



mehr als wohnen

Von der Brache zum Stadtquartier

Abschlussbericht

«Entwicklungs- und Realisierungsprozess der
gemeinnützigen Wohnsiedlung Hunziker Areal
in Zürich-Leutschenbach»

Report 3: 2013 – 2015



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

mehr als wohnen

Von der Brache zum Stadtquartier

Entwicklungs- und Realisierungsprozess
der gemeinnützigen Wohnsiedlung Hunziker Areal
in Zürich-Leutschenbach,
realisiert durch die Baugenossenschaft mehr als wohnen

Dokumentationsreport 3:

Baubeginn 2012 bis Bezug 2015

Impressum

■ Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen BWO,
2540 Grenchen

■ Verfasser: Paul Knüsel, Dipl. Umw. Nat. ETH, selbst-
ständiger Wissenschaftsjournalist BR
Jutta Glanzmann, Dipl. Arch. ETH, Fachjournalistin BR,
Faktor Journalisten AG, Zürich

■ Layout: Christine Sidler, lic. phil. I, Faktor Journalisten
AG, Zürich

Die Fotos von Flurina Rothenberger zur Dokumentation
des Projekts stammen aus der Publikation «Häuser im
Dialog», Edition Futurafrosch, Zürich 2015.

Zürich, Dezember 2015

Inhalt

Editorial

Von der Brache zum Stadtquartier	5
----------------------------------	---

Nutzung

Erstvermietung Wohnen	7
«Umfassend mehrgenerationentauglicher Sozialraum», Karin Weiss, Stv. Geschäftsführerin, Leitung Förderbeiträge Age-Stiftung	21
Gewerbe als Kitt für das Siedlungsleben	24
Kollektives Eigentum	28
Neuer Quartierteil in Leutschenbach	33
Offenheit nach aussen wahren	37
«Zuversichtlicher Start für die Genossenschaftsbasis» Alex Martinovits, Vorstandsmitglied BG maw und Mitarbeiter	38
Stadtentwicklung Präsidialdepartement Stadt Zürich	
Begleitende Kunstprojekte	44

Ökologie und Umwelt

Bausubstanz und Energietechnik: Bilanz und Ausblick	46
«Das Projekt ist einzigartig», Andreas Hofer, Geschäftsleitung BG maw	56
Die 13 Häuser auf einen Blick:	58
Zahlen und Fakten und das Fazit der Architekturbüros	
Mobilität: Anspruch und Wirklichkeit	78
Verhalten der Nutzenden	80

Ökonomie

«Geht die Rechnung auf?» Eine erste Bilanz im Gespräch mit Peter Schmid, Vorstandspräsident und Geschäftsleitung BG maw	82
--	----

Schlusspunkt und Ausblick

Andreas Hofer und Peter Schmid im Gespräch	90
--	----

Von der Brache zum Stadtquartier

Der achtjährige Entwicklungs- und Realisierungsprozess der gemeinnützigen Wohnsiedlung Hunziker Areal konnte abgeschlossen werden. Aus der Brache in Zürich-Leutschenbach ist ein urbaner und lebendiger Quartierteil entstanden.

Zu ihrem 100-jährigen Bestehen wagte die Genossenschaftsbewegung der Stadt Zürich 2007 einen Ausblick in die Zukunft des gemeinnützigen und nachhaltigen Wohnens. Unter anderem wurde der Anspruch erhoben, das genossenschaftliche Wohnungsangebot besser auf die zunehmende soziale Durchmischung der Lebens- und Haushaltsformen abzustimmen sowie Möglichkeiten zur individuellen Mitgestaltung zu schaffen (vgl. BWO-Report I). Acht Jahre später sind die damaligen Visionen und Ideen Realität geworden: Auf einer ehemaligen Industriebrache im Entwicklungsgebiet Zürich-Leutschenbach wohnen seit Sommer 2015 rund 1200 Personen. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen hat das Hunziker Areal mit 13 Einzelhäusern und 370 unterschiedlich grossen Wohneinheiten als ihre erste Adresse termingerecht beziehen können. Die Wohnstadt Zürich hat damit aber nicht nur quantitativen Zuwachs respektive preisgünstigen Wohnraum erhalten, sondern auch innovative Inputs für die qualitative Siedlungsentwicklung. Das von der Stadt im Baurecht zur Verfügung gestellte, 40 172 m² grosse Areal soll sich insbesondere als Vorzeigestandort für die 2000-Watt-

Gesellschaft etablieren. Dieses Fundament stützt sich unter anderem auf dem autoarmen Mobilitätskonzept sowie der klimafreundlichen Energieversorgung ab. Ausserdem hat sich die Mieterschaft freiwillig verpflichtet, sich auf ein dem Gemeinwohl verpflichtetes Wohnen und gemeinschaftliches Zusammenleben einzulassen und sich möglichst aktiv dafür zu engagieren. Das Hunziker Areal mit der nun sichtbaren, innerstädtischen Dichte soll dadurch zu einem lebendigen und kontrastreichen Kern im Stadtteil Zürich-Nord werden, dessen Nutzungscharakter sowohl durch Wohnen als auch durch Arbeiten bestimmt ist. Begleitet wird dieser Prozess von Forschungsprojekten mit Fragestellungen im sozialen, energetischen und ökonomischen Bereich. Diese Dokumentation gibt abschliessenden Einblick in die wesentlichen konzeptionellen Grundlagen und Entscheide, in die Meilensteine der technischen Umsetzung sowie in den Erstvermietungsprozess wieder. Die nächsten Jahre werden zeigen, wie die Bewohnerschaft mit diesen Voraussetzungen umgeht, sich diesen Wohnstandort aneignet, respektive was die Baugenossenschaft allenfalls nachzubessern hat.

Nutzung

Erstvermietung Wohnen

Neben dem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen sind das gemeinschaftliche Leben und die soziale Durchmischung die wesentlichen Leitideen der Baugenossenschaft mehr als wohnen. Die Auswahl der Mieter erfolgte nach einem vielfältig spezifizierten Profil. Nach der Erstvermietung zeigt sich aber, dass sich die Zusammensetzung der Haushalte teilweise von den angestrebten Werten unterscheidet.

Der letzte markante Entwicklungsschritt auf dem Hunziker Areal fand mit der Erstvermietung auf dem Hunziker Areal zwischen dem Frühjahr 2014 und dem Quartierfest zur Eröffnung im Juli 2015 statt. Alle Einzelpersonen, Familien und Firmen, die auf dem Hunziker Areal wohnen oder arbeiten wollten, hatten zuvor einen zweistufigen Bewerbungs- und Auswahlprozess zu durchlaufen. Inzwischen verfügt die gemeinnützige Bauträgerschaft, die im Jubiläumsjahr 2007 gemeinsam von über 30 städtischen Baugenossenschaften gegründet worden ist, nun erstmals über eine breite Basis mit mehreren hundert Personen. Die Vermietung für die 370 teilweise recht unterschiedlichen Wohneinheiten (vgl. Tabelle BWO Report II) begann im Herbst 2013; ein Jahr vor Bezug der ersten Häuser. Danach folgte im Februar 2014 die zweite Ausschreibungsrunde über das eigene Onlineportal www.hunzikerareal.ch. Bezüglich der Anzahl Wohneinheiten werden unterschiedliche Angaben verwendet: Effektiv vermietet sind 370 Wohnungen; dazu kommen 25 Zusatzzimmer zum Wohnen und Arbeiten. Weil die Wohnungen selbst un-

terschiedlicher Art sind und sowohl Wohnstudios für eine Person als auch Satellitenwohnungen mit bis zu zehn Bewohnern damit gemeint sind, wird eine weitere Berechnungsvariante mit Durchschnittswerten verwendet. Zur Abrechnung der Mitgliederbeiträge gegenüber dem Dachverband weist die Baugenossenschaft mehr als wohnen daher rund 430 Wohneinheiten aus.

Wunschprofil: gemeinschaftsorientiertes durchmisches Zusammenleben

«Wohnen ein Leben lang» war einer der ersten formulierten Ansprüche an das nachhaltige Siedlungskonzept. Im Programm für den Architekturwettbewerb spiegelte sich dies wieder; zum einen war ein vielfältiger Mix an Wohneinheiten verlangt und zum anderen eine gemeinschaftsfördernde Architektur und Aussenraumgestaltung enthalten. Die Baugenossenschaft nahm sich aber auch selbst in die Pflicht und verabschiedete im Frühjahr 2013 ein gemeinschaftsorientiertes Leitbild: «Wir wollen ... gemeinschaftsorientiert zusammenleben und mehr gemeinsam nutzen statt individuell besitzen. Wir richten

uns an Menschen aus allen sozialen Schichten, welche diese Haltung teilen. ... Die so entstehende soziale Vielfalt verlangt Toleranz und Offenheit von allen Beteiligten.»

In den «Leitlinien für das Zusammenleben auf dem Hunziker Areal» wurden diese Wünsche an die künftige Bewohnerschaft konkretisiert. Namentlich wurde auf den Bedarf an Gemeinschaft, sozialer Durchmischung und unterschiedlicher Lebensformen hingewiesen. Vor der Erstvermietung ging der Vorstand noch einen Schritt weiter und definierte die eigenen Wunschvorstellungen anhand von Durchmischungszielen und Auswahlkriterien. Mit der «Besiedlung» des genossenschaftlich organisierten Quartierteils war nämlich die Erwartung verbunden, eine ausgeglichene, breite Mischung an Personen zu finden, als wesentliche Voraussetzung für ein offenes und funktionierendes Siedlungsleben. Wie bereits im BWO Report I beschrieben, gehört das Hunziker Areal zu einer Reihe vergleichbarer gemeinnütziger und innovativer «Wohnlabore», deren Realisierung in den letzten zehn Jahren mit teilweise unterschiedlichem Erfolg und Tempo vorangekommen ist. Die aktualisierte Liste (vgl. Kasten) zeigt, dass die meisten Projekte umgesetzt worden sind oder demnächst werden respektive, dass die Nachfrage für nachhaltige und gemeinschaftliche Wohn- und Lebensformen existiert. In diesem Kontext hat der Quartierteil der Baugenossenschaft mehr als wohnen, der zwischen der privaten Wohnsiedlung Andreas-park und einer öffentlichen Zone mit Schulhaus und Kehrlichtverbrennungsanlage liegt, zwei Besonderheiten vorzuweisen: eine grossflächige stadt- und

sozialräumliche Dimension sowie eine wenig entwickelte, periphere Wohnumgebung.

Auswahlverfahren für alle Bewerbungen

Im Hunziker Areal ist das Wohnen mit ökonomischen und ökologischen Zielen verbunden. Ebenso sind gewisse soziale Ansprüche an die Bewohnerschaft gestellt worden, damit sich ein nachhaltiges und nachbarschaftliches Gemeinschaftsleben entwickeln kann. Eine griffige Formulierung, wie das Leben im neuen Quartierteil aussehen soll, stammt aus den ersten Treffen des damals noch jungen Genossenschaftsverbunds vor sieben Jahren: «Wohnen, arbeiten und leben am selben Ort.» Die zentrale Idee ist: ein Quartier mit kurzen Wegen und vielfältigem Versorgungsangebot sowie eine sozial durchmischte Bewohnerschaft aus allen Generationen und mit hoher Nachbarschaftskultur. Um diesen Wünschen gerecht zu werden, wurden sowohl das Wohnungsangebot breiter als üblich programmiert, als auch der Vermietungsprozess entsprechend gestaltet. In den Wohnungsausschreibungen erfolgte deshalb der Hinweis: «Von Studierenden über Berufstätige bis hin zu Senioren: Auf dem Hunziker Areal gibt es für jede Art von Wohn- und Lebensgemeinschaft den passenden Wohnraum.»

Tatsächlich strebt die Genossenschaft für die Bewohnerschaft eine Mischung von Personen aus allen Generationen und sozialen oder kulturellen Schichten an. Ein weiterer Anspruch war, das generelle Defizit an familiengerechtem Wohnraum in der Stadt Zürich auszugleichen. Als Referenzgrössen für den Bewohnermix auf dem Hunziker Areal

sind Kenndaten zur sozialen Durchmischung des Kantons Zürich beigezogen worden. Vergleichbare Referenzen aus dem lokalen Umfeld gibt es nicht. Die unmittelbare Umgebung und das Quartier Leutschenbach sind Gebiete mit grossem Entwicklungspotenzial. Auf dem Hunziker Areal selbst sollte sich dagegen von Anfang an ein sozialer Kondensationskern mit möglichst stabiler

Alternative Wohnformen an urbanen Standorten (vgl. BWO Report I)

- Oberfeld Ostermündingen: Genossenschaftliche, autofreie Wohnsiedlung mit 48 Eigentums- und 50 Mietwohnungen; in über einem Dutzend Themengruppen wird das nachhaltige Siedlungsleben organisiert; Entstehung zwischen 2002 (Idee) und 2014 (Eröffnung) (www.wohnenimoberfeld.ch)
- Giesserei GESEWO, Oberwinterthur: Autofreie, selbstverwaltete Mehrgenerationen-Siedlung mit 191 Wohnungen; Entstehung zwischen 2006 (Vereinsgründung) und 2013 (Eröffnung); (www.giesserei-gesewo.ch)
- Kalkbreite Zürich: Genossenschaftliche, autoarme Blockrandsiedlung mit 97 Wohneinheiten und umfangreicher Gewerbefläche (Kultur, Dienstleistung) im Kreis 4 (beim Bahnhof Wiedikon); 250 Personen bewohnen seit 2014 einen Mix aus Gemeinschafts-, Cluster-, Familien- und Atelierwohnungen; die Selbstorganisation beruht auf sozialen und ökologischen Kriterien; Entstehung zwischen 2006 (Idee) und 2014 (Eröffnung) (www.kalkbreite.net)
- Ecoquartier, Lausanne: Nachhaltiges Quartierentwicklungsprojekt an fünf Standorten zur Siedlungsaufwertung und -verdichtung im Westen Lausannes; Projektstart 2006, bauliche Umsetzung seit 2014; (www.lausanne.ch/metamorphose)
- Kraftwerk 2, Zürich-Höngg: Genossenschaftliche Wohnsiedlung in einem umgebauten und erweiterten Wohnheim; 29 Wohneinheiten, darunter Satelliten- und Clusterwohnungen; Entstehung zwischen 2008 (Studienauftrag) und 2011 (Eröffnung).
- Stöckacker Süd, Bern: Ersatzneubau einer städtischen Wohnsiedlung mit Sozialinfrastruktur nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft; 143 Wohnungen für Mittelstandsfamilien, ältere Menschen und für urbanen Lebensstil; ohne Einschränkung der MIV-Nutzung; Entstehung zwischen 2008 (Projektwettbewerb) und 2016 (Eröffnung); (www.stoeckackersued.ch)
- La Fontenette, Carouge: Sozialer Wohnungsbau mit 335 Wohnungen (Beteiligung der Stadt Carouge GE); Label als nachhaltiges Quartier; Entstehung zwischen 2008 (Projektwettbewerb) und 2018 (Eröffnung letzte Etappe)
- Bikecity, Biel: geplantes Wohnprojekt mit autofreiem Mobilitätsangebot aufgegeben (2008).
- Zwicky Süd, Dübendorf: private, teilweise autoarme Wohn- und Gewerbesiedlung mit gemeinnütziger Beteiligung (Kraftwerk 1) auf Industriebrache; Entstehung zwischen 2009 (Studienauftrag) und 2016 (Eröffnung); (www.zwicky-sued.ch)

ler, ausgewogener Durchmischung der Bewohnerschaft, vergleichbar einer bestehenden städtischen Gesellschaftsstruktur, bilden können.

Kriterien mit verbindlichem und orientierendem Charakter

Die Selektion der eingegangenen Bewerbungen erfolgte weniger aus quantitativen Gründen, sondern sticht insbesondere mit seinem qualitativen Charakter hervor. Unter anderem ist bei der Wohnungsvergabe auf das Alter, die Familiensituation oder das Alter der Kinder geachtet worden. Zu Beginn der Vermietungsphase wurden die Wohnungen relativ offen vergeben; in den späteren Etappen folgten gewisse Korrekturen. In der folgenden Tabelle sind zum Beispiel diejenigen sozialen Durchmischungs- und Vergabekriterien aufgeführt, die bei der Vergabe der entsprechenden Wohnungstypen relevant gewesen sind.

Die Erstvermietung respektive die Wohnungsausschreibung erfolgte über ein eigenes Onlineportal (www.hunzikerareal.ch), wobei die Anmeldung mit einer umfassenden Selbstdeklaration von persönlichen und auch ideellen Angaben verbunden war. Damit sich die Genossenschaft ein genaueres Bild über die Personen hinter den Wohnungsbewerbungen verschaffen konnte, wurden etwa Informationen über das bisherige soziale Engagement, die Genossenschaftserfahrung und zur Motivation, an diesen neuen Standort zu ziehen, abgefragt. Weitere Fragen bezogen sich auf das grundsätzliche Interesse an ökologischen Lebensmodellen oder auf die Bereitschaft, freiwillige Betreuungstätigkeiten im nachbarschaftlichen Umfeld zu leisten. Im Bezug auf den Auswahlprozess für die Wohnungsvergabe wurden solche Angaben grundsätzlich eher konsultativ berücksichtigt. Aller-

Wohnungstyp	Durchmischung	Zielwert / Kontingente
Kleinwohnungen		
Wohnstudio, Atelier	Versch. Alterskategorien	
2 und 2,5 Zimmer	Versch. Alterskategorien	
3 und 3,5 Zimmer	Paare, Alleinerziehende	25 % Einelternfamilien
Familienwohnungen		
4,5 Zimmer	Kinder: Baby bis Teenager	80 % Ein- und Zweielternfamilien; 20 % WGs ohne Kind
5,5 Zimmer	Kinder: Baby bis Teenager	Mindestens 80 % Ein- und Zweielternfamilien
6,5 Zimmer	Kinder: Baby bis Teenager	Mindestens 80 % Ein- und Zweielternfamilien
Grosswohnungen (bei WG: Mieter als Vereine)		
7,5 Zimmer	WG oder Grossfamilie	
8,5 und 9,5 Zimmer	WG mit breiter Altersmischung	
12,5 Zimmer	WG mit breiter Altersmischung	
Satellitenwohnungen (bei WG: Mieter als Vereine)		
10,5 und 12,5 Zimmer	WG mit breiter Altersmischung oder Grossfamilien	Kinder ab Schulalter
9,5 und 13,5 Zimmer)	WG mit breiter Altersmischung oder Grossfamilien	Kinder ab Schulalter
8,5 und 9,5 Zimmer	WG mit breiter Altersmischung	

dings wurde auch bei diesen Kriterien, eine ausgewogene Durchmischung zwischen stärker und weniger «Engagierten» angestrebt.

Eindeutig verbindlicheren Charakter bei der Wohnungsbewerbung hatten dagegen die schriftlich abgegebenen Auskünfte der Interessenten zur Lebenssituation, zu den finanziellen Verhältnissen, zur Herkunft, Familiengrösse sowie zu einem allfälligen Autobesitz. Im folgenden sind die wichtigsten Vergabekriterien aufgeführt:

■ Die Deklaration eines individuellen Autobesitzes nimmt Bezug auf das ökologische und **autoarme Wohnkonzept**, insofern die Baugenossenschaft mehr als wohnen nur eine beschränkte Anzahl Autoparkplätze für die Bewohner zur Verfügung stellt (vgl. «Mobilität: Anspruch und Wirklichkeit», Seite 78). In der Regel dürfen Bewohnende auf dem Hunzikerareal kein eigenes Auto besitzen. Jedoch werden etwa 15 Prozent als Ausnahmefälle akzeptiert; aus beruflichen und gesundheitlichen Gründen.

■ Eine weitere zentrale Rahmenbedingung für die Wohnungsvergabe ist die **Mindestbelegung**. Die genossenschaftliche Formel für die Wohnungsbelegung lautet: «Anzahl Zimmer minus eins gleich Anzahl Personen». 3,5-Zimmerwohnungen sind von mindestens 2 Personen, 4,5-Zimmerwohnungen von 3 Personen etc. zu bewohnen. Für Wohngemeinschaften und Bewohner der Satellitenwohnungen auf dem Hunziker Areal wurde eine angepasste Variante definiert: Pro Grosswohnung dürfen jeweils auch einzelne Zimmer als gemeinschaftliches Büro genutzt werden. Die Mindestbelegung einer 12,5-Zimmerwohnung ist beispielsweise mit 9 Bewohnern erreicht. Dank diesen Belegungsvor-

schriften liegt der durchschnittliche Wohnflächenanspruch bei unter 35 m² pro Person.

■ Von den Regeln der kantonalen Wohnbauförderung abhängig ist die Vergabe der subventionierten Wohnungen, deren Anteil im Hunziker Areal bei etwa 20 Prozent liegt. Für die Vergabe der 80 Wohnungen, die der Aufsicht der staatlichen Wohnbauförderung unterstehen, kommt einzig eine Mieterschaft in Frage, welche ein gesetzlich bestimmtes Einkommens- und Vermögensniveau nachweisen kann.

■ Bei der Erstvermietung war die finanzielle Tragbarkeit ebenfalls ein verbindliches Kriterium: Weil die Wohnungen ein unterschiedliches Preisniveau aufweisen (zum Beispiel: 4,5-Zimmerwohnungen mit Monatsmiete zwischen 1900 und 2600 Franken netto) achtete die Vermietungskommission auf die finanziellen Verhältnisse der Bewerbungsparteien.

■ Die Baugenossenschaft mehr als wohnen akzeptierte zudem keine Bewerbungen für einen Zweitwohnsitz.

Anhand der personenbezogenen Angaben hat die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft mehr als wohnen, die Erstvermietung gemeinsam mit einer internen Vermietungskommission durchgeführt. In letzterer waren auch Vorstandsmitglieder vertreten. Die Bewerbungsdossiers wurden von der Geschäftsstelle vorgeprüft. Die verbindliche Zusage fand aber erst nach gemeinsamer Überprüfung – im Vier-Augen-Prinzip – statt. Die konkrete Auswahl erfolgte nach einem internen Leitfaden, der anhand der Ausschlusskriterien und der formulierten Durchmischungsziele und Altersstruktur abgeleitet worden ist.

Innovatives und klassisches Wohnungsangebot

Der Angebotsmix an Wohnungstypen entspricht im Wesentlichen den sozialen Durchmischungszielen der Baugenossenschaft, um den erwünschten, vielfältigen Bewohnersegmenten jeweils ein attraktives Wohnungsangebot in Aussicht zu stellen. Der Wohnungsspiegel auf dem Hunziker Areal umfasst zehn unterschiedliche Typen vom Wohnstudio bis zur Grosswohnung auf. Die 370 Wohneinheiten weisen zudem 160 verschiedene Grundrisse und Flächen zwischen 16 m² und 400 m² auf. Dadurch ergeben sich erhebliche Unterschiede zu den Anteilen unterschiedlicher Wohnungsgrößen im Bestand in der Stadt Zürich: Die hohen Anteile an 4,5- und 5,5-Zimmerwohnungen sowie der Grosswohnungen sind beispielsweise für das Hunziker

Areal speziell. Über 40 Prozent der Wohnungen entsprechen dem klassischen Muster für Familienwohnungen mit 4,5 bis 6,5 Zimmern, während der Anteil an Kleinwohnungen unter 40 Prozent liegt. Tatsächlich war die Nachfrage nach kleinen Wohnungen bei der Erstvermietung der 13 Hunziker-Häuser wesentlich höher als das Angebot. Im Abschnitt über das Vermietungsmonitoring wird das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Marktnachfrage vertiefter diskutiert (vgl. «Erstvermietung: Statistik und Bilanz», Seite 15).

Gemeinschaftswohnungen

Mit 14 Satellitenwohnungen und 10 Grosswohnungen (mit 7 bis 12 Zimmern und zusätzlichen Gemeinschaftsflächen) sind die Gross-Wohnformen im Hunziker Areal quantitativ so stark vertreten

Wie viel darf man erfragen?

Der Fragenkatalog für die Wohnungsbewerbung erfasste Themenbereiche, die sonst eher unüblich sind. Zum einen beziehen sich diese auf die Durchmischungsziele, zum anderen auf die verbindlichen Ausschluss- und Belegungskriterien. Sämtliche Auskünfte in der Bewerbung haben allerdings einen relevanten Bezug zum Vermietungsreglement sowie zu den Statuten der Baugenossenschaft. Von rechtlicher Relevanz, etwa für den Datenschutz, ist jedoch, dass die persönlichen Angaben und demografischen Auskünfte entweder nur für die Wohnungsvergabe direkt oder aber in anonymisierter Form für weitere sozialräumliche Analysen verwendet werden dürfen. Die Baugenossenschaft hat eine rechtliche Überprüfung der Bewerbungsfragen durchgeführt.

Nicht restlos geklärt ist hingegen die rechtliche Situation bei der Weitergabe oder Sanktionierung von «grünen Mietregeln», wie etwa dem Verzicht auf ein eigenes Auto. Eine juristische Analyse für «2000-Watt-Areale» weist auf das juristische Neuland hin, auf dem sich gemeinnützige und private Bauträgerschaften mit solchen ökologischen Anforderungen an Private bewegen. Insbesondere ist offen, wie eine verbindliche Durchsetzung und Kontrolle der Nutzungsvorschriften rechtlich zulässig und diskriminierungsfrei organisiert werden kann (vgl. Rechtliche Aspekte bei der Umsetzung von 2000-Watt-Arealen, EnergieSchweiz für Gemeinden, Juni 2014)

wie sonst nirgends. Arealintern liegt der Anteil, gemessen an der Anzahl Wohneinheiten, bei knapp 7 Prozent und bei 10 Prozent, gemessen an der Gesamtwohnfläche. Als Gemeinschaftswohnungen werden konventionelle, teilweise zweigeschossige Einheiten mit bis zu 13 Zimmern sowie die Satellitenwohnungen bezeichnet. Letztere sind aus bis zu sechs autonomen Kleinstwohnungen mit Kochgelegenheit, die mit gemeinsam nutzbaren Nasszellen (WC, Dusche, Waschtisch), Kleinküche und Wohnraum kombiniert. Ihre Grundrisstypologie eignet sich für eine Kombination aus privatem und gleichzeitig gemeinschaftlichem Wohnen.

Bezüglich Wohnungsspiegel unterscheiden sich die Häuser am Dialogweg 6 und 7 sowie an der Genossenschaftsstrasse 5/7 von den übrigen neun deutlich. Ihnen eigen ist eine relativ homogene Zuteilung von Wohnungstypen; entweder mit Kleinwohnungen oder Satellitenwohnungen.

Institutionelle Mieter

Die Hälfte der Satelliten- und Grosswohnungen wurde an öffentliche und private Organisationen vergeben, die in der Stadt Zürich und Umgebung Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen mit Beeinträchtigung, für Familien mit Migrationshintergrund sowie Studierende anbieten. Die Stiftung Zürliwerk, die seit rund 50 Jahren Wohngruppen und Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigung organisiert und betreut, hat im Hunziker Areal erstmals mehrere Wohngruppen und Arbeitsplätze an einem Standort gleichzeitig eröffnen können. Die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) hat sich in der Genossenschaftssiedlung mit zwei Jugendwohngruppen eingemietet. Die Stiftung Domicil kümmert sich um die Integration von sozial schwachen Migranten- und Flüchtlingsfamilien; sie hat 14 Wohnungen auf dem Hunziker Areal gemietet. Derzeit hat die Genossenschaft WoKo bei

Wohnungsspiegel

Haus	Studio	2,5 Zi	3,5 Zi	4,5 Zi	5,5 Zi +	SatWhg	WG	Wohn- atelier
Dialw 2			6	6		5		1
Dialw 3	2	5	4	13	10			
Dialw 6						11		
Dialw 7		12	22				1	
Dialw 11	4	3	10	16	4			
Hghz 104			10	15	5			
Hghz 106		5	6	11	7			
Hghz 108		17	9	17				2
Gen 5/7			15	15				
Gen 11	2		8	10	4			
Gen 13				16	8		3	
Gen 16	4		5	10	10			
Gen 18				6	9		5	
Gesamt	12	42 (9)*	95 (15)*	135 (32)*	57 (23)*	16	9	3

* subventionierte Wohnungen

der Baugenossenschaft mehr als wohnen insgesamt elf Grosswohnungen für Studierende gemietet. Und zusätzlich hat eine in der Stadt Zürich ansässige Firmen ein Wohnatelier auf dem Hunziker Areal fix angemietet, um sie eigenen Mitarbeitern anbieten zu können. Um eine dominante Stellung einzelner Mieter respektive eine soziale «Stigmatisierung» bestimmter Anspruchsgruppen im Quartier zu verhindern, hat die Geschäftsleitung der Baugenossenschaft einen Höchstanteil für institutionelle Mieter bei jeweils 5 Prozent (bezogen auf Wohnungseinheiten) festgelegt. Die freie Vermietung der gemeinschaftlichen Wohnformen verursachte demgegenüber einen höheren Vergabeaufwand. Bei der Vergabe war ursprünglich an Personen mit WG-Erfahrung sowie an Erwachsene in der Nach-Familienphase gedacht worden.

es noch möglich, sich für eine Wohnung zu bewerben. In der Folge wurden freie Wohnungen teilweise wöchentlich auch auf dem Immobiliensuchportal homagate.ch platziert. Das Interesse stieg jedoch, als der Bezug der ersten Häuser nahte und diese zur Besichtigung frei gegeben wurden. Die Baugenossenschaft selbst bilanziert den Erstvermietungsprozess positiv. Der grösste Teil der Wohnungen wurde zwischen November 2014 und Mai 2015 vermietet und bezogen. Knapp vier Monate nach Eröffnung waren noch zwei 4,5-Zimmerwohnungen frei und eine Satellitenwohnung mit 13,5 Zimmern reserviert. Zu diesem Zeitpunkt waren auch fast alle flexiblen Schaltzimmer zum Wohnen oder zum Arbeiten vergeben: sieben von insgesamt neun Wohnzimmern und alle bis auf ein Arbeitszimmer.

Vermietung und Einzug in Etappen

Der Quartierteil Hunziker Areal konnte zwischen November 2014 und Juni 2015 von der Bewohnerschaft etappenweise bezogen werden. Mitte Oktober 2014 fand eine feierliche Übergabe des ersten Wohnhauses, in Anwesenheit politischer Behörden, statt. Danach wurden die 13 Genossenschaftshäuser mit jeweils über 30 Wohneinheiten in Etappen alle zwei Monate übergeben. Der Einzug und die halbjährige Startphase erfolgten parallel zu den letzten Bau- und Umgebungsarbeiten, was eine sorgfältige Planung der Logistik und der sicheren Abläufe erforderlich machte. Die Nachfrage für die insgesamt 370 Wohnungen mit äusserst unterschiedlichem Raumangebot war gross, jedoch nicht erschöpfend. Auch nach dem Start der Bezugsphase war

Steigender Verwaltungsaufwand

Um die Erstvermietung bewältigen zu können, wurde die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft mehr als wohnen personell ausgebaut. Für Vermietung, Bewirtschaftung und Hausverwaltung waren bis zu acht Mitarbeitende, mehrheitlich mit Teilzeitpensen, zuständig; die Geschäftsleitung wird, seit dem Austritt von Geschäftsführerin Monika Sprecher im März 2015, interimistisch von BG-Präsident Peter Schmid weitergeführt, mit verstärktem Einbezug der Geschäftsstelle. Zusätzlich wurde das Büro Raumdaten GmbH für die Administration und das Monitoring der Erstvermietung beigezogen. Dabei wurde eine Software verwendet, die in einer Pilotversion erstmals für die Genossenschaftssiedlung Kalkbreite angewendet worden war. Diese Weiterentwicklung

ergab sich aus der Zusammenarbeit zwischen der Baugenossenschaft mehr als wohnen und der Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter. Der Hauptzweck dieses Online-Tools ist die administrative Vereinfachung des Bewerbungs- und Vergabeprozesses sowie die laufende Auswertung der statistischen Daten. Die Bewerber-Daten sind inzwischen für die Erstvermietungsphase ausgewertet. Die weitere soziale und demografische Entwicklung auf dem Hunziker Areal lässt sich auf Basis dieser Ausgangsanalyse inskünftig jederzeit überprüfen.

Erstvermietung: Statistik und Bilanz

Die Instrumente, die Prozesse und die Erfahrungen zur Erstvermietung auf dem Hunziker Areal sind detailliert im Monitoring-Bericht von Raumdaten beschrieben. Dieses Dokument ist gemeinsam von der Age-Stiftung und der Baugenossenschaft mehr als wohnen im Mai 2015 publiziert worden. Im folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse daraus zusammengefasst und interpretiert:

■ Gemäss dem Erstvermietungs-Monitoring nahm die Zahl der Bewerbungen vor allem im Zeitraum zwischen Herbst 2014 und Frühjahr 2015 zu, also erst als der Baufortschritt der Wohnhäuser sichtbar war. Die Zahl der Bewerbungen stieg auf über 900, mehr als das Doppelte, was an Wohneinheiten zur Verfügung stand. Rund ein Drittel betrafen Anfragen für eine subventionierte Wohnung. Und 15 Prozent aller bewerbenden Personen waren im Besitz eines eigenen Autos, was ziemlich genau den Erwartungen entsprach.

■ Die Bewohner der Genossenschafts-siedlung mehr als wohnen leben zur Hälfte in Familien; die andere Hälfte

wird durch junge Ein- und Zweipersonenhaushalte (unter 35 Jahre) dominiert.

■ Die Bewohnerstatistik zeigt hinsichtlich der demografischen Durchmischungsziele, welche Aufgaben die Baugenossenschaft mittelfristig zu leisten hat: Junge Familien und jüngere Erwachsene sind nach der Erstvermietung übervertreten; der Anteil an älteren

Online-Tool für Vergabe und Monitoring

Das Online-Tool des Büros Raumdaten verfügt über vielfältige Datenverwaltungs- und Statistikfunktionen. Die Pilotversion der «Kalkbreite» in Zürich-Aussersihl wurde an die Bedürfnisse von mehr als wohnen angepasst und mit einem Kriteriencheck für die harten Ausschlusskriterien (Einkommenslimiten bei subventionierten Wohnungen, Autobesitz) ergänzt. Die Anpassungen für den Einsatz bei «mehr als wohnen» verliefen nicht reibungslos, sodass die Geschäftsstelle mit der Anwendung des Onlinetools längere Zeit gewisse Mühe bekundete und unter hoher Arbeitsbelastung litt. Hinzu kam der Anspruch, den digitalen Graben zu überwinden und einen barrierefreien Zugang für alle Interessierten, insbesondere ältere, bildungsschwache und fremdsprachige Personen, zu gewähren. Die Genossenschaft richtete darum auf der Geschäftsstelle eine Computer-Arbeitsstation ein, mit Zugang zum Bewerbungsportal inklusive persönlicher Anleitungshilfe. Auf eine fremdsprachige Version der Bewerbungsplattform ist jedoch verzichtet worden.

Die Verwendung des Onlinetools für die Erstvermietung hat weitere technische Erkenntnisse gebracht. Damit auch andere Genossenschaften davon profitieren können, wurde die Anzahl der Fragen beschränkt und die Bedienerfreundlichkeit erhöht. Grundsätzlich scheint das Bedürfnis an einem Mieterdaten-Monitoring mit Langzeitperspektive sowohl bei gemeinnützigen als auch privaten Immobilienträgern gegeben. Die inzwischen marktfähige Webapplikation «Mieterdaten-Monitoring MiMo» ist im Abschlussbericht zur Erstvermietung ausführlich beschrieben (vgl. <http://emonitor.ch>).

Personen liegt deutlich unter den Erwartungen.

■ Bemerkenswert ist die hohe Zahl an Wohnungsbewerbungen, die von Personen aus der Stadt Zürich stammen. Der Anteil beträgt über 60 Prozent; fast die Hälfte davon lebte respektive arbeitete bereits in Zürich-Nord.

Zwischenfazit aus der Erstvermietung

Gemäss Corinna Heye, Geschäftsführerin von Raumdaten GmbH und Auftragnehmerin der Vermietungsanalyse, lässt sich aufgrund der Nachfrage und dem Stand der Erstvermietung ein erstes Zwischenfazit ziehen. Demnach tritt eine Kluft zwischen beabsichtigter und effektiver Durchmischung auf, die einerseits auf das Wohnungsangebot zurückzuführen ist. Andererseits sind Vermietungsprozesse grundsätzlich nur bedingt steuerbar, weil nicht alle Bewohnersegmente auf dem Wohnungsmarkt vergleichbar aktiv sind.

Nachfrage nach Familienwohnungen

Die Nachfrage nach grossen Familienwohnungen war beträchtlich; dennoch wirkte sich das von der Baugenossenschaft definierte Anforderungsprofil in diesem Segment spürbar aus. Bei der Vermietung wurde insbesondere darauf geachtet, die Anteile der Familien und der Kleinkinder im Gleichgewicht zu halten. Deshalb versuchte die Baugenossenschaft die Nachfrage einzelner Gruppen aktiv zu dämpfen: Vorübergehend wurden Familien mit Kindern unter 4 Jahren von der Bewerbung ausgeschlossen, um den Überhang an Kleinkindern einzudämmen. Intern wurde argumentiert, dass dies sonst für

die Schulraumplanung der Stadt problematisch geworden wäre.

Ein relativ hoher Familienanteil ist für Genossenschaftssiedlungen allerdings üblich. Im Hunziker Areal beträgt er über 50 Prozent. Dieser hohe Anteil an Familien mit Kindern im Vorschulalter ist durch drei Gründe stark beeinflusst worden: viele attraktive Familienwohnungen, der hohe Anteil an subventionierten Wohnungen und ein Schulhaus in unmittelbarer Nachbarschaft. Nicht zuletzt die günstige Mikrolage hat die Baugenossenschaft besonders bewogen, ausreichend familiengerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Allerdings hat die Baugenossenschaft mindestens eine halbe Generation Zeit, darauf organisatorische Antworten zu finden. Zudem verfügt die Genossenschaft grundsätzlich über Flächenreserven wie die Parzelle für das 14. Haus, um zum Beispiel das Angebot an Kleinwohnungen für die Nachfamilienphase zu erhöhen. Für eine kurze Übergangsphase ist die Unterbelegung im Mietreglement der Baugenossenschaft ausdrücklich erlaubt, wobei faktisch Kompensationsbeiträge zu bezahlen sind.

Geringe Nachfrage der älteren Generation

Unter den Erwartungen ist die Nachfrage aus älteren Bevölkerungskreisen geblieben, obwohl in dieses Segment grosse Hoffnungen gesteckt wurden, und es schon in frühen Projektphasen als Zielgruppe definiert worden ist. Das darauf ausgerichtete Wohnungsangebot auf dem Hunziker Areal besteht einerseits aus klassischen Kleinwohnungen und andererseits aus grossen Satellitenwohnungen. Letztere erlauben eine Mischform zwischen privatem und gemeinschaftlichem Wohnen, weshalb eine gewisse Attraktivität für Personen in der Nachfamilienphase respektive Senioren angenommen wurde. Als generationengerechtes Zusatzangebot kann zudem das teilweise kostenpflichtige Service- und Betreuungspaket gelten, das die Baugenossenschaft ihren Mitgliedern mittelfristig anbieten will. Initiativen von älteren Menschen, eine oder zwei Satellitenwohnungen als Altersprojekt zu nutzen, scheiterten im ersten Anlauf. Grosswohnungen werden derzeit mehrheitlich von gemischten Gruppen aus Alleinstehenden und Paaren mit WG-Erfahrung gemietet.

Generationsgerechte Wohnstrategie?

Bei vergleichbaren gemeinschaftlichen Wohnformen in anderen Genossenschaftssiedlungen (Kalkbreite, Kraftwerk 2, Zwicky vgl. Seite 9) ist ebenfalls aufgefallen, dass die Nachfrage der Senioren generell zurückhaltend ist. Ältere Bewerber scheinen weiterhin individuelle Wohnmodelle, alleine oder zu zweit, zu bevorzugen. Ob die in Wohngemeinschaften sozialisierten, älteren Generationen derzeit nicht, aber später vermehrt soziale Wohnformen su-

chen, oder ob der Standort mitten in einem Entwicklungsgebiet und ohne gesicherte Nahversorgung für das fehlende Interesse ausschlaggebend ist, lässt sich jedoch nicht abschliessend beurteilen. In den Diskussionen anlässlich von Infoveranstaltungen der Baugenossenschaft mehr als wohnen wurde zudem mehrfach darauf hingewiesen, dass ein WG- oder Satelliten-Zimmer auf dem Hunziker Areal für eine Einzelperson eher teurer ist, als sich eine 3,5-Zimmerwohnung mit einer anderen Person zu teilen. Tatsächlich waren auf dem Hunziker Areal deutlich mehr Kleinwohnungen gefragt, als effektiv vorhanden. Allerdings sind solche divergierenden Effekte nicht auf Fehleinschätzungen durch die Baugenos-

Teilweise kostenpflichtige Serviceleistungen

Widersprüchlich sind die Feststellungen, inwiefern ältere Bewohner von einem niederschweligen Servicepaket für das Hunziker Areal profitieren können. Zwar wird auf einem Vermietungs-Flyer der Baugenossenschaft darauf hingewiesen, dass teilweise kostenpflichtige Dienstleistungen für Hausarbeiten, Einkauf oder andere Hilfeleistungen organisiert werden können. Ein halbes Jahr nach Eröffnung ist dieses Angebot jedoch noch nicht umgesetzt. Die Diskussionen sind derweil auf konzeptioneller Ebene stehen geblieben; mittelfristig soll dennoch entschieden werden, welche zusätzlichen Wohnserviceangebote die Geschäftsstelle sowohl für ältere als auch für die übrigen Bewohner organisieren will.

senschaft, sondern wohl eher auf die innovative Ambition zurückzuführen, ein möglichst breites Bewohnerspektrum auf dem Hunziker Areal begrüßen zu können. Das Monitoring der Bewohnerschaft kann daher den spannenden Zukunftsaspekt untersuchen, inwiefern das aktuelle Wohnungsangebot auf dem Hunziker Areal bereits einen gewissen gesellschaftlichen Wandel und eine sich ändernde Marktnachfrage vorweg genommen hat.

Vereine als Satellitenmieter

Die Vermietung der Satellitenwohnungen wird auf dem Hunziker Areal über eine miettechnische Vereinfachung geregelt: Die Satellitenbewohner treten gegenüber der Baugenossenschaft als eigener Verein pro Wohneinheit auf, damit eine Fluktuation mit geringem Administrationsaufwand bewältigt werden kann. Dieser Verein übernimmt einen Anteil am Genossenschaftskapital zwischen 80 000 bis 100 000 Franken. Der Verein ist im Gegenzug frei, seine Mitglieder respektive Mitbewohner auszusuchen.

Die Mitgliedersuche hat im Einzelfall längere Zeit in Anspruch genommen. Reservierte Wohnungen musste vereinzelt aufgegeben werden, weil sich keine genügend grosse Wohngruppe zusammengefunden hatte. Um die länger dauernde Aufbauphase zu unterstützen, hat die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft monatliche Treffs für Interessierte organisiert. Zwischenzeitlich wurde erwogen, eine interne Suchbörse (auch elektronisch) zu organisieren. Realisiert worden ist die Idee aber nicht.

Perspektiven für die Durchmischung

Die soziale Durchmischung auf dem Hunziker Areal entspricht nach der Erstvermietung noch nicht den zuvor formulierten Wünschen. Überproportional viele Vorkindergartenkinder sind grundsätzlich typisch für eine Neubausiedlung. Zudem sind junge Familien auf dem Wohnungsmarkt besonders aktiv. Doch mittel- und längerfristig wird sich ihr Anteil automatisch reduzieren, falls die Fluktuationsrate im erwarteten Rahmen bleibt. Im Segment der älteren Bewohner lässt sich der allfällige Nachholbedarf mit einer gezielten Vermietungspraxis in den kommenden Jahren dagegen einfacher kompensieren. Wie sich die Bewohnerstruktur in Zukunft entwickelt, bleibt offen. Das mit der Erstvermietung gestartete Sozialmonitoring wird diesbezüglich für die erforderliche Übersicht sorgen. Bis in drei Jahren werden gesicherte Erkenntnisse darüber erwartet, wie sich der Mix an unterschiedlich geprägten und ausgewählten Bewohner-Milieus auf das nachhaltige Siedlungsleben auswirken wird (vgl. Kasten Seite 19). Ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine nachhaltige Zukunft ist auf jeden Fall der Umstand, wie sich die Umgebung rundherum entwickeln wird.

Mehrheitlich Nichtgenossenschafter

Die Bewohnerschaft auf dem Hunziker Areal zeichnet sich durch eine breite Durchmischung aus, wobei drei Viertel der Erstmieter noch keine Genossenschaftserfahrung vorweisen. Allfällige Vorwürfe, dass bestimmte Bevölkerungskreise bei der Wohnungsbewerbung privilegiert behandelt worden seien, kann die Baugenossenschaft mehr als wohnen damit entkräften. Auf

sozialwissenschaftlicher Ebene werden Auswahlprozesse durchaus kontrovers diskutiert, wobei unter anderem folgende grundsätzliche Fragen diskutiert werden: Wer wird bei der Auswahl angesprochen respektive ausgeschlossen? Wie spezifisch oder offen soll eine Durchmischung definiert werden? Wie verbindlich darf geregelt werden, ob man ökologisch leben soll? Oder inwiefern ist der Aufbau nachbarschaftlicher Strukturen überhaupt mit normativen Vorgaben zur Durchmischung oder anderen Kriterien zu kombinieren?

Weitergehende Fragen zur Durchmischung

Die Erkenntnisse aus der Erstvermietung bilden den Auftakt für ein weiterführendes, begleitendes Sozialraum-Reporting, das die Age-Stiftung als Forschungsarbeit bis 2018 fortsetzen und unterstützen wird. Übergeordnetes Ziel ist die Evaluation des «innovativen Leuchtturmprojekts», insbesondere bezogen auf das soziale Zusammenle-

ben der Nachbarschaft auf dem Hunziker Areal, der nachbarschaftlichen Organisation und der intergenerationellen Beziehungen unter den Bewohnern. In der mehrjährigen Analyse sollen die gemeinschaftlichen Angebote, die gewerbliche Nutzung und die langfristigen Wohnperspektiven für ältere Personen überprüft und in ihrer Wirkung auf den Siedlungsalltag beurteilt werden. Ein spezifischer Fokus soll dabei nicht nur auf den Output sondern auch auf den internen Ressourcenaufwand (durch die Baugenossenschaft selbst) gerichtet werden. Die Evaluation wird im Auftrag der Age-Stiftung durch die Immobilien-Dienstleistungsfirma ImmoQ durchgeführt, einem Spinoff-Unternehmen des ETH-Wohnforums.

Standort für eine Nachbarschaftsstudie

Das Institut für soziokulturelle Entwicklung an der Hochschule Luzern untersucht seinerseits, wie sich die Nachbarschaft in der Baugenossenschaft mehr als wohnen ab Eröffnung bis 2017 entwickeln wird. In einem von der Kommission für Technologie und Innovation (KTI) geförderten Projekt («Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld») werden neben dem Hunziker Areal noch weitere Wohnstandorte und Nachbarschaftsmodelle mit gemeinnützigem Charakter in der Deutschschweiz qualitativ untersucht. Die Fallstudien erfolgen in Zusammenarbeit mit verschiedenen gemeinnützigen Wohnbauträgern, wobei sich die Fragestellungen, auf unterschiedliche Siedlungs- und Sozialraumtypologien beziehen. Das wissenschaftliche Interesse richtet sich unter anderem auf die Anknüpfung zwischen einer privat organisierten, lokalen Siedlungssozialarbeit und der übergeordneten Stadtentwicklung, als bereits bestehender Bestandteil des Service Public der öffentlichen Hand.

Eindrücke von Satelliten-Bewohnern

Auszug aus einem Bericht von Axel Simon, Redaktor Hochparterre: «Das Thema brennt: Rund 80 Personen drängten sich in den Erdgeschossraum der Baugenossenschaft mehr als wohnen auf dem Hunziker Areal. «Cluster» steht mittlerweile auf vielen Wettbewerbsplänen. Die Veranstalter fragen: Wer wohnt da eigentlich? Doch bevor drei Clusterbewohnende aus ihrem Alltag berichten, besuchte man das frisch bezogene Beispiel im Haus Dialogweg 6 mit 11 Wohnclustern. Hier werden bald klassische Wohngemeinschaften, eine Behinderten- und eine Jugendwohngruppe leben, so Andreas Hofer von mehr als wohnen. Als anschliessenden Einstieg ins Thema blickte er auf Vorläufer des gemeinschaftlichen Wohnens (Famillistere von 1858, Narkomfin von 1929) und auf aktuelle Beispiele in Japan. Und bei uns? «Seit hundert Jahren leben wir in Familienwohnungen oder in Heimen.» Das Clusterwohnen, in welcher Form auch immer, ist für Hofer eine längst überfällige Antwort auf die Veränderungen der Gesellschaft.

Drei ClusterbewohnerInnen

A. P. (Kraftwerk1) lebt seit drei Jahren mit Partner im Heizenholz, dem zweiten Gebäude der Genossenschaft Kraftwerk1. Ihr Cluster besteht aus 7 Wohneinheiten, in denen 8 Personen im Alter von 36 bis 57 Jahren wohnen. 3 von ihnen suchten vorab Mitbewohner. Die Randlage an der nördlichen Stadtgrenze war wohl mit der Grund, warum die Suche harzig verlief; ein anderer der Mietzins – eine Wohneinheit mit eigenem Bad und Teeküche kostet zwangsläufig mehr als das klassische WG-Zimmer. Das gemeinsame Kochen am Abend schreckte ältere Interessenten ab. Als Monatsmiete für zwei Personen zahlen A. und ihr Partner 2000 Franken. **Madeleine Hirsch** (Kalkbreite) freut sich an der Möglichkeit, ökologisch und solidarisch leben zu können. Vorher lebte sie lange allein und hatte noch nie von Clusterwohnen gehört. Sie zog in eine Clusterwohnung des Gross-haushalts, den die Genossenschaft Kalkbreite nach Karthago-Vorbild betreibt. Keinen ihrer 50 MitbewohnerInnen, die sich eine gemeinsame Köchin leisten, hatte sie gekannt. Sie geniesst die Möglichkeit, Begegnungen steuern zu können: In der «Rue Intérieure», dem durchs

ganze Haus laufenden Flur, nimmt sie entweder den nahen oder den weiter entfernten Lift. Monatlich zahlt Madeleine 1100 Franken Miete.

Matthias Probst (mehr als wohnen) ist eindeutig der Jüngste der Runde. Er und seine WG sind die Pioniere im anfangs besichtigen Haus A auf dem Hunziker Areal. Die Gruppe nahm sich viel Zeit, sich zu bilden: 1.5 Jahre vor Bezug begann die Suche, ein Dutzend mal traf man sich. Um so besser scheinen die 8 Leute zusammen zu passen. Die Räume zwischen ihren Wohneinheiten bilden den Gemeinschaftsraum, das Muster des Grundrisses ähnelt demjenigen des gesamten Quartiers. Es ist viel los, keiner braucht die Teeküchen in den Einheiten, abends kocht immer jemand für alle, die hungrig sind. Auch Matthias zahlt 1100 Franken im Monat.

Einschränken oder Ausbreiten?

In der Fragerunde zeigten sich zunächst die räumlichen Unterschiede der drei Beispiele: Während der Kalkbreite-Cluster durch die allgemeine «Rue Intérieure» verbunden wird und die privaten Einheiten dadurch stärker auf sich bezogen sind, öffnen sich bei den anderen beiden die Einheiten zum grossen Gemeinschaftsraum – den die Kraftwerk-Bewohnerin als zu gross empfindet und dessen Nischen der mehr als wohnen-Bewohner schätzt. Bevor auch sie sich wohl fühlten, erlebten die beiden Älteren den Umzug als anspruchsvolle Umgewöhnungsphase: Einschränkung durch kleine Wohneinheit, Verkleinern des persönlichen Hausrats, kollektives Einrichten des Gemeinschaftsraums. Matthias Probst findet das Clusterwohnen hingegen unkompliziert und effizient: «Einschränken? Das ist doch ein Mega-Luxus hier!» Entscheidender noch, als der räumliche Rahmen scheint das zu sein, was man an Lebenserfahrungen mit ins Cluster bringt. Und wie leicht man sich von Gewohnheiten trennen kann.»

Quelle: Hochparterre.ch

Weitere Eindrücke aus Satelliten-Wohngemeinschaften

www.dialogweg6stock4sued.wordpress.com

www.mehralst11.ch

www.hochfoif.ch

www.facebook.com/HunzikerArealGrosswohnungen

«Umfassend mehrgenerationentauglicher Sozialraum»

Gespräch mit Karin Weiss, Stv. Geschäftsführerin, Leitung Förderbeiträge Age-Stiftung, Zürich

Was sind, kurz zusammengefasst, Sinn und Zweck des bisherigen Engagements der Age-Stiftung bei der Bau-genossenschaft mehr als wohnen?

Weiss: Die Innovationsbereitschaft der Trägerschaft und die Grösse des Bauvorhabens schaffen eine gute Voraussetzung, um verschiedene und neuartige Wohn- und Lebensraumangebote zu entwickeln. Die Age-Stiftung möchte zur Entstehung von Ideen beitragen, die sich mit der Breite des Wohnens und Älterwerdens befassen. Dazu gehört ebenfalls, die spätere Erkenntnis aus der Umsetzung neuer Trends zu sichern.

In welchem Rahmen erfolgte die bisherige Beteiligung?

Weiss: Angefangen hat unser Engagement in der Planungsphase mit einer genossenschaftlichen Studienreise nach Hamburg zum Thema «Generationsengerechte Quartierentwicklung». Im Jahr 2011 wurde eine Sozialraumpotenzialanalyse durchgeführt, mit dem Ziel, Inputs für die Detailplanung und die Baueingabe des Projekts zu liefern. Und mit dem dieses Jahr abgeschlossenen Projekt «Entwicklung von Monitoringinstrumenten, Prozessbegleitung und Dokumentation von Vermietung, Bezug und Betrieb im Hunzikerareal» konnten wir wichtige Erkenntnisse bezüglich Durchmischungsziele, Angebot und Nachfrage sowie effektiver Belegung sichern und verwerten. Diese Ergebnisse sind in der Broschüre «Erst-

vermietung auf dem Hunzikerareal» dokumentiert und öffentlich zugänglich. Die entwickelten Administrations- und Statistik-Tools haben die Verwaltung bei der Erstvermietung in den Jahren 2013 – 2015 unterstützt und werden es auch in Zukunft tun. Sie werden mithelfen, die formulierten Durchmischungsziele, die Mieterdynamik sowie die Mieterzufriedenheit im Betriebsalltag auf dem Radar zu behalten.

Und welche Erkenntnisgewinne gibt es schon respektive können in Aussicht gestellt werden?

Weiss: Die entwickelten und weiterhin verfügbaren Tools werden als Grundlage für die laufende strukturelle Begleitstudie dienen. Diese wird die erste Betriebsphase von 2015 bis 2018 abbilden und richtet ihren Fokus auf den gelebten Siedlungsalltag. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Fragen wie, welche soziokulturellen Angebote entstehen, wie sich verschiedene Ideen in der Praxis bewähren, wer sich dafür interessiert und mitmacht oder wie

die Nutzenden diese Angebote und das Leben in der Siedlung beurteilen. Zudem wird ein besonderes Augenmerk auf die organisatorischen Anforderungen an die Genossenschaft gerichtet.

«Welche soziokulturellen Angebote entstehen? Welche Ideen bewähren sich in der Praxis?»

Welches Ergebnis aus der Erstvermietung, positiv oder negativ, fällt jetzt schon auf?

Weiss: Aus der Synthese der systematischen Erstvermietungs-Erhebung kann man sagen, dass zur Erreichung der Durchmischungsziele die Passung von Wohnungsmix und Preis-Leistungsniveau wichtige Einflussfaktoren sind. Die Passungswerte entstehen al-

lerdings aufgrund von Erfahrungswerten, weshalb die Einschätzung von neuartigen Wohnformen oder neuen Quartieren demzufolge deutlich schwieriger wird. Gerade

deshalb macht es Sinn, Vermietungsprozesse für neuartige Wohn- und Lebensformen zu analysieren und zu dokumentieren. Der beispielsweise geringe Anteil an älteren Menschen beim Erstbezug kann dank dem eingerichteten Monitoring-Tool bei der zukünftigen Wohnungsvergabe im Betrieb laufend korrigiert werden.

Wie beurteilen Sie die Zurückhaltung der älteren Generationen, sich um Wohnungen auf dem Hunziker Areal beworben zu haben?

Weiss: Es ist tatsächlich so, dass der Anteil an älteren Ein- und Zweipersonenhaushalten auf dem Hunziker Areal bei nur 6 Prozent liegt, also deutlich unter dem im Kanton Zürich üblichen Anteil von 30 Prozent. Ein Grund liegt sicher im angebotenen Wohnungsmix. Ältere Personen wohnen vor allem in Ein- und Zweipersonenhaushalten und fragen grundsätzlich auch aufgrund der

Belegungsvorschriften nach entsprechenden Wohnungsgrössen. Aber gerade dieser Anteil an Wohnungen ist auf dem Hunziker Areal relativ gering. Dazu kommt, dass neuartige Wohnformen wie Satellitenwohnungen erklärt werden müssen – und das nicht nur älteren Menschen. Diese Angebote müssen frühzeitig flankierend beworben und begleitet werden. Für ältere Menschen können zudem das Vorhandensein von verbindlichen und verlässlichen Infrastruktur- und Alltagsversorgungsangeboten in der Siedlung sowie im Quartier entscheidend sein. Gesicherte Gewerbe- und Dienstleistungsangebote sollten möglichst früh in die Kommunikation des Vermietungsprozesses einfließen können. Sind zu viele Punkte offen, wirkt sich das negativ auf das Vorstellungsvermögen und die damit verbundene Entscheidungsfreudigkeit älterer Personen aus.

Ein interessantes Detail beim Anteil älterer Haushalte ist zudem: Diese weisen jeweils ein überdurchschnittliches Engagement und grössere Genossenschaftserfahrung aus. Man darf also gespannt sein, wie und ob sich dieser Befund in der Betriebsphase auf dem Hunziker Areal abbilden wird.

Die Age-Stiftung fördert meistens Projekte, die einen thematischen Best-Practice-Ansatz verfolgen. Die Zusammenarbeit mit «mehr als wohnen» ist jedoch anders organisiert?

Weiss: Als gemeinnützige Förderstiftung setzen wir uns dafür ein, die gesellschaftliche Wahrnehmung des Wohnens und Älterwerdens zu entwickeln und zu schärfen. Dabei verstehen wir «Älterwerden» als Querschnittsthema. Wir unterstützen keine Exzellenzpro-

«Neue Wohnformen wie Satellitenwohnungen müssen erklärt werden – nicht nur älteren Menschen.»

jekte, sondern fördern innovative und konkrete Lösungsansätze, die das Potenzial haben, Wissen zu generieren und Erkenntnisse zu multiplizieren. Diese Voraussetzungen sind bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen gegeben. Damit unser Beitrag fruchtbar werden kann, haben wir die Projektbegleitung gewählt: Eine sinnvolle Beteiligung muss zur jeweiligen Planungsphase passen, einen Nutzen für das Projekt schaffen und gleichzeitig neue Erfahrungswerte für interessierte Fachkreise sichern.

hin, öffnet das Projekt mehr als wohnen auch interessante Frageräume zu den Bereichen Organisations- und Projektentwicklung. Denn wie viel verbindliches Festlegen und wie viel flexibles Reagieren notwendig sind, um Neuartiges zu schaffen, ist gar nicht so klar. Vielleicht wird ein Rückblick der involvierten Akteure in drei Jahren einige Antworten dazu liefern.

«Die Ziele und Werte wurden mit sehr schlanken Strukturen gesteuert.»

Sie verfolgen den Entwicklungs- und Ausführungsprozess von «mehr als wohnen» bereits seit einigen Jahren. Was ist Ihnen dabei besonders aufgefallen?

Weiss: Üblicherweise nennt man die langfristige Ausrichtung eines Unternehmens «Strategie». Bei mehr als wohnen hat die Kraft des inneren Bildes einer Vorstellung, das in Form einer «Vision» vorausgeschickt wurde, Realität angenommen. Die vorausgeschickten Ziele und Werte wurden mit sehr schlanken Strukturen und einer dreiköpfigen Geschäftsleitung gehalten und gesteuert. Das zu bewältigende Projektvolumen war enorm und zwang die eingesetzte Crew zur rollenden Planung, die zeitweise bestimmt war von reaktiven und sehr pragmatischen Entwicklungs- und Führungsmustern. Interessanteweise hat aber gerade die Tatsache, dass es in einigen Bereichen keine ausformulierten Konzepte und handlungsleitenden Reglemente gab, auch Freiräume für unerwartete Resonanz von aussen geschaffen. In der Gewerbevermietung hat das zum Beispiel zu vielfältigen Lösungsansätzen geführt. Schaut man genauer

Welche Fragen interessieren nun besonders?

Weiss: Die Ideen und Zielsetzungen, die mit diesem genossenschaftlichen Siedlungsprojekt verfolgt werden, sind Teil des aktuellen gesellschaftlichen Nachhaltigkeitsdiskurses. Daher interessiert, wie und ob solche visionäre Ideen im sozialen Zusammenleben und im gelebten Verbraucheralltag verankert werden können. Die Erkenntnisse, die aus der Umsetzung des Projekts gewonnen werden, sollen in diesen Diskussionszusammenhang gestellt und an den Zielsetzungen von mehr als wohnen gemessen werden. Damit soll ein Beitrag zur Beurteilung von Realisierungsbedingungen solcher Projekte geschaffen werden.

Gewerbe als Kitt für das Siedlungsleben

Die Erdgeschossnutzung der 13 Wohnhäuser auf dem Hunziker Areal soll für das gemeinschaftliche Leben wichtige Voraussetzungen schaffen. Mit einem möglichst vielfältigen Nahversorgungsangebot lassen sich beispielsweise die Bedürfnisse vor Ort am besten abdecken. Die Wünsche sind teilweise wahr geworden: Schon nach kurzer Zeit ist ein breiter Mix an Einkaufs- und Dienstleistungsgelegenheiten entstanden.

In den Leitlinien für das Zusammenleben der Baugenossenschaft mehr als wohnen werden der Belegung der Erdgeschosse und der Nahversorgung auf dem Hunziker Areal ebenso grosse Bedeutung zugeordnet wie zum Beispiel der Durchmischung, dem ökologischen Bewusstsein oder der Mitbestimmung. Denn ein «unterschiedliches Gewerbe sorgt im Hunziker Quartier für eine vielfältige Infrastruktur». Lange Wege zum Einkaufen oder zum Arbeiten werden überflüssig; das autoarme Siedlungskonzept profitiert von einem Versorgungsangebots vor Ort. Eine optimale Versorgungsinfrastruktur soll die täglichen Bedürfnisse durch ein weitgehend vielfältiges und untereinander abgestimmtes Angebote in der näheren Umgebung abdecken können.

Gemäss Baurechtsvertrag stehen der Stadt mindestens ein Prozent der Nutzfläche für die eigene Belegung zu. Dieser Bedarf mit öffentlicher Infrastruktur (Kindergarten, Kita) wurde eingelöst. Das Risiko bei der Gewerbevermietung konnte frühzeitig minimiert werden; Ende 2013 war etwa die Hälfte der Gesamtflächen vergeben.

Zurückhaltende Einschätzung der Vermietungschancen

In einer Analyse (am Managementlehrgang SVW 2012) vor Beginn der Vermietung schätzte Geschäftsführerin

Monika Sprecher die Ausgangslage allerdings eher pessimistisch respektive vorsichtig zurückhaltend ein: «Die Vermietung der Gewerbeflächen wird von den Finanzpartnern im Gegensatz zu den Wohnungen als Risiko betrachtet.» Diskussionen mit erfahrenen Vermarktungsspezialisten sowie die Erkenntnisse der Sozialraumanalyse haben ein ebenso gemischtes Urteil ergeben. Von Anfang an war zudem mit einem relativ hohen Vermarktungsaufwand gerechnet worden. Diesbezüglich äusserten auch Genossenschaftsvertreter ihre Bedenken: Es würden sich kaum Gewerbetreibende finden, die als Pioniere an einem unbekannten und noch wenig entwickelten Ort etwas aufbauen wollten.

Das autoarme Erschliessungskonzept auf dem Areal war ein häufig genannter Grund, warum die erfolgreiche Erstvermietung anfänglich skeptisch beurteilt worden war. Für die aktuellen Gewerbenmieter scheint die mobile Infrastruktur jedoch von ausreichender Qualität zu sein: Eine oberirdische Anlieferung ist auf dem gesamten Areal möglich. Die Tiefgarage bietet zudem eine ausreichende Anzahl Parkplätze für Gewerbetreibende an.

Standortfaktoren im Hunziker Areal

In den Erdgeschossen von 10 Einzelhäusern werden Gewerbeflächen im

Umfang von etwa 6000 m² zur externen Vermietung angeboten. Ein grosser Teil davon befindet sich an auch von ausserhalb gut erreichbarer Lage am Hunzikerplatz und an der Hagenholzstrasse. Die verfügbaren Räume sind unterschiedlich gross. In 7 der 13 Häuser beherbergt das Erdgeschoss zudem Gemeinschaftsräume für die interne Nutzung respektive Räume für Kindergarten und Tageshort der Stadt Zürich. Weil Qualität auf dem Hunziker Areal den Vorzug vor Quantität erhält, nimmt das Vermietungskonzept für die kommerziellen Gewerbeflächen Rücksicht auf das finanzielle Risiko von Start-Up-Firmen. Die Flächenpreise (pro m²) liegen zwischen 180 und 230 Franken auf eher moderatem Niveau. Und zu Beginn werden bisweilen Mietzinsvergünstigungen oder Staffelmieten gewährt. Gemäss Monika Sprecher soll die Gewerbevermietung, trotz flexibler Mietbedingungen, selbsttragend funktionieren. Allfällige Innenausbauten können bei Bedarf seitens der Genossenschaft vorfinanziert werden. Priorität erhält, was dem Zusammenleben auf dem Areal sowie der ökologischen Grundhaltung förderlich ist. Die Gewerbevermietung wurde ab Konzeptphase bis zur Erstvermietung durch die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft mehr als wohnen selbst betreut. Ergänzend und punktuell wurde externes Knowhow aus dem Bereich der gewerblichen Immobilienvermarktung angefordert. Tatsächlich benötigte die Gewerbevermietung auf dem freien Markt etwas Geduld und Ausdauer. Erst nachdem der Rohbau auf dem Hunziker Areal sichtbar geworden ist, stieg das Interesse an diesen Gewerbeflächen in Zürich-Nord.

Wachsendes Potenzial im Quartier

Mit Blick auf diverse Entwicklungsstandorte in näherer und weiterer Umgebung ist mittelfristig ein wachsendes Nachfragepotenzial für Nahversorgungsangebote im lokalen Umfeld erkennbar. Das Zentrum Oerlikon und der Glattpark sind aktuell die nächstliegenden Gebiete mit einem reichhaltigen Einkaufsangebot. Im Gegenzug ist die nähere Umgebung des Hunziker Areals nicht eben reich an konkurrierenden Versorgungsangeboten: Das Leutschenbachquartier ist ein von Büros und Banken geprägtes Arbeitsquartier, das weder eine kleingewerbliche Nutzungsvielfalt noch ein ausgeprägtes Nahversorgungsangebot zu bieten hat; ausgenommen einzelner Coiffeursalons, Nähateliers, Take-Aways und anderer Gastronomieangebote.

Vom Restaurant zum Grafikatelier

Die Baugenossenschaft bemühte sich von Anfang an, die Erdgeschossflächen für quartierfreundliches Gewerbe und Angebote aus den Bereichen Gastronomie, Gesundheit und Einkaufen zu nutzen. Rund 85 Prozent der Flächen sind inzwischen vermietet; auch qualitativ ist ein reichhaltiges und kleingliedriges Angebot entstanden: Die Asylorganisation Zürich betreibt das Restaurant «Riedbach» am Hunzikerplatz an sechs Wochentagen. Im selben Haus betreibt die Baugenossenschaft das Gästehaus. Ausserdem hat sich eine reichhaltige Palette an kreativem und handwerklichem Kleingewerbe vor Ort angesiedelt: ein orientalisches Spezialitätenrestaurant, ein Tonstudio, ein Kinderkleiderladen, eine Kinderkrippe, ein Coiffeursalon, Gesundheitspraxen, Journalistenbüros, Grafikateliers, Handwerksbetriebe (Instrumentenbau, Ma-

lgeschäft) mit geringen Lärmemissionen sowie das Igelzentrum. Ab 2016 wird ein Bäckereibetrieb am Hunziker Platz (Dialogweg 11) eröffnen. Rund hundert Gewerbetreibende zählt die Genossenschaftssiedlung heute schon. Schliesslich nehmen auch verschiedene Erstbewohner den verfügbaren Gewerberaum selbst in Anspruch: Knapp zwei Dutzend Genossenschafter wohnen und arbeiten nun gleichzeitig auf dem Hunziker Areal. Auch Gewerbemieten auf dem Hunziker Areal haben zwingend der Baugenossenschaft mehr als wohnen beizutreten und flächenabhängige Beiträge an den Gemeinschaftsfonds zu leisten.

Institutionelle Ankermieter

Nicht nur im Wohn- sondern auch im Gewerbebereich treten institutionelle Ankermieter auf, insbesondere die Stadt Zürich selbst, die im Erdgeschoss die Räume für Kindergarten, Hort und heil-

pädagogische Einrichtungen gemietet hat. Diese Angebote sind in zwei Häusern eingerichtet worden, die unmittelbar an das Gelände zum Schulhaus Leutschenbach angrenzen.

Die Stiftung Züriwerk, die 40 Wohnplätze für Personen mit Beeinträchtigung gemietet hat, betreibt ausserdem eine Werkstatt, wobei die Räumlichkeiten auch für Bedürfnisse aus der Anwohnerschaft zur Verfügung gestellt werden können. Allerdings trennt Züriwerk Wohn- und Arbeitsort, so dass weitere 30 für Menschen mit Beeinträchtigung auf dem Hunziker Areal arbeiten. Die Züriwerk-Verwaltung ist daran, einen Recyclingservice für die Bewohnerschaft auf dem Hunziker Areal aufzubauen. Und auch der gemeinnützige Verein Werchschiür, der Gewerberäume für die soziale und berufliche Integration von Personen mit psychischen Problemen gemietet hat, sucht den Anschluss an die Bewohnerschaft.

Angebot	Nutzung EG	Anbieter bzw. Mieter	Lokale Versorgung
Gemeinschaftsförderung	Allmendräume	Quartiergruppen, Bewohnerschaft	Eigenbedarf der Bewohnerschaft
Infrastruktur wie Verpflegung, Reparaturen, Lebensmittel, Entsorgung, Wohn- und Administrationsservice	Restaurant, Imbiss, Bäckerei, Recyclingservice, Genossenschafts-reception, Siedlungswerkstatt, ergänzen: Sauna, Mobilitätsstation, Repair Café	Asylorganisation Zürich (AOZ), Züriwerk, BG mehr als wohnen, Private Unternehmen, Quartiergruppen	Teilweise kostenlose Angebote nur für Genossenschaftsbewohner (Receptionsdienste für Bewohner, für Gewerbetreibende etc., Werkstätten)
Einkauf, Gewerbe und Dienstleistung	Instrumentenbau, Tonstudio, Malerwerkstatt, Kinderkleider, Kinderkrippe, Coiffeursalon, Gesundheitspraxis, Journalistenbüro, Grafikatelier	Private Firmen, private Mieter, Integrationsorganisationen	Kostenpflichtige Angebote
Kultur	Musiklokal, Kinderchor	Private Mieter	Kostenpflichtige Angebote, nicht nur auf Genossenschaftsbewohner beschränkt
Bildung	Tageshort, Kindergarten	Schuldepartement Stadt Zürich	
Hotellerie	Gästehaus	Baugenossenschaft mehr als wohnen	Gästezimmer für interne und externe Bedürfnisse

Die Lehr- und Malerwerkstatt soll als kommerzielle Dienstleistung für die Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

Selbsthilfe und Eigenbedarf

Ein wichtiges lokales Versorgungsangebot sind Lebensmittel des täglichen Bedarfs. Von Seiten Baugenossenschaft wurden Detailhändler wie Coop und Migros angefragt; bislang haben alle mangels ausreichender Absatzchancen vor Ort abgesagt. Nur eine fünf Mal grössere Wohnsiedlung wäre aufgrund der Frequenzen als Minimalvariante für eine entsprechende Filiale attraktiv genug gewesen. Im Vergleich dazu profitieren andere Genossenschaftssiedlungen mit funktionierendem, reichhaltigem Einkaufsangebot wie die Kalkbreite vor allem von der innerstädtischen Nachbarschaft und der günstigen Passantenlage.

Verwaltung und Basis der Baugenossenschaft unternehmen jedoch weitere, teilweise gemeinsame Anstrengungen, um Kontakte zu Lebensmittelversorgern zu knüpfen. Im Sommer 2015 fand

beispielsweise ein temporärer Testlauf mit einem Biomarkt statt. Parallel dazu haben weitere Bewohner die Initiative für eine ökologische Selbstversorgung ergriffen. Aus dem Kreis der Bewohnerschaft ist eine Quartiergruppe «meh als Gmues» gegründet worden, die eine Hektar grosse Ackerfläche in Zürich-Nord auf einem städtischen Bauernhof pachten und darauf selbst Gemüseanbau betreiben will.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschossbereich der Hunziker-Häuser stehen auch für den genossenschaftseigenen Bedarf zur Verfügung: Sieben Räume werden prioritär für die Gemeinschaftsförderung durch die Baugenossenschaft selbst bewirtschaftet. Diese Räumlichkeiten verfügen über eine Grundausstattung mit Kochgelegenheit respektive Präsentationstechnik. Sie werden unter anderem den bereits aktiven Quartier- und Allmendgruppen zur Verfügung gestellt; tageweise werden sie auch für externe Anlässe vermietet.

Besondere Gewerbeangebote

Gästehaus Hunziker: Im ersten Obergeschoss des Hauses Hagenholzstrasse 104, direkt über der Genossenschaftsreception, betreibt die Baugenossenschaft selbst ein Gästehaus. Das Angebot besteht aus 20 Einzel-, Doppel- und Familienzimmern, die ab einem Übernachtungspreis von 105 Franken pro Person gebucht werden können. Bei längerer Buchung sinkt der Preis, für Genossenschafter gelten zusätzlich reduzierte Tarife. Das Hotellerieangebot steht Gästen der Siedlungsbewohner, Mitgliedern anderer Genossenschaften sowie externen Personen zur Verfügung; in den Anfangswochen wurde bereits ein hoher Buchungsstand erreicht.

Hombi's Salon: Über die Stadt Zürich hinaus bekannt geworden ist ein kulturelles Angebot, das von einer Privatperson auf dem Hunziker Areal organisiert wird. Der Opernsänger Christoph Homberger hat ein kombiniertes Musik- und Esslokal (am Dialogweg 11) eröffnet. Ausserdem hat er einen Kinderchor gegründet, für Interessierte in- und ausserhalb des Hunziker Areals.

Kollektives Eigentum

Das genossenschaftliche Wohnmodell umfasst nicht nur preisgünstigen Wohnraum und eine durchmischte Bewohnerschaft. Auf dem Hunziker Areal wird eine nachbarschaftliche Organisationsform angeboten, damit sich alle Bewohner mit eigenen Ideen einbringen können.

Dass man im Hunziker Areal nicht wie sonst vielerorts üblich zurückgezogen und privat wohnen soll, sondern sich für das gemeinschaftliche Leben freiwillig engagieren darf, machte Baugenossenschaftspräsident Peter Schmid an seiner ersten Rede an die Basis, anlässlich der Generalversammlung 2015, deutlich. Er bezeichnete die Siedlung in einem übergeordneten Sinn «als kollektives Eigentum». Damit ist insbesondere gemeint, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter alle die gleichen Rechte besitzen und die Genossenschaft als Trägerin eine soziale und räumliche Infrastruktur zur Verfügung stellt. Basis für die «kollektive» Nutzung bildet eine neuartige Allmendorganisation, womit die Eigeninitiative gefördert werden soll. Ein weiteres Anliegen ist, die Nachbarschaftsorganisation weitgehend von der genossenschaftlichen Verwaltungsarbeit zu entkoppeln.

Das «kollektive» Eigentum auf dem Hunziker Areal wird im wesentlichen von diesem Allmendprinzip getragen: Die Bewohner können nach eigenem Ermessen eine Quartiergruppe gründen und bei entsprechendem Bedarf in der Nachbarschaft dafür Gemeinschaftsräume respektive Aussenflächen in Anspruch nehmen. Ein Gemeinschaftsfonds steht als Finanzierungsquelle für diese selbstbestimmten Aktivitäten zur Verfügung. Für die Koordination der eingebrachten Ideen und die Budgetbeschlüsse ist die Allmendkommission zuständig.

Finanzierung und Reglemente

Die Generalversammlung vom Sommer 2015 erhielt bereits eine wichtige Beschlussfunktion. Die Genossenschaftsbasis hatte die Anträge des Vorstands zur Finanzierung der sozialen und kulturellen Aktivitäten abschliessend gut geheissen. Damit war ein grundsätzliches Votum zur Allmendorganisation verbunden. Der Reglementierungsantrag des Vorstands beinhaltete folgende Umsetzungsvariante: Die Genossenschafter bezahlen jeweils jährliche Beiträge in den Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds ein. Die Bewohner-Beiträge sind einkommensabhängig; Gewerbetreibende bezahlen relativ zur Grösse der Mietfläche.

Allmendräume

Die gemeinschaftlich nutzbaren Allmendräume stehen den Quartiergruppen, die von Bewohnern des Hunziker Areals gegründet werden können, kostenlos zur Verfügung. Die meisten Räumlichkeiten sind unter anderem mit Küche oder Präsentationstechnik ausgerüstet, und dürfen ausserdem auch für private Zwecke, intern und extern, vermietet werden. Unter anderem zeigen Firmen aus der Nachbarschaft bereits reges Interesse an solchen Räumen für Sitzungen oder Seminare.

Die Beitragshöhe wurde an der Generalversammlung nach einer regen Diskussion (vgl. Kasten) bestimmt; steuerberechtigte Genossenschaftsbewohner haben zwischen 10 und 30 Franken monatlich zu bezahlen, abhängig vom Einkommen. Gewerbenmieter haben dagegen 10 Franken pro 35 m² Nutzfläche zu entrichten. Diese Beiträge werden erstmals im Frühling 2016 erhoben, sobald die Berechnung der definitiven Mietzinsen vorliegt. Dem Fonds sollen, gemäss den ersten Budgetberechnungen, jährlich rund 130 000 Franken zufließen.

Budgetanträge und Beschlüsse

Die Allmendkommission und der Vorstand erhalten unabhängig voneinander die Kompetenz, über die Verwendung des Allmendfonds zu bestimmen. Die Beschlusskompetenz der beiden Organe bezieht sich jedoch auf unterschiedliche thematische Schwerpunkte: Während die Allmendkommission vor allem die Zuteilung der Räume vornimmt sowie über Finanzierungsanträge der Quartiergruppen entscheidet, ist der Vorstand legitimiert, den Fonds zusätzlich für Beiträge zugunsten übergeordneter Anliegen aus der Genossenschaftsbewegung einzusetzen. Über die Verwendung der Fondsgelder ist letztendlich gegenüber der Genossenschaftsbasis Rechenschaft abzugeben, jeweils anlässlich der jährlichen Generalversammlung.

Letzter Organisationsschritt

Die Infrastruktur für die gemeinschaftlichen Aktivitäten steht erst teilweise bereit. Insgesamt werden, nach Abschluss der Umgebungsarbeiten etwa ab dem Frühjahr 2016, zehn Allmendplätze zur

Verfügung gestellt: In den Häusern gehören mehrere Räume im Erdgeschoss sowie Gemeinschaftsterrassen dazu. Im Aussenraum sind Quartierplätze, Spielplätze und Gärten für die genossenschaftliche Allmendnutzung vorgesehen. Organisatorisch wurde der letzte Schritt an der ausserordentlichen Generalversammlung im November 2015 vollzogen. Seither ist die Allmendkommission mit fünf Vertretern der Bewohnerschaft offiziell gegründet. Sie soll in ihrer Koordinationsstätigkeit vorerst durch den Vorstand und die Geschäftsstelle begleitet werden. Die bereits in der Anfangsphase angemeldeten Ideen für Quartiergruppen und Raumwünsche hat die Geschäftsleitung entgegengenommen.

Engagierte Generalversammlung

Am 22. Juni 2015, zwei Wochen vor dem grossem Eröffnungsfest auf dem Hunziker Areal, fand die siebte Generalversammlung der Baugenossenschaft mehr als wohnen statt. Es war die erste, an der auch die neuen Bewohner teilnehmen konnten. Rund 200 Personen nahmen die Gelegenheit zur Mitbestimmung wahr. Die Traktandenliste umfasste neben den für eine GV üblichen Themen, den Beschluss über den Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds. Darüber wurde vor der Abstimmung im Plenum angeregt und kontrovers diskutiert. Vor allem die Definition und Kontrolle der Zweckbestimmung sowie die Höhe des Bewohnerbeitrags gaben zu reden. Ein Plenumsantrag, den Zusatzbeitrag für Personen mit geringem Jahreseinkommen zu erlassen, wurde knapp, mit einer Stimme Unterschied, abgelehnt. Ansonsten unterstützte eine grosse Mehrheit die Anträge des Vorstands.

Die Diskussionen zwischen Plenum und Vorstand umfassten zum einen Appelle an das Engagement und den gemeinnützigen Zweck der Baugenossenschaft. Zum anderen wurden Konflikte wegen Lärmstörungen oder fehlender Ordnung in den öffentlichen Zonen thematisiert.

Der reguläre Allmend-Betrieb soll ab 2016 erfolgen; ab dann wird die Geschäftsstelle weiterhin beratend mitwirken.

Im Vergleich zum GV-Beschluss über den Gemeinschaftsfonds, die Allmendbeiträge einkommensabhängig zu entrichten, war früher eine andere Version im Gespräch: Anfänglich wurde über ein Finanzierungsmodell mit ökologischen Verhaltensanreizen gesprochen. Die Beitragshöhe sollte dazu abhängig vom Energieverbrauch der Einzelhaushalt abhängig geregelt werden.

Eigeninitiative ist vorhanden

Nur wenige Wochen nach Eröffnung des Quartierteils sind über ein Dutzend Quartiergruppen gegründet worden. Sie wollen soziale, sportliche und

kulturelle Aktivitäten betreiben oder zur Umsetzung von ökologischen Ideen anregen. Ein Veranstaltungskalender sammelt und kommuniziert die Termine von Quartiertreffs und vielen weiteren Siedlungsanlässen. Auch die interne Online-Kommunikationsplattform ist beliebt und wird nicht nur zur Information aus den Quartiergruppen benutzt, sondern dient via Inserate auch als interne Tausch- und Ausleihebörse.

Und real bereits eingerichtet worden sind eine Gemeinschaftswerkstatt, ein Kino, eine Sofabar sowie ein Raum der Stille. Wie oben erwähnt wurde eine Genossenschaft gegründet, die sich um die Selbstversorgung mit Gemüse kümmern will.

Angebote für Kinder, Jugendliche

Die Bewohnerschaft hat bereits eine Krabbelgruppe für Kleinkinder organisiert. Spielplätze und Wiesen scheint es in unmittelbarer Nähe und Fussdistanz ausreichend zu geben. Für grössere Kinder und Jugendliche ist ein Zusatzbedarf für Animationsangebote absehbar. Die drei nächst gelegenen Gemeinschaftszentren der Stadt Zürich befinden sich in Oerlikon, Seebach und Schwamendingen, und liegen weit weg vom Hunziker Areal. Eine Erlebniskarte «Leutschenbach – Glattpark – Auzeil», die von der Stadt Zürich und der Stadt Opfikon gemeinsam erstellt worden ist, weist ausserdem darauf hin, dass sich naturbezogene oder familien- und kindergerechte Angebote in Zürich-Nord mehrheitlich ausserhalb Zürichs im Gebiet Glattpark/Opfikerpark befinden.

Soziales Umfeld geschätzt

Im Nachgang zur Generalversammlung 2015 ergab sich Gelegenheit mit einzelnen Erstbewohnern über die Anfangserfahrungen zu sprechen. Die hohe Qualität des sozialen Lebens und das sympathische Umfeld werden geschätzt; regelmässig positiv beurteilt wird auch die preisgünstige Wohnung. Als primäre Identifikationsadresse wird die eigene Wohngemeinschaft oder das eigene Haus wahrgenommen. In diesem Massstab könne man sich schnell zurecht finden, wurde mehrfach betont. Die Bereitschaft, sich darüber hinaus gemeinschaftlich zu engagieren, ist ebenfalls vorhanden. Die Motivation scheint gross, generell auf die Personen in der neuen Umgebung offen und spontan zuzugehen.

Orientierungsphase nach dem Erstbezug

Um den Geschäftsstellenbereich Partizipation kümmert sich seit Ende der Bauarbeiten Anna Haller, Projektleiterin Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit (vgl. BWO Report II: Stefan Hilbrand). Das Credo ist: Die Eigeninitiative der Bewohnerschaft ist zu fördern, aber so wenig wie möglich durch die Verwaltung selbst zu organisieren. Die Anfangsphase mit Erstvermietung und etappiertem Bezug der Wohnhäuser war daher von einer gewissen Zurückhaltung geprägt. Gemäss Anna Haller wollte man den Menschen Zeit lassen, sich in der neuen Wohnumgebung zu orientieren. Sie sollen ankommen, sich orientieren und vor Ort organisieren können, bevor an das Gemeinschaftsleben gedacht werden soll.

Hausgemeinschaften

Anna Haller ortet bei der Bewohnerschaft ein gutes Potenzial, wobei die breite Fächerung und die Heterogenität der einzelnen Gruppen grundsätzlich auch ein Risiko für soziale Spannungen bietet. Seitens der Bewohnerschaft ist die Motivation deutlich spürbar, das Quartierleben persönlich mitgestalten zu wollen. Eine wichtige Kittfunktion werden zudem die Hausgemeinschaften übernehmen. Diese werden von der Baugenossenschaft aktiv durch die Organisation von Hausversammlungen gefördert. Sie sollen nach der Initiierungsphase selbstständig mindestens einmal im Jahr durchgeführt werden. Die Idee dahinter: Benachbarte Bewohner sollen sich untereinander besser kennen lernen und wissen, mit wem sie «Tür an Tür leben». Diese Treffen sollen auch als interner Kommunikati-

onskanal für genossenschaftliche Anliegen genutzt werden. In Häusern mit institutionellen Mietern sollen die Hausversammlungen der schnelleren Integration von Personen mit Migrationshintergrund oder mit Beeinträchtigung dienen. Auch hierbei sieht sich die Geschäftsstelle von mehr als wohnen eher in einer begleitenden Rolle zwischen Coaching, Moderation, Koordination und Schlichtungsstelle bei Konflikten.

Fazit zur Nachbarschaftshilfe

Mittelfristig wird sich die Verwaltung der Baugenossenschaft nach Bedarf in die Organisation des Quartierteils einbringen; abhängig davon welche thematischen, sozialen Angebotslücken oder

Die Übergänge sind fließend: Der neue Quartierteil mehr als wohnen grenzt an öffentliche Wege des Stadtteils Zürich Nord (Foto: Flurina Rothenberger).



Bedürfnisse sich zeigen. In früheren Projektphasen sind Themen wie Partizipation oder die freiwillige Nachbarschaftshilfe wiederholt diskutiert worden. Unter anderem fand sogar ein Echoraum statt, an dem mehrere beispielhafte Nachbarschaftsmodelle aus Deutschland und Österreich präsentiert worden sind. Obwohl man daraufhin für das Hunziker Areal ein verbindliches Umsetzungsprojekt verlangte, sah man schliesslich davon ab. Vor Beginn der Erstvermietung entschied der Genossenschaftsvorstand, auf einen Mindestzwang für ehrenamtliche Quartierarbeit zu verzichten.

Die Nachhaltigkeitsschule, eine weitere Idee aus dem vorangegangenen Mitwirkungsprozess, soll dagegen definitiv realisiert werden. Aufgrund knapper

personeller Ressourcen wird die Umsetzung dieses Bildungsprojekts auf später verschoben. Unter den knappen gewordenen Kapazitäten in der Genossenschaftsverwaltung hat auch die Sommerspielstatt für Kinder gelitten. Diese war zuvor zweimal durchgeführt worden; die Fortsetzung im 2015 musste allerdings ausgesetzt werden.

Die Anzahl und das Spektrum der sozialen Leistungen, die die Baugenossenschaft gemeinsam mit Bewohnern und Gewerbetreibenden im Hunziker Areal in der kurzen Anfangsphase hervorgebracht haben, sind beachtlich. Die Vorarbeiten, die aus der Planungs- und Bauphase stammen, scheinen somit Früchte zu tragen. Ob sich daraus eine nachhaltige Quartierentwicklung ergibt, wird die Evaluation anhand des Sozialmonitorings zeigen. Und ob sich bis dann auch die zählbaren Resultate im Siedlungsalltag niederschlagen, wie der damalige Partizipationsverantwortliche Stefan Hilbrand beispielhaft an einer Fachtagung über nachhaltige Nachbarschaften präsentierte, sei hier offen gelassen. Die damals unverbindlich quantifizierten Erwartungen an die Bewohner dürften aber sicher schon bald übertroffen werden:

- Kontakte zwischen Bewohnerschaft und Reception pro Tag: 20
- soziale Kontakte pro Bewohner und Tag: 7
- nachbarschaftliche Hilfsaktivitäten pro Bewohner und Woche: 2
- einmalige Quartieranlässe pro Jahr: 12
- regelmässige Quartieranlässe wie Tanzveranstaltungen oder Mittagstisch: 15

Neue Freundschaften entstehen (Foto: Flurina Rothenberger).



Neuer Quartierteil in Leutschenbach

Keine Siedlung, sondern einen urbanen Wohnraum wollte die Baugenossenschaft mehr als wohnen entwickeln. Nach der Erstvermietung werden bereits erste soziale und funktionale Fäden in das umgebende Quartier gespannt.

Das nachbarschaftliche Zusammenleben endet nicht an den Grenzen des Hunziker Areals; bereits findet eine soziokulturelle Vernetzung der Genossenschaftssiedlung innerhalb des Quartiers Leutschenbach statt. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen hat bereits Anschluss an interessierte und in Zürich-Nord präsente Organisationen gefunden. Unter anderem wurden interessierte Jugend- und Sozialinstitutionen zur aktiven Teilnahme am Eröffnungsfest eingeladen. Schon seit längerem beteiligt sich die Baugenossenschaft zudem an der Kontaktgruppe Leutschenbach der Sozialen Dienste Stadt Zürich.

Die Quartierkoordination, als Organisationseinheit der sozialen Dienste der Stadt Zürich, organisiert den Kontakt und den Austausch unter den verschiedenen soziokulturell tätigen Organisationen und Institutionen, die im Gebiet Leutschenbach aktiv sind oder aktiv werden wollen. Im Frühjahr 2015, kurz vor Eröffnung des Hunziker Areals, fand ein gemeinsames Gebietstreffen statt, um einen Überblick der bestehenden Aktivitäten im Soziokulturbereich zu erhalten. Darauf aufbauend sollen die Angebote koordiniert respektive allfällige Lücken geschlossen werden. Die bisherige Auslegeordnung hat mehrere Erkenntnisse für das Gebiet Leutschenbach ans Licht gebracht:

■ In der Offenen Jugendarbeit wird es verstärkte Absprachen geben.

■ Es wird abgeklärt, ob eine für alle Institutionen zugängliche Onlineplattform mit elektronischem Kalender eingerichtet werden soll.

■ Die mobile Spielanimation der Stadt Zürich klärt ab, ob Leutschenbach im kommenden Jahr berücksichtigt werden soll.

■ Die Quartierkoordination entwirft ein Vorgehenskonzept für eine Bedürfnisabklärung unter der Bewohnerschaft zum Thema soziokulturelle Angebote.

Ausblick der Quartierkoordination Stadt Zürich

(Die Antworten stammen von Marianne Bickel, Coleiterin Quartierkoordination, Soziale Dienste Stadt Zürich)

Welche Schnittstellen ergeben sich zwischen der Arbeit der Quartierkoordination der Stadt Zürich und der Baugenossenschaft «mehr als wohnen»? Und wie ist der gegenseitige Austausch organisiert?

QK: Zur Quartierkoordination im Gebiet Leutschenbach – Glattpark – Auzeig gehört ein Austausch- und Vernetzungsgremium. Mitglieder sind Anwohnerinnen und Anwohner, Vertreterinnen und Vertreter der Quartiervereine, der Gemeinschaftszentren, der Schulen sowie von weiteren Vereinen oder Institutionen. Dazu gehört nun auch die Vertretung von «Mehr als Wohnen». Die Gruppe trifft sich vierteljährlich und diskutiert über aktuelle Entwicklungen des Gebiets, Fragen des Zusammenlebens

sowie Neuigkeiten und Aktivitäten der Institutionen. Zusätzlich ist je eine Vertretung von «Mehr als Wohnen» zum Sozialstamm Schwamendingen sowie zum Sozialtreff Seebach eingeladen: Diese beiden Austauschgremien gehören ebenfalls zur Quartierkoordination, damit sich Sozialtätige regelmässig treffen und über Aktualitäten austauschen können.

Welchen Stellenwert hat die Baugenossenschaft in diesen Diskussionen?

QK: Mehr als wohnen ist ein wichtiger Akteur für die Quartierkoordination, weil einerseits die Einwohnerzahl in Leutschenbach mit Fertigstellung der Siedlung massiv angestiegen ist, und andererseits lässt die spezielle Konzeption der Genossenschaft eine Belebung des Gebiets erwarten.

Welche Themen werden in den Austausch- und Kontaktgremien behandelt?

QK: Bisher waren die Entwicklung von mehr als wohnen, der Baufortschritt, der Bezug des Areals oder die bereits in Angriff genommenen Nachbarschaftsprojekte wichtige Themen. Mit der Siedlungseröffnung soll nun vermehrt über den Schritt ins umlie-

gende Quartier nachgedacht werden: Inwiefern können Personen aus benachbarten Siedlungen von den Angeboten bei «Mehr als Wohnen» profitieren? Dürfen auch aussenstehende Gruppen und Personen Gemeinschafts-

Welche neuen Bedürfnisse sind für die soziale Quartierinfrastruktur absehbar?

QK: Bis jetzt noch keine. Es ist eine Tatsache, dass der Anteil der Wohnbevölkerung in Leutschenbach wächst und in den kommenden Jahren weiter stark wachsen wird. Dementsprechend müssen soziokulturelle Angebote und Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten geschaffen werden. Dazu kann «Mehr als Wohnen» etwas beitragen, es ist aber nicht ihre alleinige Aufgabe. Wir haben daher geplant, eine Bedürfnisabklärung zu starten; sie soll im Herbst 2015 stattfinden. Die Vermutungen sind: Möglicherweise werden Angebote im Freizeitbereich, beispielsweise im Sinne eines Gemeinschaftszentrums, vermisst. Ebenso ist anzunehmen, dass auf das Fehlen von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen für Veranstaltungen, Festivitäten, Sitzungen oder Versammlungen hingewiesen wird. Ob sich diese Vermutungen mit den effektiven Ergebnissen der Befragung decken, bleibt jedoch abzuwarten.

Wie wird das Potenzial eingeschätzt, dass sich das sozial durchmischte Hunziker Areal zu einem qualitativen «Zentrum» für das gesamte Quartierleben entwickeln kann?

QK: Grundsätzlich hoch. Jedoch unseres Erachtens nicht wegen der Durchmischung, sondern wegen der bereits vor Einzug gebildeten Kontakte unter der Bewohnerschaft sowie der speziellen

«Inwiefern können Personen aus benachbarten Siedlungen von den Angeboten profitieren?»

Ausrichtung auf Eigenaktivitäten. Dies trägt zu einem aktiven Siedlungsleben und einer guten Vernetzung in der Nachbarschaft bei. Dies fördert wiederum soziale Aktivitäten und Projekte, die für das ganze Gebiet von Bedeutung sind.

Gibt es auch eine unbekannte Grösse für die künftige Entwicklung?

QK: Ein Fragezeichen ist etwa der innerhalb Leutschenbachs eher periphere Standort von «Mehr als Wohnen». Die geplante städtische Siedlung «Leutschenbach Mitte» wäre rein standorttechnisch eher als «Zentrum» geeignet. Entscheidend ist jedoch, was an sozialem Leben innerhalb des Hunziker Areals entsteht, und ob es gelingt, dies nach aussen wirken zu lassen.

Wie sind die sozialen Bedürfnisse im Stadtteil Zürich-Nord generell zu umschreiben?

QK: Zürich-Nord besteht aus vier sehr grossen und sehr unterschiedlichen Stadtquartieren mit diversen Eigenheiten bezüglich Bevölkerungszusammensetzung, und Quartierstruktur. Allen Quartieren gemeinsam ist eine sehr grosse Wohnbautätigkeit, mit der Neuentwicklung von Standorten und Ersatzneubauten. Daher wird sich die Bewohnerschaft teilweise verändern, was sich auf vorhandene soziale Netze auswirken wird, positiv und negativ. Der einst wird auch zu überprüfen sein, ob die vorhandene Quartierinfrastruktur sowie die soziokulturellen Angebote der neuen Zusammensetzung der Bevölkerung entsprechen.

Wenn der Fokus auf die Bedürfnisse von jüngeren sowie älteren Personen gerichtet wird: Wie ist das Angebot

bei der verfügbaren Infrastruktur oder bei der soziokulturellen Animation zu beurteilen?

QK: Auch hierzu ist für Zürich-Nord keine generelle Aussage möglich. Die Infrastruktur und auch die soziokulturellen Angebote sind

je nach demographischer Zusammensetzung der Quartiere und je nach historischer Entwicklung unterschiedlich ausgeprägt. So verfügt beispielsweise Schwamendingen aufgrund des überproportional grossen Anteils an Kindern und Jugendlichen über viele Angebote im Kinder- und Jugendbereich.

«Ein Fragezeichen ist der innerhalb Leutschenbachs eher periphere Standort.»

Beteiligen sich ausser der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» weitere Wohnbauträger an der Quartierkoordination?

QK: Ja, an diesen Diskussionen nehmen die meisten Genossenschaften in den drei Quartieren teil; je nach Situation und Interesse sind auch private Bauträgerschaften beteiligt.

Kann das soziale Siedlungs- und Nachbarschaftsmodell auf dem Hunziker Areal ein beispielhaftes Muster für die künftige Quartierentwicklung sein?

QK: Es wird sich wohl erst in ein paar Jahren richtig zeigen, ob und was die Baugenossenschaft mehr als wohnen zur Quartierentwicklung beitragen kann. Für eine abschliessende Einschätzung ist der Prozess noch nicht weit genug fortgeschritten. Das Modell mehr als wohnen vereinigt ein Paket an Philosophien und Haltungen, das in einer plu-

ralisierten Stadtgesellschaft mit den unterschiedlichsten Interessensgruppen kaum flächendeckend umgesetzt werden kann. Auch erachten wir Quartierentwicklung nicht als etwas, das man mittels eines bestimmten Siedlungsmodells nach dem Schema «Ursache – Wirkung» einleiten und erfolgreich gestalten kann. Hingegen zeigt sich, dass «Mehr als Wohnen» Werkzeuge verwendet, mit denen sich eine Quartierentwicklung mit Aussicht auf Erfolg anstossen lässt.

Was würden sie zur Nachahmung empfehlen?

QK: Dazu gehören die Vernetzung der Bewohnerschaft bereits vor dem Einzug, die Bildung von Interessens- und Aktivitätengruppen oder auch die Förderung der Eigeninitiative und der Selbstorganisation unter der Bewohnerschaft. Wichtig ist zudem, dass Ressourcen finanzieller, räumlicher und personeller Art für die gemeinschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden können. Und eine wichtige Voraussetzung bildet das Grundverständnis, dass das Siedlungsareal zum Bestandteil eines Quartiers respektive eines weiteren Umfelds wird.



Blick vom Schulhaus
Leutschenbach Richtung
Quartier Hunziker
Areal und Oerlikon (Foto:
Flurina Rothenberger).

Offenheit nach aussen wahren

Vom Kleinen zum Grossen: Nach dem Bau und Bezug des Quartierteils Hunziker Areal geht der Entwicklungsprozess von mehr als wohnen weiter. Zum einen wird sich die Organisation selbst verändern. Zum anderen will sich der Genossenschaftsstandort nun auch mit der stadträumlichen Umgebung vernetzen.

Die Entwicklung des Hunziker Areals zum gemeinnützigen, sozial und ökologisch nachhaltigen Wohnstandort ist von vergleichbaren Vorhaben der jüngeren Zeit organisatorisch zu unterscheiden. Zu Beginn war vor allem ein professionelles Umfeld prägend, das die Genossenschaftskreise im Nachgang des 100-Jahr-Jubiläums selbst gebildet haben. Im weiteren Verlauf der Diskussionen und der Konkretisierungsphase kamen partizipative Elemente dazu, unter anderem die Echoräume mit offenem Charakter. Daran nahmen anfänglich Vertreter der Mitglieds-genossenschaften teil. Insofern waren die Echoräume ein wichtiges Instrument für eine lokale, thematische Verankerung. Mit Abschluss der Erstvermietung tritt nun erstmals eine reale, breite Basis auf, die nun die Geschicke der Genossenschaft wesentlich mitbestimmen wird. Um eine gewisse Offenheit nach aussen zu wahren, hat der bisherige Genossenschaftsvorstand beschlossen, dass die Führungsgremien nicht nur durch Bewohner des Hunziker Areals besetzt werden sollen, sondern auch externe Vertreter Einsitz nehmen müssen.

Auch die Quartierentwicklung in Zürich-Nord steht noch in den Anfängen. Ausgehend von städtebaulichen Leitbildern und räumlichen Entwicklungskonzepten hat die Bildung eines gemischt genutzten Quartiers in Leutschenbach

begonnen, wobei der Quartierteil auf dem Hunziker Areal als Pioniervorhaben wahrgenommen werden kann. In näherer und weiterer Nachbarschaft wird sich die sozialräumliche Dynamik fortsetzen, sobald weitere, bereits geplante Siedlungsstandorte realisiert worden sind. Die Stadt Zürich selbst hat zum Beispiel für «Leutschenbach-Mitte», eine fast ebenso grosse Wohnüberbauung wie das Hunziker Areal, bereits einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Daher interessiert, inwiefern das Hunziker Areal die bauliche und soziale Weiterentwicklung in der Nachbarschaft beeinflussen wird. In diese beiden Aufbauprozesse, die Neuausrichtung und die räumliche Entwicklung in Zürich Nord, gleichermassen Einblick hat Alex Martinovits. Er ist Projektleiter in der Stadtentwicklung von Zürich und sitzt als städtischer Vertreter im Vorstand der Baugenossenschaft mehr als wohnen. Hier seine Eindrücke und Einschätzungen zu den bisherigen und zukünftigen Entwicklungen.

«Zuversichtlicher Start für die Genossenschaftsbasis»

Alex Martinovits, Vorstandsmitglied Baugenossenschaft mehr als wohnen und Mitarbeiter Stadtentwicklung, Präsidiabundement Stadt Zürich.

Das Genossenschaftsareal wird bewohnt und beginnt zu leben. Was sind die ersten Eindrücke nach dem Eröffnungsfest und der ersten Generalversammlung, mit Beteiligung der Bewohnerschaft als Genossenschaftsbasis?

Alex Martinovits: Ich war am Eröffnungsfest und habe die erste GV miterlebt und war angenehm überrascht. Man erkennt, wie lebendig die neue Bewohnerschaft ist. Daher bin ich recht zuversichtlich, dass sich das Siedlungsleben gut entwickeln wird. Auch bei anderen Gelegenheiten konnte ich positive Eindrücke gewinnen.

Kann der neue genossenschaftliche Wohnstandort in Leutschenbach die Erwartungen also erfüllen?

Martinovits: Die Erwartungen an die Nachfrage wurden sicher erfüllt. Bei den Wohnungen hatten wir allerdings nie Angst, diese nicht vermieten zu können. Auch bei der Belegung der

Gewerbeflächen wurde ein hoher Stand erreicht. Der Mix ist gut; er wird sicher einiges zum nachhaltigen Leben

im Quartier beitragen. Allerdings ist die Gewerbevermietung mit einem entsprechenden Arbeitsaufwand durch die Geschäftsstelle verbunden. Grundsätzlich aber hat für die Baugenossenschaft eine neue Ära begonnen. Wir erleben

derzeit eine gute Art von Aufbruchstimmung.

Was heisst das für die Baugenossenschaft als Trägerin dieses Vorhabens?

Martinovits: Nun gibt es erstmals Bewohnerinnen und Bewohner, die mitreden. Erstmals ist der Vorstand mit einer echten Genossenschaftsbasis konfrontiert. Bisher wurden die Diskussionen von Personen aus dem Genossenschaftsumfeld und aus assoziierten Institutionen geprägt. Nun beteiligen sich daran auch die neu dazu gestosenen Privatpersonen und verändern somit das gesamte Umfeld. Die Generalversammlung nach der Eröffnung in diesem Sommer 2015 wurde bereits lebhaft geführt. Es war vor allem wichtig, dass ein paar ganz wichtige Grundsatzfragen in Anwesenheit aller diskutiert werden konnten. Traktandiert waren organisatorische Themen und Fragen für die Genossenschaftsstatuten. Die Diskussionen drehten sich dabei um finanzielle und soziale Ausgleichsvarianten oder um die künftigen Gemeinschaftsaufgaben. Es wurde mehrmals auf die Verantwortung hingewiesen, die die Bewohnerschaft nun selbst wahrnehmen kann. Obwohl sich das Plenum in der Abstimmung deutlich für die Vorschläge des Vorstands ausgesprochen hat, sind auch kritische Einwände formuliert worden. Etwa in Bezug auf die Höhe der finanziellen Abgaben oder auf eine ungewisse Kontrolle der Ausgaben.

«Wir erleben derzeit eine gute Art von Aufbruchstimmung.»

Haben diese Fragen überrascht?

Martinovits: Nein, denn darum geht es in einer Genossenschaft. Es braucht Debatten, wie sie an der Generalversammlung bereits geführt worden sind, damit man eine Basis überzeugen kann. Eine Erkenntnis zu den kritischen Stimmen war auch, dass die Wortführer nicht unbedingt meinungsbildend sein müssen. Mir scheint, wir haben bereits eine gemeinsame Basis auf der strukturellen und inhaltlichen Ebene gefunden.

Sie haben es betont, bei mehr als wohnen haben anfänglich die Vertreterinnen und Vertreter der städtischen Baugenossenschaften den Ton bestimmt und sich in einer Topdown-Struktur organisiert. Was wird sich nun mit der Präsenz der neuen Basis verändern?

Martinovits: Wichtige Veränderungen werden auf uns zu kommen. Der Vorstand wird sich zum Beispiel anders zusammensetzen müssen. Gut ist aber, dass mehrere Vertreter der Gründungs-generation selbst ins Hunziker Areal eingezogen sind und die Rolle als Brückenkopf übernehmen. Aber es muss noch mehr passieren, wobei die inhaltlichen Aspekte von den strukturellen Fragen abgetrennt werden sollen. Zum einen geht es darum, wie der Alltag und das Leben in der Gemeinschaft vor Ort aussehen soll. Zum anderen sind nun auch organisatorische Fragen zu diskutieren, wie die Quartiergruppen und die Allmendkommission am besten funktionieren. Daneben muss sich ein erneuerter Vorstand weiterhin um strategische Fragen kümmern können.

Die Vorstandserneuerung ist aber aufgeschoben; die Wahlen sollen erst ein Jahr nach Eröffnung des Hunziker Areals stattfinden. Wäre das nicht jetzt schon möglich gewesen?

Martinovits: Wir haben über den richtigen Zeitpunkt für diesen Wechsel im Vorstand diskutiert. Dabei hat das Argument den Ausschlag gegeben, der Bewohnerschaft

ein Jahr mehr Zeit zu geben. In diesem Jahr können sich die Leute untereinander besser kennen lernen und selbst organisieren. Die Vertretung der Bewohnerschaft im Vorstand wird sich dadurch

verbessern, weil man bereits zielgerichtet unterwegs ist und auf eine gewisse Kontinuität vertrauen kann.

Aber wieso wird die Allmendkommission, als zentrales Organ für das Siedlungsleben, erst ein halbes Jahr nach Eröffnung gegründet?

Martinovits: Zuletzt war das Programm mit der Vermietung, dem Bezug und der Eröffnung sehr gedrängt. Gleichzeitig haben auch Interessierte selbst dafür plädiert, mehr Zeit für diesen Aneignungsprozess zu gewähren. Und faktisch ist wenig Zeit verstrichen, seit dem das Areal vollständig belebt ist. Am wichtigsten war sowieso, dass der Aufbau einer Gemeinschaft und die Gründung von Quartiergruppen unmittelbar erfolgen konnte. Diesbezüglich hat der Vorstand bereits Budgetanträge aus solchen Quartiergruppen bewilligt. Dieser Anfangsschwung ist wichtig.

«Mir scheint, wir haben bereits eine gemeinsame Basis auf der strukturellen und inhaltlichen Ebene gefunden.»

Wie aktiv die Bewohnerschaft in dieser kurzen Startphase bereits geworden ist, beweisen die vielen Ideen und das Interesse an den Basisgruppen. Bremerscheinungen werden später automatisch auftreten. Aber wir haben darauf geachtet, dem hohen Engagement weder institutionell noch finanziell Steine in den Weg zu legen.

Wie sehr war der Vorstand in dieser Eröffnungsphase gefordert?

Martinovits: Der Vorstand hat hier einen umfassenden Umwälzungsprozess zu begleiten.

Bisher war für uns atypisch, dass wir ohne Bewohnerschaft und ohne Basis arbeiten mussten. Allerdings sitzen keine Theoretiker, sondern erfahrene

Genossenschaftsvertreter im Vorstand. Die meisten Mitglieder wissen, was das Genossenschaftsleben bedeutet und welche Themen für ein solches Zusammenspiel wichtig sind. Ich als städtischer Vertreter kann dabei weniger Erfahrung vorweisen.

Lassen Sie uns den Anfangszustand etwas genauer betrachten: Wie ist die Nutzung der Gewerbeflächen zu beurteilen?

Martinovits: Die Nutzung der Erdgeschosses ist zentral, damit wir ein lebendiges Quartier erhalten. Das hat für manches Kopfzerbrechen gesorgt, um die richtigen Mieter zu finden. Auch finanzielle Fragen und das Leerstandsrisiko haben die Diskussionen geprägt. Es gab im Vorfeld gewisse Hinweise,

dass es funktionieren könnte. Aber die Gewissheit haben wir erst jetzt, dass der Mix stimmt. Die Qualität der Nahversorgung hängt nicht von der Präsenz spezifischer Angebote oder Läden ab. Ich glaube aber, die Basis für ein gutes Ganzes ist gelegt. Änderungen am aktuellen Zustand darf es daher geben.

Und was sagen Sie zur Bewohnerschaft, die ja auch das Resultat einer bewussten Auswahl und Durchmischung ist?

Martinovits: Die Durchmischungsanteile weichen ein bisschen von der Idealvorstellung von mehr als wohnen ab. Die Evaluation der Erstvermietung hat gezeigt, dass überproportional viele Familien mit Kindern im Vorschulalter im Hunziker Areal wohnhaft sind. Das ist für eine Neubauesiedlung nicht untypisch. Mittel- und längerfristig wird sich aber eine ausgewogenere Durchmischung ergeben, bezüglich Alters-

«Bisher war atypisch,
dass ein Vorstand
ohne Bewohnerschaft
und ohne Basis arbeiten musste.»

Sozialraummonitoring (Zürich Nord)

Die Stadtentwicklung, eine städtische Dienstabteilung von Zürich, hat 2014 das Monitoring für den Sozialraum Zürich-Nord aktualisiert. Die wesentlichen Erkenntnisse daraus sind:

- die Hälfte aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte (45 %),
- rund ein Drittel sind Zweipersonenhaushalte (30 %),
- ein Viertel sind Haushalte mit drei und mehr Personen (25 %),
- ein hohes Bevölkerungswachstum von über 15 %,
- ins Umland abwandernde Familien mit Kindern,
- am Siedlungsrand leben vergleichsweise zu zentralen Wohnlagen mehr Kinder und Jugendliche (0- bis 19-Jährige) sowie Senioren (über 64-Jährige),
- einzelne Gebiete mit vergleichsweise hoher Sozialhilfefrequenz.

klassen unter den Kindern und auch unter den Erwachsenengenerationen. Das muss die Baugenossenschaft aber nicht unbedingt aktiv korrigieren. Die grössere Ausgewogenheit wird sich von alleine über Fluktuationen ergeben.

Wie beurteilen Sie den Auswahlprozess?

Martinovits: Die für die Bewohnerauswahl diskutierten Anteile besitzen einen sozialen, ausgleichenden Charakter. Doch die Baugenossenschaft ist eine private Organisation und daher ideell frei, sich eigene Vermietungsregeln zu geben.

Der Vermietungsprozess wurde aufwändig organisiert. Trotzdem weichen die Durchmischungswünsche von der effektive Nachfrage ab?

Martinovits: Das Interesse von Personen im höheren Alterssegment war in diesem Ausmass tatsächlich überraschend gering. Zwar hat das Projekt im Hunziker Areal den Versuch unternommen, eine kollektive Wohnform für das spezifische Alterssegment anzubieten. Doch die ältere Generation ist offensichtlich relativ selten bereit, nochmals umzuziehen.

Also braucht es vermehrt kleine Wohnungen?

Martinovits: Tendenziell ja. Diese Diskussion, in welchen Varianten mehr Wohnraum zu schaffen ist, betrifft aber alle gemeinnützigen Wohnbauträger und auch die Stadt: Wir benötigen mehr spezifischen Wohnraum für Betagte und Pflegebedürftige. Gleichzeitig muss die absolute Zahl der altersgerechten Wohnungen nicht steigen, weil der Bevölkerungsanteil der über 65-jährigen

in der Stadt nicht ansteigen, sondern leicht sinken wird. Dies ist ein deutlicher Unterschied zur demografischen Entwicklung in der Agglomeration. Die Individualisierung führt jedenfalls generell zu einer stärkeren Nachfrage nach kleineren Wohnungen.

Das Hunziker Areal bietet jedoch einen grossen Anteil an Familienwohnungen...

Martinovits: ... diese haben, weil sie zu vernünftigen Preisen angeboten werden, eine ungewöhnlich hohe Nachfrage ausgelöst. Am gesamten Wohnungsmarkt gehen dagegen die 3,5-Zimmerwohnungen am besten weg. Die meisten Nachfrager sind kleine Haushalte; zudem ist die Nachfrage von den Preisen bestimmt.

«Am gesamten Wohnungsmarkt gehen dagegen die 3,5-Zimmerwohnungen am besten weg.»

Ist die Stadt mit dem erreichten Niveau der Wohnpreise zufrieden?

Martinovits: Das Ziel war, den Grossteil der 4,5-Zimmerwohnungen unter 2000 Franken netto anbieten zu können. Das wurde erreicht, obwohl einzelne, besonders gestaltete Wohnungen eventuell mehr kosten. Die Kostenziele werden jedoch eindeutig erfüllt. Die Wohnungen auf dem Hunziker Areal sind im Vergleich zu anderen gemeinnützigen Neubauprojekten auf jeden Fall günstiger. Und Private verlangen sogar oft über 3000 Franken als Monatsmiete. Im Wohnungsbau in der Stadt Zürich ist bekannt, dass hier kaum eine Institution so günstig bauen kann wie die Allgemeine Baugenossenschaft ABZ, deren

Präsident Peter Schmid dieses Know-how auch bei mehr als wohnen prominent einsetzen kann. Die Gründe dafür sind etwa ein hochprofessionelles Management, die Dimension des Gesamtvorhabens, das konsequente Überarbeiten der Architekturentwürfe sowie ein gewisses Verhandlungsgeschick. Es macht auch einen Unterschied, dass Genossenschaften, im Gegensatz zur Stadt, mit Auftragnehmern jeweils über die Preise nachverhandeln dürfen.

Wie beurteilen Sie das bisherige Gelingen aus Sicht des Stadtentwicklers?

Martinovits: Die städtische Wohnpolitik fordert eine gute Bevölkerungsdurchmischung. Das passt gut mit den Leitlinien

und dem Resultat der Erstvermietung bei mehr als wohnen zusammen. Wichtig ist für die Stadt auch der klare soziale Auftrag, der auf dem Areal mit einem relevanten Anteil

an subventionierten Wohnungen eingelöst wird. Im Umgang mit dem Wohnflächenverbrauch und dem bezahlbaren Wohnraum herrscht zwischen der Stadt und der Baugenossenschaft ebenfalls Einigkeit. Die Belegungsregeln werden unter anderem in den Baurechtsverträgen für die Abgabe des Grundstücks festgeschrieben. Was für die Stadtentwicklung weitere wichtige Aspekte sind, ist die EG-Nutzung. Positiv zu beurteilen ist, dass die Stadtverwaltung darin auch Platz für die öffentliche Infrastruktur wie Hort und Kindergarten gefunden hat.

Wie nachahmungswürdig ist das Hunziker Areal, wenn man das gesamte Entwicklungsgebiet in Zürich-Nord betrachtet?

Martinovits: Die städtische Siedlung Leutschenbach-Mitte wird als nächstes Standortprojekt folgen und sicher anders aussehen. Die Grösse des Areals ist mit dem Hunziker Areal in etwa vergleichbar. Der Bewohnermix wird jedoch anders funktionieren. Der Anteil subventionierter Wohnungen ist bedeutend höher nämlich bei etwa einem Drittel. Und die Mietvergabepolitik wird daher fokussierter auf sozial schwächere Kreise umgesetzt. Im Vergleich zwischen diesen beiden Wohnsiedlungen wird das Hunziker Areal mit einem höheren Hipster-Anteil und Durchschnittseinkommen sowie mehr urbanistisch interessierten Personen hervorstechen. Die beiden Standorte werden aber auch eine sinnvolle Ergänzung untereinander bilden. Der EG-Nutzung wird hingegen an beiden Orten grosse Bedeutung zugemessen. Zwischen der Baugenossenschaft mehr als wohnen und der städtischen Liegenschaftsverwaltung hat diesbezüglich bereits ein Erfahrungsaustausch begonnen.

Strahlt das Hunziker Areal eine gewisse Aufwertungswirkung auf das einerseits entwicklungsfähige, andererseits bewohnte Umfeld aus?

Martinovits: Früher wurde eher von Quartieraufwertung gesprochen als heute. Wenn das aber nicht mit sozialer Verdrängung gleichgesetzt werden soll, sondern eine positive Ausstrahlung auf die Umgebung meint, stimme ich dem zu. Gelungen ist, dass das Kostenniveau den Zuzug von Personen aus der direkten Umgebung erlaubt. Weil sie

«Das Hunziker Areal wird mit einem höheren Hipster-Anteil und Durchschnittseinkommen hervorstechen.»

sich hier, bezogen auf das quartier-
pische Einkommensniveau, eine neue
Wohnung leisten können. Nachhaltig ist
insofern, dass keine künstliche Welt für
Leute geschaffen wurde, die einkom-
mensmässig oder sozial nichts mit dem
bestehenden Umfeld zu tun haben.

**Weiss man, wie viele Leute aus Zürich
Nord nun im Hunziker Areal eingezo-
gen sind?**

Martinovits: Die Evaluation hat einen
relevanten Anteil ausfindig gemacht;
die genaue Zahl aber weiss ich nicht.
Aus städtischer Sicht ist es sehr sinn-
voll, der Bevölkerung ein lokal besse-
res, sozial angemessenes Angebot ma-
chen zu können. Aber geschlossene
Systeme sind nicht erwünscht; daher
sind der neue Groove und der innova-
tive Anspruch der Genossenschaft will-
kommen. Im Sinn einer guten Durchmi-
schung gehören auch Neuankömmlinge
dazu.

**Auf dem Entwicklungsgebiet wird
Siedlungswachstum konkret umge-
setzt; die Bevölkerung nimmt zu. Wel-
che Aufgaben kommen nun in Leut-
schenbach auf die Stadt zu?**

Martinovits: Das Wachstum erfordert
eine zusätzliche Sozial- und Schulinfra-
struktur und verursacht insofern auch
Kosten. Die Stadt ist daher auf Wohn-
bauträger angewiesen, die ihrerseits ein
Teil der sozialen Infrastruktur oder von
Grünraum zur Verfügung stellen kön-
nen. Die Stadt kann nicht alles selber
zahlen oder zusätzliche Grundstücke
etwa für einen Kindergarten erwerben.

**Was heisst das für die Schulraumpla-
nung, die für die Kinder im Hunziker
Areal bedeutsam ist?**

Martinovits: Der Schulraum wird im
Quartier in nächster Zeit noch knap-
per. Die Stadt und die Baugenossen-
schaft sind da-
ran, Lösungen für
temporäre Plätze
und neue Reser-
ven auf dem Areal
zu suchen. Im
Westen von Leut-
schenbach soll ein
neues Schulhaus
entstehen, das für
die Kinder auf dem
Hunziker Areal
aber weit entfernt
liegt.

**Sie haben die Entwicklung von mehr
als wohnen seit Beginn der Diskus-
sionen miterlebt und selbst daran
teilgenommen. Können Sie eine Zwi-
schenbilanz ziehen?**

Martinovits: Wir sind etwa dort ange-
kommen, wo es ursprünglich gedacht
und geplant war. Das Modell der Be-
bauung und der Besiedlung sind ganz
oder teilweise nachahmenswert. Den
Umgang mit der Dichte finde ich im Re-
alitätstest spannend und ebenfalls zu-
kunftsweisend. Es handelt sich um
eine geballte Masse, aber mit lebendi-
ger Wirkung. In Bezug auf die weitere
Entwicklung und die Umgebung ist die
Planbarkeit jedoch beschränkt. Es wur-
den gute Voraussetzungen geschaffen;
die nachhaltigen und sozialen Grund-
ideen müssen aber weiterhin gestärkt
werden, auch durch die nun folgenden
Siedlungen in der Nachbarschaft. Die
Umgebung in Zürich Nord befindet sich
im Fluss und ist eigentlich ein Labor,
das sich flexibel gegenüber den künfti-
gen Veränderungen zeigen muss.

**«Die Stadt ist auf
Wohnbauträger an-
gewiesen, die selbst
einen Teil der sozia-
len Infrastruktur zur
Verfügung stellen
können.»**

Begleitende Kunstprojekte

Seit Beginn der Planungs- und Bauphase begleitet ein Kunstprojekt das Wirken auf dem Hunziker Areal. Mit der Erstvermietung ist auch die zweite Phase abgeschlossen worden. Eine Überführung der «Social Urban Zone» in den Siedlungsalltag ist angedacht.

Kunstprojekte, die begleitend zu einem Bauvorhaben veranstaltet werden, leiden oft unter einem Wahrnehmungsproblem. Läuft alles rund, scheinen sich nur Insider dafür zu interessieren. In der Stadt Zürich sind drei grosse Kunst- und Bau-Projekte mit Laufzeiten bis zu 10 Jahre und sechsstelligen Frankenbudgets derzeit im Gang; weder die Kunststation am erneuerten Stadtspital Triemli, noch «space» in der entstehenden Europaallee am Hauptbahnhof haben bisher grosse Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit erhalten. Und auch die temporären «mehr als kunst»-Aktivitäten rund um das Hunziker Areal sind – ausserhalb der Kunstszene – nur auf geringes Echo gestossen.

Den gegensätzlichen Fall von fast zu viel öffentlichem Interesse provozierten die Beteiligten, die Baugenossenschaft, ihre Kunstkommission und die Künstler, jedoch selbst: Im Februar 2014 waren sie sich untereinander uneinig, wie mit dem Trinkbrunnen umzugehen sei. Die sonst an Kunst-und-Bau-Projekten weitgehend desinteressierten Tageszeitungen berichteten über den internen Streit: Die Geschäftsstelle ordnete an, die öffentlich zugängliche Installation an der Pavillonwand wegen Lärmstörung zu entfernen. Das Künstler- und Brüderpaar Frank und Patrik Riklin weigerte sich aber, den Trinkbrunnen kurzfristig zu umplatzieren, und verkündete dies mit grossen Plakaten an der Baustellenabschränkung. Die Baugenossenschaft selbst spannte die Kunst allerdings nie zu Marketingzwecken ein. Hingegen zeigte sich die Geschäftsstelle manchmal irritiert, weil das Kunstprojekt den Arbeitsalltag wiederholt stark behinderte.

Die Trinkbrunnen-Installation war jedoch lokal auf grosse Aufmerksamkeit und Nachfrage gestossen. Der Trinkbrunnen, ein leicht umgestalteter Getränkeautomat, war an der Hunzikerstrasse 108 ein halbes Jahr in Betrieb: 14000 Becher mit Schokolade, Bouillon oder Kaffee konnten in dieser Zeit vor allem von Passanten und Schulkindern kostenlos konsumiert werden.

Kunstinstallation: Der Trinkbrunnen auf dem Hunzikerareal (Foto: Karin Freitag / Mehr als Kunst).



Beteiligung der Bewohnerschaft

Aktuell ist das Künstlerduo Riklin von der Baugenossenschaft mehr als wohnen beauftragt, die «Social Urban Zone» künstlerisch umzusetzen. Es handelt sich dabei um die zweite Phase dieses Kunstprozesses, dem nun ebenso wie der Siedlungsplanung der Schritt von der Baustelle in den Quartieralltag bevorsteht respektive gelingen soll. Nach dem fast zweijährigen Unterbruch plant das Atelier für Sonderaufgaben, wie sich die Brüder Riklin nennen, die Wiederinbetriebsetzung des Trinkbrunnens im Hunziker Areal. Ende November ist die Bewohnerschaft eingeladen, sich auch an diesem künstlerischen Prozess zu beteiligen. Zudem ist eine Publikation über die zweite Kunstphase geplant.

Die Social-Urban-Zone wird als Versuch angekündigt, «den öffentlichen Raum mit Kleinsteingriffen aufzuwerten und einen Ort für unvorhersehbare soziale Interaktion entstehen zu lassen». Den Trinkbrunnen selbst wollten die Künstler bereits bei einer früheren Gelegenheit und an einem anderen Ort realisieren.

Manifesta 11

Im Sommer 2016 ist die Stadt Zürich erstmals Durchführungsort der Manifesta 11, einer europäischen Kunstbiennale. Mit dem Themenfeld «Berufe und Arbeit» werden von Juni bis September verschiedene Kunstorte in der ganzen Stadt bespielt und vielfältige Kunstprojekte kuratiert und programmiert. Geplant ist, dass auch das Hunziker Areal zu einem Standort der Manifesta 11 wird.

Kommentierender Blog

Die Vorhaben und die Besprechungen in der Kunstkommission der Baugenossenschaft werden im Blog «Mehr als Kunst» aufgegriffen, dokumentiert und kommentiert. Der Auftrag an die Verfasserin Karin Freitag und das Ziel dieses Kunst-Blogs waren ein Transparentmachen des Auswahlverfahrens, ohne auf einen protokollarischen Charakter Wert legen zu müssen. Zusammenfassend beschreibt der Blog einen oft langwierigen Findungsprozess der beteiligten Genossenschafter, der beigezogenen Fachpersonen und Kunstschaaffenden. Teilweise wird dennoch deutlich, dass die gegenseitigen Erwartungshaltungen nicht immer vereinbar sind. Darin verborgen liegt oft ein Konflikt im Verständnis, wie baubegleitende Kunstprojekte oder -interventionen zu bewerten sind: als künstlerisch eigenständige Arbeit oder, um um auf einen noch bebauten Standort aufmerksam zu machen? Das Kunstprojekt objektiv zu beurteilen, lag jedoch nicht in der Absicht der Bloggerin Karin Freitag (selber nachzulesen unter: www.mehralskunst.ch).

Folgendes Zitat soll einen Eindruck aus dem Kunstblog wiedergeben: «Der Seiltanz zwischen genossenschaftlichem Demokratie- und künstlerischem Querdenken kann nicht gut gehen. Gefordert sind mehr Entscheidungskraft und Mut zu Fehlentscheiden! Kunst muss Risiko beinhalten dürfen und soll nicht in einem verkappten Marketingkonzept enden. Es geht um die Vergabe einer knappen Million für MEHR ALS KUNST. Die Schreibende bittet inständig um ein Quentchen Zivilcourage, damit schlussendlich auch MEHR ALS KUNST entstehen kann!»

Ökologie und Umwelt

Bausubstanz und Energietechnik: Bilanz und Ausblick

Beim Bau der 13 Häuser hat die Baugenossenschaft mehr als wohnen grossen Wert auf bautechnische und energetische Innovationen gelegt: Die Gebäude sollen energiesparendes Wohnen (im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft) begünstigen und selbst einen geringen ökologischen Fussabdruck hinterlassen. Dazu wurden unterschiedliche Materialisierungs- und Konstruktionsvarianten mit Holz, Dämmbeton, Einsteinmauerwerk oder konventionellen Bauweisen (verputzte Aussendämmung) gewählt (siehe Kasten Seite 73 und 74). Alle Gebäude sind in der Planungsphase bezüglich Wärmeschutz und Ressourcenbedarf quantitativ überprüft und optimiert worden. Ausserdem wurden bei der Bauausführung die Empfehlungen von Ecobau berücksichtigt. Eine eigentliche Zertifizierung wurde aufgrund des Pioniercharakters des Projekts nicht angestrebt. Vielmehr ging es darum, Neuland zu betreten. Nichtsdestotrotz waren in der Folge Werte und Strategien der gängigen Label ständige Begleiter der Prozesse. Zusätzlich fand eine Testevaluation gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) statt: Dies im Rahmen der Pilotphase des neu lancierten Standards (2014/2015), allerdings nicht als eigentliches Pilotprojekt, sondern ausserhalb der Konkurrenz. Die Ergebnisse, die aus der Evaluation mit-

tels SNBS resultierten, wurden mit den bereits vorhandenen Daten der Häuser (Nachweis Minergie-P und Anforderungen 2000-Watt-Gesellschaft) im Sinne einer internen Auswertung verglichen. Die Absicht, eine Zukunftswerkstatt für die nachhaltige Lebensweise zu sein, hat auf dem Hunzikerareal weiterhin Bestand. Mit Beginn der Betriebsphase ist daher ein Forschungs- und Evaluationsprojekt, mit Unterstützung des Bundesamts für Energie, gestartet, das dem nutzerbezogenen Energie- und Wasserverbrauch auf die Spur gehen soll. Parallel zur Bauausführung hat die Baugenossenschaft mehr als wohnen eine Ökobilanzierung für die künftigen Bewohner des Hunzikerareals durchgeführt. Diese besitzt theoretischen Charakter, soll aber anhand von Annahmen die Kompatibilität zur 2000-Watt-Gesellschaft überprüfen. Der Befund wurde Anfang 2014 anlässlich eines Echoraums vorgestellt: Der Standort Hunzikerareal bietet optimale Voraussetzungen für ein ressourcenschonendes, ökologisches Leben. Die wichtigsten Faktoren dabei sind die fossilsfreie Wärme- und Stromversorgung sowie der tiefe Motorisierungsgrad. Noch stärker als die Bereiche «Wohnen» und «Mobilität» prägen aber «Ernährung» und «Konsum» den personenbezogenen Ressourcenverbrauch. Die maw-Ökoanalyse beziffert den energetischen

Fussabdruck eines «Durchschnittshunzikers» auf etwa 75 Prozent dessen, was ein durchschnittlicher Stadtzürcher verbraucht. Bei vorbildlichem Nutzerverhalten kann ein maw-Bewohner mit 2000 Watt leben; im gegenteiligen Fall kann es ein Mehrfaches dieses Nachhaltigkeitswerts sein.

Forschungsprojekt BFE, Wissenstransfer

Unter dem Titel «2000-Watt-Leuchtturm-Areal mehr als wohnen» wurde beim Bundesamt für Energie BFE unter der Leitung der Baugenossenschaft mehr als wohnen ein Gesuch für ein Demonstrations- und Leuchtturmprojekt mit entsprechender Erfolgskontrolle eingereicht. Die Projektdauer ist bis Ende 2017 geplant. Forschungspartner sind Lemon Consult GmbH (Projektleitung), eGain Switzerland und das Amt für Hochbauten (AHB) der Stadt Zürich (Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik). Die wichtigsten Projektziele sind laut Projektantrag folgende:

- 2000-Watt-Leuchtturmprojekt mit internationaler Ausstrahlung
- Innovations-Labor für den gemeinsamen Wohnungsbau
- 2000-Watt-Monitoring und -Erfolgskontrolle im Betrieb
- Labor für vorausschauende dynamische Heizungsregelung (eGain)
- Labor für innovative Stromeffizienzmassnahmen im Betrieb

Im Rahmen des Projektantrags wird das Projekt wie folgt beschrieben (Abstract): **«Das Leuchtturmprojekt und 2000-Watt-Areal mehr als wohnen wird den Energieverbrauch der Siedlung und ihrer Bewohner detailliert erfassen, im Betrieb optimieren und den**

anspruchsvollen Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft annähern. Dabei wird unter anderem der Heizenergieverbrauch durch eine vorausschauende selbstoptimierende Anpassung der Heizkurve minimiert (System eGain), wobei unterschiedliche Regelstrategien untersucht und verglichen werden sollen.

Darüber hinaus werden die Stromeffizienz, die Raumluftqualität und die thermische Behaglichkeit systematisch gemessen, ausgewertet und optimiert. Die Ergebnisse dieser Teilstudien liefern wichtige Grundlagen für die Weiterentwicklung der eingesetzten Massnahmen und Produkte sowie der SIA Normen (SIA 380/4, SIA 380/1 und 2023), des Minergie-Standards und des «2000-Watt-Areal»-Labels.

Die breit abgestützte Kommunikation der Projektergebnisse gegenüber der Bewohner sowie auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene ist ein zentrales Anliegen von mehr als wohnen. Bereits in der Planungs- und Bauphase sind umfangreiche Kommunikationsmassnahmen erfolgreich etabliert und umgesetzt worden. Die Kommunikation soll im Rahmen des Leuchtturmprojekts während der ersten drei Betriebsjahre stark intensiviert und ausgeweitet werden.»

Dabei stehen laut Andreas Hofer, Geschäftsleitung Bau der Genossenschaft mehr als wohnen, folgende Fragen und Themen im Vordergrund:

- Wie bewähren sich die eingesetzten Systeme hinsichtlich Energieverbrauch?
- Wie sind die Bewohnenden mit den verschiedenen Lüftungssystemen zufrieden, die eingebaut wurden?

■ Welche Schlüsse lassen sich aus den Erkenntnissen für das Facility Management ziehen (Bedienung und Wartung der Geräte)?

■ Welche Schlüsse lassen sich daraus auf der Kommunikationsebene mit den Bewohnenden ziehen, um diese für ihr Verhalten zu sensibilisieren (Stichwort Suffizienz)? In diesem Zusammenhang ist ein Antrag bei der Mercator Stiftung offen für eine Forschungsprojekt in Zusammenarbeit mit der ZHAW.

Im Rahmen des BFE-Projekts werden folgende Aspekte untersucht:

Teil 1: Selbstoptimierende Heizungsregelung

Der Heizwärmebedarf wird im Betrieb permanent überwacht und durch eine innovative, vorausschauende und selbstoptimierende Regelung der Heizungskurve minimiert. Die Regelung basiert auf einer Systemlösung der Firma eGain, welche in der Schweiz und besonders bei Niedrigenergiegebäuden noch kaum verbreitet ist. Ziel ist, die effektiv erzielbaren Energieeinsparungen durch Anwendung unterschiedlicher Regelstrategien bei allen Gebäuden messtechnisch nachzuweisen sowie das System von eGain bezüglich Kosten und Wirkung weiter zu entwickeln. Umfassende, unabhängige Studien zu den im Betrieb effektiv erzielbaren Energieeinsparungen mit unterschiedlichen Regelstrategien fehlen bisher. Das Leuchtturmprojekt schliesst diese Lücke und unterstützt damit die Markteinführung und Weiterentwicklung dieses innovativen Produkts in der Schweiz massgeblich.

Die optimierte Regelung der Heizkurve hat gemäss früheren Untersuchungen

ein typisches Einsparpotential von 10 – 15 Prozent, je nach Ausgangslage des untersuchten Objekts. Bei heutigen Niedrigstenergiebauten (z.B. Minergie-P), bei denen die hoch dynamischen Solargewinne auch an kalten Tagen einen grossen Teil der thermischen Verluste decken, ist das Einsparpotential bei vorausschauender, selbstoptimierender Regelung vermutlich noch grösser. (Quelle Projektantrag BFE)

Teil 2: Optimierung der Lüftungsanlagen

Auf dem Hunziker Areal sind vier Gebäude mit klassischen Zu-/Abluftanlagen und die übrigen neun Gebäude mit Abluftanlagen und Aussenluftdurchlässen ausgerüstet. Ziel dieses Teilprojekts ist, anhand der Messung der Raumluftqualität (CO₂, Temperatur, Feuchte) in einzelnen Wohnungen einerseits den Betrieb der Lüftungsanlagen zu optimieren (Anpassung Volumenstrom und Zeitprogramme) und gleichzeitig die Auswirkungen der unterschiedlichen Lüftungssysteme und Regelstrategien auf den Heizwärmebedarf messtechnisch zu ermitteln. Bisherige Studien gehen von sehr unterschiedlichen Heizenergieeinsparungen durch den Einsatz von Lüftungsanlagen aus. Die Messungen an 13 Gebäuden auf dem Hunziker Areal über 3 Jahre ermöglichen hier klare, belastbare Aussagen, allenfalls mit entsprechenden Konsequenzen für die Revision von SIA 2023 (Wohnungslüftung) und SIA 380/1 (Heizwärmebedarf) sowie für die Weiterentwicklung des Minergie-Standards (Minergie 2020). (Quelle Projektantrag BFE)

Teil 3: Optimierung von Stromeffizienz und Eigenverbrauch

Neben dem Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser (40–50 kWh/m²) ist vor allem der Elektrizitätsverbrauch (ca. 15–20 kWh/m²) der Bewohner und Nutzer für die Optimierung des Gesamtenergieverbrauchs des Areals entscheidend. Der Stromverbrauch aller Nutzeinheiten wird daher mit Smart Metern gemessen und ausgewertet. Die Bewohner haben mit Unterzeichnung des Mietvertrags der Nutzung der privaten Stromverbrauchsdaten für die Zwecke der Energieoptimierung zugestimmt. Ziel dieses Teilprojekts ist die systematische Erschliessung von Stromeffizienzpotentialen im Betrieb anhand innovativer technischer Lösungen und Anreizsysteme. Unter anderem sollen innovative Produkte der Firma GEROOCO SA wie die ecowizz Energieeffizienz-Management Webplattform (www.ecowizz.net) inkl. programmier- und steuerbare Smart Plugs für steckbare Geräte zum Einsatz kommen. Alle Wohnungen werden vor Bezug mit drei LED-Lampen ausgerüstet. Die Bewohner erhalten zudem an der zentralen Anlaufstelle des Areals (Réception) Beratung und bei Bedarf energieeffiziente Geräte sowie Mess- oder Monitoringinstrumente zum Testen. (Quelle Projektantrag BFE)

Teil 4: 2000-Watt-Areal Label

Das Hunziker Areal wird im Zuge des Leuchtturmprojekts bezüglich der Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft (SIA-Effizienzpfad) beurteilt und als 2000-Watt-Areal im Betrieb zertifiziert. Ziel dieses Teilprojekts ist, die Anwendbarkeit des SIA-Effizienzpfades und des 2000-Watt-Areal-Labels an ei-

nem in Betrieb stehenden Areal konkret zu überprüfen und bei Bedarf entsprechende Anpassungen der Instrumente vorzuschlagen. Zudem soll überprüft werden, wie weit sich die Kriterien von SIA-Effizienzpfad und 2000-Watt-Arealen bei bereits in Betrieb stehenden Gebäuden und Anlagen weiter optimieren lassen. Das Leuchtturmprojekt mehr als wohnen bietet für diese Untersuchungen ein einzigartiges Umfeld, weil die Genossenschaft grundsätzlich auf diese Thematik ausgerichtet ist, die zukünftigen Bewohner und Nutzer bereits vor Bezug in die Entscheidungsprozesse involviert waren und ihre Bereitschaft zur aktiven Unterstützung der Nachhaltigkeitsziele per Mietvertrag verbindlich zugesagt haben. (Quelle Projektantrag BFE)

Teil 5: Kommunikation

Das Projekt mehr als wohnen leistet schon seit Jahren umfassende Kommunikationsarbeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die Kommunikation wird im Rahmen des Leuchtturmprojekts für alle angesprochenen Zielgruppen (Breite Öffentlichkeit, Bewohner und Nutzer des Areals, Bauherren, Planer, Forscher und Industrievertreter) intensiviert und ausgeweitet. (Quelle Projektantrag BFE)

Anmerkung zum eingesetzten System eGain in den Häusern des Hunziker Areals

Das System eGain der gleichnamigen schwedischen Firma wurde eigentlich zur präventiven Heizungssteuerung mit Hilfe von Wetterdaten entwickelt. Da die Genossenschaft keine individuelle Heizkostenabrechnung machen und auch keine Thermostaten einsetzen wollte,

stellte sich die Frage, wie sie Rückmeldungen bezüglich des Verbrauchs der Bewohnenden erhält. Mit eGain verfügt jede Wohnung über einen Fühler, der viertelstündlich Temperatur und Feuchtigkeit misst. Das Ziel war zunächst also weniger der Energiespareffekt, sondern die Datenerfassung.

Aussenraum

In einem Erläuterungsbericht zur Aussenraumgestaltung (anlässlich der Baueingabe) beschreiben die verantwortlichen Landschaftsarchitekten Müller Illien das Aussenraumkonzept wie folgt (Stand 20. Juli 2011):

«Der Aussenraum korrespondiert als kontinuierliche Abfolge verschieden proportionierter Flächen mit den Innenräumen. Unterschiedliche Charaktere zeichnen sich ab: Enge und Weite, harte und weiche Oberflächen, Belags- und Vegetationsflächen, Sukzessionsflächen, Brachen und Intensivkulturen. Das Programm ist ein städtisches Flächenmanagement mit urbanen Nutzungen – eine Verschränkung des Areals mit der Umgebung entsteht.»

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass die Gebäude auf vier Hauptfassaden ausgerichtet sind. Im inneren Bereich des Quartiers und entlang der Hagenholzstrasse sind die Häuser rundum zugänglich und sollen mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen belegt werden. Während sich Räumlichkeiten von öffentlichem Interesse direkt von den wichtigsten Plätzen aus betreten lassen, befinden sich die privaten Eingänge und Adressen an den flankierenden Strassenzügen. Die Vorzone entlang der Hagenholzstrasse ist aus dem bestehenden Kontext der Strasse ent-

wickelt. Ein überbreites Trottoir – unterbrochen von Baum- und Pflanzstreifen – reicht bis an die Hausfassaden und ermöglicht so erst die uneingeschränkte Zugänglichkeit und Nutzung der publikumsorientierten Erdgeschosse. Mit Wohnungen im Hochparterre an den Aussenseiten des Quartiers kann eine attraktive Wohnlage über alle Geschosse angeboten werden.

Die Auswahl der Baumarten geht grundsätzlich auf den ehemaligen Ried-Standort mit hohen Grundwasserständen zurück. Eine standortgerechte Auswahl und der Wunsch nach Kulturobstanbau im urbanen Kontext spielen eine wichtige Rolle. Das Baumkonzept sieht vor, die zentralen Orte und Plätze über eine Pflanzengattung (Ahorn) in verschiedenen Arten miteinander zu verbinden. Die Gassenräume werden durch die Baumstreifen geprägt. Die Mischung aus klein- und mittelgrossen Bäumen bildet einen transparenten Filter zwischen den Gebäuden. Der Bereich unter den Baumkronen dient dem Aufenthalt, als Veloabstellfläche und der Retention des rundum anfallenden Oberflächenwassers. In den Randbereichen des Quartiers werden hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

Der zukünftigen Bewohnerschaft sollen verschiedene Aneignungs- und Partizipationsflächen zur Verfügung gestellt werden. Die beiden Pflanzgärten im Nordwesten und Südosten erhalten jeweils einen nach aussen präzise geschnittenen Heckenrahmen aus Wildgehölzen bzw. aus einem Obstspalier. Der mit einem chaussierten Weg erschlossene Binnenraum soll dem Nutzpflanzenanbau dienen. Westlich von Gebäude C wird im Zusammenhang mit dem Bouleplatz eine Fläche ausgewie-

sen, die mit der zukünftigen Bewohner-schaft gestaltet werden soll.

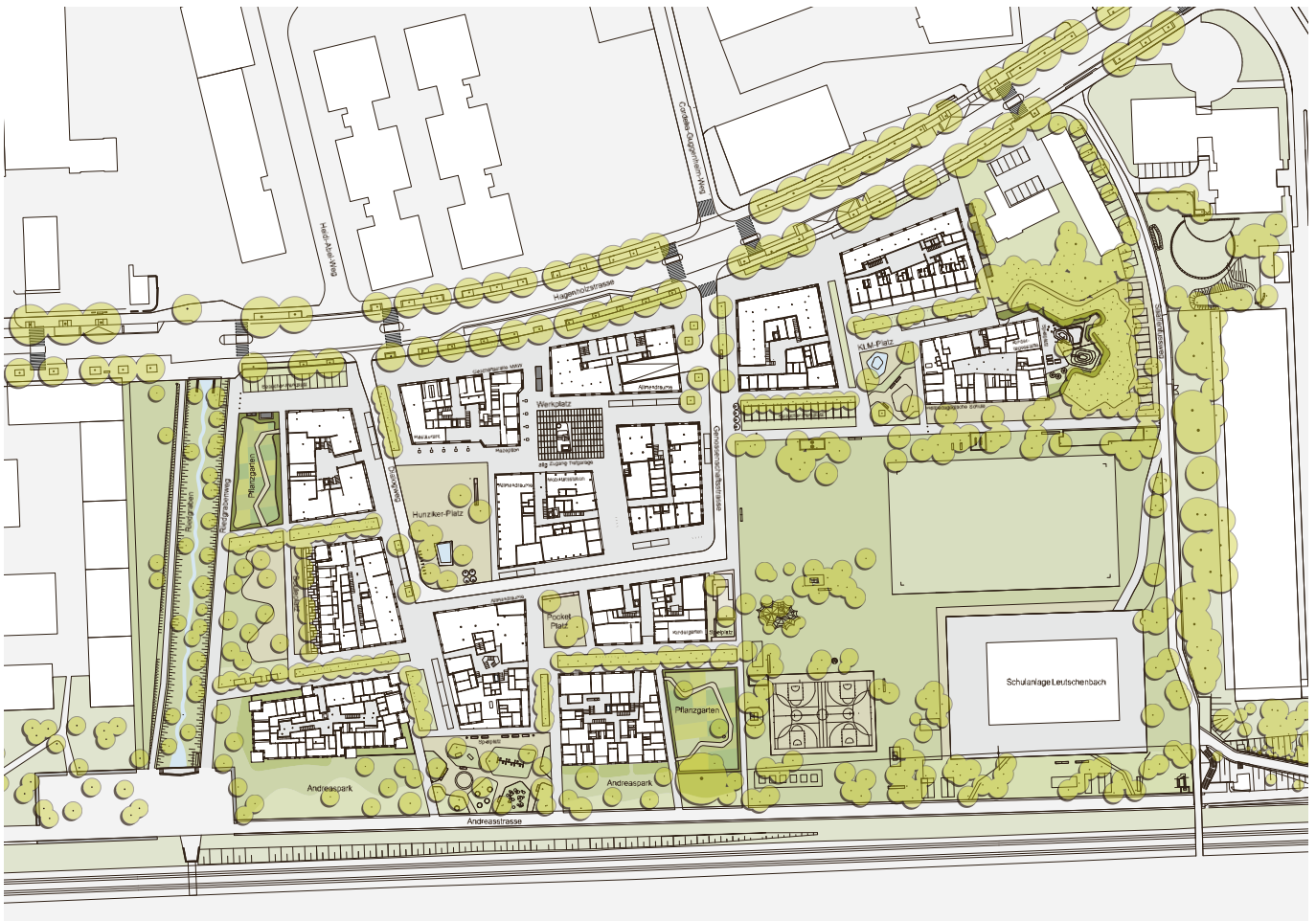
Das Ried Hagenholz wird zum Teil er-halten und in die Gestaltung des Aus-senraumes integriert. Der Unterwuchs wird entfernt. Der Baumhain wird da-durch betretbar. Die Kindertagesstätte im Gebäude M erhält einen Aussen-raum, dessen Gestaltung in den Baum-bestand integriert wird. Die Abgrenzung erfolgt mittels eines eingewachsenen Zaunes. Der äussere Bereich steht als informelle Aufenthaltsfläche der Bewoh-nerschaft zur Verfügung.

Die Grundstufe (heute Kindergarten, Anmerkung der Redaktion) im Haus H erhält auf der östlichen Seite einen Spielplatz, der während des Schulbe-triebes abgegrenzt werden kann, an-

sonsten aber offen zugänglich ist. Der Platz westlich vom Haus H kann als of-fene Fläche von der Grundstufe (siehe oben) ebenfalls genutzt werden. Die Ausstattung mit Spielgeräten ist nicht vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden K, L und M wird ein Kleinkinderspielplatz ange-legt. Die Ausstattung mit Spielgerä-ten und die genaue Oberflächengestal-tung wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Gemäss dem von der Stadt Zürich festgelegten Konzept für den Andreasark entsteht an der Andreas-strasse ein öffentlicher Kinderspielplatz. Die Ausstattung mit den vorgesehe-nen Spielgeräten stellt eine Ergänzung des Bestandes entlang der Andreasst-rasse dar. Flankierend zu dieser Fläche

Situationsplan (siehe dazu auch Plan mit Hausbezeichnungen auf Seite 57).



sind ruderale Pflanzenstandorte oder Trockenwiesen vorgesehen. Damit wird ein Ausgleich des heutigen Bestandes an Pionier- und Ruderalflächen auf dem Hunzikerareal erreicht. Der Vertrag «Andreasstrasse, Andreasark» zwischen der Grün Stadt Zürich und der Baugenossenschaft mehr als wohnen wird zur Zeit noch bearbeitet. Darin werden u.a. die vorderhand noch provisorische Grenze festgelegt und die Unterhaltspflicht geregelt.

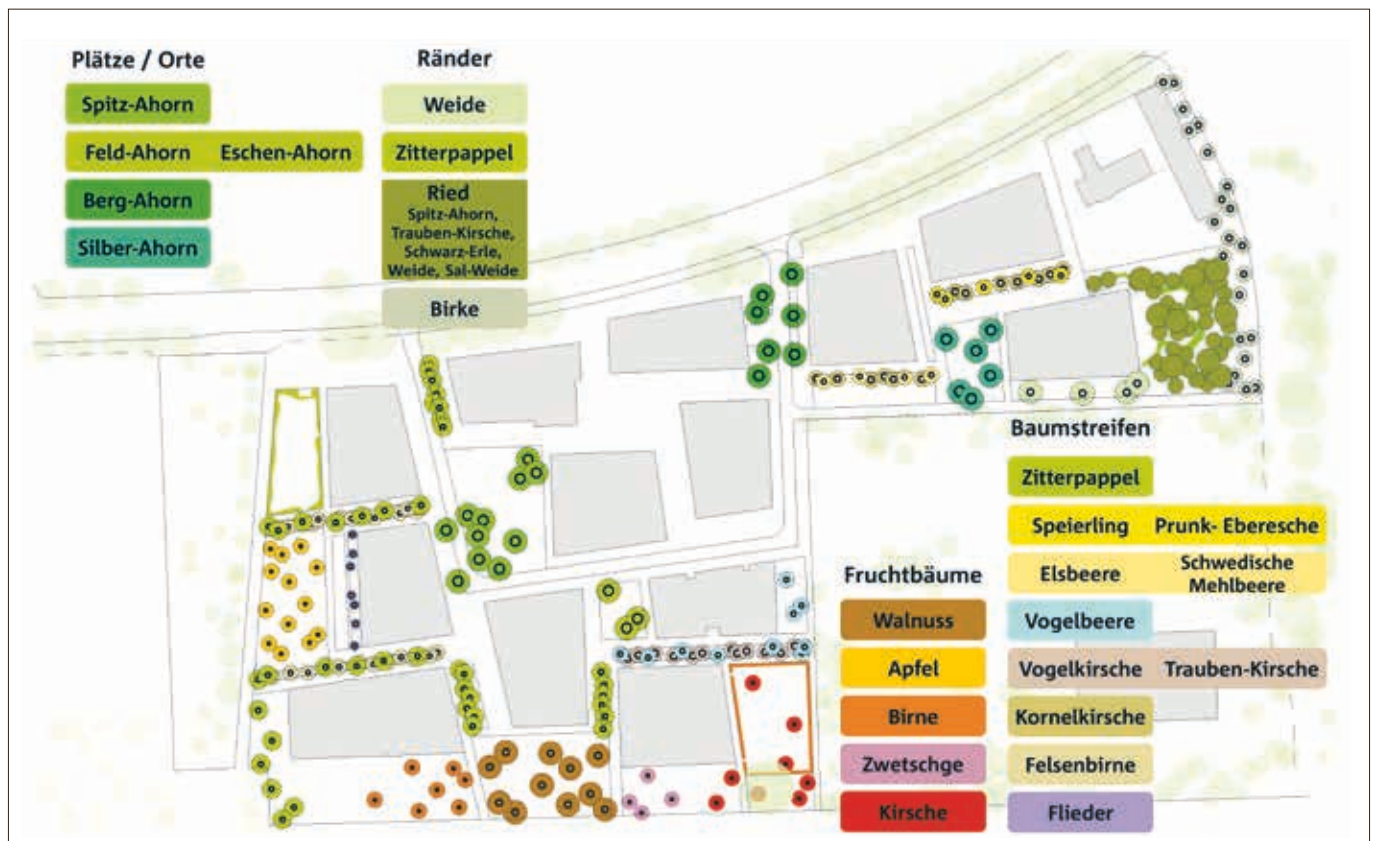
Die Besucher-, Mobility- und Lehrerparkplätze für die angrenzende Schule werden möglichst nahe an den Erschliessungsstrassen – Hagenholzstrasse und Saatlenfussweg – platziert. Damit soll erreicht werden, dass das Quartier vom Parkplatz-Suchverkehr entlastet wird. Die Besucherparkplätze südlich von Haus K werden über die Quartierstrasse und anschliessend über

den vorderen Bereich des Rad- und Fussweges erschlossen. Im Anschluss an den Parkplatz und an der Einmündung Saatlenfussweg wird der Weg durch Poller gesichert. Innerhalb des Quartiers sind im Bereich der Quartierstrasse und entlang der Hagenholzstrasse Anlieferungsmöglichkeiten für die Erdgeschossnutzungen vorgesehen. In Gebäudenähe sind IV-Parkplätze platziert. An der Quartierstrasse werden zwei Entsorgungsstandorte mit Unterflur-Containern positioniert.

Aufgrund der Altlastensituation muss ein dem bestehenden Ausmass ähnlicher Flächenanteil wieder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Das Belagskonzept sieht dafür einen Asphaltbelag vor. Darüber hinaus werden folgende Materialien eingesetzt:

■ Neuer Hauptplatz, Platz A/G/H/I, Bouleplatz mit Chaussierung

Bepflanzungsarten



■ Platz E/F/G/J (wenn technisch möglich) mit grossformatigen Betonplatten (gebraucht von vor Ort) mit offenen Fugen

■ Baumstreifen (Retentionsfunktion) mit Schotterbelag

■ Besucherparkplätze mit Schotterrasen und Chaussierung»

(Quelle: Erläuterungsbericht Aussenraumgestaltung, Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, 20. Juli 2011)

Müller Illien Landschaftsarchitekten waren die einzigen Planer, die bis zum Bezug (und darüber hinaus) über das ganze Areal gearbeitet haben. Die Stärke des Aussenraumkonzepts liegt laut Andreas Hofer in seinem Prinzip der Veränderbarkeit. Das habe sich sowohl in begleitenden Massnahmen während der Bauphase gezeigt (Projekt der ZHAW, «Die Vor-Gärten», ein Urban-Farming-Projekt, 2011), als auch im gegenwärtigen Zustand des Bezugs und der Besitznahme des Aussenraums durch die Bewohnenden, die sich aktiv in die Bewirtschaftung einzelner Flächen einbringen. Zudem seien aufgrund von Erfahrungen in der Praxis nun einzelne Anpassungen notwendig (wo soll der Belag hart, wo kann er auch weich sein; Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf dem Areal etc.), die nun in einem zweiten Schritt mit den Landschaftsarchitekten umgesetzt würden. Diese Anpassungen im Aussenraum waren von Anfang an Teil des Konzeptes. Klaus Müller von Müller Illien Landschaftsarchitekten sagt dazu: «Es wurden verschiedene Flächen mit einer relativ grobkörnigen Grundgestaltung angelegt und die Möblierung wurde eher rudimentär ausgelegt. Nun, da die Bewohner eingezogen sind und das Leben zeigt, wo die Bedürfnisse

liegen, werden diese Dinge konkretisiert. Das betrifft einerseits pragmatische Elemente wie die Veloabstellplätze und Parkplätze, die dem Bedarf entsprechend ergänzt wurden. Andererseits sind da nutzerspezifisch-atmosphärische Elemente wie zum Beispiel die Möblierung, die nun vervollständigt wird, aber auch verschiedene Aussaaten und Pflanzungen, die beispielsweise im Pflanzgarten den Nutzerwünschen gemäss umgesetzt werden.»

Fazit der Landschaftsarchitekten

Was ist aus Ihrer Sicht besonders gelungen? Worauf sind Sie stolz?

Schön ist es zu beobachten, dass durch den fließenden Übergang zwischen Innen- und Aussenraum und die engagierte Belegung der Erdgeschosse mit öffentlichen Nutzungen das Quartier schon heute – trotz der peripheren Lage – sehr belebt wirkt.

Gibt es etwas, was Sie anders machen würden?

Es gibt Teile innerhalb der Gesamtanlage mit denen wir nicht vollständig zufrieden sein können. Sei es der Kinderspielplatz an der Andreasstrasse oder die karge Begrünung im Zentrum. Dort hätte es von unserer Seite noch mehr Beharrlichkeit im Umgang mit den Planungsbeteiligten gebraucht, um unsere Vorstellungen durchsetzen und realisieren zu können.

Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Quartiers?

Ich wünsche mir, dass die Inbesitznahme der Aussenräume durch die Bewohnerschaft weiter fortschreitet. Dazu braucht es von allen Beteiligten Mut im Umgang mit den Gegebenheiten, diese

nicht als absolut und fertig zu begreifen, sondern als einen offenen Rahmen.

Architektur und Städtebau

Am 4./5. Juli 2015 fand das Eröffnungsfest auf dem Hunzikerplatz statt. Genau dort lässt sich die Idee des städtebaulichen Entwurfs, statt einer Siedlung ein Stück Stadt zu schaffen, erstmals überprüfen. Der regelmässig zitierte Referenzort für das neue Zentrum war nämlich der Ida-Platz im Zürcher Kreis 3. Dieser zeichnet sich durch eine rundum laufende, dichte Bebauung von mehrgeschossigen Häusern aus, die trotz ihrer Unterschiedlichkeit durch die Ausbildung und Nutzung des Erdgeschosses, die Art der Dachabschlüsse und die dazwischen liegenden Regelgeschosse zusammengehalten werden. Gleichzeitig lebt der Platz davon, dass er Teil eines übergeordneten, gut funktionierenden Stadtquartiers ist. Auch das Hunziker-Areal verbindet sich durch Wege, Strassen sowie grössere und kleinere Plätze mit der bestehenden Umgebung, die aber anders als der innerstädtische Kreis 3 typische Eigenschaften eines Stadtteils an der Grenze zur Agglomeration aufweist: grosse Büro- und Wohnbauten mit gesichtslosen Erschliessungsflächen, Industrie- und Gewerbebauten, breite Strassenräume und erste Ansätze einer kleinteiligeren Struktur mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen, wie Restaurants, die aber nur werktags geöffnet sind. Kehrlichtverbrennungsanlage, Bahnlinie und eine stark befahrene Strasse sind die weiteren Nachbarn in diesem beanspruchten Gebiet. Trotzdem traut man dem Hunziker-Areal nun zu, dieses Konglomerat mit einem neuen räumlichen Schwerpunkt zu be-

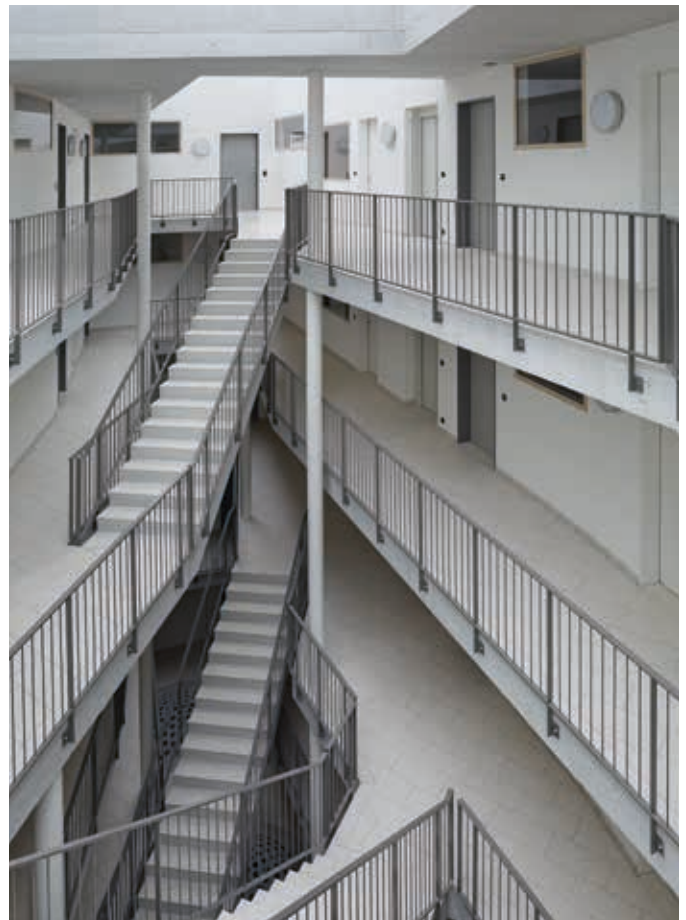
reichern oder zumindest aufzubrechen. Die Wege von aussen ins Areal führen nicht einfach in eine Tiefgarage, sondern auf kleine und grössere Plätze, die sich verengen und weiten, sowie auf Gassen und Gässchen. Der Aussenraum enthält spannungsreiche Sequenzen; die Häuser bieten daran angrenzend Raum im Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen. Der vielfältige Freiraum und die unterschiedlichen Häuser sollen die Wahrnehmung von gewachsenen Strukturen im wenig attraktiven Entwicklungsgebiet betonen. Das räumliche Potenzial des Quartiers wirkt geradezu innerstädtisch im Vergleich zur Umgebung.

Der Architekturwettbewerb (siehe dazu auch Kapitel «Architekturwettbewerb: Städtebau und Einzelgebäude» in Report 1: 2007 bis 2010 des BWO) betrat selbst Neuland: Es waren parallele Vorschläge für eine städtebauliche Konzeption und ein exemplarisches Einzelgebäude einzureichen. Seit Mai 2009 gingen die Gewinner Futurafrosch/Duplex Architekten (als Arbeitsgemeinschaft), Müller Sigrist Architekten, Architekturbüro Miroslav Šik und pool Architekten gemeinsam daran, räumliche Antworten für eine Durchmischung auf den zwei Massstabsebenen Stadtquartier respektive Wohngebäude zu suchen. Die Wohnmodelle sollten die Vielfältigkeit und demografische Entwicklung der modernen Gesellschaft spiegeln. Auch dieser Planungsprozess war zuvor selten gesehen (vgl. Interview mit Andreas Hofer auf Seite 56): In einem intensiven halbjährigen Dialog handelten die Architekten zusammen mit den Verantwortlichen der Baugenossenschaft eine Lösung aus, um die einzelnen Hauskonzepte zu einem Gan-

zen zu fügen. Diskussionspunkte waren unter anderem ein Regelwerk für die teils sehr unterschiedlichen Häuser¹, die Gestaltung der Erdgeschosse sowie die Nutzungsvarianten für den Ausserraum, basierend auf der Studie von Müller Illien Landschaftsarchitekten. Am Verhandlungsprozess war auch das Amt für Städtebau eingebunden. Abschliessend fand eine Besprechung mit der Wettbewerbsjury statt. Die Abstimmung unter den Architekten scheint aber nicht immer gelungen. Der Wille zur formalen Gestaltung einzelner Fassaden wurde etwas stark ausgereizt. Das dichte Stück Stadt sollte auch im Innern der Gebäude thematisch berücksichtigt werden. Unter anderem waren Wohnungen für ein gemeinschaftliches Miteinander zu entwerfen respektive mit individueller Rückzugsmöglichkeit auszustatten. Exemplarisch stehen dafür die Satellitenwohnungen: Mehrere autonome Kleinstwohnungen gruppieren sich um gemeinsam nutzbare Flächen (Küche, Nasszelle, Aufenthaltsraum). Der Wohnungsspiegel im Quartierteil ist breit gemischt vom Einzelstudio bis zur WG mit 12 Zimmern; über das ganze Areal verteilt enthält die Angebotsvielfalt weitere Spezialitäten wie Duplexwohnungen oder überhohe Räume. Trotz der grossen baulichen Dichte überrascht die Mehrheit der insgesamt 370 Wohneinheiten immer wieder mit Aus- und Durchblicken ins Freie. Problematisch wird es, wenn aufgrund der grossen Bautiefen der Baukörper und der Grundrissdispositionen dunkle Wohnräume entstehen, wobei auch dies sehr

stark von der gewählten Wohnungstypologie abhängt. Angesichts der moderaten Mieten verfügen die Wohnungen über einen guten Ausbaustandard, und die räumliche Qualität der Grundrisse ist generell sehr hoch. Aus Kostengründen sind die gewählten Materialien und Ausbauten in den Wohnungen in der Regel für alle Häuser gleich. Eine Entdeckung sind die Treppenhäuser: In mehreren Bauten erschliessen grosszügige mehrgeschossige Räume die Wohnungen und bilden im Innern ein öffentliches Wegnetz. Sind die einen eher reduziert karg und entwickeln daraus ihre Anziehungskraft, erinnern andere an klassische Stadthäuser mit innerem Wandelgang. (Quelle: tec21, 27. März 2015, Nr. 13–14, Autorin Jutta Glanzmann)

Ein Wegnetz für Begegnungen: Der öffentliche Raum im Inneren von Haus M (Duplex Architekten, Foto: Walter Mair).



¹ Häuser im Dialog. Ein Quartier entsteht. Projekt Hunziker-Areal, baugenossenschaft mehr als wohnen; Arbeitsgemeinschaft Futurafrosch und Duplex Architekten, Zürich 2010.

«Das Projekt ist einzigartig»

Gespräch mit Andreas Hofer zum Planungs- und Bauprozess

Wie schätzen Sie rückblickend die Dialogphase ein?

Zu Beginn stand die Frage im Raum, wie sich der städtebauliche Entwurf mit den verschiedenen Hausideen zu einem stimmigen Ganzen entwickeln lässt. Die Diskussionen umfassten ein intensives Aushandeln und ein gemeinsames Entwickeln. Die Atmosphäre war gut und konstruktiv. Ein Glücksfall war auch, dass alle Büros aus Zürich stammen; man kennt sich und kommuniziert effizient.

Abschied nehmen vom ersten Entwurf musste niemand?

Alle mussten nach dem Wettbewerb nochmals einen Projektschritt zurück und die Einzelgebäude hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs überprüfen. Eine wichtige Grundlage für die Gespräche waren die mit dem Baukollegium abgesprochenen, sehr frei interpretierbaren Randbedingungen: Mit einer städtebaulichen Studie haben wir vor dem Wettbewerb ausgelotet, ob und wie weit wir uns von den bislang quartiertypischen Mäanderbauten entfernen dürfen. Meine Einschätzung ist, dass alle Beteiligten die Konzepthase grundsätzlich positiv wahrgenommen haben. Danach wurde es wesentlich schwieriger.

Wieso?

Während des Planungs- und Bauprozesses machten sich die unterschiedlichen Kulturen der einzelnen Architekturbüros stärker bemerkbar. Fragen der Qualitätssicherung und Kosten standen

im Vordergrund. Das war eine grosse Herausforderung.

Wie war der Planungs- und Bauprozess organisiert?

Die Baugenossenschaft zog einen externen Bauherrenvertreter bei, für das Aushandeln der Architektenverträge und zur Vorbereitung der Totalunternehmer-Ausschreibung. Die Projektstandardisierung und die Optimierung der Kosten verliefen eigentlich recht gut. Der TU hat selbst einen Katalog mit Sparmassnahmen vorgelegt, ohne das Projekt wesentlich in Frage zu stellen. Die Übergabe des Projekts von der Baugenossenschaft an den TU war jedoch aufgrund seiner Grösse und der Anzahl Beteiligter schwierig. Es brauchte beispielsweise mehrere Büros für die Fachplanung der Gebäudetechnik, was zu einem grossen Kommunikationsaufwand geführt hat.

Was ist Ihr persönliches Fazit zum Bauprozess?

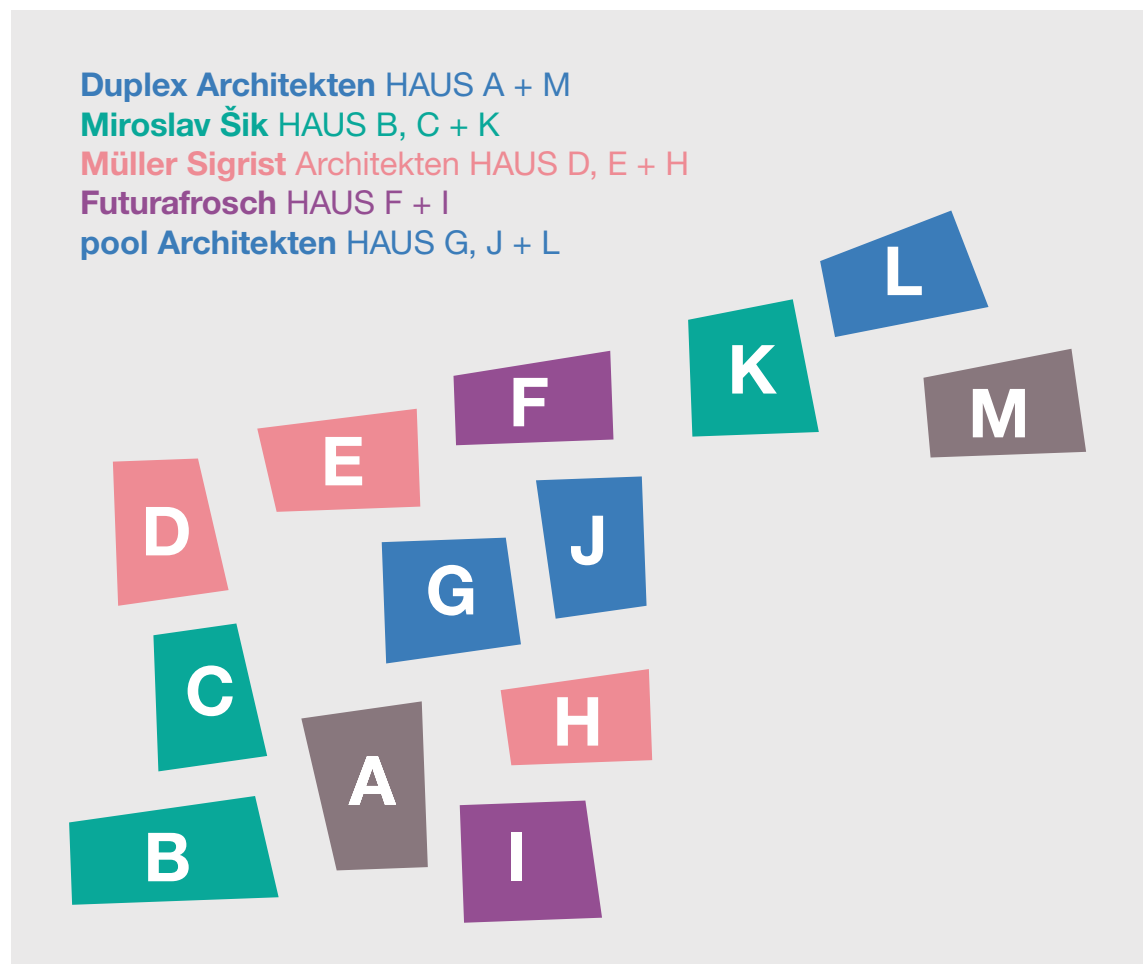
Die Erfahrungen lassen sich nicht verallgemeinern, das Projekt ist zu einzigartig. Die ausserordentlich hohen Anforderungen, etwa im Gebäudetechnikbereich, haben uns zu schaffen gemacht. Komfort, Kosten und energetischen Ziele verursachen oft Widersprüche. Die von uns angestrebte Standardisierung ist leider nur teilweise – zum Beispiel bei den Kucheneinbauten – gelungen. Im Bereich der Aussenhülle wäre das Potential für gemeinsame Lösungen viel grösser gewesen:

Man hat das Naheliegende nicht mehr gesehen.

(Quelle: tec21, 27. März 2015, Nr. 13-14, Autorin Jutta Glanzmann)

Nachtrag: Die Totalunternehmung Steiner nützt das realisierte Projekt als Forschungs-/Lernplattform mittels eines Pavillons auf dem Hunzikerareal, um die eigenen Prozesse zu optimieren und davon bei einem ähnlichen Projekt in Bülach, das sie mit Duplex Architekten realisiert, zu profitieren (Bauherrschaft: Baugenossenschaft Glattal Zürich und Logis Suisse (gemeinnützige AG) für den Wohnteil, Steiner AG für den Gewerbeteil).

Übersichtsplan Häuser



Die 13 Häuser auf einen Blick

	A	B	C	D	E	F
Konstruktion	Einsteinmauerwerk verputzt	Massivbauweise, Kompaktfassade, Hochparterre ohne Untergeschoss	Massivbauweise, Kompaktfassade	Massivbauweise, vorgehängte Holzfas-sade	Massivbauweise, Kompaktfassade	Massivbauweise, Kompaktfassade
Gebäude-technik	Dezentrale Bedarfslüftung mit Wärmerückgewinnung	Dezentrale Bedarfslüftung mit Wärmerückgewinnung	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern	Bedarfslüftung mit Wärmerückgewinnung
Spezialität	Clusterwohnungen um grossen Lichthof, Behindertenwerkstätte, Galerie, Hochparterre zum Andreas-park	Linearer Erschliessungsraum mit sechs Lichtschächten, reines Wohnhaus	Kleinwohnungen mit innenliegenden Waschküchen, Abstellräumen und Gemeinschaftsraum	Split-Level versetzte Geschosse mit überhohen Wohnräumen	Eingangshalle, Réception, Hotel, vertikaler Garten	Vertikale Terrassenlandschaft über Sockel
Geschossfläche (m²)	6883	5236	5447	6066	6557	5215
Nutzfläche Wohnen (m²)	3937	3413	2847	3361	3043	2894
Nutzfläche Gewerbe/Ge-meinschaft (m²)	415	41	355	515	1117	393
Volumen (m³)	22 288	16 598	17 473	19 815	21 115	16 742

G	H	I	J	K	L	M
Monolithischer Dämmbeton	Massivbauweise, Kompaktfassade	Innen unverkleidete, massive Holzbauweise um massiven Kern, vorgehängte Eternitfassade	Innen unverkleidete, massive Holzbauweise, vorgehängte Eternitfassade	Massivbauweise, Kompaktfassade, kein Untergeschoss	Massivbauweise, Kompaktfassade, kein Untergeschoss	Einsteinmauerwerk verputzt
Abluftanlage mit Fassadenüberströmern, Retentionsbecken für Regenwassernutzung in vier Häusern	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern	Bedarfslüftung mit Wärmerückgewinnung, aktive Überströmer	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern	Abluftanlage mit Fassadenüberströmern und Wärmerückgewinnung, thermische Kollektoren, Erdregister
Sauna, Dachterrasse, Gemeinschaftstiefkühlanlage, Musikstudio und Übungsräume	Abfangdecke über Kindergarten im Erdgeschoss	Drei Lichthöfe im Erschliessungskern, Clustertypologie für Familienwohnungen und Wohngruppen, Musikübungsräume, Hochparterre zum Andreaspark	Zweigeschossige Orangerie in Südwestecke, offener Innenhof	Zwei grosse Lichthöfe, zweigeschossige Maisonetten für Wohngemeinschaften	Wohnateliers in den Sockelgeschossen	Grosser Innenhof über Eingangsbereich der Kindertagesstätte mit Glasbausteinlichtkuppeln
7519	5333	5135	4021	5453	5839	6484
3869	2917	3063	2156	3014	3450	3097
742	565	142	438	630	501	826
24 196	17 461	16 201	13 391	17 681	18 257	20 910

Duplex Architekten – Haus A



Foto: Johannes Marburg



Foto: Walter Mair



Haus M



Foto: Walter Mair



Foto: Johannes Marburg

Fazit Duplex Architekten

Was ist aus Ihrer Sicht besonders gelungen? Worauf sind Sie stolz?

Der Städtebau ist so konzipiert, dass keine monoton egalisierte Dichte entsteht. Die entworfenen Freiräume, einem Linienschnitt gleich aus der Masse herausgeschnitten, bilden eine vielfältige, charaktervolle spürbare Abfolge von Raumsequenzen. Die resultierenden Gebäude haben eines gemeinsam: über ihre spezifische Form werden sie zum Identitätsträger des Quartiers. Dass durch die spezifische Grösse der Blocks die entwerfenden Architekten nicht auf ein Standard-Repertoire zurückgreifen können war der Motor für diverse neue Grundrisstypologien. Das Resultat lässt sich zeigen!

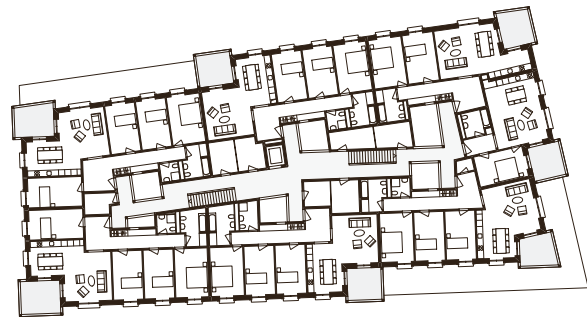
Gibt es etwas, was Sie anders machen würden (Stichwort «lessons learned»)?

Das Dialogsprinzip versuchte den Entwurfsprozess auf sanfte Art zu choreografieren. Mehr Disziplin im Einhalten des Regelwerks und weniger Individualität der entwerfenden Büros hätte an manchen Stellen geholfen, den Charakter des neu entstandenen Quartiers zu stärken. Zeit und Patina werden helfen, der Heterogenität entgegenzuwirken.

Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Quartiers?

Ich wünsche mir Integration und Inklusion von Bedarfsgruppen wie Alleinerziehenden, SeniorInnen, Flüchtlinge. Auch werden Partizipation und weiterführende Selbstorganisation dazu beitragen, die hohe Benutzeridentifikation zu erhalten und zu stärken.

Miroslav Sik – Haus B



Fazit Miroslav Sik

Was ist aus Ihrer Sicht besonders gelungen? Worauf sind Sie stolz?

Das Quartier verspricht, keine Siedlung, sondern ein Stück Stadt, mit Plätzen und Vorplätzen, Gassen und Wegen zu werden, ein Ort mit Gestalt und Stimmung, kein peripheres Chaos und Splendid Isolation wie sonst üblich.

Gibt es etwas, was Sie anders machen würden (Stichwort «lessons learned»)?

Einst stellte das siegreiche Team allgemein verbindliche ortsbauliche und architektonische Prinzipien auf, die von dialogischer Architektur der einzelnen Häuser träumten. Angesichts einiger kreativen Exzessen wünschte man sich rückblickend eine stärkere Federführung zur Durchsetzung dieses Dialogs.

Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Quartiers?

Attraktive Stadträume und eine ansprechende Stimmung der Architektur sind nur die eine Seite unserer Architektur. Erst wenn die Bewohner aus Plätzen, Gassen, Loggien und Treppenhallen Orte der Begegnung, Erholung und des Spieles machen, vollendet sich unser ganzer Auftrag. In diesem Sinne wünschen wir dem Quartier viel «Palermo» in der Zukunft, viel Kinderlärm um unsere Häuser herum, haufenweise Picknick-Garnituren und Topfpflanzen auf den Loggien und zwischen den Häusern ein Wirrwarr von Wäscheleinen.

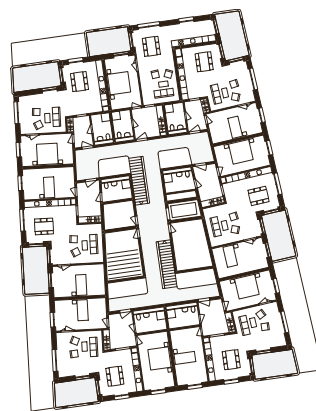
Haus C



Foto: Karin Gauch und Fabien Schwartz



Foto: Karin Gauch und Fabien Schwartz



Miroslav Sik – Haus K



Foto: Karin Gauch und Fabien Schwartz



Foto: Karin Gauch und Fabien Schwartz

Müller Sigrist – Haus D



Foto: Roger Frei

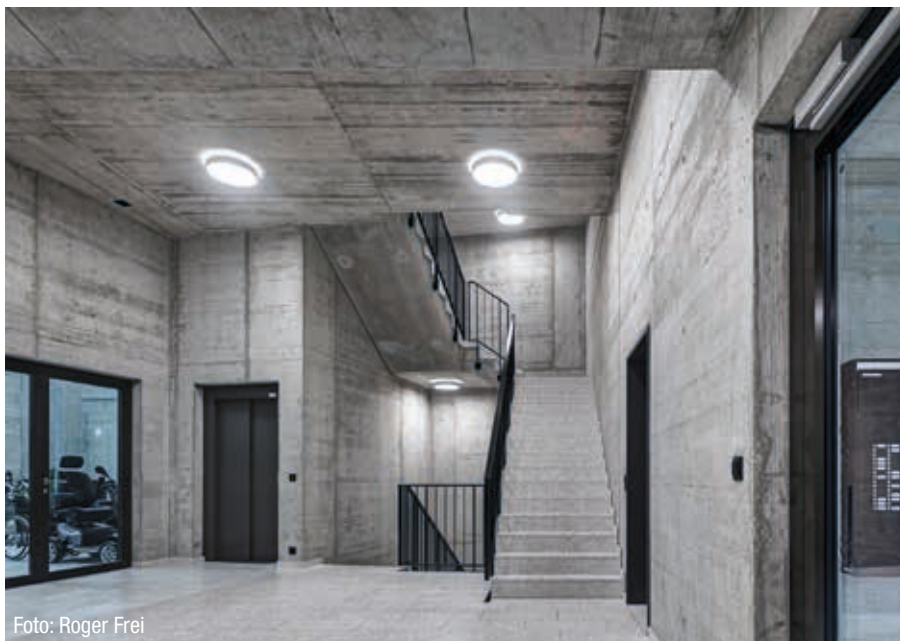
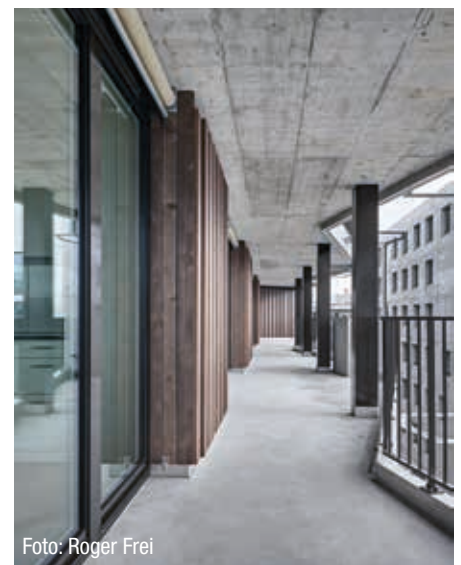


Foto: Roger Frei



Müller Sigrist Architekten – Haus E



Müller Sigrist Architekten – Haus H



Fazit Müller Sigrist Architekten

Was ist aus Ihrer Sicht besonders gelungen? Worauf sind Sie stolz?

Die Vielfalt und das Lebendige, welches das Hunziker-Areal schon vor dem Bezug der Häuser versprüht hat, gefällt uns am Besten. Es ist gelungen, einen vielfältigen Stadtteil mit 13 Häusern parallel mit 4 unterschiedlichen Architekturbüros zu planen und gleichzeitig fertigzustellen.

Gibt es etwas, was Sie anders machen würden (Stichwort «lessons learned»)?

Ja, das gibt es immer. Mit der Fertigstellung eines Projektes ist man immer weiter als zu Beginn der Planung.

Den Wechsel des Auftraggebers (von der Bauherrschaft zum Totalunternehmer) inmitten der Phase des Bauprojekts würden wir so nicht mehr mitmachen.

Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Quartiers?

Ich hoffe, dass noch viele Familien im Quartier einziehen werden und dass die partizipativen Prozesse und das Engagement der involvierten Bewohner möglichst erfolgreich sind und nicht nachlassen werden.

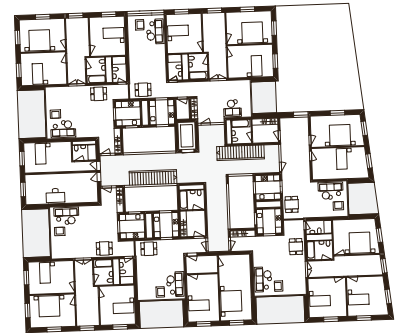
Futurafrosch – Haus F



Futurafrosch – Haus I



Foto: Karin Gauch und Fabien Schwartz



Fazit Futurafrosch

Was ist aus Ihrer Sicht besonders gelungen? Worauf sind Sie stolz?

Städtebau und Architektur spielen sich in die Hand. Und ermöglichen damit ein Stück Stadt, mit Orten und Räumen von unterschiedlichem Charakter und Atmosphäre, im Innen- und Aussenraum. Dass diese Räume zugänglich, brauchbar und adaptierbar sind, erfüllt uns mit der Hoffnung auf ein Quartier, welches nicht nur über eine hohe quantitative, bauliche Dichte verfügt, sondern gerade auch das Potential und die hohe Lebensqualität der qualitativen Dichte aufzeigt und erlebbar macht. Besonders stolz sind wir auch, dass es im Haus I gelungen ist, in einem prototypischen Grundriss ausserordentlich viele dieser Aspekte abzubilden. Indem die Basis einer einfachen Primär- und Sekundärstruktur einzig auf der Ausbauebene zu einer grossartigen Vielfalt an Wohnangeboten führt (von der einfachen 3.5-Zi-Wohnung über Familienwohnungen bis zu verschiedenen Clustertypen), bleibt diese im Lebenszyklus flexibel und kann als wahrhaftig nachhaltige Struktur zu einer komplexen Hausbiografie wachsen.

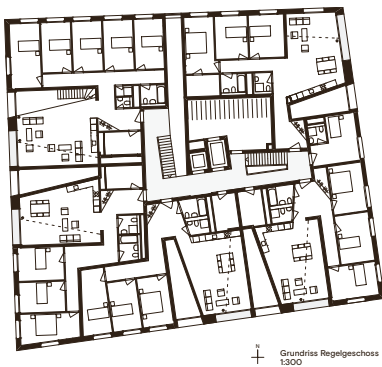
Gibt es etwas, was Sie anders machen würden?

Die unglaubliche Dichte an Orten, an Atmosphären und Nutzungen ist sehr wertvoll für das Areal. Die grosse Fülle profitiert vom grosszügig zur Verfügung stehenden Freiraum (auch im ideellen Sinn) und kompensiert für einige Mangelerscheinungen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Um diese Qualität auch im Hinblick auf eine längerfristige Zukunft einer dichten Stadt zu sichern, wäre dieser Freiraum allenfalls genauso einzuplanen. Damit meinen wir nicht, das eigentliche Projekt unfertig zurückzulassen, sondern Vorhalteflächen zu besetzen, diese als Brache mit in das Programm aufnehmen, um die Dynamik auch für spätere Nutzungen aufrecht zu erhalten.

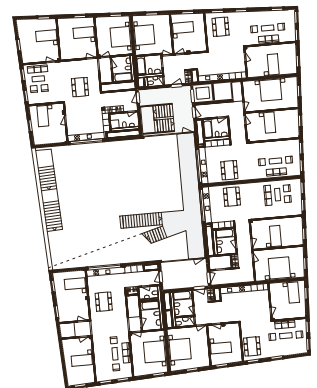
Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Quartiers?

Wir wünschen uns einen möglichst normalen, gelebten Alltag – und dass der neue Quartierteil durch die Aneignung der (Frei-)räume, durch die Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner und durch die Interaktion mit der Nachbarschaft schrittweise mit der umgebenden Stadt zusammenwächst.

Pool Architekten – Haus G



Pool Architekten – Haus J



Pool Architekten – Haus L



Foto: Nick Spoerri



Foto: Nick Spoerri

Fazit pool Architekten

Was ist aus Ihrer Sicht besonders gelungen? Worauf sind Sie stolz?

Wir sind doch stolz, dass uns mit dem Dämmbetonhaus und dem Holzhaus zwei konstruktive Pioniere gelungen sind, die darüber hinaus innen- und aussenräumliche Besonderheiten bergen.

Gibt es etwas, was Sie anders machen würden (Stichwort «lessons learned»)?

Wahrscheinlich würde ich versuchen ein paar Detailfragen weniger eng zu sehen und mit mehr Gelassenheit zu behandeln, im Interesse des Ganzen.

Was wünschen Sie sich für die weitere Entwicklung des Quartiers?

Natürlich wünschen wir dem Quartier, dass es so gelebt wird, wie die Initianten es sich erträumt haben.

Die Pionierbauten – Dämmbeton, Holz und Einsteinmauerwerk

Neben konventionellen Bauweisen entstanden auf dem Hunziker Areal fünf Häuser, die sich durch eine aussergewöhnliche Konstruktion und Materialwahl auszeichnen: Zwei Häuser mit tragenden sichtbar bleibenden Wänden aus massiven Bohlen aus Holz, ein Haus mit monolithischen Dämmbetonwänden und zwei Häuser aus Einsteinmauerwerk. Daraus erhoffte man sich Erkenntnisse über Bauweisen, die ein Potenzial für Nachhaltigkeit in der Erstellung und im Betrieb haben. Die damit gemachten Erfahrungen sind laut Andreas Hofer zwiespältig. Zum einen werden die Messungen zeigen müssen, wie sich die Pilotprojekte im Praxistest in energetischer Hinsicht bewäh-

ren. Auch bezüglich der Kosten wäre gemäss Andreas Hofer eine nachträgliche Rekonstruktion der tatsächlichen Kosten der Pilotbauten hilfreich, um daraus Lehren für die Baupraxis zu ziehen. Ein Fazit lässt sich bereits jetzt ziehen: «Unabhängig von der Wahl der Konstruktion ist es wichtig, systemgerecht zu planen und zu bauen», sagt Andreas Hofer.

Einsteinmauerwerk

Das Produkt Porotherm von ZZ Wancor war in der Wettbewerbs- und Planungsphase von mehr als wohnen noch fast unbekannt. Das architektonische Konzept eines «Backsteinhauses» ohne verputzte Aussenwärmedämmung und die ökologischen Anforderungen sprachen für die Wahl von Porotherm im Rahmen des Einsatzes von noch wenig erprobten Bauweisen für nachhaltige Bauten auf dem Hunziker Areal. Porotherm ist ein ökologisches und rezyklierbares Produkt und ermöglicht eine diffusionsoffene Bauweise. Resultat sind ein gutes Raumklima durch Feuchteregulierung und Wärmespeicherung. Das Produkt zeichnet sich durch eine rasche Austrocknung und geringen Unterhalt aus. Die Erfahrung der Architekten bezüglich des gewählten Einsteinmauerwerks ist grundsätzlich positiv: So können laut Dan Schürch Sekundärkonstruktionen direkt aufgeschraubt oder – im Falle des Putzes – direkt aufgebracht werden. Hoch sei aber der Planungsaufwand: Das Mauerwerk müsse wie ein Sichtmauerwerk geplant werden. Quelle: Element 31, Nachhaltige Konzepte im Hochbau, Faktor Verlag, Zürich, 2014



Schnitt durch die Aussenwand.

Dämmbeton

Das Haus am Hunzikerplatz ist das grösste Gebäude in der Schweiz, das mit Dämmbetonwänden gebaut worden ist. Zur Realisierung wurden die bauphysikalischen und statischen Grenzen ausgelotet. Welche Lehren können Planer und Bauherren daraus ziehen?

Dämmbeton ist ein Sammelbegriff unterschiedlicher Rezepturen, die je nach Hersteller zum Erreichen der gewünschten Dämmwerte gewählt werden. In der Regel werden entweder Schaumglasgranulate, wie bei Haus G, oder Blähton als isolierende Zuschlagsstoffe verwendet. Zur Qualitätssicherung wurden die Bauteile mit einem Hersteller geplant und anschliessend nach Eigenschaften (und nicht nach Zusammensetzung) ausgeschrieben. Dabei können diese von konkurrierenden Herstellern und Betonwerken kaum erfüllt werden, was die Baukosten in die Höhe treibt. Die Marge kommt dem Hersteller zugute, der seinerseits mit einem geringen Skaleneffekt zu kämpfen hat. Immerhin sind die auf diese Weise ausgeschrieben Betone zertifiziert, was zur Akzeptanz bei der Bauherrschaft deutlich beiträgt.

Ohne Kerndämmung

Aus bauphysikalischen Gründen werden Dämmbetonwände meist mit dazwischenliegendem Kerndämmsystem (KDS) ausgeführt. Der Reiz zum monolithischen Bauen führte die Pool Architekten auf dem Hunziker-Areal zur einschichtigen Bauweise. Dies aber war nur möglich, weil der Nachweis des Energieverbrauchs (gemäss SIA 380/1) für das gesamte Areal zu erbringen war und nicht jedes einzelne Gebäude die Vorgaben erfüllen muss. Erwähnenswert ist die zweite Schicht, die von den Befürwortern dieser Bauweise selten thematisiert wird, nämlich die Tiefenhydrophobierung. Dieser Witterungsschutz minimiert die Verschmutzung sowie die Karbonatisierung des porösen Betons und verhindert, dass die Isolationswirkung infolge hoher Betonfeuchtigkeit entfällt. Die Hersteller dieser Schicht geben in der Regel eine 15-jährige Garantie, nach der die Fassade erneut behandelt werden müsste. Ohne periodischen Unterhalt trägt die Bauherrschaft das Risiko frühzeitiger Bewehrungskorrosion und niedrigerer Dämmeigenschaften.

Von der Statik zur Baustelle

Zurzeit sind zwei Festigkeitsklassen (LC8/9 und LC12/13) auf dem Markt erhältlich. Aus statischen Gründen mussten die 44 bis 80 cm mächtigen Aussenwände am Hunziker-Haus für die zwei ersten Stockwerke der höheren Festigkeitsklasse entsprechen. Darüber kam die niedrigere Klasse mit besseren Dämmwerten zum Einsatz. Die Druckfestigkeit der Aussenwände wurde bereits unter Vertikallasten erreicht. Um Schwindrissbildungen im Sichtbeton vorzubeugen, erhielten die Bauteile eine unverhältnismässig hohe Dichte an Stahlbewehrung, nämlich 194 kg/m³ Beton anstatt 100 kg/m³ bei konventionellen Betonwänden. Dadurch erhöht sich die graue Energie (Verweis auf Ökobilanz FA3). Der zähflüssige Frischbeton konnte nur schwer eingebracht werden, was zur Ausbildung einiger Kiesnester führte. Sie wurden nachträglich freigespitzt und mit Dämmmörtel reprofiliert, um der Sichtbetonqualität im Endzustand zu genügen. Dank zunehmender Erfahrung des Baumeisters und mit LC8/9 wurde das Problem teilweise entschärft.

Das Pionierprojekt beweist, dass Dämmbeton marktfähig geworden ist. Verständlicherweise löst es nicht alle Versprechen, die diesem Material aufgebürdet werden. Bei solch hohen Anforderungen an Statik, Bauphysik, Dauerhaftigkeit, Ökologie und Ästhetik reicht eine Schicht – aus welchem Material auch immer – kaum aus.

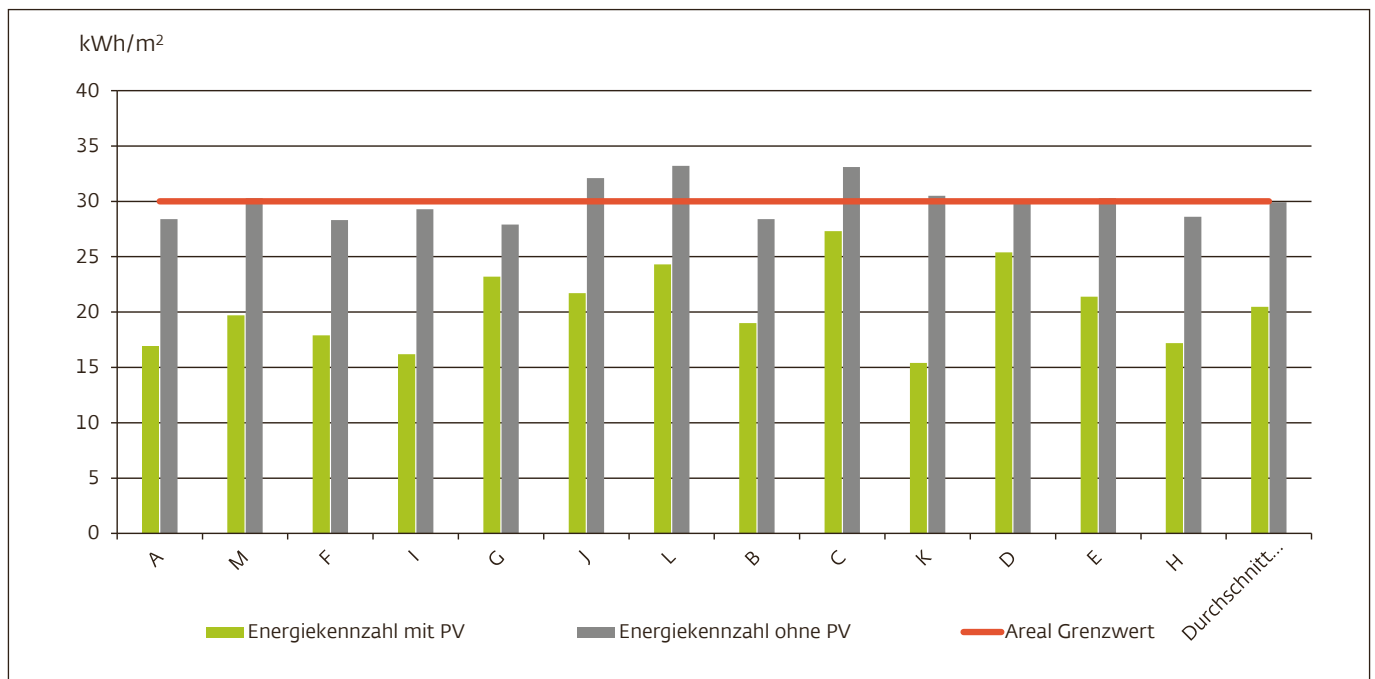
(Quelle: tec21, 27. März 2015, Nr. 13-14, Autor Thomas Ekwall)

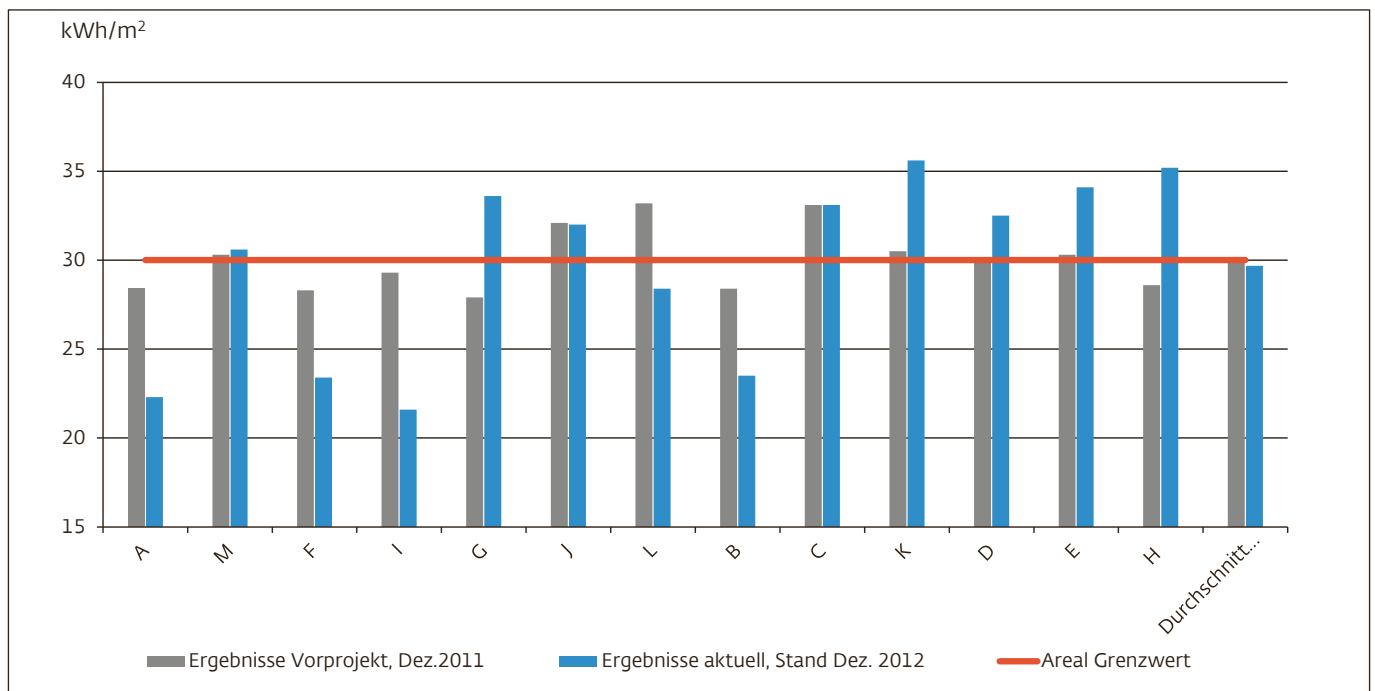
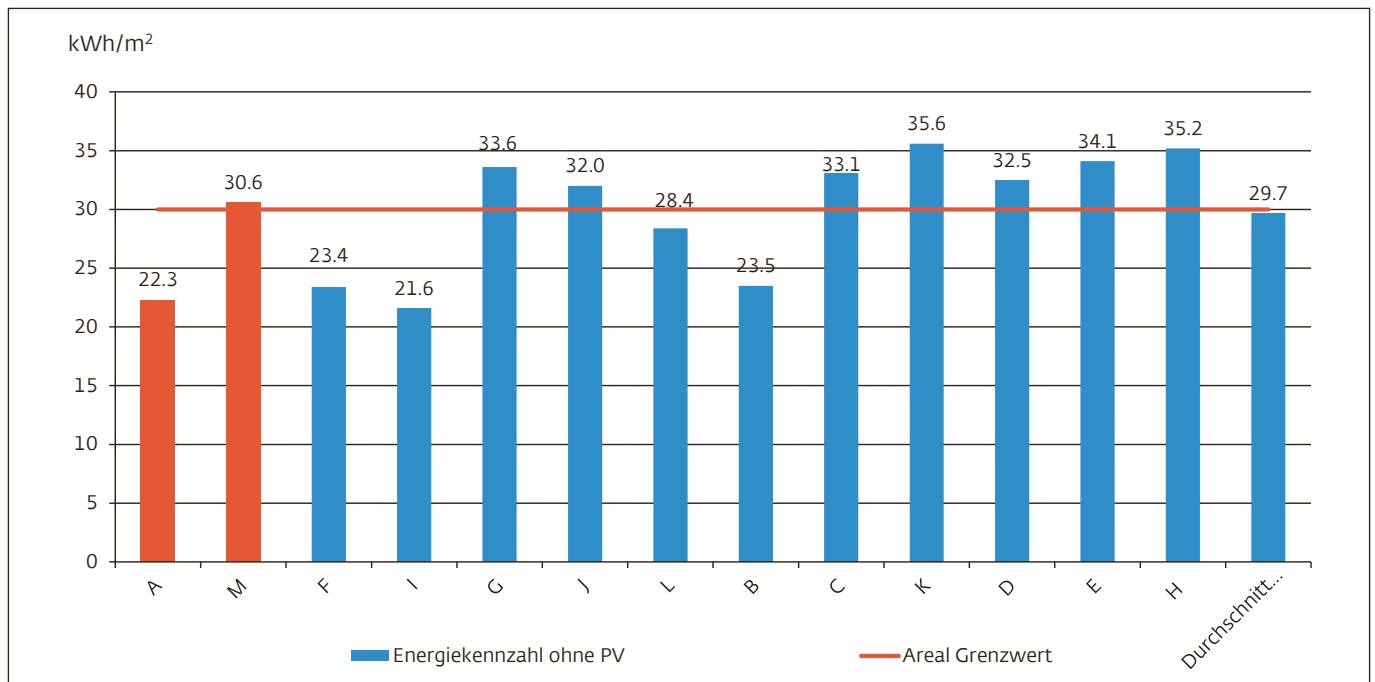
Der Energiestandard

Die Abbildungen zeigen eine Gegenüberstellung der Berechnungen des Heizwärmebedarfs nach SIA 380/1 durch zwei verschiedene Planungsbüros (oben). Die Ergebnisse der Energiekennzahlen nach Minergie-P Stand Vorprojekt Dezember 2011 (unten) sowie Stand Dezember 2012 (Seite 76

oben) sowie die entsprechenden Arealgrenzwerte. Die Abbildung auf Seite 76 unten zeigt eine Gegenüberstellung der Ergebnisse der Energiekennzahlen und der Arealgrenzwerte von 2011 und 2012 (Quelle Lemon Consult GmbH).

Architekt	Haus	Berechnungen Büro Wichser				Berechnungen Lemon Consult			
		EBF [m²]	$Q^{h,li}$ [MJ/m²a]	Q_h [MJ/m²a]	Erfüllung Primär-anforderungen	EBF [m²]	$Q^{h,li}$ [MJ/m²a]	Q_h [MJ/m²a]	Erfüllung Primär-anforderungen
FuturaFrosch	I	3'706	111	88	79.3%	4'403	110	76	69.1%
	F	-	-	-	-	4'533	109	85	78.0%
Duplex	A	5'848	100	77	77.0%	5'666	104	72	69.2%
	M	5'235	105	84	80.0%	5'356	106	78	73.6%
Pool	G	-	-	-	-	6'622	97	91	93.8%
	J	3'489	124	87	70.2%	3'430	118	86	72.9%
	L	4'556	102	80	78.4%	5'584	100	70	70.0%
Miroslav sik	B	5'481	101	66	65.3%	5'048	103	65	63.1%
	C	4'556	102	82	80.4%	4'401	104	75	72.1%
	K	-	-	-	-	5'340	100	63	63.0%
MüllerSigrist	D	5'303	103	74	71.8%	5'369	107	64	59.8%
	E	5'303	103	74	71.8%	5'720	105	71	67.6%
	H	5'303	103	74	71.8%	4'457	106	78	73.6%
Mittelwert (flächengewichtet)				77.8				74.7	

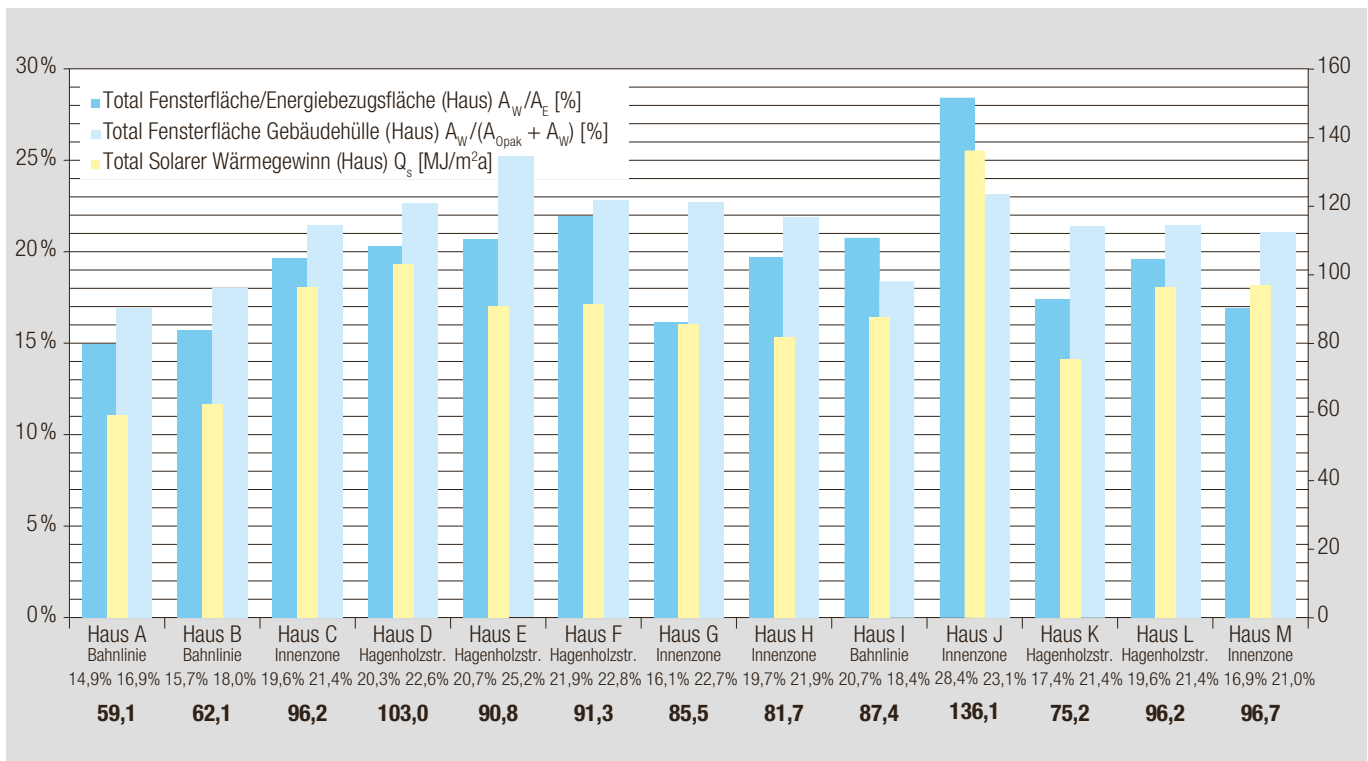




Gute Solarernte

Mehr als wohnen ist auch eine Lektion zum «Planen mit der Sonne», wie ein Vergleich der (passiven) Solargewinne nach SIA 380/1 (Q_s) zeigt. Auffallend ist, dass der spezifische Solargewinn je m^2 Energiebezugsfläche der einzelnen Objekte um den Faktor 2,3 differieren. Haus A weist ein Q_s von 16 kWh/ m^2 aus, Haus J von 38 kWh/ m^2 . Korreliert der Solargewinn mit der spezifischen Fensterfläche? Jein! Zwar ist ein Zusammenhang zwischen Q_s und der spezifischen Fensterfläche – bezogen auf die Gebäudehüllfläche respektive auf die Energiebezugsfläche – erkennbar. Aber offensichtlich sind noch andere Faktoren wirksam, die eine gute Solarernte möglich machen. Hier zeigt sich die Hand des Architekten und der Architektin. Die Grafik illustriert zudem, in welcher Grössenordnung die Solargewinne zu verorten sind. Bei einem Grenzwert für die Minergie-Kennzahl Wärme von plus/minus 30 kWh/ m^2 schaufelt die Sonne zwischen 16 und 38 kWh/ m^2 Wärme in die Häuser. Planen mit der Sonne ist deshalb für nachhaltige Bauten ein Muss! (aus Element 31, Nachhaltige Konzepte im Hochbau, 1. Auflage, Faktor Verlag, Zürich, 2014)

Solare Wärmegewinne
pro Haus im Vergleich
(Quelle: Rolf Hofer,
Carnotech AG).



Mobilität: Anspruch und Wirklichkeit

Was heisst autoarm? Erfahrungen und eine erste Bilanz

Auto

Auf dem Hunziker Areal stehen in der Tiefgarage insgesamt 106 Parkplätze zur Verfügung, 60 Parkplätze liegen oberirdisch (Besuch, Gewerbe, Car-Sharing etc.) 40 Parkplätze in der Tiefgarage wurden aufgrund von Ausnahmegewilligungen (Grund Beruf oder gesundheitliche Indikation, anteilmässig je ca. 50 Prozent) an Bewohnende vermietet. Laut Andreas Hofer gibt es bezüglich der Autohaltung aktuell ein paar wenige Konflikte: Auto wird ausserhalb des Areals parkiert oder ein Partner/eine Partnerin, die nicht im Hunziker Areal wohnt, hat ein Auto, das aber oft auf Besucherparkplätzen dauerparkiert wird. Diese werden seitens der Genossenschaft pragmatisch angegangen, da die Beweisführung wegen des Datenschutzes schwierig ist (siehe auch Text Peter Schmid). Eine weitere Schwierigkeit bezüglich der Mobilität mit dem Auto ist auch die Integration des Gewerbes respektive der öffentlichen Nutzungen. Zum einen brauchen jene oberirdische Parkplätze (die Genossenschaft will das Gewerbe nicht behindern), zum anderen gibt es publikumsintensive Nutzungen wie das kürzlich eröffnete Restaurant Ayverdi's, das praktisch ausschliesslich von motorisierten Gästen besucht wird, oder Gewerbetreibende, die über eine Autoflotte verfügen und damit auf Abstellplätze angewiesen sind. Beide Aspekte haben anlässlich einer Bewohnerversammlung zu Äusserungen geführt, das Mobilitätskonzept funktioniere nicht auf dem Areal. Weiter wurde bemängelt,

der Anteil versiegelter Aussenfläche sei zu gross, gleichzeitig braucht aber jedes Haus einen Behindertenparkplatz in unmittelbarer Nähe. Lösungsansätze werden aktuell diskutiert und das Konzept aufgrund der Erfahrungen angepasst. So ist geplant, die Parkplätze tendenziell eher am Rand des Areals zu platzieren.

Velo

Auch bezüglich der Veloabstellplätze braucht es, wie ursprünglich geplant, angesichts der Vollvermietung Anpassungen, um die vorhandenen Bedürfnisse abzudecken.

Mobilitätsstation

Das Mobilitätskonzept umfasst Besucherparkplätze, einen Mobility-Standort (3 Standplätze) auf dem Areal und Elektrofahrzeuge (Sharing). Eine Mobilitätsstation wird aktuell aufgebaut und soll folgendes Angebot abdecken:

- Elektrovelos (wahlweise mit Anhänger)
- Veloverleih

Die Koordination wickelt die Rezeption des Guest House ab. Geplant ist zudem, seitens Genossenschaft einen Velomechaniker zu beschäftigen, der die Velos der Mobilitätsstation wartet.

ÖV

Der Fahrplan der angrenzenden Buslinie Nr. 781 soll ausgebaut werden. Geplant ist zudem, leistungsfähigere Fahrzeuge einzusetzen. Zudem soll im Zug des Umbaus der Hagenholzstrasse die naheliegende Haltestelle (wird von Keh-

richtverbrennung in Genossenschaftsstrasse umbenannt) leicht verschoben werden.

Fazit

Die klare Vorgabe lautet: kein Auto. Laut Andreas Hofer gibt es eher Kritik seitens der Bewohnenden über zu viele Autos und zu viel versiegelte Fläche auf dem Areal. In diesem Zusammenhang ist ein minimaler Umbau des Aussenraums (Qualität der Flächen etc.) geplant (siehe auch Abschnitt Aussenraum), der auch hinsichtlich Sicherheit

und Schulweg Verbesserungen bringen soll. Wichtig ist aus Sicht von Andreas Hofer, wie sich die Frage der Autofreiheit langfristig entwickeln wird. «Ayverdis beispielsweise ist ein Restaurant, das sich an ein Secondo-Publikum im Raum Zürich-Nord richtet. Für dieses Publikum spielt das Auto eine andere Rolle als für ökoaffine Urbanisten. Grundsätzlich ist maw autoarm, als kultureller Wert», sagt Andreas Hofer, «es stellt sich aber die Frage, wie wir mit Menschen umgehen, für die ein Auto etwas ganz anderes bedeutet?»



Hier hat es auch Platz für Velos: Die grosszügigen Treppenhäuser sind ein Markenzeichen von mehr als wohnen (Foto: Flurina Rothenberger).

Verhalten der Nutzenden

Die 2000-Watt-Gesellschaft muss gelebt werden (Studie von Matthias Probst)

Eine Studie, die Matthias Probst, Umweltwissenschaftler MscETH, für die Genossenschaft mehr als wohnen durchgeführt hat, zeigt, dass die neu erstellten Gebäude auf dem Hunziker Areal nur noch einen kleinen Teil der gesamten Energiebilanz ausmachen (siehe Abbildungen). Fazit seiner Recherchen: Eine 2000-Watt-Gesellschaft ist prinzipiell möglich auf dem Hunziker Areal. Das grösste Potenzial liegt nun beim Nutzerverhalten: Nur so ist laut Probst im neuen Stadtquartier die Realisierung einer 2000-Watt-Gesellschaft möglich. Dafür sollten im Quartierteil spezifische Anreize gesetzt werden. Denn wie die Abbildung unten zeigt: Auch in nachhaltigen Häusern sind je nach Lebensweise unterschiedliche Szenarien möglich (2000 Watt bis über 30 000 Watt pro Person).

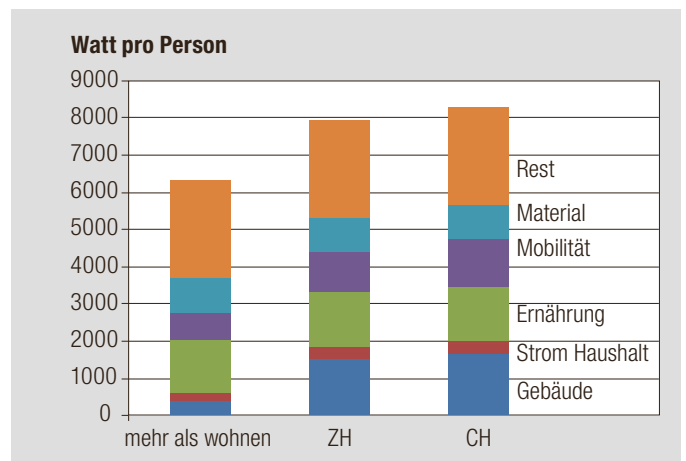
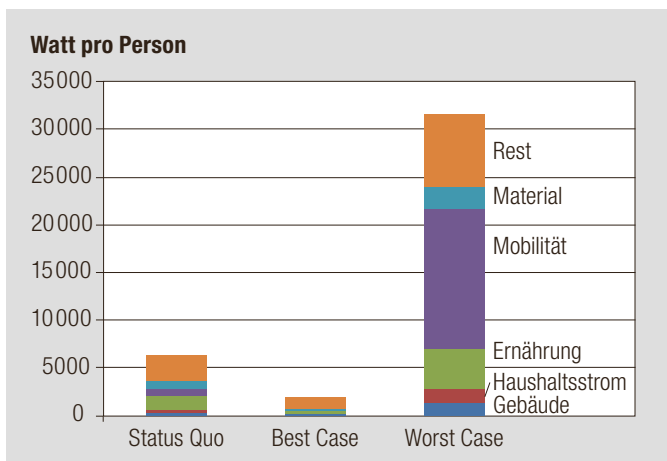
Die wichtigsten Ergebnisse laut Autor der Studie anlässlich der Präsentation im März 2014 im Rahmen einer Nachhaltigkeitsveranstaltung für Interessierte und Mitglieder der Genossenschaft maw:

- Eine 2000-Watt-Gesellschaft ist möglich auf dem Hunziker Areal
- mehr als wohnen hat seine Hausaufgaben gemacht
- Das grösste Potential liegt nun beim Nutzerverhalten
- Ohne Massnahmen auf der Nutzerseite kann es keine 2000-Watt-Gesellschaft auf dem Hunziker Areal geben
- Es lohnt sich, spezifische Anreize im Quartierteil zu setzen
- Nicht alles macht Sinn aber die Fokussierung auf das Wesentliche
- Viele Massnahmen sind sehr einfach umzusetzen
- Es gibt grosse Unterschiede und nicht alle Personen sind gleich
- Wir müssen das Rad nicht neu erfinden, aber bewusst handeln

(Quelle Powerpoint-Präsentation, März 2014, Matthias Probst)

Reduktion der Energiebilanz durch die Bauweise und die Mobilität. Vergleich der Baugenossenschaft mehr als wohnen mit Zürich und der Schweiz (Quelle: Studie von Matthias Probst, Umweltwissenschaftler Msc ETH).

Auswirkung unterschiedlicher Lebensstile auf die Energiebilanz. Status Quo (Durchschnitt), Best Case (sehr nachhaltige Lebensweise) und Worst Case (sehr luxuriöser Lebensstandard).



Nachhaltigkeitsschulung

Das neue Quartier soll auch eine Innovations- und Lernplattform sein. Diese Aufgabe wurde anlässlich der Generalversammlung vom 22. Juni 2015 in den Statuten verankert.

Als konkrete Schritte einer ersten Umsetzung für die Schulung im Bereich Nachhaltigkeit, welche über das Quartier hinaus Beachtung finden soll, ist am 8. Dezember 2015 die Eröffnung eines Empfangszentrums mit Ausstellung geplant. Das inhaltliche Konzept wurde von der Hochschule der Künste Bern entwickelt, das Ausstellungskonzept stammt von Raumprodukt, Axel Simon ist für Recherche und Material besorgt. Das Zentrum soll eine Entlastung für die vielen Führungen bringen, die gegen-

wärtig im Zusammenhang mit dem neu erstellten Quartier auf dem Areal und in den Häusern stattfinden. «Der neue Quartierteil findet aktuell auch über die Landesgrenzen hinaus grosse Beachtung», stellt Andreas Hofer fest. Gleichzeitig soll das Zentrum auch ein Archiv für Dokumente und Materialien etc. sein. Es besteht die Idee, ab 2016 ein Paket für Schulen zum Thema Nachhaltigkeit und Wohnen anzubieten, das eine Präsentation, Führungen etc. umfassen soll.

Das Leben ist in den neuen Quartierteil eingekehrt (Foto: Flurina Rothenberger).



Ökonomie

Geht die Rechnung auf? – Eine erste Bilanz im Gespräch mit Peter Schmid

Die Kosten

Wie hoch sind aktuell die Gesamtkosten für das Projekt auf dem Hunziker Areal?

Das Kostenziel lag zum Zeitpunkt des Abschlusses des TU-Vertrags (2011/2012) bei Gesamtkosten von 176 Millionen Franken. Gelandet sind wir aktuell bei fast 196 Millionen Franken. Das ist eine Differenz von gegen 20 Millionen Franken.

Was sind die Gründe dafür?

Es haben verschiedene Punkte dazu geführt. Zum einen haben wir deutliche Mehrflächen geschaffen. Es wurden beispielsweise Häuser aufgestockt. Zweitens gab es tatsächliche Mehrkosten. Diese haben wir zum Teil selber verursacht, andere konnten wir nicht direkt

beeinflussen. Beispielsweise mussten wir rund 3.5 Millionen Franken zusätzlich für die Kanalisation aufwenden. 2.16 Millionen Franken ha-

ben wir ans Contracting gezahlt, da wir mit der EWZ eingegangen sind. Einen Teil haben wir zu Gunsten des EWZ vorfinanziert, weil wir zu günstigeren Konditionen finanzieren konnten. So konnten wir die Kosten tiefer halten. Weiter hat die Komplexität auf der planerischen Seite zu deutlichen Mehrkosten geführt. Das waren insgesamt ebenfalls rund 4 Millionen Franken. Dazu kommt ein Punkt, den wir völlig unter-

schätzt haben: Die Ausbaukosten für das Gewerbe etc. im Erdgeschoss als Unterstützung für die Startphase des Quartiers. Das waren beispielsweise ca. 800 000 Franken für ein Restaurant, ca. 300 000 Franken für die Bäckerei und 500 000 Franken für Musikräume, für diverse Ausbauten weitere 300 000 Franken. Zusätzlich haben wir den Grundausbau der Gewerberäume erhöht (1.2 Millionen), der Ausbau der Geschäftsstelle kostete 600 000 Franken. Und der Ausbau des Kindergartens kostete weitere 2.5 Millionen Franken ausbauen. Insgesamt sind das ca. 6.2 Millionen.

Sind Sie mit dieser aktuellen Bilanz zufrieden?

Ein grosser Teil dieser Kosten sind ertragswirksam, was bedeutet, dass am Schluss nur rund 7 der 20 Millionen Franken effektive Mehrkosten sind. Im Vergleich zur Gesamtsumme sind das 3.5 Prozent. Das war nur möglich weil wir auf der anderen Seite auch sehr viele Einsparungen gemacht haben. Angesichts der Komplexität des Projekts können wir damit sehr zufrieden sein. Aber das Ziel war ja eigentlich, einen möglichst tiefen Benchmark für die Gesamtkosten zu setzen. Das ist uns nicht in diesem Mass gelungen, wie wir das eigentlich wollten. Aktuell sind wir bei ca. 3800 Franken pro m² HNF.

«Der grössere Teil der 20 Millionen Franken Mehrkosten ist ertragswirksam.»

Was war denn das ursprüngliche Ziel für den Benchmark?

Das Ziel lag bei 3600 Franken pro m² HNF mit 3200 Franken pro m² HNF für die reinen Baukosten. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, die Kostenstruktur der Bauherrenleistung dieses Projekts zu kennen und zu sehen, was nicht vergleichbar ist. Zunächst hatten wir wie andere Projekte auch den Wettbewerb. Aber dann folgte die sogenannte Dialogphase – in dieser Form eine Novum – die Zusatzkosten ausgelöst hat. Gewisse Planerleistungen haben zunächst wir als Genossenschaft bezahlt, dann übernahm die Totalunternehmung Steiner TU. Auch hier entstanden Zusatzkosten, weil die Abgrenzung sehr schwierig und der Aufwand dafür grösser als geplant war. Einen weiteren Anteil machen die Finanzierung und die Bauherrenleistungen aus. Momentan haben wir Glück, weil die Finanzierungskosten insgesamt sehr tief sind. Aber die Bauherrenleistungen sind relativ umfangreich: Wir haben auf dem Areal eine Geschäftsstelle aufgebaut und partizipative Prozesse moderiert. Das hat ebenfalls Zusatzkosten generiert. Dazu kommt die Kunst am Bau, die technischen und baulichen Innovationen in die wir investiert haben. Das sind alles Aspekte, welche das Projekt verteuert haben. Die Verteuerung ist zudem auch Ausdruck der Komplexität, diese hat sowohl uns als auch Steiner AG einiges gekostet. Das haben wir unterschätzt.

Wie hätten die Kosten denn zusätzlich gesenkt werden können?

Wenn wir als Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ hier eine Siedlung gebaut hätten, hätten wir wahrschein-

lich nicht die gleiche Qualität und Diversität erreicht, das Ganze wäre aber sicher gegen 15 Prozent günstiger gekommen: Mit nur einem Architekturbüro hätten wir vielleicht 5 Prozent eingespart. Der Innovationscharakter des Quartiers hat geschätzt 5 bis 10 Prozent gekostet. Würden wir dies abziehen, sind wir bei 3300 bis 3500 Franken pro m² HNF. Und dies mit

Minergie-P-Eco als Energie-Standard. Das städtische Rechnungssystem fängt wie ich gehört habe bei 4000 Franken pro m² HNF an. Wir liegen mit all diesen Zusatzleistungen noch darunter. Das ist eigentlich die Essenz des Ganzen und beweist: Ein Quartier mit einer hohen ökologischen und sozialen Qualität und Nachhaltigkeit kann man kostengünstig bauen und so auch die ökonomische Nachhaltigkeit umsetzen. Das wollten und konnten wir beweisen.

Haben Sie aus Ihrer Sicht das Ziel erreicht?

Ja, so gesehen schon. Was sehr geholfen hat, war das TU-Modell. Mit dem TU-Modell liessen sich die Mehrkosten begrenzen (Pauschale). Der Steiner AG mussten wir aber mit einer Nachverhandlung des Vertrags entgegenkommen.

Musste man bei der eigentlichen Umsetzung aus Kostengründen vieles anders realisieren als geplant? Oder lag das im Rahmen?

Natürlich hat man gespart. Gleichzeitig haben wir uns höhere ökonomische Effekte von der Standardisierung erhofft.

«Der Innovationscharakter des Quartier-teils hat 5 bis 10 Prozent gekostet.»

Diese konnte aufgrund der Komplexität des Prozesses und der insgesamt fünf involvierten Architekturbüros nicht im geplanten Mass realisiert werden. Geld haben wir auch bei der ganzen Fachplanung von Heizung, Lüftung und Klimatechnik verloren, weil wir Systeme realisieren wollten, die nicht dem gängigen Standard entsprechen. Das hat übrigens auch viele Nerven gekostet. Heute wissen wir, wie wir die Kosten noch deutlicher hätten reduzieren können – zum Beispiel durch den Verzicht auf die Holzbauten. Aber auf der anderen Seite haben wir durch die Vielfältigkeit auch einen Wert erhalten, der nachhaltig ist und sich auch ökonomisch auszahlen kann. Dies, indem die Vielfältigkeit

«Das Eigenkapital für
das 200-Millionen-
Projekt beträgt 2.4
Millionen Franken.»

zu mehr Lebensqualität im Quartier führt. Rückblickend würde ich sagen. Wir haben nicht etwas falsch gemacht, aber wir hätten ge-

wisse Dinge noch besser machen können. Das sieht man erst im Nachhinein, das ist das Spannende und daraus lernt man. Ich bin in einer anderen Funktion gerade mit Steiner zusammen an einem anderen Projekt in Bülach, wo ein ähnliches städtebauliches Konzept umgesetzt wird. Dort können wir erste Erkenntnisse einfließen lassen und damit viel Geld sparen. Das ist das, was man aktuell zu den Kosten sagen kann. Wir beabsichtigen, eine weitere vertiefte Analyse bezüglich Kosten zu machen: Zum einen möchten wir zusammen mit Steiner, der intern alle Daten zusammenträgt, einen Workshop machen, um zu den einzelnen Häusern und den entsprechenden Technologien Aussa-

gen auch ökonomischer Art machen zu können. Das ist ein Teil unserer Innovationsplattform und soll ein kleines Forschungsprojekt geben. Zweitens machen wir jetzt unsere interne Auswertung, sobald wir die Bauabrechnung fertig erstellt haben. Der jetzige Stand ist eine Grobbeurteilung, die nach der Bauabrechnung noch verfeinert werden kann, aber in der Grundaussage ist die aktuelle Beurteilung richtig.

Die Finanzierung

Gibt es bezüglich Finanzierung weitere erwähnenswerte Aspekte? Im Sinne eines ersten Fazits?

Wir können zufrieden sein. Mit ursprünglich 2.4 Millionen Eigenkapital fast ein 200-Millionen-Projekt zu realisieren, ist nicht ganz üblich. Wir haben damals einen extrem guten Vertrag abschliessen können, was die Margen betrifft. Wir wären heute sicher bei 80 und nicht bei 65 Basispunkten. Zudem ist es gelungen, zwei günstige langfristige EGW-Anleihen zu erhalten. Man muss ganz klar sehen: Das Projekt ist nur zu Stande gekommen, weil es die Finanzierungsinstrumente der Wohnbauförderung gibt. Ohne Fonds de roulement, ohne EGW und ohne die Subventionierung wäre es viel schwieriger gewesen. Bei den Banken sind wir dank dem nun unter 65 Prozent des Anlagewerts. Das liegt im Erst-Hypotheken-Bereich. Diese sind zudem zinsgünstig. Nur so haben wir ab nächstem Jahr eine so tiefe durchschnittliche Verzinsung erreicht.

Kommentar zur Tabelle der Finanzierung

■ Mieter und Mieterinnen bezahlen als Genossenschaftskapital 250 Franken pro m² HNF, jetzt sind es rund 48'000 m² HNF, das Anteilkapital wird also eher höher sein.

■ Fonds de roulement: Hier ist die Genossenschaft bereits am zurückzahlen.

■ Wohnbauförderungskredite: In der Tabelle ist die Endfinanzierung dargestellt. Diese leisten in der Regel aber nur eine Anzahlung von 70 bis 80 Prozent, der Rest kommt erst nach Genehmigung der Bauabrechnung, was bedeutet, dass die Genossenschaft diesen Teil vorfinanzieren muss.

■ Der Anteil der Pensionskasse der Stadt Zürich wird im Moment noch durch die Bank finanziert. Das Darlehen wird erst nach Vorliegen der Bauabrechnung ausbezahlt.

■ EGW: Hier konnte man zwei zinsgünstige Anleihen auf 15 Jahre aufnehmen.

■ Der Bankkredit umfasst insgesamt 109 Millionen, die sich aber bezüglich Finanzierung unterscheiden (konsortial, das heisst, es stehen vier Banken dahinter: UBS, ZKB, Migrosbank und ABS).

■ Der durchschnittliche Verzinsungsgrad ab 2016 beträgt rund 1.7 %.

■ Weil 100 Millionen gewappt wurden, fallen wegen des derzeit negativen Liborsatzes aktuell weitere Kosten an. Bei einem negativen Zins von 0.75 % macht dies für 750'000 Franken Mehrkosten aus. 2012 wurden Swaps gekauft, um die ganze Finanzierung auf 10 bis 20 Jahre zu sichern. Es wurde nie mit einem negativen Libor gerechnet. Sobald die Zinsen steigen, sichern diese SWAPS jedoch das Zinsveränderungsrisiko gegen oben ab.

■ Somit sind 135 Millionen Franken auf 10 bis 20 Jahre gestaffelt und auf einen maximalen Zins fixiert. Mit einem höheren Referenzzins und höheren Mieteinnahmen würde man einen Finanzierungsgewinn machen. Dieser würde erlauben schneller abzuschreiben und mehr Rückstellungen machen zu können und den das Fremdkapital zu reduzieren. Dies würde die künftigen Risiken aus höheren Zinsen senken.

mehr als wohnen

31.10.2015-ps

Finanzierung Hunziker mit allen Pfandbriefen und Rangfolge

	CHF Mio.	in %	kum	Zinssatz	Zins/a	Laufdauer	Rang
Anteilkapital juristische Personen	2'400'000	1.22%		0.75%	18'000.00	unbegr	kein
AK Stadt Zürich	1'100'000	0.56%	1.79%	0.75%	8'250.00	unbegr	kein
AK Mieter/innen	8'881'490	4.53%	6.32%	0.75%	66'611.18	unbegr	kein
Total Eigenkapital	12'381'490	6.32%					
Fonds de roulement (WFG CH)	13'260'000	6.77%	13%	1.00%	132'600.00	in 20 J. amort	4. Rang
Wohnbauförderung Kanton	8'178'510	4.17%	17%	0.00%	-	in 20 J. amort	3. Rang
Wohnbauförderung Stadt	8'180'000	4.17%	21%	0.00%	-	in 30 J. amort	3. Rang
Pensionskasse Stadt Zürich variabel	10'000'000	5.10%	27%	1.25%	125'000.00	variabel	2. Rang
EGW	35'000'000	17.86%	44%	1.40%	490'000.00	15 Jahre	2. Rang
Bankenkonsortium gewappt *	100'000'000	51.02%	95%	2.10%	2'100'000.00	gestuft bis 2032	1. Rang
Bankenkonsortium Libor**	9'000'000	4.59%	100%	0.65%	58'500.00	kurzfristig	1. Rang
Total Fremdkapital	183'618'510.00	93.68%					
Total Finanzierung	196'000'000.00	100.00%			2'998'961.18		
Pfandbrief Stadt Zürich	3'102'561	(Sicherung BR Zins)					5. Rang
Durchschn. Zinssatz ohne negativer Libor und Rückzahlungen ab 1.1.2015 ohne WFG Darlehen							1.67%

* Bis 31.12.2015 2.4% da Baukredit 0.3% höher ist + negativer Libor. Swapsatz 1.45%

* gerechnet Marge 0.65% Plus kurzfristiger Libor 0.05%, derzeit 0%, bis Ende 2015 +0.3% da höherer Baukredit

Die Mieten

Das reine Anteilkapital (= Eigenmittel, die jedes Genossenschaftsmitglied einbringen muss) beträgt 250 Franken pro Quadratmeter. Die Genossenschaft verfügt jetzt über mehr Anteilkapital als ursprünglich gerechnet. Erstaunt hat Peter Schmid, dass der grösste Teil der Mietenden ihren Anteil mit eigenen Mitteln oder über die Pensionskasse finanziert haben: «Wir haben gedacht, dass viele Leute ratenweise zahlen würden, aber es sind wenige, unter 10 Prozent.

**«Ich gehe davon aus,
dass wir die Mieten
um 5 bis 10 Prozent
senken können.»**

Ohne Pensionskassengelder wäre es für viele schwierig gewesen. Oder dann waren es auch Fürsorgeorganisationen, welche Anteilkapital eingezahlt haben

und Mietzinsgarantien übernommen haben. Das ist auch eine Erkenntnis: Bei Neubauten ist es wichtig, dass man diese Möglichkeiten hat.»

Die ersten Kalkulationen lagen im Schnitt bei einer Miete von 220 Fran-

ken pro Quadratmeter HNF. «Die provisorischen Berechnungen haben wir auf einem Finanzierungssatz von 2 Prozent gemacht», so Peter Schmid, «darin haben wir auch Reserven eingerechnet für die Erstvermietung. Nun wird der definitive Mietzins von der Schlussabrechnung abhängen, vom Anlagewert und insbesondere vom Gebäudeversicherungswert. Diesen kennen wir aktuell noch nicht. Wahrscheinlich wird der Gebäudeversicherungswert tiefer sein, als wir angenommen haben. Das würde dazu führen, dass wir weniger Rückstellungen machen können in den Erneuerungsfonds.»

Was ist Ihr aktuelles Fazit bezüglich der Mietzinse?

Sobald alle erwähnten Zahlen vorliegen, können wir sagen, wie es mit den Mieten aussieht. Ich gehe davon aus, dass wir diese im besten Fall in den nächsten Jahren um 5 bis 10 Prozent senken können. Es hängt auch davon ab, ob wir weiterhin Negativzinsen haben. Was die Gewerberäume betrifft, haben wir diese auf der Grundlage einer Kostenmieten kalkuliert Restaurants und gewisse andere Nutzungen haben zusätzlich noch Staffelmieten (Anfangsvergünstigungen). Das machen wir allerdings nur bei Quartiernutzflächen, weil das diese sind, die wir hier haben wollen. Ein Restaurant und eine Bäckerei sind wichtig. Wir brauchen das Gewerbe nicht als Cash-Cow, wie es sonst üblicherweise läuft. Das ist ein Konzept, welches helfen soll, das Quartier zu beleben.

Die Allmendräume werden zum Teil ebenfalls vermietet: Dort dient die Miete nur dazu, die Betriebskosten zu decken (Reinigung, Material etc.).

Das Mietzinsmodell der Stadt Zürich

Der Mietzins der Stadt Zürich setzt sich zusammen aus einem Finanzierungsteil und einen Betriebsteil.

Der Finanzierungsteil ist gleich Referenzzins mal Anlagewert (Investition), im Fall von maw also 1.75 Prozent mal 196 Millionen Franken. Die Betriebskosten rechnen sich wie folgt: Eine bestimmte Quote mal Gebäudeversicherungswert (GVW), im Fall von maw 3.25 Prozent mal GVW. Dieser Teil dient zur Bezahlung aller Rückstellungen, Erneuerungsfonds, Abschreibungen, Verwaltungskosten, Betriebskosten etc. Dann kommt der Zins für den Baurechtsvertrag dazu. Alle Teile zusammen ergeben die höchst zulässige Mietzinssumme (minus Vergünstigungsleistungen).

Wie beteiligen sich die Bewohnenden an Kosten, die dem Quartier zu Gute kommen?

Wir hatten letztes Jahr eine ausserordentliche GV, wo wir in den Statuten den Zweck der Innovations- und Lernplattform festgeschrieben haben. 1 Prozent der Miete muss dafür ausgegeben werden. Rund 1.5 Prozent der Miete decken die Mieten der Allmendräume ab und sind ebenfalls in der Miete enthalten. Zusätzlich haben wir einen Solidaritätsbeitrag eingeführt: 10 bis 30 Franken pro Person, je nach Einkommen. Wir liegen – alles zusammenge-rechnet – eher an der oberen Grenze. 4 Prozent einer Miete von 2000 Franken machen doch rund 80 Franken aus.

Das Mietrecht

Wie sieht es mit rechtlichen Fragen bezüglich Mieten etc. aus?

Das ist im Rechnungsreglement der Stadt Zürich geregelt. Wir unterste-

hen der Mietzinsaufsicht der Stadt. Das heisst, nur unsere Nebenkosten können beim Mietge-

richt eingeklagt werden. Diese sind aber nach dem Rechnungs-reglement der Stadt Zürich sehr einfach zusam-mengesetzt. Sie

umfassen nur Allgemeinstrom, Warmwasser, Heizung und Putzen. Die Hauswartung ist im Mietzins inbegriffen. Es ist ein sehr einfaches System.

Wie sieht es mit der Frage bezüglich des Verzichts auf ein Auto aus?

Die Frage des Autobesitzes ist in den Statuten der Genossenschaft geregelt. Dadurch können wir jemanden ausschliessen, der die Vereinbarung nicht einhält. Das ist ein Kündigungsgrund. Das haben wir mietrechtlich abgeklärt,

«Insgesamt zahlen die Mietenden ca. 4 Prozent Genossenschaftsbeiträge.»

Mietzinsübersicht
Hunzikerareal

Anzahl Zimmer	Nettomiete min.	Nettomiete max.	Nettomiete subv. min.	Nettomiete subv. max.	Fläche in m² min.	Fläche in m² max.	Anzahl Wohnungen
1	Fr. 660.00	Fr. 950.00	-	-	31	43	12
2-2.5	Fr. 980.00	Fr. 1'450.00	Fr. 850.00	Fr. 1'050.00	49	70	44
3-3.5	Fr. 1'330.00	Fr. 1'930.00	Fr. 1'060.00	Fr. 1'250.00	73	93	96
4.5	Fr. 1'670.00	Fr. 2'480.00	Fr. 1'170.00	Fr. 1'670.00	94	123	136
5.5	Fr. 2'040.00	Fr. 2'550.00	Fr. 1'350.00	Fr. 1'790.00	118	136	41
6.5	Fr. 2'290.00	Fr. 2'790.00	Fr. 1'690.00	Fr. 2'020.00	135	153	15
7.5	Fr. 3'340.00	Fr. 3'340.00	-	-	179	179	1
WG 8.5	Fr. 4'210.00	Fr. 4'480.00	-	-	228	238	3
WG 9.5	Fr. 4'320.00	Fr. 4'500.00	-	-	229	253	3
WG 12.5	Fr. 5'720.00	Fr. 5'940.00	-	-	305	318	3
Sat. 10.5	Fr. 5'990.00	Fr. 6'430.00	-	-	324	324	5
Sat. 11.5	Fr. 6'050.00	Fr. 6'050.00	-	-	322	322	1
Sat. 12.5	Fr. 7'180.00	Fr. 7'730.00	-	-	400	400	5
Sat. 9.5	Fr. 5'190.00	Fr. 5'190.00	-	-	275	275	1
Sat. 13	Fr. 6'190.00	Fr. 6'190.00	-	-	341	341	1
Sat. 13.5	Fr. 7'210.00	Fr. 7'340.00	-	-	377	382	3

370

aber es gibt in der Schweiz noch keinen Musterprozess. Der Mieterverband befürwortet autoarmes Wohnen und unterstützt uns politisch. Es gibt natürlich einige Wenige, die versuchen, diese Regelung zu umgehen. Und wir haben ein Problem mit dem Controlling und in der Durchsetzung: Weder die Polizei noch das Strassenverkehrsamt sagen uns auf Grund des Autokennzeichens, wem das Auto gehört (Datenschutz). Das heisst, wir können den Autohalter nicht ausfindig machen, wenn ein Auto dasteht. Wir

«Um die Höhe der effektiven Betriebskosten zu kennen, braucht es Zeit.»

können höchstens sagen, wenn es immer da steht, ist es nicht mehr Gast und wir können es büssen oder abschleppen lassen. Dann müsste der andere nachweisen, dass er ein Gast ist. Weiter können wir abfragen, wer eine blaue Karte besitzt, aber auch diese Information erhalten wir nur summarisch.

Gibt es andere rechtliche Aspekte, die Sie beschäftigen?

Ein wirklicher Graubereich, in dem wir uns befinden, ist die Frage der Datenerhebung, beispielsweise des Stromverbrauchs. Es haben zwar alle Mietenden unterschrieben, dass sie uns die Daten zur Verfügung stellen. Wir brauchen sie aggregiert, aber trotzdem, ein Gericht könnte das auch anders beurteilen. Das Warmwasser müssen wir feststellen können für die Abrechnung, das ist gesetzlich vorgeschrieben. Für den Strom existiert nichts Vergleichbares.

Die Betriebskosten – ein Blick in die Zukunft aus ökonomischer Sicht

Wie schätzen Sie die anfallenden Betriebskosten ein?

Die Höhe der effektiven Betriebskosten interessiert uns sehr: Wir haben unsere Betriebskosten nach der Kostenstatistik der gemeinnützigen Wohnbauträger budgetiert. Es gibt aber eigentlich kein Beispiel, auf das wir abstellen können. Wir haben einerseits keine Hochtechnologie (LED-Lampen, die langfristig haltbar sind), wir haben eine Aussenfläche, die einfach gepflegt werden kann, wir haben grosse Baukörper mit einem Lift für 40 Wohnungen (Liftgebühren, Servicekosten sind tief), wir haben wenig Allgemeinstrom in der Umgebung etc. Gleichzeitig haben wir natürlich auch Mehrkosten: Wir beschäftigen eine Leiterin Partizipation und haben eine Rezeption. Hier wird sich zeigen, wieviel wir über den Hotelsertrag bezahlen können. Ein weiterer Punkt ist die Öffentlichkeitsarbeit. Aktuell haben wir 3 bis 4 Führungen pro Woche. Auch das sind Personalkosten. Falls wir effektiv höhere Betriebskosten haben sollten, können wir über ein Gesuch bei der Stadt Zürich die Erhöhung der entsprechenden Quote beantragen. Das wird sich zeigen, vielleicht egalisiert es sich auch. Es braucht nun Zeit (ein bis zwei Jahre), um diesbezüglich genauere Angaben zu erhalten. Denn auch der Unterhalt läuft aktuell noch über Garantieleistungen.

Der Baurechtszins

Was wissen Sie aktuell bezüglich dem Baurechtszins?

Der Baurechtszins ist momentan relativ hoch, er liegt über 3 Prozent. Er wird nur alle 5 Jahre angepasst. Der Landwert wird erst mit der Bauabrechnung bestimmt (17 Prozent bei Wohnen und Gewerbe und 11 Prozent bei den subventionierten Wohnungen). Bei der Bestimmung des Landwerts werden sich viele Fragen stellen. Es gibt viele Zusatzaufwendungen, die nicht angerechnet werden können: Wir haben deutlich höhere Energielevels, wir haben Kunst am Bau, wir haben Innovation, den Aufbau einer Geschäftsstelle, die Mehrkosten des Baugrunds. Das hat dann wiederum einen Einfluss auf die Kosten der Mieten.

Man wollte das Land ja einmal verkaufen und die Stadt hätte dafür 1500 Franken pro m² erhalten. Ich prognostiziere, dass wir einen recht hohen Landwert zahlen müssen, wenn wir alle Gegenleistungen herausrechnen. Zusätzlich haben wir eine schlechtere Heimfalllösung (wir erhalten nichts) als bei privaten Baurechtsverträgen und müssen die Kostenmiete anwenden. Fazit: Wir zahlen unter Berücksichtigung unserer Leistungen und der Eigentumseinschränkungen einen absolut kostendeckenden marktfähigen Baurechtszins, was das Argument widerlegt, der genossenschaftliche Wohnungsbau werde subventioniert.

«Ich stelle fest, dass wir einen absolut kostendeckenden Baurechtszins zahlen.»

Mehr als wohnen hat aus einem unwirtschaftlichen Ort einen Quartierteil mit Kraft und Ausstrahlung geschaffen (Foto: Flurina Rothenberger).



Schlusspunkt und Ausblick

Das Experiment im Alltagstest – ein erstes Fazit. Gespräch mit Andreas Hofer und Peter Schmid, Geschäftsleitung der Genossenschaft maw.

Wie sieht aus Ihrer Sicht das aktuelle Stimmungsbild aus? Was hören Sie beispielsweise von Bewohnern und Bewohnerinnen?

Peter Schmid: Ich spreche oft mit Menschen auf dem Gelände. Da erhalte ich viele gute Rückmeldungen. Es entwickeln sich Nachbarschaften und es haben sich in vielen Häusern gute Netzwerke ergeben. Natürlich hängt das

auch von der Zusammensetzung der Bewohnenden des Hauses ab und von der Qualität der Beziehungen, die sich ergeben können.

Ich höre viel Positives. Aber es gibt jetzt auch einige, die realisieren, dass sich Komfortansprüche von beispielsweise 24 Grad Wohnungstemperatur aufgrund der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft nicht erfüllen lassen. Das wird über kurz oder lang zu Wechsels führen, wie in anderen neuen Siedlungen übrigens auch: In den ersten drei, vier Jahren ist die Fluktuation in der Regel erhöht, bis sich das Quartier eingependelt hat.

Andreas Hofer: Bei dem, was uns Bewohner und Bewohnerinnen sagen, fehlt etwas die Mitte. Entweder

beschwert sich jemand oder es sind Leute, die sehr begeistert, fast euphorisch sind. Das Hunziker Areal ist zwar kein Pionierprojekt wie die Kalkbreite, auf das man zehn Jahre gewartet hat, aber ich höre sehr viel Positives, auch zur Architektur. Die Leute staunen, wie viel bereits funktioniert, auch bezüglich der Nutzung des Erdgeschosses. Es ist wahrscheinlich eines der ersten Projekte in Zürich Nord, in das Leute aus den Kreisen 4, 5 oder 3 ziehen und positiv überrascht sind über die Möglichkeiten, die sich ihnen bieten.

Peter Schmid: Auch Nicht-Architekten spüren die Stimmung des Ortes. Viele sagen, der Ort habe eine Ausstrahlung. Das ist besonders auch die Wirkung der Architektur. Der Ort schafft mit den verschiedenen Häusern eine Identität. Es gefällt den Menschen hier.

Der grösste Teil der 1200 Bewohnenden kennt die Geschichte und die Hintergründe nicht, die für die Entwicklung und Umsetzung des Quartierteils wesentlich waren. Ist für diese trotzdem nachvollziehbar, welcher Geist und welche Inhalte darin stecken?

Peter Schmid: Die günstigen Wohnpreise waren für viele das entscheidende Kriterium, um in eine Woh-

«Viele sagen, der Ort
habe eine Ausstrahlung.
Das bewirkt
auch die Architektur.»

nung auf dem Hunziker Areal zu ziehen. Wir haben fast 50 Prozent Menschen mit Migrationshintergrund und wir haben 20 Prozent subventionierte Wohnungen. Der Ort selbst war bis vor kurzem eher suspekt. Diejenigen, die wegen des inhaltlichen Konzepts hergezogen sind, bilden eine Minderheit. Es gibt einen Kern von 100 bis 200 Leuten, die in den Quartiergruppen aktiv sind und quasi ein Sozialisierungselement bilden. Hierbei trifft man sich; etwa um sich für ein gemeinsames Anliegen einzusetzen – sei dies die Gestaltung des Aussenraums oder die Gründung eines Babytreffs. Das sind wichtige Sozialisierungsfaktoren, die einer wachsenden Zahl von Leuten helfen, sich an diesem neuen Ort zu orientieren respektive sozial zu definieren. Auch diejenigen, die in erster Linie wegen einer zahlbaren Wohnung gekommen sind, können in dieses System hineinwachsen. Diese allmähliche Identifikation nach dem Einzug stelle ich auch bei anderen neuen Siedlungen fest: Man wird eben nicht als Genossenschaftsmitglied geboren, sondern als solches sozialisiert.

Andreas Hofer: Es wird deshalb in den nächsten Jahren spannend zu beobachten sein: Erkennen Menschen, die nun erstmals eine solche Option zum Zusammenleben besitzen, welche Möglichkeiten der Aneignung und der Selbstorganisation vorhanden sind? Gerade Menschen, die wirtschaftlich keinen starken Status besitzen, können hier sehr viel aufbauen. Es sind aber auch sehr viele hergezogen, die noch nie in einer Genossenschaft gewohnt haben. Da wird einiges an Integrationsleistung bereitzustellen sein, wobei es sicher auch zu Konflikten kommen wird.



Andreas Hofer

«Die Bewohnenden können hier sehr viel selber aufbauen und beeinflussen.»

Peter Schmid: Das ist ein Sozialexperiment von mehr als wohnen.

Und welche Reaktionen erhalten Sie aus angrenzenden Wohnquartieren?

Andreas Hofer: Aus dem Glattpark gab es erste Reaktionen oder Anfragen. Im Moment ist die Nachfrage nach Räumlichkeiten für Seminare oder Sitzungen sehr hoch, beispielsweise durch Unternehmen aus der näheren Umgebung. Beispielsweise bucht das Holcim-Management unsere, wobei da auch das Gästehaus eine gewisse Rolle spielt. Gegenwärtig bieten wir zudem den attraktivsten Ort in Leutschenbach, um sich hinzusetzen und einen Kaffee zu trinken. Kontakte mit anderen Genossenschaften in Schwamendingen gab es meines Wissens noch kaum. Das ist etwas, was sich sicher noch entwi-



Peter Schmid

«Wir sind alle selbst so überrascht, was bereits alles geboten wird.»

ckeln wird. Zudem sind erste Kontakte zum Asyl-Container-Dorf auf dem Heinenken-Areal gegenüber der Hagenholzstrasse entstanden. Diesbezüglich äussern Bewohnende auf dem Hunziker Areal aber auch Bedenken, dass unsere Infrastruktur überrollt wird, weil die Nachbarschaft nichts Vergleichbares vorzuweisen hat. Doch das Beispiel beweist, dass die Funktion als Quartierzentrum in Zukunft sicher noch stärker beansprucht wird.

Peter Schmid: Ich habe letzthin einen Anlass der IG pro züri 12 besucht; die Reaktionen aus Politikerkreisen und des Quartiersvereins Schwamendingen sind sehr gut. Auch die Präsidentin der Kreisschulpflege Schwamendingen, wozu das benachbarte Schulhaus Leutschenbach gehört, findet das, was

hier entstanden ist, extrem positiv. Insgesamt wird der neue Quartierteil als Aufwertung mit urbaner Ausstrahlung wahrgenommen. Ich habe bis jetzt eigentlich nichts wirklich Negatives gehört. Vereinzelt finden Leute höchstens, es habe zu viel Asphalt und Beton und der Aussenraum wirke karg.

Sind auch Reaktionen zu vernehmen, die auf zu hohe ideelle Erwartungen an die Genossenschaft zurückzuführen sind? Etwa weil die Genossenschaft als Musterschülerin verstanden wird, die überall das Beste leisten soll?

Peter Schmid: Solche Perfektions-Ansprüche nehmen wir keine wahr. Wir sind alle selbst so überrascht, was bereits alles geboten wird.

Andreas Hofer: Genau. Das bisherige Echo lässt eher auf die allgemeine Überraschung schliessen, dass es bereits so gut klappt. Anfänglich haben alle gesagt, dass schafft ihr nie mit diesem Gewerbe. Jetzt sind auf dem Areal zwei Restaurants und weitere, sehr attraktive Nutzungen ansässig geworden. Dazu gehören etwa Christoph Homberger mit dem Musik-Ess-Salon sowie dem initiierten Kinderchor oder Dan Suter mit dem bei vielen Schweizer Künstlern bekannten Tonstudio echochamber. Ayverdi's haben eine spezielle Kebab-Filiale eröffnet. Und es gibt viele Leute, die aufs Hunziker Areal gezogen sind, weil sie hier gleichzeitig Wohnen und Arbeiten können.

Peter Schmid: Ein einziger Gewerberaum ist noch zu vermieten. Einen solchen guten Vermietungsstand gibt es in dieser Umgebung nirgendwo. Wir müssen uns nun schon überlegen, wie wir die Flexibilität für später erhalten kön-

nen. Wir hätten nie gedacht, dass wir so schnell so weit kommen.

Im Nachhinein freut es, wenn etwas gelingt. Doch das Risiko war zu Beginn beträchtlich, etwa in Bezug auf die Vermarktung des Erdgeschosses. Wie sind Sie damit umgegangen?

Andreas Hofer: Wir haben das immer sehr pragmatisch angeschaut und gesagt, im schlimmsten Fall ist es eine gute Siedlung mit günstigen Wohnungen. Aber wahrscheinlich haben wir die Grösse und das Potenzial, mehr zu leisten. Weil sich bis jetzt in der Umgebung niemand sonst getraut hat, dies zu tun, können wir jetzt sehr viele Energien und Ideen aufnehmen und integrieren. Das Areal bewegt sich auf einer ambivalenten Schnittstelle zwischen Quartier und Siedlung. Wie sich das entwickeln wird, wissen wir nicht. Aber ich denke, das Grundgerüst, das wir geschaffen haben, ist sehr robust.

Ökonomisch und auch bezüglich Qualität?

Andreas Hofer: Bezüglich Qualität. Aber beim Gewerbe gibt es auch immer eine ökonomische Seite. Ein Gewerbetreibender, der an einer Ecke allein einen Kiosk betreibt, befindet sich in keiner guten Lage. Die situative Dynamik auf dem Hunziker Areal hat diese Gefahr jedoch bereits hinter sich gebracht und überholt.

Peter Schmid: Die städtebauliche Grundidee ist für mich heute einer der grössten Erfolgsfaktoren. Der Ort hat dadurch eine gute Ausstrahlung erhalten. Neben all dem, was sonst noch thematisch umzusetzen war. Ohne diese Grunddisposition wäre es viel schwieriger gewesen. Auch wenn ich

mir das zum Zeitpunkt des Wettbewerbs nicht vorstellen konnte.

Andreas Hofer: Wobei es auch kritische Stimmen aus Architekten- und Städtebaukreisen gibt, die das Projekt in städtebaulicher Hinsicht einfach schlecht finden oder als Architekturzoo wahrnehmen. Natürlich war dieses Abwägen zwischen individueller Gestaltung der Einzelbauten und der Standardisierung ein Thema, das uns extrem beschäftigt hat. Ich kann die Kritik deshalb auch nachvollziehen. Auf gewissen

Ebenen hat dieser Prozess an Qualitäten eingebüsst. Zum Teil hatten die Architekten wenig Erfahrung mit

der Bauausführung, so dass der Umgang mit Fragen bezüglich Kosten weniger souverän war. Trotzdem sind die Kostenziele nicht völlig verloren gegangen. Wir haben die Nerven nicht verloren und angefangen, alles zusammenzustreichen. Aber es mussten natürlich alle auch Kompromisse machen.

Die Frage aus der Wettbewerbszeit, wie man das Bestehende integrieren respektive transformieren kann? Hat das rückblickend noch Relevanz?

Andreas Hofer: Das Hunziker Areal war eine Brache. Artefakte aus dieser Zeit zu erhalten, diese Diskussion hat sich erübrigt. Aber hinsichtlich einer wohnlichen oder identitätsstiftenden Qualität ist es schon so, dass der Standort sehr negativ oder gar nicht wahrgenommen wurde. Diesbezüglich existiert aber eine grosse (ökonomische) Sicherheit: Wenn man mehr als 100 Wohnungen realisieren kann und wenn man das gut macht,

«Es war ein Abwägen zwischen individueller Gestaltung und Standardisierung.»

dann hat man den Ort auch qualitativ zu etwas Identifizierbarem transformiert. Diese Erfahrung konnte ich bereits beim Projekt Kraftwerk in Zürich-West miterleben. Was mich im Moment sehr stark beschäftigt, ist zudem der grössere

planerische Kon-

«Wir suchen nach Standorten, die niemand will, um bauen zu können.»

text im Raum Zürich Nord: Die Entwicklung hat man bis jetzt nicht richtig in den Griff bekommen. Im Mo-

ment ist eine Art

anarchistische Umstülpung zu beobachten, wobei dies ein Siedlungskonglomerat aus städtischen Quartieren und verschiedenen Gemeinden betrifft. Dabei werden an denjenigen Orten, wo bislang niemand hingeschaut hat, gute Projekte realisiert und urbaner Raum produziert. Beim Zwicky-Areal in Dübendorf ist es noch extremer als auf dem Hunziker Areal.

Das Zwicky-Areal liegt ebenso wie das Hunziker Areal an einem suboptimalen Standort. Heisst das, dass man gewisse Standortnachteile durch ein nachhaltiges oder innovatives Konzept kompensieren kann?

Andreas Hofer: Das muss man, ja. Denn es ist auch in Zürich Nord so, dass aktuell 3000 bis 4000 Franken pro Quadratmeter Baufläche bezahlt werden. Das heisst, man kann keinen günstigen Wohnungsbau mehr betreiben. Wir suchen deshalb nach Standorten, die sonst niemand will, um überhaupt bauen zu können.

Peter Schmid: Gleichzeitig werten wir mit unserem Konzept die umgebenden privaten Überbauungen auf, die nicht über die Vielfalt verfügen, wie wir sie

bieten. Und auch wir profitieren. Zum Beispiel vom benachbarten Schulhaus oder vom Grünraum um uns herum und der Andreasstrasse. Die Hälfte der Häuser auf dem Hunziker Areal schaut übrigens trotz der Dichte in die Weite.

Die Strategie ist aufgegangen. Was hätte man trotzdem gerne auch noch realisiert?

Andreas Hofer: Ich denke, die Frage, was wir erreicht haben und was nicht, ist im Kontext eines solchen Projekts falsch gestellt. Ich will sie deshalb auch nicht beantworten. Es ist nicht so, dass wir zunächst einen vollständigen Katalog formulieren und diesen dann realisieren und bewerten. Ein zentraler Teil der Qualität dieses Projekts ist seine Offenheit und diejenige der inhaltlichen Prozesse. Wir spannen einen Bogen von Möglichkeiten auf und überlassen dann sehr viel der Eigendynamik, die aus der Partizipation, aus den Reibungsflächen und in planerischen Prozessen entstanden ist.

Peter Schmid: Die Prozessoffenheit ist sehr wichtig, da stimme ich zu. Trotzdem lässt sich aus Dingen lernen, die man in diesem Prozess nicht weiter verfolgt. Einen Teil der Ideen haben wir realisiert, einen Teil entstand aus einem Prozess heraus und einen Teil haben wir auch bewusst nicht gewollt oder nicht gemacht. Diese Bewertung finde ich wichtig im Sinne der Selbstreflexion.

Es gibt schon zwei, drei Grundideen, die zu Beginn formuliert wurden und die sich jetzt durchgesetzt haben. Beispielsweise die Nutzung des Erdgeschosses.

Andreas Hofer: Das ist richtig. Wir hatten die Grundthese aus der Analyse von

Zürich Nord oder Affoltern formuliert, dass man nicht bis ins Erdgeschoss wohnen kann, wenn man einen belebten Ort schaffen möchte. Dann haben uns die Architekten im Rahmen des Wettbewerbs gesagt, wohnen im Erdgeschoss ist verboten. Das hat uns bestätigt und gleichzeitig den Auftrag gegeben. Die letzten zwei Jahre hatten wir zudem einen Architekten angestellt, der sich nur um den Ausbau der Gewerberäume gekümmert hat. Ausgehend vom Ziel haben wir eine Strategie entwickelt. Es gab in diesem Rahmen auch einen Plan B und C: Wir haben uns zum Beispiel durchaus vorstellen können, dass die eine oder andere Flächen die nächsten drei, vier Jahre noch nicht kommerziell genutzt und zum Beispiel günstig an eine Künstlergruppe vermietet worden wäre. Jetzt haben wir keinen Platz mehr dafür. Dort, wo wir Risiken eingegangen sind, haben wir uns schon überlegt, was machen wir, wenn es anders kommt.

Rückblickend: Was hat aus Ihrer Sicht dazu geführt, dass Sie Erfolg hatten? In diesem Prozess, der nicht immer einfach war?

Andreas Hofer: Es war ein sehr grosses Projekt mit einer hohen Komplexität und sehr vielen beteiligten Leuten. Und es ging um sehr viel Geld. Damit so etwas gelingt, braucht es den Willen aller Beteiligten, etwas Ausserordentliches zu schaffen, und neben vielen anderen Faktoren auch eine Prise Glück. Insgesamt war die personelle Konstanz, beispielsweise auf Seiten der Architekten, sehr entscheidend. Und dass auch beim TU die Schlüsselperson nicht ausgewechselt wurde. Wenn man es schafft, diese Energie auszulösen, hilft

das sehr. Das ist uns zum grössten Teil gelungen.

Peter Schmid: Wichtig war auch das Vertrauen des Vorstands in die Geschäftsleitung und dass dieser uns viel Kompetenzen und Freiraum gegeben hat. Wir konnten unsere Arbeit so effizient und ohne grosse interne Störungen leisten.

Andreas Hofer: Bei einem Projekt dieser Grösse und Komplexität darf man nicht alles immer wieder grundsätzlich in Frage stellen. Da muss jeder seine Position finden. Gleichzeitig profitieren wir in Zürich von einem Netzwerk: Untereinander lernt man aus anderen Projekten etwa der Kalkbreite oder dem Kraftwerk. Wir kennen uns und reden miteinander. Es gab bei mehr als wohnen von Anfang an ein paar Leute aus dem Quartier, die sich engagiert haben, wie auch Politiker, die Genossenschaften, die bereits in Zürich

Nord aktiv und präsent sind. Wir hatten diskursive Gefässe und Veranstaltungen, mit bis zu 200 Leuten.

Was sind die Voraussetzungen, dass Partizipation funktioniert und nicht einfach Enttäuschung oder andere Nebengeräusche entstehen?

Andreas Hofer: Dazu gibt es viele theoretische Überlegungen. Ich denke, es ist wichtig, dass die Spielregeln klar sind und dass man die Leute ernst nimmt. So wie es in den Echoräumen vor fünf, sechs Jahren der Fall war. Es funktioniert nicht, vorzugeben, alle dürfen mitreden, und am Schluss wird doch das Gegenteil gemacht. Man muss jedoch

«Es braucht den Willen aller Beteiligten, etwas Ausserordentliches zu schaffen.»

gewillt sein, zuzulassen, dass aus dieser generativen Partizipation heraus ein Projekt komplexer und verändert wird. Die These, die aus den Diskussionen über Energieeffizienz entstanden ist, betrifft das relevante Benutzerverhalten. Dieses Thema wurde beispielsweise in den Quartierprojekten zur Selbstversorgung sehr gut aufgenommen und für die Umsetzung vor Ort entsprechend transformiert. Und sie hat sogar die Umgebungsgestaltung wesentlich geprägt.

Wie haben Sie die Ressourcen für die operative Umsetzung dieses Entwicklungsprozesses geplant und gesteuert?

Andreas Hofer: Das lässt sich nicht planen. Wir sind keine Firma, die über Jahre wächst. In diesem Sinne handelt es sich abermals um das Resultat eines partizipativen Prozesses: Wir mussten die Ressourcen, die wir zur Verfügung

hatten, permanent den Anforderungen des Projekts anpassen, was bei einem Immobilienprojekt sehr schnell funktionieren muss. Gerade

jetzt sind wir wieder in einer Transformationsphase, in welcher das technische und bauliche Know-how an Bedeutung verliert. Jetzt muss der nun bestehende Ressourcenpool in eine verlässliche Administration überführt werden.

Gibt es einen Lerneffekt bezüglich der technischen Innovationen, die erprobt wurden? Soll das aufgearbeitet werden?

Andreas Hofer: Ja, darum wollen wir uns unbedingt kümmern. Wir wissen aktuell schlicht nicht, ob ein Holzhaus teurer ist als ein Betonhaus. Weil es sehr viele verschiedene Faktoren gibt, die das beeinflussen wie Baugrund, Tiefgarage, Wohnungsmix etc. Aber wir möchten es zusammen mit dem TU noch herausfinden. Das ist ein eigenes kleines Projekt. Die vorläufige These ist die: Man kann machen, was man will, wichtig ist, dass man sich in der Systemlogik der betreffenden Konstruktions- und Materialvarianten bewegt.

Würden Sie die These wagen, dass das Material bezüglich ökologischem Fussabdruck nicht die entscheidende Rolle spielt?

Andreas Hofer: Im Wohnungsbau muss sich jeder Anbieter, der ein Material auf den Markt bringt, mit ökologischen Kennwerten und den Kosten auseinandersetzen. Die Vorzüge und Leistungen der verschiedenen Produkte und Systeme gleichen sich deshalb über den Markt einander an. Was aber aufgefallen ist: Bauweisen, die wir ausprobiert haben, werden nun in der Praxis aufgenommen: Ich bin aktuell Mitglied einer Wettbewerbsjury. Fünf von sieben Projektvorschlägen bestehen aus einem Einsteinmauerwerk, und vier verfügen über nur 20 Zentimeter starke Decken mit einem Fassadenüberström-Lüftungssystem. Das Interesse in der Szene an einfachen, robusten Bau- und Technik-Systemen ist

«Die generative Partizipation macht ein Projekt komplexer und verändert es.»

gross. Zudem werden überall in Europa bei Wohnungsbauwettbewerben Clusterwohnungen verlangt.

Ist das eine Empfehlung an gemeinnützige Bauträger, die Einfachheit zu suchen?

Peter Schmid: Wir wissen noch nicht, ob das, was wir gemacht haben, so funktionieren wird, wie wir es uns vorgestellt haben. Wir haben noch keine Erfahrungswerte. Bei der Lüftung beispielsweise haben wir einen Paradigmenwechsel vollzogen. Für mich als Ökonom stellt sich die Grundsatzfrage, wo das Gleichgewicht zwischen Vielfalt und Kosten liegt? Und wie wir ein lebendiges Quartier machen können, das einfach und qualitativ ist. Liesse sich das, was wir gemacht haben, auch von einem einzigen Architekturbüro realisieren? Wir verstehen uns als Innovationsplattform für die Wohnbaugenossenschaften. Daher ist eine wichtige Frage der nächsten Jahre, welche Themen wir in dieser Rolle verfolgen wollen. Einerseits gilt es, das Bestehende auszuwerten und andererseits neue Themen aufzugreifen. Nur so können wir dem Anspruch als Lern- und Innovationsplattform auch künftig genügen.

Andreas Hofer: Aufgrund der jetzigen Erfahrung, bin ich mir nicht mehr sicher, ob Genossenschaften bautechnisch experimentieren sollten. Das Potenzial ist nicht so gross. Man könnte auch einfach schauen, was sich durchsetzt. Eine andere Strategie könnte sein, zu sagen, wir bauen bewusst 15 bis 20 Prozent teurer. Und setzen auf hochwertige Materialien und auf grosszügige Räume, gerade an schwierigen Standorten. Denn wir haben ein Finanzierungsmodell, mit dem die Genos-

schaftswohnungen in zehn Jahre zu den günstigsten gehören werden.

Peter Schmid: Da stimme ich zu: Einzelne Häuser auf dem Hunziker Areal hätte man sicher günstiger bauen können, etwa Haus M mit dem wunderschönen Innenraum. Doch es geht darum, wie sich gute architektonische Qualität zu einem möglichst günstigen Preis realisieren lässt. Man muss beides im Auge haben. Das architektonische Konzept im Haus M schafft Beziehungen. Mit Blick auf die Nachhaltigkeit in ihrer ganzen Breite hat sich auch diese Investition langfristig mehr als gelohnt.

«Es geht darum, wie gute Architektur möglichst günstig realisiert werden kann.»



Die Häuser beginnen zu leben (Foto: Flurina Rothenberger).