

Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) stellt Ersatzneubausiedlung Grünmatt fertig

MEHR ALS REIHENHÄUSER



Bilder: Ralph Hut

Die Qualitäten des Reihenhauses weiterentwickeln: Diesem Anspruch ist die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) beim Neubau ihrer dritten Etappe gerecht geworden. Darüber hinaus hat sie ein breites Raumangebot für die verschiedensten Bedürfnisse geschaffen. Davon profitieren fast 500 Bewohnerinnen und Bewohner – mehr als doppelt so viele wie in der ersetzten Siedlung.

Von Richard Liechti

Selten war die Notwendigkeit eines Ersatzes so offensichtlich: Die 64 eingeschossigen Reihenhäuser aus dem Jahr 1929 boten gerade mal drei oder vier Zimmer. Sie besaßen nur einen kleinen Kohlekeller, standen also direkt im lehmigen Üetliüberhang und galten nicht umsonst als «Rheumahäuser». Den Kontrast dazu bildeten die grosszügigen privaten Gärten. Ein Areal von fast 32 000 Quadratmetern Fläche bot sich damit für eine Verdichtung an.

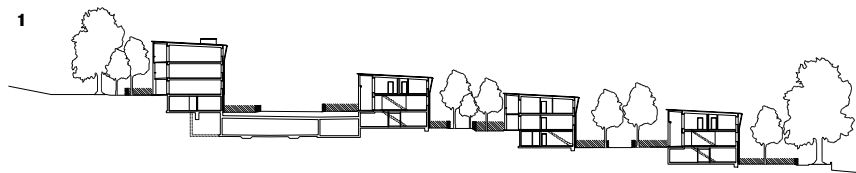
Langer Prozess

Dafür war allerdings Überzeugungsarbeit bei den Mitgliedern nötig. Denn die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), die im Friesen-

Die Siedlung Grünmatt bietet einen Mix an Geschosswohnungen (rechts) und Reihenhäusern (links). Statt ausgedehnter Privatgärten gibt es grosszügige Gehwege, die als Spiel- und Begegnungszonen dienen.

berg in Zürich Wiedikon die grösste genossenschaftliche Gartenstadtsiedlung der Schweiz besitzt, hatte noch niemals zuvor Reihenhäuser abgebrochen. Das «eigene» Häuschen mit Garten mache doch gerade die Wohnqualität der FGZ aus – dieses Argument hörte Genossenschaftspräsident Alfons Sonderegger immer wieder. Und die grosse Nachfrage nach dieser Wohnform bestätigt es. Darauf ging die Genossenschaft denn auch ein, setzt sie doch auf ein hohes Mass an Mitbestimmung der Mitglieder (siehe auch Interview auf Seite 10).

Schon 1997 hatte man die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler darüber informiert, dass die einfachen Häuschen der Etappe 3 an der Grünmatt- und der Baumhaldenstrasse nur noch sanft saniert und in zehn bis fünfzehn Jahren ersetzt würden. Nach der Jahrtausendwende erarbeitete die FGZ in einem partizipativen Prozess ein Bauleitbild 2004–2025, das die Mitglieder im Jahr 2004 mit grossem Mehr guthiessen. In diesem strategischen Pla-



Pläne: Graber Pulver/FGZ



1 In der Schnittzeichnung wird die Abtreppung deutlich, dank der alle Aussenräume ebenerdig sind.

2 Gesamtsituation der Neubausiedlung Grünmatt. Die viergeschossige (bergseitig dreigeschossige) Zeile 1 liegt zuoberst, während Zeilen 2 bis 4 dreigeschossig beziehungsweise zweigeschossig sind.

nungsinstrument war der Neubau der dritten Etappe zu Beginn des folgenden Jahrzehnts festgehalten. Dort stand aber auch zu lesen: «Bei Ersatzneubauten prüft die FGZ immer die Machbarkeit von Reihenhäusern. In Erwägung gezogen werden auch reihenhausähnliche Wohnformen (...). Wichtig ist ein guter Bezug zum Aussenraum.»

Grosses Mehr

Diese Vorgaben finden sich denn auch in der Ausschreibung des Studienauftrags unter sechs eingeladenen Architektenteams. Vorangegangen war eine Testplanung, die in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau erfolgte. Da ihr das Land gehört, veranstaltete die Genossenschaft den Wettbewerb jedoch selbst, wobei sie das Büro arc Consulting mit der Organisation betraute. Neben den weiterführenden Ideen zum Thema Reihenhause und der Verpflichtung zur Gartenstadtidee war von den Teilnehmenden ein Raumprogramm gefordert, das weit über die Bedürfnisse der traditionellen Familie hinausging.

Sieben Jahre später, im März 2014, sind die letzten der 155 neuen Wohnungen bezogen

worden. Nun lässt sich an der fertigen Siedlung überprüfen, warum das Projekt von Graber Pulver Architekten nicht nur das Preisgericht des Architekturwettbewerbs überzeugte, sondern auch die Genossenschaftsmitglieder. Sie hatten an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Jahr 2007 mit grossem Mehr einen Projektierungskredit bewilligt. Genauso deutlich stimmten sie im Jahr 2009 dem Baukredit in Höhe von rund 85 Millionen Franken zu. Eine weitere Hürde, die das Projekt zu bewältigen hatte, war die Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Städtzürcher Gemeinderat.

Hanglage klug genutzt

Entstanden sind vier parallel zum Hang verlaufende Zeilen mit insgesamt 13 Häusern, die an die frühere Bebauung gemahnen. Neben den bescheiden gehaltenen privaten Aussenräumen fallen die grosszügigen Wege zwischen den Zeilen 1 und 2 sowie 3 und 4 auf. Der unterschiedlich gekrümmte Verlauf der Gebäudezeilen bewirkt eine Aufweitung und Verengung, was attraktive Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten schafft. Im Notfall könnte hier aber auch



ein Feuerwehrauto problemlos vorfahren. Das Pflanzkonzept in den halböffentlichen und den privaten Grünräumen orientiert sich mit Obst- und Zierobstbäumen sowie Hecken und Sträuchern eng am Charakter der traditionellen Gartenstadtsiedlung.

Die Gebäudezeilen gleichen die Hanglage mit einer Abtreppung aus, besitzen also jeweils talseitig ein Geschoss mehr. Ebendieses «Bauen mit dem Hang» bedeutet gemäss Alexander Huhle von Graber Pulver Architekten eine grosse Qualität. Denn dadurch sind durchwegs ebenerdige Erschliessungen und Freiflächen entstanden, was sowohl die spielenden Kinder als auch die Velofahrer freuen wird, geschweige denn diejenigen, die auf eine Gehilfe oder einen Rollstuhl angewiesen sind. Auch die Aufgänge zwischen den Hauszeilen sind teils als Rampen ausgestaltet.

Holz-Beton-Mischbau perfektioniert

Bei der Konstruktion setzte die FGZ wiederum auf einen Holz-Beton-Mischbau, mit dem sie beim letzten Neubau am Hegianwandweg gute Erfahrungen gemacht hatte. Sockelgeschoss und Treppenhäuser sind betoniert, während

die Fassaden aus vorfabrizierten Holztafelementen bestehen, die «just in time» geliefert wurden. Anders als beim Hegianwandweg, wo die Holzdecken zu einzelnen Klagen wegen Trittschalls geführt hatten, setzte man auf eine Holz-Beton-Verbunddecke, die Schallübertragungen durch ihre Masse wirksam verringert. Die Bauweise mit vorfabrizierten Holzelementen birgt gemäss Architekt Alexander Huhle vor allem in Bezug auf einen raschen Bauablauf und eine geringe Feuchtigkeit Vorteile. Die Bewohnerschaft lobte zudem das Wohnklima, obwohl die Innenwände verputzt sind und der Holzcharakter nur an den Decken ersichtlich ist.

Ganz anders bei den Fassaden, deren Erscheinungsbild vom Baustoff Holz geprägt ist. Dabei schafft die einfache Brettschalung gemäss dem Architekten wiederum Bezüge zur Bodenständigkeit der bestehenden Reihenhäuschen und zum romantischen Moment der Gartenstadtidee. Während die Loggiafassaden als cremefarbene gehobelte Brettschalung mit feinen Fugen daherkommen, weisen die stadtseitigen Nordfassaden eine sägerohe Schalung mit feinen Fugen und unterschiedlichen Reliefs auf. Sie sind in Farbfelder aufgeteilt, deren

3 Von den oberen Geschossen eröffnet sich der Blick über die Stadt. Die Dächer beherbergen eine Photovoltaikanlage, die Strom für hundert Haushalte erzeugt.

4 Blick von der Friesenbergstrasse auf die talseitigen Fassaden und die Zufahrt zur Tiefgarage.

5/6 Der Baustoff Holz tritt auch im Fassadenbild in Erscheinung. Beim Farbkonzept liessen sich die Architekten von den Bauten im Quartier inspirieren.



- 1 Grundriss einer 3 1/2-Zimmer-Wohnung (86 m²).**
- 2 Die Geschosswohnungen bieten einen geräumigen zweiseitig orientierten Wohn-Ess-Raum.**

Proportionen sich an denen eines Reihenhauses orientieren. Bei der Farbgebung haben sich die Architekten von den Bauten im umliegenden Quartier inspirieren lassen – sie reichen von erdfarbenen Tönen bis hin zum Pink, das durchaus für Diskussionsstoff sorgt.

Raumprogramm für viele Bedürfnisse

Beim Wohnungsmix dominieren die Typen Geschosswohnung und reihenhausartige Triplex-Wohnungen. Die Geschosswohnungen sind dabei insbesondere in der obersten, viergeschossigen Zeile angelegt. Sie ist als einzige mit Liften erschlossen, und zwar bis in die Tiefgarage, wodurch sich diese Einheiten auch für ältere Bewohnerinnen und Bewohner eignen. Besonders angesprochen waren denn auch bisherige Reihenhausesmieter, die wegen Unterbelegung bald in eine kleinere Einheit hätten wechseln müssen. Dafür gibt es bei der FGZ

nämlich Zügelrunden (vgl. Seite 10). Dies schlug sich in den Wohnungsgrößen nieder. Die Dreieinhalbzimmerwohnung ist der häufigste Typ, wobei es Versionen mit 86 und mit 73 Quadratmetern gibt, die sich auch für kleinere Budgets eignen. Tatsächlich verzeichnete man gut hundert interne Wechsel, so dass eine stattliche Zahl von günstigen Reihenhäusern im Altbestand für neu zuziehende Familien frei wurde. Ein grosser, zweiseitig orientierter Wohn-Essraum bestimmt das Wohngefühl in den Geschosswohnungen. Jede Einheit verfügt über eine geräumige Loggia; vom ersten und zweiten Obergeschoss (ein zweites gibt es nur in der obersten Zeile) genießt man den Blick über die Stadt.

Die 59 Reihenhäuser- oder Triplexeinheiten finden sich in der zweiten und der vierten Zeile. Sie verfügen sowohl über einen Nordgarten im talseitigen Sockelgeschoss als auch einen Südgarten mit Loggia im bergseitigen Erdgeschoss, wo sich der Wohnungseingang befindet. Das Erdgeschoss besteht aus einem einzigen grossen Wohn-Essraum und der Küche, während sich die Schlafzimmer und die Nasszellen im Sockel- und im Obergeschoss befinden. Dies bietet die willkommene Möglichkeit zur Trennung von Eltern- und Kinderzimmern. Eindrucklich ist das weitere Raumangebot: Neun 5 1/2-Zimmer-Duplexwohnungen bieten einen ähnlichen Komfort wie das Reihenhäuser. Erstmals hat die FGZ zumietbare Individualzimmer unterschiedlicher Grösse und zwei Gästezimmer mit rund 25 Quadratmetern Fläche erstellt; auch drei Ateliers (31 m²) stehen zur Verfügung. Kindergarten und Kinderhort sind ebenso in die Siedlung integriert wie eine Pflegewohngruppe (280 m²), alle mit eigenem Aussenbereich. Neu für eine Reihenhäusersiedlung ist auch der Gemeinschaftsraum samt Küche von stattlichen 160 Quadratmetern Grösse.

KOSTENGARANTIEVERTRAG: MEHR TRANSPARENZ, ABER NICHT BILLIG

Um die angepeilten Mietzinse auch tatsächlich zu erreichen, setzte die FGZ auf ein neues Instrument: den SIA-Baukostengarantievertrag. Ähnlich wie bei einem GU-Vertrag mit festem Werkpreis garantiert die Firma SGC ein Kostendach, wobei der überprüfte Kostenvoranschlag die Grundlage bildete. Im Falle von Kostenüberschreitungen käme eine Versicherungsdeckung zum Tragen, die man beim Grünmatt-Projekt auf Mehrkosten von bis zu zehn Prozent oder 6,67 Millionen Franken abschloss. Dafür hatte die Genossenschaft ein Entgelt von 599 000 Franken zu entrichten (einschliesslich Versicherungsprämien). Im Weiteren gilt ein Selbstbehalt von einer Million Franken.

Alexander Huhle von Graber Pulver Architekten würde dieses Modell gerade für grosse Genossenschaftsneubauten weiterempfehlen. Mit dem Kostengaranten sitze ein zusätzlicher Controller am Tisch, der wertvolle Hinweise gebe. Einer im Milizsystem organisierten Genossenschaft ermögliche dies, ein derart grosses und komplexes Projekt konventionell, also mit Einzelunternehmern, zu realisieren, ohne das volle Kostenrisiko tragen zu müssen. Sascha Fässler, Präsident der FGZ-Baukommission, bestätigt das positive Urteil über die professionelle Projektbegleitung. Der Kostengarant trage tatsächlich dazu bei, dass sowohl Planer als auch Bauträgerin alle Entscheide hinsichtlich der Kostenfolgen überprüften.

Letzter Reihenhäuserneubau?

Ein solches Projekt hat allerdings seinen Preis. Die strengen Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung konnten leider nicht eingehalten und damit keine staatlich subventionierten

Wohnungen angeboten werden. Dafür war zum Teil der instabile Baugrund im Friesenberg verantwortlich, der eine aufwendige Sicherung nötig machte. Als grössten Kostenfaktor bezeichnet der Architekt jedoch die Typologie mit den langen Hauszeilen, die eine geringe Tiefe und nur wenige Geschosse aufweisen. Gleichzeitig erforderten die Reihenhäuser eine grosse Zahl bestimmter Bauteile wie etwa Haustüren oder Treppen.

Nicht zu vergessen sind die strengen Vorschriften im energetischen Bereich, die mit kompakten Grossvolumen viel einfacher zu erfüllen sind. Alexander Huhle unterstreicht zwar die Qualität des Kleinmassstäblichen, wie es die Bauträgerin und die Genossenschaftsmitglieder ausdrücklich gewünscht hätten. Er sagt aber auch: «Aus Gründen der Kosten- und Energieeffizienz steht zu befürchten, dass dies das letzte Projekt in dieser Art sein wird.» Trotzdem kann die FGZ in der Neubausiedlung auch 4½-Zimmer-Geschosswohnungen und 3½-Zimmer-Reihenhäuser zu Nettomieten von weniger als zweitausend Franken anbieten – und dies ohne interne Querverbilligungen. Dämpfend wirkt sich aus, dass die FGZ den Landwert mit rund 170 Franken pro Quadratmeter sehr tief ansetzte.

Bewohnerzahl mehr als verdoppelt

Für FGZ-Präsident Alfons Sonderegger sticht bei diesem Projekt die Qualität des Aussenraums besonders hervor. In einer Zeit, da das



MINERGIESTANDARD ERST BEI ANSCHLUSS ANS ANERGIENETZ

Obwohl hohe energetische Ziele mit dem Reihenhausbau nur schwer zu erreichen sind, legte man die Neubauten in der Grünmatt auf die Anforderungen des Minergielabels aus, mit den entsprechenden Dämmungen, Verglasungen und einer kontrollierten Lüftung. Erst wenn die Siedlung an das Anergienetz der FGZ (vgl. Seite 13) angeschlossen wird, könnte theoretisch eine Zertifizierung erfolgen.

Das Erdsondenfeld, das für das Abwärmenetz im Bereich der dritten und vierten Hauszeile angelegt wurde, kam als zusätzliche Herausforderung während der Planung hinzu. Das Gleiche gilt für die Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachlandschaft, die Strom für hundert Familien liefert und damit das grösste Solarkraftwerk in der Stadt Zürich ist (vgl. *Wohnen* 10/2012).



1 Grundriss eines 4½-Zimmer-Reihenhauses (117 m²).

2/3 Die Reihenhäuser bieten einen grossen Wohn-Ess-Raum im Erdgeschoss ...

4/5 ... während sich die Schlafräume im Ober- und im Sockelgeschoss befinden. Letzteres verfügt über einen eigenen kleinen Garten und kann, wie das Bild zeigt, auch zur Kontemplation genutzt werden.

Gärtnern längst nicht mehr der Selbstversorgung dient, habe man richtigerweise nur noch schmale Streifen individueller Aussenräume und dafür umso grössere gemeinschaftliche Begegnungszonen geschaffen. Diese sind im Gegensatz zur früheren Bebauung frei vom motorisierten Verkehr – ein Eldorado für die Siedlungskinder. Mit der Tiefgarage, die sich zwischen den obersten zwei Zeilen erstreckt, ist auch das frühere Parkierungsproblem gelöst. Allerdings mussten gemäss alter Parkplatzverordnung 128 Plätze erstellt werden, was den heutigen Bedarf übersteigt.

Mit dem Grünmatt-Neubau hat die FGZ den Wunsch ihrer Mitglieder, die Wohnqualität des Reihenhauses zu erhalten, erfüllt. Das übergeordnete Ziel war allerdings die Verdichtung. Mit grosser Befriedigung nimmt Alfons Sonderegger denn auch zur Kenntnis, dass im Friesenberg nicht einfach mehr Wohnfläche, sondern tatsächlich Lebensraum für mehr Menschen geschaffen wurde. So ist nicht nur die Anzahl Wohnungen von 64 auf 155 gestiegen. Mit 482 hat sich auch die Bewohnerzahl mehr als verdoppelt. Davon sind 172 fünfzehnjährig und jünger – der beste Beweis dafür, dass die Familienheim-Genossenschaft Zürich Tradition und Erneuerung unter einen Hut gebracht hat. ■

BAUDATEN

Bauträgerin:

Familienheim-Genossenschaft Zürich

Architektur:

Graber Pulver Architekten AG, Zürich/Bern

Baumanagement:

Perolini Baumanagement AG, Zürich

Weitere Planer:

4d AG Landschaftsarchitekten BSLA, Bern (Aussenraum)

Pirmin Jung, Rain (Holzbauingenieur)

Energiebüro AG, Zürich

(photovoltaische Anlagen)

Unternehmen (Auswahl):

Arge Implen Bau AG/Brunner Erben AG (Baumeister)

Arge Blumer-Lehmann AG/Kost Holzbau AG (Montagebau Holz)

Fenster Nauer AG (Fenster in Holz)

Herzog Küchen AG (Küchen)

ThyssenKrupp Aufzüge AG (Aufzüge)

Schenker Storen AG (Sonnenschutz)

Schulthess Maschinen AG (Waschautomaten)

GGZ Gartenbau-Genossenschaft Zürich

(Umgebung)

Umfang:

155 Wohneinheiten (davon 59 Triplex, 9 Duplex), 18 Individualzimmer, 3 Ateliers, 2 Gästezimmer, Kindergarten, Kinderhort, Pflegewohngruppe, Gemeinschaftsraum, Tiefgarage (128 Plätze)

Bauzeit Gesamtprojekt (drei Lose):

März 2010 bis März 2014

Baukosten provisorisch (BKP 1-5):

ca. 87 Mio. CHF gesamt
4537 CHF/m² HNF (exkl. Parkierung, Bauherrenleistungen, Finanzierung)

Mietzinsbeispiele:

*3 1/2-Zimmer-Geschosswohnung
(72,9–85,7 m²):*

1558–1888 CHF plus 60 CHF NK

*4 1/2-Zimmer-Geschosswohnung
(100,7–103 m²):*

1883–2213 CHF plus 75 CHF NK

4 1/2-Zimmer-Triplexhaus (117 m²):

2224–2274 CHF plus 85 CHF NK