

Neubauten Tièchestrasse : Erste Baueingabe geplant

Exklusive Wohnlage für alle

Die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals und die HRS Real Estate AG planen an der Tièchestrasse Neubauten mit Familienwohnungen. Eine erste Baueingabe zwecks «Normalisierung des Geländes» erfolgte diese Woche. Artikel im Züri Nord von Pia Meier.

Anstelle der alten Personalhäuser des Waidspitals – in diesen wohnen zurzeit vor allem Studenten – wollen die Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP) und die HRS Real Estate AG an einer der schönsten Südlagen der Stadt an der Tièchestrasse im Baurecht je einen Neubau realisieren. Gemäss dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs von 2010, welcher von Buchner Bründler Architekten AG mit dem Projekt «Narziss und Goldmund» gewonnen wurde, sollen dort rund 70 Genossenschafts- und rund 30 Eigentumswohnungen erstellt werden.

Die Baurechtsverträge der Stadt mit der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals und der HRS führten im Herbst 2012 wegen der unterschiedlichen Landpreise für die Genossenschaft und den privaten Bauträger zu kontroversen Diskussionen im Gemeinderat. Schliesslich bewilligte dieser jedoch die beiden Verträge mit der BEP und HRS. Damit ist der Weg frei für die weiteren Projektierungsschritte.

Normalisiertes Geländemodell

Diese Woche erfolgte eine erste Ausschreibung im «Tagblatt der Stadt Zürich». Diese hat zum Ziel, das heutige durch Abgrabungen, Terrassierungen und Anschüttungen «zerklüftete» Gelände an der Tièchestrasse zu normalisieren, um eine baurechtlich klare Ausgangslage für die Neubauten zu schaffen.

«Das zerklüftete Gelände führt zu baurechtlichen Unsicherheiten, es ist nicht endgültig klar, auf welcher Basis die Gebäudehöhen der zukünftigen Überbauung gemessen werden sollen», erläutert Erich Meier, Leiter Bau bei der BEP. Nach Rücksprache mit der Baubewilligungsbehörde haben sich die beiden Bauträger deshalb entschieden, mittels eines ersten Baugesuches ein normalisiertes Geländemodell, das dem ursprünglichen Terrainverlauf weitgehend entsprechen dürfte, bewilligen zu lassen. Dieses Geländemodell soll als Referenz für die weitere Projektierung und als Basis für die baurechtliche Überprüfung im eigentlichen Bewilligungsverfahren für die Gebäude dienen.

Soweit möglich wird der normalisierte Geländeverlauf von den Bauträgern mittels Profilen ausgesteckt. Im Bereich des Areal werden zudem Infotafeln Interessierten den Sachverhalt erläutern.

Auch die weiteren Planungsarbeiten sind von den Bauträgern inzwischen weitergeführt worden. So wurde zum Beispiel das Haustechnik-Konzept für Heizung/Warmwasser/Lüftung weiterentwickelt. Ziel ist, eine weitgehende CO₂-Neutralität bei der Energieerzeugung zu gewährleisten. Auch die Stadt Zürich treibt ihre Projektierungsarbeiten für die Umlegung einer grosskalibrigen Wasserleitung, welche das Grundstück quert, voran. Die beiden geplanten Gebäude -- dasjenige der BEP ist auf Stadtseite vorgesehen -- sind nicht höher als die alten Personalhäuser, wie Meier betont. «Es handelt sich auch nicht um einen geschlossenen Gebäuderiegel, denn es gibt drei Durchgänge respektive Durchblicke auf der Höhe der Tièchestrasse» Im Genossenschaftsgebäude ist auch Platz für eine Kinderkrippe vorgesehen. Zudem erhält das Waidspital einen Anteil an Wohnungen.

Gemäss Planungsprogramm soll im Frühsommer 2013 das Baubewilligungsgesuch für die neuen Gebäude eingereicht werden. Ungefähr im Frühjahr 2014 soll mit dem Bau begonnen werden. Bezugsbereit werden die Wohnungen frühestens 2016

sein.

Wohnungen für alle

Die Baukosten sind wegen des stark abfallenden Geländes relativ hoch. Zudem ist die Erstellung eines Neubaus allgemein teuer. Trotzdem plant die BEP Wohnungen für verschiedene Schichten. «Wir wollen mit unseren Wohnungen den Mittelstand ansprechen», hält Meier fest. Dank der bei den Genossenschaften üblichen Kostenmiete seien die Wohnungen in ein paar Jahren aber wieder verhältnismässig günstig. Bezüglich Wohnungsgrössen sei ein guter Mix vorgesehen. Ein Bedürfnis sei aber vor allem für

3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen vorhanden. Bei der BEP gibt es, wie dies bei vielen Genossenschaften der Fall ist, Belegungsvorschriften.

Exklusive Wohnungen

Die Wohnungen im zweiten Gebäude, welches der HSR Real Estate gehört, sind nur wenig grösser als diejenigen in der Genossenschaft. «Der Unterschied bei den Eigentumswohnungen ist, dass die Käufer den Innenausbau selbst bestimmen können», hält Beat Schönenberger, Projektleiter HRS Real Estate AG, fest. Zudem gebe es natürlich keine Belegungsvorschriften. Die Eigentumswohnungen werden im Minergie-Standard erstellt.

Die beiden Bauträger wollen gleichzeitig bauen, unter anderem, weil sie eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Einfahrt haben. Für den Teil der BEP kann dank einem Mobilitätskonzept die Anzahl der Parkplätze reduziert werden. Die Bäume im Umfeld der alten Personalhäuser werden zwecks Erhalt inventarisiert. «Es gibt viel Grün und natürlich Spielplätze», hält Meier fest.