



06.03.2024

Dringliche Schriftliche Anfrage

von Tanja Maag Sturzenegger (AL),
Karen Hug (AL)
sowie ³⁷ Mitunterzeichnenden

Im Tagblatt vom 14. Februar 2024 ist die Planaufgabe für die Arealüberbauung Baslerstrasse 41-57, Grundstrasse 6-28, Freihofstrasse 24 in der W5 in Altstetten eröffnet worden. Die Halter AG plant auf dem Areal gegenüber dem Letzipark ein 60-Meter-Hochhaus mit 102 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen, ein «Zeile» genanntes Haus mit 118 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen und ein «Mäander» genanntes Haus mit 145 1,5- bis 6,5-Zimmerwohnungen. «Mäander» wird in der ersten Etappe realisiert, «Hochhaus» und «Zeile» in der zweiten Etappe. Insgesamt steigt die Zahl der Wohnungen von aktuell 312 um 43 auf 365 Wohnungen (plus 13,7%). Die Wohnungsgrundrisse und -grössen der drei Häuser unterscheiden sich stark. Während in «Zeile» und «Hochhaus» grössere Wohnungen entstehen, weist der in der ersten Etappe realisierte Mäander knapper bemessene Wohnflächen aus. Der heutigen Mieterschaft wurde bereits gekündigt. Neben den sozialen Auswirkungen erfährt das Geviert baulich einschneidende Veränderungen. Mit dem «Letzigarten» wird innerhalb weniger Jahre auf einem 500 Meter kurzen Strassenabschnitt das dritte Wohnhochhaus realisiert.

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

1. Das Neubauprojekt nutzt sowohl die bestehenden Ausnutzungsreserven als auch die Zuschläge für Arealüberbauungen.
 - a. Bitte um detaillierte Angaben zu den mit dem Neubauprojekt konsumierten und nicht konsumierten Ausnutzungsreserven (Arealbonus).
2. Bei Erstellung einer Arealüberbauung und eines Hochhauses werden erhöhte gestalterische Anforderungen an das Bauprojekt gestellt.
 - a. Seit wann und wie waren die städtischen Behörden in die Entwicklung des Bauprojekts involviert?
 - b. Bitte um detaillierte Angaben zu den einzelnen Schritten mit Angaben der Termine und der beteiligten Personen.
 - c. Hat Stadtentwicklung eine sozialräumliche Analyse erstellt und Empfehlungen bezüglich sozial nachhaltiger Erneuerung gemacht?
 - d. Wenn Ja bitte um Zustellung dieses Dokuments als Beilage zu dieser Anfrage.
 - e. Wieso hat die Stadt nicht darauf bestanden, dass die Mieter*innen frühzeitig über die Projektierung informiert werden?
3. Nach welcher Art ist der Planungs- und Bewilligungsprozess Hochhäuser über 60m abgelaufen? («Konkurrenzverfahren/mit Partizipation» / «Konkurrenzverfahren/Direktauftrag»)
4. Die Eigentümerschaft hat den bisherigen Mieter*innen eine bevorzugte Berücksichtigung bei der Erstvermietung der neuen Wohnungen in Aussicht gestellt. Gemäss Leitfaden sozial nachhaltig Sanieren ist die Etappierung eine zentrale Forderung der Stadt an die Eigentümer*innen. Ziel ist, dass bisherige Mieter*innen Wohnungen in den Neubauten beziehen können.

Im vorliegenden Projekt stellen sich in diesem Zusammenhang die folgenden Fragen:



- a. Die Wohnungskündigungen sind per Herbst 2025 (erste Etappe) und Herbst 2027 (2. Etappe) ausgesprochen worden.
 - i. Ist es mit diesem Zeitplan möglich, dass die Mieter*innen der 2. Etappe (Baslerstrasse 49 bis 57 und Grundstrasse 20 bis 28) in die neuen Wohnungen der ersten Etappe Neubau (Mäander) umziehen könne?
 - ii. Ist dies auch dann gewährleistet, wenn es Bauverzögerungen gibt?
 - iii. Ist die Problematik, dass bei der Räumung der Wohnungen der 2. Etappe, die in der ersten Etappe erstellten Wohnungen möglicherweise noch gar nicht bezugsbereit sind, mit der Eigentümerschaft besprochen worden?
 - b. Die Wohnungen im Mäander weisen gemäss Ausschreibung kleinere Flächen aus (2,5-Zimmer-Wohnung 40qm; 4,5-Zimmer-Wohnungen 80 Quadratmeter). Die Firma Halter ist bekannt dafür, dass sie den preisgünstigen Wohnungsbau im Grundsatz unterstützt. Wenn die Quadratmeterpreise in der ersten Etappe des Neubaus (Mäander) moderat angesetzt werden, könnten diese Wohnungen zu moderaten Preisen vermietet werden.
 - i. Haben die in der Planung involvierten Mitarbeiter*innen der Stadt entsprechende Gespräche mit der Bauherrschaft geführt?
 - ii. Wenn Ja: Was waren die Ergebnisse? Welche Mietpreise werden bei den Wohnungen der 1. Etappe angestrebt?
 - c. Wenn die etappierte Realisierung eines grossen Projekts dazu führen soll, dass bisherige Mieter*innen die Option eines allenfalls auch zweimaligen Umzugs ernsthaft prüfen sollen, ist die Kommunikation entscheidend. Ist diese Frage im Rahmen der Umsetzung einer sozial nachhaltigen Entwicklung mit der Eigentümerschaft besprochen worden?
5. Bitte um detaillierte Angaben zum Prozess bei der Planung von Hochhäusern. Welche besonderen Auflagen müssen erfüllt werden?
 6. Die geplante Überbauung tritt gegenüber den 3-geschossigen Bauten der Umgebung massiv in Erscheinung. Wie wurde die angrenzende Nachbarschaft zwischen Rudenzweg und Badenerstrasse über das Projekt informiert?
 7. Wie kann sichergestellt werden, dass im Erdgeschoss des geplanten Hochhauses eine gemeinschaftliche, gewerbliche oder publikumswirksame Nutzung realisiert wird?
 8. Welche städtebauliche Entwicklung steht für die Stadt Zürich im betroffenen Quartier im Fokus?
 9. Die Halter-Gruppe verfügt in der Stadt Zürich über zahlreiche Liegenschaften und Grundstücke mit Entwicklungspotential. Ist die Stadt Zürich mit der Halter-Gruppe über die Entwicklung dieser Areale im Gespräch?



Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

1	David Garcia Nuñez (AL)	
2	Moritz Bögli, AL	
3	Kevin H. J., AL	
4	Patrick Maillard	
5	Andreas Kinstlin, AL	
6	Sophie Blaser, AL	
7	Balz Bürgisser, Grüne	
8	Mathias Prolet	
9	Roland Hohmann (Grün)	
10	Urs Zihlke (Grüne)	
11	Selina Walz, Grüne	
12	Manica Botschmann, GRÜNE	
13	Dominik Waser, GRÜNE	
14	Luca Naggi, Grüne	
15	Martin Basleros, Grüne	
16	Yves Henz, Grüne	
17	Julia Hofstetter, Grüne	
18	Felix Moser, Grüne	
19	Jörg Rausser, Grüne	
20	Stefanie Kauer, Grüne	



Unterschriftenliste Mitunterzeichnende

Vorname, Name, Partei in Druckschrift:

Unterschrift:

21 *Siljette Furer, Grüne*

S. Furer

22 *Heinrich Kunz, Grüne*

H. Kunz

23 *Dany Graf, SP*

D. Graf

24 *Daji Muharemi SP*

D. Muharemi

25 *Leah Heuri SP*

L. Heuri

26 *Tamara Boshnell SP*

T. Boshnell

27 *Nadine Miday*

N. Miday

28 *Judith Bopp, SP*

J. Bopp

29 *Marcel Tobler, SP*

M. Tobler

30 *Anna Graff, SP*

A. Graff

31 *Tiba Ponnuthurai, SP*

T. Ponnuthurai

32 *Barbara Wiesmann, SP*

B. Wiesmann

33 *LISA DIGGELMANN, SP*

L. Diggelmann

34 *Angelika Füh, SP*

A. Füh

35 *Hannah Locher SP*

H. Locher

36 *Kredi Schneider SP*

K. Schneider

37 *Florian Utz, SP*

F. Utz

38

39

40