Stadt Zürich
Stadtrat

Beschluss des Stadtrats

vom 21. Oktober 2026

GR Nr. 2026/533

Nr. 3572/2026

Dringliche Schriftliche Anfrage von Yves Henz, Mischa Schiwow, Lisa Diggelmann und 52 Mitunterzeichnenden betreffend Leerkündigung Siedlung Bombachhalde, Stand des Baugesuchs, Beurteilung des Vorgehens der Eigentümerin, Möglichkeit zur Verhinderung von Leerkündigungen sowie zur Unterstützung der Betroffenen, Anteil an gemeinnützigem Wohnraum im geplanten Ersatzneubau, Gegenüberstellung des bisherigen und des zukünftigen Wohnungsspiegels, Folgen der Gewährung der verkürzten Waldabstandslinie, Auswirkungen auf das Schutzgebiet am Bombach, Sicherstellung des Erhalts der Nistplätze der Mehlschwalben sowie weiterer geschützter Gebäudebrüter- und Fledermausarten und Verträglichkeit einer allfälligen Rodung des Schutzgebiets mit den städtischen Klimavorgaben

Am 23. September 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Yves Henz (Grüne), Mischa Schiwow (AL), Lisa Diggelmann (SP) und 52 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR 2026/533, ein:

Kurz vor den Sommerferien 2026 hat die Zurich Anlagestiftung den rund 180-200 Mietenden der Siedlung Bombachhalde 16-28 in Höngg per 30. September 2026 gekündigt; ein Ersatzneubau ist vorgesehen, ein Baugesuch liegt jedoch noch nicht vor. Die Liegenschaften grenzen an das kommunale Schutzgebiet am Bombach. Im Gebiet befinden sich eine der grössten Mehlschwalbenkolonien der Stadt und ein wichtiger Fledermaus-Lebensraum.

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

1. Ist für das Grundstück Bombachhalde 16–28 (Kat.-Nr. HG7943) bereits ein Baugesuch eingereicht worden?
2. Wie beurteilt der Stadtrat das Vorgehen der Eigentümerin, der Zürich Versicherung, den Mietenden bereits vor Vorliegen einer Baubewilligung zu kündigen? Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, die Mietenden zu unterstützen und solche Leerkündigungen zu verhindern?
3. Wie hoch wird der Anteil an preisgünstigem bzw. gemeinnützigem Wohnraum im geplanten Ersatzneubau sein?
4. Führt das Projekt tatsächlich zu einer Verdichtung des Wohnraumangebots? Welches ist die zusätzliche Ausnutzung des Areals? Bitte um eine Gegenüberstellung des bisherigen und des zukünftigen Wohnungsspiegels unter Angabe der Zimmeranzahl und Flächen pro Wohnung.
5. Hat die Stadt mit der Eigentümerin Gespräche hinsichtlich einer sozialen Abfederung der Leerkündigungen (Ersatzangebote, Etappierung, Rückkehroption zu reduzierten Mietpreisen usw.) geführt?
6. Ist der Stadtrat der Ansicht, dass mit der Gewährung der auf 15 Meter verkürzten Waldabstandslinie (Erstellung der Baureife für das Grundstück Kat.-Nr. HG7943) der Umsetzung von Ersatzneubauten und somit der Leerkündigung Vorschub geleistet wurde? Weshalb sind keine Gegenleistungen der Eigentümerin eingefordert worden?

7. Welche Auswirkungen hat das geplante Bauprojekt auf das angrenzende kommunale Schutzgebiet am Bombach (Kat.-Nr. HG8080) und die 2022 reduzierten Waldabstandslinien (StRB Nr. 396/2022)?
8. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Nistplätze der Mehlschwalben – Höngg beherbergt dank der Nisthilfen des NVV die grösste Kolonie der Stadt – sowie weiterer ganzjährig geschützter Gebäudebrüter- und Fledermausarten im weiteren Verfahren vollumfänglich erhalten bleiben?
9. Wie verträgt sich eine allfällige (Teil-)Rodung des Schutzgebiets mit Art. 14a der Gemeindeordnung (Stadtklima) und dem Ziel von 25 % Baumkronenfläche bis 2050 (für das die Stadt gemäss eigenem Umweltmonitoring aktuell nicht auf Kurs ist)?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1
Ist für das Grundstück Bombachhalde 16–28 (Kat.-Nr. HG7943) bereits ein Baugesuch eingereicht worden?

Nein.

Frage 2
Wie beurteilt der Stadtrat das Vorgehen der Eigentümerin, der Zürich Versicherung, den Mietenden bereits vor Vorliegen einer Baubewilligung zu kündigen? Welche Möglichkeiten sieht der Stadtrat, die Mietenden zu unterstützen und solche Leerkündigungen zu verhindern?

Die Kündigung von Mietverhältnissen richtet sich nach dem Bundesrecht (Art. 266 ff. OR zu Form, Fristen und Terminen der Kündigung sowie Art. 271 ff. OR zu deren Anfechtbarkeit und zur Erstreckung). Eine Kündigung im Hinblick auf einen Ersatzneubau ist auch dann zulässig, wenn noch keine Baubewilligung vorliegt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss das Bauvorhaben im Zeitpunkt der Kündigung jedoch hinreichend konkret und realistisch sein, andernfalls verstösst die Kündigung gegen Treu und Glauben und kann angefochten werden (Art. 271 OR). Die Mietenden können die Kündigung innert 30 Tagen bei der Schlichtungsbehörde anfechten (Art. 273 OR) oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen (Art. 272 ff. OR). Die Stadt hat auf diese privatrechtlichen Verhältnisse keinen direkten Einfluss.

Der Stadtrat bedauert, dass die Eigentümerin die Kündigungen ausgesprochen hat, bevor ein Baugesuch eingereicht war und die Mietenden über konkrete Anschlusslösungen informiert wurden. Ein solches Vorgehen entspricht nicht dem Verständnis des Stadtrats einer sozialverträglichen Bestandserneuerung. Eine Leerkündigung gilt für die Stadt dann als sozialverträglich, wenn die Eigentümerschaft bedarfsgerechte Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen und damit Anschlusslösungen für die Mietenden im Quartier oder bei einer Etappierung auch innerhalb des Projektperimeters ermöglicht sowie Rückkehrmöglichkeiten anbietet.

Mangels einer rechtlichen Grundlage fehlt der Stadt der juristische Spielraum, um eine sozialverträgliche Bestandserneuerung verbindlich einzufordern oder Leerkündigungen zu verhindern. Deshalb setzt sie auf eine systematische Sensibilisierung der privaten Bauträgerschaften. Bei Bauprojekten mit erhöhten gestalterischen Anforderungen wie Arealüberbauungen (vgl. § 71 PBG) sowie bei umfangreichen Sanierungen und Ersatzneubauten ganzer Siedlungen (vgl. § 238 PBG) erhebt die Stadt beim Erstkontakt mit der Bauträgerschaft mittels einer Checkliste die wichtigsten Angaben zu einer sozialverträglichen Bestandserneuerung. Auf die-

ser Grundlage beurteilt Stadtentwicklung Zürich in einem «Mitbericht sozialverträgliche räumliche Entwicklung» die Sozialverträglichkeit des Vorhabens und spricht Empfehlungen aus, etwa zu einer Etappierung, zu Anschlusslösungen im Quartier oder zu Rückkehrmöglichkeiten. Im Rahmen der architektonischen Beratung und der Begleitung qualitätssichernder Verfahren wirkt die Stadt darauf hin, diese Empfehlungen möglichst weitgehend umzusetzen. Für die Siedlung Bombachhalde liegt ein solcher Mitbericht vom 14. Januar 2025 vor. Seine Empfehlungen sind in die Begleitung des Konkurrenzverfahrens eingeflossen. Der Mitbericht zeigt, dass grosse Teile der Bewohnerschaft zu sozial vulnerablen Gruppen zählen, und misst einer sozialverträglichen Transformation deshalb hohe Bedeutung bei (vgl. Antwort zu Frage 5). Die Bauherrschaft hat beim Ausfüllen der Checkliste für den Mitbericht angegeben, die Mieterschaft mindestens zwei Jahre vor dem Auszugstermin über das Projekt zu informieren. Ob diese Angabe zutrifft und ob eine solche Information stattgefunden hat, kann die Stadt nicht überprüfen.

Der städtische Handlungsspielraum betreffend die sozialverträgliche Bestandserneuerung wird zurzeit weiter geprüft. Dabei wird auch untersucht, wie die bestehenden Instrumente weiterentwickelt werden können. Zu berücksichtigen ist zudem die Umsetzung des am 14. Juni 2026 angenommenen Gegenvorschlags zur abgelehnten kantonalen «Wohnschutzinitiative», dessen Ausführungsbestimmungen noch durch den Regierungsrat zu erlassen sind.

Frage 3
Wie hoch wird der Anteil an preisgünstigem bzw. gemeinnützigem Wohnraum im geplanten Ersatzneubau sein?

Gemäss den Angaben der Bauherrschaft im Rahmen des Studienauftrags werden die Mieten aller Wohnungen auf einem marktüblichen Preisniveau liegen. Ein Anteil an preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum ist nicht vorgesehen. Vorgesehen ist eine Differenzierung in Materialisierung, Ausstattung und Preis zwischen den Wohnungen in den Regel- und den Attikageschossen. Die Wohnungen in den Regelgeschossen werden in einem mittleren Standard mit eher kompakten Grundrissen erstellt. Stadtentwicklung Zürich (STEZ) hat im «Mitbericht sozialverträgliche räumliche Entwicklung» vom 14. Januar 2025 einen Anteil preisgünstiger Wohnungen zur Stärkung der sozioökonomischen Durchmischung als wünschenswert bezeichnet. Die Stadt wirkt im Rahmen der Beratung und Begleitung von Konkurrenzverfahren darauf hin, einen Anteil bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Im Fall einer Aufzonung kann die Stadt preisgünstigen Wohnraum einfordern. Bei der Siedlung Bombachhalde handelt es sich nicht um eine Aufzonung.

Frage 4
Führt das Projekt tatsächlich zu einer Verdichtung des Wohnraumangebots? Welches ist die zusätzliche Ausnutzung des Areals? Bitte um eine Gegenüberstellung des bisherigen und des zukünftigen Wohnungsspiegels unter Angabe der Zimmeranzahl und Flächen pro Wohnung.

Das Siegerprojekt aus dem Konkurrenzverfahren sieht anstelle der heute 65 Wohnungen rund 96 Wohnungen vor. Das Projekt führt somit zu einer Verdichtung des Wohnraumangebots. Die zusätzliche Ausnutzung ergibt sich aus der gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) für Areal-

überbauungen zulässigen Ausnützung. Der bereits geltende Baumschutzartikel der BZO sowie die Überarbeitung des Siegerprojekts bis zur Baueingabe können das Mengengerüst noch beeinflussen.

Solange kein Baugesuch vorliegt, handelt es sich beim künftigen Wohnungsspiegel um projektinterne Angaben der Bauherrschaft, welche die Stadt nicht weitergeben kann. Die Gegenüberstellung von Zimmerzahl und Flächen pro Wohnung wird mit der öffentlichen Auflage des Baugesuchs einsehbar.

Frage 5
Hat die Stadt mit der Eigentümerin Gespräche hinsichtlich einer sozialen Abfederung der Leerkündigungen (Ersatzangebote, Etappierung, Rückkehroption zu reduzierten Mietpreisen usw.) geführt?

Ja. Die Stadt hat das Konkurrenzverfahren für die Siedlung Bombachhalde begleitet und dabei die Empfehlungen aus dem «Mitbericht sozialverträgliche räumliche Entwicklung» von Stadtentwicklung Zürich vom 14. Januar 2025 gegenüber der Eigentümerin eingebracht. Der Mitbericht stellt fest, dass der sozioökonomische Status der Bewohnerschaft im Projektperimeter sehr tief liegt und die Anteile an Kindern und Jugendlichen, an Personen im Pensionsalter sowie an Personen aus Nicht-EU/EFTA-Staaten erhöht sind. Für beträchtliche Teile der Mieterschaft ist ein Umzug deshalb mit grossen Hürden verbunden.

Da eine Etappierung des Ersatzneubaus seitens der Bauherrschaft nicht vorgesehen ist, legt der Mitbericht den Schwerpunkt auf eine individuelle Unterstützung der Mieterschaft bei der Wohnungssuche, um Härtefälle möglichst zu vermeiden. Dazu zählen eine frühzeitige Information der Mieterschaft, eine niederschwellige, individuelle Betreuung, die Vermittlung von Ersatzwohnungen sowie eine aktive Kommunikation des Unterstützungsangebots. Aufgrund der ausgeprägten sozialen Vulnerabilität der Mieterschaft wurde insbesondere die Einrichtung einer direkten, niederschwelligen Anlaufstelle mit einer persönlichen Ansprechperson empfohlen. Gemäss den Angaben der Bauherrschaft beim Ausfüllen der Checkliste zum Mitbericht wird die Mieterschaft mindestens zwei Jahre vor dem Auszugstermin über das Projekt informiert und erhält prioritären Zugang zu freiwerdenden Wohnungen aus dem Portfolio der Eigentümerschaft und der Liegenschaftenverwaltung. Die Stadt kann nicht überprüfen, ob diese Angaben zutreffen und ob die Information stattgefunden hat. Zudem hat Stadtentwicklung Zürich einen Anteil preisgünstiger Wohnungen als wünschenswert bezeichnet (vgl. Antwort zu Frage 3).

Der Stadt fehlt jedoch die rechtliche Grundlage, diese Empfehlungen verbindlich einzufordern (vgl. Antwort zu Frage 2). Ob und in welcher Form die Eigentümerin über die von ihr angegebenen Massnahmen hinaus Ersatzangebote, eine Etappierung oder eine Rückkehroption zu reduzierten Mietpreisen anbietet, liegt in ihrem Ermessen.

Frage 6
Ist der Stadtrat der Ansicht, dass mit der Gewährung der auf 15 Meter verkürzten Waldabstandslinie (Erstellung der Baureife für das Grundstück Kat.-Nr. HG7943) der Umsetzung von Ersatzneubauten und somit der Leerkündigung Vorschub geleistet wurde? Weshalb sind keine Gegenleistungen der Eigentümerin eingefordert worden?

Nein. Waldabstandslinien werden gestützt auf § 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Zonenplan festgesetzt. Der ordentliche Waldabstand beträgt 30 m (§ 66 Abs. 2 PBG). Bei kleinen Waldparzellen oder besonderen örtlichen Verhältnissen können die Waldabstandslinien näher an die Waldgrenze gezogen werden. Wo schmale Freihaltezonen zwischen Bauzone und Wald liegen, ist ohne Waldgrenzen und Waldabstandslinien die planungsrechtliche Baureife der angrenzenden Baugrundstücke im Sinne von § 234 PBG nicht gegeben. Genau dies war beim Grundstück Kat.-Nr. HG7943 der Fall. Es liegt grösstenteils in der Bauzone, zum Fluss hin in der Freihaltezone, und grenzt an eine schmale Freihaltezone und den ebenfalls schmalen Wald auf dem Grundstück Kat.-Nr. HG8080.

Auf Begehren der Grundeigentümerin hat der Stadtrat dem Gemeinderat mit Weisung vom 11. Mai 2022 (STRB Nr. 396/2022) beantragt, die Waldabstandslinie in einem Abstand von 15 m zur vom Kanton festgestellten Waldgrenze festzulegen. Damit wird eine angemessene Fläche gegenüber dem Wald freigehalten und die Baureife für das Grundstück hergestellt. Die Teilrevision wurde vom 2. Oktober bis 1. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Einwendungen gingen keine ein. Die kantonale Vorprüfung ergab keine Überarbeitungsaufträge. Der Gemeinderat hat der Weisung 2022/182 am 9. November 2022 zugestimmt. Die Änderung hat keinen Einfluss auf die Richtplanung und ändert weder die Zonenzuweisung noch die zulässige Ausnützung des Grundstücks.

Die Festsetzung einer Waldabstandslinie ist eine planungsrechtliche Pflicht der Gemeinde und stellt die Baureife eines in der Bauzone gelegenen Grundstücks her. Sie ist weder an ein konkretes Bauvorhaben noch an eine bestimmte Bauweise gebunden. Ohne Baureife wäre auch eine Sanierung oder Erweiterung der bestehenden Bauten nicht bewilligungsfähig gewesen. Der Entscheid für einen Ersatzneubau und die damit verbundenen Kündigungen sind Folge der unternehmerischen Entscheidung der Eigentümerin, nicht der Waldabstandslinie. Der Stadtrat sieht deshalb keinen Zusammenhang zwischen der Festsetzung der Waldabstandslinie und den Leerkündigungen.

Frage 7
Welche Auswirkungen hat das geplante Bauprojekt auf das angrenzende kommunale Schutzgebiet am Bombach (Kat.-Nr. HG8080) und die 2022 reduzierten Waldabstandslinien (StRB Nr. 396/2022)?

Da noch kein Baugesuch vorliegt, sind konkrete Aussagen zu den Auswirkungen des Bauvorhabens zurzeit nicht möglich. Das kommunale Schutzgebiet Bombach (Kat.-Nr. HG8080) ist nicht Teil des Baugrundstücks und bleibt von einem Bauvorhaben auf dem Grundstück Kat.-Nr. HG7943 unberührt. Die gestützt auf STRB Nr. 396/2022 festgesetzte Waldabstandslinie bleibt verbindlich. Der 15 m breite Streifen zwischen der kantonal festgestellten Waldgrenze

und der Waldabstandslinie sowie die Freihaltezone zum Fluss hin sind von Bauten freizuhalten. Damit ist ein Abstand des Bauvorhabens zum Wald und zum Schutzgebiet planungsrechtlich gesichert.

Im Baubewilligungsverfahren prüft die Stadt, ob das Bauvorhaben die Schutzziele des angrenzenden Schutzgebiets respektiert. Grün Stadt Zürich (GSZ) beurteilt dabei als Fachstelle für Naturschutz insbesondere die Auswirkungen auf die angrenzenden Lebensräume, den Umgang mit dem Baumbestand sowie die Gestaltung des Übergangs zwischen Siedlung und Schutzgebiet und formuliert bei Bedarf Auflagen. Bereits im Konkurrenzverfahren wurde die Lage am Schutzgebiet als wichtige Rahmenbedingung eingebracht.

Frage 8

Wie stellt der Stadtrat sicher, dass die Nistplätze der Mehlschwalben – Höngg beherbergt dank der Nisthilfen des NVV die grösste Kolonie der Stadt – sowie weiterer ganzjährig geschützter Gebäudebrüter- und Fledermausarten im weiteren Verfahren vollumfänglich erhalten bleiben?

Mehlschwalben, weitere Gebäudebrüter und Fledermäuse sind nach dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und dem Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG) geschützt. Ihre Nist- und Ruhestätten dürfen nicht ohne Weiteres beseitigt werden. Bei Ersatzneubauten sind deshalb im Baubewilligungsverfahren die vorhandenen Vorkommen nachzuweisen und Massnahmen zu deren Erhalt oder Ersatz aufzuzeigen. Dazu gehören insbesondere eine Bestandesaufnahme vor Baubeginn, bauzeitliche Einschränkungen ausserhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, Ersatznisthilfen und Fledermausquartiere am Neubau sowie eine ökologische Baubegleitung.

Die Fachstelle Naturschutz von GSZ prüft das Baugesuch auf diese Punkte und formuliert entsprechende Auflagen. Die Stadt wird die Bauherrschaft bereits vor der Einreichung des Baugesuchs auf diese Anforderungen hinweisen und den Einbezug des Natur- und Vogelschutzvereins Höngg (NVV) bei der Planung der Ersatznisthilfen empfehlen.

Frage 9

Wie verträgt sich eine allfällige (Teil-)Rodung des Schutzgebiets mit Art. 14a der Gemeindeordnung (Stadtklima) und dem Ziel von 25 % Baumkronenfläche bis 2050 (für das die Stadt gemäss eigenem Umweltmonitoring aktuell nicht auf Kurs ist)?

Eine Rodung im Schutzgebiet Bombach ist nicht Gegenstand des Bauvorhabens. Das Schutzgebiet liegt auf dem Grundstück Kat.-Nr. HG8080 und damit ausserhalb des Baugrundstücks; es umfasst gemäss STRB Nr. 396/2022 eine schmale Freihaltezone und einen schmalen Waldstreifen. Die Waldabstandslinie stellt zudem sicher, dass ein Abstand von 15 m zur Waldgrenze eingehalten wird. Für den Wald bedürfen Rodungen einer Bewilligung des Kantons und sind nur bei überwiegenden Interessen zulässig, welche bei einem privaten Wohnbauvorhaben nicht gegeben sind.

Auf dem Baugrundstück selbst gelten die Bestimmungen der BZO-Teilrevision Baumerhalt (revBZO): Bäume mit einem Stammumfang von über 100 cm sind auf ihre Erhaltung zu prüfen, und gefällte Bäume sind zu ersetzen. Zudem sind die Vorgaben der BZO zu Grünflächenanteil, versiegelten Flächen und Baumneupflanzungen einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass

das Bauvorhaben den Zielen von Art. 14a der Gemeindeordnung und dem Ziel von 25 Prozent Baumkronenfläche bis 2050 gemäss Fachplanung Hitzeminderung nicht zuwiderläuft. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen und wird durch die Baubehörde geprüft.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter