



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 21. Mai 2025

GR Nr. 2022/470

Motion der Grüne-, SP- und GLP-Fraktion betreffend Abgabe eines Grundstücks oder einer Liegenschaft im Baurecht an eine klimagerechte Genossenschaft, Antrag auf Fristerstreckung

Am 28. September 2022 reichten die Grüne-, SP- und GLP-Fraktionen folgende Motion, GR Nr. 2022/470, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung vorzulegen, mit dem ein Grundstück oder eine Liegenschaft im Baurecht an eine klimagerechte Genossenschaft, die sich der Einhaltung der planetaren Belastungsgrenzen verschreibt, zur Verfügung gestellt wird. Die Genossenschaft soll ein Reallabor sein, das aufzeigt, wie in der Stadt Zürich innerhalb der Planetaren Belastungsgrenzen (Planetary Boundaries) gelebt und gebaut werden kann.

Begründung:

Wir überschreiten die planetaren Grenzen in fünf Aspekten, besonders massiv beim Klimawandel (um einen Faktor 8 bis 13) sowie beim Artensterben. Die Situation ist dramatisch und unser Handeln muss dementsprechend konsequent und grundlegend sein. Es ist darum dringend nötig, dass wir eine Lebensweise entwickeln, die ein gutes Leben für alle Erdbewohnerinnen ermöglicht.

Um dem Ziel der globalen Klimagerechtigkeit zu entsprechen, müssen wir uns auf die Suche nach neuen Wohnformen begeben, die einen klimaverträglichen und zukunftstauglichen Lebensstil ermöglichen. Darum soll in der Stadt Zürich eine Genossenschaft entstehen, die sich am Konzept der Planetaren Grenzen orientiert und Lösungen für die Zukunft aufzeigt. Das heisst, nicht nur der Bau soll möglichst ökologisch erstellt werden, sondern auch das Leben innerhalb soll sich streng an den ökologischen Belastungsgrenzen des Planeten orientieren. Die Genossenschaft soll sich als Reallabor verstehen, in der eine Lebensweise entwickelt wird, die planetenverträglich ist. Das Projekt soll wissenschaftlich begleitet werden. Dies erfordert auf der technischen sowie der sozialen Ebene neue Konzepte und Innovation.

Im Areal soll zudem eine öffentliche Nutzung vorgesehen sein und ein Klima-Zentrum entstehen. Dieses soll der Öffentlichkeit zugänglich sein und ein Ort für Klima-Bildung und Klima-Kultur werden. Auf diese Weise kann das Leben und Wohnen der Zukunft zugänglich, fassbar und erlebbar gemacht werden.

Eine Motion verpflichtet den Stadtrat, dem Gemeinderat innert zwei Jahren nach der Überweisung den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Die vorliegende Motion wurde am 23. August 2023 überwiesen. Gestützt auf Art. 130 Abs. 2 Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) ersucht der Stadtrat den Gemeinderat, die am 23. August 2025 ablaufende Bearbeitungsfrist von zwei Jahren um vorerst 12 Monate bis zum 23. August 2026 zu erstrecken.

1. Bisherige Arbeiten

Die Motion verlangt vom Stadtrat, dass ein Grundstück oder eine Liegenschaft im Baurecht an eine klimagerechte Genossenschaft, die sich der Einhaltung der planetaren Belastungsgrenzen verschreibt, zur Verfügung gestellt wird. Die Umsetzung der Motion stellt mit Blick auf die knappen Landreserven und dem kurzen zur Verfügung stehenden Zeitraum von zwei Jahren



2/4

– in dem nebst der Eruiierung eines passenden Grundstücks auch die Ausschreibung des Baurechts sowie die Gründung einer neuen Genossenschaft erfolgen müsste – eine grosse Herausforderung dar.

Im Rahmen einer Auslegeordnung hat Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) verschiedene Optionen geprüft. Im Ergebnis hat sich die Baurechtsabgabe betreffend das Grundstück Kataster-Nr. SE6839 an der Thurgauerstrasse (Teilgebiet C) in Zürich als vielversprechendes Projekt für die zentralen Anliegen der Motionäre erwiesen. Beim erwähnten Grundstück handelt es sich um ein grösseres Areal von knapp 9400 m². Die Baugenossenschaft «mehr als wohnen» (maw) plant zusammen mit der Baugenossenschaft ABZ im Projekt-Team, auf dem Teilgebiet C rund 220 Wohnungen zu realisieren. Das Teilgebiet ist in vier Baufelder aufgeteilt, für die den beiden Baugenossenschaften eigenständige Baurechte eingeräumt wird. Entsprechend werden zwei separate Baurechtsverträge mit maw bzw. ABZ abgeschlossen werden. Die Ausschreibung für eine Baurechtsabgabe des Teilgebiets C an der Thurgauerstrasse in Zürich erfolgte bereits im Jahr 2022. Im Rahmen der Auslegeordnung, bei der verschiedene Optionen für die Umsetzung der Motion geprüft wurden, stach die Bewerbung von maw besonders hervor.

Die Baugenossenschaft maw hat in ihrer Bewerbung für das Baurecht an der Thurgauerstrasse eine Vision für ein erstes Areal mit einer Kreislaufwirtschaft in Zürich formuliert. Die Idee beinhaltet auch die Entwicklung eines Reallabors im Sinne der Motion, das aufzeigt, wie in der Stadt Zürich innerhalb der Planetaren Belastungsgrenzen (Planetary Boundaries) gelebt und gebaut werden kann. Maw schlägt radikal neue Lösungsansätze in Bezug auf die Bereiche Bauen, Wohnen, Arbeiten sowie Konsum- und Mobilitätsverhalten im Sinne des Netto-Null-Ziels vor. Die Umsetzung soll in Zusammenarbeit mit städtischen Fachstellen, anderen Bauträgerschaften, Fachexpertinnen und Fachexperten und den künftigen Nutzenden erfolgen. Das fortschrittliche Projekt von maw könnte als Modell für weitere ähnliche Projekte stehen.

