



# **Ausschreibung Baurechtsvergabe Areal Grünwald, Zürich-Höngg**

**Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau**

**Stadt Zürich**

Marta Dittes, Portfoliomanagerin Baurechte

Thomas Wernli, Teamleiter Baurechte

Zürich, 03. März 2026

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
2.1	Übersicht Areal Grünwald	4
2.2	Ziele für das bedeutende Areal	6
2.3	Porträt der bestehenden Bauträgerinnen	6
2.4	Zeitplan	7
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1	Grundstück	8
3.2	Erschliessung und Verkehr	9
3.3	Nachhaltigkeit, Klima, Ökologie	11
3.4	Mitwirkungsverfahren	11
3.5	Eckwerte Baurechtsvertrag	11
3.6	Privater Gestaltungsplan	12
<b>4</b>	<b>Zusammenarbeit</b>	<b>14</b>
4.1	Zusammenarbeit der Stadt Zürich mit der Bauträgerschaft	14
4.2	Zusammenarbeit in der Bauträgerschaft	16
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>18</b>
5.1	Veranstalterin und Auftraggeberin	18
5.2	Verfahrensbegleitung und Fragenbeantwortung	18
5.3	Rechtsgrundlagen	18
5.4	Art und Ablauf des Verfahrens	19
5.5	Teilnahmeberechtigung und Bewerbung	20
5.6	Aufgabenstellung	21
5.7	Beurteilungsgremium und Vergabeentscheid	22
<b>6</b>	<b>Übersicht der Anhänge</b>	<b>23</b>

# 1 Das Wichtigste in Kürze

## **Gegenstand und Zweck der Ausschreibung**

Für die Entwicklung des Areals Grünwald in Zürich-Höngg ([stadt-zuerich.ch/arealgrünwald](http://stadt-zuerich.ch/arealgrünwald)) wird eine gemeinnützige Bauträgerin bzw. ein gemeinnütziger Bauträger (dritte Bauträgerorganisation) zur Ergänzung der bestehenden Bauträgerschaft gesucht. Diese setzt sich aus der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und der Baugenossenschaft Sonnengarten (BGS) zusammen. Das Areal soll im gemeinnützigen Baurecht an die drei Bauträger\*innen zu etwa gleich grossen Anteilen abgegeben werden. Das Areal (Kat. Nr. HG7471) mit einer Grösse von rund 31 600 m<sup>2</sup> liegt an der Stadtgrenze im Höngger Quartierteil Rütihof und bietet die Chance zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Quartiers. In der viergeschossigen Wohnzone (W4) können rund 400 Wohnungen mit insgesamt zirka 34 000 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zirka 2 000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden.

## **Ausschreibende Stelle**

Veranstalterin und Auftraggeberin ist die Stadt Zürich, handelnd durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Das vorliegende Ausschreibungsdossier wurde von LSZ in Abstimmung mit den Bauträgerinnen SAW und BGS erarbeitet, mit Konsultation des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg).

## **Verfahren**

Die Stadt Zürich lädt gemeinnützige Bauträger\*innen ein, sich auf Basis des vorliegenden Dossiers für die gemeinsame Entwicklung des Areals Grünwald mit der SAW und der BGS im Einklang mit den städtischen Vorgaben und übergeordneten Zielsetzungen zu bewerben. Das Verfahren erfolgt einstufig, wobei nur jene Bewerbungen berücksichtigt werden, welche die Eignungskriterien vollumfänglich erfüllen. Sofern sich nach Prüfung der schriftlichen Bewerbung zeigt, dass keine unmittelbare Vergabe erfolgen kann, werden die vielversprechendsten Bewerbenden eingeladen, sich dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Der Vergabeentscheid erfolgt im Anschluss.

## **Wichtige Termine im Überblick**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Publikation Ausschreibung                                      | 3. März 2026              |
| - Registrierung durch die Bewerbenden                            | 7. April 2026 (12:00 Uhr) |
| - Einreichung Fragen durch die Bewerbenden                       | 7. April 2026 (12:00 Uhr) |
| - Publikation Beantwortung Fragen                                | 28. April 2026            |
| - Einreichung Unterlagen Ausschreibung                           | 12. Juni 2026 (12:00 Uhr) |
| - Information über Vergabe oder Fortführung Ausschreibeverfahren | Mitte Juli 2026           |
| - Präsentationen der Bewerbenden                                 | 24. August 2026           |
| - Information über Vergabeentscheid                              | Ende August 2026          |

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Übersicht Areal Grünwald**

#### **Lage**

Das Areal Grünwald liegt am nordwestlichen Stadtrand von Zürich im Quartierteil Rütihof des Stadtquartiers Zürich-Höngg im Kreis 10. Der Quartierteil Rütihof ist auf drei Seiten von durchgrüntem Naherholungsgebieten umgeben. Das Areal selbst grenzt im Südosten an die Frankentalerstrasse, im Osten an die Regensdorferstrasse und im Südwesten an die Geeringstrasse, welche den Quartierteil Rütihof an das Strassennetz anbindet. Angrenzend im Westen und Norden befinden sich die weniger stark befahrenen Quartierstrassen Im oberen Boden und Im Stelzenacker.



Abbildung 1 Lage des Areals im Quartierteil Rütihof, Quelle: Orthophoto Geoserver Stadt Zürich, eigene Bearbeitung

Das Areal ist mit dem Bus, Velo und motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossen. Der Quartierteil Rütihof ist durch die Buslinien 46, 89 und 485 an den öffentlichen Verkehr angebunden (ÖV-Güterklasse A).

#### **Quartier**

Das Rütihof-Quartier umfasst aktuell rund 4 000 Bewohnende. Die Entwicklung des städtebaulich und architektonisch heterogenen Quartiers erfolgte vor allem anfangs der 1980er bis Ende der 1990er Jahre. Mit seinen grosszügigen Grünflächen, den umliegenden zur Freizeitaktivitäten einladenden Naherholungsgebieten und Spielplätzen ist es ein besonders familienfreundliches Wohnquartier.

## **Infrastruktur**

In unmittelbarer Nachbarschaft ist der Coop Supermarkt Zürich Rütihof erreichbar. Ansonsten finden sich keine nennenswerten Dienstleister (wie Banken oder Post) oder Detailhändler (wie Bäckerei) in Gehdistanz. Das von der Quartierbevölkerung primär frequentierte Einkaufszentrum liegt 4.5 Kilometer entfernt in Regensdorf.

Heute befindet sich auf dem Areal ein Doppelkindergarten und ein Pavillon für Jugendliche. Der Ersatz des Doppelkindergartens und des Jugendtreffs sowie die auf das Areal zu verlegende «Quartierschüür» (Gemeinschaftszentrum) sind in das Wettbewerbsprogramm für das neue Projekt aufzunehmen.

## **Planungsgeschichte**

Anfangs der 2000er Jahre wurde entschieden, dass das Areal Grünwald im Baurecht an die SAW, die BGS und die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) abzugeben sei. Aus dem im Jahr 2004 durchgeführten Wettbewerbsverfahren resultierte das Siegerprojekt «Ringling».

Im Jahr 2017 hob das Bundesgericht die Baubewilligung wegen mangelnder städtebaulicher Einordnung gemäss § 71 PBG auf. In der Folge wurden die Baurechtsverträge aufgehoben und die Entwicklung des Areals neu lanciert. Zur Vorbereitung auf ein erneutes Wettbewerbsverfahren erfolgte 2018 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren mit der Quartierbevölkerung (Anhang 1 «Ergebnisbericht Mitwirkung, AfS, 2018»). Wider Erwarten wurde im Jahr 2022 vom Regierungsrat ein Rekurs gegen das angepasste Strassenbauprojekt gutgeheissen, das eine zentrale Voraussetzung für die Erschliessung des Areals und damit die Bewilligungsfähigkeit des damaligen Projekts bildete. Mit dem Rückzug des Strassenbauprojekts verzögerte sich das Wettbewerbsverfahren erneut.

Diese Ausgangslage veranlasste die Stadt, in den Jahren 2023/2024 nochmals vertiefte Grundlagenklärungen aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Verhältnisse durchzuführen, um die Risiken zu reduzieren. Die Ergebnisse dieser Grundlagenklärung sind im Anhang 2 «Dokumentation Grundlagenklärung, AHB, 2025» zusammengefasst und bei der Projektierung zu berücksichtigen. Aktuell noch nicht abgeschlossen ist einzig die Klärung der Offenlegung des Steinwiesbachs.

Im Rahmen der Grundlagenklärung ersuchten die SAW, die BGS und die GBMZ um Erstellung eines privaten Gestaltungsplans durch sie, als Massnahme der Risikominimierung. Dies wird seitens der Stadt Zürich unterstützt.

Die GBMZ hat sich 2025 angesichts der langen Vorgeschichte dazu entschlossen, sich aus dem Projekt Grünwald und damit der Baurechtsabgabe zurückzuziehen. Der Steuerungsausschuss für das Projekt hat sich für die Bestellung einer neuen gemeinnützigen Bauträgerorganisation im Ausschreibeverfahren in die aus der SAW und BGS bestehende Bauträgerschaft ausgesprochen.

## **2.2 Ziele für das bedeutende Areal**

Für die Realisierung eines Projekts im gemeinnützigen Wohnungsbau suchen die BGS und SAW eine gleichgesinnte Kooperationspartnerin. Auf dem über drei Hektaren grossen Grünwaldareal soll gemeinsam ein zukunftsgerichteter Wohn- und Lebensort an der Stadtgrenze geschaffen werden. Dazu ist ein vielfältiges, generationenübergreifendes Wohnungsangebot mit neuen Wohnformen für eine gute Durchmischung ebenso wichtig wie ein attraktives und gemeinschaftsförderndes Angebot von kommerziellen und nicht kommerziellen Nutzungen vor Ort. Mit der partnerschaftlichen Entwicklung des Areals durch gemeinnützige Trägerschaften soll unter Einbezug der Nachbarschaft und künftigen Nutzenden ein wichtiger Baustein für die Zukunft im Quartierteil Rütihof geschaffen werden. Der quartierverbindende Charakter über die Grenzen des Areals hinaus ist von grosser Bedeutung. Die Gestaltung des Aussenraums wird als Chance verstanden, die Lebensqualität im Zusammenleben zu stärken, Begegnungen zu fördern und die Biodiversität zu unterstützen.

## **2.3 Porträt der bestehenden Bauträgerinnen**

Die SAW und die BGS sind gemeinnützige Bauträgerinnen, welche sich seit über 75 mit Jahren mit viel Engagement und Leidenschaft für bezahlbare Wohnungen einsetzen. Beide verfügen über eine ausgewiesene Expertise in der Entwicklung von Arealen und Bauprojekten, im partizipativen Quartiereinbezug und der Kooperation mit anderen gemeinnützigen Bauträgerinnen.

### **Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW**

Die [SAW](#), eine öffentlich-rechtliche Stiftung, hat sich dem bezahlbaren Wohnraum für Menschen ab 60 Jahre verpflichtet und unterstützt diese darüber hinaus mit alltagsnahen, sozialen und pflegerischen Dienstleistungen. Ihr vielfältiges soziokulturelles Angebot unterstützt den Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte und ein aktives Siedlungsleben. Sie betreiben auf städtischem Gebiet 36 Siedlungen mit mehr als 2 000 bezahlbaren Wohnungen.

### **Baugenossenschaft Sonnengarten BGS**

Die gemeinnützige privatrechtliche Wohnbaugenossenschaft [BGS](#) verbindet bezahlbaren Wohnraum mit einem vielfältigen Siedlungsleben. Ihr Handeln orientiert sich an den genossenschaftlichen Werten und unternehmerischen Grundsätzen. Ursprünglich im Stammquartier Triemli zu Hause, ist sie seit den 1990er-Jahren auch in Höngg mit den Siedlungen Rütihof 1-3 und Riedhof ansässig. Total betreibt sie über 1 200 Wohnungen in der Stadt Zürich und im Limmattal.

Die BGS ist politisch unabhängig und offen für alle – unabhängig von Alter, Herkunft und Kultur. Im Fokus steht eine gute soziale Durchmischung innerhalb der Siedlungen und

Quartiere und die Vermietung an Menschen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Dabei stellt sie Wohnraum für alle Lebensphasen zur Verfügung. Sie hat zum Ziel das Neben- und Miteinander von verschiedenen Lebensentwürfen zu ermöglichen.

Die Porträts und weiterführende Informationen zu den bestehenden Bauträgerinnen sind dem Anhang 3 «Porträt der Bauträgerinnen BGS und SAW, 2025» zu entnehmen.

## 2.4 Zeitplan

In der nachfolgenden Abbildung werden die Meilensteine der Entwicklung des Areals aufgezeigt.

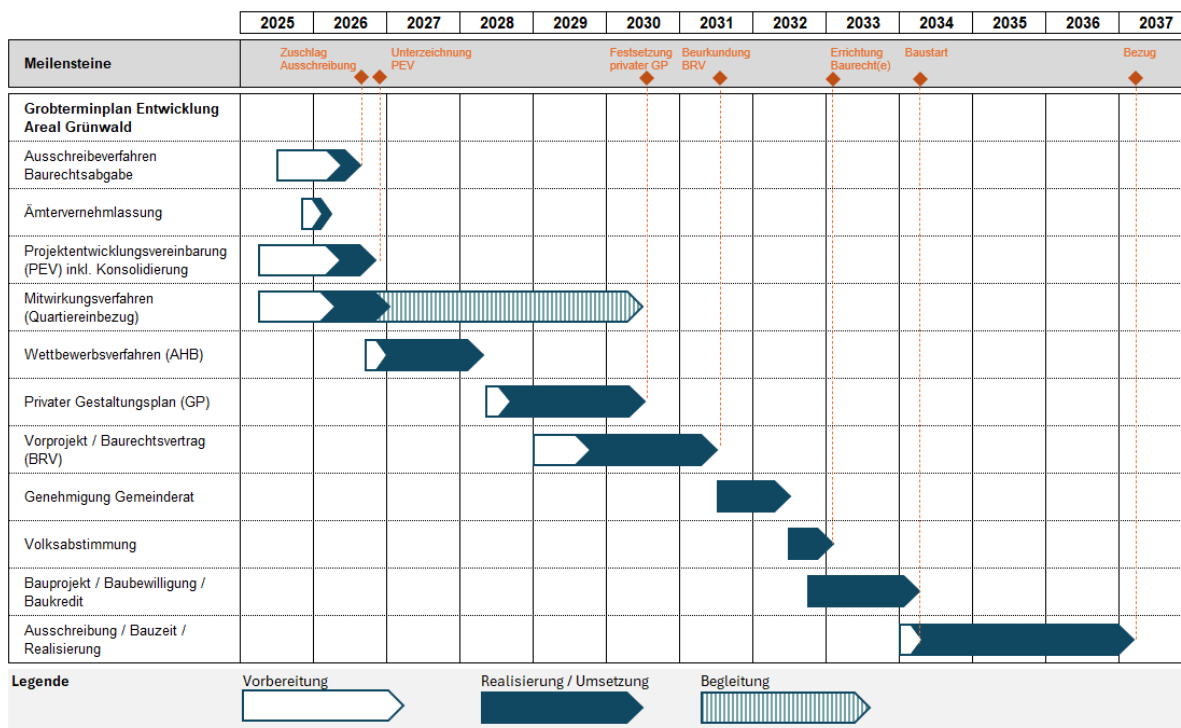


Abbildung 2 Projektierungs- und Realisierungsphase der Entwicklung Areal Grünwald, Quelle: Stadt Zürich, eigene Darstellung

## 3 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen und Anforderungen für das Areal sind bei der Ausarbeitung der Bewerbung zu berücksichtigen und in der nachfolgenden Projektierung sowie im späteren Betrieb einzuhalten. Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte beschrieben.

Für ein detailliertes und umfassendes Verständnis sind die Anhänge und dabei insbesondere Anhang 2 «Dokumentation Grundlagenklärung, AHB, 2025» sowie die einschlägigen Rechtsgrundlagen zu beachten.

### 3.1 Grundstück

#### Baurechtliche Eckwerte

Kataster-Nr.	HG7471
Grundstücksfläche	31 598 m <sup>2</sup>
Bauzone	W4
Arealüberbauung	Ja, Arealbonus 10%
Wohnanteil (min.)	75 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	II
ISOS	Nein
Kataster belastete Standorte	Kein Eintrag
Archäologie	Archäologische Zone 10.009

Tabelle 1 Baurechtliche Eckwerte Areal Grünwald, Quelle: GIS, Kanton Zürich

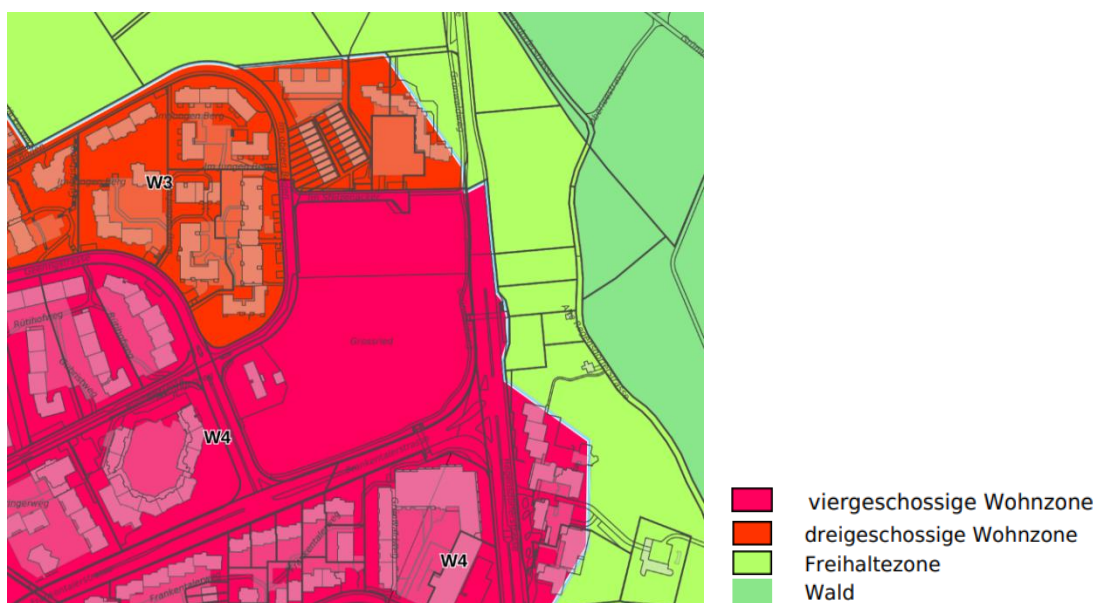


Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan Quartierteil Rütihof, Quelle: GIS, Kanton Zürich

### **Steinwiesbach**

Beim Steinwiesbach (siehe Abbildung 4) handelt es sich heute um ein eingedoltes, öffentliches Gewässer (Gewässer-Nr. 2155). Er verläuft am nordwestlichen Rand des Grundstücks und ist aufgrund des geltenden Gewässerschutzgesetzes zwingend offenzulegen.

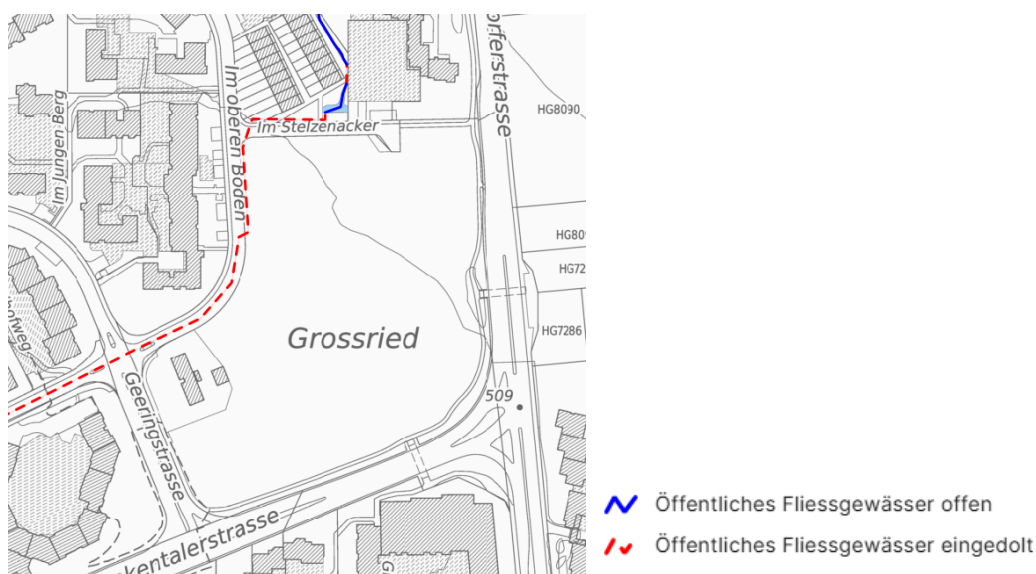


Abbildung 4 Verlauf Steinwiesbach, Quelle: GIS, Kanton Zürich

Im Rahmen der Grundlagenklärung (Anhang 2 «Dokumentation Grundlagenklärung, AHB, 2025, S. 19 ff.») ist bis heute offengeblieben, ob das Ausscheiden einer Gewässerparzelle erforderlich ist oder der Steinwiesbach als Servitutsgewässer weitergeführt werden könne. Seitens der Stadt als Grundeigentümerin liegt die Präferenz im Sinne grösserer Flexibilität klar beim Servitutsgewässer. Diesbezügliche Abklärungen mit den involvierten Ämtern des Kantons Zürich sind noch pendent, der Entscheid wird bis Sommer 2026 erwartet.

## **3.2 Erschliessung und Verkehr**

Im Rahmen der Verkehrsstudie von IBV Hüsler (Anhang 4 «Verkehrsstudie, IBV Hüsler AG, 2023») wurden verschiedene Varianten geprüft mit dem Ergebnis, dass die Zu-/Wegfahrt des Areals Grünwald in weitgehender Übereinstimmung mit dem Quartierplan von 1975 (STRB Nr. 1742/1975) über die Variante 2 oder Variante 7a zu erfolgen hat. Diese gelten als gleichwertig, da sie Rücksicht auf die Verkehrs- und Lärmbelastung im Quartier sowie die baurechtliche Machbarkeit und die Verkehrssicherheit nehmen.

Bei der Variante 2 erfolgt die gesamte Zu- und Wegfahrt (PW, LW und LKW) auf das Areal über «Im oberen Boden». In der Variante 7a hat die gesamte Zufahrt (PW, LW und LKW) auf das Areal über die Geeringstrasse und die Wegfahrt über «Im oberen Boden»

zu erfolgen. Die Durchfahrt durch das Areal führt die PW durch die Tiefgarage, die LW und LKW über eine interne Strasse.

**Variante 2**



**Variante 7a**

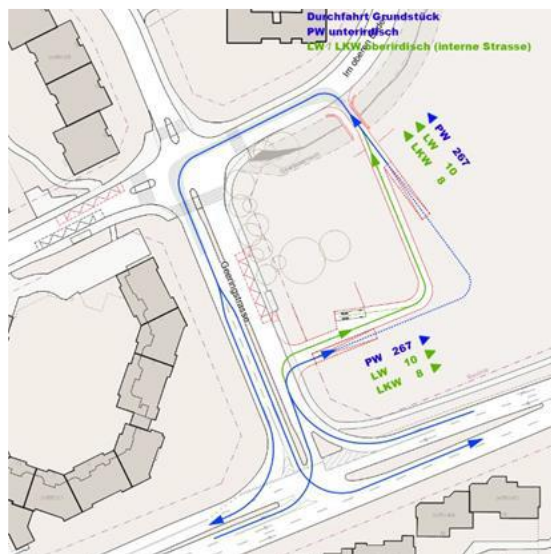


Abbildung 5 Verbleibende Erschliessungsvariante des Areals Grünwald, Quelle: Verkehrsstudie, IBV Hüsler, AG, 2023

Bei beiden Varianten ist der offenzulegende Steinwiesbach zu überqueren. Eine Erschliessung des Areals über den offengelegten Steinwiesbach erfordert gemäss Gewässerschutzgesetz eine Ausnahmegewilligung. Gemäss den Vorabklärungen stellt das AWEL eine solche Ausnahmegewilligung grundsätzlich in Aussicht, sofern die Standortgebundenheit, ein öffentliches Interesse sowie die Einstufung als dicht bebauter Gebiet gemäss Gewässerschutzverordnung nachgewiesen werden können.

Das Areal gilt für Fussgänger\*innen gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) und Richtplan als erschlossen. Im Rahmen der Projektierung des Bauvorhabens ist jedoch eine öffentliche Durchwegung des Areals in Längs- und Querrichtung zu planen.

Weiterführende Information und dabei eine Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten sind dem Anhang 2 «Dokumentation Grundlagenklärung, AHB, 2025, S. 27 ff.» zu entnehmen.

### **Tempo 30**

Gemäss Stadtratsbeschluss 1217/2021 «Gesamtkonzept Strassenlärmsanierung dritte Etappe» sollen auf der Regensdorferstrasse, der Frankentalerstrasse und der Geeringstrasse ebenfalls Tempo 30 eingeführt werden. Der aktuelle Stand ist derzeit, aufgrund der kantonalen Abstimmung jedoch ungewiss, ob diese Regelung weiterhin Bestand hat oder ob wieder Tempo 50 gelten wird.

### **3.3 Nachhaltigkeit, Klima, Ökologie**

Die Stadt Zürich ist einer gesamthaft ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet und hat in diesem Bereich im Rahmen der [Umweltstrategie](#) und des [Masterplans Energie](#) ehrgeizige Ziele definiert.

Die [Meilenschritte 23 \(STRB Nr. 2932/2023\)](#) sind ein städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen und bilden die Ziele der übergeordneten städtischen Umweltstrategie ab (klimaneutrale Stadt, intelligente Ressourcennutzung, gesundes städtisches Umfeld und vernetzte Stadtnatur). Die Meilenschritte 23 bzw. die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Version, sind für das vorliegende Bauvorhaben relevant.

### **3.4 Mitwirkungsverfahren**

Für die Bebauung des Areals Grünwald wurden im Mitwirkungsverfahren von 2018 mit der Quartierbevölkerung zehn städtebauliche und stadträumliche Grundsätze erarbeitet (Anhang 1 «Ergebnisbericht Mitwirkung, AfS, 2018»). Sie werden im Jahr 2026 gemeinsam mit dem Quartier im Hinblick auf veränderte Bedürfnisse und Stakeholder überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

Die Quartierbevölkerung ist in geeigneter Form über den gesamten Planungs- und Realisierungsprozess miteinzubeziehen und es ist eine Quartiervertretung in der Jury des Wettbewerbsverfahrens vorgesehen.

### **3.5 Eckwerte Baurechtsvertrag**

Die Vertragsvorlage der Stadt Zürich für gemeinnützige Baurechtsabgaben (Grobentwurf) ist ein verbindlicher Teil der vorliegenden Ausschreibung (Anhang 5 «Grobentwurf Baurechtsvertrag, LSZ, 2026»). Deren wesentlichen Inhalte sind zusammenfassend:

<b>Eckwert</b>	<b>Kurzumschreibung</b>
<b>Dauer</b>	62 Jahre ab Vollzug im Grundbuch.  Zwei unechte Verlängerungsoptionen zu je 15 Jahren bei Fehlen eigener städtischer Bedürfnisse oder öffentlicher Interessen.
<b>Baurechtszins</b>	Jährlicher Baurechtszins (Fr.) = Landwert (Fr.) x Zinssatz (%)  Der Landwert berechnet sich gemäss Richtlinien des Stadtrats Zürich vom 3. Dezember 1965, d.h. im prozentualen Verhältnis zu den Erstellungskosten der Gebäude. Der Zinssatz entspricht dem Durchschnitts-Referenzzinssatz der vergangenen 5 Jahre.

	Alle 5 Jahre erfährt der Baurechtszins aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise (Erhöhung Landwert um 50 % der Teuerung) und des neu Durchschnitts-Referenzzinssatzes eine Anpassung.
<b>Entschädigung beim Heimfall</b>	Entspricht den nicht amortisierten Anlagekosten der Bauten bei Ablauf Baurecht zuzüglich wertvermehrender Investitionen. Die Amortisation erfolgt dabei gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich, zurzeit ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen mit 0,5 %.
<b>Architekturwettbewerb</b>	Verpflichtung zur Durchführung des Architekturwettbewerbs beim städtischen Amt für Hochbauten (AHB) und Realisierung des Siegerprojekts.  Für die Erstellungskosten gelten die Limiten der kantonalen Wohnbauförderung und die Wohnflächen richten sich nach den Mindest- bzw. Richtflächen gemäss Wohnbauförderungsverordnung.
<b>Wohnpolitische Auflagen</b>	Die städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau (u.a. Mietzinsreglement) sind einzuhalten. Insbesondere sind die Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten, die Vorschriften zur Belegung (Personenzahl = Zimmerzahl minus 1) und Wohnsitz sind einzuhalten.
<b>Subventionierte Wohnungen</b>	Ein Drittel der für das Wohnen projektierten Hauptnutzfläche, wobei jede Bauträgerin eigene anzubieten hat.
<b>Kunst und Bau</b>	1 % der Bausumme.
<b>Sozialdepartement</b>	Jede Baurechtsnehmerin hat dem Sozialdepartement 1 % ihres Gesamtbestands an Wohnungen auf Stadtgebiet zu vermieten.
<b>Flächenbedarf für Quartiersversorgung</b>	Jede Bauträgerin hat 1 % der Hauptnutzfläche der Stadt für quartierbezogene, öffentliche Bedürfnisse (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
<b>Vorbehalt Genehmigung</b>	Die Kompetenz zur Genehmigung der Baurechtsabgabe/n liegt beim Stadtzürcher Gemeinderat bzw. der Stadtgemeinde.

Tabelle 2 Kurzschriftliche Eckwerte Muster Baurechtsvertrag, Quelle: Stadt Zürich, eigene Darstellung

### **3.6 Privater Gestaltungsplan**

Die bisherige Bauträgerschaft ersuchte zur Risikominimierung um die planerische Entwicklung des Areals über einen privaten Gestaltungsplan. Zwar ist auch nach Festsetzung des Gestaltungsplans zur Erstellung von Bauten und Anlagen eine Baubewilligung erforderlich. Allerdings könnten gegen die Baubewilligung keine Rügen mehr vorgebracht werden zu Aspekten, die bereits durch den festgesetzten privaten Gestaltungsplan abschliessend geregelt wurden. Dies gepaart mit der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit der Projektentwicklungsvereinbarung nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans (vgl. Kapitel 4.1.3) ermöglicht allen Bauträger\*innen der Bauträgerschaft eine sorgfältige Risikoabwägung vor der Projektphase des Bauprojekts.

Die bewerbende Person muss bereit sein, die Entwicklung über einen privaten Gestaltungsplan vorzunehmen. Die Stadt Zürich als betroffene Grundeigentümerin der Landparzelle unterstützt die Bauträger\*innen bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans. Es ist jedoch die Bauträgerschaft, welche die Erarbeitung des Gestaltungsplans verantwortet. Die Dienstabteilung Liegenschaften Stadt Zürich ist durch die Bauträger\*innen in die Erstellung des Gestaltungsplans unter Aufnahme in das interdisziplinäre Planerteam einzubeziehen.

Der private Gestaltungsplan beschränkt sich auf den Perimeter Areal Grünwald mit dem Grundstück Kataster-Nr.HG7471. Regelungsgegenstand des privaten Gestaltungsplans sollen insbesondere die Unterbauung des Wegnetzes, die Bebauungsstruktur und die Erschliessung bilden. Die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans erfolgt auf der Grundlage des (überarbeiteten) Siegerprojekts aus dem Wettbewerbsverfahren. Ausgehend von diesem wird festgelegt, ob ein exekutorischer Gestaltungsplan (Kompetenz Stadtrat) oder legislativer Gestaltungsplan (Kompetenz Gemeinderat) zu erarbeiten ist. In beiden Fällen bedarf es der Zustimmung der Stadt Zürich als Grundeigentümerin (§ 86 PBG). Ein exekutorischer privater Gestaltungsplan kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn das (überarbeitete) Siegerprojekt den für die Arealüberbauung geltenden Rahmen gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nicht überschreitet. Das Wettbewerbsverfahren wird voraussichtlich im vierten Quartal des Jahr 2026 lanciert und das Siegerprojekt im ersten Quartal des Jahres 2028 vorliegen (vgl. Kapitel 2.4).

## **4 Zusammenarbeit**

### **4.1 Zusammenarbeit der Stadt Zürich mit der Bauträgerschaft**

Der Stadt Zürich ist es ein Anliegen, dass sich städtische und private gemeinnützige Bauträger\*innen als Partner\*innen begegnen und gemeinsam für die Umsetzung der ambitionierten Zielsetzungen für das Areal verantwortlich zeichnen. Die Erstellung eines Areals durch verschiedene Bauträger\*innen ist eine komplexe Aufgabe, die Kooperationsbereitschaft und Professionalität erfordert.

#### **4.1.1 Aufteilung Baubereiche**

Der Bauträgerschaft steht die Aufteilung der Baubereiche bis auf die angedachte Aufteilung in rund drei gleich grosse Anteile nach Projektvolumen gemäss Wohnbauförderungs-Punkten (WBF) der Wohnungen (Verteilungsmechanismus) grundsätzlich frei. Für die Baubereiche können mit den Bauträger\*innen eigene Baurechtsverträge abgeschlossen werden. Es sind jedoch auch alternative Modelle wie zum Beispiel der Abschluss eines gemeinsamen Baurechtsvertrags mit Begründung von Miteigentum am Baurecht möglich. Die Ausgestaltung und damit die Anzahl der Baurechtsverträge wird die Ausschreibende in Abstimmung mit der Bauträgerschaft im Nachgang an den Vergabeentscheid festlegen. Die SAW und die BGS präferieren den Abschluss eines Baurechtsvertrags mit Begründung Miteigentum am Baurecht, wobei die Wohnungen der einzelnen Bauträger\*innen derart zu verorten sind, dass je Gebäude nur Mietende einer Bauträgerorganisation vorgesehen sind (vgl. Ziff. 4 Anhang 9 «Eckpunkte Zusammenarbeitsvertrag, SAW und BGS, 2025»).

Der genaue Zuschnitt allfälliger einzelner Baurechtsperimeter kann erst im Rahmen der Projektierung und hinsichtlich des privaten Gestaltungsplans definiert werden.

### 4.1.2 Aktuelle Projektorganisation

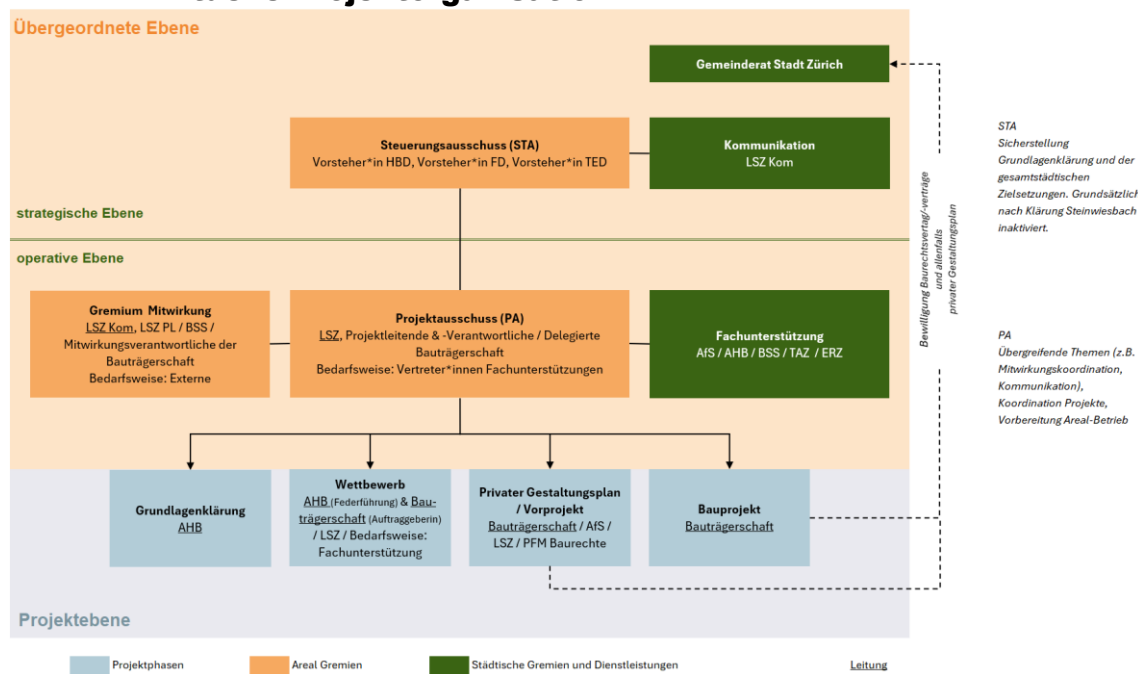


Abbildung 6 Arealprojektorganigramm, Quelle: Stadt Zürich, eigene Darstellung

Für die einzelnen Projektphasen wird zu gegebener Zeit eine eigene Projektunterorganisation festgelegt.

### 4.1.3 Projektentwicklungsvereinbarung

Mit der Projektentwicklungsvereinbarung (PEV) können die Vertragsparteien bereits vor öffentlicher Beurkundung des Baurechtvertrags bzw. der Baurechtsverträge in einem vertraglich abgesicherten Raum agieren (Anhang 6 «Projektentwicklungsvereinbarung, LSZ, SAW und BGS, 2026»). Die PEV regelt dabei insbesondere mit der Kosten- und Risikotragung sowie der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit die wesentlichen Elemente des Vertragsverhältnisses zwischen der Baurechtsgeberin und den Bauträger\*innen (vgl. Ziff. 7.2 und Ziff. 10 Anhang 6 «Projektentwicklungsvereinbarung, LSZ, SAW und BGS, 2026»). Das Verhältnis der Bauträger\*innen untereinander in der Bauträgerschaft wird hingegen durch die Zusammenarbeitsvereinbarung (ZAV) geregelt (vgl. Kapitel 4.2.2).

### Kosten- und Risikotragung

Die Kosten der Entwicklung des Areals Grünwald sind durch die Bauträgerschaft zu tragen. Die effektive Kostentragung durch die Bauträger\*innen innerhalb der Bauträgerschaft richtet sich nach den Bestimmungen der ZAV.

An den Kosten für das Mitwirkungsverfahren beteiligt sich die Stadt Zürich als Baurechtsgeberin (wie jede Vertragspartei) mit einem Viertel. Bis zum Abschluss der PEV fallen Kosten für die Fortsetzung des 2018 durchgeführten Mitwirkungsverfahrens

an. Die dritte Bauträgerorganisation hat sich an den seit dem Jahre 2026 bis zur Unterzeichnung der PEV aufgelaufenen Projektentwicklungskosten des Mitwirkungsverfahrens zu einem Viertel zu beteiligen. Die SAW und BGS regeln im Nachgang an diese Ausschreibung eine allfällige darüberhinausgehende Beteiligung der dritten Bauträgerorganisation an den bisherigen Kosten im Einvernehmen mit dieser.

Sofern mindestens einer der Baurechtsverträge durch die zuständigen städtischen Instanzen nicht genehmigt wird, die Baubewilligung letztinstanzlich aufgehoben wird oder es zu einer nicht durch die Bauträgerschaft zu vertretenden Änderung der baurechtlichen Voraussetzung kommt (der Gestaltungsplan gemäss Ziff. 3.6 ist dabei ausgenommen), übernimmt die Stadt Zürich die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten des Mitwirkungsverfahrens, des Projektwettbewerbs, des Vorprojekts und des privaten Gestaltungsplans.

### **Ordentliche Kündigung**

Die Bauträger\*innen verfügen über ein ordentliches Kündigungsrecht. So kann bei Vorliegen des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans – oder sobald die Bauträgerschaft feststellt, dass dieser nicht erforderlich ist – jede Baurechtsnehmende innert einer Frist von drei Monaten die PEV kündigen. Sofern nicht alle Bauträger\*innen kündigen, wird die PEV zwischen den verbleibenden Vertragsparteien und gegebenenfalls einer Nachfolge weitergeführt. Jede ausscheidende Vertragspartei trägt ihren Kostenanteil gemäss der Kostenregelung in der PEV grundsätzlich selbst. Es steht ihr jedoch frei mit Zustimmung der Baurechtsgeberin eine Nachfolge zu bestellen und in diesem Rahmen eine Kostenbeteiligung mit der eintretenden Nachfolge auszuhandeln.

## **4.2 Zusammenarbeit in der Bauträgerschaft**

### **4.2.1 Vision der SAW und der BGS**

SAW und BGS teilen die Vision, das Areal solidarisch zu entwickeln und gemeinschaftlich zu betreiben. Alle bringen sich als gleichberechtigte Partner\*innen ein und verfügen über die Erfahrung, Professionalität und Ressourcen für ein entsprechendes Engagement über die nächsten Jahrzehnte. Für einen guten Projektfortschritt wird eine kooperative Entwicklung, eine schlanke und entscheidungsorientierte Projektorganisation sowie eine hohe Identifikation vorausgesetzt. Weiteres zur Vision der SAW und der BGS sind dem Anhang 8 «Vision SAW und BGS, 2025» zu entnehmen.

### **4.2.2 Zusammenarbeitsvereinbarung (ZAV)**

Die SAW, die BGS und die dritte Bauträgerorganisation bilden zusammen als Bauträgerschaft eine einfache Gesellschaft. Die Zusammenarbeitsvereinbarung regelt das Verhältnis der Bauträger\*innen untereinander und damit insbesondere die Zusammenarbeit betreffend Projektierung, Erstellung und Betrieb der Siedlung auf dem Areal Grünwald. Die Eckpunkte zur Zusammenarbeitsvereinbarung, lassen sich dem Anhang 9 «Eckpunkte Zusammenarbeitsvertrag, SAW und BGS, 2025» entnehmen. Die

Bauträger\*innen werden im Nachgang an den Vergabeentscheid die Zusammenarbeitsvereinbarung ausarbeiten. Die von der SAW und BGS erarbeiteten Eckpunkte verstehen sich als Leitgedanken zur Ausarbeitung der Zusammenarbeitsvereinbarung und bringen die Präferenzen und Vorstellungen zum Ausdruck. Die Eckpunkte sind keine verbindlichen Vorgaben dieser Ausschreibung. Insbesondere sind auch andere (sachenrechtliche) Ausgestaltungen zur Aufteilung der Baubereiche als über ein Miteigentumsmodell denkbar (vgl. Kapitel 4.1.1).

## **5 Verfahren**

### **5.1 Veranstalterin und Auftraggeberin**

Die Veranstalterin und Auftraggeberin für das Baurechtsvergabe-Verfahren zum Areal Grünwald ist die Stadt Zürich, handelnd durch Liegenschaften Stadt Zürich.

### **5.2 Verfahrensbegleitung und Fragenbeantwortung**

#### **Verfahrensbegleitung**

Die Stadt Zürich wird von der EBP Schweiz AG (EBP) in der Verfahrensbegleitung unterstützt. EBP ist zuständig für den Projektsupport, das Verfahrenssekretariat sowie die Prüfung der eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und hinsichtlich der Eignungskriterien. Sämtliche Korrespondenz zum Verfahren erfolgt schriftlich über die untenstehende E-Mailadresse.

EBP Schweiz AG, 8032 Zürich  
Kontaktperson: Sara Hofmann  
E-Mail: [arealgruenwald@ebp.ch](mailto:arealgruenwald@ebp.ch)

### **5.3 Rechtsgrundlagen**

Die in dieser Dokumentation samt Anhängen aufgeführten Angaben dienen der Information und erfolgen ohne Gewähr. Es ist Sache der Bewerbenden, die Informationen zu prüfen und selbst eigene Abklärungen, Plausibilisierungen und Kalkulationen vorzunehmen. Die Bewerbenden tragen alle Kosten im Zusammenhang mit ihrer Bewerbung selbst.

Die Bestimmungen des vorliegenden Ausschreibungsdossiers und dessen Anhänge sind für die Auftraggeberin, die SAW und BGS, das Beurteilungsgremium sowie für die Bewerbenden verbindlich. Mit der Einreichung einer Bewerbung anerkennen die Bewerbenden die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid der Stadt Zürich auch in Ermessensfragen und bezüglich der Bewertung der Eingaben. Bei der Auswahl der Bewerbenden ist die Stadt Zürich frei. Sie behält sich ausdrücklich vor, Bewerbungen abzulehnen oder auch das Verfahren (ohne Entschädigungspflicht) jederzeit ganz einzustellen.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Rechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.

Das gesamte Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zur Bewertung zugelassen.

Ziel der Stadt Zürich ist der Abschluss eines oder mehrerer privatrechtlicher Baurechtsverträge samt weiterer Verträge im Rahmen der Zusammenarbeit über das ganze Areal. Die definitive Gestaltung der Verträge und die Genehmigung durch die zuständigen städtischen Instanzen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für das vorliegende Verfahren ist schweizerisches Recht anwendbar.

## 5.4 Art und Ablauf des Verfahrens

Die Vergabe erfolgt in einem einstufigen Verfahren gemäss nachfolgend abgebildetem Ablaufplan (Abbildung 7):

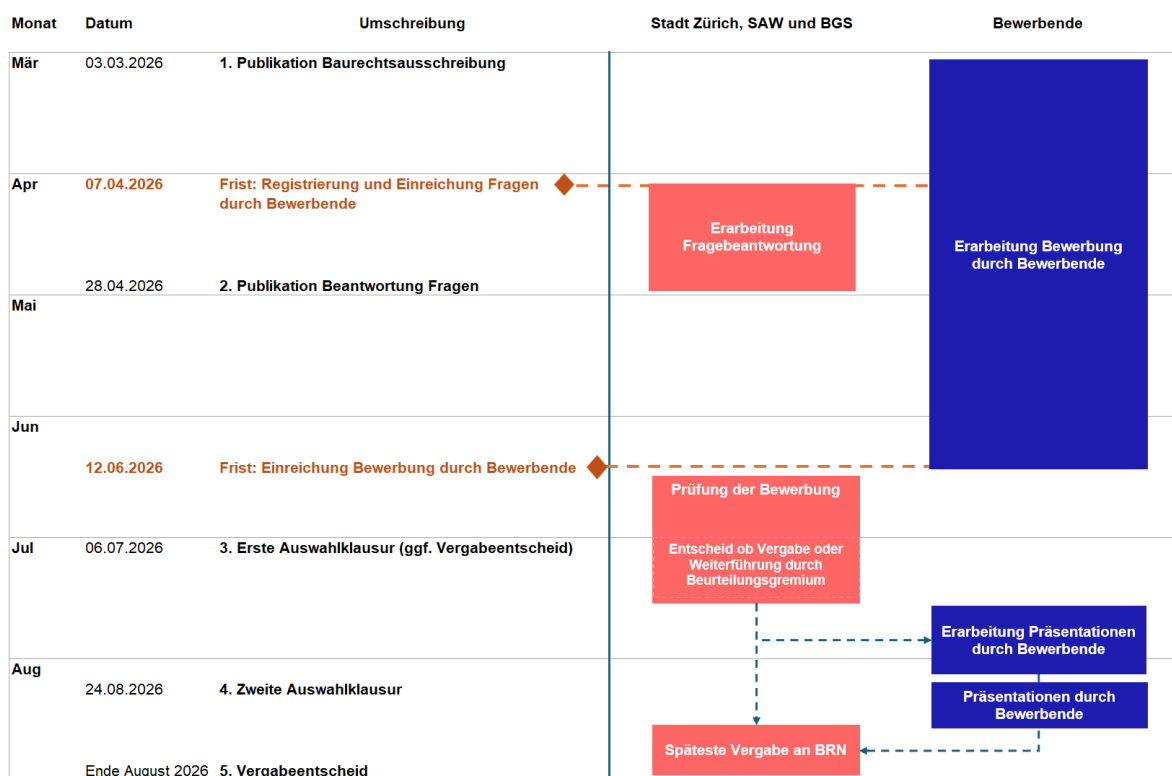


Abbildung 7 Ablaufplan Baurechtsausschreibung, Quelle: Stadt Zürich, eigene Darstellung

### Wichtigste Termine

Um die Kommunikation im Verfahren gewährleisten zu können ist für die Teilnahme am Verfahren eine Registrierung erforderlich. Die Registrierung erfolgt per E-Mail an [arealgruenwald@ebp.ch](mailto:arealgruenwald@ebp.ch) bis spätestens am 7. April 2026, 12:00 Uhr.

Bis zum 7. April 2026, 12:00 Uhr, sind auch Fragen zu dieser Ausschreibung schriftlich an [arealgruenwald@ebp.ch](mailto:arealgruenwald@ebp.ch) einzureichen. Die Fragen sowie Antworten werden allen Bewerbenden zugestellt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zur vorliegenden Ausschreibung. Anderweitig eingereichte oder gestellte Fragen, werden nicht beantwortet.

Die Bewerbungen sind bis zum 12. Juni 2026, 12:00 Uhr, digital einzureichen an [arealgruenwald@ebp.ch](mailto:arealgruenwald@ebp.ch). Verspätet eingereichte Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

### **Prüfung Bewerbungen**

Die eingereichten Bewerbungen werden zunächst durch EBP und LSZ hinsichtlich der Erfüllung der Eignungskriterien geprüft. Im Anschluss werden ausschliesslich jene Bewerbungen durch das Beurteilungsgremium bezüglich der Zuschlagskriterien beurteilt, welche die Eignungskriterien vollumfänglich erfüllen. Erlaubt diese Beurteilung bereits die Vergabe an eine bewerbende Person, erfolgt unmittelbar die entsprechende Empfehlung durch das Beurteilungsgremium. Falls noch kein finaler Entscheid getroffen werden kann, werden die Bauträger\*innen mit den überzeugendsten Bewerbungen eingeladen, sich dem Beurteilungsgremium am 24. August 2026 persönlich vorzustellen. Im Anschluss an die Präsentation(en) empfiehlt das Beurteilungsgremium eine bewerbende Person für die Baurechtsvergabe.

## **5.5 Teilnahmeberechtigung und Bewerbung**

Teilnahmeberechtigt sind gemeinnützige Bauträger\*innen. Als gemeinnützige Bauträger\*innen im Sinn dieser Ausschreibung gelten Organisationen, welche

- sowohl die einschlägigen kantonalen als auch die städtischen Bestimmungen, insbesondere deren Anforderungen (u.a. Rechnungsreglement, Mietzinsreglement) und Grundsätze, des gemeinnützigen Wohnungsbaus einhalten (i);
- ihre Liegenschaften nach dem städtischen Kostenmietmodell vermieten (ii);
- und ihren Sitz im Kanton Zürich (iii) haben.

Juristische Personen in Gründung oder in Umstrukturierung sind zum Verfahren zugelassen, sofern die künftige Gemeinnützigkeit im Bewerbungsverfahren ausreichend belegt werden kann (z.B. Entwurf Statuten). Die Gemeinnützigkeit muss spätestens zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der PEV gegeben sein.

Zu den teilnahmeberechtigten Organisationen zählen nebst den gemeinnützigen privaten Bauträgerinnen und Bauträgern auch die städtischen Stiftungen. Stiftungen und private Gemeinnützige werden bei der Auswahl gleichbehandelt.

## **5.6 Aufgabenstellung**

### **Eignungskriterien**

Im Rahmen der Prüfung der Eignungskriterien wird sichergestellt, dass die Bewerbenden die grundlegenden städtischen oder projektbezogenen Anforderungen, wie Gemeinnützigkeit, Musterbaurechtsvertrag, Anteil Realisierung subventionierter Wohnungen, die Entwicklung über einen privaten Gestaltungsplan etc. erfüllen bzw. sich mit diesen Anforderungen einverstanden erklären. Ferner wird vorausgesetzt, dass die bewerbende Person die Finanzierung Ihres Projektanteils zu gewährleisten vermag.

### **Zuschlagskriterien**

Die Komplexität einer Arealüberbauung erfordert stabile Partnerschaften, ein breites Zielpublikum, fachliches Know-How und die Bereitschaft, neben den Bauträger\*innen auch mit weiteren Partner\*innen (wie der Stadt Zürich) zusammenzuarbeiten. Dies gilt für die Projektierung wie auch für den Arealbetrieb. Entsprechend erwarten die Stadt Zürich, die SAW und die BGS bei den Zuschlagskriterien Aussagen zu den folgenden Themenbereichen:

### **Nutzungen**

- Zielpublikum und Wohnungsmix
- Vergabeprozesse bei Erst- und Folgevermietungen von Wohnungen
- Nichtwohnnutzung: publikumsorientierte und gemeinschaftlich nutzbare Flächen

### **Soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit**

- Gestaltung und Nutzung Aussenräume
- Umgang städtische Energie- und Umweltziele
- Mitwirkung Quartier

### **Organisationsform sowie Kooperationsfähigkeit und -wille**

- Projektorganisation und Organisationsstruktur
- Modell Baurechtsabgabe und Eckpunkte Zusammenarbeitsvertrag
- Kooperation mit privaten und öffentlichen Bauträgerinnen

Um den Aufwand für die Bewerbenden überschaubar zu halten, wird für die Bewerbung ein Formular (Anhang 7 «Bewerbungsformular, LSZ, SAW und BGS, 2026») zur Verfügung gestellt, welches verpflichtend zu benützen ist. Teilweise sind einzelne Aufgabestellungen mittels Referenzprojekten zu beantworten oder es sind weitere Beilagen, wie Statuten, Reglemente, unter Verweis auf die Benennung der Beilagen einzureichen. Ob eine Beilage erforderlich oder erlaubt ist, geht aus der jeweiligen Aufgabenstellung hervor.

### **Einzureichende Unterlagen**

Das ausgefüllte **Formular** (Anhang 7 «Bewerbungsformular, LSZ, SAW und BGS, 2026») samt den erforderlichen Beilagen sind bis zum **12. Juni 2026, 12:00 Uhr** ausschliesslich via E-Mail an arealgruenwald@ebp.ch im PDF-Format einzureichen.

Sämtliche Beilagen, insbesondere auch hinsichtlich der Referenzprojekte oder Konzepte, sind folgendermassen zu beschriften:

Beilage\_Nr.\_Dokumententitel\_Name/Firma Bewerbende.

## **5.7 Beurteilungsgremium und Vergabeentscheid**

Die Prüfung der Eignungskriterien erfolgt vorwiegend durch EBP, während die Prüfung der Zuschlagskriterien durch das Beurteilungsgremium vorgenommen wird. Das Beurteilungsgremium ist aus stimmberechtigten Mitgliedern und Fachexpertinnen und Fachexperten ohne Stimmrecht zusammengesetzt. Bei Stimmgleichheit kommt dem vorsitzenden Mitglied der Stichentscheid zu. Das Beurteilungsgremium gibt zuhanden des Finanzvorstehers der Stadt Zürich (FV) Empfehlungen für die Vergabe ab. Der FV erteilt den Zuschlag, unter Vorbehalt der Genehmigung des Baurechtsvertrages/der Baurechtsverträge durch den Zürcher Gemeinderat bzw. Volksentscheid.

Das Gremium setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

### **Stimmberechtigte Mitglieder**

Marta Dittes	Portfoliomanagerin Baurechte LSZ, Vorsitz
Stephan Jack	Portfoliomanager, LSZ
Thomas Wernli	Teamleiter Baurechte, LSZ
Caroline Kaufmann**	Geschäftsführerin, BGS
Caspar Hoesch**	Bereichsleiter Bau und Entwicklung, SAW

### **Fachexpert\*innen (ohne Stimmrecht)**

Nina Pfenninger	Teamleiterin Wohnbauförderung, stv. Fachstellenleiterin, FGW
Hermann Kohler	Senior Projektleiter, AHB
Philipp Kurer	Bereichsleiter Immobilien/Bau, BGS
Caspar Hoesch	Bereichsleiter Bau und Entwicklung, SAW

\*\*Die Vertretenden der SAW und der BGS verfügen gemeinsam über ein Stimmrecht.

## **6 Übersicht der Anhänge**

Folgende Anhänge sind Bestandteil der Ausschreibung:

- Anhang 1: Gemeinsam entwickeln wir das Areal Grünwald - Ergebnisbericht Mitwirkung Entwicklung Grünwaldareal, AfS, 2018 (zit. «Ergebnisbericht Mitwirkung, AfS, 2018»)
- Anhang 2: Areal Grünwald Zürich-Höngg Dokumentation Grundlagenklärung, AHB, 2025 (zit. «Dokumentation Grundlagenklärung, AHB, 2025»)
- Anhang 3: Porträt der Bauträgerinnen BGS und SAW, 2025
- Anhang 4: Erschliessungsvarianten Verkehrsstudie, IBV Hüsler AG, 2023 (zit. «Verkehrsstudie, IBV Hüsler AG, 2023»)
- Anhang 5: Grobentwurf Baurechtsvertrag, LSZ, 2026
- Anhang 6: Projektentwicklungsvereinbarung, LSZ, SAW und BGS, 2026
- Anhang 7: Bewerbungsformular, LSZ, SAW und BGS, 2026
- Anhang 8: Vision SAW und BGS, 2025
- Anhang 9: Eckpunkte Zusammenarbeitsvertrag, SAW und BGS, 2025

Folgende Grundlagen und weiterführende Unterlagen sind auf der Website der Stadt Zürich öffentlich zum Download verfügbar:

[Umweltstrategie](#)

[Masterplans Energie](#)

[Meilenschritte 23 \(STRB Nr. 2932/2023\)](#)

Stadt Zürich  
Finanzdepartement  
Liegenschaften Stadt Zürich  
Morgartenstrasse 29  
8022 Zürich  
T+ 41 44 412 53 53  
[stadt-zuerich.ch/liegenschaften](http://stadt-zuerich.ch/liegenschaften)