



Stadt Zürich
Amt für Hochbauten
und Liegenschaftenverwaltung

13|08|2008



NEUBAU WOHNIEDLUNG AREAL TIECHESTRASSE



Zürich-Wipkingen

Broschüre für Trägerschaft

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Amt für Hochbauten+
Liegenschaften Verwaltung

Inhalt/Redaktion: martin
schmid ahb thomas wernli
lvz

Gestaltungskonzept: blink
design, Zürich

Bezugsquelle:
Amt für Hochbauten
ahb@zuerich.ch

Zürich, 15.07.2008

INHALTSVERZEICHNIS

A	Ausgangslage und Verfahren	4
B	Situation.....	6
C	Baurechtliche Rahmenbedingungen.....	9
D	Raumprogramm und Kosten.....	11
E	Termine	13
F	Studie Pool Architekten	14
G	Baurechtsvertrag	18

7

A AUSGANGSLAGE UND VERFAHREN

Ausgangslage

Am 8. März 2006 beschloss der Stadtrat von Zürich, die Personalhäuser des Stadspitals Waid an der Tiechestrasse aus dem Inventar der schützenswerten Bauten zu entlassen. Anstelle der bestehenden Bauten sollen qualitätsvolle, grosszügige Familienwohnungen erstellt werden.

Gegen die Entlassung der bestehenden Bauten (Personalhäuser) aus dem Inventar der schützenswerten Bauten und einer Magerwiese aus dem Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte gab es Rekurse aus der Nachbarschaft und vom Heimatschutz. Die Rekurse wurden Mitte 2007 vom Verwaltungsgericht abgewiesen und anschliessend nichtweitergezogen.

Vom Gesamtareal Tiechestrasse sollen nun ca. zwei Drittel im Baurecht an einen noch zu bestimmenden gemeinnützigen Bauträger abgegeben werden. Der andere, nicht Bestandteil dieser Ausschreibung bildende Drittel im westlichen Arealteil am Wolfgrimmweg wird nach Abschluss des durchzuführenden Architekturwettbewerbs seitens der Stadt an einen privaten Investor veräussert.

Zur Vorbereitung dieser Ausschreibung wurde im Herbst 2007 vom Amt für Hochbauten in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau durch externe Planer eine städtebauliche Studie verfasst, um die mögliche Grösse und Dichte der geplanten Bebauung zu untersuchen. Die beteiligten Ämter kamen zum Schluss, die vorgesehene Bebauung gestalterisch als Arealüberbauung, jedoch ohne (vollständige) Beanspruchung des Arealüberbauungsbonus (Mehraus-nützung) zu realisieren. Eine allenfalls noch höhere oder dichtere Bebauung unter Inanspruchnahme eines Gestaltungsplans ist nicht vorgesehen.

Verfahren

Das Amt für Hochbauten ist von der Liegenschaftsverwaltung damit beauftragt, das Wettbewerbsprogramm auszuarbeiten. Parallel dazu sucht die Liegenschaftsverwaltung eine gemeinnützige Bauträgerschaft als Baurechtsnehmerin für die im Baurecht abzugebenden rund zwei Drittel des Areals. Seitens der Stadt ist es vorstellbar, das Areal nicht nur an eine, sondern an zwei gemeinnützige Bauträgerschaften abzugeben.

Um sicherzustellen, dass trotz der Aufteilung des Areals (2/3 gemeinnützige Bauträgerschaft, 1/3 Verkauf) eine gesamthaft gute städtebauliche Lösung gefunden werden kann, die den hochstehenden, architektonischen Anforderungen genügt, ist unter Federführung des Amtes für Hochbauten ein Architekturwettbewerb über das gesamte Areal durchzuführen. Auftraggeber dieses „gemeinsamen“ Wettbewerbes sind einerseits der gemeinnützige Bauträger (für die im Baurecht abzugebenden rund 2/3) und andererseits die Liegenschaftenverwaltung (für den später zu veräussernden Drittel).

Seitens der Stadt sind für diesen Wettbewerb zwingend, dass

- a) zwei unabhängig voneinander realisier- und bewirtschaftbare Überbauungsteile möglich sind
- b) der später zu veräussernde Teil über die notwendigen Qualitäten für Eigentumswohnungen (v.a. auch erschliessungs-mässig) verfügt und
- c) der Drittinvestor das Recht hat, die Weiterbearbeitung des Wettbewerbsergebnisses separat vorzunehmen.

