



Der Stadtrat an den Gemeinderat

19. November 2025

GR Nr. 2025/241

Motion von Reto Brüesch, Johann Widmer und Michele Romagnolo betreffend Parzelle SE6528 an der Traktorenstrasse in Seebach, Realisierung einer Alterssiedlung oder eines Wohnprojekts mit preisgünstigem Wohnraum, Ablehnung, Entgegennahme als Postulat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. Juni 2025 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Reto Brüesch, Johann Widmer und Michele Romagnolo (alle SVP) folgende Motion, GR Nr 2025/241, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, auf Teilen der Parzelle SE6528 an der Traktorenstrasse in Zürich Seebach (Bauzone W3, Fläche: 3'565 m²) vis-a-vis der SAW Siedlung Köschenrüti eine Erweiterung der Alterssiedlung oder ein Wohnprojekt mit preisgünstigem Wohnraum zu realisieren.

Dies kann durch eine Bauträgerausschreibung oder den Verkauf des Grundstücks mit entsprechender Zweckbindung erfolgen.

Begründung:

Grosse Teile der Parzelle SE6528 liegt in der Bauzone W3 und ist seit längerem ungenutzt, obwohl die Stadt mit einer angespannten Wohnsituation konfrontiert ist. Bauland in öffentlichem Besitz sollte prioritär zur Schaffung von Wohnraum eingesetzt werden - insbesondere dort, wo es stadtentwicklungspolitisch sinnvoll ist und bestehende Strukturen ergänzt.

Die Bevölkerungszahl in Zürich Nord hat in den letzten 20 Jahren um 40 % zugenommen und wird gemäss Prognose nochmals um 25 % zunehmen in den nächsten 20 Jahren. Durch die hohe Nachfrage wird der bezahlbare Wohnraum rar. Speziell für Bevölkerungskreise, welche wenig Geld zur Verfügung haben.

Die Grösse und Bedeutung der Bevölkerung in der Stadt im Alter über 60 Jahren (über 18 Prozent im Jahr 2020 älter als 60) nimmt laufend zu. Der Ausbau des Angebots an Alterswohnungen muss mit dieser Entwicklung Schritt halten. Die rekordhohen Wartezeiten für Menschen, die eine Alterswohnung oder einen betreuten Platz suchen, müssen verkürzt werden.

Gemäss dem wohnpolitischen Grundsatzartikel von 2011 ist die Stadt verpflichtet, in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Akteuren ein an der Nachfrage orientiertes Angebot an Alterswohnungen und betreuten Einrichtungen sicherzustellen.

Die Nähe zur bestehenden SAW-Siedlung bietet sich ideal für eine Erweiterung an. Sollte eine Nutzung für Alterswohnungen nicht realisierbar sein, ist das Grundstück für ein Projekt mit preisgünstigem Wohnraum zu nutzen.

Die Stadt soll ihrer Verantwortung nachkommen, dem Wohnungsmangel - insbesondere im Segment des preisgünstigen und altersgerechten Wohnraums - aktiv entgegenzuwirken und städtisches Land im Sinne des Gemeinwohls frei geben zur Nutzung.

Nach Art. 126 lit. a Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen Anträge, die den Stadtrat verpflichten, einen Entwurf für den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder



2/3

beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung schriftlich zu begründen (Art. 127 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt es aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen und beantragt die Umwandlung in ein Postulat:

Der Stadtrat unterstützt das Anliegen der Motion, auf einem Teil der Parzelle an der Traktorenstrasse in Zürich Seebach preisgünstigen Wohnraum – auch für ältere Personen – zu schaffen. Das Areal ist bereits für diesen Zweck vorgesehen bzw. eine Baurechtsabgabe ist geplant. Hingegen ist der Stadtrat der Ansicht, dass die Realisierung einer reinen Alterssiedlung auf dem erwähnten Areal dem Ziel der sozialen Durchmischung nicht genügend Rechnung trägt.

Die Parzelle SE6528 von insgesamt 6529 m² ist eine Landreserve. Der südliche, hier relevante Grundstücksteil von 3565 m² (55 Prozent) liegt in der Wohnzone W3 (nachfolgend «Teilfläche W3»). Der nördliche Teil der Parzelle (2964 m², 45 Prozent) befindet sich in der Kernzone. Die gesamte Parzelle SE6528 unterliegt zahlreichen Schutzvorschriften. Der südliche Teil bzw. die «Teilfläche W3» ist dem ISOS-a-Gebiet zugewiesen (höchstes Umgebungserhaltungsziel). Im nördlichen Teil der Kernzone und auf mehreren Nachbarparzellen gilt ISOS-A (höchstes Baubestandeserhaltungsziel). Zudem befinden sich die «Teilfläche W3» und das unmittelbar angrenzende Gebiet im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Nördlich der «Teilfläche W3» befinden sich überdies mehrere inventarisierte Objekte und denkmalgeschützte Bauten. Erste Abklärungen zeigen, dass die gemäss BZO theoretisch realisierbare Geschossfläche voraussichtlich reduziert werden muss.

Ursprünglich war auf der «Teilfläche W3» eine temporäre Wohnsiedlung für Geflüchtete der Asyl-Organisation Zürich (AOZ) als Zwischennutzung geplant. Das Grundstück sollte der AOZ für 21 Jahre im Mietverhältnis überlassen werden (vgl. Stadtratsbeschluss Nr. 395/2021). Die am 18. August 2020 von der kommunalen Baubehörde erteilte Baubewilligung wurde nach zwei Rekursen vom Baurekursgericht aufgehoben – insbesondere wegen mangelnder Einordnung im Hinblick auf die erwähnten Schutzvorschriften, insbesondere die Beeinträchtigung des kommunalen Naturschutzobjekts Obstgarten Chöschenrüti. Die Beschwerde der AOZ beim Verwaltungsgericht wurde abgewiesen. Daraufhin verzichtete die AOZ auf Umsetzung des geplanten Bauprojekts.

In der Folge wurde 2023 von verschiedenen städtischen Stellen und Gremien eine neue Strategie erarbeitet. Vorgesehen ist eine Baurechtsabgabe an die öffentlich-rechtliche Stiftung Einfach Wohnen (SEW), welche auf dem Areal preisgünstige Wohnungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft realisieren soll. Erste Grundlagenklärungen für einen Gesamtleistungswettbewerb (für Planung und Ausführung) in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten (AHB) haben bereits stattgefunden. Aufgrund der Unsicherheiten in Bezug auf die Bebaubarkeit bzw. die konkreten Anforderungen an ein Bauprojekt, welche sich aus den oben erwähnten Schutzzielen betreffend Umgebung und einzelnen Objekten ergeben, müssen diese im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vertieft untersucht werden.

Geplant ist keine reine Alterssiedlung, sondern eine Siedlung mit einem breiten Wohnungsmix. In der Umgebung wurden in den letzten Jahren bereits zwei Projekte für ältere Menschen rea-



3/3

lisiert: Die Alterssiedlung Köschenrüti auf der benachbarten Parzelle SE6442 (mit Baurechtsabgabe an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich [SAW]) und das kommunale Gesundheitszentrum für das Alter Eichrain an der Eichrainstrasse 20 (Parzelle SE6808). Die Umsetzung einer weiteren Alterssiedlung im erwähnten Gebiet würde das Ziel der sozialen Durchmischung in Zürich Seebach nicht fördern.

Die Anliegen der Motion – die Umsetzung eines Wohnprojekts mit preisgünstigem Wohnraum, wobei auch ältere Menschen in der neuen Wohnsiedlung Platz finden sollen – werden in der aktuellen Planung bereits weitgehend berücksichtigt. Die Machbarkeit wird derzeit, wie oben erwähnt, im Rahmen vertiefender Studien geprüft und weiter vorangebracht.

Die Umsetzung des Motionsanliegens innerhalb der maximal vorgesehenen Frist von vier Jahren (Art. 130 Abs. 2 und 3 GeschO GR) ist nicht realistisch. Die nötigen Abklärungen sowie die daran anschliessenden Projektierungs- und Realisierungsschritte werden mehr als fünf Jahre beanspruchen.

Der Stadtrat ist jedoch bereit, die Motion als Postulat entgegenzunehmen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter