



## Beschluss des Stadtrats

vom 10. Juni 2026

GR Nr. 2026/217

### Nr. 1988/2026

**Dringliche Schriftliche Anfrage von Mischa Schiwow, Nadina Diday, Simone Widmer und 49 Mitunterzeichnenden betreffend bevorstehende Kündigungen der Mietverhältnisse in den Siedlungen Carl-Spitteler-Strasse in Witikon und Im Walder / Niederhofenrain in Riesbach durch Immobilienfonds der UBS aufgrund der Erstellung von Ersatzneubauten, Teilnahme der Stadt an Gesprächen mit der Eigentümerschaft und Einflussnahme auf die geplanten Bauprojekte sowie Beteiligung der Stadt am Studienauftrag für die Siedlung Im Walder / Niederhofenrain, Ersatzangebote für die Mietenden und mögliche Massnahmen der Stadt zu deren Verbleib in den betroffenen Quartieren, Prüfung der CO2-Bilanz, der Sozial- und Quartierverträglichkeit der geplanten Ersatzneubauten sowie Planungsvorgaben und -grundlagen für die beiden Projekte**

Am 6. Mai 2026 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Mischa Schiwow (AL), Nadina Diday (SP), Simone Widmer (Grüne) und 49 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2026/217, ein:

Immobilienfonds der UBS (Balintra AG, Basel, Turintra AG Zürich) haben im Januar 2026 via die Verwaltung Livit Real Estate Management die Mieter:innen der Siedlung Carl-Spitteler Strasse 6-24 in Witikon und der Siedlung Im Walder 4-18, 9-17 und Niederhofenrain 2-28 in Riesbach über die bevorstehenden Kündigungen der Mietverhältnisse und die Erstellung von Ersatzneubauten orientiert. In Witikon geht es um 55 Wohnungen, in Riesbach um 120 Wohnungen, die in den 1950er-Jahren erbaut und im Fall von Riesbach vor 23 Jahren im Rahmen einer Totalsanierung ertüchtigt wurden. Zwei Wohnblöcke sowie die Tiefgarage sind damals sogar erst neu erstellt worden. In beiden Siedlungen wird eine aktive und solidarische Nachbarschaft gelebt und gepflegt; viele der zum grossen Teil langjährigen Mieter:innen nehmen am Quartierleben teil, haben Kinder in den Schulen des Quartiers oder sind Mitglieder von lokal tätigen Vereinen. In der aktuellen, von Knappheit an bezahlbaren Wohnungen geprägten Situation, besteht für sie keine Chance, gleichwertige Alternativen im Quartier oder in Zürich zu finden. Es droht die Verdrängung der betroffenen Personen, ein Verlust an Durchmischung und Zusammenhalt im Quartier. Beide Siedlungen zeichnen sich ausserdem durch einen grossen Baumbestand und grosszügige Grünflächen aus, welche bei einem Abbruch stark beeinträchtigt werden könnten.

In der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse befinden sich zudem ein Malerbetrieb und eine Kindertagesstätte, welche vom geplanten Abbruch der Liegenschaften ebenfalls direkt betroffen wären. Im Stadtmodell, das im Amtshaus IV ausgestellt wird, sind im Herbst 2025 die bestehenden Häuser an der Carl-Spitteler-Strasse 6-24 momentan durch die Visualisierung von Ersatzneubauten ausgewechselt worden. Inzwischen sind die bestehenden Häuser wieder eingesetzt worden. Das weist darauf hin, dass dieses Projekt der Stadt schon seit längerem bekannt ist.

Im Schreiben der Livit an die Mieter:innen der Siedlung Im Walder 4-18, 9-17 und Niederhofenrain 2-28 wird ein 2026 durchzuführender Studienauftrag erwähnt, welcher in Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich mit mehreren Architekturbüros stattfindet.



2/11

In beiden Siedlungen ist die Totalunternehmerin Halter mit der Entwicklung und Realisierung der Immobilienprojekte beauftragt.

Im Programm Wohnen 2026 weist der Stadtrat im Kapitel 3.2.3. «Die Stadt stärkt Instrumente für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung in den Quartieren» auf seine Rolle beim Erhalt bezahlbarer Wohnungen und der sozialverträglichen Innenentwicklung hin. Die Stadt stellt in Aussicht «den Aufbau von begleitenden Instrumenten, um sozialverträgliche Lösungen zu erreichen» und «gemeinsam mit den Bauträgerschaften und Quartierorganisationen Koordinations- und Dialogformate zu initiieren» mit dem Ziel «Verdrängungstendenzen frühzeitig zu erkennen, negative Folgen abzufedern und aus Erfahrungen zu lernen».

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

1. Seit wann ist der Stadt Zürich die Projektierung von Ersatzneubauten anstelle der beiden Siedlungen bekannt?
2. Gab es Gespräche mit den Eigentümerinnen, der Liegenschaftsverwaltung oder der Totalunternehmerin hinsichtlich der Entwicklungsprojekte der beiden Siedlungen? Falls Ja, bitte um Angabe von Daten, Kreis der Teilnehmenden, Inhalt der Gespräche und allfällig getroffene Vereinbarungen mit der Stadt.
3. Hat die Stadt die Eigentümerinnen proaktiv ersucht, von der Option Ersatzneubauten Abstand zu nehmen und die Möglichkeit einer Sanierung durch Verdichtung im Bestand zu prüfen?
4. Hat die Stadt den Kauf der Siedlung(en) in Erwägung gezogen? Hat sie diesbezüglich mit der UBS Kontakt aufgenommen? Falls nicht, weshalb?
5. Ist von der Stadt die Möglichkeit einer Aufstockung der bestehenden Häuser oder die Etappierung des Projekts vorgeschlagen worden? Falls nicht, weshalb?
6. Welche Dialogformate mit den Bauträgerschaften und Quartierorganisationen sind initiiert worden? Ist geplant, die Quartiervereine Riesbach und Witikon direkt zu involvieren?
7. Weshalb ist das Stadtmodell zu einem Zeitpunkt angepasst, in welchem die Mieter:innen noch nicht über die bevorstehende Leerkündigung orientiert worden sind? Wann und aus welchem Grund wurde diese Variante eingepasst? Wann und aus welchem Grund ist das Modell an dieser Stelle in den Ursprungszustand zurückversetzt worden?
8. Weshalb und in welcher Rolle beteiligt sich die Stadt Zürich an einem Studienauftrag, welcher im Hinblick auf Ersatzneubauten der Siedlung Im Walder-Niederhofenrain unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Information an die betroffenen Mieterinnen und Mieter durchgeführt wird?
9. Hat der Stadtrat bzw. das beauftragte Amt für Städtebau vor der Teilnahme an einem Studienauftrag eine Expertise zum Zustand der Bausubstanz und eine Evaluation der (energetischen) Bilanz einer Gesamtsanierung der Siedlung verlangt?
10. Welche Interessenabwägung führt den Stadtrat dazu, mit der Teilnahme an einem solchen Studienauftrag zu vollendeten Tatsachen in Form eines baureifen Projekts beizutragen?
11. Weshalb besteht die Stadt nicht darauf, dass vorgängig zu einer Beteiligung an einer Neuplanung die Sozial- und Quartierverträglichkeit von Ersatzneubauten geprüft werden?
12. Sind im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz, Überlegungen zum Stadtklima (Erhalt von Grünflächen und grosskroniger Bäume) gemacht worden? Falls nicht, weshalb?
13. Mit welchen Massnahmen will die Stadt in diesen konkreten Fällen auf sozialverträgliche Lösungen hinarbeiten, wie sie es im «Programm Wohnen 2026» als Ziel formuliert?
14. Welche konkreten Ersatzangebote werden gemäss Kenntnis der Stadt den aktuellen Bewohner:innen der Siedlungen in Aussicht gestellt?
15. Welche Massnahmen ergreift der Stadtrat, um zum Verbleib der 2027 oder 2028 gekündigten Mieter:innen in Witikon und Riesbach beizutragen?
16. Was passiert mit dem Gewerbe in der Liegenschaft, wurden hier Anschlusslösungen diskutiert?
17. Hat der Stadtrat für die beiden Siedlungsareale bereits Planungsziele formuliert? Falls ja, wie lauten diese?



3/11

18. Hat der Stadtrat der Bauherrschaft Planungsvorgaben mitgeteilt oder solche beschlossen? Falls ja, wie lauten diese Grundlagen?
19. Plant die Bauherrschaft einen Gestaltungsplan oder eine Arealüberbauung? Und auf welche Planungsgrundlage der Bauherrschaft (Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Baumbestand, Gebäudehöhe, Terrainverlauf)?
20. Sind dem Stadtrat die Vorgaben der von der UBS bestimmten Bauherrschaft an die Architekten bekannt? Falls ja, wie lauten diese?
21. Decken sich diese Vorgaben mit den Vorstellungen des Stadtrates? Falls nicht, in welchen Punkten ist dies der Fall?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

In Zürich finden Verdrängungsprozesse statt. Der Stadtrat setzt sich im Programm Wohnen das Ziel, diese frühzeitig zu erkennen und proaktiver zu agieren, um die Innenentwicklung sozialverträglich zu gestalten. Die Erneuerung des Wohnungsbestands soll nicht auf Kosten der sozialen Vielfalt und der Stabilität in den Quartieren gehen. Die Massnahme B3 «Die Stadt stärkt Instrumente für eine sozialverträgliche Bestandserneuerung in den Quartieren» beschreibt, wie der Stadtrat dieses Ziel erreichen will. Er geht von bestehenden Instrumenten, die bereits seit einigen Jahren eingesetzt werden, aus und wird diese in den nächsten Jahren weiterentwickeln.

Die Stadt handelt innerhalb kantonaler Rahmenbedingungen. Sozialräumliche Themen können im Unterschied zu Fragen der Einordnung und Gestaltung aufgrund fehlender Grundlage im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) nicht verbindlich eingefordert werden, sondern haben nur empfehlenden Charakter. Im Rahmen der Bauberatung, beim Einbezug in qualitätssichernden Verfahren oder im Baukollegium wird darauf hingewirkt, möglichst viele Kriterien zur Sozialverträglichkeit zu erreichen. Dies war auch bei den beiden vorliegenden Projekten der Fall.

Die kantonale Abstimmung über die Wohnschutz-Initiative vom 14. Juni 2026 ist in dieser Hinsicht wegweisend. Im Fall einer Annahme der Wohnschutz-Initiative würde sich der städtische Handlungsspielraum in diesen Fragen deutlich vergrössern.

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

#### **Frage 1**

**Seit wann ist der Stadt Zürich die Projektierung von Ersatzneubauten anstelle der beiden Siedlungen bekannt?**

#### **Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Die Projektierung von Ersatzneubauten bei der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse ist der Stadt seit November 2024 bekannt.

#### **Projekt Im Walder:**

Die erste Kontaktaufnahme durch Halter AG mit dem AfS über die geplante Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für die Siedlung Im Walder fand am 21. November 2025 statt.



4/11

## Frage 2

**Gab es Gespräche mit den Eigentümerinnen, der Liegenschaftenverwaltung oder der Totalunternehmerin hinsichtlich der Entwicklungsprojekte der beiden Siedlungen? Falls Ja, bitte um Angabe von Daten, Kreis der Teilnehmenden, Inhalt der Gespräche und allfällig getroffene Vereinbarungen mit der Stadt.**

Bei beiden Siedlungen handelt es sich um eine Arealüberbauung mit erhöhten gestalterischen Anforderungen nach § 71 PBG. Gemäss dieser Bestimmung müssen Bauten und Anlagen samt Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Zur Qualitätssicherung ist entweder ein Konkurrenzverfahren unter Begleitung und mit Einsitz des Amts für Städtebau der Stadt Zürich (AfS) im Beurteilungsgremium durchzuführen oder das Projekt dem Baukollegium der Stadt Zürich zur Konsultation vorzulegen.

Beim Projekt an der Carl-Spitteler-Strasse 6–24 in Witikon erfolgte die Beurteilung durch das Baukollegium, während bei der Siedlung Im Walder 4–18, 9–17 und Niederhofenrain 2–28 in Riesbach ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) unter Mitwirkung des AfS durchgeführt wird.

Bei beiden Bauprojekten wurde von der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) ein «Mitbericht zur Sozialverträglichkeit» erstellt. Die Mitberichte dienen dazu, die sozialräumliche Aspekte bei Planungsverfahren und konkreten Bauprojekten zu prüfen und auf eine sozialverträgliche Entwicklung hinzuwirken.

### **Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Ein erster Austausch zum Projekt fand am 18. November 2024 zwischen der Stadt (AfS), der Halter AG und Müller Sigrist Architekten AG statt. Der Stadt wurde der Siegerentwurf des Gesamtleistungswettbewerb, der ohne Beteiligung der Stadt durchgeführt wurde, vorgestellt. Besprochen wurde das weitere Vorgehen hinsichtlich der Konsultation durch das Baukollegium. Es fanden zwei Präsentationen vor dem Baukollegium statt (am 21. März und am 4. Juli 2025).

Nebst den Kommissionsmitgliedern waren Vertretungen von folgenden Unternehmen anwesend: Bauherrschaft Turintra AG, UBS Fund Management AG; Bauherrenberatung bfb Zürich AG; Projektentwicklung Halter AG; Architektur Müller Sigrist Architekten AG; Landschaftsarchitektur Westpol Landschaftsarchitektur.

Das Baukollegium kam nach einer Überarbeitungsrunde zur Einschätzung, dass der Projektstand die erhöhten gestalterischen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG erfüllt.

### **Projekt Im Walder:**

Die Balintra AG, vertreten durch Halter AG, beabsichtigt anstelle der heutigen 119 Wohnungen etwa 300 Wohnungen als Arealüberbauung nach § 71 PBG zu erstellen. Zur Erreichung der erhöhten gestalterischen Anforderungen hat sich Balintra AG, vertreten durch Halter AG, für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens entschieden. Die Stadt (AfS) wurde am 21. November 2025 um die Begleitung und den Einsitz in das Beurteilungsgremium angefragt. Damit konnte die Stadt im gesetzlichen Rahmen Einfluss auf die Aufgabenstellung nehmen und be-



5/11

wirken, dass eine Etappierung des Bauvorhabens sowie die Prüfung eines Teilerhalts der bestehenden Bausubstanz vorgesehen ist. Dies ist u.a. auch eine Empfehlung aus dem Mitbericht zur Sozialverträglichkeit.

**Frage 3**

**Hat die Stadt die Eigentümerinnen proaktiv ersucht, von der Option Ersatzneubauten Abstand zu nehmen und die Möglichkeit einer Sanierung durch Verdichtung im Bestand zu prüfen?**

**Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Ja. Die Stadt hat im Rahmen der Beratung aktiv auf die Option eines Teilerhalts oder Erhalts der bestehenden Bestandsbauten hingewirkt. Bei der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse wurde die Option bereits im Gesamtleistungswettbewerb geprüft und seitens Bauherrschaft verworfen.

**Projekt Im Walder:**

Ja. Die Stadt konnte bewirken, dass von den teilnehmenden Bearbeitungsteams, eine Verdichtung mit Erhalt von Teilen des Bestandes, basierend auf der vorhandenen Zustandsanalyse, geprüft wird.

**Frage 4**

**Hat die Stadt den Kauf der Siedlung(en) in Erwägung gezogen? Hat sie diesbezüglich mit der UBS Kontakt aufgenommen? Falls nicht, weshalb?**

Nein. Es gab keinen Kontakt zwischen UBS und der Stadt in Bezug auf einen Verkauf.

**Frage 5**

**Ist von der Stadt die Möglichkeit einer Aufstockung der bestehenden Häuser oder die Etappierung des Projekts vorgeschlagen worden? Falls nicht, weshalb?**

Für beide Bauprojekte empfahl der «Mitbericht zur Sozialverträglichkeit» explizit eine etapierete Umsetzung mit Umzugs- und Bleibemöglichkeiten für die bestehende Mieterschaft.

**Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Das Projekt ging aus einem Gesamtleistungswettbewerb hervor, bei dem die Bearbeitungsteams einen Teilerhalt der bestehenden Bausubstanz geprüft haben. Das Siegerprojekt sieht Ersatzneubauten vor. Auf Nachfrage der Stadt hat die Eigentümerschaft aufgezeigt, dass eine Aufstockung in einer vorgängigen Machbarkeitsstudie inklusive Zustandsanalyse geprüft wurde. Ebenso wurde auf Nachfrage der Stadt durch die Eigentümerschaft informiert, dass eine Etappierung des Bauvorhabens geprüft wurde. Sie kam jedoch zum Schluss diese nicht vorzusehen.

**Projekt Im Walder:**

Eine mögliche Aufstockung der bestehenden Häuser wurde thematisiert. In welcher Form eine Weiterentwicklung des Bestandes zielführend ist, soll im Rahmen des Konkurrenzverfahren ermittelt werden. Eine Etappierung des Projekts Im Walder wurde von der Stadt (AfS) vorgeschlagen und von der Balintra AG, vertreten durch Halter AG, als Vorgabe ins Verfahren aufgenommen.



6/11

**Frage 6**

**Welche Dialogformate mit den Bauträgerschaften und Quartierorganisationen sind initiiert worden? Ist geplant, die Quartiervereine Riesbach und Witikon direkt zu involvieren?**

Die Eigentümerschaft hat der Stadt im Rahmen des sozialräumlichen Monitorings eine frühzeitige Information und enge Begleitung der Bewohnenden durch eine spezialisierte Fachperson zugesichert, ebenso eine aktive Suche nach Wohnungsalternativen und den prioritären Zugang zu freierwerdenden Wohnungen aus dem breiten Portfolio der Eigentümerschaft im Quartier und in der Stadt. Konkret sind der Stadt keine Dialogformate oder der Einbezug mit den beiden Quartiervereinen bekannt.

**Frage 7**

**Weshalb ist das Stadtmodell zu einem Zeitpunkt angepasst, in welchem die Mieter:innen noch nicht über die bevorstehende Leerkündigung orientiert worden sind? Wann und aus welchem Grund wurde diese Variante eingepasst? Wann und aus welchem Grund ist das Modell an dieser Stelle in den Ursprungszustand zurückversetzt worden?**

Im Rahmen der Konsultation des Baukollegiums ist ein Modelleinsatz Bestandteil der abzugebenden Unterlagen. Die Modelle sind ein wichtiger Bestandteil für die Diskussion im Baukollegium und werden danach wieder entfernt.

**Frage 8**

**Weshalb und in welcher Rolle beteiligt sich die Stadt Zürich an einem Studienauftrag, welcher im Hinblick auf Ersatzneubauten der Siedlung Im Walder-Niederhofenrain unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Information an die betroffenen Mieterinnen und Mieter durchgeführt wird?**

Mit der Begleitung und dem Einsitz im Beurteilungsgremium kann die Stadt (AfS) sowohl auf das Verfahren, die qualitativen Anforderungen wie auch auf die Wahl des Projekts Einfluss nehmen. Der möglichst frühe Einbezug und damit die Möglichkeit sowohl die Anforderungen gemäss PBG als auch Empfehlungen zur Sozialverträglichkeit am Anfang eines Projekts einzubringen hat sich bewährt.

**Frage 9**

**Hat der Stadtrat bzw. das beauftragte Amt für Städtebau vor der Teilnahme an einem Studienauftrag eine Expertise zum Zustand der Bausubstanz und eine Evaluation der (energetischen) Bilanz einer Gesamtsanierung der Siedlung verlangt?**

**Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Der Zustand der Bausubstanz und die Prüfung unterschiedlicher Szenarien mit Erhalt, Aufstockung oder Teilerhalt der Bestandsbauten hat die Bauherrschaft im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht und geprüft. Die Stadt betrachtete die vorliegenden Unterlagen und Analysen an der ersten Besprechung vom 18. November 2024 als plausibel und nachvollziehbar.



7/11

### **Projekt Im Walder:**

Die Stadt hat eine Expertise zum Zustand der Bausubstanz verlangt. Diese wurde von der Firma Synaxis AG, Zürich, erstellt und den Bearbeitungsteams abgegeben.

#### **Frage 10**

**Welche Interessenabwägung führt den Stadtrat dazu, mit der Teilnahme an einem solchen Studienauftrag zu vollendeten Tatsachen in Form eines baureifen Projekts beizutragen?**

Die Teilnahme der Stadt (AfS) an einem qualitativen Verfahren zur Sicherung der erhöhten gesetzlichen Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG erfolgt nach einem Standardverfahren. Sind die städtischen Anforderungen an eine Teilnahme nicht erfüllt, behält sich die Stadt vor, auf eine Mitwirkung zu verzichten. Zu diesen Anforderungen zählen neben der Auswahl eines kompetenten Beurteilungsgremiums, die Abbildung der städtischen Interessen und Entwicklungsziele im Programm sowie die Berücksichtigung des Mitberichts zur sozialverträglichen Entwicklung bei konkreten Wohnbauvorhaben. Eine Teilnahme der Stadt bietet die Möglichkeit, früh im Prozess auf weitere relevante Themen ohne rechtliche Grundlage, wie Wohnraumverdrängung und Bestandserhalt lenkend hinzuweisen.

#### **Frage 11**

**Weshalb besteht die Stadt nicht darauf, dass vorgängig zu einer Beteiligung an einer Neuplanung die Sozial- und Quartierverträglichkeit von Ersatzneubauten geprüft werden?**

Bei Einsitz in das Fachpreisgericht besteht die Stadt auf dem Controlling sozialräumlicher Aspekte gemäss der Vereinbarung zwischen dem Amt für Städtebau (AfS) und der Stadtentwicklung Stadt Zürich (STEZ). Als Vorbereitung der Geschäfte, die dem Baukollegium zur Beurteilung vorgelegt werden, sowie bei Konkurrenzverfahren mit erhöhten gestalterischen Anforderungen, verfasst die STEZ seit 2019 einen Mitbericht zur sozialverträglichen räumlichen Entwicklung.

### **Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Die Inhalte und das Fazit des Mitberichts wurden den Mitgliedern des Baukollegiums vorgestellt. Viele Kriterien und Vorgehensweisen einer sozialverträglichen Bestandserneuerung, die im Mitbericht genannt werden, werden gemäss Angaben der Eigentümerschaft berücksichtigt.

### **Projekt Im Walder:**

Der Mitbericht zum Verfahren «im Walder» hält fest, dass es für eine sozialverträgliche Umsetzung von Erneuerungsprojekten ein etappiertes Vorgehen sowie eine individuelle Unterstützung der Mieterschaft zentral seien. Dazu zählen eine frühzeitige Information der Mieterschaft, eine möglichst niederschwellige, individuelle Betreuung, die Vermittlung von Ersatzwohnungen sowie eine aktive Kommunikation des Unterstützungsangebots. Eine Etappierung wurde daraufhin bei diesem Verfahren durch die Stadt (AfS) eingefordert. Diese Forderung nahm die Eigentümerschaft als Vorgabe ins Verfahren auf.



8/11

**Frage 12**

**Sind im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz, Überlegungen zum Stadtklima (Erhalt von Grünflächen und grosskroniger Bäume) gemacht worden? Falls nicht, weshalb?**

Ja. Es gelten die Anforderungen gemäss § 71 PBG und seit dem 12. März 2025 gilt die negative Vorwirkung gemäss § 234 PBG zum «Baumerhalt». Zudem sieht die BZO-Revision, welche am 18. März 2026 öffentlich aufgelegt wurde, strengere Vorgaben hinsichtlich dem Mindestanteil an unversiegelter, begrünter Grundstücksfläche, welche negativ vorangewendet werden. Strengere Vorgaben bezüglich dem Lokalklima bei Arealüberbauungen können erst mit Inkrafttreten der BZO-Revision grundeigentümergebunden verlangt werden.

**Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Konkret wurde der Erhalt eines Baumes aufgrund einer Anmerkung seitens des Baukollegiums vertieft abgeklärt.

**Projekt Im Walder:**

Beim Konkurrenzverfahren «Im Walder» wurde in den Planungsvorgaben festgehalten, dass die bestehenden Bäume im städtebaulichen Gesamtkonzept zu berücksichtigen seien. Ebenso sind die mit der BZO-Teilrevision vom März 2025 angepassten Anforderungen an den Baumerhalt in der Aufgabenstellung beschrieben. Der bestehende Baumbestand wurde durch die Dendrodata in Zusammenarbeit mit Treedata auf Dimensionen, Zustand, Vitalität usw. untersucht und hinsichtlich Baumbiologie / Lebenserwartung sowie allfälliger baumpflegerischer Massnahmen beurteilt. Das Thema Stadtklima / Hitzeminderung wurde in der Aufgabenstellung ebenfalls berücksichtigt, so wurde auf die Fachplanung Hitzeminderung und insbesondere den Teilplan «Kaltluftsystem» hingewiesen.

**Frage 13**

**Mit welchen Massnahmen will die Stadt in diesen konkreten Fällen auf sozialverträgliche Lösungen hinarbeiten, wie sie es im «Programm Wohnen 2026» als Ziel formuliert?**

In den beiden konkreten Fällen wirkt die Stadt mit «Mitberichten zur Sozialverträglichkeit» auf sozialverträgliche Lösungen hin. In beiden Mitberichten hält die Stadt fest: Zentral für eine sozialverträgliche Umsetzung von Erneuerungsprojekten sind ein etappiertes Vorgehen sowie eine individuelle Unterstützung der Mieterschaft hinsichtlich der Wohnungssuche, um Härtefälle möglichst zu vermeiden. Dazu zählen eine frühzeitige Information der Mieterschaft, eine möglichst niederschwellige, individuelle Betreuung, die Vermittlung von Ersatzwohnungen sowie eine aktive Kommunikation des Unterstützungsangebots.

Zudem wird explizit eine etappierte Umsetzung des Bauprojekts und die Gewährleistung eines Anteils an preisgünstigen Wohnungen empfohlen

Die Mitberichte zur Sozialverträglichkeit sind ein bewährtes Instrument der Stadt Zürich, um Bauherrschaften auf die Bedeutung sozialverträglicher Lösungen hinzuweisen, ohne aber diese im konkreten Fall einfordern zu können. Damit konnten bei den beiden Projekten einige der im Programm Wohnen unter Kapitel 3.2.3 formulierten Leistungsziele umgesetzt werden. In Quartieren mit starker Erneuerungsdynamik werden die bestehenden Instrumente weiterentwickelt.



9/11

**Frage 14**

**Welche konkreten Ersatzangebote werden gemäss Kenntnis der Stadt den aktuellen Bewohner:innen der Siedlungen in Aussicht gestellt?**

Im Projekt Carl-Spitteler-Strasse sind Massnahmen für eine sozialverträgliche Umsetzung geplant. So wird die Mieterschaft frühzeitig über das Projekt informiert – in einem persönlichen Gespräch sollen zudem die jeweiligen Bedürfnisse aufgenommen und Möglichkeiten der Unterstützung aufgezeigt werden. Die Bewohnenden werden durch spezialisierte Fachpersonen persönlich und eng begleitet, es wird aktiv nach Wohnungsalternativen gesucht und die Mieterschaft erhält prioritären Zugang zu freiwerdenden Wohnungen aus dem breiten Portfolio der Eigentümerschaft in Stadt und Quartier.

Im Projekt Im Walder sollen die Mietenden frühzeitig und regelmässig über das Vorhaben informiert werden. Es ist seitens der Eigentümerschaft angedacht, die Mietenden durch spezialisierte Fachpersonen in der Wohnungssuche zu unterstützen. Die Bauherrschaft besitzt zudem vier weitere Liegenschaften im Quartier – bei freiwerdenden Wohnungen erhalten bestehende Mietverhältnisse Priorität.

**Frage 15**

**Welche Massnahmen ergreift der Stadtrat, um zum Verbleib der 2027 oder 2028 gekündigten Mieter:innen in Witikon und Riesbach beizutragen?**

Im aktuellen Rechtsrahmen sind vor allem die bereits genannten Massnahmen und Empfehlungen im Rahmen von Mitberichten möglich, die allerdings keine Rechtsverbindlichkeit entfalten. Die Stadt selbst hat keine Handhabe, im Rahmen ihrer eigenen Wohnungsportfolios Ersatzangebote zu offerieren, da die Wohnungsvergabe städtischer Wohnungen nach separat definierten detaillierten Regeln zu erfolgen hat.

**Frage 16**

**Was passiert mit dem Gewerbe in der Liegenschaft, wurden hier Anschlusslösungen diskutiert?**

Bei der Carl-Spitteler-Strasse wurde der Einbau einer Kita diskutiert. Ob die Kita realisiert wird, zeigt sich mit dem Baugesuch, welches noch nicht vorliegt.

Bei der Siedlung «Im Walder» liegt heute ein Quartierladen (Stüssi) an der Ecke Im Walder und Niederhofenrain. Im Programm zum Verfahren ist vorgesehen, dass Räumlichkeiten wie ein Quartierladen das Wohnungsangebot optimal ergänzen können.

**Frage 17**

**Hat der Stadtrat für die beiden Siedlungsareale bereits Planungsziele formuliert? Falls ja, wie lauten diese?**

Die städtischen Planungsziele basieren auf dem behördenverbindlichen kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLöBA), die wiederum Eingang finden in die grundeigentümergebundene Bau- und Zonenordnung.



10/11

Gemäss SLöBA befinden sich beide Perimeter nicht im Verdichtungsgebiet über die BZO 2016 hinaus; die in der BZO 2016 für beide Perimeter festgelegte Zone W3 mit einem Mindestwohnanteil von 66 % gilt auch für die laufende BZO-Revision.

**Frage 18**

**Hat der Stadtrat der Bauherrschaft Planungsvorgaben mitgeteilt oder solche beschlossen? Falls ja, wie lauten diese Grundlagen?**

Für beide Projekte gelten die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen. Neben den übergeordneten Planungsgrundlagen, welche unabhängig vom Projekt berücksichtigt werden müssen, wurden im Fall des Konkurrenzverfahrens «Im Walder» seitens der Stadt die städtebaulichen Anforderungen im Dokument «Nutzungskonzept und Planungsvorgaben» vermittelt. Grün Stadt Zürich (GSZ) hat im selben Dokument Vorgaben zum Baumbestand, zum Thema Stadtklima / Hitzeminderung, zur Biodiversitätsförderung und ökologischem Ausgleich gemacht. Das Fazit zum sozialräumlichen Bericht der STEZ wurde im Programm zum Studienauftrag festgehalten. Der Bericht selbst wurde den Bearbeitungsteams zudem zur Verfügung gestellt.

**Frage 19**

**Plant die Bauherrschaft einen Gestaltungsplan oder eine Arealüberbauung? Und auf welche Planungsgrundlage der Bauherrschaft (Ausnützungsziffer, Geschosszahl, Baumbestand, Gebäudehöhe, Terrainverlauf)?**

Sowohl bei der Siedlung Carl-Spitteler-Strasse wie auch bei der Siedlung Im Walder ist eine Arealüberbauung gemäss § 71 PBG vorgesehen. Die Planungsgrundlagen entsprechen den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Ein Gestaltungsplan ist nicht notwendig.

**Frage 20**

**Sind dem Stadtrat die Vorgaben der von der UBS bestimmten Bauherrschaft an die Architekten bekannt? Falls ja, wie lauten diese?**

**Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Nein. Das Projekt wurde ohne Beizug der Stadt entwickelt. Die erhöhte gestalterische Anforderung gemäss § 71 PBG wurde anschliessend durch das Baukollegium beurteilt

**Projekt Im Walder:**

Soweit die Vorgaben im Programm und im Dokument «Nutzungskonzept und Planungsvorgaben» beschrieben sind, sind diese bekannt.

**Frage 21**

**Decken sich diese Vorgaben mit den Vorstellungen des Stadtrates? Falls nicht, in welchen Punkten ist dies der Fall?**

**Projekt Carl-Spitteler-Strasse:**

Die Vorgaben, auf die sich die Frage bezieht, sind dem Stadtrat nicht bekannt, dementsprechend ist eine Beantwortung der Frage nicht möglich.



11/11

**Projekt Im Walder:**

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.

Im Namen des Stadtrats  
Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter