

Bauregion Zürich

Kanton behält Hand am Sparhebel

Auf den ersten negativen Rechnungsabschluss des Kantons Zürich seit neun Jahren folgte für 2024 wieder ein ungeplantes Plus von 150 Millionen Franken. Doch Finanzdirektor Ernst Stocker tritt in Sachen Bauvorhaben weiter aufs Bremspedal. Derweil bleibt trotz des verlangsamten Bevölkerungswachstums der Wohnraum rar.

Von Peter Weiss

An der Medienkonferenz zum Abschluss der Staatsrechnung 2024 gab Finanzdirektor Ernst Stocker (SVP) neulich ein Plus von 150 Millionen Franken bekannt – anstelle der budgetierten 319 Millionen Franken Verlust. Der Hauptgrund: Die Steuereinnahmen fielen um 565 Millionen höher aus als veranschlagt.

Zwölf Monate vorher hatte Stocker noch über das erste kantonale Defizit seit neun Jahren informiert. Mit 2 Millionen Franken blieb der Verlust im Verhältnis zum Gesamtbudget von rund 19 Milliarden Franken zwar im engen Rahmen. Doch der Magistrat griff in der Folge fest zum Sparhebel, namentlich in Sachen Investitionen. Einzelne zeitliche Verschiebungen kanto-

ner Bauprojekte gab Stocker bereits im Spätsommer bekannt, als er das Budget fürs Jahr 2025 vorstellte. Die meisten Positionen auf der Prioritätenliste blieben indes lange geheim – bis die «Neue Zürcher Zeitung» kurz vor der Budgetdebatte im Parlament aus der internen Liste der Kantonsregierung zitierte.

Diese enthielt nicht weniger als 83 kantonale Bauprojekte mit einem Gesamtvolumen von knapp sechs Milliarden Franken. Gut die Hälfte entfällt auf den Bereich Bildung. Neben der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, die länger als vorgesehen auf Ersatzbauten für Labors oder die Sanierung diverser Gebäude warten muss, sind hier auch die Kantonsschulen betroffen. Neubau-Vor-



Am Zürcher Unispital schreitet der Neubau des Campus Mitte 1 und Mitte 2 voran. Weitere Bauvorhaben im Gesamtwert von rund 940 Millionen Franken an seinem grossen Zentrumsspital hat der Kanton Zürich aus Spargründen zeitlich nach hinten verschoben.

haben in Affoltern am Albis, Dübendorf, Wädenswil und Zürich sollen später realisiert werden als geplant. Das gilt ebenfalls für die Spitäler. Allein am Universitäts-spital Zürich werden Instandhaltungs-, Neu- und Umbauvorhaben im Gesamtwert von rund 940 Millionen Franken zurückgestellt, unter anderem der Neubau des Südtrakts für 150 Millionen sowie des Nord-3-Trakts für 113 Millionen Franken.

Priorisierung geht weiter

Ins Budget selbst nahm der Kantonsrat keines der verschobenen Vorhaben wieder auf. Lediglich im Konsolidierten Finanzplan, einem langfristigen und wenig verbindlichen Planungsinstrument, fanden sich 21 Projekte nach der finalen Debatte wieder. Mit der Priorisierung geplanter Investitionen werde der Kanton fortfahren, kündigte Ernst Stocker nun an der Medienkonferenz zur Staatsrechnung 2024 an. Als Grund für die anhaltende Zurückhaltung in Sachen Investitionen gab der Finanzdirektor den Schuldenstand an. Trotz des Eigenkapitals von 12 Milliarden Franken wuchsen die Verbindlichkeiten um 0,15 auf 4,4 Milliarden Franken.

Wird sich der kantonale Finanzchef mit seinem Hang zur Vorsicht auch in Zukunft durchsetzen können? Angesichts der guten Prognosen für das aktuelle Rechnungsjahr scheint eine gewisse Lockerung, von der die Baubranche im Kanton profitieren könnte, nicht ganz ausgeschlossen. Schliesslich ist für 2025 sogar ein Überschuss von 180 Millionen Franken budgetiert. Und Anfang Januar gab die kantonale Finanzdirektion bekannt, einen Anteil von 357 Millionen Franken am Gewinn der Nationalbank zu erhalten – 238 Millionen mehr als eingeplant.

Konstanz in Zürich

In der Stadt Zürich herrscht in Sachen Finanzen Kontinuität. In der Budgetdebatte im Dezember scheiterte der Antrag der FDP auf eine Senkung des Steuerfusses um drei Prozentpunkte. Dies, obwohl Finanzvorsteher Daniel Leupi (Grüne) bei der Gelegenheit bereits andeutete, dass auch die Rechnung 2024 besser abschliessen werde als budgetiert. Tatsächlich resultierte nicht nur zum zehnten Mal in Serie ein Gewinn. Vielmehr fiel der Überschuss mit 518 Millionen Franken so hoch aus wie seit 20 Jah-

ren nicht mehr. Mit 507 Millionen Franken annähernd gleich hoch waren die Einnahmen aus der Grundstücksgewinnsteuer – ebenfalls ein rekordverdächtiger Wert.

Trotz der Rekordzahlen betonte Leupi gegenüber dem «Tages-Anzeiger», es gebe keinen Grund, vom eingeschlagenen Weg abzuweichen. Somit dürfte er auch für 2026 am Steuerfuss von 119 Prozent festhalten.

Schliesslich kommen auch in den nächsten Jahren beträchtliche Investitionen auf die Stadt Zürich zu. Dafür sorgten nicht zuletzt ihre Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Sie nahmen im Juni eine Volksinitiative zur Schaffung von 2000 zusätzlichen Alterswohnungen bis im Jahr 2035 an. In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarkts bedarf es wenig Fantasie, um sich auszumalen, dass die Umsetzung kostspielig wird. Ausserdem genehmigte der Soverän 70 Millionen Franken für den Um- und Ausbau der Feuerwache Süd.

Im September standen gleich drei Abstimmungen über neuen Schulraum an. Ausgerechnet der Entscheid für das mit 22,9 Millionen Franken günstigste Vorhaben fiel am knappsten aus: die Umwand-

lung des alten Meteo-Hauses am Zürichberg in eine Sekundarschule. Der mit 111 Millionen veranschlagte Bau des neuen Sekundarschulhauses Tüffenwies im Quartier Grünau sowie die mit 102 Millionen Franken projektierte Erweiterung der Schulanlage Luchswiesen in Schwamendingen fanden indes beide eine Dreiviertel-Mehrheit.

Die Höhenjagd in Holz

Im November schliesslich stimmte das Städtzürcher Stimmvolk dem Kredit für den Ersatzneubau der Rathausbrücke über die Limmat im Herzen der Stadt zu. Kostenpunkt: 58,3 Millionen Franken. Am selben Abstimmungs-Sonntag genehmigte es den Gestaltungsplan «Areal VZAI». Die Bezeichnung steht für ein unmittelbar am Bahnhof Zürich-Altstetten gelegenes Bauvorhaben der UBS.

Die Grossbank darf nun ihr dortiges altes Bürogebäude ersetzen – durch den 110 Meter hohen UBS-Turm. Mit Solarzellen, begrünten Fassaden und Terrassen ausgestattet, soll der Holz-Beton-Hybridbau der-einst 2700 Mitarbeitenden Platz bieten.

Auf ein Nein zum Gestaltungsplan dürfte neben den Jungen Grünen, welche die Unterschriften zum Referendum gesammelt hatten, auch der eine oder andere Lokalpatriot in Winterthur gehofft haben. Denn wenn das Gebäude in Altstetten der-einst steht, wird es jenem Winterthurer Wolkenkratzer ähnlicher Bauweise den Rang als höchstes Holzhochhaus des Kantons abjagen: dem 100 Meter hohen Rocket im neuen Stadtteil Lokstadt. Dessen Baubeginn ist für September 2025 geplant.

Ende September 2024 erfolgte die Baueingabe. Kurz danach wuchsen die Profilstangen in die lichte Höhe und sorgen seither für Gesprächsstoff. Kommt es zu keinen Verzögerungen, werden Rocket und seine drei «Tigerli» genannten Sockelbauten ab Herbst 2028 Raum für insgesamt 272 Wohnungen, ein Hotel mit Restaurant sowie weitere Gewerbe- und Eventnutzungen schaffen. Der zusätzliche Wohnraum



Eines von Dutzenden Bauvorhaben, welches der Kanton aus Kostengründen später realisieren wird als ursprünglich vorgesehen: Neubau der Kantonsschule Zimmerberg in Wädenswil.

Zürich	2023	2024
Bevölkerung	1 601 446	1 615 112
Bevölkerungswachstum	1,5%	0,9%
Leerwohnungen	0,53%	0,56%
Fläche in km²	1728,9	

Quelle: Bundesamt für Statistik



So kann das neue Sekundarschulhaus Tüffenwies in Zürich-Altstetten nun gebaut werden: Visualisierung des Siegerprojekts «Todos Juntos» mit Blick auf die neue Schulanlage.

ist in Winterthur hochwillkommen: Gemäss dem aktuellen Immobilien-Monitoring der Beratungsfirma Wüest Partner betrug die Angebotsziffer in der Stadt und ihren angrenzenden Gemeinden lediglich drei Prozent.

Bevölkerung wächst langsamer

Die Bevölkerung der Eulachstadt wuchs 2024 um ein Prozent, wie aus den Zahlen des Statistischen Amtes des Kantons hervorgeht. Damit knackte Winterthur erstmals die 120 000er-Marke. Das Wachstum übertraf jenes von Zürich (0,6%, neu 435 031 Personen) klar. Die grösste Bevölkerungszunahme aller 160 politischen Gemeinden im Kanton verzeichnete Ossingen im Zürcher Weinland mit 7,4 Pro-

zent. Von den Städten erreichten Horgen mit 3,4 Prozent, Dübendorf (3,3%) und Regensdorf (2,9%) die höchsten Zuwachsraten. Im gesamten Kantonsgebiet lebten per 31. Dezember 2024 rund 1,62 Millionen Menschen, 14 000 beziehungsweise 0,85 Prozent mehr als zwölf Monate zuvor. Damit verlangsamte sich das Bevölkerungswachstum markant, hatte es 2023 doch 24 000 Personen respektive 1,5 Prozent betragen.

Die Entschleunigung bewirkte noch keine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. So lag die kantonale Leerwohnungsziffer zum Stichtag am 1. Juni bei 0,56 Prozent. Hinter dem Durchschnittwert verbergen sich beträchtliche lokale Unterschiede: So standen in der Stadt Zürich lediglich 0,07 Prozent der Wohnungen leer, in Uster waren es immerhin 1,84 Prozent.

Die Zürcher Sorge Nummer 1

Kein Wunder, nannte in der jüngsten Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich die Hälfte der Teilnehmenden den Wohnraum als ihr grösstes Problem. Auf dem politischen Parkett spiegelte sich das in auffällig vielen Abstimmungen über Wohnraum-Initiativen wider – auch ausserhalb der Stadtgrenzen. In Zürich selbst nahmen die Stimmberechtigten den Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» an. Dieser beinhaltet unter anderem, den vier städtischen Wohnstiftungen insgesamt 300 Millionen Franken zum Erwerb preisgünstiger Wohnungen zu übertragen.

Der Winterthurer Souverän stimmte dem Gegenvorschlag zur Initiative «Wohnen für alle» zu. Er verlangt, dass in der Eulach-

stadt bis 2040 jährlich 120 gemeinnützige Wohnungen entstehen sollen. In Wädenswil entschieden sich die Stimmberechtigten knapp – und für viele überraschend – für die Initiative «Boden behalten – Wädenswil erhalten». Diese verpflichtet die Stadt, Grundstücke mit wenigen Ausnahmen nur noch im Baurecht abzugeben.

Weiter nördlich am linken Zürichsee-Ufer wurde die Einzelinitiative «für mehr bezahlbare Wohnungen in Thalwil» mit 50,77 Ja-Stimmen hauchdünn angenommen. Drei Monate später scheiterte ein Vorstoss zur Umsetzung indes klar: die Einzelinitiative zur «Errichtung einer Stiftung zur Förderung von preisgünstigem, nachhaltigem Wohnraum in Thalwil vorwiegend für Einheimische». Im zuletzt rasant gewachsenen Dübendorf lehnten die Stimmbürgerinnen dagegen die von der SP lancierte Initiative «Dübendorf für alle» ab, welche die Stadt zu einer aktiven Bodenpolitik verpflichtet hätte.

Sugus mit bitterem Beigeschmack

Zur Problemwahrnehmung des Themas Wohnen trägt neben Knappheit und hohen Kosten auch die verbreitete Praxis bei, vor Sanierungs- oder Neubauvorhaben Leerkündigungen auszusprechen. Sogar für landesweite Schlagzeilen sorgten Vorgänge um die aufgrund ihrer würfelartigen Form und der bunten Farben als «Sugus-Häuser» bezeichneten Liegenschaften in der Stadt Zürich: Kurz vor Weihnachten erhielten rund 100 Mietparteien die Kündigung. Noch vor Ostern, sprich Ende März 2025, sollten sie wegen einer angeblich anstehenden Kernsanierung ausziehen. Dabei sind die «Sugus-Häuser» gerade einmal 25 Jahre alt. In der Zwischenzeit verlängerte die Vermieterin die Kündigungsfrist um ein halbes Jahr. 90 Mietparteien gehen nun gerichtlich dagegen vor.

Dass es auch anders geht, zeigen andere Beispiele. So wird die Piazza AG am Sommer 2025 die Küchen, Nasszellen und Fenster all Ihrer Mietwohnungen in der Siedlung Im Tiergarten etappenweise und in bewohntem Zustand sanieren (siehe Artikel auf Seite 26). Die Helvetia-Versicherung ihrerseits plant, ihre aus den 1950er-Jahren stammende Siedlung Frohburg in Zürich-Oerlikon durch einen doppelt so grossen Neubau mit 657 Wohnungen sowie Café, Quartierladen, Kindergarten und Hort zu ersetzen. Auch hier wird der Bau gemäss einem Bericht im «Tages-Anzeiger» etappiert erfolgen. So sollen Mieterinnen und Mieter, die vor 2017 eingezogen sind, während der Bauphase in der Siedlung wohnen bleiben können. Und: Im Neubau



Profilstangen, die zu reden geben: Wenn das Holzhybrid-Hochhaus Rocket dereinst fertig ist, wird es die Silhouette im Westen Winterthurs dominieren.

sollen sie in den Genuss von Mietzinsen zum Vorzugspreis kommen.

Anhaltendes Hickhack

Noch mehr günstige Wohnungen dürften in den nächsten Jahren in Zürich-Witikon entstehen: Im Frühjahr kaufte die Stadt Zürich für 211 Millionen der Swisscanto Anlagestiftung das Areal «Harsplen» mit samt den Bauplänen für eine Siedlung mit 370 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten ab. Für die Planung, die bis Sommer dieses Jahres zu einem baureifen Projekt führen soll, genehmigte der Gemeinderat einen Zusatzkredit.

Eine weitere Gross-Siedlung innerhalb der Stadtgrenzen nahm vor Kurzem eine juristische Hürde: der Ersatzneubau, welchen die Pensionskasse der untergegangenen Grossbank Credit Suisse am Brunaupark erstellen möchte. Das Zürcher Verwaltungsgericht hat die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans als unverhältnismässig beurteilt und aufgehoben. Das Zürcher Stadtparlament hatte die Pflicht vor Jahren beschlossen. Bis am Brunaupark die Bagger auffahren, dürfte dennoch einige Zeit vergehen. Denn die juristische Auseinandersetzung um die bereits zweite Baubewilligung ist derzeit vor Bundesgericht hängig.

Absturz in der Flughafenstadt

Im nahen Adliswil plant die Swiss Re eine Wohnsiedlung mit 235 Wohneinheiten für rund 500 Personen. Gegen den Gestaltungsplan und eine nötige Teilrevision der Nutzungsplanung sammelte eine IG von Anwohnenden genügend Unterschriften.

Doch aus dem laut «Zürichsee-Zeitung» hitzig geführten Abstimmungskampf ging die Rückversicherung als knapper Sieger hervor. So kann sie nun die Planungen inklusive Baugesuch vorantreiben.

Zurück auf Feld 1 heisst es dagegen in Kloten: Das Stimmvolk lehnte eine Änderung der Bau- und Zonenordnung ab, die eine gemischte Nutzung des 50 Hektaren grossen Industriegebiets Steinacker im Osten der Flughafenstadt ermöglicht hätte. Dabei hatte das Stadtparlament dem Vorhaben mit Wohnraum-Potenzial für rund 7000 Menschen Monate zuvor mit grosser Mehrheit zugestimmt.

Meilensteine in Winterthur

Mehr Grund zur Freude hatte am gleichen Abstimmungs-Sonntag der Winterthurer Stadtrat: Mit der Zustimmung des Souveräns zu jährlich wiederkehrenden Kosten von 2,9 Millionen Franken für Betrieb und Miete könnte die Stadt im dritten Anlauf zu ihrem langersehnten zweiten öffentlichen Hallenbad kommen. Als nächster Schritt muss die private Bauherrin Win4 AG ein konkretes Bauprojekt auf dem Areal am Sportpark Deutweg ausarbeiten und bis Ende dieses Jahres Investoren finden.

Einen Erfolg feierte die Winterthurer Exekutive auch in der Abstimmung über den höchsten Betrag, der je vors Stimmvolk ihrer Stadt kam. Dieses bewilligte 293 Millionen Franken für einen Kredit an die lokale Kehrrechtverbrennungs-Anlage (KVA). Nach über 30 Betriebsjahren gilt es, eine ihrer beiden Ofenlinien zu ersetzen. Die damit verbundenen Optimierungen ermöglichen laut einem Leitartikel im «Landboten» einen Ausbau der Strom- und Wärmeleistung – ohne zusätzliche Kehrrecht-

verbrennungs-Kapazität. Der Anteil der KVA-Abwärme an der städtischen Wärmeversorgung soll so auf ein Drittel steigen.

Viel Wirbel um Windräder

Eine zentrale Rolle in der kantonalen Energieversorgung der Zukunft ist der Windkraft zugeordnet. Um sie zu nutzen, plant der Regierungsrat, über den Kanton verteilt 20 geeignete Gebiete im Richtplan einzutragen. Bis Ende Oktober hatten Behörden, Organisationen und Private Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Das Resultat: rund 5500 Einwendungen. Inhaltlich kreisten diese vielerorts um ähnliche Punkte. Die mögliche Gefahr für Vögel und Fledermäuse wurde häufig genannt, ebenso wie der Lärm oder die Verschandelung von Ortsbildern und Landschaft.

Auch die Auswahl der Eignungsgebiete und das fehlende rechtliche Gehör wurden vielfach kritisiert. Tatsächlich taxiert es die kantonale Baudirektion für unzulässig, dass Gemeinden Vorschriften zum Mindestabstand grosser Windkraftanlagen zum Siedlungsgebiet in ihren lokalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) erlassen. In einer Verfügung zur revidierten BZO Hittnau hielt die Baudirektion dies vor Kurzem erstmals juristisch fest. Die Exekutive der Gemeinde im Zürcher Oberland kündigte an, dagegen rechtlich vorzugehen.

Neben all dem Gegenwind für seine Pläne durfte Baudirektor Martin Neukom (Grüne) Mitte Februar Aufwind erleben: Wetzikons Stimmbevölkerung lehnte eine Windkraftinitiative der lokalen SVP mit 57 Prozent Nein-Stimmen ab. Die Initiative zielte auf einen Mindestabstand von 1000 Metern zwischen einem Windrad und dem nächstgelegenen Wohnhaus ab. ■



Büro-Arbeitsplätze für 2700 Mitarbeitende: das geplante Holzhybrid-Hochhaus der UBS in Zürich-Altstetten.



Rekordkredit für Erneuerung: Die Kehrrechtverbrennungsanlage Winterthur wird in den kommenden Jahren eine ihrer beiden Ofenlinien ersetzen. Die Investition von 293 Millionen Franken dient nicht zuletzt der Strom- und Wärmezeugung.