

Herrn
Dr. iur. Mark Montanari
Präsident des Stiftungsrates
1291 Die Schweizer Anlagestiftung
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
Schweiz

Zürich, 14. April 2021

Geplante Überbauung entlang Bellerive- und Feldeggstrasse

Sehr geehrter Herr Montanari

Gemäss Bauausschreibung vom 10. März plant die Schweizer Anlagestiftung entlang von Bellerive- und Feldeggstrasse einen Ersatzneubau von bisher bestehenden 7 Häusern zu einem Mehrfamilienhaus mit 39 Wohnungen und Ateliers sowie den Umbau des Hofgebäudes zur Büronutzung und für ein Reiheneinfamilienhaus mit 4 Wohnungen. Der Quartierverein Riesbach hat dazu – wie in solchen Fällen seit je praktiziert – den Bauentscheid verlangt. Trotzdem möchten wir Ihnen bereits im Vorfeld dazu verschiedene Fragen stellen. Gerne erläutern wir die Hintergründe für unser Interesse.

Seit Jahren registrieren wir unter den Mitgliedern des Quartiervereins und in der alteingesessenen Bevölkerung von Riesbach, insbesondere des Seefelds, eine anhaltende Sorge über die Entwicklungen im hiesigen Liegenschaftsmarkt. Die Erfahrung zeigt, dass nach Handänderungen oder kostspieligen Sanierungen zahlreiche Mieter und Mieterinnen sich die neuen Mieten nicht mehr leisten können. Dies kommt in der Regel ihrer Verreibung aus Riesbach gleich, wo viele von ihnen als Familien oder als Gewerbetreibende Wurzeln geschlagen haben. Gefördert wird damit eine Entwicklung, welche zur schleichenden Entmischung unserer Quartierbevölkerung führt. Den Menschen mit mittleren und unteren Einkommen droht über kurz oder lang, keine Wohnmöglichkeiten in Riesbach zu haben. Bei der genannten Entwicklung handelt es sich um das unter dem Begriff der ‚Seefeldisierung‘ mittlerweile stadtweit bekannte Phänomen, welches der Quartierverein Riesbach seit gut zwölf Jahren beklagt. Mit verschiedenen öffentlichen Veranstaltungen, Vorschlägen und Appellen ist er in den letzten Jahren immer wieder an die Öffentlichkeit getreten und dabei auf beachtliche Resonanz gestossen. In Anlehnung an das seit Jahren deklarierte städtische Ziel einer guten sozialen Durchmischung – auch auf Ebene der einzelnen Stadtteile! – setzen wir unsere bescheidenen Möglichkeiten dafür ein, dass grössere private Bauvorhaben auch öffentlich diskutiert werden. Aus diesem Grund erlauben wir uns, auch private Vorhaben zu beleuchten, wenn wir glauben, dass diese für eine gute allgemeine Lebensqualität im Quartier von grosser Bedeutung sind.

Wir fragen Sie daher:

- Wieviele Wohnungen werden infolge des Ersatzneubaus abgebrochen? In welchem Preissegment lagen die bisherigen Mieten? Auf welche Mieter- oder Käuferschicht sind die neuen Wohnungen ausgerichtet und gibt es Schätzungen zu den künftigen Preisen?

- Mussten bereits Kündigungen ausgesprochen werden und konnten für die Betroffenen Anschlusslösungen gefunden werden? Falls ja, liegen diese im angestammten Quartier?
- Ohne den aktuellen Wohnungsbestand im besagten Perimeter zu kennen, nehmen wir aufgrund der publizierten Angaben an, dass zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen wird, was wir grundsätzlich begrüssen. Stimmt diese Annahme? Ist darauf geachtet worden, dass die künftigen Wohnungen durch moderate Grundfläche und Ausbaustandard auch mittelständischen Familien zugänglich sind?
- Wie sieht der angestrebte Mietermix aus? Noch heute liegt der gemeinnützige Wohnanteil im Kreis 8 (und erst recht im Seefeld) bei ca. 7 Prozent und damit weit hinter dem städtischen Durchschnitt von ca. 25 Prozent. Bekanntlich hat das Stadtzürcher Stimmvolk 2012 sich mit überwältigendem Mehr für einen Anteil von 33 Prozent als Zielgrösse ausgesprochen. Ziehen Sie es daher in Betracht im Sinne einer privaten Beteiligung an diesem Ziel, auch einen Teil der Wohnung gemeinnützig, bzw. zur Kostenmiete zu vergeben oder streben Sie reine Marktmieten an?
- Aus dem Kreis unserer Mitglieder sind wir darauf aufmerksam gemacht worden, dass dem Vorhaben auch ein grosser Baum zum Opfer fallen soll. Hat es im Projekt keine Möglichkeit gegeben, diesen zu schonen? Und inwieweit ist eine klimatisch-ökologisch nützliche Begrünung der Aussenräume angedacht?

Mit diesen Fragen nehmen wir Bezug auf die doppelte gesellschaftliche Verantwortung in der Ihre Firma unseres Erachtens steht; als Grossanlegerin im Immobiliensektor mit Sitz und Wirkungsfeld im von der Wohnungsteuerung besonders bedrängten Seefeld einerseits und andererseits als Verwalterin von Versicherungs- und Pensionskassengeld, das Sie nicht zuletzt von den selben Mieterkreisen treuhänderisch zur Verfügung gestellt erhalten.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis dafür, dass wir als Quartierverein Ihnen diese Fragen stellen und freuen uns, wenn Sie sich die Zeit nehmen, um auf diese einzugehen. Natürlich stehen wir auch für Ihre Fragen zur Verfügung. Gespannt sehen wir Ihrer Antwort entgegen.

Freundliche Grüsse



Urs Frey
Präsident, Quartierverein Riesbach



Gabriele Demme
Mitglied der Arbeitsgruppe Wohnen

Der Quartierverein Riesbach behandelt die Korrespondenz wie die obige als öffentliche Angelegenheit und publiziert diese auf der eigenen Website.

Kopien in elektronischer Form gehen zudem an:

- André Odermatt, Vorsteher Baudepartement der Stadt Zürich
- Gemeinderäte der Kreise 7 und 8
- Quartierkonferenz