



Ersatzneubau Kanzlei

Der bestehende Blockrand Kanzlei von 1930 soll durch einen Neubau mit attraktiven, preisgünstigen sowie familien- und altersgerechten Wohnungen ersetzt werden. Gegenüber heute entstehen zusätzlich rund 50 Wohneinheiten. Damit kommt die ABZ ihrem zweckbestimmten und sozialpolitischen Auftrag nach.

Der Vorstand freut sich, dass nach langer Planung für den Ersatzneubau nun ein qualitativ hochwertiges Projekt vorliegt.

Sorgfältiger Planungsprozess

2008 definierten Stadt, Quartiervertreter und die Baugenossenschaften ABZ, BEP und GBMZ acht Leitsätze zur Entwicklung des Bullinger-Quartiers. 2009/10 erarbeiteten Stadt und Genossenschaften ein Leitbild für die Neubebauung entlang der Seebahn- und Hohlstrasse, Basis dafür waren Studien für den Teil- und Totalersatz der Genossenschaftssiedlungen.

Die Analyse der bestehenden Bauten zeigte, dass eine Sanierung wegen technischer und gesetzlicher Bestimmungen unverhältnismässig teuer wäre, ohne dass die grundlegenden Mängel behoben würden (insbesondere Lärmschutz an der Seebahnstrasse). Als Folge davon wären die Mietpreise stark gestiegen. Eine Sanierung wurde deshalb ausgeschlossen.

Der Zürcher Stadtrat stellte im Dezember 2011 die Entlassung der heutigen Siedlung Kanzlei aus dem Inventar der schützenswerten Bauten* in Aussicht, sofern sich der Neubau sorgfältig in die homogene Struktur des Bullinger-Quartiers einfüge und preisgünstige Wohnungen ohne Luxus anbiete. Diesen Auftrag hat die ABZ gern entgegengenommen und sieht ihn mit dem vorliegenden Projekt erfüllt.

Wenn die Generalversammlung vom 20. Juni 2015 dem Antrag des Vorstandes zustimmt, kann die Einfrage für die Inventarentlassung gestellt werden. Darauf folgt der Gestaltungsplan, mit dem das Projekt planungsrechtlich gesichert wird. Aufgrund des langen Verfahrens ist der Baubeginn frühestens für 2020 vorgesehen.

Projektvorgaben umgesetzt

Aus dem Architekturwettbewerb gehen die Müller Sigrist Architekten aus Zürich und die Westpol Landschaftsarchitekten aus Basel als Gewinner hervor. Das Siegerprojekt entspricht den Vorgaben des Quartierleitbildes «Seebahn-/Hohlstrasse». Auch die Anforderungen der ABZ sind in hohem Mass erfüllt:

- Der fünf- bis siebengeschossige Blockrand fügt sich harmonisch in die Quartierstruktur ein und bildet gleichzeitig einen markanten Abschluss zur Seebahnstrasse hin. Dank massvoller Verdichtung kann die Wohnungszahl von 156 auf 205 erhöht werden.
- Die Grundrisse sind attraktiv, zeitgemäss und ökonomisch. Sie sind überwiegend zweiseitig orientiert und somit gut belichtet. Die Lärmschutzbestimmungen sind eingehalten. Jede Wohnung hat zum Hof hin einen schönen privaten Aussenraum.
- Der Hof mit den geschützten Bäumen bildet einen ruhigen und begrünten Rückzugsort.
- Gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen schaffen Begegnungszonen für die Bewohner/-innen der Siedlung und des Quartiers.

* Inventarisierte Bauten stehen nicht unter Schutz. Über allfällige Schutzmassnahmen oder die Entlassung wird im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben entschieden.



Müller Sigrist Architekten AG

Visualisierung: Blick von der Kanzleistrasse

Traditioneller Blockrand neu interpretiert

Leben in urbaner Umgebung

Das Bullinger-Quartier liegt mitten in der Stadt und ist eine sehr beliebte Wohngegend. Verkehrsberuhigende Massnahmen haben in den letzten Jahren zu einer spürbaren Aufwertung geführt. Das Quartier zeichnet sich durch eine homogene bauliche Struktur aus. Das soll sich mit dem Neubau Kanzlei nicht ändern. Mit einem abgestuften Volumen und einer zurückhaltend gestalteten Fassade fügt er sich harmonisch in die gebaute Umgebung ein.

Tiefe Mieten dank kompakter Wohnfläche

Die 205 Wohnungen sind vielfältig und attraktiv. Kompakte, gut möblierbare Grundrisse und ein niedriger Flächenverbrauch pro Kopf führen zu tiefen Mieten. Die Siedlung verfügt über einen ausgeglichenen Wohnungsmix und bietet künftig fast doppelt so vielen Menschen Platz.

Der Lärm bleibt draussen

Alle Wohnungen sind zweiseitig orientiert und haben somit einen Sichtbezug zum Strassenraum und zum grünen Innenhof. Die Balkone sind auf den Hof ausgerichtet. An der Seebahnstrasse sind entweder die Wohnzimmer oder die Küchen-/Essbereiche platziert. Gelüftet werden diese Räume alle zum ruhigen Hofraum hin. Ein für die ABZ wichtiges Anliegen für diese Siedlung wird somit gekonnt umgesetzt.

Lebendige Siedlung

Gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen schaffen Möglichkeiten für alltägliche Begegnungen und geben dem Quartier neue Impulse. An der Erismannstrasse sind vielfältig nutzbare Räume für Ateliers und Kleingewerbe platziert, so ist zum Beispiel am Anny-Klawka-Platz ein kleines Café denkbar. Der Gemeinschaftsraum liegt neu an der Karl-Bürkli-Strasse, hier bestehen nur wenig Lärmkonflikte mit den Nachbarn. Der Kindergarten ist wie bis anhin an der Kanzleistrasse und somit ideal mitten im Quartier.

Neuer Hof mit alten Bäumen

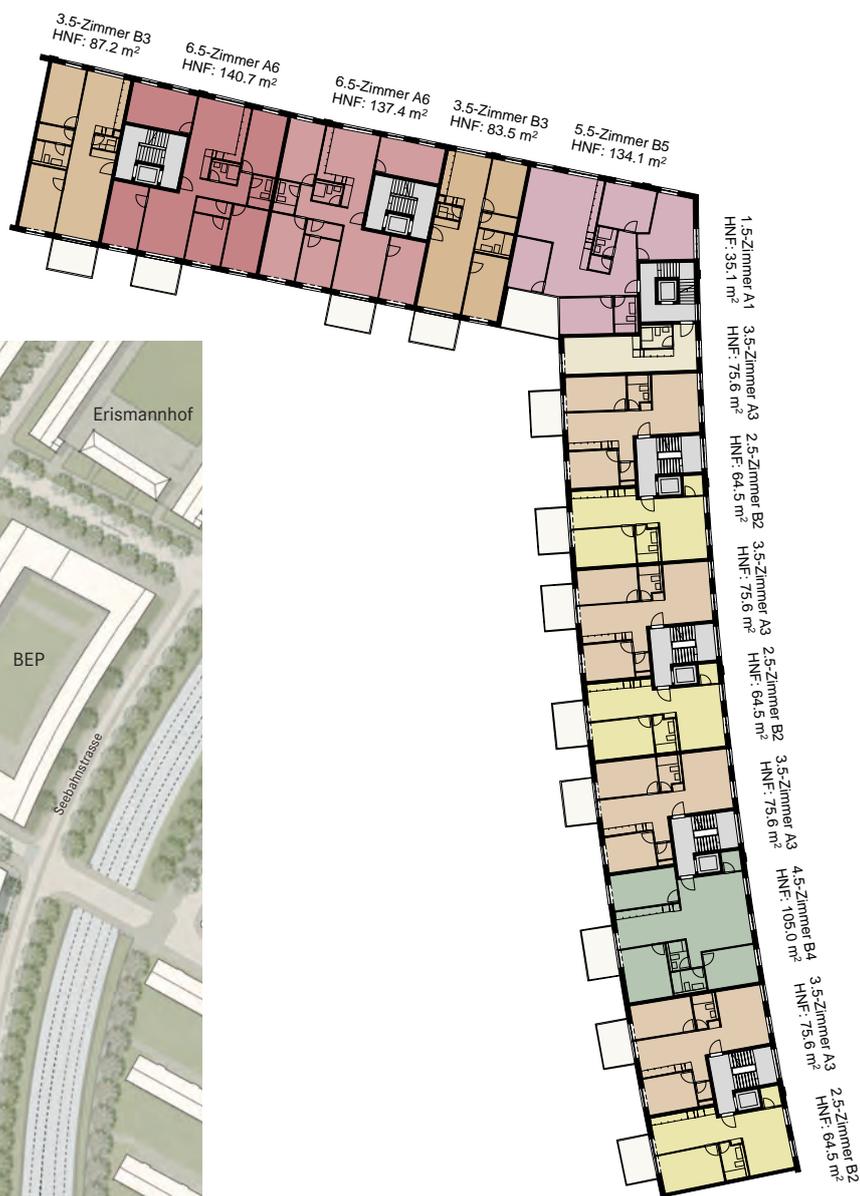
Der Hof mit den alten, geschützten Bäumen bildet einen begrüneten Begegnungs- und Rückzugsort im urbanen Quartier. Das Umgebungskonzept bietet auch Raum für die partizipative Mitgestaltung durch die Bewohner/-innen. Ein zweigeschossiges pavillonähnliches Hofgebäude ist ebenfalls vorgesehen.

Nachhaltige Bauweise

Die neue Siedlung Kanzlei orientiert sich an den Nachhaltigkeitszielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Mit dem kompakten Bauvolumen und den kleinen Wohnflächen sind die Zielwerte bereits gut eingehalten. Ausreichend Veloabstellflächen unterstützen eine nachhaltige Mobilität. Es werden erneuerbare Energien eingesetzt, wenn möglich Fotovoltaik-Anlagen (nicht im Kredit enthalten).



Regelgeschoss: Ausschnitt
Ecke Seebahn- und Kanzleistrasse



Müller-Sigrist Architekten AG

Situationsplan: Ersatzneubauten Kanzlei (ABZ) und Seebahn (BEP)

Die beiden Bauprojekte der BEP und der ABZ sind eng aufeinander abgestimmt.

Bisherige Planung

- 2008 Entwicklungsleitsätze für das Bullinger-Quartier
- 2009/10 Städtebauliches Leitbild für den Bereich Seebahn-/Hohlstrasse
- 2011 Machbarkeitsstudie für einen Teilersatz an der Seebahnstrasse
- 2011 Beschluss des Stadtrates zur möglichen Inventarentlassung
- 2013 Architektur-Wettbewerb der BEP für den Ersatzneubau «Seebahn»
- 2014 Architektur-Wettbewerb der ABZ für den Ersatzneubau «Kanzlei»

Nächste Schritte

- Herbst 2015: Einfrage an den Stadtrat für die Inventarentlassung der bestehenden Siedlungen
 - 2016*: Öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes «Seebahnhöfe», welche die beiden Neubauten planungsrechtlich sichert
 - 2017*: Beschluss und Genehmigung des Gestaltungsplanes «Seebahnhöfe» durch die städtischen und kantonalen Behörden
 - 2018*: Baubeginn der neuen Siedlung «Seebahn» der BEP (inkl. Parkierung für die ABZ)
 - 2020*: Bezug der Siedlung «Seebahn» (BEP)
 Baubeginn der neuen Siedlung «Kanzlei» der ABZ
 - 2022*: Bezug der Siedlung «Kanzlei» (ABZ)
- * vorbehältlich allfälliger Rekurse

Wohnungsgrößen / Wohnungsmix / Wohnungsmieten

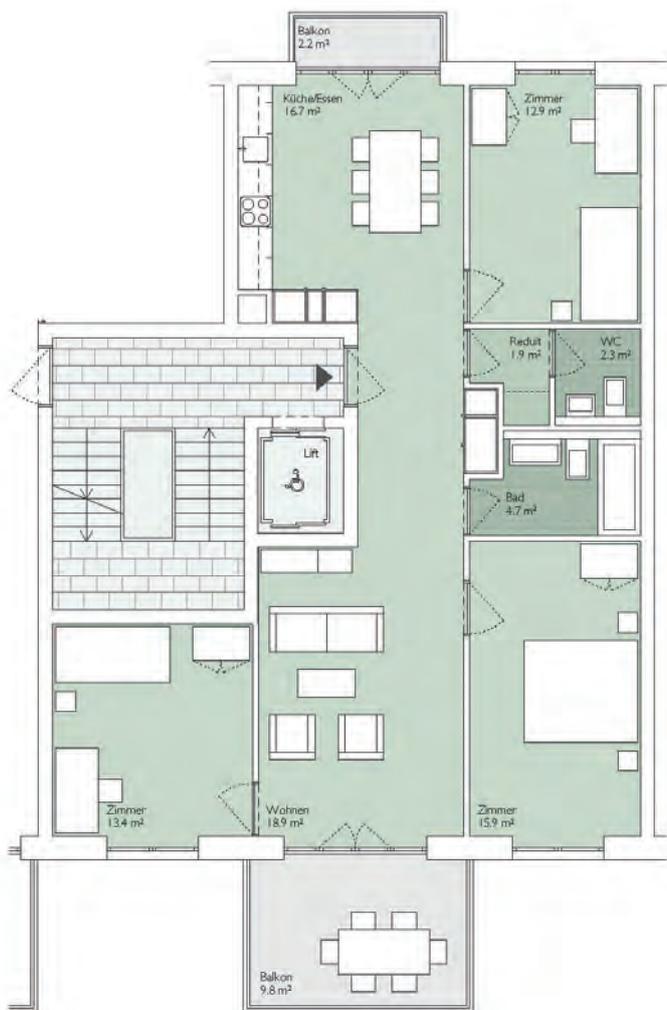
Wohnungstyp	Anteil*	Anzahl*	Nettowohnfläche*	Bruttomiete** (inkl. Nebenkosten)	Subvention Gemeinde und Kanton	Bruttomiete mit Subvention
	%	Stück	m ²	ca. CHF	ca. CHF	ca. CHF
1,5-Zimmer-Wohnungen	6%	13	41	850		
2,5-Zimmer-Wohnungen	19%	39	62	1100	230	870
3,5-Zimmer-Wohnungen	30%	61	73–84	1200–1350	280	920–1070
4,5-Zimmer-Wohnungen	31%	63	97–105	1500–1600	330	1170–1270
5,5-Zimmer-Wohnungen	9%	19	130	1900	420	1480
6,5-Zimmer-Wohnungen	5%	10	139	2000	470	1530
Total	100%	205				

* Es handelt sich um Richtgrößen.

** Die Mieten basieren auf einem ABZ-Kalkulationssatz von 2,000% und sind als Mittelwerte zu verstehen (vor Lage-/Stockwerksausgleich).

Es ist vorgesehen, ca. 20% der Wohnungen mit öffentlichen Fördergeldern zu verbilligen.

Zudem sind Separatzimmer mit eigener Nasszelle geplant. Im Erdgeschoss sind ein grösserer Gemeinschaftsraum, ein Doppel-Kindergarten, Räume für Ateliers und Kleingewerbe sowie zwei Musikzimmer platziert, im Untergeschoss die Bastelräume. Im Hofhaus sind ebenfalls stille Ateliernutzungen vorgesehen.



Regelgrundriss:
kleine 4,5-Zimmer-Wohnung (Typ A, 97m²) an der
Erismannstrasse mit Balkon zum Innenhof

Kosten

Die Kosten für Planung, Rückbau und Erstellung belaufen sich auf CHF 71.5 Mio. Darin enthalten sind eine angemessene Bauherrenreserve, der Architektur-Wettbewerb, der Gestaltungsplan sowie Bau und Kunst. Die Baukreditzinsen und die Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten gehen wie üblich zulasten der laufenden Rechnung.

Kostenbasis

Hauptnutzfläche (SIA 416):	20'550 m ² (Anteil Wohnen 18'050 m ²)
Anzahl Wohnungen:	205
Tiefgaragenplätze (Anteil ABZ in Tiefgarage BEP):	70
MwSt.-Satz:	8%
Zürcher Baukostenindex:	1. April 2014
Standard:	ABZ-Neubaustandard

Projektentwicklung

Der Vorstand behält sich vor, sinnvolle oder erforderliche Änderungen im Rahmen der weiteren Planung vorzunehmen.

Weitere Informationen zum Projekt unter www.abz.ch

Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das vorliegende Ersatzneubauprojekt der Müller Sigrist Architekten und der Westpol Landschaftsarchitekten sowie den damit verbundenen Planungs- und Baukredit von CHF 71.5 Millionen zu genehmigen.