

POTRERO YARD MODERNIZATION PROJECT



FREQUENTLY ASKED QUESTIONS: HOUSING

How will housing be integrated into a bus yard? The Potrero Yard Modernization Project is a once-in-a-lifetime opportunity for San Francisco to address a critical housing need while improving a vital part of the transit system. The new four-story bus storage and maintenance transit facility sits on 4.4 acres. By designing the bus facility as the lower portion of the overall building, it can serve as a “podium” for housing to be built above. This allows the air space above the bus yard to become one of the city’s largest housing opportunities. PNC plans for housing to be located in up to four separate buildings on the site.



How many units of housing will be included in the Project? PNC’s initial proposal dated July 2022 included a total of up to 575 units. Since then, PNC has refined its housing plans to meet constructability demands and is proposing to build up to 513 units. This proposed housing plan was included in the 100% draft Schematic Design set submitted to the City in August 2023 and is subject to funding sources and market feasibility.

How many units will be dedicated to Senior Housing, Workforce Housing, and Family Affordable Housing? Below is a chart that identifies how many units are planned for each housing building.

Buildings	Senior	Affordable 1	Affordable 2	Workforce	Property Management
Units	101 Units	76 Units	117 Units	218 Units	3 Units

Who can apply to be a resident at Potrero Yard? The proposed housing maximizes affordability while being an intergenerational, livable community that includes four individual buildings. The buildings will be dedicated to seniors, families, and workforce residents. Each building will have varying income restrictions up to 120% Area Median Income (AMI) and potential priority preferences based on funding source requirements. The City is also exploring developing a preference for SFMTA staff for the workforce housing building.

How can I apply to be a resident? The project is still in its pre-development stage and we do not anticipate marketing and leasing to happen until 2027-2028. The affordable housing leasing will be conducted through the Mayor’s Office of Housing and Community Development (MOHCD) Dahlia System (<https://housing.sfgov.org>).

How will the housing be funded? Affordable housing units may be funded by a mix of local, state, and federal affordable housing financing sources and bond proceeds. State financing sources are highly competitive because funds are spread across the entire state and there are many projects seeking financing every year. Workforce housing units will be financed through a Joint Powers Authority, through a structure that allows the housing to be permanently below market rate. Funds dedicated to rebuilding the bus yard will not be used to develop housing.

Why are there different housing types in different buildings? The housing is anticipated to be financed by various funding sources. State and local affordable housing financing have strict requirements to ensure that public dollars are only used to subsidize housing for specific affordability levels. To increase the chance of securing affordable housing subsidies, each building will target specific income ranges.

What amenities will be available for residents? PNC’s vision of housing is to create a community serving intergenerational families of diverse economic statuses. To foster connection between residents of all buildings, PNC has designed multiple common spaces that encourage residents to interact together. The podium level is proposed to include tot lots, barbeque areas, multi-use courtyards, community gardens, outdoor fitness equipment, community rooms, and quiet contemplation areas for all residents to enjoy.

Can the City waive design guidelines to allow for design revisions such as more or less height, units, or shadow impact on Franklin Square Park? The design guidelines were developed after three years of public engagement by SFMTA and were used to ensure a robust criteria that responded to various community interests. In the interest of continuing to move the project to the start of construction, the design guidelines will not be changed.

PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE POTRERO YARD



PREGUNTAS FRECUENTES: VIVIENDAS

¿Cómo se integrarán las viviendas en el patio de autobuses? El Proyecto de Modernización de Potrero Yard es una oportunidad única para que San Francisco aborde una necesidad de vivienda crítica y, al mismo tiempo, mejore una parte fundamental del sistema de tránsito. El nuevo edificio de autobuses de tres pisos y las instalaciones de tránsito y mantenimiento se ubican en un predio de 4.4 acres. Al diseñar las instalaciones para autobuses en la parte más baja del edificio general, el mismo puede servir como una “tarima” para la construcción de viviendas en los pisos superiores. Esto permite que el espacio de aire debajo del patio de autobuses se convierta en una de las mayores oportunidades de vivienda de la ciudad. PNC planea que las viviendas se encuentren ubicadas en hasta cuatro edificios separados dentro del sitio.

¿Cuántas unidades de vivienda incluirá el Proyecto? La propuesta inicial de PNC, presentada en julio de 2022, incluía un total de hasta 575 unidades. Desde entonces, PNC ha refinado sus planes de vivienda para responder a las demandas de constructibilidad y actualmente propone construir hasta 513 unidades. Esta propuesta de plan de vivienda se incluyó en el borrador del 100% del Diseño esquemático inicial presentado a la ciudad en agosto de 2023 y está sujeta a fuentes de financiación y a estudios de viabilidad del mercado.

¿Cuántas unidades se destinarán a las personas mayores, a los trabajadores y a las viviendas asequibles para familias? A continuación se incluye un cuadro que identifica cuántas unidades se planifican para cada edificio de viviendas.

Edificios	Personas mayores	Asequible Familiar 1	Asequible Familiar 2	Trabajadores	Administrador de Propiedad
Unidades	101 Unidades	76 Unidades	117 Unidades	218 Unidades	3 Unidades

¿Cómo puedo presentar una solicitud para ser residente de Potrero Yard? La vivienda maximizará la asequibilidad y será una comunidad intergeneracional y habitable que se compondrá de cuatro edificios individuales. Los edificios estarán destinados a residentes mayores, familias y trabajadores. Cada edificio tendrá diversas restricciones de ingresos de hasta 120% del Ingreso promedio del área (AMI) basados en los requisitos de la fuente de financiación. La Ciudad también está estudiando la posibilidad de dar preferencia al personal de la SFMTA para el componente de vivienda para trabajadores.

¿Cómo puedo solicitar ser residente? El proyecto aún se encuentra en la fase de pre-desarrollo y estimamos que las viviendas estarán listas para su comercialización y arrendamiento recién en el 2027 o 2028. El arrendamiento de las viviendas asequibles se conduciría al sistema de Dahlia de Oficina de Desarrollo Comunitario y de Viviendas del Alcalde (MOHCD por sus siglas en inglés) (<https://housing.sfgov.org/es>).

¿Cómo se financiarán las viviendas? Las unidades de vivienda asequibles serán financiadas por una combinación de fuentes de financiación locales, estatales, y federales. Las fuentes de financiamiento estatales son altamente competitivas ya que los fondos se distribuyen a lo largo del estado y hay muchos proyectos en el estado que buscan financiación cada año. Se planifica que las unidades de vivienda para trabajadores sean financiadas a través de una Autoridad de Poderes Conjuntos (JPA), una estructura que permite que PNC destine las viviendas a residentes cuyos ingresos sean entre el 80% y el 120% del Ingreso promedio del área (AMI). Los fondos destinados a la reconstrucción del patio de autobuses no se utilizarán para el desarrollo de viviendas.

¿Por qué habrá diferentes tipos de viviendas en los diferentes edificios? El tipo de vivienda se anticipa para poder recibir la financiación de diferentes fuentes de financiamiento. El financiamiento de viviendas asequibles a nivel estatal y local tiene requisitos estrictos con la finalidad de garantizar que el dinero público se utilice únicamente para subsidiar viviendas para niveles de asequibilidad específicos. Para aumentar las posibilidades de conseguir subsidios para viviendas asequibles, cada edificio estará destinado a un rango de ingresos específico.

¿Qué espacios de uso común estarán disponibles para los residentes? PNC busca crear una comunidad que brinde servicios a familias intergeneracionales de diferentes posiciones económicas. Para fomentar la conexión entre los residentes de todos los edificios, PNC ha diseñado múltiples espacios comunes que propician la interacción entre los residentes. El nivel del podio incluirá espacios de juegos para niños, áreas de parrilla, patios de múltiples usos, huertas comunitarias, equipos de gimnasia de exterior, salas comunitarias y áreas de contemplación para el uso de todos los residentes.

¿La ciudad puede renunciar a las directrices de diseño para realizar revisiones de diseño, como por ejemplo modificar la altura, agregar o quitar unidades o el impacto sobre el Franklin Square Park? Las directrices de diseño fueron desarrolladas tras tres años de participación del público por parte de la SFMTA y se utilizaron para garantizar la existencia de un criterio sólido que brinde respuesta a los diferentes intereses de la comunidad. Como la intención es que el proyecto pueda avanzar hacia el inicio de la construcción, no se modificarán las directrices de diseño.