

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 80 (2005)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Für die Zukunft gewappnet  
**Autor:** Schnellmann, Kathrin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107352>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Die FGZ hat ein Bauleitbild für die nächsten zwanzig Jahre erarbeitet

# Für die Zukunft gewappnet

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) befand sich vor vier Jahren in einer ähnlichen Situation wie viele Genossenschaften in der Schweiz: Nach 25 Jahren war ein Sanierungszyklus ihrer 2200 Wohneinheiten abgeschlossen. Nun stand die Frage im Raum, nach welchen Kriterien die Weiterentwicklung der Genossenschaft zu planen sei.



Die als Gartenstadt angelegten Reihenhaussiedlungen der Familienheim-Genossenschaft bieten eine hohe Wohnqualität, die auch in Zukunft erhalten bleiben soll.

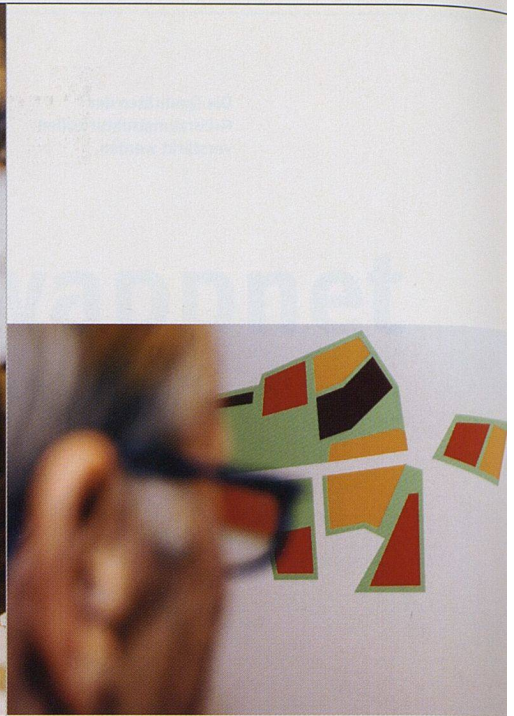
**VON KATHRIN SCHNELLMANN\*** ■ Statt einfach wieder die nächste Sanierung in die Wege zu leiten, beschloss der Vorstand der FGZ im Mai 2000, ein Bauleitbild für die nächsten zwei Jahrzehnte zu entwickeln. Die Genossenschaft liess sich beim gesamten Prozess von einem spezialisierten Beratungsbüro fachlich begleiten. Heute verfügt sie mit dem Bauleitbild über ein breit abgestütztes, funktionales und zukunftsweisendes Planungsinstrument, das in einem umfassenden und präzisen Prozess erarbeitet wurde.

Der Vorstand suchte mit dem Bauleitbild einen Weg, um die bauliche Zukunft der FGZ so zu steuern, dass es sich am Friesenberg und in der nahen Umgebung auch in den kommenden Jahrzehnten gut wohnen und gut leben lässt. Die FGZ ist eine der grössten Baugenossenschaften der Stadt Zürich und verfügt über rund 2200 Wohnungen und Reihenhäuser. Die ersten Objekte entstanden 1924, vor anderthalb Jahren konnte mit der beispielhaften Holzbau-Siedlung Brombeerweg die 24. Bauetappe fertiggestellt werden.





Die städtebaulichen Konzeptideen wurden grafisch umgesetzt, um sie den Bewohnerinnen und Bewohnern anschaulich zu präsentieren.



Die Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner wurden sorgfältig ausgewertet und nach Möglichkeit aufgenommen.

raus und formulierte Kernsätze für das Bauleitbild. Der Entwurf des Bauleitbildes wurde zunächst innerhalb des Vorstandes und der Baukommission der FGZ, anschliessend bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Genossenschaft und bei den Planern sowie bei den städtischen Ämtern in die Vernehmlassung gegeben.

Im Bauleitbild sind für die nächsten zwanzig Jahre die wesentlichen Entwicklungsschritte aufgezeigt: Einerseits legt es für alle Baustapen fest, wann eine Sanierung oder ein Ersatzneubau ansteht. Zudem wurden für den Grünraum, den Verkehr und das Zentrum die Leitsätze und Entwicklungspläne erstellt, welche die groben Zielsetzungen umschreiben.

**KOMMUNIKATION MIT DEN GENOSSENSCHAFTLICHEN MITGLIEDERN.** Um die Genossenschaftsmitglieder regelmässig und gezielt über den Planungsprozess zu informieren und sie so auch in den Planungsprozess mit einbeziehen zu können, mass der Vorstand der Information und Kommunikation einen hohen Stellenwert bei. Das Kommunikationskonzept umfasste drei Broschüren, die den Mitgliedern die Resultate der Ist-Zustandsanalyse sowie den Vernehmlassungsentwurf und die GV-Vorlage des Bauleitbildes darlegten. Zudem konnte die regelmässige Publikation, das dreimal im Jahr erscheinende «FGZ-Info», für zusätzliche Erläuterungen genutzt werden.

An zwei öffentlichen Info-Veranstaltungen hatten die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler Gelegenheit, über den Entwurf des Bauleitbildes zu diskutieren. Die münd-

lich und schriftlich geäusserten Stellungnahmen wurden sorgfältig ausgewertet und führten da und dort zu Anpassungen und Ergänzungen. Insbesondere die Ängste, dass bei Ersatzneubauten für Reihenhäuser ganz andere Haustypologien entstehen, wurden vielfach thematisiert. Der Vorstand will daher im 2005 eine Veranstaltung für die FGZ-Bevölkerung zum Thema «Reiheneinfamilienhaus bzw. reihenhausähnliche Wohnformen» durchführen und Gelegenheit zur Diskussion geben. Zudem konnte der Vorstand den Bewohnerinnen und Bewohnern zusichern, dass Ersatzneubauten frühzeitig angekündigt und mit mieterfreundlichen Umzugskonzepten realisiert würden. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 23. November 2004 stimmten die Mitglieder dem neuen Bauleitbild denn auch mit grossem Mehr zu.

**INSTRUMENT FÜR ZWEI JAHRZEHNTE.** Das Bauleitbild dient dem Vorstand und der Baukommission für die nächsten zwei Jahrzehnte als Leitlinie bei der Planung sämtlicher Bauvorhaben und unterstützt die Finanzplanung der FGZ. Es legt die mittel- und langfristigen Entwicklungsschritte der FGZ in den vier Bereichen Wohnen, Grünraum, Verkehr und Zentrum fest. Für die nächsten zehn Jahre ist eine konkrete Vorstellung möglich, für das weitere Jahrzehnt lassen sich nur Tendenzen festlegen. Diese müssen zum gegebenen Zeitpunkt nochmals überprüft und den neuen Situationen angepasst werden.

Für jedes konkrete Bauvorhaben entsteht zu gegebener Zeit ein eigenes Projekt, das der Generalversammlung zusammen mit dem An-

trag für den Ausführungskredit unterbreitet wird. Das Bauleitbild ermöglicht sozialverträgliche Erneuerungskonzepte und minimiert das Planungsrisiko. Dank dem Bauleitbild können Ankündigungen von Ersatzneubauten frühzeitig (bei Reihenhäusern in der Regel acht Jahre im Voraus) erfolgen. So können die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wohnsituation sowie die privaten Investitionen sinnvoll planen. Dank der formellen Absegnung der Ersatzneubauten im Rahmen des Bauleitbildes hofft die FGZ zudem, dass das Rückweisungsrisiko der konkreten Ersatzneubauprojekte an Generalversammlungen minimiert werden kann.

*\*Kathrin Schnellmann, dipl. Arch. ETH, Ivo Moeschlin, dipl. Arch. ETH/SIA, und Sonja Anders, Architektin, bieten mit arc Consulting, Zürich, strategische Planungen und Bauherrenbegleitungen an und unterstützen Bauträgerschaften bei Konkurrenzverfahren und Kommunikationskonzepten. Arc Consulting hat die FGZ bei der Erarbeitung des hier beschriebenen Bauleitbildes fachlich begleitet. Unter [www.arc-consulting.ch](http://www.arc-consulting.ch) findet sich u.a. ein Fragenkatalog zur Standortbestimmung für Bauträgerschaften. Damit kann der Bedarf einer strategischen Planung geprüft werden.*