

# Sanierung der Siedlung Arbental II

## Genehmigung des Bauprojekts und des Baukredits

Erläuterung und Antrag des Vorstands an  
die Generalversammlung vom 15. Juni 2026.

GV 2026



# In Kürze

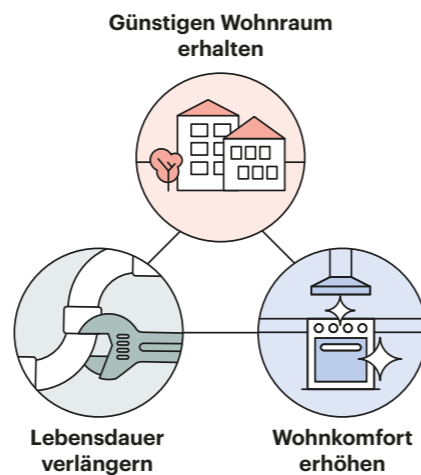
Die Siedlung Arbental II ist mit 321 Wohnungen die grösste Etappe der FGZ. Sie wurde vor 65 Jahren erbaut. Die Mehrfamilienhäuser wurden Anfang der 1990er-Jahre letztmals renoviert. Die vielfältigen Wohnungen sollen nun modernisiert und der Komfort soll erhöht werden. Trotz der umfangreichen, mehrjährigen Erneuerung bleibt der Mietzins günstig.



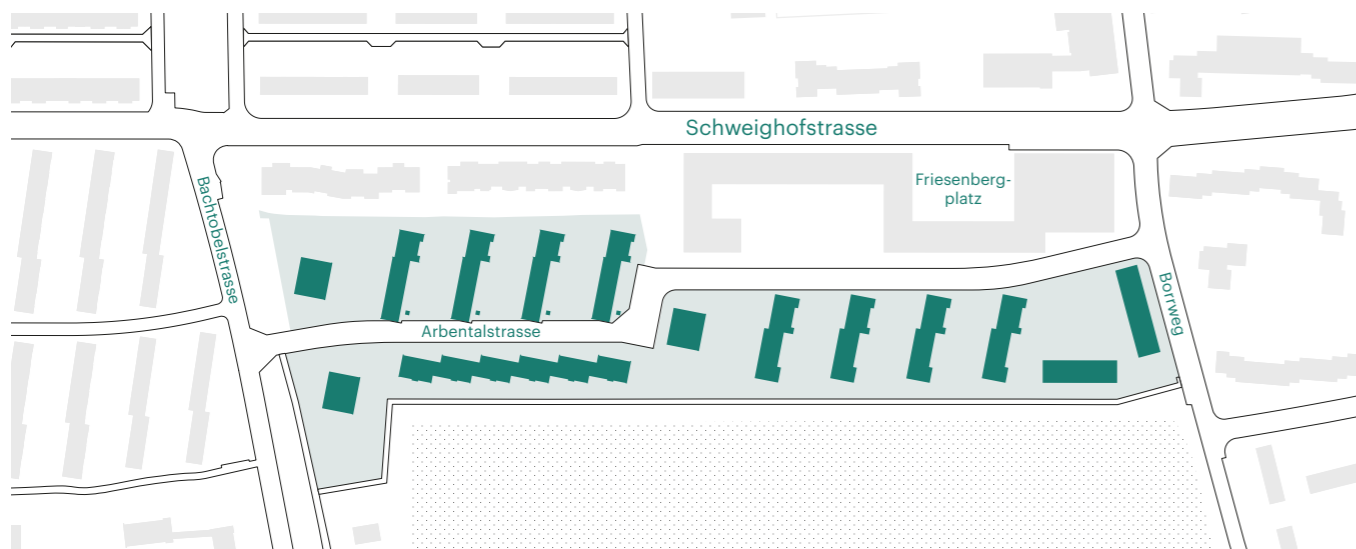
Der südliche Teil der Siedlung mit den beiden markanten Hochhäusern.

## Warum sanieren?

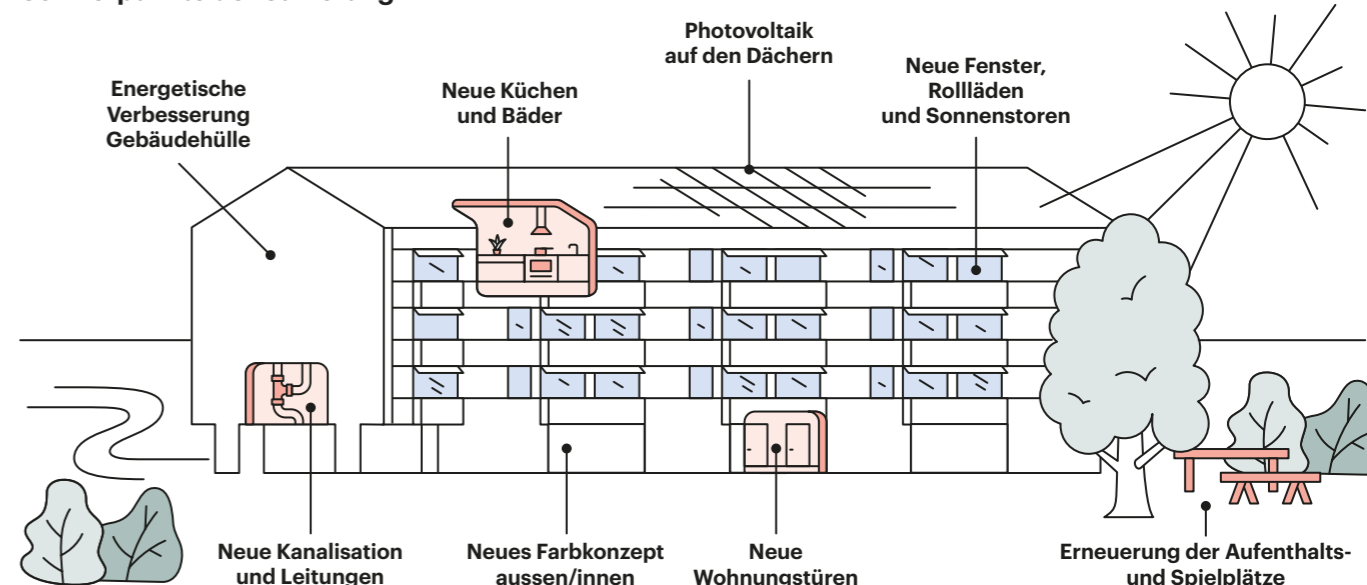
Die Stärken der Siedlung Arbental II liegen im vielfältigen Wohnungsmix und in funktionalen Grundrissen. Deshalb ist es wirtschaftlich sinnvoll, die Siedlung zu erhalten und den Wohnkomfort mit Augenmass zu verbessern. Die nach wie vor tiefen Mietzinse gilt es zu sichern, um Mitgliedern mit niedrigem Einkommen weiterhin ein zahlbares Zuhause bieten zu können.



## Mehrfamilienhäuser Siedlung Arbental II



## Schwerpunkte der Sanierung



## Was bringt die Sanierung?

Die FGZ kann mit den geplanten Massnahmen bezahlbaren Wohnraum erhalten, den Wohnkomfort steigern sowie den Energieverbrauch im Betrieb – und damit die Nebenkosten – senken.

Mieter/innen dürfen sich auf eine Rundum-Erneuerung von Küche und Bad sowie auf ein frisches Farbkonzept freuen. Die Wasser- und Heizungsinstallationen sowie die elektrischen Anlagen werden erneuert. PV-Anlagen auf fast allen Dächern steigern die Energieproduktion und ermöglichen den Bezug von günstigerem Strom. Neue Fenster und die zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle verhindern, dass wertvolle Wärme entweichen kann.

2 Häuser sichern wir mit Mikropfählen im Erdreich, um das Tragwerk zu stabilisieren. Wir schützen die Gebäude so vor weiteren Rissen im Mauerwerk und verlängern ihre Lebensdauer. Auch die 7 Gewerberäume der Siedlung werden saniert. Der Aussenraum wird ökologisch aufgewertet, und Aufenthaltsbereiche sowie Spielplätze werden erneuert. Der Alterstreff erhält eine aufgewertete Terrasse.

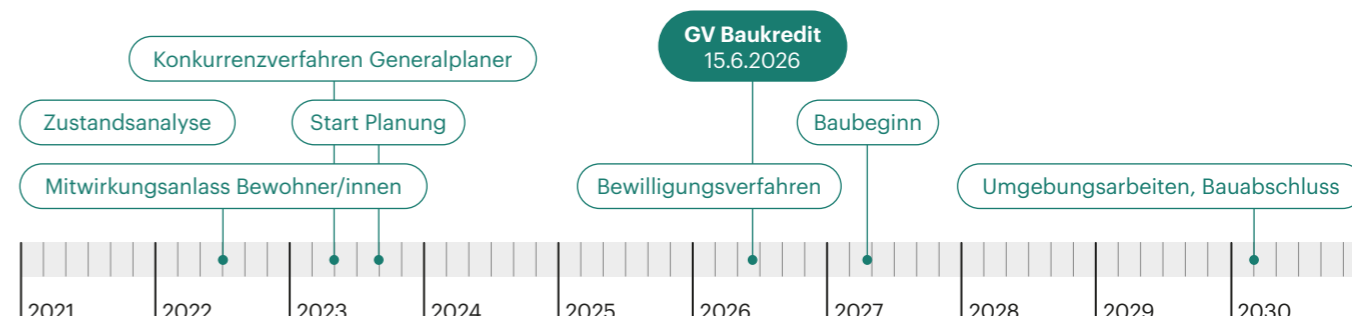
## Was die Wohnungen neu kosten sollen

Die Wohnungen sind heute sehr günstig. Von den Sanierungskosten von rund 74,3 Millionen Franken wird ein Teil als wertvermehrend angerechnet und führt zu einer Mietzinserhöhung. Für eine 3-Zimmer-Wohnung (850 Franken/Monat) gehen wir von einer Erhöhung von 260 Franken monatlich aus. Dank der energetischen Sanierung verringern sich voraussichtlich die Nebenkosten. Die Mietzinse liegen somit auch nach der Sanierung unter den FGZ-Durchschnittsmieten. Die Wohnungen bleiben damit auch für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar.

## Einbezug der Mietparteien

Die betroffenen Haushalte wurden frühzeitig über die Sanierung informiert. An Mitwirkungsanlässen im Jahr 2022 wurden ihre Wünsche aufgenommen, insbesondere der Wunsch nach einem Erhalt des günstigen Wohnraums. Im Frühjahr 2026 informieren wir die Mieter/innen an Versammlungen detaillierter über die geplanten Arbeiten und über Ersatzwohnungen während der etwa 4-wöchigen Wohnungssanierungen.

## Die Sanierung im Zeitverlauf



# Zur Ausgangslage

Die Siedlung Arbental II brachte der FGZ Anfang der 1960er-Jahre Hochhäuser und Architekturpreise. Die Stärken der Siedlung liegen in ihrem vielfältigen Wohnungsmix, den funktionalen Grundrissen und den tiefen Mietzinsen. Diesen guten Mix gilt es zu erhalten und mit Augenmass zu sanieren.

## Wertvollen Wohnungsmix erhalten

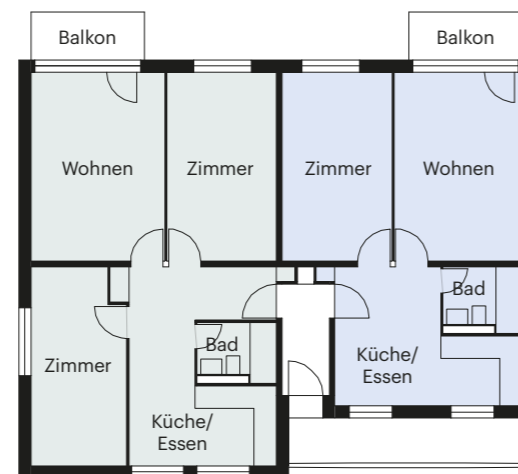
Die Stadt Zürich hatte damals die gelungene Architektur mit der «Auszeichnung für gute Bauten» anerkannt. Der Genossenschaft gelang es in der Siedlung Arbental II, gute Architektur und eine hohe Wohnungsdichte mit zeitgemässer Ausstattung zu verbinden. Der Wohnungsmix mit vielen Kleinwohnungen entspricht dem heutigen Bedarf der FGZ. In der Siedlung gibt es vorwiegend Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern. Die Grundrisse sind effizient geschnitten und zweckmässig. Während der Sanierung zu Beginn der 1990er-Jahre wurden bereits Aussenwände gedämmt.

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>
1-Zimmer-Wohnung	48	28–30 m <sup>2</sup>
2-Zimmer-Wohnung	81	42–53 m <sup>2</sup>
2,5-Zimmer-Wohnung	24	50 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnung	87	60–67 m <sup>2</sup>
3,5-Zimmer-Wohnung	48	66–70 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnung	15	72 m <sup>2</sup>
4,5-Zimmer-Wohnung	18	79–89 m <sup>2</sup>
<b>Total Wohnungen</b>	<b>321</b>	
Gewerberäume	7	
Lagerräume	21	

## Vieles ist veraltet

Eine Analyse des Gebäudezustands ergab, dass die Küchen, Bäder, Fenster und die Rollläden am Ende ihrer Lebensdauer sind. Ebenso sind die elektrischen Einrichtungen und die Haustechnik sanierungsbedürftig. Zudem erfordern die aktuellen Vorschriften neue Wohnungstüren. 2 Häuser müssen wir mit Mikropfählen sichern, um sie langfristig zu stabilisieren.

## Grundriss-Beispiele mit 2 und 3 Zimmern



Guter Wohnungsmix mit funktionalen Grundrissen



So sah die Siedlung Arbental II Anfang der 60er-Jahre aus.

## Bedürfnisse der Bewohner/innen

Die betroffenen Mietparteien wünschen sich vor allem eine weiterhin gut bezahlbare Wohnung. Für die Wohnungen wurden praktischere Bäder (Duschen statt Badewannen), moderne Küchen, gut schliessende Fenster und eine bessere Lüftung als Verbesserungsideen genannt. Für die Umgebung erhoffen sich die Bewohner/innen bessere Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie eine regulierbare Beleuchtung. Diese Bedürfnisse sind in die Projektplanung eingeflossen. Wünsche nach weniger Hellhörigkeit, mehr Aufzügen und neuen Balkonen können aus Kostengründen nicht erfüllt werden.

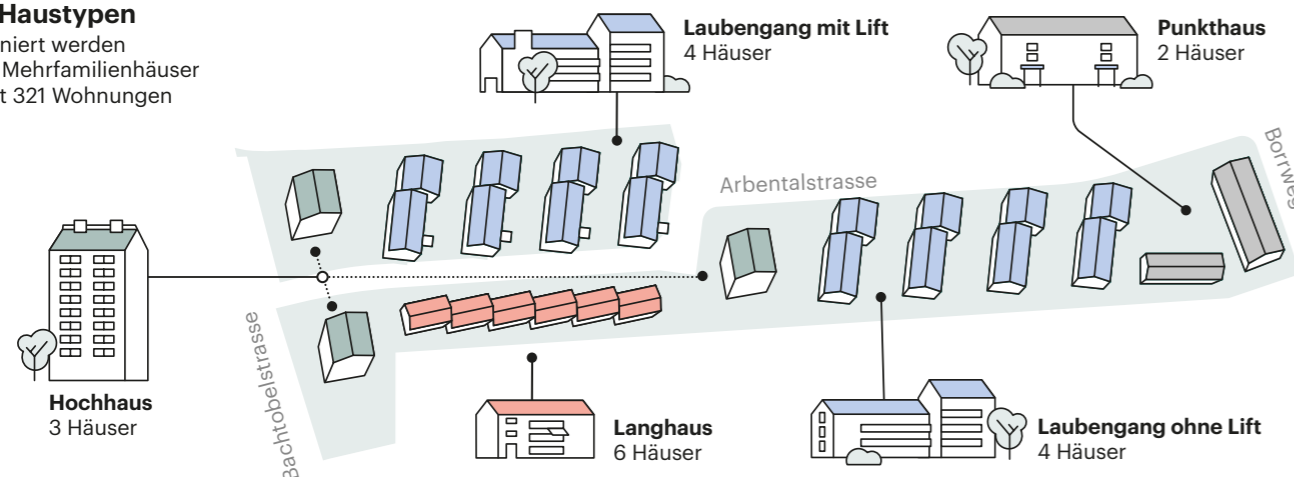
## Ersatzwohnungen für die Betroffenen

Die Siedlung wird in Etappen saniert, die Wohnungen bleiben während der Bauzeit grundsätzlich bewohnt. Während des etwa 4-wöchigen Küchen- und Badumbaus sind die Wohnungen unbewohnbar. In dieser Zeit stellt die Verwaltung den Mieter/innen möblierte Ersatzwohnungen zur Verfügung. Diese sind mit Betten, Tisch, Stühlen, Schränken und WLAN ausgestattet.

Während der Bauarbeiten in den Kellerräumen müssen diese geräumt werden. Den dort platzierten Privatbesitz der Mieter/innen lagern wir ein. Wir sind uns bewusst, dass die Bauarbeiten für die Betroffenen mit Einschränkungen verbunden sind. Wir bemühen uns, diese so gering wie möglich zu halten.

## 5 Haustypen

Saniert werden 19 Mehrfamilienhäuser mit 321 Wohnungen



## Erneuerungsbedürftige Fassaden



Ein neues Farbkonzept wird die Fassaden auffrischen.



Die Dachböden werden gedämmt, eine Photovoltaik-Anlage wird installiert.



Alle Balkone erhalten neue Rollläden und Sonnenstoren.

# Das Projekt

Die Siedlung soll für den nächsten Lebenszyklus modernisiert werden. Die Wohnqualität wird erhöht und der Aussenraum aufgewertet. Ausserdem werden die Kanalisation und die Leitungen erneuert. Während der Bauzeit bleiben die Wohnungen bewohnbar – bis auf etwa 4 Wochen, in denen den Mieter/innen Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen.

Die FGZ ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Kostspielige Entscheide zur Erneuerung werden stets mit Blick auf einen langfristigen Nutzen gefällt. Dieser ist der Erhalt von kostengünstigen, mehrheitlich kleinen Wohnungen.

## So viel wie nötig, so wenig wie möglich

Die Sanierung Arbestal II bringt viele positive Neuerungen:

- Erhalt der günstigen, mehrheitlich kleinen Wohnungen
- Moderate Mietzinserhöhung; die Mieten bleiben auf tiefem Niveau
- Mehr Wohnkomfort dank neuer Küche und Bad
- Ein behaglicheres Wohnklima dank neuen Fenstern und besserer Dämmung
- Mechanische Entlüftung von Bad und Küche
- Unterhaltsarmer Gebäudebetrieb dank neuer Elektrik und erneuerten Wasser- und Heizungsinstallationen
- Reduzierter Energieverbrauch, tiefere Nebenkosten und mehr Solarstrom
- Aufgewertete Aufenthalts- und Spielplätze und mehr naturnahen Aussenraum
- Modernisierung der Terrasse des Alterstreffs

## Mehr FGZ-Solarstrom, weniger Heizwärme



Dank der Vollbelegung mit Solarpaneelen im Arbestal II wächst die Solarstromproduktion um 79 Prozent.



Der Heizwärmeverbrauch wird sich im Arbestal II im Durchschnitt bis zu 1/4 reduzieren (exkl. Warmwasser).

## Mieten bleiben günstig, höhere Pflichtanteile

Von den Gesamtkosten in Höhe von 74,3 Mio. Franken (BKP 1–9)\* wird ein Teil als wertvermehrend angerechnet und führt zu einer Mietzinserhöhung. Der Rest wird aus dem Erneuerungsfonds finanziert. Die Solaranlage hat keinen Einfluss auf die Mieten.

Ein Teil der Haushalte erhält eine Mietumlage – bei tiefem Einkommen reduziert diese die Miete um bis zu 15 Prozent. Die definitiven Mietzinse werden nach der Bauabrechnung festgelegt. Auf Basis des aktuellen Kostenvoranschlags sind folgende Mietzinserhöhungen zu erwarten:

Wohnungstyp	Mietzins aktuell (Ø, netto in CHF)	Mietzins nach Sanierung (Ø, netto in CHF)
1-Zimmer-Wohnung	490	640
2-Zimmer-Wohnung	680	890
2,5-Zimmer-Wohnung	730	960
3-Zimmer-Wohnung	850	1110
3,5-Zimmer-Wohnung	890	1170
4-Zimmer-Wohnung	920	1220
4,5-Zimmer-Wohnung	1240	1630

Die Berechnung der Mietzinserhöhung erfolgte auf Grundlage eines Referenzzinssatzes von 1,25 %.

Da die Sanierung den Wert der Siedlung steigert, benötigt die Genossenschaft künftig mehr Eigenkapital. Dazu tragen die Bewohner/innen bei, indem sie höhere Pflichtanteile übernehmen. Im Fall der Siedlung Arbestal II erhöhen sich die Pflichtanteile um rund 65 Prozent. Für eine 3-Zimmer-Wohnung bedeutet dies zum Beispiel neu 6200 statt 3800 Franken.

\* Die Kostengrundlage bildet der Kostenvoranschlag (inkl. 8,1% MWST, inkl. Reserven) der ARGE Arbestal II (SPPA Architekten und Drees & Sommer). Er basiert auf dem Schweizer Baupreisindex, Stand April 2025. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%.



Die Küchen erhalten neue Geräte und farbige Akzente.



Die Bäder werden mit Duschen und farbigen Platten ausgestattet.

## Aufwertung der Aussenräume

Für die Bewohner/innen werden vielfältige Erholungsbereiche mit Aufenthaltszonen, Sitzgelegenheiten, Spielplätzen und schattigen Rückzugsorten geschaffen. Die Häuser erhalten einen neuen Farbanstrich der Fassaden und farbige Sonnenstoren sowie neue Leuchten in Treppenhäusern und Laubengängen.

Die FGZ strebt eine Zertifizierung der Umgebung durch die Stiftung Natur & Wirtschaft an: Wir entwickeln die Freiflächen zwischen den Häusern zu vielfältigen, naturnahen Lebens- und Aufenthaltsräumen weiter. Artenreiche Wiesen sowie zusätzliche Bäume und Sträucher fördern zukünftig die Biodiversität. Zusammen mit den entsiegelten Flächen und der optimierten Regenwasser-Versickerung verbessert dies das Mikroklima. Die Aufenthaltsqualität für die Bewohnenden wird ebenfalls erhöht.

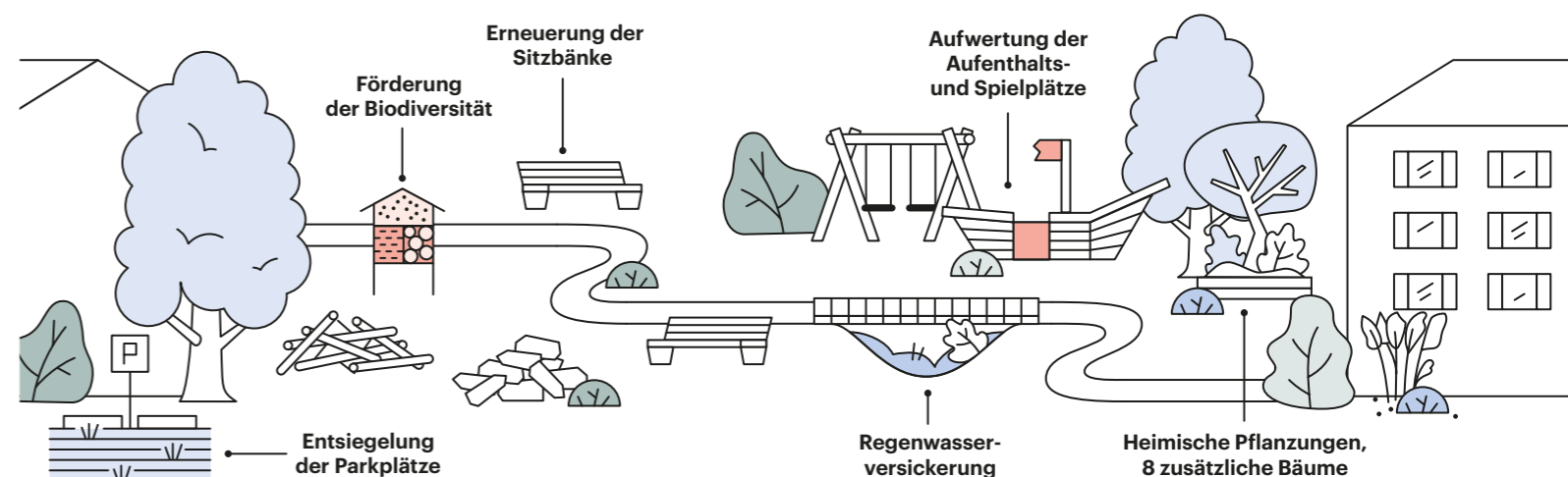
## Keine Mietzinssenkung in der Bauzeit

Die FGZ verzichtet seit jeher auf Mietzinssenkungen während der Bauzeit. Die Ertragsausfälle belasten sonst die Bauabrechnung und führen nach der Sanierung zu höheren Nettomieten. Deshalb beantragt der Vorstand, Ansprüche auf Mietzinssenkungen auszuschliessen.

## 2 Hochhäuser als Ausnahme

Da die Fassadenplatten der Hochhäuser an der Arbestalstrasse 304 und 305 noch in einem guten Zustand sind, werden die Sanierung der Fassade und die Installation einer Photovoltaik-Anlage hier erst später durchgeführt.

## Neue Erholungsräume und mehr naturnahe Grünanlagen für alle



# Antrag des Vorstands

Der Vorstand beantragt, das vorliegende Projekt Sanierung Arbental II und den dafür vorgesehenen Baukredit in Höhe von 74'292'204 Franken\* (inkl. 8,1% MWST, Gebühren und Honorare) zu genehmigen.

\* Basis: Schweizer Baupreisindex, Stand April 2025. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 10%.

Der Vorstand beantragt, im Zusammenhang mit der Sanierung Arbental II keine Mietzinsherabsetzung gemäss Artikel 259d OR zu gewähren.

## Was sagen die Vertrauensleute?

Die Vertrauenspersonen treffen sich am 19. Mai 2026 zur Beratung über die GV-Geschäfte. Ihre Empfehlung wird an der GV vom 15. Juni 2026 bekannt gegeben.

Sanierungsprojekt: SPPA Architekten | Visualisierungen: Nightnurse | Stand März 2026



In der Mai-Ausgabe des FGZ-Info finden Sie weitere Informationen zum Sanierungsprojekt.

