



Der Stadtrat an den Gemeinderat

9. September 2026

GR Nr. 2026/77

Motion von Marco Denoth, Angelica Eichenberger und Matthias Renggli betreffend Erwerb des KIBAG-Areals für die Realisierung von preisgünstigen und stadtverträglichen Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie für die Erweiterung des öffentlichen Grün- und Freiraums; Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. Februar 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Marco Denoth, Angelica Eichenberger und Matthias Renggli (alle SP) folgende Motion, GR Nr. 2026/77, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt

- 1) mit der KIBAG Holding AG Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, das sogenannte KIBAG Areal, konkret die Parzellen Kat.-Nr. WO4255, WO6465, WO6466 und WO6407 zu erwerben, sodass die Stadt Zürich die Entwicklung des Areals im Sinne der Stadt Zürich steuern kann - insbesondere für
 - a) die Realisierung von preisgünstigen und stadtverträglichen Nutzungen im öffentlichen Interesse und
 - b) die Erweiterung des öffentlichen Grün- und Freiraums im Nutzungsschwerpunkt Freiraum «Pol Süd» gemäss Masterplan Seeufer Wollishofen mit hohem Öffentlichkeitsgrad;
- 2) dem Gemeinderat dementsprechend eine kreditschaffende Weisung zu unterbreiten;
- 3) falls ein Erwerb nicht oder nicht innert nützlicher Frist sowie mit einem angemessenen Kaufpreis möglich ist, dem Gemeinderat eine gleichwertige, dauerhaft grundeigentümerverbindliche Sicherung zu beantragen (z. B. Baurecht, Dienstbarkeit, öffentlich-rechtlicher Vertrag, Vorkaufsrecht), welche sowohl die öffentliche Zugänglichkeit/Nutzbarkeit des Seeufferraums als auch die Arealentwicklung gemäss öffentlichen Zielsetzungen gewährleistet.

Begründung:

Die Grundstücke im KIBAG-Areal befinden sich in privatem Eigentum. Für die Umsetzung der erkannten Potenziale – insbesondere die Erweiterung des öffentlichen Grün- und Freiraums am Seeufer zu einem Ort mit hohem Öffentlichkeitsgrad – müssen die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit grundeigentümerverbindlich geklärt werden. Gleichzeitig ist das Teilgebiet KIBAG-Areal am Mythenquai ein Arealentwicklungsgebiet in dem Potenzial für preisgünstige Nutzungen vorhanden sind, insbesondere im Erdgeschoss.

Der Masterplan sieht hierfür ausdrücklich vor zu prüfen, ob die Stadt die KIBAG-Grundstücke ganz oder teilweise erwerben kann oder ob ersatzweise vertragliche Vereinbarungen (z. B. Baurechtsvertrag, Dienstbarkeit oder dgl.) die öffentliche Nutzung sicherstellen. Dies verlangt auch das öffentliche Interesse an einer aktiven Bodenpolitik und an Steuerungsfähigkeit über die Schlüsselparzellen.

Für die planungsrechtliche Umsetzung werden im Masterplan Seeufer Wollishofen zudem Um/ Auszonungen skizziert, Änderungen in der Raumplanung beschlossen bzw. aufgegleist, sowie die Aufhebung der SBV KIBAG-Areal Mythenquai zugunsten einer neuen Nutzungsplanung geprüft. Ein strategischer Erwerb reduziert Abhängigkeiten, erleichtert die Umsetzung und ermöglicht eine rechtssichere Realisierung der öffentlichen Ziele. Der Erwerb ist auch inhaltlich gerechtfertigt und entspricht Bodenpolitik der Stadt Zürich.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung



oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen, und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

1. Einleitung

Das KIBAG-Areal liegt zusammen mit weiteren Grundstücken im Perimeter des vom Stadtrat 2023 beschlossenen «Masterplans Seeufer Wollishofen» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1859/2023). Dem Masterplan vorausgegangen ist eine vom Gemeinderat mittels Motion (GR Nr. 2019/044) verlangte Gebietsplanung, welche unter Mitwirkung von Interessenvertretungen sowie breiter Öffentlichkeit durchgeführt wurde.

Die vorliegende Motion GR Nr. 2026/077 verlangt vom Stadtrat, Verhandlungen mit der KIBAG Holding AG zum Kauf ihrer Grundstücke zwischen der Savera Wiese und der Roten Fabrik aufzunehmen und dem Gemeinderat eine entsprechende kreditschaffende Weisung vorzulegen. Falls ein Landerwerb innert nützlicher Frist sowie mit einem angemessenen Kaufpreis nicht möglich sei, sei dem Gemeinderat eine gleichwertige grundeigentümerverbindliche Sicherung zu beantragen, welche sowohl die öffentliche Zugänglichkeit / Nutzbarkeit des Seeuferraums als auch die Arealentwicklung gemäss öffentlichen Zielsetzungen gewährleiste.

Der Stadtrat beantragt die Umwandlung der Motion in ein Postulat. Einerseits ist es zeitlich nicht realistisch, innerhalb der Motionsfrist dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung für den geforderten Landerwerb zu einem angemessenen Kaufpreis oder für eine anderweitige Landsicherung vorzulegen. Andererseits muss aus Sicht Stadtrat sorgfältig geprüft und noch entschieden werden, für welche Teile des KIBAG-Areals ein städtischer Landbesitz zwingend erforderlich ist, um die gemäss Masterplan angestrebte Nutzbarkeit und öffentliche Zugänglichkeit zu sichern. Dabei gilt es nebst der Erreichung der planerischen Ziele auch die finanziellen Faktoren eines Landerwerbs durch die Stadt sorgfältig abzuwägen.

2. Zielsetzungen «Masterplan Seeufer Wollishofen» bezüglich KIBAG-Areal

Im Masterplan sind die Grundsätze der angestrebten räumlichen und nutzungsmässigen Entwicklung des Seeufers Wollishofen beschrieben, welche phasen- und stufengerecht in Etappen umgesetzt werden sollen. Der Masterplan hält einen Realisierungshorizont von 2040 fest, weil insbesondere die planungsrechtliche Umsetzung und die teilweise erforderlichen Landsicherungen mitsamt den absehbaren Rechtsmittelverfahren voraussichtlich viel Zeit benötigen werden.

3/5



Abbildung 1: Masterplankarte Seeufer Wollishofen (Masterplan, Bericht, Kapitel 4.1, Stadt Zürich), rot eingezeichnet KIBAG-Areal

Grünraum (Savera Wiese) und Freiraum «Pol Süd»

Bezüglich des KIBAG-Areals hält die Masterplankarte fest, dass die Seeuferparkanlage gegen Süden um einen Flächenanteil des KIBAG-Areals erweitert werden soll. Damit soll der Grünraum bzw. die Savera Wiese vergrössert und zusätzlich ein als «Pol Süd» bezeichneter Nutzungsschwerpunkt Freiraum geschaffen werden, welcher sich zu einem Ort mit hohem Öffentlichkeitsgrad und vielfältiger Freiraumnutzung transformieren soll.

Nutzungsschwerpunkt Gewerbe

Der am Mythenquai liegende Teil des KIBAG-Areals soll gemäss Masterplan zukünftig einen «Nutzungsschwerpunkt Gewerbe» bilden. Konkret trifft der Masterplan dazu u. a. die Aussage, dass hier Räume für Produktion und Dienstleistungen zu realisieren sind. Angestrebt wird ein vielfältiges Angebot inklusive produzierendem Gewerbe und Retail. Die Erdgeschosse eignen sich auch für Gastronomieangebote und Räume für kulturelle und soziokulturelle Nutzungen. In den Obergeschossen sind unterschiedliche Formen von Produktion und Manufakturen oder Ateliers angestrebt. Im Umfeld der Roten Fabrik sind auch laute gewerbliche Nutzungen vorstellbar.

3. Erwägungen betreffend Landerwerb von Teilen des KIBAG-Areals

Gewisse Zielsetzungen des Masterplans können nicht allein mit entsprechenden Festlegungen in der Richt- und Nutzungsplanung erreicht werden. Für die angestrebte Erweiterung der Savera Wiese und den als «Pol Süd» bezeichneten Freiraum auf dem KIBAG-Areal müssen



die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit gesichert werden. Entsprechend hält der Masterplan fest, dass zu prüfen ist, ob die Stadt diese Grundstücke der KIBAG ganz oder teilweise erwerben kann oder andere vertragliche Vereinbarungen mit der KIBAG (z. B. Baurechtsvertrag, Dienstbarkeit) getroffen werden können. Im Unterschied dazu kann der für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Arealteil am Mythenquai grundsätzlich auch von privater Eigentümerschaft betrieben bzw. muss er zur Erreichung der Masterplanziele nicht zwingend durch die Stadt erworben werden.

Die Landwerte der KIBAG-Grundstücke hängen von unterschiedlichen Faktoren ab und orientieren sich an der geltenden Zonierung der Wohnzone W4. Entsprechend der Lage der Grundstücke mit Seeanstoss und der Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist mit entsprechenden Landwerten zu rechnen.

Ob ein einvernehmlicher Landerwerb erfolgreich ist, hängt von der Verkaufsbereitschaft der KIBAG sowie der Höhe des Kaufpreises ab. Wenn der Landerwerb auf gesetzlichem Weg erwirkt werden muss, ist von langen Rechtsmittelverfahren auszugehen. Denn sowohl die Zonenplanänderung wie auch die Festsetzung einer Entschädigung können zu Rechtsmittelverfahren über mehrere Instanzen führen. Die entsprechenden Voraussetzungen für einen nicht einvernehmlichen Landerwerb wären Gegenstand weiterer Abklärungen. Ob auf gesetzlichem oder einvernehmlichem Wege, der Zeitbedarf dafür ist gross und nicht vorhersehbar und übersteigt die Behandlungsfrist der Motion, in welcher dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen ist.

4. Fazit

In der Stossrichtung decken sich die Forderungen der vorliegenden Motion zur zukünftigen Nutzung des KIBAG Areals mit den im «Masterplan Seeufer Wollishofen» formulierten Grundsätzen. Dies gilt insbesondere für die Erweiterung des öffentlichen Grünraums mit hohem Öffentlichkeitsgrad auf dem Arealteil der KIBAG mit Seeanstoss. Die Forderung nach preisgünstigen Nutzungen findet sich hingegen nicht explizit im Masterplan. Es muss im weiteren Planungsverlauf sorgfältig geprüft und entschieden werden, welche Teile des KIBAG-Areals auf welchem Weg und zu welchem Kaufpreis erworben werden können. Dabei gilt es die Erreichung der planerischen Ziele und die finanziellen Faktoren zu überprüfen und abzuwägen.



5/5

Nebst obigen Erwägungen, dass derzeit noch unklar ist, welche Teile des KIBAG-Areals überhaupt erworben werden können und in Abwägung zu den finanziellen Faktoren überhaupt sollen, ist es aus zeitlicher Sicht nicht realistisch, innerhalb der Motionsfrist dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung für den geforderten Landerwerb zu einem angemessenen Kaufpreis oder für eine anderweitige Landsicherung vorzulegen. Aus diesen Gründen lehnt der Stadtrat die Motion ab und beantragt die Umwandlung in ein Postulat.

Im Namen des Stadtrats

I. Vizepräsident
Daniel Leupi

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter