



Zusammenfassung

mehr als wohnen – Von der Brache zum Stadtquartier (2007-2015)

Dokumentation «Entwicklungs- und Realisierungsprozess der gemeinnützigen Wohnsiedlung Hunzikerareal in Zürich-Leutschenbach»

Report 1: Vom Jubiläumswettbewerb (2007) bis zum Baurechtsvertrag (2010)

Report 2: Vom Vorprojekt (2011) bis zum Baubeginn (2012)

Report 3: Baubeginn (2012) bis Bezug (2015)

Auftraggeber: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, [Wohnforschung](#)

Auftragnehmer: Faktor Journalisten, Zürich, <http://www.fachjournalisten.ch>

Baugenossenschaft mehr als wohnen: <http://www.mehralswohnen.ch>

Dokumentation Projektenwicklung und Realisierung

Der mehrjährige Entwicklungs- und Planungsprozess für die genossenschaftliche Wohnsiedlung auf dem Hunzikerareal in Zürich, welche die Baugenossenschaft (BG) *mehr als wohnen* zwischen 2007 und 2015 realisiert hat, darf in seinen Absichten als einzigartig bezeichnet werden. Um diesen ungewöhnlichen Prozess transparent und nachvollziehbar festzuhalten, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen mehrjährigen Dokumentationsauftrag vergeben. Ziele dieser Dokumentation sind es, die Besonderheiten und den Innovationsgehalt aufzuspüren und nachvollziehbar darzustellen sowie auf mögliche Stolpersteine und Risiken aufmerksam zu machen.

Projekt und Trägerschaft

Wohnbaugenossenschaften nehmen in der Stadt Zürich traditionellerweise eine prominente Rolle ein. Sie gehören zu den Pionieren bei der Entwicklung neuer Stadtgebiete respektive beim Umbau von Industriebrachen. «Die Stadt soll nachhaltig – im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft – weiter nach innen wachsen», war ein Ergebnis der Diskussionen zum Jubiläum «100 Jahre Wohnbaugenossenschaften» in der Stadt Zürich. Es folgte eine Anfrage an die Behörde, das leer stehende «Hunzikerareal» in Zürich-Leutschenbach einer gemeinnützigen Bauträgerschaft im Baurecht abzutreten. Aufgrund der positiven Antwort haben 35 gemeinnützige Bauträger im Jahr 2007 die BG mehr als wohnen gegründet.

Heute, acht Jahre später, sind die damaligen Visionen und Ideen Realität geworden: Auf der ehemaligen Industriebrache im Entwicklungsgebiet Zürich-Leutschenbach wohnen seit Sommer 2015 rund 1200 Personen. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen konnte das Hunziker Areal mit 13 Einzelhäusern und 370 unterschiedlich grossen Wohneinheiten ihren Mieterinnen und Mietern termingerecht übergeben. Damit hat die Wohnstadt Zürich 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 Areal soll sich insbesondere als Vorzeigestandort für die 2000-Watt-Gesellschaft etablieren.

Report 1: Vom Jubiläumswettbewerb (2007) bis zum Baurechtsvertrag (2010)

Report 1 bildet den Auftakt zur Berichterstattung über den Stand der Planung und der Diskussionen der BG mehr als wohnen. Darin sind die Prozesse seit Gründung der Genossenschaft, über den Architekturwettbewerb, dessen überarbeitete Resultate bis hin zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrags im Frühsommer 2010 dargestellt. Weiter werden auch das Umfeld und die Rahmenbedingungen zu Beginn des Entwicklungsprozesses zusammengefasst. Im Einzelnen werden folgende Inhalte dargestellt:

- die Ausgangslage und externe Einflüsse auf das Projekt; unter anderem die Stadtentwicklung, die städtische Wohnbaupolitik und der Stand aktueller Fachdiskussionen,
- die bisherigen Resultate des Architekturwettbewerbs und der Dialogphase sowie die Wünsche der Genossenschaftsbasis, entsprechend den Aussagen der Themengruppen und den Diskussionen in den Echoräumen,
- die Steuerungsprozesse und die Kommunikation innerhalb der BG mehr als wohnen.

Entwicklungsprozess: Meilensteine und wichtige Ereignisse	
5. Dezember 2007	Gründung Baugenossenschaft (BG) mehr als wohnen
2008 – 2010	Partizipationsveranstaltungen für mehr als wohnen-Mitglieder mit Arbeitsgruppen und Echoräumen; letztere werden weiterhin
7. November 2008	1. Informationsversammlung für Genossenschaftsmitglieder
30. März 2009	Architekturwettbewerb: Entscheid Städtebau und Haustypologie
2009 – 2010	Dialogphase mit den fünf siegreichen Architekturbüros
Juni 2009	1. Generalversammlung BG mehr als wohnen: Architekturwettbewerb
April 2010	Vorprojektierung mit Architekten (fünf Büros sowie Landschaftsarchitekt) und Fachplanern
Juli 2010	Ausbau mehr als wohnen-Geschäftsstelle mit Projektleiter Bau
14. Juli 2010	Baurechtsvertrag: Genehmigung im Gemeinderat Stadt Zürich
Herbst 2010	Abschluss Vorprojekt «projekt 1»
Oktober 2010	Zwischenbewohner (Gebrauchsliehvertrag mit Stadt Zürich) verlassen das Hunziker Areal
Januar 2011	Ausschreibung Totalunternehmen und Beginn des Auswahlverfahrens
April 2011	mehr als wohnen-Geschäftsstelle im Pavillon auf dem Hunziker Areal
Mai 2011	Abschluss Projekt «Hunziker Areal» für geplante Übergabe an Totalunternehmen
Juni 2011	2. Generalversammlung BG mehr als wohnen: Bewilligung des Baukredits
2011 – 2012	Kunst am Bau: 1. Phase «mehr als kunst»
Sommer 2011	Sommerspielstadt auf dem Hunziker Areal
Herbst 2011	Planungsstopp und Kostenüberprüfung durch Totalunternehmen
Dezember 2011	Baubewilligung durch Stadt Zürich
Januar 2012	Ausbau mehr als wohnen-Geschäftsstelle mit Projektleiter Betrieb
März 2012	Zirkus Chnopf als Zwischenbewohner verlässt das Hunziker Areal
Mai 2012	3. Generalversammlung BG mehr als wohnen: Statutenänderung «autofreie Mitgliedschaft»
Mai 2012	Vertragsabschluss und Projektübergabe an Totalunternehmen
Juli 2012	Beginn der Bauarbeiten (Abriss, Altlasten etc.)
ab Sommer 2012	Start mit Vermietung von Gewerbeflächen

Report 2: Vom Vorprojekt (2011) bis zum Baubeginn (2012)

Report 2 beleuchtet die Projektphase zwischen dem Vorprojekt und dem Start des Bauprojekts und will die bisherigen Leistungen sowie aktuellen Erkenntnisse aus dem Entwicklungsprozess festhalten. Er geht u.a. den Fragen nach, welche Ziele tatsächlich realisierbar sind und wo das Verhältnis zwischen tatsächlicher und gefühlter Vielfalt liegt? Ein zusätzlicher Fokus richtet sich auf organisatorische Aspekte und genossenschaftsinterne Prozesse. Sowohl die Erfolgsfaktoren als auch die Schwierigkeiten sollen möglichst umfassend wiedergegeben werden, so dass die Erfahrungen für weitere Wohnungsanbieter und am nachhaltigen Wohnungsbau Interessierte greifbar und verständlich werden. Ergänzend zu den sachlich darstellbaren Informationen kommen auch subjektiv wertende und kommentierende Angaben der Autoren hinzu.

Mit der Dokumentation soll Transparenz geschaffen werden, was beschlossene Sache ist, und welche Entscheide weiterhin offen sind. Allerdings unterlagen gewisse Informationen der Vertraulichkeit; damit die Berichterstattung den weiteren Prozess nicht behinderte, wurde in Absprache mit der BG mehr als wohnen auf das Offenlegen vertraulicher Angaben verzichtet.

Die wichtigsten Termine und Projektschritte sind in der obenstehenden Tabelle dargestellt, wobei die dunkelblau eingefärbten Termine und Phasen Gegenstand dieses zweiten Reports sind.

Report 3: Die Realisierung (Bauphase) bis zum Bezug der Wohnungen (2015)

Report 3 gibt abschliessend Einblick in die wesentlichen konzeptionellen Grundlagen und Entscheide, in die Meilensteine der technischen Umsetzung sowie in den Erstvermietungsprozess der Wohnungen und Gewerbeflächen. Auf dem von der Stadt im Baurecht zur Verfügung gestellten gut 40 000 m² grossen Areal leben und arbeiten seit Sommer 2015 rund 1200 Personen in 370 Wohnungen (und rund 4000 m² Gewerbefläche). Die Mieterschaft hat sich auf das autoarmen Mobilitätskonzept und eine klimafreundliche Energieversorgung eingelassen sowie für ein gemeinschaftliches Zusammenleben verpflichtet. Das Hunziker Areal mit der nun sichtbaren und erlebbaren innerstädtischen Dichte soll zu einem lebendigen und kontrastreichem Kern im Stadtteil Zürich-Nord werden. Die kommenden Jahre werden zeigen, wie die Bewohnerschaft mit den gegebenen Voraussetzungen umgeht und wie sie sich diesen Wohnstandort aneignet. Auch künftig wird der Prozess von Forschungsprojekten mit diversen Fragestellungen im sozialen, energetischen und ökonomischen Bereich begleitet.

Danksagung

Der Dokumentationsauftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) wird im Einvernehmen mit der BG mehr als wohnen ausgeführt. Die Informationsbeschaffung erfolgte anhand des Studiums interner Dokumente, der Teilnahme an Sitzungen der Genossenschaftsgremien, dem Beisein bei öffentlichen Anlässen sowie anhand von Interviews mit den Verantwortlichen der BG mehr als wohnen. Für das Verständnis und die Offenheit der Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner, die in den Berichten zu Wort kommen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt!