

Diskussion Quartierinfo Guggach, 20. Oktober 2020

1. Schule/Schulraumplanung

Was ist in Bezug auf die Sicherung der Schulwege angedacht?

Die Kreisschulbehörde und Immobilien Stadt Zürich legen grossen Wert darauf, dass alle Kinder einen altersgemäss zumutbaren Schulweg haben. Die ganze Schulwegsicherung ist bereits zu einem frühen Zeitpunkt in jedem Projekt ein wichtiges Thema. Oberstes Ziel für uns ist, sichere und möglichst kurze Schulwege zu schaffen, bei denen keine grossen Kreuzungen oder Strassen überquert werden müssen. Die geplante neue Tramverbindung nach Affoltern wird sicherlich die Schulwegsicherung nochmals beeinflussen. Da sind wir bereits im Gespräch mit allen Beteiligten.

Die Stadt Zürich wächst um ca. 100 000 Personen bis ins Jahr 2030. Ist es in Anbetracht der aktuellen Schätzung zur Entwicklung der Anzahl SchülerInnen im Quartier möglich, die Schulanlage um ein Geschoss zu erweitern?

Der Schulraumbedarf auf dem Areal Guggach wurde im Vorfeld des Wettbewerbs sorgfältig ermittelt. Das Schulhaus Guggach ist nach aktuellen Berechnungen ausreichend für die dafür vorgesehenen Schulkinder. Die Primarschule ist auf ein Quartier ausgerichtet, d.h. die Kinder sollen vom Kindergarten bis zur Schule kurze Wege haben. Das heisst wir suchen eher nach Standorten in den einzelnen Quartierteilen, damit die Kinder möglichst sichere und kurze Wege haben.

Wir bauen grundsätzlich nicht auf Vorrat, sondern denken in Szenarien und wollen möglichst flexible Lösungen anbieten. Wir bieten einen Plan A zur Sicherstellung des voraussichtlich nötigen Schulraums. Wir haben aber immer auch einen Plan B bereit, falls kurzfristige Entwicklungen die Schätzungen übertreffen. So haben wir auch für die Schulanlage Guggach einen Plan B bereit. Im ehemaligen Radiostudio Brunnenhof auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Areals Guggach ist ein Umbau geplant, bei dem Räume für die Musikschule vorgesehen sind. Bei Bedarf würden wir die Musikschulnutzung von der geplanten Schulanlage Guggach ebenfalls dorthin auslagern. Damit können wir kurzfristig und flexibel auf die Entwicklung der Anzahl SchülerInnen reagieren und die allfällig zusätzlich benötigte Klassenzimmer in der Schule Guggach zur Verfügung stellen.

In der Stadt Zürich besteht ein grosser Bedarf nach Dreifachsporthallen. Wurde das überlegt und wenn ja, warum hat man sich nicht für eine Dreifachsporthalle entschieden?

Die geplante neue Doppelsporthalle hat eine ausreichende Grösse für eine kombinierte Schul- und Vereinsnutzung. Der Bedarf nach einer Dreifachsporthalle wurde sorgfältig abgeklärt. In der Regel bauen wir pro 10 Klassen eine Turnhalle. Wir haben also mit der Doppelsporthalle für die 12 geplanten Klassen in der Schule Guggach bereits ein Angebot mit genügend Nutzungsreserve. Da es

sich nicht um eine reine Schulsporthalle handelt, wird es wie bei einer Dreifachsporthalle auch Zuschauerbereiche geben, so dass auch die Sportvereine ihre Veranstaltungen durchführen können.

Aus planerischer Sicht gilt es immer, die Potenziale der jeweiligen Grundstücke ausgewogen auszuloten, damit möglichst alle Bedürfnisse berücksichtigt werden können. Das vorgesehene Grundstück für die neue Schule Guggach ist begrenzt und wurde mit der geplanten Doppelsporthalle auf das maximal mögliche ausgereizt.

2. Wohnsiedlung Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW)

Warum werden in der neuen Wohnsiedlung der Stiftung Einfach Wohnen mit ihrer unmittelbaren Nähe zum Schulhaus nicht mehr Wohnungen für Familien gebaut?

Wir legen Wert auf einen ausgewogenen Wohnungsmix in der Siedlung und wollen zu einer guten sozialen Durchmischung im Quartier beitragen. Bei unseren Überlegungen zum Wohnungsmix für die neue Siedlung resp. zu der Frage für welche Bewohnenden wir ein Angebot schaffen wollen, haben wir die Überbauungen in der Nachbarschaft und im ganzen Quartier mit einbezogen. Dabei hat sich gezeigt, dass es im Quartier bereits sehr viele Familienwohnungen gibt. Wir wollten daher ergänzend ein vielfältiges Wohnangebot mit Schwerpunkt auf die Vor- und Nachfamilienphase schaffen. Das Angebot an Familienwohnungen im Quartier ist bereits sehr gut abgedeckt.

Wie teuer werden die Wohnungen?

Grundsätzlich vermietet die SEW ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete, d.h. die Stiftung darf keinen Gewinn mit den Wohnungen machen. Daher legt die SEW einen grossen Fokus auf die Baukosten und plant mit einfachen Standards, um die Erstellungskosten möglichst tief zu halten. Wir werden also tiefe Mieten anstreben.

In unserer Anlagestrategie verfolgen wir zudem das Ziel, die Mieten 20% unter den Vorgaben der Kantonalen Wohnbauförderung (maximale Werte für den subventionierten Wohnungsbau) anzusetzen.

Ist die Vergabe der Wohnungen an Belegungsvorschriften gebunden?

Ja. Wir planen die Vermietung an Belegungsvorschriften zu knüpfen, sonst macht das Thema «Einfach Wohnen» keinen Sinn; das gehört für uns zusammen.

Wann und wie startet die Vermietung?

Die Vermietung wird rund 9 Monate vor dem Bezug der Siedlung starten, d.h. ca. Frühsommer 2023. Die Wohnungen werden öffentlich auf der Webseite der SEW unter www.einfach-wohnen.ch/ ausgeschrieben. Es werden im Moment keine Wartelisten geführt.

Welche Art von Gewerbe zieht ein (Grossverteiler, Bioläden, ...) und wie gross wird der Laden?

Neben einem mittelgrossen Quartierladen mit ca. 600 m² Ladenfläche, dem Kindergarten und einem Gemeinschaftsraum werden fünf Gewerberäume à 100 m² (weiter unterteilbar oder koppelbar) im Bereich der Kreuzung Hofwiesen-/Wehntalerstrasse entstehen. Diese Gewerberäume werden für quartiernahe Gewerbe- und Dienstleistungen attraktiv sein. Das Detailkonzept zu den Gewerberäumen ist noch in Arbeit. Wir werden zu gegebener Zeit auf das Quartier zugehen.

Gibt es Parkplätze für den Gewerbeteil? Wo befindet sich die Anlieferung?

Ja, es gibt genügend oberirdische Parkplätze für Personen mit Geh-Einschränkung, Besuchende und fürs Gewerbe. Die Parkierung für das Gewerbe orientiert sich am unteren Wert des Normalbedarfs. Für die Wohnsiedlung sind keine Parkplätze vorgesehen. Die Anlieferung für den Quartierladen befindet sich oberhalb des Haus B der Siedlung SEW.

Das Areal ist bestens mit ÖV erschlossen und bietet auch ein Infrastrukturangebot für den täglichen Bedarf. Der gute Anschluss an den öffentlichen Verkehr und die ökologische Ausrichtung der Stiftung Einfach Wohnen bieten die Möglichkeit, mit einem Mobilitätskonzept die Anzahl individueller Parkplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zusätzlich zu reduzieren und die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 30% zu erhöhen. Daher ist eine grosse Velogarage mit Serviceelementen für Wartung (inkl. Platz für Spezialvelos und Anhänger) vorgesehen.

Warum baut die Stiftung Einfach Wohnen einen Kindergarten – wäre das nicht Aufgabe der Stadt, die das Schulhaus baut?

Die Perimeter für die Nutzungen Schule, Quartierpark und die neue Wohnsiedlung der SEW sind klar definiert. Es ist durchaus üblich, dass Kindergärten oder Kinderbetreuungsstätten in (städtische) Siedlungen integriert werden. Der Vorschlag der Planenden, den Kindergarten in einem separaten Haus, lärmgeschützt und mit Nähe zum Quartierpark zu platzieren, wurde von der Jury im Architekturwettbewerb als gelungene Lösung beurteilt.

Wie ist die Wohnsiedlung auf dem Areal eingebettet? Wie hoch wird die Wohnsiedlung der SEW?

Die Überbauung der SEW wird 7-geschossig. Im Rahmen der Beurteilung der Projekte im Architekturwettbewerb wurde auf eine gute Einbettung der geplanten Gebäude auf dem Areal grossen Wert gelegt. Wichtig war der Jury auch, eine gute Durchlässigkeit in der Bebauung und eine einladende Offenheit zu schaffen. Das sieht man gut bei unserem vorliegenden Projekt. Die Gebäude der Wohnsiedlung SEW sind versetzt angeordnet, was quartiersverbindend wirkt und Blicke in den Quartierpark und zum Käferberg ermöglicht, wenn man im unteren Teil des Quartiers oder an der

Kreuzung steht. Recht viele Projekte im Architekturwettbewerb haben aus Lärmschutzgründen eine trennende Gebäudewand zwischen Strasse und Quartierpark vorgeschlagen. Das fanden wir bei der Beurteilung nicht günstig für das Quartier, weil dann der Blick zum Quartierpark und zum Käferberg verloren geht. Der öffentliche Quartierpark liegt trotzdem lärmgeschützt im hinteren Bereich des Areals. Mit der Staffelung der Gebäude hat auch das Quartier einen Blickbezug zu diesem Grünraum.

Die Nachbarschaft der neuen Siedlung der SEW ist vielschichtig – wir haben die kräftigen Gebäude der Siedlungen Guggach I und II oberhalb und eine feingliedrigere Bebauung rund ums Radiostudio gegenüber. Darauf haben wir bei der Beurteilung Rücksicht genommen und ein Projekt gewählt, dass durchlässig ist und auch auf die gegenüberliegenden Gebäude beim Radiostudio sorgfältig eingeht.

3. Brache / Zeitplan

Bis wann müssen die Nutzenden der Brache ihre Zwischennutzung auflösen und das Areal verlassen? Wie lange bleiben die Baugespanne stehen?

Die Vereinbarung zwischen der Stadt und den Nutzenden der Brache ist als Zwischennutzung definiert und ist zeitlich befristet. Die Zustimmung von Gemeinderat und Zürcher Stimmbewölkerung zum Objektkredit sowie die Baubewilligung vorausgesetzt, können wir im Herbst 2021 mit den Bauarbeiten beginnen. Das Areal muss von den heutigen Nutzenden bis Ende Juli 2021 geräumt sein.

Die Baugesuche für die Schule und den Quartierpark sind eingereicht. Auf dem Areal wurden entsprechende Baugespanne montiert. Das Baugesuch für die neue Wohnsiedlung wird demnächst eingereicht. Entsprechende Baugespanne wurden auch hierfür errichtet. Drei Informationstafeln mit detaillierten Informationen zu den Bauvorhaben wurden beim Eingang des Areals aufgestellt. Die Baugespanne/Visiere bleiben normalerweise bis zur Erteilung der Baubewilligung stehen.