

# Hardturm-Areal: 173 Wohnungen in Zürich-West

Antrag an die ausserordentliche Generalversammlung  
vom 29. November 2016



«Wir freuen uns, Ihnen das Projekt für eine neue ABZ-Siedlung auf dem Hardturm-Areal vorzustellen: Die geplante Siedlung umfasst ein achtstöckiges Gebäude mit 173 Genossenschaftswohnungen – ein neues Zuhause für rund 500 Menschen. Dazu gehören ein Doppelkindergarten, ein Gemeinschaftsraum sowie Atelier- und Gewerbeflächen. Das Land auf dem die ABZ-Siedlung zu stehen kommt, stellt die Stadt Zürich im Baurecht zur Verfügung. Für den Baurechtsvertrag gelangen die städtischen Richtlinien und Konditionen zur Anwendung.

Die neue Siedlung ist Teil des Projekts «Ensemble», das den Investorenwettbewerb der Stadt Zürich gewonnen hat und bereits in den Medien präsentiert wurde. «Ensemble» umfasst – neben dem gemeinnützigen Wohnungsbau – ein neues Fussballstadion sowie zwei je 137 Meter hohe Wohn- und Geschäftshochhäuser. Die ABZ-Siedlung ist zwar städtebaulich und architektonisch Teil des Ensembles, wirtschaftlich und vertraglich aber *nicht mit den beiden Hochhäusern und dem Stadion verknüpft* und somit absolut *unabhängig*. Allerdings hängt die Realisierung des ABZ-Projektteils von den beiden anderen Projekten ab. Sollten diese im Verlauf der weiteren planungs- und bewilligungsrechtlichen Verfahren Schiffbruch erleiden, können auch wir unser Projekt nicht realisieren. Die damit verbundenen Risikokosten belaufen sich auf CHF 0.75 bis maximal 1.15 Mio.

Das vorliegende Projekt unterstützt die strategische Zielsetzung der ABZ, mehr bezahlbaren Wohnraum für mehr Menschen in der Stadt Zürich und Umgebung zu schaffen. Das Ergebnis des Wettbewerbs beurteilen wir als Ganzes und insbesondere städtebaulich und architektonisch als überzeugend und stimmig. Der ABZ-Projektteil überzeugt durch seine guten Grundrisse und die hohe Wohn- und Siedlungsqualität. Standort und Projektgrösse passen hervorragend zur ABZ. Wir beantragen der ausserordentlichen Generalversammlung, das vorliegende Projekt für die Siedlung Hardturm und den damit verbundenen Planungs- und Baukredit in der Höhe von CHF 59.5 Mio. zu genehmigen.»

Der ABZ-Vorstand

# Ausgangslage und Bauprojekt

## Ausgangslage

Die Stadt Zürich hat im Herbst 2015 einen Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Ziel war, private Investoren – darunter eine Genossenschaft – zu finden, die ein Fussballstadion, gemeinnützige Wohnungen und ein Investorenprojekt (das letztlich das Stadion finanzieren muss) planen, bauen und finanzieren. Das Projekt sollte sowohl bezüglich Städtebau, Architektur und Quartierverträglichkeit zukunftsweisend und wirtschaftlich und in den Bereichen Betrieb und Umwelt ökologisch nachhaltig sein.

Im November 2015 und bei diversen anderen Anlässen (MJV, VLIV, GV) informierte der Vorstand, dass die ABZ am Investorenwettbewerb teilnimmt. Entscheidend war, dass die Stadt für die gemeinnützigen Wohnungen explizit Genossenschaften gesucht hat. Aus ABZ-Sicht überzeugte zudem die Teamkonstellation: Mit der federführenden HRS Investment AG (Totalunternehmerin für die Siedlungen Glattpark und Entlisberg), Pool Architekten (Architekten der Siedlung Glattpark) und dem Studio Vulkan (Landschaftsarchitekt Glattpark) waren drei uns bestens bekannte und erfolversprechende Partner mit an Bord. Ergänzt wurde dieses Team mit Caruso St John Architects und Boltshausen Architekten, zwei ebenfalls qualifizierten Architekturbüros. Mit Immobilienanlagegefässe der Credit Suisse konnte die HRS eine private (Mit-)Investorin für die beiden Wohn- und Geschäftshochhäuser gewinnen. Mit einem Baubeginn ist frühestens 2020 zu rechnen.

## Projektstand und Zielsetzungen

Eine Delegation aus Vorstand und Geschäftsstelle stellte während der Wettbewerbsphase sicher, dass die anspruchsvollen Ziele der ABZ auch für die neue Siedlung Hardturm erfüllt werden: ein vielfältiger Wohnungsmix (2,5 bis 5,5 Zimmer), Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte und Familien, Raumangebot für Wohngemeinschaften, kompakte und gut nutzbare Grundrisse, ein Gemeinschaftsraum, private und gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume, öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen zu Strassen, Plätzen und zum Stadion hin (Gewerbe-, Verkaufs- und Atelierflächen) und zeitgemässe Energiestandards (Zielwerte Minergie-P-Eco und 2000 Watt).

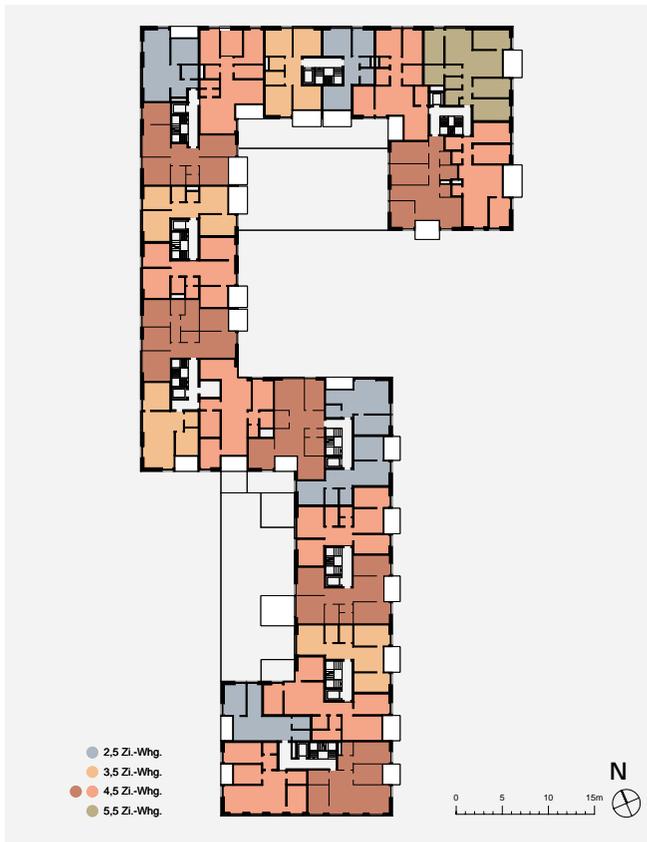
## Urbane und gut erschlossener Standort

Das Gebiet Hardturm ist ein urbaner Standort von hoher Qualität. Dazu gehören die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet «Limmat», aber auch die gute Erschliessung: Das Stadtzentrum ist in 12 Tramminuten erreichbar, der Autobahnanschluss liegt praktisch vor der Haustür und die bestehende bzw. geplante Infrastruktur (Einkauf, Schule, Tagesbetreuung usw.) sowie die Ausgangsmeile Zürich-West liegen in Gehdistanz. Die Nähe zum Stadion schafft eine unverwechselbare Identität. Der Standort wird, gerade aufgrund seiner Urbanität, ein breites Zielpublikum ansprechen.



«Ensemble» aus der Vogelperspektive: Links vom Stadion – pink eingefärbt – ist der Projektteil der ABZ erkennbar. (Visualisierung: nightnurse images)

# Urbanes Wohnen in allen Lebensphasen

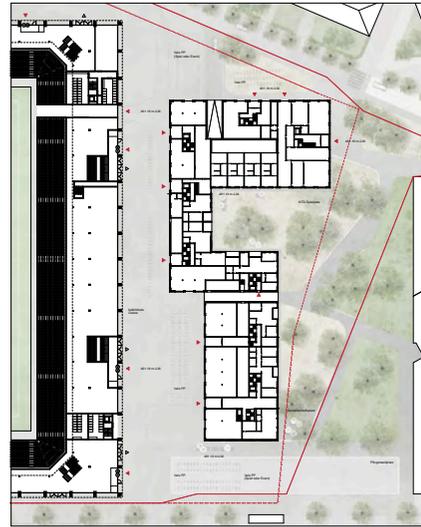


Regelgeschoss 2.-7. OG

## Nutzungskonzept

Gewohnt wird ab dem ersten Obergeschoss beziehungsweise auf der vom Stadion abgewandten Seite teilweise ab Hochparterre. Die Grundrisse sind gut organisiert und möblierbar. Sie eignen sich für verschiedene Haushalts- und Wohnformen. Alle Wohnungen sind mit Lift erschlossen und damit auch für Personen in der dritten Lebensphase gut geeignet. Praktisch alle Wohnungen verfügen über einen auf den Gartenhof gerichteten Balkon und sind besonnt. Nebst den mehrheitlich konventionellen Wohnungen sind auch drei Grosswohnungen geplant. Diese können in der weiteren Planung gezielt für unterschiedliche Wohngemeinschaften/-gruppen konzipiert werden.

Im Erdgeschoss befinden sich ausser den Velo- und Kinderwagenräumen auch ein Gemeinschaftsraum für die Siedlung, ein Doppelkindergarten sowie weitere rund 800m<sup>2</sup> Atelier- und Gewerbeflächen mit Orientierung zu den Strassen beziehungsweise dem Stadion. Es ist vorgesehen, dass diese Flächen – in Abstimmung mit dem Stadionbetreiber – so geplant beziehungsweise definiert und genutzt werden, dass sie auch ausserhalb des Stadionbetriebs zur Belebung und Versorgung der Siedlung und des Quartiers beitragen.



Situationsplan Umgebung

## Vielfältige Begegnungsmöglichkeiten

Die Eingangsbereiche, der Gemeinschaftsraum und der Gartenhof, aber auch die Waschsaloons im Tiefparterre und Untergeschoss und die an diesen vorbeiführenden Zugänge zur Tiefgarage bieten vielfältige Begegnungsmöglichkeiten. Diese sind Voraussetzung für ein gemeinschaftliches und nachbarschaftliches Zusammenleben. Der östliche Umgebungsbereich ist den Bewohnern und Nutzern der Siedlung vorbehalten. Die strassen- und stadionseitigen Umgebungsbereiche müssen ihre Erschliessungs- und Aufenthaltsfunktion für die Wohn- und Gewerbenutzungen vor, während und ausserhalb des Stadionbetriebs erfüllen. Alle stadionseitigen Hauseingänge sind auch über den Gartenhof erschlossen. So haben die Bewohner/innen einen direkten Zugang zum gemeinsamen Aussenraum/Hof und während dem Auf- und Abmarsch der Zuschauer/innen eine Ausweichmöglichkeit.

## Parkplätze

Der aktuelle Projektstand beinhaltet eine Tiefgarage mit rund 105 Plätzen. Im Rahmen der Weiterentwicklung wird geprüft, ob und wie weit diese Zahl reduziert werden kann.

## Nachhaltigkeit

Die Siedlung erfüllt, unter anderem durch ihre Kompaktheit, die Anforderungen an das nachhaltige Bauen. Dieser Ansatz wird bis in die Details der Konstruktion und der technischen Ausstattung weiterverfolgt. Veloabstellplätze werden in genügender Zahl angeboten. Die Wärmeerzeugung soll mit erneuerbarer Energie erfolgen. Geplant ist auch eine Photovoltaikanlage, diese ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Kredits.

# Wohnungstypen, Kosten und Mietpreise

## Kosten und Mietpreise

Die Kosten für die Planung und Erstellung der neuen Siedlung basieren auf den Vertragszahlen und -standards der vergleichbaren Siedlung Glattpark. Bei der Festlegung der Kredithöhe von CHF 59.5 Mio. wurde vom Mittelwert der Kostendach- und Kostenzielbenchmarks ausgegangen. Darin enthalten sind eine Bauherrenreserve (1%) und die Kosten für Kunst und Bau. Die Baukreditzinsen, die Grundbuch- und Grundpfandgebühren sowie die Bauherrenleistungen gehen wie üblich zu Lasten der laufenden Rechnung.

Wohnungstyp	Anteil (%)	Anzahl (Stk.)	Nettowohnfläche* (m <sup>2</sup> )	Bruttomiete** (inkl. Nebenkosten, ca. CHF)
2,5 Zimmer	23	40	55	1150
3,5 Zimmer	16	28	72	1350
4,5 Zimmer	54	94	92	1650
5,5 Zimmer	5	8	110	1850
Grosswohnung	2	3	300	4600
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>173</b>		

\* Es handelt sich um Richtgrössen

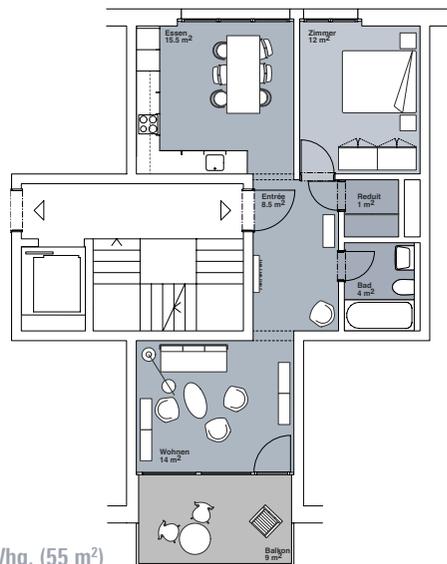
\*\* Es handelt sich um Mittelwerte, also vor Lage- und Geschossausgleich

## Subvention

Ein in Absprache mit der Stadt zu definierender Teil der Wohnungen wird mit öffentlichen Darlehen vergünstigt. Im Fall einer 4,5-Zimmer-Wohnung beträgt die Verbilligung rund 300 CHF/Monat.

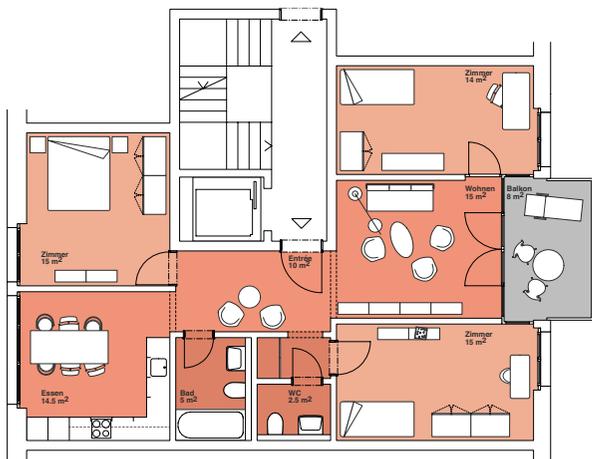
## Kreditbasis

Projektstand:	Stand Wettbewerb bzw. Vorprojekt light, 31.05.2016
Hauptnutzfläche (SIA 416, inkl. Reduitflächen):	16 300 m <sup>2</sup> (davon 14 900 m <sup>2</sup> Wohnen)
Anzahl Wohnungen:	173
Anzahl Tiefgaragenplätze:	105
MwSt.-Satz:	8%
Indexbasis:	01.04.2016
Standard:	ABZ-Neubaustandard
Land:	Baurecht

