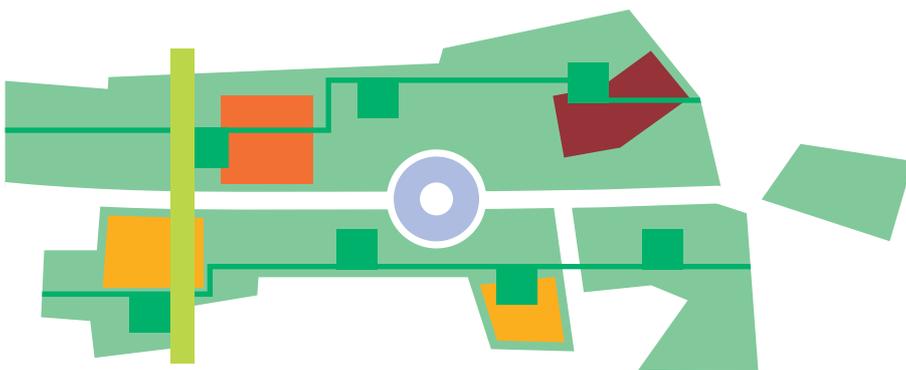


FGZ Bauleitbild und Entwicklungsplan 2004–2025

Antrag auf «zustimmende Kenntnisnahme»
an die ausserordentliche Generalversammlung der FGZ
vom 23. November 2004



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Auf unserem Weg, ein tragfähiges und zukunftstaugliches Planungsinstrument für unsere Sanierungs- und Baupolitik zu erreichen, stehen wir – so unsere Hoffnung – kurz vor dem Ziel. Wenn Sie am 23. November 2004 an der ausserordentlichen Generalversammlung das hier vorliegende Bauleitbild und den Entwicklungsplan «zustimmend zur Kenntnis nehmen», dann verfügt die FGZ für die nächsten zwei Jahrzehnte über ein sehr gutes Planungsinstrument.

Die konkrete Arbeit von Vorstand und Baukommission – Sanieren, neu Bauen – ist mit der Zustimmung zum Bauleitbild natürlich noch nicht getan. Aber wir werden rasch beginnen und können uns nach dem 23. November 2004 auf eine gute Grundlage stützen. Bauleitbild und Entwicklungsplan sind für uns die Richtschnur, nach der wir unsere bauliche Tätigkeit ausrichten. Wenn es konkret darum gehen wird, etwas zu sanieren oder neu zu bauen, dann hat wie immer die Generalversammlung, dann haben Sie das letzte Wort.

Vorstand und Projektleitung möchten sich bei den vielen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn, die sich in den letzten Monaten in irgend einer Weise zum Bauleitbild geäussert haben, herzlich bedanken. Einige Ihrer Anliegen und Ideen sind in die hier vorliegende Schlussfassung eingeflossen. Wir haben die Zufriedenheit all jener zur Kenntnis genommen, die erfreut sind, dass die FGZ langfristige Überlegungen anstellt. Wir haben aber auch die Sorgen und Bedenken sehr gut gehört, die in zahlreichen Stellungnahmen anklingen.

Der Vorstand der FGZ steht ganz klar hinter der Grundidee der Gartenstadt Friesenberg. Wir wollen aufgelockerte Überbauungen, die von Grünanlagen durchzogen sind. Und wir wollen einen sanften, menschenverträglichen und damit preisgünstigen, aber stetigen Erneuerungsprozess. Wir haben im Bauleitbild bewusst keine konkreten Bauideen ausgebreitet. Dafür ist Zeit, wenn eine Etappe saniert oder durch einen Neubau ersetzt wird. Dann sollen jene Bilder entwickelt werden, die den beteiligten Menschen entsprechen.

Wir freuen uns, wenn Sie sich jetzt in das Bauleitbild der FGZ vertiefen und sich am 23. November ins Volkshaus begeben, um an der ausserordentlichen Generalversammlung teilzunehmen und mitzubestimmen.

Mit herzlichen Grüssen
im Namen des Vorstandes der Familienheim-Genossenschaft Zürich
Alfons Sonderegger, Präsident

Inhalt

3	Das Bauleitbild der FGZ
4	Visionen und generelle Grundsätze
6	Wohnen
16	Grünraum
18	Verkehr
20	Zentrum
24	Beteiligte/Impressum

Wie das Bauleitbild der FGZ entstanden ist

Das Bauleitbild der FGZ wurde sorgfältig erarbeitet und öffentlich diskutiert.

Im Mai 2000 hat der Vorstand der FGZ beschlossen, ein Bauleitbild für die nächsten zwei Jahrzehnte zu entwickeln. Nach einem 25-jährigen Sanierungsprogramm sah er sich vor zahlreiche Fragen gestellt:

- Hat die FGZ Wohnobjekte, die in naher Zukunft schwer vermietbar sind?
- Gibt es unwirtschaftliche Wohnobjekte, welche die FGZ langfristig belasten?
- Wo sind umfassendere Sanierungen nicht mehr sinnvoll? Wo wäre ein Ersatz-Neubau allenfalls die bessere Lösung?
- Kann das Wohnungsangebot der FGZ den Wohnansprüchen gerecht werden?
- Wo kann die FGZ zusätzlichen Wohnraum schaffen?
- Wie steht es mit den Angeboten im Wohnumfeld (Grün-, Spiel-, Erholungsraum)?

In einem ersten Schritt hat die FGZ zusammen mit Fachleuten eine Ist-Analyse ihrer Bauten erstellt. Bauzustand, Wohnwert, Wohnumfeld und FGZ-Bevölkerung wurden erfasst und die Wohnbedürfnisse heutiger Menschen diskutiert. Im März 2003 haben alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Ergebnisse dieses Prozesses in Form eines **Zwischenberichtes** erhalten.

In einem weiteren Schritt haben wir Entwicklungspläne für die vier Bereiche Wohnen, Grünraum, Verkehr und Zentrum erarbeitet. Diese Vorschläge waren in der zweiten Broschüre (**Ein Entwurf zur Vernehmlassung**) zu finden, die wir im April 2004 an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verteilten, um im Mai 2004 an zwei öffentlichen Info-Veranstaltungen darüber zu diskutieren.

Die mündlich und schriftlich geäußerten Stellungnahmen sind sorgfältig ausgewertet worden und haben da und dort zu Anpassungen und Ergänzungen geführt. Nun haben Sie die definitive Fassung von Bauleitbild und Entwicklungsplan vor sich, die wir der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. November 2004 zur «zustimmenden Kenntnisnahme» vorlegen.

Das Bauleitbild der FGZ ist das strategische Planungsinstrument für die nächsten zwei Jahrzehnte.

Mit dem Bauleitbild will der Vorstand die bauliche Zukunft der FGZ so steuern, dass es sich am Friesenberg und in der nahen Umgebung auch in den kommenden Jahrzehnten gut wohnen und gut leben lässt.

Dank der gründlichen Analyse, dank langfristiger Überlegungen und eingehender Diskussionen ist nun klar, wo es sinnvoll

ist, Bauten zu erhalten, zu verbessern oder zu ersetzen.

Das Bauleitbild legt die mittel- und langfristigen Entwicklungsschritte der FGZ in den vier Bereichen Wohnen, Grünraum, Verkehr und Zentrum fest. Es dient dem Vorstand und der Baukommission für die nächsten zwei Jahrzehnte als Leitlinie bei der Planung sämtlicher Bauvorhaben. Bauleitbild und Entwicklungsplan unterstützen ausserdem die Finanzplanung der FGZ.

Für jedes konkrete Bauvorhaben entsteht zu gegebener Zeit ein eigenes Projekt, das der Generalversammlung (GV) zusammen mit dem Antrag für den Ausführungskredit unterbreitet wird. Bei Sanierungen werden die Mieterinnen und Mieter lange vor dem GV-Entscheid in die Planung einbezogen (Vertretung in der FGZ-Baukommission).

BAULEITBILD

Das FGZ-Bauleitbild umfasst Visionen und Grundsätze. Für die nächsten zehn Jahre ist eine konkrete Vorstellung möglich, für das weitere Jahrzehnt lassen sich nur Tendenzen festlegen. Diese müssen zum gegebenen Zeitpunkt nochmals überprüft und den neuen Situationen angepasst werden. Das Bauleitbild ist in erster Linie ein Führungsinstrument mit einem langfristigen Fahrplan.

ENTWICKLUNGSPLAN

Der Entwicklungsplan schlägt für die Bereiche Wohnen, Grünraum, Verkehr und Zentrum (siehe Pläne auf den Seiten 12–15, 17, 19, 21) konkrete Massnahmen und einen Fahrplan vor, wobei sich beides bei neuen Erkenntnissen noch wandeln kann. Für jedes Vorhaben entstehen später eigene Projekte. Grosse Bauprojekte werden wie bisher zusammen mit dem Antrag für den Ausführungskredit der Generalversammlung (GV) vorgelegt.





Visionen und generelle Grundsätze

Die FGZ ist zukunftsorientiert und entwickelt Visionen. Bei Bauthemen und im Umgang mit dem knappen Boden setzt sie sich genauso mit aktuellen Fragen auseinander wie bei Entwicklungen im Zusammenleben.

Neue und gute Ideen nimmt die FGZ aktiv auf und sucht nach Realisierungsmöglichkeiten, die auch für Menschen mit mittleren und tieferen Einkommen bezahlbar sind.

Die FGZ geht zielstrebig und zugleich behutsam vor. Sie weiss um die Wichtigkeit der Wohnqualität für die Menschen und setzt sich für möglichst gute, gesunde und bedürfnisgerechte Wohnungen ein.

Die Zahl der Bewohner/innen auf dem heutigen FGZ-Areal soll stabil bleiben. Wenn aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung mehr Wohnfläche pro Person beansprucht wird, dann soll darauf mit Verdichtungsmassnahmen reagiert werden, die sozialverträglich sind.

Die FGZ steht für die Idee der Gartenstadt mit grosszügigen Frei- und Grünräumen ein.

1. DIE FGZ-SIEDLUNGEN SIND GUT DURCHMISCHT

Für Menschen mit mittleren und tieferen Einkommen ermöglicht die FGZ attraktiven und preisgünstigen Wohnraum. Der Akzent liegt bei den Haushalten mit Kindern, doch in der FGZ ist Platz für Jung und Alt, für Familien und Einzelpersonen, für Schweizer/innen und Ausländer/innen. Die FGZ schafft ein gutes Lebensumfeld für alle Altersgruppen und ist offen für Wohnformen wie zum Beispiel Wohngemeinschaften für junge oder betagte Menschen.

Der Mix von gepflegten, günstigen Altbauten und von teureren sanierten Objekten oder von Neubauten ist zu erhalten. Die FGZ sucht eine gute Balance zwischen Preisgünstigkeit und sinnvoller Wohnfläche pro Bewohner/in – im Wissen, dass heute zu enges Wohnen soziale Probleme nach sich ziehen kann.

2. DIE FGZ ERNEUERT IHRE BAUTEN GEZIELT UND STETIG

Damit die langfristige Stabilität und Ausgewogenheit gewährleistet ist, stellt sich die FGZ den Bedürfnissen heutiger und künftiger Bewohnerinnen und Bewohner. Sie unterhält und erneuert ihre Bauten stetig und sorgt für gute Siedlungsstrukturen. Der Erneuerungsprozess muss nachhaltig, sozialverträglich und finanziell verkraftbar sein.

3. DIE ERSATZ-NEUBAUTEN FOLGEN DER GARTENSTADT-IDEE

Die FGZ ist und bleibt eine familiengerechte, attraktive Gartenstadt mit Sicht

auf Zürich und Üetliberg. Auch neue Siedlungen haben den Kriterien der Gartenstadt zu genügen. Das heisst, sie sind von Grün durchzogen und relativ locker überbaut. Die Gebäude haben einen guten Garten- oder sonstigen Aussenraumbezug.

4. DIE WOHNOBJEKTE SIND KINDERFREUNDLICH

Dem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen und deren Bedürfnissen ist Rechnung zu tragen – bei Bauten ebenso wie bei der Umgebungsgestaltung. Bei jedem Ersatz-Neubau prüft die FGZ grosszügige Wohnformen mit direktem Gartenbezug sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

5. DIE UMZUGSKONZEPTE NEHMEN AUF DIE MIETER RÜCKSICHT

Die FGZ kündigt die Ersatz-Neubauten und Sanierungen frühzeitig an und sorgt für mieterfreundliche Umzugskonzepte. Alte Bauten werden nach Möglichkeit in Etappen ersetzt, und die Betroffenen erhalten rechtzeitig Angebote für angemessene Ersatz-Wohnobjekte.

6. DIE ENTWICKLUNG DER BAUTEN FOLGT DEM PRINZIP DER NACHHALTIGKEIT

Der schonungsvolle Umgang mit den natürlichen Ressourcen und das ökologische Bauen (sorgfältiger Umgang mit Energie und Materialien) werden ebenso berücksichtigt wie die ökonomische Leistungsfähigkeit der FGZ und das Wohlbefinden der FGZ-Bevölkerung.

7. DIE FGZ SORGT FÜR ATTRAKTIVE AUSSENÄUMLICHEN UND EINE GUTE QUARTIERVERSORGUNG

Das Wohnumfeld bleibt gut durchgrünt, Plätze und Wege ergänzen den öffentlichen Grünraum. Die Quartierstrassen werden in Begegnungszonen mit Tempo 20 umgewandelt und damit zu belebten und beliebten Aufenthaltsorten. Die FGZ setzt sich bei Kanton und Stadt energisch dafür ein, dass sowohl die Schweighof- als auch die untere Friesenbergstrasse für die Bevölkerung aufgewertet, das heisst beruhigt werden. Das Zentrum beim Coop soll sich zu einem lebendigen Quartiertreffpunkt mit attraktiven Versorgungsmöglichkeiten entwickeln.





Wohnen

Leitsätze

Langfristig findet eine kontinuierliche Erneuerung der Liegenschaften statt. Der Umfang der Erneuerung wird immer unter Beachtung des Zustandes der Bausubstanz sowie der Wirtschaftlichkeit und der aktuellen Bedürfnisse festgelegt.

Die Reihenhäuser sind charakteristisch für die FGZ. Ihnen ist Sorge zu tragen. Falls sie ersetzt werden müssen, dann mehrheitlich durch Wohnobjekte, die sich wiederum für Familien und damit für Kinder eignen.

Die einheitlichen Siedlungsstrukturen der Baufelder (siehe Seite 10) bleiben grundsätzlich bestehen. Sie werden bei Ersatz-Neubauten weitergeführt und mit den Landschaftsräumen abgestimmt.

Die Verdichtung des Wohnens konzentriert sich möglichst auf jene Baufelder, auf denen Ersatz-Neubauten entstehen sollen. Die neuen Häuser müssen gute Siedlungsstrukturen aufweisen. Auf Zwischenverdichtungen im Sinne teurer Anbauten oder Aufstockungen will die FGZ verzichten.

Die ökologischen Aspekte, der sorgfältige Umgang mit Energie und Materialien, sind für die FGZ zentral.

Bei der Wohnfläche strebt die FGZ einen sozialverträglichen Mittelweg an: Die Wohnungen sollen möglichst grosszügig und trotzdem noch erschwinglich sein. Wichtig sind neben der Fläche die Aussenraumqualität, der Gartenbezug und die Aussicht.

Die FGZ-Wohnungen sind preisgünstig. Es gilt das Prinzip der Kostenteilemiete, wie es für den gemeinnützigen Wohnungsbau üblich ist.

Die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen haben eine hohe Priorität.

Ersatz-Neubauten werden frühzeitig angekündigt und mit mieterfreundlichen Umzugskonzepten realisiert.

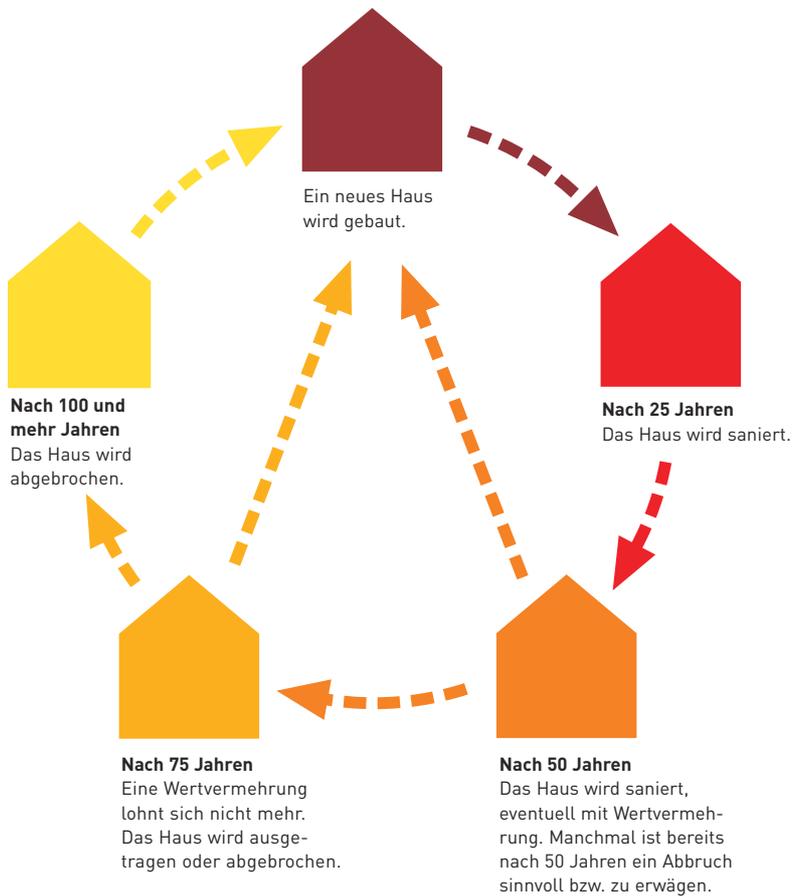
Die FGZ konzentriert sich primär auf die vorhandenen 24 Bauetappen. Sie ist aber offen für eine Erweiterung im näheren Umfeld durch Zukauf von Land oder Landannahme im Baurecht.

Alle Bauvorhaben planen wir langfristig. Um die Qualität der Ersatz-Neubauten zu gewährleisten, sind Studienaufträge oder Wettbewerbe sinnvoll. Sanierungen, Umbauten und Neubauten legen wir zusammen mit dem Kreditantrag rechtzeitig einer GV vor.



Wohnen

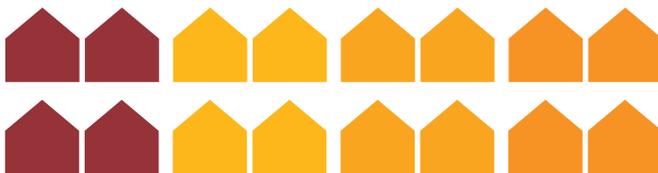
Die Erneuerungs-Strategien



LEBENSZYKLUS

Einige Bauten lassen sich auch nach Jahrzehnten noch problemlos bewohnen, so dass sich eine Substanzerhaltung lohnt. Bei anderen Häusern hingegen, deren Bausubstanz und Wohnwert als ungenügend beurteilt werden, ist ein Ersatz-Neubau die beste Lösung. Wertvermehrende Massnahmen wie Veränderungen der Grundrisse oder Anbauten wären hier teurer als Ersatz-Neubauten.

Das Bauleitbild sieht vor, dass in den nächsten zwei Jahrzehnten gut drei Viertel der 865 Reihenhäuser bestehen bleiben, während ein Viertel durch Neubauten ersetzt werden dürfte. Dabei achtet die FGZ darauf, dass sich diese Neubauten harmonisch in die Landschaft und den Siedlungsraum einfügen, damit die Bewohnerinnen und Bewohner wie bisher von den Vorzügen des Wohnens im Friesenberg profitieren können.



Von der gesamten Anzahl der bestehenden Reihenhäuser wird in den nächsten zwei Jahrzehnten ein Viertel durch Neubauten ersetzt.

SANIERUNG (SUBSTANZERHALTUNG UND WERTVERMEHRUNG)

Bei der Substanzerhaltung geht es um Unterhaltsarbeiten am Vorhandenen und beispielsweise um das Ersetzen von Geräten. Diese Strategie kommt zum Tragen, wenn die Grundrisse befriedigend sind oder/und die Mietzinse möglichst tief gehalten werden sollen.

Bei wertvermehrenden Sanierungsmassnahmen reicht die Modernisierung von Geräten nicht aus. Konkret kommen Grundrissverbesserungen, Estrichbauten usw. in Frage. Eine Wertvermehrung ist sinnvoll, wenn die Grundrisse zwar nicht mehr befriedigen, das Haus aber für weitere 25 Jahre gute und preiswerte Wohnqualität zu bieten vermag.

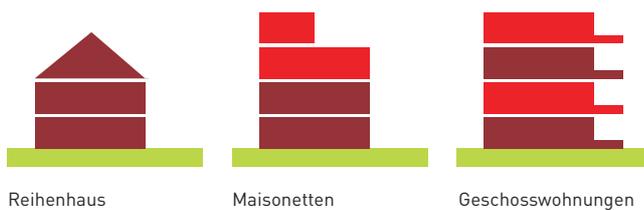
ERSATZ-NEUBAU

Die FGZ will grundsätzlich schonungsvoll mit ihrer Bausubstanz umgehen. Ein Abbruch mit Ersatz-Neubau wird nur dann in Erwägung gezogen, wenn Bausubstanz und Wohnwert als sehr schlecht eingestuft sind und ein Ersatz auch im Hinblick auf die Mietpreise das Sinnvollste ist. Da es einige Baufelder gibt, die über eine grosse Ausnutzungsreserve verfügen, können wir dort mit Ersatz-Neubauten zusätzlichen und attraktiveren Wohnraum erstellen.

Neubauten sind zu Beginn erfahrungsgemäss teurer als umliegende Altbauten. Da aber in den ersten zwei Jahrzehnten keine mietzinswirksamen Erneuerungsarbeiten anfallen, wird die Differenz zu sanierten Altbauten bald schon kleiner.

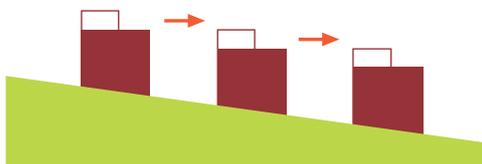
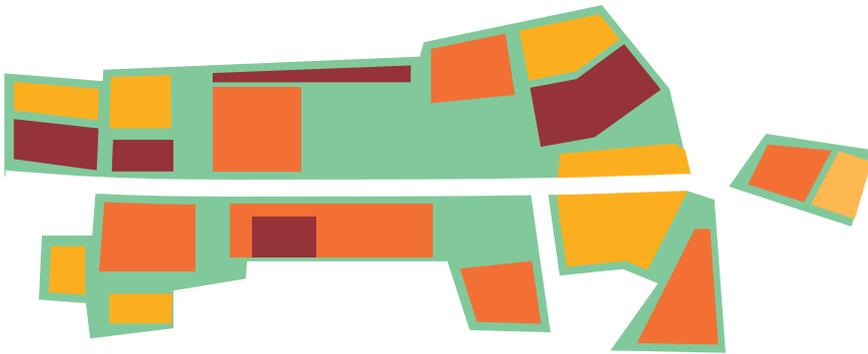
WOHNTYPOLOGIE

Bei Ersatz-Neubauten prüft die FGZ immer die Machbarkeit von Reihenhäusern. In Erwägung gezogen werden auch reihenhausähnliche Wohnformen wie zweigeschossige Maisonette-Wohnungen und familienfreundliche Geschosswohnungen. Wichtig ist ein guter Bezug zum Aussenraum (Privatgarten oder grosser Balkon).



Wohnen

Die Bauvorgaben



BAUFELDER

Wer das Gebiet der gesamten FGZ vor Augen hat, kann die bauliche Entstehung gut nachvollziehen: Die FGZ wurde in Etappen gebaut, die fast alle eine Einheit bilden, auch architektonisch. Bei zukünftigen baulichen Veränderungen möchten wir diese Baufelder in der Regel als Einheiten bewahren.

MASSVOLLE VERDICHTUNG

Die FGZ verfügt in einigen ihrer Siedlungen über Ausnutzungsreserven: Gemäss Bauordnung sind dort zum Beispiel mehr Geschosse zulässig. Es macht Sinn, diese Reserven auszuschöpfen, damit zusätzlicher Wohnraum entsteht.

So wird ein Ausgleich geschaffen für den wachsenden Wohnflächenbedarf und für jene Einheiten, die bei anderen Objekten durch Wohnungs-Zusammenlegungen verloren gehen. Weil Nachverdichtungen (in Form von An- und Zwischenbauten) in der Regel teuer sind, verdichtet die FGZ nur dort, wo sie neu baut. Bei neuen, dichteren Siedlungsstrukturen werden wir der Qualität von Wohn- und Aussenraum (gute Besonnung, Durchblick zwischen den Häusern und Freiräume für Kinder) grosse Beachtung schenken.

AUSSICHT

Der offene Blick auf Stadt und Berge ist sehr wichtig. Diese Wohnqualität lässt sich beispielsweise mit einzelnen höheren Neubauten an den Siedlungsrändern und mit benutzbaren Dachterrassen erreichen.

WOHNEN IN DER GARTENSTADT

Die FGZ bleibt eine familiengerechte Gartenstadt, auch beim Bau von neuen Siedlungen. Eine wohltuende Durchgrünung, nicht zu hohe Bauten und ein umfassender Garten- oder Aussenraumbezug haben eine hohe Priorität. Der Grünraum zwischen den Häusern soll ausgewogen in Privatgärten und öffentliche Freiräume aufgeteilt werden.

Die Wohnpolitik

FAMILIENGERECHTES WOHNEN

Wohnobjekte für Familien sollen nicht zu hoch sein und entweder einen direkten Gartenbezug oder einen grosszügigen, privaten Balkon- oder Terrassenbereich haben. Bei Ersatz-Neubauten ist sowohl bei mehrgeschossigen Wohnformen (Reihenhäuser oder Maisonette-Wohnungen) wie auch bei Geschosswohnungen darauf zu achten, dass ausreichend Wohnfläche, genügend Stauraum und Rückzugsmöglichkeiten vorhanden sind.

SOZIALE DURCHMISCHUNG

Die FGZ bietet attraktiven Wohnraum, vorwiegend für Familien mit mittleren und tieferen Einkommen. Sie sorgt für eine gute soziale Durchmischung sowie genügend Wohnungen für die Nachfamilienphase und das Leben im Alter. Der Mix von gut unterhaltenen, günstigen Altbauten sowie von Sanierungen und Neubauten mit einem angemessenen Preis-Leistungsverhältnis ist zu erhalten.

SOZIALVERTRÄGLICHE UMZUGSKONZEPTE

Ziel ist es, bei notwendigen baulichen Erneuerungen die persönliche Beeinträchtigung für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner zu minimieren und damit eine hohe Akzeptanz und Zufriedenheit über die baulichen Sanierungs- und Ersatz-Neubau-Projekte zu erreichen.

Umfassende Siedlungserneuerungen werden mindestens zwei Jahre im Voraus angekündigt. Wenn es um Ersatz-Neu-

bauten in Reihenhaus-Siedlungen geht, informieren wir die Bewohnerinnen und Bewohner rund acht Jahre vor der Realisierung.

Die mieterfreundlichen Umzugskonzepte beinhalten frühzeitige, faire Angebote von zumutbaren Ersatz-Wohnobjekten. Bisherige Bewohner/innen haben bei der Vermietung der Ersatz-Neubau-Wohnungen Vorrang.

Mit zeitlich etappierten Bauausführungen lassen sich die Wechsel in andere FGZ-Baustufen teilweise vermeiden.

Laufende Zügel Fristen werden rechtzeitig sistiert.

TRAGBARE MIETEN

Die FGZ bemüht sich um tragbare Mietzinse und hält am Prinzip der reinen Kostenmiete fest. Einen Teil der projektierten Ersatz-Neubau-Wohnungen will die FGZ subventionieren lassen. Für die freitragenden Mietobjekte werden aus dem FGZ-Mietzinsausgleichsfonds soziale Mietumlagen ausgerichtet. Einer langfristigen, günstigen Mietzinspolitik kommt auch die vorteilhafte Festlegung des Landwertes entgegen.



Wohnen

Entwicklungsplan 2004–2015



- Sanierungen bis 2015
- Ersatz-Neubauten bis 2015

SANIERUNGEN BIS 2015

Neben Instandsetzungen prüft die FGZ auch wertvermehrnde Massnahmen. Der Umfang der Sanierung kann je nach Zustand der Infrastruktur (z.B. Kanalisation) unterschiedlich sein.

4. Etappe (Staffelhof)

Die 4. Etappe verfügt mehrheitlich über gute Grundrisse und bildet ein schönes Gesamtensemble mit vernünftiger Dichte. Wenn die GV den Kreditantrag im November 2004 bewilligt, kann die Sanierung 2005 erfolgen.

22. Etappe (Blumenhaus)

Das Blumenhaus soll 2005 saniert werden.

5. Etappe (Kleinalbis) mit 12. Etappe (Teil Oberer Kleinalbis)

Dieses Baufeld mit der einheitlichen Reihenhausstruktur soll erhalten bleiben, obwohl die Bausubstanz zum Teil problematisch ist und die Vierzimmer-Häuser der 5. Etappe unbefriedigende Grundrisse haben. Die guten Grundrisse der übrigen Häuser sprechen gegen einen Ersatz-Neubau auf diesem Baufeld. Von 2006 bis 2008 sollen die Häuser als kostengünstige

Objekte nochmals für zwei bis drei Jahrzehnte instand gesetzt werden. Für die unterste Zeile an der Schweighofstrasse braucht es Lösungen für den Lärmschutz.

13. Etappe (Arbentalstrasse)

Die 13. Etappe verfügt über eine gute Bausubstanz. Im Bereich der Schweighofstrasse müssen Lärmschutzoptimierungen geprüft werden. Die Sanierung, möglicherweise mit wertvermehrden Massnahmen, soll 2011/12 erfolgen.

1. und 2. Etappe (Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob Peter-Weg, Schweighofstrasse)

Die Wohnobjekte im Baufeld der 1. und 2. Etappe haben befriedigende Grundrisse und eine gute Bausubstanz. Die Sanierung ist für 2013/14 vorgesehen.

23. Etappe (Manessehof)

Die Bausubstanz muss detaillierter untersucht und der genaue Umfang der Massnahmen definiert werden. Die Wohnungen dieser Etappe verfügen über gute Grundrisse. Die Sanierung ist für 2014/15 vorgesehen.

ERSATZ-NEUBAUTEN BIS 2015

Die betroffenen Reihenhäuser sollen mehrheitlich durch Familienwohnobjekte ersetzt werden. Die FGZ sorgt in den Ersatz-Neubauten für eine ausgewogene Altersdurchmischung der Bewohnerschaft.

10. Etappe (Altbau Schweighofstrasse)

Die beiden Mehrfamilienhäuser werden bis 2005 durch Neubauten ersetzt.

3. Etappe (Grünmatt-/Baumhaldenstrasse)

Neben den hohen Sanierungskosten (inklusive Kanalisation) und dem hohen Energiebedarf ist vor allem der Bodenverbrauch aufgrund der eingeschossigen Bauweise sehr gross und somit verschwenderisch. Mit Neubauten können wir mehr Wohnfläche von besserer Qualität anbieten. Darum soll die 3. Etappe von 2010 bis 2012 durch Neubauten ersetzt und eine massvolle Verdichtung angestrebt werden.

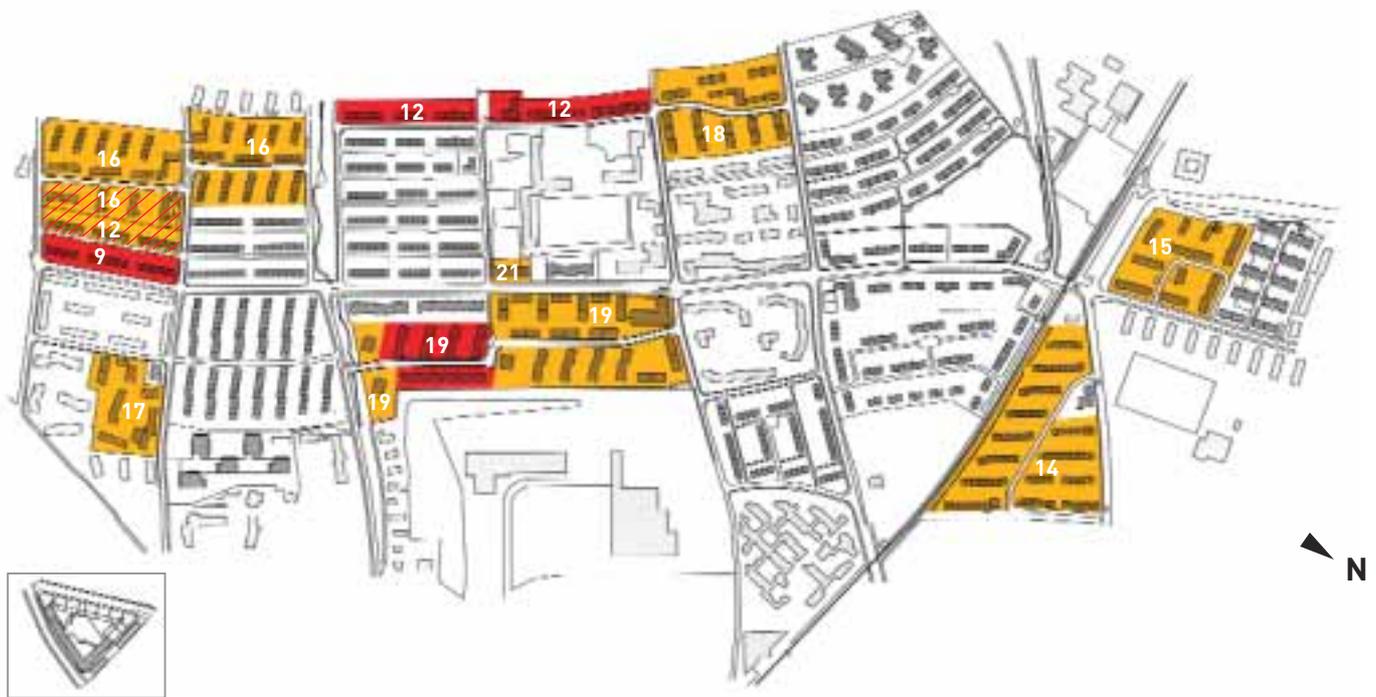
8. Etappe (Grossalbis)

Die Drei- und Vierzimmer-Reihenhäuser der 8. Etappe verfügen alle über eine problematische Bausubstanz und über ungünstige Grundrisse. Deshalb sind an Stelle dieser Häuser in den Jahren 2014/15 Neubauten geplant. Ersatz-Neubauten können viel besser auf den Lärm der Schweighofstrasse reagieren, und gleichzeitig lassen sich unterirdische Parkplätze realisieren.



Wohnen

Entwicklungsplan 2016–2025



- Sanierungen 2016 bis 2025
- Ersatz-Neubauten 2016 bis 2025
- ▨ Ersatz-Neubauten werden geprüft

SANIERUNGEN 2016 BIS 2025

Zwischen 2016 und 2025 sollen folgende Etappen erhalten und saniert werden: die 14., 15., 16., 17. und 18. Etappe (Bernhard Jaeggi-Weg, Schweigmatt, Adolf Lüchinger-Strasse, Hegianwandweg, Rossweidli), Teile der 19. Etappe (Arbentalstrasse, Teil Nord mit Hochhäusern) und die 21. Etappe (Verwaltung).

ERSATZ-NEUBAUTEN 2016 BIS 2025

Bis die Häuser der unten genannten Etappen ersetzt werden, erfolgen die notwendigen Unterhaltsarbeiten.

9. Etappe (Schweighofstrasse), evtl. 12. Etappe (Langweid) und ein Teil der 16. Etappe (Mehrfamilienhäuser)

Die Liegenschaften der 9. Etappe weisen wie die 8. Etappe eine problematische Bausubstanz und ungünstige Grundrisse auf. Daher sollen Neubauten die jetzigen Häuser ersetzen. Auch hier kann dem Lärm entlang der Schweighofstrasse mit Neubauten wirkungsvoller begegnet und zudem eine unterirdische Parkierung geschaffen werden. Bei der Projektierung ist zu prüfen, ob das ganze Bau-
Neu-

bauten erhalten soll – zusammen mit der 12. Etappe (Langweid) und einem Teil der 16. Etappe (Mehrfamilienhäuser). Bei all diesen Liegenschaften ist abzuklären, ob vor einem möglichen Ersatz-Neubau Zwischensanierungen notwendig sind oder ob normale Unterhaltsarbeiten ausreichen.

12. Etappe (Rossweidli)

Analog zur 3. Etappe diskutieren wir, ob auf diesem Bau-
feld an attraktivster Stadtrandlage mit Ersatz-Neubauten nicht deutlich mehr Wohnfläche zur Verfügung gestellt werden könnte. Es ist zu prüfen, ob vor eventuellen Ersatz-Neubauten Zwischensanierungen notwendig sind oder ob normale Unterhaltsarbeiten ausreichen.

19. Etappe (Arbental Süd ohne Hochhäuser)

Für diese Häuser ist ein Ersatz vorgesehen, da die Wohnungen mehrheitlich über sehr enge Grundrisse verfügen und der Anteil der Einzimmerwohnungen hoch ist. Die Neubauten sollen eine massvolle Verdichtung beinhalten.



DIE ÜBRIGEN ETAPPEN

**7., 11., 20., 24. Etappe
(Neubau Schweighofstrasse, Neubau
unterer Schweighof, Friesenbergalde,
Neubau Brombeerweg)**

Diese Etappen werden zu einem späteren Zeitpunkt betrachtet, die Unterhaltsarbeiten werden im gewohnten Rahmen ausgeführt.

NACH 2025

Für die Periode nach 2025 wird die FGZ zu gegebener Zeit einen entsprechenden Entwicklungsplan vorlegen.





Grünraum

Leitsätze

Die FGZ ist eine offene Gartenstadt mit attraktiven Frei- und Grünräumen. Die Aussenräume haben bei allen Neubau- und Sanierungsprojekten einen hohen Stellenwert.

Die Grünfinger verstärken die Aussenraumstruktur des Quartiers. Das durchgrünte Wohnumfeld wird mit attraktiven Freiräumen, ökologischen Aufwertungen und der naturnahen Bewirtschaftung gefördert. Verkehrsarme Fusswege durch das Quartier und kleine Plätze als Treffpunkte kommen neu hinzu.

Im Jahr 2005/06 entsteht eine Planungsstudie, welche die Lage und Gestaltung der Wege, der kleinen Plätze und der Grünraumstruktur präzisiert.

Dort, wo öffentliche Grün- und Verkehrsflächen mitbetroffen sind, braucht es eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Stadt.

GARTENSTADT FGZ

Die Gründerväter der FGZ orientierten sich an der damaligen Gartenstadt-Idee, was besonders bei den Reihenhaus-Etappen noch gut zu erkennen ist. Aber auch bei den später entstandenen Geschosswohnungen waren der FGZ die grosszügigen, sorgfältig gestalteten Grünräume und die Einbettung im Quartier sehr wichtig. Heute, 80 Jahre nach Gründung der FGZ, sind diese Anforderungen noch immer gültig.

BAULEITBILD UND GARTENSTADT

Die Qualitäten der jetzigen FGZ-Siedlungen bilden die Basis für die Weiterentwicklung. Bei Ersatz-Neubauten werden hohe Anforderungen an die Qualität der Siedlungsstruktur und der Grünanlage gestellt. Entscheidend für eine Gartenstadt ist der Anteil an Grün, die Gestaltung und Nutzbarkeit des Aussenraumes sowie der Durchblick zwischen den Häusern. Die naturnahe Bewirtschaftung der Grünflächen und die Verbesserung der ökologischen Grundlagen werden bei allen Veränderungen berücksichtigt.

GRÜNFINGER

Den Begriff «Grünfinger» haben die Landschaftsplaner/innen geprägt, die sich mit der FGZ-Gartenstadt befassten. Sie verstehen darunter die Grünzüge, die wie Finger vom Üetliberg in die Stadt hinunter reichen und das Quartier deut-

lich gliedern. Ein anschauliches Beispiel ist das Bachtobel.

Mit gestalterischen Mitteln und zusätzlichen Bäumen sollen die Grünfinger verstärkt und erlebbar gemacht werden. Die Realisierung findet abschnittsweise statt, sobald sich eine Veränderung durch Baumassnahmen an Häusern und Strassen abzeichnet.

OBERER UND UNTERER PROMENADENWEG MIT TREFFPUNKTEN

Es soll ein Wegnetz mit kleinen Plätzen entstehen. Die neuen Plätze mit unterschiedlicher Bedeutung und Gestaltung dienen als Begegnungs- und Spielorte für alle Alters- und Nutzergruppen. Die kleinen Plätze haben einen engen Bezug zum Quartier.

Mehrere solche kleine Plätze wie zum Beispiel im Staffelhof und beim Jakob Peter-Weg sind schon vorhanden. Wo diese aber fehlen, sollen sie bei baulichen Eingriffen ermöglicht werden. Das bedeutet, dass die Plätze nach und nach entstehen. Die kleinen Plätze werden mit Einbezug der Anwohner/innen gestaltet und nach deren Nutzungsbedürfnissen eingerichtet.

Entwicklungsplan

Die eingetragenen Wege und kleinen Plätze sind beispielhaft und nicht konkret.

- Zwei neue Promenadenwege (ober- und unterhalb der Schweighofstrasse) vernetzen bestehende und neue Siedlungstreppunkte.
- Auf kleinen Plätzen können sich die verschiedenen Bewohnergruppen treffen.
- Die Grünraumstruktur (Grünfinger) wird betont und mit den Baufeldern abgestimmt.
- Der Zugang zu bestehenden öffentlichen Freiflächen soll verbessert werden.





Verkehr

Leitsätze

Auf den Quartierstrassen soll Tempo 20 gelten (Begegnungszone).

Die FGZ fördert den Langsamverkehr (Fussgänger, Velos) und den Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Neue unterirdische Parkplätze entstehen, wenn überhaupt, mit Ersatz-Neubauten vorwiegend entlang der Schweighofstrasse. So lassen sich die oberirdischen Parkplätze reduzieren und zugleich die Quartierstrassen vom Autoverkehr entlasten.

Die Schweighofstrasse ist eine stark belastete Achse mit viel Eigenverkehr aus dem Quartier. Sie soll als Bewegungs- und Begegnungsort gestaltet und zusammen mit den Vorzonen der Häuser als Bestandteil der Baufelder betrachtet werden.

Im Jahr 2005/06 wird ein Verkehrskonzept entwickelt. Die Massnahmen im FGZ-Bereich sollen jeweils im Rahmen der Bauetappen erarbeitet werden. Veränderungen im Strassenbereich realisieren wir in Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton.

LEBENSRAUM SCHWEIGHOFSTRASSE

Zum Strassenraum zählen nicht nur die eigentlichen Strassenflächen, sondern auch die angrenzenden Gehwege, Baumreihen, Vorplätze, Vorgärten und Häuser. Die Strasse wird dann vermehrt zum Lebensraum, wenn die Durchfahrt verlangsamt wird und Fussgänger/innen, Velos und Autos aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Wichtig ist zudem, dass sich in den angrenzenden Häusern weiterhin Wohnräume auch zur Strasse hin orientieren. Das wird durch geeignete Massnahmen wie gute Schallschutzfenster und kontrollierte Wohnungslüftung ermöglicht.

BEGEGNUNGZONEN

Begegnungszonen sind Quartierstrassen, auf denen nur noch Tempo 20 erlaubt ist. Damit erhalten die Kinder und Jugendlichen ein Stück Lebensraum direkt vor der Haustüre, und generell kommt es zu weniger Verkehrsunfällen und Strassenlärm.



Entwicklungsplan

- Auf allen Strassen im FGZ-Gebiet – ausgenommen sind Schweighof- und untere Friesenbergstrasse – soll Tempo 20 (Begegnungszone) gelten.
- Eine Umgestaltung des Strassenraumes entlang der Schweighof- und Friesenbergstrasse kann die Sicherheits- und Lärmsituation spürbar verbessern. Wo möglich, minimieren bauliche Massnahmen eine Ausbreitung des Strassenlärms in die Wohnquartiere. Zusätzliche Parkgaragen werden – wenn notwendig – im Zusammenhang mit Neubauten entlang der Schweighofstrasse vorgesehen. Damit sollen die Quartierstrassen vom Eigenverkehr entlastet werden.





Zentrum

Leitsätze

Das jetzige, kaum sichtbare «Zentrum» der FGZ beim Restaurant «Schweighof» und beim Coop soll sich zu einem lebendigen Quartier-treffpunkt mit erweiterten Dienstleistungsangeboten entwickeln. Der Platz soll vergrössert, mit den Anlagen der Schulhäuser und Kirchen verbunden werden und eine Bushaltestelle bekommen.

Ab 2005 erarbeiten wir eine Nutzungsstudie «Zentrum». Für 2009/10 sind erste sichtbare Schritte zur Neugestaltung des Zentrums vor-gesehen. Massnahmen im Strassenbereich werden in Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton realisiert.

PLATZERWEITERUNG

Der Platz könnte sich optisch über die Schweighofstrasse hinweg erstrecken. Mit einer entsprechenden Gestaltung liesse sich die Fahrgeschwindigkeit der Autos verlangsamen und das Überqueren der Strasse vereinfachen.

TREFFPUNKT

Ein grösserer Platz im FGZ-Zentrum würde sich für Begegnungen und Veranstaltungen wie Wochenmärkte und Feste eignen. Wenn die Läden, das Restaurant und andere öffentliche Einrichtungen über den Platz erschlossen werden, entsteht eine selbstverständliche Belebung des Zentrums.

INFRASTRUKTUR

Zur Infrastruktur des FGZ-Zentrums gehören Läden, Gastwirtschaftsbetriebe, Gemeinschaftsräume, Alterswohnungen, eventuell Dienstleistungen wie zum Beispiel Spitex, Praxen, Banken, Banco-mat und Post, die FGZ-Verwaltung sowie eine Bushaltestelle.

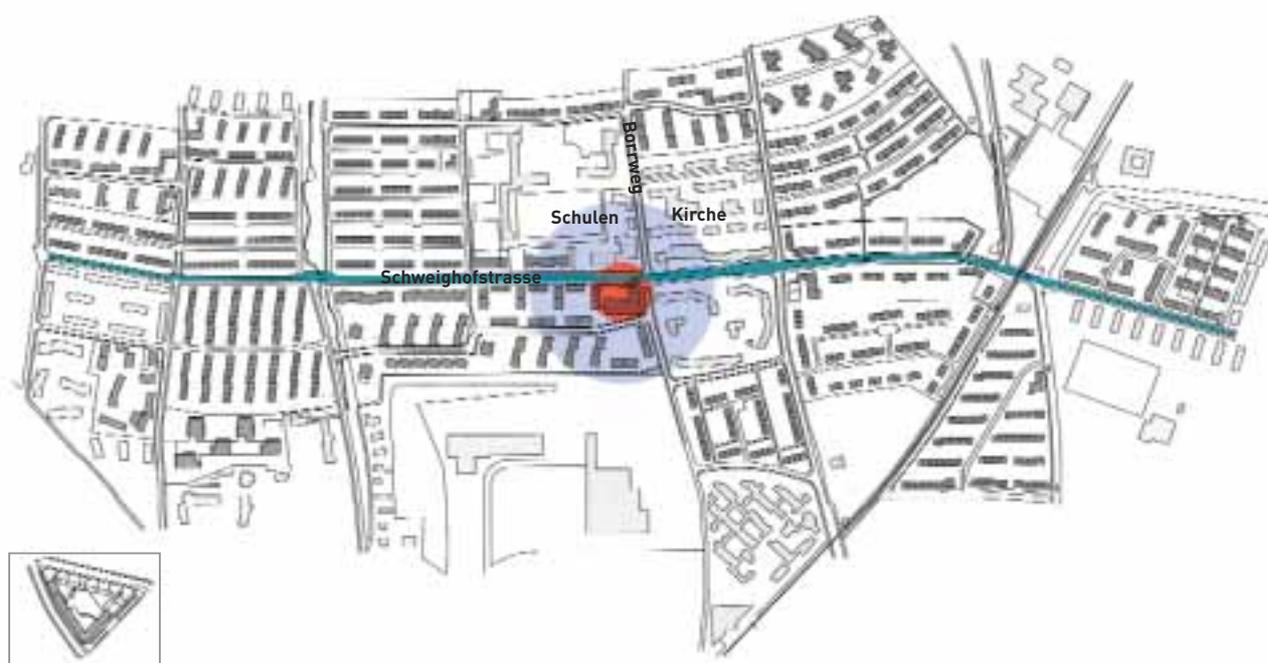
QUARTIERVERSORGUNG

Die Studie zur Quartiersversorgung in der Stadt Zürich, welche die Fachstelle für Stadtentwicklung 2002 erarbeiten liess, beurteilt die Versorgungsqualität im Friesenberg als schlecht. Es sind wenige Anbieter vorhanden, und die verschiedenen Einrichtungen liegen zu weit auseinander. Die Schliessung der Poststelle schmälert das Angebot zusätzlich.

Entwicklungsplan

- Platz für Veranstaltungen mit Läden, Dienstleistungen, Gastwirtschaftsbetrieben. An der Ecke Schweighofstrasse/Borrweg wird ein Ersatz-Neubau geprüft, der diverse neue Dienstleistungen aufnehmen und für einen städtebaulichen Akzent sorgen könnte.

- Schulen, Krippe, Hort, Krankenstation und Kirchen sollen mit dem Zentrum verbunden werden.
- Integration der Schweighofstrasse. Anknüpfung des Treffpunktes ans öffentliche Verkehrsnetz mittels Bushaltestelle.







BETEILIGTE

Projektleitung

Evelyn Enzmann, Andreas Hurter, Josef Köpfli, Christine Schwyn, Reto Sigel, Alfons Sonderegger, Jack Zahner

Vorstand FGZ

Alfons Sonderegger, Reto Sigel, Jeannette Linggi, Fabio Corrà, Walter Engel, Claudia Heer, Andreas Hurter, Wilfried Keller, Hansjürg Lüthi, Liselotte Rindlisbacher, Daniela Vogt, Ursula Weilenmann

Baukommission

Andreas Hurter, Jack Zahner, Heinz Aeberli (Leiter Planung und Bau), Fabio Corrà, Evelyn Enzmann, Fred Forster, Paul Hirschi, Josef Köpfli (Geschäftsleiter), Ursula Müller, Werner Waldvogel (Chef Regiebetrieb), Beatrice Zimmermann (Sekretariat)

Eingeladene Genossenschaftsvertreter/innen

Judith Isenring, Sabina Nüssli, Toni W. Püntener

Fachbegleitung Gesamtprozess

arc Architekten AG, Zürich
Ivo Moeschlin, Kathrin Schnellmann, Pia Fricker

Externe Beteiligte

Burkhalter Sumi, Feddersen & Klostermann, Zürich (Architektur, Städtebau)
Guagliardi Ruoss, Planetage GmbH, Stadt_Raum_Verkehr, Zürich (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung)
Miller & Maranta, Guido Hager AG, Gruner AG, Basel (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung)
Franz Eberhard (Amt für Städtebau)
Patrick Gmür (Architektur)

Emil Seliner & Partner (Kostenplanung)
ImmoClass AG (Beratung)
Planungsbüro Jud (Verkehr)
Müller & Ruch (Haustechnik)
Heinz Wyssling (Moderation Workshops)
Michael Wichser, zehnder & kälin (Akustik)

IMPRESSUM

Herausgeberin

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

Redaktion

Die Projektleitung

Fotos

Ursula Meisser, Zürich

Gestaltung

widmer_heer_visuelle_gestaltung, Zürich

Text Überarbeitung

Pascale Gmür, Zürich

Druck

Fotorotar AG, Egg

Bezugs- und Kontaktadresse

Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)
Schweighofstrasse 193
Postfach, 8045 Zürich
Tel. 01 456 15 00, Fax 01 456 15 15
e.mail: Verwaltung@fgz.ch
www.fgz.ch

Zürich, November 2004

