». Das ist ein Widerspruch: Entweder wird einfach gebaut, aber nicht mit dem höchsten Ökologiestandard oder es wird ein hoher Ökologiestandard eingehalten, aber es wird teurer. Man kann einen Gegensatz nicht vereinen. Auch aus diesem Grund lehnen wir das ab.*

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.



3 / 3

Mehrheit: Referat: Karin Stepinski (Die Mitte); Serap Kahrman (GLP), Präsidium; Micha Amstad (SP), Ivo Bieri (SP), Moritz Bögli (AL), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Dr. Jonas Keller (SP), Felix Moser (Grüne), Anna-Béatrice Schmaltz (Grüne)
Minderheit: Referat: Samuel Balsiger (SVP)
Enthaltung: Dr. Emanuel Tschannen (FDP), Vizepräsidium; Anthony Goldstein (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) für das Grundstück Kat.-Nr. SW6633 mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 47 420.– (Preisstand 1. April 2025, Landesindex der Konsumentenpreise) und mit einer Baurechtsdauer von 62 Jahren wird bewilligt. Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 11. März 2026 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 11. Mai 2026)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat