



## Beschluss des Stadtrats

vom 5. Oktober 2022

GR Nr. 2022/295

### Nr. 948/2022

#### **Schriftliche Anfrage von Nicole Giger, Heidi Egger und 2 Mitunterzeichnenden betreffend Ersatzneubau an der Frohburgstrasse, Murwiesenstrasse und am Murhaldenweg, Haltung des Stadtrats zum Bauvorhaben, Ersatzangebot für die Mieterschaft, Mitwirkungsinstrumente und Überlegungen zur Sozialverträglichkeit sowie Zeitplan für das Bauvorhaben und Wirkung auf das Stadtklima**

Am 29. Juni 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Nicole Giger, Heidi Egger (beide SP) und 2 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/295, ein:

An der Frohburg- (237, 243, 255, 259, 269, 271, 279, 285, 289, 291, 295, 297) und der Murwiesenstrasse (4, 6, 8, 12, 16, 20, 21-25, 28-32, 36, 38, 40, 43, 45, 47, 49, 50-54) sowie am Murhaldenweg (8, 10, 14, 16, 18) ist ein gigantischer Ersatzneubau geplant, wie einer aktuellen Baueingabe zu vernehmen ist. Neben Wohnungen soll es auch Läden, ein Cafe, einen Kindergarten und ober- sowie unterirdische Autoabstellplätze geben. Betroffen vom Abriss sind mindestens 30 Wohnblöcke und damit einhergehend viele dort lebende Menschen. Besonders Studierende und Familien mit Migrationshintergrund leben in diesen Überbauungen, die jetzt einer Arealüberbauung weichen sollen.

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

1. Welche Position nimmt die Stadt in Bezug auf die geplanten Ersatzneubauten ein?
2. Weiss die Stadt von Ersatzangeboten, welche der aktuellen Mieterschaft in Aussicht gestellt werden? Wenn nein, wird sie darauf hinwirken?
3. Welche Mitwirkungsinstrumente wurden oder werden seitens der Stadt für die Mieterschaft eingefordert?
4. Welche Überlegungen im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit des Ersatzneubaus wurden oder werden gestellt?
5. Inwiefern wurden Gespräche mit der Eigentümerin betreffend die sozialverträgliche Weiterführung und Unterstützung der bisherigen Mieterschaft geführt? Was war der Inhalt der Gespräche und deren Fazit?
6. Wie werden sich die Mietzinse verändern? Welche Mietzinse werden heute gezahlt, welche Mietzinse sollen künftig gezahlt werden?
7. Ist eine Etappierung des geplanten Bauvorhabens möglich? Kann und wird die Stadt auf eine solche hinwirken?
8. Wie sieht der genaue Zeitplan dieses Bauvorhabens aus?
9. Inwiefern sind Gespräche mit der Eigentümerin über die Anzahl Parkplätze geplant? Wird seitens der Stadt Zürich darauf hingewirkt, dass nur ein Minimum von Parkplätzen realisiert werden wird?
10. Seit wann ist die Überbauung/das Land in der Hand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG? Wer hat die bestehende Siedlung gebaut?
11. Weiss die Stadt von einer Testplanung?



2/4

12. Wurde der Einfluss der Überbauungen auf das lokale Stadtklima überprüft? Wurde (mittels Simulationen) sichergestellt, dass die bestehenden Kaltluftbahnen von den geplanten Überbauungen nicht negativ beeinflusst werden? Falls nein: Warum bewilligt der Stadtrat eine Arealüberbauung ohne genaue Abklärung des Einflusses auf das Stadtklima?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Der geplante Ersatzneubau Frohburg ist ein privates Projekt der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, das im Rahmen eines mehrstufigen Verfahrens entwickelt wurde.

Nach dieser einleitenden Bemerkung können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

**Frage 1**

**Welche Position nimmt die Stadt in Bezug auf die geplanten Ersatzneubauten ein?**

Die Stadt hat das Planungsverfahren begleitet und hatte Einsitz in das Begleitgremium des Wettbewerbs. Beim Projekt handelt es sich um eine Arealüberbauung mit erhöhten Anforderungen gemäss § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1). Es wurde in einem mehrstufigen Verfahren mittels einer kooperativen Testplanung und anschliessendem Konkurrenzverfahren mit der Stadt entwickelt.

**Fragen 2**

**Weiss die Stadt von Ersatzangeboten, welche der aktuellen Mieterschaft in Aussicht gestellt werden? Wenn nein, wird sie darauf hinwirken?**

Nach Auskunft der Eigentümerin werden für die aktuelle Mieterschaft der Siedlung Frohburg Ersatzangebote in Aussicht gestellt, indem in der ersten Etappe die preisgünstigen Mietwohnungen erstellt werden, die für die bestehende Mieterschaft die Möglichkeit bieten, in die Neubawohnungen zu wechseln. Die Bewohnenden der Frohburg-Siedlung werden gemäss Auskunft der Eigentümerin bei der Vermietung Vorrang haben.

**Frage 3**

**Welche Mitwirkungsinstrumente wurden oder werden seitens der Stadt für die Mieterschaft eingefordert?**

Eine gesetzliche Grundlage zur Einforderung von Mitwirkungsrechte gibt es nicht. Seit Ende 2019 wirkt die Stadt mittels einer Dienstleistungsvereinbarung zwischen dem Amt für Städtebau (AfS) und der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) auf die Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte hin. Diese Empfehlungen zielen unter anderem auf Massnahmen zur Unterstützung der aktuellen Mieterschaft und auf die Ausgestaltung des künftigen Wohnungsangebots. Vgl. Antwort zu Frage 5.

**Frage 4**

**Welche Überlegungen im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit des Ersatzneubaus wurden oder werden gestellt?**

Gemäss Auskunft der Eigentümerin sei die Sozialverträglichkeit im Rahmen der Projektentwicklung seit Projektbeginn ein wichtiges Thema gewesen. Die neue Überbauung biete Wohnraum für verschiedene Lebensmodelle an. Die vorgesehene Etappierung und der Vorrang der



3/4

Bewohnerinnen und Bewohner bei der Vermietung der Neubauwohnungen sowie der breite Wohnungsmix unterstützt die Sozialverträglichkeit des Ersatzneubaus.

**Frage 5**

**Inwiefern wurden Gespräche mit der Eigentümerin betreffend die sozialverträgliche Weiterführung und Unterstützung der bisherigen Mieterschaft geführt? Was war der Inhalt der Gespräche und deren Fazit?**

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden Gespräche zwischen der Stadt und der Eigentümerin geführt und entsprechende Empfehlungen zum Thema Sozialverträglichkeit abgegeben. Massnahmen zur Etappierung des Bauvorhabens und der breite Wohnungsmix konnten in die Wettbewerbsausschreibung einfließen.

**Frage 6**

**Wie werden sich die Mietzinse verändern? Welche Mietzinse werden heute gezahlt, welche Mietzinse sollen künftig gezahlt werden?**

Gemäss Aussage der Eigentümerin wird sie Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten bieten. Konkrete Mietpreise sind der Stadt nicht bekannt.

**Frage 7**

**Ist eine Etappierung des geplanten Bauvorhabens möglich? Kann und wird die Stadt auf eine solche hinwirken?**

Ja, der geplante Ersatzneubau soll in zwei Etappen realisiert werden.

**Frage 8**

**Wie sieht der genaue Zeitplan dieses Bauvorhabens aus?**

Nach Angaben der Eigentümerin sieht der Zeitplan des Bauvorhabens wie folgt aus:

Rückbau 1. Etappe: ab 2. Quartal 2024

Bezug 1. Etappe: Ende 2026

Rückbau 2. Etappe: Anfang 2027

Bezug 2. Etappe: ab Mitte 2030, gestaffelt

Vorbehältlich der rechtzeitigen Erlangung der Rechtskraft der Ende 2022 erwarteten Baubewilligung.

**Frage 9**

**Inwiefern sind Gespräche mit der Eigentümerin über die Anzahl Parkplätze geplant? Wird seitens der Stadt Zürich darauf hingewirkt, dass nur ein Minimum von Parkplätzen realisiert werden wird?**

Die Gespräche zwischen der Eigentümerin und der Stadt fanden frühzeitig statt und der Entscheid über die Erstellung eines Mobilitätskonzepts konnte in die Wettbewerbsausschreibung einfließen. Das Mobilitätskonzept ermöglicht eine Reduktion der Pflichtparkplätze um 25 Prozent. Nebst dem Mobilitätskonzept ist im Bauprojekt auch Car-Sharing vorgesehen. Aufgrund der Planung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) verfügt die Siedlung über eine erhöhte Anzahl Veloabstellplätzen.



4/4

**Frage 10**

**Seit wann ist die Überbauung/das Land in der Hand der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG? Wer hat die bestehende Siedlung gebaut?**

Die Siedlung Frohburg befindet sich seit Erstbezug im Eigentum der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, respektive deren Vorgängerin, der Patria Lebensversicherungs-Gesellschaft, sowie entsprechend juristischen Vorgängerinnen. Die bestehende Siedlung aus dem Jahr 1951 wurde von der Ernst Göhner AG Zürich gebaut. Architekten waren Casetti & Rohrer aus Zürich.

**Frage 11**

**Weiss die Stadt von einer Testplanung?**

Ja. Die Eigentümerin hat ein mehrstufiges Verfahren durchgeführt und konnte Fragestellungen phasengerecht klären. Im Rahmen einer kooperativen Testplanung mit der Stadt wurden Lösungen als Grundlage für die weitere Planung entwickelt. Dabei wurden Parameter wie die maximal verträgliche Dichte, die sinnvolle Einteilung in Baufelder und Etappierbarkeit sowie städtebauliche Bebauungstypologien aufgezeigt. Diese Erkenntnisse wurden in einem Leitplan zusammengefasst und in Absprache mit der Bauherrschaft, dem Begleitgremium, dem AfS sowie mit den involvierten städtischen Ämtern (Grün Stadt Zürich, Tiefbauamt, Dienstabteilung Verkehr und Amt für Baubewilligungen) entwickelt.

**Frage 12**

**Wurde der Einfluss der Überbauung auf das lokale Stadtklima überprüft? Wurde (mittels Simulationen) sichergestellt, dass die bestehenden Kaltluftbahnen von den geplanten Überbauungen nicht negativ beeinflusst werden? Falls nein: Warum bewilligt der Stadtrat eine Arealüberbauung ohne genaue Abklärung des Einflusses auf das Stadtklima?**

Betreffend Auswirkungen auf die bestehenden Kaltluftbahnen wurde die Überbauung nicht mittels Simulationen geprüft. Eine rechtliche Grundlage zur Einforderung von Simulationen und genauen Abklärungen zum Einfluss auf das Stadtklima gibt es nicht.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti