

Bauprojekt Kanzlei Nachtragskredit (Seebahn-Höfe)

Antrag an die Generalversammlung 17. Juni 2024



Liebe Genossenschafter:innen

Die Generalversammlung der ABZ hat 2015 das Bauprojekt Kanzlei mit grosser Mehrheit (476 Ja- zu 64 Nein-Stimmen) angenommen und den Planungs- und Baukredit von 71,5 Mio. CHF genehmigt.

Das Bauprojekt sollte (vorbehältlich allfälliger Rekurse) ursprünglich bis 2022 realisiert werden. Doch das Projekt hat sich aufgrund externer Faktoren um mehrere Jahre verzögert: Gegen die Inventarentlassung wurde vom Heimatschutz Rekurs eingelegt, den das Verwaltungsgericht 2018 jedoch abgelehnt hat. Weitere Erschwernisse im Planungs- und Entwicklungsprozess und des Lärmschutzgesetzes folgten. Das hat einen Mehraufwand und entsprechende Mehrkosten zur Folge.

Zusätzlich erleben wir seit 2015 – und in besonderem Masse während der letzten beiden Jahre – eine deutliche Bauteuerung.

Obwohl wir den Kredit gemäss Baukostenindex aktualisiert sowie an die Flächenveränderungen und die Anzahl Parkplätze angepasst haben, verzeichnen wir – nicht zuletzt auch aufgrund der gestiegenen Anforderungen an das Projekt und höherer Nachhaltigkeitsstandards – Mehrkosten in der Höhe von 8,8 Mio. CHF.

Wir haben das Bauvorhaben den aktuellen Gegebenheiten angepasst und die Kosten (siehe Tabelle Seite 6, «Berechnung Höhe Nachtragskredit») optimiert, ohne dabei das Ziel, eine lebendige und nachhaltige Siedlung zu erschaffen, aus den Augen zu verlieren. Zusätzlich wurden die Bedürfnisse künftiger Bewohner:innen nach neuen Wohnformen – wie Micro-Co-Living und Grosswohnungen – berücksichtigt.

Für den Nachtragskredit in Höhe von 8,8 Mio. CHF ersuchen wir Sie um Zustimmung. Durch die Realisierung des Bauprojekts Kanzlei schaffen wir für unsere Mitglieder deutlich mehr dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum mitten in der Stadt Zürich und tragen so zu einer positiven Entwicklung des Quartiers bei.

Der Vorstand

Kanzlei auf einen Blick



Die neue Siedlung Kanzlei wird doppelt so vielen Menschen als heute ein Zuhause bieten.

Die Siedlung Kanzlei ist Teil des Projekts Seebahn-Höfe. Die ABZ und die benachbarte Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) schaffen gemeinsam attraktiven Wohnraum, vielfältiges Gewerbe und einen begrünten Aussenraum.

Die wichtigsten Eckdaten

- 203 preisgünstige ABZ-Wohnungen für rund doppelt so viele Menschen.
- Rund 1'700 m² für Gemeinschaftsraum und Kindergarten, Ateliers, Kleingewerbe, Quartierladen, Café etc.
- Der geschützte Baumbestand im Aussenraum verleiht dem Bauprojekt Kanzlei eine besondere Atmosphäre und bietet den Bewohnenden einen wertvollen Rückzugsort.
- Verbesserte Wohnqualität an der Seebahnstrasse infolge von gut konzipierten Grundrissen mit Wohn- und Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite.

Bisherige Planung

2008	Entwicklungsleitsätze für das Bullingerquartier
2009/10	Städtebauliches Leitbild für den Bereich Seebahn-/Hohlstrasse
2011	Machbarkeitsstudie für einen Teilersatz Beschluss des Stadtrates zur möglichen Inventarentlassung
2013	Architekturwettbewerb der BEP für den Ersatzneubau «Seebahn»
2014	Architekturwettbewerb der ABZ für den Ersatzneubau «Kanzlei»
2015	Die ABZ-GV genehmigt das Projekt und den Kredit
2016	Stadtrat beschliesst Entlassung aus dem Inventar schützenswerter Bauten Rekurs des Heimatschutzes
2017	Baurekursgericht weist Rekurs ab
2018	Verwaltungsgericht weist Beschwerde ab, der Heimatschutz verzichtet auf Weiterzug ans Bundesgericht
2020	Eingabe Gestaltungsplan zur Ämtervernehmlassung
2023	Vorprojekt Prüfen Holzbau
2024	Definitive Eingabe Gestaltungsplan nach Bereinigung der Ämtervernehmlassung Start Projektierung Bauprojekt



Micro-Co-Living und Grosswohnungen: attraktive Grundrisse. Mit der Überarbeitung können neue Wohnformen realisiert werden.

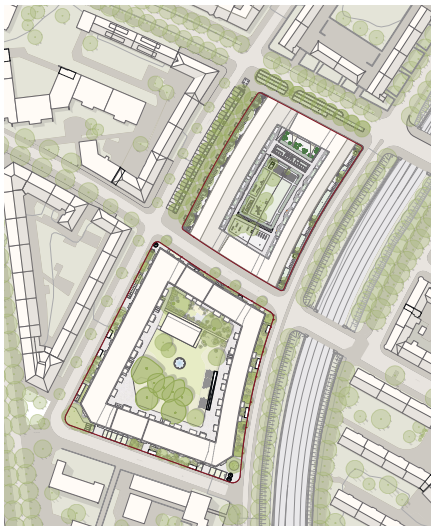


Grundriss einer Grosswohnung.

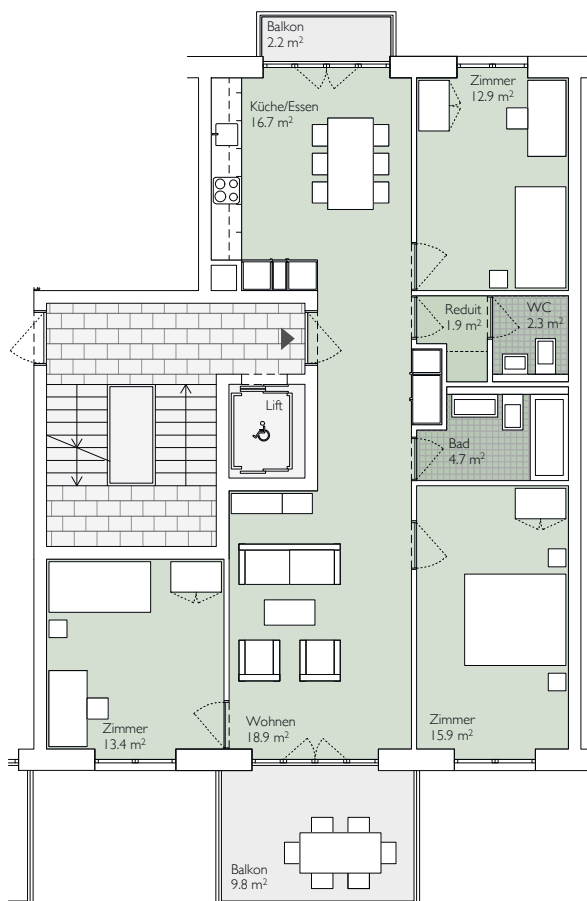


Nachhaltige Bauweise

Die Siedlung Kanzlei geht haushälterisch mit dem wertvollen Boden um. Wir haben die Möglichkeit einer Holzbauweise geprüft, aber aufgrund der zusätzlichen Kosten davon Abstand genommen. Insbesondere konnten die Baukosten nicht innerhalb der Baukostenlimite der städtischen Wohnbauförderung bleiben, was eine Auflage der Inventarentlassung und des Gestaltungsplans ist.



Sicht von oben: Das Projekt Seebahn-Höfe befindet sich zwischen Kanzlei und Seebahnstrasse.



Grundriss einer 4,5-Zimmer-Wohnung.

Vorteile des Projekts

Micro-Co-Living, Grosswohnungen und gemeinschaftlicher Aussenraum

Um den verschiedenen Bedürfnissen der Bewohner:innen gerecht zu werden, wurde der Wohnungsmix erweitert. Dazu gehören grössere Einheiten für gemeinschaftliche Wohnformen sowie kleinere Einheiten mit Gemeinschaftsflächen für Ein- und Zweipersonenhaushalte (sogenannte Micro-Co-Living-Einheiten).

Die neuen Wohnungstypen reichen von 1,5-Zimmer-Micro-Appartements bis hin zu 9,5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind sowohl zum Innenhof als auch zur Strasse hin orientiert und verfügen über einen ruhigen, grosszügigen Balkon oder Sitzplatz zum Innenhof. Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, einen Abstellraum und Veloabstellplätze.

Der Innenhof als Gemeinschaftsbereich

Der grosse, ruhige Innenhof mit alten, geschützten Bäumen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es gibt Gemeinschaftsbereiche mit Gärten und Spielmöglichkeiten und schattige Rückzugsorte unter den Baumkronen.

Lebendige Umgebung und vielfältige Nutzung

Die Ateliers und Kleinbetriebe im Erdgeschoss der Erismannstrasse werden um gemeinschaftliche Räume für die Micro-Co-Living-Einheiten erweitert. Das vorgesehene Gastronomieangebot am Anny-Klawe-Platz und der Kindergarten an der Kanzleistrasse tragen aktiv zur Belebung des Viertels bei. Ziel des Bauprojekts ist unter anderem, ein lebendiges Quartier zu schaffen, in dem vielfältige Begegnungen stattfinden können.

Parkplätze

Aus Rücksicht auf die Nachhaltigkeit, aus Kostengründen und mit Respekt vor dem geschützten Baumbestand im Innenhof haben sich die Bauträger dazu entschieden, die gemeinsam genutzte Einstellhalle bei der BEP zu reduzieren. Deshalb stehen den Bewohner:innen der ABZ-Siedlung anstelle der geplanten 70 noch 12 Parkplätze zur Verfügung. Die Nähe zum öffentlichen Verkehr sowie die gute Erreichbarkeit per Velo und zu Fuss entsprechen dem wachsenden Bedürfnis nach umweltfreundlichen Mobilitätslösungen.

In der ABZ-Siedlung stehen viele gedeckte Veloparkplätze, eine grosszügig ausgestattete Velogarage und mehrere Car-Sharing-Parkplätze zur Verfügung.

203	Total Wohnungen	Bruttomiete pro Wohn-einheit *	Quadratmeter pro Wohn-einheit	19'192 m ²	Nutzfläche
	Wohnungstypen			17'470 m ²	Wohnfläche: mit 1,5- bis 6,5-Zimmer-Wohnung (davon 20 Prozent subventioniert und somit besonders günstig) und 7 Separatzimmer, 4 Grosswohnungen für Wohngemeinschaften, 20 Micro-Co-Living-Apartments
14	1,5-Zimmer	1040 CHF	42 m ²	160 m ²	Gemeinschaftspavillion im Hof
24	2-Zimmer	1240 CHF	57 m ²	1'721 m ²	Gewerbe (Kindergarten, Ateliers- und Gewerbe-einheiten, eine Gastronomiefläche und eine grosse Spielhalle)
4	2,5-Zimmer	1350 CHF	66 m ²		Waschsalons im Erdgeschoss pro Treppenhaus
28	3-Zimmer	1345 CHF	65 m ²	665	Veloparkplätze (davon 315 in der Velohalle)
34	3,5-Zimmer	1700 CHF	91 m ²	4'432 m ²	Begrünter Innenhof: gemeinschaftlich genutzte Flächen mit geschützten Bäumen
58	4,5-Zimmer	1850 CHF	102 m ²	2'104 m ²	Begrünter Vorgartenbereich
10	5,5-Zimmer	2320 CHF	138 m ²	12	Aussenparkplätze (Besucher, IV-Parkplätze und Carsharing)
7	6,5-Zimmer	2100 CHF	119 m ²	8	Motorradparkplätze in der Einstellhalle Siedlung BEP
1	8,5-Zimmer	2800 CHF	168 m ²		
3	9,5-Zimmer	3550 CHF	228 m ²		
20	Micro-Co-Living	1150 CHF	48 m ²		
7	Separatzimmer				
13	Ateliers				

* Die Mieten basieren auf einem Kalkulationszinssatz von 1,5 Prozent (analog ABZ-Mietzinssatz 2024) und sind als Mittelwerte zu verstehen, vor Lage- und Stockwerkkzuschlag. Die neuen Mietzinse sind im Durchschnitt 18 bis 20 Prozent höher als 2015 angegeben, aufgrund der höheren Kosten. Die Mietzinse der Wohnungen liegen im Vergleich zu den Marktmieten für Neubauten in der Stadt Zürich immer noch deutlich darunter. **Subventionen:** 20 Prozent der Wohnungen werden mit einem öffentlichen Darlehen vergünstigt. Am Beispiel einer 4,5-Zimmer-Wohnung beträgt die Verbilligung rund 300CHF/Monat.

Berechnung Höhe Nachtragskredit			in CHF
Antrag Projektkredit GV 2015 (Kostenbasis Zürcher Baukostenindex April 2014)	April 2014		71'500'000
Aktualisierung Baukostenindex	Oktober 2023		80'935'000
Flächenanpassung/Reduktion Parkplätze/Anpassung MWST			-4'855'000
Kreditbasis aktualisiert (Kostenbasis Zürcher Baukostenindex Oktober 2023)			76'080'000
Schätzung Baukosten Stand heute (Baukostenindex Oktober 2023; + / - 5 Prozent)			84'880'000
Antrag Nachtragskredit			8'800'000
Begründung Differenz zu den Baukosten 2014 zu den heutigen Baukosten 2024			
	84'880'000 - 71'500'000		13'380'000
Allgemeine Bauteuerung und gut ausgelastetes Marktumfeld mit entsprechend höheren Preisen.			5'800'000
Planungs- und Verfahrenskosten (Gestaltungsplanverfahren und Projektweiterentwicklung)			1'300'000
Mehrwertabgabe			780'000
Zusatzkosten Bau: technischer Lärmschutz Wohnungen und Fassade, nachhaltiger (Re-Use, Regenwassertank, Massnahmen Baumschutz, ressourcenschonende Materialien, Zertifizierung SNBS, E-Mobility)			5'500'000

Annahme des Nachtragkredits

Durch die Annahme des Nachtragkredits von 8,8 Mio. CHF kann im Vergleich zu heute deutlich mehr preiswerter und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden: für Familien, für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie für Grosswohnformen. Eine altersgerechte Erschliessung und lärmoptimierte Grundrisse werden die Lebensqualität für künftige Bewohner:innen markant erhöhen.

Durch die Annahme des Nachtragkredits gibt die Generalversammlung grünes Licht für dieses wichtige Bauprojekt.

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung einen **Nachtragskredit von 8,8 Mio. CHF** für das Bauprojekt Kanzlei (genehmigt an der GV vom 21. Juni 2015). Der Antrag basiert auf einem Total der Baukosten von heute 84,8 Mio. CHF (+/- 5 Prozent).

Kostenbasis sind der MWST-Satz von 8,1 Prozent und der Zürcher Baukostenindex, Region Zürich, Mehrfamilienhäuser, Stand Oktober 2023.



Die Siedlung Kanzlei trägt zu einer positiven Entwicklung des Quartiers bei.

Weitere Informationen
abz.ch/seebahnhofe

Bilder und Grundrisse:
Müller Sigrist Architekten AG

ABZ
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Gertrudstrasse 103
8003 Zürich

abz.ch