

## FGZ-Strategie

Die FGZ-Strategie zeigt unseren Weg in eine erfolgreiche Zukunft. Wie können wir unter den heutigen Voraussetzungen in Zukunft sicheren, preisgünstigen Wohnraum schaffen und erhalten, wie es unserem Zweck gemäss Statuten entspricht?

Die FGZ möchte den bisherigen erfolgreichen Weg weiterführen. Die vorliegende FGZ-Strategie beruht deshalb auf den wichtigsten strategischen Aussagen im «Bauleitbild» (2004) und den «Sieben Leitlinien» (2011), welche damit als Strategiedokumente abgelöst werden.

Die FGZ-Statuten sind eine der Strategie übergeordnete Vorgabe. Das «FGZ-Leitbild» (2011) ergänzt die Strategie auf der Werteebene. Die FGZ-Strategie wird künftig periodisch überprüft und aktualisiert. Die Umsetzung der Strategie erfolgt mit Teilstrategien, Konzepten, Reglementen und natürlich über konkrete Projekte und Massnahmen.

### 1. Wohnraum für Familien und mehr

---

Die FGZ schafft Wohnraum, der in 1. Linie auf die Bedürfnisse von Familien und deren Nachkinderphase ausgerichtet ist. Dem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen und deren Bedürfnissen ist Rechnung zu tragen – bei Bauten ebenso wie bei der Umgebungsgestaltung.

Die Ausbaustandards der FGZ-Wohnungen und die Wohnflächen sind bedarfsgerecht. Wohnformen mit direktem Gartenbezug, einen grosszügigen Balkonbereich und möglichst direktem Zugang zu attraktiven Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Aussenraum schenkt sie grosse Aufmerksamkeit. Gesellschaftliche Veränderungen wie eine alternde Gesellschaft oder das Arbeiten von zuhause aus verändern die Wohnbedürfnisse. Deshalb gestaltet die FGZ ihr Wohnungsangebot so flexibel nutzbar wie möglich. Sie ist offen für neue Wohnformen, wie gemeinschaftliches Wohnen für betagte oder alleinstehende Menschen (z.B. Eltern nach Trennungen). Flexibel nutzbare Individualzimmer ergänzen das Angebot.

#### Konkret heisst das:

- Wir wollen die Zahl der Familienwohnobjekte nicht verkleinern.
- Die FGZ ergänzt das Portfolio mit Wohnmöglichkeiten für die Nachkinderphase.
- Sie prüft neue Wohnformen insbesondere für Alleinstehende.

### 2. Fair vermieten

---

Die FGZ bietet sicheren Wohnraum - alle Genossenschaftsmitglieder haben ein Wohnrecht. Die FGZ ist offen für alle Menschen unabhängig von Geschlecht, Nationalität und Herkunft, Zivilstand, Religion oder Haltung.

Mit ihrer Vermietungspolitik sorgt sie dafür, dass die Genossenschaft bezüglich der Bevölkerungsschichten gut durchmischt ist. Dabei behält sie besonders die einkommensschwächeren

Bevölkerungsgruppen im Blickfeld. Die FGZ entlastet einkommensschwache Haushalte mithilfe eines solidarischen Mietumlagesystems und vermietet auch Wohnungen an soziale Institutionen.

Die FGZ sorgt für eine gute Belegung des vorhandenen Wohnraums. Für die Nachkinderphase kennt sie deshalb Zügelfristen für den Umzug in kleinere Wohnungen und setzt diese sozialverträglich um.

#### Konkret heisst das:

- Die FGZ schreibt freiwerdende Wohnungen öffentlich aus und vergibt sie nach klaren Kriterien.
- Die FGZ steuert die sozio-ökonomische Durchmischung über die Neuvermietung.
- Jederzeit sollen mindestens 2/3 der Wohnobjekte an Haushalte vermietet sein, die auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind.
- Für Familienwohnobjekte gilt grundsätzlich: «Anzahl Personen = Anzahl Zimmer». Übrige Objekte: «Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer»

### 3. Preisgünstiger Wohnraum

---

Die FGZ ist eine gemeinnützige, selbst finanzierte Wohnbauträgerin. Boden und Wohnraum entzieht sie der Spekulation. Mit geeigneten Massnahmen hält die FGZ die Fremdfinanzierungskosten möglichst tief. Für alle Wohnobjekte gilt die Kostenmiete. Damit sichert die FGZ preisgünstigen Wohnraum. Darüber hinaus vergünstigt sie über den eigenen Mietzinsausgleichsfonds die Miete für einkommensschwächere Haushalte. Beiträge der öffentlichen Hand, die der Vergünstigung der Miete für berechnete Haushalte dienen, beantragt die FGZ bei Bedarf ergänzend.

Bau- und Sanierungskosten versucht die FGZ im Hinblick auf die resultierenden Mieten möglichst tief zu halten. Mehrkosten für Investitionen, die sich durch tiefere Unterhalts- oder Betriebskosten auszahlen, oder Mehrkosten, die der Erreichung eigener über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehender sozialer oder ökologischer projektspezifischer Standards dienen, nimmt sie aber in Kauf. Trotzdem sollen Wohnungen in Neubauten oder nach umfassenden Sanierungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen immer ohne Vergünstigungen bezahlbar sein. Durch optimale Erneuerungszyklen, die Wahl geeigneter Materialien, standardisierte Ausstattung der Wohnungen und entsprechend geplante Neubauten strebt sie auch möglichst tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten an.

#### Konkret heisst das:

- Im Schnitt sollen die FGZ-Nettomieten mehr als 1/3 unter den mittleren ortsüblichen Nettomieten nicht gemeinnütziger Wohnbauträger liegen.
- 40% der Wohnungsmieten der FGZ sind im besonders preisgünstigen Segment bzw. so weit vergünstigt, dass sie für einkommensschwache Haushalte bezahlbar sind.
- Die Baukostenlimiten des subventionierten Wohnungsbaus dienen als Richtschnur für preisgünstiges Bauen.

## 4. Mehr Wohnungen

---

Die FGZ will, dass möglichst viele Menschen vom Wohnen und Leben in der Genossenschaft profitieren können. Sie will damit auch einen Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft leisten. Bei der Planung ist zudem der interne Bedarf an mehr Wohnungen für die Nachkinderphase zu berücksichtigen. Aktuell zieht die FGZ die massvolle Verdichtung ihrer ohnehin erneuerungsbedürftigen Siedlungen einer Expansion nach aussen vor. Erweiterungen im näheren Umfeld durch Zukauf von Land oder Landannahme im Baurecht verschliesst sie sich aber nicht grundsätzlich.

Auf ihrem Land verfügt die FGZ derzeit über Ausnutzungsreserven für rund 1000 zusätzliche Wohnungen. Die Ausnutzungsreserven sind nur so weit zu nutzen, dass das Wohnen im Friesenberg weiterhin als optimal erlebt werden kann. Die Frage der Dichte muss bei jedem Ersatzneubau diskutiert werden. Die Dichte soll zu preisgünstigerem und energetisch besserem Bauen führen. Sie muss aber mit der Wohn- und Umgebungsqualität in ein gutes Gleichgewicht gebracht werden. Immer muss gefragt werden, wie viel Frei-, Grün- und Aufenthaltsräume die FGZ wünscht und sich leisten kann. Dabei ist städtebauliche Qualität über das ganze Gebiet zu gewährleisten.

### Konkret heisst das:

- Wie viele zusätzliche Wohnungen in der FGZ entstehen, entscheidet sich primär an der Frage, ob eine Siedlung im Bestand saniert wird oder ob sinnvollerweise aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen ein Ersatzneubau geplant wird. Entscheidungen werden schrittweise getroffen.
- Bei einer Entscheidung für einen Ersatzneubau, ist die Dichte des Neubaus im Interesse von mehr preisgünstigem und energetisch besserem Wohnraum, soweit zu maximieren wie mit Blick auf die städtebaulichen Qualitäten und die Verfügbarkeit von Frei- und Grünraum möglich ist.

## 5. Sorgfältiger Erneuerungsprozess

---

Die FGZ unterhält und erneuert ihre Bauten und den zugehörigen Aussenraum stetig. Sie versucht, den Anteil der halböffentlichen und öffentlichen Aussenräume gegenüber den Privatgärten zu erhöhen und naturnäher zu gestalten. Bauten sollen mit einer vorausschauenden Instandhaltung und zyklischen Erneuerungen möglichst lange gehalten werden. In einem sorgfältigen Erneuerungsprozess geht sie Defizite in der Bauweise bezüglich Energieverbrauch und Wohnwert mit umfassenden Sanierungen an. Wenn die bestehenden Bauten aber nicht mehr auf wirtschaftlich und ökologisch vertretbare Art und Weise erneuert werden können, errichtet die Genossenschaft Ersatzneubauten. Bei der ökologischen Betrachtung wird der Aspekt der grauen Energie ebenso wie die Frage des ökologischen Nutzens zusätzlicher Wohnungen berücksichtigt. Ist der Entscheid zugunsten eines Ersatzneubaus gefällt, richtet die FGZ die Unterhaltsstrategie der betroffenen Bauten darauf aus. Die FGZ achtet im ganzen Erneuerungsprozess auf ein transparentes, genossenschaftsdemokratisches und sozialverträgliches Vorgehen.

### Konkret heisst das:

- Im Falle von neuen Erkenntnissen zum Gebäudezustand aufgrund der regelmässigen Inspektionen bzw. alle rund 30 Jahre beurteilt die FGZ die Frage einer umfassenden Sanierung oder eines Ersatzneubaus.

- Die Reihenfolge und den konkreten Zeitpunkt von Ersatzneubauten stimmt die FGZ im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit (Umzugsplanung, Mietpreisniveau in der ganzen FGZ) und die Erreichung ökologischer Ziele der FGZ ab. Sie veröffentlicht eine Langzeitplanung über die Bauprojekte der jeweils nächsten 8 Jahren, welche jährlich aktualisiert wird.
- Die FGZ kommuniziert die Planung eines Ersatzneubaus oder einer Sanierung frühzeitig – bei Reihen-Einfamilienhaus-Siedlungen möglichst 8 Jahre vor der Realisierung.
- Den von einem Ersatzneubau betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern bietet die FGZ faire Ersatz-Wohnobjekte an oder berücksichtigt sie bei der Erstvermietung der Ersatzneubauwohnungen vorrangig.

## 6. Aussenraum für Mensch und Umwelt

---

Die 1. FGZ-Siedlungen zeichneten sich durch viele Privatgärten zur Selbstversorgung aus. Heute übernimmt der Aussenraum eine Vielzahl neuer Funktionen und ist in neueren Siedlungen zu grossen Teilen nicht mehr einzelnen Wohnungen zugeordnet. In den Siedlungen der FGZ sollen sich insbesondere Kinder möglichst unbegleitet sicher bewegen können und Zugang zu attraktiven gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsorten haben. Dabei legt die FGZ Wert auf unterschiedliche Aufenthaltsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene und eine geeignete Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Aussenräume. Bewohnerinnen und Bewohner können den Aussenraum mitgestalten und nutzen. Die FGZ versteht das Wohnumfeld auch als Lebensraum für Flora und Fauna, achtet bei dessen Gestaltung und Pflege auf eine hohe Vielfalt von einheimischen Pflanzen und Tieren. Auch in den Privat-Gärten fördert sie eine naturnahe Bewirtschaftung.

Der Grünraum soll das lokale Klima begünstigen und die übergeordneten Naturräume vernetzen. Zur Qualität des Aussenraums tragen auch eine Minimierung des Autoparkierungsangebots auf das Notwendige und die Förderung des Langsamverkehrs bei.

### Konkret heisst das:

- Dem hohen Stellenwert des Aussenraums trägt die FGZ mit Pflegekonzepten und einer zyklischen Überprüfung des Erneuerungsbedarfs Rechnung.
- Die FGZ unterstützt die gemeinschaftliche Kompostierung von Grün- und Bioabfällen in den Siedlungen.
- Zur Hitzeminderung setzt die FGZ konsequent geeignete Massnahmen um (z.B. hohe Anzahl von Bäumen, geeignete Farben für Aussenflächen, minimierte Bodenversiegelung).

## 7. Nachbarschaft stärken

---

Wohnen ist etwas zutiefst Soziales. Die FGZ stärkt das nachbarschaftliche Zusammenleben und fördert das Gemeinschaftliche. Sie unterstützt Ideen und Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner, die das Zusammenleben mit Freizeit- und Kulturangeboten bereichern. Die Vertrauensleute initiieren gemeinschaftsfördernde Anlässe in den Siedlungen und pflegen die Willkommenskultur für Neumitglieder.

Ein besonderes Gewicht legt die FGZ auf die Solidarität mit den Schwächeren. Ein aus den Miet-Einnahmen geäufter Hilfsfonds unterstützt Mitglieder in besonderen Notlagen. Die Altersbetreuung der FGZ ermöglicht betagten Bewohnerinnen und Bewohner auch im Alter noch selbständig

wohnen zu können. Die Sozialberatung unterstützt die Bewohnerinnen und Bewohner soziale Probleme oder Nachbarschaftskonflikte selbstverantwortlich zu lösen.

Die FGZ-Bauten fördern nachbarschaftliche Strukturen und wirken so der Gefahr der Vereinsamung entgegen. Gebäude und Aussenräume der FGZ sind so zu konzipieren, dass sich die Menschen geborgen und sicher fühlen. Städtebauliche und architektonische Konzepte sowie die Umgebungsgestaltung müssen dafür sorgen, dass Wohnungen und Wohnsiedlungen das Miteinander und die sozialen Kontakte begünstigen, aber gleichzeitig Konflikten zwischen Alt und Jung nicht unnötig Vorschub leisten.

#### **Konkret heisst das:**

- In jeder Siedlung realisiert die FGZ gemeinschaftlich nutzbare Räume.
- Siedlungen mit einem Mix verschiedener Wohnungsgrössen ermöglichen ein generationenübergreifendes Zusammenleben.
- Für Jugendliche schafft die FGZ geeignete Aufenthalts- und Zwischenräume.

## **8. So prägen wir das Quartier**

---

Die FGZ prägt als grösste Landbesitzerin das Quartier Friesenberg in hohem Ausmass. Daraus leitet sie auch eine Mitverantwortung für die soziale und räumliche Weiterentwicklung des Quartiers ab. Sie arbeitet dazu mit der Stadt und weiteren Institutionen im Quartier partnerschaftlich zusammen und bringt die Interessen der FGZ in die Quartierentwicklung ein.

Die FGZ hat in ihrem Bestand auch öffentlich zugängliche Gebäude und Aussenräume, die im Dienst des Quartiers und des sozialen Lebens stehen (z.B. Plätze wie den Friesenbergplatz, Wege, Begegnungsorte, Horte, Kindergärten, Pflegewohngruppen, Läden für die Quartiersversorgung oder gewerbliche / gemeinschaftliche Nutzungen für das Quartier). Sie fördert falls erforderlich solche Nutzungen, soweit sie die Belebung, den Zusammenhalt und die Wohnqualität stärken, möglichst gemeinsam mit weiteren Partnern. Die Bauten der FGZ gestalten den öffentlichen Raum. Als Bauherrin ist die FGZ bestrebt, attraktive Lebensräume zu erhalten bzw. zu schaffen. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen und gestalterischen Qualität des Quartiers Friesenberg.

Rund die Hälfte der Quartierbevölkerung wohnt in der FGZ. Aufgrund ihrer Grösse und Bedeutung, lässt sie die übrige Quartierbevölkerung in geeigneter Form an der reichen genossenschaftlichen Kultur teilhaben und begrüsst Initiativen von anderen Institutionen zur Förderung des Quartierlebens.

#### **Konkret heisst das:**

- Die FGZ beteiligt sich an der Realisierung eines öffentlich zugänglichen, attraktiven Fuss- und Velowegnetz mit Aufenthalts- und Begegnungsorten durch das Quartier.
- Bei eigenen Bauvorhaben sichert die FGZ die Erhaltung bzw. Steigerung der städtebaulichen Qualität mit geeigneten Planungsverfahren.
- Im Interesse einer positiven Weiterentwicklung des Quartiers als Wohn- und Lebensraum tauscht sich die FGZ mit der Stadt und den sozialen Institutionen im Quartier regelmässig aus.

## 9. Nachhaltigkeit

---

Die FGZ verbindet soziale und ökologische Verantwortung mit langfristigem wirtschaftlichem Erfolg. Als gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Organisation tritt an die Stelle einer klassischen Renditemaximierung das Erwirtschaften eines Mehrwerts für Gesellschaft und Umwelt, bzw. das Minimieren der negativen Auswirkungen unserer Aktivitäten. Die FGZ entwickelt sich nachhaltig, wenn wir günstigen Wohnraum für mehr Menschen in umweltfreundlichen Gebäuden anbieten, sowie Wohnungen, Siedlungen und deren Aussenraum ein lebenswertes Zuhause für das Zusammenleben einer vielfältigen Bewohnerschaft bieten. Auch für kommende Generationen muss jederzeit die langfristige finanzielle Stabilität der FGZ sichergestellt sein.

Bei der Umsetzung von Massnahmen berücksichtigt die FGZ deren Auswirkungen auf die Schwerpunktthemen des nachhaltigen Handelns der FGZ (Günstiger Wohnraum, Klima- und Ressourcenschutz im Bauen und Betreiben, Wohnraum für mehr Menschen, Vielfalt und Integration, Qualität von Wohn- und Aussenraum) und beobachtet die Entwicklung mit Kennzahlen.

### Konkret heiss das:

- Klimaschutz: Die direkten CO<sup>2</sup>-Emissionen reduziert die FGZ bis 2040 auf netto Null.
- Nachhaltige Energieversorgung: Die FGZ stellt bis 2040 mindestens 6 Gigawattstunden der benötigten Energie für die Wärmeversorgung selbst her (z.B. mit Photovoltaik)
- Damit nach wie vor mindestens 40% der Bewohnerschaft aus tiefen Einkommens- und Vermögensklassen in der FGZ wohnen können, finanzieren wir nötigenfalls ökologische Massnahmen aus spezifischen Fonds oder reduzieren die Miete nach Bedarf solidarisch über FGZ-interne Mietzinsumlagen.

Dies ist ein Entwurf zur Vernehmlassung, FGZ Vorstand 29. März 2023.