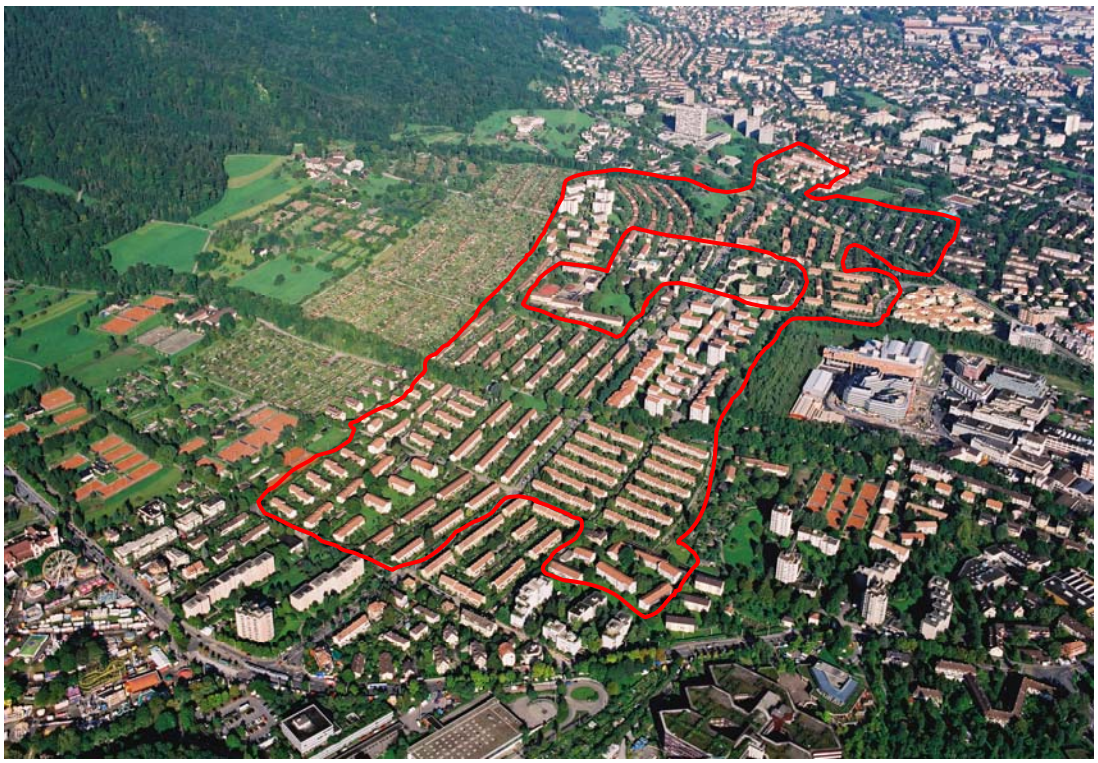
Baustrategieprozesse und bauliche Erneuerungen als Chance zur Vitalisierung: **Der Prozess für ein Bauleitbild und einen Entwicklungsplan der FGZ**

FGZ Familienheimgenossenschaft Zürich

Gründung	1924
Anzahl Wohnungen	2197, davon 865 in Reihenhäusern (2005)
Mietzinseinnahmen	Rund 28.4 Mio/Jahr
Bilanzsumme	391 Mio
Organisation und Verwaltung	Geschäftsstelle und Verwaltung: 14.25 Vollzeitstellen (inkl. Abteilung Bau, eine Sozialberatung sowie ein Team von Altersbetreuerinnen). Regiebetrieb für Unterhaltsarbeiten: 28 Stellen. Der Vorstand unterhält 5 Kommissionen. Die Genossenschaft verfügt über einen eigenen Hilfsfonds.

Ausgangslage:
Die FGZ ist durch eine Reihe von Besonderheiten gekennzeichnet. Neben der Grösse ist bedeutsam, dass die Liegenschaften ein eigentliches Stadtquartier bilden, welches seit 1925 in immer neuen Etappen erstellt wurde. Daraus ergibt sich ein zyklisch wiederkehrender Renovations- und Erneuerungsbedarf, für den eine sorgfältige Investitions- und Ressourcenplanung sowie eine Optimierung der Entscheidfindung nötig sind. Der Abschluss eines solchen Renovationszyklus war der Auslöser für eine umfassende Bestandesaufnahme als Planungsgrundlage.
1999 wurde eine Zukunftswerkstatt durchgeführt, die **wichtige Werte und Entwicklungsziele** für die Genossenschaft formulierte. Mit einem Startworkshop 2001 nahm eine Projektgruppe aus Vorstandsmitgliedern und MietervertreterInnen den Prozess für die Entwicklung eines **Bauleitbildes** in Angriff. Der ganze Prozess wurde von einer externen Firma begleitet und beraten.
Wurde der Schwerpunkt zuerst auf den aktuellen Liegenschaftenbestand gelegt, so zeichnete sich in einer zweiten Phase ab 2003 eine Veränderung des Blickwinkels ab, die mit einem erweiterten Selbstverständnis der Genossenschaft in Zusammenhang steht: „Die FGZ ist nicht nur eine Baugenossenschaft mit fast 2200 Wohnungen. Die FGZ bildet selbst ein Stadtquartier und ist damit ein wichtiger Teil der grössten Stadt der Schweiz.“
Der Einbezug von Planungsteams und deren städtebaulicher Blick auf das ganze Areal führten schliesslich zu einem **Entwicklungsplan**, der für die nächsten 20 Jahre Entscheidungsgrundlagen liefert.



Ablauf des Entwicklungsprozesses:

Jan. 2001	Startworkshop
	Aufnahme des Ist-Zustandes aller FGZ-Bauten als Entscheidgrundlage für die Strategien der Gebäudeerneuerung unter Einbezug externer Spezialisten. Die Daten wurden verdichtet und dienten als Grundlage für drei Entwicklungspläne (FGZ-Süd, Zentrum, Verkehr). Gleichzeitig wurden 8 Grundsätze für das Bauleitbild erarbeitet.
Juni 2002	Die Resultate dieser Arbeitsphase wurden vom Vorstand genehmigt und es wurden die weiteren Schritte beschlossen. Im Frühjahr 2003 wurden mit einer Broschüre alle GenossenschafterInnen über den aktuellen Stand informiert.
Ab 2003	In einem nächsten Schritt wurden drei Planungsteams (Architekten mit Landschafts- und Verkehrsplanern) eingeladen, das gesamte Siedlungsareal zu überprüfen und sich dabei vorrangig auch mit städtebaulichen Fragen zu befassen. Der Direktor und die Vizedirektorin des Amtes für Städtebau Zürich moderierten die Workshops; so gelang ein optimaler Einbezug der Stadt als Partnerin der Quartierentwicklung.
November 2003	Vorstand und Baukommission diskutieren das Bauleitbild und den nun vorliegenden, überarbeiteten Bauentwicklungsplan. Dabei wurden alle Vorhaben auch auf ihre Sozialverträglichkeit hin überprüft. Die Dokumente wurden bei allen GenossenschafterInnen in Vernehmlassung gegeben.
Mai 2004	In zwei Informationsveranstaltungen wurden Leitbild und Bauentwicklungsplan präsentiert und diskutiert. Rückmeldungen waren auch schriftlich möglich. Es wurden einige Bedenken laut, dass der Charakter des Quartiers mit seinen ausgeprägten Grünräumen (Gartenstadt) und den teils sehr preiswerten Reihenhäusern zerstört würde.
23.11.2004	Die ausserordentliche Generalversammlung stimmt dem Bauleitbild und dem Entwicklungsplan 2004–2015 zu.

Kontakte:
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ
Geschäftsleiter: Josef Köpfli, Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich
T. 044.456 15 00, M: verwaltung@fgzzh.ch, www.fgzzh.ch
arc Architekten (Prozessbegleitung): Kathrin Schnellmann, Binzstrasse 12, 8045 Zürich, T. 044.461 44 22, M: arc@arc-architekten.ch, www.arc-architekten.ch