

ZSZ links 2017-03-18

70 Wohnungen werden doch gebaut

KILCHBERG Vor einem Jahr hätte auf dem gemeindeeigenen Areal Bänklen Nord-Ost der Spatenstich erfolgen sollen. Vor kurzem war das Projekt noch auf der Kippe.

Es wäre ein grosser Scherbenhaufen gewesen. Wenn die Baugenossenschaft Turicum aus Kostengründen beschlossen hätte, die 70 Wohnungen im Kilchberger Gebiet Bänklen, bei der Autobahn A3, doch nicht zu bauen. Hat sie aber nicht. Laut Ruedi Schellenberg, der mit seinem Architekturbüro S&S Schellenberg & Schnoz das Baumanagement innehat, «hat der Dampfer Bänklen wieder Fahrt aufgenommen». Auch wenn der Spatenstich für den Frühling 2016 vorgesehen gewesen war, bis heute aber noch nichts Sichtbares geschehen ist.

Auf dem 9800 Quadratmeter grossen Areal adliswilseits der A3 sind ein Lärmriegel und fünf Gebäude mit 70 günstigen Wohnungen geplant. Mehrheitlich 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen für junge Erwachsene und Familien. Mietzins für eine 4½-Zimmer-Wohnung: 2300 Franken. Von geschätzten Baukosten von 35 Millionen Franken war ursprünglich die Rede. Die Kilchberger hiessen den Baurechtsvertrag mit der Zürcher Baugenossenschaft Turicum 2014 an der Urne gut.

Wie Ruedi Schellenberg erklärt, sind seit damals aufseiten der Bau-

herrschaft Probleme aufgetaucht, deswegen sei im Projekt Ober-Bänklen, wie es nun heisst, ein Planungsstopp eingelegt worden. Lag doch der erste Kostenvoranschlag bei deutlich über 40 Millionen Franken. «Die 35 Millionen waren eine grobe Schätzung auf Wettbewerbsstufe», sagt Schellenberg, «das ist im Toleranzbereich von plus/minus 20 Prozent.»

Sparrunden unumgänglich

Die Differenz durch höhere Mieten aufzufangen, sei keine Option gewesen. Schellenberg sagt: «Für die Gemeinde Kilchberg war der tiefe Quadratmeterpreis nicht verhandelbar. Deswegen haben wir Sparrunden eingelegt.» Das heisst, die 3½-Zimmer-Woh-

nungen erhalten nur eine Nasszelle, die Dachkonstruktion sei vereinfacht und das Heizkonzept überarbeitet worden. An der äusseren Erscheinung sei dagegen nichts Wesentliches verändert worden.

So seien die Kosten auf etwas mehr als 39 Millionen Franken reduziert worden. Diese Differenz liege für die Genossenschaft Turicum drin. Schellenberg sagt: «Die Bauherrschaft hat zwischendurch ernsthaft einen Abbruch der Übung diskutiert, doch die 4 Millionen Franken mehr sind für sie tragbar.»

Seit Anfang Jahr sei alles bereinigt, die Architekten seien daran, die revidierte Baueingabe zu erarbeiten. Deren Eingabe sei für

April vorgesehen. Das Ziel sei ein Baustart vor den Sommerferien. Erste Vorarbeiten seien für Mai vorgesehen, darunter zählt auch der Bau eines Trafos durch die EKZ, damit die Baustelle und das neue Quartier genügend Strom haben. Auch Altlasten müssen saniert werden. Geologische Studien rechnen laut Schellenberg damit, dass diese für die Gemeinde mit 150 000 bis 300 000 Franken zu Buche schlagen werden.

Kilchbergs Sozialvorstand Remo Moser (Vereinigung der Parteilosen) ist trotz der Verzögerung zufrieden über die Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Turicum. Er sagt: «Es gab Diskussionen. Nachdem beide Parteien jedoch das gleiche Ziel

verfolgen, nämlich preisgünstige Wohnungen zu schaffen, konnten die Probleme zur Zufriedenheit beider Seiten gelöst werden.» Zum Zeitpunkt der Urnenabstimmung sei die Basis des Mietzinses auf 245 Franken pro Quadratmeter bei einem Referenzzinssatz von 2 Prozent festgelegt worden. Aufgrund des auf 1,75 Prozent gesunkenen Referenzzinssatzes und der Kostensituation hätten sich die beiden Parteien nachträglich auf 236 Franken pro Quadratmeter geeinigt. «Das garantiert immer noch einen Mietzins von 2300 Franken für eine 4½-Zimmer-Wohnung.»

Schellenberg und Moser rechnen mit einer Bauzeit von zwei Jahren. *Sibylle Saxer*