



23. August 2021

Interpellation

von Andreas Kirstein (AL)

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 Testplanung¹, 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.

¹http://www.planpartner.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Referenzlisten/19907_13P_190503_Ref_St%C3%A4dtebau.pdf

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 SwissLife 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-Sonderberichterstatterin 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 Wohnbauprojektenggeführt?

A. Künli