



## Beschluss des Stadtrats

vom 21. August 2024

GR Nr. 2024/235

### Nr. 2286/2024

#### **Schriftliche Anfrage von Patrik Maillard und Tanja Maag betreffend Petition für die Aufnahme von Kaufverhandlungen über die Siedlung Küngematt/Heuried mit der CS Asset Management, Kommunikation des Kaufinteresses, möglicher Handlungsbedarf für den Erhalt intakter Bausubstanz und Durchsetzung des Netto-Null-Ziels sowie Handlungsoptionen für Massnahmen gegen die Wohnungsknappheit auf überkommunaler Ebene**

Am 22. Mai 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Patrik Maillard und Tanja Maag (beide AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/235, ein:

Im August 2023 wurde dem Stadtrat eine Petition mit 6300 Unterschriften überreicht, die ihn aufforderte, mit der CS Asset Management Kaufverhandlungen bzgl. der Siedlung Küngematt/Heuried aufzunehmen. Es handelt sich dabei um eine Wohnsiedlung mit 6 Mehrfamilienhäusern und total 108 Wohnungen (Küngematt 3-15, Im Heuried 52-62). Die Mehrfamilienhäuser mit aktuell preiswerten Mietzinsen wurden im Jahre 2005 kernsaniert und im Jahre 2018 wurden eine neue Heizung und Solarpanels eingebaut.

Im Januar hat der Stadtrat den Petitionärinnen eine negative Antwort erteilt. Darin teilt der zuständige Stadtrat Daniel Leupi mit, dass die Eigentümerschaft kein Interesse an einem Verkauf hat.

Im April 2024 wurde das Bauprojekt aufgelegt, es ist also damit zu rechnen, dass die Baubewilligung im Herbst 2024 erteilt wird. Das CS Asset Management als Eigentümerin und Bauherrin verweigert jeglichen Dialog mit der Mieterschaft und offenbar auch mit dem Stadtrat.

Ein Ersatzneubau kann aufgrund der Sanierungs-Historie der Siedlung als ökologischer Unsinn bezeichnet werden kann (Abriss von Wohnhäusern, die erst vor ca. 18 Jahren kernsaniert und energetisch ertüchtigt wurden). Grosse Mengen von grauer Energie werden unnötig vernichtet, was klar dem Netto-Null Ziel der Stadt Zürich widerspricht.

Auch widerspricht die Zerstörung von preisgünstigem Wohnraum in erhaltenswerten Zustand dem Ziel der Stadt Zürich einer guten sozialen Durchmischung, weil dadurch die Verdrängung von Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen befeuert wird.

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

1. In der Petitionsantwort schreibt der Stadtrat, die Stadt habe mit der Eigentümerschaft Kontakt aufgenommen und diese habe kein Interesse an einem Verkauf gezeigt. In welcher Form wurde von Seiten Stadt ein mögliches Kaufinteresse bekundet (z.B. Mail oder Brief, telefonisch oder bei einem persönlichen Treffen jeweiliger Vertreterinnen)?
2. In der von der Stadt Zürich in Auftrag gegeben Studie «Netto-Null Treibhausgasemissionen Stadt Zürich» von September 2020 heisst eine wichtige Zielsetzung zur Erreichung von Netto Null: «*Geringe Ersatzneubau-Tätigkeit: Die 2020 bestehenden Gebäude stehen praktisch alle auch 2050 noch (jedoch mit energetischen Erneuerungen)*».

Besteht nach Ansicht der Stadt Zürich Handlungsbedarf betreffend der Verhinderung oder Erschwerung von Zerstörung intakter und erhaltenswerter Bausubstanz (oder wie im obengenannten Fall im Heuried bereits kernsanierter Liegenschaften), um das in der Gemeindeordnung verankerte Ziel von Netto Null 2035 zu erreichen?

3. Falls Handlungsbedarf anerkannt wird, welche bestehenden oder für die nähere Zukunft angestrebten Optionen und Handlungsmöglichkeiten sieht die Stadt, um solchen oder ähnlichen Fällen, in denen die Eigentümerschaft



2/5

zwar nicht gegen bestehende Gesetze, aber gegen demokratisch verabschiedete Ziele - insbesondere Netto Null 2035 - handelt, durchzusetzen?

4. In der Stadt Zürich und in fast allen übrigen grösseren Städten der Schweiz herrscht Wohnungsknappheit und akuter Mangel an preisgünstigen Wohnungen. Die damit verbundenen negativen sozialpolitischen Auswirkungen sind vor allem in den grossen Städten wahrnehmbar, das Risiko grösserer sozialer Spannungen steigt.
  - a) Gibt es Bestrebungen (ausserhalb des vom Bund initiierten «Runden Tisch zum Thema Wohnungsknappheit»), dass sich die grösseren Städte zusammenschliessen und gemeinsam beispielsweise für eine Art von klar definierter Sonderregelung für die von extremer Knappheit an bezahlbaren Wohnungen betroffenen urbanen Gemeinden einzusetzen?
  - b) Arbeitet die Stadt Zürich auf mögliche zukünftige gesetzliche Handhabemöglichkeiten - zusätzlich zu den (stark eingeschränkten) Möglichkeiten auf Gemeindeebene - hin?
  - c) Falls ja, bringt sie ihre Anliegen auf kantonaler Ebene und auf Bundesebene ein?
  - d) Falls ja, in welcher Form? Falls nein, warum nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Mit der Abstimmung zur 2000-Watt-Gesellschaft hat Zürich bereits 2008 als erste Schweizer Stadt ein Klimaschutzziel in der Gemeindeordnung verankert und in den vergangenen Jahren zahlreiche Massnahmen getroffen, um den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen auf Stadtgebiet zu reduzieren. 2022 wurde die Zielsetzung mit der Abstimmung zum Klimaschutzziel Netto-Null 2040 verschärft. Der Stadtrat strebt auch im Wohnbaubereich möglichst Netto-Null-konforme Umsetzungen an. In einer dem Klimaschutz verpflichteten Wohnbaupolitik spielt der Gebäude- und Wohnungsbestand eine wichtige Rolle. Dies wirkt auch einer Verdrängung von Menschen mit unterem und mittlerem Einkommen entgegen. Bei der Umsetzung des Klimaschutzes und der sozialverträglichen Innenentwicklung besteht allerdings ein Spannungsfeld namentlich mit bau- und planungsrechtlichen Realitäten.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

#### **Frage 1**

**In der Petitionsantwort schreibt der Stadtrat, die Stadt habe mit der Eigentümerschaft Kontakt aufgenommen und diese habe kein Interesse an einem Verkauf gezeigt. In welcher Form wurde von Seiten Stadt ein mögliches Kaufinteresse bekundet (z.B. Mail oder Brief, telefonisch oder bei einem persönlichen Treffen jeweiliger Vertreterinnen)?**

Eine Vertretung von Liegenschaften Stadt Zürich hat die Verantwortlichen der Credit Suisse (CS) im Zuge der Beantwortung der Petition «Kein Abriss und keine Verdrängung: Die Siedlung Heuried soll erhalten bleiben» zu einem Gespräch getroffen. Dabei hat die CS der Stadt mitgeteilt, dass sie nicht an einem Verkauf der Liegenschaften interessiert ist.

#### **Frage 2**

**In der von der Stadt Zürich in Auftrag gegebene Studie «Netto-Null Treibhausgasemissionen Stadt Zürich» von September 2020 heisst eine wichtige Zielsetzung zur Erreichung von Netto Null: «Geringe Ersatzneubau-Tätigkeit: Die 2020 bestehenden Gebäude stehen praktisch alle auch 2050 noch (jedoch mit energetischen Erneuerungen)».**



3/5

**Besteht nach Ansicht der Stadt Zürich Handlungsbedarf betreffend der Verhinderung oder Erschwerung von Zerstörung intakter und erhaltenswerter Bausubstanz (oder wie im obengenannten Fall im Heuried bereits kernsanierter Liegenschaften), um das in der Gemeindeordnung verankerte Ziel von Netto Null 2035 zu erreichen?**

Die Stadt ist der Meinung, dass gut erhaltene Bausubstanz zu erhalten ein möglicher Beitrag ist, um die indirekten Treibhausgas-Emissionen zu reduzieren. Ob aber ein Erhalt, ein Teilerhalt oder Ersatzneubau zielführend sind, muss im Einzelfall beurteilt werden.

Für den Kanton Zürich (und die Schweiz) wird weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Dieses soll gemäss den übergeordneten raumpolitischen Zielen grossmehrheitlich in den urbanen, bereits gut erschlossenen Gebieten (Städten und Agglomerationen) stattfinden. Die Stadt Zürich hat gemäss kantonaler, regionaler und kommunaler Richtplanung auch den klaren Auftrag zur Innenentwicklung, um das Wachstum gemäss Art. 1 kantonales Raumplanungsgesetzes (RPG) möglichst ressourcenschonend zu bewältigen. Beispielsweise sind bestehende Ausnutzungsreserven gemäss kantonalem und regionalem Richtplan im gesamten Stadtgebiet zu aktivieren und auszuschöpfen. Zudem soll in geeigneten Gebieten ein zusätzliches Verdichtungspotenzial geschaffen werden. Dazu gehören «Gebiete mit baulicher Verdichtung über die BZO 2016 hinaus», die im kommunalen Richtplan bezeichnet und beschrieben werden.<sup>1</sup>

Konkret bedeutet dies, dass die Stadt eine möglichst Netto-Null-konforme Innenentwicklung anstrebt. Diese umfasst sowohl Sanierungen bestehender Bauten, das Weiterbauen im Bestand als auch Ersatzneubauten. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist Verdichtung in der Stadt Zürich in einem grösseren Kontext betrachtet sinnvoll, da damit auch Neubauten in peripheren Gebieten und damit verbundene mobilitätsbedingte Umweltbelastungen vermieden werden können. Wieviel Bestandserhalt beziehungsweise Ersatzneubau jeweils zielführend ist, kann nicht generell bestimmt werden, sondern muss konkret am einzelnen Projekt ermittelt und beurteilt werden.

**Frage 3**

**Falls Handlungsbedarf anerkannt wird, welche bestehenden oder für die nähere Zukunft angestrebten Optionen und Handlungsmöglichkeiten sieht die Stadt, um solchen oder ähnlichen Fällen, in denen die Eigentümerschaft zwar nicht gegen bestehende Gesetze, aber gegen demokratisch verabschiedete Ziele - insbesondere Netto Null 2035 - handelt, durchzusetzen?**

Bei den Bauten im städtischen Besitz wägt die Stadt schon seit längerem sorgfältig ab, ob diese saniert, erweitert oder ersetzt werden sollen. Ein wichtiges von zahlreichen Kriterien der Analyse sind dabei die Auswirkungen der verschiedenen baulichen Optionen auf die direkten und indirekten Treibhausgasemissionen. Dabei werden alle Phasen des Bauprozesses berücksichtigt, von der Erstellung bis zum Betrieb. Mit der kürzlich erfolgten Aktualisierung des

<sup>1</sup> Vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 2 Siedlung, 2.1 Gesamtstrategie, 2.1.1 Ziele; Regionaler Richtplan, Kapitel 2 Siedlung, 2.1. Gesamtstrategie, 2.1.1 Ziele, a) Siedlungswachstum durch Innenentwicklung, S. 24, c) Strategien für die Siedlungsentwicklung, S. 26; Kommunaler Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen, Kapitel 3.1.2. Ziele, a) bauliche Verdichtung, S. 27 und 3.2.3 Karteneinträge, S. 37 ff., Kapitel 3.2 Quartierzentren und Stadtachsen, S. 47.



4/5

städtischen Immobilienstandards zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen – den sogenannten «Meilenschritten 23»<sup>2</sup> – haben die Themen der Ressourcenschonung und der Reduktion der indirekten Emissionen nochmals mehr Gewicht erhalten. Auch bei Baurechtsverträgen wird die Einhaltung der «Meilenschritte 23» durch die Stadt eingefordert.

Von privaten Bauträgerschaften, wie im konkreten Fall der Siedlung Kungenmatt/Heuried der Credit Suisse, kann die Stadt bei einem Bauvorhaben nicht mehr einfordern und durchsetzen, als die aktuell geltenden gesetzlichen Grundlagen bei Sanierungs- und Neubauvorhaben regeln. Diese konkreten Vorgaben finden sich insbesondere im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons und im erst kürzlich revidierten kantonalen Energiegesetz (EnerG).

Etwas strengere Anforderungen an die Erstellung der Gebäude kann die Stadt im Rahmen von Arealüberbauungen gemäss Art. 8 der Bau- und Zonenordnung (BZO) oder bei Sondernutzungsplanungen stellen. Bei Art. 8 BZO haben die Gebäude mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder die Anforderungen der kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 Prozent zu übertreffen. Wird zusätzlich der 10 Prozent-Bonus der Arealüberbauung ganz oder teilweise beansprucht, werden die Energiewerte des Minergie-P-Eco-Standards gefordert. Im Vorfeld von Konkurrenzverfahren bei Arealüberbauungen gemäss Art. 8 BZO empfiehlt die Stadt der Grundeigentümerschaft eine sorgfältige Prüfung der Verhältnismässigkeit eines Abbruchs von bestehender Bausubstanz (GR Nr. 2023/27, Frage 5). Der Entscheid, ob eine Arealüberbauung nach Art. 8 gewählt wird, und auch der Entscheid für oder gegen einen Erhalt oder Teilerhalt eines Gebäudes liegen aber bei der Grundeigentümerschaft. Einzig bei inventarisierten oder geschützten Bauten trifft dies nicht zu. Diese sind in Bezug auf Erhalt, Teilerhalt oder allenfalls auch Ersatzneubau nach § 203 PBG (Natur- und Heimatschutz) zu beurteilen. Bei allen weiteren Bauten verfügt die Stadt nur über das Instrument der Sensibilisierung.

Damit die neu gesetzten Netto-Null-Ziele von Bund, Kanton und Stadt auf kommunaler Ebene verbindlich eingefordert werden können, bedarf es einer raschen Anpassung der relevanten kantonalen Gesetzgebungen. Mit Annahme des «Klima- und Innovationsgesetzes» durch die Stimmbevölkerung im Jahre 2023, das Richtwerte für den Gebäudesektor enthält, ist die Grundlage dafür auf Bundesebene geschaffen.

Der Stadtrat sieht in der Bilanzierung und Deckelung der grauen Energie beziehungsweise der Treibhausgasemissionen einen zielführenden Ansatz für eine gesetzliche Vorschrift, um die Netto-Null-Ziele zu erreichen. Dies könnte im kantonalen Energie- oder Planungs- und Baugesetz erfolgen, indem den Gemeinden ermöglicht würde, Vorgaben für maximale Emissionen bei Bauvorhaben zu machen. Damit würde die Erstellungsenergie stärker in den Fokus rücken, was sich auf einen Erhalt oder Teilerhalt von Gebäuden positiv auswirken würde.

<sup>2</sup> STRB Nr. 2932/2023. Zwei der vier Hauptthemen der Meilenschritte 23 sind die klimaneutrale Stadt und die intelligente Ressourcennutzung. Weitere Details unter <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/bauen-fuer-netto-null/meilenschritte23.html>.



5/5

Der Stadtrat hat mit den Meilenschritten 23 (vgl. Beginn der Antwort auf diese Frage) eine Deckelung der Treibhausgasemissionen für die stadteigenen Bauten bereits vorgegeben, was Vorbildcharakter hat. Die Notwendigkeit einer Deckelung der Treibhausgasemissionen entspricht auch der aktuellen Fachmeinung, die durch Minergie und den SIA-Klimapfad repräsentiert wird. Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, dass dieser Ansatz weiterverfolgt und die relevanten kantonalen Gesetzgebungen rasch angepasst werden.

#### **Frage 4**

**In der Stadt Zürich und in fast allen übrigen grösseren Städten der Schweiz herrscht Wohnungsknappheit und akuter Mangel an preisgünstigen Wohnungen. Die damit verbundenen negativen sozialpolitischen Auswirkungen sind vor allem in den grossen Städten wahrnehmbar, das Risiko grösserer sozialer Spannungen steigt.**

**a) Gibt es Bestrebungen (ausserhalb des vom Bund initiierten «Runden Tisch zum Thema Wohnungs-knappheit»), dass sich die grösseren Städte zusammenschliessen und gemeinsam beispielsweise für eine Art von klar definierter Sonderregelung für die von extremer Knappheit an bezahlbaren Wohnungen betroffenen urbanen Gemeinden einzusetzen?**

Der «Runde Tisch zum Thema Wohnungsknappheit» ist das zentrale Gefäss für die wohnpolitische Einflussnahme auf nationaler Ebene<sup>3</sup>. Die Stadt Zürich setzt sich in diesem Rahmen und im Städteverband, welcher auch ausserhalb des Runden Tisches in den Abläufen der eidgenössischen Politik (bei Vernehmlassungen etc.) fest integriert ist, zusammen mit den anderen Städten für die Interessen der Städte in der Wohnpolitik ein.

**b) Arbeitet die Stadt Zürich auf mögliche zukünftige gesetzliche Handhabemöglichkeiten - zusätzlich zu den (stark eingeschränkten) Möglichkeiten auf Gemeindeebene - hin?**

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass die Lösung der wohnpolitischen Probleme allein mit den aktuell vorhandenen Mitteln auf kommunaler Ebene in den nächsten Jahren nicht realistisch ist, und deshalb eine massgebliche Unterstützung mit neuen, wirksamen Instrumenten auf den übergeordneten Ebenen (Bund, Kanton) nötig ist. Dies stellt ein wichtiges Aufgabenfeld der neu geschaffenen Stelle der/des Delegierten Wohnen des Stadtrats dar.

**c) Falls ja, bringt sie ihre Anliegen auf kantonalen Ebene und auf Bundesebene ein?**

Siehe dazu die Antwort auf Teilfrage b).

**d) Falls ja, in welcher Form? Falls nein, warum nicht?**

Siehe dazu die Antwort auf Teilfrage b).

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter

<sup>3</sup> Zu den Inhalten des Aktionsplans gegen die Wohnungsknappheit vom 13.02.2024 des «Runden Tisches zum Thema Wohnungsknappheit» siehe <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-100019.html>.