



6. Mai 2026

### **Dringliche Schriftliche Anfrage**

von Mischa Schiow (AL)  
Nadina Diday (SP)  
Simone Widmer (Grüne)  
und 49 Mitunterzeichnenden

Immobilienfonds der UBS (Balintra AG, Basel, Turintra AG Zürich) haben im Januar 2026 via die Verwaltung Livit Real Estate Management die Mieter:innen der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse 6-24 in Witikon und der Siedlung Im Walder 4-18, 9-17 und Niederhofenrain 2-28 in Riesbach über die bevorstehenden Kündigungen der Mietverhältnisse und die Erstellung von Ersatzneubauten orientiert. In Witikon geht es um 55 Wohnungen, in Riesbach um 120 Wohnungen, die in den 1950er-Jahren erbaut und im Fall von Riesbach vor 23 Jahren im Rahmen einer Totalsanierung ertüchtigt wurden. Zwei Wohnblöcke sowie die Tiefgarage sind damals sogar erst neu erstellt worden. In beiden Siedlungen wird eine aktive und solidarische Nachbarschaft gelebt und gepflegt; viele der zum grossen Teil langjährigen Mieter:innen nehmen am Quartierleben teil, haben Kinder in den Schulen des Quartiers oder sind Mitglieder von lokal tätigen Vereinen. In der aktuellen, von Knappheit an bezahlbaren Wohnungen geprägten Situation, besteht für sie keine Chance, gleichwertige Alternativen im Quartier oder in Zürich zu finden. Es droht die Verdrängung der betroffenen Personen, ein Verlust an Durchmischung und Zusammenhalt im Quartier. Beide Siedlungen zeichnen sich ausserdem durch einen grossen Baumbestand und grosszügige Grünflächen aus, welche bei einem Abbruch stark beeinträchtigt werden könnten.

In der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse befinden sich zudem ein Malerbetrieb und eine Kindertagesstätte, welche vom geplanten Abbruch der Liegenschaften ebenfalls direkt betroffen wären. Im Stadtmodell, das im Amtshaus IV ausgestellt wird, sind im Herbst 2025 die bestehenden Häuser an der Carl-Spitteler-Strasse 6-24 momentan durch die Visualisierung von Ersatzneubauten ausgewechselt worden. Inzwischen sind die bestehenden Häuser wieder eingesetzt worden. Das weist darauf hin, dass dieses Projekt der Stadt schon seit längerem bekannt ist.

Im Schreiben der Livit an die Mieter:innen der Siedlung Im Walder 4-18, 9-17 und Niederhofenrain 2-28 wird ein 2026 durchzuführender Studienauftrag erwähnt, welcher in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich mit mehreren Architekturbüros stattfindet.

In beiden Siedlungen ist die Totalunternehmerin Halter mit der Entwicklung und Realisierung der Immobilienprojekte beauftragt.

Im Programm Wohnen 2026 weist der Stadtrat im Kapitel 3.2.3. «Die Stadt stärkt Instrumente für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung in den Quartieren» auf seine Rolle beim Erhalt bezahlbarer Wohnungen und der sozialverträglichen Innenentwicklung hin. Die Stadt stellt in Aussicht «den Aufbau von begleitenden Instrumenten, um sozialverträgliche Lösungen zu erreichen» und «gemeinsam mit den Bauträgerschaften und Quartierorganisationen Koordinations- und Dialogformate zu initiieren» mit dem Ziel «Verdrängungstendenzen frühzeitig zu erkennen, negative Folgen abzufedern und aus Erfahrungen zu lernen».

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Seit wann ist der Stadt Zürich die Projektierung von Ersatzneubauten anstelle der beiden Siedlungen bekannt?



2. Gab es Gespräche mit den Eigentümerinnen, der Liegenschaftsverwaltung oder der Totalunternehmerin hinsichtlich der Entwicklungsprojekte der beiden Siedlungen? Falls Ja, bitte um Angabe von Daten, Kreis der Teilnehmenden, Inhalt der Gespräche und allfällig getroffene Vereinbarungen mit der Stadt.
3. Hat die Stadt die Eigentümerinnen proaktiv ersucht, von der Option Ersatzneubauten Abstand zu nehmen und die Möglichkeit einer Sanierung durch Verdichtung im Bestand zu prüfen?
4. Hat die Stadt den Kauf der Siedlung(en) in Erwägung gezogen? Hat sie diesbezüglich mit der UBS Kontakt aufgenommen? Falls nicht, weshalb?
5. Ist von der Stadt die Möglichkeit einer Aufstockung der bestehenden Häuser oder die Etappierung des Projekts vorgeschlagen worden? Falls nicht, weshalb?
6. Welche Dialogformate mit den Bauträgerschaften und Quartierorganisationen sind initiiert worden? Ist geplant, die Quartiervereine Riesbach und Witikon direkt zu involvieren?
7. Weshalb ist das Stadtmodell zu einem Zeitpunkt angepasst, in welchem die Mieter:innen noch nicht über die bevorstehende Leerkündigung orientiert worden sind? Wann und aus welchem Grund wurde diese Variante eingepasst? Wann und aus welchem Grund ist das Modell an dieser Stelle in den Ursprungszustand zurückversetzt worden?
8. Weshalb und in welcher Rolle beteiligt sich die Stadt Zürich an einem Studienauftrag, welcher im Hinblick auf Ersatzneubauten der Siedlung Im Walder-Niederhofenrain unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Information an die betroffenen Mieterinnen und Mieter durchgeführt wird?
9. Hat der Stadtrat bzw. das beauftragte Amt für Städtebau vor der Teilnahme an einem Studienauftrag eine Expertise zum Zustand der Bausubstanz und eine Evaluation der (energetischen) Bilanz einer Gesamtsanierung der Siedlung verlangt?
10. Welche Interessenabwägung führt den Stadtrat dazu, mit der Teilnahme an einem solchen Studienauftrag zu vollendeten Tatsachen in Form eines baureifen Projekts beizutragen?
11. Weshalb besteht die Stadt nicht darauf, dass vorgängig zu einer Beteiligung an einer Neuplanung die Sozial- und Quartierverträglichkeit von Ersatzneubauten geprüft werden?
12. Sind im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz, Überlegungen zum Stadtklima (Erhalt von Grünflächen und grosskroniger Bäume) gemacht worden? Falls nicht, weshalb?
13. Mit welchen Massnahmen will die Stadt in diesen konkreten Fällen auf sozialverträgliche Lösungen hinarbeiten, wie sie es im «Programm Wohnen 2026» als Ziel formuliert?
14. Welche konkreten Ersatzangebote werden gemäss Kenntnis der Stadt den aktuellen Bewohner:innen der Siedlungen in Aussicht gestellt?
15. Welche Massnahmen ergreift der Stadtrat, um zum Verbleib der 2027 oder 2028 gekündigten Mieter:innen in Witikon und Riesbach beizutragen?
16. Was passiert mit dem Gewerbe in der Liegenschaft, wurden hier Anschlusslösungen diskutiert?
17. Hat der Stadtrat für die beiden Siedlungsareale bereits Planungsziele formuliert? Falls ja, wie lauten diese?
18. Hat der Stadtrat der Bauherrschaft Planungsvorgaben mitgeteilt oder solche beschlossen? Falls ja, wie lauten diese Grundlagen?
19. Plant die Bauherrschaft einen Gestaltungsplan oder eine Arealüberbauung? Und auf welche Planungsgrundlage der Bauherrschaft (Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Baumbestand, Gebäudehöhe, Terrainverlauf)?
20. Sind dem Stadtrat die Vorgaben der von der UBS bestimmten Bauherrschaft an die Architekten bekannt? Falls ja, wie lauten diese?
21. Decken sich diese Vorgaben mit den Vorstellungen des Stadtrates? Falls nicht, in welchen Punkten ist dies der Fall?



### Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

1 Susan Nijet, AL

2 Tanja Maag, AL

3 Moritz Bögli, AL

4 Sophie Blaser, AL

S. Blaser

5 David Garcia Huñes, AL

6 Michael Schmid, AL

Michael Schmid

7 Christian Huber, AL

~~8 Nadine Diday, SP~~

~~N. Diday~~

9 Rahel Hobeiger, SP

10 Liv Maurer, SP

11 Jonas Keller, SP

12 Maniem Tadjigbo, SP

13 Marco Denoth, SP

M. Denoth

14 Ivo Bieri, SP

15 Camille Pofcan, SP

C. Pofcan

16 Nina Eggenmiller, SP

17 Vera Gelik, SP

18 Stefania Koller, SP

S. Koller

19 Karin Saxer, SP

20 Cordelia Forde, SP



**Unterschriftenliste Mitunterzeichnende**

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

21 Lara Con, SP

22 Patricia Pitschmann Lowe, SP

P. Pitschmann

23 LISA DIGGELMANN, SP

24 Patrick Tschering, SP

P. Tschering

25 Tom Casseel, SP

26 Oliver Heimgartner, SP

27 Dominique Späthli, SP

D. Späthli

28 Ruedi Schneider, SP

R. Schneider

29 Leah Henri, SP

30 Paul K... SP

31 Micha Amstad, SP

32 Nhya Höggi STO, SP

33 Florian Utz, SP

F. Utz

34 Anjuroka Früh, SP

A. Früh

35 Fanny de Weck, SP

F. de Weck

36 Reiss Luchnica, SP

R. Luchnica

37 Severin Meier, SP

S. Meier

38 Pascal Lauprecht, SP

P. Lauprecht

39 Selina Walder, Grüne

S. Walder

40 Urs Riklin, Grüne

U. Riklin



**Unterschriftenliste Mitunterzeichnende**

**Vorname, Name, Partei in Druckschrift:**

**Unterschrift:**

41 Sarah Dähler, Grüne

42 Martin Busekros, Grüne

43 Catalina Gajardo, Grüne

44 Yves Henz, Grüne

45 Janina Flückiger, Grüne

46 J. Hofstetter, Grüne

47 Sibylle Kauer, Grüne

48 Fabian Stieger, Grüne

49 Roland Hohmann, Grüne

50 Leonora Seiler, Grüne

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60