



Kathrin Schnellmann, Ivo Moeschlin, Sonja Anders

Genossenschaftsstrategie

Statt ihren Wohnungsbestand weiterhin wie bisher in 25-jährigem Zyklus zu renovieren, beschloss die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) vor fünf Jahren, sich über ihre zukünftige Erneuerungsstrategie grundsätzlich Gedanken zu machen. Als Zeithorizont wählte sie die nächsten 20 Jahre.

Mit 2200 Wohnungen und Reihenhäusern gehört die FGZ zu den drei grössten Zürcher Genossenschaften. Die ersten Häuser entstanden 1924, vor zwei Jahren wurde die 24. Bauetappe (Hegianwandweg) mit 76 Wohnungen fertig gestellt. Das Schwergewicht liegt bei preisgünstigen Familienwohnungen. Fast der gesamte Bestand befindet sich im Stadtzürcher Quartier Friesenberg am Fuss des Üetlibergs. Die Bebauung folgt weitgehend der Idee der Gartenstadt.

In den 1990er-Jahren sah man sich nun bei einzelnen Siedlungen mit der Möglichkeit konfrontiert, dass statt einer Renovation ein Abbruch/Neubau vielleicht die bessere Lösung wäre. Man erkannte aber auch, dass es damit sinnvoll sein würde, gewisse Fragen für die Genossenschaft als Ganzes und nicht nur für einzelne Bauten oder Siedlungen zu beantworten: Kann das Wohnungsangebot den heutigen und künftigen Wohnansprüchen gerecht werden? Wo kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden? Wo sind umfassendere Sanierungen nicht mehr sinnvoll (bzw. wo wäre ein Ersatzneubau allenfalls die bessere Lösung)? Wie steht es mit den Angeboten im Wohnumfeld: Grün-, Spiel-, Erholungsraum?

1

Neubausiedlung Brombeeriweg
(Bild: Lada Blazevic / Red.)

2

Wie Finger reichen die Grünräume vom Üetliberg in das Quartier Friesenberg hinein (Bild: Guagliardi & Ruoss)



3 + 4

Friesenberghalde und Gross- und Kleinalbis
 (Bilder: Lada Blazevic/Red.)

Modifizierte Wohnungsbewertung

In einem ersten Schritt analysierte die FGZ zusammen mit einem Planungsbüro und weiteren Fachleuten ihren Bestand. In verschiedenen Bereichen wie Bauzustand, Wohnwert, Wohnumfeld und Mieterschaft wurden dazu Kenndaten erfasst. Als Arbeitsinstrumente wurde unter anderem eine modifizierte Variante des Wohnungsbewertungssystems des Bundesamtes für Wohnungswesen entwickelt. Da im Bestand der FGZ teilweise sehr enge Grundrisse und Wohnungen mit Durchgangszimmer vorhanden sind, wäre mit dem standardisierten Wohnungsbewertungssystem die Benotung mehrheitlich unter dem tiefsten Schwellenwert gelegen. Um eine Rangierung innerhalb des Bestandes zu erreichen, wurden die Schwellenwerte angepasst und zudem weitere, auf die Reihenhäuser zugeschnittene Kriterien wie Nutzbarkeit des Estrichs und des Kellers sowie Zugänglichkeit des Gartens eingeführt. Die Auswertung zeigte folgendes Bild: Heutigen Ansprüchen nur noch bedingt genügen 21 % der Reihenhäuser und 23 % der Geschosswohnungen, hier vor allem Einzimmerwohnungen und enge Vierzimmerwohnungen aus den 1960er-Jahren.

Ein weiterer Analyseteil umfasste die Ausnutzungsreserven. Die FGZ verfügt in einigen ihrer Siedlungen, insbesondere in den eingeschossigen Reihenhaussiedlungen, über Ausnutzungsreserven. Deren Realisierung könnte ein Angebot schaffen für den immer noch wachsenden durchschnittlichen Wohnflächenbedarf. Allerdings legt die Lage der Siedlungen (Nordhang und Verschattung durch den Üetliberg) eine differenzierte Betrachtung nahe. Nur so können der Gartenstadtcharakter und eine ausreichende Besonnung erhalten werden.

Strategie auf dem Prüfstand

Gleichzeitig mit der Bestandesanalyse diskutierte der FGZ-Vorstand die Bedürfnisse der Genossenschaft und leitete daraus die wesentlichen Grundsätze für die bauliche Zukunft ab. Zum Beispiel wurde festgehalten, dass die Siedlungen gut durchmischt sein sollen und die Wohnobjekte kinderfreundlich und nach Möglichkeit auch für mittlere und untere Einkommen bezahlbar sein müssen. Die Bauten sollen im Geiste einer nachhaltigen Entwicklung stetig erneuert werden und die Ergänzungen der Gartenstadtidee folgen. Die FGZ sorgt für attraktive Aussen-



5

**Reihenhaus in der Siedlung Grünmatt-/Baumhaldenstrasse
(Bild: Lada Blazevic / Red)**

räume sowie eine gute Quartiersversorgung. Mit massvoll verdichteten Ersatzneubauten soll für den zunehmenden Flächenbedarf mehr Wohnraum geschaffen werden, ohne dass die Bewohnerzahl auf dem jetzigen Areal erhöht wird. In einem Workshopverfahren wurden die Strategievorgaben überprüft und präzisiert. Ziel war das Herausschälen der wesentlichen städtebaulichen Qualitätsvorgaben für die Entwicklung der FGZ für die vier Bereiche Wohnen, Grünraum, Verkehr und Zentrum. Moderiert vom Planungsbüro und dem Stadtzürcher Amt für Städtebau erarbeiteten drei interdisziplinäre Planerteams¹ in einer kooperativen Planung Potenziale, Konzeptansätze und Ideen. Die drei eingeladenen Teams deckten die Fachbereiche Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehr ab. Damit die Ideen im Sinn der FGZ weiterentwickelt werden konnten, fanden vier Workshops statt, an denen die Planungsteams ihre Vorschläge im Plenum präsentierten und die Projektleitung weitere Anregungen einbrachte.

Gartenstadt weiterentwickeln

Unbestritten war, dass man auf den Qualitäten der Gartenstadt aufbauen wollte. Dabei wurde besonders hervorge-

hoben, dass die Struktur der vom Üetliberg in die Siedlungen hineinreichenden Grünräume zu stärken und besser erlebbar zu machen sei (Bild 2). Alle Teams befanden zudem, dass auf die hervorragende Aussichtslage noch zu wenig eingegangen werde und dies mit Promenadenwegen und bei der Gestaltung neuer Bauten verbessert werden sollte.

Konzepte waren auch für die Behandlung der stark belasteten Schweighofstrasse gefragt. Man war sich einig, dass sich unbedingt auch weiterhin Wohnräume zur Strasse hin orientieren und keine «Lärmschutzarchitektur» entstehen sollte. Die Strasse sollte im Gegenteil als Bewegungs- und Begegnungsort gestaltet und zusammen mit den Vorzonen der Häuser als Bestandteil der Baufelder betrachtet werden. Bei anderen Themen waren die Meinungen kontroverser. Ein Team schlug beispielsweise einzelne Ersatzneubauten entlang der Schweighofstrasse sowie Zwischenverdichtungen in den Siedlungsteilen vor. Die Mehrheit empfahl aber eine integrale Behandlung der in sich jeweils einheitlichen Baufelder. Falls Ersatzneubauten erstellt werden, soll dies gebündelt in denjenigen Baufeldern erfolgen, welche sich z. B. aufgrund grosser Ausnützungsreserven oder hoher



6

Die viel befahrene Schweighofstrasse auf der Höhe der Siedlung Kleinalbis (Bilder: Lada Blazevic / Red.)

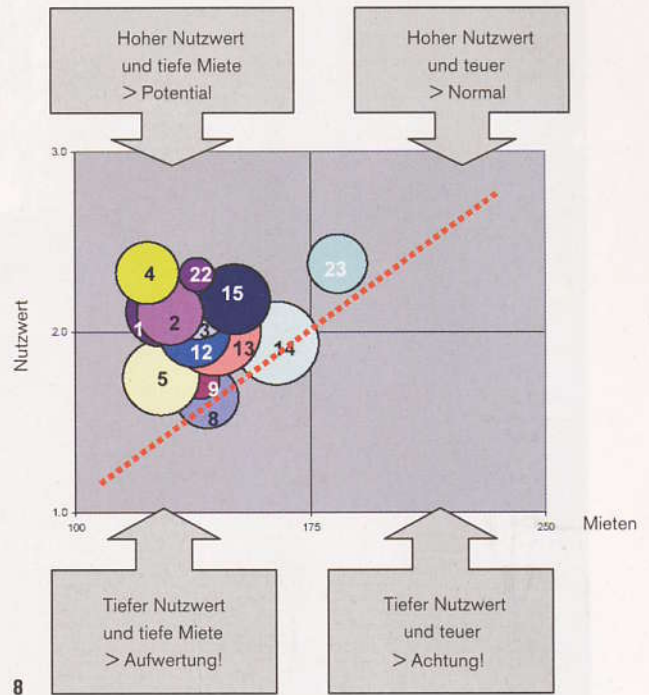
7

Einkaufsladen an der Schweighofstrasse

Sanierungskosten anbieten. Für ein belebteres Zentrum (Bild 7) wurden Vorschläge mit einem grösseren Platz und einem neuen Infrastrukturbau aufgezeigt. Die Idee einer «Parklane» mit dezentralen, entlang der Strasse aufgereihten Kleinzentren wurde verworfen, da die Läden kaum genügend frequentiert würden.

Ergebnis: Bauleitbild

Auf der Basis der Analyseresultate und dem Workshopverfahren verfasste der Projektausschuss zusammen mit dem Vorstand ein Bauleitbild. Darin wurde für alle Siedlungsteile festgelegt, wann eine Sanierung oder ein Ersatzneubau ansteht. Zudem wurden für den Grünraum, den Verkehr und das Zentrum die Leitsätze und Entwicklungspläne erstellt. An einer Generalversammlung der Genossenschaft wurden diese mit grossem Mehr angenommen. Das war auch das Verdienst einer sorgfältigen Kommunikation. Die GenossenschafterInnen wurden periodisch informiert und hatten auch immer wieder Gelegenheit, ihre Anliegen einzubringen. Insbesondere die Ängste, dass bei Neubauprojekten Reihenhäuser durch ganz andere Haustypologien ersetzt werden könnten, wurden oft thematisiert.



8

Die Analyse der einzelnen Siedlungen (farbige Kreise mit Nummern) ermöglichte eine Positionierung in ihrem Nutzwert im Verhältnis zu den Mietzinsen. Daraus lassen sich Potenziale und Strategien ableiten (Grafik: Autoren)

Das Bauleitbild wird der Baukommission und dem Vorstand in den nächsten zwei Jahrzehnten als Leitlinie bei der Planung von Bauvorhaben dienen und auch die Finanzplanung erleichtern. Es ermöglicht überdies die sehr frühzeitige Ankündigung von Ersatzneubauten, bei Reihenhäusern in der Regel 8 Jahre im Voraus. Konkrete Bauprojekte werden jeweils weiterhin der Generalversammlung unterbreitet, zusammen mit dem Antrag für den Ausführungskredit. Der Vorstand hofft allerdings, dass die deutliche Annahme des Bauleitbildes das Risiko mindert, dass solche Vorlagen von der Generalversammlung zurückgewiesen werden.

Kathrin Schnellmann, Ivo Moeschlin und Sonja Anders, arc Consulting, Zürich. Das Büro für Strategische Planungen und Bauherrenbegleitungen hat für die FGZ diese Planung durchgeführt.
arc@arc-consulting.ch, www.arc-consulting.ch

Anmerkung

1 Planungsteams: Burkhalter & Sumi / Klostermann & Feddersen, Guagliardi & Ruoss / planetage / stadt_raum_verkehr und Miller & Maranta / Guido Hager