



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 19. August 2026

GR Nr. 2026/410

Liegenschaften Stadt Zürich, Erligatterweg 59/61, Verkauf an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Einnahmeverzicht

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt soll der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) den westlichen, rund 1517 m² grossen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. WO5815 am Erligatterweg im Quartier Wollishofen veräussern. Durch die Arrondierung des Verkaufsobjektes mit der südlich angrenzenden Liegenschaft Erligatterweg 59/61 der SAW werden die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung geschaffen, was es der SAW voraussichtlich erlaubt, die bestehende Alterssiedlung von heute 55 auf rund 130 Alterswohnungen zu verdichten.

Der Wert des Verkaufsobjekts berechnet sich nach den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken vom 3. Dezember 1965 (sog. Richtlinien 65) und beträgt Fr. 674.30 pro m² bzw. total Fr. 1 022 910.–.

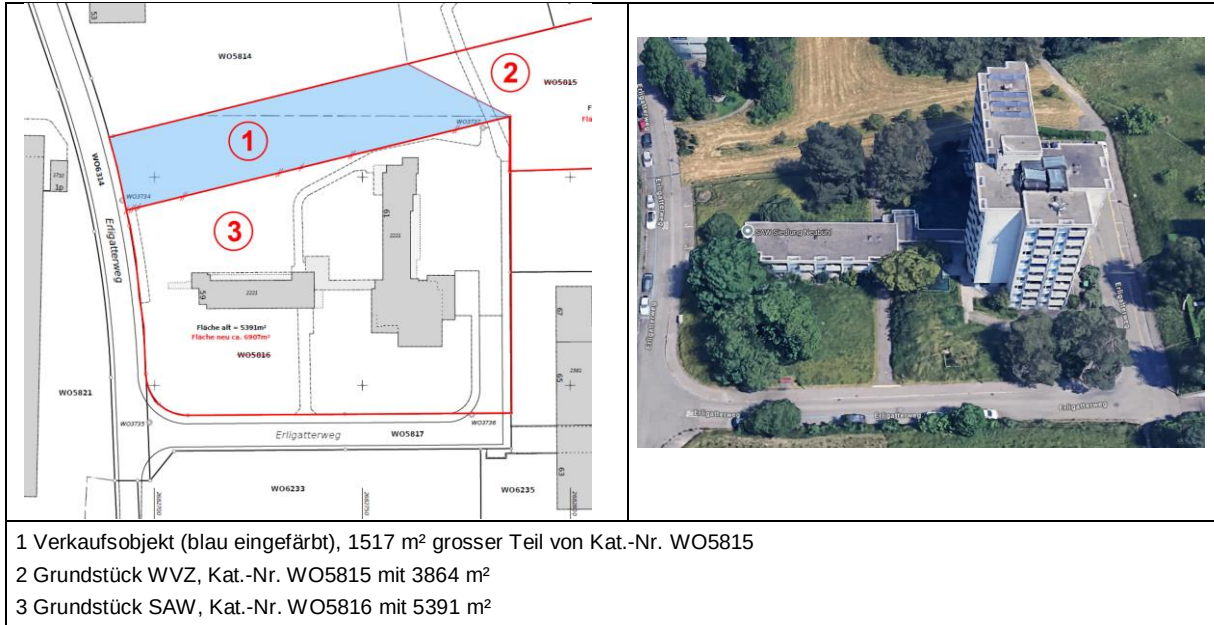
Für die Differenz zwischen dem Richtlinienlandwert und dem Verkehrswert des Objekts sind neue einmalige Ausgaben (Einnahmeverzicht) von Fr. 8 404 290.– zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Das 5391 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. WO5816, Quartier Wollishofen, befindet sich seit 1961 im Eigentum der SAW. In den Jahren 1964–1966 realisierte diese darauf die Alterssiedlung Neubühl, Erligatterweg 59/61, mit insgesamt 55 altersgerechten Wohnungen, die zu einem grossen Teil subventioniert sind.

Die Stadt Zürich, vertreten durch die Wasserversorgung (WVZ) ist Eigentümerin des unüberbauten, nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks Kat.-Nr. WO5815 mit einer Fläche von 3864 m², wovon rund 1049 m² in der Wohnzone W4 und rund 2815 m² in der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) liegen.

Die Veräusserung durch die Stadt bzw. die Arrondierung ermöglichen es der SAW, ihre Überbauung im Sinne einer Arealüberbauung nach Art. 8 der Bau- und Zonenordnung zu verdichten und dadurch die bestehende Anzahl Alterswohnungen um voraussichtlich rund 80 Wohnungen auf 130 Wohnungen zu erhöhen. Nach der aktuellen Erneuerungsplanung zur Liegenschaftenstrategie 2036 der SAW ist die Ausschreibung des Projektwettbewerbs für die Neu-/Ersatzneubauten und/oder die Nachverdichtung der Siedlung Neubühl für das Jahr 2029 vorgesehen.



3. Verkaufsobjekt

Rund 1517 m² des Grundstücks Kat.-Nr. WO5815, wovon rund 1050 m² in der Wohnzone W4 und rund 467 m² in der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze (FP) liegen.

Das Verkaufsobjekt ist unüberbaut. Unterirdisch verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die Seewasserleitung für das westlich gelegene Seewasserwerk Moos der WVZ. Diese Leitung ist mittels einer Grunddienstbarkeit bereits gesichert und im Grundbuch eingetragen worden.

4. Planung, Bauvorhaben SAW

Die Siedlung Neubühl der SAW wurde nach den Plänen der Architekten Häfeli Moser Steiger erstellt. Sie umfasst aktuell 55 Wohnungen mit 1–3,5 Zimmern. Der aktuelle Wohnungsspiegel präsentiert sich wie folgt:

Wohnungstyp	subventioniert	freitragend	Wohnfläche
1,0-Zimmer	1	0	ca. 28 m ²
2,0-Zimmer	8	1	ca. 46 m ²
2,5-Zimmer	42	1	ca. 60 m ²
3,5-Zimmer	0	2	ca. 80 m ²
Total	51	4	

Mit der Zielsetzung, zusätzliche Alterswohnungen zur Verfügung stellen zu können, hat die SAW im Jahr 2020 eine strategische Studie zur Abklärung der Chancen bei Erwerb eines Teils des benachbarten städtischen Grundstücks erstellen lassen. Auf der Basis der voraussichtlich in einer Arealüberbauung zusätzlich erzielbaren Ausnutzungsgeschossfläche von gut



6000 m², geht die SAW von einem Potential von rund 80 zusätzlichen Alterswohnungen aus, welche in einer Nachverdichtung des Bestandes erzielt werden können. Als Grundlage der weiteren Überprüfung und Projektierung geht die SAW von folgendem Wohnungsspiegel der neuen Wohnungen aus:

Wohnungstyp	Haushalt	Anzahl	Anteil	Fläche WBFV *
1,5-Zimmer	1 Person	16	20 %	ca. 38 m ²
2,0- Zimmer	1-2 Personen	48	60 %	ca. 49 m ²
2,5- Zimmer	2 Personen	12	15 %	ca. 55 m ²
3,5- Zimmer	2 Personen	4	5 %	ca. 64 m ²
Total		80	100 %	

*Richtgrößen gemäss Vernehmlassung Revision WBFV Kanton Zürich

Die SAW beantragt in der Regel für 70–80 Prozent der Wohnungen Subventionen bei Kanton und Stadt Zürich, zur zusätzlichen Vergünstigung der Wohnungsmieten. Die Vermietung dieser Wohnungen richtet sich nach den Vorgaben der kantonalen wie städtischen Wohnbauförderungsnormen).

Mit Entscheid vom 4. März 2026 (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 668/2026 Inventarerergänzung ISOS) wurde die Siedlung Neubühl ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung sowie das Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Die SAW wird mit den zuständigen städtischen Stellen zur gegebenen Zeit die Interessensabwägung bezüglich der Entwicklung der Siedlung Neubühl abstimmen und rechtzeitig vor dem für 2029 geplanten Projektwettbewerb ein entsprechendes Verfahren zur Güterabwägung durchführen. Aktuell wird von einer Realisierung der zusätzlichen Wohnungen bis 2035 ausgegangen werden.

5. Vertragspartnerin

Die SAW betreibt auf städtischem Gebiet mehr als 30 Siedlungen mit rund 2100 bezahlbaren Wohnungen für Menschen ab 60 Jahren. Sie unterstützt ihre Mieterinnen und Mieter mit alltagsnahen, sozialen und pflegerischen Dienstleistungen und ermöglicht ihnen dadurch eine hohe Lebensqualität bis ins hohe Alter. Ihr vielfältiges soziokulturelles Angebot unterstützt den Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte und ein aktives Siedlungsleben.

Die SAW wurde 1950 gegründet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit. Die Stiftung beschäftigt rund 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Bereichen der Infrastruktur und Unterhalt, Spitex und Sozialdienst, Soziokultur, Bau und Entwicklung, Finanzen und Vermietung sowie Administration. Ihr oberstes Organ ist der Stiftungsrat, der vom Stadtrat gewählt ist.

Die SAW verfügt im Quartier Wollishofen über die Alterssiedlung Neubühl mit 55 Wohnungen.

6. Verkaufsinteresse

Die Veräusserung der 1517 m² von Kat.-Nr. WO5815 steht im Einklang mit den in der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) verankerten Massnahmen und Zielen für ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und betreuten Einrichtungen für ältere



Menschen (Art. 18 Abs. 2 GO) und der Erhöhung des Bestandes der Alterswohnungen mit Kostenmiete bis 2035 (Art. 155 Abs. 2 GO).

Zudem verpflichtet sich die SAW, im Rahmen der Projektierung bei der Stadt (Immobilien Stadt Zürich) den Bedarf nach der Nutzung von Flächen im Ersatzneubau im Zusammenhang mit dem Schul- und GZ-Standort auf der Nachbarparzelle abzuklären und nach Möglichkeit zu integrieren.

7. Kaufvertrag

Der am 25. Februar 2026 zwischen der Stadt und der SAW öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält nachstehende wesentliche Vertragsbestimmungen:

Kaufobjekt	1517 m ² des Grundstück Kat.-Nr. WO5815, Zwängi/Erligatterweg, Strasse, Weg, Acker, Wiese und Weide
Kaufpreis	Fr. 1 022 910.– (Fr. 674.30 pro m ²)
Eigentumsübertragung / Vollzugsbedingung	Innert 60 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigungen durch die zuständige Instanz der Stadt Zürich und der SAW, der rechtskräftigen Baubewilligung für den Neu-/Ersatzneubau und/oder die Nachverdichtung der SAW-Siedlung «Neubühl» sowie der rechtskräftigen Mutationsbewilligung. Sollte die rechtskräftige Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich nicht bis am 31. Dezember 2027 vorliegen, so kann jede Partei (einseitig) die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen.
Besitzesantritt	Mit der Eigentumsübertragung
Gewährleistung	Aufgehoben / Übernahme im bekannten Zustand
Altlasten	Werden Belastungen des Untergrundes oder Bodens bezüglich des Verkaufsobjektes aufgefunden, so verpflichtet sich die Stadt Zürich aus der notwendigen Entsorgung entstehender Mehrkosten ab dem Betrag, der Fr. 200 000.– übersteigt, zu übernehmen. Die Kostentragungspflicht ist auf längstens 10 Jahre ab Datum des grundbuchlichen Vertragsvollzuges beschränkt.
Projektentwicklung, Projektforderungen und Baueingabe	– Die SAW verpflichtet sich beim Bauprojekt an den Richtlinien des Hochbaudepartements gemäss Dokumentation «Vorgaben nachhaltiges Bauen» zu orientieren. Danach sind die Bauvorhaben den Vorgaben der Richtlinie «Meilen-schritte 23 Städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen» zu planen und auszuführen. – Die SAW wird die Baueingabe spätestens bis Ende 2033 einreichen. Falls aus triftigen Gründen eine angemessene Fristerstreckung notwendig ist, kann die Stadt eine solche auf schriftliches Gesuch hin gewähren.
Zweckerhaltung und Bewirtschaftung	– Die SAW verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die auf dem Areal entstehenden Bauten entsprechend den Statuten der SAW zu nutzen. Sodann verpflichtet sich die SAW, die neu zu erstellende Überbauung gemäss den «Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» und den gestützt darauf erlassenen Ausführungsvorschriften zu bewirtschaften. – Für die Mietzinsfestsetzung gilt der Grundsatz der Selbstkosten (Kostenmiete). Die Mietzinsfestsetzung untersteht der Kontrolle der Stadt.
Gebühren und Auslagen	Bezahlung je hälftig unter solidarsicher Haftung



8. Finanzielles

8.1 Entwidmung und Übertragung

Das Grundstück Kat.-Nr. WO5815 ist aktuell dem Verwaltungsvermögen der WVZ zugewiesen. Gemäss § 121 Gemeindegesetz (GG, AS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, zu entwidmen und ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen erfolgt – gestützt auf § 133 Abs. 1 GG – zum aktuellen Buchwert.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Entwidmung und Übertragung des Verkaufsobjektes der Stadt (1517 m² von Kat.-Nr. WO5815) ins Finanzvermögen (Liegenschaften Stadt Zürich, Buchungskreis 2021, Portfolio Landreserven) auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zum aktuellen Buchwert von Fr. 0.–. Die Übertragung schafft keine ausgaben- bzw. kreditrechtlich relevante Tatsache.

Der Verkehrswert des städtischen Verkaufsobjekts beträgt gemäss Schätzung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 63/2024 vom 15. Januar 2025) Fr. 9 427 200.–.

8.2 Bewertung des Verkaufsobjekts

Nach § 133 Abs. 2 GG werden Vermögenswerte grundsätzlich zum Verkehrswert an Dritte veräussert oder abgetauscht. Landabgaben der Stadt im öffentlichen Interesse, z. B. an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften erfolgen jedoch nach speziellen städtischen Richtlinien (Richtlinien '65). Das Verkaufsgeschäft erfüllt die Bedingungen der Richtlinien '65 und steht somit im öffentlichen Interesse. Der Richtlinienlandwert beträgt gemäss Schätzung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 63/2024 vom 15. Januar 2025) Fr. 674.30 pro m².

Verkaufsobjekt	Verkehrswert Fr.	Richtlinienlandwert Fr.
1517 m ² von Kat.-Nr. WO5815	9 427 200 6214.35 pro m ²	1 022 910 674.30 pro m ²

Für den Verkauf erfolgt eine Zahlung von Fr. 1 022 910.– von der SAW an die Stadt.

Erfolgt die Übertragung aus dem Verwaltungsvermögen eines Eigenwirtschaftsbetriebs, so erhält dieser aus dem Buchgewinn einen Anteil im Umfang der wiedereingebrachten Abschreibungen. Liegt der Anschaffungszeitpunkt vor dem 1. Januar 1986, so wird der Eigenwirtschaftsbetrieb pauschal mit 50 Prozent des Buchgewinns entschädigt (Art. 70 Abs. 2 Finanzhaushaltsgesetz, AS 611.111). Der restliche Anteil ist dem allgemeinen Steuerhaushalt gutzuschreiben.

Der Buchgewinn aus dieser Veräusserung beträgt abzüglich des bisherigen Buchwerts von Fr. 0.– sowie der voraussichtlich anfallenden Transaktionskosten von Fr. 10 000.– rund Fr. 1 012 910.– und ist je zur Hälfte der WVZ und dem offenen Buchungskreis 2021 von LSZ



gutzuschreiben. Der im Finanzvermögen anfallende, hälftige Anteil, wird an die Stadtkasse abgeliefert.

8.3 Einnahmeverzicht

Die Differenz zwischen dem Richtlinienlandwert und dem Verkehrswert stellt finanzrechtlich ein Einnahmeverzicht dar, der im Sinne von Art. 12 Abs. 1 lit. e Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101) als neue einmalige Ausgabe zu qualifizieren ist. Für die Differenz zwischen dem Richtlinienlandwert und dem Verkehrswert ist gestützt auf die Schätzung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 63/2024 vom 15. Januar 2025) ein Einnahmeverzicht von Fr. 8 404 290.– zu bewilligen.

9. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Der Gemeinderat beschliesst über die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als 1 Million Franken (Art. 60 lit. a Gemeindeordnung [GO], AS 101.100).

Der Stadtrat ist zuständig für die Übertragung von Vermögenswerten vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmungen) im Verkehrswert von mehr als 1 Million Franken (Art. 79 Abs. 3 GO i. V. m. Art. 83a Abs. 1 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB, AS 172.101]).

Die Zuständigkeit für Einnahmenverzicht richtet sich nach der Zuständigkeit für neue einmalige Ausgaben. Der Gemeinderat beschliesst über neue einmalige Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken bis 20 Millionen Franken für einen bestimmten Zweck (Art. 59 lit. a GO).

Für den vertraglichen Vollzug von Grundbuchgeschäften in der Kompetenz Gemeinderat sind vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen städtischen Behörde die Projektleitenden zuständig, sofern keine abweichende Regelung getroffen wurde (Art. 45 Abs. 1 und 3 ROAB i. V. m. Ziffer IV., A.6.4 und E 5.1 des Anhangs 3 «Liegenschaften Stadt Zürich» zum Organisationsreglement des Finanzdepartements [AS 172.310]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Veräusserung von 1517 m² von Kat.-Nr. WO5815, Erligatterweg, Quartier Zürich-Wollishofen an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, zum Richtlinienlandwert von Fr. 1 022 910.– (Fr. 674.30 pro m²) wird bewilligt.**
- 2. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 404 290.– (Einnahmeverzicht) bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter