



Auszug aus dem substantziellen Protokoll 184. Ratssitzung vom 1. April 2026

Gemeinsame Behandlung der Geschäfte GR Nrn. 2025/453 und 2026/31

6037. 2025/453

Weisung vom 01.10.2025:

Wasserversorgung, drei Wohnliegenschaften im Hardhof, Zürich-Altstetten, Veräusserung und Einnahmenverzicht

Antrag des Stadtrats

1. Die Veräusserung der Parzellen Nrn. AL3858, AL3861 und AL8854 in Zürich-Altstetten an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien zum Richtlinienlandwert von Fr. 671 178.– wird bewilligt.
2. Für die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Richtlinienlandwert werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 10 523 822.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.

Gemeinsame Wortmeldungen zu den Geschäften GR Nrn. 2025/453 und 2026/31

Referat zur Vorstellung der Weisung:

Beat Oberholzer (GLP): Nur wenige Gemeinderäte haben das Privileg, dieselbe Weisung zweimal vorstellen zu dürfen. Ich hatte am 28. Januar 2026 mit der Vorstellung begonnen, bin aber nicht fertig geworden, da der Gemeinderat die Vorlage zur erneuten Beratung an die Sachkommission Tiefbau- und Entsorgungsdepartement, Departement der Industriellen Betriebe (SK TED/DIB) zurückweisen wollte. Es geht um drei Liegenschaften im Hardhof-Quartier, die die Wasserversorgung (WVZ) veräussern will. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptsitz der WVZ zwischen der Europabrücke und den Hardhof-Fussballplätzen. Diese Gebäude wurden als Personalwohnungen für Angestellte genutzt. Heute benötigt die Wasserversorgung sie nicht mehr, da die Wohnungsvermietung nicht zu ihrem Kernauftrag gehört. Wenn die Stadt Liegenschaften zum Kauf anbietet, folgt dies einem bewährten Muster. Zuerst werden die städtischen Dienstabteilungen angefragt, namentlich Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Diese hatte kein Interesse, wohl auch, weil das Entwicklungspotenzial der Grundstücke begrenzt ist. Im nächsten Schritt werden die städtischen Stiftungen angefragt. Die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF), die mittlerweile Stiftung Familienwohnungen heisst, hat Interesse angemeldet. Aus Sicht der Stadt ist sie die ideale Käuferin, da die Objekte den nötigen Raum für Grossfamilien bieten. In der Kommission gab es Diskus-



sionen über den Verkaufspreis im Zusammenhang mit der «Richtlinie 65», dem Stadtratsbeschluss aus dem Jahr 1965, der den Richtlinien-Landwert festlegt. Für die drei Grundstücke beträgt dieser insgesamt 671 000 Franken. Der von der Schätzungskommission ermittelte Verkehrswert liegt jedoch beim Sechzehnfachen dieses Werts, also bei etwas über 11 Millionen Franken. Daher befinden wir heute über einen Einnahmeverzicht von rund 10,5 Millionen Franken. Ein entscheidender Punkt sind die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten. Diese legen fest, dass in dieser W3-Zone nur Einfamilienhäuser gebaut werden dürfen. Dies erklärt die Differenz in der Bewertung: Würden die Dienstbarkeiten bestehen bleiben, wäre der Schätzwert etwa halb so gross wie jetzt. Der Verkehrswert von 11 Millionen Franken wird nur erreicht, wenn die Dienstbarkeiten im Grundbuch gelöscht werden. Die WVZ hat mit den zuständigen Stellen geklärt, ob diese Beschränkungen beibehalten werden sollen. Dies ist nicht der Fall. Die Stadt wird die Dienstbarkeiten mit dem Verkauf löschen. Die SK TED/DIB hat die Diskrepanz zwischen den Beträgen ausgiebig diskutiert. Sie kommt mehrheitlich zum Schluss, dass die SWkF die richtige Käuferin ist und stimmt dem Antrag des Stadtrats zu.

Kommissionsminderheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Stéphane Braune (FDP): Wie wir gehört haben, besitzt die WVZ in Zürich-Altstetten drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 1550 Quadratmetern in der Wohnzone W3. Auf diesen Grundstücken stehen Einfamilienhäuser, die ehemals von Mitarbeitenden bewohnt wurden. Die Schätzungskommission hat den Verkehrswert dieser Liegenschaften auf 11,2 Millionen Franken beziffert. Die WVZ braucht die drei Häuser nicht mehr und will sie darum für einen nahezu symbolischen Preis von 671 178 Franken an die SWkF weitergeben. So sieht es zumindest die Kommissionsminderheit. Der Preis entspricht etwa einem Siebzehntel des Marktwerts. Es handelt sich also faktisch um eine Schenkung. Der Stadtrat begründet den tiefen Preis mit der «Richtlinie 65», die wiederum auf älteren Richtlinien aus dem Jahr 1924 mit dem Titel «Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» basiert. Diese Grundsätze sehen vor, dass städtisches Land für den Wohnungsbau zu einem gemäss dieser Verordnung mässig angesetzten Verkehrswert abgegeben werden kann. Mit der «Richtlinie 65» wird der Landwert nicht vom Markt bestimmt, sondern zu einem Prozentsatz von 7–11 Prozent der Anlagekosten festgesetzt. Das Ziel ist die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Im vorliegenden Fall wird aber überhaupt nichts gebaut. Es wechseln bloss drei Einfamilienhäuser den Besitzer. Die Mieten dieser Häuser sind bereits günstig, da sie sehr alt sind. Durch den Besitzerwechsel werden sie nicht günstiger. Wir haben bei der Stiftung nachgefragt, ob sie beabsichtigt, die Liegenschaften in der bestehenden Form weiter zu vermieten oder etwas Neues zu realisieren. Die Stiftung will sie in ihrer bisherigen Form weiter betreiben. Statt die Chance zu nutzen und mit den 10,5 Millionen Franken aus der Weisung neuen Wohnraum zu schaffen, werden die Häuser quasi verschenkt. Mit dem Rückweisungsantrag fordert die Kommissionsminderheit den Stadtrat auf, diese drei Parzellen zu nutzen, um ein Mehrfaches an gemeinnützigen Wohnungen zu erstellen, wie es aufgrund der Bau- und Zonenordnung sowie dem Wegfall der Personaldienstbarkeiten möglich wäre. Wenn sich das für die Stadt nicht



lohnt, soll sie die Liegenschaften zum Marktpreis verkaufen und mit dem Gewinn Wohnraum realisieren. Die Minderheit der SK TED/DIB, bestehend aus der SVP, FDP und die Die Mitte/EVP Fraktion, beantragt Zustimmung zum Rückweisungsantrag.

Kommissionsmehrheit Rückweisungsantrag und Schlussabstimmung:

Beat Oberholzer (GLP): *Die Kommissionsmehrheit lehnt den Rückweisungsantrag ab. Innerhalb der Kommissionsmehrheit finden sich wahrscheinlich unterschiedliche Meinungen zur «Richtlinie 65». Die einen finden es richtig, andere würden sie vielleicht gerne der Realität anpassen. Grundsätzlich ist eine Mehrheit aber der Meinung, dass die WVZ die Liegenschaften nicht behalten soll und die SWkF die ideale Käuferin ist. Zudem ist der Einnahmeverzicht eher theoretisch. Schliesslich beträgt der Restbuchwert dieser drei Liegenschaften bei der WVZ 78 000 Franken. Daher liegt sogar noch ein kleiner Ertrag drin.*

Johann Widmer (SVP) begründet das Postulat GR Nr. 2026/31 (vergleiche Beschluss-Nr. 5732/2026): *Das Postulat soll in diesem Quartier Gerechtigkeit schaffen. Es berührt einen zentralen Punkt unserer städtischen Wohn- und Bodenpolitik: Wie geht die Stadt mit bestehenden Flächen um? Wie konsequent werden diese genutzt? Welche Möglichkeiten haben wir für die Innenentwicklung? Letztlich geht es um die Frage, ob der Stadtrat wirklich mehr Wohnraum erstellen will oder bloss für 600 Millionen Franken pro Jahr Wohnraum kauft, den er nicht weiterentwickelt. In der Siedlung Hardhof-Dörfli befand sich früher die Baugenossenschaft Hardhof. Seit dem Jahr 1924 besteht dort eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich. Diese beschränkt die bauliche Nutzung auf Einfamilienhäuser. Damals hatte diese Regel sicher einen Sinn. Heute stehen wir mit der Wohnungsknappheit und den steigenden Mieten vor ganz anderen Herausforderungen. Wir haben den politischen Auftrag, diesen Problemen entgegenzuwirken. Mit dem Postulat wollen wir Verdichtung ermöglichen. Da sich die Siedlung in einer W3-Zone befindet, könnte man auf den Grundstücken bis zu vier Geschosse bauen, wodurch viel mehr Wohnraum entstünde. Gleichzeitig zeigt das Beispiel, dass diese Baubeschränkung nicht durchgängig angewendet wird. In den Jahren 2005 und 2006 hat die Stadt schon einmal zwei Parzellen dieser Siedlung verkauft und die Baubeschränkung aufgehoben. Für andere Grundstücke der Siedlung besteht sie aber weiterhin. Was mit den drei Parzellen passiert, die an die städtische Stiftung verkauft werden, muss die Stiftung entscheiden. Irgendwann wird sie sich die Frage stellen müssen, ob man hier verdichtet, allenfalls zusammen mit anderen Parzellen. Die unterschiedliche Behandlung wirft nicht nur Fragen zur Rechtsgleichheit auf, sondern auch zur Kohärenz der Wohnpolitik. Wenn Verdichtung in einzelnen Fällen möglich ist, fragt man sich, warum das nicht in der ganzen Siedlung geprüft und zugelassen werden soll. Diese historische Einfamilienhaussiedlung an urbaner Lage bietet reale Verdichtungschancen. Dass solche Potenziale durch überholte Personaldienstbarkeiten und andere Beschränkungen blockiert werden, widerspricht dem Ziel einer sozialen, nachhaltigen und vorausschauenden Stadtentwicklung. Unser Postulat fordert darum eine einheitliche Beurteilung der Personaldienstbarkeiten. Danach soll an diesem Standort gleiches Recht für*



alle gelten, mit dem Ziel, die Beschränkungen aufzulösen. Die Stadt soll mit gutem Beispiel vorangehen und gerade bei eigenen Grundstücken Verdichtung ermöglichen.

Christian Häberli (AL) begründet den namens der AL-Fraktion am 4. Februar 2026 gestellten Textänderungsantrag zum Postulat GR Nr. 2026/31: Wir möchten den ersten Teil kürzen, um den Auftrag des Stadtrats zu schärfen. Die Textänderung lautet: «Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie die Personendienstbarkeiten der Parzellen der Siedlung Hardhof-Dörfli in Altstetten einheitlich geregelt werden können. Insbesondere ist zu prüfen:» Die darauffolgende Aufzählung bleibt gleich. So wird der Auftrag an den Stadtrat klarer definiert. Im Originalpostulat ist dies weniger verständlich formuliert und es ist beim ersten Lesen nicht klar, ob es um einen Prüfauftrag oder einen Bericht geht. Da wir die Weisung schon einmal wegen Unklarheiten mit den Personendienstbarkeiten zurückweisen mussten, scheint es uns wichtig, einen glasklaren Auftrag zu formulieren.

Weitere Wortmeldungen:

Patrick Tscherrig (SP): Die SP unterstützt diese Weisung und wird ihr zustimmen. Die drei Liegenschaften im Hardhof werden nicht mehr als Personalwohnungen benötigt, seit das gesamte Wassernetz in der Steuerzentrale Hardhof digital überwacht wird. Entscheidend für unsere Zustimmung ist nicht die betriebliche Logik, sondern die Frage der Käuferschaft. Mit der Stiftung Familienwohnungen haben wir eine ideale Käuferin gefunden. Die SFW vermietet in der Stadt Zürich preisgünstigen Wohnraum an kinderreiche Familien mit kleinen und mittleren Einkommen. Der Einnahmeverzicht kann nicht umgesetzt werden. Dafür ist die «Richtlinie 65» gedacht: Der Verkaufswert kann tiefer angesetzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Dieses ist in diesem Fall zweifellos gegeben. Wir sind froh, dass die Stadt die Liegenschaften nicht einfach dem Meistbietenden verkauft und den städtischen Wohnraum damit zusätzlich verteuert. Die Grundstücke zum Marktpreis zu verkaufen, ergibt keinen Sinn. Es ist für die Stadt besser, Boden, den sie bereits besitzt, zu behalten und zu entwickeln. Das Postulat unterstützen wir auch mit der Textänderung. Wir sind dankbar, dass die Fragen nach den Personaldienstbarkeiten überhaupt aufgeworfen wurden. Es hat sich gelohnt, diese Weisung nochmals in der Kommission zu behandeln. Tatsächlich besteht in diesem Fall eine Ungleichbehandlung und es ist sinnvoll abzuklären, wie man generell mit Personaldienstbarkeiten umgeht. Das heisst aber nicht, dass sie alle gelöscht werden müssten. Erst sollten die Hintergründe ermittelt werden. Dann kann man sich um faire Lösungen kümmern, damit alle Eigentümer gleichbehandelt werden.

Beat Oberholzer (GLP): Wir schliessen uns der SP an, sehen die «Richtlinie 65» aber etwas kritischer. Diese Weisung zeigt, dass sie veraltet ist und überarbeitet werden könnte. Die GLP tut sich mit der grossen Diskrepanz zwischen dem Marktwert und dem Richtlinienwert etwas schwer. Diese drei Häuser aber als Exempel zu nutzen und die SWkF zu benachteiligen, erachten wir als eine unnötige Trotzreaktion. Da macht die GLP nicht mit. Die SWkF hat sehr strenge Belegungsvorschriften. Die Familien müssen die Wohnungen verlassen, sobald die Kinder ausgezogen sind. Darum werden diese drei Liegenschaften besser ausgelastet sein, wenn sie zur Stiftung gehören, als bei der



Wasserversorgung. Die Dienstbarkeiten aufzuheben, ist der richtige Schritt. Niemand kann nachvollziehen, warum das Einfamilienhäuschen-Denken dort aufrechterhalten werden sollte. Daher unterstützen wir auch das Postulat der SVP. Hier soll die Gleichbehandlung der Privaten hervorgehoben werden. Natürlich handelt es sich dabei um Wertvermehrung, was gewisse finanzielle Abgaben zur Folge hat. Es ist störend, dass die Eigentümer in einem homogenen gewachsenen Quartier unterschiedlich behandelt werden.

Stéphane Braune (FDP): *Diese Weisung steht exemplarisch für die Wohnbaupolitik der links-grünen Mehrheit in Stadt- und Gemeinderat. Statt dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wird der Wohnungsmangel mit viel Steuergeld verwaltet. Hier werden drei Einfamilienhäuser zu einem symbolischen Preis verschenkt, ohne dass ein einziger Quadratmeter neuer Wohnraum entsteht. Statt über ein neues Wohnbauprojekt zu debattieren, sprechen wir darüber, einen Landwert im Umfang von 10,5 Millionen Franken abzuschreiben. Der Stadtrat begründet das Geschäft mit der Anwendung der jahrzehntealten «Richtlinie 65», die ursprünglich zur Unterstützung des Baus gemeinnütziger Wohnungen geschaffen wurde. Hier wird aber überhaupt nichts gebaut. Diese Wohnbaupolitik kann die FDP-Fraktion nicht unterstützen. Wir beantragen, die Weisung abzulehnen und das Postulat der SVP aus Gründen der Gleichbehandlung anzunehmen.*

Benedikt Gerth (Die Mitte): *Der Gegenwert der Liegenschaft kann durch einen Verkauf, eine Investition oder die eigene Realisierung von Wohnraum auf dieser kleinen Fläche sinnvoller genutzt werden. Wir sind gegen das Verschenken von Volkseigentum und lehnen die Weisung ab. Das Postulat nehmen wir mit oder ohne Textänderung an.*

Johann Widmer (SVP): *Die Textänderung akzeptieren wir, da sie den Sinn und Zweck des Postulats nicht verändert. Ich danke der AL für den Entwurf.*

Rückweisungsantrag

Die Mehrheit der SK TED/DIB beantragt Ablehnung des nachfolgenden Rückweisungsantrags.

Die Minderheit der SK TED/DIB beantragt Rückweisung des Antrags des Stadtrats mit folgendem Auftrag:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Weisung vorzulegen, um die Liegenschaften auf den Parzellen AL3858, AL3861 und AL8854 entweder auf dem freien Markt zu verkaufen oder um auf den Parzellen mit einem Bauvorhaben ein Mehrfaches an gemeinnützigen Wohnungen zu realisieren.

Mehrheit:	Referat: Beat Oberholzer (GLP), Präsidium; Tom Cassee (SP), Niyazi Erdem (SP), Christian Häberli (AL), Sibylle Kauer (Grüne), Ursina Merkle (SP), Ronny Siev (GLP) i. V. von Markus Merki (GLP), Patrick Tscherrig (SP), Dominik Waser (Grüne)
Minderheit:	Referat: Stéphane Braune (FDP); Johann Widmer (SVP), Vizepräsidium; Benedikt Gerth (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP)



6 / 7

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 71 gegen 34 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK TED/DIB beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK TED/DIB beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit:	Referat: Beat Oberholzer (GLP), Präsidium; Tom Cassee (SP), Niyazi Erdem (SP), Christian Häberli (AL), Sibylle Kauer (Grüne), Ursina Merkle (SP), Ronny Siev (GLP) i. V. von Markus Merki (GLP), Patrick Tscherrig (SP), Dominik Waser (Grüne)
Minderheit:	Referat: Stéphane Braune (FDP); Johann Widmer (SVP), Vizepräsidium; Benedikt Gerth (Die Mitte), Sebastian Vogel (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 72 gegen 32 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Veräusserung der Parzellen Nrn. AL3858, AL3861 und AL8854 in Zürich-Altstetten an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien zum Richtlinienlandwert von Fr. 671 178.– wird bewilligt.
2. Für die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Richtlinienlandwert werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 10 523 822.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 8. April 2026 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 8. Juni 2026)

**6038. 2026/31
Postulat von Johann Widmer (SVP) und Reto Brüesch (SVP) vom 21.01.2026:
Personaldienstbarkeiten zugunsten der Stadt auf den Parzellen der Siedlung
Hardhof-Dörfli, einheitliche und rechtsgleiche Anwendung in der gesamten
Siedlung**

Gemäss schriftlicher Mitteilung ist der Vorsteher des Hochbaudepartements namens des Stadtrats bereit, das Postulat zur Prüfung entgegenzunehmen.

Wortmeldungen siehe GR Nr. 2025/453, Beschluss-Nr. 6037/2026



7 / 7

Johann Widmer (SVP) begründet das Postulat (vergleiche Beschluss-Nr. 5732/2026).

Christian Häberli (AL) begründet den namens der AL-Fraktion am 4. Februar 2026 gestellten Textänderungsantrag:

~~Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie sichergestellt werden kann, dass die auf den Parzellen der Siedlung Hardhof-Dörfli in Zürich-Altstetten bestehenden Personaldienstbarkeiten zugunsten der Stadt Zürich, welche die bauliche Nutzung auf Einfamilienhäuser beschränken, in der gesamten Siedlung einheitlich und rechtsgleich angewendet werden. Ziel ist eine sachgerechte und faire Behandlung aller betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die Personaldienstbarkeiten der Parzellen der Siedlung Hardhof-Dörfli in Zürich-Altstetten einheitlich geregelt werden können.~~

Insbesondere ist ~~darzulegen~~ zu prüfen:

- Nach welchen Kriterien in der Vergangenheit bei einzelnen Grundstücken innerhalb der Siedlung eine Löschung oder Lockerung dieser Personaldienstbarkeit vorgenommen wurde.
- Weshalb in den Jahren 2005 (Parzelle AL 3850) und 2006 (Parzelle AL 3849) bei zwei im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken im Zuge des Verkaufs an Private die Baubeschränkung gelöscht wurde.
- Ob diese Praxis mit der heutigen Handhabung gegenüber weiterhin belasteten privaten Grundstücken vereinbar ist.
- Ob der ursprüngliche Zweck der Personaldienstbarkeit für die gesamte Siedlung Hardhof-Dörfli noch besteht oder als überholt beurteilt werden kann.
- Ob es vor dem Hintergrund der städtischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung und Innenverdichtung angezeigt ist, die Baubeschränkung entweder für die gesamte Siedlung aufzuheben oder konsequent für alle Grundstücke gleichermaßen beizubehalten.

Johann Widmer (SVP) ist mit der Textänderung einverstanden.

Das geänderte Postulat wird mit 107 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) dem Stadtrat zur Prüfung überwiesen.

Mitteilung an den Stadtrat

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat