

Offener Brief an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG

Mieterinnen und Mieter der Überbauung
Wiesliacher 81-97, 8053 Zürich-Witikon
vertreten durch
Ruth Aeberli
Wiesliacher 97
8053 Zürich
raeberlir@bluewin.ch
Tel. 079 961 60 42

An die
Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG
Herr Urs Lüthy, CEO Zurich Schweiz
Frau Franziska Tirziu, Head Sustainability Risk
Mythenquai 2
8002 Zurich
contact@zurich.ch

Zürich, 30. Oktober 2026

Betreff: Bitte um erneute Evaluation des geplanten Abbruchs der Überbauung Wiesliacher 81-97 in Zürich-Witikon

Sehr geehrter Herr Lüthy, sehr geehrte Frau Tirziu, sehr geehrte Damen und Herren

Wir sind die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Wiesliacher 81-97 in Zürich-Witikon, einer von zwei Überbauungen im Quartier, für welche die Zürich Versicherungs-Gesellschaft als Eigentümerin (verwaltet durch die Apleona Schweiz) am 26. Juni 2026 alle unbefristeten Mietverträge gekündigt hat.

Wir sind ehrlich: Für viele von uns war die Kündigung ein Schock, welchen wir immer noch nicht verdaut haben. Dennoch schreiben wir Ihnen heute nicht als Gegner eines Unternehmens, sondern als langjährige Bewohnerinnen und Bewohner, die um ihr Zuhause und um ein intaktes Quartier besorgt sind. Wir bitten Sie hiermit, das Projekt noch einmal grundsätzlich zu überdenken – und zumindest sorgfältig zu prüfen, ob ein Abbruch tatsächlich die einzige oder beste Lösung ist. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen unsere Argumente und Vorschläge vorstellen.

Eine Liegenschaft mit besonderer architektonischer Qualität

Die neun Häuser Wiesliacher 81-97 wurden 1980/81 als kleine, in sich gestaffelte Siedlung geplant: vier Baukörper, windmühlenartig zueinander angeordnet, mit einem

gemeinschaftlichen Zwischenraum, zwei Pavillons für die Gemeinschaft und einer sorgfältigen Anbindung an die angrenzende Freihaltezone Richtung Wehrenbachtobel. Aus den oberen Geschossen reicht der Blick über die Wiesen und den Bachtobel bis zum Zürichsee.

Wie eine architektonische Würdigung der Anlage festhält:

> "Besonders nach Südwesten integriert sich diese Bauform und Materialität sehr gut in die Landschaft. Sie nimmt damit Formen des weiter nördlich gelegenen historischen Ortskerns von Witikon auf und nimmt sich mit einer angemessen, wohltuend integrativen Geste gegenüber der freien Landschaft zurück."

Im Innern besteht "eine sehr hohe Wohnqualität, mit gut geschnittenen, lichtvollen Räumen und individuellen, eher grosszügigen Grundrissen" — die Wohnungen wurden ursprünglich für den Verkauf projektiert und entsprechend hochwertig ausgeführt, inklusive Cheminées.

Wir sind überzeugt: Diese Qualität lässt sich in den vier-/fünfgeschossigen Neubauten mit Flachdach, wie sie gemäss den bisherigen Veröffentlichungen vorgesehen sind, nicht wiederherstellen. Solche Baukörper stünden, so die gleiche Einschätzung, "ohne Bezug zur Landschaft" und wären "aufgrund der Beliebigkeit des architektonischen Ausdrucks und der Zwischenräume von geringerer Qualität als heute".

Zusätzlich prägen rund zwölf grosse, geschützte Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens einem Meter das Grundstück. Sie müssten für den geplanten Neubau, abhängig von der der genauen Position und Grösse der Baukörper, grossteils gefällt werden – ein Verlust, der sich nicht in wenigen Jahren ersetzen lässt.

Ein weiterer Punkt: Die angrenzenden Liegenschaften bleiben in Privatbesitz und werden nicht abgebrochen. Der geplante Ersatzneubau auf unserer Parzelle würde damit nicht das ganze Ortsbild erneuern, sondern es aufbrechen — mitten in einem Gebiet, das nicht als Verdichtungsschwerpunkt ausgewiesen ist, sondern direkt an die regionale Erholungszone Witikon grenzt («Panoramaweg»). Gerade in einer solch landschaftlich sensiblen Lage verdient die Frage, ob die neue Liegenschaft passend ist, aus unserer Sicht eine sorgfältigere Antwort, als sie ein reiner Ersatzneubau geben kann.

Kein technisches Ende der Lebensdauer — erst 45 Jahre alt

Die Bauten sind, wie die erwähnte architektonische Beurteilung festhält, "keineswegs am Ende ihrer Lebensdauer, auch nicht in ihrer technischen Struktur". Sie wurden nie modernisiert, sondern nur repariert; Küchen und Bäder liessen sich mit angemessenem Aufwand auch im bewohnten Zustand renovieren, eine bessere Dachdämmung ergänzen und die Wärmeerzeugung auf Wärmepumpen umstellen. **Es handelt sich also um eine Frage der Sanierung und Pflege, und nicht des Abbruchs.**

Es fällt uns schwer zu akzeptieren, dass die Lebensdauer eines soliden, gut gebauten Hauses kürzer bemessen werden soll als die Lebensarbeitszeit eines einzelnen Menschen. Ein Gebäude, das mit vergleichsweise geringem Aufwand für Jahrzehnte weiter bewohnbar wäre, nach nur 45 Jahren durch Abbruch zu ersetzen, widerspricht jedem Verständnis von nachhaltigem Bauen.

Der Immobilienmarkt bestätigt dies eindrücklich: Wohnungen in der bauähnlichen Liegenschaft aus dem Baujahr 1984 in PLZ 8053 — die direkt angrenzende Liegenschaft an der Carl-Spitteler-Strasse 100, wenige Gehminuten entfernt — erzielen nach einer massvollen Renovation Verkaufspreise ähnlich einem Neubau-Niveau (siehe Inserate auf den einschlägigen

Immobilienplattformen). Das technische und ökologische Argument für einen Abbruch lässt sich damit nach unserer Überzeugung nicht aufrechterhalten.

Ökologische Kosten eines Abbruchs — graue Energie und Ihre Klimaziele

Ein Abbruch vernichtet unwiederbringlich die sogenannte graue Energie: die gesamte Energie und die CO_2-Emissionen, die bereits in Fundament, Tiefgarage, Schutzräumen, Beton, Mauerwerk und Ausbau der bestehenden Gebäude stecken. Diese Investition ist bereits getätigt und klimatisch "bezahlt" — sie durch einen Neubau zu ersetzen, bedeutet, dieselbe und noch viel mehr Energie ein zweites Mal aufzuwenden, bevor auch nur eine einzige Wohnung neu bewohnt ist. Fachlich ist unbestritten, dass ein Ersatzneubau ökologisch nur in Ausnahmefällen besser abschneidet als eine Sanierung des Bestands; die graue Energie des Abbruchs und Neubaus amortisiert sich über die Lebensdauer eines Gebäudes oft gar nicht. Ein für den Neubau angestrebtes Nachhaltigkeitszertifikat bliebe unter diesen Umständen ein Feigenblatt, solange die zerstörte graue Energie und die zerstörte bauliche Qualität darin nicht ehrlich mitgerechnet werden. Auch die rund zwölf grossen, gefällten Bäume sind ein Verlust an gebundenem Kohlenstoff und Grünvolumen, der sich nicht kurzfristig kompensieren lässt.

Dabei gäbe es wesentlich schonendere Alternativen: Mit Aufstockungen oder Ersatzneubauten eines kleinen Teils der Gebäude sowie kleineren baulichen Ergänzungen, wo möglich und sinnvoll, lässt sich die Ausnützung schon heute erhöhen, wenn eine sanfte Sanierung – die schonendste Umgangsweise mit dem Bestand – nicht ausreichen sollte. Diese Strategien, die im Unterschied zu Ersatzneubauten eine eingehende Beschäftigung mit dem Bestand und seinen spezifischen Qualitäten und Potenzialen erfordern, würde ebenfalls mehr Wohnfläche geschaffen, mit einem Bruchteil der grauen Energie und Kosten eines Ersatzneubaus, und unter Erhalt der meisten bestehenden Mietverhältnisse.

Wir sind uns bewusst, dass die Zürich Versicherung sich selbst hohe Ziele setzt: Netto-Null bei den eigenen Betriebsemissionen bis 2030, eine Reduktion um 70 % gegenüber 2022 bereits bis 2029, Netto-Null-Ausrichtung der Investitionsportfolios bis 2050 sowie konkrete Emissionsreduktionsziele für das direkt gehaltene Immobilienportfolio. Als Investorin der Green-Bond-Anleihe der Stadt Zürich hat die Zürich Versicherung zudem gezielt Sanierungen von Schulen, einem Gesundheitszentrum und einer Wohnsiedlung mitfinanziert — ausdrücklich, um deren CO_2-Fussabdruck zu minimieren. **Wir bitten Sie, denselben Massstab an Ihr eigenes Objekt in Witikon anzulegen.**

Soziale Folgen für Quartier und Mieterschaft

Wiesliacher 81–97 bietet grosszügige Familienwohnungen ohne besondere Zugangsauflagen – eine Wohnungsart, die in Witikon zunehmend verschwindet und durch Neubauprojekte nicht ersetzt wird. Gleichzeitig kündigt dieselbe Eigentümerin zwei Überbauungen im Quartier auf einmal; verwurzelte Familien und ältere Menschen finden bei der tiefen Leerstandsquote kaum Ersatzwohnraum im Quartier. Viele von uns sind mit einem unbefristeten Mietvertrag eingezogen, in der berechtigten Erwartung, langfristig bleiben zu können.

Die neuen, kleineren Wohnungstypen, wie sie in vergleichbaren Neubauprojekten in Witikon entstehen, decken den tatsächlichen Bedarf der Quartierbevölkerung oft nur ungenügend: Die neuen Überbauungen am Oeschbrig (Halo Homes, immer noch rund 50 % Leerstand) und Carla Witikon erscheinen beide teuer und schwer vermietbar. **Ein Ersatzneubau, der am Bedarf der bisherigen Bewohnerschaft vorbeigeplant wird, löst kein Wohnproblem, sondern schafft ein neues.**

Auch das Tempo der Entmietung ist entscheidend: Beim Fall Glockenacker im selben Quartier wurden Wohnungen bereits weit vor Baubeginn leergekündigt — Menschen wurden aus ihrem Alltag gerissen, obschon der Bau noch gar nicht anlief. **Wir bitten die Zürich Versicherung eindringlich, diesen Fehler nicht zu wiederholen.**

Widerspruch zu den eigenen Zielen der Zürich Versicherung

Die Zürich Versicherungs-Gruppe versteht ihren Unternehmenszweck als *"to create a brighter future together"* und benennt gesellschaftliche Resilienz ("societal resilience") als zentrales strategisches Anliegen. Wir sind überzeugt, dass diese Ziele auch – und gerade – im eigenen Heimmarkt eingelöst werden sollten, nicht nur in Investitionsprojekten für Dritte. Eine Massenentmietung von über 100 Haushalten für ein noch nicht bewilligte Renditeprojekte steht in einem spürbaren Spannungsverhältnis zu diesem Anspruch – ebenso wie der Abbruch eines strukturell intakten Gebäudes zu den eigenen Klimazielen der Zürich Versicherung.

Wir bitten Sie, diesen Widerspruch nicht auf sich beruhen zu lassen, sondern zum Anlass zu nehmen, das Projekt Wiesliacher zu einem Referenzfall dafür zu machen, wie ein verantwortungsvoller institutioneller Eigentümer mit Bestandsbauten und Bestandsmieterschaft umgeht.

Unsere Bitte und konkrete Forderungen

1. **Grundsätzliches Überdenken des Abbruchs.** Wir bitten um eine erneute, ergebnisoffene Prüfung, ob eine schrittweise, sanfte Sanierung oder eine partielle Aufstockung oder Ergänzung unter Beibehaltung der heutigen Qualitäten die Ziele der Zürich Versicherung nicht ebenso gut erreichen könnte – ohne Abbruch und ohne Entmietung.
2. **Transparente, laufende Kommunikation** über den Planungsstand, den Zeitplan und die einzelnen Projektschritte gegenüber der Mieterschaft.
3. **Befristete Mietverhältnisse proaktiv verlängern**, solange die Planung läuft, statt Wohnungen frühzeitig leerzukündigen (Negativbeispiel Glockenacker).
4. **Eigene Liegenschaften zu Vorzugskonditionen** für die von der Kündigung betroffenen Haushalte anbieten – in Anlehnung an vergleichbare Zusagen anderer institutioneller Eigentümerinnen im Quartier.
5. **Härtefallregelung prüfen**, inklusive eines bevorzugten Zugangs für besonders betroffene Haushalte zur in Witikon geplanten städtischen Wohnsiedlung Harsplen (Katzenschwanzstrasse/Witikonerstrasse), sofern dies im Einflussbereich der Zürich Versicherung liegt.
6. **Nachhaltigkeits- und Sozialziele auch im eigenen Heimmarkt umsetzen** – nicht nur in der externen Berichterstattung und in Investitionsprojekten für Dritte.

Schlusswort

Wir sind überzeugt, dass ein Unternehmen von der Grösse und Bedeutung der Zürich Versicherung die Möglichkeit – und die Verantwortung – hat, hier eine Lösung zu finden, die dem baulichen und landschaftlichen Wert unserer Siedlung, den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie den eigenen Klima- und Gesellschaftszielen gleichermassen gerecht wird. Wir sind gerne zu einem persönlichen Gespräch und DIalog bereit und hoffen auf eine sorgfältige, erneute Prüfung des Projekts.

Mit freundlichen Grüssen

Die Mieterinnen und Mieter der Überbauung Wiesliacher 81–97

(Unterschriften siehe Beiblatt)



"Ich dachte immer dass ich hier mal sterben werde" - Ruth Aeberli, heute 81, ist 35-jährig stolz in die neue Wiesliacher-Siedlung eingezogen, Ihre absolute Traumwohnung. (Bild: tsüri.ch)

«Ich habe Angst, dass wir im Quartier nichts Bezahlbares mehr finden.»

Mieterin im Wiesliacher

(tsüri.ch)

«C'est tout simplement déprimant»

Des dizaines de locataires expulsés pour laisser place à des apparts de luxe vides

Dans le quartier zurichois de Witikon, des centaines d'habitants ont quitté leur logement, remplacé par des immeubles de luxe. Mais plusieurs restent largement vides: au complexe Halo Homes, plus de la moitié des 69 appartements proposés sont encore inoccupés.

Publié: 27.08.2026 à 14:17 heures
Dernière mise à jour: 27.08.2026 à 14:44 heures

(blick.ch)

Unterschriften zum Offenen Brief an die Zürich Versicherung, 30.10.2026