Stadt Zürich
Gemeinderat

Stadt Zürich
Gemeinderat
Parlamentsdienste
Stadthausquai 17
Postfach, 8022 Zürich

T +41 44 412 31 10
gemeinderat@zuerich.ch
gemeinderat-zuerich.ch

Auszug aus dem substanziellen Protokoll
138. Ratssitzung vom 9. April 2025

4507. 2024/419
Weisung vom 11.09.2024:
Amt für Städtebau, Privater Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe», Zürich-Aussersihl, Kreis 4

Ausstand: Lisa Diggelmann (SP)

Antrag des Stadtrats

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 vom 22. April 2024 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage 3) wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 4) wird Kenntnis genommen.

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Roger Suter (FDP): *Beim privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» geht es um die Realisierung von Ersatzneubauten. Damit will man mehr gemeinnützigen Wohnraum, eine qualitätsvolle Innenentwicklung, Verdichtung und ein modernes Wohnangebot für breite Bevölkerungskreise schaffen. Die jetzigen Wohnsiedlungen weisen Defizite beim Lärmschutz und der Behindertengerechtigkeit auf. Weiter auszubauen, ist nicht mehr möglich. Deswegen plant die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zusammen mit der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) Ersatzneubauten.*

Neben gemeinnützigen Wohnungen sind Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen, Kinderbetreuung, Gewerbe- und Dienstleistungen, Verkauf und Weiteres vorgesehen. Zudem sollen die Siedlungen zugänglicher und begrünter werden. Mit dem privaten Gestaltungsplan schauen wir, dass der Ersatzneubau den Anforderungen der heutigen Zeit und dem Quartiercharakter entspricht. Für die Kommissionsmehrheit gab es keinen Grund, den privaten Gestaltungsplan abzulehnen, da die Genossenschaftler das Projekt unterstützen. Darum stimmt die Kommissionsmehrheit dem Antrag zu.

Kommissionsminderheit:

Karen Hug (AL): *Der private Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» ist weit fortgeschritten. Aus meiner persönlichen Sicht haben sich die Genossenschaften sehr bemüht, das Projekt noch zu optimieren, was ich ihnen hoch anrechne. Die AL hat sich eingehend damit auseinandergesetzt und entschieden, den privaten Gestaltungsplan abzulehnen. Aus unserer Sicht fällt er aus der Zeit und würde heute anders geplant werden. Der Interessengemeinschaft (IG) Seebahnhöfe möchte ich aber grossen Dank aussprechen.*

Weitere Wortmeldungen:

Brigitte Fürer (Grüne): *Der Abriss und Neubau der Siedlungen löste bei den Grünen einiges an Diskussion aus. Darum werden Teile der Fraktion den Gestaltungsplan ablehnen. Klar ist, dass Ersatzneubauten und damit die Vernichtung von grauer Energie nicht im Sinn der Grünen sind. Andererseits braucht es bezahlbaren Wohnraum. Die gemeinnützigen Genossenschaften sorgen seit Jahrhunderten dafür, dass Wohnraum Spekulationen entzogen wird. Die Genossenschaften legten in den Kommissionen wunderbar dar, wie sie mit dem Spannungsfeld zwischen sanieren und neu bauen – und damit zusätzlichen Wohnraum schaffen – umgehen. Sie zeigten plausibel auf, dass eine Sanierung mit Aufstockung zu sehr grossen zusätzlichen Kosten führen und damit die Wohnungen verteuern würde. Die Genossenschaften gaben bei ihrer Güterabwägung einem Neubau den Vorzug. Diesen Entscheid hatte der Stadtrat mit der Inventarentlassung ein wenig vorgespurt. Dass damit zugunsten einer Innenverdichtung ein wenig nonchalant umgegangen wird, sahen wir am Beispiel des Friesenbergs – wo das Gericht sie schlussendlich verhinderte. Im Fall der Seebahnhöfe wurde der Entscheid vom Verwaltungsgericht jedoch gestützt. Das Interesse an zusätzlichen Wohnungen zur Kostenmiete wurde höher als die Schutzwürdigkeit der bestehenden Siedlungen gewichtet. Ab diesem Zeitpunkt im Jahr 2016 waren die Weichen für Neubauten gestellt. Neun Jahre haben die Genossenschaften weiter geplant und vieles konnte realisiert werden, das eine zukunftsfähige Stadtentwicklung unterstützt. Planen und Bauen an der lärmigen Seebahnstrasse ist sehr anspruchsvoll und eine Quartiererhaltungszone zeigt, dass man einiges an Qualität liefern muss, um dort bauen zu können. Bei der Weiterentwicklung der Genossenschaftsprojekte wurde hohe Qualität realisiert. In diesen neun Jahren wurden weitere Wohnbauten im Quartier in Businessapartments umgenutzt. Es bleibt ein Ärgernis, dass die Stadt das durchwinkt, denn damit wurden viele preisgünstige Wohnungen vernichtet. Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die Basis für einen Drittel zusätzliche gemeinnützige Wohnungen gelegt. Die Genossenschaften haben vertraglich*

zugesichert, dass 20 Prozent subventionierte Wohnungen zur Verfügung stehen werden. Das schafft die Stadt anscheinend nicht. Es gibt viele gute Ansätze der alten Siedlungen, wie die Durchgängigkeit, die übernommen werden. Der Erhalt der Grünstrukturen ist äusserst wichtig, da das Quartier diesbezüglich unterversorgt ist. Die Siedlungen werden grösstenteils autofrei sein. Das Qualitätsniveau ist sehr hoch und ich würde mir wünschen, dass sich private Investoren davon inspirieren lassen. Die harte Arbeit der Genossenschaften nach 10 Jahren abzustrafen, finde ich unfair. Hier kann Verdichtung mit Qualität eingelöst werden. Es ist klar, dass die Personen, die jetzt in einer Zwischennutzung dort wohnen, ausziehen müssen. Deswegen den privaten Gestaltungsplan nicht anzunehmen, ist nicht im Sinn des Grossteils der Grünen-Fraktion.

Marco Denoth (SP): *Wenn das Projekt jetzt gestartet würde, hätten wir wohl eine andere Meinung dazu und würden fordern, dass mehr auf die graue Energie geachtet wird. Brigitte Fürer (Grüne) führte bereits aus, dass sich das Projekt in wichtigen Themen weiterentwickelt hat und der private Gestaltungsplan darum gut ist. Daher stehen wir zur inneren Verdichtung, besonders wenn das den Erhalt der gemeinnützigen Wohnungen sicherstellt – wobei die Betonung auf dem Erhalt liegt. Es gibt mit dem Projekt einen Drittel mehr gemeinnützige Wohnungen. Wenn das Projekt preisgünstig und ökologisch ist, sollte es nicht aufgrund anderer Dinge bestraft werden. Wir stimmen dem Plan zu.*

Maleica Landolt (GLP): *Die GLP unterstützt das Projekt ebenfalls, auch wenn wir den Gestaltungsplan nicht unbeschwert betrachteten. Die Frage, ob man den Bestand erhalten kann, anstatt abzureissen und graue Energie zu vernichten, muss öfter gestellt werden, auch wegen der dadurch ausgelösten Leerkündigungen. Nach langer Diskussion überzeugte uns das Projekt wegen des vielen neuen Wohnraums, der attraktiven Aussengestaltung, der Barrierefreiheit, des optimalen Lärmschutzes und weiteren Gründen. Der Leidensweg der beiden Genossenschaften soll beendet werden, da sie bereits im Jahr 2008 begannen, sich mit den Wohnobjekten auseinanderzusetzen. Über 80 Prozent der Genossenschaftsmitglieder stimmten den neuen Bauobjekten zu, das müssen wir ernst nehmen. Darum stimmen wir der Weisung aus Überzeugung zu.*

Martin Busekros (Grüne): *Dass diese Weisung in knapp 2 Minuten vorgestellt wurde, wird dem Anliegen in keiner Weise gerecht. Immerhin greift sie erheblich in das Quartier ein. Im Jahr 2010 machten sich drei Genossenschaften und die Stadt daran, ein Leitpapier für das Bullingerquartier zu entwickeln. In diesem titulieren sie: «Heute weist das Bullingerquartier einige Defizite auf. Es sind diese: eine im Vergleich mit anderen Quartieren relativ hohe Sozialhilfequote von 8 Prozent, einer der höchsten Anteile ausländischer Bevölkerung, ein sehr hoher Anteil fremdsprachiger Kinder in den Schulen. Die neuen Siedlungen werden einen positiven Einfluss auf die Quartierentwicklung haben, da ein kleinerer Anteil fremdsprachiger und bildungsferner Kinder in den Schulen und Kindergärten den Ängsten und Vorurteilen der deutschsprachigen Eltern entgegenwirkt». 15 Jahre später ist das Quartier auch ohne das Projekt gentrifiziert. Daher hat der Stadtrat seine Begründung für die Projektaufnahme angepasst und mit dem Drittelsziel begründet. Die historischen Siedlungen aus dem Stadtkern des roten Zürichs sollen wegen des Drittelsziels abgerissen werden – und das mit einem SP-Stadtrat. Dabei sind*

sie nicht Teil eines Verdichtungsgebiets. Man kann das mit einem Gestaltungsplan machen. Die Frage ist, ob man das wirklich soll. Meine persönliche Antwort darauf ist Nein, da es eines der wichtigsten Quartiere ist. Basierend auf dem höchst bedenklichen Leitbild werden 10 Prozent der Wohnungen in diesem Quartier dezimiert. Bereits jetzt fand dadurch ein beträchtlicher Bevölkerungsaustausch statt. An die Stelle von historischen Bauten stellt man Burgen gegen den Lärm, die zwar mehr Wohnungen halten, aber höhere Mieten bringen. Die Weiterentwicklung des Projekts zu einer autoarmen Siedlung ist kein Fortschritt, denn sie ist heute autofrei. Fast hundertjährige erprobte Häuser mit Charakter werden abgerissen, um sie durch einen Musterbau anonymer «Lärmarchitektur» zu ersetzen. Einmal mehr stellt der Stadtrat den Gemeinderat vor vollendete Tatsachen. Die beiden Genossenschaften investierten schliesslich schon Millionen Franken in dieses Projekt. Es wäre schön, wenn das Hochbaudepartement eine Weisung vorstellen würde, der wir ohne Bauchschmerzen zustimmen könnten. Einige Grüne und ich werden das nicht tun und die Weisung ablehnen. Das überholte Projekt lehnen wir ab, bis die Stadt gelernt hat, konstruktiv mit dem Bestand umzugehen. Ich möchte noch ein paar Zahlen korrigieren. In der Weisung steht, dass jetzt 500 und nach dem Projekt 1000 Personen dort wohnen könnten. Auf Nachfrage mussten diese Zahlen angepasst werden, da sie nicht mit denselben Massstäben berechnet wurden. Neu sind es vor dem Ersatzneubau 570 Personen und danach 950 Personen – eine Erhöhung um 66 Prozent statt um 100 Prozent. Das Projekt ist nun vor der Nachhaltigkeitskommission des Bundes, wobei der Beschluss offensteht. Vielleicht wird das Projekt noch scheitern. Zuletzt möchte ich der IG Seebahnhöfe für ihre Arbeit und den wertvollen Austausch danken.

Roger Suter (FDP): *An Martin Busekros (Grüne) möchte ich die Worte «less is more» oder «fasse dich kurz» richten. In den Kommissionen hatten wir genug Zeit, das Thema ausführlich zu besprechen. Deswegen habe ich mich bei der Vorstellung kurzgehalten, da Zeit Steuergeld ist und in diesem Rat zu viel geredet wird. Doch ich möchte von ihm wissen: Wieso seid ihr gegen Wohnungen? Warum seid ihr gegen Verdichtung und warum wehrt ihr euch gegen das Projekt, wenn fast alle anderen dafür sind?*

Patrik Maillard (AL): *Die AL lehnt als einzige Partei im Saal den privaten Gestaltungsplan ab. Der Grund ist, dass das Neubauprojekt insbesondere aus ökologischen Überlegungen aus der Zeit gefallen ist. Da erstaunt es mich, dass von Seiten der GLP- und SP-Fraktion von einem ökologischen Projekt gesprochen wird, denn das ist es nicht. In den letzten 5 bis 10 Jahren stieg das Bewusstsein der Öffentlichkeit, dass mit jedem Ersatzneubau das Netto-Null-Ziel in weite Ferne rückt – Stichwort CO_2-Ausstoss und Vernichtung von grauer Energie. Die Vernichtung von Bausubstanz widerspricht der Nachhaltigkeit. Natürlich gibt es Gebäude, die marode und nicht zu retten sind. Die Seebahn-Höfe gehören jedoch nicht dazu, auch wenn die Genossenschaften auf ihren Webseiten geltend machen, dass sie am Ende ihrer Lebensdauer angelangt seien. Die beiden Baugenossenschaften hielten ihre Siedlungen immer gut instand. Ich behaupte, dass die Lebensdauer mit einer Sanierung verbunden mit Aufstockungen und allenfalls einem Ersatzneubau entlang der Seebahnstrasse massiv verlängert werden könnte. Ausserdem sind die Gebäude ein Stück Zeitgeschichte und kulturhistorisch als Ensemble einzigartig und erhaltenswürdig. Die Weichen wurden vor rund 15 Jahren gestellt, als die Stadt mit*

ihrem fremdenfeindlichen Quartierleitbild eine sogenannte Aufwertung des Quartiers forderte und sich der Vorstand einer der Genossenschaften für einen Ersatzneubau aussprach. Martin Busekros (Grüne) zitierte bereits diese unglaublich ausländerfeindliche Stelle. Es gab eine siedlungsinterne Opposition gegen das Neubauprojekt, doch sie unterlag in der Abstimmung bei der Generalversammlung im Jahr 2015 deutlich. Seit den 2010er-Jahren entstehen bei verschiedensten Baugenossenschaften zahlreiche Ersatzneubauten. Das ist fast der Normalfall und war wegen der Zinsen meist günstig. Leider hat sich das Bauen im Bestand mit oder ohne Aufstockung und Anbauten noch nicht als Standard durchgesetzt. Es ist aber ein grosses Thema und in Architekturkreisen schon länger präsent. Dasselbe gilt für die Politik der letzten Jahre und auch das Bewusstsein der Bevölkerung. Es gibt Genossenschaften, die den Wettbewerb offen als Ersatzneubau oder Bauen im Bestand ausschreiben und dann die überzeugendste Variante nehmen. Das jetzt von den beiden Genossenschaften zu fordern, wäre unfair, da sie nichts für die jahrelange Verzögerung und die damit verbundenen hohen Kosten können. Das Ersatzneubauprojekt haben sie an der Generalversammlung basisdemokratisch legitimiert. Eine ernsthafte Opposition entstand erst in den letzten Monaten. Das Projekt entspricht nicht unseren heutigen Anforderungen an Nachhaltigkeit, aber es lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht verhindern. Es wurde zu viel Geld und Engagement investiert und die höheren Mieten, die bei einer Verzögerung unweigerlich entstehen würden, stehen in keinem Verhältnis. Das ist uns bewusst und es ist offensichtlich, dass die AL das Projekt nicht wird kippen können. Uns ist aber wichtig aufzuzeigen, dass ein solches Projekt in der heutigen Zeit nicht mehr widerstandslos durchgewunken und die Argumentation mit dem Ende des Lebenszyklus nicht als Wahrheit genommen wird. Unter Aufwertung verstehen nicht alle dasselbe und dieses Wort sollte nicht kritiklos angenommen werden. Wer die Seebahn-Höfe kennt, weiss, dass dort schon vor hundert Jahren eine verdichtete, schön gestaltete Siedlung gebaut wurde. Darum lehnen wir den privaten Gestaltungsplan ab, da wir ihn als Warnzeichen für weitere Vorhaben sehen. Zukünftig soll der Bogen zwischen Geschichte und Verdichtung geschaffen werden.

***Marcel Tobler (SP):** Ich möchte meine Interessen offenlegen: Viele Jahre war ich Bewohner der Kanzleisiedlung, für die es einen Ersatzneubau geben soll. Im Jahr 2008 wurden wir von der Genossenschaft informiert, dass das siedlungserneuernde Projekt bald beginnen solle, da die Siedlung am Ende ihrer Lebenszeit angekommen sei. In diesem Schreiben konnten wir ankreuzen, ob wir in der Siedlung bleiben oder innerhalb der Genossenschaft umgesiedelt werden wollten. Die Genossenschaft machte das vorbildlich. Durch die Hängepartie mit den kurzfristigen Mietverträgen kam die Nachbarschaft stark durcheinander, da es so viele Mieterwechsel gab. Es wird Zeit, dass man dem ein Ende setzt. Die vorliegenden Projekte sind gut, auch wenn sie wegen der Verzögerung womöglich in die Jahre gekommen sind. Wie wir es schon gehört haben, wurden aber Anpassungen vorgenommen. Als Quartier- und SP-Vertreter für den Kreis 4 freue ich mich auf die Verdichtung und die neuen Einwohnerinnen und Einwohner. Auch wenn die Siedlung jetzt schon dicht ist, verträgt sie noch mehr Verdichtung.*

Yves Henz (Grüne): *Es geht immer nur um Verdichten und Aufwerten. Davon habe ich genug, denn dadurch wurde schon unsere halbe Stadt zerstört. Menschen werden vertrieben. Irgendwo müssen wir einen Schlussstrich setzen. Das Projekt steht unter der offiziellen Intention, Menschen mit Migrationshintergrund und kleinem Portemonnaie zu verdrängen. Nicht nur in Theorie, sondern auch in der Praxis werden Menschen aus einem Quartier verdrängt, in dem viele gerne leben würden. Dass ein solches Quartier zerstört wird, müssen wir stoppen. Ich bin gegen eine Politik, die eine Schneise der Zerstörung durch unsere Stadt zieht. Ein Ersatzneubau ist aus ökologischer, sozialer und stadtgeschichtlicher Sicht abzulehnen. In keiner anderen Schweizer Stadt wird so viel abgerissen und neu gebaut wie in Zürich. Es ist kein Zufall, dass genau dort abgerissen und verdichtet wird, wo die armen Menschen leben. Verdichten wir den Zürichberg, aber hören wir auf, Menschen herauszuwerfen, die in der Stadt ein Zuhause brauchen.*

Nicolas Cavalli (GLP): *Dieselben Exponent*innen, die an der Wohndemonstration vom 5. April 2025 für mehr Wohnungen skandierten, wehren sich am 9. April 2025 im Gemeinderat gegen die bösen Genossenschaften, die mehr Wohnraum schaffen wollen. Das ist eine Klatsche für die Genossenschaften. Diese Richtung ist bedenklich.*

Reto Brüesch (SVP): *Die Weisung wurde in der Kommission über 5 Jahre hinweg eingehend besprochen. Schlussendlich gibt es Genossenschaftswohnungen mit preisgünstigem Wohnraum, doch durch die Verzögerung wird alles teurer. Es besteht eine grosse Wohnungsnot und nun gibt es Gegenstimmen dazu, diesen Wohnraum tatsächlich zu bauen. Da stimmt etwas nicht. Dieselben Menschen, die demonstrieren gehen, sagen, dass man nicht neu bauen dürfe. Als das Projekt gestartet wurde, machte man andere Überlegungen, als man es heute würde. Das Projekt nach so langer Zeit zu stoppen, ist der falsche Ansatz. Wir unterstützen das Projekt, da es eine gute Mischung für alle gibt.*

Brigitte Fürer (Grüne): *Natürlich sind wir auch dafür, Patrik Maillard (AL), dass man jetzt anders mit Verdichtung umgeht. Doch die verschiedenen Interessen müssen gegeneinander abgewägt werden. Diese Interessensabwägung geschah schon relativ früh und ich hoffe, dass wir diesen Fehler nicht mehr machen. In Bezug auf dieses Projekt finde ich es unfair, jemanden auf Feld eins zurückzuschicken, der sich bei der Planung auf den Bescheid der Verwaltung verlassen hat. Strukturell wird viel von den alten Überbauungen übernommen. Zu hoffen, dass der Bescheid des Inventars der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) das Projekt noch stoppt, finde ich nicht in Ordnung. Im Vergleich zu anderen Projekten ist dieses ein kleiner positiver Schritt in Richtung guter Qualität.*

Marco Denoth (SP): *Die Dezimierung von Wohnungen, der Austausch der Bevölkerung, die Verdichtung und Verdrängung wurden aufgebracht, doch das sind in diesem Kontext die falschen Worte, da es von zwei Genossenschaften getragen wird. Diese gehen bewusst mit Wohnfläche und der Durchmischung um. Der Rückbau der Gebäude tut mir auch weh, doch es entstehen preisgünstige und gemeinnützige Wohnungen. Ich bin davon ausgegangen, dass wir an der Seite der AL und Jungen Grünen für dieses Ziel kämpfen. Es ist in Ordnung, aber bedenklich, dass diese das nicht so sehen. Es*

scheint, als wärt ihr euch eurer Verantwortung nicht bewusst. Hier lehnt ihr gemeinnützigen Wohnraum mit teilweise absurden Argumenten zur Ökologie ab. Ihr wisst, dass Genossenschaften im Betrieb und Flächenverbrauch äusserst ökologisch bauen. Diesen Wohnraum aufgrund pseudo-ökologischer Gründe abzulehnen, ist falsch.

Samuel Balsiger (SVP): *Yves Henz (Grüne) meinte, dass er genug davon habe, dass wegen der Verdichtung eine Schneise der Zerstörung durch unsere Stadt geschlagen werde. Verdichten müssen wir aber nur wegen der masslosen Zuwanderung. Wenn ein solch starker Einwanderungsdruck auf die Stadt ausgeübt wird, ist klar, dass verdichtet werden muss. Es ist bemerkenswert, dass die Grünen den Ausdruck «Schneise der Zerstörung» von der SVP übernommen haben. Wenn die Verdichtung abnehmen soll, muss sich der Einwanderungsdruck reduzieren. Die IG Seebahnhöfe, die wahrscheinlich aus Linken besteht, beklagt sich nun über die Folgen, die die Einwanderung bei ihnen auslöst. Erst wenn es konkret wird, sieht man, welche Konsequenzen eine falsche Politik hat. Wir sind nicht für Verdichtung, sondern für den privaten Gestaltungsplan. Es ist nicht die Aufgabe der Politik, sich bei Privaten einzumischen.*

Tanja Maag (AL): *Ich hörte mehrere Male, dass es wehtue, die Siedlung zu entlassen und dass das Projekt nicht so ökologisch sei. Wieso lehnen wir das Projekt dann nicht ab? Heute haben wir als Gemeinderat Kenntnis der Situation und können entscheiden. Alles andere konnten wir nicht beeinflussen. Genossenschaften stellen wir an sich nicht infrage und besonders nicht, dass sie Wohnungen schaffen. Doch beim Projekt Seebahn-Höfe, wo der Bestand Potenzial zur Verdichtung aufweist, muss man diese Richtung weiterverfolgen. Es ist problematisch, dass keine öffentliche politische Grundsatzdebatte erfolgt ist. Vonseiten der AL gab es im Jahr 2012 einen Anlauf dazu, jedoch ohne Erfolg. Die genossenschaftsinterne Meinungsbildung wurde zwar im Jahr 2015 abgeschlossen, jedoch mit einigen Nebengeräuschen. Seit dem Entscheid des Stadtrats im Jahr 2016 und des Verwaltungsgerichts im Jahr 2018 bis zur Inventarentlassung passierte lange nichts. Den Genossenschaften wurden womöglich Zusicherungen gemacht. Uns ist bewusst, dass viele Mittel investiert wurden und der Planungsablauf weit fortgeschritten ist. Die inhaltliche Kritik am Ersatzneubau ist aber nach wie vor berechtigt.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Die Initiative für das Projekt wurde von den Genossenschaften ausgelöst, da es Defizite bezüglich des Wohnungsangebots, Lärmschutzes, der Hindernisfreiheit und weiteren gab. Diese Aspekte lassen sich mit einer Sanierung nicht einfach beheben. Um eine Lösung zu finden, gingen die beiden Genossenschaften nicht den Weg des geringsten Widerstands, sondern setzten sich vertieft mit der Situation auseinander. Der Prozess läuft gemeinsam mit den Genossenschaften seit den 2000er-Jahren. Die Grundsätze des Jahres 2009 wurden in das Leitbild des Jahres 2011 übernommen. Heute sähe ein solcher Bericht auch mit der Quartieranalyse anders aus. Die Genossenschaften hatten zum Ziel, mit dem Projekt mehr Wohnraum anzubieten, der den heutigen Ansprüchen entspricht. Das war die Ausgangssituation für die Wettbe-*

werbe in den Jahren 2014–15. Dort wurden die erhöhten ortsbildlichen und städtebaulichen Anforderungen im historischen Kontext eingefordert. Besonders die Qualität des Freiraums war wichtig und auf dessen Kosten aufzustocken und zu verdichten, bringt wenig Mehrwert. Die Wettbewerbe brachten überzeugende Resultate und wurden entsprechend gewürdigt, weil sich die Bauvolumen harmonisch in die Quartierstruktur eingliedern. Die Debatte drehte sich stark um die Fragen zu Abriss und Ersatzneubau. Man muss immer sehr genau betrachten, was es bedeutet, den Bestand zu erhalten. Die Genossenschaften stellten sich dieser Frage im Detail und prüften verschiedene Optionen. Additive Lösungen hätten Freiraum gekostet und das ist an diesem Ort keine Option. Alle anderen Auflagen hätten einen tiefen Eingriff in die Bausubstanz bis in die Tragstruktur benötigt und dann wären die Bauten neubauähnlich. Diese Option wäre wirtschaftlich und bezüglich CO_2-Einsparung einem Neubau gegenüber nicht zwingend überlegen gewesen. Die Anzahl Wohnungen, die mit dem Neubau erhöht werden kann, kann eine deutliche Erhöhung der Bewohnerschaft erbringen. Genossenschaften arbeiten mit dem Blick auf die zukünftigen Mietzinse kostenbewusst. Wenn man mit einer Sanierung im Bestand mit allen Auflagen höhere Mietzinsen als mit einem Neubau hat, hat nicht nur die Genossenschaft ein Problem, sondern es verträgt sich auch nicht mit unseren wohnpolitischen Zielen. Die CO_2-Bilanz muss bei städtischen Neubauten immer ausgewiesen und ernst genommen werden. Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für zwei qualitativ hochstehende Ersatzneubauten, die nicht aus der Zeit gefallen sind. Das Wohnungsangebot ist vielfältiger und differenzierter, vom Lärm abgewandt und zu einem Fünftel subventioniert. Der Nutzen des Projekts ist enorm und bringt positive Impulse für das Quartier. Den Genossenschaften möchte ich für ihr Durchhaltevermögen während des komplexen Prozesses danken.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–4.

Mehrheit:	Referat: Roger Suter (FDP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Nicolas Cavalli (GLP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Karen Hug (AL)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Maleica Landolt (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 100 gegen 11 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 5.

Mehrheit:	Referat: Roger Suter (FDP); Dr. Mathias Egloff (SP), Präsidium; Flurin Capaul (FDP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP) i. V. von Marco Denoth (SP), Nicolas Cavalli (GLP), Angelica Eichenberger (SP), Brigitte Fürer (Grüne), Jean-Marc Jung (SVP), Jürg Rauser (Grüne), Stefan Reusser (EVP)
Minderheit:	Referat: Karen Hug (AL)
Abwesend:	Reto Brüesch (SVP), Maleica Landolt (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 110 gegen 1 Stimme (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe», bestehend aus Gestaltungsplanvorschriften und Plan Mst. 1:500 vom 22. April 2024 (Beilagen 1 und 2), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Amtlichen Sammlung zu veröffentlichen.
3. Dem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen (Beilage 3) wird gesamthaft zugestimmt.
4. Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan «Seebahn-Höfe» nach Genehmigung durch die zuständige Direktion in Kraft.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Vom Bericht nach Art. 47 RPV (Beilage 4) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 16. April 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 16. Juni 2025)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat