



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 166. Ratssitzung vom 6. Oktober 2021

4479. 2021/338

**Dringliche Interpellation von Andreas Kirstein (AL) vom 25.08.2021:
Ersatzneubau der Siedlung Bergacker in Affoltern, bisherige Geschichte und Auf-
lagen bei einer Neuüberbauung, Hintergründe zur Testplanung und den weiteren
Planungsschritten, Einfluss auf die Schule Schauenberg, flankierende Massnah-
men für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Information der Mieter-
schaft und der Öffentlichkeit**

Der Stadtrat beantwortet die Dringliche Interpellation (STRB 988 vom 29. September 2021).

Walter Angst (AL) nimmt Stellung: Ich möchte der Verwaltung danken, die die gestellten Fragen in kurzer Frist beantwortet hat. Karl Steiner hat diese Siedlung in den 50er-Jahren gebaut und musste sie in den 90er-Jahren an die gemeinnützige Auffanggesellschaft Habitat verkaufen. Für die Planung der neuen Überbauung wurde im Jahr 2014 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Im Jahr 2017 haben die Grundeigentümer das Amt für Städtebau (AfS), im Jahr 2018 das Baukollegium hinzugezogen. Auf dessen Empfehlung wurde eine Testplanung sowie eine sozialräumliche Studie durchgeführt. Diese Studie zeigt, dass ein Ersatzneubau auf diesem Areal grosse Sprengkraft besitzt: Es wohnen dort viele alte Leute, ebenso viele Leute mit sehr tiefen Einkommen und sehr viele Leute mit ausländischem Hintergrund. Es herrscht hohe soziale Vulnerabilität. Dies hat Auswirkungen auf die Erneuerungsplanung. Für viele Anwohner ist die Wohnungssuche im Stadtgebiet stark erschwert, da ein hoher Anteil der Personen sowohl finanzielle als auch sprachliche Barrieren überwinden muss. Zudem ist die Mobilität der Bewohnerschaft generell sehr tief. Die Schlussfolgerung ist deshalb, dass es eine klare Etappierung geben wird. Dies geht nur mit einem Gestaltungsplan. Ebenso wird es einen substanziellen Anteil preisgünstiger Wohnungen geben müssen. Die Wohnungsgrössen werden an der heutigen Situation ausgerichtet. Die Pläne müssen frühzeitig kommuniziert werden. Zudem müssen Partizipationsmöglichkeiten für die Anwohner geschaffen werden. Das AfS hat eine Arealüberbauung empfohlen, die zwar nicht umgesetzt wurde, hingegen wurden aber Pläne kommuniziert, wenn auch nur unter Eingeweihten. Eine öffentliche Kommunikation fehlte. Trotzdem gelang es in einer gemeinsamen Anstrengung, viele Parteien an einen Tisch zu bringen und zu informieren. Die Habitat möchte jene Mieter aufnehmen, die sich keine Wohnungen mehr bei der Swisslife leisten können. Man möchte preisgünstigen Wohnraum erstellen, einen städtebaulichen Vertrag abschliessen und Alterswohnungen bauen. Nur eines möchte man nicht: Eine öffentliche Debatte über die Geschehnisse am Bergacker. Man möchte selbst entscheiden, wenn auch im Dialog mit zahlreichen Menschen. Dies ist der Knackpunkt der politischen Diskussion. Die Stadt empfiehlt zwar einen Gestaltungsplan, diese Empfehlung muss aber nicht befolgt werden. Die Hürde eines Gestaltungsplans wird nicht genommen. Es ist eine Empfehlung, dieses Schlupfloch der Arealüberbauung endlich zu schliessen, damit in einem Dialog über die Zukunft solcher Areale diskutiert werden kann.



2 / 2

Weitere Wortmeldung:

Reto Brüesch (SVP): *In den nächsten zwanzig Jahren wird es in Zürich-Nord 30 Prozent mehr Einwohner geben. Das ist doch eigentlich, was die Linke will. Nun heisst es auf einmal: Nein, das wollen wir doch nicht. Am liebsten hätte die Linke nur Bauten, die von den Linken unterstützt werden. Hier baut nun aber einerseits ein Institutioneller, andererseits baut einer, der unter dem Drittelsziel ist. Es gibt mehr gemeinnützige Wohnungen, was aber auch wieder nicht genehm ist. Es geht um Häuser, die in den 50er-Jahren gebaut wurden und nach 75 Jahren ersetzt werden sollen. Die Eigentümer haben eine Testplanung gemacht und mit dem Quartier gesprochen. Es handelt sich um eine langfristige Planung. Wie der Umgang mit den langfristigen Mietern während der Erneuerung aussehen wird, wird sich zeigen. Für eine Etappierung sind auch wir. Was wir hier aber haben, sind 600 Wohnung statt 450. Das ist verträglich. Zudem ist schön: Es geht auch ohne Hochhäuser. Was weniger schön ist, dass die Stadt neben dem Areal einen Kindergarten erweitern möchte. Dies möchte sie aber nicht auf ihrem eigenen Areal, sondern Raum hinzu mieten. Und das, obwohl Drittmieten nicht das beste Geschäft der Stadt sind. Wie das weitergeht, wird sich zeigen müssen.*

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Wir können noch nicht allzu weit vorgreifen; wir sprechen über einen laufenden Prozess. Das AfS ist mit der Eigentümerin in einem zielführenden Dialog. Am 25. Oktober findet in Affoltern eine Informationsveranstaltung statt, wo die Ergebnisse der Testplanung Bergacker vorgestellt werden. Diese Testplanung war ein guter Anfang dieser Erneuerung und ist der Ausgangspunkt einer gemeinsamen, kooperativen Entwicklung – obwohl es dafür keine rechtlich zwingende Voraussetzung gibt. Im sozialen Sinne ist vor allem die Etappierung ein wichtiges Stichwort. Diese wird auch in der weiteren Entwicklung dieses Gebiets einer der wichtigsten Punkte bleiben. Walter Angst (AL) hat angedeutet, dass Arealüberbauungen Etappierungen verhindern würden. Allenfalls muss man aber auch Arealüberbauungen neu denken und überlegen, ob auch dort Etappierungsmechanismen eingebaut werden können. Denn per se ist eine Etappierung auch in Arealüberbauungen möglich. Wichtig ist, dass die Eigentümer transparent kommunizieren. Diese Kommunikation verläuft bisher durchaus konstruktiv.*

Das Geschäft ist nach erfolgter Diskussion erledigt.

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat