



Beschluss des Stadtrats

vom 19. August 2026

GR Nr. 2026/286

Nr. 2577/2026

Schriftliche Anfrage von Sven Sobernheim, Christian Huser und Benedikt Gerth betreffend Heimfall des Kronenhofs in Affoltern im Frühling 2027, aktuelle Planung von Liegenschaften Stadt Zürich für das Areal in Bezug auf Nutzungen, Zeitplan sowie Einbezug der Bevölkerung, aktuelle Situation laufender Mietverträge, Gewährleistung der Zugänglichkeit des Saals für das Quartier, geplante Zwischennutzungen, Auswirkungen auf die Arealentwicklung und Hintergründe zur Wahrnehmung des Heimfalls durch die Stadt

Am 10. Juni 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Sven Sobernheim (GLP), Christian Huser (FDP) und Benedikt Gerth (Die Mitte) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/286, ein:

Im Frühling 2027 findet der Heimfall des Kronenhofs in Affoltern statt. Ab dann ist wieder die Stadt Zürich für das Areal zuständig. Im Rahmen der Zukunftsplanung «Leitbild Zentrum Affoltern» wurden auch Entscheide bezüglich des Kronenhofs getroffen. Im Leitbild wurde definiert, dass es auch zukünftig einen Saal geben soll, dieser jedoch für weitere öffentliche Nutzungen vorgesehen werden soll. Ebenso soll das Kronenhofareal teilweise als Erweiterung für die schulischen Nutzungen der Schule Holderbach genutzt werden. Diese Erweiterung der Schule wurde 2022 wieder aufgegeben.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie sieht die aktuelle Planung der Liegenschaften Stadt Zürich bezüglich des Kronenhofareals aus? Dies bezüglich Nutzungen, Zeitplan sowie Einbezug der Bevölkerung.
2. Wie sieht die aktuelle Situation bezüglich laufender Mietverträge auf dem Areal aus?
3. Wie soll der Saal, welcher fürs Quartier wichtig ist, weiter fürs Quartier zugänglich sein?
4. Sind Zwischennutzungen geplant?
5. Welche Auswirkungen auf die Arealentwicklung hat die Inventarisierung?
6. Wann wurde entschieden, dass die Stadt den Heimfall wahrnehmen wird? Was wurde seither bezüglich Planung unternommen? Wer wurde involviert?

Mit dem Heimfall des Kronenhofareals im Frühjahr 2027 geht das Areal wieder in das Eigentum der Stadt Zürich über. Die zukünftige Entwicklung erfolgt auf Grundlage der bisherigen strategischen Überlegungen der Stadt sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen.

Für die langfristige Entwicklung bestehen mit dem im Rahmen der Zentrumsentwicklung Affoltern erarbeiteten «[Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern](#)» bereits städtebauliche Grundlagen. Konkrete Festlegungen zur künftigen Nutzung und Entwicklung einzelner Arealteile werden im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten zu gegebener Zeit vorgenommen.



2/3

Nach diesen einleitenden Bemerkungen beantwortet der Stadtrat die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Wie sieht die aktuelle Planung der Liegenschaften Stadt Zürich bezüglich des Kronenhofareals aus? Dies bezüglich Nutzungen, Zeitplan sowie Einbezug der Bevölkerung.

Ausgangspunkt für die weitere Planung bildet das im Rahmen der Zentrumsentwicklung Affoltern erarbeitete Leitbild. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, insbesondere infolge der im März 2026 erfolgten Inventarisierung sowie des Erwerbs der benachbarten Parzelle AF3957 im Jahr 2024 durch die Stadt Zürich, werden die bestehenden planerischen Grundlagen derzeit überprüft. Im nächsten Schritt wird eine Potenzialstudie erarbeitet, auf deren Grundlage die künftigen Nutzungen sowie der weitere Zeitplan konkretisiert werden können.

Die Festlegung des weiteren Vorgehens und des Erneuerungszeitpunkts erfolgt zudem in Abstimmung mit weiteren laufenden beziehungsweise geplanten Entwicklungen im Zentrum Affoltern, insbesondere mit dem Projekt Tram Affoltern sowie weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld.

Der Einbezug der Bevölkerung erfolgt dabei im Rahmen der weiteren Planungsschritte entsprechend den bei städtischen Planungsprozessen üblichen Verfahren.

Frage 2

Wie sieht die aktuelle Situation bezüglich laufender Mietverträge auf dem Areal aus?

Auf dem Kronenhofareal bestehen derzeit verschiedene Wohn- und Gewerbemietverhältnisse. Diese werden nach dem Heimfall im Frühjahr 2027 grundsätzlich weitergeführt.

Allfällige spätere Änderungen einzelner Mietverhältnisse werden im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung geprüft und gestützt auf die jeweils geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt.

Frage 3

Wie soll der Saal, welcher fürs Quartier wichtig ist, weiter fürs Quartier zugänglich sein?

Der Saal auf dem Kronenhofareal bleibt dem Quartier bis zur Festlegung der künftigen Nutzung weiterhin zugänglich.

Bereits in den bisherigen Planungsgrundlagen zur Zentrumsentwicklung Affoltern ist vorgesehen, dass der Saal beziehungsweise entsprechende öffentliche Nutzungen auch künftig Teil der Entwicklung des Areals bleiben. Die konkrete Ausgestaltung wird Gegenstand der weiteren Planungsarbeiten sein.

Frage 4

Sind Zwischennutzungen geplant?

Derzeit sind keine Zwischennutzungen auf dem Kronenhofareal geplant.

Da die bestehenden Nutzungen auf dem Areal nach dem Heimfall im Frühjahr 2027 grundsätzlich weitergeführt werden, besteht aktuell kein Bedarf für entsprechende Übergangs-



3/3

nutzungen. Ob sich im Rahmen der weiteren Entwicklung des Areals punktuell Möglichkeiten für temporäre Nutzungen ergeben, wird zu gegebener Zeit geprüft.

Frage 5

Welche Auswirkungen auf die Arealentwicklung hat die Inventarisierung?

Die Aufnahme der Liegenschaft ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte hat die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Areals grundlegend verändert. Die Konsequenzen der Inventarisierung werden derzeit vertieft abgeklärt.

Das «Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern» sieht am Standort Kronenhof eine Weiterführung der Entwicklung des Stadtraums rund um den Wehntalerplatz vor und definiert dafür konkrete Massnahmen: Einen Gebäudesockel mit publikumsorientierten Nutzungen entlang der Wehntalerstrasse, eine Erhöhung der baulichen Dichte sowie einen Hochpunkt an der Ecke Schauberg-/Wehntalerstrasse. Inwiefern diese Prinzipien unter Berücksichtigung des noch zu definierenden Schutzzumfangs umgesetzt werden können und welche Entwicklungsszenarien möglich sind, ist Gegenstand der Potenzialstudie.

Frage 6

Wann wurde entschieden, dass die Stadt den Heimfall wahrnehmen wird? Was wurde seither bezüglich Planung unternommen? Wer wurde involviert?

Der Entscheid, den Heimfall wahrzunehmen, wurde im Jahr 2017 getroffen beziehungsweise gegenüber der Baurechtsnehmerin entsprechend angezeigt.

Seither wurden verschiedene Grundlagen für die künftige Entwicklung des Areals erarbeitet. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung Affoltern wurde in einem kooperativen und partizipativen Verfahren unter Einbezug von Quartiervertretungen sowie verschiedener städtischer Stellen das «Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern» erarbeitet und mit [Stadtratsbeschluss Nr. 173/2019](#) verabschiedet.

In den darauffolgenden Jahren wurden weitere planerische und fachliche Grundlagen erarbeitet. Dazu zählt insbesondere ein denkmalpflegerisches Gutachten aus dem Jahr 2024. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Inventarisierung haben sich zusätzliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung ergeben, weshalb die Ausgangslage neu zu beurteilen ist.

Als nächster Schritt ist vorgesehen, in den Jahren 2026 beziehungsweise 2027 eine Potenzialstudie zu erarbeiten, welche die aktualisierten Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter