



## Auszug aus dem substantziellen Protokoll 119. Ratssitzung vom 4. Dezember 2024

4033. 2024/257

**Weisung vom 05.06.2024:**

**Amt für Städtebau, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung  
«Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7**

Antrag des Stadtrats

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 2 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage 3 wird Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

**Jürg Rauser (Grüne):** Das «Harsplen» ist ein Areal in Witikon. Gut 24 000 Quadratmeter davon sind Bauland in der Wohnzone W4. Die Swisscanto Anlagestiftung hatte das Land gekauft und in den Jahren 2019–2021 in einem zweistufigen Wettbewerb ein Projekt mit rund 370 Wohnungen entwickelt. Die Stadt konnte ihr das Land für 210 Millionen Franken abkaufen, bevor eine Weisung zu diesem Areal in der Kommission thematisiert wurde. Um das Areal zu erschliessen, gibt es zwei Möglichkeiten: via Katzenschwanzstrasse Richtung Zoo oder über die Witikonerstrasse, die Hauptstrasse des Quartiers. Bei der Witikonerstrasse müsste eine Höhendifferenz von 14 Metern überbrückt werden, etwa mit langen Rampen. Diese Möglichkeit würde das Ortsbild beeinträchtigen und zusätzlich Fläche in Anspruch nehmen. Ausserdem ist die Witikonerstrasse eine Kantonsstrasse, weshalb eine Einbiegespur nötig wäre. Das ist zwar möglich, aber aufwendig und unpraktisch. Bei der Katzenschwanzstrasse ist die Bauzone das Problem, die für



*eine Erschliessung gemäss Gesetz nötig ist. Diese schliesst nur mit vier Metern an die Strasse an, was für eine Erschliessung nicht reicht. Ein Lösungsvorschlag ist eine Umzonung des angrenzenden Landstücks, das als Erholungszone E1 gilt. Ein Teil davon soll zur Zone W4 umgewandelt werden. Leider löst dieses Vorgehen eine Mehrwertabgabe nach kantonalem Gesetz aus, die gemäss Prognose etwa 80 000 Franken beträgt. Aus den Kommissionen kamen nicht sehr viele Fragen. Der Zeitpunkt des Verkaufs und die Höhe des Kaufpreises waren Thema. Weil sich dieser aus dem Landwert und dem Projektwert zusammensetzt, ist die Verhältnismässigkeit schwierig abzuschätzen. Die Schätzungskommission der Stadt kam aber zum Schluss, dass es ein guter Preis sei; sie hatte den Preis sogar etwas höher geschätzt. Swisscanto hatte die Zonenänderung bei der Katzenschwanzstrasse bereits beantragt. Eine entsprechende Weisung kam im Jahr 2023 in die Kommission und wurde wieder zurückgezogen. Wenige Monate später wurde der Verkauf öffentlich. Die erste Kontaktaufnahme erfolgte schon einiges vorher. Das zugehörige Projekt wurde von Swisscanto sehr sorgfältig ausgearbeitet und in einem zweistufigen Wettbewerb mit verschiedenen Architekturbüros evaluiert. Auf die maximale Ausnutzung des Areals wurde aus architektonischen und städtebaulichen Gründen verzichtet. Der Quartierverein wurde während der gesamten Projektdauer miteinbezogen, was wir geschätzt haben. Ich bin Mitglied in der Quartierentwicklungskommission und der Meinung, dass sie gute Arbeit geleistet haben. Die Stadt hat das Projekt mit dem Kauf des Areals übernommen. Wir können davon ausgehen, dass das Bauvorhaben ausgereift und vernünftig ist. Die Grundrisse sind grundsätzlich gut, einige etwas knapp, aber sie entsprechen mehr oder weniger den Anforderungen, die die Stadt für ihre Wohnungen hat. Die Kommissionsmehrheit empfiehlt die Zustimmung zur Zonenänderung. Wir Grünen freuen uns, dass die Stadt das Grundstück kaufen konnte und dort die erste städtische Wohnsiedlung in Witikon baut. Mit der Stadt als Inhaberin gilt eine Belegungsvorschrift, die gewährleistet, dass die Kapazität des Areals gut genutzt wird. Wir rechnen mit etwa 700 neuen Einwohner\*innen. Die Stadt muss nun weiterplanen und einige Anpassungen vornehmen, zum Beispiel was die Anzahl Parkplätze angeht. Diese kann aus Sicht der Grünen weiter reduziert werden. Auch bezüglich Wohnungsmix müssen wir unter Berücksichtigung der Witiker Bedürfnisse weiter diskutieren. Wichtig ist aber, dass das Projekt möglichst schnell umgesetzt werden kann. Es sollen also keine radikalen Änderungen vorgenommen werden, höchstens kleine Anpassungen.*

Kommissionsminderheit:

**Reto Brüesch (SVP):** *Die SVP-Fraktion lehnt die Weisung ab. Anfang des Jahres 2023 hat die Sachkommission Hochbaudepartement, Stadtentwicklung (SK HBD/SE) die Weisung GR Nr. 2023/62 zur selben Zonenplanänderung behandelt. Der einzige Unterschied war die Eigentümerin. Damals war die Swisscanto Anlagestiftung für die Pensionskassengelder der Zürcher Kantonalbank (ZKB) die Eigentümerin. Sie wollte während einer fünfjährigen Zusammenarbeit mit der Stadt 350 Wohnungen bauen. Die Weisung wollte eine kleine Fläche von 130 Quadratmetern umzonen, um das Grundstück über eine Nebenstrasse zu erschliessen. Swisscanto und die Stadt hatten auch gemeinsam beschlossen, auf dem Areal einen Kindergarten zu bauen. Nur bezüglich der kleinen*



3 / 7

Fläche zur Erschliessung wurde der Gemeinderat involviert. Von linker Seite wurde damals gedroht, die Weisung nicht zu akzeptieren, um einen grösseren Anteil an günstigen Wohnungen zu erzwingen. Daraufhin bekam Swisscanto kalte Füsse und zog die Weisung zurück. Das ist nicht das erste Mal, dass eine solche Machtdemonstration von links vorkommt. Beim Neugasse-Areal war es ähnlich: Nun entstehen dort gar keine Wohnungen. In Witikon musste die Swisscanto kapitulieren und verkaufte das Grundstück im März 2024 der Stadt Zürich. Gemäss öffentlich zugänglichen Informationen hat die Stadt für das Grundstück mit einer Fläche von 34 000 Quadratmetern 211 Millionen Franken bezahlt. Davon sind 24 000 Quadratmeter Wohnzone und 6000 Quadratmeter Erholungszone. Daraus ergibt sich ein Landpreis von 8600 Franken pro Quadratmeter Wohnzone. Auch nach dem Abzug gewisser Projektierungskosten von 1 bis 2 Millionen Franken ist die Zahl enorm hoch. Im Jahr 2022 war der Medianpreis für einen Quadratmeter Wohnzone in Witikon 3500 Franken. Dank der übersteuerten Käufe der Stadt ist dieser Preis nun gestiegen. Ich glaube nicht, dass schlussendlich günstiger Wohnraum entsteht. Gemäss Stadtratsbeschluss STRB Nr. 859/2024 löst der hohe Kaufpreis eine hohe Kostenmiete von etwa 335 Franken pro Quadratmeter aus. Für eine Vierzimmerwohnung bedeutet das eine Nettomiete von 2900 Franken. Mit 300 Franken Nebenkosten ergibt das 3300 Franken für vier Zimmer – ist das preisgünstiger Wohnungsbau? Ich glaube nicht. Die Stadt übernimmt das Projekt der Swisscanto gleich mit. Ob das der richtige Weg ist, werden wir sehen. Was gar nicht geht: Im Juni 2024 wurden Direktaufträge in der Höhe von 25 Millionen Franken an drei Architektenteams vergeben. Der Stadtrat will das Projekt nämlich fast eins zu eins wie geplant umsetzen. Das bedeutet, dass grosse namhafte Büros den Bau ausführen. Das ist unnötig teuer. Zudem ist das Projekt mit einer Arealüberbauung geplant. Ohne diese könnten noch mehr Wohnungen gebaut werden. Mit jeder zusätzlichen Wohnung sinkt die Nettokostenmiete. Ausserdem sind die Wohnungsgrössen zu grosszügig bemessen: Die Vierzimmerwohnungen mit 105 Quadratmetern könnte man verkleinern und so Geld sparen. Dazu kommt, dass die Preise in Witikon durch den Kauf steigen. Das will die Quartierbevölkerung nicht. Wir erwarten vom Stadtrat einen Vorschlag, wie günstiger und effizienter gebaut werden kann.

Weitere Wortmeldungen:

**Karen Hug (AL):** Wir freuen uns über den Kauf des Harsplen-Areals. Dieses ist extrem wichtig für das Quartier Witikon, das sich aktuell im Umbruch befindet. Zahlreiche Menschen verlieren dort gerade ihre Wohnung und somit ihr Zuhause und den Anschluss ans Quartier. Es ist für uns zentral, dass die Stadt eine aktive Rolle einnimmt, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. In Witikon sind nur 9 Prozent der Wohnungen gemeinnützig. Das ist einer der tiefsten Werte in unserer Stadt. Das Harsplen-Areal bietet enormes Potenzial für preisgünstigen Wohnraum. Aktuell geplant sind 370 städtische Wohnungen. Wir setzen uns dafür ein, dass ein Teil dieser Wohnungen subventioniert wird. Angesichts des hohen Kaufpreises rechnet der Stadtrat mit einer relativen hohen Kostenmiete von 335 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Uns ist klar: Es braucht einen Ausgleich. Die AL fordert für mindestens ein Drittel der Wohnungen eine Landwert-Ab-



schreibung, um den Bau von subventionierten Wohnungen zu ermöglichen, zum Beispiel durch die städtische Stiftung für Alters- und Familienwohnungen. Der Kauf bietet eine Chance zur Realisierung der vom Gemeinderat einstimmig angenommenen Volksinitiative «Mehr Alterswohnungen für Zürich». Das Geld für eine solche Abschreibung ist aus unserer Sicht vorhanden. Allein durch den zweimaligen Verkauf des Harsplen-Areals wird ein zweistelliger Millionenbetrag aus der Grundstückgewinnsteuer in die Stadtkasse gespült. Eine Schlussbemerkung: Swisscanto hatte für das Areal etwa 155 Millionen Franken bezahlt. Hätte es zu dieser Zeit das kommunale Vorkaufsrecht, wie es die pendente Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» fordert, schon gegeben, hätte die Stadt das Areal für rund ein Viertel weniger Geld erwerben können. Die Zonenplanänderung nehmen wir an, den Bericht nehmen wir zur Kenntnis.

**Flurin Capaul (FDP):** Zuvor wurde die Änderung von linker Seite aktiv bekämpft, weil die falschen Leute profitierten. Jetzt, wo die Stadt das Projekt übernommen hat und selbst baut, sind die Linken auf einmal dafür. Das ist mir unverständlich. Swisscanto, einer dieser von euch verteufelten Immobilienkonzerne, verdient an diesem Verkauf viel Geld. Unter dem Strich entstehen nicht mehr Wohnungen. Der einzige Unterschied ist, dass die Stadt das Projekt leitet, nicht Swisscanto. Das wird uns teuer zu stehen kommen. Die Forderungen wie Abschreibungsbeiträge, um die Wohnungen zu vergünstigen, verlagern die Zahlungslast noch stärker Richtung Steuerzahler. Mich stört ausserdem enorm, wie unehrlich hier gehandelt wurde. Nachfragen und Forschungen der Kommission haben ergeben, dass die Verhandlungen mit Swisscanto bereits im Gang waren, als die Kommission noch nichts von dem Geschäft wusste, geschweige denn es behandeln konnte. Das ist eine Geringschätzung der Kommissionsarbeit und des politischen Milizgedankens. Wir enthalten uns sowohl in der Kommission als auch jetzt. Es wurde zwar protokolliert, wir seien nicht anwesend gewesen, aber das stimmt nicht. Dieses Geschäft ist hinterhältig und wir machen dabei nicht mit.

**Nicolas Cavalli (GLP):** Für die GLP geht es bei dieser Weisung um die Zonierung, nicht um die Geschichte des Verkaufs und Swisscanto. Die Frage ist relativ simpel: Es gibt zwei Anschlussmöglichkeiten, die Witikonerstrasse und die Katzenschwanzstrasse. Entscheidend ist schlussendlich die Topografie. Wir hätten bereits der ursprünglichen Weisung GR Nr. 2023/62 zugestimmt. Folglich stimmen wir auch heute zu. Der Rückzug damals folgte bekanntlich auf Machtspiele von linker Seite. Unsere Position war: Uns ist egal, wer baut. Der Vorwurf an die Linke war, dass die Zonenänderung inhaltlich und ideologisch verhandelt wurde, je nachdem, welche Institution darauf bauen wollte. Heute geht meine Kritik an die Rechten im Rat. Die FDP und SVP tun genau das, was die Linken letztes Mal taten. Es kann nicht sein, dass etwas Technisches wie eine Zonenänderung von der Identität der Bauherren abhängig gemacht wird. Wir möchten inhaltlich politisieren, nicht dogmatisch und stimmen der Weisung darum zu.

**Angelica Eichenberger (SP):** Wir freuen uns sehr, dass die Stadt die Liegenschaft gekauft hat und in Witikon mehr städtische Wohnungen gebaut werden. Einige Punkte bleiben strittig, etwa der Mietzins. Die Handhabung des Projekts liegt bei Liegenschaft



Stadt Zürich (LSZ). Es ist ihre Aufgabe, die Projektierung so durchzuführen, dass bezahlbare Wohnungen geschaffen werden. Auch wurde angesprochen, dass die Wohnungsgrössen optimiert werden sollen, damit mehr Leute in Witikon bezahlbaren Wohnraum finden. Marco Denoth (SP) und ich haben ein Postulat eingereicht, das zur Optimierung anregen soll, zum Beispiel könnte das zweite Untergeschoss weggelassen werden. So würden die Kosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen gesenkt. Die angesprochenen Machtspiele von links sind Teil unserer Aufgabe. Wir setzen uns für mehr bezahlbaren Wohnraum ein. In diesem Fall ging die Rechnung auf. Wir haben es geschafft, dass die Stadt das Projekt übernimmt und der Spekulation entzieht. Wir stimmen der Weisung zu.

**Stefan Reusser (EVP):** Uns kommt es heuchlerisch vor, ein Bauprojekt von Privaten abzulehnen, nur um ihm doch zuzustimmen, wenn es von der Stadt kommt. Nichtsdestotrotz darf es unserer Meinung nach nun nicht stocken. Die Stadt hat eine hohe Summe investiert. Dementsprechend soll es schnell weitergehen, damit auf dem Areal bald Wohnungen stehen können. Die Die Mitte/EVP-Fraktion stimmt der Weisung zu.

**Jean-Marc Jung (SVP):** Der linksgrüne Gemeinderat blockiert immer mehr private, eigentlich für den Mittelstand gedachte Wohnbauprojekte. Dieser ist der Verlierer: Wer 100 Prozent arbeitet, hat zu viel Geld für diese Wohnungen. Nur einige superprivilegierte, durchsubventionierte Mieter profitieren von den 370 Wohnungen, für die die Stadt inklusive geschätzte Baukosten 360 Millionen Franken ausgibt. Swisscanto blieb wohl nur übrig auszusteigen, denn im mittleren Preissegment zu bauen, ist in Zürich nicht rentabel. Im Kanton Aargau ist es möglich, 150 Wohnungen für 26 Millionen Franken zu kaufen, während in Zürich eine kleine Minderheit zulasten der Steuerzahler profitiert.

**Jürg Rauser (Grüne):** Wieso stellen Kommissionsmitglieder in der Kommission Fragen, wenn sie die Antworten sowieso ignorieren? Swisscanto und die Stadt hatten bezüglich des Verkaufs zum ersten Mal Kontakt, bevor die erste Weisung zu diesem Geschäft in der Kommission behandelt wurde. Niemand aus der Kommission wusste etwas davon. Swisscanto war – aus welchen Gründen auch immer – von sich aus auf die Stadt zugekommen. Sämtliche Unterstellungen, die etwas anderes behaupten, sind falsch. Dass der Verdacht aufkommt, kann ich zwar verstehen, doch die Antworten in der Kommission lieferten den Gegenbeweis. Die Verhandlungen waren zudem noch nicht hieb- und stichfest, da kann es sein, dass am Ende etwas anderes herauskommt.

**Dr. Balz Bürgisser (Grüne):** Der März 2024 wird als fröhlicher Monat in die Geschichte Witikons eingehen: Die Stadt hat Swisscanto das Harsplen-Areal abgekauft und den Weg für 370 gemeinnützige Wohnungen frei gemacht. Die Quartierbevölkerung sorgt sich zunehmend um die Wohnungsknappheit in Witikon. In den Jahren 2020 bis 2040 werden viele grosse Wohnsiedlungen abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Das hat zur Folge, dass vielen Mieter\*innen gekündigt wird. Die meisten sind im Quartier fest verwurzelt und wollen nicht wegziehen. Es ist wie in vielen anderen Quartieren schwierig, vor Ort eine passende, bezahlbare Wohnung zu finden. In Witikon ist die Not umso grösser, da der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von Genossenschaften oder Stiftungen nur 8 Prozent beträgt. Auch städtische Wohnungen gibt es wenige. Vor diesem



6 / 7

*Hintergrund ist die Freude der Witiker\*innen über das Eingreifen der Stadt in den Wohnungsmarkt verständlich. Mit diesem Projekt wird die Anzahl bezahlbarer Wohnungen im Quartier verdoppelt. Die Umzonung ist aus dieser Sicht sinnvoll.*

**Reto Brüesch (SVP):** *Ich möchte die Aussage von Jürg Rauser (Grüne) berichtigen: Die Weisung wurde am 8. Februar 2023 an die SK HBD/SE überwiesen. Gemäss Schriftlicher Anfrage, die der Stadtrat dieses Jahr beantwortet hat, begannen sie im März 2023 mit den Verhandlungen. Die Kommission wusste also vorher Bescheid.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–4.

Mehrheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Maleica Landolt (GLP), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Reto Brüesch (SVP); Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 5.

Mehrheit:	Referat: Jürg Rauser (Grüne); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Nicolas Cavalli (GLP), Marco Denoth (SP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Karen Hug (AL), Maleica Landolt (GLP), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Reto Brüesch (SVP); Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Andreas Egli (FDP) i. V. von Roger Suter (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 85 gegen 12 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.



7 / 7

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Zonenplan Mst. 1:5000 wird gemäss Beilage 1 geändert.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen an der Festsetzung in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss Beilage 2 wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt die Änderung gemäss Ziffer 1. nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV gemäss Beilage 3 wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 11. Dezember 2024 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 10. Februar 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat