

Ersatzneubau Grünmatt der FGZ

forum energie zürich

Dienstag, 29. September 2015, Grünmatt

F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich



Die FGZ – ein Quartier am Fuss des Üetlibergs



FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich

Grösste Siedlungs-Genossenschaft der Schweiz

- Die FGZ bietet 2'288 Wohneinheiten für 5'600 Menschen.
Davon: 860 Reihen-Einfamilienhäuser
1'428 Geschosswohnungen (davon 9 zweigeschossige)
- Von den 2'288 Wohneinheiten (Ende 2014) sind:
 - 1'645 Einheiten älter als 54 Jahre (vor 1960) = 71,9%
 - 229 Einheiten älter als 30 Jahre (vor 1984) = 10,0%
 - 414 Einheiten jünger als 25 Jahre (1989 und später gebaut) = 18,1%
- 338 Wohnungen befinden sich in Ersatzneubauten.
- Seit 1989 wurden 4 Ersatzneubauten erstellt; die «Grünmatt» ist die vierte.
- Rund 250 Wohnungen sind subventioniert, also staatlich verbilligt.
Das sind etwa 11 Prozent aller FGZ-Wohnobjekte.
- 28% der FGZ-Bevölkerung sind 18 Jahre und jünger (Stadt Zürich: 15,4%), dh. der Schwerpunkt «Haushalte mit Kindern» setzt sich durch.

FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich

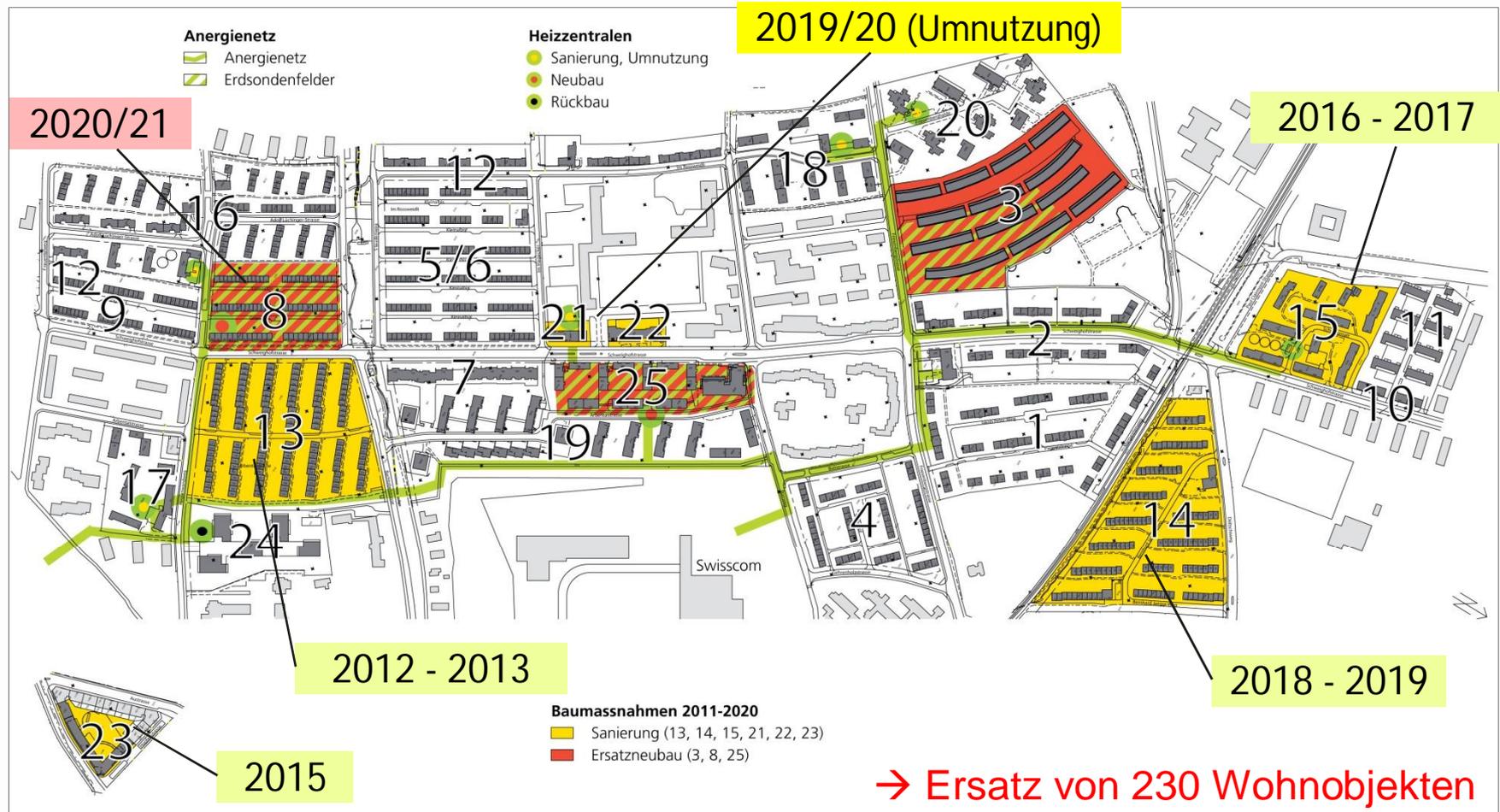


Bauleitbild/Entwicklungsplan geben Richtung an

- Die FGZ hat in einem längeren Prozess – mit breiter Information für die Mitglieder – ein Bauleitbild 2004-2025 erarbeitet, das von der GV im November 2004 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.
- Darin wird aufgezeigt, wo und wann etwa saniert wird und wo ein Ersatzneubau vorgesehen ist. So wird die Entwicklung für die Bewohner/innen berechenbar.
- Gerechnet wird im Schnitt, dass eine Baute rund 100 Jahre bestehen bleibt.
- Der Entwicklungsplan wird jährlich aktualisiert bzw. fortgeschrieben.



Beispiel: Aktueller Entwicklungsplan 2011 - 2020



Warum überhaupt Ersatzneubauten?

- Ersatzneubauten sind dann angezeigt:
 - wenn die Bausubstanz nicht mehr genügt bzw. sich eine Sanierung nicht mehr rechnet,
 - wenn die energetische Situation prekär ist,
 - wenn die Ausnützung des Areals extrem gering ist (Beispiel Grünmatt),
 - wenn auf gleichem Areal deutlich mehr Menschen gut leben können.
- Ersatzneubauten helfen, die Angebotspalette zu vergrössern. Der FGZ z.B. ermöglichen die Ersatzneubauten, mehr barrierefreie Wohnungen (mit Lift) zu bauen – für das Wohnen in der Nachkinderphase, im Alter.
- Ersatzneubauwohnungen sind mietzinsmässig zwar teurer als Altbauwohnungen, doch dank Kostenmiete gleicht sich das über die Jahre wieder an.
- Wichtig für die FGZ ist eine gute Balance zwischen günstigen Altbauwohnungen und teureren neuen Wohnungen.



Die 13. Etappe der FGZ («Grünmatt»)



FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich

Die Idylle der 3. Etappe der FGZ (2006)



F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich

Das Beispiel Ersatzneubau «Grünmatt»

- 1929 erbaut – von den Architekten Kessler und Peter geplant.
- Die 64 Reihenhäuser standen auf einer sehr grossen Fläche von 28'805 m² (ohne die beiden Stichstrassen mit 3'059 m²).
- Sie waren eingeschossig, nicht unterkellert und feucht (Rheumahäuser).
- Es gab überaus grosszügige Gärten – bis zu 1000 m².
- Aus Sicht des FGZ-Vorstandes drängte sich hier ein Ersatzneubau ganz klar auf:
 - Die Bausubstanz war völlig ungenügend, und
 - Das Areal war derart gross, dass es – mit Blick auf das knappe Gut «Boden» – eigentlich nicht zu verantworten ist, nur so wenigen Menschen hier Wohnraum zu bieten.



9 Jahre Vorlauf vor dem Studienauftrag im September 2006 mit 6 Architektur-Teams

- Februar 1997: Eine ausserordentliche Generalversammlung bewilligte eine letzte Sanierung (Pinsel-Sanierung), die 1998 ausgeführt wurde. Damit war vorentschieden, dass die 1929 erstellte 3. Etappe einem Ersatzneubau weichen wird.
- Ab 2000 werden alle neuen Mietverträge mit dem mutmasslichen Abbruchdatum 2010 versehen.
- 2004: Die FGZ-Generalversammlung nimmt zustimmend Kenntnis vom FGZ-Bauleitbild 2004-2025, in dem die 3. Etappe für einen Ersatzneubau vorgesehen ist. Die Bausubstanz wird als schlecht beurteilt, die nicht-unterkellerten Reihenhäuser haben Feuchtigkeitsprobleme.
- Mai 2006: Info- und Diskussions-Abend für die FGZ-Bevölkerung. Thema: Sollen die Reihenhäuser wieder durch Reihenhäuser ersetzt werden?



Realisierungs-Schritte der neuen «Grünmatt»

- Mai 2007: Die Jury entscheidet sich für das Projekt der Graber Pulver Architekten, Bern/Zürich.
Den 2.Rang holen sich weber-brunner architekten, Zürich.
- September 2007: Eine a.o. GV sagt klar JA zum 4-Millionen-Projektierungskredit.
- Die FGZ-Verwaltung kann dank diesem Grundsatzentscheid den bisherigen Bewohnerinnen und Bewohnern Umzugs-Angebote machen.
- September 2009: eine a.o. GV bewilligt 84,98 Mio. für die Erstellung des Ersatz-Neubaus, der grösste je in der FGZ gesprochene Kredit.
- März 2010: Beginn des Abbruchs der obersten zwei Zeilen.
- Febr. 2012 – März 2014: Bezug der vier Zeilen in Etappen.
- Voraussichtliche Kosten: 84,17 Mio. (BKP 1-5 inkl. Parkier./Sondernutz.)
- 4537 Fr./m² HNF, BKP 1-5 ohne Parkierung und ohne Sondernutzung



Der Abbruch der letzten Zeile



F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich

Die «Grünmatt» im Bau (155 Wohnungen)

Oberhalb ist die Friesenberghalde von Ernst Gisel sichtbar



Baubeginn:

Februar 2010

Bauvollendung:

Sommer 2014

155 Wohnungen

2 Ateliers

18 Individualzimmer

2 Gästezimmer

1 Gemeinschaftsraum

1 Kindergarten

1 Kinderhort

1 Pflegewohngruppe

F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich

Autofreie Wohnsiedlung «Grünmatt»



F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich

Beispiele von Nettomieten* (ab 1.10.15: 8% Abschlag)

- 2½ Zi-Wohnung 62,4 – 65,0 m² Fr. 1318 – 1563
- 3½ Zi-Wohnung 72,9 – 85,7 m² Fr. 1558 – 1888
- 4½ Zi-Wohnung 100,7 – 103,0 m² Fr. 1883 – 2213
- 5½ Zi-Wohnung 118,5 – 119,3 m² Fr. 2416 – 2646

- 4½ Zi-Reihenhaus 117,0 m² Fr. 2224 – 2274

(Die alten 3- und 4-Zi-Reihenhäuser, 75 bzw. 87 m², kosteten netto zwischen 950 und 1300 Franken Miete.)

* Die Bauabrechnung liegt noch nicht vor.

FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich



Blick auf Loggias und PV-Anlage auf den Dächern

(Der Energieertrag Photovoltaik-Anlage beträgt 370'000 Kwh/Jahr)



FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich

Grünmatt vorher und nachher

	vorher	nachher	Veränderung in %
- Zahl der Wohnungen bzw. Reihenhäuser (RH)	64 RH	155 (davon 59 RH)	+142%
- Bewohner/innen	197	490	+149%
- Wohnfläche	6'060 m ²	15'940 m ²	+163%
- Fläche pro Person	31 m ²	33 m ²	+6%

Fazit

- Es wohnen weit mehr Menschen auf derselben Bodenfläche, und das in guter Qualität, massvoller Ausnutzung und in idealer Umgebung für Kinder (autofrei, Tiefgarage zw. 2 obersten Zeilen).
- Die privaten Gärten sind kleiner, der halböffentliche und der öffentliche Raum sind dafür deutlich grösser geworden.
- Für junge Familien mit kleinen Kindern ist diese Öffentlichkeit manchmal anspruchsvoll.
- Die Bewohnenden unterhalten zwei Gemeinschaftskompostanlagen, und am 22. Aug. fand bereits das vierte Siedlungsfest statt. Die Gemeinschaft ist klar am Wachsen.



Besten Dank für Ihr Interesse

www.fgzzh.ch

F G Z

Familienheim Genossenschaft Zürich

