

Ersatzneubau der Siedlung Grossalbis

Genehmigung des Baukredits

Erläuterung und Antrag des Vorstands an
die Generalversammlung vom 12. Juni 2023

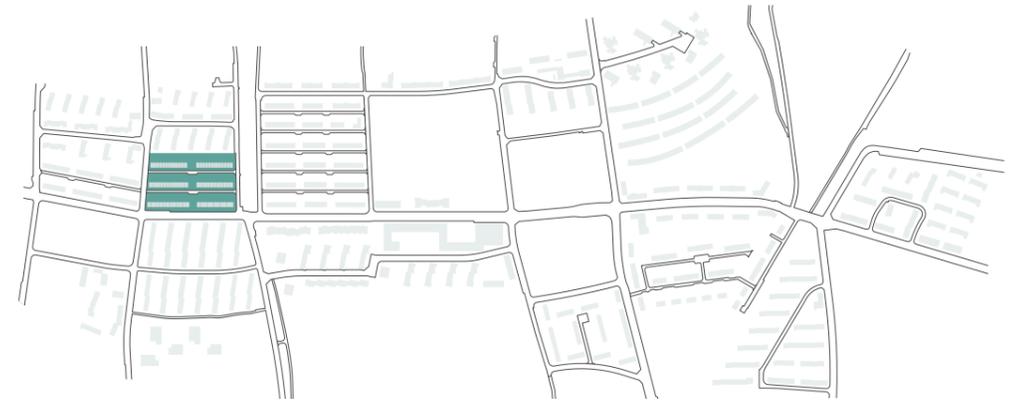
GV 2023



F G Z

In Kürze

Die FGZ will ihre fast 100 Jahre alte Siedlung Grossalbis durch Neubauten ersetzen. In Aussicht stehen 123 Wohnungen für Jung und Alt, ein durchgrünter Aussenraum und die grösste Photovoltaik-Anlage der FGZ. Dafür ist ein Baukredit von 69,6 Mio. Franken (inkl. MwSt.) nötig.



Warum neu bauen?

Die Siedlung Grossalbis (Etappe 8) besteht aus 74 Reihen-Einfamilienhäusern. Gebaut in den 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts, wird die Bau-substanz heute als problematisch erachtet, der Wohnwert ist unzureichend. Das liegt teilweise an den sehr knappen Grundrissen und an den gefangenen Zimmern. Die Nasszellen sind kaum familientauglich, der Lärmschutz zur Schweighofstrasse ist ungenügend. Der Energiebedarf ist wegen fehlender Isolation riesig, und der Sanierungsbedarf ist hoch. Gemeinschaftliche Einrichtungen gibt es nicht.

Wie ist die Vermietung geplant?

Die jetzigen Zwischenmieter/innen mit befristeten Verträgen ziehen per Januar 2024 aus. Die aus dem alten Grossalbis umgesiedelten FGZ-Mitglieder geniessen bei der Neuvermietung (circa Ende 2026) Vorrang, danach kommen die übrigen FGZ-Mitglieder zum Zug. Die verbleibenden Wohnungen werden für Externe ausgeschrieben. Die Siedlung wird autoarm, Haushalte ohne Auto werden bevorzugt.

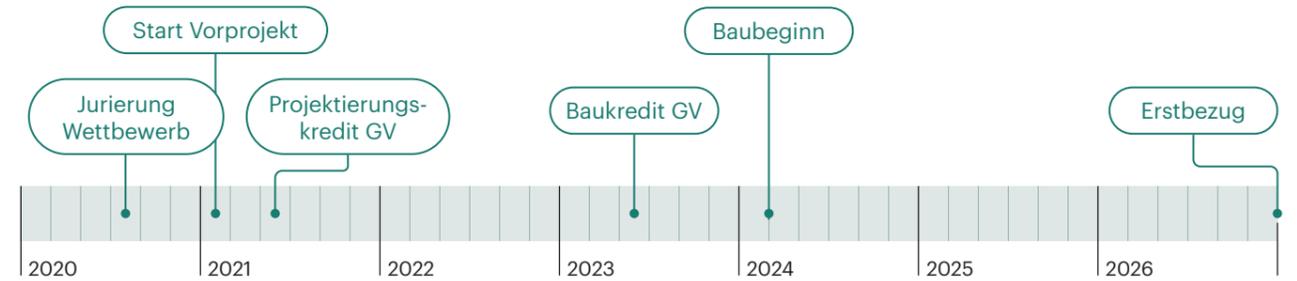
Was bringt der Neubau?

Das Bauprojekt schafft für die nächsten Generationen hochwertigen, günstigen Wohnraum mit 123 Wohnungen für Jung und Alt, für traditionelle und neue Wohnformen. Neben 2-geschossigen Familienwohnungen wird es Geschosswohnungen für die Nachkinderphase, eine Clusterwohnung, einen Gemeinschaftsraum sowie einen Kindergarten mit Hort geben. Trotz dieses Zuwachses an Wohnraum verändert sich der «Fussabdruck», die bebaute Fläche, nur wenig. So eröffnet sich auch in der neuen Siedlung ein grosszügiger Aussenraum, der vor allem für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen ist.

Die wenigen Autos der Bewohner/innen verschwinden in einer Sammelgarage, zusammen mit weiteren aus benachbarten Siedlungen. Für über 400 Velos ist unter- und oberirdisch Platz geplant.

Unter der Siedlung entsteht der 3. Erdspeicher des Anergienetzes, hinter der obersten Zeile wird die neue Energiezentrale eingerichtet.

FGZ
Grossalbis



Was die Wohnungen kosten sollen

Durchschnittspreise der 4 häufigsten Wohnungstypen (netto/Mt. in Fr.):

2-Zimmer-Wohnung	55–56 m ²	1390.–
3-Zimmer-Wohnung	70,5–80,2 m ²	1730.–
3,5-Zimmer-Maisonette	89–103,5 m ²	1850.–
4,5-Zimmer-Wohnung	97,4–119,4 m ²	2190.–

Ein Teil der Wohnungen kann mit FGZ-Mietumlagen (5 bis 15 Prozent) und eventuell mit Beiträgen der Wohnbauförderung vergünstigt werden.

In welchem Zusammenhang steht der Neubau?

Gemäss unseren Statuten werden Altbauten ersetzt, wenn sie nicht mehr wirtschaftlich und ökologisch zu sanieren sind. Die FGZ aktualisiert ihre Planung jährlich und veröffentlicht die Langzeitplanung Bau auf der Webseite.

Eng verbunden ist das Projekt mit dem Ausbau des Anergienetzes, das auf einen 3. Erdspeicher ausgerichtet ist. Er soll da gebaut werden, wo die neue Siedlung hinkommt. (Siehe dazu die aktuelle GV-Beilage zum Anergienetz.) Ebenso ist eine weitere Energiezentrale im Untergeschoss des neuen Grossalbis vorgesehen.



Zur Ausgangslage

Die FGZ hat mit den Dialogveranstaltungen und den 85 Prozent Ja-Stimmen zum Projektierungskredit Grossalbis (GV 2021) den Neubau vorgespurt. Der Ausbau des Anergienetzes bedingt, dass im Boden unter der Siedlung ein 3. Erdspeicher verbaut wird, bevor der Neubau des Grossalbis beginnt.

Im Dialog zur neuen Siedlung

Die Grossalbis-Siedlung (Etappe 8, Baujahr 1933) ist aufgrund der zahlreichen Defizite schon lange für den Ersatz vorgesehen. Dazu zählen:

- schlechte Bausubstanz, keine Isolation, hoher fossiler Energieverbrauch
- knappe Grundrisse mit Zimmern unter 10 m², gefangene Zimmer
- keine gemeinschaftlichen Einrichtungen
- nicht hindernisfrei
- starke Lärmbelastung durch die Schweighofstrasse
- kein direkter Ausgang in den Garten

In einer Umfrage zur baulichen Entwicklung und in 3 Dialogveranstaltungen befassten sich die Mitglieder 2018/2019 intensiv mit der Zukunft der FGZ und namentlich des Grossalbis. Diese Beiträge flossen 2019 in den Architekturwettbewerb ein.



Reiheneinfamilienhaus der bestehenden Siedlung

85 Prozent für Projektierungskredit

Siegreich ging daraus das Projekt «Im Friesenberg» hervor, entworfen von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur. Es überzeugte dank seiner innovativen Aussenraumnutzung und der Weiterentwicklung des FGZ-typischen Reihen-Einfamilienhauses. 85 Prozent der abstimmenden Mitglieder befürworteten den Antrag des Vorstands, das Projekt konkret zu planen.

Gegenüber dem Vorprojekt konnte die Wohnfläche um 3 Prozent vergrössert werden; die Flächen wurden effizienter organisiert, um mehr Wohnfläche und Zimmer zu schaffen. So finden nun 6 Wohnungen und 1 Gästezimmer mehr Platz. Zudem wurden die 4-Zimmer-Wohnungen zu flächeneffizienten 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen umgestaltet.

Die Baukosten konnten seit dem Wettbewerbsprojekt optimiert werden:

- Das Untergeschoss wurde sehr kompakt auf die notwendigen Flächen reduziert – dank des reduzierten Aushubs sparen wir massiv Transportabgaben.
- Teilweise wurde das Brettspertholz durch Mauerwerk ersetzt.
- Die Fassaden wurden kosteneffizienter geplant (Teilung, Fensteranteil).
- Wir realisieren mehr Wohnungen.

Hingegen sind auch Mehrkosten entstanden durch:

- dachintegrierte, viel grössere PV-Anlage
- neue behördliche Auslegung der Lärmvorschriften
- überdurchschnittliche Zunahme Bauteuerung
- Ausrüstung E-Mobilität

Das Projekt

Der neue Grossalbis schafft hochwertigen, erschwinglichen FGZ-Wohnraum für mehr Menschen. Das Angebot spricht mit einem breiten Wohnungsmix alle Altersgruppen an und bietet genossenschaftlichen Mehrwert. Die neue Siedlung erhält den heutigen, grosszügigen Aussenraum; sie schafft auch hier Gemeinschaftsflächen und ermöglicht den 1. Abschnitt unserer Promenades Jardin.

Die Siedlung

Der neue Grossalbis lebt, ökologisch gesehen, auf kleinem Fuss. Dazu tragen verschiedene Elemente bei:

- Heizung und Warmwasser kommen aus 100 Prozent nicht fossiler Quelle (Anergienetz); ins Dach integriert, liefern 3917 m² Solaranlage Strom.
- Der Aussenraum bleibt grosszügig; der Fokus liegt auf Biodiversität und 90 Prozent einheimische Pflanzen und Gehölz.
- Dank Mobilitätskonzept entsteht eine autoarme Überbauung, wo es pro 100 Wohnungen 35 Parkplätze geben wird. In der Sammelgarage finden ebenso Autos aus der Nachbarschaft Platz. Vorgesehen sind zudem ein Carsharing-Parkplatz und zur Unterstützung des Langsamverkehrs über 400 Veloparkplätze.
- Das Projekt erfüllt die Vorgaben des SIA-Effizienzpfades Energie.
- Die Wohnungsflächen sind sparsam gehalten mit optimierten Grundrissen.

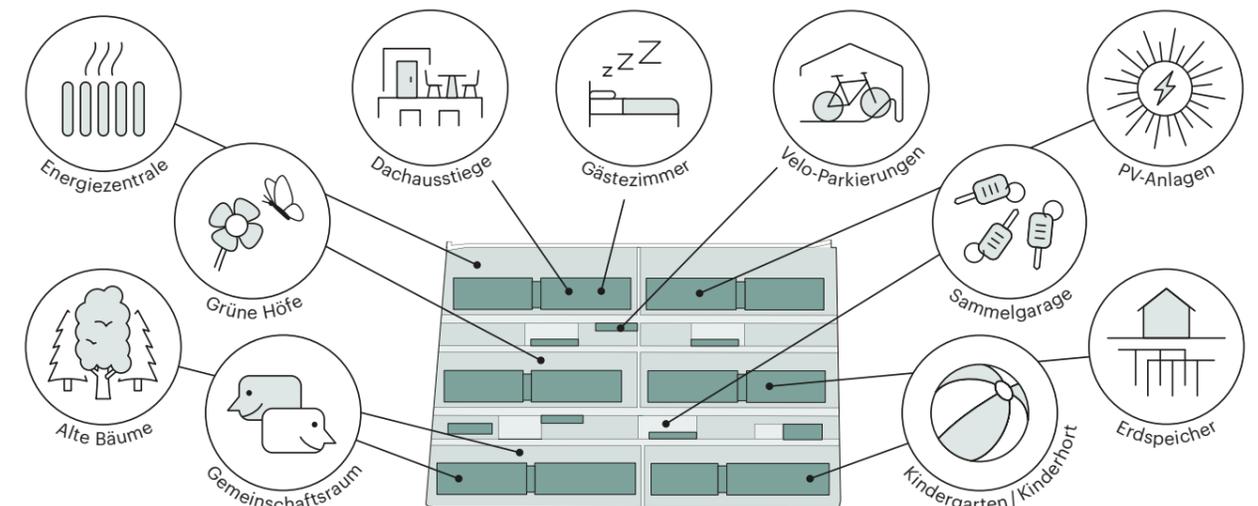
Platz für interne Wechsel

Der Neubau erweitert die Wohnfläche um fast 70 Prozent. Dank der Belegungsvorschriften der FGZ haben in der neuen Siedlung rund 140 mehr Menschen Platz. Viele FGZ-Mitglieder warten darauf, ein Angebot für eine passende Kleinwohnung zu erhalten. Dank des vielfältigen Wohnungsmixes mit Maisonette- und Geschosswohnungen sowie der internen und externen Subventionsmöglichkeiten wird es Wohnraum für grössere und kleinere Budgets geben.

Die Bewohner/innen werden besser geschützt vor Lärm der Schweighofstrasse. Im Zuge des Bauvorhabens kauft die FGZ der Stadt die Grossalbisstrassen ab; diese werden somit dem motorisierten Verkehr entzogen und umso attraktiver für den langsamen.

Sowohl im Aussenraum wie auch in den Häusern entsteht Platz für die Gemeinschaft. In den Gärten sind Flächen für Spiel, Begegnung und Entspannung festgelegt, auf den Dächern gibt es pro Treppenhaus eine kleine Dachterrasse nur für die Mietergemeinschaft. Es entsteht ein 2-teiliger Gemeinschaftsraum, der auch von den umliegenden Siedlungen genutzt werden kann. Zur Belegung wird ebenfalls der städtische Kindergarten mit Hort beitragen.

Das hat der Grossalbis auch noch zu bieten



In diesem FGZ-Info finden Sie mehr über die Vorgeschichte.

Die Wohnungen

Die Übersicht zeigt, wie gross die Vielfalt der Wohnungen wird. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenraum. Es hat Platz für viele verschiedene Haushaltsformen, insbesondere auch solche der Nachkinderphase.

Wohnungsspiegel

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche in m ²	Mietzins (ø, netto in Fr.)	Mietzins subventioniert (ø, netto in Fr.)
1,5-Zimmer-Wohnung	4	32,4	1040.-	930.-
2,0-Zimmer-Wohnung	30	55–56	1390.-	1250.-
2,5-Zimmer-Wohnung	3	65,4–88,4	1500.-	1345.-
3,0-Zimmer-Wohnung	24	70,5–80,2	1730.-	1550.-
3,5-Zimmer-Wohnung	14	89–103,5	1850.-	1660.-
4,5-Zimmer-Wohnung	29	97,4–119,4	2190.-	1960.-
5,5-Zimmer-Wohnung	14	118–137,7	2650.-	2380.-
6,5-Zimmer-Wohnung	4	138,2	3120.-	2800.-
Cluster-Whg. mit 7 Wohneinheiten	1	210,2	noch zu definieren	

Berechnungsbasis sind

- die Vorgaben zur gemeinnützigen Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderung und städtischem Mietzinsreglement;
- der hypothekarische Referenzzinssatz von 1,25 Prozent (Stand März 2023).

Kosten und Mietzinsen

Die Anlagekosten für Planung und Erstellung belaufen sich auf insgesamt 69,6 Mio. CHF (BKP 0–9)*. Die FGZ strebt die Einhaltung der Limiten für die Wohnbauförderung (WBF) an. Der Antrag für die Subventionsleistungen der Wohnbauförderung wird eingereicht. Erreichen wir dieses Ziel, können 20 Prozent der Wohnungen mit Mitteln der Wohnbauförderung subventioniert werden. Falls die Limiten überschritten werden, bietet der Rahmenvertrag mit der Stadt Zürich die Möglichkeit, ein alternatives Modell auszuhandeln, zum Beispiel basierend auf dem bestehenden Umlagesystem der FGZ.

Für die Mietenden sind diese Verbilligungen an Bedingungen für subventionierte Wohnungen geknüpft (Einkommens- und Vermögenslimiten, Belegungsvorschriften).

Genossenschaftlicher Mehrwert

Über den privaten Wohnraum hinaus bietet der Grossalbis:

- Gemeinschaftsraum mit Küche, WC, Garderobe
- Gemeinschaftliche Aussenräume
- 5 Gästewohnungen
- 1 Dachausstieg pro Treppenhaus
- Velowerkstatt
- Solarstrom direkt ab Dach

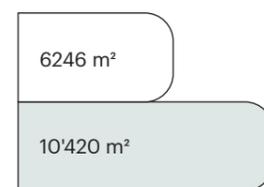
Auswirkungen

Investitionen für künftige Generationen wollen wohlüberlegt sein. Welche Chancen, welche Risiken handeln wir uns mit dem Grossalbis ein?

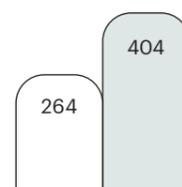
- Die FGZ erweitert, modernisiert und diversifiziert ihr Wohnungsangebot.
- Sie vergrössert den Grünraum, wertet ihn auf und beginnt mit den Promenades Jardin.
- Sie entlastet die Quartierstrassen von Verkehr und Parkplätzen.
- Die FGZ ergänzt das Anergienetz; mit dem 3. Erdspeicher und der neuen Energiezentrale.
- In der neuen Siedlung verzichten wir komplett auf fossile Energien (keine Spitzenlast).
- Die Genossenschaft nimmt einige Dutzend neue Mitglieder auf.

Mehr FGZ für mehr Menschen

Wohnfläche



Bewohnende



○ Bestehende Siedlung ○ Ersatzneubau

Beispielhafte Grundrisse

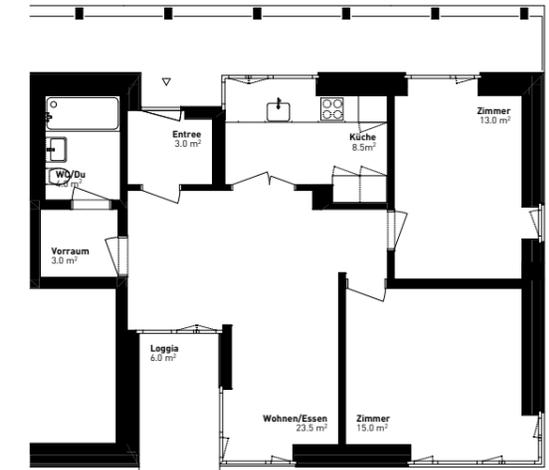
2-Zimmer-Wohnung

2. und 3. OG | 55 m²



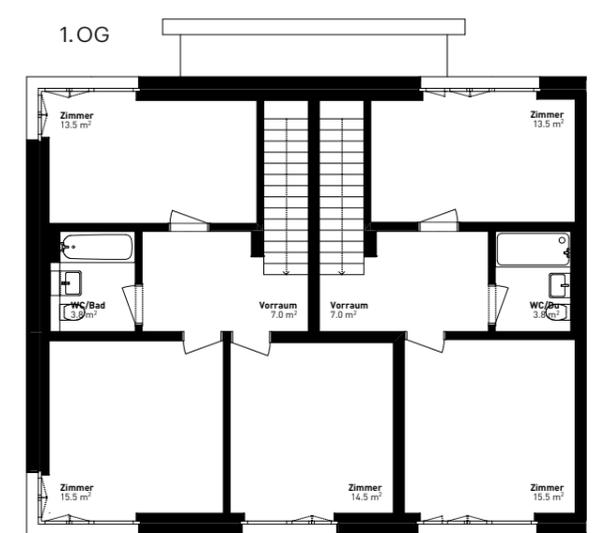
3-Zimmer-Wohnung

2. und 3. OG | 70,5 m²



5,5- und 3,5-Zimmer-Maisonette

EG und 1. OG | 118,7 m² und 89 m²



* Die Kostengrundlage bildet der Kostenvoranschlag (inkl. MwSt., inkl. Reserven) von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten. Er basiert auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise 04/2022. Die Kostengenauigkeit beträgt +/-10 Prozent.

Antrag des Vorstands

Der Vorstand beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2023, die Häuser der Etappe 8 abzubauen, Ersatzneubauten zu erstellen und das vorliegende Projekt sowie den Baukredit in der Höhe von 69'610'000 Franken* (inkl. MwSt., Gebühren, Honorare) zu bewilligen.

* Basis: Zürcher Index der Wohnbaupreise 04/2022. Die Kostengenauigkeit beträgt +/-10 Prozent.

Empfehlung der Vertrauensleute

Die FGZ-Vertrauensleute treffen sich am 25. Mai 2023 zur Beratung über die GV-Geschäfte. Ihre Empfehlung wird an der Generalversammlung bekannt gegeben.

Visualisierung Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Stand März 2020

