

Fragen & Antworten zur Siedlung «Seebahn»

Was ist der Unterschied zwischen «Seebahn» und «Seebahn-Höfe»?

«Seebahn» heisst die Ende der 1920er-Jahre gebaute Siedlung der BEP im Geviert der Eismann-, Seebahn-, Stauffacher- und Kanzleistrasse im Zürcher Kreis 4.

«Seebahn-Höfe» bezeichnet den gemeinsamen privaten Gestaltungsplan der beiden Genossenschaften ABZ und BEP. Er bezieht sich auf die Siedlungen «Kanzlei» der ABZ und «Seebahn» der BEP. Beide sollen durch Neubauten ersetzt werden.

Die Neubauten sind je eigenständige Architekturprojekte der BEP bzw. der ABZ. Die Arbeiten dafür haben schon vor vielen Jahren begonnen. Die Projekte wurden immer wieder den sich ändernden Vorgaben angepasst und neu justiert.

Wieso dauert das so lange?

Es sind viele Faktoren, die zu diesem nun schon rund 20 Jahre dauernden Prozess beitragen:

Um eine solide Basis zu haben, wurde 2009/2010 unter Einbezug verschiedener Stakeholder:innen ein [Quartierleitbild](#) erarbeitet. 2011 stellte der Stadtrat dann in Aussicht, dass die Häuser aus dem Inventar der Denkmalpflege entlassen werden.

Von 2012 bis 2015 führte das Amt für Hochbauten in Koordination mit der BEP beziehungsweise der ABZ je einen [Architekturwettbewerb](#) durch. Die Genossenschaften unterbreiteten ihren Generalversammlungen den jeweiligen Baukredit. Sie wurden beide mit grossem Mehr angenommen.

2016 entliess der Stadtrat die Siedlungen aus dem Inventar der Denkmalpflege. Es handelt sich um eine sog. «[suspensiv bedingte Inventarentlassung](#)», das heisst: Sollte der geplante Ersatz-Neubau nicht umgesetzt werden, gilt die Inventarentlassung nicht und die Häuser werden unter Denkmalschutz gestellt.

Von 2016 bis 2018 war das Projekt blockiert, weil der [Heimatschutz zweimal rekurrierte](#) gegen die Entlassung aus dem Inventar – ohne Erfolg.

Von 2019 bis 2024 erstellten ABZ und BEP in enger Zusammenarbeit mit diversen städtischen Stellen den privaten Gestaltungsplan inklusiv dem Städtebaulichen Vertrag. Im Verlauf dieses Verfahrens [änderten sich gesetzliche Rahmenbedingungen](#) und Vorschriften mehrmals, was [ständige Anpassungen](#) und erneute Abklärungen nötig machte.

Im Frühling 2024 wurde der [Gestaltungsplan letztmals eingereicht](#).

Im September 2024 verabschiedete der [Stadtrat](#) den Gestaltungsplan zuhanden des Gemeinderates.

Danach befasste sich die zuständige [gemeinderätliche Kommission](#) mit dem Gestaltungsplan. Am 9. April 2025 hat der [Gemeinderat](#) den Gestaltungsplan mit einem überaus deutlichem Mehr von 100:11 Stimmen gutgeheissen.

Ein anonymes Komitee ergriff das [Referendum](#) gegen den Entscheid des Gemeinderates. Deshalb musste die Stadtzürcher Stimmbevölkerung über den Gestaltungsplan abstimmen.

Diese [Abstimmung](#) fand am 30. November 2025 statt. Über 72 Prozent der Abstimmenden sagten Ja zum Gestaltungsplan.

Ein weiterer Meilenstein ist jetzt die [Baueingabe](#).

Warum will die BEP einen Ersatz-Neubau?

Die bald hundertjährigen Gebäude weisen verschiedene strukturelle Defizite auf (u.a. hoher Energieverbrauch, fehlende Lifte, nicht alters- und behindertengerecht, fast nur 3-Zimmer-Wohnungen). Eine Sanierung der dann denkmalgeschützten Häuser kann die Defizite nicht wirklich beheben, sie wäre sehr teuer und würde kaum zu mehr Wohnraum führen. Das Resultat wäre: Nicht mehr, dafür pro Quadratmeter teurerer Wohnraum mit Defiziten.

Mit dem Neubau entstehen an diesem zentralen Ort bezahlbare, altersgerechte, energiearme und autofreie Wohnungen für rund doppelt so viele Menschen als bisher.

Was wird neu gebaut?

Es handelt sich um eine Blockrandbebauung, mit insgesamt 147 Wohnungen und einem Wohnungsmix von 2- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen. Der ausgewogene Wohnungsmix setzt sich je zur Hälfte zusammen aus Wohnungen mit 3.5 oder weniger Zimmern und Wohnungen mit 4.5 oder mehr Zimmern. Dazu kommen zumietbare Zimmer und eine Gästewohnung.

Alle Wohnungen sind hindernisfrei zugänglich und orientieren sich mit ihren Wohrräumen zum Innenhof. Die hofseitigen Fassaden werden begrünt. Der Innenhof wird ebenfalls sehr grün und biodivers und kann von allen Quartierbewohner:innen genutzt werden. Das Gebäude ist zur Seebahnstrasse hin siebenstöckig und fünfstöckig auf der Seite Ehrismannstrasse.

Im Sockel des Gebäudes sind Mietflächen für das Gewerbe vorgesehen sowie die auch dem Quartier zugute-kommende öffentliche Nutzung durch eine KITA.

Wann wird gebaut?

Der bisherige Projektverlauf hat gezeigt, dass eine verbindliche Terminplanung kaum möglich ist. Es ist jedoch absehbar, dass vor 2028 nicht gebaut wird.

Was passiert mit den jetzigen Mieter:innen der Siedlung «Seebahn»?

Die BEP vermietet die Wohnungen seit mehr als 10 Jahren nicht mehr an ihre Genossenschaftsmitglieder, sondern zur – wider Erwarten schon sehr lang dauernden – Zwischennutzung an das [Jugendwohnnetz JUWO](#). Das JUWO vermietet sie weiter an junge Erwachsene, die in Ausbildung sind und wenig Geld haben. Die Kriterien «16- bis 28-jährig» und ein «maximales Einkommen von 30'000.- pro Jahr» bewirken, dass die Mietverhältnisse in den JUWO-Wohnungen oft wechseln.

Im Hinblick auf den Rückbau der «Seebahn» wird das JUWO nach Alternativen suchen für seine dannzumal in der Siedlung wohnenden Mieter:innen.

Was kosten die neuen Wohnungen?

Im Neubau wird es 20 Prozent subventionierte Wohnungen für Menschen mit sehr geringem Einkommen geben. Für die anderen Wohnungen gilt die Kostenmiete. Das heißt: Es wird kein Gewinn erwirtschaftet, aber die Mieten müssen längerfristig die Kosten decken. Relevant für die Berechnung sind die Anlagekosten (also die Baukosten), der Referenzzinssatz und der Gebäudeversicherungswert.

Heute können wir noch keine verbindlichen Angaben zu den Mietzinsen machen.

Wann geht's los mit der Vermietung der neuen Wohnungen?

Leider können wir keine verbindlichen Termine nennen.

Im Idealfall liegt Ende 2026 die Baubewilligung für die «Seebahn» vor. Das Erreichen dieses Meilensteins wäre für die BEP der Startpunkt für den Vermietungsprozess. Basis ist das Vermietungsreglement.

Verlaufen alle weiteren Schritte ohne nochmalige Verzögerungen, können die Wohnungen im besten Fall Ende 2030 bezogen werden.