



Das Jahr 2012 wurde von der UNO zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. *wohnbaugenossenschaften zürich* nimmt sich dies zum Anlass, die Öffentlichkeit auf die genossenschaftliche Wohnidee aufmerksam zu machen.



## Was die Wohnbaugenossenschaften für die Gesellschaft leisten

Wohnbaugenossenschaften sind ein schweizerisches Erfolgsrezept und ein nachhaltiges Wirtschaftsmodell. Einmal gekauftes Land verbleibt bei der Genossenschaft und ist der Spekulation entzogen. Deshalb, und weil mit der Kostenmiete nur die effektiven Kosten verrechnet werden, sind die Wohnungen je länger, je günstiger.

So leisten die Genossenschaften einen wichtigen Beitrag für die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum und für eine gute soziale Durchmischung. Sie stehen ein für eine hohe und nachhaltige Wohn-, Lebens- und Baukultur und bieten ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Wohnsicherheit. Sie erbringen einen wertvollen gesellschaftlichen, volkswirtschaftlichen und ökologischen Nutzen. Freiwillig sind sie gemeinnützig.

Mehr zu den Schweizer Wohnbaugenossenschaften findet sich unter [www.wbg-zh.ch](http://www.wbg-zh.ch), mehr zum Jahr der Genossenschaften unter [www.ijdg.ch](http://www.ijdg.ch).



**2012**  
Internationales Jahr der  
**Genossenschaften**

Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch  
[www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch](http://www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch)

## Siedlung Grünmatt, Friesenberg-Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

Architektur:	Graber Pulver Architekten AG, Zürich/Bern
Baumanagement:	Perolini Baumanagement AG, Zürich
Gesamtkoordination Haustechnik:	Advens AG, Zürich
Heizung/Sanitär/Elektro:	Advens AG, Zürich
Lüftung:	Amstein + Walthert AG, Zürich
Bauingenieur Holzbau:	Jung Pirmin Ingenieure für Holzbau AG, Rain (LU)
Bauingenieur Massivbau:	Freihofer & Partner AG, Zürich
Landschaftsarchitektur:	4d AG, Bern
Photovoltaik-Anlage:	energiebüro AG, Zürich

2004 verabschiedete die Generalversammlung das «FGZ-Bauleitbild und Entwicklungsplan 2004-2025». Darin wurde unter anderem festgehalten, dass die 1929 erbaute 3. Bauetappe der FGZ mit 64 eingeschossigen Drei- und Vierzimmer-Reihenhäusern durch einen Neubau massvoll zu verdichten sei.

Das Projekt von Graber Pulver Architekten des 2007 durchgeführten Architekturwettbewerbs überzeugte durch eine innovative Interpretation bzw. Weiterentwicklung von Zeilenbau und Reihenhaus in der Gartenstadt. Der für die Neuüberbauung notwendige Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat Zürich genehmigt und trat 2009 in Kraft. Die FGZ-Generalversammlung bewilligte im September 2009 den Baukredit von rund 85 Millionen Franken.

Die vier geschwungenen Zeilen, bestehend aus insgesamt 13 Häusern, folgen dem Hang und ermöglichen in den 155 Wohneinheiten entweder das ebenerdige Wohnen mit privatem Garten oder eine attraktive Sicht auf die Stadt.

Das Wohnungsangebot reicht von Triplexhäusern mit 3.5 bis 5.5 Zimmern, 5.5-Zimmer-Duplexwohnungen bis zu 2.5- bis 5.5-Zimmer-Geschosswohnungen. Zusätzliche Individualzimmer, zwei Gästezimmer, eine städtische Pflegewohnung und ein Kindergarten – kombiniert mit einem Kinderhort – runden das Angebot ab.

Die Siedlung Grünmatt wird in Mischbauweise erstellt. Die Sockelgeschosse und die Treppenhäuser sind betonierte, die Obergeschosse sind mit vorfabrizierten Decken- und Wandelementen in Holz ausgeführt. Die farblich differenziert gestaltete Fassade ist ebenfalls aus Holz.

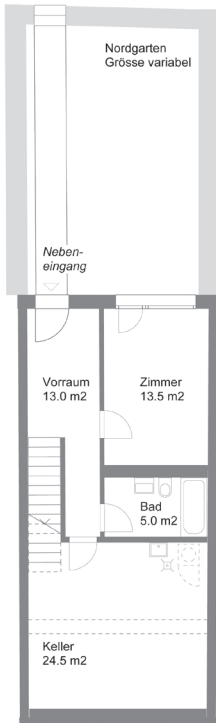
Auf allen 13 Hausdächern befinden sich Solarzellen (Photovoltaik-Anlage), die zusammen gerechnet den Strombedarf für rund 100 vierköpfige Durchschnittshaushalte (ohne Heizung und Warmwasser) decken. Die PV-Anlage Grünmatt wird im Endausbau jährlich über 370 000 Kilowattstunden Strom erzeugen.

Die Siedlung wird künftig die Minergie-Anforderungen erfüllen.

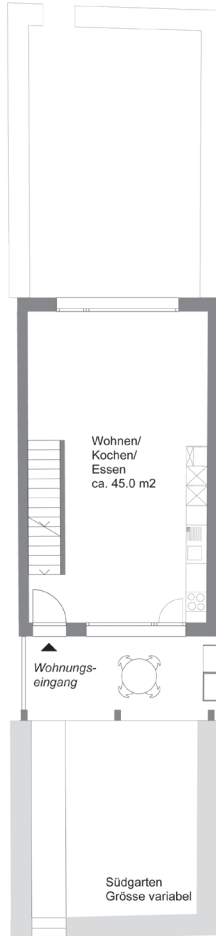


Situation der Gesamtüberbauung mit Umgebung

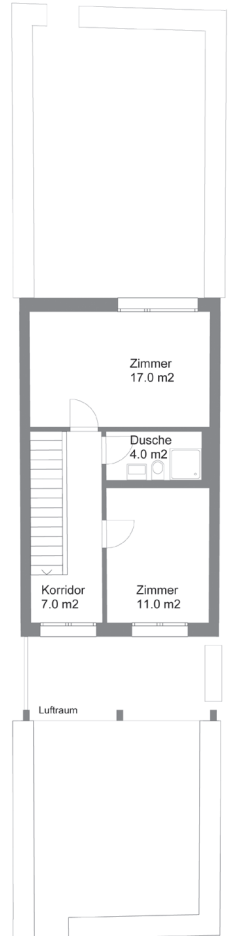
# Wohnungsgrundrisse der Siedlung Grünmatt (Auswahl)



Sockelgeschoss

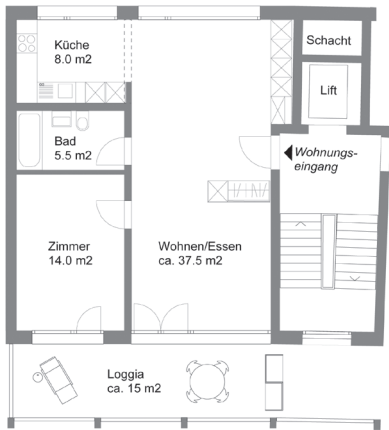


Erdgeschoss



Obergeschoss

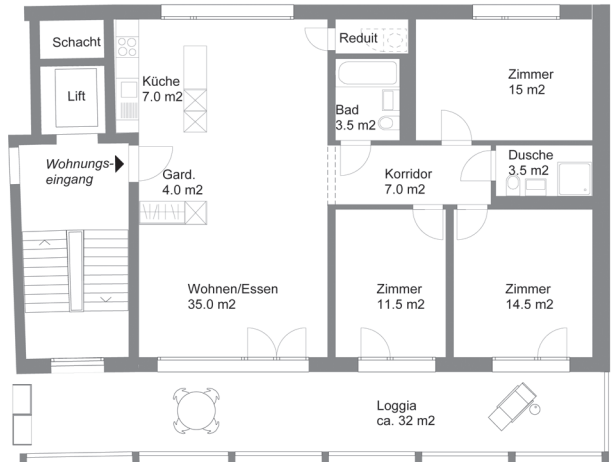
4.5 Zimmer-Triplexwohnung 117 m<sup>2</sup> (Zeile 2 und 4)



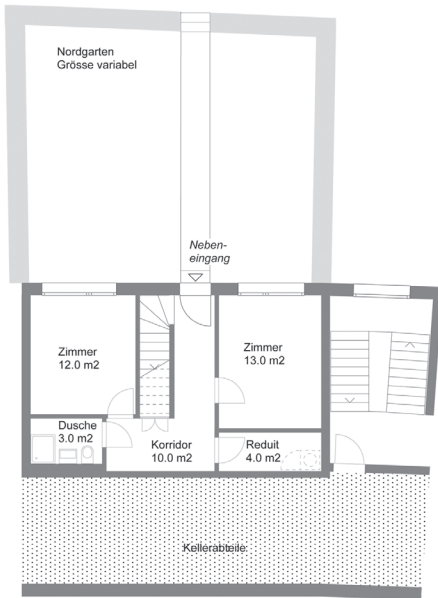
2.5 Zimmer-Geschosswohnung 65 m<sup>2</sup>  
(Zeile 1)



3.5 Zimmer-Geschosswohnung 86 m<sup>2</sup>  
(Zeile 3)



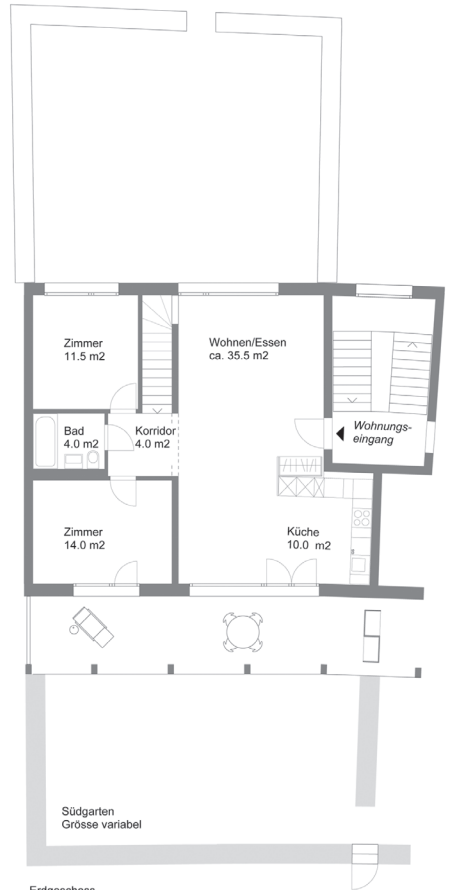
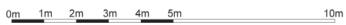
4.5 Zimmer-Geschosswohnung 102 m<sup>2</sup> (Zeile 1)



Sockelgeschoss

Anderungen vorbehalten

M 1:100



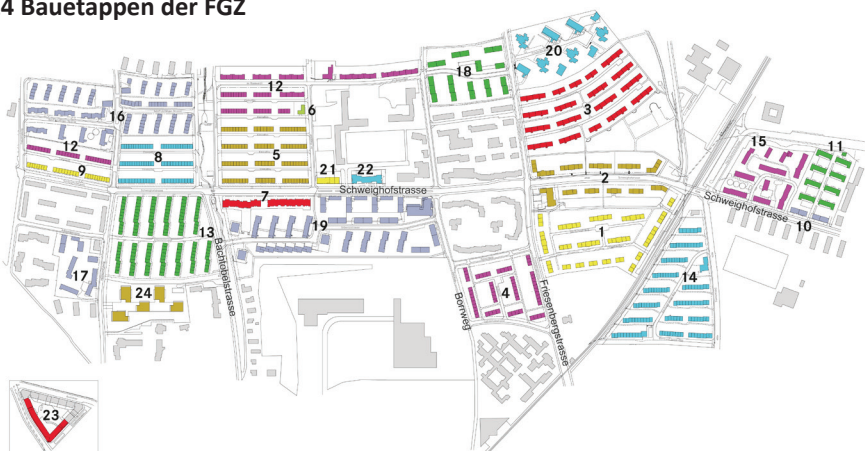
Erdgeschoss

### 5.5. Zimmer-Duplexwohnung 127 m<sup>2</sup> (Zeile 3)

## Einige Kenndaten der FGZ

- Die FGZ verfügt per Ende 2012 über rund 2250 Wohnobjekte mit einem Versicherungswert von rund 800 Mio. Franken und einem Anlagewert von ca. 470 Mio. Franken.
- Rund 850 der 2250 Wohnobjekte sind Reihen-Einfamilienhäuser mit vorwiegend vier Zimmern. Sie prägen das Bild des Friesenbergs.
- Die FGZ gehört zu den seltenen grossen Siedlungs-Genossenschaften in der Schweiz; fast alle Wohnobjekte befinden sich im Friesenberg und bilden ein eigenes Quartier.
- In der FGZ wohnen rund 5500 Personen. Davon sind 28 % 18-jährig und jünger (Stadt Zürich: 14,8%).
- Der Anteil der über 65-Jährigen macht 14,5 % aus; das liegt leicht unter dem Stadtzürcher Durchschnitt von 15,5 %.
- Rund die Hälfte aller Haushalte in der FGZ verfügt über ein steuerbares Einkommen, das ihnen Anrecht auf eine subventionierte Wohnung gibt (steuerbares Haushalteinkommen von 67'700 Franken und weniger).
- Subventioniert sind in der FGZ nur gerade 281 Wohnobjekte. Das sind 12,5 Prozent. Alle anderen Wohnungen sind so genannt freitragend.
- Die FGZ hat ein eigenes Mietumlagesystem. Wer ein Haushalteinkommen von mehr als 93 400 Franken oder mehr als 300 000 Franken Vermögen versteuert, bezahlt monatlich 125 Franken Zusatzmiete. Dazu gibt es für alle preiswerten freitragenden Wohnungen Unterbesetzungsbeiträge. Wer z.B. als Einzelperson eine günstige 3-Zimmerwohnung bewohnt oder als Paar eine 4-Zimmerwohnung, der bezahlt monatlich 150 Franken (110 Franken bei kleinen Wohnungen) in den Mietzinsausgleichsfonds. Aus diesem Fonds werden dann die Mieten für Genosschafter/innen mit tieferen Einkommen gezielt um 5 bis 15 Prozent verbilligt.
- Für die Familienwohnobjekte gelten in der FGZ statutarisch verankerte Zügelfristen, die nach dem Wegzug der Kinder zum Tragen kommen.

## Die 24 Bautappen der FGZ



# Siedlung Grünmatt, Friesenberg-Zürich

Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

## Wohnungsspiegel / Miete ohne Nebenkosten

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Nettomiete CHF/Monat
Wohneinheiten Total	155		
2.5-Zimmerwohnung	18	62.4 - 65.0	1318 - 1563
3.5-Zimmerwohnung	40	72.9 - 85.7	1558 - 1888
4.5-Zimmerwohnung	23	100.7 - 103.0	1883 - 2213
5.5-Zimmerwohnung	6	118.5 - 119.3	2416 - 2646
5.5-Zimmer-Duplexwohnung	9	123.3	2634
3.5-Zimmer-Triplex-Haus	4	92.3 - 94.3	1939 - 1979
4.5-Zimmer-Triplex-Haus	40	117.0	2224 - 2274
5.5-Zimmer-Triplex-Haus	15	136.5	2657 - 2707
Individualzimmer	18	12.9 - 26.0	312 - 507
Atelier	3	30.7	
Gästezimmer	2	23.5 - 25.5	
Kindergarten	1	208.0	
Kinderhort	1	300.0	
Pflegewohngruppe	1	280.0	
Gemeinschaftsraum	1	160.0	
Auto-Parkplätze	128	davon 4 IV-Parkplätze und 1 Mobility-Standplatz	
Besucher-Parkplätze ungedeckt	12	davon 1 IV-Parkplatz	
Motorrad-Parkplätze	37		

## Objektdaten

Gebäudevolumen (SIA 116), ohne Parkierung	m <sup>3</sup>	100 896
Hauptnutzfläche Total (HNF SIA 416) inkl. Sondernutzung	m <sup>2</sup>	17 327
Hauptnutzfläche Total (HNF SIA 416) exkl. Sondernutzung	m <sup>2</sup>	16 379
Erstellungskosten BKP 1-5 inkl. Parkierung und inkl. Sondernutzung*	CHF	84.17 Mio
(vor Bauabrechnung)		
Erstellungskosten BKP 1-5 exkl. Parkierung und exkl. Sondernutzung*	CHF	74.31 Mio
Benchmark BKP 1-5 exkl. Parkierung*	CHF/m <sup>2</sup> HNF	4 537
Grundstück im Eigentum	m <sup>2</sup>	31 797
Energieertrag Photovoltaik-Anlage	Kilowattstunden pro Jahr	370 000

\* exkl. Bauherrenleistungen und Finanzierung

Minergie-Standard nicht zertifiziert mit kontrollierter Wohnraumlüftung

Wir danken den Sponsoren des UNO-Jahres der Genossenschaften.

Premium-Sponsoren:



EIN UNTERNEHMENSBEREICH DER STEINER AG

Hauptsponsoren:



Sponsoren:

Aon Risk Solution Schweiz AG, BDO AG, BWT Bau AG, Electrolux AG, GGZ Gartenbau Genossenschaft Zürich, Implemia Generalunternehmung AG, Nyffenegger Storenfabrik AG, Piora Generalunternehmung AG, PUA Reinigungs AG, reinhardpartner AG, Zivag Verwaltungen AG