



wohnen

Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau

**Langfristige
Erneuerungsstrategien**

Günstig finanzieren



Grossauflage: 21 000

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 Qualitäten der Grünraumstruktur sollen verstärkt werden.



Das Schwergewicht liegt bei preisgünstigen Familienwohnungen. Fast alle Objekte befinden sich am Stadtrand im Friesenberg und bilden ein Quartier. Die Bebauung folgt weitgehend der Idee der Gartenstadt.

ZENTRALE FRAGEN HERAUSCHÄLEN. Der Entscheidung, ein langfristiges Bauleitbild zu erstellen, war durch folgende Fragestellungen ausgelöst worden:

- Hat die FGZ Wohnobjekte, die in naher Zukunft schwer vermietbar sind?
- Gibt es unwirtschaftliche Wohnobjekte, welche die FGZ langfristig belasten?
- Wo sind umfassendere Sanierungen nicht mehr sinnvoll? Wo wäre ein Ersatzneubau allenfalls die bessere Lösung?
- Kann das Wohnungsangebot der FGZ den heutigen und zukünftigen Wohnansprüchen gerecht werden?
- Wo kann die FGZ zusätzlichen Wohnraum schaffen?
- Wie steht es mit den Angeboten im Wohnumfeld (Grün-, Spiel-, Erholungsraum)?

In einem ersten Schritt erstellte die FGZ gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen und weiteren Fachleuten eine Analyse des

Ist-Zustands ihrer Bauten. Zustand, Wohnwert, Wohnumfeld und FGZ-Bevölkerung wurden erfasst und vergleichbaren Kenndaten gegenübergestellt. Als Arbeitsinstrument diente unter anderem ein massgeschneidertes Wohnungsbewertungssystem. Die so gewonnenen Erkenntnisse wurden sorgfältig dokumentiert. Die Verdichtung der umfassenden Daten erfolgte durch eine Portfolio-Analyse unter Mitwirkung eines Immobilienspezialisten. Daraus resultierten pro Bauetappe ein klar formulierter Handlungsbedarf sowie ein Vorschlag für die Erneuerungsstrategie. Gleichzeitig diskutierte der FGZ-Vorstand die Bedürfnisse der Genossenschaft und leitete daraus die wesentlichen Grundsätze für die bauliche Zukunft ab.

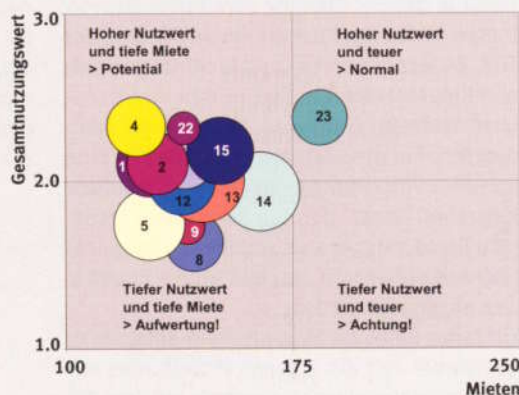
STRATEGIEVORGABEN ÜBERPRÜFEN. In einem Workshopverfahren wurden die Strategievorgaben überprüft und präzisiert. Gesucht waren Visionen und Entwicklungspläne für die vier Bereiche Wohnen, Grünraum, Verkehr und Zentrum. Ziel war das Heraus Schälen der wesentlichen städtebaulichen Qualitätsvorgaben für die Entwicklung der FGZ. Mit drei interdisziplinär arbeitenden Planerteams und

dem Amt für Städtebau erarbeitete man in einer kooperativen Planung Potenziale, Konzeptansätze und Ideen. Der Direktor des Amtes für Städtebau, Franz Eberhard, und seine Stellvertreterin, Regula Lüscher Gmür, moderierten diesen Prozess zusammen mit dem Beratungsunternehmen. Die drei eingeladenen Teams deckten die Fachbereiche Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehr ab.

Damit die Ideen im Sinne der FGZ weiterentwickelt werden konnten, fanden vier Workshops statt, an denen die Planungsteams im Plenum ihre Ansichten präsentierten und die Projektleitung weitere Anregungen einbrachte. Die Arbeit mündete in konkreten Empfehlungen. Eine davon war beispielsweise, dass die einheitlichen Bauetappen integral erhalten werden sollen. Falls Ersatzneubauten erstellt werden, sollen diese gebündelt in Baufeldern erfolgen, die sich aufgrund der grossen Ausnutzungsreserven oder der hohen Sanierungskosten anbieten. Im Bereich Grünraum wurden die Qualitäten der Gartenstadt zur zeitgemässen Weiterentwicklung empfohlen. Verschiedene Vorschläge zeigten, wie die Schweighofstrasse als stark belastete Verkehrsachse zum Lebensraum gestaltet werden kann. Für ein belebteres Zentrum wurden Visionen mit einem grösseren Platz und einer städtebaulichen Akzentsetzung durch einen neuen Infrastrukturbau entworfen.

VON DER ANALYSE ZUM LEITBILD. Auf der Basis der Analyseresultate und der städtebaulichen Visionen aus dem Workshopverfahren verfasste der Vorstand gemeinsam mit ausgewählten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern einen Entwurf des Bauleitbildes und der Entwicklungspläne. Aus den vielen Ideen und Anregungen der externen Planungsteams schälte die FGZ anschliessend die aus ihrer Sicht richtigen Erkenntnisse he-

Eine Portfolioanalyse trug dazu bei, die Vielzahl der gewonnenen Daten zu verdichten und zu visualisieren.





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

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 GENOSSENSCHAFTERN.

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-



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

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 findet sich u.a. ein Fragenkatalog zur Standortbestimmung für Bauträgerschaften. Damit kann der Bedarf einer strategischen Planung geprüft werden.*