



Quartierinformation

Ersatzneubau Wohnsiedlung Hardau I

Liegenschaften Stadt Zürich

Immobilien Stadt Zürich

Amt für Hochbauten

04. Oktober 2021

Begrüssung

Vorstellung

Liegenschaften Stadt Zürich

Eigentümerverspreterin

Claudio Durisch

Amt für Hochbauten Stadt Zürich

Bauherrenverspreterin

**Silvia Küstahler
Dejan Pinteric**

Immobilien Stadt Zürich

Mieterspreterin

**Anna Fischer
Carmela Schürmann
(Bevölkerungsamt)**

Agenda

1. Begrüssung und Überblick

Vorstellung und Überblick Gesamtprojekt:
Silvia Küstahler, Amt für Hochbauten (AHB)

2. Kommunalen Wohnungsbau

Ausgangslage und Ziele Städtische Wohnsiedlung:
Claudio Durisch, Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

3. Städtische Versorgungsaufgaben

Kindergarten mit Betreuung, Personenmeldeamt:
Anna Fischer, Immobilien der Stadt Zürich (IMMO) / Carmela Schürmann (BVA)

4. Bauvorhaben

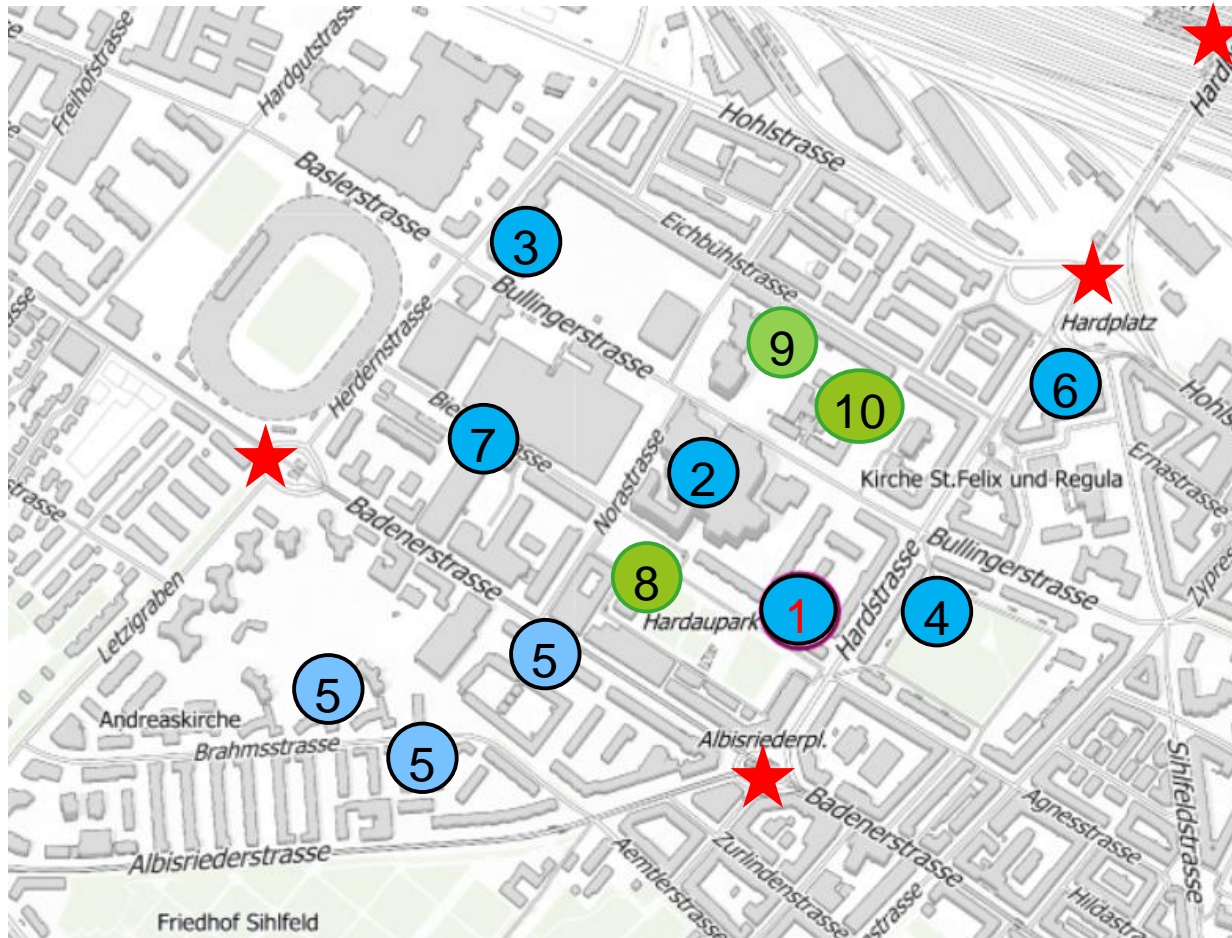
Vorstellung des Projekts:
Dejan Pinteric, Amt für Hochbauten (AHB)

5. Fragen

1 Stadt Zürich Amt für Hochbauten (AHB)

Überblick

Standort und Lage



Städt. Wohnsiedlungen

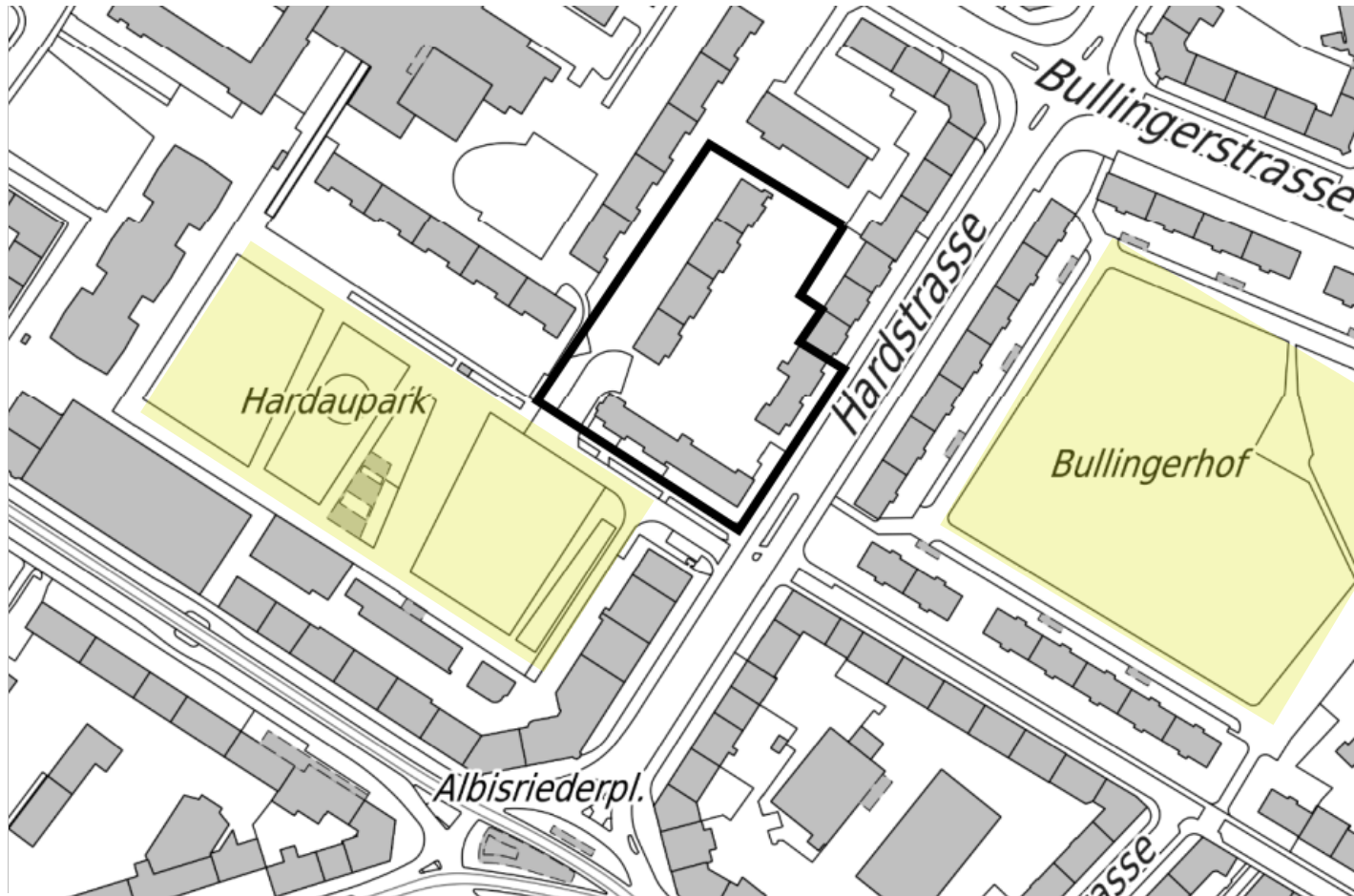
- 1 Hardau I
- 2 Hardau II
- 3 Herdern
- 4 Bullingerhof
- 5 Heiligfeld 1-3
- 6 Sihlfeld
- 7 Bienenstrasse

Schulhäuser:

- 8 Oberstufe Albisriederplatz
- 9 Primarschule Hardau
- 10 Berufswahlschule

Verkehrsknotenpunkte ★

Standort und Lage

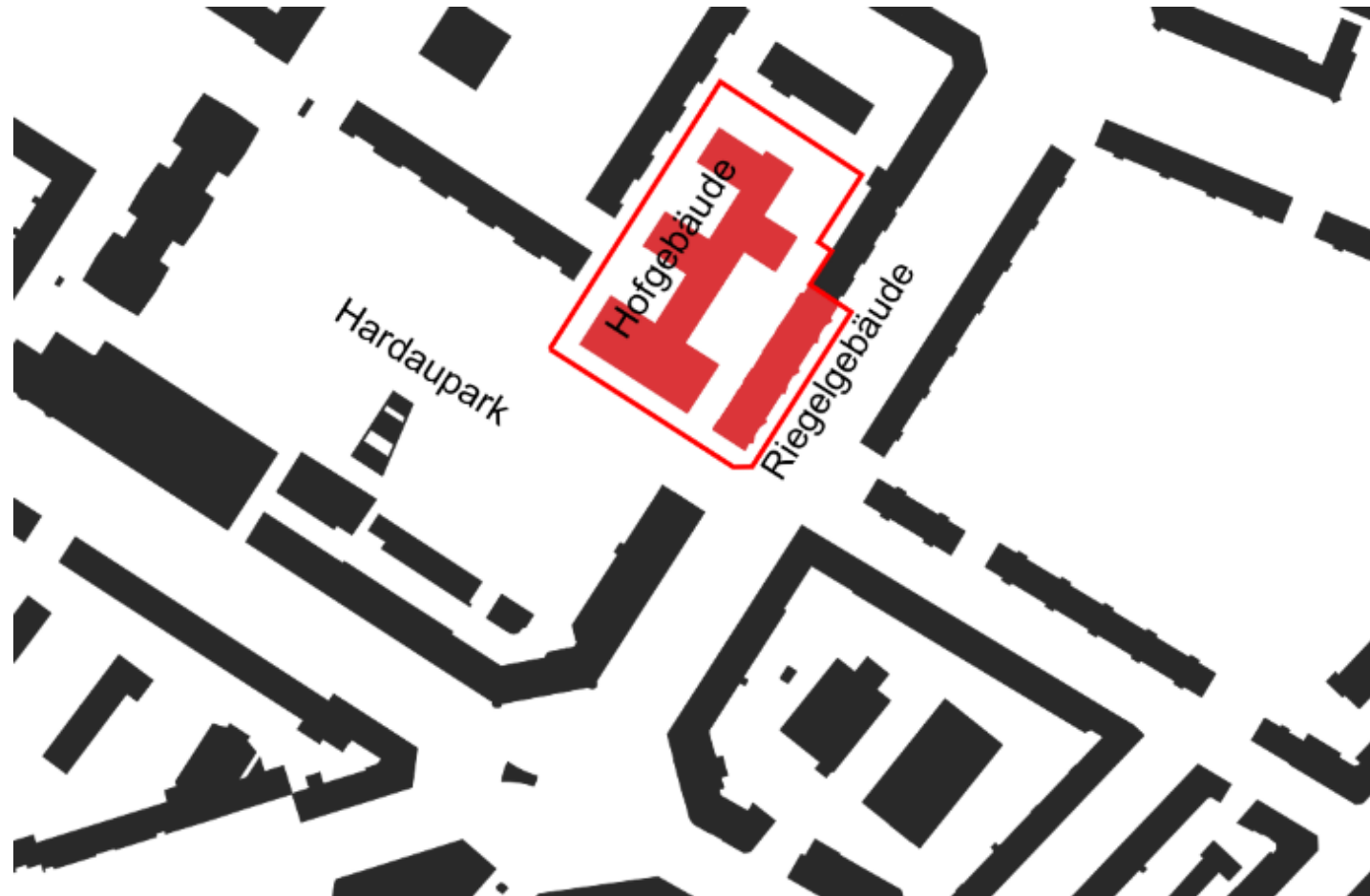


Areal Hardau I
Hardstrasse 23-39
7'311 m² Zone W5

Wichtige öffentliche
Freiräume:
Hardaupark
Bullingerhof

Ausgangslage

Architektur-Wettbewerb 2017



Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb von Graber Pulver Architekten und W+S Landschaftsarchitekten löst die Verdichtung mit zwei Gebäuden.

Stimmungsbild

Ansicht vom Hardaupark



2 Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

Kommunaler Wohnungsbau

Aufgaben von LSZ

LSZ nimmt die Eigentums-Interessen der Stadt wahr, entwickelt, bewirtschaftet und verpachtet:

- **9'200 Wohnungen** (davon sind 2'100 subventioniert)
- **1'090 Gewerbe-Objekte** (z.B. Shopville bis OJA)
- **60 Restaurants** (z.B. Fischerstube)
- **10 Parkhäuser**
- **220 Baurechtsverträge**

Die Liegenschaften belasten die Stadtkasse nicht! Sie sind bis auf ganz wenige Ausnahmen selbsttragend.

Ziele der Stadt fürs Portfolio Wohnen und Gewerbe

Städtische Ziele nach Gemeindeordnung:

– **1/3 gemeinnütziger Wohnraum**

LSZ trägt massgeblich zur Versorgung der Stadt Zürich mit gemeinnützigem Wohnraum bei.

- Bewirtschaften und erneuern der 9'200 eigenen Wohnungen
- Erstellen von über 1'100 zusätzlichen Wohnungen in fünf Jahren
- Landabgabe im Baurecht an Genossenschaften

– **2000 Watt Gesellschaft**

Die neuen Siedlungen erfüllen die Vorgaben der 2000 Watt Gesellschaft

Übersicht der nahen städtischen Wohnungen



Wohnungen LSZ

Hardau I + II

Bullingerhof

Sihlfeld

Heiligfeld I + II + III

Bienenstrasse

Herdern

Agnesstrasse

Total 1397 Wohnungen
(1439 mit Ersatzneubau)

Portfoliosicht Siedlung Hardau I

– **Strukturelle Mängel der bestehenden Siedlung**

- Wohnungsmix und geringe Wohnungsflächen
- nicht behindertengerecht anpassbar
- Strassenlärm und Ringhörigkeit
- Einstellhalle kaum mehr nutzbar
- Ende der Lebensdauer erreicht

– **Zusätzlicher Wohnraum durch Verdichtung**

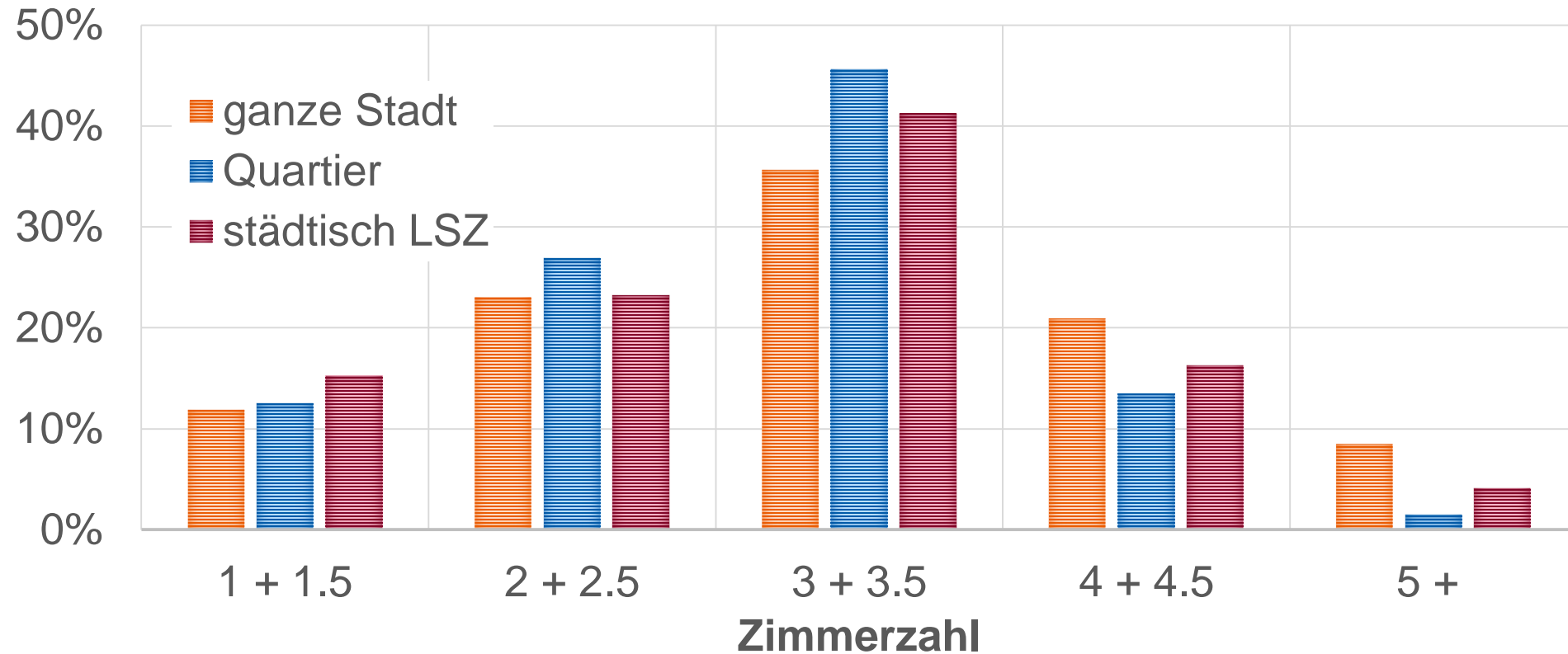
- 122 anstelle 80 Wohnungen für 400 anstelle 150 Personen
+ zusätzliche Flächen der Quartiersversorgung

– **Zahlbarer Wohnraum für untere bis mittlere Einkommen**

- 1/3 der Wohnungen wird subventioniert durch die Wohnbauförderung
- Zahlreiche sehr günstige Wohnungen auch in unmittelbarer Umgebung

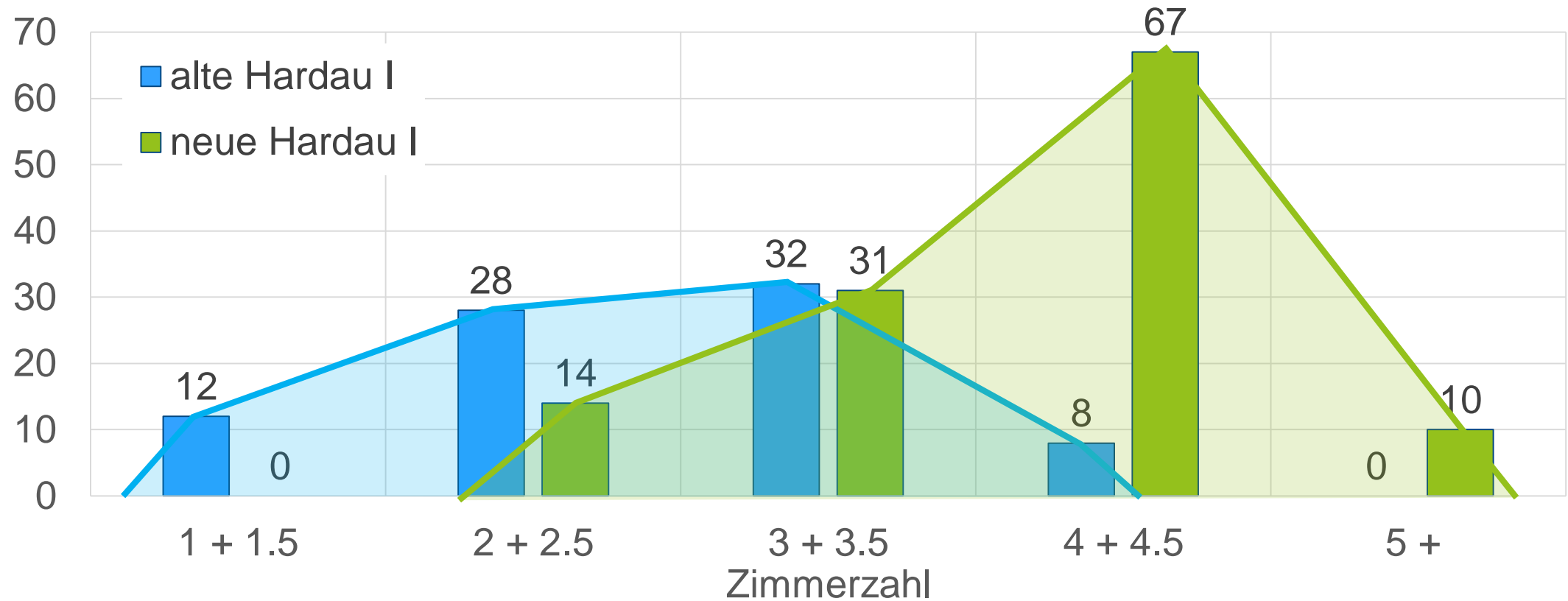
Verbesserung Wohnungsmix

WOHNUNGSSPIEGEL STADT, QUARTIER, LSZ



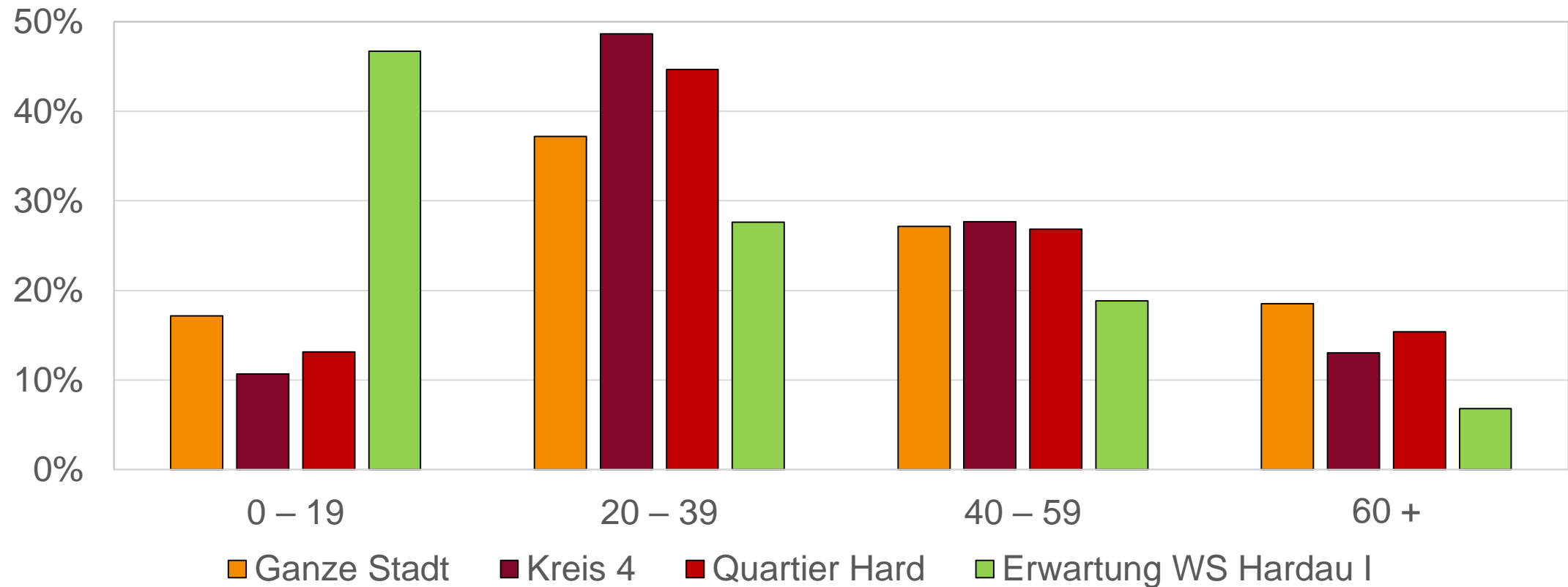
Wohnungsmix Vergleich

Wohnungsspiegel WS Hardau I



Wohnungsmix Siedlung Hardau I

Bewohnende nach Altersklasse



Kostenmiete Wohnen, Mietzinsverteilung

Wohnungstyp	Anzahl (Total 122)	Ø Fläche m²	Netto-Mietzins Fr./Mt. (freitragend)	Netto-Mietzins Fr./Mt. (subventioniert)
2 Zimmer	5	57	1 060	910
2,5 Zimmer	9	62	1 120	960
3 Zimmer	25	73	1 230	1 050
3,5 Zimmer	6	80	1 340	1 150
4 Zimmer	43	92	1 450	1 240
4,5 Zimmer	24	96	1 500	1 290
5,5 Zimmer	8	114	1 660	1 430
6 Zimmer	2	130	1 770	

Vermietung der Wohnungen

Die Stadt Zürich schreibt freie Wohnungen jeweils am Mittwoch im Tagblatt der Stadt Zürich sowie online über die **E-Vermietung** aus.

Um eine städtische Wohnung zu mieten, müssen Sie beim Online-Portal der Stadt «**Mein Konto**» registriert sein.

Die Anzahl der Besichtigungsteilnehmenden ist beschränkt. Die Auswahl trifft ein Zufallsgenerator unter allen gültigen Bewerbungen.

Die Wohnungen der Siedlung Hardau I werden **im Frühling 2024** **ausgeschrieben**.

Wichtige Merkmale der Siedlung Hardau I

- ✓ Hoher Anteil **Familienwohnungen und Kinder**
- ✓ geringer **Wohnflächenverbrauch** pro Bewohnende*r
- ✓ **Keine Verdrängung**, Verbilligung für ein Drittel der Wohnungen , Ersatzobjekte für die von Kündigung betroffenen in unmittelbarer Nähe
- ✓ **Tiefe Erstellungskosten und Mietzinse**
- ✓ Zusätzliche Flächen für **Kreisbüro, Kindergarten**, Gewerbe, Atelier
- ✓ **Ökologisch nachhaltig** in Bau, Betrieb und Unterhalt

3 Immobilien der Stadt Zürich (IMMO)

Kindergarten mit Betreuung
präsentiert durch Immobilien Stadt Zürich

Personenmeldeamt-West
präsentiert durch Bevölkerungsamt Stadt Zürich

Immobilien der Stadt Zürich (IMMO)

Standorte Schule Hardau Kindergarten mit Betreuung



weitere städtische Bedürfnisse

Kindergarten mit Betreuung

Die Schule Hardau besteht aktuell aus 12 Primarklassen und 4 Kindergärten.

Aufgrund der jeweils grossen Anzahl Kinder südlich der Bullingerstrasse und den zu erwartenden Kindern aus der Siedlung Hardau I besteht in diesem Gebiet ein Bedarf an zusätzlichem Kindergartenraum mit Betreuung.

weitere städtische Bedürfnisse

Kindergarten mit Betreuung

Mit der aktuellen Prognose der Anzahl Schülerinnen und Schüler wird ein Anstieg der Klassen im Hardau über die Kapazitätsgrenze hinaus auf 14 Primarklassen und 5 Kindergärten erwartet.

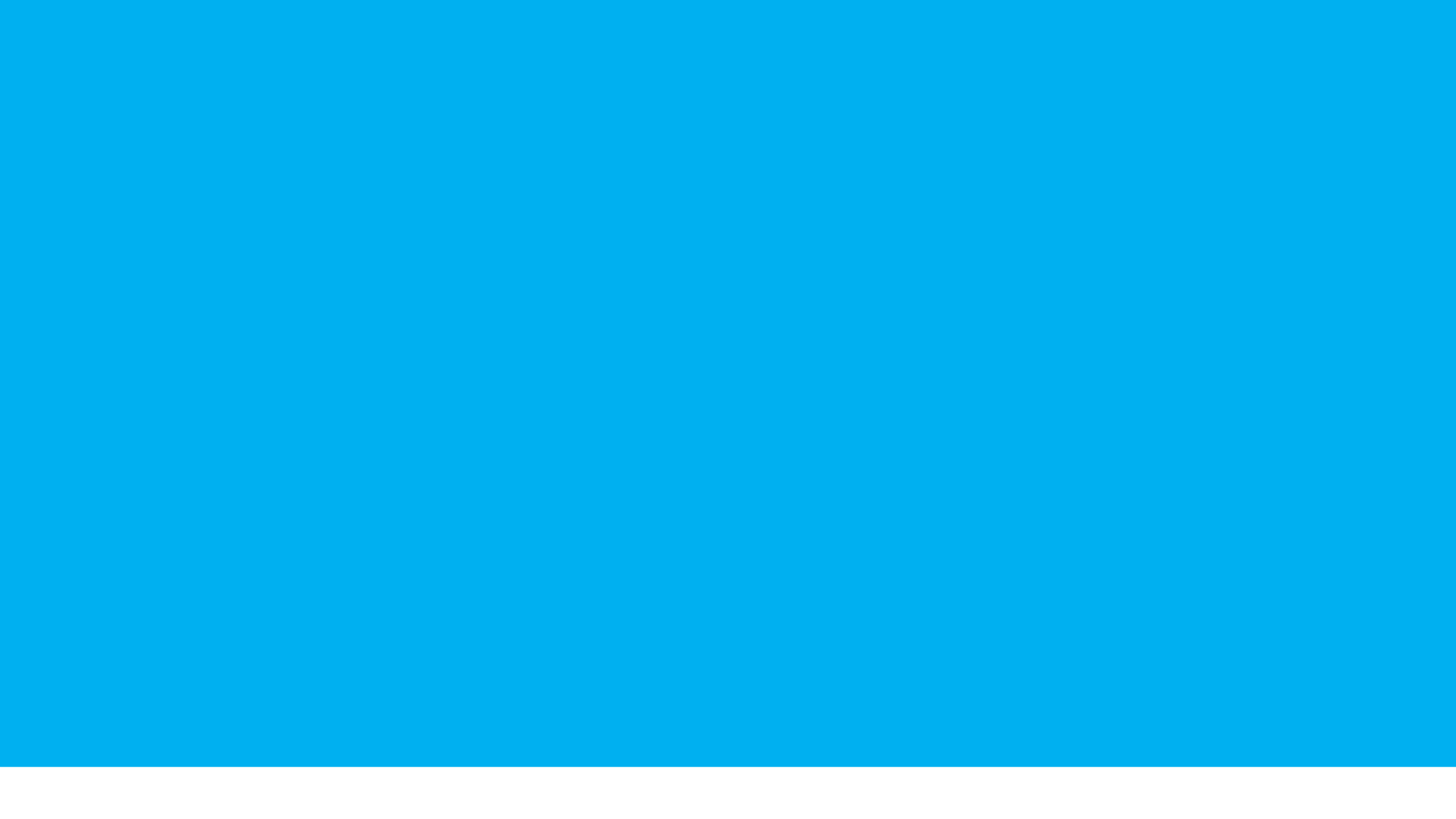
Mit der Strategie interne Kindergärten extern zu führen wird Platz gemacht, um zusätzliche Primarklassen im Schulhaus unterzubringen. Die internen Kindergärten sollen in die Siedlungen Hardau I und Aporta verlegt werden.

WS Hardau I mit Kindergarten und Betreuung



WS Hardau I mit Kindergarten und Betreuung





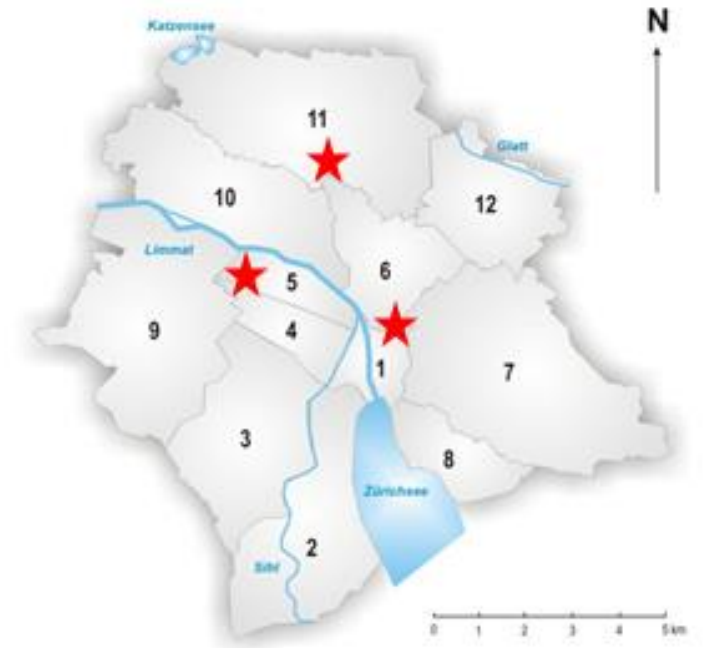
Ausgangslage

weitere städtische Bedürfnisse

Personenmeldeamt

Das Personenmeldeamt wird reorganisiert.

- Bewilligung Stadtrat für das Reorganisationsprojekt «Konzentration der Kräfte» (STRB 552 vom 5. Juli 2017).
- Von 12-teiligen Filialstruktur zu drei regionale Standorte: City (Stadthaus), Nord (Oerlikon) und West.
- Den Westen will man in den Räumlichkeiten des Hardau I Neubaus abdecken.
- Jeder Standort hat künftig ein Einzugsgebiet von rund 150'000 Einwohnerinnen und Einwohnern.



Ausgangslage

Kundenaufkommen des Personenmeldeamt

Standort West (Hardau I)
ca. 330 Kunden täglich



Standort Nord (Oerlikon)
ca. 280 Kunden täglich

TOTAL ca. 940 Kunden täglich, auf 3 Standorte verteilt. Jeder Standort ist sehr gut erreichbar.

Standort City (Stadthaus)
ca. 330 Kunden täglich

Ausgangslage

Nutzen der Regionalisierung des Personenmeldeamt

- Wirtschaftlicher
- Raschere Bedienung vor Ort
- Moderne Kundenzonen
- Freie Standortwahl für Schalterservice (nicht mehr an Wohnort in Zürich gebunden)
- Gute Erreichbarkeit (innert 10-20min für 90% der Zürcher*innen)
- Attraktive Öffnungszeiten auch in Zukunft
- Ausbau Online-Services als Ergänzung für Schalterservice

Das aus dem Amt heraus angestossene Reorganisationsvorhaben wird von der Stadtpräsidentin, vom Kader BVA und den Mitarbeitenden breit unterstützt.

WS Hardau I mit Personenmeldeamt-West



4 Stadt Zürich Amt für Hochbauten (AHB)

Bauvorhaben

Text hinzufügen

Modellfoto des Wettbewerbsprojektes



Gebäudehöhe

Ansicht Hardstrasse



Albisrieder-
platz

Anforderungen und Bedingungen

Übersicht

- Minergie-P Standard mit Zusatz ECO
- PV-Stromproduktion auf Dächern
- Autoarme Siedlung

31 Auto-PP, davon 6 Behindertenparkplätze auf Areal

400 Velo-PP

ausgleichende Massnahmen im Mobilitätskonzept



Anforderungen und Bedingungen

Mobilität in der autoarmen Wohnsiedlung

Anzahl Parkplätze nach Kategorien

	Minimalbedarf (Gebiet C gemäss PPV)	Angebot gemäss Bauprojekt	Reduktion	Velo PP
Wohnen				
Bewohnende	41	21	49 %	
Besuchende 10 %	5	5	–	
Dienstleistung				
Beschäftigte Gewerbe/KiGa	3	3	–	
Besuchende 50 %	2	2	–	
Total	51	31*		400**

*Auf dem Areal befinden sich 6 behindertengerechte-PP, im Parkhaus Hardau 25 PP

** von den 400 Velo-PP sind 114 ungedeckt im Aussenbereich und 20 PP für Spezialvelos

Übersicht der Nutzungen

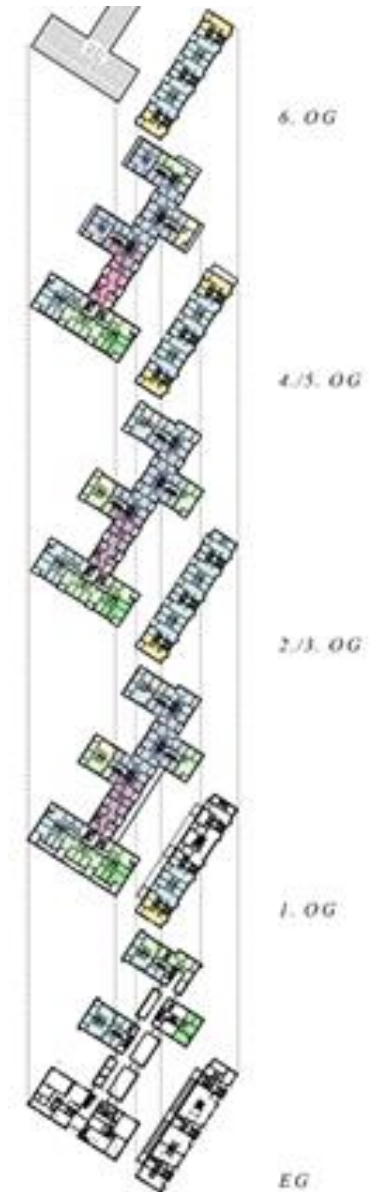
- 122 Wohnungen (anstelle 80)
- 8 zumietbare Zimmer
- 3 Ateliers
- 3 Musikübungsräume
- Gemeinschaftsraum mit Küche
- Gewerbeflächen, z.B. OJA (weitere zu vermieten)
- Personenmeldeamt
- Kindergarten mit Betreuung



Übersicht der Wohnungen

Wohnungsspiegel

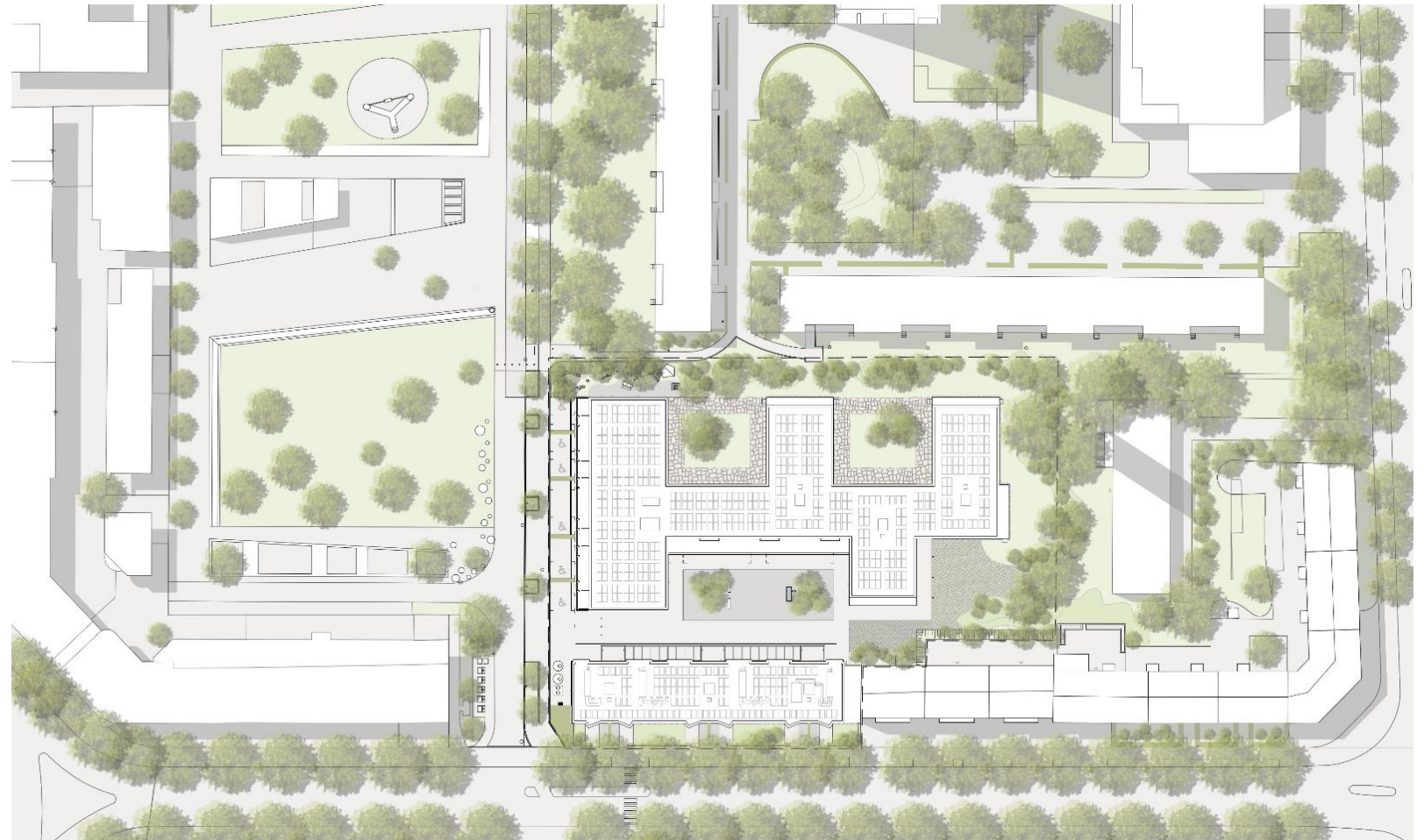
Wohnungen — EG - 6.OG	Total	122 Stk.	100%
— 2-Zimmer-Wohnungen	5 Stk.	56 - 57 m ²	4.1%
— 2.5-Zimmer-Wohnungen	9 Stk.	61 - 62 m ²	7.4%
— 3-Zimmer-Wohnungen	25 Stk.	70 - 76 m ²	20.4%
— 3.5-Zimmer-Wohnungen	6 Stk.	80 m ²	4.9%
— 4-Zimmer-Wohnungen	43 Stk.	87 - 93 m ²	35.3%
— 4.5-Zimmer-Wohnungen	24 Stk.	95 - 102 m ²	19.7%
— 5.5-Zimmer-Wohnungen	8 Stk.	112 - 118 m ²	6.6%
— 6-Zimmer-Wohnungen	2 Stk.	130 m ²	1.6%
Zumietbare Zimmer — 1.- 5.OG	Total	8 Stk.	
— 1.Obergeschoss	2 Stk.	16/21 m ²	WC/DU
— 2.Obergeschoss	2 Stk.	16/21 m ²	WC/DU
— 3.Obergeschoss	2 Stk.	16/21 m ²	WC/DU
— 4.Obergeschoss	1 Stk.	16 m ²	WC/DU
— 5.Obergeschoss	1 Stk.	16 m ²	WC/DU



Lage und Umgebung

In Nachbarschaft
des attraktiven
Hardauparks und
der WS Hardau II

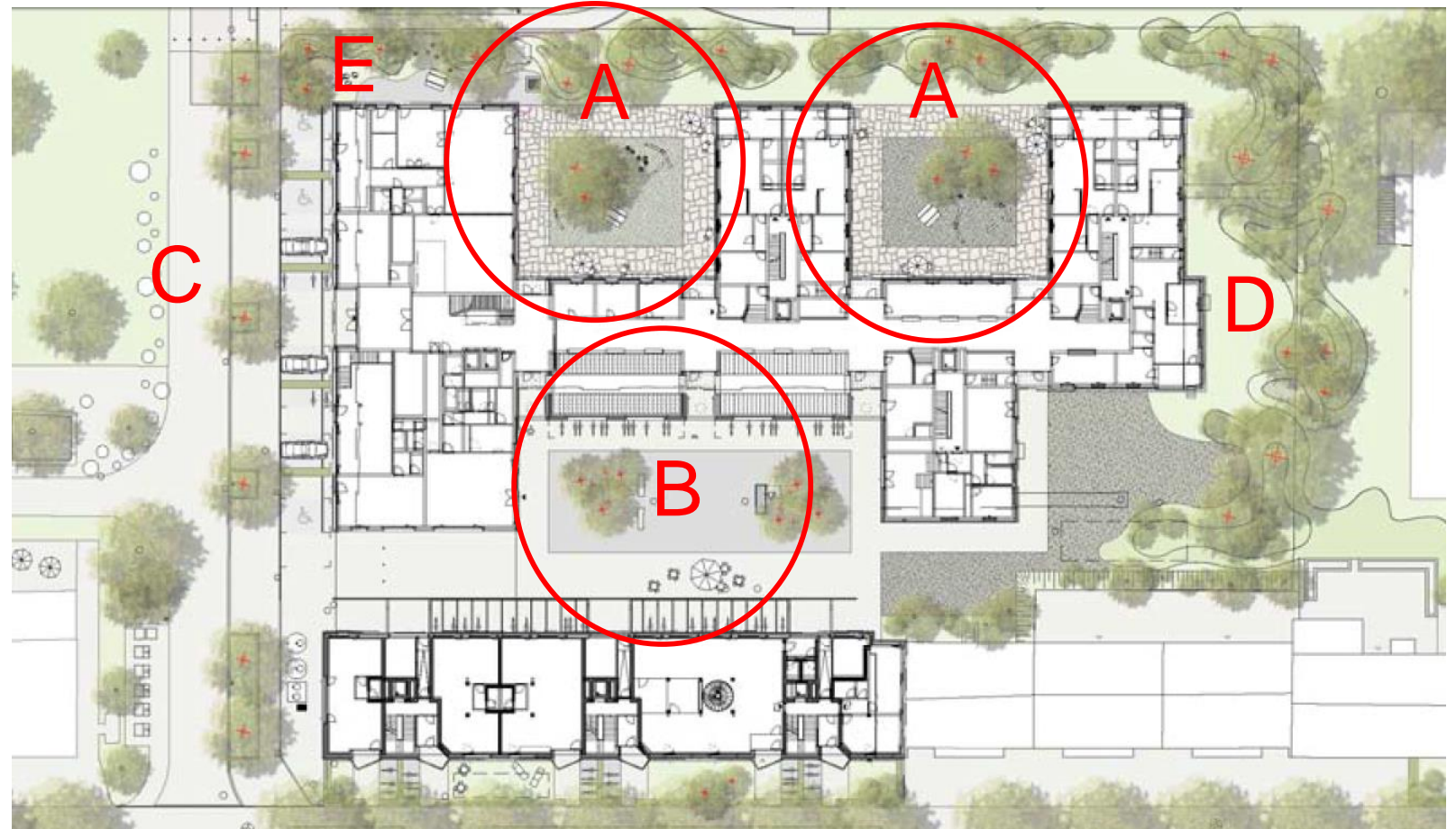
Riegelbau an
Hardstrasse,
Hofgebäude
abgeschirmt.



Neue Grünräume

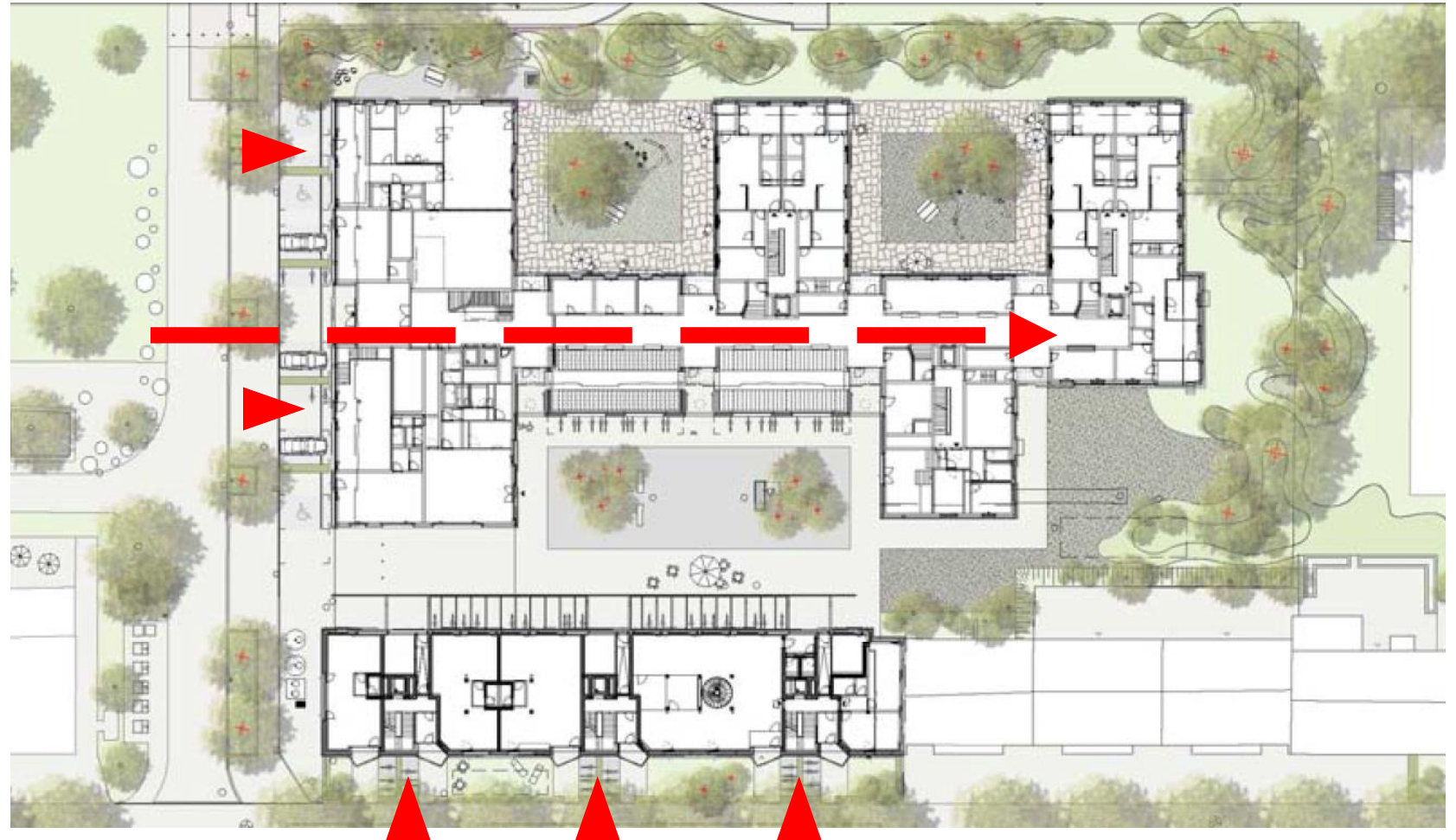
Unterschiedliche
Aussenräume:

- A Innenhöfe
- B Gewerbehof
- C Hardaupark
- D Grüngürtel
- E Aussenbereich
Kindergarten



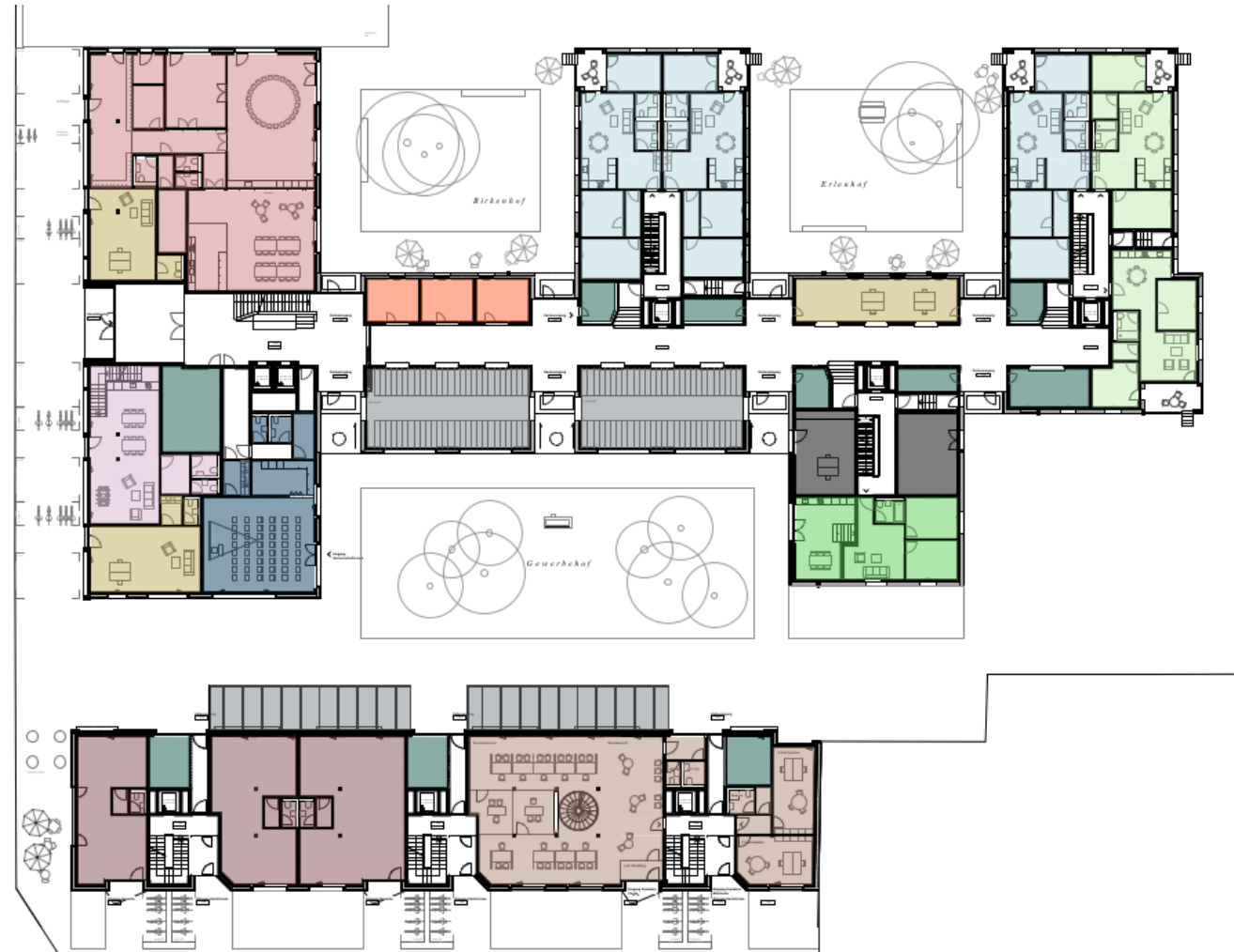
Zugänge

Die Haupterschliessung erfolgt von der Parkseite her über die "Innere Strasse" bzw. von der Hardstrasse in den Riegelbau



Erdgeschossnutzung

- 4-Zi. Wohnung
- 3.5-Zi. Wohnung
- 3-Zi. Wohnung
- Kindergarten
- Atelier
- OJA
- Kreisbüro
- Gewerbe
- Musikzimmer
- Hauswart
- Gemeinschaft
- Kinderwagen
- Veloplätze gedeckt

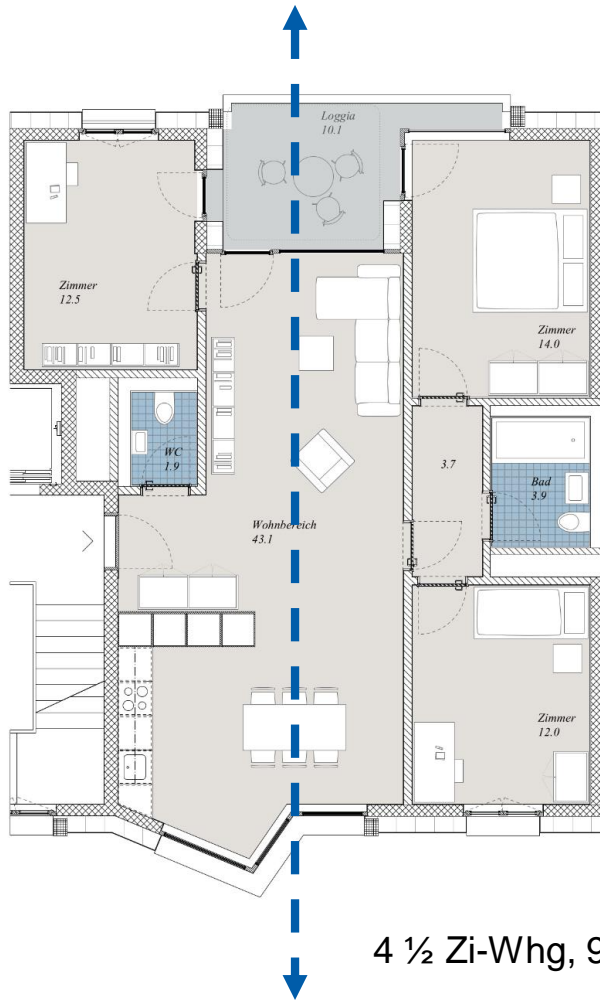


Regelgeschoss

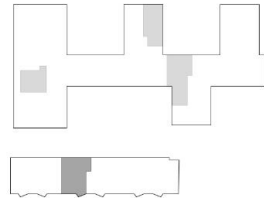
-  6-Zi. Wohnung
-  5.5-Zi. Wohnung
-  5-Zi. Wohnung
-  4.5-Zi. Wohnung
-  4-Zi. Wohnung
-  3.5-Zi. Wohnung
-  3-Zi. Wohnung
-  2.5-Zi. Wohnung
-  2-Zi. Wohnung
-  1-Zimmer



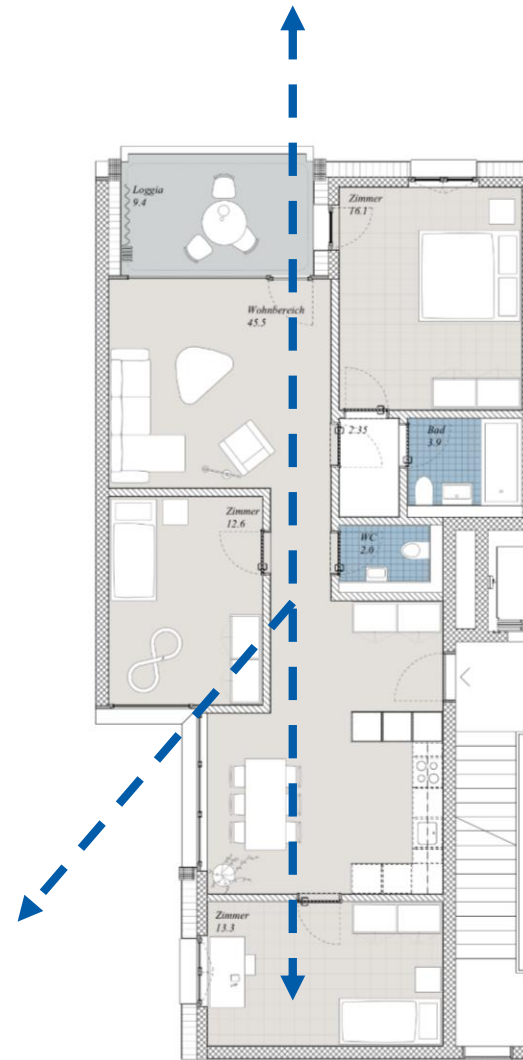
Grundrissbeispiel



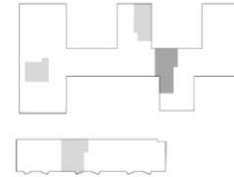
4 ½ Zi-Whg, 92m², Gebäude A



Wohnung_01
4-Zimmer Whg.
BF 92.0 m²



4 ½ Zi-Whg, 95.5m², Gebäude B



Wohnung_04
4.5-Zimmer Whg.
BF 95.5 m²



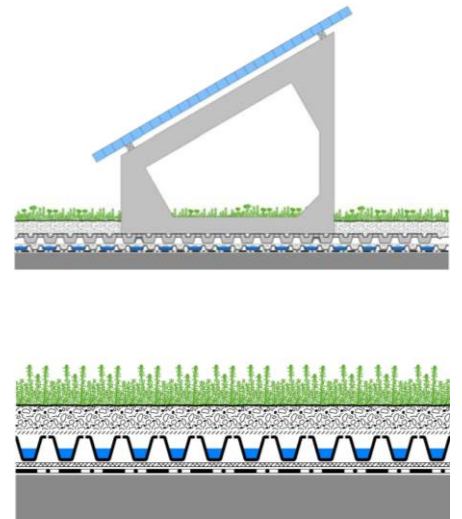
Perspektive

Beispiel 4½ Zi-Whg



Technische und energetische Nachhaltigkeit

- Anforderungen an Minergie-P-Eco-Label erfüllt
- Anschluss an Fernwärmeanschluss (Nahwärmeverbund Hardau): Raumheizung und Warmwasser
- Photovoltaik-Anlage der EWZ auf Dachflächen (Eigenverbrauchsmodell)
- Extensive Dachbegrünung mit Retentionsfunktion
- Einfache Technisierung der Wohnungen
- Recyclingbeton für Bauteile in Beton
- Energieeffiziente Elektroapparate (Topten Geräte)

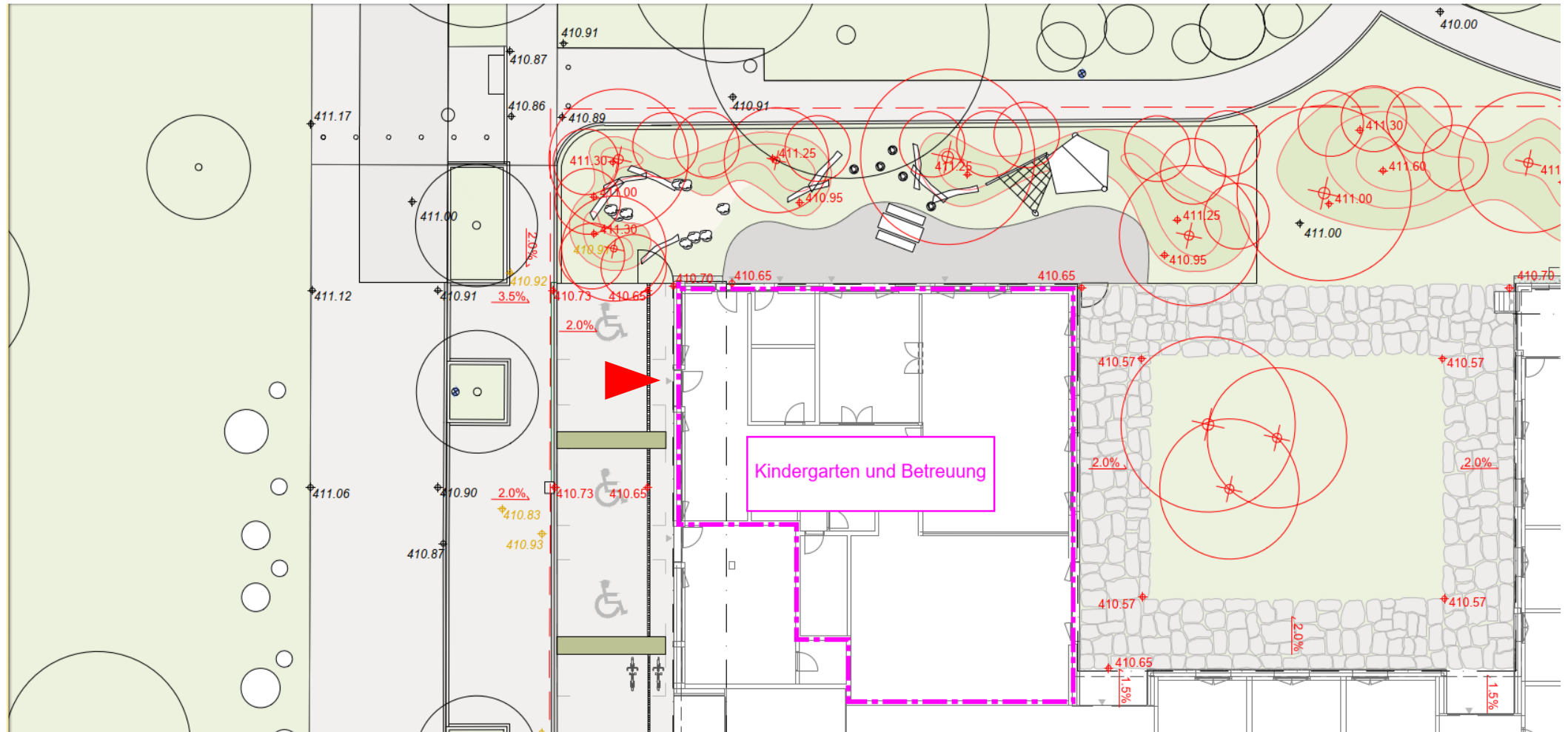
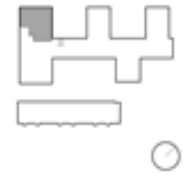


Gesellschaftliche Nachhaltigkeit

- SIA 500 eingehalten: alle Wohnungen stufenlos erreichbar und hindernisfrei anpassbar
- Mitwirkungsprozess: Beteiligung der Mietenden an der Gestaltung der drei Höfe
- Veloabstellanlagen, plus gedeckte Flächen für Spezialvelos zentral erschlossen via Gewerbehof
- Sprechstunde Hauswartung unter anderem auch für Fragen und Anliegen betr. Mobilität

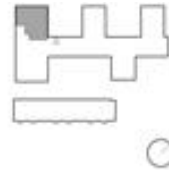
Kindergarten und Betreuung

Einbettung in der Umgebung



Kindergarten und Betreuung

Grundriss

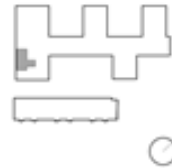


Fläche EG: 204m²
Fläche gesamt: 273m²
Raumhöhe: 3,20m (i. L.)

Erdgeschoss

Jugendladen (OJA)

Grundriss



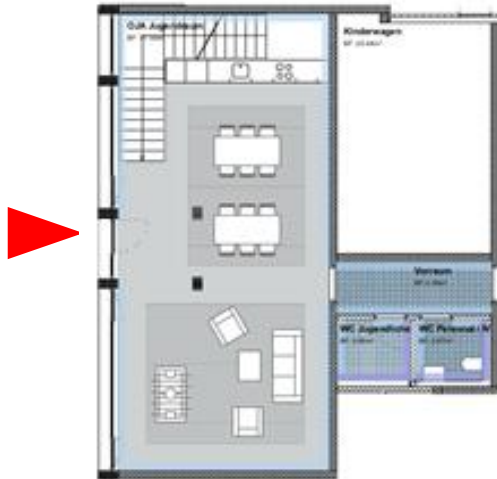
Fläche EG: 54m²

Fläche UG: 91m²

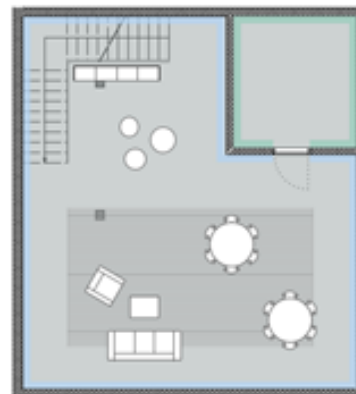
Fläche gesamt: 175m²

Raumhöhe: 3.20m (i. L.)

Raumhöhe UG: 2.40m (i. L.)



Erdgeschoss



Untergeschoss

Termine

Meilensteine

Volksabstimmung 28. November 2021

Baubeginn 2. Quartal 2022

Bezug

Kindergarten 2. Quartal 2024

Wohnsiedlung etc. ab 4. Quartal 2024

Kosten

Objektkredit

Wohn-Ersatzneubau 66 023 000
inkl. Rückzahlung Subventionen Wohnbauförderung

Mieterausbau 3'681 000
Personenmeldeamt, Kindergarten + Betreuung

Versorgungswerke 1 110 000
PV Anlage, Wärmeverbund und ZüriNetz

Gesamtkredit 70 714 000

Info: Der Objektkredit enthält Reserven (15%)

Fassadenstudien

Blick in die Architektenwerkstatt (work in progress)



Fassadenstudien



Fassadenstudien



Stimmungsbild



4 Fragen

Auf Wiedersehen!

Kommen Sie gut nach Hause.