



FGZ ersetzt Siedlung an der Schweighofstrasse durch Quartierzentrum

Neues Zentrum für die Gartenstadt

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) hat im Dezember im Herzen «ihres» Friesenbergquartiers ein Quartierzentrum eingeweiht. Der Neubaukomplex, der in zwei Etappen erstellt wird, bildet einen zentralen öffentlichen Platz und konzentriert wichtige Funktionen wie Einkaufen, Gastronomie, Alterswohnen und Gesundheit. Bezogen werden konnten auch die ersten 38 von dereinst 101 Wohnungen.

Von Elias Kopf

Die am Friesenberg in Zürich Süd beheimatete Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) ist zwar nicht die grösste Baugenossenschaft in der Schweiz. In ihrer flächigen Ausdehnung aber steht sie ausser Konkurrenz. Ursprünglich als Gartenstadt nach englischem Vorbild geplant, ist hier auf rund vierzig Hektaren seit 1924 ein zusammenhängender Quartierteil mit mehr als zweitausend Wohneinheiten herangewachsen. Herrschten am Anfang Reihen-

einfamilienhäuser vor, gesellten sich zu diesen ab Ende der Vierzigerjahre in verschiedenen Bauphasen zahlreiche Mehrfamilienhäuser. Seit den Achtzigerjahren wurden bereits mehrere Ersatzneubauten für in die Jahre gekommene Siedlungen realisiert.

Belegungsvorschriften mit Folgen

Insgesamt leben in den FGZ-Siedlungen heute rund 5700 Menschen. Der Anteil der unter 19-Jährigen ist mit 28 Prozent



Bilder aussen: Renate Wernli

Mit der ersten Etappe des neuen Quartierzentrums konnte der öffentliche Friesenbergplatz eingeweiht werden. Er soll zum Treffpunkt werden. Über ihn sind diverse Läden, ein Restaurant sowie ein «Gesundheitshaus» erreichbar.

troffenen geeignete Umzugsobjekte bereitzustellen.

Dies spielte denn auch beim neuen Quartierzentrum eine wichtige Rolle. Es ersetzt eine in den Fünfzigerjahren entstandene FGZ-Siedlung mit 96 Wohnungen und einigen Ateliers an der Schweighofstrasse im Herzen des Quartiers. «Ein Ziel ist es, das Angebot an geeigneten Wohnungen für die aus den Zügel Fristen entstehenden Umzüge zu vergrössern», hiess es im Projektantrag an die ausserordentliche Generalversammlung von 2014. Angesprochen war damit vor allem die Altersgerechtigkeit. Denn viele der bestehenden kleineren FGZ-Wohnungen verfügen weder über einen Lift noch über rollstuhlgängige Grundrisse und befinden sich häufig an Hanglagen, die für ältere Leute schlecht erreichbar sind. Mit dem Ersatzbau, dessen erste Etappe nun bezogen wurde, schafft die FGZ insgesamt 101 neue Wohnungen, die barrierefrei sind und grösstenteils über zweieinhalb oder dreieinhalb Zimmer verfügen; ein Viertel davon ist subventioniert.

Ein Bau – zwei Plätze

Der FGZ ging es aber auch darum, im Rahmen einer massvollen Verdichtung den lange gehegten Wunsch nach einem grösseren, lebendigen Quartierzentrum mit Läden, Gastronomie und einem Platz für Quartieraktivitäten zu verwirklichen. Bereits 1999 war dieses Anliegen an einer

«Zukunfts-Werkstatt» zum 75-Jahre-Jubiläum formuliert worden. «Das neue Quartierzentrum schafft nun einen solchen Begegnungsraum. Herzstück ist ein öffentlicher Platz mit Zugängen von allen Seiten, der zum Treffpunkt für das ganze Quartier werden soll», freut sich der FGZ-Kommunikationsbeauftragte Johannes Marx, der das Projekt des Zürcher Architekturbüros Enzmann Fischer Partner AG von Anfang an begleitet hat.

An der Frontseite öffnet sich der neue Friesenbergplatz auf die verkehrsreiche Schweighofstrasse. Die anderen drei Seiten werden von einem langgezogenen Gebäudekomplex eingefasst. Dieser wird, wenn auch die zweite Etappe fertiggestellt ist, eine 200 Meter lange, liegende «2» bilden, die zwischen Schweighofstrasse im Süden und Arbentalstrasse im Norden hin und her mäandert und sich dabei gekonnt in die Umgebung einfügt. Als Gegenstück zum städtischen Friesenbergplatz entsteht dabei an der verkehrsarmen Arbentalstrasse ein sanft abfallender grüner Hof, der die Verbindung zu den Grünflächen der anschliessenden Siedlung herstellt.

Tante-Emma-Laden und Beiz

Ein als Treppe gestalteter Nord-Süd-Durchgang und ein breiter, kinderwagen- und rollstuhlgängiger Durchbruch zwischen Platz (Westteil) und Park (Ostteil) betonen die Scharnierfunktion des neuen Gebäudes. «Mit dieser Setzung und dank einer durchgehenden Höhe von maximal fünf Geschossen fügt sich die neue Grossform nahtlos in den homogenen Kontext des Friesenbergquartiers ein», urteilte die Wettbewerbsjury über das Projekt. An der Fassade dominieren horizontal verlaufende, hinterlüftete Bänder aus Faserzementelementen. Spielerisch eingerückte Loggien sowie die Platzierung der Fassadenbänder und Fenster auf unterschiedlich tiefen Ebenen lockern die strenge Gliederung auf. Mit 26 Prozent ist der Fensteranteil für ein Wohngebäude aussergewöhnlich hoch.

In der bereits fertiggestellten westlichen Gebäudehälfte sind zahlreiche zen-

fast doppelt so hoch wie im Rest der Stadt; gleichzeitig liegt der Wohnflächenverbrauch pro Person mit 31 Quadratmetern gut ein Fünftel unter dem Zürcher Durchschnitt. Der Grund sind strikte Belegungsvorschriften: «Wenn die Kinder ausfliegen, machen wir den Eltern drei Angebote für eine kleinere Wohnung; die Zügel Fristen sind verbindlich», erklärt FGZ-Präsidentin Karin Schulte. So wird verhindert, dass Paare oder Einzelpersonen die begehrten Familienwohnobjekte auf Jahrzehnte hinaus blockieren. Mit ihrer strikten Belegungspolitik steht die FGZ allerdings in der Pflicht, für die Be-



Wenn die zweite Bauetappe fertiggestellt ist, umfasst der Gebäudekomplex neben dem städtischen Friesenbergplatz zur lauten Schweighofstrasse hin auch einen begrüneten Hof zur ruhigen Arbentalstrasse hin.



Verströmt «Piazza»-Flair: der mit dunklen Klinkersteinen versehene neue Friesenbergplatz.

trale Dienstleistungen untergebracht. So beherbergt das Erdgeschoss beispielsweise wie in der ursprünglichen Siedlung auch den Coop, neu mit integrierter Postfiliale, und das neue Quartierrestaurant

«La Piazza». Daneben findet man hier Läden für Accessoires und Wohndesign, einen Kiosk und eine Feinkostmetzgerei. Für zwei Ladenlokale werden noch geeignete Mieter gesucht. Man wolle mit diesen Angeboten nicht in Konkurrenz zu den nahegelegenen Einkaufszentren Brunapark und Sihlcity treten, erklärt Karin Schulte. Doch die FGZ sei überzeugt, dass eine Vor-Ort-Versorgung mit Alltagsgütern wie etwa Milch und Brot für ein lebendiges Quartier von grosser Bedeutung sei. «Dabei geht es keineswegs nur ums Einkaufen, sondern auch um soziale Aspekte wie Meinungs austausch und persönliche Begegnungen. Der Tante-Emma-Laden und die Quartierbeiz haben auch im Zeitalter von Online-Shopping und Fastfood nicht ausgedient», ist sie überzeugt.



Der als Treppe gestaltete Nord-Süd-Durchgang (links) wird von einem hindernisfreien Ost-West-Durchgang (rechts, Bildmitte) ergänzt, der dereinst zum begrünten Hof führen wird.

Experimentelles Wohnen im Cluster

Im neuen Quartierzentrum bietet die FGZ erstmals auch Clusterwohnen an. Acht Wohnungen mit zweieinhalb oder dreieinhalb Zimmern sind im Obergeschoss des Gesundheitshauses untergebracht. Sie verfügen zusätzlich zur privaten Küche über eine Gemeinschaftswohnküche und eine allen zugängliche Terrasse, die Begegnungen und Aktivitäten von Bewohnern verschiedener Alters- und Familiensituationen ermöglichen. Hinter dem Konzept steht ein Verein, der auch das Reglement ausgearbeitet hat.

Zu reden gaben insbesondere die Mietverträge. Denn träte der Verein als Ver-

mieter auf, könnten die Clusterbewohner nicht zugleich FGZ-Genossenschafte sein, da Letzteres einen Mietvertrag mit der FGZ voraussetzt. «Sie kämen dementsprechend auch nicht in den Genuss von Vorteilen wie dem bevorzugten internen Umzug oder dem Stimmrecht an der Generalversammlung», sagt FGZ-Präsidentin Karin Schulte. Schliesslich habe die Lösung darin bestanden, dass sich der Verein zwar bei der Auswahl der Bewohner beteiligt, die Mietverträge aber direkt mit der FGZ abgeschlossen werden. Dadurch gelten im Cluster die gleichen Bedingungen wie in den anderen FGZ-Wohnungen.

Lärm- und Lüftungskonzept

Ab dem ersten Stock sind Wohnungen untergebracht. Sie sind durchwegs mit Lift erschlossen und erfüllen moderne Ansprüche an Kinderwagen- und Rollstuhltauglichkeit. So sind etwa die Nasszellen der kleineren Wohnungen mit Blick auf gehbehinderte Menschen mit schwellenlosen Duschen ausgestattet. In fast allen Wohnungen sind Wohnzimmer und Küche als durchgehender, offener Raum gestaltet. So kann trotz der Lärmbelastung durch die vielbefahrene Schweighofstrasse auf der abgewandten Seite oder bei den seitlichen Loggien bei Bedarf manuell gelüftet werden – zusätzlich zum automatischen Luftaustausch der Komfortlüftung. Mindestens die Hälfte der Zimmer jeder Wohneinheit geht direkt auf eine ruhige Seite. Zudem verfügt jede Wohnung über einen oder zwei



Mit maximal fünf Geschossen fügt sich der Gebäudekomplex gut ins Friesenbergquartier ein; die theoretisch mögliche Höhe wurde bewusst nicht ausgeschöpft.

Balkone oder – im obersten Geschoss – über einen Patio.

In den besonders exponierten Gebäudeecken an der Schweighofstrasse, wo sich dieses ausgeklügelte Lärmschutz- und Lüftungskonzept nicht umsetzen liess, mussten anders als ursprünglich vorgesehen Büros statt Wohnungen untergebracht werden. Zurzeit ist bei der Stadt ein Projekt für Tempo 30 auf der Schweighofstrasse im Bereich des Quartierzentrums in Arbeit. Dies würde die Lärmbelastung deutlich senken, und die Büros könnten zu Wohnungen umgenutzt werden. Bereits beschlossene Sache ist die Verschiebung der Bushaltestelle näher zum neuen Friesenbergplatz.

Dienstleistungen fürs Quartier

Im westlichen Kopfteil des Gebäudekomplexes sind neben einem Wohncluster (siehe Box) vor allem Dienstleistungen rund um Medizin, Pflege, Therapie und Wellness eingemietet. Unter anderem beherbergt das Gesundheitshaus zwei Alterswohngruppen der Pflegeheimorganisation Almacasa mit insgesamt 24 Einzelzimmern und einem Zweierzimmer. Die Räume lassen sich bei Bedarf zu grösseren Wohneinheiten für Paare verbinden. Almacasa bietet den zum Teil von Demenz betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern nicht nur Pflege rund um die Uhr, sondern auch ein Tagesprogramm mit sozialen Aktivitäten wie gemeinsamem Kochen.

Zwar sind die Alterswohngruppen völlig unabhängig von der FGZ, und es gibt für Genossenschaftsmitglieder keinen Anspruch auf bevorzugte Aufnahme. Doch betreibt Almacasa seine Standorte bewusst quartiernah. Dementsprechend geht man bei der FGZ davon aus, dass sich die gewünschten Synergien von selbst ergeben. «Solche Pflegeangebote vor Ort sind besonders dann wertvoll, wenn die Partnerin oder der Partner weiterhin in der angestammten Wohnung im Quartier bleibt und so häufig auf Besuch kommen kann», sagt Karin Schulte. Ebenfalls unabhängig von der FGZ funktionieren der lokale Spitexstützpunkt sowie die Gemeinschaftspraxis Medix, die verschiedene medizinische Fachgebiete abdeckt. Weiter gibt es im Gesundheitshaus Angebote wie Shiatsu und Yoga, eine «Fussfee» sowie eine Praxis für Physiotherapie und Osteopathie.

Indem die FGZ im neuen Zentrum bewusst Alters- und Gesundheitsdienstleistungen konzentriert, entsteht ein Angebot, von dem das ganze Quartier profitieren kann. Einzig der FGZ-eigene Seniorendienst, die Altersbetreuung FGZ, richtet sich exklusiv an Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. «Wir bieten unseren betagten Mitgliedern seit Jahrzehnten einen Einkaufs- und Wäscheservice sowie verschiedene soziale Aktivitäten wie zum Beispiel einen Sonntagsbrunch», erklärt FGZ-Sprecher Johannes Marx.

Zusammenzug von Verwaltung und Werkstätten

Nach Fertigstellung der östlichen Gebäudehälfte werden sich dort ein Hort und ein Kindergarten einquartieren, Ende

Baudaten

Bauträgerin:

Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)

Architektur:

Enzmann Fischer Partner AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:

Koepflipartner GmbH, Luzern

Baumanagement und Bauleitung:

Confirm AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Marti AG (Baumeister)
 AGB Bodenbeläge AG (Parkett)
 Alpic Intec Ost AG (Heizung)
 Elektro Kasper AG (Elektroanlagen)
 Ernst Schweizer AG (Alufenster und -türen)
 Fenster Fabrik Albisrieden AG (Holzfenster)
 Munishi AG (Küchen)
 Preisig AG (Sanitäranlagen)
 Schindler Aufzüge AG (Lifte)
 Zimmereigenossenschaft Zürich (Schreinerarbeiten)

Umfang (Etappen 1 + 2):

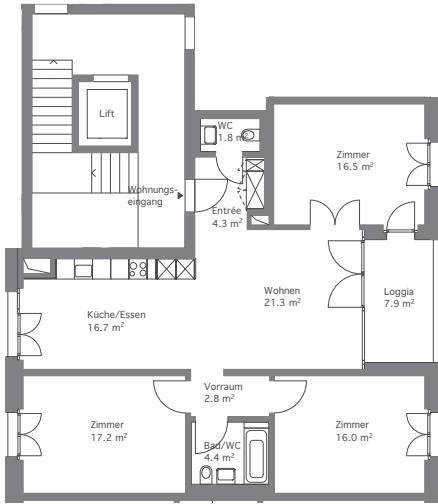
101 Wohnungen (davon 8 Clusterwohnungen), Büroräume, Restaurant, Läden, 2 Pflegewohngruppen, Gruppenpraxis, Therapieangebote, Spitexstützpunkt, Gemeinschaftsräume, FGZ-Verwaltung und FGZ-Regiebetriebe, Hort und Kindergarten, Tiefgarage

Baukosten Etappen 1 + 2 (BKP 1–5, provisorische Berechnung):

ca. 80 Mio. CHF total
 3720 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:

2 ½-Zimmer-Wohnung (60,2 m²):
 1205 CHF plus 78 CHF NK
 3 ½-Zimmer-Wohnung (79,5 m²):
 1606 CHF plus 95 CHF NK
 3 ½-Zimmer-Clusterwohnung (76 m²):
 1694 CHF plus 100 CHF NK
 4 ½-Zimmer-Wohnung (99,9 m²):
 1907 CHF plus 112 CHF NK

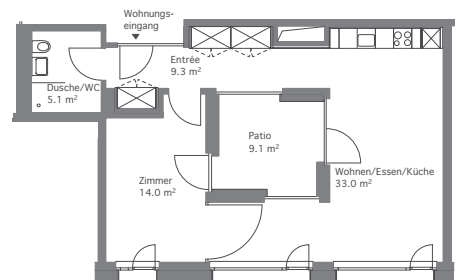


Die 4 1/2-Zimmer-Wohnungen sind um die 100 Quadratmeter gross.



In fast allen Wohnungen sind Wohnzimmer und Küche als durchgehender, offener Raum gestaltet. Viele verfügen über zwei Loggien.

Bilder innen: Annett Landsmann / Pläne Enzmann Fischer



Die Wohnungen der Clustereinheit befinden sich im obersten Geschoss. Jede einzelne verfügt über einen zentral platzierten, verglasten Patio, gemeinsam nutzbar ist zudem eine grosse Terrasse.



Mit den vielen Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmerwohnungen bietet die FGZ auch älteren Menschen Wohnraum. Statt mit Wannen sind sie mit schwellenlosen Duschen ausgestattet.

2019 auch die FGZ-Verwaltung. Die aktuell auf verschiedene Standorte verteilten Regiebetriebe mit ihren 30 Handwerkern wechseln bereits im Frühjahr 2018 ins nordseitige Erdgeschoss an der Arbestalstrasse; der FGZ-Fuhrpark wird dann in der dahinter- und darunterliegenden Tiefgarage untergebracht. Diese bietet auf zwei Geschossen auch einige Parkplätze für Coop-Kunden sowie einen Velokeller. Noch ein Untergeschoss tiefer befindet sich eine Heizzentrale des sogenannten Anergienetzes. Dabei handelt es sich um einen Nahwärmeverbund, der Abwärme aus Serverräumen nahegelegener Firmen nutzt (siehe *Wohnen* 6/2011). «Unser Ziel ist es, bis 2050 Heizöl und Erdgas durch Abwärme zu ersetzen und die CO₂-Emissionen um 90 Prozent zu senken», erklärt FGZ-Präsidentin Karin Schulte. ■