

Abstimmungsvorlage vom 18. Mai 2014



Bewilligung Baukredit
„Wohnüberbauung Casinostrasse Dübendorf“

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dübendorf

Bewilligung Baukredit „Wohnüberbauung Casinostrasse Dübendorf“

Inhalt

Abstimmungsvorlage vom 18. Mai 2014	1
Information zur Vorlage	3
Ausgangslage	4
Ziel und Zweck des Projekts	5
Bedarfsnachweis der verschiedenen Nutzungen.....	5
Analyse des Grundstücks.....	6
Bauvorschriften/ Umzonungsbedarf	7
Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauprojekts	8
Baufaufgabe/ Raumprogramm	9
Wohnungsspiegel.....	10
Beschrieb des Bauprojekts „printemps“	11
Ökologie und Minergie	12
Anlagekosten	14
Terminplan	15

Information zur Vorlage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Baukredit von CHF 25'900'000 für die Wohnüberbauung Casinostrasse Dübendorf annehmen?

Kirchenpflege, Baukommission und Rechnungsprüfungskommission (RPK) empfehlen Ihnen den Baukredit in der Höhe von CHF 25'900'000 für die Wohnüberbauung Casinostrasse, Dübendorf anzunehmen.

Die Kirchenpflege und die Rechnungsprüfungskommission haben dem Baukredit im Februar 2014 zugestimmt.

An der Kirchgemeindeversammlung vom 3. Februar 2014 wurde das Projekt vorberaten. Es wurden keine Änderungen gegenüber dem vorgestellten Bauprojekt eingebracht.

Ausgangslage

Bauherrschaft Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Dübendorf

Projektverfasser Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161,
3097 Liebefeld/Bern

Grundlagen Vorprojekt Januar 2014
Bericht des Beurteilungsgremiums zum Projekt
„printemps“ April 2011

Im Liegenschaftenkonzept 2006 der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde wurde angeregt, die an der Casinostrasse im Eigentum der Kirchgemeinde liegenden Grundstücke von rund 3'500 m², welche mit zwei Pfarrhäusern überbaut sind, besser zu nutzen. Im Herbst 2009 beschloss die Kirchenpflege, eine Arbeitsgruppe „Projekt Casinostrasse“ einzusetzen. Da die benachbarte Liegenschaft Casinostrasse 12 schon länger ungenutzt war und die Eigentümerin armasuisse Immobilien einen Verkauf in Erwägung zog, wurde im Frühling 2010 der Einbezug der Parzelle von 730 m² in den Planungsperimeter der Kirchgemeinde vereinbart.

Da alle Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen, wurden mit der Stadt Dübendorf Gespräche über eine mögliche Umzonung geführt. Der Stadtrat zeigte sich an einem guten städtebaulichen Projekt und einer baulichen Verdichtung interessiert. Im Herbst 2010 bewilligte die Kirchgemeindeversammlung einen Kredit von CHF 100'000 zur Durchführung von Studienaufträgen für eine Wohnüberbauung an der Casinostrasse 6-12. Die nach einer Präqualifikation ausgewählten fünf Architekturbüros reichten im Frühling 2011 interessante Projektstudien ein. Als Sieger ermittelte die Jury das Projekt „printemps“ der Rykart Architekten AG, Liebefeld/Bern.

Weitere Schritte waren:

- Am 27. Mai 2013 bewilligte die KGV einen Vorprojekt-Kredit von CHF 344'000. Gleichzeitig wurde der Landkauf Casinostrasse 12 im Wert von CHF 1'535'000 inkl. Handänderungs- und Nebenkosten bewilligt.
- Am 3. Dezember 2013 hat die Kirchgemeindeversammlung einen Planungskredit von CHF 594'000 genehmigt.
- Die Kirchgemeindeversammlung hat am 03. Februar 2014 das Bauprojekt im Hinblick auf die Urnenabstimmung vom 18.05.2014 vorberaten. Aus der Versammlung wurden keine Änderungen gegenüber dem vorgestellten Projekt eingebracht.

Ziel und Zweck des Projekts

Mit dem Projekt sollen die Land-Ressourcen der Kirchgemeinde besser genutzt werden. Die der Kirchgemeinde in Zukunft zufließenden finanziellen Mittel werden auf Grund der sich stetig reduzierenden Anzahl Gemeindemitglieder spärlicher anfallen. Mit den Erträgen aus der Wohnüberbauung kann die Ertragsseite der Rechnung der Kirchgemeinde verbessert werden. Teure Unterhaltsarbeiten an den beiden bisherigen Pfarrhäusern entfallen.

Die Wohnüberbauung soll insbesondere dem steigenden Bedürfnis nach altersfreundlichen Mietwohnungen Rechnung tragen. Aber auch Familien mit Kindern und Singles sollen Lebensraum an bevorzugter Lage zur Verfügung stehen. Neben ein bis zwei Wohnungen sowie Büro für Pfarrpersonen sind auch Räumlichkeiten für eine Kinderbetreuung und ein Mehrzweckraum für die Bewohner vorgesehen. Die städtebaulich und ökologisch hochwertige Wohnüberbauung wird im Minergie-P-ECO Standard erstellt.

Bedarfsnachweis der verschiedenen Nutzungen

Der Bedarf an altersfreundlichen Wohnungen in Dübendorf ist steigend. Ebenso sind Mietwohnungen mit gutem Ausbaustandard und angemessenen Mietpreisen an bevorzugter Lage für alle Altersgruppen gesucht. Die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen in Dübendorf ist grösser als das Angebot. Die Kirchgemeinde möchte dazu einen Beitrag leisten. Der Bedarf von ein bis zwei Pfarrwohnungen ist ausgewiesen.

Analyse des Grundstücks

Der Perimeter liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und des Bahnhofs. Die im Südwesten vorgelagerte Freihaltezone sowie der Grünraum entlang der Glatt erlauben eine attraktive und unverbaubare Aussicht an leichter Hanglage.

Das Terrain weist gute und tragfähige Baugrundqualität auf. Es sind keine Altlasten im Kataster verzeichnet. Die bestehenden Liegenschaften sind nicht im Inventar der Denkmalpflege aufgeführt.

Die Grundstücke Kat. Nr. 957, 958, 10992, 15950, 4197, 7034 befinden sich im Besitz der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Dübendorf. Die bestehenden drei Bauten sollen rückgebaut werden.

Das gesamte Areal weist insgesamt eine Fläche von 4'311 m² auf.



Aktuelle Situation; der Perimeter ist rot hinterlegt.

Bauvorschriften/ Umzonungsbedarf

Die Grundstücke Kat. Nr. 957, 958, 10992, 15950, 4197 und 7034 befinden sich aktuell in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und sollen aufgrund des Resultats eines qualifizierten Verfahrens in die Zone W3 umgezont werden.

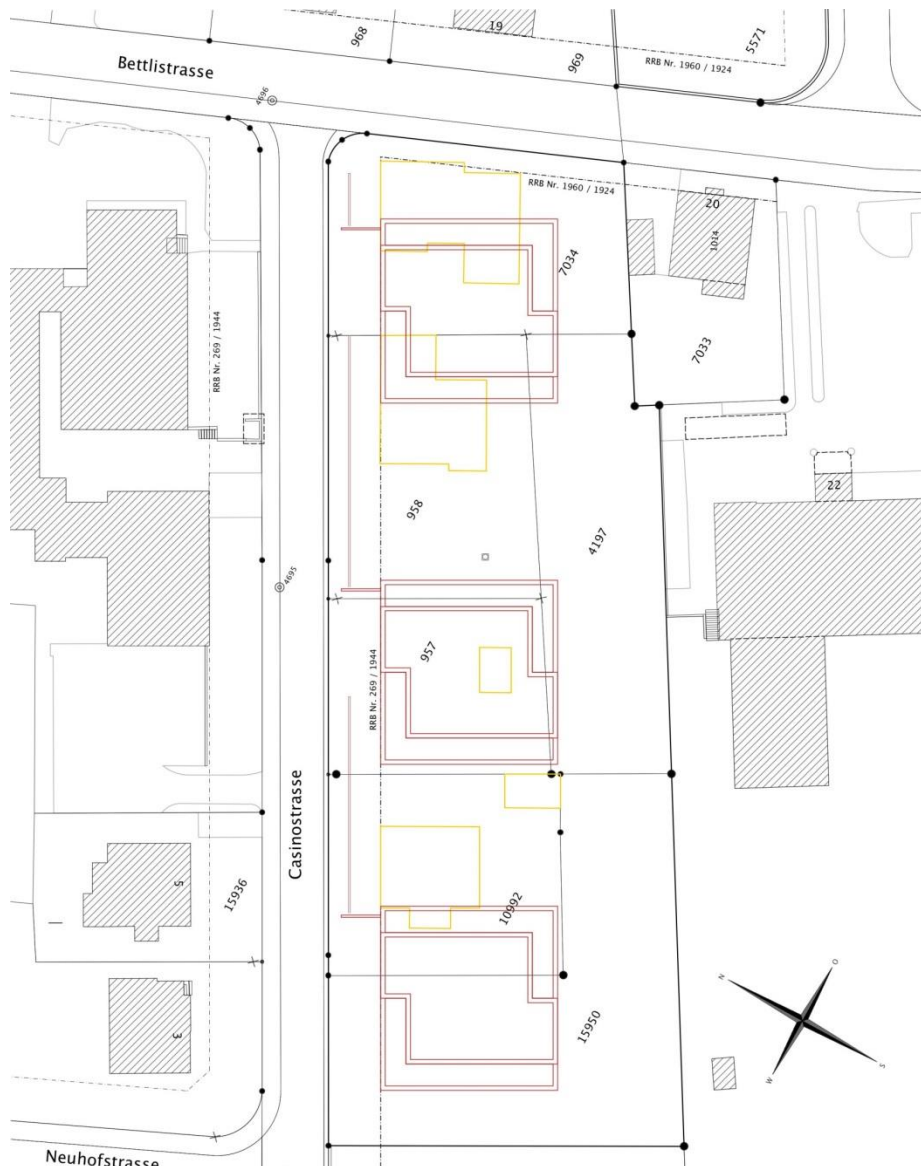


Aktuelle Situation

Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauprojekts

Umzonung der Grundstücke in Zone W3

- Planungsrechtliche Umsetzung: Revision Zonenplan Casinostrasse. Der Stadtrat Dübendorf hat mit Beschluss vom 28. November 2013 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Umzonung Casinostrasse/Glattweg zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § PBG verabschiedet.
- Zustimmung des Gemeinderats zur Umzonung des Grundstücks im Juli 2014.



Situation des Bauprojekts

Baufaufgabe/ Raumprogramm

Grundsätzliches

Es wird eine Gesamtüberbauung von hoher städtebaulicher Qualität realisiert mit einer zeitgemässen Architektur, attraktiven Aussenräumen, einer zukunftsorientierten Energielösung sowie einer rationellen Erschliessung. Es soll eine funktionelle und wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung entstehen. Die Überbauung soll alters- und behindertenfreundlich konzipiert sein.

Wohnzone für Mietwohnungen

Es wird eine Wohnnutzung für Mietwohnungen mit dem Standard von Eigentumswohnungen angestrebt. Die Wohnungen sollen grosszügig und neuzeitlich konzipiert werden unter Einbezug des wertvollen vorhandenen Aussenraums. Nebst 2 ½ und vereinzelt 5 ½ Zimmerwohnungen liegt das Schwergewicht des Wohnungsmixes bei 3 ½ und 4 ½ Zimmerwohnungen.

Pfarrwohnungen

Je nach Bedarf können eine bis zwei Pfarrwohnungen eingerichtet werden. Diese kann in einer engeren oder weiteren Beziehung zu den im Erdgeschoss liegenden Arbeits- und Sitzungszimmern stehen.

Kindertagesstätte KITA

Im Haus Nord ist eine Kindertagesstätte nach den Krippenrichtlinien der Bildungsdirektion des Kantons Zürich vorgesehen. Diese wäre auch umwandelbar in Atelier- oder Büroflächen.

Gemeinschaftsraum

Ein Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung (ca. 90 m²), mit Toilettenanlage und Teeküche, ist im Haus Mitte vorgesehen.

Parkierung

30 Fahrzeugabstellplätze sind kompakt in zwei Tiefgaragen angeordnet. Als Folge der kurzen Fussgängerdistanz zum Bahnhof sollen tendenziell eher die minimalen Anforderungen an die Zahl der Autoabstellplätze erfüllt werden gemäss Verordnung über die Fahrzeug-Abstellplätze (Stadt Dübendorf, Güteklasse A). Besucherabstellplätze sind oberirdisch disponiert.

Wohnungsspiegel

Haus Süd

Attika	2 ½	3 ½	
3. OG	3 ½	3 ½	4 ½
2. OG	3 ½	3 ½	4 ½
1. OG	3 ½	2 ½	5 ½
EG	Pfarrbüro + Büro Drittnutzung		

Haus Mitte

Attika	2 ½	3 ½	
3. OG	3 ½	3 ½	4 ½
2. OG	3 ½	3 ½	4 ½
1. OG	3 ½	3 ½	4 ½
EG	Gemeinschaftsraum		

Haus Nord

Attika	2 ½	3 ½	
3. OG	3 ½	3 ½	4 ½
2. OG	3 ½	3 ½	4 ½
1. OG	3 ½	2 ½	5 ½
EG	Kindertagesstätte KITA		

Beschrieb des Bauprojekts „printemps“

Städtebau, Umgang mit der Topografie

Drei gleichwertige, allseitig ausgerichtete Gebäude bilden den Übergang vom Quartier zum Grünraum entlang der Glatt. Der Fluss des abfallenden Terrains wird durch die Baukörper unterstützt, indem die Volumen eine Differenzierung in Sockelgeschosse, auskragende Obergeschosse und rückspringende Attikageschosse erfahren. Damit erhalten die Bauten eine elegante Leichtigkeit und ordnen sich in ihrer Massstäblichkeit zurückhaltend ins Ortsbild ein.

Aussenraumgestaltung und Erschliessung

Mit den neu gesetzten Gebäuden und den Begrünungen längs der Casinostrasse wird die parkartige Landschaft räumlich gefasst und abgeschlossen. Auf der Südost-Seite bleibt die Topografie unverändert, die Ausgestaltung ist zurückhaltend und offen. Damit verbindet sich die Parklandschaft in einer selbstverständlichen Art und Weise mit der näheren Umgebung der neuen Wohnbauten.

Die Einstellhallen liegen aufgrund der Hangsituation nur ein halbes Geschoss tiefer als ihre Einfahrt. Gleichwohl fliesst das Terrain über die von aussen nicht sichtbaren Untergeschosse hinweg. 30 Parkplätze werden in den beiden Tiefgaragen angelegt. Für die Besucher sowie einen Mobility-Standort stehen oberirdische Parkplätze zur Verfügung. Kellerräume, Schutz- und Technikräume befinden sich in den jeweiligen Untergeschossen der Baukörper.

Architektonischer Ausdruck, Fassade, Materialwahl

Geschosshohe Schiebe-Elemente mit feinen Metalllamellen legen sich wie ein Schleier um das Gebäude. Diese beweglichen Elemente wirken als Sonnenschutz und verleihen den dahinter liegenden Wohnräumen bei Bedarf eine angenehme Privatheit. Die Leichtbauelemente der geschlossenen Wandpartien weisen eine gute Wärmedämmung bei geringer Konstruktionsstärke auf. Der gegenüber den Obergeschossen zurückspringende Sockel wird mit einer massiven Fassade ausgebildet.

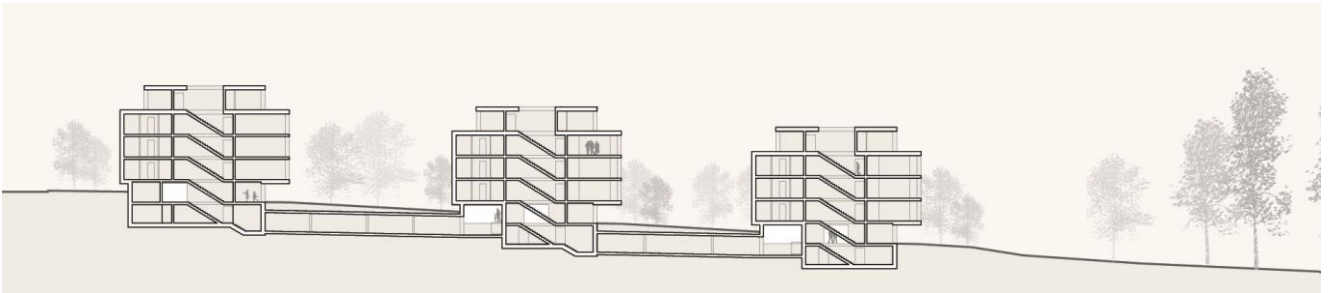
Grundrisse

Innen liegende Treppenhäuser erschliessen jeweils drei Wohnungen pro Geschoss. Die Wohnungen sind als Mietwohnungen konzipiert, weisen jedoch den Standard von Eigentumswohnungen auf. Die Überbauung soll für alle Altersgruppen attraktiven Wohnraum bieten, der insbesondere den Bedürfnissen des altersfreundlichen Wohnens Rechnung trägt. Den grosszügigen Eingangsbereichen sind die gemeinschaftlichen Räume (Mehrzweckraum, Waschküchen) angelagert. Im Sockelgeschoss des

nördlichen Baukörpers werden Räumlichkeiten für die KITA bereitgestellt, das Büro der Pfarrer befindet sich im Erdgeschoss Haus Süd. Grosszügige, fließende Wohnräume gruppieren sich um die Nasszellen- und Erschliessungszonen. Eingezogene Balkone erweitern optisch die Wohnräume und öffnen den Blick in die Landschaft.

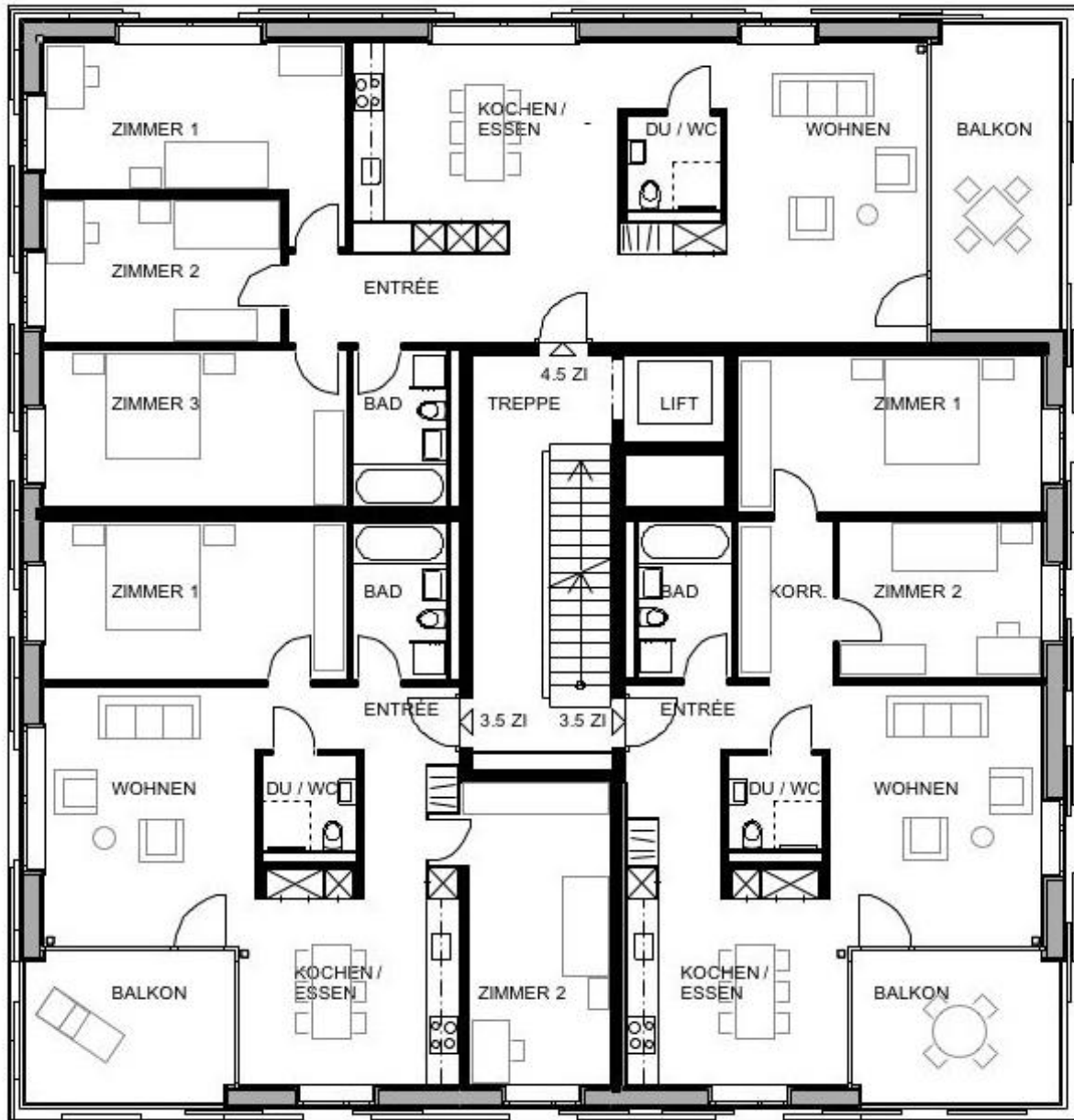
Ökologie und Minergie

Die Gebäude werden nach dem Minergie P-ECO Standard konzipiert. Durch die kompakte kubische Form der Gebäude und die Anordnung aller Loggien übereinander ergibt sich ein energetisch günstiges Verhältnis von wärmetauschender Gebäudehüllfläche zum beheizten Gebäudevolumen. Die Heizenergie wird mittels Erdsonden und Wärmepumpen gewonnen. Auf dem Dach sind Anschlüsse für eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Für die Wohnungen ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.



Querschnitt Hanglage

Grundriss Obergeschoss



Anlagekosten

- Grundstück	CHF	5'483'840
- Vorbereitungsarbeiten	CHF	514'000
- Gebäude	CHF	17'695'475
- Umgebung	CHF	801'975
- Baunebenkosten + Übergangskosten	CHF	904'710
- Reserve	CHF	500'000
Total	CHF	25'900'000

Finanzierung/ Rentabilität

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde verfügt naturgemäss über limitierte eigene Finanzmittel und ist auf eine teilweise Fremdfinanzierung durch ein Bankinstitut angewiesen.

Finanzierungsmodell

Anlagekosten total	CHF	25'900'000
davon sind Erstellungskosten, Stand 14.2.2014 (BKP 1-5)	CHF	20'416'160
Eigene Mittel		
Grundstückswerte	CHF	5'483'840
Kat. 957, 958, 10992, 15950, 4197, 7034		
total 4311 à CHF 1272/m2		
Erforderliches Fremdkapital ca.	CHF	20'000'000

Eigenfinanzierungsgrad: ca. 22 %
 (unter Einbezug der eigenen Grundstückswerte)
 Fremdfinanzierungsgrad: ca. 78 %

Finanzierungsbeiträge der Kantonalkirche sind lediglich für die Erstellung der Pfarrwohnung zu erwarten.

Rendite

Mit der geplanten Wohnüberbauung will die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde eine gute Rendite erwirtschaften.

Die sehr gute Makro- und Mikrolage des Grundstücks, die vielfältigen, optimierten und grosszügigen Wohnungsgrundrisse, der hohe Ausbaustandard in Verbindung mit der Minergie-P-ECO Bauweise und die niedrigen Betriebskosten ergeben eine eher überdurchschnittliche Mietzinsgestaltung.

Die Berechnungen basieren auf folgenden Grundlagen (Stand 14.02.2014):

2 ½ Zi-Whg / Nettowohnfläche 73 m² / CHF 1'990 p.Mt.
3 ½ Zi Whg / Nettowohnfläche 90 m² / CHF 2'550 p.Mt.
4 ½ Zi Whg / Nettowohnfläche 116 m² / CHF 3'250 p.Mt.
5 ½ Zi Whg / Nettowohnfläche 133 m² / CHF 3'650 p.Mt.

Für die 33 Wohnungen mit insgesamt ca. 3'500 m² Nettowohnfläche und 30 Abstellplätze in der Tiefgarage kann mit jährlichen Mietzinseinnahmen von mind. CHF 1'200'000 gerechnet werden.

Bei zu finanzierenden Erstellungskosten von insgesamt ca. CHF 20'500'000 und unter Einbezug vorhandener Grundstückswerte wird der Immobilienwert CHF 25'900'000 betragen. Die Bruttorendite wird inklusive Grundstück mit 4.7% und ohne Grundstück mit 5.9% ausgewiesen.

Als Nettorendite werden 1.9% bis 2.4% eingesetzt.

Aufgrund der bereits heute anstehenden grossen Nachfrage an Wohnungen in der geplanten Überbauung kann das Leerstandsrisiko als gering betrachtet werden.

Terminplan

18. Mai 2014	Volksabstimmung Bewilligung Baukredit
Herbst 2014	Baubewilligungsverfahren
Februar 2015	Rückbau Liegenschaften
Bauzeit	ca. 22 Monate
Anfangs 2017	Bezug Wohnungen