

aktuell

Wichtige Informationen über Ihre Wohn- und Baugenossenschaft

GEWOBAG



ALBISRIEDEN III

Visualisierung des Siegerprojektes Fellenbergstrasse

aktuell-Sonderausgabe zum Thema: Zukunft GEWOBAG-Siedlung Albisrieden

Ein Meilenstein

Diese Sonderausgabe des «aktuell» widmen wir ausschliesslich der Zukunft unserer grössten Siedlung Albisrieden. Die Zeit ist reif für die bereits mehrfach angekündigten Sanierungsarbeiten mit gleichzeitigem Ausbau der Dachgeschosse und für die Überbauung Fellenbergstrasse, das letzte grosse Neubaulprojekt in Albisrieden. Damit wäre die Siedlung Albisrieden, zumindest für diese Generation, gebaut.

Gesamtkonzept Albisrieden

Einer Siedlung mit derzeit 487 Wohnungen und wunderbaren Aussenräumen kann man nur mit einem umfassenden und vor allem nachhaltigen Gesamtkonzept gerecht werden. Denn so unterschiedlich die Wohnungen sind, sie alle

ergeben ein grosses Ganzes, das zusammengehört und alle Ansprüche an preiswerten und modernen Stadtwohnraum oder an Alterswohnungen abdeckt. Unter diesem ganzheitlichen Aspekt wurde der Architekturwettbewerb Fellenbergstrasse für die Umnutzung des Areals Samen Altorfer und der Studienauftrag für die Sanierung der Altbauten und die Erstellung von zusätzlichen Dachwohnungen in Auftrag gegeben.

Überzeugende Projekte

Beim Architekturwettbewerb Fellenbergstrasse wurde das Siegerprojekt von der Fachjury einstimmig gewählt und inzwischen nochmals an die Zusatzwünsche der GEWOBAG angepasst. Der Studienauftrag für die Sanierung und die Dachaufbauten liegt nun im Detail und mit

Budgetplanung vor und hat ebenfalls überzeugt. Die veranschlagten Kosten belaufen sich auf insgesamt CHF 87 Millionen, wovon CHF 50 Millionen auf die Sanierung und Dachaufbauten entfallen.

Der aktuelle Stand beider Projekte wird in dieser Sonderausgabe vorgestellt und an der nächsten ausserordentlichen Siedlungsversammlung von Albisrieden im Detail präsentiert und zur Abstimmung gebracht.

Mit diesen Massnahmen werden wir die Siedlungen Albisrieden I und II für die nächsten 30 bis 35 Jahre fit machen und gleichzeitig unser Versprechen nach Erhaltung von günstigen Wohnräumen einlösen.

EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen
und Genossenschafter

Dieses aktuell ist besonders, weil es über die Zukunft der Siedlung informiert, in der ich seit 45 Jahren zu Hause bin. Werfen wir einen kurzen Blick zurück. Am 18. Juni 1946 hat die Generalversammlung beschlossen, eine Siedlung mit 390 Wohnungen, sechs Einfamilienhäusern, einer Kinderkrippe und einem LVZ-Lebensmittelladen (heute Geschäfts-sitz der GEWOBAG) zu bauen. Die Wohnungen verfügten für damalige Verhältnisse über einen überdurchschnittlichen Komfort – sie hatten Bad und Zentralheizung. Eine Waschküche teilten sich zwei Hauseingänge. Die Aussenräume wurden bewusst sehr grosszügig gestaltet. Zusammen mit dem Kinderhort eine visionäre Entscheidung, von der die Siedlung heute noch profitiert.

Ab 1994 wurden immer wieder Erneuerungen durchgeführt. Es wurden unter anderem Fassaden isoliert, Küchen und Waschküchen zeitgemässer ausgestattet, vier grosse Tiefgaragen gebaut und zwei leistungsfähige Heizzentralen ersetzen die unzähligen Blockheizungen.

Im Jahre 2002 fällte der Vorstand den wegweisenden Entscheid, Albisrieden in dieser Form bestehen zu lassen. Menschen mit bescheidenem Einkommen sollten hier ein günstiges Zuhause finden – ein Angebot, von dem immer wieder auch Genossenschafter aus anderen rückgebauten Siedlungen Gebrauch machten.

Ein kluger Entscheid war auch der Arrondierungszukauf des Samen-Altortfer-Areals, auf dem nun die Überbauung Fellenbergstrasse realisiert wird. Zusammen mit den Sanierungen und Dachaufbauten schreiben wir gemeinsam GEWOBAG-Geschichte. Zumindest für die nächsten Jahrzehnte. Ich freue mich darauf, diese vom Vorstand und der Geschäftsleitung mit viel Arbeit und Herzblut entwickelten Projekte an der ausserordentlichen Siedlungsversammlung vorzustellen.

Fredy Schär, Präsident



ALBISRIEDEN III

Innervisualisierung Fellenbergstrasse

Siegerprojekt Architekturwettbewerb Fellenbergstrasse im Überblick.

Durchdachte Architektur

Die städtebauliche Aufgabenstellung war spannend, die Lösung durchdacht. Das Siegerprojekt mit zwei langgestreckten, vier- bis fünfgeschossigen Baukörpern und dem eigenwillig gestaffelten Winkelbau ergänzt die bestehenden Siedlungsbauten stimmig. Und der so entstehende begrünte Innenhof mit dem alten Baumbestand bringt zusätzliche Lebensqualität in die Siedlung. Sämtliche Hauseingänge liegen zur Strassenseite und sind somit gut auffindbar.

Gutes Raumgefühl

Die Architekten haben sich intensiv und aus Mietersicht mit der Raumaufteilung und der anspruchsvollen Lärmsituation an der Fellenbergstrasse auseinandergesetzt. Mit den grosszügigen Grundrissen und der familientauglichen Trennung von Tag- und Nachtbereich wurden gleich beide Aufgabenstellungen ideal gelöst. Die Wohnräume mit den gut isolierten, verglasten Loggien liegen bewusst auf der Strassenseite. Die natürliche Lüftung erfolgt durch die Wohnküche auf der ruhigen Hofseite.

Wohnungsspiegel Fellenbergstrasse 258–276, Zürich-Albisrieden

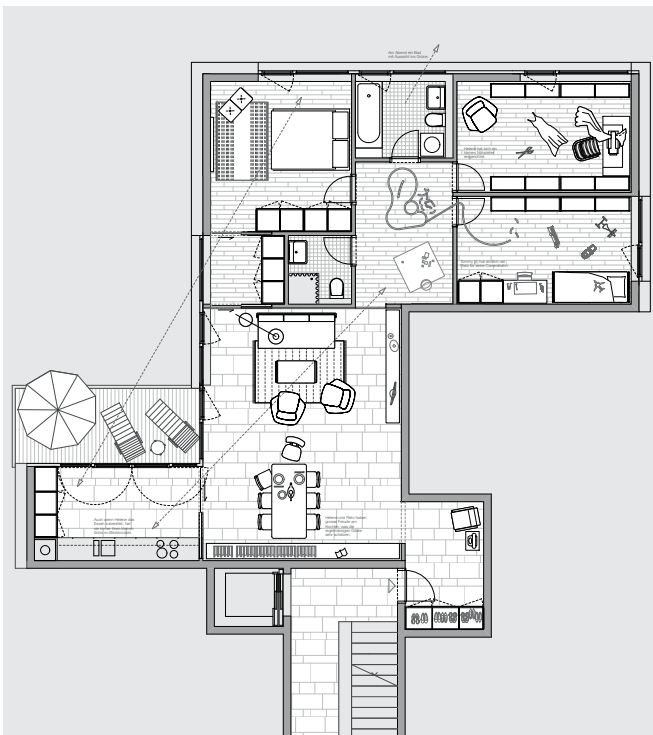
Objekt	Anzahl	Mietzins
2,5-Zimmer-Wohnung	12	CHF 1550.–
3,5-Zimmer-Wohnung	25	CHF 1850.–
4,5-Zimmer-Wohnung	33	CHF 2200.–
5,5-Zimmer-Wohnung	1	CHF 2600.–

Weitere Mietobjekte	Anzahl
Atelier/1,5-Zimmer-Wohnung	3
Siedlungslokal GEWOBAG	1
Coiffure	1
Dienstraum GEWOBAG	1
Arztpraxis	1

Total 74 Wohnungen



Situationsplan Fellenbergstrasse



4,5-Zimmer-Wohnung Grundriss Typ 1



4,5-Zimmer-Wohnung Grundriss Typ 2

Sämtliche Schlafzimmer sind ebenfalls auf der Hofseite angeordnet. Mit einer parkähnlichen Grünraumgestaltung und der Freilegung des Baches wird der Innenhof zusätzlich aufgewertet und lädt zum Verweilen und Spielen ein.

74 Wohnungen mit gutem Wohnungsmix

Der Wohnungsmix wurde auf Wunsch der GEWOBAG nochmals überarbeitet.

Neu entstehen insgesamt 74 Wohnungen (Raumangebot und provisorische Mietzinse siehe Tabelle). Geplant sind ausserdem ein Siedlungslokal (für Albrisrieden I bis III) für mindestens 50 Personen, Diensträume für die Reinigungs- und Gartenteams der GEWOBAG sowie eine Arztpraxis. Zudem sind zwei Tiefgaragen, Besucherparkplätze und Velo- und Motorradabstellplätze vorgesehen.

Bau in Etappen

Die Realisierung der Überbauung erfolgt in zwei Etappen. Die erste Etappe Fellenbergstrasse 272 bis 276 wird von 2012 bis 2014 umgesetzt. Anschliessend wird in der zweiten Etappe von 2014 bis 2016 die Fellenbergstrasse 258 bis 266 gebaut. Diese Zeitangaben sind natürlich vorbehaltlich der Bewilligung durch die Siedlungsversammlung sowie einer zügigen Behandlung des Baugesuches.



ALBISRIEDEN

Innenvisualisierung Dachausbauten

Aufstockung mit 38 hellen Dachwohnungen. Die attraktivste Form von verdichtetem Bauen.

Raum für junge Menschen

Dachausbauten sind die mit Abstand günstigste Variante, die bestehenden Wohnungen um neue Einheiten mit hoher Wohnqualität zu ergänzen. Das ist nicht nur zonenkonform, sondern erweitert das Wohnungsangebot in Albisrieden um das bisher zu knappe Raumangebot für junge Menschen. Ohne einen zusätzlichen Quadratmeter Landverbrauch entstehen somit 38 zusätzliche 1½-, 2-, 2½- und 3½-Zimmerwohnungen mit überdurchschnittlichem Ausbaustandard.

Vom Estrich zur begehrten Dachwohnung

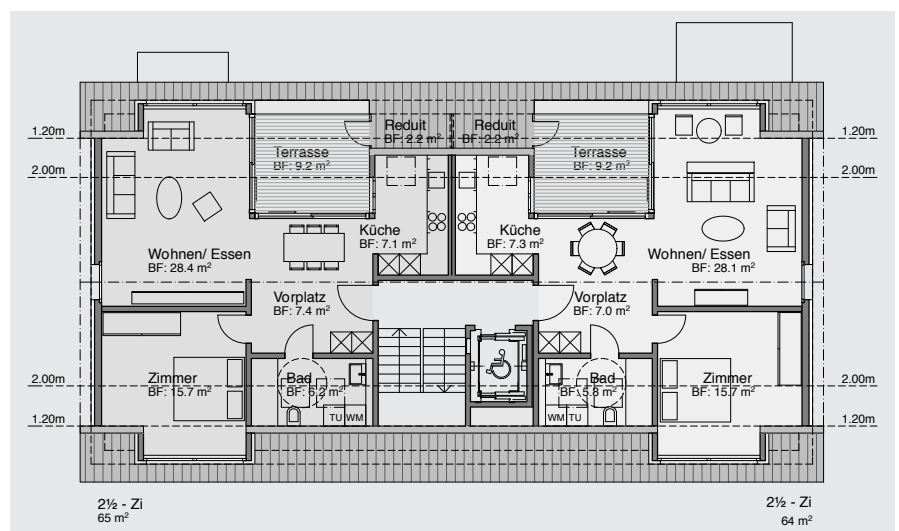
Wie bereits bei den ersten Dachwohnungen an der Mühlezelgstrasse werden auch diese über moderne Küchen, grosszügige Bäder, über Parkett und eigene Waschmaschinen mit Tumbler verfügen. Durch Raumhöhen von bis zu 3,7 Metern und durch das Zusammenfügen von Lukarne und Balkon erhält man lichtdurchflutete Wohnräume und ein noch grosszügigeres Raumgefühl. Diese Wohlfühlwohnungen eignen sich ideal für Singles oder Paare. Bei fünf Häusern (siehe Plan B2L) stehen sogar Lift bis ins Dachgeschoss zur Verfügung.

Vorgefertigte Holzbaulemente

Die Bauweise mit grossen, vorfabrizierten, fertig gedämmten Holzbaulementen ist hoch effizient und ökologisch sinnvoll. Wie beim letzten Mal haben wir ein ehrgeiziges Ziel: Rückbau des alten Dachstuhls und Aufsetzen eines dichten Daches innert Wochenfrist. Gleichzeitig werden auch die vorfabrizierten Treppenelemente eingesetzt. Bedingung für diese generalstabsmässige geplante Aktion sind ein bewährtes Team und ein auf Stunden genau ausgearbeiteter Bauablauf.

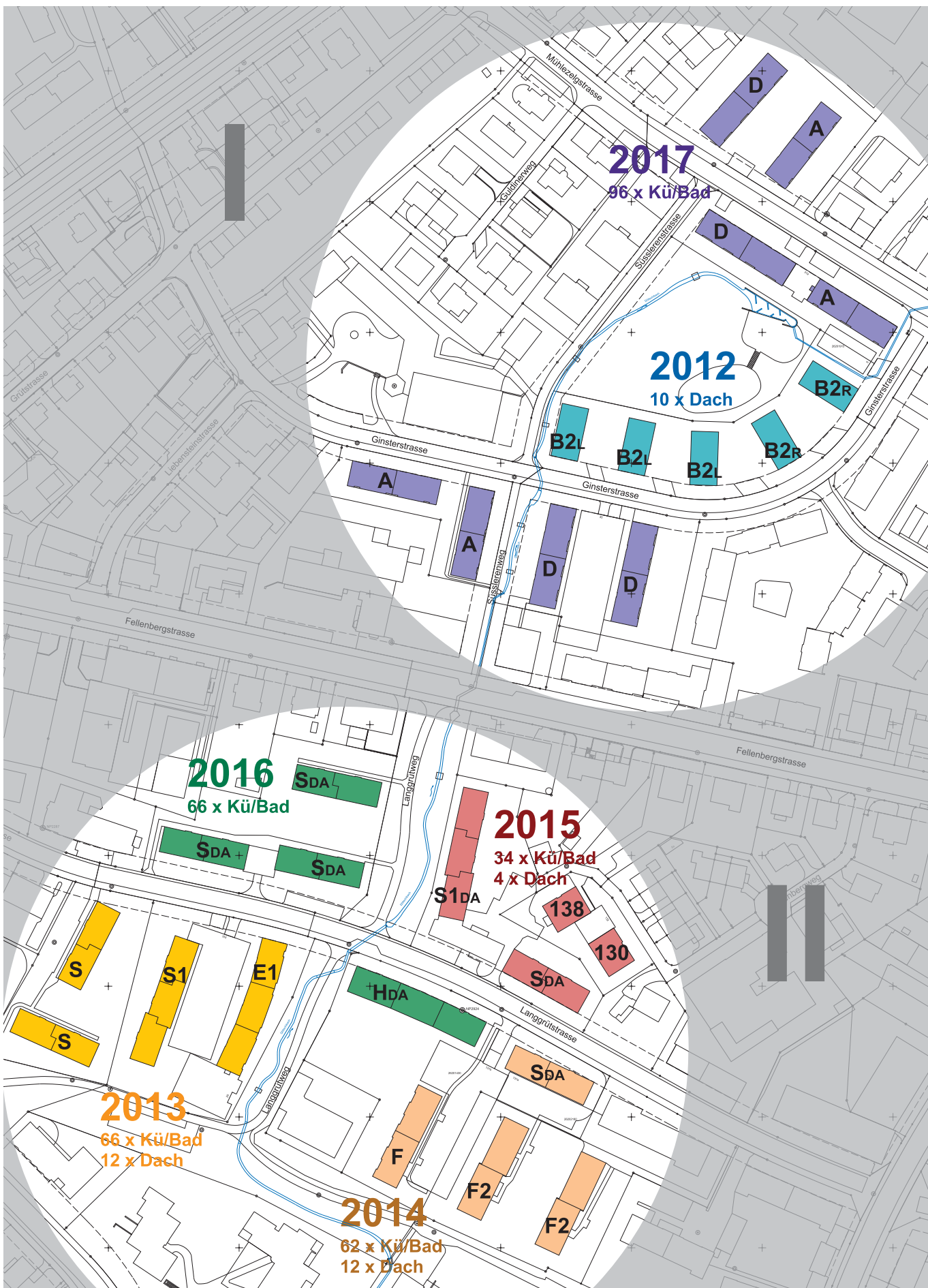
Bau in Etappen jedoch zeitgleich mit den Sanierungsarbeiten

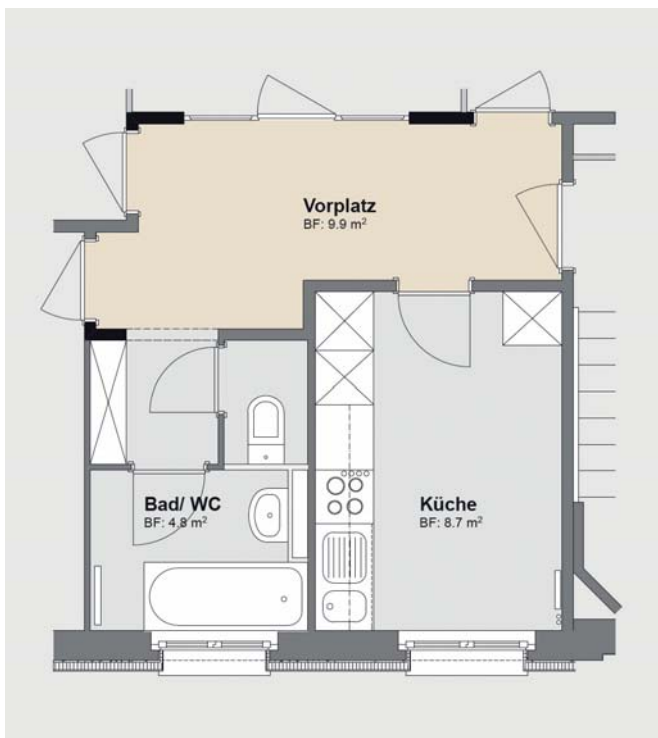
Die Dachstockaufbauten werden zusammen mit den anderen Sanierungsarbeiten ausgeführt. Das ist technisch und logistisch notwendig und reduziert gleichzeitig die Immissionen für die betroffenen Mieterinnen und Mieter. Auf dem Übersichtsplan (siehe Einklapperseite) finden Sie genaue Angaben darüber, was, wann, in welcher Liegenschaft gebaut respektive saniert wird.



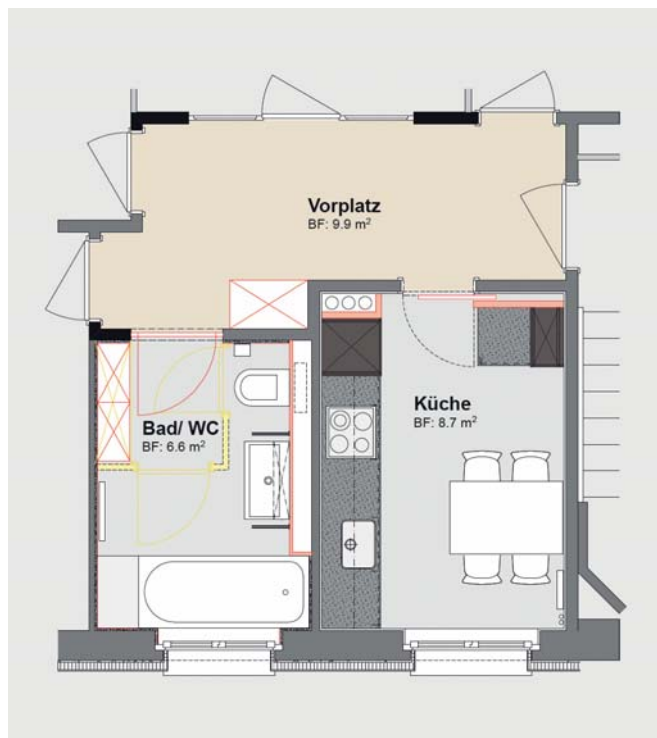
Grundriss neues Dachgeschoss Typ B2L

Etappierungsplan Albisrieden I-II





Grundriss IST-Zustand Küche/Bad (Häuser Typ D 4-Zimmerwohnungen)



Grundriss Variante 2 Küche/Bad (Häuser Typ D 4-Zimmerwohnungen)

Sanierungskonzept Albisrieden I-II. Zeitgemässer Wohnraum mit Zukunft.

Die Weiterführung der Siedlung Albisrieden ohne Rückbauten ist das Ergebnis langfristiger Planung. Dafür, dass diese günstigen Wohnungen überhaupt in dieser Form erhalten bleiben, waren diverse Faktoren ausschlaggebend: Der Wille zum Erhalt solchen Wohnraums, die steten Investitionen in die Liegenschaften, die zusätzlichen Neubauten, die Rückstellungen und nicht zuletzt die Verdichtung mit den Dachwohnungen, welche zu einer besseren Kostenstruktur beitragen.

Die Gesamtanierung umfasst Fassaden und Fenster sowie Küchen, Bäder und Korridore. Der Grundrissplan mit Vorher/Nachher-Vergleich zeigt eine der möglichen Varianten auf. Erneuert wird zudem die gesamte Haustechnik mit

allen Leitungen. Belassen werden – wo immer möglich – Böden und Wände. Je nach Zustand der Liegenschaft wird es noch individuelle Anpassungen wie beispielsweise Zementböden in den Kellerabteilen geben. Von den Sanierungen und Dachausbauten nicht betroffen sind die bereits renovierten Alterswohnungen an der Mühlezelgstrasse 39, Süsslerenweg 4 und 6 und die Neubauwohnungen an der Langgrütstrasse.

Wertvolle Aussenräume

Die Grünflächen der Siedlung Albisrieden sind eine tolle Erbschaft aus den Gründerjahren. Selbst für damalige Verhältnisse waren die Dimensionen aussergewöhnlich. Der Grundgedanke ist bis heute gültig. Aussenräume sind die Fortsetzung des Wohnraumes und wichtig

für Geist und Seele. Deshalb tragen wir speziell Sorge zu diesem Aussenraum und werten diesen mit einem Mix von unterschiedlichen Bepflanzungen bis hin zu Apfelbäumen und mit Wasser als Gestaltungselement auf.

Heizen mit Fernwärme

Ebenfalls dieses Jahr werden wir die bestehenden beiden Heizzentralen von fossilen Brennstoffen auf umweltfreundliche Fernwärme (Abwärme der Computer) umrüsten, welche wir vom Rechnungszentrum Albis (OIZ) der Stadt Zürich beziehen. Die Aufwendungen für Heizkosten sollten künftig trotz der Vielzahl neu dazukommender Wohnungen gleich bleiben.

Sämtliche Angaben dieser Sonderausgabe entsprechen dem heutigen Planungsstand (Januar 2011) und haben lediglich informativen Charakter. Die verbindlichen Detailpläne werden nach Abschluss der Planung respektive nach der jeweiligen Baubewilligung vorliegen. Die betroffenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler werden von uns jeweils frühzeitig über bauliche Massnahmen informiert.

GEWOBAG

GEWOBAG
Langgrütstrasse 140
8047 Zürich
Telefon 044 406 82 20
Fax 044 406 82 21
verwaltung@gewobag.ch
www.gewobag.ch