**Zeitschrift:** Tec21
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
**Band:** 133 (2007)
**Heft:** Dossier (5/07): Umsicht

**Artikel:** Der Generationen-Vertrag = Le contrat intergénérationel =
**Autor:** [s.n.]
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-108070

**Nutzungsbedingungen**
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 24.01.2026

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

**01** Vielschichtiges Wohnen / Habiter sur plusieurs étages / Abitare su più piani

# DER GENERATIONEN-VERTRAG

02

03

Jede Bauträgerschaft muss die Zukunftsfähigkeit ihrer Liegenschaften hinterfragen. Bei einer Wohnbaugenossenschaft unterliegen Projekte für den Unterhalt, die Sanierung und für den Ersatz von Bauten nicht allein der quantitativ-ökonomischen Betrachtung bezüglich der Bewirtschaftung, sondern zusätzlich der Kontrolle durch ihre Mitglieder. Die kontinuierlich sich ändernden Bedürfnisse der Bewohner sowie neue technische Standards und auch Veränderungen im städtebaulichen Kontext verlangen eine komplexe Auseinandersetzung bezüglich der Erneuerung der Immobilien. Sanierungsinvestitionen dürfen nicht aufgeschoben werden, da Bausubstanz mit akutem Sanierungsbedarf zu schwer lösbaren Zwangssituationen mit eingeschränktem Handlungsspielraum führen können.

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) ist mit 2200 Wohnungen und Reihenhäusern eine der drei grössten Baugenossenschaften der Stadt. Ihr Bauleitbild ist ein Musterbeispiel für die Breite und die Tiefe der untersuchten Themen und der Anwendung neuer Methoden. Es enthält Visionen, Grundsätze und konkrete Strategievorschläge für die Entwicklung der Wohneinheiten der FGZ mit einem Zeithorizont von 20 Jahren. Die Wohnungen und Häuser wurden zwischen 1924 und 2003 erstellt und befinden sich fast alle im Quartier Friesenberg. Politisches Ziel der Genossenschaft war, eine kontinuierliche, sozialverträgliche Erneuerung der Bausubstanz zu gewährleisten. Das Ziel des Bauleitbildes war es, auf der Grundlage einer umfassenden Bestandesaufnahme den Handlungsbedarf umfassend und nachvollziehbar darzustellen. Die vorliegende Zustandsanalyse umfasst eine Auswahl relevanter Aspekte, vom Städtebau bis zur Bevölkerungsstruktur. Das Bauleitbild bezieht auch ökologische Kriterien wie Energie- und Landverbrauch mit ein. Grundsätzlich hat die Entwicklung der Bauten dem Prinzip der Nachhaltigkeit zu folgen. Dazu gehören der schonungsvolle Umgang mit natürlichen Ressourcen, Energie und Materialien. Nach der detaillierten Analyse wurde der Handlungsbedarf mittels einer Portfolioanalyse ermittelt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden anhand einer Testplanung überprüft und der Bewohnerschaft zur Diskussion vorgelegt.

Mit diesem Bauleitbild wurde für alle Siedlungsteile der FGZ festgelegt, wann eine Sanierung oder ein Ersatzneubau geplant werden muss. Es bildet die generelle Leitlinie für die nächsten 20 Jahre. Ersatzneubauten werden sehr frühzeitig angekündigt, bei Reihenhäusern bis acht Jahre im Voraus. Das Bauleitbild der Familienheim-Genossenschaft FGZ stellt einen wichtigen und zudem auf andere Genossenschaften übertragbaren Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Stadtteils und einer Gesamtstadt dar.

*Das Bauleitbild der Familienheim-Genossenschaft Zürich erhält im Rahmen von «Umsicht – Regards – Sguardi» eine Auszeichnung.*

**02** Die FGZ besitzt 2200 Wohnungen und Reihenhäuser / La FGZ possède 2200 appartements et maisons attenantes / La FGZ possiede 2200 appartamenti e case a schiera
**03** Jeder lebt anders / Chacun vit différemment / Ognuno vive in modo diverso

# LE CONTRAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Tout responsable immobilier doit gérer la durabilité de son parc construit, mais dans une coopérative d'habitation, l'entretien, la réfection ou le remplacement d'ouvrages ne sont pas seulement soumis à des considérations d'ordre économique concernant leur rendement, ils sont encore tributaires du contrôle exercé par les membres. La perpétuelle évolution des besoins des habitants, la modification des standards techniques, ainsi que les mutations du contexte urbain impliquent des choix complexes pour le renouvellement du parc immobilier. Or certains investissements ne peuvent être différés, sous peine de dégradation du bâti, aboutissant à des situations d'urgence difficilement maîtrisables avec une marge d'action restreinte.
Avec ses 2200 appartements et rangées de maisons contiguës, la coopérative d'habitation Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) est une des trois plus importantes institutions de ce type en ville de Zurich. Sa prospective de construction a valeur de modèle pour l'envergure et le sérieux des recherches sur lesquelles elle s'appuie et pour son ouverture aux solutions novatrices. Ses projections, principes fondamentaux et propositions stratégiques pour le développement du parc immobilier FGZ sont élaborés pour un horizon temporel de 20 ans. Presque tous situés dans le quartier de Friesenberg, les appartements et maisons constituant son patrimoine ont été bâtis entre 1924 et 2003. L'objectif de la coopérative étant d'assurer un renouvellement continu et socialement supportable de ce patrimoine, le but de la prospective consiste à représenter les interventions nécessaires de manière exhaustive et intelligible sur la base d'un relevé complet de l'état existant. Cette analyse du parc actuel réunit un éventail d'aspects pertinents, qui englobent notamment le contexte urbanistique et la structure de la population concernée. La prospective tient également compte de critères écologiques tels que les besoins en énergie et en terrains. Les impératifs du développement durable, en particulier le traitement respectueux des ressources naturelles, de l'énergie et des matériaux, doivent fondamentalement être observés. A la lumière de cette analyse détaillée, les mesures nécessaires ont été définies avec l'examen du volet financier. Les résultats ainsi obtenus ont été vérifiés par une simulation de projet, puis soumis à l'appréciation des habitants.
La prospective a permis de fixer les délais et le type d'intervention à prévoir pour tous les éléments du parc immobilier FGZ. Elle constitue le programme général pour les 20 prochaines années. Ainsi le remplacement d'immeubles est annoncé très à l'avance, avec un préavis allant jusqu'à huit ans pour les maisons contiguës. Applicable à d'autres organismes similaires, la prospective élaborée par la coopérative FGZ est une contribution essentielle à l'évaluation des perspectives du quartier et de la ville dans son ensemble.

*La prospective de construction de la Familienheim-Genossenschaft Zürich obtient une distinction dans le cadre de «Regards – Umsicht – Sguardi».*

# IL CONTRATTO GENERAZIONALE

**PROJEKT / PROJET / PROGETTO**
Bauleitbild der Familienheim-Genossenschaft Zürich
Prospective de construction de la Familienheim-Genossenschaft Zurich
Linee guida in materia di costruzione della Familienheim-Genossenschaft Zürich

**ORT / LIEU / LUOGO**
Zürich, Quartier Friesenberg

**AUFTRAGGEBER / MANDANT / COMMITTENTE**
Familienheim-Genossenschaft Zürich

**TEAM**
ARC Consulting (Fachbegleitung), Zurich
Ivo Moeschlin, Architekt ETH SIA
Kathrin Schnellmann, Architektin ETH NADEL
Emil Sellner & Partner (Kostenplanung), Zürich
Immoclass AG (Beratung Immobilienseite), Zürich
Planungsbüro Jud AG (Verkehr), Zurich
Muller & Ruch (Haustechnik), Zurich
Michael Wichser, zehnder & kälin (Akustik), Dubendorf
Heinz Wyssling (Moderation Workshops), Zürich

**PLANUNG / ÉTUDES / PIANIFICAZIONE**
2001–2004

**AUSFÜHRUNG / RÉALISATION / REALIZZAZIONE**
2004–2025

**TESTPLANUNGEN / ÉTUDES DE VALIDATION / PIANIFICAZIONI DI PROVA**
Burkhalter Sumi (Architektur), Feddersen & Klostermann (Stadtebau), Zürich
Guagliardi Ruoss (Architektur), Planetage GmbH (Landschaftsarchitektur), Stadt_Raum_Verkehr (Verkehrsplanung), Zürich
Miller + Maranta AG (Architektur), Guido Hager AG (Landschaftsarchitektur), Gruner AG (Verkehrsplanung), Basel
Franz Eberhard, Regula Lüscher-Gmür (Amt für Städtebau, Stadt Zürich)
Patrick Gmür (Architektur Experte), Zürich

Ogni organismo di costruzione deve analizzare l'idoneità al futuro dei propri immobili. Nel caso di una cooperativa di costruzione di abitazioni i progetti per la manutezione, il risanamento e la sostituzione delle costruzioni non sottostanno esclusivamente all'esame quantitativo-economico per quanto concerne la gestione, bensì anche al controllo da parte dei propri membri. Il continuo mutamento delle esigenze degli inquilini e degli standard tecnici nonché cambiamenti nel contesto urbanistico esigono un confronto complesso per quanto riguarda il rinnovo degli immobili. Gli investimenti per i risanamenti non devono venire posticipati, poiché le costruzioni con una forte necessità di risanamento possono causare situazioni forzate di difficile soluzione con un margine di manovra limitato.
Con 2200 appartamenti e case a schiera, la Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) è una delle tre maggiori cooperative di costruzione di abitazioni della città. Le sue linee guida in materia di costruzione costituiscono un esempio per la vastità e la profondità degli argomenti trattati e l'applicazione di nuovi metodi. Esse contengono visioni, principi e proposte strategiche concrete per lo sviluppo delle unità abitative della FGZ con un orizzonte temporale di 20 anni. Gli appartamenti e le case sono stati costruiti fra il 1924 e il 2003 e si trovano quasi tutti nel quartiere di Friesenberg. L'obiettivo politico della cooperativa era quello di garantire un rinnovo delle costruzioni continuo e rispettoso della società. L'obiettivo delle linee guida in materia di costruzione consisteva invece nel presentare in modo globale e comprensibile la necessità d'intervento sulla base di un rilievo completo. La presente analisi dello stato comprende una scelta di aspetti rilevanti, dall'urbanistica alla struttura della popolazione. Le linee guida in materia di costruzione includono anche criteri ecologici quali il consumo di energia e di suolo. In linea di principio lo sviluppo delle costruzioni deve seguire il principio dello sviluppo sostenibile, in cui rientra la gestione riguardosa delle risorse naturali, dell'energia e dei materiali. Dopo l'analisi dettagliata è stata determinata la necessità d'intervento mediante un'analisi di portafoglio. Le conoscenze acquisite sono state verificate sulla base di una pianificazione di prova e presentate agli inquilini per essere discusse.
Con queste linee guida in materia di costruzione è stato determinato per tutte le componenti residenziali della FGZ quando si deve pianificare un risanamento o una ricostruzione. Esse costituiscono le linee direttive generali per i prossimi 20 anni. Le ricostruzioni vengono annunciate con molto anticipo, nel caso delle case a schiera fino a otto anni prima. Le linee direttive in materia di costruzione della Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) rappresentano un importante contributo, trasferibile anche ad altre cooperative, per rendere idonei al futuro quartieri e intere città.

*Le linee guida in materia di costruzione della Familienheim-Genossenschaft Zürich ottengono un premio nell'ambito di «Sguardi – Umsicht – Regards».*