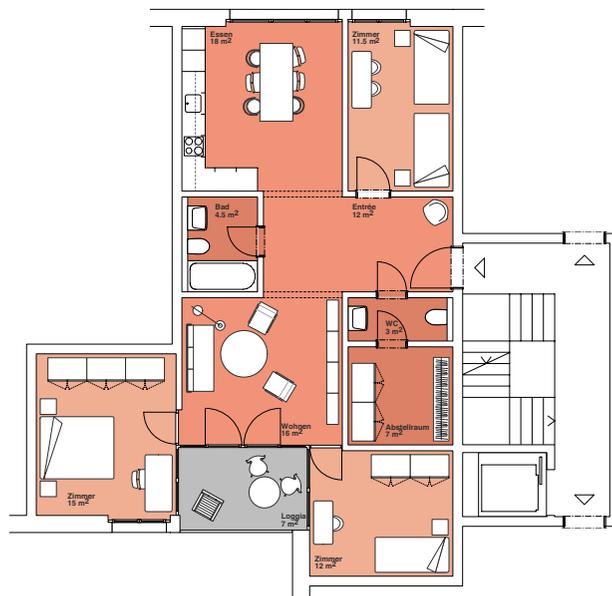


2,5-Zi.-Whg. (55 m<sup>2</sup>)

## Grundrissbeispiele



4,5-Zi.-Whg. (91 m<sup>2</sup>)



4,5-Zi.-Whg. (92 m<sup>2</sup>)

# Weiteres Vorgehen und Antrag

## Wie geht es weiter?

Mit einem Baubeginn ist frühestens 2020 zu rechnen. Verbindliche Aussagen zum Bezug sind aktuell noch nicht möglich. Mit dem Abschluss des Investorenwettbewerbs ist ein wichtiger Meilenstein erreicht. Als nächstes werden mit der Stadt die Baurechtsverträge abgeschlossen und der private Gestaltungsplan erarbeitet. Teilweise parallel dazu wird das Projekt «Ensemble» bis zur Bewilligungsfähigkeit weiterentwickelt. Sowohl der Gestaltungsplan als auch die Baurechtsverträge müssen dem Gemeinderat vorgelegt werden und ziemlich sicher wird es Volksabstimmungen geben.

## Projektweiterentwicklung

Der Vorstand behält sich Änderungen am derzeitigen Projektstand vor: Das Projekt wird wie üblich wo nötig und/oder sinnvoll sorgfältig weiterentwickelt. Spezielles Augen-

merk gilt dabei den Sicherheitsthemen und -massnahmen rund um den Stadionbetrieb und der Fankultur, speziell aber auch der Wohn- und Umgebungsqualität (Gartenhof) sowie den Platz- und Spielflächen. Auch das Erdgeschoss und die Erschliessungen (Zu- und Durchgänge) haben noch Entwicklungspotenzial.

## Hinweise

Weitere Informationen zum Projekt gibt es auf [www.abz.ch](http://www.abz.ch). Vom 6. September bis 28. November 2016 wird das Projekt in der Geschäftsstelle ausgestellt und kann während der Öffnungszeiten besichtigt werden.

**Antrag: Der Vorstand beantragt der ausserordentlichen Generalversammlung, das vorliegende Projekt für die Siedlung Hardturm auf Baurechtsland der Stadt Zürich sowie den damit verbunden Planungs- und Baukredit in der Höhe von CHF 59.5 Mio. zu genehmigen.**



Aussicht auf den Gartenhof. (Visualisierung: nightnurse images)