Ziel dieser Broschüre

Diese Broschüre bezweckt, den möglichen gemeinnützigen Bauträgern eine Entscheidungsgrundlage für eine allfällige Bewerbung zu bieten.

B SITUATION

Lage



Übersichtsplan

Das am Hang gelegene Grundstück bietet nicht nur einen schönen Weitblick, sondern auch eine optimale Besonnung. Die Nähe zum Erholungsgebiet Käferberg und zum Schulhaus Waidhalde, aber auch die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ergänzen das ausgesprochen familienfreundliche Wohnumfeld. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich die Haltestellen des Busses Nr. 69 mit den Haltestellen Weihersteig und Waid-Spital, zum Bucheggplatz mit den Tramlinien Nr. 11 und 15 sind es etwa 5 bis 10 Minuten zu Fuss.

Areal



Ausschnitt Übersichtsplan

Das Areal grenzt westlich an den Wolfgrimmweg, entlang dem auch der Wolfgrimbach fliesst, daran anschliessend folgt das Areal des Stadtsitals Waid.

Nördlich wird das Areal von der Tiechestrasse begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich Familiengärten und Grünbereiche, daran anschliessend folgt das Naherholungsgebiet Käferbergwald.

Östlich wird das Areal vom Weihersteig begrenzt, südlich davon befinden sich Wohnhäuser, zumeist zweigeschossige Doppelhäuser.

Bebauung



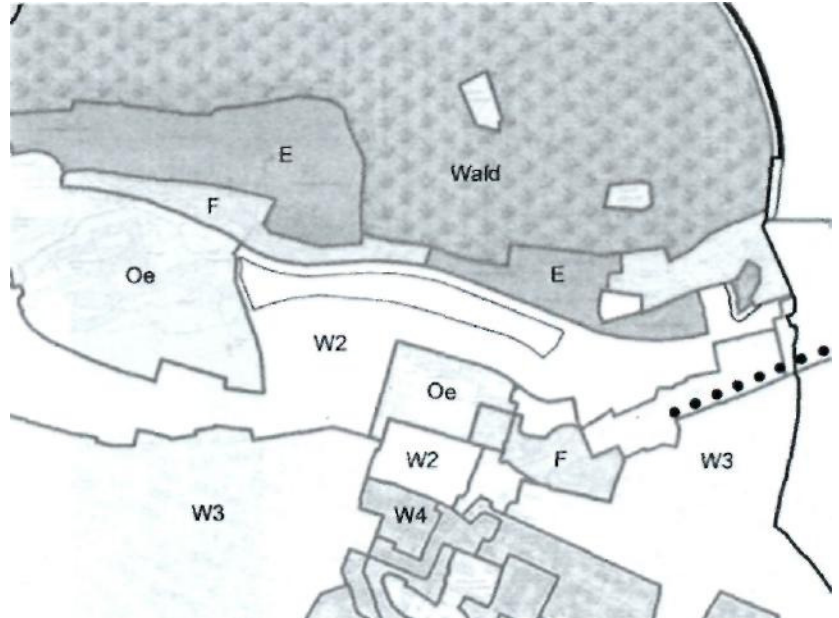
Luftbild 2007

Zurzeit befinden sich auf dem Areal Tiechestrasse die rund fünfzigjährigen Personalhäuser des Stadtspitals Waid. Die Bauten enthalten einen grossen Anteil an Einzelzimmern und müssten sowohl energetisch wie auch bautechnisch komplett saniert werden. Nach einer Güterabwägung entschied der Stadtrat, die Bauten aus dem Inventar schützenswerter Bauten zu entlassen und an dieser Stelle eine neue Überbauung zu realisieren.

Bei dem ebenfalls in den Arealperimeter miteinbezogenen Einfamilienhaus Tiechestrasse 43 (ehemaliges Chefarzt-Haus im Osten des Areals, heute an eine Familie vermietet) geht die Liegenschaftsverwaltung davon aus, dass dieses - um eine funktionierende und städtebaulichen Anforderungen genügende Überbauung und Erschliessung zu ermöglichen - ebenfalls abgerissen werden muss. Sollte jedoch im Rahmen der Projektentwicklung aufgezeigt werden können, dass eine Beibehaltung des Gebäudes ohne die vermuteten Nachteile möglich ist, kann allenfalls auf dessen Abbruch verzichtet werden.

C BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ausnutzung, Dichte und Höhe



Ausschnitt Zonenplan

Das Areal mit den Katasternummern WP 4254, 4253, 4391 hat eine Fläche von 17'500 m². Es befindet sich in der Zone W2 mit Wohnanteil 90%.

Bei einer Regelüberbauung sind zwei Vollgeschosse mit je einem anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss möglich. Die anrechenbare Geschossfläche über zwei Vollgeschosse bei einer möglichen Ausnutzung von 60% beträgt maximal 10'500 m². Die maximale Höhe beträgt 8.5 m.

Bei einer Arealüberbauung sind 3 Vollgeschosse mit ebenfalls je einem anrechenbaren Unter- und Dachgeschoss möglich. Die anrechenbare Geschossfläche über drei Vollgeschosse inklusive Dachgeschoss bei einer möglichen Ausnutzung von 100% beträgt maximal 17'500 m². Die maximale Höhe beträgt 11.5 m.

Eine vollständige Ausnützung des Arealüberbauungsbonus (100%) ist aufgrund der Geometrie des Grundstückes, der zu erstellenden Magerwiese, der Topographie und der Lärmsituation allerdings kaum möglich.

Die im Stadtratsbeschluss vom März 2006 skizzierte Anzahl an Wohnungen (100 Whg./ca. 11 '000m² HNF) ist nach einer Studie von Pool Architekten bei einer baurechtlichen Ausnützung von 65 bis 75% erreichbar.

Lärmschutz

Die Immissionsgrenzwerte entlang der Tiechestrasse werden tagsüber wie auch nachts überschritten. Bei der Planung ist dies zu berücksichtigen.

Minergie

Für die Gebäude ist mindestens Minergie-Standard vorzusehen. Die bevorzugte Hanglage bietet aber unter Umständen gute Voraussetzungen für Minergie-P-Standard.

Parkierung

Die Wohnnutzung erfordert laut der neuen, zur Zeit aber noch nicht rechtskräftigen Parkplatzverordnung folgende Zahl an Parkplätzen: Wohnen: 1 Parkplatz pro 120 m² Wohnfläche, min. 70% bis max. 115%. Das bedeutet, dass rund 70 bis 120 Parkplätze realisiert werden müssen.

-.

D RAUMPROGRAMM UND KOSTEN

Wohnungsschlüssel

Bei einem Ersatzneubau mit einer Ausnutzung von 65 bis 75% der Arealfläche könnte der Wohnungsschlüssel ungefähr so aussehen:

10	2 1/2 Zi.-Wohnungen	ä 75 m ²
10	3 1/2 Zi.-Wohnungen	ä 90 m ²
40	4 1/2 Zi.-Wohnungen	ä 105 m ²
40	5 1/2 Zi.-Wohnungen	ä 120 m ²
Total	100 Wohnungen	

Der Anteil für den gemeinnützigen Bauträger liegt bei rund 70 Wohnungen.

Ein im Detail noch zu definierender Anteil (Wohnraum für rund 30 Personen) dieser rund 70 Wohnungen ist vom gemeinnützigen Bauträger als Personalwohnungen an das Stadtspital Waid und/oder das Pflegezentrum Käferberg zu kostendeckenden Ansätzen zu vermieten.

Landschaft

Um den Wegfall der bestehenden schützenswerten Magerwiese zu kompensieren, ist auf dem Areal ein zusammenhängender, gleichwertiger Ersatz dafür mit einer Fläche von 1500 m² zu schaffen.

Öffentlicher Raumbedarf

Die gemeinnützige Bauträgerschaft ist zur unentgeltlichen Abgabe von 1 % der Bruttogeschossfläche für Kindergärten oder ähnliche Nutzungen verpflichtet. Zurzeit wird geklärt, ob städtische Raumbedürfnisse wie Kindergarten, Kindertagesstätte oder Hort bestehen, die in der Überbauung unter zu bringen sind.

Kosten

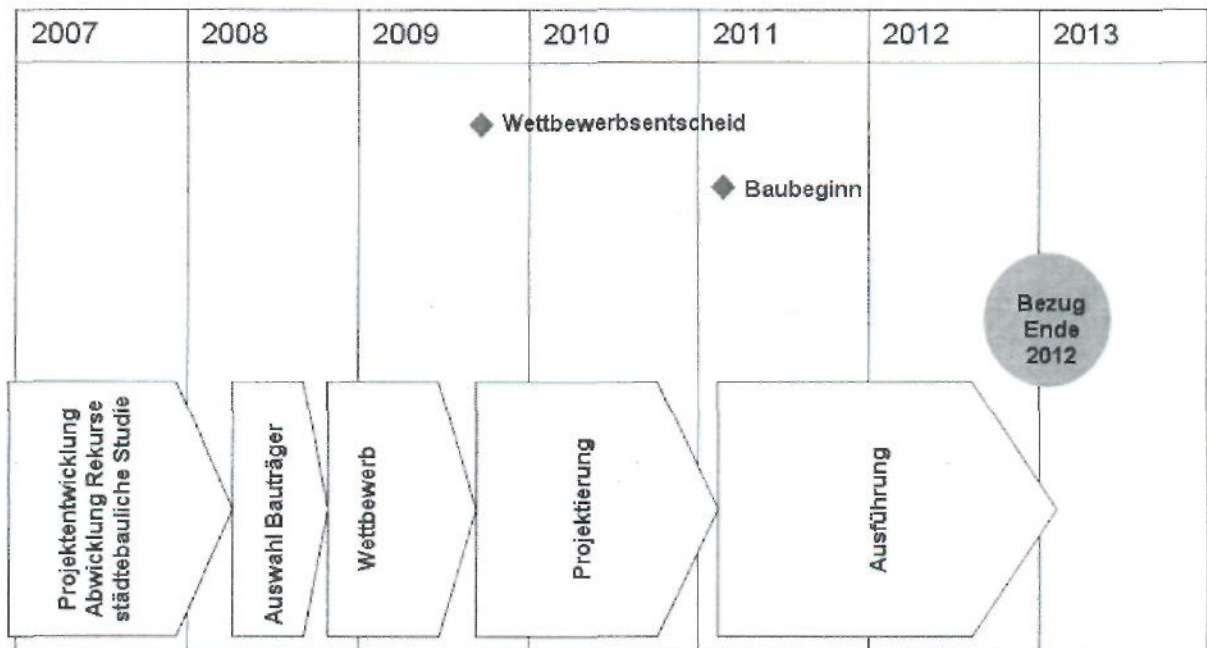
Eine erste Grobkostenschätzung für eine durchschnittliche Variante mit Erstellungskosten BKP 1-5, (inkl.Honorare und MwSt., Genauig-

keit +/- 25%. Schätzung aufgrund Kennwerten aus Vergleichsprojekten Raum Zürich, mit Indexstand 1.4.07) beläuft sich auf rund 50 Millionen Franken für das Gesamtareal. Die maximalen Kosten gemäss Wohnbauförderung des Kantons Zürich werden an dieser Lage voraussichtlich überschritten. Es ist kein subventionierter Wohnungsbau vorgesehen.

E TERMINE

Terminübersicht

Der Start des Wettbewerbs ist auf Ende 2008 geplant. Die Jurierung wird



voraussichtlich im Sommer 2009 stattfinden. Projektierung Mitte 2009 bis Herbst 2010. Realisierung 2011/2012. Alle Termine vorbehaltlich Rekurse gegen das Bauprojekt.

F STUDIE POOL ARCHITEKTEN

Pool Architekten haben im Auftrag des Amts für Hochbauten und des Amts für Städtebau die mögliche Bebauung für das Grundstück untersucht. Dabei sollte eine angemessene Überbauungsdichte unter Berücksichtigung verschiedener Bebauungstypologien aufgezeigt werden.

Zur Illustration drei mögliche Varianten:

Variante A

Der Versuch, mit Punkthäusern mit drei Wohnungen pro Geschoss eine höhere Dichte bei "ortsüblichen" Gebäudeabständen zu erreichen, mit einer starken Durchlässigkeit in Hangrichtung. Der Lärmschutz für die Seitenfassaden ist nur mit Zusatzmassnahmen erreichbar. Eine Wohnung ohne Anteil an der Südfassade ist bezüglich Aussicht und Strassenlärm benachteiligt.

Variante B

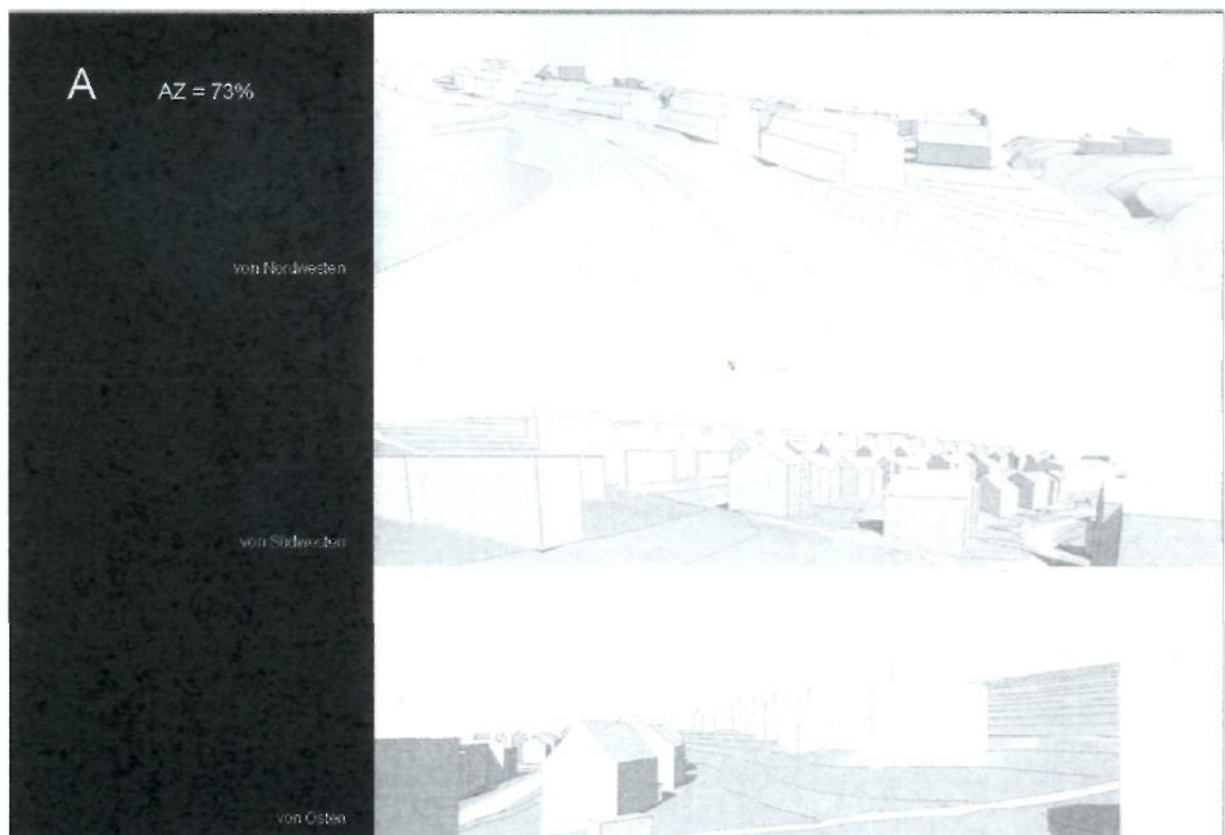
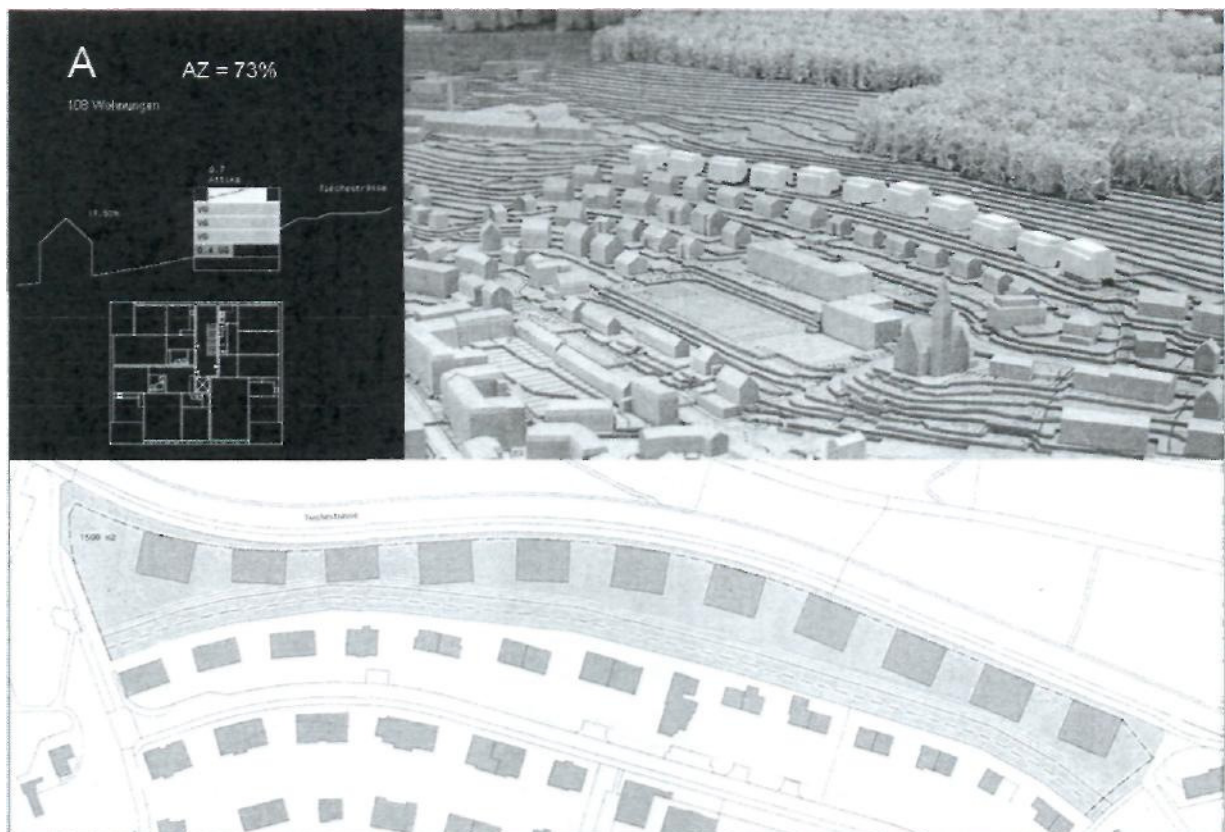
Mit vier grösseren Wohnungen oder sechs kleineren pro Geschoss auf die wirtschaftlichen Bedingungen des Wohnungsbaues reagierend, wirkt diese Variante dank moderater Gebäudetiefe zum Massstab der Umgebung vermittelnd; Lärmschutz-Grundriss mit konsequent südseitig orientierten Wohn- und Schlafräumen.

Variante C

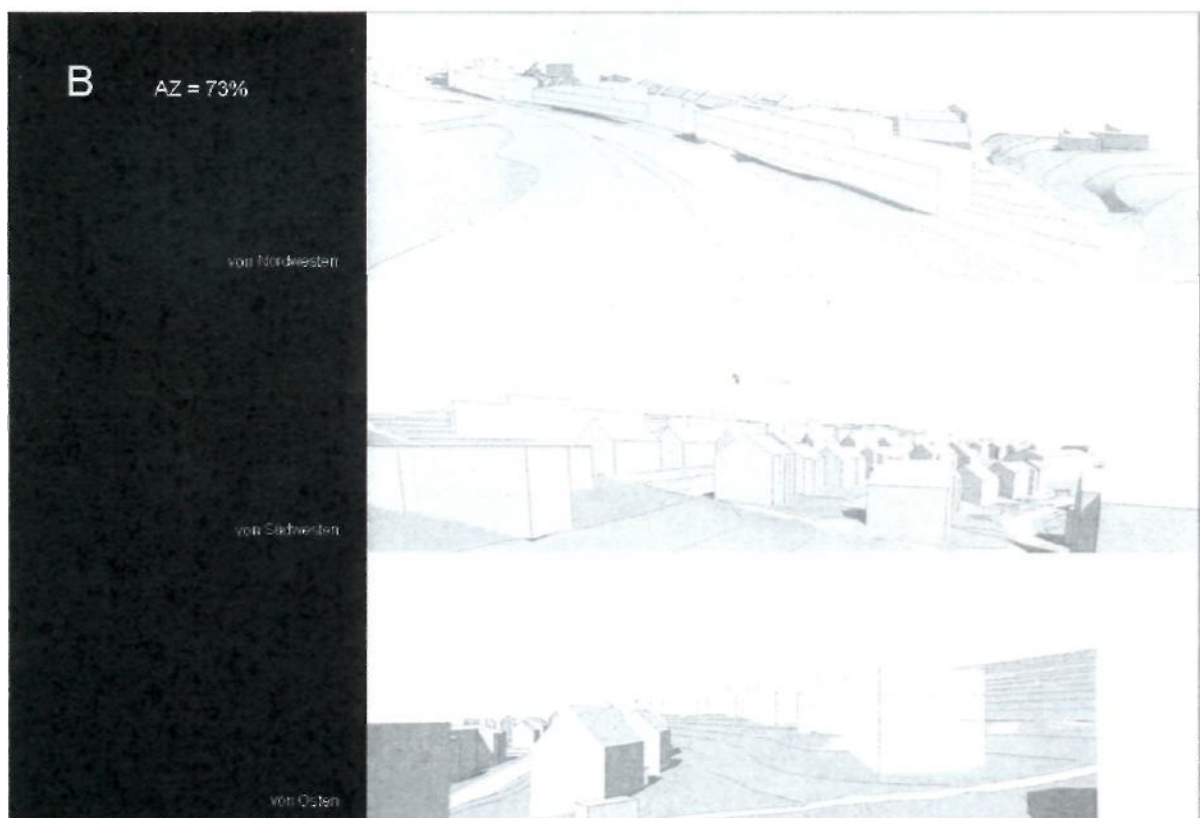
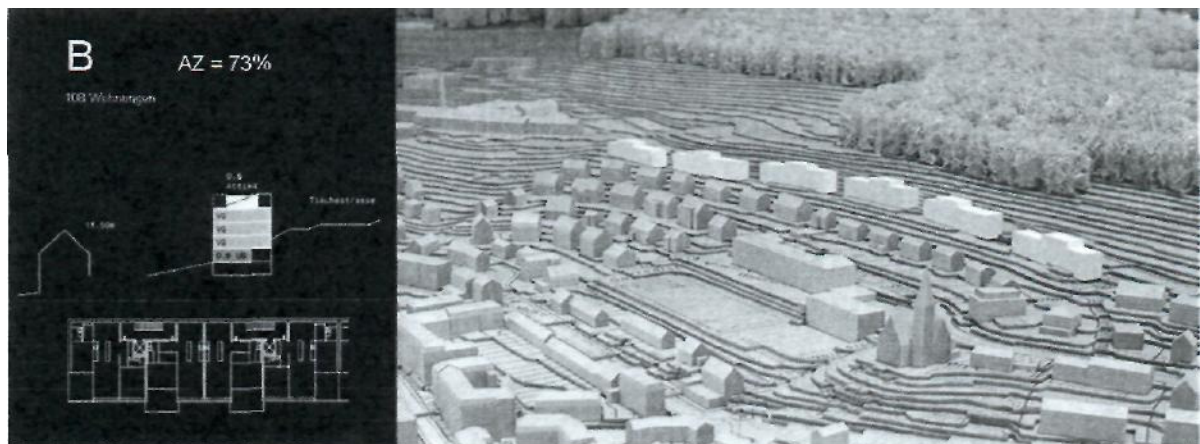
Mit 10m Gebäudetiefe wird ein Wohnen zur Aussicht inszeniert und eine gewisse Durchlässigkeit (Loggien, evtl. zusätzliche Durchbrüche) des Baukörpers möglich. Der Aussenraum gegen Süden wird frei von Strassenlärm und erreicht eine maximale Tiefe.

•.

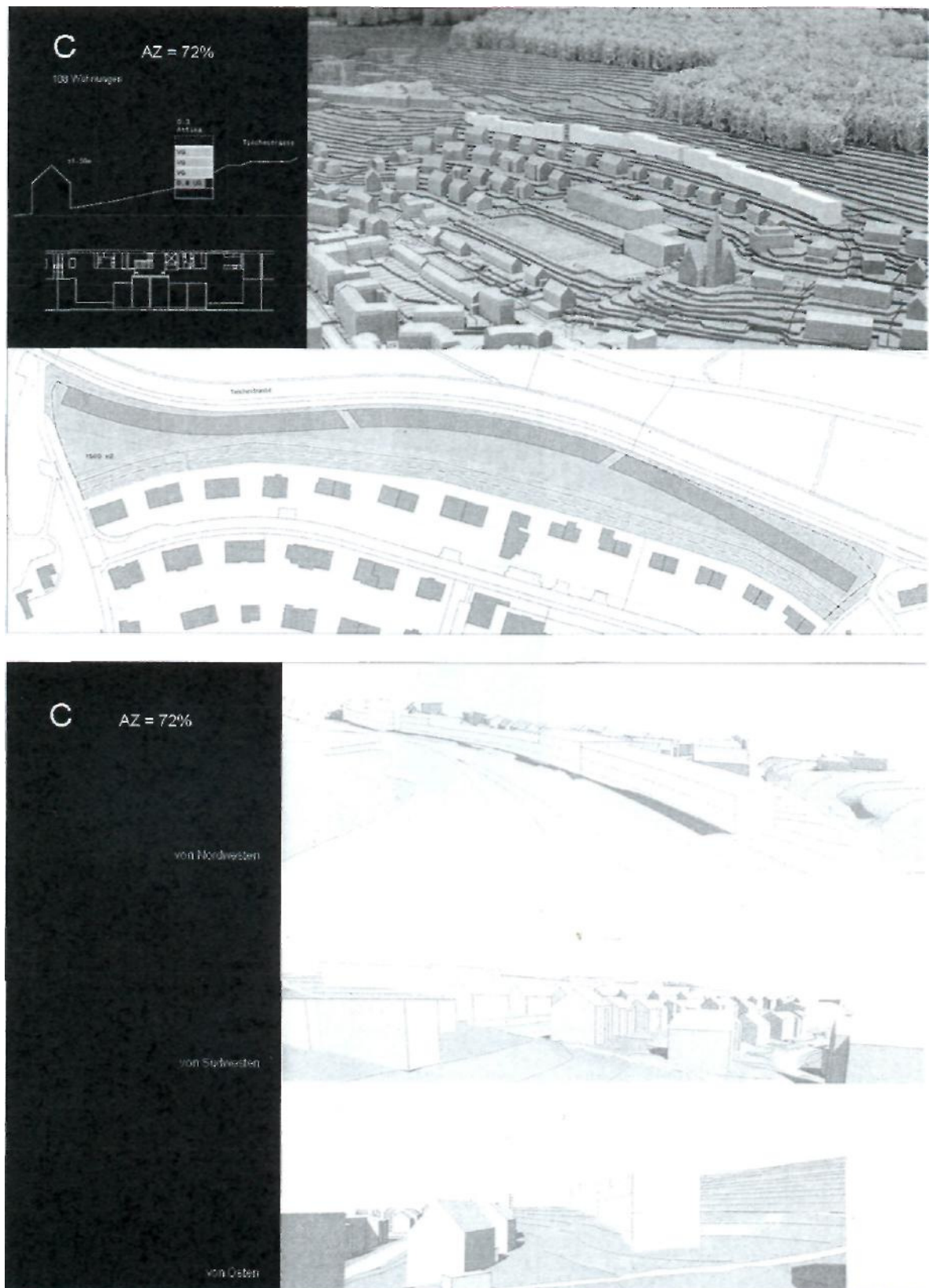
Variante A



Variante B



Variante C



G BAURECHTSVERTRAG

Baurechtsdauer

62 Jahre (Verlängerungsoption 2 x 15 Jahre)

Landwert

Der Landwert bemisst sich nach den Richtlinien des Stadtrates von Zürich für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken vom 3.12.1965.

Baurechtszins

Der Landwert ist zum jeweiligen Durchschnittszinsfuss der ZKB für 1. Althypotheken auf Wohnliegenschaften in den vorausgegangenen fünf Jahren zu verzinsen (2007: 3.25 %).

Anpassung Baurechtszins

Die Zinspflicht beginnt mit der Bezugsbereitschaft der Bauten. Anpassung alle 5 Jahre: Erhöhung des Basislandwertes um jeweils 50 % der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise sowie Anwendung des dannzumaligen Durchschnittszinsfusses (Mittel des Zinssatzes der ZKB für 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften aus dem 5-Jahresdurchschnitt).

Heimfall

Beim Ablauf des Baurechts gehen die Gebäude in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Entschädigt werden die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich spätere Wertvermehrungen, abzüglich allfällige Subventionen).

Gemäss dem jeweils gültigen Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger sind derzeit ab dem 11. Jahr nach Bezug der Wohnungen jährlich 1/2 % der Nettoanlagekosten zu amortisieren und mindestens 1 % des Gebäudeversicherungswertes in den Erneuerungsfonds einzulegen.

Antritt

Der Besitzesantritt des Grundstücks erfolgt nach Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung.