



Beschluss des Stadtrats

vom 29. September 2021

GR Nr. 2021/338

Nr. 988/2021

Dringliche Interpellation von Andreas Kirstein (AL) betreffend Ersatzneubau der Siedlung Bergacker in Affoltern, bisherige Geschichte und Auflagen bei einer Neuüberbauung, Hintergründe zur Testplanung und den weiteren Planungsschritten, Einfluss auf die Schule Schauenberg, flankierende Massnahmen für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Information der Mieterschaft und der Öffentlichkeit

Am 23. August 2021 reichte Gemeinderat Andreas Kirstein (AL) folgende Dringliche Interpellation, GR Nr. 2021/338, ein:

Gemäss Website des Quartiervereins Affoltern planen SwissLife und die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Habitat 8000 den Ersatz der 1953 und 1954 erstellten Siedlung Bergacker. Betroffen sind 408 Wohnungen an den Adressen Bergacker 9 bis 82, Regulastrasse 59 bis 69 (ungerade Nummern) und Regulastrasse 72/74, sowie Schauenbergstrasse 27 bis 53 (ungerade Nummern). Das 4.5 Hektaren grosse Areal weist gemäss GIS eine Ausnutzungsreserve von über 90% aus. Die 2016 gestartete und von Planpartner begleitete Testplanung, deren Potenzialanalyse von einer Erhöhung der bestehenden Hauptnutzfläche von 23'105 qm auf 57'000 qm (plus 146%) und einer Erhöhung der Zahl der Wohnungen von 408 auf 670 (plus 164%) ausgegangen ist, wurde im März 2021 abgeschlossen.

Zwei der drei beteiligten Büros (EMI und Härle Hubacher) haben auf ihren Webseiten ihre Projekte aufgeschaltet (<http://www.emi-architekten.ch/werkverzeichnis/> <http://haerlehubacher.ch/zurich-affoltern/>). Beide Projekte sehen den Abriss sämtlicher bestehender Gebäude vor:

- Härle Hubacher sieht eine Neubebauung des Areals mit - nur über einen Gestaltungsplan realisierbaren - fünfstöckigen Gebäuden vor, die in sechs Etappen realisiert werden soll.
- Das Projekt von EMI-Architekten schlägt 4stöckige Bauten vor, die vermutlich im Rahmen einer Arealüberbauung mit einem einfachen Baubewilligungsverfahren realisiert werden können.

In den bestehenden 408 kleinräumigen Wohnungen der Siedlung Bergacker (von 233 der Habitat gehörenden Wohnungen sind 145 3-Zimmerwohnungen) leben rund 900 Personen. Gemäss Schulraumplanung Affoltern hat die Zahl der Schülerinnen und Schüler aus der Siedlung Bergacker in der Schule Schauenberg stark zugenommen. Es ist davon auszugehen, dass die Zunahme auf Zwischennutzungen mit kinderreichen Haushalten zurückzuführen ist. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass es die heutigen Bewohnenden der Siedlung Bergacker schwer haben werden, eine neue Wohnung zu finden, wenn ab 2025 mit der Neubebauung der Siedlung Bergacker begonnen wird. Ohne flankierende Massnahmen und klaren Vorgaben bezüglich Raumprogramm bei den weiteren Planungsschritten wird es den heutigen Bewohnenden trotz etappierter Neubebauung kaum möglich sein, in eine neu erstellte Wohnung zu ziehen.

In Zusammenhang mit der grossräumigen Planung von Ersatzneubauten im Bergacker bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Bitte um Angabe der Entstehungsgeschichte der einheitlich bebauten Siedlungen Bergacker von SwissLife und Habitat. Wer hat die Siedlung erstellt? Wann fanden Innen- bzw. Aussensanierungen statt? Welche Handänderungen haben stattgefunden? Warum kam es zu diesen Handänderungen?
2. Welche Auflagen aufgrund der gemeinsamen Bebauung oder weiteren bzw. späteren Abmachungen müssen die Grundeigentümer bei einer Neuüberbauung beachten? Bitte um Zustellung eines für die abparzellierten Grundstücke typischen Grundbucheintrags.



2/8

3. Was für nachbarschaftliche Vereinbarungen bestehen mit der Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Schulhausparzelle?
4. Wann sind die zuständigen Ämter von den Grundeigentümern über die Planung informiert worden? Welche städtischen Abteilungen und Personen waren bzw. sind in die Planung involviert? Bitte um Zustellung einer Chronologie.
5. In welcher Form waren städtische Amtsstellen an der Testplanung beteiligt? Wie wurden die Vorgaben für die Testplanung erarbeitet? Wie war die Jury zusammengesetzt? Welche Büros waren an der Testplanung beteiligt? Wie lautete ihr Auftrag. Bitte um Zustellung des Juryberichts.
6. Wie sind Umweltfragen bei der Testplanung berücksichtigt worden (Hitzeminderung, Durchlüftung, Verkehrserschliessung, Grünraum, Versiegelung des Bodens, Erhalt bestehender Gebäude, CO₂-Bilanz inklusive Vorketten und Graue Energie)?
7. Bitte um Angaben zur weiteren Planung. Soll eine Arealüberbauung realisiert werden? Oder wird ein Gestaltungsplan erarbeitet resp. erwägt der Stadtrat den Erlass einer Gestaltungsplanpflicht für das über 4 Hektaren grosse Areal? Wenn nein: warum nicht? Werden Swiss-Life und Habitat einen gemeinsamen oder separate Architekturwettbewerb/e ausschreiben? Hat das Baukollegium schon Stellung genommen zur Planung?
8. Welche Bedürfnisse für die Erstellung von Infrastruktur- und öffentliche Bauten hat die Stadt Zürich angemeldet? Können Erweiterungsbauten für das schon über die Kapazitätsgrenzen hinaus belegte Schule Schauenberg realisiert werden (Im Sommer 2022 wird für Mittelstufenklassen des Schulhauses Schauenberg ein Schulhausprovisorium auf dem Areal der Schule Riedenhalden erstellt)? Gibt es die Möglichkeit, auf dem Areal Bergacker Alterswohnungen mit Kostenmiete zu erstellen?
9. Ist Stadtentwicklung gemäss Dienstleistungsvereinbarung zum Einbezug sozialräumlicher Aspekte in die Planung involviert worden? Wenn ja, Bitte um Zustellung aller Unterlagen und Berichte von Stadtentwicklung (STEZ) zur Projektierung Bergacker.
10. Wie sieht die Sozialstruktur der heutigen Bewohnerschaft aus? Bitte um Zustellung aktueller Siedlungsberichte von Statistik Stadt Zürich zu den Siedlungen von Habitat und SwissLife.
11. Mit welchen flankierenden Massnahmen kann sichergestellt werden, dass die heutigen Bewohnenden der Siedlungen von Habitat 8000 und SwissLife eine Wohnung in den Neubauten beziehen können?
12. Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass bei Projekten von der Grösse der Neubebauung des Bergacker-Quartiers die Mieterschaft und die Öffentlichkeit nicht wie im vorliegenden Fall erst nach Abschluss, sondern schon vor Einleitung einer Testplanung informiert und in die Planung involviert werden sollten, wie das die UNO-Sonderberichterstattung für das Recht auf Wohnen im Fall der Planung der teilweisen Neubebauung des Brunauparks gefordert hat (siehe dazu GR-Nr. 2020/95 (Schreiben der UN-Sonderberichterstattlerin für das Recht auf Wohnen über die Verletzung der Grundrechte der betroffenen Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Bauprojekte «Brunaupark»)?
13. Welche Mittel hat die Stadt, um Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einem solchen Vorgehen zu bewegen? Wie hat der Stadtrat und die Verwaltung die Grundeigentümer mit dieser Forderung konfrontiert? Wieso haben sich Habitat und SwissLife nicht auf ein solches Vorgehen eingelassen?
14. Zu welchen Ergebnissen hat der in der Antwort auf die Interpellation (GR-Nr. 2020/95) erwähnte Dialog mit den Grundeigentümern zum Vorgehen bei der Planung von grossen Wohnbauprojekten geführt?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die beiden Grundeigentümerinnen Swiss Life und Habitat 8000 haben die Absicht, ihre Grundstücke am Bergacker in Zürich-Affoltern mit einer Gesamtfläche von 44 756 m² gemeinsam neu zu beplanen. Dazu haben sie von Planpartner AG eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Gestützt auf die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie und den Umstand, dass das Gebiet vom Bergacker gemäss kommunalem Richtplan in einem Gebiet mit Verdichtung über die bestehende BZO hinaus liegt, sind die Grundeigentümerinnen Ende 2017 ans Amt für Städtebau (AfS) gelangt. Die Frage war, ob die Stadt ein Verfahren unterstützen und begleiten würde, in welchem die zukünftige Entwicklung des Areals ein-



3/8

schliesslich möglicher Verdichtung geprüft wird. Auf Empfehlung des AfS wurde die Machbarkeitsstudie am 8. Juni 2018 auch im Baukollegium vorgestellt, das die Absicht einer Projektentwicklung unterstützt. Im Rahmen einer Testplanung sollte eine vertiefte Betrachtung des Areals erfolgen. Damit sollen grundlegende Fragen bezüglich den städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten, der quartierverträglichen Ausnützung einer potenziellen Neubebauung sowie weitere Fragen der Erschliessung, Etappierung usw. geklärt werden. Das Resultat der Testplanung soll in einer Synthese bzw. einem Masterplan festgehalten werden und für die Grundeigentümerinnen als Grundlage dienen, um gemeinsam mit der Stadt das richtige Planungsinstrument für die Arealentwicklung bestimmen zu können. Ungeachtet des nutzungsplanerischen Wegs soll das Resultat der Testplanung als Grundlage für spätere architektonische Konkurrenzverfahren dienen.

Für das Verfahren wurden seitens Stadt folgende Rahmenbedingungen gestellt: Im Anschluss an die Testplanung wird das richtige Planungsinstrument gemeinsam von der Stadt und den Grundeigentümerinnen festgelegt und in einer Absichtserklärung festgehalten. Das Begleitgremium oder die Teams der Testplanung sollen so zusammengesetzt sein, dass neben städtebaulicher und landschaftsarchitektonischer Expertise auch das Thema der sozialverträglichen Erneuerung gebührend berücksichtigt werden kann. Bei einer Erneuerungsplanung dieser Grössenordnung sind soziale Aspekte zwingend zu berücksichtigen und für jede Planungsphase stufengerechte Lösungen zu erarbeiten. Falls sich aus der Testplanung zeigen sollte, dass eine Aufzonierung anzustreben ist, wird seitens Stadt der Mehrwertausgleich, preisgünstiger sowie subventionierter Wohnraum eingefordert werden. Zudem sollen Quartiervertreterinnen und Quartiervertreter in die Programmearbeitung in geeigneter Weise eingebunden und laufend über die Testplanung informiert werden. Es wurde auch empfohlen, über das Projekt im Quartier – insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner – frühzeitig zu informieren.

Im gemeinsamen und stets konstruktiven Gespräch mit den Grundeigentümerinnen wurde entschieden, die Testplanung seitens Stadt zu begleiten. Die Testplanung wurde zwischen Frühling 2019 und Frühling 2020 mit einer anschliessenden Vertiefung bis Sommer 2021 durchgeführt. Die Inhalte und Resultate der Testplanung sollen durch die Grundeigentümerinnen in Absprache mit der Stadt öffentlich kommuniziert werden. So ist vorgesehen, dass die Testplanung Bergacker an der Informationsveranstaltung «Diagonal Affoltern» vom 25. Oktober 2021 Thema sein wird. Weiter findet gemäss Auskunft der Grundeigentümerinnen noch in diesem Jahr eine Veranstaltung für die Mieterinnen und Mieter statt. Aus Sicht des Stadtrats wäre es nicht zielführend, im Rahmen der vorliegenden Interpellation in die Kommunikation ein- bzw. dieser vorzugreifen. Zudem befinden sich das AfS und die Grundeigentümerinnen zurzeit in einer gemeinsamen Dialogphase über das weitere Vorgehen bzgl. der Arealentwicklung. Aufgrund des konstruktiven und auf eine optimale Lösung hin orientierten Dialogs kann zu gewissen Verfahrensfragen keine Antwort gegeben werden. Gerade hinsichtlich den in der Interpellation aufgebrachten Fragen der sozialverträglichen Erneuerung ist seitens der Grundeigentümerinnen eine hohe Sensibilität und Ernsthaftigkeit im Umgang mit dem Thema vorhanden. Der Stadtrat ist zuversichtlich, dass diesbezüglich gute und umsichtige Lösungen erarbeitet werden können.

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



4/8

Frage 1

Bitte um Angabe der Entstehungsgeschichte der einheitlich bebauten Siedlungen Bergacker von SwissLife und Habitat. Wer hat die Siedlung erstellt? Wann fanden Innen- bzw. Aussensanierungen statt? Welche Handänderungen haben stattgefunden? Warum kam es zu diesen Handänderungen?

Die Bebauung am Bergacker wurde Anfang der 1950er-Jahre durch die Firma Karl Steiner (später Steiner AG) erstellt. Die Swiss Life (ehemals Rentenanstalt) erwarb gemäss deren Auskunft ihre Liegenschaften unmittelbar nach Fertigstellung im Jahr 1954. Die Habitat 8000 wurde 1990 gegründet und erwarb in den ersten Jahren nach der Gründung im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes diverse Liegenschaften. Die Liegenschaften am Bergacker wurden gemäss Habitat 8000 im Jahr 1991 von der Immobiliengesellschaft Turinova AG erworben.

Bei den Liegenschaften der Swiss Life wurden gemäss Auskunft folgende Sanierungen durchgeführt: Innensanierung 1984, Fensterersatz 1993, Wärmeerzeugung und -verteilung 1997.

Bei der Habitat 8000 wurden gemäss Auskunft seit dem Erwerb folgende Sanierungen vorgenommen: Heizungserneuerung 1996, Sanierung Garagenboxen 2001, Fensterersatz 2006, an einzelnen Liegenschaften wurden zudem Fassaden- oder Flachdachsaniierungen gemacht.

Fragen 2

Welche Auflagen aufgrund der gemeinsamen Bebauung oder weiteren bzw. späteren Abmachungen müssen die Grundeigentümer bei einer Neuüberbauung beachten? Bitte um Zustellung eines für die abparzellierten Grundstücke typischen Grundbucheintrags.

Grundbuchauszüge sind keine öffentlich-rechtlichen Dokumente. Die Einsicht ins Grundbuch steht jedoch auf Antrag allen offen.

Frage 3

Was für nachbarschaftliche Vereinbarungen bestehen mit der Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Schulhausparzelle?

Neuere nachbarschaftliche Vereinbarungen mit der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt Habitat 8000 und der Schulhausparzelle gibt es nicht. Inwiefern ältere Vereinbarungen im Grundbuch bestehen, konnte in der kurzen Frist nicht abgeklärt werden.

Frage 4

Wann sind die zuständigen Ämter von den Grundeigentümern über die Planung informiert worden? Welche städtischen Abteilungen und Personen waren bzw. sind in die Planung involviert? Bitte um Zustellung einer Chronologie.

Wie einleitend erläutert sind die Grundeigentümerinnen Ende 2017 ans AfS gelangt. Die Testplanung inklusive Programmarbeitung wurde seitens Stadt vom AfS (Architektur und Planung), Grün Stadt Zürich und Stadtentwicklung Zürich begleitet. Das Tiefbauamt, das Amt für Baubewilligungen sowie Immobilien Stadt Zürich wurden punktuell zur Klärung von Rahmenbedingungen beigezogen.



5/8

Frage 5

In welcher Form waren städtische Stellen an der Testplanung beteiligt? Wie wurden die Vorgaben für die Testplanung erarbeitet? Wie war die Jury zusammengesetzt? Welche Büros waren an der Testplanung beteiligt? Wie lautete ihr Auftrag. Bitte um Zustellung des Juryberichts.

Das Begleitgremium setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Swiss Life AG und Habitat 8000, aus Fachexpertinnen und Fachexperten aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur sowie einem Experten für sozialräumliche Fragestellungen zusammen. Bzgl. den städtischen Dienstabteilungen wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

Das Programm der Testplanung wurde durch dieses Gremium erarbeitet. Zudem wurde das Programm auch mit Quartiervertreterinnen und Quartiervertretern der Kerngruppe Affoltern besprochen und Hinweise wurden entgegengenommen. Den gleichen Vertreterinnen und Vertretern wurde auch das Resultat der Testplanung gezeigt und sie konnten Stellung dazu nehmen.

Neben den bereits im Interpellationstext genannten Büros Haerle Hubacher und EMI war auch Schneider Studer Primas zur Testplanung eingeladen. Alle drei Büros nahmen als Team mit einem Landschaftsarchitekturbüro teil. Bezüglich der Aufgabenstellung und des Testplanungsberichts wird auf die einleitenden Bemerkungen verwiesen.

Frage 6

Wie sind Umweltfragen bei der Testplanung berücksichtigt worden (Hitzeminderung, Durchlüftung, Verkehrserschliessung, Grünraum, Versiegelung des Bodens, Erhalt bestehender Gebäude, CO2-Bilanz inklusive Vorketten und Graue Energie)?

Alle diese Themen waren zentrale Aspekte der Testplanung und wurden entsprechend untersucht.

Frage 7

Bitte um Angaben zur weiteren Planung. Soll eine Arealüberbauung realisiert werden? Oder wird ein Gestaltungsplan erarbeitet resp. erwägt der Stadtrat den Erlass einer Gestaltungsplan-pflicht für das über 4 Hektaren grosse Areal? Wenn nein: warum nicht? Werden Swiss-Life und Habitat einen gemeinsamen oder separate Architekturwettbewerb/e ausschreiben? Hat das Baukollegium schon Stellung genommen zur Planung?

Mit Verweis auf die einleitenden Bemerkungen kann dazu keine weitere Auskunft gegeben werden.

Frage 8

Welche Bedürfnisse für die Erstellung von Infrastruktur- und öffentliche Bauten hat die Stadt Zürich angemeldet? Können Erweiterungsbauten für das schon über die Kapazitätsgrenzen hinaus belegte Schule Schauenberg realisiert werden (Im Sommer 2022 wird für Mittelstufen-klassen des Schulhauses Schauenberg ein Schulhausprovisorium auf dem Areal der Schule Riedenhalde erstellt)? Gibt es die Möglichkeit, auf dem Areal Bergacker Alterswohnungen mit Kostenmiete zu erstellen?

Die Liegenschaft AF 544 ist im Besitz der Stadt Zürich und beherbergt heute einen Kindergarten. Es besteht ein Interesse, allenfalls einen Doppelkindergarten mit Betreuung einzurichten. Dieser Bedarf wurde bei den Eigentümerinnen angemeldet und ist in die Testpla-



6/8

nung eingeflossen. Ob spezifisch Alterswohnungen mit Kostenmiete erstellt werden könnten, müsste im weiteren Verlauf der Planung geklärt werden. Gemäss Aussage der Grundeigentümerinnen soll das Wohnungsangebot im Bergacker durch die Ersatzneubauten wesentlich vielfältiger werden und die generationenübergreifende Durchmischung in der Siedlung und im Quartier fördern. Die Habitat 8000 orientiert sich bei der Mietzinsgestaltung am Kostenmietmodell der Stadt Zürich.

Frage 9

Ist Stadtentwicklung gemäss Dienstleistungsvereinbarung zum Einbezug sozialräumlicher Aspekte in die Planung involviert worden? Wenn ja, Bitte um Zustellung aller Unterlagen und Berichte von Stadtentwicklung (STEZ) zur Projektierung Bergacker.

Stadtentwicklung Zürich hat die Testplanung begleitet. In der Beilage «Testplanung Bergacker» wird die sozialräumliche Analyse zum Bergacker dargelegt, welche im Rahmen der Testplanung präsentiert wurde und in die Beurteilung eingeflossen ist.

Frage 10

Wie sieht die Sozialstruktur der heutigen Bewohnerschaft aus? Bitte um Zustellung aktueller Siedlungsberichte von Statistik Stadt Zürich zu den Siedlungen von Habitat und SwissLife.

Vgl. Antwort zu Frage 9.

Frage 11

Mit welchen flankierenden Massnahmen kann sichergestellt werden, dass die heutigen Bewohnenden der Siedlungen von Habitat 8000 und SwissLife eine Wohnung in den Neubauten beziehen können?

Durch das AfS und Stadtentwicklung wurde zu Beginn der Testplanung auf die beiden Leitfäden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Sanierungen und Ersatzneubauten» und «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen» der Stadtentwicklung Zürich hingewiesen. Wichtig ist dabei eine der Planungsphase stufengerechte Berücksichtigung der Kriterien. Im Rahmen der Testplanung betraf dies – nicht nur, aber insbesondere – die Etappierung. Die Fragen der konkreten Ausgestaltung eines sozialverträglichen Erneuerungsprozesses mit entsprechenden Massnahmen wird in den nächsten Planungsphasen zentral sein. Wie einleitend erläutert, sind diese Fragestellungen für die Grundeigentümerinnen von zentraler Bedeutung. Konkretere Informationen können im Rahmen der Interpellation zurzeit nicht gegeben werden. Gemäss Auskunft der Grundeigentümerinnen werden dies zentrale Aspekte an der Informationsveranstaltung für die Mieterinnen und Mieter sein.



7/8

Frage 12

Ist der Stadtrat auch der Meinung, dass bei Projekten von der Grösse der Neubebauung des Bergacker-Quartiers die Mieterschaft und die Öffentlichkeit nicht wie im vorliegenden Fall erst nach Abschluss, sondern schon vor Einleitung einer Testplanung informiert und in die Planung involviert werden sollten, wie das die UNO-Sonderberichterstattung für das Recht auf Wohnen im Fall der Planung der teilweisen Neubebauung des Brunauparks gefordert hat (siehe dazu GR-Nr. 2020/95 (Schreiben der UN-Sonderberichterstatteerin für das Recht auf Wohnen über die Verletzung der Grundrechte der betroffenen Mieterinnen und Mieter im Rahmen der Bauprojekte «Brunaupark»)?

Im Dialog zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt wurde seitens Stadt vor dem Start der Testplanung auf eine aktive und transparente Kommunikation hingewiesen. Die Grundeigentümerinnen haben frühzeitig ein Kommunikationskonzept erarbeitet. Darin ist vorgesehen, die Mieterinnen und Mieter über die Entwicklungsplanung an einer Versammlung zu informieren. Da nach Abschluss der Testplanung noch eine Vertiefung stattgefunden hat und aufgrund der Corona-Pandemie lange keine grösseren Veranstaltungen durchgeführt werden konnten, findet diese Veranstaltung wie einleitend erläutert im 4. Quartal 2021 statt. Gemäss Auskunft der Grundeigentümerinnen wurden die Mieterinnen und Mieter im Sommer 2020 und im Sommer 2021 schriftlich über den Stand der Planung sowie die anstehende Veranstaltung informiert. Dass eine Erneuerung der Liegenschaften am Bergacker ansteht, ist gemäss Auskunft der Grundeigentümerinnen seit längerer Zeit bekannt.

Für den Stadtrat ist eine transparente Kommunikation zum richtigen Zeitpunkt bei Entwicklungen dieser Grössenordnung zentral.

Frage 13

Welche Mittel hat die Stadt, um Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einem solchen Vorgehen zu bewegen? Wie hat der Stadtrat und die Verwaltung die Grundeigentümer mit dieser Forderung konfrontiert? Wieso haben sich Habitat und SwissLife nicht auf ein solches Vorgehen eingelassen?

Vgl. Antwort zu Frage 12.

Frage 14

Zu welchen Ergebnissen hat der in der Antwort auf die Interpellation (GR-Nr. 2020/95) erwähnte Dialog mit den Grundeigentümern zum Vorgehen bei der Planung von grossen Wohnbau-projekten geführt?

Wie in der erwähnten Interpellationsantwort ausgeführt, steht der Stadtrat bereits seit Langem im Dialog mit den in der Stadt Zürich aktiven Investorinnen und Investoren. Etwa im «Echoraum Wohnen» des Stadtrats, bei den Bauherrenanlässen, in diversen weiteren Gremien und Fachanlässen und im Rahmen von konkreten Projekten. Bezüglich der Thematik einer sozialverträglichen Verdichtung werden bereits diverse Massnahmen und Instrumente angewendet. Dazu gehören der erwähnte Leitfaden «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen» und die Arbeitshilfe «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen» und das Sozialraum-Monitoring. Im Dialog mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zeigt sich, dass sie sich der Problematik grundsätzlich bewusst sind. Viele wissen um die Fragestellungen, die sich bei grossen Planungen wie etwa Ersatzneubauten zeigen. Sie wissen jedoch auch, wo ihre Rechte liegen und wo die Stadt



8/8

Einfluss nehmen kann und darf und wo nicht. Aufgrund der geltenden Rechtslage sind alle Beteiligten an einer konstruktiven Gesprächskultur interessiert.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

Testplanung Bergacker

1. Workshop vom 9. Mai 2019

Sozialverträgliche Innenentwicklung

Sozioökonomische und demographische Zusammensetzung
der Bewohnerschaft am Bergacker

Sozialverträgliche Innenentwicklung

Ausgangslage

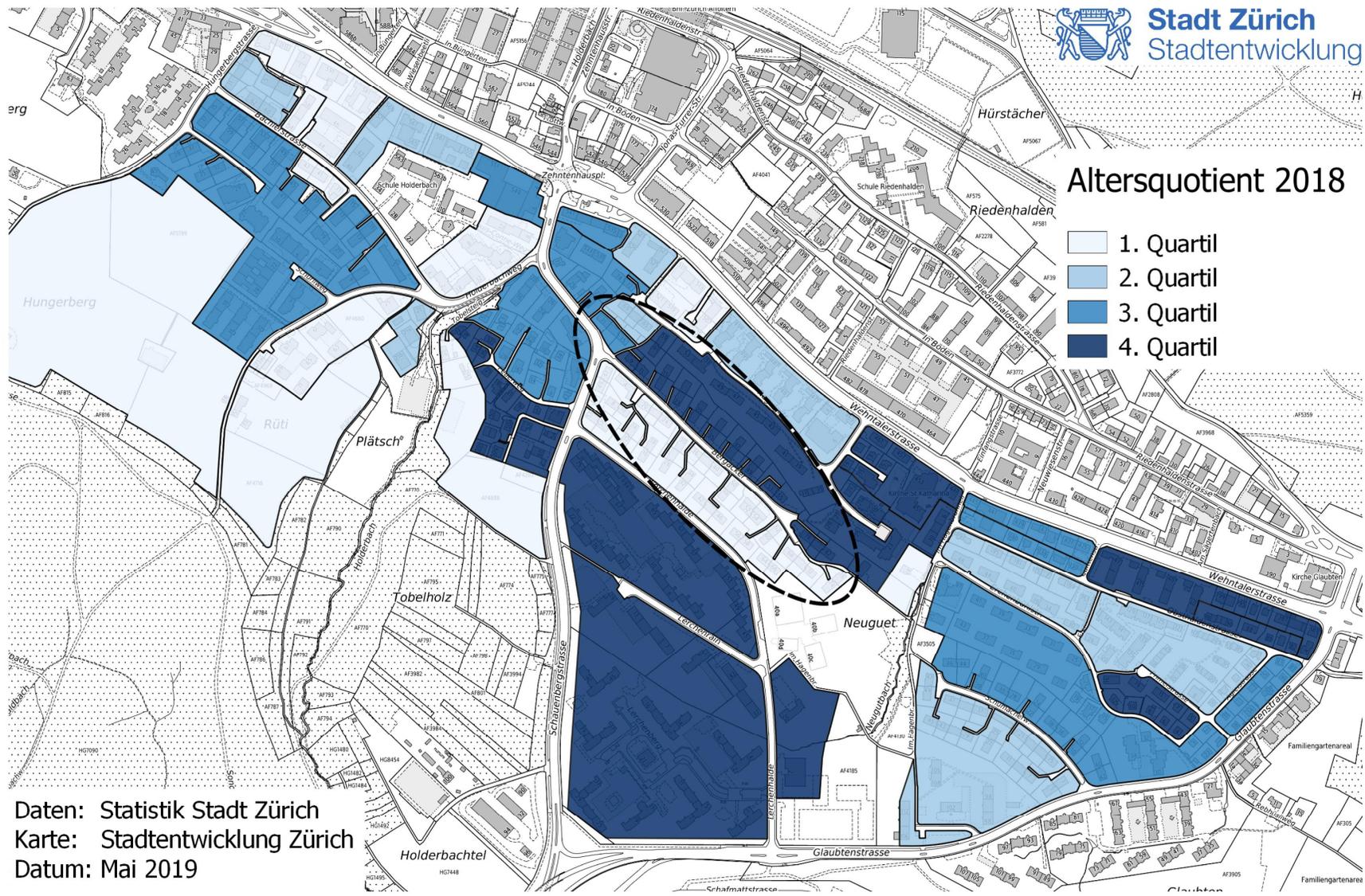
- Umfassende bauliche Verdichtungsvorhaben wie die Erneuerungsplanung Bergacker beinhalten stets ein substantielles Risiko von sozialen Verdrängungs- und Entmischungsprozessen

Handlungsbedarf aus städtischer Sicht

- Erhaltung und Stärkung der sozialen Durchmischung und des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Spezifische Unterstützung, wenn die Bewohnerschaft hinsichtlich sozioökonomischer und demographischer Kriterien besonders vulnerabel ist

Altersquotient 2018

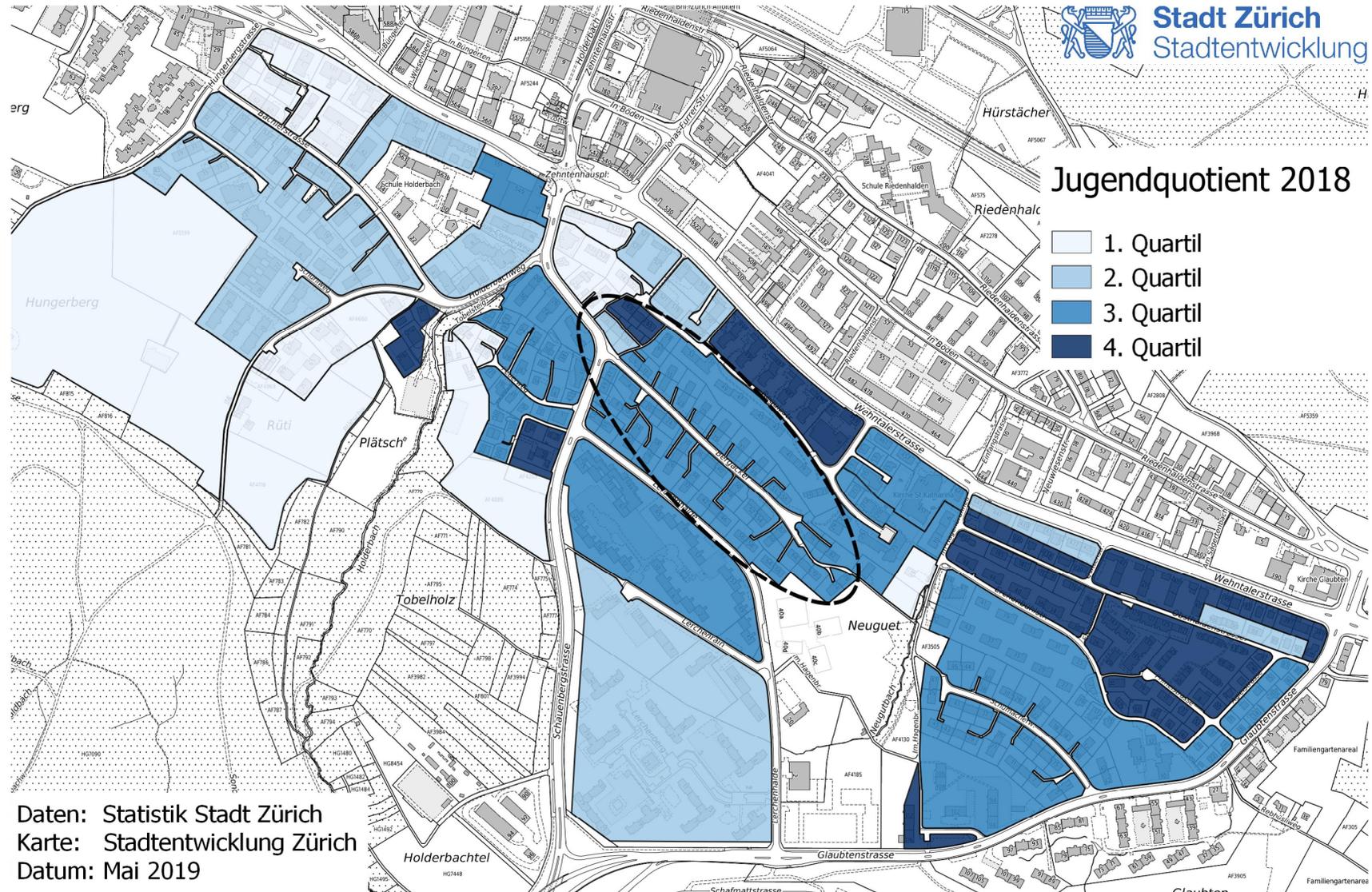
(Beschrieb: Altersklasse 65+ / Altersklasse 15-64)



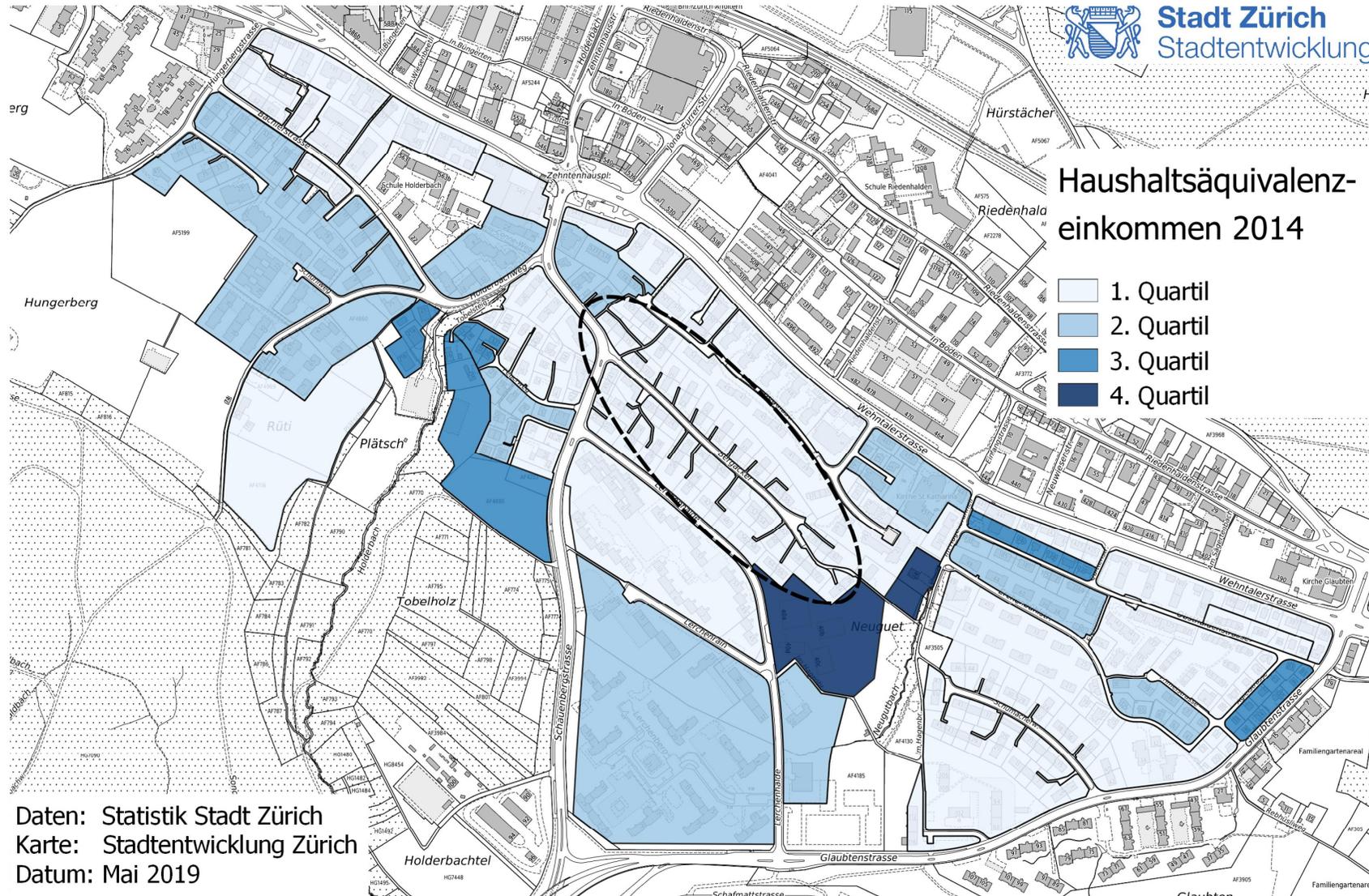
Daten: Statistik Stadt Zürich
Karte: Stadtentwicklung Zürich
Datum: Mai 2019

Jugendquotient 2018

(Beschrieb: Altersklasse 0-14 / Altersklasse 15-64)

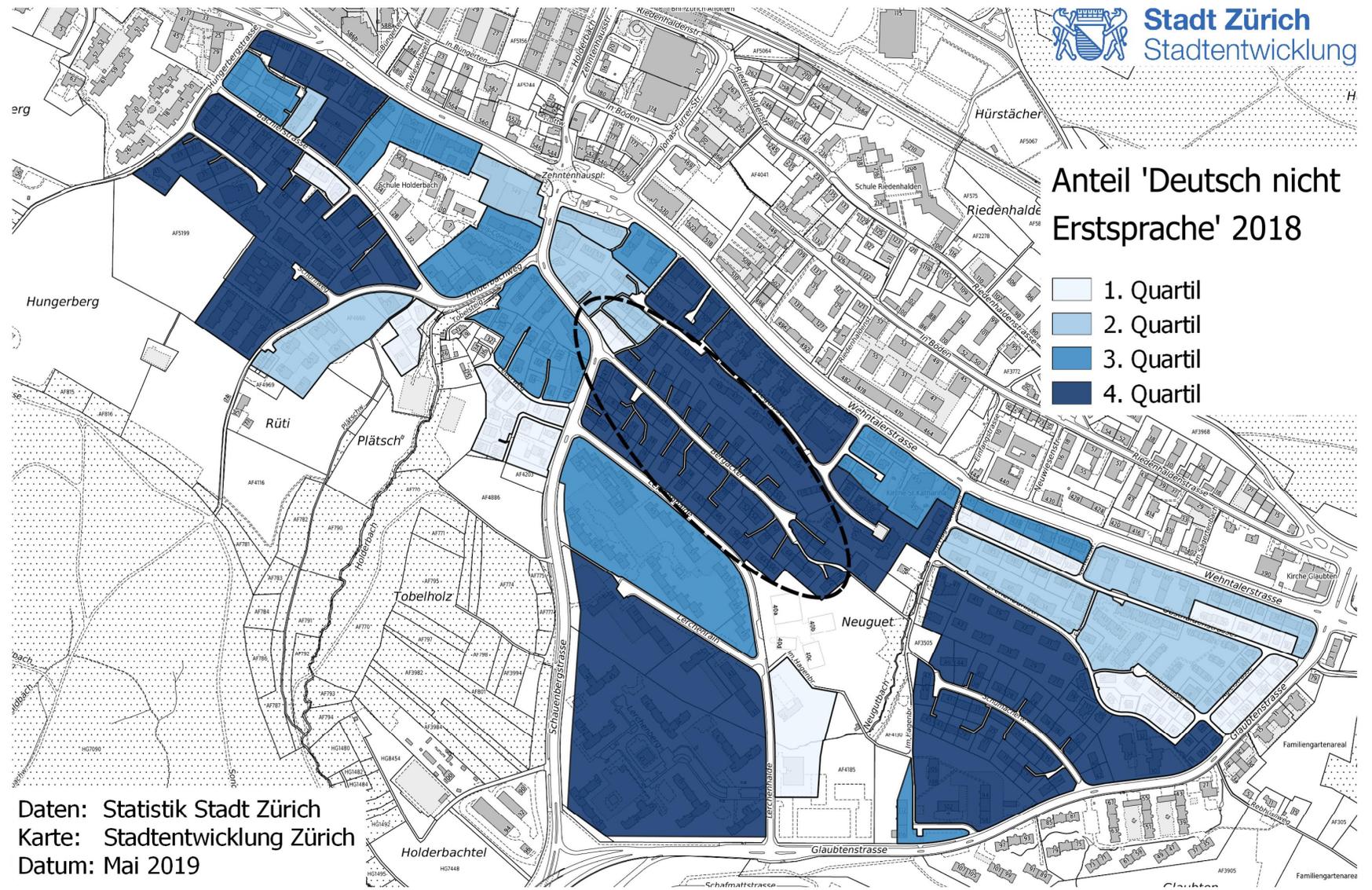


Median-Haushaltsäquivalenzeinkommen 2014



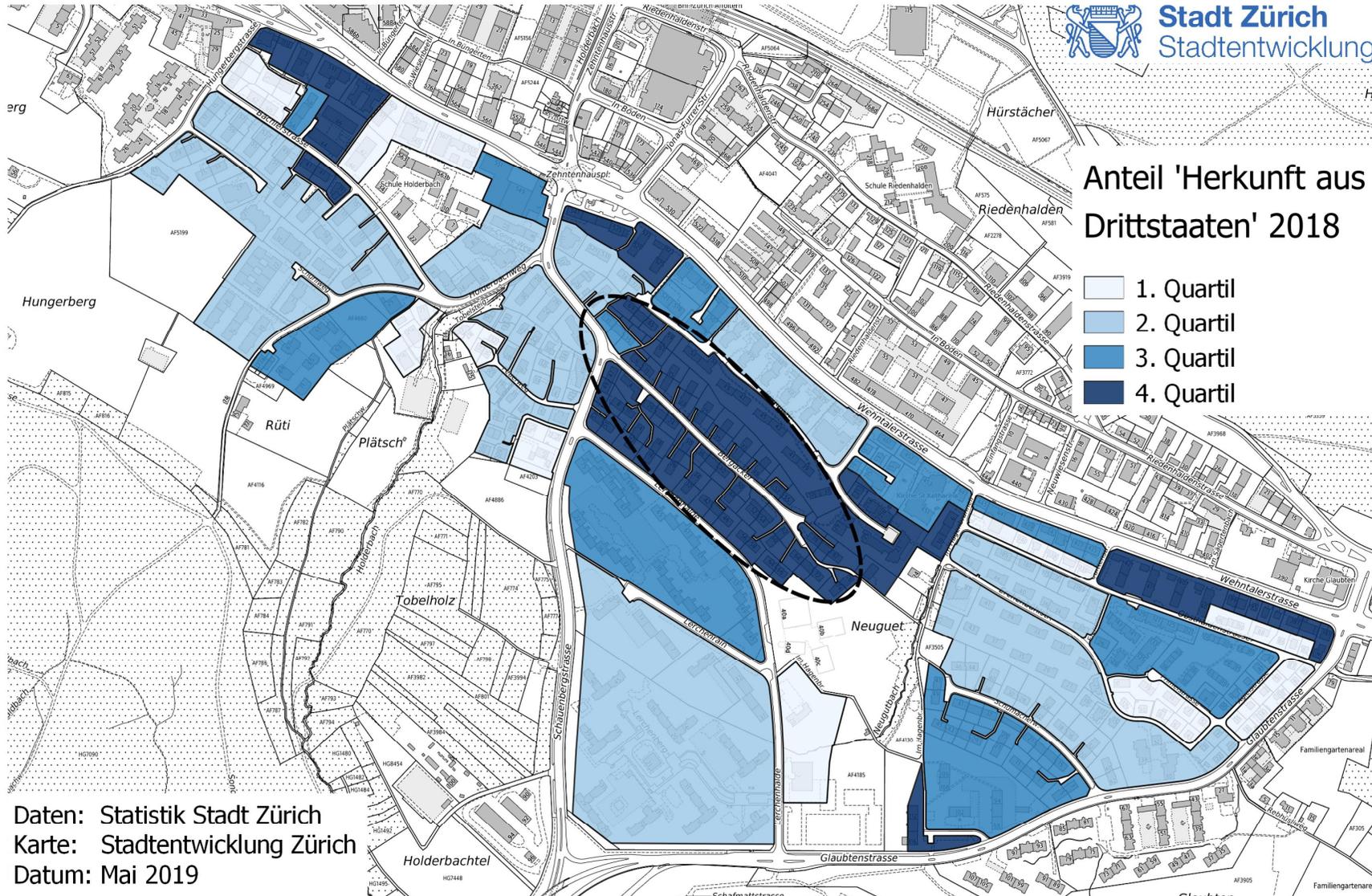
Anteil Personen ohne Deutsch als Erstsprache 2018

(Beschrieb: Anteil Personen ohne schweiz., deutsche oder österr. Staatsbürgerschaft)



Anteil Personen aus Drittstaaten 2018

(Beschrieb: Anteil AusländerInnen aus Nicht-EU-Staaten am Total der AusländerInnen)



Fazit zu den Auswertungen

Soziale Vulnerabilität im Perimeter ist sehr hoch

- Hoher Anteil älterer Personen und Kinder
- Haushaltseinkommen durchwegs sehr tief
- Sehr hoher Anteil fremdsprachiger Personen aus Drittstaaten

Auswirkungen in Bezug auf die Erneuerungsplanung Bergacker

- Wohnungssuche (auf Stadtgebiet) wird stark erschwert
- Sehr hoher Anteil an Personen, die mit finanziellen und sprachlichen Barrieren konfrontiert sind
- Mobilität der Bewohnerschaft generell sehr tief

Massnahmen für eine sozialverträgliche Entwicklung

- Klare Etappierung der Neuüberbauung
- Substanzieller Anteil an preisgünstigen Wohnungen
- Wohnungsgrössen und -mix an heutiger Situation ausrichten
- Angemessener Anteil an altersgerechtem Wohnen
- Frühzeitige Kommunikation des Planungsprojekts
- Schaffung von Partizipationsmöglichkeiten für Siedlung und Quartier
- Individuelle Betreuung bei der Wohnungssuche (MieterInnen-Büro)