



Beschluss des Stadtrats

vom 23. September 2026

GR Nr. 2026/463

Nr. 3395/2026

Dringliche Schriftliche Anfrage von Mischa Schiow, Nadina Diday und Simone Widmer betreffend Kündigung der Mietverhältnisse in der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse, Instrumente zur Sicherstellung der Sozialverträglichkeit, Beurteilung der Informationspolitik der Bauherrschaft, Lehren aus der bisherigen Behandlung von Bauvorhaben der UBS, Prüfung der Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und Ökobilanz, Umsetzung der Koordinations- und Dialogformate und Umgang mit der alternativen Volumensstudie sowie Vorgaben zum Baumbestand und zum Thema Stadtklima/Hitzeminderung

Am 26. August 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Mischa Schiow (AL), Nadina Diday (SP), Simone Widmer (Grüne) und 37 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/463, ein:

In seiner Antwort auf die dringliche schriftliche Anfrage 2026/217 anerkennt der Stadtrat, dass mit Leerkündigungen in Zürich ein Verdrängungsprozess stattfindet. In der Zwischenzeit sind in der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse fast alle der 59 bestehenden Mietverhältnisse aufgekündigt worden, wobei unterschiedliche Fristen gesetzt und je nach Vertragsart verschiedene Erstreckungsdauern angeboten wurden. Den 119 Mieter:innen der Siedlung Im Walder/Niederhofenrain sind keine neuen Informationen über das Projekt von Ersatzneubauten zur Kenntnis gebracht worden.

Die Stadt hat im «Programm Wohnen 2026» den Anspruch, «ihre Rolle beim Erhalt bezahlbarer Wohnungen und der sozialverträglichen Innenentwicklung zu stärken.» «In Quartieren, in denen viele Bestandswohnungen erneuert werden», soll die Stadt «proaktiv agieren» und «den Aufbau von begleitenden Instrumenten unterstützen, um sozialverträgliche Lösungen zu erreichen.» «Gemeinsam mit Bauträgerschaften und Quartierorganisationen» soll sie «Koordinations- und Dialogformate initiieren», mit dem Ziel, «Verdrängungstendenzen frühzeitig zu erkennen, negative Folgen abzufedern und aus Erfahrungen zu lernen.»

Unter Berücksichtigung dieser Ziele, erlauben wir uns am Beispiel der UBS-Siedlungen Carl-Spitteler-Strasse und Im Walder/Niederhofenrain dem Stadtrat folgende Fragen zu stellen.

1. Welche Instrumente zur Sicherstellung der Sozialverträglichkeit stehen dem Stadtrat zur Verfügung, um die Zukunft der Quartiere entsprechend zu gestalten? Was versteht der Stadtrat unter einer sozialverträglichen Leerkündigung?
2. Wie beurteilt der Stadtrat die Informationspolitik der Bauherrschaft, welche im Januar Vorankündigungen machte, sich anschliessend aber über die Pläne und im Fall Im Walder/Niederhofenrain über die Kündigungsfristen ausgeschwiegen hat? Im Falle der Carl-Spitteler-Strasse erfolgte eine zweite Information nach der Vorankündigung erst, nachdem sich die Mietenden nach dreimonatigem Schweigen mit einem Brief an die UBS gewendet hatten. Wie gedenkt der Stadtrat auf eine respektvollere und transparentere Information der Mieter:innen hinzuwirken? Ist die Stadt diesbezüglich bei den UBS-Immobilienfonds Balintra und Turintra vorstellig geworden?



2/11

3. Welches sind die Fazits der Mitberichte zur Sozialverträglichkeit? Welches sind die von der Stadt definierten Leistungsziele und welches der festgestellte Zielerfüllungsgrad?
4. Welche Lehren sind konkret aus der bisherigen Behandlung der Bauvorhaben der UBS an der Carl-Spitteler-Strasse durch das Baukollegium zu ziehen? Falls das Baukollegium mangelhaft gearbeitet haben sollte, oder sich die Entscheide und Handlungsweise als nicht hinreichend begründbar erweisen sollten: Wie gedenkt die Stadt die daraus resultierenden Folgen zu korrigieren? Wird sie einzelne Teile des Verfahrens wiederholen und getroffene Entscheidungen revidieren?
5. Ist im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs an der Carl-Spitteler-Strasse ein Erhalt der bestehenden Bestandesbauten überhaupt eine positiv zu prüfende Option gewesen, oder ist die Ausgestaltung und Zielsetzung des Wettbewerbs so gehalten worden, dass von einer ernsthaften Prüfung dieser Option gar nicht gesprochen werden kann?
6. Wie ist die Prüfung der Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und Ökobilanz etc. konkret gemacht worden? Kann der Stadtrat belegen, dass diese Überprüfung sorgfältig von ausgewiesenen und unabhängigen Expert:innen mit ergebnisoffener Fragestellung - also ohne Vorgabe in Richtung Abriss oder Gewinnmaximierung - vorgenommen worden ist? Falls nicht, wird sie eine solche Überprüfung noch einfordern?
7. Die Stadt ist seit 21. November 2025 über die geplante Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für die Siedlung Im Walder/Niederhofenrain informiert. Inwiefern hat die Stadt seither Einfluss auf die Aufgabenstellung nehmen können? Welche Vorschläge der Stadt, insbesondere hinsichtlich Erhalts oder Teilerhalts der bestehenden Bausubstanz, sind eingebracht worden? Welche Empfehlungen wurden von der Bauherrschaft aufgenommen, welche wurden abgelehnt? Welche Häuser bleiben bestehen? Wie lauten die Fazits der von der Firma Synaxis erstellten Zustandsanalyse der Häuser?
8. Die Stadt hat der Balintra AG eine Etappierung empfohlen, welche von der beauftragten Firma Halter AG ins Verfahren aufgenommen worden ist. Welche Umzugs- und Bleibemöglichkeiten für bestehende Mieterinnen und Mieter erwartet die Stadt dabei oder sind bereits zugesichert worden? Wie kann die Stadt darauf hinwirken, dass die Mietverträge der von einem solchen Bestandserhalt begünstigten Mietparteien nicht aufgelöst werden?
9. In seiner Antwort auf die schriftliche Anfrage 2026/217 hält der Stadtrat unter Frage 21 fest: «Bezüglich des Konkurrenzverfahrens «Im Walder» können die städtischen Vorgaben, welche auf gesetzlichen Grundlagen basieren, in einer frühen Projektphase gesichert werden. Gleichzeitig verschafft die Stadt denjenigen Anliegen im Verfahren Gehör, die keine gesetzliche Grundlage haben, im Bestreben, möglichst weitreichende Optimierungen im Sinne einer sozialverträglichen Siedlungsentwicklung zu erzielen.» Welche Anliegen hat die Stadt in der aktuellen «frühen» Projektphase eingebracht? Welche konkreten Errungenschaften im Sinne der Sozialverträglichkeit rechnet sie sich aus?
10. Weshalb wird das im «Programm Wohnen 2026» angestrebte Ziel von «Koordinations- und Dialogformaten mit Bauträgerschaften und Quartierorganisationen» nicht dringend umgesetzt, obschon bekannt ist, dass seit der Ankündigung der geplanten Erneuerung der Siedlung im Januar 2026 von Seiten Balintra AG keine Angebote erfolgt sind? Wann soll die Koordination und der Dialog beispielsweise mit dem Quartierverein Riesbach erfolgen?
11. Die Balintra AG will anstelle von 119 etwa 300 Wohnungen in Form einer Arealüberbauung erstellen. Wie gross ist die heutige Ausnutzung? Wie gross ist die zusätzlich gewährte Ausnutzung? Welches werden die Gebäudehöhe, die Stockwerkzahl und die Zahl der Parkplätze sein?
12. Ein Architekt hat in einer alternativen Volumenstudie zur Siedlung Carl-Spitteler-Strasse belegt, dass auch unter Beibehalt bestehender Bausubstanz das Maximalvolumen zu erzielen ist. Diese Studie wurde am 7. Juli dem Stadtpräsidenten, dem Vorsteher des Hochbaudepartementes und dem Delegierten Wohnen zugesendet. Wie gedenkt die Stadt mit der Studie und ihren Ergebnissen umzugehen, zumal es das bisher einzige von einem Experten erstellte Dokument ist, das auch den Mietenden und ihren Interessenvertretern aus der Politik bekannt ist? Wird sie von der Bauherrschaft/Eigentümerin eine sorgfältige und belegte Antwortstudie einfordern?
13. Ist die Stadt bereit darauf hinzuwirken, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Im Walder/Niederhofenrain Zugang zu den sie betreffenden Plänen und Modellen erhalten und regelmässig über den Ablauf



3/11

des Projekts informiert werden? Wird den Mieterinnen und Mietern sowie der Quartiervertretung das Dokument «Nutzungskonzept und Planungsvorgaben» zugänglich gemacht?

14. Bei der angestrebten Erhöhung der bisherigen Anzahl Wohnungen in beiden Siedlungen ist absehbar, dass der zurzeit grosse Freiraum und somit auch Bäume für die Überbauungen geopfert werden müssen. Wie gross ist die aktuelle und wie gross die zukünftige Grünfläche der beiden Areale? Welches sind die Vorgaben von Grün Stadt Zürich zum Baumbestand und zum Thema Stadtklima/Hitzeminderung? Bitte um Anfügen eines Baumplans mit Bezeichnung der geschützten Bäume.
15. Die grosse Blutbuche in der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse ist ein markanter, die Häuser überragender Baum, der nicht nur viel Schatten spendet, sondern auch symbolhaft für die ökologisch ausgeglichene Siedlung steht. Hat die Stadt den Schutz dieses Baumes veranlasst und ist sie bereit in diesem Fall dem Baumschutz Beachtung zu verschaffen?
16. Welches sind die ersten Lernprozesse, welche aus dem laufenden Beurteilungs- und Begleitverfahren durch die involvierten Ämter gezogen werden? Wie kann die Stadt die Information der betroffenen Bevölkerung ermöglichen und verbessern?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Welche Instrumente zur Sicherstellung der Sozialverträglichkeit stehen dem Stadtrat zur Verfügung, um die Zukunft der Quartiere entsprechend zu gestalten? Was versteht der Stadtrat unter einer sozialverträglichen Leerkündigung?

Die Stadt setzt sich dafür ein, dass Kriterien der Sozialverträglichkeit bei der Erneuerung von Wohngebäuden umgesetzt werden. Dabei gilt es das Endprodukt (das neu erstellte oder erneuerte Gebäude) und den Prozess (Einbezug, Kommunikation, Kündigung, Abschluss) hinsichtlich Sozialverträglichkeit zu beurteilen. Ein Prozess kann dann als sozialverträglich gelten, wenn – neben der frühzeitigen Kommunikation und dem Einbezug – der bestehenden Mieterschaft bedarfsgerecht Verbleib-, Anschluss- und/oder Rückkehrmöglichkeiten offenstehen, besonders für jene, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Mit Blick auf die neu erstellten oder erneuerten Wohnungen ist es für die Sozialverträglichkeit entscheidend, dass nicht nur mehr Wohnungen entstehen, sondern dass diese Wohnungen vielen zugänglich bleiben – dies betrifft sowohl die Höhe der Mieten als auch Wohnungsmix und Grundrissgestaltung. Immer mehr Projekte zeigen, dass dies geht. Beispielsweise bieten einige Eigentümerschaften der bestehenden Mieterschaft nicht nur an, nach Abschluss des Bauprojekts zurückzukehren, sondern reduzieren für Härtefälle zusätzlich die Mietpreise, sodass eine Rückkehr auch finanziell möglich bleibt.

Der Stadt fehlt allerdings aktuell der rechtliche Spielraum, um wesentliche Kriterien einer sozialverträglichen Bestandserneuerung verbindlich einzufordern. Dies gilt besonders für die Festlegung des Mietzinses nach Sanierung oder Neubau aber auch für prozedurale Aspekte wie die Bereitstellung von Anschluss- und Rückkehrmöglichkeiten. Deshalb setzt die Stadt auf eine systematische Sensibilisierung von privaten Bauträgerschaften. Beispielsweise wird bei Bauvorhaben nach Regelbauweise im Rahmen der architektonischen Beratung – meistens im Baubewilligungsverfahren – die Bauträgerschaft auf die verschiedenen Massnahmen für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung hingewiesen. Bei Bauprojekten mit erhöhten gestalterischen Anforderungen wie Arealüberbauungen (vgl. § 71 PBG [Planungs- und Baugesetz, LS 700.1]) oder Hochhäuser (vgl. § 284 PBG) sowie bei umfangreichen Sanierungen und/oder



4/11

Neubauten, welche den Kriterien eines «Ensembles» – d. h. einer Anordnung mehrerer Gebäude mit einem gemeinsam nutzbaren Aussenraum – entsprechen (vgl. § 238 PBG), erhebt die Stadt beim Erstkontakt mit der Bauträgerschaft mittels einer Checkliste die wichtigsten Angaben bezüglich einer sozialverträglichen Bestandserneuerung. Auf dieser Grundlage beurteilt sie anhand eines «Mitberichts sozialverträgliche räumliche Entwicklung» die Sozialverträglichkeit des Vorhabens und spricht Empfehlungen aus. Auf Basis des Mitberichts wird im Rahmen der architektonischen Beratung, qualitätssichernder Verfahren (Begleitung und Einsitz im Beurteilungsgremium) oder im Baukollegium (Konsultation) darauf hingewirkt, diese Empfehlungen möglichst weitgehend umzusetzen.

Frage 2

Wie beurteilt der Stadtrat die Informationspolitik der Bauherrschaft, welche im Januar Vorankündigungen machte, sich anschliessend aber über die Pläne und im Fall Im Walder/Niederhofenrain über die Kündigungsfristen ausgeschwiegen hat? Im Falle der Carl-Spitteler-Strasse erfolgte eine zweite Information nach der Vorankündigung erst, nachdem sich die Mietenden nach dreimonatigem Schweigen mit einem Brief an die UBS gewendet hatten. Wie gedenkt der Stadtrat auf eine respektvollere und transparentere Information der Mieter:innen hinzuwirken? Ist die Stadt diesbezüglich bei den UBS-Immobilienfonds Balintra und Turintra vorstellig geworden?

Der Stadtrat erachtet die frühzeitige und transparente Kommunikation der betroffenen Mieterschaft zu einer geplanten baulichen Massnahme als zentrale Voraussetzung, um den Bestand sozialverträglich zu erneuern. So schafft die frühzeitige Information den nötigen Spielraum, um auf die Bedürfnisse der Mieterschaft einzugehen und Verbleibmöglichkeiten sowie Rückkehroptionen zu organisieren. Der Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» der Stadt Zürich nennt eine Ankündigung von Vertragsauflösungen rund 2 Jahre im Voraus als sinnvoll.

Der Stadtrat bedauert, dass die Mietenden in den Siedlungen Im Walder/Niederhofenrain und an der Carl-Spitteler-Strasse nach der anfänglichen Ankündigung nicht mehr laufend informiert wurden. Im Gespräch mit der Eigentümerschaft der beiden Siedlungen – UBS Fund Management AG – im Juli 2026 hat der Stadtrat die Wichtigkeit einer zweckmässigen, laufenden und transparenten Information der Mietenden betont. Weitere Gespräche sind nach Abschluss des Konkurrenzverfahrens zur Erneuerung der Siedlung Im Walder/Niederhofenrain geplant.

Frage 3

Welches sind die Fazits der Mitberichte zur Sozialverträglichkeit? Welches sind die von der Stadt definierten Leistungsziele und welches der festgestellte Zielerfüllungsgrad?

Mitbericht Carl-Spitteler-Strasse:

Die Stadt hat die Option eines Erhalts oder Teilerhalts des Bestandes thematisiert. Die Bauträgerschaft konnte aufzeigen, dass ein Teilerhalt mit Aufstockung in einer vorgängigen Machbarkeitsstudie einschliesslich Zustandsanalyse geprüft und verworfen worden war. Die Stadt betrachtete die vorliegenden Unterlagen und Analysen als plausibel und nachvollziehbar. Darauf basierend empfahl der «Mitbericht sozialverträgliche räumliche Entwicklung» eine bauliche Etappierung der Ersatzneubauten, wodurch längere Bleibe- sowie Umzugsmöglichkeiten



5/11

innerhalb der Siedlung entstehen würden. Für einen Umzug dürften bedarfsgerechte Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen ausschlaggebend sein. Die Bauträgerschaft zeigte der Stadt im Anschluss auf, dass eine Etappierung des Bauvorhabens geprüft und aufgrund der längeren Bauzeit und der damit verbundenen Lärm- und Verkehrsbelastung entgegen den städtischen Empfehlungen verworfen wurde. Weiter hat die Stadt der Bauträgerschaft im Mitbericht empfohlen, einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu gewährleisten, um die Durchmischung bezüglich der sozioökonomischen Dimension zu stärken.

Gleichzeitig hat die Bauträgerschaft der Stadt im Rahmen der Checkliste zuhanden des Mitberichts folgende Massnahmen für eine sozialverträgliche Umsetzung in Aussicht gestellt: So soll die Mieterschaft frühzeitig über das Projekt informiert werden. In einem persönlichen Gespräch sollen zudem Möglichkeiten der Unterstützung aufgezeigt werden. Die Bewohnenden sollen durch spezialisierte Fachpersonen persönlich begleitet werden. Die Bauträgerschaft will aktiv nach Wohnungsalternativen suchen, und die Mieterschaft soll prioritären Zugang zu freiwerdenden Wohnungen aus dem Portfolio der Bauträgerschaft im Quartier oder in der Stadt erhalten. Zudem ist ein breiter Wohnungsmix mit Grössen von 1,5 bis 5,5 Zimmern für unterschiedliche Generationen und Haushaltszusammensetzungen vorgesehen. Weiter sind gemeinschaftliche Begegnungs- und Aufenthaltsräume geplant.

Mitbericht Im Walder/Niederhofenrain:

Im «Mitbericht zur sozialverträglichen räumlichen Entwicklung» wurde darauf hingewiesen, dass sich auch hier eine bauliche Etappierung der Ersatzneubauten anbieten würde. Durch den Einsitz im laufenden Konkurrenzverfahren konnte die Stadt bewirken, dass eine bauliche Etappierung des Projekts als Vorgabe aufgenommen wurde. Zudem konnte sie erreichen, dass im Rahmen des Konkurrenzverfahrens ein Teilerhalt der bestehenden Bausubstanz (gegebenenfalls einschliesslich Erweiterung) geprüft wird. Die Bauträgerschaft hat die Möglichkeit in Aussicht gestellt, eine allfällige Sanierung im bewohnten Zustand durchzuführen. Auch hier dürften für einen Verbleib der Bewohnenden tragbare Mietzinse ausschlaggebend sein. Das Konkurrenzverfahren ist noch nicht abgeschlossen, weshalb die Ergebnisse noch nicht vorliegen. Die Bauträgerschaft hat im Rahmen der Checkliste zuhanden des Mitberichts folgende Massnahmen für eine sozialverträgliche Umsetzung in Aussicht gestellt: So soll die Mieterschaft frühzeitig und regelmässig über das Projekt informiert und durch spezialisierte Fachpersonen unterstützt werden. Zudem ist ein breites Wohnungsangebot vorgesehen. Weiter sind gemeinschaftliche Begegnungs- und Aufenthaltsräume geplant.

Die bestehenden Mietenden sollen gemäss Angaben der Bauträgerschaft bei der Erstvermietung bevorzugt behandelt werden. Zudem beabsichtigt diese, der bestehenden Mieterschaft auch bei freiwerdenden Wohnungen aus dem breiten Portfolio der Eigentümerschaft im Quartier oder in der Stadt prioritären Zugang zu geben. Die Stadt empfiehlt der Bauträgerschaft, die Mietenden bei der Erstvermietung nicht lediglich bevorzugt zu behandeln, sondern ihnen – sofern keine Bleibe- oder Umzugsmöglichkeiten innerhalb der Siedlung geschaffen werden – die Rückkehr in bedarfsgerechte Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu ermöglichen. Weiter hat die Stadt der Bauträgerschaft in diesem Mitbericht empfohlen, einen Anteil an preis-



6/11

günstigen Wohnungen zu gewährleisten. Im Rahmen eines Austauschs mit der Bauträgerschaft hat die Stadt die Bedeutung einer sozialverträglichen Umsetzung des Bauvorhabens betont. Weitere Gespräche über Massnahmen und Ziele zur Sozialverträglichkeit sind geplant.

Frage 4

Welche Lehren sind konkret aus der bisherigen Behandlung der Bauvorhaben der UBS an der Carl-Spitteler-Strasse durch das Baukollegium zu ziehen? Falls das Baukollegium mangelhaft gearbeitet haben sollte, oder sich die Entscheide und Handlungsweise als nicht hinreichend begründbar erweisen sollten: Wie gedenkt die Stadt die daraus resultierenden Folgen zu korrigieren? Wird sie einzelne Teile des Verfahrens wiederholen und getroffene Entscheidungen revidieren?

Das Baukollegium spricht Empfehlungen zuhanden des Stadtrats und der Bausektion aus und sensibilisiert die Bauherrschaften für Anliegen wie etwa eine sozialverträgliche Entwicklung.

Das Bauvorhaben der UBS an der Carl-Spitteler-Strasse hat das Baukollegium im Rahmen seines Auftrags sorgfältig beurteilt. Nach der ersten Präsentation im Baukollegium vom 21. März 2025 hielt es fest, dass die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss § 71 PBG noch nicht erfüllt waren. An der zweiten Präsentation vom 4. Juli 2025 gelangte es zur Einschätzung, dass der überarbeitete Projektstand die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG erfüllt.

Die Stadt erachtet die Arbeit des Baukollegiums weder als mangelhaft noch dessen Einschätzungen als unzureichend begründet. Es besteht daher kein Anlass, einzelne Verfahrensschritte zu wiederholen oder ausgesprochene Empfehlungen zu revidieren. In dem Zusammenhang wird auch auf das breite Erfahrungsprofil der Mitglieder hingewiesen. Weil aber Fragen und Überlegungen zur Sozialverträglichkeit auf fachlicher Ebene noch zu wenig Gewicht hatten und in Zukunft noch mehr Brisanz gewinnen dürften, wird für die laufende Legislatur 2026–2030 eine Erweiterung des Gremiums um eine zusätzliche Fachperson explizit aus dem Bereich Sozialraum erfolgen.

Frage 5

Ist im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs an der Carl-Spitteler-Strasse ein Erhalt der bestehenden Bestandesbauten überhaupt eine positiv zu prüfende Option gewesen, oder ist die Ausgestaltung und Zielsetzung des Wettbewerbs so gehalten worden, dass von einer ernsthaften Prüfung dieser Option gar nicht gesprochen werden kann?

Der Gesamtleistungswettbewerb wurde ohne Beteiligung der Stadt durchgeführt. Die Stadt kann sich daher nicht dazu äussern, welche Rolle der Erhalt der Bestandsbauten in der Ausgestaltung und Zielsetzung des Wettbewerbs spielte.

Im Rahmen des ersten Präsentationstermins im Baukollegium wies die Bauherrschaft jedoch nach, dass ein Teilerhalt in verschiedenen Szenarien untersucht und eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Zustand der Bausubstanz geführt wurde. Nach Abwägung der Szenarien entschied sich die Bauherrschaft gegen einen Teilerhalt und für einen Ersatzneubau. Bei Erfüllung der Anforderungen gemäss § 71 PBG fehlt aktuell die gesetzliche Grundlage, um einen Teilerhalt durchzusetzen.



7/11

Frage 6

Wie ist die Prüfung der Wirtschaftlichkeit, Umweltverträglichkeit und Ökobilanz etc. konkret gemacht worden? Kann der Stadtrat belegen, dass diese Überprüfung sorgfältig von ausgewiesenen und unabhängigen Expert:innen mit ergebnisoffener Fragestellung - also ohne Vorgabe in Richtung Abriss oder Gewinnmaximierung - vorgenommen worden ist? Falls nicht, wird sie eine solche Überprüfung noch einfordern?

Der Gesamtleistungswettbewerb wurde ohne Beteiligung der Stadt durchgeführt. Das Amt für Städtebau war weder in die Ausgestaltung noch in die Begleitung des Verfahrens einbezogen und kann deshalb nicht beurteilen, wie die Wirtschaftlichkeit, die Umweltverträglichkeit und die Ökobilanz geprüft wurden. Eine nachträgliche unabhängige Überprüfung kann nicht mehr eingefordert werden.

Frage 7

Die Stadt ist seit 21. November 2025 über die geplante Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für die Siedlung Im Walder/Niederhofenrain informiert. Inwiefern hat die Stadt seither Einfluss auf die Aufgabenstellung nehmen können? Welche Vorschläge der Stadt, insbesondere hinsichtlich Erhalts oder Teilerhalts der bestehenden Bausubstanz, sind eingebracht worden? Welche Empfehlungen wurden von der Bauherrschaft aufgenommen, welche wurden abgelehnt? Welche Häuser bleiben bestehen? Wie lauten die Fazits der von der Firma Synaxis erstellten Zustandsanalyse der Häuser?

Die Stadt konnte im Rahmen der Programmarbeitung bewirken, dass von den teilnehmenden Bearbeitungsteams eine Verdichtung mit Erhalt von Teilen des Bestandes, basierend auf der vorhandenen Zustandsanalyse, geprüft wird. Auch wurde eine etappierte Umsetzung im Programm festgeschrieben. Das Amt für Städtebau wird sich im Rahmen der Jurierung für die genannten Aspekte sowie für sozialräumliche Themen einsetzen, bildet aber nur eine Stimme im Beurteilungsgremium.

Beim Konkurrenzverfahren für die Siedlung Im Walder/Niederhofenrain handelt es sich um ein laufendes Verfahren. Die Stadt kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen zu eingebrachten Vorschlägen oder zu den Ergebnissen der Zustandsanalyse machen.

Nach Abschluss des Verfahrens steht es der Bauherrschaft offen darüber zu informieren.

Frage 8

Die Stadt hat der Balintra AG eine Etappierung empfohlen, welche von der beauftragten Firma Halter AG ins Verfahren aufgenommen worden ist. Welche Umzugs- und Bleibemöglichkeiten für bestehende Mieterinnen und Mieter erwartet die Stadt dabei oder sind bereits zugesichert worden? Wie kann die Stadt darauf hinwirken, dass die Mietverträge der von einem solchen Bestandeserhalt begünstigten Mietparteien nicht aufgelöst werden?

Das Konkurrenzverfahren im Walder/Niederhofenrain ist noch nicht abgeschlossen, weshalb noch keine Ergebnisse vorliegen. Gemäss Angaben der Bauträgerschaften sollen die bestehenden Mietenden jedoch bei der Erstvermietung bevorzugt behandelt werden. Zudem beabsichtigt die Bauträgerschaft, diesen auch bei freiwerdenden Wohnungen aus dem breiten Portfolio der Eigentümerschaft im Quartier oder in der Stadt prioritären Zugang zu geben. Die Stadt



8/11

empfiehlt, die bestehenden Mietenden bei der Erstvermietung nicht lediglich bevorzugt zu behandeln, sondern ihnen – sofern keine Bleibe- oder Umzugsmöglichkeiten innerhalb der Siedlung geschaffen werden – Rückkehrmöglichkeiten in bedarfsgerechte Wohnungen zu tragbaren Mietzinsen zu ermöglichen (vgl. Antwort auf Frage 3). Im Baubewilligungsverfahren kann derzeit nach geltendem Recht kein Verzicht auf Leerkündigungen verbindlich verlangt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kündigungen im Zusammenhang mit einer Sanierung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes sowie realitätsnahes Projekt voraussetzen.

Frage 9

In seiner Antwort auf die schriftliche Anfrage 2026/217 hält der Stadtrat unter Frage 21 fest: «Bezüglich des Konkurrenzverfahrens «Im Walder» können die städtischen Vorgaben, welche auf gesetzlichen Grundlagen basieren, in einer frühen Projektphase gesichert werden. Gleichzeitig verschafft die Stadt denjenigen Anliegen im Verfahren Gehör, die keine gesetzliche Grundlage haben, im Bestreben, möglichst weitreichende Optimierungen im Sinne einer sozialverträglichen Siedlungsentwicklung zu erzielen.» Welche Anliegen hat die Stadt in der aktuellen «frühen» Projektphase eingebracht? Welche konkreten Errungenschaften im Sinne der Sozialverträglichkeit rechnet sie sich aus?

Die Stadt hat in der aktuellen frühen Projektphase insbesondere die Etappierung des Vorhabens und den Teilerhalt der bestehenden Bausubstanz (gegebenenfalls einschliesslich Erweiterung) als Anliegen eingebracht. Zudem flossen die Empfehlungen und Punkte aus dem «Mitbericht sozialverträgliche räumliche Entwicklung» in das Verfahren ein (vgl. Antwort auf Frage 3).

Das Amt für Städtebau bringt sich darüber hinaus im Beurteilungsgremium des Konkurrenzverfahrens ein. Es ist damit Teil des Preisgerichts und kann die genannten Anliegen im Verfahren vertreten. Die Entscheidungen unterliegen jedoch dem Sach- und dem Fachpreisgericht, weshalb die Stadt zum jetzigen Zeitpunkt keine verbindlichen Aussagen zu konkreten Ergebnissen im Sinne der Sozialverträglichkeit machen kann.

Frage 10

Weshalb wird das im «Programm Wohnen 2026» angestrebte Ziel von «Koordinations- und Dialogformaten mit Bauträgerschaften und Quartierorganisationen» nicht dringend umgesetzt, obschon bekannt ist, dass seit der Ankündigung der geplanten Erneuerung der Siedlung im Januar 2026 von Seiten Balintra AG keine Angebote erfolgt sind? Wann soll die Koordination und der Dialog beispielsweise mit dem Quartierverein Riesbach erfolgen?

Ein Austausch zwischen der Stadt und der Bauträgerschaft bezüglich des Bauvorhabens im Walder/Niederhofenrain hat stattgefunden. Dabei hat die Stadt die Bedeutung einer sozialverträglichen Umsetzung des Bauvorhabens betont. Weitere Gespräche über Massnahmen und Ziele zur Sozialverträglichkeit sind geplant.

Die Massnahme B3 «Die Stadt stärkt Instrumente für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung in den Quartieren» aus dem Programm Wohnen 2026 enthält u. a. das Leistungsziel, dass in Quartieren, in denen viele Bestandswohnungen erneuert werden, die Stadt ein Dialogformat zwischen Bauträgerschaften und Verwaltung initiiert. Ein weiteres Leistungsziel besteht



9/11

darin, in Quartieren mit starker Erneuerungsdynamik die Instrumente der Stadt (weiter) zu entwickeln, um die Quartierbevölkerung über bestehende Beratungs- und Vernetzungsmöglichkeiten frühzeitig zu informieren. Die Arbeiten zur schrittweisen Umsetzung dieser Massnahme B3 wurden aufgenommen.

Frage 11

Die Balintra AG will anstelle von 119 etwa 300 Wohnungen in Form einer Arealüberbauung erstellen. Wie gross ist die heutige Ausnutzung? Wie gross ist die zusätzlich gewährte Ausnutzung? Welches werden die Gebäudehöhe, die Stockwerkzahl und die Zahl der Parkplätze sein?

Die Stadt geht bezüglich des Bestandes von einer Ausnutzungsziffer von 0,6 (60 Prozent) aus. Die gemäss BZO (Bau- und Zonenordnung, AS 700.100) zulässige Ausnutzung beträgt einschliesslich Nachhaltigkeitsbonus mit Arealüberbauung 1,3 (130 Prozent). Diese Ausnutzung strebt die Bauherrschaft an. Der mögliche theoretische Zuwachs entspricht grob einer Verdoppelung der Wohnfläche. Der bereits geltende Baumschutzartikel der BZO und Überlegungen zur städtebaulich verträglichen Dichte (§ 71 PBG) können das Mengengerüst beeinflussen. Die zulässige Stockwerkzahl beträgt in einer W3 mit Arealüberbauung 4 Vollgeschosse und 1 Dach- bzw. Attikageschoss. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 12,50 m. Die Zahl der Parkplätze ist projektabhängig und richtet sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Zürich. Mit einem Mobilitätskonzept kann von der Anzahl Parkplätze gemäss Verordnung abgewichen werden.

Frage 12

Ein Architekt hat in einer alternativen Volumenstudie zur Siedlung Carl-Spitteler-Strasse belegt, dass auch unter Beibehalt bestehender Bausubstanz das Maximalvolumen zu erzielen ist. Diese Studie wurde am 7. Juli dem Stadtpräsidenten, dem Vorsteher des Hochbaudepartementes und dem Delegierten Wohnen zugesendet. Wie gedenkt die Stadt mit der Studie und ihren Ergebnissen umzugehen, zumal es das bisher einzige von einem Experten erstellte Dokument ist, das auch den Mietenden und ihren Interessenvertretern aus der Politik bekannt ist? Wird sie von der Bauherrschaft/Eigentümerin eine sorgfältige und belegte Antwortstudie einfordern?

Der Fachbereich Architektur des Amtes für Städtebau umfasst die architektonische und städtebauliche Beratung und Beurteilung. Er unterstützt Bauherrschaften und Planende bei der Projektierung und Realisierung konkreter Bauprojekte, wobei transparent die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen vermittelt werden, welche im Baubewilligungsverfahren zu erfüllen sind. Geprüft werden dabei auch Alternativvorschläge – es gilt jedoch prinzipiell, dass für eine Prüfung das Einverständnis der Eigentümerschaft vorliegen muss. Da das Baugesuch für das in Frage stehende Projekt eingereicht wurde, erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine weitere architektonische oder städtebauliche Beratung durch die Stadt.



10/11

Frage 13

Ist die Stadt bereit darauf hinzuwirken, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Im Walder/Niederhofenrain Zugang zu den sie betreffenden Plänen und Modellen erhalten und regelmässig über den Ablauf des Projekts informiert werden? Wird den Mieterinnen und Mietern sowie der Quartiervertretung das Dokument «Nutzungskonzept und Planungsvorgaben» zugänglich gemacht?

Das Amt für Städtebau wirkt im Rahmen seiner Möglichkeiten darauf hin und sensibilisiert die Bauherrschaft dafür, frühzeitig und auch nach Abschluss des Verfahrens transparent mit den Bewohnenden sowie dem Quartier zu kommunizieren.

Die Information der Mieterschaft sowie der Zugang zu Plänen, Modellen und Unterlagen wie dem Dokument «Nutzungskonzept und Planungsvorgaben» liegen jedoch im Ermessen der Bauherrschaft. Die Stadt kann eine solche Einsicht nicht anordnen, wird jedoch in den geplanten Gesprächen mit der Eigentümerschaft dieses Anliegen der Mietenden einbringen.

Frage 14

Bei der angestrebten Erhöhung der bisherigen Anzahl Wohnungen in beiden Siedlungen ist absehbar, dass der zurzeit grosse Freiraum und somit auch Bäume für die Überbauungen geopfert werden müssen. Wie gross ist die aktuelle und wie gross die zukünftige Grünfläche der beiden Areale? Welches sind die Vorgaben von Grün Stadt Zürich zum Baumbestand und zum Thema Stadtklima/Hitzeminderung? Bitte um Anfügen eines Baumplans mit Bezeichnung der geschützten Bäume.

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben aus dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind durch das Bauvorhaben verschiedene Vorgaben bezüglich Grünflächenanteil, ökologisch wertvoller Flächen, Anteil versiegelter Flächen, Baumneupflanzungen wie auch in Bezug auf den Baumerhalt zu erfüllen. Die städtischen Vorgaben müssen sich auf diese Bestimmungen abstützen.

Nachweise über die jeweiligen Anforderungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baugesuchstellenden zu erbringen und werden durch die Baubehörde geprüft und beurteilt.

Die Siedlung Im Walder/Niederhofenrain befindet sich aktuell in einem laufenden qualitativen Verfahren. Die Siedlung Carl-Spitteler-Strasse befindet sich im Baubewilligungsverfahren. Aus diesen Gründen können keine detaillierten Angaben zum Umfang der Grünflächen und zum Umgang mit dem Baumbestand weitergegeben werden.

Frage 15

Die grosse Blutbuche in der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse ist ein markanter, die Häuser überragender Baum, der nicht nur viel Schatten spendet, sondern auch symbolhaft für die ökologisch ausgeglichene Siedlung steht. Hat die Stadt den Schutz dieses Baumes veranlasst und ist sie bereit in diesem Fall dem Baumschutz Beachtung zu verschaffen?

Die bestehende Blutbuche erfüllt die Erhaltungskriterien i. S. v. Art. 4.b der BZO-Teilrevision Baumerhalt (revBZO), da der Baum über einen Stammumfang grösser als 100 cm verfügt. Ein möglicher Erhalt ist deshalb im Rahmen der Projekterarbeitung zu prüfen. Das Baukollegium



11/11

hat in seinem ersten Termin auf die Bedeutung des Baumes hingewiesen. Eine Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zur Erhaltung des Baumes hat anschliessend stattgefunden. Die Ergebnisse sind in das Projekt eingeflossen. Das Projekt befindet sich aktuell im Baubewilligungsverfahren, weshalb keine weitergehenden Informationen weitergegeben werden können.

Frage 16

Welches sind die ersten Lernprozesse, welche aus dem laufenden Beurteilungs- und Begleitverfahren durch die involvierten Ämter gezogen werden? Wie kann die Stadt die Information der betroffenen Bevölkerung ermöglichen und verbessern?

Wie in Frage 10 erläutert, wurde die Massnahme B3 «Die Stadt stärkt Instrumente für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung in den Quartieren» aus dem Programm Wohnen 2026 aufgrund der Dringlichkeit des Themas priorisiert und die schrittweise Umsetzung wurde aufgenommen. Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine konkreten Erkenntnisse kommuniziert werden. Die Erfahrungen aus den aktuellen Beurteilungs- und Begleitverfahren fliessen aber laufend in die Umsetzung der Massnahme B3 ein.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter