

Ein Blick in die Zukunft der FGZ

F G | Z |

Das bieten wir

- S.6 **1** Wohnraum für Familien und mehr
- S.7 **2** Faire Vermietung
- S.7 **3** Preisgünstiger Wohnraum

So fördern wir die Lebensqualität in unserer Gemeinschaft

- S.10 **4** Attraktiver Aussenraum für Mensch und Umwelt
- S.10 **5** Lebendige Nachbarschaft
- S.11 **6** Engagement für das Quartier Friesenberg

So entwickeln wir unsere Siedlungen

- S.14 **7** Sorgfältiger Erneuerungsprozess
- S.14 **8** Innere Verdichtung mit Qualität
- S.15 **9** Verantwortung für die Zukunft



Wie sichern wir günstige Mietzinse auch in Zukunft und was tun wir, um unsere ökologische Verantwortung wahrzunehmen? Wie stellen wir attraktiven Wohnraum für Eltern bereit, deren Kinder ausgezogen sind? Wie schaffen wir mehr Wohnraum und schützen unser naturnahes, grünes Quartier?

Die FGZ hat eine Strategie erarbeitet, die Antworten auf diese und andere Fragen gibt. Die Strategie ist Basis für die Vorhaben der Genossenschaft in den nächsten Jahren.

In diesem Booklet stellen wir Ihnen den Entwurf der Strategie kurz und knapp vor. Dazu möchten wir Ihre Meinung hören. Sind wir mit der Strategie auf dem richtigen Weg? Wir freuen uns auf Ihre Kommentare – auch per Post an unsere Verwaltung oder online via Rückmelde-Formular auf www.fgzzh.ch.

**Das
bieten
wir**



1 Wohnraum für Familien und mehr

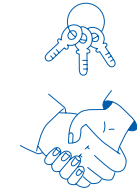


Weiterhin **Wohnraum für Familien.** Vermehrt **Wohnraum für die Nachkinderphase und neue Wohn- und Familienformen.**

Die FGZ richtet ihr Angebot auf die Bedürfnisse von Familien und deren Nachkinderphase aus. Dem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen trägt sie mit ihren Bauten wie auch im Aussenraum Rechnung. FGZ-Wohnungen haben deshalb grosszügige Balkone oder einen direkten Zugang zum Garten. Im Aussenraum finden Kinder und Jugendliche attraktive Spiel- und Aufenthaltsorte.

Um auf gesellschaftliche Veränderungen (alternde Gesellschaft, Homeoffice, veränderte Familienstrukturen) reagieren zu können, gestalten wir unser Raumangebot so flexibel nutzbar wie möglich.

2 Faire Vermietung



Weiterhin **Vermietung nach klaren Kriterien, garantiertes Wohnrecht, gute Durchmischung, solidarisches Mietumlagesystem, Umsetzung der Belegungsregeln.**

Die Genossenschaft gewährt ihren Mitgliedern ein Wohnrecht. Damit schafft sie Sicherheit in einem der wichtigsten Lebensbereiche. Um eine angemessene Belegung des Wohnraums zu erreichen, setzt die FGZ bei Unterbelegung auf Zügel Fristen und wendet sie sozialverträglich an.

Freiwerdende Wohnungen werden öffentlich ausgeschrieben und nach klaren Kriterien vergeben. Die FGZ ist offen für alle Menschen, unabhängig von Geschlecht, Nationalität und Herkunft, Zivilstand, Religion und Haltung. Ihre Vermietungspolitik sorgt dafür, dass die Genossenschaft gut durchmischt ist. Einkommensschwache Haushalte werden dank der solidarischen Mietumlage entlastet. Zudem vermietet die FGZ Wohnraum an soziale Institutionen.

3 Preisgünstiger Wohnraum



Weiterhin **Erschwingliche Wohnungen für tiefe und mittlere Einkommen.** Vermehrt **Hohe Qualität für alle – Vergünstigung der Miete über solidarischen Ausgleich.**

Die FGZ entzieht den Boden der Spekulation und vermietet nach den effektiven Kosten (Kostenmiete). Dank tiefer Fremdfinanzierungskosten und unseres Mietzinsausgleichsfonds bleiben Wohnungen auch für einkommensschwache Haushalte bezahlbar. In kleinem Umfang bieten wir für berechnete Haushalte ergänzend auch Wohnungen an, deren Miete mit öffentlichen Subventionen vergünstigt wird.

Beim Bauen und Sanieren hält die FGZ die Kosten tief, legt jedoch ebenso Wert auf langlebige, unterhaltsarme Materialien und eine nachhaltige Bauweise. Den Betrieb organisiert die FGZ effizient. So sorgen wir für guten Wohnraum, der für den Mittelstand ohne Vergünstigungen bezahlbar bleibt.

So fördern wir die Lebensquali- tät in unserer Gemeinschaft



4 Attraktiver Aussenraum für Mensch und Umwelt



Weiterhin **Vielfältige Aussenräume, Förderung von naturnahem Gärtnern auch in Privatgärten.** Vermehrt **Mehr Biodiversität, weniger Autoparkplätze pro Kopf, mehr alternative Mobilität, Massnahmen zur Hitzeminderung.**

Die FGZ schafft im Freien vielfältige Aufenthaltsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Sie gliedert den Aussenraum in öffentliche, halböffentliche und private Zonen und legt die Wege für Kinder möglichst frei von Gefahren an. Dazu trägt auch die Minimierung der Parkplätze und die Förderung des Fuss- und Velowegnetzes bei. Eine naturnahe Pflege und Gestaltung mit einheimischen Pflanzen, die der Tierwelt Lebensraum bieten, erhöht die Qualität des Aussenraums. Zusammen mit Massnahmen bei den Gebäuden trägt der Grünraum in der FGZ weiterhin massgeblich zu einem guten Mikroklima bei.

5 Lebendige Nachbarschaft



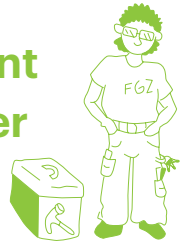
Weiterhin **Lebendige Nachbarschaften, Gemeinschaft und Geborgenheit fördern, Alltagshilfe, Beratung.** Vermehrt **Stärkung des Zusammenlebens von Alt und Jung dank Wohnungsmix und Angeboten in Siedlungen, Freiräume für Jugendliche.**

Die FGZ stärkt das nachbarschaftliche Zusammenleben und fördert das Gemeinschaftliche. Sie schafft dafür die baulichen Voraussetzungen, indem sie auf kommunikative Architektur setzt und Aussenräume gestaltet, die Begegnungen und ein Miteinander von Jung und Alt ermöglichen.

Die FGZ unterstützt soziale Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Vertrauensleute stossen gesellige Anlässe an und heissen Neumitglieder willkommen.

Ältere und einkommensschwache Mitglieder unterstützt die FGZ mit Alltagshilfe, praktischer Beratung oder finanzieller Hilfe in Not.

6 Engagement für das Quartier Friesenberg



Weiterhin **Mitverantwortung fürs Friesenberg-Quartier tragen, Quartierleben prägen.** Vermehrt **Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich für öffentliches Fuss- und Velowegnetz.**

Aus ihrer Position als grösste Grundeigentümerin im Quartier leitet die FGZ eine Mitverantwortung für dessen soziale und räumliche Entwicklung ab. Dazu arbeitet sie mit der Stadt Zürich und weiteren Quartierorganisationen partnerschaftlich zusammen und bringt ihre Interessen ein.

Die FGZ fördert Nutzungen, die die Belebung, den Zusammenhalt und die Wohnqualität im Quartier stärken. An der reichen genossenschaftlichen Kultur lässt sie die übrige Quartierbevölkerung teilhaben; gleichzeitig begrüsst sie Initiativen anderer Institutionen zugunsten des Quartierlebens.

So entwickeln wir unsere Siedlungen



7 Sorgfältiger Erneuerungsprozess



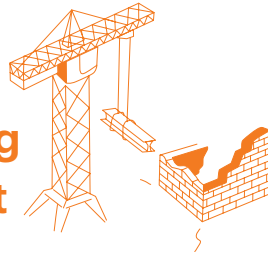
Weiterhin **Regelmässige Pflege der Liegenschaften, sorgfältige Erneuerung, frühzeitige Ankündigung von Sanierungs- oder Ersatzneubauprojekten.** Vermehrt **Bei Altbausanierungen Wohnwert verbessern und Energieverbrauch senken, Mitwirkung der Bewohnenden bei Bauprojekten.**

Die FGZ nutzt ihre Häuser so lange wie möglich. Deshalb trägt sie ihnen Sorge. Sie unterhält die Substanz und behebt mit Sanierungen Defizite hinsichtlich Wohnwert und Energieverbrauch.

In der Beurteilung eines Ersatzneubaus gegenüber einer Sanierung berücksichtigt die FGZ neben der künftigen Höhe der Mieten und des Energieverbrauchs ebenso die Graue Energie der baulichen Massnahmen sowie den ökologischen Nutzen der Verdichtung.

Im Erneuerungsprozess achtet die FGZ auf ein transparentes, demokratisches und sozialverträgliches Vorgehen.

8 Innere Verdichtung mit Qualität



Weiterhin **Massvolle Verdichtung.** Vermehrt **Beim Neubau stehen bezahlbare, energetisch bessere Wohnungen im Fokus.**

Die FGZ möchte mehr Wohnungen für mehr Menschen anbieten: Sie schafft damit Platz für Familien und für Mitglieder in der Nachkinderphase. Dabei setzt sie auf innere Verdichtung bei ihren ohnehin erneuerungsbedürftigen Siedlungen, die sich nicht mehr sinnvoll sanieren lassen. Liegenschaftsangebote im Quartier prüft sie weiterhin. Die Platzreserven in allen FGZ-Siedlungen zusammen würden für rund 1000 zusätzliche Wohnungen reichen. Die FGZ beurteilt jedoch jede Siedlung einzeln und entscheidet schrittweise und mit Mass. Entscheiden wir uns für einen Ersatzneubau, so sollen die Reserven jeweils so weit ausgeschöpft werden, als die Qualität der Wohnungen und der Umgebung in einem guten Verhältnis zur Verdichtung bleibt.

9 Verantwortung für die Zukunft



Weiterhin **Anerkennen ausbauen, Dächer z. B. für Photovoltaikanlagen nutzen.** Vermehrt **Klimaschutz höher gewichten: Netto-Null-Ziel für CO₂ bis 2040, Mehrkosten solidarisch tragen.**

Die FGZ verbindet soziale und ökologische Verantwortung mit langfristigem wirtschaftlichem Erfolg. Sie verstärkt ihre Anstrengungen, den Verbrauch fossiler Energie weiter zu reduzieren und auf den Dächern der Siedlungen selbst erneuerbare Energie zu produzieren. Die FGZ versteht diese Massnahmen als Investition in die Zukunft. Wenn energetische Sanierungen oder andere ökologische Massnahmen kurzfristig zu nicht tragbaren Mehrkosten für weniger zahlungskräftige Bewohnergruppen führen, finanzieren wir solche soweit nötig und möglich solidarisch über FGZ-eigene Fonds.

