

## **Komitee JA zur städtischen Wohnsiedlung Leutschenbach**

### **Medienorientierung zu den Abstimmungen vom 19. Mai 2019**

Ja zur Vorlage: Neue kommunale Wohnsiedlung Leutschenbach, Quartier Seebach, Objektkredit von 213,205 Millionen Franken

- Christina Schiller - Gemeinderätin AL (079 686 18 05)
- Zilla Roose- Gemeinderätin SP (079 479 18 95)
- Elena Marti - Gemeinderätin Grüne (079 843 96 89 )
- Pirmin Meyer - Gemeinderat GLP (078 683 43 43)
- Ernst Danner - Gemeinderat EVP (079 782 13 62)
- Mario Mariani – Alt-Gemeinderat CVP
- Walter Angst - Mieterinnen- und Mieterverband Zürich, Leiter Kommunikation
- Reto Klink – Geschäftsführer WBG

## Medienmitteilung

### **Ja zur städtischen Wohnsiedlung Leutschenbach**

Die Mitte-Links-Koalition des Zürcher Gemeinderates (SP, Grüne, glp, AL, EVP), die CVP der Stadt Zürich, der Mieterverband und die Wohnbaugenossenschaften sagen Ja zur kommunalen Wohnsiedlung auf dem Leutschenbach-Areal in Seebach.

### Infrastruktur für ein neues Quartier

Der Vorschlag der Stadt ist ein ausgereiftes Projekt, das bis 2023 realisiert werden kann:

- Mit der kommunalen Wohnsiedlung Leutschenbach wird das Leutschenbachquartier definitiv auch zu einem Wohnquartier. Neben dem gewinnorientierten Wohnungsbau des Andreasparcs und dem genossenschaftlichen von «Mehr als Wohnen» wird diese städtische Siedlung mit ihren rund 370 Wohnungen ein Beleg für das Potenzial des kommunalen Wohnungsbaus werden.
- Die geplanten kostendeckenden Mietzinsen für die Wohnungen liegen mit 1'300 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung und 1'710 Franken für eine 5,5-Zimmer-Wohnung auf einem Niveau, das beweist, dass auch die Stadt fähig ist, ohne exzessive Kosten zu bauen.
- Es ist wichtig und nötig, dass die Stadt auch in Leutschenbach einen aktiven Part in der Wohnbaupolitik übernimmt. Nur so kann sie positiv auf die weitere Entwicklung im Quartier Einfluss nehmen.
- Bei der Wohnsiedlung werden grosse, zusammenhängende Grünräume, diverse Bodenbeläge/Chaussierungen, eine vielfältige Bepflanzung, grosswurzlige Bäume sowie die Extensivbegrünung auf den Dächern zu einer wesentlichen Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Dies ist umso wichtiger, als sich die Parzellen laut Klima-Analyse im mikroklimatischen «Roten Bereich» befinden.

Die vom Stadtrat und der grossen Mehrheit des Gemeinderats unterstützten Investitionen auf dem Leutschenbach-Areal sind ein Zukunftsprojekt. Im Quartier wird die kommunale Wohnsiedlung einen neuen Akzent setzen. Für die Bevölkerung und die Stadt werden sich diese Investitionen auszahlen.

## **Ja zum ausgewogenen Projekt der Stadt Zürich**

von Zilla Roose, Gemeinderätin SP

Auf drei nebeneinanderliegenden Parzellen von total 21'500 m<sup>2</sup> Fläche an der Leutschenbachstrasse im Zürcher Quartier Seebach ist die neue kommunale Wohnsiedlung «Leutschenbach» geplant. Die Anforderungen im Wettbewerb waren, dass das Bauvorhaben urban ist, eine Dichte von mindestens 200 Prozent erreicht, differenzierte nutzbare Aussenräume bietet und öffentliche Nutzungen des Erdgeschosses zulässt. Schliesslich sollte das Wohnen in der Überbauung kostengünstig und mit minimalem Wohnflächenverbrauch verbunden sein. Gewonnen hat das Projekt «Souq», das rundum überzeugt, und das ich Ihnen in den nächsten paar Minuten vorstellen werde.

Die Überbauung ist so angelegt, dass zwei hocheffiziente, zueinander ausgerichtete u-förmige Blockrandbauten einen grosszügigen Innenhof einfassen. Diese beiden Bauten erfüllen mit sieben beziehungsweise neun Stockwerken die Anforderung, einen urbanen Charakter auszustrahlen. Dazwischen bieten sich viele Aussen- und Grünflächen zum Verweilen an. Die Überbauung umfasst 369 Wohnungen. Diese werden nach Kostenmiete vermietet, rund ein Drittel davon wird subventioniert. Sie basieren alle auf einer effizienten Typologie mit minimierten Erschliessungen und gut proportionierten Individualräumen. 349 dieser 369 sind Wohnungen im klassischen Sinn, wobei der Schwerpunkt auf vier- bis viereinhalb-Zimmer-Wohnungen liegt. Daneben entstehen Wohnungen, die auch anderen Wohnformen Platz bieten: Einerseits gibt es ein Grosswohnungsangebot, das sieben Wohnungen für Wohngemeinschaften und zwei Clusterwohnungen umfasst. Weiter sind elf Wohnateliers vorgesehen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren.

Im Erdgeschoss der beiden umgebenden Bauten sind 1'230 m<sup>2</sup> Gewerbefläche vorgesehen, die künftig aufgrund der flexiblen Grundrisse der Nachfrage angepasst werden kann. Daneben entstehen vier Kindergärten und Betreuungsangebote und ein Spielplatz im Innenhof. Unterirdisch entsteht eine Tiefgarage. Zwischen den beiden u-förmigen Blockrandbauten, entsteht ein Innenhof, der dem Projekt den Namen «Souq» verliehen hat: In diesem sind zweistöckige Bauten vorgesehen, zwischen denen Gassen und Plätze entstehen. Diese werden mit der Zeit von Pflanzen überwachsen sein und an einen arabischen Basar erinnern – einen Souq. In den tieferen Gebäuden im Innenhof werden sich die Wohnateliers befinden. Weiter sind darin 41 einzelne zumietbare Zimmer, verschiedene Musikzimmer und ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Sämtliche Dächer der Überbauung werden begrünt und auf den Dächern der Blockrandbauten entstehen Photovoltaikanlagen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz von ERZ Entsorgung und Recycling Zürich der Kehrrechtverbrennungsanlage Hagenholz. Zusätzlich kann Abwärme des Rechenzentrums von SRF genutzt werden. Die Gebäude sind im Minergie-Eco- beziehungsweise Minergie-P-Eco-Standard gebaut. Die Pflichtparkplätze werden insgesamt um 40% reduziert, wobei dies bei den Bewohner\* - und nicht bei den Besucher\*parkplätzen umgesetzt wird.

Der Objektkredit beläuft sich auf gesamthaft 213'205'000 Franken, wovon 176'740'000 Franken auf die Erstellung der Wohnsiedlung und der Kindergärten und Betreuungsangebote entfallen. Hinzu kommen 34'500'000 Franken Buchwert des Lands, je rund eine halbe Million Franken für die Vorzone der Überbauung und die Photovoltaikanlage sowie eine Million Franken als Rahmenkredit für die Kosten der Abwärme von SRF.

## **Leutschenbach wird definitiv auch ein Wohnquartier**

von Ernst Danner, Gemeinderat EVP Zürich 11

Noch vor weniger als 20 Jahren war das Gebiet zwischen den Bahngleisen nach Kloten und Wallisellen ein Niemandsland. Einzig im Grubenackerquartier zwischen Thurgauerstrasse und Bahndamm nach Kloten standen Wohnhäuser. Das Oberhauserriet war die teuerste Wiese Europas, an der Leutschenbachstrasse hatten die Fahrenden eine vorübergehende Bleibe, an den Hauptachsen wurden Bürobauten hochgezogen, und zwischen den Emissionseinrichtungen von Fernsehen SRF und der Kehrichtverbrennung Hagenholz lagen zahlreiche brache Flächen.

Ein ideales Tummelfeld für die Stadtentwicklung! Auf nicht viel mehr als einem Quadratkilometer wurden inzwischen nach unterschiedlichem Konzept gebaut:

Auf Opfiker Boden entstand der Glattpark, zur Hälfte ein heute sehr belebtes und beliebtes Grün- und Freizeitareal, zur Hälfte eine verkehrsberuhigte Wohnstadt, die mit ihrem zentralen Boulevard Lilienthal trotz wenig anspruchsvoller Architektur einen Hauch Mondänität ausstrahlt und trotz dichter Bauweise eine erstaunlich hohe städtebauliche Qualität aufweist.

Im Leutschenbach lancierte die Stadt Zürich anfangs Nullerjahre ihre kooperative Entwicklungsplanung. Erste Realisierungen waren das Schulhaus Leutschenbach und der Leutschenpark, beides Projekte mit Ambitionen, die nicht ganz hielten, was sie versprachen. Bis heute strahlt der Leutschenpark eine abweisende Sterilität aus. Generalunternehmer Steiner baute die erste grosse Wohnsiedlung, den Andreaspark, ein relativ stark verdichtetes Renditeobjekt ohne besondere Merkmale. Das letzte bisher realisierte Projekt ist die 2014 bezogene Genossenschaftssiedlung «Mehr als Wohnen» mit ihrem innovativen Konzept flexiblen Wohnens und der bisher stärksten baulichen Verdichtung.

In diesem Umfeld wird die kommunale Wohnsiedlung Leutschenbach einen neuen Akzent setzen. Neben dem gewinnorientierten Wohnungsbau des Andreasparks und dem genossenschaftlichen von «Mehr als Wohnen» wird diese städtische Siedlung mit ihren rund 370 Wohnungen ein Beleg für das Potenzial des kommunalen Wohnungsbaus werden. Die geplanten kostendeckenden Mietzinsen für die Wohnungen liegen mit 1'300 Franken für eine 3-Zimmer-Wohnung und 1'710 Franken für eine 5,5-Zimmer-Wohnung auf einem Niveau, das beweist, dass auch die Stadt fähig ist, ohne exzessive Kosten zu bauen. Der Grad der Verdichtung ist vergleichbar mit jenem im Andreaspark und auf dem Hunziker-Areal. Die Siedlung ermöglicht ähnlich wie «Mehr als Wohnen» flexible Wohnformen, die auf die Wünsche und Bedürfnisse der künftigen Einwohnerinnen und Einwohner reagieren können.

Mit der kommunalen Wohnsiedlung Leutschenbach wird das Leutschenbachquartier definitiv auch zu einem Wohnquartier. Sie wird eine Bereicherung sein für dieses Quartier. Etwas gewagt ist der Umstand, dass die neue Siedlung kein Schulhaus aufweist. Ein solches ist mit der ungleich grösseren und in ihrem Konzept sehr umstrittenen Überbauung Thurgauerstrasse geplant. Ob diese Rechnung aufgeht, muss sich zeigen.

## **PK neue kommunale Wohnsiedlung Leutschenbach – Aussenraum**

von Elena Marti, Gemeinderätin Grüne

Der Gemeinderat hat sich mit dem regionalen Richtplan zum Ziel gesetzt, dass pro Einwohnerin oder Einwohner 8 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum oder pro Arbeitsplatz 5 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum im Umfeld zur Verfügung stehen muss. Die neue kommunale Wohnsiedlung Leutschenbach wird eine grosse Siedlung, dementsprechend ist der dazu geplante Grün- und Freiraum von zentraler Bedeutung. Dabei hat ein gut geplanter Aussenraum einen hohen sozialen Wert. Für ein funktionierendes, lebendiges Quartier braucht es Orte wo man sich begegnen und spielen kann und Erholung und Austausch findet. Solche Frei- und Grünräume werden bei der Wohnsiedlung Leutschenbach geschaffen.

Auch wenn der Wettbewerb zur neuen kommunale Wohnsiedlung Leutschenbach vor der Erstellung des Masterplans Klima ausgeschrieben wurde, werden wichtige Komponenten bezüglich Mikroklima umgesetzt. Dies ist umso wichtiger, als sich die Parzellen laut Klima-Analyse im mikroklimatischen «Roten Bereich» befinden.

Bei der Wohnsiedlung werden grosse, zusammenhängende Grünräume, diverse Bodenbeläge/Chaussierungen, eine vielfältige Bepflanzung, grosswurzige Bäume sowie die Extensivbegrünung auf den Dächern zu einer wesentlichen Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Die Aussenräume der Wohnsiedlung lassen sich in drei Hauptbereiche, mit verschiedenen Gestaltungsmerkmalen und Nutzungsschwerpunkten unterteilen:

1. Die Vorzone zur Leutschenbachstrasse ist als öffentlicher Strassenraum angedacht und wird als Weiterführung des Bachraums Leutschenbach thematisiert. Die Formsprache und die Materialisierung lehnen sich am gegenüberliegenden Leutschenbachpark an.
2. Hofbereich mit semi-öffentlicher Funktion/öffentlichem Charakter. Dieser Raum spielt als Begegnungsort für die Bewohnenden eine wichtige Rolle. Durch die Hofeinbauten entstehen verschiedene Aussenräume und Wohngassen mit unterschiedlicher Intimität und Nutzungsmöglichkeiten. Auf beiden Seiten des Riedbachs ist ein Bereich vorgesehen, der im Mitwirkungsverfahren mit den Bewohnenden entstehen soll; dies begrüssen wir sehr.
3. Der «Innere Garten» der für die Öffentlichkeit zugänglich ist und zu einer verspielten, ökologisch vielfältigen Landschaft werden soll.

Die direkte Verbindung der drei Hauptbereiche durch den Riedgraben ergibt einen spannenden Austausch zwischen Wohnen und Freizeit, privat und öffentlich. Alles in allem freuen wir Grünen uns über das Projekt, das eine gute Ergänzung zu den umliegenden Bauten darstellt und Raum lässt für neue, innovative Lebensformen.

## **Ja zur städtischen Wohnsiedlung «Leutschenbach» – Ja zur qualitativen Verdichtung in Zürich**

von Pirmin Meyer, Gemeinderat GLP

Wie wir Grünliberalen bereits im Gemeinderat anlässlich der Debatte zur städtischen Wohnsiedlung «Leutschenbach» betonten:

Als liberale Partei waren wir nie für eine starre Quote und wir prüfen die Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus von Fall zu Fall. Dieses Projekt – in seiner Dimension mit 369 Wohnungen mit dem Projekt auf dem Koch-Areal vergleichbar – bringt die von der Bevölkerung gewünschte soziale Durchmischung und das Nebeneinander von gemeinnützigem Wohnungsbau und von Projekten von institutionellen Investoren, für die wir Grünliberalen eintreten. Denn wir brauchen, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum – plus 100'000 Personen bis 2040) – aufzunehmen, schlichtweg mehr Wohnungen. Wer diese erstellt, ist für uns zweitrangig.

Das vorliegende Projekt schneidet auch aus Nachhaltigkeits-Perspektive gut ab und schafft neben dem dringend benötigten Wohnraum auch Raum für vier Kindergärten und Hortlokale sowie gewerbliche Nutzung. Darüber hinaus wird auch der Aussenraum, insbesondere auch der Grünraum, qualitativ weiterentwickelt. Dass sich in Seebach Alt und Jung draussen bei Spiel und Spannung begegnen und nicht aneinander vorbei leben, soll ein von Pirmin Meyer (GLP) und Zilla Roose (SP) eingereichtes Postulat sicherstellen: Dieses regt die Erstellung eines «intergenerativen Spielplatzes» unter Einbezug der Quartierbevölkerung mittels geplantem Mitwirkungsverfahren an (GR Nr. 2018/452).

Zusammenfassend empfehlen wir ein Ja zur städtischen Wohnsiedlung «Leutschenbach». Das Projekt ist ein Gewinn für die Quartierbevölkerung an diesem Hotspot im Kreis 11 und wird auch der sozialen Durchmischung guttun. Denn wir Grünliberalen stehen für den bewährten Mix von gemeinnützigem Wohnungsbau und von Projekten von Pensionskassen / institutionellen Immobilieninvestoren. Und zwar nicht nur fokussiert auf Zürich-Nord und Zürich-West, wie dies der Entwurf des kommunalen Richtplans vorsieht, sondern in allen Stadtteilen. Die Grünliberalen peilen eine qualitative Verdichtung auf dem ganzen Stadtgebiet an.

## **Wohnsiedlung Leutschenbach setzt bewährte Wohnbaupolitik der Stadt fort**

von Mario Mariani, Alt-Gemeinderat CVP

Für die CVP ist die Erstellung günstigen Wohnraums für Haushalte mit geringem Einkommen und Vermögen für eine lebenswerte und sozial gut durchmischte Stadt von grosser Wichtigkeit. Sie hat deshalb auch den Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung unterstützt, der im November 2011 von Zürcher Stimmberechtigten mit grossem Mehr (76 %) angenommen wurde.

Die CVP hat sich immer für die verschiedenen Wohnbaukredite und entsprechenden Projekt- und Objektkredite eingesetzt. Auch der vorliegende Objektkredit von 213 Millionen Franken sind gut investierte Mittel. Der vielseitige Nutzungsmix sowie die flexiblen Wohnformen vermögen zu überzeugen, die hohe Dichte leistet einen erheblichen Beitrag an den nach wie vor begehrten und knappen Wohnraum.

Die CVP erwartet, dass die in der neuen «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen» erlassenen Bestimmungen konsequent angewendet und die neue Wohnsiedlung nur von dazu berechtigten Personengruppen bewohnt wird.

Mit einem wachsamen Auge verfolgt die CVP auch die Entwicklung der Vermietung über AirBnB und die Auswirkungen auf die Wohnsituation in der Stadt.