



26. August 2026

Dringliche Schriftliche Anfrage

von Mischa Schiow (AL)
Nadina Diday (SP)
Simone Widmer (Grüne)
und 37 Mitunterzeichnenden

In seiner Antwort auf die dringliche schriftliche Anfrage 2026/217 anerkennt der Stadtrat, dass mit Leerkündigungen in Zürich ein Verdrängungsprozess stattfindet. In der Zwischenzeit sind in der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse fast alle der 59 bestehenden Mietverhältnisse aufgekündigt worden, wobei unterschiedliche Fristen gesetzt und je nach Vertragsart verschiedene Erstreckungsdauern angeboten wurden. Den 119 Mieter:innen der Siedlung Im Walder/Niederhofenrain sind keine neuen Informationen über das Projekt von Ersatzneubauten zur Kenntnis gebracht worden.

Die Stadt hat im «Programm Wohnen 2026» den Anspruch, «ihre Rolle beim Erhalt bezahlbarer Wohnungen und der sozialverträglichen Innenentwicklung zu stärken.» «In Quartieren, in denen viele Bestandswohnungen erneuert werden», soll die Stadt «proaktiv agieren» und «den Aufbau von begleitenden Instrumenten unterstützen, um sozialverträgliche Lösungen zu erreichen.» «Gemeinsam mit Bauträgerschaften und Quartierorganisationen» soll sie «Koordinations- und Dialogformate initiieren», mit dem Ziel, «Verdrängungstendenzen frühzeitig zu erkennen, negative Folgen abzufedern und aus Erfahrungen zu lernen.»

Unter Berücksichtigung dieser Ziele, erlauben wir uns am Beispiel der UBS-Siedlungen Carl-Spitteler-Strasse und Im Walder/Niederhofenrain dem Stadtrat folgende Fragen zu stellen.

1. Welche Instrumente zur Sicherstellung der Sozialverträglichkeit stehen dem Stadtrat zur Verfügung, um die Zukunft der Quartiere entsprechend zu gestalten? Was versteht der Stadtrat unter einer sozialverträglichen Leerkündigung?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die Informationspolitik der Bauherrschaft, welche im Januar Vorankündigungen machte, sich anschliessend aber über die Pläne und im Fall Im Walder/Niederhofenrain über die Kündigungsfristen ausgeschwiegen hat? Im Falle der Carl-Spitteler-Strasse erfolgte eine zweite Information nach der Vorankündigung erst, nachdem sich die Mietenden nach dreimonatigem Schweigen mit einem Brief an die UBS gewendet hatten. Wie gedenkt der Stadtrat auf eine respektvollere und transparentere Information der Mieter:innen hinzuwirken? Ist die Stadt diesbezüglich bei den UBS-Immobilienfonds Balintra und Turintra vorstellig geworden?
3. Welches sind die Fazits der Mitberichte zur Sozialverträglichkeit? Welches sind die von der Stadt definierten Leistungsziele und welches der festgestellte Zielerfüllungsgrad?
4. Welche Lehren sind konkret aus der bisherigen Behandlung der Bauvorhaben der UBS an der Carl Spitteler-Strasse durch das Baukollegium zu ziehen? Falls das Baukollegium



mangelhaft gearbeitet haben sollte, oder sich die Entscheide und Handlungsweise als nicht hinreichend begründbar erweisen sollten: Wie gedenkt die Stadt die daraus resultierenden Folgen zu korrigieren? Wird sie einzelne Teile des Verfahrens wiederholen und getroffene Entscheidungen revidieren?

5. Ist im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs an der Carl-Spitteler-Strasse ein Erhalt der bestehenden Bestandesbauten überhaupt eine positiv zu prüfende Option gewesen, oder ist die Ausgestaltung und Zielsetzung des Wettbewerbs so gehalten worden, dass von einer ernsthaften Prüfung dieser Option gar nicht gesprochen werden kann?

6. Wie ist die Prüfung der Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und Ökobilanz etc. konkret gemacht worden? Kann der Stadtrat belegen, dass diese Überprüfung sorgfältig von ausgewiesenen und unabhängigen Expert:innen mit ergebnisoffener Fragestellung - also ohne Vorgabe in Richtung Abriss oder Gewinnmaximierung - vorgenommen worden ist? Falls nicht, wird sie eine solche Überprüfung noch einfordern?

7. Die Stadt ist seit 21. November 2025 über die geplante Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für die Siedlung Im Walder/Niederhofenrain informiert. Inwiefern hat die Stadt seither Einfluss auf die Aufgabenstellung nehmen können? Welche Vorschläge der Stadt, insbesondere hinsichtlich Erhalts oder Teilerhalts der bestehenden Bausubstanz, sind eingebracht worden? Welche Empfehlungen wurden von der Bauherrschaft aufgenommen, welche wurden abgelehnt? Welche Häuser bleiben bestehen? Wie lauten die Fazits der von der Firma Synaxis erstellten Zustandsanalyse der Häuser?

8. Die Stadt hat der Balintra AG eine Etappierung empfohlen, welche von der beauftragten Firma Halter AG ins Verfahren aufgenommen worden ist. Welche Umzugs- und Bleibemöglichkeiten für bestehende Mieterinnen und Mieter erwartet die Stadt dabei oder sind bereits zugesichert worden? Wie kann die Stadt darauf hinwirken, dass die Mietverträge der von einem solchen Bestandesehalt begünstigten Mietparteien nicht aufgelöst werden?

9. In seiner Antwort auf die schriftliche Anfrage 2026/217 hält der Stadtrat unter Frage 21 fest: «Bezüglich des Konkurrenzverfahrens «Im Walder» können die städtischen Vorgaben, welche auf gesetzlichen Grundlagen basieren, in einer frühen Projektphase gesichert werden. Gleichzeitig verschafft die Stadt denjenigen Anliegen im Verfahren Gehör, die keine gesetzliche Grundlage haben, im Bestreben, möglichst weitreichende Optimierungen im Sinne einer sozialverträglichen Siedlungsentwicklung zu erzielen.» Welche Anliegen hat die Stadt in der aktuellen «frühen» Projektphase eingebracht? Welche konkreten Errungenschaften im Sinne der Sozialverträglichkeit rechnet sie sich aus?

10. Weshalb wird das im «Programm Wohnen 2026» angestrebte Ziel von «Koordinations- und Dialogformaten mit Bauträgerschaften und Quartierorganisationen» nicht dringend umgesetzt, obschon bekannt ist, dass seit der Ankündigung der geplanten Erneuerung der Siedlung im Januar 2026 von Seiten Balintra AG keine Angebote erfolgt sind? Wann soll die Koordination und der Dialog beispielsweise mit dem Quartierverein Riesbach erfolgen?

11. Die Balintra AG will anstelle von 119 etwa 300 Wohnungen in Form einer Arealüberbauung erstellen. Wie gross ist die heutige Ausnutzung? Wie gross ist die



zusätzlich gewährte Ausnutzung? Welches werden die Gebäudehöhe, die Stockwerkzahl und die Zahl der Parkplätze sein?

12. Ein Architekt hat in einer alternativen Volumenstudie zur Siedlung Carl-Spitteler-Strasse belegt, dass auch unter Beibehalt bestehender Bausubstanz das Maximalvolumen zu erzielen ist. Diese Studie wurde am 7. Juli dem Stadtpräsidenten, dem Vorsteher des Hochbaudepartementes und dem Delegierten Wohnen zugesendet. Wie gedenkt die Stadt mit der Studie und ihren Ergebnissen umzugehen, zumal es das bisher einzige von einem Experten erstellte Dokument ist, das auch den Mietenden und ihren Interessenvertretern aus der Politik bekannt ist? Wird sie von der Bauherrschaft/Eigentümerin eine sorgfältige und belegte Antwortstudie einfordern?

13. Ist die Stadt bereit darauf hinzuwirken, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Im Walder/Niederhofenrain Zugang zu den sie betreffenden Plänen und Modellen erhalten und regelmässig über den Ablauf des Projekts informiert werden? Wird den Mieterinnen und Mietern sowie der Quartiervertretung das Dokument «Nutzungskonzept und Planungsvorgaben» zugänglich gemacht?

14. Bei der angestrebten Erhöhung der bisherigen Anzahl Wohnungen in beiden Siedlungen ist absehbar, dass der zurzeit grosse Freiraum und somit auch Bäume für die Überbauungen geopfert werden müssen. Wie gross ist die aktuelle und wie gross die zukünftige Grünfläche der beiden Areale? Welches sind die Vorgaben von Grün Stadt Zürich zum Baumbestand und zum Thema Stadtklima/Hitzeminderung? Bitte um Anfügen eines Baumplans mit Bezeichnung der geschützten Bäume.

15. Die grosse Blutbuche in der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse ist ein markanter, die Häuser überragender Baum, der nicht nur viel Schatten spendet, sondern auch symbolhaft für die ökologisch ausgeglichene Siedlung steht. Hat die Stadt den Schutz dieses Baumes veranlasst und ist sie bereit in diesem Fall dem Baumschutz Beachtung zu verschaffen?

16. Welches sind die ersten Lernprozesse, welche aus dem laufenden Beurteilungs- und Begleitverfahren durch die involvierten Ämter gezogen werden? Wie kann die Stadt die Information der betroffenen Bevölkerung ermöglichen und verbessern?



Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

1 Christian Huber, AL

2 Simon Wipf, AL

3 Isabel Marrero, AL

4 Michael Schmid, AL

Michael Schmid

5 Tanja Maag, AL

6 Sophie Blaser, AL

S. Blaser

7 Moritz Bögli, AL

8 Niyazi Erdem

Sp. Niyazi Erdem

9 Nasser Ali SP

10 Kelle Jonas SP

11 Mariem Tradjabe

12 Camille Roscan

13 Nina Eggmühl

14 Vera Gelik, SP

15 Stefania Kollo, SP

16 Karin Dür

17 Anna Giraff SP

18 Patricia Petukhina Lechner SP

19 Lara Can, SP

20 Candelina Tardio, SP



Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

21 Dania Perez, SP

D. Perez

22 Dominik Haupt, SP

D. Haupt

23 Alice Kohli, SP

A. Kohli

24 Florian Blätter, SP

F. Blätter

25 Matthias Egloff, SP

M. Egloff

26 Dafi Muharemi, SP

D. Muharemi

27 Lea Henni, SP

L. Henni

28 Ruedi Schneider, SP

R. Schneider

29 Dominique Späth, SP

D. Späth

30 Patrick Solerig, SP

P. Solerig

31 Fanny Leuch, SP

F. Leuch

32 Rüdiger Luchner, SP

R. Luchner

33 Severin Meier, SP

S. Meier

34 Florian Utz, SP

F. Utz

35 Catalina Gajardo, Grüne

C. Gajardo

36 Joes Henz, Grüne

J. Henz

37 Fabian Stieger, Grüne

F. Stieger

38

39

40