Die Abgabe des Baurechts an maw als eine bereits bestehende Baugenossenschaft hat sich bei der Evaluierung der verschiedenen Optionen als die beste Lösung herausgestellt. Maw bringt eine hohe Sensibilität für ökologische Themen mit und ist offen für die Umsetzung zusätzlicher Anforderungen, welche die Umsetzung der Motion mit sich bringt. Weiter hat maw bereits Erfahrung mit Bauprojekten, bei denen hohe ökologische Standards berücksichtigt wurden: Im Hobelwerk Winterthur hat maw ein Projekt mit 220 Wohnungen entwickelt, bei dem sie in den Bereichen Bauen und Wohnen die Einhaltung der Planetaren Belastungsgrenzen berücksichtigt hat. Sodann ist maw bereits Baurechtsträgerin des städtischen Hunziker Areals in Zürich-Leutschenbach, wo sie eine Wohnsiedlung unter Berücksichtigung der Vision einer 2000-Watt-Gesellschaft realisiert hat. Die Zusammenarbeit mit der städtischen Fachplanung ist maw als erfahrene Baugenossenschaft geläufig.

Im Rahmen des geplanten Projekts an der Thurgauerstrasse erfüllt maw die Anforderungen an eine klimagerechte Genossenschaft, die sich der Einhaltung der planetaren Belastungsgrenzen verschreibt, so wie es von den Motionären gefordert wird. Die Gründung einer neuen «klimagerechten Genossenschaft» wäre nach Ansicht des Stadtrates nicht zielführend. Der Weg der Neugründung würde viel Zeit in Anspruch nehmen und die Umsetzung der Anliegen



3/4

der Motion wäre aufgrund der fehlenden Erfahrung der neu zu gründenden Genossenschaft gefährdet.

Weitere geprüfte Optionen mussten aus verschiedenen Gründen verworfen werden. Einerseits kamen diverse Grundstücke bzw. Wohnbauten wegen fehlender Mindestgrösse oder zu einschränkender Rahmenbedingungen nicht in Frage. Andererseits waren andere (bestehende) Baugenossenschaften gegenüber der Umsetzung der besonderen Anforderungen weniger offen. Mit Blick auf den hohen Zeitbedarf erscheint zudem eine neue Baurechtsabgabe auf dem Weg des standardmässigen Baurechtsabgabe-Prozesses (mit Suche eines geeigneten Objekts, Ausschreibung und anschliessend Wahl eines Bauträgers) als weniger zielführend, da in einem solchen Fall selbst bei optimalem Projektverlauf frühestens im Jahr 2034 (Baubeginn) bzw. 2036 (Bezug der Wohnungen) mit verwertbaren Resultaten gerechnet werden könnte. Mit der gewählten Variante, die laufende Baurechtsabgabe für einen Teils des Grundstücks an der Thurgauerstrasse in Zürich an maw für die Umsetzung der Motion zu nutzen, sind Ergebnisse bereits im Jahr 2029 (Baubeginn) bzw. 2032 (Bezug der Wohnungen) realistisch.

2. Nächste Schritte

Die Suche nach einem passenden Grundstück und nach einer geeigneten Bauträgerschaft ist – wie bereits oben erwähnt – abgeschlossen.

Als nächster Schritt steht die Ausschreibung eines Projektwettbewerbs durch das Amt für Hochbauten (AHB) Mitte 2025 an. Anschliessend wird der Baurechtsvertrag durch LSZ ausgearbeitet. Die Weisung für die Baurechtsabgabe auf Basis des Vorprojekts wird gemäss aktuellem Zeitplan voraussichtlich 2027 dem Gemeinderat vorgelegt werden können.

3. Notwendigkeit einer Fristverlängerung

Erfreulicherweise konnte innerhalb des kurzen Zeitfensters von zwei Jahren eine Baurechts-trägerschaft samt einem konkreten Projekt gefunden werden, die bereit und geeignet ist, die Anliegen der Motion umzusetzen. Die weiteren Vorbereitungsarbeiten, insbesondere Erarbeitung eines Vorprojekts und Ausarbeitung des Baurechtsvertrages, sind anspruchsvoll und zeit-aufwändig.

Die Frist für die Vorlage einer Weisung mit Grundstücksabgabe an eine klimagerechte Genossenschaft läuft am 23. August 2025 ab. Der für die weiteren geplanten Schritte erforderliche Zeitbedarf macht eine erste Fristerstreckung bis zum 23. August 2026 und voraussichtlich eine zweite Fristerstreckung (welche separat beantragt wird) bis zum 23. August 2027 notwendig.

Dem Gemeinderat wird zur sofortigen materiellen Behandlung beantragt:

Die Frist zur Erfüllung der am 23. August 2023 überwiesenen Motion GR Nr. 2022/470 der Grüne-, SP- und GLP-Fraktionen vom 28. September 2022 betreffend Abgabe eines Grundstücks oder einer Liegenschaft im Baurecht an eine klimagerechte Genossenschaft wird um 12 Monate bis zum 23. August 2026 verlängert.



4/4

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter