

17. Dezember 2025

**Schriftliche Anfrage**von Johann Widmer (SVP)  
und Reto Brüesch (SVP)

Das Projekt «Ringling» bzw. die geplante Überbauung des Grünwaldareals im Quartier Rütihof in Zürich-Höngg beschäftigt die Stadtplanung seit über zwanzig Jahren. Das rund 31'600 m<sup>2</sup> grosse Areal sollte Ende der 1990er-Jahre im Rahmen der städtischen Legislaturziele «10'000 Wohnungen» und des Programms «Wohnen für alle» für gemeinnützige Wohnbauten entwickelt werden. 2005 ging aus einem Architekturwettbewerb das Projekt «Ringling», ein geschlossener Superblock von ca. 650 m Länge, als Sieger hervor.

Trotz intensiver Planungsarbeit und öffentlicher Beteiligung stiess das Projekt von Beginn an auf erheblichen Widerstand. Kritikpunkte betrafen insbesondere Gebäudehöhe, Massstab und städtebauliche Verträglichkeit. Zahlreiche Einsprachen und Rekurse führten über Jahre zu Verzögerungen und langwierigen Gerichtsverfahren, die 2016 im bundesgerichtlichen Entscheid gipfelten, welcher die Baubewilligung wegen ungenügender gestalterischer Qualität und mangelnder Einordnung aufhob.

In der politischen Debatte, unter anderem zu den Vorstössen GR 2011/204 und GR 2016/300, wurde wiederholt kritisiert, dass der Stadtrat erhebliche Risiken eingegangen sei und trotz breiter Widerstände an der Projektstrategie festhielt.

Ein Neustart der Planung unter dem Titel «Grünwald», inklusive Mitwirkungsverfahren und Workshops, erfolgte ab 2017. Trotz erneuter Partizipation und vertiefter Zusammenarbeit mit dem Quartier blieben zentrale Konfliktpunkte bestehen. 2024 zog sich schliesslich auch die GBMZ nach über 20 Jahren Engagement als eine der drei Baurechtsträgerinnen aufgrund wachsender Risiken, unklarer Bewilligungslage und fehlender Risikoübernahme durch die Stadt zurück.

Angesichts dieser langen, kostspieligen und politisch belasteten Entwicklung sind Transparenz, Rechenschaft und eine klare Perspektive für die zukünftige Nutzung des Areals unabdingbar.

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche zentralen Lehren zieht die Stadt Zürich aus dem langjährigen Planungs- und Rekursverfahren zum Grünwaldareal für zukünftige grosse Bauprojekte?
2. Welche organisatorischen, verfahrensrechtlichen oder kommunikativen Fehler im Projekt Ringling wurden identifiziert, und welche Massnahmen wurden zur Vermeidung ähnlicher Probleme ergriffen?
3. Wie beurteilt der Stadtrat den Nutzen des Mitwirkungsverfahrens 2017–2018 im Verhältnis zu den weiterhin bestehenden Konflikten und Hindernissen?
4. Welche Verbesserungen sollen künftig in Mitwirkungsprozessen insbesondere im Umgang mit Anspruchsgruppen, beim Erwartungsmanagement und bezüglich des verfügbaren Gestaltungsspielraums umgesetzt werden?
5. Welche Kosten sind bisher bei den drei Baurechtsnehmern (SAW, BGS, GBMZ) sowie der Stadt Zürich im Zusammenhang mit dem Projekt Ringling/Grünwald angefallen? Bitte differenziert nach Planung, Rechtsverfahren, Verzögerungen und Abschreibungen.
6. Wie beurteilt der Stadtrat den Rückzug der GBMZ, und welche finanziellen, zeitlichen oder strategischen Konsequenzen hat dieser Schritt?

7. Was geschieht mit den Baurechtsverträgen, die auf ein spezifisches Projekt ausgelegt waren, 2007 öffentlich beurkundet und am 23. Januar 2008 vom Gemeinderat genehmigt wurden (GR Nr. 2007/461, GRB Nr. 2658)?
8. Wurden seitens der Stadt Massnahmen zur Risikoabsicherung oder finanziellen Unterstützung für die Bauträger geprüft oder umgesetzt? Wenn nein, weshalb nicht?
9. Welche offenen Rechtsverfahren bestehen aktuell (Strassenprojekt, Quartierplan, Ausnutzungszuteilungen), und welche Auswirkungen haben sie auf den zeitlichen Projektverlauf?
10. Wie soll künftig sichergestellt werden, dass grosse Wohnbauprojekte rechtskonform, stadtverträglich und für die Quartierbevölkerung akzeptabel geplant werden?
11. Welche Änderungen in Rechts-, Planungs- oder Bewilligungspraxis wurden seit dem Bundesgerichtsurteil vorgenommen, um ähnliche Verfahren zu vermeiden?
12. Welche konkreten Pläne verfolgt der Stadtrat für das Grünwaldareal nach dem Rückzug der GBMZ?
13. Wie wird gewährleistet, dass ein neues Projekt rechtlich standhält, wirtschaftlich tragbar ist und nicht erneut durch langwierige Verfahren blockiert wird?
14. Welche Varianten für die Weiterentwicklung des Areals werden aktuell geprüft (z. B. Verkauf, neuer Nutzungsmix, alternative Bauträgerschaften, andere bauliche Setzungen)?
15. Wie sieht die realistische zeitliche Perspektive für die nächsten Schritte im Planungsprozess aus?

Ulrich

P-N