

Familienheim-Genossenschaft Zürich

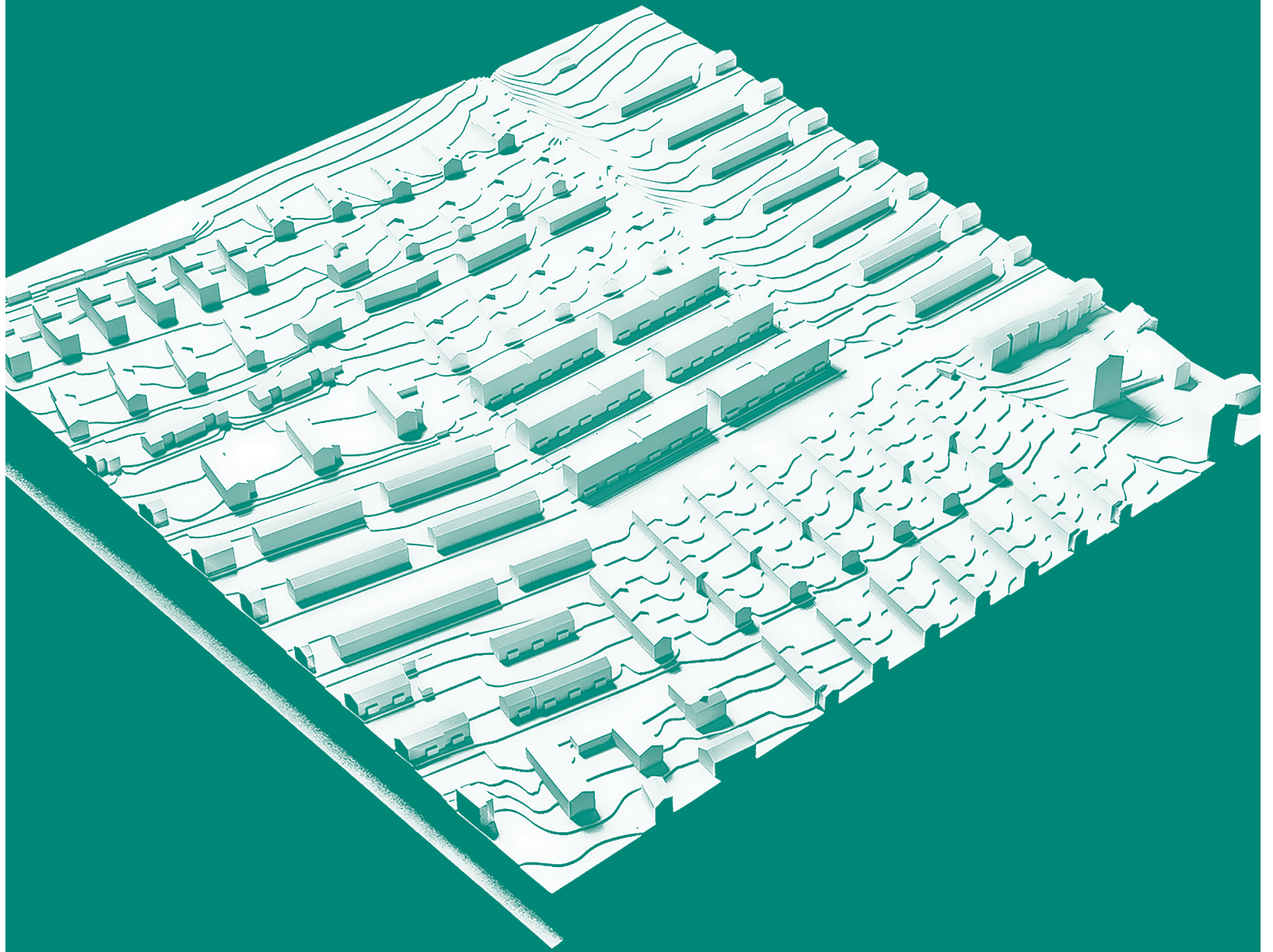
Ersatzneubau Siedlung Grossalbis

Genehmigung des Projektierungskredits

Erläuterung und Antrag des Vorstandes
an die Generalversammlung
vom 21. Juni 2021

F G Z

Generalversammlung



Siegerprojekt «IM FRIESENBERG», Situation Gipsmodell

Darum geht es

Die Vorlage «FGZ Bauleitbild und Entwicklungsplan 2004-2025» wurde an der GV am 23. November 2004 nach breiter Vernehmlassung zustimmend zur Kenntnis genommen. Bereits damals wurde die Siedlung Grossalbis (Bauetappe 8) für einen Ersatzneubau vorgesehen. Grund dafür war die Kombination von problematischer Bausubstanz und ungenügendem Wohnwert. Eine umfassende Sanierung könnte die Mängel der Bausubstanz beheben, nicht aber das Problem des ungenügenden Wohnwerts lösen.

Das Vorhaben wurde zugunsten des Neubaus «Quartierzentrum» zurückgestellt und in der Zwischenzeit in einem sorgfältigen Prozess erarbeitet. So brachte ein Architekturwettbewerb das Siegerprojekt «IM FRIESENBERG» von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten hervor. Durch dieses Projekt entstehen anstelle der 74 Reiheneinfamilienhäuser 117 neue preisgünstige Wohneinheiten. Neben reihenhausähnlichen Familienwohnungen mit Privatgarten wird es altersgerechte Geschosswohnungen, 1 Clusterwohnung, 1 Gemeinschaftsraum und 1 Doppelkindergarten geben. Alles dies wird auf dem fast identischen Fussabdruck der jetzigen Reihenhäuser geschaffen. Mit anderen Worten: Dank den höheren Gebäuden entstehen mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche, während Bäume und Naturfläche erhalten bleiben.

Das von der FGZ-Generalversammlung zur Umsetzung entschiedene Projekt «Anergienetz» für das Heizen mit Abwärme sieht unter der Siedlung Grossalbis zudem den 3. und letzten Erdspeicher vor. Mit dieser Vorlage wird daher auch das Anergienetz um einen zentralen Schritt weiterentwickelt.

An der Generalversammlung vom 21. Juni 2021 stimmt die FGZ über den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 5 000 000 ab. Stimmt die Genossenschaft dem Antrag des Vorstands zu (vgl. Rückseite), wird das Siegerprojekt «IM FRIESENBERG» zu einem Bauprojekt weiterentwickelt. Über das Bauprojekt inklusive Baukredit stimmen die FGZ-Genosschafter/innen in einer Generalversammlung voraussichtlich im Herbst 2022 erneut ab.

Hintergründe für den Ersatzneubau

Die jetzigen Reiheneinfamilienhäuser haben zu kleine Zimmer, unzureichende Nasszellen und einen ungenügenden Schallschutz zur Schweighofstrasse. Der hohe Energiebedarf ist ein weiteres, zentrales Problem.



Jetzige Siedlung Grossalbis

Die Siedlung Grossalbis wurde 1933 gebaut. Gemäss Bauleitbild war ein Ersatzneubau ursprünglich für 2014/15 geplant. Durch das Vorziehen der Zentrumsentwicklung hat sich das Projekt verzögert. Nach der umfassenden Sanierung der Siedlung Bernhard-Jäggi-Weg (Bauetappe 14) wird nun der Ersatzneubau für die Siedlung Grossalbis in Angriff genommen.

Bereits im Bauleitbild von 2004 wurde festgehalten, dass wegen der problematischen Bausubstanz und dem unzureichenden Wohnwert ein Ersatzneubau in der Bauetappe 8 angezeigt ist. So verfügen die Häuser in der Siedlung Grossalbis über nicht mehr zeitgemässe und enge Wohnungsgrundrisse.

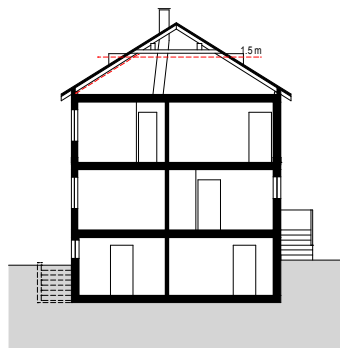
Als Beispiel: Die Wohnzimmer in den 3-Zimmer-Häusern sind mit 15 m² sehr klein und sorgen für beengte Platzverhältnisse für Familien. Auch die übrigen Zimmer sind sehr klein. In einem Teil der Häuser ist zudem ein Raum im Obergeschoss

ein Durchgangszimmer, was die Nutzung stark einschränkt. Die Nasszellen sind überaus knapp bemessen und für den Familienbedarf unzulänglich. Zudem weisen die Häuser einen ungenügenden Schallschutz zur Schweighofstrasse aus. Kanalisation, Technikinstallationen, Küchen und Bäder müssen umfassend erneuert werden. Wegen der nicht vorhandenen Isolierung benötigt das Heizen der Häuser enorm viel Energie. Der hohe Energieverbrauch der Siedlung ist nicht im Sinne der Nachhaltigkeitsbestrebungen der FGZ.

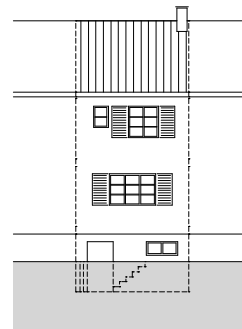
Diese Aspekte sprechen gegen eine Gesamtsanierung und für einen Ersatzneubau. Bei einer Sanierung könnte nur die mangelhafte Bausubstanz verbessert werden, der problematische Grundriss bliebe erhalten. Damit würden die Mieten steigen, ohne dass die Wohnqualität erhöht werden könnte. Die Siedlung Grossalbis hat mit 88 Jahren das Ende ihres Lebenszyklus erreicht.



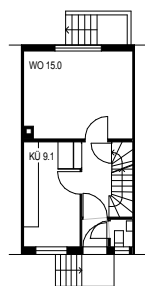
Jetzige Siedlung Grossalbis



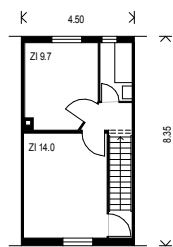
SCHNITT 1-1



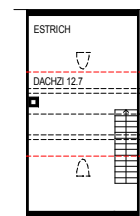
ANSICHT SÜD



GRUNDRISS EG NWF: 32.2m²



GRUNDRISS 1.OG NWF: 32.3m²



GRUNDRISS DG

Ziele des Ersatzneubaus

Das Projekt ermöglicht: günstige und effizient geschnittene Wohnungen, attraktive, naturnahe Begegnungszonen und Gemeinschaftsbereiche, den Weiterbau des Anergienetzes, die Integration einer Photovoltaik-Anlage und der Beginn der «Promenades Jardin» im Friesenberg.

Der geplante Ersatzneubau für die Siedlung muss viel leisten, die Erwartungen und Ansprüche waren von Beginn an vielfältig. Nebst architektonischen, siedlungstechnischen und städtebaulichen Ansprüchen muss dieses Projekt einer Reihe von FGZ-spezifischen Ansprüchen genügen.

Günstige und effizient geschnittene Wohnungen für unterschiedliche familiäre Konstellationen sowie für Paare in der Nachkinder-Phase stehen neben einer grösseren Clusterwohnung für neue Wohnformen im Fokus der Planung. Dieses Angebot wird mit attraktiven, naturnahen Begegnungszonen und Gemeinschaftsbereichen – im Einklang mit der Idee der Gartenstadt Friesenberg – abgerundet. Überdies war eine moderne Neuinterpretation des für die FGZ-typischen Reiheneinfamilienhauses im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe gefragt. Dieser Gebäudetypus ist zwar prägend für die FGZ, aber angesichts der geringen Ausnützung des wertvollen, städtischen Baugrundes sollen für das Familienwohnen gleichwertige Formen gefunden werden. Die Mitglieder der FGZ haben sich zudem für die Schaffung von mehr gemeinnützigen Wohnungen ausgesprochen und Fortschritte in dieser Hinsicht sollen im Rahmen eines Ersatzneubaus umgesetzt werden. Weiter sorgt ein städtischer Doppelkindergarten für die nötige schulische Infrastruktur für Familien mit kleinen Kindern.

Ein wichtiges Ziel dieses Ersatzneubaus ist dessen Beitrag zu den energiepolitischen Zielen zur Einhaltung der 2000-Watt-Gesellschaft. Einerseits ist eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Zudem soll mit der Bauetappe 8 das bestehende Anergienetz um einen wichtigen Schritt weiterentwickelt werden. Seit dem Entscheid für den Bau des FGZ-Anergienetzes (ausserordentliche Generalversammlung vom 28. Februar 2011) ist geplant, unter dieser Siedlung einen Erdspeicher zu realisieren. Nun sollen ein 3 000 m² grosses Erdwärmesondenfeld und eine neue Energiezentrale mit diesem Ersatzneubau realisiert werden, welche die Versorgung von mehreren Siedlungen (Etappen 8, 9, 12 und 16) langfristig gewährleisten.

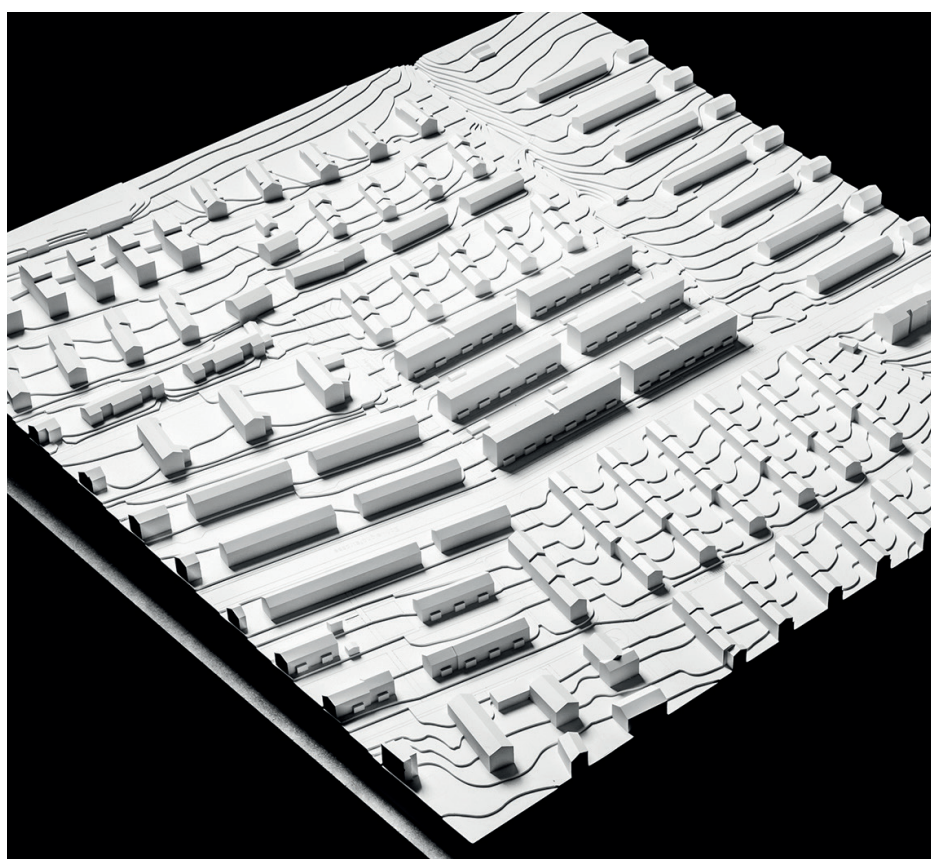
Zu guter Letzt ist eine Sammelgarage für die neue Siedlung Grossalbis und die benachbarten Siedlungen eingeplant. Im weiteren Verlauf der Planung wird eine Reduktion des Parkplatzangebots geprüft. Der Leitgedanke ist hier der Beginn des Projekts «Promenades Jardin»: Die parallel zur Schweighofstrasse verlaufenden Wege in Nord-Süd Richtung sind wichtige Fuss- und Veloverkehrsverbindungen im Quartier. Sie vernetzen die Siedlungseinheiten untereinander und tragen zur hohen Durchlässigkeit im Quartier bei. Der «Masterplan FGZ» bezeichnet diese begrünten Velo- und Fusswege als «Promenades Jardin». Sie sollen als öffentliche Wege mit hoher Aufenthaltsqualität und dem Quartiercharakter entsprechend gestaltet werden. Bei einer Teilaufhebung der Blaue-Zone-Parkplätze an der Adolf-Lüchinger-Strasse könnte der erste Teil der «Promenades Jardin» im Friesenberg realisiert werden.

Architekturwettbewerb

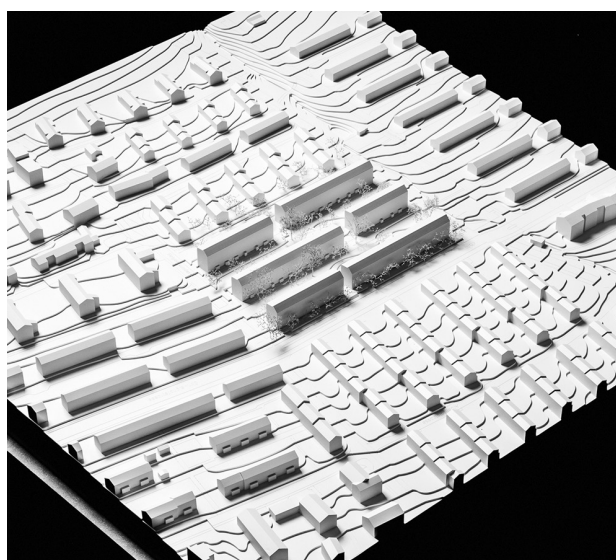
Nach einer 2-jährigen Vorbereitungsphase hat die FGZ einen Wettbewerb mit 12 Teams lanciert. Das Siegerprojekt heisst «IM FRIESENBERG» von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur.

Die 12 teilnehmenden Teams bestanden aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro. Im Juni 2019 wurden sie im Rahmen eines Projektwettbewerbs eingeladen, im September mussten die Projekte eingereicht werden. Ein Preisgericht mit 5 Sach- und 7 Fachjuroren hat die Eingaben im November bewertet. Am 20. August 2020 hat die Jury das Projekt «IM FRIESENBERG» von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur zur Weiterentwicklung und Ausführung empfohlen.

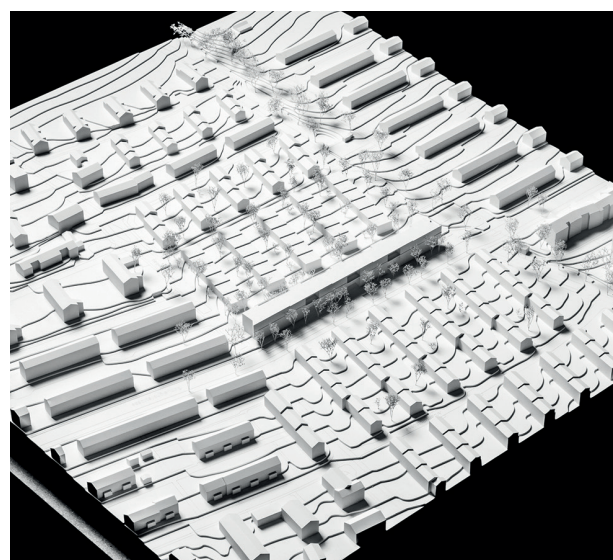
Das Siegerprojekt «IM FRIESENBERG» hat die anspruchsvolle Liste der Anforderungskriterien optimal umgesetzt und anhand der vorgängig festgelegten Bewertungskriterien die beste Gesamtwertung erreicht. «IM FRIESENBERG» behauptete sich letztlich gegen die zweit- und drittklassierten Projekte «Weites Land» und «JIM», auch weil der architektonische Ausdruck als zur FGZ und den benachbarten Siedlungen im Quartier sehr passend eingeschätzt wurde.



IM FRIESENBERG, 1. Platz



Weites Land, 2. Platz



JIM, 3. Platz

Das Siegerprojekt «IM FRIESENBERG»

Das Projekt überzeugt wegen seiner innovativen Aussenraumnutzung und Weiterentwicklung der FGZ-typischen Kombination von Zeilenbau und Reihenhaus.

Parallele Häuserzeilen besetzen in 3 Reihen nahezu die identischen Fussabdrücke der bestehenden Reihenhäuser. Diese Typologie bettet sich in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie und in die übergeordneten Quartierstrukturen ein. Somit können die bestehenden wichtigen Bäume aller Voraussicht nach erhalten bleiben. Durch die Gliederung der hangbegleitenden Zeilen in mehrere Gebäude entstehen wertvolle Freiräume und Zugänge zur Siedlung. Diese begünstigen auch die Frischluftzirkulation für ein angenehmes Lokalklima.

Eine Sammelgarage für die Siedlung Grossalbis und die benachbarten Siedlungen ist Teil des Projekts. Im weiteren Verlauf der Planung wird

eine Reduktion des Parkplatzangebots für die Bewohner/innen geprüft. Dies würde die Teilaufhebung der Blaue-Zone-Parkplätze an der Adolf-Lüchinger-Strasse ermöglichen, was für die Aufwertung des Fussgängerverkehrs und den Beginn des FGZ-Projekts «Promenades Jardin» (siehe Seite 6), zentral ist.

Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten haben zusammen mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur eine innovative Aussenraumnutzung umgesetzt: Das Zusammenspiel zwischen Privatgärten und gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen und Aussenräumen war ein wichtiges Kriterium der FGZ. So fördern und beleben die vielseitigen Aussennutzungen mit privaten

Gärten, halbprivaten Grünzonen, Siedlungswegen und grosszügigen gemeinschaftlichen Bereichen das genossenschaftliche Miteinander. Zudem konnten die Architekten mit ihrer kreativen Weiterentwicklung der Kombination von Zeilenbau und Reihenhaus punkten.

Die reihenhausähnlichen Garten-Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss werden im 3. und 4. Obergeschoss durch Geschosswohnungen ergänzt. Dieser Aufbau ermöglicht eine möglichst vielfältige Durchmischung und kann die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Lebensphasen der FGZ-Mitglieder optimal abdecken.



Siedlung «IM FRIESENBERG», Schnitte Ansichten



Raumprogramm

117 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 4 Gästezimmer und ein Doppelkindergarten entstehen in der neuen Siedlung Grossalbis. Davon sind 45 als Garten-Maisonette-Wohnungen, 72 als Geschosswohnungen darüber geplant und mit einem Lift erschlossen.*

Aus 74 Reihenhäusern für Familien entstehen 117 Wohneinheiten für Familien und Paare in der Nachkinder-Phase. Davon sind 45 sogenannte Garten-Maisonette-Wohnungen: Die 2-stöckigen Wohnungen sind mit 3.5 bis 6.5 Zimmern und einem privaten Gartenbereich ausgestattet. Sie haben angenehme Raumgrössen, sind auch bei grosser Belegung gut möblierbar und werden vielen Familien geschätzten Wohnraum bieten. Die Geschosswohnungen darüber haben 2 bis 6 Zimmer, einen Balkon und gut geschnittene Grundrisse mit offenem, grosszügigem Raumgefüge. Alle Häuser verfügen über einen Lift für die Geschosswohnungen. Die Clusterwohnung hat insgesamt 8.5 Zimmer und ist rund 200 m² gross. Ergänzt wird die Siedlung durch 1 Gemeinschaftsraum, 4 Gästezimmer und 1 Doppelkindergarten.

*Hinweis: Die Angaben in dieser Broschüre sind noch provisorisch und können sich im Rahmen der bevorstehenden Projektierung im Detail noch ändern.

Voraussichtliche Mietzinse für den Ersatzneubau

Wohnungstyp	Anzahl	Nutzbare Wohnfläche (m ²)	angestrebter Mietzins, ohne Nebenkosten (CHF/Mt.)
2-Zimmer-Wohnung	30	55	1'140
2.5-Zimmer-Wohnung	2	62	1'240
3-Zimmer-Wohnung	24	75	1'430
3.5-Zimmer-Wohnung	11	76.8 – 84.5	1'520
4-Zimmer-Wohnung	16	91	1'710
4.5-Zimmer-Wohnung	18	99.5	1'810
5.5-Zimmer-Wohnung	9	114.5	2'190
6.5-Zimmer-Wohnung	6	130	2'380
Clusterwohnung (mit 7 Einheiten)	1	202	noch nicht definiert
Total Wohnungen	117		
Gästezimmer	4	26	

(117: Cluster als 1 Wohnung gezählt.)



Reihenhaus

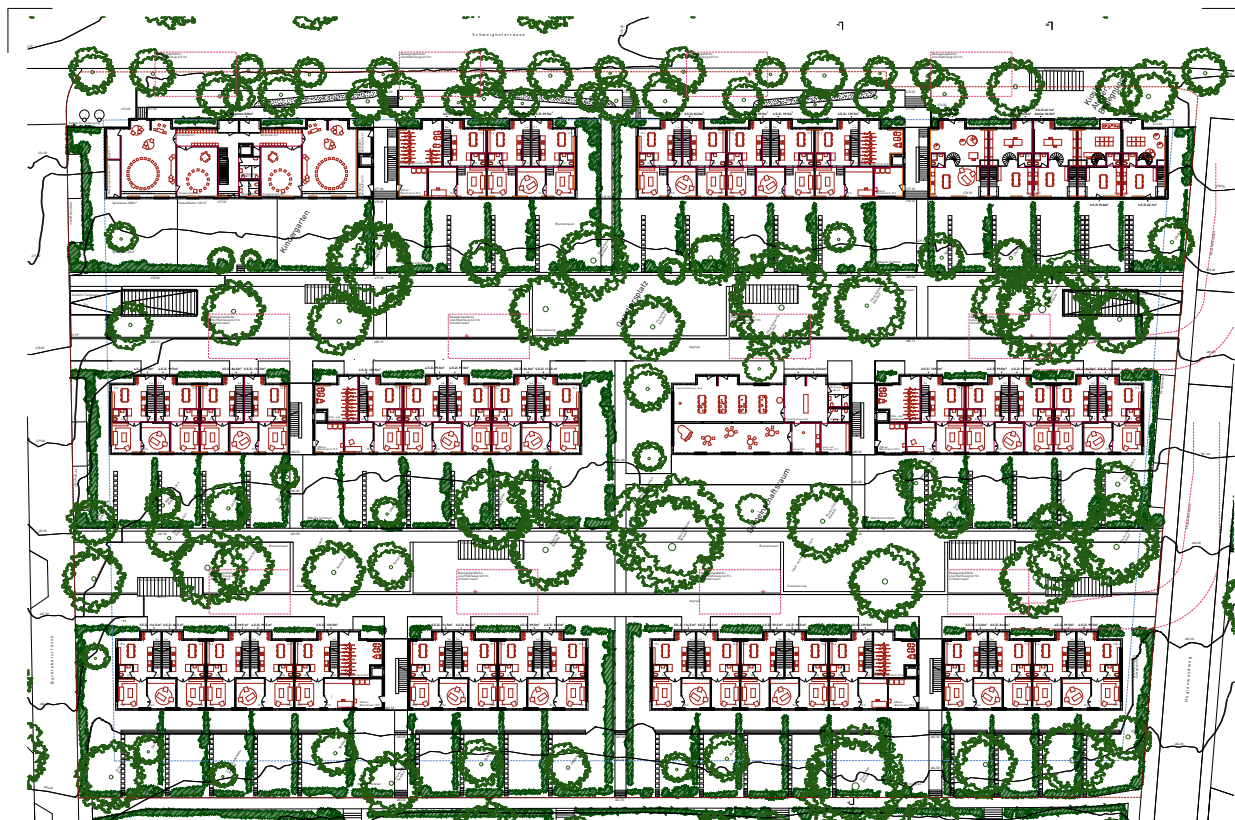


Dachwohnung

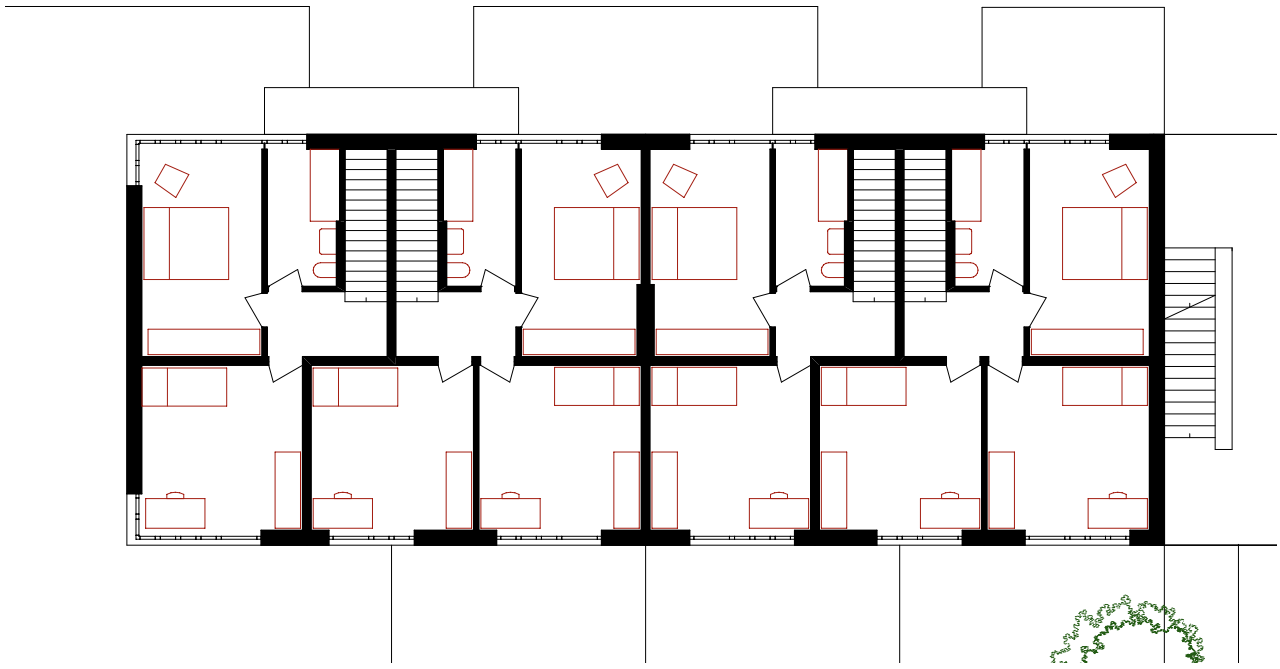
Geschossgrundrisse



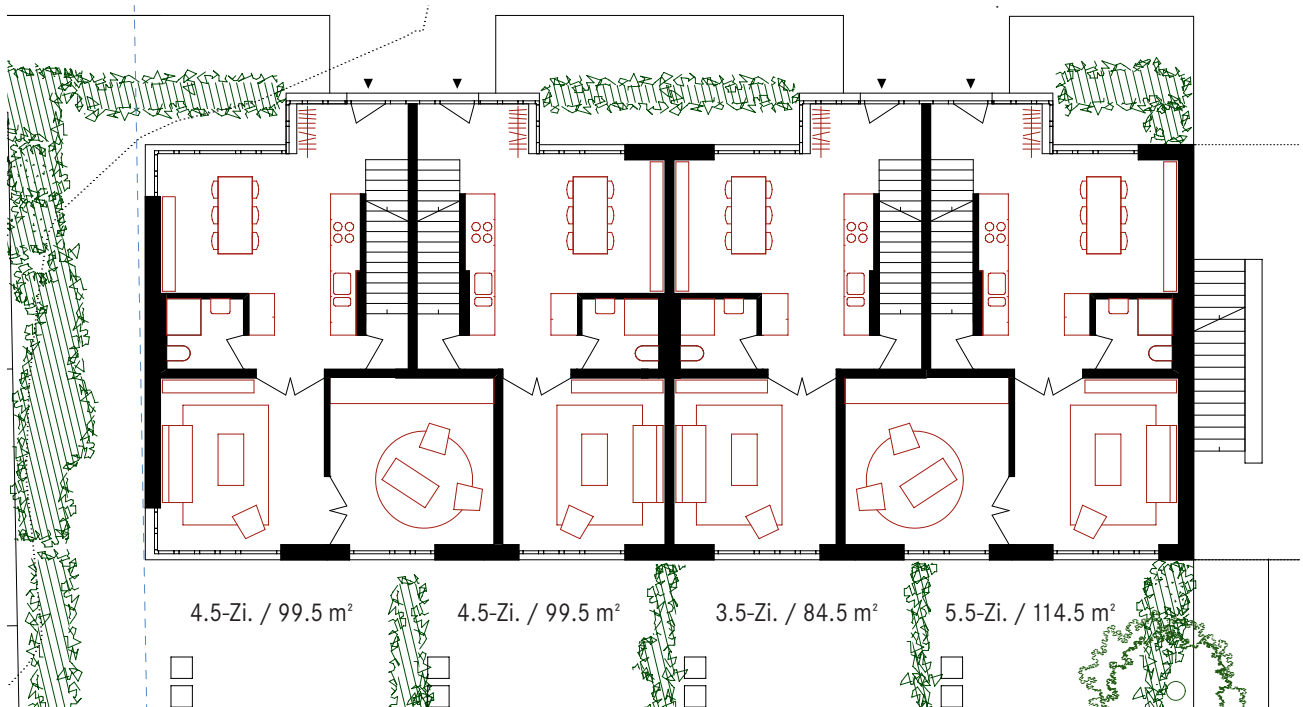
2. Obergeschoss, Geschosswohnung (Detailansicht)



Erdgeschoss



1. Obergeschoss, Maisonette-Wohnung (Detailansicht)



Erdgeschoss, Maisonette-Wohnung (Detailansicht)



Die Kostenschätzung

Gemäss Grobkostenschätzung (+/-25%) des Kostenplanungsbüros Reichel Architekten GmbH aus Zürich belaufen sich die Gesamterstellungskosten des Ersatzneubaus auf rund CHF 49 500 000 (exklusive Grundstück- und inklusive Mehrwertsteuer).

Die FGZ strebt die Einhaltung der Grenzwerte für die Wohnbauförderung (WBF) an. Diese beträgt rund CHF 46 600 000 (exklusive Grundstück und inklusive Mehrwertsteuer).

Gemäss dieser Grobkostenschätzung kann die Kostenvorgabe der Wohnbauförderung (WBF) nicht eingehalten werden. Der Rahmenvertrag mit der Stadt Zürich bietet der FGZ die Möglichkeit, ein alternatives Modell für 20% der neuen Wohnungen auszuhandeln, zum Beispiel basierend auf dem bestehenden Umlagesystem der FGZ. In der Projektierung wird ein grosses Augenmerk auf Kosteneinsparpotential gelegt.

Der Projektierungskredit

Für die Weiterbearbeitung des ausgewählten Siegerprojekts «IM FRIESENBERG» von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur wird an der Generalversammlung am 21. Juni 2021 ein Projektierungskredit in Höhe von CHF 5 000 000 inklusive Mehrwertsteuer beantragt.

Der Kredit umfasst alle Leistungen, Gebühren und Honorare zuzüglich einer Reserve, die notwendig ist, um die Leistungsphasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungsverfahren zu finanzieren. Die Ausschreibungsphase ist anteilig in den Projektierungskredit eingerechnet.

Antrag des Vorstandes an die Generalversammlung vom 21. Juni 2021

GV-Traktandum 3

Der Vorstand beantragt an der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Juni 2021, die Planung des Ersatzneubaus Grossalbis und die Projektierungskreditsumme von CHF 5 000 000 zu bewilligen.

Hinweis: Die Vertrauensleute-Versammlung vom 20. April 2021 empfiehlt den Antrag zur Annahme.