

Herrn Stadtrat  
André Odermatt  
Vorsteher Hochbaudepartement  
Lindenhofstrasse 19  
Amtshaus IV  
8021 Zürich

Zürich, 10. Juli 2013

**Ersatzneubauten der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG  
an der Dufour-, Färber-, Florastrasse  
Quartierentwicklungs-Leitbild gegen fortschreitende ‚Seefeldisierung‘**

Sehr geehrter Herr Stadtrat André Odermatt

Ende März wurde bekannt, dass die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG einen Ersatzneubau für Ihre Liegenschaften an der Dufour-, Färber- und Florastrasse plant und daher allen 88 Mietern gekündigt hat.

Auch wenn die Kündigungsfristen ausserordentlich lang angesetzt worden sind, beobachtet der Quartierverein (QVR) den Vorgang mit Sorge, handelt es sich hierbei doch um ein weiteres Beispiel für die drohende Entmischung und die damit einhergehende Verteuerung unseres einstmals bunten und vielfältigen Quartiers. Dieser schleichende Prozess, der unter der Bezeichnung ‚Seefeldisierung‘ längst traurige Berühmtheit und Eingang in den zürcherischen Wortschatz gefunden hat, lässt sich auf folgenden kurzen Nenner bringen: Günstige Wohnungen werden leer gekündigt und abgerissen. Die meisten bisherigen Mieter/-innen werden im angestammten Quartier wohl keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Auf derselben Grundfläche entstehen zwar einige Wohnungen mehr, jedoch mit insgesamt weniger Zimmern. Der Wohnflächenkonsum nimmt daher zu, die Belegungsdichte ab, die Zahl der Familienwohnungen sinkt. Dadurch steigen die Mietpreise pro Bewohner. Vor allem aber erlaubt das Vorgehen die ungebremste Anpassung an die immer noch einmalig hohen Marktpreise. Es findet ein völliger Wechsel der Mieterschaft statt. Menschen mit kleineren und mittleren Budgets werden sich die Mieten nicht mehr leisten können.

Vor diesem Hintergrund hat der Quartierverein mit Schreiben vom 25. März der Eigentümerin besagter Liegenschaften einige Fragen gestellt, welche diese am 17. April zum Teil beantwortet hat (vgl. beiliegende Korrespondenz). Unter anderem hat die Versicherung darauf hingewiesen, dass ihrem Projekt vom Amt für Städtebau die maximale Ausnutzung verweigert wurde, indem eine noch nicht in Kraft getretene BZO-Bestimmung betreffend Erscheinung des Erdgeschosses vorangewendet worden sei.

Dieser Umstand wirft aus Sicht des QVR auch grundsätzliche Fragen nach dem Umgang der Bewilligungsinstanzen mit grossen Bauanliegen auf. Es bleibt der ungute Eindruck, dass das Anliegen ‚Bezahlbar Wohnen‘ im Zusammenhang mit derartigen grossen Bauvorhaben vorliegend nicht offensiv angesprochen worden ist. Es würde uns interessieren, ob in den Verhandlungen mit der Bauherrin auch nachdrücklich genug auf den mehrfach bekundeten politischen Willen des Stadtrates nach einer guten sozialen Durchmischung der Zürcher Quartiere hingewiesen worden ist. Und wir fragen uns ganz allgemein: Werden eigentlich grosse Immobilienbesitzer – und insbesondere institutionelle Anleger, die ja mit quasi-öffentlichem Zwangssparkapital operieren – genügend dringend auf ihre gesellschaftliche Mitverantwortung bei der Erfüllung übergeordneter Ziele angesprochen? Müssten nicht gerade auch solche Investoren in die Pflicht genommen werden, wenn es darum geht, den Willen des Stimmvolkes umzusetzen!? Das von den Stimmbürgern gesetzte anspruchsvolle Ziel von 30 Prozent gemeinnützigem Wohnanteil ist realistischweise wohl nur damit zu erlangen, dass auch Private mittels Anreizen (Mehrausnutzung) für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen (Kostenmiete) gewonnen werden können.

Wir erlauben uns, diese Fragen ganz aus unserer Quartieroptik zu stellen. Es ist uns bewusst, dass die erwähnten Handlungsspielräume begrenzt sind. Trotzdem wüssten wir gerne genauer, weshalb in einem Fall wie demjenigen der Zürich Versicherung – gerade wegen der Einschränkung durch die EG-Bestimmung – nicht mittels Gestaltungsplan eine städtebaulich verträgliche Mehrausnutzung und im Gegenzug ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen erreicht werden konnte.

Auch in einem „Erhaltungsgebiet“ gemäss RES müssen gezielt angepasste Entwicklungen möglich sein. Die Spielräume wären mit einem Quartierentwicklungs-Leitbild auszuloten. Wie verschiedentlich in Aussprachen oder etwa anlässlich des von uns 2010 mitinitiierten Forums Wohnraum Innenstadt bekundet, hat der QVR gehofft, Riesbach oder zumindest das Seefeld würde im Rahmen des - sehr begrüßenswerten! – Legislatur-schwerpunktes ‚Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten‘ für die Entwicklung eines Quartierentwicklungs-Leitbildes ausgewählt. Dies hätte die Möglichkeit geboten, sich intensiver mit zukunftsweisenden Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Quartiertypus zu befassen.

Wir gehen davon aus, dass im „Fall Zürich-Versicherung“ der Zug abgefahren ist. Für künftige vergleichbare Fälle möchten wir aber gewappnet sein. Wir würden es jedenfalls begrüßen, wenn die Stadt als Grundvoraussetzung für einen offensiveren Umgang mit derartigen Schlüsselvorhaben einen Leitbild-Entwicklungsprozess für das Seefeld sofort auf die Agenda setzt.

Als Auftakt ist wohl eine Aussprache sinnvoll. Wir bitten Sie um einen Termin, an dem eine Delegation des QV-Vorstandes die aufgeworfenen Fragen mit Ihnen besprechen kann.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme und den hoffentlich positiven Bescheid.

Freundliche Grüsse

Urs Frey  
Präsident Quartierverein Riesbach

Kopien an:

- Gewerbeverein Seefeld
- Gemeinderäte 7 und 8
- Quartierkonferenz
- Quartierkoordination
- Stadt- und Quartierentwicklung
- Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG

Der QVR pflegt eine transparente Informationspolitik und macht seine Protokolle auf der Website zugänglich. Wo keine vertraulichen Informationen im Spiel sind, pflegt er diese Haltung auch bei der Korrespondenz.

Beilagen erwähnt