



## Beschluss des Stadtrats

vom 1. März 2023

GR Nr. 2023/27

### Nr. 432/2023

#### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Mischa Schiwow, Dr. Balz Bürgisser und 28 Mitunterzeichnenden betreffend Ersatzneubauten in Witikon, Gründe für die städtische Jury-Beteiligung für die Ersatzneubauten der Siedlung «Glockenacker-Witikon», Nachhaltigkeit sowie Sozial- und Quartierverträglichkeit des Projekts, Stellungnahme zur Wahl des Siegerprojekts, Ersatzangebote für die Bewohnerschaft sowie Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum**

Am 18. Januar 2023 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Mischa Schiwow (AL), Dr. Balz Bürgisser (Grüne) und 28 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2023/27, ein:

In Witikon sollen innerhalb weniger Jahre grosse Wohnsiedlungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren abgerissen und durch Ersatzneubauten ersetzt werden. Beispiele sind die Siedlungen Buchholzstrasse 7-27 der Noldin Immobilien AG, und am Oeschbrig 8 - 16, im Glockenacker 65, 67 und neuerdings nun auch an der Witkonerstrasse 430 - 468. Gegen Tausend Witikerinnen und Witiker waren oder sind seit 2019 von einer Kündigung Ihrer Wohnungen betroffen und müssen eine neue Bleibe finden. Unter Ihnen sind viele, die in ihrem bisherigen Wohnquartier fest verwurzelt sind und hoffen, hier weiterhin bleiben zu können. Doch ihre Aussichten stehen schlecht, weil in Witikon praktisch keine Angebote im unteren bis mittleren Preissegment vorhanden sind. Gemeinnützige Bauträger sind in Witikon leider schwach vertreten und auch das Angebot an Alterswohnungen hinkt der Nachfrage hintennach. Ebenso gibt es nur ganz wenige städtische Wohnungen in Witikon.

Die vom Abbruch bedrohte Siedlung an der Witkonerstrasse 430 - 468 ist im Besitz der Ersian AG mit Sitz am Rennweg 23 in Zürich. Sie beabsichtigt 99 Wohnungen abzureissen und durch Ersatzneubauten mit 177 Wohnungen zu ersetzen. Daher hat sie am 7. November 2022 die Mietverträge aller 99 Wohnungen per 31. März 2024 gekündigt. Das Baugesuch für eine Arealüberbauung wurde Ende November 2022 eingereicht. Dass diese schönen Wohnungen mit Baujahr 1959/60, deren Küchen, Bäder, Fenster und Heizungen erst vor 20 Jahren gründlich saniert und Decken unter und über beheizten Räumen wärmegeklämmt wurden, nun bereits dem Abbruchhammer geopfert werden sollen, ist vielen Witikerinnen und Witikern völlig unverständlich. In einer an die Ersian AG und den Stadtrat gerichteten, noch laufenden Petition verlangen viele Betroffene und weitere Personen eine Etappierung der Ersatzneubauten, die Bereitstellung von Ersatzwohnungen aus dem Bestand der Ersian AG und eine Lenkung der Wohnbautätigkeit in Witikon durch die Stadt, welche den benötigten Bestand an bezahlbaren Wohnungen sicherstellen soll.

Gegründet wurde die Ersian AG von Jean Vannini, dem erfolgreichen und sozial eingestellten Unternehmer und Landesring-Politiker aus Höttingen. Zusammen mit Ernst Göhner hat er in den 50er bis 70er-Jahren in Witikon und in anderen Zürcher Quartieren erschwinglichen Wohnraum geschaffen. Dem heutigen Verwaltungsrat der Ersian AG gehören Mitglieder aus der zweiten und dritten Generation der Vannini-Familie an. Er wird von Erika Forster-Vannini, frühere St. Galier Ständerätin, präsidiert.

Wie in vergleichbaren Fällen wurden auch beim Projekt Witkonerstrasse 430 - 468 die Arbeiten während der Projektentwicklung und bei der Abfassung eines Programms für einen Studienwettbewerb unter sechs eingeladenen Architekturbüros vom Amt für Stadtentwicklung begleitet. Eine Vertretung der Stadt nahm auch in der Wettbewerbsjury Einsitz. Als Sieger im Wettbewerb wurde das Projekt «Moon» des Lausanner Architekturbüros Fruehauf Henry & Viladoms ausgelobt.



2/6

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

1. Weshalb beteiligt sich die Stadt Zürich in der Jury eines Studienauftrags, welcher im Hinblick auf Ersatzneubauten der Siedlung «Glockenacker-Witikon» unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Information der betroffenen Mieterinnen und Mieter durchgeführt worden ist?
2. Welche Interessenabwägung führt den Stadtrat dazu, mit der Teilnahme an einer solchen Jurierung zu vollendeten Tatsachen in Form eines baureifen Projekts beizutragen?
3. Weshalb hat die Stadt nicht darauf bestanden, dass eine Quartiervertretung in der Jury dabei ist, wie dies bei Bauprojekten der öffentlichen Hand der Fall ist?
4. Wieso hat im ausgelobten Projekt die aktuelle Forderung unserer Zeit nach nachhaltigem Handeln keinen sichtbaren Niederschlag gefunden? Wie viele gosskronige Bäume fallen dem Bauprojekt zum Opfer?
5. Hat der Stadtrat bzw. das beauftragte Amt für Städtebau vor der Teilnahme an der Jurierung eine Expertise zum Zustand der Bausubstanz und eine Evaluation des Aufwands für eine Gesamtsanierung der Siedlung verlangt?
6. Sind im Wettbewerbsprogramm Forderungen im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit und die Quartierverträglichkeit sowie die Möglichkeit einer Etappierung des Projekts gestellt worden? Hat die Vertretung der Stadt Zürich in der Jury diesbezüglich Überlegungen eingebracht? Falls nicht, weshalb?
7. Welches waren für die städtische Vertretung in der Jury die hauptsächlichen Gründe, welche für das heute geplante Neubauprojekt ausschlaggebend waren?
8. Sind im Wettbewerbsprogramm Forderungen im Hinblick auf eine vorteilhafte CO<sub>2</sub>-Bilanz, das Stadtklima (Grünflächen und grosskronige Bäume erhalten und vermehren), die Eindämmung des Individualverkehrs im Stadtgebiet gemacht worden? Falls nicht, weshalb?
9. Wie stellt sich der Stadtrat zur Wahl des Siegerprojekts, welches wegen einer Vielzahl von z.T. grösseren Vor- und Rückspringen überdurchschnittlich grosse Fassadenhüllfläche aufweist, deren Erstellung und Unterhalt kostenintensiv ist, sowie gewiss keine Energiesparlösung in Bau und Unterhalt darstellt?
10. Weshalb wurde der Abschottung gegen Verkehrslärm ein übergrosses Gewicht beigemessen, dass die richtige Antwort nur ein viergeschossiger, durchgehender Riegel von 175 Meter Länge entlang der Witikonstrasse sein konnte und andere qualitätvolle Konzepte chancenlos waren?
11. Wie wurden die Aspekte der zusätzlichen Unterbauung des Bodens durch zusätzliche Tiefgaragenplätze und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch eine Erhöhung von rund 80% des Wohnungsbestands beurteilt?
12. Welche konkreten Ersatzangeboten werden gemäss Kenntnis der Stadt den aktuellen Bewohner:innen der Siedlung in Aussicht gestellt?
13. Ist die Stadt involviert in die Beratertätigkeit von Frau Silvia Seiz-Gut, welche den Mieterinnen und Mietern Unterstützung bei der Wohnungssuche anbietet?
14. Welche Massnahmen ergreift der Stadtrat mittelfristig, um der in Witikon besonders deutlichen Unterversorgung an gemeinnützigem Wohnraum entgegen zu wirken und die Erhaltung oder Schaffung von bezahlbaren Wohnungen zu fördern?
15. Befürwortet und unterstützt der Stadtrat die Schaffung eines runden Tisches zwecks Erörterung und Suche von Lösungen zum akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Witikon? Dabei beteiligt sein sollen in Wohnbautätigkeiten involvierte Privatpersonen, Unternehmungen, Genossenschaften, Stiftungen, die Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich sowie Vertretungen der Mietenden und aus dem Quartier.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Der geplante Ersatzneubau an der Witikonstrasse 430–468 ist ein privates Projekt der Ersian AG, das im Rahmen eines qualitativen Verfahrens entwickelt wurde. Seit Ende 2019 wirkt die Stadt unter anderem auch in Konkurrenzverfahren mittels einer Dienstleistungsvereinbarung



3/6

zwischen dem Amt für Städtebau (AfS) und der Stadtentwicklung Zürich (STEZ) auf die Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte hin. Der rubrizierte Ersatzneubau wurde vor dieser Prozessänderung bearbeitet.

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

**Frage 1**

**Weshalb beteiligt sich die Stadt Zürich in der Jury eines Studienauftrags, welcher im Hinblick auf Ersatzneubauten der Siedlung «Glockenacker-Witikon» unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ohne Information der betroffenen Mieterinnen und Mieter durchgeführt worden ist?**

Die Beteiligung der Stadt in Konkurrenzverfahren dient bei erhöhten Gestaltungsanforderungen (§71 und §284 PBG) grundsätzlich der Qualitätssicherung im Hinblick auf das Bewilligungsverfahren. Mit dem Einsitz in der Jury können die Haltung der Stadt (Leitbilder, Richtlinien, Richtpläne) sowie Aspekte der örtlichen Gegebenheiten in Wettbewerbsprogrammen und während der Jurierung direkt eingebracht werden. Der Einbezug der Öffentlichkeit ist in privaten Konkurrenzverfahren unüblich und liegt im Ermessen der Eigentümerin. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, den Einbezug zu verlangen. Wann und wie die betroffene Mieterschaft informiert wird, ist Sache der Eigentümerin; auf eine phasengerechte Kommunikation wird von der Stadt hingewiesen.

**Frage 2**

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

Die Stadt nimmt an solchen Konkurrenzverfahren teil, um ein qualitativ hochstehendes und bewilligungsfähiges Projekt zu erlangen (vgl. Antwort zu Frage 1 und 7).

**Frage 3**

**Weshalb hat die Stadt nicht darauf bestanden, dass eine Quartiervertretung in der Jury dabei ist, wie dies bei Bauprojekten der öffentlichen Hand der Fall ist?**

Der Einbezug einer Quartiervertretung im privaten Konkurrenzverfahren ist unüblich und kann bei einer privaten Bauträgerschaft nur mittels Empfehlungen durch die Stadt eingebracht, aber aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage nicht verlangt werden. Die Stadt lehnt sich an die gültigen SIA-Normen an und setzt voraus, dass mindestens die gleiche Anzahl von unabhängigen Fachvertretungen wie Sachvertretungen in einer Jury vertreten sind.

**Frage 4**

**Wieso hat im ausgelobten Projekt die aktuelle Forderung unserer Zeit nach nachhaltigem Handeln keinen sichtbaren Niederschlag gefunden? Wie viele gosskronige Bäume fallen dem Bauprojekt zum Opfer?**

Die Nachhaltigkeitsziele gemäss rechtskräftiger Gesetzgebung müssen erfüllt werden, weiterführende stadtklimatische Aspekte werden mittels Empfehlungen seitens der Stadt eingebracht, können jedoch aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlagen nicht verlangt werden. Es sind 3–4 gosskronige Bäume betroffen, Ersatzpflanzungen werden gefordert.



4/6

**Frage 5**

**Hat der Stadtrat bzw. das beauftragte Amt für Städtebau vor der Teilnahme an der Jurierung eine Expertise zum Zustand der Bausubstanz und eine Evaluation des Aufwands für eine Gesamtsanierung der Siedlung verlangt?**

Nein. Zum Zeitpunkt der Verfahrensauslobung hat die Stadt mittels Empfehlungen auf die sorgfältige Prüfung des Zustands der Bausubstanz und der Evaluation des Aufwands für eine Gesamtsanierung hingewiesen. Inzwischen verlangt die Stadt, wie in der Einleitung erwähnt, bei grösseren Überbauungen mit Ersatzneubauten die sorgfältige Prüfung der Verhältnismässigkeit des Abbruchs von bestehender Bausubstanz.

**Frage 6**

**Sind im Wettbewerbsprogramm Forderungen im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit und die Quartierverträglichkeit sowie die Möglichkeit einer Etappierung des Projekts gestellt worden? Hat die Vertretung der Stadt Zürich in der Jury diesbezüglich Überlegungen eingebracht? Falls nicht, weshalb?**

Nein, für verbindliche Forderungen bestehen keine gesetzlichen Grundlagen. In der Vorbereitung des Verfahrens Anfang 2019 hat die Stadt sozialräumliche Aspekte, wie eine Umsiedlungsstrategie der aktuellen Einwohnerschaft sowie eine sozialverträgliche Etappierung, angesprochen. Im Wettbewerbsprogramm wurden u. a. die Ziele definiert, den Ersatz der Bestandsbauten durch eine nachhaltige Bebauung im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus zu realisieren und eine sozial durchmischte Einwohnerschaft anzusprechen. Wie in der Einleitung erwähnt wirkt die Stadt seit Ende 2019 auf die Berücksichtigung sozialräumlicher Aspekte hin. Weitere Empfehlungen zielen u. a. auf Massnahmen zur Unterstützung der aktuellen Mieterschaft und auf die Ausgestaltung des künftigen Wohnungsangebots.

**Frage 7**

**Welches waren für die städtische Vertretung in der Jury die hauptsächlichen Gründe, welche für das heute geplante Neubauprojekt ausschlaggebend waren?**

Die Auswahl des Siegerprojekts erfolgt, wie in einer Jury üblich, in einem langen Prozess von Dialogen und Interessensabwägungen durch alle stimmberechtigten Vertretungen des Beurteilungsgremiums. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Themen und Rahmenbedingungen wie Gesellschaft, Ökonomie, Nachhaltigkeit, Lärm, Topographie, Städtebau und Architektur gegeneinander abzuwägen. Der Projektvorschlag ging aus sechs Beiträgen einstimmig als bester Entwurf hervor. Die städtische Vertretung ist ein stimmberechtigtes Mitglied in einem Beurteilungsgremium mit mehreren stimmberechtigten Mitgliedern.

**Frage 8**

**Sind im Wettbewerbsprogramm Forderungen im Hinblick auf eine vorteilhafte CO2-Bilanz, das Stadtklima (Grünflächen und grosskronige Bäume erhalten und vermehren), die Eindämmung des Individualverkehrs im Stadtgebiet gemacht worden? Falls nicht, weshalb?**

Forderungen im Hinblick auf stadtklimatische Aspekte wurden im Wettbewerbsprogramm berücksichtigt. Die Stadt hat in der Wettbewerbsvorbereitung empfohlen, ein Mobilitätskonzept zu erstellen, die gesetzlichen Grundlagen zur Einforderung eines Mobilitätskonzepts fehlen.



5/6

**Frage 9**

**Wie stellt sich der Stadtrat zur Wahl des Siegerprojekts, welches wegen einer Vielzahl von z.T. grösseren Vor- und Rückspringen überdurchschnittlich grosse Fassadenhüllfläche aufweist, deren Erstellung und Unterhalt kostenintensiv ist, sowie gewiss keine Energiesparlösung in Bau und Unterhalt darstellt?**

Es ist nicht vorgesehen und zielführend, dass der Stadtrat einen Entscheid des Beurteilungsgremiums nachjuriert. Das Siegerprojekt wurde von einer kompetenten Fachjury sowie Fachleuten in einem Prozess von Dialogen und Interessensabwägungen gewählt. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Themen wie Ökonomie, Nachhaltigkeit, Lärm, Topografie, Städtebau und Architektur gegeneinander abzuwägen.

**Frage 10**

**Weshalb wurde der Abschottung gegen Verkehrslärm ein übergrosses Gewicht beigemessen, dass die richtige Antwort nur ein viergeschossiger, durchgehender Riegel von 175 Meter Länge entlang der Witikonerstrasse sein konnte und andere qualitätvolle Konzepte chancenlos waren?**

Der Entscheid für das Siegerprojekt basiert auf der Beurteilung der Jury. Der Lärm entlang der Witikonerstrasse ist ein wichtiger Aspekt und die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten (vgl. Antwort zu Frage 9).

**Frage 11**

**Wie wurden die Aspekte der zusätzlichen Unterbauung des Bodens durch zusätzliche Tiefgaragenplätze und das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch eine Erhöhung von rund 80% des Wohnungsbestands beurteilt?**

Die Grösse und Anordnung der Tiefgarage unter dem Längsbau entlang der Witikonerstrasse wurde im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens und im Hinblick darauf, dass gesetzliche Grundlagen zur Einforderung eines Mobilitätskonzepts zur Reduktion von Parkplätzen fehlen, als zielführend beurteilt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Erhöhung des Wohnungsangebots war im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens nicht Bestandteil der Beurteilung.

**Frage 12**

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

Auf eine aktuelle Nachfrage der Dienstabteilung Stadtentwicklung hin gab die Verwaltungsratspräsidentin, Erika Forster an, dass vor Ort an der Witikonerstrasse ein Büro zur Beratung von Mieterinnen und Mietern eingerichtet ist und eine als Mietercoach ausgebildete Fachperson sich einmal pro Woche um die Anliegen vor allem der älteren Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der Wohnungssuche kümmert. Freie Wohnungen der Ersian AG sollen dabei den Mieterinnen und Mietern an der Witikonerstrasse prioritär angeboten werden. Angestrebt ist zudem eine Kooperation mit der «Stiftung Alterswohnungen Jean Vannini», die in Witikon 54 Alterswohnungen in der Siedlung «Stöckli» neu erstellt hat.



6/6

**Frage 13**

**Ist die Stadt involviert in die Beratertätigkeit von Frau Silvia Seiz-Gut, welche den Mieterinnen und Mietern Unterstützung bei der Wohnungssuche anbietet?**

Nein, die Stadt ist nicht in die Beratertätigkeit von Silvia Seiz-Gut involviert.

**Frage 14**

**Welche Massnahmen ergreift der Stadtrat mittelfristig, um der in Witikon besonders deutlichen Unterversorgung an gemeinnützigem Wohnraum entgegen zu wirken und die Erhaltung oder Schaffung von bezahlbaren Wohnungen zu fördern?**

Die Stadt erwirbt in Witikon drei Wohnhäuser. Damit bleiben günstige Mietzinsen erhalten. Ausserdem erhöhen die Zukäufe die baulichen Perspektiven vor Ort. Der Stadtrat kann auf privaten Parzellen nur bedingt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern. Ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum auf privaten Grundstücken wird basierend auf § 49b Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) seitens Stadt eingefordert, wenn Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen. Zudem soll mit der vorgesehenen Änderung der Bauordnung zur «Einführung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum bei Arealüberbauungen» (Stadtratsbeschluss Nr. 710/2022) zukünftig bei Arealüberbauung ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben werden. Auf städtischen Parzellen in Wohnzonen kann und wird preisgünstiger und genossenschaftlicher Wohnraum umgesetzt.

**Frage 15**

**Befürwortet und unterstützt der Stadtrat die Schaffung eines runden Tisches zwecks Erörterung und Suche von Lösungen zum akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Witikon? Dabei beteiligt sein sollen in Wohnbautätigkeiten involvierte Privatpersonen, Unternehmungen, Genossenschaften, Stiftungen, die Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich sowie Vertretungen der Mietenden und aus dem Quartier.**

Im Quartier Witikon ist nur ein sehr geringer Anteil des Bodens im Besitz der Stadt oder von Genossenschaften. Der Stadtrat würde es begrüssen, wenn jemand den Dialog zwischen den betroffenen Interessensgruppen initiiert. Auf Wunsch würde der Stadtrat auch Fachleute aus der Verwaltung zur Verfügung stellen, die unter Berücksichtigung der beschränkten Personalressourcen, den runden Tisch mit notwendigen Informationen versorgen. Die Stadt betreibt grundsätzlich und auf dem gesamten Stadtgebiet eine aktive Boden- und Wohnpolitik – dazu zählen u. a. die Einrichtung eines kommunalen Wohnraumfonds, erweiterte Kompetenzen des Stadtrats für den Erwerb von Land und Immobilien und die intensive Förderung subventionierter Wohnungen für tiefe Einkommen. Auch wendet sie, wo sie dies kann, § 49b PBG an (Schaffung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum).

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