



Familienheim-Genossenschaft Zürich

Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft

Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)

Kurzporträt

Die FGZ wurde 1924 als Siedlungsgenossenschaft im Quartier Friesenberg im Stadtzürcher Kreis 3 gegründet.



Foto: Heinz Leuenberger, Desair AG

Einige Kenndaten der FGZ

Wohnobjekte und Bevölkerung

- Die FGZ verfügt über rund 2'200 Wohnobjekte mit einem Versicherungswert von 731 Mio. und einem Anlagewert von knapp 400 Mio. Franken (Stand: Ende 2011).
- Rund 850 der 2'200 Wohnobjekte sind Reihen-Einfamilienhäuser mit vorwiegend vier Zimmern. Sie prägen als Zeilenbauten das Bild des Friesenbergs.
- Die FGZ (Familienheim-Genossenschaft Zürich) ist die grösste Siedlungs-Genossenschaft der Schweiz. Der grösste Teil der Wohnobjekte (98%) befindet sich im Friesenberg und bildet ein eigenes Quartier. Damit macht die FGZ immer auch Quartierpolitik.
- In der FGZ wohnen rund 5'500 Personen; das ist die Hälfte der Friesenberger Quartierbevölkerung. 28% der FGZ-Bewohner/innen sind 18-jährig und jünger (Stadt: 14,3%).
- Der Anteil der ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner beträgt rund 15 Prozent.
- Der Anteil der über 65-Jährigen macht 14,5% aus; das ist leicht unter dem Stadtzürcher Durchschnitt von 15,3%.
- 60 Prozent aller Haushalte in der FGZ verdienen gemäss Steuerausweis so wenig, dass sie Anrecht auf eine subventionierte Wohnung hätten (steuerbares Haushalteinkommen 63'000 Franken und weniger).
- Subventioniert sind in der FGZ nur gerade 281 von 2'197 Wohnobjekten. Das sind 12,8 Prozent. Alle andern Wohnungen sind so genannt freitragend.
- Die FGZ hat ein eigenes Mietumlagesystem. Wer ein Haushalteinkommen von mehr als 93'400 Franken oder mehr als 300'000 Franken Vermögen versteuert, bezahlt monatlich 125 Franken Zusatzmiete. Dazu gibt es für alle preiswerten freitragenden Wohnungen Unterbesetzungsbeiträge. Wer z.B. als Einzelperson eine günstige 3-Zimmerwohnung bewohnt oder als Paar eine günstige 4-Zimmerwohnung, der bezahlt monatlich 150 Franken (110 Franken bei kleinen Wohnungen) in den Mietzinsausgleichsfonds. Aus diesem Fonds werden dann die Mieten für Genossenschafter/innen mit tieferen Einkommen gezielt (um 5 bis 15 Prozent) verbilligt.

Organisation

- **Gemeinnützig:** Die FGZ ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Gemeinnützig heisst, dass sich die Mieten nach dem Prinzip der Kostenmiete zu richten haben, und die Genossenschaft somit keinen Gewinn machen darf. Zudem sind die Wohnobjekte der FGZ jeglicher Spekulation entzogen.
- **Mieter/innen = Genossenschafter/innen:** Wer in der FGZ ein Wohnobjekt mietet, muss Genossenschafterin oder Genossenschafter werden (Ausnahme: Dienstwohnungen von Triemli-Spital, Krankenhaus Gehrenholz) und je nach Wohnungsgrösse Anteile zeichnen, die verzinst werden (2011 mit 2,5%). Wenn Paare ein Wohnobjekt mieten, sind beide Genossenschafter/innen.
- **Generalversammlung, Vorstand:** Höchstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung. Geleitet wird die FGZ von einem Vorstand, der im Moment aus 10 Mitgliedern besteht. Eines der Vorstandsmitglieder wird vom Stadtrat von Zürich bestimmt.

- **Sechs ständige Kommissionen:** Neben dem Vorstand gibt es in der FGZ sechs ständige Kommissionen: Baukommission, Finanzkommission, Freizeitkommission, Gartenkommission, Kommission für Öffentlichkeitsarbeit und Sozialkommission. Dazu verfügt die FGZ über einen Hilfsfonds, der Einzelhilfe an Genossenschafterinnen und Genossenschafter in Notsituationen leistet.
- **Professionelle Verwaltung mit Regiebetrieb:** Die FGZ verfügt über eine professionelle Verwaltung und einen eigenen Regiebetrieb mit Reparatoren, Maler/innen, Gärtnern und einer Reinigungssequipe. Insgesamt arbeiten rund 50 Personen bei der FGZ (43,3 Stellenwerte à 100%). Ausserdem werden acht Lehrlinge (6 Gärtner, 1 KV, 1 Betriebspraktiker) ausgebildet.
- **Sozialberatung, Altersbetreuung:** Die FGZ verfügt über eine eigene Sozialberatung (65%-Pensum) sowie über eine Altersbetreuung (3 Stellenwerte).
- **Gemeinschaftskompostieranlagen:** In den Mehrfamilienhaus-Etappen gibt es Gemeinschaftskompostieranlagen. Über 130 Betreuerinnen und Betreuer sorgen dafür, dass die derzeit 11 Anlagen kompetent betrieben werden.

Gartenstadt als Idee – viel eigenes Land – Gemeinschaftsräume

- **1924 gegründet:** Die Genossenschaft wurde 1924 gegründet und wuchs kontinuierlich – nach dem Vorbild der englischen Gartenstadt.
- **90% eigenes Land:** Rund 90% der Siedlungsfläche sind im Besitz der FGZ; der Rest konnte von der Stadt im Baurecht übernommen werden, darunter die Siedlungen Manessehof, Friesenberghalde und Hegianwandweg («Brombeeriweg»).
- **Über 80 Jahre Architekturgeschichte:** Mehr als acht Jahrzehnte FGZ bedeuten ebenso viele Jahre Architekturgeschichte. Die FGZ umfasst aktuell 24 Etappen – vier davon (Baujahre 1988/89, 1998/99, 2003/04, 2011/2013) sind Ersatz-Neubauten, die von der Generalversammlung bewilligt wurden. Noch in Bau, aber zu einem Drittel bezogen, ist der vierte Ersatzneubau «Grünmatt» (155 Wohnungen) für die 1929 gebaute 3. Etappe.
- **Kindergärten und Horte:** In den 24 Bauetappen der FGZ sind derzeit 11 Kindergärten und 4 Horte untergebracht. Ein weiterer Hort und Kindergarten entstehen in der «Grünmatt».
- **Krippe:** Auch dank Unterstützung der FGZ konnte Anfang 2003 eine Krippe am Borweg ihren Betrieb aufnehmen.
- **Restaurant, Coop, etc.:** Zur FGZ im Friesenberg gehören ein Restaurant, ein Coop sowie diverse Läden und Arztpraxen. – Einen weiteren Coop sowie ein italienisches Restaurant gibt es im Manessehof, der einzigen Siedlung ausserhalb des Friesenbergs.
- **Gemeinschaftsräume:** In zahlreichen Mehrfamilienhaus-Etappen stehen den Bewohner/innen Gemeinschaftsräume zur Verfügung.
- **Parkplätze:** Die FGZ verfügt über rund 920 Auto- und 160 Motorradparkplätze in Einstellhallen sowie über 85 Parkplätze im Freien.
- **Künstler/innen-Ateliers:** Zu den Qualitäten der FGZ gehört auch eine ganze Reihe von Künstler/innen-Ateliers (in der 11., 19., 20. und 24. Etappe).

Die Wohnbaupolitik der FGZ

- 1. Die Familienwohnobjekte (Reihenhäuser, grössere Wohnungen) sind den Haushalten mit Kindern vorbehalten.** Für diese 1100 Familienwohnobjekte (50%) gelten seit 1999 Zügelfristen, die nach heftigen Diskussionen von der Generalversammlung genehmigt wurden. Sobald die Kinder ausgezogen sind, läuft für das Objekt eine Zügelfrist (2 bis 8 Jahre je nach Grösse). Die FGZ bietet jenen, die ausziehen müssen, Ersatz im Quartier an.
- 2. Estrichausbauten und Grundrissveränderungen schaffen Wohnraum.** Bis heute hat die FGZ rund die Hälfte der Estriche der 850 Reihenhäuser ausgebaut und so Wohnfläche geschaffen. Viele Genossenschafter/innen haben gleichzeitig zwei Parterrezimmer zu einem grossen Wohnraum zusammengelegt.
- 3. Ersatzneubauten werden dann erstellt, wenn sich Renovationen nicht mehr rechnen.** Bei bislang vier Etappen hat der Vorstand Ersatzneubauten mit deutlich mehr Wohnflächen beantragt. Die GV hiess alle Vorhaben gut.
- 4. Neubauten verbreitern das Angebot.** Die FGZ möchte weiterhin neu bauen, aber gleichzeitig eine Siedlungsgenossenschaft bleiben. Ihr Interesse gilt darum Grundstücken im Friesenberg oder in unmittelbarer Nähe. Das städtische Areal am Hegianwandweg, das im Baurecht übernommen werden konnte, war demzufolge eine ideale Ergänzung.
- 5. Vom Sanierungsprogramm zur strategischen Planung.** Ende der 90er-Jahre ging ein 25-jähriges Sanierungsprogramm mit den üblichen Verbesserungen in Küche/Bad, bei Fenstern, bei Keller-/Estrichboden, etc. zu Ende. Der Vorstand spürte, dass es nicht mehr genügt, mit diesen Pflasterli-Lösungen weiterzufahren. Also erarbeitete er ein Bauleitbild mit einer 20-Jahr-Perspektive. Dieses strategische Planungspapier wurde am 23. November 2004 von der Generalversammlung (GV) zustimmend zur Kenntnis genommen. Im November 2011 hiess die GV dann «Sieben Leitlinien» für Unterhalt und Erneuerung gut, die das Bauleitbild ergänzen und konkretisieren.
- 6. Ein Bauleitbild und ein Entwicklungsplan für die Zukunft.** Wie erwähnt verfügt die FGZ mit dem «Bauleitbild und Entwicklungsplan 2004 - 2025» seit November 2004 über ein nachhaltiges Konzept für die kurz-, mittel- und langfristige Erneuerung des gesamtgenossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Darin wird – gemessen an übergeordneten Zielen und Gesamtzusammenhängen – konkret aufgezeigt, wie bzw. mit welcher Erneuerungsstrategie die einzelnen FGZ-Wohnetappen auf längere Zeit gezielt und stetig baulich erneuert und entwickelt werden können. Das Bauleitbild, das alle paar Jahre zu erneuern ist, soll Richtschnur für die richtigen Erneuerungsschritte (Substanzerhaltung, Werterhaltung, Strukturverbesserung, Ersatzneubauten) sein. Bei der Erarbeitung holte sich die FGZ Unterstützung bei Architekten- und Planungsteams.
- 7. Wärmeerzeugung.** Als Ergänzung zum Bauleitbild hat die FGZ im Bereich Wärmeerzeugung Grundsätze erarbeitet, um die mittel- und langfristige Wärmeversorgung der Liegenschaften ökologischer zu gestalten und einen Beitrag zu der von der Stadt Zürich angestrebten 2000-Watt-Gesellschaft zu leisten. Schwerpunkte dieses Konzepts sind das in Bau befindliche Anergienetz (Abwärmenutzung) sowie diverse Photovoltaik-Anlagen.

Kontakte:

Postadresse:	FGZ Geschäftsstelle, Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich
Telefon:	044 456 15 00
Fax:	044 456 15 15
E-Mail:	verwaltung@fgzzh.ch
Internet:	www.fgzzh.ch

Stand: April 2012