

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Mobilisierung von Baulandreserven in Winterthur, eingereicht von Stadtparlamentarier A. Geering (Die Mitte)

Am 8. Dezember 2025 reichte Stadtparlamentarier Andreas Geering (Die Mitte) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Das Bundesamt für Statistik hat anfangs September 2025 die aktuellen Zahlen zum Leerwohnungsbestand veröffentlicht. Wie im ganzen Kanton Zürich ist der Leerwohnungsbestand in Winterthur im historischen Durchschnitt tief. Könnte mehr gebaut werden, würde dies zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen. In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Hat der Stadtrat eine Übersicht über alle freien Flächen (in privatem und städtischem Besitz) innerhalb der Bauzone der Stadt Winterthur, die innerhalb der nächsten fünf Jahre überbaut werden könnten?
2. Ist der Stadtrat bereit, die privaten und institutionellen Liegenschaftsbesitzenden anzufragen, was ihre Pläne für diese Grundstücke sind?
3. Über welche unbebauten Flächen verfügt die Stadt Winterthur im eignen Eigentum, die an Genossenschaften oder andere interessierte immobilienentwickelnde innert der nächsten 24 Monate veräussert oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Wir bitten um eine Liste der möglichen Flächen inklusive Quadratmeterangaben.
4. Über welche Flächen im Siedlungsgebiet verfügt die Stadt Winterthur, die heute von Verwaltungseinheiten (wie zum Beispiel Stadtgrün) genutzt werden und mit Hilfe einer Umnutzung innert der nächsten fünf Jahre an Genossenschaften oder andere interessierte Immobilienentwickler verkauft oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Wir bitten um eine Liste mit den möglichen Flächen, der heutigen Nutzung und Grösse der Parzellen sowie Angaben, ob für eine Nutzung als Wohnfläche eine Umzonung erforderlich ist.
5. Gibt es einen regelmässigen Austausch mit Genossenschaften, grösseren Immobilieneigentümerinnen und Immobilienbewirtschaftern über die Bedürfnisse und Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Winterthur?»

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Thema Wohnen, insbesondere die zunehmende Wohnungsknappheit, hat sich in den vergangenen Jahren in der gesamten Schweiz zu einem Dauerthema entwickelt. Auch die Stadt Winterthur ist davon betroffen: Der Wohnungsleerstand ist seit längerer Zeit tief, während die Kauf- und Mietpreise kontinuierlich steigen. Vor diesem Hintergrund ist eine Steigerung der Wohnbautätigkeit ein legitimes und zentrales Anliegen.

Eine Zunahme der Bautätigkeit und damit verbunden des Wohnraumangebots kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden:

- **Bebauung unüberbautes Bauland:** Allgemein kann festgehalten werden, dass das unüberbaute Bauland in der Stadt in den letzten Jahren abgenommen hat und somit Baulandreserven

genutzt wurden: Lag der Überbauungsgrad im Jahr 2000 bei 87.3%, betrug er im Jahr 2023 92.9%.¹

- *Ausnützung bestehendes Verdichtungspotenzial:* Mit der rechtskräftigen BZO bestehen inner- und ausserhalb des urbanen Rückgrats umfangreiche Reserven für die Innenentwicklung: Sie reichen theoretisch für rund 25'000 zusätzliche Einwohner:innen (Kapazitätsberechnungen, Amt für Städtebau; gemäss kommunalem Richtplan, Stand: August 2024, Weisung an das Stadtparlament, Erläuterungsbericht). Diese Nutzungsreserven beschränken sich hauptsächlich auf «Bauen im Bestand». Erfahrungsgemäss lassen sie sich nur in begrenztem Umfang langfristig mobilisieren.
- *Weitere Verdichtung:* Im Rahmen der anstehenden BZO-Revision ist sodann die Frage zentral, wie durch bauliche Verdichtung zusätzliche Nutzungspotenziale, insbesondere für Wohnnutzungen, sowohl innerhalb als auch ausserhalb des urbanen Rückgrats geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang ist sodann zu berücksichtigen, dass die Stadt Winterthur auf dem Stadtgebiet lediglich eine Akteurin und Grundeigentümerin unter vielen ist. Das städtische Liegenschaftenportfolio erscheint auf den ersten Blick umfangreich, relativiert sich jedoch bei näherer Betrachtung erheblich: Ein grosser Teil der Parzellen dient der Erfüllung spezifischer öffentlicher Aufgaben und ist entsprechend dauerhaft zweckgebunden. Der Handlungsspielraum der Stadt ist dadurch sowohl grundsätzlich als auch mit Blick auf eine Ausweitung oder zukünftige Nutzung für den Wohnungsbau deutlich eingeschränkt.

Eine der wenigen verbleibenden Handlungsmöglichkeiten liegt in der Abgabe von städtischem Wohnbauland im Finanzvermögen. Der Verkauf von städtischem Land in der Bauzone ist in der Stadt Winterthur jedoch nur in Ausnahmefällen zulässig (vgl. Art. 70 Gemeindeordnung, GO).

Zu den einzelnen Fragen:

Zu Frage 1:

«Hat der Stadtrat eine Übersicht über alle freien Flächen (in privatem und städtischem Besitz) innerhalb der Bauzone der Stadt Winterthur, die innerhalb der nächsten fünf Jahre überbaut werden könnten?»

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) koordiniert und initiiert die jährliche Aktualisierung des Überbauungs- und Erschliessungsstands sämtlicher Gemeinden im Kanton Zürich. Der entsprechende Datensatz weist aus, auf welchen Grundstücken weitere Hauptgebäude realisiert werden können und ob die betreffenden Flächen unmittelbar bebaubar (baureif) sind oder noch Erschliessungsleistungen erfordern (innert fünf Jahren baureif). Zudem erfolgt eine Differenzierung nach Bauzonen (Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie Zonen für öffentliche Bauten) und Nichtbauzonen (Reservezonen, Erholungs- und Freihaltezonen, Landwirtschaftszonen sowie Gewässer- und Verkehrsflächen).

Die gewünschten, detaillierten Angaben liegen für die Stadt Winterthur vor und sind in der Bauzonenstatistik öffentlich zugänglich.² Zusammenfassend stehen in der Stadt Winterthur rund 131,1 ha unüberbautes Bauland zur Verfügung. Davon sind 106,9 ha unmittelbar baureif, weitere 24,2 ha werden voraussichtlich innert fünf Jahren baureif sein (Stand 2024). Innerhalb der Wohnzonen beläuft sich die innert fünf Jahren baureife Fläche auf 18,4 ha, in den Mischzonen auf 2,4 ha.

¹ Öffentlich zugängliche Daten zum Thema Bauzonen: [Gemeindeporträt | Kanton Zürich](#)

² Erläuterungen, Definitionen und räumliche Übersicht: [Überbauungs- und Erschliessungsstand | Kanton Zürich](#); [Übersicht Geoportal Kanton Zürich](#); Statistik: [Planen & Bauen | Kanton Zürich](#); [Bauzonenstatistik Kanton Zürich](#)

In städtischem Eigentum befinden sich im Jahr 2025 rund 23.5 ha nicht überbautes Bauland.³

Zu Frage 2:

«Ist der Stadtrat bereit, die privaten und institutionellen Liegenschaftsbesitzenden anzufragen, was ihre Pläne für diese Grundstücke sind?»

Mehrere städtische Stellen – insbesondere das Amt für Städtebau, das Amt für Stadtentwicklung sowie der Bereich Immobilien – stehen in unterschiedlicher Intensität und Form im Austausch mit Grundstückseigentümer:innen. Der Fokus liegt dabei vor allem auf Eigentümer:innen grösserer Parzellen sowie auf Standorte mit Entwicklungsreserven. Ein besonders enger Dialog erfolgt im Rahmen der Planungen in den Schwerpunktgebieten gemäss kommunalem Richtplan (Stand August 2024; Weisung an das Stadtparlament) sowie bei weiteren Gebietsentwicklungen mit hohem Verdichtungspotenzial. Auf diese Weise verfügt die Stadt in weiten Teilen über fundierte Kenntnisse der bestehenden und absehbaren Entwicklungsabsichten.

Eine systematische Erhebung der Entwicklungsabsichten bei Grundeigentümer:innen findet aber nicht statt. Ein erheblicher Teil der unbebauten Grundstücke mit potenzieller Wohnnutzung befindet sich in privatem Eigentum und liegt in Wohnzonen mit niedriger Dichte (v.a. W2-Zone). Eine flächendeckende Kontaktaufnahme würde den Rahmen der verfügbaren personellen Ressourcen überschreiten.

Vor diesem Hintergrund erachtet der Stadtrat eine Fokussierung auf grössere und/oder strategisch bedeutende Grundstücke als sachgerecht, während eine umfassende und proaktive Kontaktaufnahme mit sämtlichen Eigentümer:innen unbebauter Parzellen als nicht zielführend beurteilt wird.

Zu Frage 3:

«Über welche unbebauten Flächen verfügt die Stadt Winterthur im eignen Eigentum, die an Genossenschaften oder andere interessierte immobilienentwickelnde innert der nächsten 24 Monate veräussert oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Wir bitten um eine Liste der möglichen Flächen inklusive Quadratmeterangaben.»

Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, verfügt über unbebaute Grundstücke in den Kern-, Wohn- und Zentrumzonen mit einer Fläche von insgesamt über 56'360 m². Diese Fläche verteilt sich auf 32 Parzellen und lässt sich wie folgt kategorisieren:

	Anzahl Parzellen	Fläche in m ²
Zwischen 200-1'000 m ² *	18	9'542
Zwischen 1'000-10'000 m ²	13	31'960
ab 10'000 m ²	1	14'858
Total**	32	56'360

* Wohngebäude benötigen mehr als 200 m² Grundstücksfläche, weshalb Kleinstparzellen nicht in der Aufstellung berücksichtigt wurden.

** Einige Grundstücke, die bereits für Verwaltungszwecke wie z.B. Schulerweiterung, sind in der Liste nicht inkludiert.

Die 32 Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen. Eine Abgabe im Baurecht ist daher grundsätzlich möglich. Die grösste verfügbare «Wohn-Reserve» stellt die Parzelle Maienried mit knapp 15'000 m² dar. Dieses Grundstück war bereits vor Jahren für die Abgabe an einen gemeinnützigen Wohnbauträger vorgesehen. Im Stadtrat besteht nach wie vor Einigkeit darüber, dass dieses Grundstück künftig im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger abgegeben werden soll.

³ Quelle: Eigene Berechnung, Amt für Städtebau

Zu Frage 4:

«Über welche Flächen im Siedlungsgebiet verfügt die Stadt Winterthur, die heute von Verwaltungseinheiten (wie zum Beispiel Stadtgrün) genutzt werden und mit Hilfe einer Umnutzung innert der nächsten fünf Jahre an Genossenschaften oder andere interessierte Immobilienentwickler verkauft oder im Baurecht abgegeben werden könnten? Wir bitten um eine Liste mit den möglichen Flächen, der heutigen Nutzung und Grösse der Parzellen sowie Angaben, ob für eine Nutzung als Wohnfläche eine Umzonung erforderlich ist.»

Das städtische Immobilienportfolio der Stadt Winterthur ist dezentral organisiert; die einzelnen Departemente sind Eigentümer der ihnen zugeordneten Grundstücke und planen sowie bewirtschaften ihr Portfolio weitgehend eigenständig. Zu den grösseren Immobilieneigentümern zählen neben dem Departement Finanzen (Bereich Immobilien) insbesondere die Departemente Technische Betriebe (vor allem Stadtgrün) sowie Schule und Sport. Die entsprechenden Grundstücke dienen überwiegend der Erfüllung spezifischer öffentlicher Aufgaben und liegen – mit wenigen Ausnahmen – in Erholungs- und Freihaltezonen (E, F) oder in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Sie sind damit weitgehend zweckgebunden.

Eine Liste von Flächen im Siedlungsgebiet der Stadt Winterthur, welche heute von Verwaltungseinheiten genutzt werden und innerhalb der nächsten fünf Jahre durch Umnutzung an Genossenschaften oder andere Immobilienentwickler im Baurecht abgegeben werden könnten, kann derzeit nicht erstellt werden. Die entsprechenden Flächen sind Bestandteil der vorerwähnten departementalen Portfolios und dienen der langfristigen Sicherstellung der städtischen Aufgabenerfüllung, namentlich in Bereichen wie Schulraum, Entsorgung oder weiteren betrieblichen Nutzungen.

Zudem erfordert die Beurteilung einer allfälligen Umnutzung eine vertiefte Prüfung auf Parzellenebene. Massgebend sind dabei insbesondere die Erschliessungssituation, bestehende Anlagen und Leitungen, betriebliche Abhängigkeiten sowie planungs- und baurechtlichen Vorgaben. Aussagen zur Umzonungsmöglichkeit sind ohne eine entsprechende Gesamtschau nicht sachgerecht möglich.

Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Spielraum für Umnutzungen im genannten Zeitraum gering ist und sich auf wenige Parzellen beschränken dürfte. Konkrete Aussagen zu möglichen Flächen sowie zu deren heutiger Nutzung und Grösse setzen eine umfassende Analyse des gesamtstädtischen Immobilienportfolios voraus. Die künftige Nutzung von städtischen unbebauten und bebauten Grundstücken ist im Rahmen der derzeit in Erarbeitung befindlichen Wohnstrategie und der Wirtschaftsstrategie thematisiert.

Zu Frage 5:

«Gibt es einen regelmässigen Austausch mit Genossenschaften, grösseren Immobilieneigentümerinnen und Immobilienbewirtschaftern über die Bedürfnisse und Entwicklungen des Wohnungsmarkts in Winterthur?»

Die Stadt pflegt einen regelmässigen Austausch mit verschiedenen Akteur:innen des Winterthurer Immobilienmarkts, darunter Entwickler:innen, Investor:innen und grösseren Grundeigentümer:innen. Dazu zählen auch die Wohnbaugenossenschaften, mit deren Mitgliedern des Regionalverbands Winterthur seit Jahren ein jährlicher Austausch stattfindet. Darüber hinaus besteht mit einzelnen Akteur:innen ein enger Dialog im Rahmen von Gebietsentwicklungen und konkreten Projekten.

Im Rahmen der in Erarbeitung befindlichen Wohnstrategie ist vorgesehen, den Austausch mit den Akteur:innen des Wohnungsmarkts künftig noch strukturierter zu gestalten und stärker auf deren Bedürfnisse einzugehen, etwa durch gezielten Wissenstransfer und die Förderung des gegenseitigen Austauschs.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon