



## Beschluss des Stadtrats

vom 17. April 2024

### Nr. 1175/2024

#### **Dringliche Schriftliche Anfrage von Tanja Maag Sturzenegger, Karen Hug und 37 Mitunterzeichnenden betreffend Arealüberbauung Baslerstrasse/Grundstrasse/Freihofstrasse in Altstetten, Angaben zu den Ausnutzungsreserven, den gestalterischen Anforderungen, dem Planungs- und Bewilligungsprozess bei Hochhäusern und zur Berücksichtigung der bisherigen Mieterschaft bei der Neuvermietung sowie geplante städtebauliche Entwicklung im Quartier**

IDG-Status: öffentlich-öffentlich

Am 6. März 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Tanja Maag Sturzenegger, Karen Hug (beide AL) und 37 Mitunterzeichnende folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/97, ein:

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 Ausnutzungsreserve (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»)



2/6

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-Wohnungen 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?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt hat das mehrstufige Verfahren von 2022/2023 begleitet und hatte Einsitz in das Begleitgremium des Studienauftrags. Im Rahmen der Programmearbeitung wurde auf Antrag des Amtes für Städtebau ein zweistufiges Verfahren ausgeschrieben, indem der Umgang mit dem Bestand, der Erhalt/Teilerhalt des Bestands Teil der Aufgabenstellung bildete. Die Projektvorschläge, die einen Teilerhalt vorsahen, konnten gesetzliche Vorgaben nicht einhalten (lichte Raumhöhe, Lärmschutzvorschriften). Zudem verunmöglichte der Teilerhalt einen grosszügigen Freiraum, der den Bewohnerinnen und Bewohnern zugutekommt und einen Beitrag an das Stadtklima leistet.

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



3/6

**Frage 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 Ausnutzungsreserve (Arealbonus).**

Das Neubauprojekt konsumiert die gesetzlich mögliche Ausnutzung für Arealüberbauungen gemäss Art. 8 Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100) inklusive dem freiwilligen Arealbonus. Im vorliegenden Fall entspricht dies einer Arealüberbauung in der W5 mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 208 %.

**Frage 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?**

Das Amt für Städtebau stand seit Beginn der Planung 2020 in Kontakt mit der Eigentümerschaft – in begleitender und beratender Rolle. Die Option eines privaten Gestaltungsplans wurde als gangbarer Weg diskutiert, dann aber seitens Eigentümerschaft nicht verwirklicht. Sie entschied sich für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens mit sechs Planungsteams und unabhängigem Beurteilungsgremium. Dies zur Erreichung der gesetzlich geforderten gestalterischen Anforderungen gemäss § 71 und 284 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1). Das Amt für Städtebau nahm mit einer Person/Stimme Einsitz in das Fachpreisgericht und brachte sich im Sinne der städtischen Interessen ein.

**b. Bitte um detaillierte Angaben zu den einzelnen Schritten mit Angaben der Termine und der beteiligten Personen.**

November 2020: Hochhausanfrage im Baukollegium.

Januar 2021: Austausch mit dem Amt für Städtebau bezüglich des weiteren Vorgehens.

März 2021: Vorschlag Halter AG zur Durchführung eines zweistufigen Studienauftrags.

Juni 2021: Austausch mit dem Amt für Städtebau bezüglich des weiteren Vorgehens.

August 2021: Austausch mit dem Amt für Städtebau und Konsolidierung bezüglich des vorgeschlagenen Prozesses (zweistufiger Studienauftrag).

Juni 2022: Austausch mit dem Amt für Städtebau bezüglich Verfahrensstruktur/ - Ablauf.

September 2022: Freigabe Wettbewerbsprogramm.

Oktober–Juni 2023: Durchführung Studienauftrag.

**c. Hat Stadtentwicklung eine sozialräumliche Analyse erstellt und Empfehlungen bezüglich sozial nachhaltiger Erneuerung gemacht?**

Im Juli 2022 hat die Stadtentwicklung einen Mitbericht (Analyse) zur sozialverträglich räumlichen Entwicklung verfasst. Das Fazit der Analyse ist als Textbaustein im Programm abgebildet. Der ausführliche Mitbericht wurde dem Programm beigelegt.



4/6

**d. Wenn Ja bitte um Zustellung dieses Dokuments als Beilage zu dieser Anfrage.**

Die entsprechenden Dokumente (Mitbericht und Fazit) liegen bei.

**e. Wieso hat die Stadt nicht darauf bestanden, dass die Mieter\*innen frühzeitig über die Projektierung informiert werden?**

In den konkreten Planungsprojekten von privaten Eigentümerschaften bringt sich die Stadt konsequent zu sozialräumlichen Aspekten ein: So etwa bezüglich Qualität der Anlage und der Wohnungen, bezüglich Qualität/Dichte, aber auch hinsichtlich frühzeitiger Kommunikation und Information der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Stadt verfügt über keine gesetzliche Grundlage zur Einforderung frühzeitiger Kommunikation/Information der Bewohnerinnen und Bewohner. Sie setzt sich mittels Empfehlungen und im Rahmen der Beratung stark für sozialverträgliche Lösungen ein.

**Frage 3**

**Nach welcher Art ist der Planungs- und Bewilligungsprozess Hochhäuser über 60m abgelaufen? («Konkurrenzverfahren/mit Partizipation») / «Konkurrenzverfahren/Direktauftrag»)**

Beim Neubauprojekt handelt es sich um eine Arealüberbauung mit einem Hochhaus bis 60 m. Bei der Planung, Begleitung und Bewilligung von Hochhäusern gilt § 284 PBG. Ergänzende Unterlagen bilden die Hochhausrichtlinien. Die aktualisierten Hochhausrichtlinien, die voraussichtlich 2025 in Kraft treten, sehen bei Hochhäusern bis 60 m eine Information der Nachbarschaft und bei Hochhäusern über 60 m eine Partizipation vor. Die aktualisierten Hochhausrichtlinien werden jedoch erst 2025 rechtsverbindlich, mit Ausnahme des Hochhausplans (Gebiete und Höhen; Ergänzungsplan der BZO), der seit der öffentlichen Auflage Ende 2022 negative Vorwirkungen entfaltet. Die Stadt wirkt bereits heute darauf hin, die Qualitätsanforderungen an Hochhäuser gemäss den aktualisierten Hochhausrichtlinien soweit möglich umzusetzen.

**Frage 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-Wohnungen 40qm; 4,5-Zimmer-Wohnungen 80 Quadratmeter). Die Firma Halter ist bekannt dafür, dass sie den preisgünstigen Wohnungsbau im Grundsatz unterstützt.**



5/6

**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?**

Die unter a. aufgeführten Fragen können seitens Stadt nicht beantwortet werden. Adressat dieser Fragen ist die Eigentümerschaft.

Zu b.: Es haben keine Gespräche mit der Eigentümerschaft hinsichtlich Mietzinse stattgefunden. Die Stadt hat aktuell keine gesetzliche Grundlage für das Einwirken auf private Mietzinse.

Zu c.: Im Mitbericht «Sozialverträgliche räumliche Entwicklung» wurden Hinweise für eine sozialverträgliche Entwicklung gegeben, etwa bezüglich Etappierung, frühzeitige Information, Unterstützung der Bewohnerschaft hinsichtlich Wohnungssuche, niederschwellige und individuelle Betreuung oder Vermittlung von Ersatzwohnungen.

#### **Frage 5**

**Bitte um detaillierte Angaben zum Prozess bei der Planung von Hochhäusern. Welche besonderen Auflagen müssen erfüllt werden?**

Vgl. Antwort zu Frage 3. Gemäss § 284 PBG sind für Hochhäuser ein ortsbaulicher Gewinn sowie eine besonders sorgfältige Gestaltung nachzuweisen. Der ortsbauliche Gewinn wird mittels Hochhausanfrage im Baukollegium geklärt. Die weitere Qualitätssicherung (besonders sorgfältige Gestaltung) kann über das Baukollegium (Direktauftrag) oder über ein Konkurrenzverfahren geschehen. Zusätzlich existieren in der Stadt Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten, die städtebauliche, funktionale und architektonische Qualitäten von Hochhäusern sichern, wobei die weiter definierten Qualitätsanforderungen der aktualisierten Hochhausrichtlinien erst mit Inkrafttreten derselben eingefordert geltend gemacht werden können.

#### **Frage 6**

**Die geplante Überbauung tritt gegenüber den 3-geschossigen Bauten der Umgebung massiv in Erscheinung. Wie wurde die angrenzende Nachbarschaft zwischen Rudenzweg und Badenstrasse über das Projekt informiert?**

Diese Frage kann seitens Stadt nicht beantwortet werden. Adressat dieser Frage ist die Eigentümerschaft.

#### **Frage 7**

**Wie kann sichergestellt werden, dass im Erdgeschoss des geplanten Hochhauses eine gemeinschaftliche, gewerbliche oder publikumswirksame Nutzung realisiert wird?**

Die Stadt verpflichtet sich bereits heute, die Qualitätsanforderungen an Hochhäuser gemäss den aktualisierten Hochhausrichtlinien im Rahmen der Möglichkeiten umzusetzen. Eine dieser



6/6

Anforderungen betrifft die Nutzung im Erdgeschoss, die zur Belebung des Quartiers und des Stadtraums mittels gemeinschaftlichen, gewerblichen und / oder publikumsorientierten Nutzungen beitragen soll. Im vorliegenden Fall ist diese Anforderung berücksichtigt.

**Frage 8**

**Welche städtebauliche Entwicklung steht für die Stadt Zürich im betroffenen Quartier im Fokus?**

Für das Gebiet Hard Letzi Altstetten – ein Gebiet mit der Möglichkeit zur baulichen Verdichtung über die Vorgaben der BZO 2016 hinaus – sind im kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen folgende Entwicklungsziele definiert:

Dichte-Kategorien: gebietsweise «hohe» und «sehr hohe Dichte»

Stadtstruktur-Kategorien: «heterogenes Gebiet», «urbanes Kerngebiet» und «urbane Wohnstadt». Insbesondere im Zentrum Altstetten und in Teilen von Altstetten soll eine Transformation zum «urbanen Kerngebiet» bzw. zur «urbanen Wohnstadt» angestrebt werden. In weiteren Gebieten soll die Verdichtung innerhalb der «urbanen Wohnstadt» stattfinden.

Erhalt der Durchgrünung und des charakteristischen Baumbestands.

Nutzung: Wohnnutzungen und quartierverträgliche Nichtwohnnutzungen in Gebieten mit «hoher» und «sehr hoher Dichte» (publikumsorientierte Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen, Produktion). Insbesondere im Bereich des Quartierzentrums Altstetten sollen in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen erhalten und gefördert werden.

Der Korridor Limmattal soll durch bauliche Dichte und Konzentration von unterschiedlichen Nutzungen gestärkt werden.

**Frage 9**

**Die Halter-Gruppe verfügt in der Stadt Zürich über zahlreiche Liegenschaften und Grundstücke mit Entwicklungspotenzial. Ist die Stadt Zürich mit der Halter-Gruppe über die Entwicklung dieser Areale im Gespräch?**

Die Stadt ist über die Entwicklung der Areale der Halter-Gruppe im Falle konkreter Bauvorhaben involviert. Die Halter-Gruppe nimmt dabei in der Regel frühzeitig Kontakt mit der Stadt auf. Ein regelmässiger Austausch über die Portfoliostrategie der Halter-Gruppe kann nicht eingefordert werden.

Mitteilung unter Beilage an den Vorsteher des Hochbaudepartements, das Amt für Städtebau und den Gemeinderat.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti