

Überbauung «Im Bürgli», Zürich

Projektinformation zur Baueingabe



Präsentation für den Quartierverein Enge
Zürcher Kantonalbank Asset Management, 20. August 2026



Visualisierung: Nightmurse, Graber Pulver Architekten AG



Visualisierung

Wer wir sind

Zürcher Kantonalbank Asset Management



Die Bauherrschaft des Projekts «Im Bürgli» ist die Swisscanto Anlagestiftung, deren Liegenschaft vier Portfolios durch das Real Estate Asset Management der Zürcher Kantonalbank verwaltet wird:

AST Immobilien Responsible Schweiz	REF Responsible Ifca	REF Responsible Swiss Commercial	Pension Fonds
CHF 10.3 Mrd. Immobilien 253 Objekte	CHF 2.1 Mrd. Immobilien 124 Objekte	CHF 0.8 Mrd. Immobilien 31 Objekte	CHF 1.4 Mrd. Immobilien 78 Objekte
Gemischt – ganze Schweiz	Wohnen – ganze Schweiz	Kommerz – ganze Schweiz	Wohnen – ganze Schweiz



Wer wir sind

Swisscanto Anlagestiftung Immobilien Resp. Schweiz

Führendes Immobilien-Anlagevehikel für Schweizer Vorsorgeinstitute

247

Bestandesobjekte



6
**Entwicklungs-
projekte**



10.32
CHF Mrd.
Immobilien



4.48%
Anlagerendite
(GT-Klasse)

4.31%

Fremdfinanzierung



Thesaurierung
Kapitalerhöhung



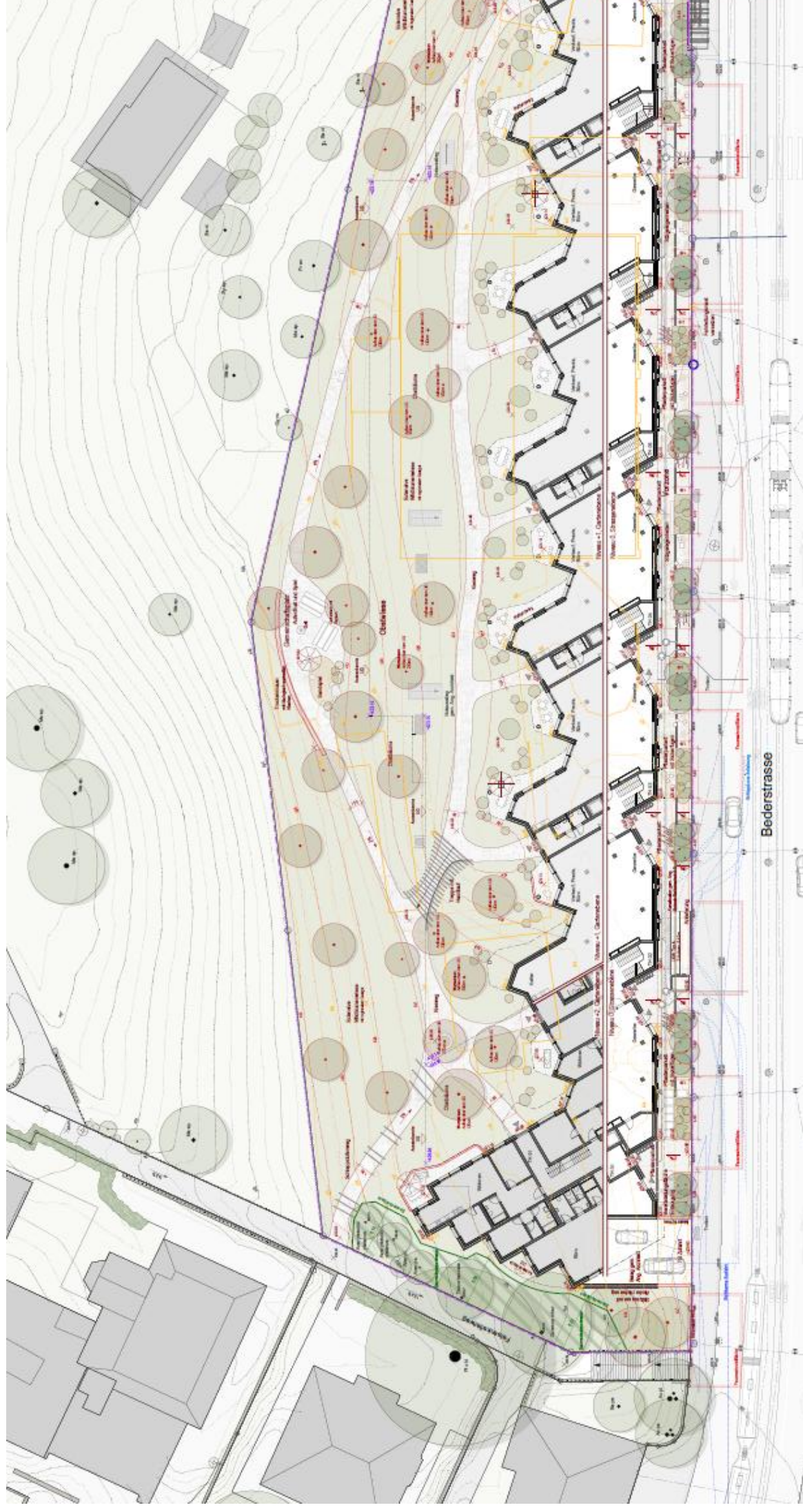


- Die Baubewilligung für das Projekt «Im Bürgli» vom 2. Oktober 2018 wurde gemäss Bundesgericht (unzulässige Bewilligungspraxis mit Ausnahmebewilligung für lärmbelastete Wohnräume der Stadt) im Dezember 2021 aufgehoben.
- In der Folge haben intensive Gespräche mit den Behörden, Rekurrenten und den Planern stattgefunden. Die Bauherrschaft hat sich entschieden, mit den bisherigen Architekten (Graber Pulver Architekten) das Projekt zu überarbeiten.
- Die Projektüberarbeitung ist sodann mit einer grundsätzlichen Überprüfung des Städtebaus, möglichen Typologien, der Lärmproblematik (gem. BGE) und den baurechtlichen Rahmenbedingungen gestartet.
- Die Überprüfung hat ergeben, dass eine «Randbebauung bzw. Zeilenbebauung» entlang der Bedröngung folgerichtige Bebauungsart des Areals ist, welche auch von den Behörden (Amt für Städtebau) weiterverfolgt wird.
- In der Folge hat man sich entschieden, dass die Projektüberarbeitung grundsätzlich auf dem Projekt der Bewilligung von 2018 bzw. dem Wettbewerb von 2012 basieren soll und die durch die Rekurrenten an das Gericht bemängelten Punkte, neue gesetzliche Vorgaben und angepasste Anforderungen der Bauherrschaft überarbeitet werden sollen.



Projektüberarbeitung

- Vom Bundesgericht bemängelter Punkt (Bewilligungspraxis Stadt Zürich: Ausnahmebewilligung Lärmprojekt wie folgt angepasst:
 - Nutzungsanpassung lärmexponierter Wohnflächen mit einer Umnutzung zu Büroflächen
→ Reduktion von 32 Wohnungen (Gebäudekopf Felsenkellerweg, Erdgeschoss).
 - Grundrissanpassungen in den Wohnungen
 - Projekt weist keine sogenannten «roten Räume» mehr auf.
- Anpassung Konzeption/Nutzung im 1. UG (Strassengeschoss Bederstrasse) sowie Erdgeschoss
→ Neu sind Büro-, Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen vorgesehen.
- Veränderte gesetzliche und behördliche Anforderungen wurden ins Projekt eingearbeitet (z. B. Forderung nach einem öffentlichen Schutzraum, Feuerpolizei, negative Voranwendung BZOVorgartenzone Bederstrasse, Anforderungen Nachhaltigkeit [SNBS Gold Label angestrebt], etc.).
- Überarbeitung Umgebung im Bereich der Terrainveränderung und der Ausgestaltung von hochweiräume, Baumschutz.
- Überarbeitung Fassadengestaltung



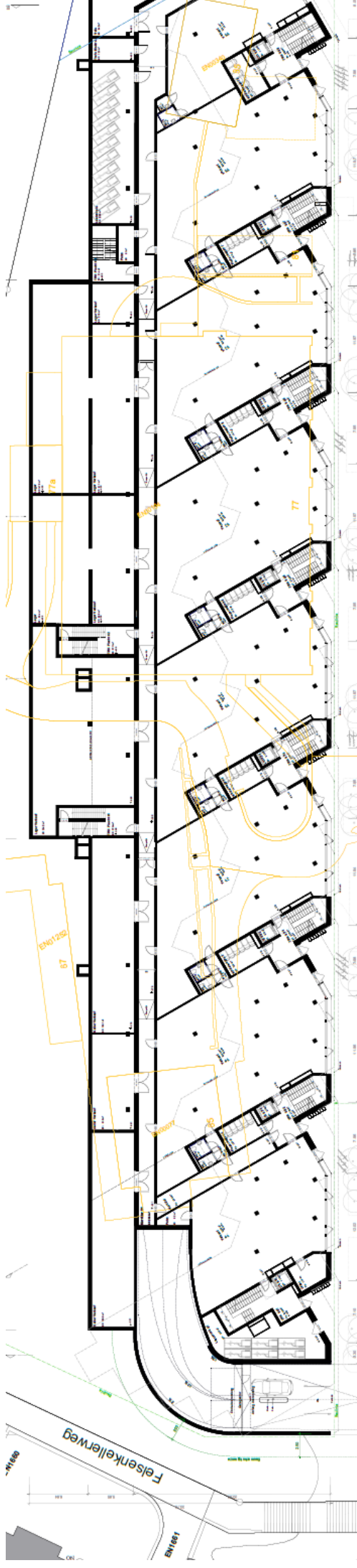
Projekt «Im Bürgli» Grundrisse



Untergeschoss



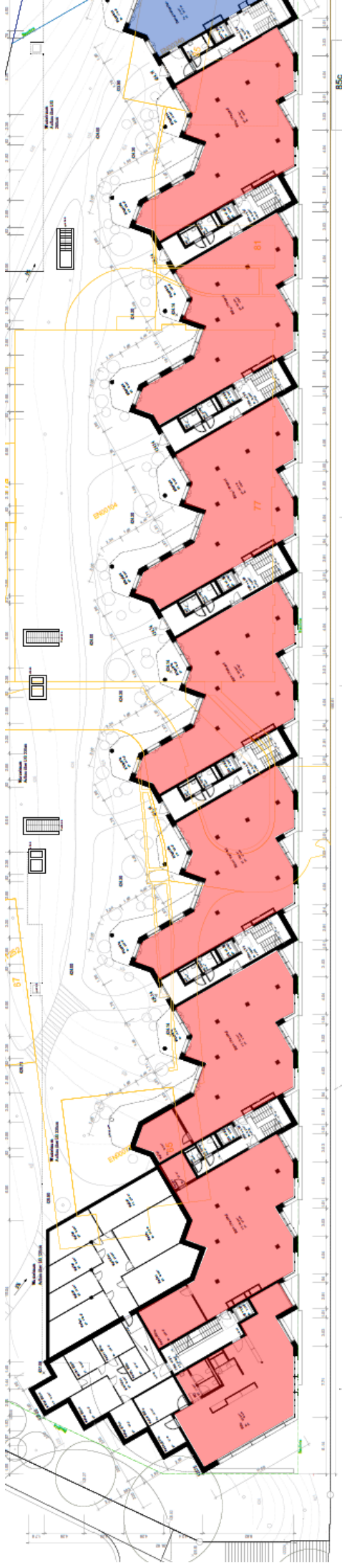
Strassenniveau Bederstrasse



Projekt «Im Bürgli» Grundrisse



Erdgeschoss



Normalgeschoss



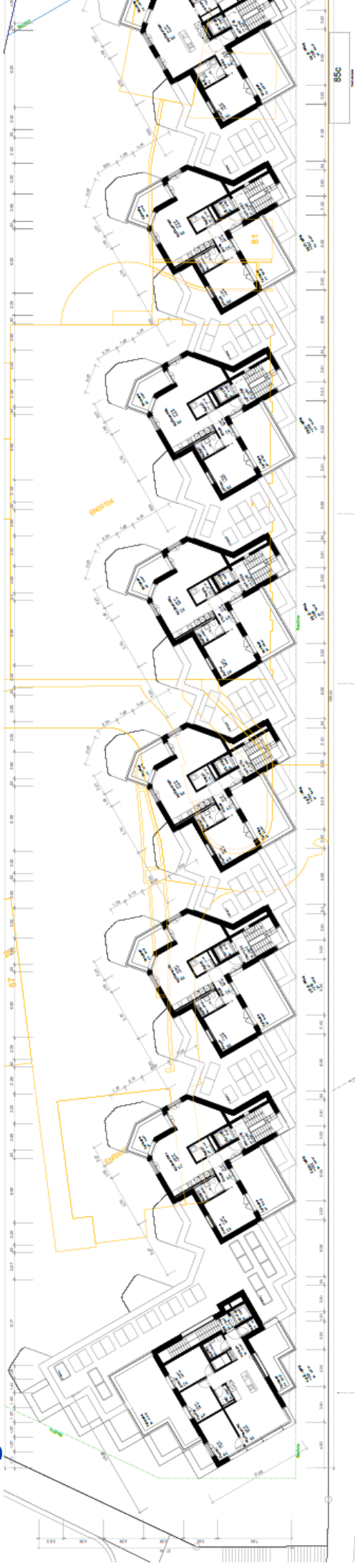
Neu: Geschäftsflächen anstatt Wohnen

Neu: Gemeinschaftsräume anstatt Wohnen

Quelle: Gra

Grundrisse und Fassade

Attikageschoss

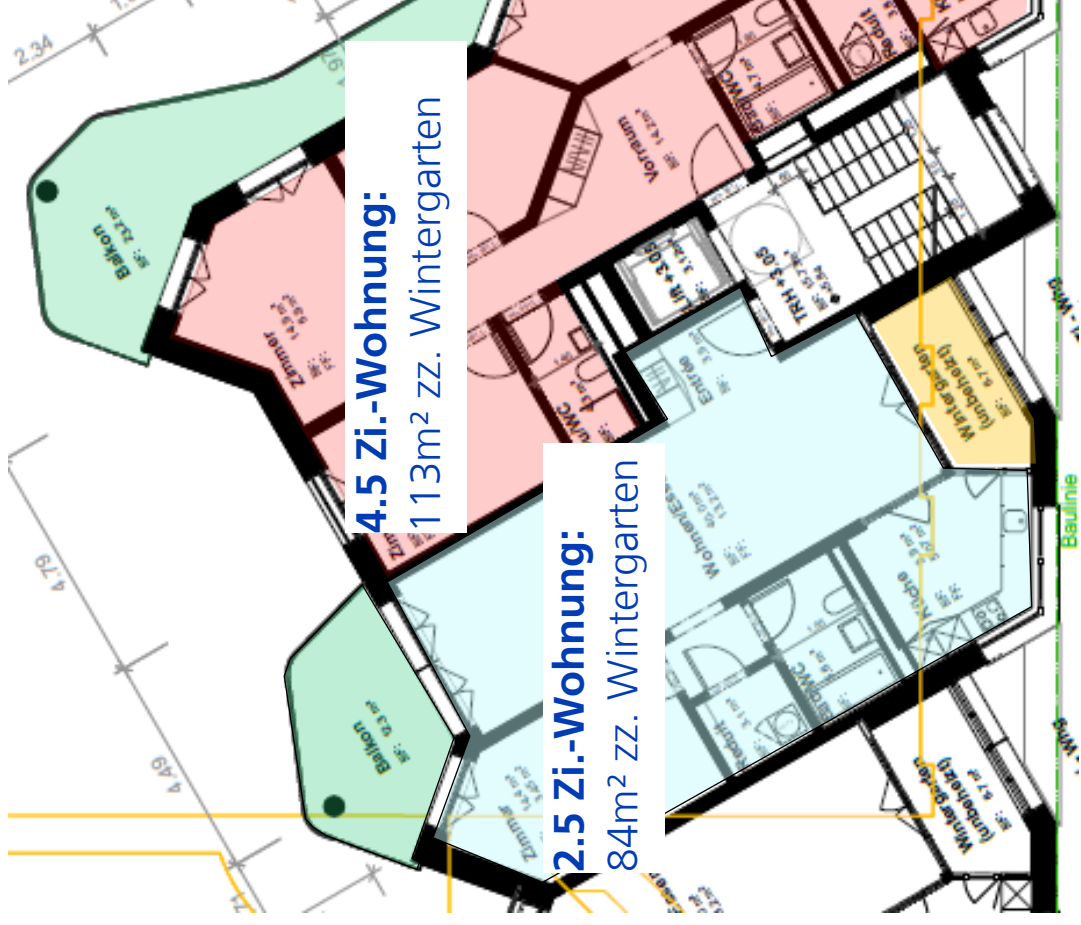


Strassenfassade (Bederstrasse)



Nutzungen

- **92 Wohnungen:**
 - 4 x Studios
 - 36 x 2½-Zimmer Wohnungen
 - 28 x 3½-Zimmer Wohnungen
 - 24 x 4½-Zimmer Wohnungen
- **Verkauf/Dienstleistungen/Gastro:**
 - 8 bis max. 15 Einheiten
- **Büro/Praxis:** 12 bis max. 20 Einheiten
- **Einstellhalle:**
 - 55 Mieter, 13 Besucher, 7 Nachbarn (Servitut)
- **2 Gemeinschaftsräume**
- **Öffentlicher Schutzraum:** 700 Plätze





2. März 2026	Baugesuch wurde eingereicht
bis Ende April 2026	Vorprüfung Ämter
Anfang Mai 2026	Stellen der Profile Projekt auf dem Grundstück
Juli 2026	Publikation Baugesuch Amtsblatt hat stattgefunden
ca. April 2027	Baubewilligung erwartet
<i>bis 2029</i>	<i>Mögliche Rekursverfahren</i>
Q1 2028	Frühester Baubeginn (in Abhängigkeit von allfälligen Rekursen)
Q3 2030	Frühester Bezugstermin (in Abhängigkeit von allfälligen Rekursen)

Kontakt



Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Vertretung Bauherrschaft

Zürcher Kantonalbank

Andreas Brunner, IARP
Postfach, 8010 Zürich
Tel. +41 292 25 15
andreas.brunner@zkb.ch

Martin Bernhard, IARM
Postfach, 8010 Zürich
Tel. +41 292 80 92
martin.bernhard@zkb.ch



Visualisier

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument wurde von der Zürcher Kantonalbank erstellt und ist für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt. Sie richtet sich nicht an Personen in anderen Ländern, die Angaben in diesem Dokument auf die Vermögensverwaltung der Zürcher Kantonalbank, welche kollektive Kapitalanlagen nach schweizerischem Recht (im Folgenden «Swisscanto Fonds») und/oder Anlagegruppen der Swisscanto Anlagengruppen der Swisscanto Vermögensverwaltungsgesellschaft AG (im Folgenden «Swisscanto Vermögensverwaltungsgesellschaft») betreffen. Diese Angaben dienen ausschliesslich zu **Werbe- und Informationszwecken** und stellen weder eine Anlageberatung noch ein Verkaufsangebot dar. Dieses Dokument stellt weder ein Verkaufsangebot noch eine Aufforderung oder Einladung zur Zeichnung oder zur Abgabe eines Kaufgebots für Finanzinstrumente dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungsäusserungen und Einschätzungen sind keine Garantien und stellen somit Werbemittel dar (und nicht unabhängige Empfehlungen). Insbesondere unterliegen die für solche Meinungsäusserungen und Einschätzungen verantwortlichen Mitarbeiter nicht notwendigerweise Beschränkungen für das Erbringen von Wertpapieren und dürfen grundsätzlich eigene Geschäfte oder Geschäfte für die Bank in diesen Wertpapieren tätigen. Alleinverbindliche Grundbesitzrechte sind die jeweiligen veröffentlichten Dokumente (Fondsverträge, Vertragsbedingungen, Prospekte und/oder wesentliche Anlegerinformationen) der Swisscanto Fonds sowie in Papierform bei der Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Bei Fonds mit Domizil Irland ist die Carne Global AG Vertreterin. Die Zahlstelle für die irischen Swisscanto Fonds in der Schweiz und für die luxemburgischen Fonds ist die Zürcher Kantonalbank. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen können jederzeit angepasst werden. Es kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben gegeben werden. Für die Folgen von Investitionen, die sich auf dieses Dokument stützen, wird jegliche Haftung abgelehnt. Hinsichtlich allfälliger Angaben bezüglich Nachhaltigkeit wird in der Schweiz kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk und keine allgemeingültige Liste von Faktoren gibt, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Bei luxemburgischen und irischen Swisscanto Fonds sind Informationen über die nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte gemäss der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/1783 abrufbar unter [products.swisscanto.com](#). Die in diesem Dokument beschriebenen Produkte und Dienstleistungen sind für US-Personen gemäss den einschlägigen Vorschriften des Securities Act of 1933 verfügbar. This publication and the information contained in it must not be distributed and/or redistributed to, used or relied upon by, any person (whether individual or corporate) who is a US person under Regulation S of the US Securities Act of 1933. US persons include any US resident; any corporation, company, partnership or other entity organized under the laws of the United States; and other categories set out in Regulation S.

© 2026 Zürcher Kantonalbank. Alle Rechte vorbehalten.



Zürcher
Kantonalbank