

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 96 (2021)  
**Heft:** 12: Renovation

**Artikel:** Das Dilemma zwischen Schutz und Gemeinnutz  
**Autor:** Schulte, Karin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-977441>

### **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:** 19.02.2025

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

# Das Dilemma zwischen Schutz und Gemeinnutz

Von Karin Schulte

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) prägt das Quartier Friesenberg – und das seit bald hundert Jahren. Mit der Bautätigkeit der FGZ hat sich das Quartier komplett verändert. Aus der früher landwirtschaftlich genutzten «Lehmbodenalp» entstand ein zentrumsnahes, bestens erschlossenes Wohnquartier. Wichtig war und ist ein sozialer Gedanke: Die FGZ will günstigen und sicheren Wohnraum für Familien mit wenig Einkommen schaffen. Die Mieten sind dank Kostenmiete und Null-Bodenspekulation weit unter den quartierüblichen Preisen. Dank strikter Vermietungsregeln ist der Flächenverbrauch tief, und es wohnen vorwiegend Personen mit kleineren Einkommen in der FGZ.

Geschützt oder im Inventar der schützenswerten Baudenkmäler war bis 2016 kein einziges Gebäude der FGZ. Die Stadt hatte früher festgestellt, dass die FGZ-Siedlungen zwar die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus über ganze Epochen gut nachzeichnen, aber kein Gebäude für sich als historischer Zeitzeuge schützenswert sei. 2007 wurde diese Einschätzung in Frage gestellt. Die Stadtzürcher Denkmalpflege begann, sich noch einmal mit den Bauten im Friesenberg auseinanderzusetzen, während der Bund das Inventar schützenswerter Ortsbilder erarbeitete.

Just zu dieser Zeit bemühte sich die FGZ im Zuge der städtischen BZO-Revision um Aufzonierungen. 2013 wurde dazu schliesslich gemeinsam ein Planungsprozess gestartet. Gleichzeitig sollten die städtischen Behörden Klarheit zu Ortsbild- und Denkmalschutz schaffen. 2016 war es in der Denkmalfrage so weit: Der Stadtrat nahm drei Siedlungen der FGZ ins Inventar der schützenswerten Baudenkmäler auf. Mit 76 000 Quadratmetern war neu ein Fünftel der gesamten FGZ-Fläche im Inventar. Auflagen zum Ortsbildschutz folgten 2020. Unter anderem darf fast überall in der FGZ nur noch in gebietstypischen Reihen gebaut werden.

Einen Sonderfall stellten die beiden Gründersiedlungen aus den Jahren 1924 bis 1926 dar: Entgegen dem Antrag der Denkmalpflege sprach sich der Stadtrat 2016 für einen Verzicht auf eine Unterschutzstellung der 144 Reiheneinfamilienhäuser und Wohnungen aus. Er gewichtete andere Interessen höher. Dagegen rekurrierte der Zürcher Heimatschutz und obsiegte schliesslich 2020 vor Bundesgericht. Die Stadt muss nun einen Schutzzumfang für die Siedlungen festlegen. Dabei wies das oberste

Gericht darauf hin, dass der Schutz nicht einschneidender sein darf als notwendig. Gemeint sei nicht zwingend eine integrale Unterschutzstellung. Der Entscheid stellt aber klar den Schutzgedanken über die anderen öffentlichen Interessen und steht im Widerspruch zum Existenzzweck der FGZ: Weder lassen sich die günstig erstellten Bauten fit machen für das ökologisch dringende Netto-null-Ziel, noch werden denkmalgerecht sanierte Wohnungen für Familien mit tiefem Einkommen bezahlbar sein.

Werden die beiden Siedlungen ohne Neubauten vollumfänglich denkmalgerecht saniert, werden wenige Auserwählte auf 51 500 Quadratmetern Grundstücksfläche nur acht Zugminuten vom HB Zürich in den kleinen «Hüsli» für rund 3000 Franken im Monat wohnen. Ein solch verschwenderischer Umgang mit Boden mitten in Zürich widerspricht den raumplanerischen Zielen diametral. Ein grosses Potenzial von dringend gebrauchten preisgünstigen Wohnungen ist verloren. Zum Vergleich: Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) erstellte 2018 mit dem Ersatzneubau Entlisberg in Zürich Wollishofen auf einer halb so grossen Fläche fast doppelt so viele preisgünstige Wohnungen.

Das Nachsehen hat der Gemeinnutz: Verlierer sind der gemeinnützige Wohnungsbau und Hunderte Familien auf Wohnungssuche. Noch hoffen wir auf eine Teilunterschutzstellung, um die Interessen des Denkmalschutzes und einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Siedlungen halbwegs unter einen Hut zu bringen. Zumindest die Energie-, Lärm- und Grundrissprobleme sollten gelöst werden. In jedem Fall braucht es aber Massnahmen, damit gemeinnütziger Wohnraum nach Denkmalsanierungen nicht übermässig teuer wird.

Ohne entsprechende Instrumente berappen nämlich die Mieterinnen und Mieter die Zusatzkosten für den Denkmalschutz. Die wenigsten können sich diesen «Hüslischutz» leisten – aber alle brauchen ein Dach über dem Kopf. Deshalb sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau Massnahmen gefragt, die zumindest die Kosten der Denkmalaufgaben abfedern. So könnten auch in den denkmalgeschützten Siedlungen Menschen mit weniger Einkommen ein dringend benötigtes Zuhause finden. In Neubauten wäre das möglich. ■

«Der Entscheid steht im Widerspruch zum Existenzzweck der FGZ.»



Bild: zVg.

**Karin Schulte** (51) ist seit 2017 Präsidentin der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ). Seit April 2019 ist sie zudem Geschäftsführerin der Studentischen Wohn-genossenschaft Zürich (WOKO), davor arbeitete sie unter anderem als Bereichsleiterin in einem Unternehmen für nachhaltige Mobilität und als Vizedirektorin Stadtentwicklung Zürich. Sie lebt seit 2003 in der FGZ und ist seit 2013 im Vorstand.