

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 89 (2014)
Heft: 5: Neubau

Artikel: "Wir brauchen eine Vielfalt von Bewohnern" : Interview
Autor: Liechti, Richard / Sonderegger, Alfons
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-585875>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Bild: Ralph Hut

Alfons Sonderegger ist Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ)

«WIR BRAUCHEN EINE VIELFALT VON BEWOHNERN»

Die Siedlungen der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) bilden das grösste Genossenschaftsquartier der Schweiz. Dieses wertvolle Erbe mit seinen idyllischen Reihenhauserzeilen entwickelt die FGZ gezielt weiter. Mit verschiedenen Massnahmen sorgt sie zudem dafür, dass die Wohnungen in die richtigen Hände kommen. Die Genossenschaftsidee ist dabei stets die Richtschnur, wie FGZ-Präsident Alfons Sonderegger im *Wohnen*-Interview erklärt.

Interview: Richard Liechti

Das Reihenhaus ist das Wahrzeichen der Familienheim-Genossenschaft Zürich, die im Friesenberg ein ganzes Gartenstadtquartier besitzt. Längst ist die Genossenschaft jedoch daran, diese Wohnform weiterzuentwickeln.

Wohnen: Mehr als 5500 Menschen leben im kompakten Quartier der FGZ im Friesenberg. Dieses bauliche und soziale Erbe birgt riesige Herausforderungen. Welches ist für den FGZ-Präsidenten die grösste?

Alfons Sonderegger: Vor gut neunzig Jahren hat der damalige Stadtbaumeister Hermann Herter einen Plan für eine Gartenstadt im Friesenberg entworfen, den die FGZ fast gänzlich umgesetzt hat. Heute stehen wir vor der Situation, dass man in der Stadt Zürich dringend mehr gemeinnützige Wohnungen braucht. Dazu möchten wir einen Beitrag leisten. Die grösste Herausforderung lautet deshalb: Wie schaffen wir im Friesenberg mehr Wohnraum, erhalten aber die Qualität der lockeren und grünen Bebauung?

Wie steht man bei der FGZ denn heute zum alten Reihenhaus? Immerhin gehören 860 ihrer 2288 Wohnobjekte in diese Kategorie. Gleichzeitig haben Sie bei der Ersatzneubausiedlung Grünmatt (vgl. Seite 15) wiederum auf diesen Typus gesetzt.

Eine wichtige Funktion der Reihenhäuser mit ihren grosszügigen Grünräumen war die Selbstversorgung. Dieser Zweck ist fast gänzlich weggefallen. Trotzdem ist das Reihenhaus gerade bei jungen Familien nach wie vor sehr beliebt. Als wir unsern Mitgliedern die Pläne für den Abbruch der alten Grünmatt-Häuser vorlegten, gab es denn auch starken Widerstand. Die Qualität des Wohnens im Reihenhaus müsse dringend erhalten bleiben, hiess es. Wir haben dies im Architekturwettbewerb vielleicht fast zu ernst genommen und in der Neubausiedlung nochmals einen Reihenhaustyp geschaffen.

Der Vorstand wäre somit einen anderen Weg gegangen.

Eigentlich hatte der Vorstand in den «Sieben Leitlinien» festlegen wollen, dass die FGZ keine Reihenhäuser mehr baut. Denn die alten Reihenhaussiedlungen haben auch etwas stark Separierendes, es gibt dort keine öffentlichen Plätze oder gemeinschaftlichen Räume. Diesen Nachteil haben wir bei der Neubausiedlung Grünmatt behoben. Die einzelnen Häuser besitzen hier nur noch einen «Badetuch-Garten», dafür gibt es zwei breite, autofreie Wege zwischen den Zeilen, auf denen das gemeinsame Leben stattfindet und die Kinder gefahrlos spielen können.

Der gemeinnützige Wohnungsbau steht derzeit in der Kritik. Bürgerliche Kreise behaupten, dass die falschen Leute in den Genuss des günstigen Angebots kämen und verlangen staatliche Belegungsrichtlinien

und Einkommensgrenzen. Die FGZ besitzt schon seit Jahren Werkzeuge, um Belegung und Mietermix zu steuern. Da wären einerseits die sogenannten Zügel Fristen bei Unterbesetzung. Wie strikt sind sie?

Unsere Regelung wird zwar strikt gehandhabt, ist aber trotzdem liberal. Wenn die Kinder aus einem Familienwohnobjekt ausgezogen sind, kommen die betreffenden Mieterinnen und Mieter in eine Zügelfrist von zwei bis acht Jahren, je nach Objektgrösse. Gleichzeitig ist ein Unterbesetzungsbeitrag von maximal 150 Franken für jene Zimmer zu entrichten, welche die Personenzahl um zwei und mehr übersteigen. Wir machen den Betroffenen drei Ersatzangebote, wobei wir natürlich darauf achten, dass beispielsweise eine gehbehinderte Person eine Wohnung mit Lift erhält. Die Traumwohnung können wir jedoch nicht garantieren.

Wie oft kontrollieren Sie die Belegung?

Es gibt jährliche Kontrollen. Zudem gilt bei über neunzig Prozent der Familienwohnobjekte die Belegungsvorschrift Personenzahl = Zimmerzahl.

Eine zweite Massnahme soll sicherstellen, dass die günstigen Wohnungen in die richtigen Hände gelangen.

In unseren Statuten ist festgelegt, dass zwei Drittel der Mieterschaft ein steuerbares Einkommen von maximal 93 400 Franken oder ein Vermögen von 300 000 Franken aufweisen dürfen, wobei fünfzig Prozent unter 69 000 Franken liegen sollen. Gegenwärtig sind das 57 Prozent. Das oberste Drittel, aktuell 22,5 Prozent, das mehr verdient oder die finanziellen Verhältnisse nicht deklarieren will, bezahlt einen Zuschlag von 125 Franken monatlich. Dieses Geld fliesst in einen Mietzinsausgleichsfonds, aus dem wir Mietern mit tiefem Einkommen eine Zinsreduktion von maximal fünfzehn Prozent gewähren. Die Berechtigung kontrollieren wir ebenfalls jährlich.

Wie aufwändig ist dieses System? Kann es auf andere Genossenschaften übertragen werden?

Wir benötigen dafür eine halbe Stelle – so viel ist das gar nicht bei mehr als zweitausend Wohnungen. Dank den Zügel Fristen hat die FGZ tatsächlich eine ausgezeichnete Belegung. Bei uns liegt der Flächenverbrauch mit 31,5 Quadratmetern pro Person weit tiefer als der städtische Durchschnitt. Unsere Erfahrungen haben aber auch gezeigt: Freundliche Appelle, grosse Wohnungen zu

ZUR PERSON



Bild: Thomas Buria

Alfons Sonderegger hat Volkswirtschaft studiert und als Dr. oec. publ. promoviert. Zu seinen wichtigsten beruflichen Stationen zählen die Tätigkeit als Lokal- und Wirtschaftsredaktor beim «Tages-Anzeiger» sowie als Departementssekretär des Finanzdepartements der Stadt Zürich. Seit 1997 ist Alfons Sonderegger Präsident der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), die im Friesenberg in Zürich Wiedikon über 2288 Wohnungen verfügt. Zudem wirkt er als Delegierter des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

räumen, wenn die Kinder ausgezogen sind, nützen nichts. Erst seit wir die Belegungsvorschriften in den Statuten und einem Reglement festgehalten haben, können wir handeln. Deshalb würde ich dieses System auf jeden Fall weiterempfehlen. Allerdings haben wir als Siedlungsgenossenschaft einen Vorteil, da wir den Betroffenen durchwegs Ersatz im Nahbereich anbieten können.

Man könnte einwenden, dass die einkommensabhängigen Mietzuschläge einem Doppelverdienerpaar nicht weh tun.

Das kann man so sehen. Doch bei jungen Familien, die oft knapp über der Grenze von 93 400 Franken liegen, fällt der Zuschlag sehr wohl ins Gewicht. Schliesslich arbeiten die Partner dort oft in Teilzeit und haben beträchtliche Auslagen für die Kinderbetreuung oder die Haushalthilfe. Für uns ist diese Regelung auch ein Signal – und eines, das durchaus Wirkung zeigt.

Das führt uns zur Frage, wer denn eigentlich in den genossenschaftlichen Wohnungen leben soll. Gemäss ihrer Charta wollen die Baugenossenschaften Wohnraum für einen breiten Mittelstand bereitstellen, aber auch für diejenigen, die es auf dem normalen Wohnungsmarkt schwierig haben. Kann man Breitenwirkung und sozialen Anspruch überhaupt unter einen Hut bringen?

Das ist tatsächlich schwierig. Eine Genossenschaft ist eine selbständige juristische Person, die nicht allein aus sozialen Motiven gegründet worden ist. Oberstes Gebot war vielmehr die Selbsthilfe. Der soziale Aspekt ergab sich von selbst, da es naturgemäss eher Menschen aus bescheideneren Verhältnissen waren, die sich zusammantaten, um gemeinschaftliches Eigentum zu schaffen. Das beweist auch die Geschichte der FGZ: Der erste Präsident war Steueramtsangestellter, der zweite ein Lehrer, der sich zum Stadtrat emporarbeitete.

Die Bürgerlichen versuchen nun aber genau dies: den genossenschaftlichen Wohnungsbau in die Ecke des Sozialwohnungsbaus zu drängen.

Das ist eine seltsame Forderung, denn sie würde bedeuten, dass die Genossenschaften lauter Ghettosituationen schaffen. Dabei ist die soziale Durchmischung, wie sie die Genossenschaften gewährleisten, gerade eine der grossen Stärken der Stadt Zürich. Genau deshalb setzt die FGZ mit der Verpflichtung für tiefe Einkommen einen Akzent, zieht aber ganz bewusst gegen oben keine Grenze. Breite ist immer gut. Wohnsituationen wie in Amerika mit bewachten Reicheghettos einerseits und Armenvierteln andererseits kann niemand wollen.

Schliesslich geht es auch um das Funktionieren einer Genossenschaft.

Wenn wir uns als Selbsthilfeorganisationen auch selbst verwalten und nicht einfach wie eine x-beliebige Immobilienfirma funktionieren wollen, dann brauchen wir eine Vielfalt von Menschen, die das Engagement für die verschiedensten Funktionen und Bereiche sicherstellen. Dabei stelle ich fest, dass sich unter den jungen Mieterinnen und Mietern der FGZ viele gut Ausgebildete und auch besser Verdienende finden, die überzeugt von unserem Modell sind und eben gerade kein Privateigentum wollen – obwohl dieses über Steuererleichterungen ganz stark gefördert wird.

«Wir haben keinerlei Rekrutierungsprobleme.»

Viele Baugenossenschaften klagen darüber, dass dieses Engagement für die Mitarbeit in der Genossenschaft stetig abnehme. In diesen

Chor würden Sie also nicht einstimmen?

Das sehe ich überhaupt nicht so. Man kann natürlich ständig in den Wald hineinrufen und den Leuten einreden, sie seien müde – oder man kann ihnen die unterschiedlichsten Einstiegsmöglichkeiten bieten, um sich zu engagieren. Dabei ist wichtig, dass es von der zeitlichen Verpflichtung her eine Vielfalt gibt. Die Mitarbeit in einer Kommission ist weniger aufwendig als die Vorstandsarbeit, ein Engagement in der Kompostgruppe bedeutet vielleicht zehn Einsätze im Jahr – gut fahren wir auch mit befristeten Arbeitsgruppen, die sich beispielsweise sechs Monate lang intensiv mit einem Thema befassen.

Welche konkreten Erfahrungen machen Sie, wenn Ämter zu besetzen sind?

Wir haben weder beim Vorstand noch bei unseren sechs Kommissionen Rekrutierungsprobleme. Als wir beispielsweise drei Mitglieder für die Baukommission suchten – und zwar mit entsprechendem beruflichem Hintergrund –, gingen über zehn gute Kandidaturen ein. Als Quartiergenossenschaft sind wir da etwas im Vorteil, gibt es doch viele Themen, die die Menschen unmittelbar betreffen, etwa die Sicherheit von Schulwegen und Strassen. Wir haben aber auch die grösste Kompostgemeinschaft der Schweiz, wo 130 Leute gemeinsam 13 Anlagen betreiben. Dies schafft einen wunderbaren Austausch; da begegnen sich verschiedene Schichten, was ich für sehr wichtig halte.

Gleichzeitig bietet kaum eine Genossenschaft so viele soziale Dienstleistungen wie die FGZ. Dazu zählen besonders die Altersbetreuung und die Sozialberatung. Muss die Genossenschaft da eine Lücke stopfen, weil die öffentliche Hand zuwenig leistet?

Der frühere Stadtpräsident Emil Klöti sagte einmal, als es darum ging, den Baugenossenschaf-

ten Land zu verkaufen, dass eigenständige juristische Körperschaften Wohnungsprobleme ebenso gut lösen könnten wie die öffentliche Hand. Unser Engagement sehe ich denn auch im Sinne der traditionellen Selbsthilfe der Genossenschaften. Wir haben immer schon die verschiedensten Aufgaben selber gelöst und der Stadt auf einer niedrigen Schwelle abgenommen. Klar ist allerdings, dass es Grenzen gibt. So gehört beispielsweise der Betrieb eines Horts klar zu den staatlichen Aufgaben.

Sie müssen dafür aber einiges an finanziellen Mitteln aufwenden.

In unserer Altersbetreuung arbeiten fünf Angestellte. Sie bieten keinen Spitex-Dienst, betreiben aber einen Alterstreffpunkt und unterstützen die Betagten bei den täglichen Verrichtungen. All dies geschieht mit dem Ziel, dass die Menschen möglichst lange daheim wohnen können. Für die Sozialberatung haben wir eine 75-Prozent-Stelle eingerichtet. Da liegt der Gedanke zugrunde, dass Wohnen immer auch mit Problemen und Konflikten behaftet ist, die man in Selbsthilfe lösen kann. Das entspricht auch den Interessen der Genossenschaft, etwa wenn sie einen Streit unter Nachbarn schlichten oder wenn ein Mieter dank der Budgetberatung den Zins wieder bezahlen kann.

Die Mitglieder der FGZ haben in den letzten Jahren grünes Licht für verschiedene grosse Projekte gegeben, zuletzt etwa für den Bau eines Quartierzentrums. Dabei mussten Sie viel Überzeugungsarbeit leisten und erlebten auch Widerstand. Ist die Form der Genossenschaft noch geeignet, um ein Immobilienportefeuille weiterzuentwickeln?

Ich glaube, sie ist hervorragend geeignet. Genauso wie ich die schweizerische Staatsform, die der Bevölkerung viele wichtige Entscheidungen zumutet, eine ausgezeichnete finde. In der Tat ist bei der FGZ die Entscheidungskompetenz des Vorstands mit maximal zwei Millionen Franken bewusst niedrig angesetzt. Der Trend, die Kompetenzen des Vorstands zu er-

höhen und dem Entscheid der Generalversammlung auszuweichen, ist für mich die falsche Stossrichtung. Wer sich mit schnellen Entscheidungen in kleine Gremien flüchtet, wird rasch den Anschluss zur Basis verlieren.

Aber die Planung von grossen Projekten kann langwierig werden.

Die Zentrumsplanung beispielsweise war schon im Bauleitbild enthalten, mit dessen Ausarbeitung wir im Jahr 2000 begannen und das wir der Generalversammlung freiwillig vorgelegt haben. Danach sorgten wir mit stetiger Information dafür, dass die Mitglieder wissen, was wir wollen und planen. Selbstverständlich kann dies Widerstandsgruppen erzeugen, gerade wenn Wohnungen abgebrochen werden müssen. Dann wird es wie bei jedem Diskurs zeitaufwendig und vielleicht mühsam. Aber genau das ist doch die Aufgabe des Vorstands: gute Argumente finden und diese so vertreten, dass man letztlich eine Mehrheit findet. ■

DIE GROSSEN AKTUELLEN PROJEKTE DER FGZ

Ersatzneubau Grünmatt

Anstelle von 64 eingeschossigen Reihenhäusern aus den 1920er-Jahren ist in den letzten Jahren die Neubausiedlung Grünmatt mit 155 Wohneinheiten entstanden (siehe Seite 15).

Anergienetz

Im Bau ist das zukunftsweisende Wärmeversorgungssystem, das den Öl- und Gasverbrauch von 100 auf 10 senkt. Genutzt wird dafür die Abwärme aus nahen Grossbetrieben, vorab der Swisscom. Nötig sind eine Ringleitung um den gesamten Siedlungsraum, eine Übergabestation sowie drei Erdspeicherfelder. Das erste Feld, für das unter der Neubausiedlung Grünmatt in 220 Metern Tiefe Erdwärmesonden gesetzt wurden,

ist erstellt. Die neue Technologie geht im kommenden Winter in Teilen der FGZ in Betrieb. Die Gesamtinvestitionen betragen rund 40 Millionen Franken.

Zentrum Friesenberg

Dem Friesenbergquartier fehlte bisher ein angemessenes Zentrum. Die neue Zentrumsüberbauung wird dies ändern: Sie umfasst einen identitätsstiftenden Platz, ein Restaurant, einen grösseren Coop sowie weitere Läden für die Grundversorgung. Die 110 geplanten Wohneinheiten werden den Mangel an altersgerechten Wohnungen mildern. Eine Gruppenpraxis und eine Krankenstation sind weitere Elemente für die Quartiersversorgung. Insgesamt investiert die FGZ rund 90 Millionen Franken.

ANZEIGE

Wieso «Genossenschaft»? Fragen Sie uns!

GGZ
Gartenbau Genossenschaft Zürich

Gartenbau Genossenschaft Zürich 044 377 85 85 ggz-gartenbau.ch