



mehr als wohnen

Von der Brache zum Stadtquartier

Dokumentation

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

Report 2: 2011 – 2012



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 2:

Vorprojekt 2011 bis Spatenstich Sommer 2012

Impressum

■ Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen BWO,
2540 Grenchen

■ Verfasser und Layout: Faktor Journalisten, Zürich
Paul Knüsel, Wissenschaftsjournalist BR
Christine Sidler, lic. phil I

Zürich, März 2013

Inhalt

Editorial

Gefühlte oder tatsächliche Vielfalt	4
Dokumentation eines mehrjährigen Entwicklungsprozesses	6

Stand des Bauprojekts

Bagger und Riesenbohrer am Werk	10
«Zeitintensive Planung und Koordination», Martin Schmid, Projektleiter Bau BG maw	18

Thema Ökologie

Auf einem Ressourcen schonenden Pfad	22
«Eine Gleichung aus vielen Variablen», Andreas Hofer, Geschäftsleitung BG maw	32

Thema Nutzung

Wie lebt es sich inskünftig im Quartier?	40
Generationenübergreifende Perspektiven	46
Sozialpotenziale im Voraus analysiert	48
«Wir wollen die Bewohner vernetzen», Stefan Hilbrand, Projektleiter Nutzung und Partizipation BG maw	49

Thema Ökonomie

Ein fixer Kostenrahmen als Verpflichtung	54
«Auch die Finanzierung ist preisrelevant», Peter Schmid, Vorstandspräsident BG maw	57

Organisation und Ressourcen

Der Wunsch nach mehr Ressourcen, Monika Sprecher, Geschäftsführerin BG maw	64
«Der Aufwand wird gross bleiben», Claudia Thiesen, Ausschuss Baukommission BG maw	70

Kommunikation und Standortmarketing

Kunst, Marketing und Spiele für mehr Öffentlichkeit	74
Das Hunziker Areal als Lehr- und Lernfeld	78

Gefühlte oder tatsächliche Vielfalt?

Zürich-Leutschenbach ist ein grosses Entwicklungsgebiet: Viele Baustellen und Neubauten zeugen vom sichtbaren Umbruch in diesem gemischten Wohn- und Arbeitsquartier am nördlichen Stadtrand.

Das Hunziker Areal ist eine Grossbaustelle. Das 40 172 m² grosse Gelände ist geräumt; die zwischengenutzte Fabrikhalle bereits abgebrochen. Dort, wo dereinst die Genossenschaftssiedlung mehr als wohnen stehen soll, sind inzwischen Baumaschinen am Werk. Sie bereiten den Untergrund, damit darauf ein neuer Kern für das gemischt genutzte Aussenquartier von Zürich entstehen kann. Die Absicht der Genossenschaft ist, eine innerstädtische Dichte an diesen Standort zu bringen, hier kontrastreiches, soziales Leben einzuhauchen und ein beispielhaft nachhaltiges und dem Gemeinwohl verpflichtetes Wohnen zu ermöglichen. Die gemeinnützige Bauträgerschaft mehr als wohnen – ein Zusammenschluss von rund der Hälfte aller Zürcher Wohnbaugenossenschaften – hat sich zum Ziel gesetzt, ambitionierte und innovative sozial- und umweltverträgliche Vorgaben umzusetzen.

2009 wurde der Architekturwettbewerb ausgelobt; in den drei Jahren danach hat die nachhaltige Wohnadresse

«Hunziker Areal» sichtbare Form angenommen. Die fünf im Wettbewerb ausgewählten Zürcher Architekturbüros sind nun daran, ihre gezeichnete Matrix möglichst ohne Substanzverlust zu realisieren. Das geplante Quartier wird aus 13 Wohnhäusern bestehen, die zusammen über 400 Wohneinheiten für etwa 1100 Personen beherbergen. Zusätzlich wird in den Erdgeschossen Platz zur Gewerbenutzung bereitgestellt. Die Baubewilligung liegt seit Ende 2011 vor; die hauptsächlichen Arbeiten finden zwischen 2013 und 2014 statt. Die Verantwortung zur Ausführung mit Kostendach ist neu dem Totalunternehmen Karl Steiner AG übertragen.

Themen der Umsetzungsagenda

Der bislang fassbarste Innovationsprozess bezieht sich auf die Umsetzung eines nachhaltigen Siedlungs- und Wohnkonzepts, das die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft und des preisgünstigen Wohnungsbaus erfüllen soll. Graue Energie, Energieeffizienz und die lokale Versorgung mit erneuerbarer Energie sind Themen, welche die Umsetzungsagenda zuletzt besonders bestimmten. Auf dem Planungstisch ist ebenfalls definiert worden, wie das umweltschonende Mobilitätskonzept für das gesamte Areal aussehen soll. Ziel

ist, zusätzlichen Individualverkehr möglichst zu verhindern.

Zwar steht das Raum- und Wohnungsprogramm im Wesentlichen fest, aber noch sind die meisten Grundlagen, die dereinst das ökologische und sozial durchmischte Quartierleben ermöglichen sollen, als Planwerte definiert. Parallel zur Umsetzung lässt sich die Machbarkeit der einzelnen Absichten dennoch immer besser abschätzen. Die Dokumentation der Realisierungsphase zwischen dem Vorprojekt und dem Start des Bauprojekts bezweckt daher, die bisherigen Leistungen sowie aktuelle Erkenntnisse aus dem Ent-

wicklungsprozess zu den Bereichen «Nutzung», «Ökologie» und «Ökonomie» festzuhalten. Der vorliegende Dokumentationsreport 2 geht insbesondere folgenden Fragen nach: Welche Ziele sind realisierbar? Und wo liegt das Verhältnis zwischen tatsächlicher und gefühlter Vielfalt? Ein zusätzlicher Fokus richtet sich auf organisatorische Aspekte und genossenschaftsinterne Prozesse: Reichen die Ressourcen der jungen Institution für die Umsetzung dieses Gross-projekts aus? Auf wie viele Schultern ist die Verantwortung aufgeteilt, und wie erfolgt das Controlling? ■

[Juryierung des Architekturwettbewerbs im Jahr 2009: Wie hat sich die Detailprojektierung auf die damals hervorgehobenen Qualitäten ausgewirkt?](#)



Dokumentation eines mehrjährigen Entwicklungsprozesses

Seit Erscheinen des ersten Dokumentationsreports hat das gemeinnützige und nachhaltige Siedlungsprojekt «mehr als wohnen» an Kontur gewonnen. Die Planungsarbeiten der Architekturteams sind weit fortgeschritten und auch die Details sind mehrheitlich definiert.

Die grössten Hürden für die Realisierung des Wohnquartiers auf dem Hunziker Areal scheinen gemeistert: Das grundsätzliche Feedback der städtischen Baubehörde zum eingereichten Baubewilligungsgesuch ist positiv; der Vertrag mit dem Bankenkonsortium für die Finanzierung des rund 185 Millionen Franken teuren Vorhabens abgeschlossen. Und zu den Meilensteinen gehört sicher auch die unterzeichnete Vereinbarung mit dem Totalunternehmen, das sich seit Sommer 2012 um die Realisierung der 13 Wohnbauten und der Aussenräume kümmert. Der Erstbezug der Genossenschaftssiedlung ist ab Herbst 2014 vorgesehen. Die wichtigsten Termine, Projektschritte und Phasen sind in den Grafiken auf den Seiten 7 und 8 dargestellt.

Die Wettbewerbspräsentationen und Visualisierungen der Architekturprojekte haben in einem frühen Projektstadium für öffentliche Aufmerksamkeit

gesorgt; die damaligen Bilder sind allerdings überholt. Die Weiterbearbeitung der Siedlungs-, Gebäude- sowie Wohnungspläne fand seit vor allem im Hintergrund statt, wobei viele Personenstunden für die von aussen betrachtet eher unspektakuläre Klärung von Umsetzungsdetails geleistet wurden. «Zwischenjahre» hat maw-Präsident Peter Schmid diese Phase zwischen Vorprojekt und Beginn der Ausführung genannt: «Wir mussten ganz viel regeln, bis das Werk umgesetzt werden kann.»

Nicht nur konsolidierte Entscheide

Diese Dokumentation will daher sowohl die Eckwerte und die Fülle der diskutierten Themen erfassen, als auch die Eckwerte aus dem vielschichtigen Entstehungs- und Verfeinerungsprozess darstellen. Dabei geht es nicht zuletzt darum, die wichtigen von den Beteiligten geführten Diskussionen sowie die eingebrachten Ideen wiederzugeben, auch wenn diese zum aktuellen Zeitpunkt nur bedingt als konsolidiert zu beurteilen sind. Es soll Transparenz geschaffen werden, was beschlossene Sache ist, und welche Entscheide weiterhin hängig sind. Allerdings unterliegen gewisse Informationen der Vertraulichkeit; damit dieser Bericht den weiteren Realisierungsprozess nicht

Entwicklungsprozess: Meilensteine und wichtige Ereignisse

5. Dezember 2007	Gründung Baugenossenschaft mehr als wohnen (BG maw)
2008 – 2010	Partizipationsveranstaltungen für maw-Mitglieder mit Arbeitsgruppen und Echoräumen; letztere werden weiterhin durchgeführt
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 maw: Architekturwettbewerb
April 2010	Vorprojektierung mit Architekten (fünf Büros sowie Landschaftsarchitekt) und Fachplanern
Juli 2010	Ausbau maw-Geschäftsstelle mit Projektleiter Bau
14. Juli 2010	Baurechtsvertrag: Genehmigung im Gemeinderat Stadt Zürich
Herbst 2010	Abschluss Vorprojekt «projekt 1»
Oktober 2010	Zwischenbewohner (Gebrauchsbauvertrag mit Stadt Zürich) verlassen das Hunziker Areal
Januar 2011	Ausschreibung Totalunternehmen und Beginn des Auswahlverfahrens
April 2011	maw-Geschäftsstelle im Pavillon auf dem Hunziker Areal
Mai 2011	Abschluss Projekt «Hunziker Areal» für geplante Übergabe an Totalunternehmen
Juni 2011	2. Generalversammlung BG maw: 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 maw-Geschäftsstelle mit Projektleiter Betrieb
März 2012	Zirkus Chnopf als Zwischenbewohner verlässt das Hunziker Areal
Mai 2012	3. Generalversammlung BG maw: 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

Chronologischer Ablauf im bisherigen Entwicklungs- und Partizipationsprozess; die dunkelblau eingefärbten Termine und Phasen sind Gegenstand dieses zweiten Dokumentationsreports.

stört, wird das Offenlegen vertraulicher Angaben im Einvernehmen mit der Baugenossenschaft mehr als wohnen unterlassen.

Zweck der Dokumentation des mehrjährigen Entstehungs- und Entwicklungsprozesses ist, periodisch über den Stand der Arbeiten und der Diskussionen zu berichten – was jeweils auf der Erhebung rückblickender und voraussichtlicher Angaben beruht. Ergänzend zu den sachlich darstellbaren Informationen kommen zwangsläufig auch subjektiv wertende und kommentierende Angaben der Autoren hinzu. Dabei wird auf die Nachvollziehbarkeit

grossen Wert gelegt. Die Absicht ist insofern, den Prozess zu veranschaulichen und verständlich zu machen. Dadurch sollen sowohl die Erfolgsfaktoren als auch die Schwierigkeiten möglichst umfassend wiedergegeben werden, so dass die dokumentierten Erfahrungen für weitere Wohnbaugenossenschaften und am nachhaltigen Wohnungsbau Interessierte greifbar und verständlich werden. Die Dokumentation soll sich jedoch von einer wissenschaftlich durchgeführten Evaluation abgrenzen und ist ebenso wenig ein Instrument der internen und externen Qualitätskontrolle, da

Entwicklungsprozess: Ablauf der Projektierung und Partizipation

	1. Semester 2011	2. Semester 2011	1. Semester 2012	2. Semester 2012	1. Semester 2013
Bauprojekt Hunziker Areal	Ausschreibung Totalunternehmen	Bau- bewilligung	Vertragsunter- zeichnung TU	Spatenstich (Ab- bruch, Altlasten)	Bauarbeiten, Fundament
Betrieb und Partizipation	8. Echoraum: EG-Nutzungen	9. Echoraum: Freiwilligenarbeit	10. Echoraum: Lebendiges Quartier		Vermietung Gewerbeflächen
Baugenossenschaft, Verwaltung		3. General- versammlung	4. General- versammlung	Anstellung Projektleiter Betrieb	
Kunstprojekt, Akademie, soziale Animation	7. Echoraum: Brache sucht Kunst	Sommerspielstadt Mehr als Kunst	Urban Farming	Sommerspielstadt	Studentenworkshops

Meilensteine, Termine

Projektierung

die hier gewählte Form solchen Ansprüchen qualitativ nicht genügen kann.

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 Verantwortli-

chen der Baugenossenschaft mehr als wohnen. Für das Verständnis und die Offenheit der Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner, die in diesem Bericht zu Wort kommen, sei an dieser Stelle herzlich gedankt! ■



Kunstprojekt «Play-Mobile» auf dem Hunziker Areal im Juni 2012: Eingraben einer Zeitkapsel aus Blei mit Gegenständen der temporären Nutzer der Industriehache (Philip Matesic).

Bagger und Riesenbohrer am Werk

Vom Architekturwettbewerb bis zum Spatenstich in vier Jahren: Seit Sommer 2012 ist die Grossbaustelle der sichtbare Hinweis auf das genossenschaftliche Jubiläumsprojekt «mehr als wohnen».

Der Dialog zwischen Bauherrschaft und Architektenteams ist abgeschlossen. Die Ausführungsplanung und die ersten Bauarbeiten haben begonnen. Die grösste Genossenschaftssiedlung der jüngeren Zeit soll ab Herbst 2014 bezugsbereit sein und mit über 400 Wohnungen rund 1100 Menschen Platz bieten können. An der neuen Wohnadresse im Norden Zürichs soll auch Kleingewerbe ansässig werden und seinen Teil zum nachhaltigen, urbanen Quartierleben beitragen. Als neuer Partner ist zuletzt das Totalunternehmen Karl Steiner AG dazu gekommen, das in der Verantwortung steht, das innovative und gemeinnützige Projekt kostengerecht, professionell und den selber gesteckten Zielen entsprechend zu realisieren. Mit der Detailplanung sind die fünf bisherigen Architektenteams inklusive dem Landschaftsarchitekten weiterhin betraut.

Die städtische Baubehörde hat die Baubewilligung erteilt, trotzdem gilt es immer noch viele Planungsdetails zu

klären, etwa die Gestaltung im Innen- und Aussenbereich, Materialisierung und Farbgebung der Häuser, die Wohnungsausstattung oder die gesetzlich verlangten Energienachweise, die den Effizienzstandard der Gebäude wiedergeben («13 Wohnhäuser», Seite 24). Nach Abriss der alten Werkhalle und der Altlastenentsorgung haben die Fundamentsarbeiten sowie das Abtiefen von 800 Pfählen mit dem Riesenbohrer begonnen. Ab Frühjahr 2013 werden die ersten Häuser in die Höhe gezogen.

Optimierungsrunde eingeschoben

Das Vorprojekt «projekt 1» ist in rund anderthalb Jahren zum Baupro-

Wichtige Projektierungsschritte

■ Vorprojektierung projekt 1:

Abschluss Herbst 2010

■ Projektstand Submission Totalunternehmen: Sommer 2011

■ Überarbeitung und Kostenoptimierung: Herbst und Winter 2011/2012

■ Baubewilligung: November 2011

■ Bauprojekt Hunziker Areal:

Abschluss im Frühjahr 2012

■ Vertrag mit Totalunternehmen: unterzeichnet im April 2012

■ Ausführungsplanung: Beginn im Juni 2012

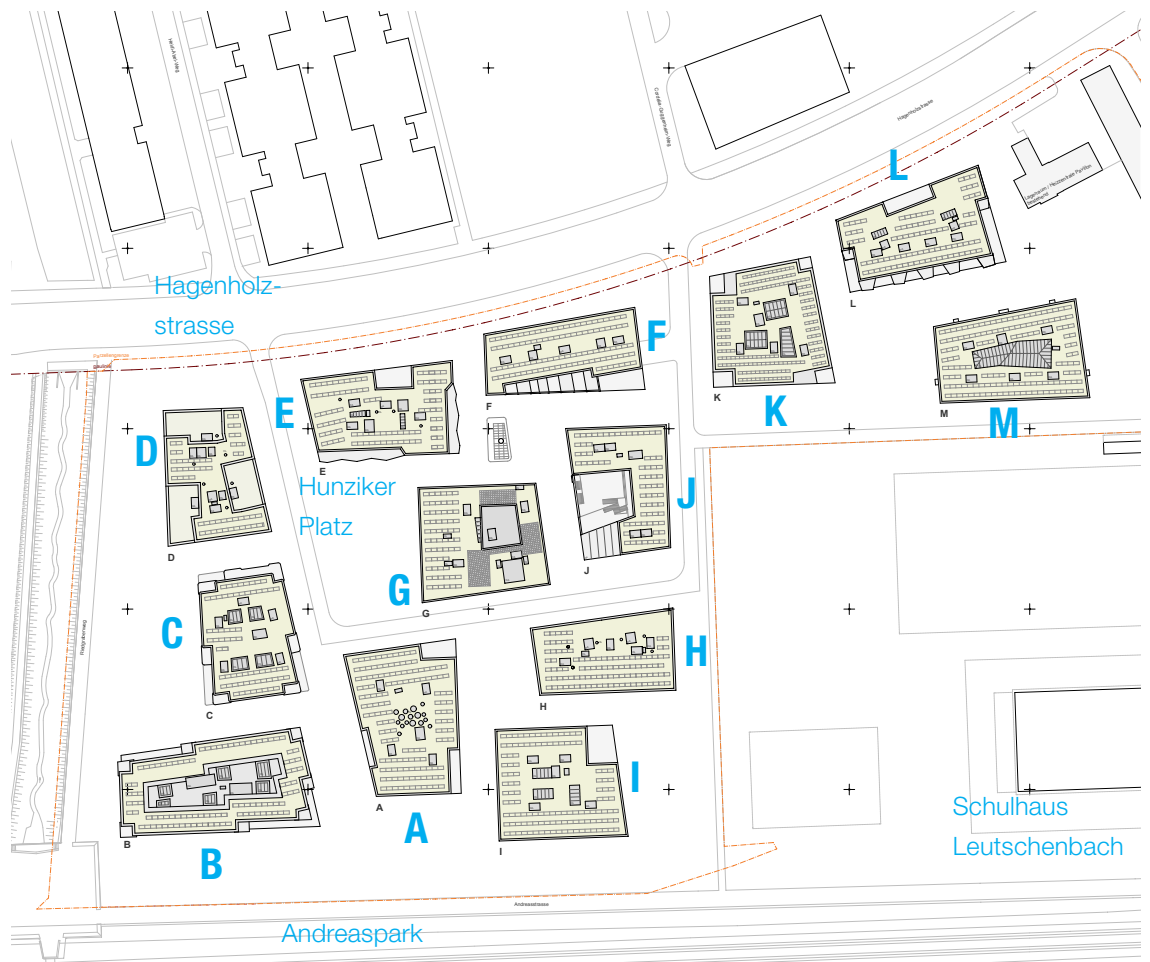
■ Baubeginn: 3. Juli 2012

jekt «Hunziker Areal» gereift. Die Zeit wurde für architektonische und bauliche Detaillierungen an den Wohnhäusern sowie zur städtebaulichen Feinabstimmung genutzt. Zuletzt lag der Planungsschwerpunkt in der Suche nach möglichen Kostenoptimierungen: Die Bewerbungs- und Offertrunde für die Ausführung, an der sich ursprünglich vier Totalunternehmen beteiligt haben, brachte nämlich grosse Preisunterschiede und substantielle Differenzen

zu den eigenen Kostenberechnungen hervor. Der Zeitplan musste angepasst werden; eine mehrmonatige Optimierungsrunde wurde eingeschoben. Dabei hat das schliesslich ausgewählte Totalunternehmen die bisherigen Baukostenschätzungen überprüft und neu berechnet. Als Resultat ergab sich ein Massnahmenkatalog, der an die Architektenteams herangetragen wurde, um die Kosten zu senken und das Projekt zu vereinfachen. Allerdings «ohne die

[Spatenstich am 3. Juli 2012: Die Baugenossenschaft mehr als wohnen und Vertreter des Zürcher Stadtrats feiern den Beginn der Bauarbeiten auf dem Hunziker Areal.](#)





Situationsplan mit den
13 Einzelhäusern A bis
M; Grundrisse (oben),
Architekturmodell
(unten).

Qualitäten zu mindern», so der Auftrag der Baukommission. Die Debatte über die möglichen Kostenreduktionen ist immer noch im Gang. Projektleiter Bau Martin Schmid äussert sich dazu im Gespräch ab Seite 18.

Vielfältige Architektur

Trotz erhöhtem Kostendruck: Das genossenschaftliche Siedlungsprojekt ist nachhaltigen Vorgaben verpflichtet. Der Grundsatzentscheid, ein urbanes Wohnquartier mit gemeinschaftsfördernden Strukturen sowie mit hochwertigen, aber bezahlbaren Bau- und Energietechnologien zu realisieren und dafür möglichst wenige Ressourcen zu konsumieren, wird weiter verfolgt. Die prägenden Elemente sind seit dem Architekturwettbewerb erkennbar geblieben: Fast alle 13 Einzelhäuser besitzen jeweils eine trapez- oder würfelförmige, massige Statur, sind fünf bis sieben Geschosse hoch und so platziert, dass eine innerstädtische Dichte entsteht (Situationsplan, Seite 12).

Balkone, Loggien und grosszügige Wohnterrassen bilden ein gemeinsames Merkmal der einzelnen Wohnbauten, die sich nach allen vier Seiten fast immer gleich orientieren. Der vielfältige architektonische Ausdruck erlaubt gestalterische Besonderheiten («13 Wohn-

häuser», Seite 14). Auffällig ist etwa das Haus E, obwohl die Ursprungsidee, ein hängender Garten (siehe Dokumentationsreport 1), in der Vorprojektphase auf ein Klettergerüst in der Balkonschicht reduziert worden ist. Dem Haus G sind die ursprünglichen Wohnkerben in der Wand abhanden gekommen. Um den Einfall von Tageslicht zu erhöhen, sind sie in zweigeschossige, verglaste Loggien umgewandelt worden.

Different, but same same

Die Gesamtvielfalt beeindruckt; das Gestaltungsprinzip von «projekt 1» «same same, but different» hat sich aber zum «different, but same same» gewandelt. Die im Vorprojekt diskutierten Optionen mit Kachel-, Glasmosaik-, Textil- und Solarfassaden wurden aufgrund der gestalterischen Vereinheitlichung und der Kostenoptimierung fallen gelassen, ebenso wie der Anteil an hinterlüfteten Fassadensystemen reduziert worden ist. Inzwischen dominiert die konventionelle Kompaktfassade: eine verputzte und aussengedämmte Aussenwand. Die Sockelgeschosse der 13 Häuser werden ebenfalls einheitlicher gestaltet; sie sind durchwegs massiv und teilweise aus vorgefertigten Betonelementen. Die Optimierungsrunde führte ebenfalls dazu, dass unter anderem

13 Wohnhäuser: Lage, Architektur sowie gestalterische und bautechnische Besonderheiten

A	Dialogweg 6; zwischen Andreaspark und Hunziker Platz	6 Geschosse (5 Wohngeschosse über gewerblich genutztem Parterre), sehr kompakte Form, mit Keller und Tiefgarage	Konstruktion: monolithisch mit Einsteinmauerwerk (gedämmter Backstein)
B	Dialogweg 3; am Andreaspark	5 Geschosse, langgezogener Baukörper, keine Unterkellerung	Konstruktion: verputzte Kompaktfassade (Mauerwerk)
C	Dialogweg 7; am Hunziker Platz, Anschluss an Grünfläche	6 Geschosse, kompakte Form, mit Keller	Konstruktion: verputzte Kompaktfassade (Mauerwerk)
D	Dialogweg 11; am Hunziker Platz und an der Hagenholzstrasse	7 Geschosse, teilweise mit Keller und Tiefgarage	Konstruktion: verputzte Kompaktfassade (Mauerwerk)
E	Hagenholzstrasse 104; am Hunziker Platz	7 Geschosse, teilweise mit Keller und Tiefgarage	Gestaltung: begrünte Balkonfassade Konstruktion: Mauerwerk mit vorgehängter Holzfassade
F	Hagenholzstrasse 106	7 Geschosse, mit Keller und Tiefgarage; gegenüber Vorprojekt um ein Geschoss aufgestockt	Konstruktion: verputzte Kompaktfassade (Mauerwerk)
G	Genossenschaftsstrasse 13; am Hunziker Platz	7 Geschosse, sehr kompakte Form, mit Keller und Tiefgarage; mit Dachsauna	Gestaltung: zweistöckige Loggien Konstruktion: monolithisch mit Wärmedämmbeton
H	Genossenschaftsstrasse 5/7; neben Schulanlage Leutschenbach	6 Geschosse, eher kleines Gebäude, mit Keller und Tiefgarage	Konstruktion: verputzte Kompaktfassade (Mauerwerk)
I	Dialogweg 2; am Andreaspark und neben Schulanlage	5 Geschosse, eher kleines Gebäude, teilweise mit Keller	Konstruktion: mehrgeschossiger, hybrider Holzbau
J	Genossenschaftsstrasse 11; neben Schulanlage	5 Geschosse, kleinstes Gebäude, teilweise mit Keller	Konstruktion: mehrgeschossiger, hybrider Holzbau
K	Genossenschaftsstrasse 18; an Hagenholzstrasse und neben Schulanlage	6 Geschosse, kompakte Form, ohne Keller	Konstruktion: verputzte Kompaktfassade (Mauerwerk)
L	Hagenholzstrasse 108	7 Geschosse, ohne Keller; nachträgliches Anpassen der Gebäudeform und -statik	Konstruktion: verputzte Kompaktfassade (Mauerwerk) und vorgehängte Betonelemente (Sockel)
M	Genossenschaftsstrasse 16; neben Schulanlage	6 Geschosse, eher kleines Gebäude, mit Keller	Konstruktion: monolithisch mit Einsteinmauerwerk (gedämmter Backstein)

Dachränder, Fenster, Oblichter und weitere Gestaltungsdetails vereinheitlicht worden sind. Das standardisierte Erscheinungsbild soll aber nicht nur die Baukosten reduzieren, sondern ebenso die städtebauliche Identität und den inneren Zusammenhang der einzelnen Gebäude im Wohnquartier verbessern.

Die zuletzt umfang- und detailreichen Projektanpassungen haben im Weiteren das Anpassen von Wohnungsgrundrissen, das Überprüfen der Grösse von Waschräumen und der Veloabstellplätze sowie das Angleichen der Innenausstattung – inklusive der Überprüfung der Anzahl Nasszellen und des Beleuchtungskonzepts von Erschliessungszonen – beinhaltet. Es ist damit zu rechnen, dass bis zur endgültigen Bauausführung noch weitere Änderungen erfolgen werden. Dass die Qualität gewahrt werden kann, ist Präsident Peter Schmid überzeugt: «Insgesamt ist das Projekt effizienter geworden; dem ökonomischen Druck sind teilweise bessere Lösungen zu verdanken.»

Optimierungen und Retuschen

Am Vorprojekt sind allerdings auch deutlich sichtbare Retuschen vorgenommen worden. Zum Beispiel im Zentrum der Siedlung, wo einzelne Häuser leicht verschoben oder gedreht worden

sind; vor allem aber am nordöstlichen Siedlungsrand (Situationsplan, Seite 12): Auf das anfänglich geplante Haus «N» wird verzichtet, weil diese Parzelle als Reservefläche im Mobilitätskonzept freizuhalten ist («Genossenschafter ohne Autos», Seite 30).

Das Nachbarhaus L hat seinerseits eine wechselvolle Planungsgeschichte hinter sich, die ganz am Schluss mit wesentlichen Änderungen an der Gebäudeform und am Nutzungsprogramm sichtbar geworden ist: Das Gebäude an der Hagenholzstrasse beinhaltet ursprünglich Duplex-Atelierwohnungen, als innovatives Angebot für eine kompakte, urbane Lebensform. Zwar war in der Baukommission und den Planersitzungen regelmässig auf ein gewisses Risiko bei der Vermietbarkeit hingewiesen worden; dennoch wurde vorerst an der Idee festgehalten. Die Kostenüberprüfung durch den Totalunternehmer im Herbst 2011 zeigte jedoch grossen Handlungsbedarf an eben diesem Haus. Dies hatte zur Folge, dass die Gebäudeform und -statik nachträglich wesentlich vereinfacht worden sind. Der zweistöckige Sockel beherbergt auf der Südseite statt den beabsichtigten Wohnateliers nun übereinanderliegende Kleinwohnungen mit je 2,5 Zimmern.

Nachträgliche Änderungen am Nutzungsprogramm hat das Haus K, ebenfalls aus baulichen und finanziellen Gründen, erfahren: Erst kurz vor Baueingabe sind fünf Schaltzimmer aus dem Raumprogramm gestrichen worden, was einen Drittel dieses flexiblen Nutzungstyps in der gesamten Siedlung betrifft. Grund: Die Nutzung der separaten Zimmer ist nur möglich, wenn beim Schallschutz ein hoher Baustandard umgesetzt werden kann. Das hätte allerdings zusätzliche übermässige Kosten für das Gebäude zur Folge gehabt (Gespräch mit Martin Schmid, Seite 18). Das Haus F ist das einzige Haus, welches gegenüber den ursprünglichen Plänen um ein Geschoss aufgestockt

wurde. Dies erhöht zwar den gesamten Investitionsaufwand; die mieterrelevanten Kostenkennwerte (auf den m² Wohnfläche bezogen) haben sich dadurch aber verbessert.

Innovationscharakter bleibt

Eine architektonische und bautechnische Besonderheit ist das Haus J, das als städtebauliches Scharnier zwischen der östlichen und der westlichen Arealhälfte wirkt. Seine Dimensionen sind vergleichsweise schlank und mit nur fünf Geschossen ist es das kleinste und in Materialisierung und Form leichteste unter den 13 Wohnhäusern. Über dem Sockelgeschoss bildet es eine U-förmige Wohnanlage mit Laubengang und einer seitlichen, nach Süden orientierten und eingefassten Gemeinschaftsterrasse. Dieses Scharniergebäude wird als mehrgeschossiger Holzbau – mit tragenden Aussenwänden aus Holzbohlen – realisiert, was das Interesse der Bauträgerschaft an baulichen Innovationen und ungewohnter Materialwahl bezeugt. Denn auf dem Hunziker Areal wird nicht nur konventionell, massiv gebaut. Bei fünf Wohnbauten wird ein anderer Konstruktionstyp umgesetzt: Neben den zwei Holzbauten werden drei monolithische Wohnhäuser in Sichtbeton respektive Einsteinmauer-

Ansicht des statisch neu konzipierten Haus L (pool architekten).



werk entstehen. Dahinter steckt die Absicht, die Tauglichkeit unterschiedlicher Konstruktionsvarianten für das preisgünstige, genossenschaftliche Bauen zu überprüfen. Die Details zur Hardware

des Genossenschaftsquartiers, das heisst Architektur und Bautechnik der einzelnen Häuser, sind in der Tabelle auf Seite 14 aufgeführt. ■

Webcam-Bild von der Baustelle auf dem Hunziker Areal, im Dezember 2012; vorne das neue OIZ-Rechenzentrum, links Schulhaus Leutschenbach.



«Zeitintensive Planung und Koordination»



Martin Schmid ist seit Sommer 2010 Projektleiter Bau der BG mehr als wohnen.

Die Planungsprozesse der einzelnen Häuser beginnen sich zu überlappen: Die Ausführungsplanung ist noch nicht zu Ende und bereits haben die Bauarbeiten auf dem Areal begonnen. Projektleiter Martin Schmid gibt Einblick in den komplexen Planungsablauf.

Der Baustart ist im Sommer 2012 erfolgt; bis zuletzt haben die Architekten Details an den Häusern verändert. Welchen Stand hat das Überbauungsprojekt Hunziker Areal?

Martin Schmid: Die 13 Wohnhäuser sind praktisch zur Ausführung bereit. Die Verantwortung liegt fast vollständig beim Totalunternehmen. Nur fast, weil in seinem Vertrag vier Häuser gesondert ausgewiesen sind. Haus J ist ein mehrgeschossiger Holzbau, dessen Ausführung wir vorläufig selber betreuen. Die Häuser F, L und G sind ebenfalls baureif, aber da sie noch nicht im verlangten Kostenrahmen liegen, müssen wir Struktur, Grundrisse und Statik der Gebäude überprüfen. Solche Schnittstellen sind Teil einer Spezialregelung mit dem TU; dazu wurde allerdings ein Kostendach vereinbart.

Es hat zuletzt erkennbare Veränderungen gegeben: Haus G erhält neu

eine Dachsauna, Haus F ist um ein Wohngeschoss aufgestockt worden. Was bezwecken diese Projektanpassungen? Und was meint die Bewilligungsbehörde?

Die Baubehörde der Stadt Zürich hat grundsätzlich grünes Licht gegeben. Die nachträglichen Änderungen müssen trotzdem einzeln abgesegnet werden, weil die Stadt daran interessiert ist, die hohen Qualitäten unseres Projekts zu bewahren. Architektur und Städtebau sind aber nicht die einzigen Kriterien, die wir zu erfüllen haben. Wir verfolgen ja auch ehrgeizige Kostenvorgaben. Haus F wurde daher um ein Stockwerk erhöht, was das Verhältnis der Hauptnutzfläche zum Gebäudevolumen sowie die mietzinsrelevanten Kostenkennwerte verbessert. Das aufgestockte Gebäude ist mit dem Juryentscheid im Wettbewerb vereinbar, da die mächtigeren Bauten vorne an der Hagenholzstrasse stehen sollen.

Und was war das Motiv, die zweistöckigen Atelierwohnungen, als eigentliche Innovation, aus dem Raumprogramm von Haus L herauszunehmen?

Dieses Haus hat uns die ganze Zeit – aus Kostengründen – Sorgen gemacht. Es steht auf einem zweigeschossigen Sockel, der eine grössere Grundfläche

beansprucht als die Obergeschosse. Das hat den baulichen Aufwand für die Gebäudestatik und die Dämmung nach oben getrieben und den veranschlagten Kostenrahmen übertroffen. Die Kalkulation durch das Totalunternehmen hat gezeigt, dass wir weitere Massnahmen ergreifen müssen und eine Neukonzeption durch die Architekten in Auftrag zu geben hatten.

Leidet die Effizienz des Planungsverfahrens nicht, wenn derart späte Anpassungen bei laufender Projektierung vorzunehmen sind?

Es ist durchaus so, dass gewisse Neuüberlegungen den zielgerichteten Planungsablauf stören. Beim Haus L sind wir in der Planung einen Schritt zurück

gegangen und haben dadurch Zeit verloren. Wir sind uns bewusst, dass dies höhere Planungskosten verursacht, weshalb die Optimierung allfällige Mehrkosten zu kompensieren hat.

Die Übergabe des Projekts an das Totalunternehmen verlief nicht reibungslos. Warum musste die Planung vorübergehend gestoppt werden?

Auslöser war das Preisangebot des ausgewählten Totalunternehmens, das deutlich über unseren eigenen Kostenberechnungen lag. Das war Anfang 2011; in der Folge hat uns das im Herbst zum temporären Einfrieren der Planungsarbeiten veranlasst. Die Zielvorgabe für die Kosten aufzugeben, lag nicht drin, weshalb wir vor Vertragsun-

Ansichten der Häuser J und G (pool architekten).



terzeichnung gefordert waren, jegliche Differenzen auszuräumen. Entsprechend gingen wir gezielt auf die Suche nach Optimierungsmassnahmen. Wir sind fündig geworden: Ein Haus war mit elf unterschiedlichen Fenstertypen bestückt. Oder auch die gestalterischen Dachrandlösungen waren fast bei jedem Haus unterschiedlich. Solche Details zu vereinheitlichen und zu standardisieren, belastet die Qualität des vorliegenden Projekts jedoch nicht. Das ist eine Erfahrung, die wir gewonnen haben: Weniger ist oft sogar mehr.

Wie sehr hat die Zusammenarbeit mit Architekten und Planern unter dem temporären Unterbruch gelitten?

Das hat keine grosse Begeisterung ausgelöst. Aber wir mussten diesen Weg aus Kostengründen gehen. Das Verhältnis zu den Architekten war vorher und ist auch jetzt wieder sehr gut. Wir haben Zeit investiert, sie im Boot zu halten und unseren Dialog fortzusetzen. Wir hätten dem Totalunternehmen freie Hand lassen können, sich mit den Architekten selbständig über die Optimierungen zu einigen. Aber wir sind immer präsent gewesen, unsere Ideen

selber zu vertreten. Doch wir haben gelernt, dass es Zeit braucht, bis sich ein Externer eingearbeitet hat und dieses komplexe Projekt verstehen kann. Zudem haben wir gemerkt, dass wir gegenüber dem Totalunternehmen hartnäckig bleiben müssen – und dennoch konnten wir die anfänglich schwierigen Verhandlungen positiv abschliessen.

Welche Erfahrungen werden aus der Planung und der Zusammenarbeit mit den Architekten gewonnen?

Grundsätzlich ist der Planungsprozess, in dem 13 unterschiedliche Häuser zu bearbeiten und an dem 5 Architektenteams beteiligt sind, ziemlich zeitintensiv. Ebenfalls viel Zeit erfordern die genossenschaftsinternen Abläufe, weil die Baukommission alles absegnen muss. Und die wichtigen Eckpunkte sind jeweils auch dem Vorstand zu präsentieren.

Wie sieht das weitere Vorgehen aus?

An und für sich sieht der Totalunternehmervertrag vor, dass wir nicht mehr selber mit den Planern zusammensitzen, sondern eine zurückhaltende Rolle als

«Das ist eine Erfahrung,
die wir gewonnen haben:
Weniger ist oft sogar mehr.»

Bauherr einnehmen. Wir wollen das vorerst anders handhaben und bleiben im Dialog mit den Planern. Den bisherigen Weg haben wir mit den Architekten gemeinsam beschritten und wollen bis zuletzt dranbleiben. Wir beabsichtigen deshalb, die Projektausführung enger als ursprünglich vorgesehen zu begleiten. Vom Totalunternehmen erhoffen wir uns aber günstigere Konditionen bei den Auftragsvergaben.

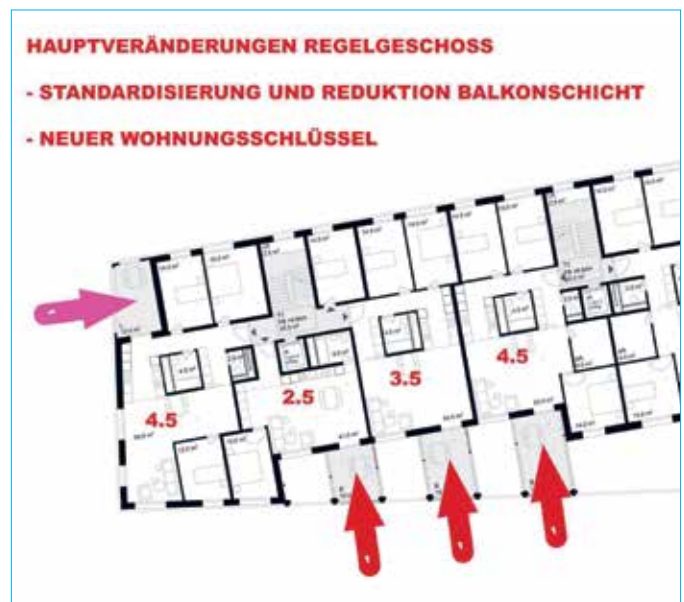
Im Gegensatz zu den Architekturbüros sind die Fachplaner und Ingenieure teilweise ausgewechselt worden. Warum?

Für die Vorprojektierung und Erarbeitung des Bauprojekts wurde ein interdisziplinäres Team aus Bauphysikern, Ingenieuren und Haustechnikspezialisten zusammengestellt, das alle 13 Häuser betreut hat. Doch diese Organisation hat sich nicht bewährt. Die Aufgabe war wohl zu anspruchsvoll, so dass immer wieder Engpässe auftraten und versprochene Abklärungen ausgeblieben sind. Wir mussten erfahren, dass die Kapazitäten und die Zusammenarbeit nicht wie versprochen geklappt haben. Wir haben dadurch Zeit verloren.

Was sind die dringenden Fragen zum aktuellen Projektstand?

Grundsätzlich müssen wir vor Beginn der Baumeisterarbeiten wissen, wie viel noch eingespart werden kann. Planerisch geht es um Details im Materialkonzept und zum Innenausbau – auch diese Fragen sind kostenrelevant. So sind die Lebenszykluskosten und der Unterhalt in Betracht zu ziehen, etwa beim Reinigen der grossen Treppenhäuseranlagen: Wenige statt viele unterschiedliche Bodenbeläge wären ein Ziel. Und dem Totalunternehmen werden wir weiterhin über die Schulter schauen. Es braucht ein System zur Kontrolle und Qualitätssicherung, das die Umsetzung der nachhaltigen Ziele im Projekt erfassen kann. ■

Beispiel für eine Projektanpassung und -optimierung: Grundrisse in Haus I (futurafrosch).



Auf einem Ressourcen schonenden Pfad

Die nachhaltige Qualität des neuen Genossenschaftsquartiers wird am geringen energetischen Fussabdruck für Bau und Betrieb der 13 Wohnhäuser, an der reduzierten individuellen Mobilität sowie an der Versorgung mit Wärme und Strom aus erneuerbaren Energiequellen festgemacht. Das Hunziker Areal soll dereinst mit den 2000-Watt-Zielen vereinbar sein. Im Umsetzungskonzept wird auf etablierte Nachweisverfahren verzichtet, um mehr Flexibilität zu erhalten.

Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, den Ressourcen- und Energiebedarf markant zu senken, werden von einer zunehmenden Zahl von Bauherrschaften anerkannt. Der Gebäudebereich, der fast die Hälfte des jährlichen Energiekonsums in der Schweiz zu verantworten hat, ist daher zum ernsthaften Experimentierfeld für sparsame Konzepte und innovative Planungs- und Umsetzungsverfahren geworden. Auch auf dem Hunziker Areal prägt diese Ambition die Entwicklung und den Charakter der Wohn- und Quartierinfrastruktur. Für die 13 Wohnhäuser heisst dies, dass ihre Energieperformance umgerechnet nur bei rund 3 Litern Heizöläquivalenten pro m² Energiebezugsfläche

und Jahr liegen darf. Mit den Heizöläquivalenten ist der theoretische Energiebedarf gemeint, der für das Beheizen der Gebäude, zur Erwärmung des Brauchwassers sowie zum Betrieb der Haustechnik (Heizungs- und Lüftungsanlage) erforderlich ist. Zum Vergleich: Konventionelle Neubauten dürfen fast 5 Liter konsumieren; bei bestehenden, rund 20 jährigen Wohnhäusern liegt der Kennwert bei über 10 Litern.

Tatsächlich haben die Architekten und Fachplaner bei mehr als wohnen bewiesen, dass durchschnittlich 30 kWh/m² genügen, um jedes der 13 Wohnhäuser auf dem Hunziker Areal mit Wärme zu versorgen. Die Tabelle auf Seite 24 gibt die Energiekennwerte der Wohnhäuser wieder: Die Zielwerte werden im Bauprojekt knapp eingehalten. Für die Eingabe des offiziellen Energienachweises, was gesetzliche Pflicht ist, werden die Gebäudedaten nochmals neu bilanziert.

Auch im Arealbonus enthalten

Gemäss den Abmachungen im Baurechtsvertrag mit der Stadt hat sich das Bauprojekt an den Vorgaben des Gebäudelabels Minergie-P messen zu lassen. Auch diese Forderung halten die Gebäude ein: Der Kennwert von 30 kWh/m² ist mit dem Labelgrenzwert für den Heizwärmebedarf identisch.

Allerdings hat sich die Baugenossenschaft mehr als wohnen für eine flexible Umsetzungsvariante entschieden (Gespräch mit Andreas Hofer, Seite 32): So muss der Energiekennwert nur für das gesamte Quartier, als Durchschnitt aller 13 Gebäude, eingehalten sein. Und das Einhalten der Primäranforderung des Gebäudelabels, die sich auf die Qualität der Dämmmassnahmen bezieht, wird intern nicht verlangt.

Neben dem Energiespareffekt hat das Einhalten des Minergie-P-Kenn-

werts auch einen baurechtlich relevanten Vorteil: Gemäss der revidierten Bauordnung der Stadt Zürich kann die Genossenschaftsüberbauung vom Arealbonus profitieren. Die genossenschaftliche Erkenntnis, nur den Kennwert anstelle des Gebäudezertifikats als Voraussetzung für den Arealbonus festzusetzen, floss sogar in die Beratung des Stadtparlaments über die aktuelle Revision der Bauordnung ein.

Ansicht Haus D und
Hunziker Platz (Müller
Sigrist Architekten).



Darstellung der im Vorprojekt und Bauprojekt bilanzierten Energiekennwerte und der besonderen Gebäude-merkmale.

Erstellungsenergie wird mitgezählt

Beim Erstellen der Gebäude auf dem Hunziker Areal werden die verbrauchten Kilowattstunden – die graue Energie für die Gewinnung und Verarbeitung der Baustoffe und der eingebauten technischen Anlagen – ebenfalls mit-

gezählt. Gemäss den bisherigen Bilanzierungen wird auch hierbei der Ressourcen schonende Pfad eingehalten: Die Graue-Energie-Berechnung ist erstmals in der Vorprojektphase erfolgt. Die damaligen Zahlen belegen, dass zum Beispiel die spezifischen Zielwerte im

13 Wohnhäuser: Energiekennwerte für Erstellung und Betrieb

Erstellung bzw. graue Energie (Limite SIA 2040: 30,6 kWh/m ²)		Wärmebedarf für Heizen und Warmwasser (Limite Minergie-P: 29,5 kWh/m ²)		Im Projekt ausgewiesene, besondere Gebäudemerkmale (Quelle: «Hunziker Areal: Energetische Nachhaltigkeit», Stand Vorprojekt, Planungsboom 2011)
	Vorprojekt (2010)	Vorprojekt (2010)	Bauprojekt (2012)	
A	33,9	27,1	28,4	Sehr kompaktes Gebäude; Einsteinmauerwerk; Abluft-Wärmerückgewinnung (WRG)
B	31,9	26,9	28,4	Ohne Untergeschoss; Abluft-Wärmerückgewinnung
C	35,8	28,3	33,1	Wenig kompaktes Gebäude; hoher solarer Wärmegewinn
D	32,5	26,9	29,9	Kompaktes Gebäude; hoher solarer Wärmegewinn
E	33,1	28,5	30,3	Hoher Fensteranteil
F	37,0	26,4	28,3	Relativ kleines Gebäude; Abluft-Wärmerückgewinnung
G	30,0	25,5	27,9	Gebäude aus Dämmbeton; hoher Beleuchtungsbedarf
H	33,9	28,6	28,6	– (keine speziellen Bemerkungen)
I	35,3	26,2	29,3	Wenig kompaktes Gebäude; hybrider Holzbau
J	35,6	29,7	32,1	Wenig kompaktes Gebäude; hybrider Holzbau; hoher solarer Wärmegewinn
K	31,1	28,0	30,5	Kompaktes Gebäude ohne Untergeschoss
L	31,9	28,3	33,2	Hoher solarer Wärmegewinn
M	36,1	26,6	30,3	Wenig kompaktes Gebäude; Einsteinmauerwerk; Abluftanlage ohne WRG
Σ	32,9	27,5	29,9	

SIA Effizienzpfad Energie (als Massstab für 2000-Watt-kompatible Bauten) teilweise sogar um 20 % unterboten werden. Als zusätzlicher Leistungsausweis darf gelten, dass die Projektwerte zudem fast um die Hälfte unter den Graue-Energie-Grenzwerten liegen, die seit 2011 für den Gebäudestandard Minergie-Eco einzuhalten sind. Die Baugenossenschaft wählt für die Umsetzung abermals den flexiblen Weg: Das Totalunternehmen hat zwar den Nachweis zu erbringen, dass der Kriterienkatalog zum Minergie-Eco-Gebäudelabel eingehalten ist. Gleichzeitig

aber wird auf eine offizielle Zertifizierung verzichtet. Andreas Hofer erläutert im Gespräch auf Seite 32 die Gründe.

Was die Auswirkungen der Gebäudekonzepte und der unterschiedlichen Konstruktionsvarianten und Materialentscheide auf die ökologische Qualität der Siedlung betrifft, ist ebenfalls von Bedeutung: Die Wahl der Baustoffe – Beton, Dämmbeton, Backstein oder Holz – ist trotz unterschiedlichem Energiebedarf in der Fabrikation für die graue Energie von Gebäuden nur von zweitrangiger Bedeutung. Einzig bei den Holzbauten sind leicht bes-



Bilder aus dem Bauprojekt: Ansicht des Treppenhauses in Haus K (M. Sik Architekten).

sere Graue-Energie-Werte zu erwarten. Die kompakte Gebäudeform und das schlanke Konzept der Gebäudestatik sind jedoch die wichtigeren Gründe, warum der Bedarf an Ressourcen und Material im Vergleich zu konventionellen Baustandards geringer ausfällt. Weil unterirdische Bauteile jeweils massive und dicke Wände und Decken benötigen, wirken sich der reduzierte Anteil an Unterkellerungen sowie die verhältnismässig kleine Tiefgarage («13 Wohnhäuser», Seite 24) ebenfalls günstig auf den Ressourcenbedarf und die Graue-Energie-Bilanz der Wohnhäuser aus.

Hauptversorgung mit Abwärme

Die dritte Komponente, die den personenbezogenen Primärenergiebedarf beim Wohnen – neben der grauen Energie sowie dem Heizwärme- und Warmwasserbedarf – stark beeinflussen kann, ist die Wahl des Energieträgers: Den Vorzug sollen lokale und möglichst CO₂-arme Quellen für die Produktion von Wärme und Strom erhalten. Die Klima relevante Wirkung sowie die energetische Gesamtbilanz eines grossen Areals erlauben bisweilen eine Abwägung, inwiefern die Nutzung von erneuerbarer Energie den Aufwand für das Dämmen von Gebäuden kompensieren kann respektive welche

Massnahmen mit geringerem Aufwand umsetzbar sind.

Auf dem Hunziker Areal war die Suche nach verfügbaren Quellen erfolgreich: In unmittelbarer Nachbarschaft hat Organisation und Informatik Zürich (OIZ) im Jahr 2012 ein neues Rechenzentrum in Betrieb genommen. Und gleich daneben steht die Kehrlichtverbrennungsanlage (KVA) Hagenholz, seit jeher ein wichtiger Energielieferant für die Liegenschaften in Zürich-Nord. Inskünftig wird die Genossenschafts-siedlung deshalb mit der rund 30 °C warmen Abluft der OIZ-Server und bei zusätzlichem Bedarf mit heisser KVA-Abwärme versorgt. Aber statt selber tätig zu werden, hat die Baugenossenschaft mehr als wohnen das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) mit der Wärmeversorgung und dem Betrieb des Abwärmenetzes betraut. Die EWZ-Wärmepumpenzentrale wird Energie nach Wahl liefern: Zum Heizen reicht ein niederwertiges Wärmeniveau (zwischen 30 °C und 40 °C), während die Warmwassererzeugung rund 65 °C verlangt.

Zwar wäre es möglich gewesen, das Quartier nur mit KVA-Abwärme zu versorgen und auf Wärmepumpen zu verzichten. Doch die nun gefundene Variante verbessert den ökologischen Fussabdruck: Je weniger KVA-

Entwicklungsprozess: Ziele, Vorgaben und Ideen

Zeitachse	Zwischenstand	Nutzung	Ökonomie	Ökologie
2008	Ziele der BG maw	■ Soziale Durchmischung ■ Mehrgenerationen-Mix ■ Freiwilliges Engagement (Partizipation, Nachbarschaftshilfe) ■ Belassen von Hinweisen auf frühere Arealnutzung	■ Preisgünstiges Wohnen ■ Anteil subventionierte Wohnungen ca. 20%	■ Autoarm ■ Klimaneutral ■ 2000 Watt als Massstab für Nutzerverhalten
2010	Baurechts- vertrag	■ Verzicht auf Wohneigentum ■ Markante Änderungen zum städtischen Entwicklungsleitbild (2006)	■ Richtwert für die Wohnbauförderung: Baukosten bei 4'200.- Fr./m² HNF ■ Arealbonus bei Minergie-P-Grenzwert (30 kWh/m²)	■ Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft ■ Gebäudestandard Minergie-P-Eco angestrebt
2010 – 2011	Änderungen in der Vor- projektphase	■ Verzicht auf Atelierwohnungen (Haus L) ■ Reduktion der Schaltzimmer (Haus K) ■ Aggregation der Wohnformen in einzelnen Häusern ■ Neue Dachsauna (Haus G) ■ Aufstockung von Haus F	■ Kosten zwischen 5 % und 10% über den Vorgaben	■ Reservefläche für Parkplätze und Tiefgarage anstatt Haus N
	Pendenzen im Vorstand und GL	■ Konzept Erwachsenenhaus ■ Formulieren des Leitbilds	■ Belegungsrichtlinien ■ Stand Kostenoptimierung	
2012	Projektstand Baueingabe	■ Auszug vom Zirkus Chnopf ■ Erarbeiten des Betriebskonzepts	■ Gesicherte Finanzierung durch ein Bankenkonsortium ■ Verzögerungen bei Planung und Finanzierung	■ 186 statt 383 Parkplätze (davon 57 oberirdisch für Besucher) ■ 1340 Veloabstellplätze
	Vertrag mit Totalunter- nehmer	■ Differenzierung nach zwingenden und erwünschten Innovationen (Häuser und Wohnungen)	■ Optimierungs- und Rationalisierungsauftrag ■ Fest vereinbarter Kostenrahmen von ca. 180 Mio Fr.	■ Durchschnittlicher Areal-Heizwärmebedarf: 30 kWh/m² ■ Minergie-Eco-Kriterienkatalog ■ Spezifisches Controlling
	Baubewilli- gung	■ Aufstockung von Haus F (Vergleich Juryurteil im Wettbewerb)		■ Zielwerte von Minergie-P ■ Mobilitätskonzept mit Monitoring

Abwärme bezogen wird, umso besser wird nämlich die Primärenergiebilanz. Denn zur Aufrechterhaltung des Fernwärmenetzes werden in der KVA Hagenholz bis zu 20 Prozent fossile Brennstoffe verbrannt. Im Gegenzug wird der Strom, den die Wärmepumpen in der EWZ-Energiezentrale benötigen, mehrheitlich (bis zwei Drittel) mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Genossenschaftshäuser selber erzeugt. Den Deckungsgrad unter anderem mit Solarfassaden – wie in der Vorprojektie-

rung vorgeschlagen – noch zu erhöhen, macht aus betrieblichen Gründen aber keinen Sinn. Unter anderem wäre der Beschattungsanteil im dichten Wohnquartier zu hoch und das Kosten-Nutzen-Verhältnis alles andere als optimal.

Haustechnik: Lüften und Messen

Haustechnisch soll ein zweckmässiges Lowtech-Konzept umgesetzt werden, das der hohen Energieeffizienz und dem Einfluss des Nutzerverhaltens angepasst ist. Nur ein Drittel der Wohnhäuser wird mit kontrollierter Wohnungslüftung inklusive Wärmerückgewinnung ausgestattet, was für eine Minergiewohnung zum Beispiel empfohlen wird. Zwar werden auch die übrigen Wohnungen auf dem Hunziker Areal mechanisch belüftet. In den meisten Häusern wird der Luftwechsel allerdings mit Abluftanlagen ohne zusätzliches Luftverteilsystem organisiert. Dies soll, so die in der Planung formulierten Absichten, den Unterhaltsaufwand und die graue Energie weiter reduzieren.

Weil technische Systeme den energieeffizienten Betrieb nicht alleine sicherstellen können, wird auch an ein Feedback zum Nutzerverhalten gedacht. Mit Hilfe eines Monitoringkonzepts, das auf zusätzliche technische Installationen angewiesen ist, soll der

Lüftungsvarianten

A	Dezentrale Abluftanlage
B	Kontrollierte Wohnungslüftung (mit WRG)
C	Dezentrale Abluftanlage
D	Kontrollierte Wohnungslüftung (mit WRG)
E	Dezentrale Abluftanlage
F	Kontrollierte Wohnungslüftung (mit WRG)
G	Dezentrale Abluftanlage
H	Dezentrale Abluftanlage
I	Dezentrale Abluftanlage
J	Dezentrale Abluftanlage
K	Dezentrale Abluftanlage
L	Kontrollierte Wohnungslüftung (mit WRG)
M	Dezentrale Abluftanlage

Anteil der Wohnhäuser mit kontrollierter Wohnungslüftung und mit dezentralen Abluftanlagen.

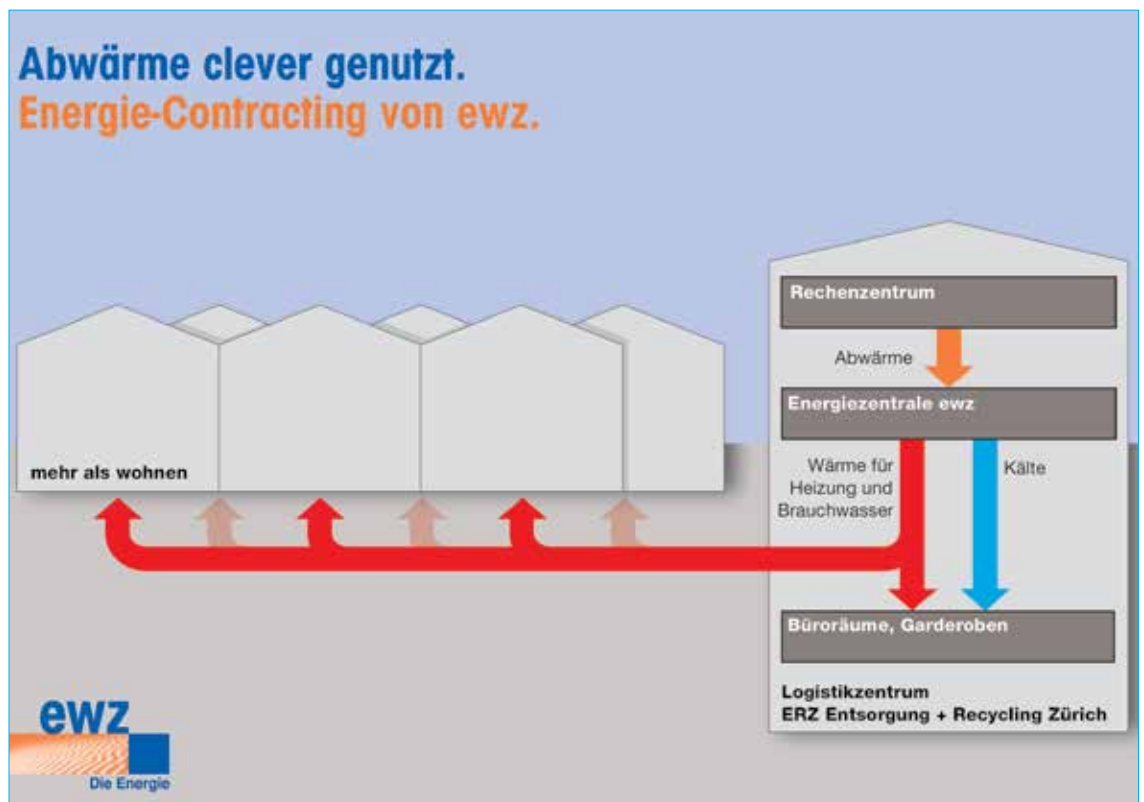
effektive Energieverbrauch regelmässig kontrolliert werden. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung wird auf dem Hunziker Areal dagegen nicht eingeführt und fällt als mögliches Lenkungsinstrument für die Bewohner weg: Die gesetzliche Pflicht gilt nur für Mietwohnungen, die mit Wärmequellen über 30 °C versorgt werden. Denn bei geringeren Temperaturen können die Messungenauigkeiten erheblich sein

und die Resultate für einzelne Wohnungen verfälschen.

Lern- und Testfeld

Auf das Totalunternehmen wartet die Herausforderung, das Bauprojekt mit sämt den geplanten Qualitäten entsprechend umzusetzen. So ist im Vertrag vereinbart, dass der Energiekennwert von 30 kWh/m² als Arealdurchschnitt einzuhalten ist. Ebenso wird die Um-

Schematischer Aufbau der Wärmeversorgung auf dem Hunziker Areal mit Hilfe des Abwärme- und Fernwärmenetzes von EWZ.



setzung der Kriterien für das Label Minergie-Eco verlangt. Das Totalunternehmen hat zur Überwachung der nachhaltigen Qualitäten seinerseits ein externes Planungsbüro beauftragt.

Konstruktiv und technisch wird das Bauvorhaben als Lern- und Testfeld für den genossenschaftlichen Wohnungsbau verstanden: Auf dem Hunziker Areal werden die bislang grössten Wohngebäude der Schweiz in Wärmedämmbeton und mit dämmendem Einsteinmauerwerk erstellt. Zudem will das Projekt ausloten, welche Umsetzungsmodelle sich alternativ zu etablierten Zertifizierungsverfahren eignen, um höchste energetische Gebäudequalitäten mit weniger Aufwand zu erreichen.

Genossenschaftler ohne Autos

Autoarmes Wohnen ist ein junges raumplanerisches Konzept, das die motorisierte Mobilität reduzieren und die Lebensqualität in Siedlungen erhöhen soll. Im kleinen Massstab haben sich in der Schweiz bereits Interessierte zusammengetan, weil sie selber kein Auto besitzen. Ein derart grosses Quartier wie das Hunziker Areal, das ein vergleichbares umweltfreundliches Mobilitätskonzept besitzt, ist noch nirgends realisiert worden. Für die rund 1100 Bewohnerinnen und Bewoh-

ner (Kinder mitgerechnet) werden rund 100 feste Parkplätze grösstenteils in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Diese dürfen nur an wirklich Bedürftige wie behinderte Mieterinnen und Mieter oder solche, die aus beruflichen Gründen nicht auf ein eigenes Auto verzichten können, vermietet werden. An der Generalversammlung 2012 wurde daher ein Mitgliedsstatut eingeführt, wonach die Wohnungsmieter und Gewerbebetreibenden nur in Ausnahmefällen ein Auto besitzen dürfen. Die Konkretisierung und Umsetzung dieses Belegungskriteriums im Vermietungskonzept – im Mietvertrag oder in einer Zusatzvereinbarung – stehen noch aus.

Das Mobilitätskonzept für das Hunziker Areal basiert auf der revidierten Parkplatzverordnung der Stadt Zürich, die seit 2010 eine Reduktion der Pflichtzahl an Parkplätzen erlaubt. Im Gegenzug muss der Wohnstandort mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein. Und die Bauträgerschaft verpflichtet sich, das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner mit organisatorischen Massnahmen und entsprechender Infrastruktur zu beeinflussen. Daher sind fünf Plätze für ein Carsharingangebot reserviert. Die Zahl der Besucherparkplätze liegt bei 60; derweil stehen über 1300 Veloabstell-

plätze zur Verfügung: zur Hälfte im Aussenraum und zur Hälfte in den Häusern selber, unter anderem auch auf Wohngeschossen (Häuser B, G und K). Falls die Umsetzung des Mobilitätskonzepts scheitern sollte, hat die Baugenossenschaft ihrerseits mit einer Reservefläche vorgesorgt – wie im Bewilligungsge-

such verlangt: Am nordöstlichen Arealrand ist ein Gebiet für eine zusätzliche Tiefgarage mit 150 Parkplätzen sowie 18 oberirdische Parkplätze reserviert, das aber nur im Notfall für den motorisierten Verkehr freizugeben ist. ■

Über die Hälfte der Genossenschafter besitzt kein Auto



Ansicht der Siedlung Burgunder in Bümpliz: eine der ersten Wohnsiedlungen für autofreie Mieter, die fast ohne eigene Parkplätze auskommen.

In der Stadt Zürich liegt der Anteil der autofreien Haushalte bei rund 45 %. Vor allem in zentral gelegenen Stadtquartieren findet eine eigentliche Entmotorisierung statt. Bewohner von Genossenschaftssiedlungen, wovon einige in den Aussenquartieren liegen, sind – gemäss einer repräsentativen Erhebung – sogar noch weniger motorisiert: So leben 55 %

der Stadtzürcher Genossenschaftshaushalte ohne Auto. Zudem ist der Motorisierungsgrad (Autos pro Person) tiefer als im städtischen Durchschnitt, nämlich 0,24 zu 0,36.

Quelle: Verkehrssparen in Siedlung und Quartier; wohnungsbezogene Mobilität in der 2000-Watt-Gesellschaft; Fussverkehr Schweiz, Club der Autofreien der Schweiz 2012.

«Eine Gleichung aus vielen Variablen»



Andreas Hofer, Projektleiter Bau und Mitglied der Geschäftsleitung BG maw. Daneben ist Hofer Inhaber eines Architekturbüros und Mitbegründer der Genossenschaft Kraftwerk 1.

Projektleiter Andreas Hofer erklärt, was es bedeutet, ökologisch und Ressourcen schonend zu bauen, ohne ein Zertifikat anstreben zu wollen. Manches kann einfacher realisiert werden; baulich sind aber oft viele sich gegenseitig beeinflussende Aspekte in Betracht zu ziehen.

Die Vorgabe zum Erstellen der Wohnbauten lautet, möglichst wenig Energie zu verbrauchen. Zur Umsetzung wird aber auf bekannte Zertifizierungsverfahren wie für das Gebäude-label Minergie-P verzichtet. Wie gehen Sie konkret vor?

Andreas Hofer: Grundsätzlich wollen wir eine möglichst Ressourcen schonende Siedlung erstellen. Die Werte, die der Minergie-P-Standard vorgibt, betrachten wir zudem als ambitionierte und verfolgenswerte Vorgaben. Daher haben wir uns entschieden, den Grenzwert für den Heizwärmebedarf von 30 kWh/m² über alle Häuser gesehen einzuhalten. Zwar wird auch in unserer Siedlung jeder einzelne Raum belüftet. Aber weiter möchten wir in unserer Umsetzung den Standard Minergie-P nicht berücksichtigen. Er erscheint technisch relativ aufwändig und geht auf verschiedene, uns wichtige Faktoren wie der Wohnflächenkonsum (m² pro Per-

son) oder das Benutzerverhalten gar nicht ein. Wir stellen uns dagegen freiwillig die Aufgabe, die Spielräume bei der Umsetzung des nachhaltigen Bauens auszuloten, ohne uns an ein vorgeschriebenes Kriterienraster halten zu müssen.

Und wie gut ist das Projekt energetisch auf Kurs?

Die sehr kompakten Formen der Wohnhäuser erleichtern das Erreichen der Zielvorgaben. Voraussichtlich können wir den angestrebten niedrigen Energieverbrauch im Betrieb daher tatsächlich erreichen. Die Fachplaner haben erklärt, dass die hohe Kompaktheit der Gebäude sogar erlaubt, die Hülle etwas weniger dick dämmen zu müssen. Geringere Dämmstärken wirken sich jedoch positiv auf die graue Energie aus. Darauf sind wir immer wieder gestossen, dass es viele Abhängigkeiten in Betracht zu ziehen gilt: Auf einem derart optimierten Niveau spielt bei der Gebäudeplanung vieles zusammen.

Wie lassen sich solche Zusammenhänge veranschaulichen?

Ein Beispiel für die gegenseitigen Abhängigkeiten ist etwa die Abstimmung der Heizung mit dem Lüftungssystem. Um den Wirkungsgrad der Wärmepum-

pen zu erhöhen, sind wir an sich interessiert, die Heizungsvorlauftemperaturen möglichst niedrig zu halten. Gleichzeitig kann in einem Nordostzimmer, das wenig natürliche Sonneneinstrahlung erhält, eine erhöhte Abstrahlleistung der Bodenheizung erforderlich sein. Dies ist problemlos machbar, verursacht aber einen nicht unbedingt erwünschten höheren Stromverbrauch der Wärmepumpen. Auch im Dämmbetonhaus haben wir kleinste Details besprochen, weil sich diese stark beeinflussen können: Mauern, die etwas besser gedämmt werden müssen, erhöhen nicht nur die graue Energie, sondern können für die Statik zu einem Problem werden. Wir haben beispielsweise die Deckenstärken optimiert und dadurch das schalltechnisch Mögliche ausgereizt. Eine derart vereinfachte und entschlackte Gebäudestruktur reduziert die internen Lasten. Mehr Material würde im Gegenzug die statischen Anforderungen an die Gebäudestruktur und den Ressourcenbedarf erhöhen.

Nicht nur nachhaltige Gebäude sind auf das Zusammenspiel vieler Faktoren angewiesen. Offensichtlich braucht es auch eine gut funktionierende Zusammenarbeit mit und unter den beteiligten Planern. Wie ausser-

ordentlich waren die entstandenen Reibungspunkte?

Wir gehen offensichtlich baulich und technisch bis an gewisse Grenzen. Das Zusammenspiel und die gegenseitige Kontrolle der Planer und Fachspezialisten werden dabei besonders wichtig. Mich hat jedoch überrascht, wie gross die Diskrepanzen der jeweiligen Urteile sein können: So hat sich bei der Übergabe des Projekts an das Totalun-

Nutzerverhalten im Blickfeld

Während die in der Planung anvisierten niedrigen Energieverbrauchs- und Lebenszykluswerte bei Bau und Betrieb der Genossenschaftssiedlung ihren Praxistest noch zu erfüllen haben, gerät bereits das Verhalten der künftigen Bewohner ins Blickfeld. So haben die BG maw und das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich eine Grundlagenstudie erstellt, welche die Relevanz und das Potenzial des Nutzerverhaltens im Mietwohnbereich aufzeigt und bestätigt. Wie die Erkenntnisse im Betriebskonzept von mehr als wohnen umgesetzt werden, ist Gegenstand der internen Diskussionen. Der Bericht ist auf der Webseite der Fachstelle nachhaltiges Bauen, AHB, Stadt Zürich im pdf-Format zu beziehen.

ternehmen ergeben, dass die Berechnungen unserer Fachplaner und deren Spezialisten bis 10% auseinander lagen. Offenbar war der Berg an Vorgaben, den wir den Fachleuten vorgesetzt haben, etwas gar gross. Ein Teil der Unsicherheiten hat zudem mit der Grundkonzeption zu tun, die Umsetzung flexibel zu gestalten anstatt auf ein standardisiertes Zertifizierungsverfahren zu setzen. Wir wollen aber bewusst erforschen, welche neuen Ideen oder einfacheren Systeme alternativ zur Verfügung stehen. Äussere Störfaktoren haben das Management eines derart innovativen Projekts zusätzlich erschwert: Die Baubranche boomt und Spezialisten haben offenbar zu wenig Zeit und zu geringe Kapazitäten. Ausserdem hat der Projektleiter, der das haustechnische Konzept zu Beginn ausgearbeitet hat, kurz danach seine Anstellung gewechselt.

Wie hat der TU nach der Projektübernahme die Fachplanung organisiert?

In unserer Projektorganisation haben wir die Fachleute verschiedener Fachbereiche zum interdisziplinären Team zusammengefasst, das mit allen fünf

«Äussere Störfaktoren haben das Management eines derart innovativen Projekts zusätzlich erschwert.»

Architekturbüros zusammengearbeitet hat. Für die Ausführungsphase hat sich diese Struktur überholt: Nun wird jedes Haus durch ein Tandem betreut, das aus einem Architekturbüro und einem Haustechnikbüro besteht. Ein weiteres Ingenieurbüro ist für die Energie- und Versorgungsinfrastruktur auf dem Areal zuständig. Und das Controlling der Energiewerte wurde ebenfalls an ein externes Büro übertragen.

Wie ist die Projektübergabe – nicht nur in Bezug auf die genannten organisatorischen Anpassungen – im Nachhinein zu beurteilen?

Es lässt sich sicher streiten, wie die optimale Übergabe – mit oder ohne Frist für das gegenseitige Kennenlernen – ablaufen kann. Die Übergabe in kurzer Zeit abzuwickeln, verhindert Doppelspurigkeiten zwischen Auftraggeber und Totalunternehmen. Wir haben allerdings ein Jahr für die Übergabe gebraucht, was uns hilfreiche Erkenntnisse gebracht hat. Die TU-Vertreter haben das Projekt und unsere Absichten besser begriffen und wissen ziemlich genau, worauf sie sich eingelassen haben. Uns hat es zusätzliches Know-

how und Erkenntnisse über das Projekt gebracht, welche wir für das Erreichen unserer Ziele nutzen wollen.

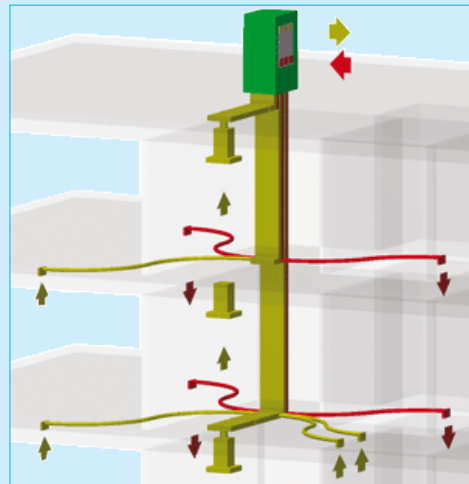
Die Projektübergabe war auch durch eine Konsolidierungsrunde geprägt. Welche Projektänderungen hat das verursacht?

Die Vielfalt einzelner Bauteile ist reduziert worden. Zudem wird das städtebauliche Regelwerk noch einheitlicher umgesetzt. Die Kultur der Architektur will zwar alles so individuell und originell halten wie irgendwie möglich. Doch wir haben uns für einheitlichere identitätsstiftende Qualitäten entschieden. Hätten wir alle Häuser durch ein einziges

Lüftungsvarianten: Raumlunge und Airmodul



Die Raumlunge (Bild oben) ist ein eigenständiges Raumlüftungssystem ohne mechanischen Antrieb. Es handelt sich um ein Wärmetauschmodul, das in die Fassade eingebaut wird. Diese wird dank der Schwerkraft durchströmt; die verbrauchte und die frische Luft strömen durch zwei getrennte Kanäle und passieren einen Wärmetauscher.



Das Airmodul ist ein Lüftungssystem, das den Luftwechsel über einen Kamin von oben herab organisiert (Bild oben). Das Gebäude wird zentral und vertikal erschlossen. Zuluft und Abluft werden ebenfalls aneinander vorbeigeführt, was einen hohen Wärmerückgewinnungseffekt bewirkt.

Büro bearbeiten lassen, wäre das billiger gewesen, aber städtebaulich austauschbarer geworden.

Wie haben sich die Verzögerungen sonst noch auf das Gesamtprojekt ausgewirkt?

Die Kostenziele scheinen weiterhin erreichbar zu sein. Tatsächlich verlief die Übergabe des Projektes aber komplexer und brauchte mehr Zeit als erwartet. Ob die Verzögerungen Mehrkosten verursachen, kann ich nicht sagen. Doch die Grössenordnung der Zusatzhonorare für Projektüberarbeitungsmassnahmen würde ich nicht überbewerten, da sie im Vergleich zu den Baukosten verschwindend klein sind. Es wäre aber sicher besser gewesen, wenn alles reibungslos funktioniert hätte.

Der Gesamtaufwand und die Baukosten werden ja auch durch den Technisierungsgrad bestimmt. Die Wahl der Lüftungssysteme ist grundsätzlich offen. Haben Sie innovative Varianten gefunden, die dem preisgünstigen Wohnungsbau dienen können?

Zum einen sind wir uns einig, dass alle Räume mechanisch zu belüften sind, wenn grosse Energieverluste, aber auch Hygiene- und Feuchtigkeitsprobleme in unseren Häusern, die ja innen-

liegende Sanitärräume und grosse Gebäudetiefen besitzen, ausgeschlossen werden sollen. Zum anderen ist klar: Komfortlüftungsanlagen, die das ganze Jahr und dauerhaft betrieben werden, verursachen einen erheblichen Stromverbrauch. Demgegenüber lassen sich Abluftanlagen bedarfsgerecht steuern, sie benötigen weniger elektrische Energie für die Ventilatoren. Komfortlüftungen mit Wärmerückgewinnung kommen deshalb nur dort zum Einsatz, wo es die Belastungssituation mit Lärm und verschmutzter Luft erforderlich macht – unter anderem bei den Häusern an der stark befahrenen Hagenholzstrasse.

Waren ursprünglich nicht auch andere Systeme im Gespräch?

Tatsächlich haben wir neuere Lüftungssysteme geprüft und wären gewillt gewesen, diese einzubauen. Doch die sogenannte Raumlunge erwies sich als technisch zu wenig ausgereift, und es gab grosse Bedenken, ob dieses System physikalisch in grossen Mehrfamilienhäusern funktioniert («Lüftungsvarianten», Seite 35). Das sogenannte Airmodul ist dagegen platz- und materialaufwändig. Weil es auch sehr teuer ist, hat sein Einsatz unseren Vorgaben für den kostengünstigen Wohnungsbau nicht entsprochen.

Die Planung hatte mit komplexen Zusammenhängen zu kämpfen, die beim nachhaltigen Bauen zu berücksichtigen sind. Welche Sicherheiten werden die gewählten Konzepte und Systeme bieten?

Da in den vielen Rechnungen, auf denen der beabsichtigte niedrige Energiebedarf und die erzeugte Energiemenge beruhen, sehr viele Variablen und Unbekannte stecken, werden wir die effektiven Energieflüsse messen, wenn wir ein wahres Bild über die erhofften Qualitäten erhalten wollen. Wir erwarten interessante Resultate für die weitere Diskussion. Wir haben verschie-

dene Vorkehrungen getroffen, dass wir mit relativ einfachen technischen Mitteln reagieren können, falls sich Annahmen als nicht richtig herausstellen. Zu diesen Massnahmen gehören die Veränderung der Systemtemperatur und der nachträgliche Einbau von Abluftwärmepumpen in einzelnen Häusern, falls etwa die warme Abluftmenge aus dem Rechenzentrum unter den erwarteten Werten liegen sollte. Wir haben daher auch vorgesorgt, dass wir in letzter Konsequenz eine individuelle Verbrauchsmessung und die Regelung der Raumtemperatur mit Raumthermostaten vornehmen können.



Warme Abluft aus dem Rechenzentrum der städtischen Informatikabteilung (OIZ) wird in das Energienetz auf dem Hunziker Areal eingespeist.

Ein erkennbares Studienfeld ist auch die Vielfalt der Konstruktionsvarianten und Materialisierung. Neben konventionell gebauten Wohnhäusern, deren Backsteinwände von aussen gedämmt sind, werden monolithische Gebäudetypen aus Wärmedämmbeton oder Einsteinmauerwerk erstellt. Zudem werden mehrgeschossige Holzbauten realisiert. Wie lassen sich die Erfahrungen zusammenfassen?

Ich kann dazu erst ein paar Eindrücke wiedergeben, die es noch zu verifizieren gilt. Beim Dämmbeton leisten wir Pionierarbeit, insofern auf dem Hunziker Areal das grösste seiner Art in der Schweiz entstehen soll. Bisher war die Gebäudestatik ein Knackpunkt: Da ging es vor allem darum, den Sockel tragfähiger auszugestalten, wofür wir eine etwas andere Wärmedämmbetonvariante gewählt haben. Positiv überrascht haben uns dagegen die Häuser im Einsteinmauerwerk, weil die hochwertige Gebäudehülle mit einfachen Mitteln erreichbar ist. Kritisch daran ist ebenfalls die Statik, weil die üblichen Bausysteme noch nicht für derart grosse Bauten entwi-

ckelt worden sind. Die Geometrie der Gebäude ist zudem diszipliniert zu planen, weil die Ausmasse der Steine bereits vieles vorgeben. Das Potenzial für einen vermehrten Einsatz im gemeinnützigen Wohnungsbau erscheint uns aber aussichtsreich. Denn so lassen sich unter anderem die vergleichsweise erheblichen Mehrkosten von Kompaktfassaden einsparen.

Holzbau ist auch auf dem Hunziker Areal im Gespräch. Sind Sie mit den bisherigen Erkenntnissen zufrieden? Tatsächlich wird der mehrgeschossige Holzbau schon von anderen Baugenossenschaften erprobt. Deshalb wissen wir, dass es sich um ein fehlertolerantes Konstruktionssystem handelt, bei dem das Risiko von Wärmebrücken einfach zu umgehen ist. Genauer zu beachten sind aber die im Vergleich zu Massivbauten leicht höheren Baukosten. Beim Holzbau ist zudem auf den Umgang mit dem Schallschutz Acht zu geben.

«Beim Dämmbetonhaus leisten wir Pionierarbeit; auf dem Hunziker Areal soll das grösste seiner Art in der Schweiz entstehen.»

Wie gut sind die Ressourcen der Baugenossenschaft den bisherigen Bedürfnissen angepasst?

Bei einem Projekt mit derart hohem Komplexitätsgrad ist man zwangsläufig versucht, die Organisation aufzublähen. Aber mehr Leute beiziehen heisst wiederum: Der interne Abstimmungsbedarf und der Kommunikationsaufwand steigen. Die Verwaltung wird selber komplexer, und es passieren zusätzliche Fehler. Ich denke, wir sind schlank geblieben und haben uns nahe am Optimum bewegt; eher sind wir zu gross geworden. Denn das zeigen auch andere Projekte in einer solchen Grössen-

ordnung: Mehr als drei bis vier Leute behindern den direkten Weg zum Ziel. Tatsächlich aber existiert sehr wenig Wissen über die strukturellen Anforderungen und die Organisationsentwicklung solcher Projekte. Bei grossen Projekten ist es immer schwierig die Balance zwischen der Beteiligung von vielen Leuten und einer funktionierenden, schlanken Kommunikation zu finden. In dieser Konstellation und Dimension 13 Häuser mit 5 Architekturbüros zu bauen, ist aber ein einmaliger Fall. Einen solchen wird es in der gleichen Art wohl kaum ein zweites Mal geben. ■



Ansicht des Rohbaus im 2000-Watt-Gebäude «Badenerstrasse», das mit tragenden Holzwänden erstellt worden ist. Dasselbe Konstruktionsprinzip soll auch bei Haus J auf dem Huniker Areal zum Einsatz kommen.

Wie lebt es sich inskünftig im Quartier?

Die Hardware ist mit Leben zu füllen: Je konkreter das Quartier und die einzelnen Häuser geplant werden, umso schärfer zeichnen sich die unterschiedlichen Nutzungselemente ab. Die ersten Gedanken sind den Gewerbemietern gewidmet. Intern wird diskutiert, welche Angebote erwünscht sind, und welche Strukturen das Zusammenleben der Bewohner fördern können.

Auf dem Hunziker Areal werden 406 Wohnungen verteilt auf 13 Häuser entstehen. Rund 1100 Menschen – Erwachsene und Kinder – sollen dereinst Wohnsitz im Quartier Zürich-Leutschenbach nehmen. Zusätzlich werden an diesem Standort mehrere hundert Arbeitsplätze entstehen. Denn das aktuelle Bauprojekt weist eine gewerblich nutzbare Fläche von rund 9000 m² aus, die teilweise an Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vermietet werden können und zum Teil für eigene Bedürfnisse genutzt werden sollen. Die meisten vermietbaren Nutzflächen sind im Erdgeschoss der einzelnen Wohnhäuser untergebracht. Haus B, das unmittelbar an den Andreasplatz grenzt, ist das einzige, bei dem auch im EG gewohnt werden kann. Dagegen ist Haus E, direkt am zentralen Hunziker Platz,

dasjenige mit dem höchsten «externen» Nutzungsanteil von fast 20 %. Es bildet den Siedlungsanker mit der markanten Geschäftsstelle; daneben ist die Siedlungsreception im EG untergebracht. Das erste Obergeschoss beherbergt zudem eine Hotelnutzung mit 20 Gäste- oder Locandazimmern.

Erstbezug ab Herbst 2014

Während Architektur und Städtebau der Genossenschaftssiedlung mit Hilfe externer Fachkräfte entwickelt und voran getrieben werden, wird die Umsetzung der innovativen und vielfältigen Nutzungsideen vor allem mit eigenen Kräften angepackt. Seit Anfang 2012 ist die Geschäftsstelle mit einem zusätzlichen Projektleiter «Nutzung und Partizipation» besetzt (Gespräch mit Stefan Hilbrand, Seite 49). Der Erstbezug der Wohnungen und Gewerbeflächen ist für Herbst 2014 geplant; bis dann setzt sich die Baugenossenschaft mehr als wohnen intensiv damit auseinander, wie das Leben an diesem neuen Standort aussehen und unter den Bewohnerinnen und Bewohnern organisiert werden soll. Der künftige Betrieb und das soziale Quartierleben sollen in der nun aufgenommenen Planung vor allem anhand der Gemeinschaftsinfrastruktur, anhand von Nachbarschaftshilfe- und

13 Wohnhäuser: Nutzungsprogramm, Wohnformen und Gewerbeflächen

Haus	Nutzungsprogramm: Wohnungsvielfalt und innovative Angebote	Gewerbeflächen im Erdgeschoss
A	Satellitenwohnungen: Verbund von autonomen Kleinstwohnungen (mit Kochgelegenheit, ohne Nasszelle) und gemeinsam nutzbaren Räumen für Kochen, Essen, Nasszelle und Aufenthalt (Grundriss, Seite 53)	Gewerbe- und Atelierräume mit Galerie
B	Familienhaus mit 4,5- und 5,5-Zimmerwohnungen; Kellerräume auf den Etagen	Wohnnutzung, Arbeitsateliers
C	Altersgerechtes Erwachsenenhaus mit Kleinwohnungen (S. 46)	Pflegewohnung (8er-WG)
D	Wohnungen mit überhohen Räumen	Kindertagesstätte und Gewerberäume
E	Genossenschaftshaus mit breitem Wohnungsmix; Hotelnutzung im ersten Obergeschoss mit Locandazimmern	Reception, Restaurant mit Bar und BG-Geschäftsstelle
F	Budgethaus mit Grosswohnungen, Arbeitszimmern und Gemeinschaftsterrasse	Mobilitätsstation, Gewerberäume
G	Wohngemeinschaft in zweigeschossiger Maisonette: 10 Privatzimmer und gemeinsam nutzbare Räume für Kochen, Essen, Aufenthalt und Nasszelle; zumietbare Zimmer, Dachterrasse mit Sauna	Gemeinschaftsfläche, Gewerberäume, Dachsauna
H	Wohnungen für Kleinfamilien, zumietbare Zimmer, Satellitenwohnungen	Kindergarten
I	Breiter Wohnungsmix, u. a. für Wohngemeinschaften und Satellitenwohnungen	Atelier, Gemeinschaftsfläche, Wohnungen
J	Budget-Familienwohnungen (Rohbau-Charakter), zumietbare Zimmer, Gemeinschaftsterrasse,	Gewerberäume
K	Studios, Grossraumwohnungen für 8er- und 9er-Wohngemeinschaften	Einkaufsladen, Gewerberäume und Gemeinschaftsraum
L	Breiter Wohnungsmix (2,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen)	Gewerberäume (auch im 1. Obergeschoss)
M	Breiter Wohnungsmix (3,5- bis 6,5-Zimmerwohnungen)	Kinderbetreuungsangebote
Σ	alle Wohnungen sind behindertengerecht	Waschsalons in fast allen EGs

Beteiligungsmodellen sowie mit einer gewissen qualitativen Selektion in der Gewerbenutzung gefördert werden.

Wohnungsspiegel mit Änderungen

Im Gleichschritt mit der Planung der Einzelhäuser ist das Nutzungsprogramm konkreter geworden und liegt nun weitgehend fest. Die Tabellen auf den Seiten 41 und 43 geben die angebotenen Wohninnovationen und den Wohnungsspiegel wieder. Das seit Herbst 2012 definitive und nach aussen kommunizierte Wohnungsangebot (im bewilligten Bauprojekt) besteht aus nicht weniger als sieben verschiedenen Typen, darunter Wohnstudios, Wohnateliers, Kleinwohnungen, grossen Familienwohnungen, Grosswohnungen mit 6,5 und 7,5 Zimmern, Wohnungen für Wohngemeinschaften (WG) sowie den sogenannten Satellitenwohnungen, in denen autonome Kleinstwohnungen um eine gemeinsam nutzbare Fläche (Küche, Nasszelle, Aufenthalt) angeordnet sind. Das Segment der Familienwohnungen (mit 4,5 und 5,5 Zimmern) ist am stärksten vertreten; ihr Anteil beträgt über 40 Prozent. Zusammen mit den konventionellen Kleinwohnungen bilden sie das Hauptangebot im neuen Genossenschaftsquartier. Gesamthaft steht rund ein Zehntel der Wohnflächen

für innovative Lebensformen zur Verfügung. Auffallend ist zudem, dass die gemeinschaftlichen Wohnangebote auf einzelne Häuser (A und K) konzentriert worden sind. Dies vereinfacht die Gebäudestatik und schafft die Voraussetzung, kostengünstiger zu bauen.

Ein Spezialfall hinsichtlich der Nutzungs- und Belegungsabsichten ist Haus C, das «Erwachsenenhaus» («Generationenübergreifende Perspektiven» Seite 46). Grundsätzlich sind die Bele-

Vermietung der Satellitenwohnungen

Ein kleiner Anteil der gemeinschaftlichen Wohneinheiten (Gross-WGs und Satellitenwohnungen) ist für Pflegewohngruppen und betreute Wohnprojekte im Jugendbereich reserviert. Fast 20 Einheiten für jeweils 6 bis 9 Bewohnerinnen und Bewohner werden jedoch frei vermietet. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen geht davon aus, den Vermietungsprozess aktiv zu begleiten und bei Bedarf eine erweiterbare Kerngruppe zu bilden. Die Bewohnerinnen und Bewohner der einzelnen Gemeinschaftswohnungen werden gemeinsam einen Verein gründen, mit dem die Genossenschaft den Mietvertrag abschliessen wird.

gungsrichtlinien für die Vermietung aller Genossenschaftswohnungen noch nicht bestimmt. Die Belegung der Gemeinschaftswohnungen wird von der Geschäftsstelle gesondert angepackt («Satellitenwohnungen», Seite 42).

Änderungen im Planungsverlauf

Im Verlaufe des Planungsverfahrens sind Gebäude optimiert und Grundrisse angepasst worden, was sich auch auf das Nutzungsprogramm und

den Wohnungsspiegel ausgewirkt hat. Die Veränderungen sind quantitativer Art, unter anderem ist die Gesamtzahl der Wohneinheiten zwischen Wettbewerbsvorgabe und Bauprojekt um fast 20 % gesunken (Tabelle unten). Dabei hat der Anteil der Budgetwohnungen (4-1/2-Zimmerwohnungen mit Grundfläche unter 100 m²) abgenommen. Und ebenso sind es weniger Schaltzimmer (flexibel zuweisbare Einzelräume) geworden. Mit Ausnahme des Wohnei-

Die Veränderungen im Wohnungsspiegel zwischen Architekturwettbewerb (AW 2009) und Ausführungsprojekt (AP 2012).

13 Wohnhäuser: Wohnungsspiegel

Wohnungsprogramm	Vorgaben Architekturwettbewerb 2009	Vorprojekt	Baurechtsvertrag	Bauprojekt (Herbst 2011)	Ausführungsprojekt (2012)	Differenz (AW – AP)
Schaltzimmer, Wohnstudio	94	41	64	30	23	-51
zumietbares Arbeitszimmer		1		20	20	
Wohnateliers, Lofts	0	0	20	7	3	+3
Kleinwohnung (2,5 bis 3,5 Zimmer)	183 (inkl. 38 Eigentum)	129	136	124	140	-43
Familienwohnung (4,5 Zimmer)	99 (inkl. 44 Eigentum)	97	138	85	140	-19
davon 4,5-Zi-Budget	60	40		53		
Grosswohnung (5,5 bis 7,5 Zimmer)	67 (inkl. 14 Eigentum)	62	64	60	57	-10
Satellitenwohnungen, Wohngemeinschaften	20	22	19	22	23	+3
Gesamtzahl Wohneinheit	499 (inkl. 82 Eigentum)	392	443	406	406	-93

gentums, worauf schon vor Beginn des Vorprojekts verzichtet worden ist, sind jedoch keine weiteren der beabsichtigten genossenschaftlichen Wohninnovationen aus dem Projekt gefallen.

Gewerbe für die Nahversorgung

Bemerkenswerte Informationen liefert auch die Flächenstatistik: Die Zahl der Wohnungen ist seit dem Architekturwettbewerb deutlich kleiner geworden, obwohl die Bruttogeschossflächen fast 2 Prozent zugenommen haben. Der Nutzflächenzuwachs ist vor allem damit begründbar, dass nun viele Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Etwa 12 % der Gesamtfläche stehen für die kommerzielle, gewerbliche Nutzung oder für den Eigenbedarf zur Verfügung. Diese Räume liegen jeweils im Erdgeschoss der Häuser («13 Wohnhäuser», Seite 41). Grundsätzlich hat der Vorstand der BG maw beschlossen, sich bei der Mietersuche auf ein vielseitiges Angebot mit hoher Nah-

versorgungsqualität zu konzentrieren. Es wurde eine Prioritätenliste für mögliche Nutzungen erstellt, worin ein Siedlungsrestaurant und eine Arztpraxis bezeichnet sind. Im Weiteren wären eine Schneiderei, ein Coiffeursalon oder eine Spitexniederlassung erwünscht.

Partizipation im Brückenschlag

Die für den künftigen Betrieb des Genossenschaftsquartiers und im Sozialleben relevanten Themen «Gewerbenutzung», «Nachbarschaftshilfe» und «Quartierorganisation» wurden in eigenen Echoräumen in den letzten beiden Jahren diskutiert. Die eingebrachten Ideen sollen als Input für die Weiterbearbeitung durch die Geschäftsstelle genutzt werden. Sie sind auf der Genossenschafts-Webseite protokolliert.

Allerdings hat sich der Charakter dieser Veranstaltungen seit Auflösung der Themengruppen stark verändert. War anfänglich eine Basis vertreten, die sich an der Diskussion aktiv betei-

Gegenüberstellung
der gewerblichen
Nutzungsideen aus dem
Echoraum Nr. 8 und
den Beschlüssen des
Vorstands.

Gewerbenutzung: Ideen aus dem Echoraum (Nr. 8)	Prioritäten des Vorstands
biovegetarische Verpflegungsangebote, Frauenbar	Esslokal mit gehobenem Standard
Quartierladen mit Postannahme und Mittagstisch, Tauschbörse	Grundversorgung
Velowerkstatt, Kleinschreinerei, Computerreparatur, Tierhütendienst, Wohnungsreinigung	Coiffeur, Schneiderei
Ambulatorium	Arztpraxis, Spitex
Kulturlokal, Bibliothek, Kurs- und Schulungsräume	Kulturlokal mit Restaurant

ligt hat, dienten die letzten Echoräume eher dem Informationsaustausch und der Präsentation von Expertenwissen. Zudem ist das Interesse, gemessen an der Zahl der Anwesenden, zurückgegangen. Es scheint, dass sich die Genossenschaftsbasis, die sich aus den Mitgliedergenossenschaften rekrutiert, bereits früher in das Projekt einbringen konnte. Derweil fühlt sich die künftige Bewohnerschaft von der Möglichkeit zur Mitwirkung noch nicht angesprochen respektive weiss nichts davon. Die Genossenschaft macht erst seit der zweiten Hälfte 2012 aktiv auf die Wohnungsbewerbung aufmerksam («Kunst, Marketing und Spiele für die Öffentlichkeit», Seite 74). Regelmässig wird daher in internen Gesprächen und Debatten über die künftige Nutzung bedauert, dass die Bewohnerschaft als Ansprechstelle und Ideengeber fehlt.

Die Vermietungsphase weckt abermals Hoffnungen, analog der Gründungsphase der Jubiläumsgenossenschaft, partizipative Prozesse initiieren zu können. Denn gemäss den genossenschaftsinternen Absichten soll die künftige Bewohnerschaft ihre eigenen Bedürfnisse frühzeitig einbringen können. Das ist als Brückenschlag zwischen der ursprünglichen Ideenfindung in den Themengruppen und der nun be-

ginnenden Belegungsplanung gedacht. Regelmässig taucht die Frage auf, ob sich Wohnungssuchende in das künftige Quartierleben einbringen wollen, oder sich ihr Interesse auf die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum reduziert. Insofern dürfte der Beweis, dass Partizipation, Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit ebenso attraktive Vermietungsargumente sind wie preiswerte Mietbedingungen, andere Baugenossenschaften interessieren. ■

Nachhaltigkeitsindikator: Wohnfläche

Auf dem Hunziker Areal soll der durchschnittliche Wohnflächenkonsum pro Bewohner weniger als 35 m² betragen. Zum Vergleich: In den seit 2000 erstellten Genossenschaftssiedlungen in der Stadt Zürich liegt der Pro-Kopf-Flächenkonsum bei etwa 38 m², wie eine aktuelle Zusammenstellung des SVW Zürich zeigt. Familien beanspruchen grundsätzlich weniger Wohnfläche. Aber auch Ein- und Zweipersonenhaushalte in Kleinwohnungen bis 60 m² stehen im Vergleich zum Flächenkonsum von 80 bis 150 m² pro Person in Einfamilienhäusern oder Altbauwohnungen vergleichsweise gut da.

Generationenübergreifende Perspektiven

Wenn sich altersgerechtes Wohnen nicht nur auf rollstuhlgängige WCs oder stufenlose Übergänge und Schwellen beschränken soll, sind umfassende Konzepte gefragt. Mit Unterstützung der Age-Stiftung will die Genossenschaft auch älteren Generationen gerecht werden. Noch fehlen übereinstimmende Vorstellungen, wie die Strukturen und Angebote für die fragile Bewohnergruppe aussehen sollen.

Das Haus C ist als «Erwachsenenhaus» gedacht; wobei das Belegungskonzept nicht abschliessend ausdiskutiert ist.

Haus C hat schon verschiedene Namen getragen: Im Vorprojekt war es das Haus «55+», inzwischen wird es meistens «Erwachsenenhaus» genannt. Geblieben ist das Raumprogramm für die

fünf Wohngeschosse, die ausschliesslich mit kompakten Kleinwohnungen (2,5 und 3,5 Zimmer und zwischen 60 und 80 m² gross) belegt sind. Altersgerecht ist zusätzlich, dass die privaten Abstellräume und die öffentlichen Räume für Waschen und Trocknen jeweils auf den Etagen liegen. Im Erdgeschoss ist des Weiteren ein Gemeinschaftsraum für Hausbewohner vorgesehen. Und ebenfalls im Parterre wird eine grosse Wohneinheit für die stationäre Alterspflege eingerichtet. Die räumliche Nähe zwischen betreuter Alterswohngruppe und altersgerechten Wohnungen soll den Aufbau eines flexiblen Betreuungsangebots für die gesamte Hausgemeinschaft erleichtern.



Vorgängige Raumanalyse

Die ursprüngliche Nutzungsidee für Haus C war: die Konzentration auf das Wohnen für die Generation ab der zweiten Lebenshälfte. In der genossenschaftsinternen Diskussion (im Vorstand und in der Baukommission) wurde daraus ein generationengerechtes Belegungsprinzip: «Personen mit Mindestalter von 55 Jahren». Doch die Frage «mit oder ohne Kinder?» ist dabei zum kontrovers diskutierten Belegungsthema geworden, was noch nicht abschliessend definiert worden ist.

Genossenschaftsintern ist unter anderem nicht geklärt, wie die Bewohner-schaft für das Erwachsenenhaus auszuwählen ist. Offen ist auch, ob der Wunsch nach Ruhebedürftigkeit umgesetzt wird, was eine Belegung durch Alleinerziehende mit Kindern beispielsweise ausschliessen würde. Zum andern ist unklar, ob es Limiten braucht, um das Alter und den Fragilitätsgrad der Bewohnerinnen und Bewohner vor dem Einzug genauer zu vorzugeben.

Eine Sozialraumpotenzialanalyse über das neue Genossenschaftsquartier, die von der privaten Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter finanziert worden ist («Sozialraum», Seite 48), gibt folgende Empfehlungen für das Bewohner- und Belegungskonzept von Haus C und die altersgerechte Sozialraumgestaltung im Quartier ab:

- Überdenken von personenbezogenen Ausschlusskriterien für einzelne Häuser;
- Definition von spezifischen Bedürfnissen mit Fokus auf die Wohnqualität;
- Möglichst altersheterogen zusammengesetzte Bewohnerschaft als zentrales Anliegen bei Wohnprojekten 55+;
- Synergien und Angebotsverknüpfungen bezüglich Pikett, Beratungs- und Versorgungsleistungen;

■ Raumreserven für weitere Pflege-wohngruppen verteilt über das ganze Quartier zur Verbesserung der Altersdurchmischung.

Inputs von der Age-Stiftung

Zwar ist noch nicht ersichtlich, wie diese Empfehlungen in die weitere Betriebsplanung der Genossenschaft einfließen. Aber die Zusammenarbeit zwischen Age-Stiftung und Baugenossenschaft mehr als wohnen wird fortgesetzt. So hat die Stiftung ihrerseits einen gut dotierten Innovationsbeitrag reserviert, der einem innovativen Projekt im Kontext «Sozialraum, Quartierentwicklung und altersgerechte Strukturen» zu Gute kommen soll. Welche Überlegungen dabei wichtig sein können, hat Karin Weiss, Projektverantwortliche bei der Age-Stiftung, in einem Inputpapier zu Händen der Genossenschaft formuliert; darunter sind bauliche, betriebliche und sozialräumliche Aspekte für das generationenübergreifende Wohnen aufgeführt. Modellhafte Projekte im Siedlungsbetrieb können sich sowohl auf die Infrastruktur im Aussenraum (Sitzgelegenheit, Beleuchtung, Signaletik) als auch auf die Versorgungsqualität im Quartier (Einkaufen) oder auf servicebezogene Angebote wie die flexible Pflege und Betreuung beziehen. ■

Sozialpotenziale im Voraus analysiert

Um eine Grundlage für die sozialen Bedürfnisse und die Ausgestaltung des Quartierlebens zu schaffen, ist eine externe Sozialraumpotenzialanalyse durchgeführt worden. Erarbeitet worden ist diese Dokumentation durch das Beratungsunternehmen Infraso; finanziert hat die Studie die Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter, im Rahmen eines Beitrags zur Innovationsförde-

rung. Die Sozialraumpotenzialanalyse verfolgt den Ansatz, bestehende oder neu zu entwickelnde Lebensräume vorrausschauend möglichst realitätsgetreu und wirklichkeitsnah abzubilden. Bei der Begutachtung des Hunziker Areals sind die Interaktionen zum umliegenden Stadtquartier jedoch in den Hintergrund getreten. Die wichtigsten Empfehlungen listet folgende Tabelle auf. ■

Sozialraum: Analyse der Ideen und Potenziale

Nutzungsaspekte	Empfehlungen aus der Sozialraumpotenzialanalyse
Nachbarschaft und Mitgestaltung	Konzept zur Förderung einer aktiven Nachbarschaft ■ angemessene soziale und demografische Durchmischung ■ aktive und klare Kommunikation der Ziele und Anliegen ■ Anreizsysteme für die Selbstorganisation der Bewohnerschaft Infrastruktur, Räume und Vernetzung ■ flexibel nutzbare und gestaltbare Räume ■ zentrale Grundverwaltung der Gemeinschaftsinfrastruktur
Konzepte für die Erdgeschossnutzung	Gewerbeflächen ■ Bedürfnisse des Quartiers (eng und weiter gefasst) ■ frühzeitige Ausschreibung ■ «Lockvogel»-Nutzungen ■ flexible Mietbestimmungen; Arbeiten und Wohnen sind kombinierbar Allmendflächen ■ Verzicht auf Programmation, stattdessen zur Selbstbestimmung motivieren ■ zusätzliche Flächen freigeben
Wohnen im Alter	■ Bildung sozialer Netze ■ Ambulantes Dienstleistungs- und Serviceangebot
Satellitenwohnungen	■ Risiko und Chance für das Quartier: kein ausgeprägtes Bedürfnis auszumachen; klares Zielpublikum fehlt ■ soziale Abgrenzung versus Kern für die gemeinschaftlichen Prozesse

«Wir wollen die Bewohner vernetzen»

Etwa zwei Jahre vor dem Einzug der Genossenschafter hat die Planung der Betriebsphase begonnen. Stefan Hilbrand, Projektleiter Nutzung und Partizipation, erklärt, was auf dem Hunziker Areal noch zu tun ist.

Sie wirken seit einem halben Jahr an der Realisierung der Genossenschaftssiedlung auf dem Hunziker Areal mit. Was ist ihre Aufgabe?

Stefan Hilbrand: Als es meine Stelle zu besetzen galt, dachte man anfänglich an eine Art Sozialraummanager. Ich bin nun als Projektleiter «Nutzung und Partizipation» angestellt und kümmere mich vorerst um die Vermietung, das Betriebskonzept und um Instrumente zur Beteiligung der künftigen Nutzer. Unter anderem sind die Gemeinschaftsräume im Quartier zu definieren.

Die Planung ist weit fortgeschritten. Was ist Ihnen beim Einstieg in das laufende Projekt aufgefallen?

Ein wesentliches Merkmal ist: Wir planen den künftigen Siedlungsbetrieb, aber kennen die Nutzer noch nicht. Uns fehlen die Ansprechpersonen, um das künftige Angebot im Dialog definieren zu können. Von den erwarteten Bewohnern sind erst wenige bekannt: etwa die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugend-

heime, die sich mit einer Jugendwohngruppe einmieten will. Dann haben auch städtische Organisationen für die Kinderbetreuung oder die heilpädagogische Schule Räume reserviert.

Wie geht die Genossenschaft das Vermieten der grossen Gemeinschaftswohnungen an?

Für die 10er-Wohngemeinschaften und die Satellitenwohnungen versuchen wir, interessierte Personen aktiv in die Planung einzubinden: So wollen wir ein Forum anbieten, in dem sich Interessierte gruppenweise organisieren können. Wir gehen davon aus, jeweils eine Kerngruppe mit mindestens drei Personen zu begleiten. Bis Ende 2012 möchten wir zudem vor Ort ein Vermietungsbüro einrichten, wo man sich ein eigenes Bild über die Siedlung und die Wohnungen machen kann. Es wird allerdings ein komplizierteres Auswahlverfahren geben als anderswo, weil über 400 Wohnungen zu besetzen sind.

Gibt es ein Szenario, falls die Vermietung der Satellitenwohnungen problematisch wird?

Die gemeinschaftliche Wohnform verstehen wir als Experiment, weshalb wir die Infrastruktur baulich flexibel gestaltet haben. Die Umwandlung in konven-



Stefan Hilbrand ist Projektleiter «Nutzung und Partizipation» bei der BG maw, ausgebildeter Architekt und zuvor im Sozialdepartement der Stadt Winterthur tätig.

tionelle Wohnungen ist gewährleistet. Wir haben den Anspruch zu experimentieren. Aber wenn etwas nicht funktioniert, müssen wir die Nutzung ändern können. Dasselbe gilt für die Gewerbeflächen.

Welche Personen sollen sich von diesem Siedlungskonzept besonders angesprochen fühlen?

Dies gibt bereits die ideelle Ausrichtung der Genossenschaft vor: Die Leute, die hier wohnen werden, wollen ganz bewusst hierhin kommen. Die vielen Ideen, die zur Entwicklung dieses Quartiers bisher beigetragen haben, werden darin wieder erkennbar sein: Autoarm und umweltbewusst sind wichtige Lebens- und Wohnkriterien. Doch wir sind grundsätzlich offen für eine gute Durchmischung.

An sich könnte das pendente Leitbild helfen, die eigenen Ansprüche zu verdeutlichen. Wäre ein solches für die anstehende Vermietung nicht auszuformulieren?

Das Leitbild ist tatsächlich noch nicht im Detail ausformuliert, und es stimmt,

dass ein solches für die Vermarktung und die Darstellung der Aussensicht hilfreich wäre. Es geht um den Aufbau der Identität von Leutschenbach als Wohnquartier: Dialog, gemeinschaftliches Leben, Selbstorganisation, Innovation und Zukunftsorientierung sind die Kernziele. Doch wir dürfen das Leitbild nicht nur von uns aus denken, sondern für die künftigen Bewohner offen halten.

Das Leitbild soll daher mit allen Mitgliedern der Genossenschaft im Dialog entstehen. Denn wenn die Leute direkt beteiligt werden, tragen sie materiell zum Quartier und immateriell zur Organisation Sorge. Das Engagement der Menschen steigt, wenn sie Verantwortung übernehmen dürfen.

Besteht keine Gefahr, dass viele Ideen angedacht und diskutiert werden. Aber später fehlen die Ressourcen zur Umsetzung?

Ich sehe zwei Gefahren: knappe Ressourcen sowie Diskussionen, ohne die Ideen dingfest zu machen. An Ideenreichtum fehlt es sicher nicht, wie die Echoräume über Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe bewiesen haben.

«Es ist mit einem komplizierteren Auswahlverfahren als anderswo zu rechnen, da über 400 Wohnungen zu belegen sind.»

Doch wir wollen flexibel und offen sein, um auf die Ideen der Menschen, die kommen werden, reagieren zu können.

Wie gross sind die eigenen Ressourcen, um solche Prozesse begleiten zu können?

Die Geschäftsstelle wird sich darauf konzentrieren, Neues wie die Vernetzung unter den Bewohnern, die Organisation der Nachbarschaftshilfe und der Freiwilligenarbeit anzustossen. Im Quartierbetrieb soll es dann selbsttragend funktionieren. Grundsätzlich wollen wir den Betrieb so gestalten, dass möglichst wenig von oben entschieden werden muss. Gewisse Ideen können zudem an Partner ausgelagert werden. So wird seit letztem Jahr das Urban-Farming-Projekt umgesetzt: Die Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften hat die Trägerschaft übernommen und entscheidet von Jahr zu Jahr über die Fortsetzung. Unser Anliegen ist, dies im Siedlungsbetrieb zu institutionalisieren. Interessiert dies die Bewohner aber nicht, darf es ruhig aufgegeben werden.

Worauf konzentrieren Sie sich derzeit besonders?

Eine wichtige Aufgabe ist, das Spektrum möglicher Leistungen im Quartier-

leben zu definieren etwa Mittagstisch, TaiChi-Kurse oder ein Pantoffelkino. Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Bauprojekts kontrolliere ich zudem die baulichen Absichten auf ihre sozialen und kontaktfördernden Wirkungen. Dazu gehören beispielsweise Fragen wie: Sind Bänke oder Sitzgelegenheiten in den Eingangsbereichen der Häuser vorgesehen, damit die Leute miteinander ins Gespräch kommen?

Ein sozial durchmisches und anregendes Quartierleben, das unterschiedliche individuelle Ansprüche erfüllt, waren Bilder der ersten Stunde. Wie beurteilen Sie den aktuellen Umsetzungsstand im Projekt?

Was die Qualität des Projekts betrifft, denke ich, dass die Ansprüche – auch aufgrund der vorgesehenen baulichen Dichte – hoch sind. Aus Sicht der 300 Kinder, die an diesem Standort wohnen werden, stelle ich mir zum Beispiel die Frage, wo diese spielen können? Oder wie Spielplätze allenfalls mit den Kindern zusammen geplant und einzurichten sind? Damit werde ich mich auseinanderzusetzen haben. Konflikte zwischen Bau und Betrieb sind immer zu erwarten. Doch es ist an sehr viel gedacht worden, und mir ist bisher keine verpasste Chance aufgefallen.

Die Baugenossenschaft und die Age-Stiftung haben gemeinsam beschlossen, eine Sozialraumanalyse durchzuführen. Diese gibt Empfehlungen für die Nutzungs- und Partizipationsprozesse ab. Was geschieht mit dieser Expertise?

Der Bericht des Büros Infras, den die Age-Stiftung finanziert hat, war meine Antrittslektüre. Die Schlussfolgerungen und Hinweise nehmen wir sehr ernst. So wurde auch auf die Unklarheit, wie das sogenannte Erwachsenenhaus definiert werden soll, hingewiesen: Macht es Sinn, ein Haus zugunsten älterer Menschen über 55 Jahren kinderfrei zu halten? Grundsätzlich wäre eine kleine 3-Zimmerwohnung ja auch für allein-erziehende Mütter attraktiv. Es sind verschiedene Varianten denkbar; was und wie darüber entschieden wird, ist jedoch offen. An sich wäre es am besten, die interessierten Nutzer des Erwachsenenhauses bereits in die weitere Planung einzubeziehen.

Die Age-Stiftung unterstützt mehr als wohnen mit einem Innovationsbeitrag. In welchen Bereichen soll das Hunziker Areal im altersgerechten Sinne mustergültig werden?

Unser Claim lautet «Wohnen in jedem Lebensalter»; wir setzen uns um-

fassend mit dem Wohnen im Alter im neuen Quartier auseinander. Wir sprechen die Anspruchsgruppen 55+ aber auch gezielt an, denn bei uns kann man sozial gut vernetzt älter werden. Wenn jemand in jüngeren Jahren im Quartier vernetzt ist, wird er im Alter nicht plötzlich alleine da stehen.

Mit welchen weiteren Institutionen haben sie sich bereits vernetzt?

Ich beteilige mich an der Stadtteilwerkstatt Leutschenbach, in der es um die Vernetzung mit der Nachbarschaft über die Stadtgrenzen hinaus geht. Ebenso bin ich in Kontakt mit der Gemeinwesenarbeit der Stadt Zürich und tausche mich zusätzlich mit Fachleuten aus, die sich im Management von Freiwilligenarbeit auskennen.

Gewerbe und Erdgeschossnutzungen spielen für das Innenleben im Quartier eine zentrale Rolle. Welche Bedürfnisse gilt es zu berücksichtigen?

Ein guter Mix an Läden kann das Quartierleben fördern und den sozialen Austausch unter den vielen Bewohnern erhöhen. Je schneller sich die Leute kennen lernen und je mehr Gelegenheiten die Quartierinfrastruktur dazu bieten kann, umso weniger werden wir mit Problemen oder einer sozialen Lee-

re zu kämpfen haben. Da gehe ich mit der Sozialraumanalyse einig, klare Planungsabläufe einzuhalten: zuerst das Betriebskonzept erstellen, daraus ein Marketingkonzept ableiten und dann die Gewerbenutzungen zuweisen. Wir bewegen uns auf diesem Strang. Doch es läuft derart viel, dass uns fast die Zeit fehlt.

Inwiefern ist der Wegzug des Zirkus Chnopf ein Verlust für das Quartier?

Der Zirkus wäre ein willkommener Mieter gewesen, wobei die Integration und das Überführen des Probebetriebs in das Quartierleben baulich unmöglich waren. Wir hätten 4,5 Meter hohe Räume zur Verfügung stellen müssen. Das hätte der Zirkus aber nicht zahlen können. Also hätte man das subventionieren müssen, was wir von uns aus nicht tragen konnten. Deshalb hat sich der Zirkus für den Wegzug entschieden. ■



Grundriss einer Satellitenwohnung: Fett eingerahmte Flächen bezeichnen die privaten Wohnbereiche (Duplex Architekten).

Ein fixer Kostenrahmen als Verpflichtung

Das innovative Wohn- und Nachhaltigkeitsprojekt muss bezahlbar sein. Zwar sind viele Ansprüche zu erfüllen, doch bislang ist es der Bauherrenschaft und den Planern gelungen, die Limiten für einen preisgünstigen Wohnungsbau einzuhalten.

Die grössten finanziellen Projektrisiken scheinen überwunden: Zum einen ist der Vertrag mit dem Totalunternehmen unterschrieben, der das Erstellen der 13 Wohnhäuser inklusive Quartierinfrastruktur, Mobilitätsanlage und Energieversorgungsnetz umfasst. Zum anderen ist auch der Kreditkontrakt mit einem Bankenkonsortium unter Dach und Fach und eine Gesamtfinanzierung von insgesamt 185 Mio. Franken gesichert. Das entspricht dem an der Generalversammlung 2011 gutgeheissenen Gesamtkredit von 180 Mio. Franken inklusive der Reserve von 5 Mio. Franken. Dass die Verhandlungen in beiden Fällen nicht immer einfach waren, erklärt Genossenschaftspräsident Peter Schmid unter anderem mit der Komplexität und den Nachhaltigkeitsinnovationen in diesem Siedlungsprojekt (Seite 57).

Die ökonomische Dimension ist hierbei jedoch eine der wichtigsten, weil sich die Genossenschaft selber den ho-

hen Ansprüchen stellt, einen klar definierten Rahmen für den preisgünstigen Wohnungsbau einzuhalten, um zahlbare Mieten anbieten zu können. So wurde bislang ein Zielwert für die Planungs- und Baukosten von 3350 Franken pro m² Hauptnutzungsfläche (HNF) angestrebt; dazu kommen Bauherrenleistungen sowie Finanzierungs- und Ausbaurkosten. Insgesamt liegt der Zielwert bei rund 3700 Fr./m², was deutlich unter der Kostenlimite der Wohnbauförderung von 4200 Fr./m² HNF liegt. Der effektive Kostenstand der einzelnen Häuser sowie der Arealdurchschnitt sind bis zum Zeitpunkt des Baubeginns nicht kommuniziert, weil noch einige preisrelevante Fragen offen sind und der Optimierungsprozess läuft. Aufgrund der bisherigen Aussagen zu den Baukosten in den Genossenschaftsgremien und den Planersitzungen, dürfte sich das Gesamtprojekt leicht über dem Kostenziel befinden. Der aktuelle Benchmark zeigt, wie beachtlich diese Leistung ist: Im Rahmen der Kostendebatte in der Stadt Zürich wurden 12 neue Wohnsiedlungen analysiert. Demnach wäre das Projekt der Baugenossenschaft mehr als wohnen unter den vier preisgünstigsten zu finden. Der Median dieser städtischen Kostenanalyse beträgt rund 4000 Fr./m² HNF.

Subventioniert und vergünstigt

Das Einhalten der Kostenkennwerte ist nicht nur eigener Wunsch, sondern wird von der öffentlichen Hand gefordert, weil sich die Baugenossenschaft mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags verpflichtet hat, einen Teil der Wohnfläche für Haushalte mit beschränktem Einkommen aus öffentlichen Mitteln zu vergünstigen. Stadt und Kanton Zürich haben ihrerseits entschieden, zusammen ein unverzinsliches Darlehen in der Höhe von über 16 Millionen Franken zur Verbilligung des Wohnraums zu gewähren. Dank dieser

finanziellen Förderung können 20 Prozent der Wohnungen verbilligt werden. Bei einer 3,5-Zimmer-Wohnung macht die Verbilligung rund 360 Franken pro Monat aus, was einen Nettomietzins von rund 1200 Franken ergibt. Bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung beträgt die Verbilligung 425 Franken und der Nettomietzins rund 1450 Franken. Allerdings sind bei der Vermietung der subventionierten Wohnungen strenge Auflagen zu beachten: Das Einkommen und das Vermögen der Mieter dürfen jeweils einen Maximalbetrag nicht übersteigen; und zudem gilt in solchen Fällen die Be-



Ansicht der neuen Genossenschaftssiedlung Katzenbach in Zürich-Seebach, die gemäss einer Kostenstudie der Stadt Zürich den Vorgaben für preisgünstigen Wohnungsbau entspricht.

legungsvorschrift: «Zimmerzahl minus 1 gleich Anzahl Bewohner».

Auch der Bund hilft bei der Finanzierung: Der «Fonds de roulement» stellt gemeinnützigen Bauträgern in der ganzen Schweiz zinsgünstige Mittel zur Restfinanzierung zur Verfügung. Dadurch gelingt es diesen, sich mit weniger Eigenkapital finanzieren zu können. Unter Beachtung qualitativer, ökologischer und finanzieller Auflagen kann die BG maw daher rund 13 Mio. Franken Bundesdarlehen in Anspruch nehmen; dieser Betrag ist jedoch innert 20 Jahren mit geringer Verzinsung zurückzahlen. Die Projektüberprüfung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat ergeben, dass alle Anforderungen problemlos erfüllt werden.

Reserven im Projekt

Trotz der vielen Hinweise in diesem Bericht, wie eng das Kostenkorsett für das innovative Projekt geschnürt ist, und ein offensichtlicher baulicher Optimierungsbedarf besteht, soll dies keinen falschen Eindruck ergeben: Das Motto heisst nicht «Sparen um jeden Preis»; vielmehr scheinen noch kleinere Reserven für zusätzliche Investitionen vorhanden, um die Qualität im Wohnprojekt zu erhöhen. So hat das zentrale Genossenschaftshaus G nachträglich eine Dachsauna erhalten, die für die ganze Siedlung zur Verfügung steht. Die zusätzliche Investition beträgt 400 000 Franken, was rund 3 Prozent der veranschlagten Baukosten des siebengeschossigen Wohnhauses sind. ■



Blick ins Innere von
Haus B (M. Sik).

«Auch die Finanzierung ist preisrelevant»

Auf dem Hunziker Areal entsteht Wohnraum, der strenge Kostenvorgaben zu erfüllen hat. Neben dem Bauland und der Bautechnik ist aber auch die Finanzierungslösung für den Preis einer künftigen Genossenschaftswohnung relevant. Präsident Peter Schmid über das Kostenniveau und die Risiken von innovativen Bauvorhaben.

Ist eine 4-1/2-Zimmerwohnung für 2000 Franken Monatsmiete auf dem Hunziker Areal zu haben?

Peter Schmid: Wir bewegen uns sogar darunter. Wir haben die Aufgabe gefasst, kostengünstigen Wohnraum zu erstellen und sind auf Kurs: Wo sonst in der Stadt Zürich kommen derart günstige Wohnungen auf den Markt? Nur bei Genossenschaften, die sich nicht am Markt sondern an der Kostenmiete orientieren. Zusatzinvestitionen fließen in diesem Projekt weniger in die Hardware als in die Verbesserung der Software, mit welcher das Leben in der Siedlung geprägt werden soll. Was wir dennoch gelernt haben: Komplexität und Innovation haben ihren Preis und verursachen etwa 5 % bis 10 % höhere Kosten. Wenn wir darauf verzichtet hätten, wären die Wohnungen zwar noch günstiger, aber das Quartier hätte gesamthaft an Qualität verloren.

Wenn man sich an den preisgünstigsten Wohnbauten in Zürich der letzten Jahre orientiert hätte: Was wäre im Vergleich dazu möglich gewesen?

Wir hätten sicher 10 % bis 15 % günstiger bauen können, als wir es jetzt tun. Doch wir wollen nicht am falschen Ort sparen, sondern aufzeigen, wo es sich in einem derartigen Projekt zu sparen lohnt und wo nicht. Dieser Lernprozess ist wichtig. Zudem kostet die städtebauliche Variante mit den unterschiedlich ausgestalteten Punkthäusern und verschiedenen Architekturteams sicher mehr als repetitive ökonomisch optimierte Zeilenbauten. Langfristig erhoffen wir uns dadurch mehr Identität und Ausstrahlung und erwarten höheren Nutzen. Solche Werte kosten eben etwas, obwohl soziale Kontakte und ein gutes Lebensgefühl im Quartier ökonomisch kaum zu berechnen sind. Wenn wir deswegen rund 10 % höhere Mietzinse verlangen, sind diese Differenzen bis in 30 Jahren fast ganz verschwunden. Natürlich sind Obergrenzen einzuhalten, weil höhere Wohnungspreise die Zahl der Bewerberinnen und Bewerber einschränken würde, was nicht in unserem gemeinnützigen Sinne ist.



Peter Schmid, Präsident und Mitglied der Geschäftsleitung BG maw. Zudem ist er Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Sektion Zürich des SVW.

Gibt es weitere kostenrelevante Erkenntnisse aus der Zeit zwischen Vorprojekt und der Übergabe an das Totalunternehmen?

Nochmals; die Komplexität hat gekostet und die Abläufe verlängert. Die Vielfalt hat wohl ebenfalls einen negativen Einfluss auf die Kosten. Welcher Mehrwert dadurch geschaffen wird, wird sich erst weisen. Wir haben beim Aufwand für die Energieeffizienz zum Beispiel gelernt, wie unsinnig es ist, jedes einzelne Gebäude für sich zu betrachten. Ökonomisch kann es nämlich interessanter sein, ein Haus auf Minergie aus-

zurichten währenddem ein anderes mit Werten deutlich unter Minergie-P möglich ist. Das ist für uns ein kostenrelevantes Lernfeld: Wir wollten nicht alles komplexer machen. Wohnflächen zu verkleinern, kann energetisch oft wirksamer sein, als Häuser dicker zu dämmen. Oder anstatt effiziente, aber teure Haushaltsgeräte auszuwählen, kann eine schlanke Betondecke genauso gut Geld und graue Energie einsparen. Es braucht eine Gesamtüberlegung; die Verhältnismässigkeit darf nicht verloren gehen.



Visualisierung Haus H
(Müller+Sigrist Archi-
tekten).

Wie sehr lastet der Kostendruck auf dem hochstehenden Baukonzept oder der Materialwahl als Garanten für Energieeffizienz und Ökologie?

Die Vielfalt der Konstruktionsvarianten und die Neuentwicklungen im Holzbau und dem Einsteinmauerwerk sind auf jeden Fall umsetzbar. Weil aber noch keine Erfahrung im Umgang mit diesen Konstruktionsvarianten besteht, steigen die Kosten, weil die Unternehmen die Risiken in die Preise einrechnen. Die Summe aus Innovation und höherer Anforderung verursacht daher einen höheren Aufwand, den wir bewusst in Kauf nehmen. Aber es gibt Grenzen. Wichtig ist, dass künftige Projekte von unseren Erfahrungen profitieren können.

Kostenrelevant ist auch die Finanzierung des Wohnbauprojekts, da Geld am Kapitalmarkt beschafft werden muss. Zu welchen Bedingungen erhält ein gemeinnütziger Bauträger grundsätzliches Geld?

Die Finanzierung ist ein hochkomplexes Thema. Unsere Genossenschaft ist die einzige Neugründung der jüngsten Zeit, mit der so viele Wohnungen erstellt

werden. Wir investieren 185 Mio. Franken und starten mit nur 2,5 Mio Franken Eigenkapital. Derart geringe Sicherheiten erschweren es grundsätzlich, Kapital zu beschaffen. Trotzdem haben wir ein Bankenkonsortium gefunden, das uns die Finanzierung garantiert. Entscheidend waren die Wohnbauförderung und die Aussicht auf tiefe Mieten. Sicher hilft auch, dass der Referenzzins derzeit sehr tief ist. Trotzdem waren die Verhandlungen hürdenreich; unser Selbstbewusstsein und die Zugehörigkeit zur Genossenschaftsbewegung haben uns da sicher geholfen.

Können Sie das genauer ausführen?

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen ist eine junge, fast mittellose Institution. Obwohl gestandene Genossenschaften Mitglied sind, haben wir auf eine Solidarhaftung verzichtet. Das theoretische Risiko unserer Unternehmung besteht darin, unter den Einnahmeerwartungen zu landen. Dies wäre dann der Fall, wenn die Wohnungen zu teuer erstellt würden oder nicht alle Wohnungen vermietet werden könnten. Steigende Zinsen und damit höhere Mieten

«Nochmals; die Komplexität hat gekostet und die Abläufe verlängert. Der Mehrwert wird sich aber erst weisen.»

sind weitere Risiken. Gleichzeitig löst das Genossenschaftsmodell unter den Risikofachleuten von Banken Skepsis aus, weil sie sich damit zu wenig auskennen. Wir waren gezwungen, deren Ansinnen abzuwehren, ihr Marktdenken unserem Kostenmodell zu überstülpen. Das hat die Verhandlungen unsinnigerweise erschwert und zusätzlichen Kommunikationsaufwand gebraucht. So taugt die DCF-Methode – der «discounted cash flow» – eigentlich nicht für die Kostenmiete: Für Banken ist sie aber eine fast unverrückbare Glaubensfrage, die uns erhöhte Risikoprämien aufdrängt. Uns hat schliesslich geholfen, dass wir bei den Banken dennoch Gesprächspartner gefunden haben, die sich intern stark für uns eingesetzt ha-

ben und selber langjährige Erfahrung mit Genossenschaften mitbringen.

Inwiefern haben das Nutzungsprogramm und die Vorgabe, Mieter ohne eigenes Auto zu finden, die Finanzierung schwieriger gemacht?

Natürlich hat das die Risikobewertung durch die Banken beeinflusst. Deren Denken geht so: «Wird das Zielpublikum eingeschränkt, vergrössert sich das Marktrisiko.» Folglich sind höhere Margen und eine steigende Risikoprämie einzukalkulieren. Für unser Projekt heisst es dann: Zwar werden die Mieter keine unnötigen Parkplätze mitfinanzieren, im Gegenzug bezahlen sie etwas mehr für die schlechteren Finanzierungsbedingungen der Banken.

Ausschnitt aus dem Architektur-Modell mit den Häusern K, L und M; das Schulhaus Leutschenbach im Hintergrund.



Welches Vermietungsrisiko geht die Genossenschaft mit der angestrebten Nutzungsvielfalt und den innovativen Wohnmodellen ein?

Wir realisieren etwa 20 Wohngemeinschaften und Satellitenwohnungen, bei insgesamt 400 Wohneinheiten. Wenn wir das Gesamtprojekt betrachten, bestehen 80 Prozent des Angebots aus ganz normalen Wohnungen. Bezogen auf die Wohnfläche sind es sogar weniger als 10 Prozent mit etwas anderem Nutzungsanspruch. Das reduziert das ökonomische Risiko, zumal wir uns als junge Bauträgerschaft zu grosse Risiken schlicht nicht leisten können.

Sind Finanzierungsfragen für alle Genossenschaften schwierig zu lösen, oder beziehen sich diese Probleme

nur auf das vorliegende Projekt?

Für bestandene und bewährte Wohn-Baugenossenschaften wäre eine derartige Finanzierung problemlos möglich. Die Finanzpartner wären sogar Schlange gestanden. Als junge Institution wird uns dagegen eine höhere Sicherheitsmarge aufgedrängt, was Mehrkosten für die Genossenschaf-

ter zur Folge hat. Die Wohnungsmieten werden dadurch rund 5 Prozent höher. Mir scheint es daher sozialpolitisch wichtig, sich für bessere Finanzierungsbedingungen von neuen oder kleinen Genossenschaften einzusetzen. Genossenschaftsintern müsste etwa über ein gemeinsames Bürgschaftssystem nachgedacht werden.

Erfahrungen sammeln konnten Sie auch bezüglich den eigenen Ressourcen und der internen Organisation für ein derart grosses Genossenschaftsprojekt. Wo steht «mehr als wohnen» diesbezüglich?

«Es ist sozialpolitisch wichtig, sich für bessere Finanzierungsbedingungen bei kleineren Genossenschaften einzusetzen.»

Wir sind innovativ, weil wir Ressourcen dort einsetzen, wo es andere Genossenschaften bisher kaum getan haben. Damit meine ich etwa

den frühzeitigen Ausbau der Geschäftsstelle, um den Betrieb der Siedlung, die Gemeinwesenarbeit und die sozialen Systeme in diesem Quartier vorzubereiten und partizipative Prozesse zu ermöglichen. Das ist eine eigentliche Neuheit, dass sich jemand darum kümmert, bevor die Bewohner überhaupt bestimmt sind. Es handelt sich um in-

tensive Prozesse, die zu einer höheren Nachhaltigkeit führen sollen. In Kauf zu nehmen ist dafür, dass wir intern mehr Ressourcen investieren müssen.

Welchen Einfluss haben die Inputs aus den Echoräumen, in denen unterschiedliche Aspekte der Betriebsphase bereits mehrmals thematisiert worden sind?

Die Echoräume sind ein anregender und wichtiger Teil für unsere Denkprozesse geworden.

Mir ist bei verschiedenen thematischen Diskussionen folgendes Ablaufschema aufgefallen: Im Echoraum werden viele

Ideen erstmals aufgegriffen; in der weiteren Diskussion folgen Bedenken und sich divergierende Meinungen. Und während weiter diskutiert wird, legen sich die internen Differenzen, so dass die Angelegenheit reif zur Entscheidung wird. Der Dialog und die übrigen Lern- und Entscheidungsprozesse charakterisieren die Diskussionen und Entscheidungsabläufe in unseren Gremien, im Vorstand, in der Baukommission und der Geschäftsleitung. Aushandlung und Entscheidung nehmen eine gewisse

Zeit in Anspruch, weil wir gemeinsam zu einem guten Ergebnis kommen wollen. Themen in den Debatten zu forcieren und übereilte Grundsatzentscheidungen zu fällen, wäre eine Alternative, aber für uns nicht der richtige Weg gewesen.

Wie bringt sich jeweils der Vorstand in die Diskussionen ein?

Im Vorstand nehmen die Vertreter der beteiligten Genossenschaften Einsitz. Er ist Verbindungsorgan und nicht pri-

oritär ein Gremium zur Entwicklung eigener Ideen. Daher sieht er für sich auch keine aktive Führungsrolle vor. Vielmehr stehen Qualitätssiche-

«Aushandlung und Entscheidung nehmen eine gewisse Zeit in Anspruch, weil wir gemeinsam zu einem guten Ergebnis kommen wollen.»

rung und kritische Begleitung im Vordergrund. Seine Feedbacks und Fragen liefern wichtige Inputs, um das Projekt weiter zu entwickeln. Allerdings hat sich sein Rollenverständnis im Laufe der Zeit verändert: Zu Beginn war der Vorstand in den Arbeitsgruppen vertreten und hat die inhaltliche Diskussion sehr geprägt. Wir haben jedoch einsehen müssen, dass uns die Komplexität der Themenführung eher überfordert hat und ein Konfliktrisiko so nicht zu vermeiden war.

Welche organisatorischen Erkenntnisse sind aus dem bisherigen Projektverlauf zu ziehen?

Wir sind sicher pragmatischer, nüchterner und zielbewusster geworden. Am Anfang mussten wir länger suchen, um den Weg zu finden. Vieles hat sich inzwischen eingespielt, wobei wir gegenüber kreativen Ideen sicher skeptischer geworden sind. Gerade in den jetzigen Phasen ist die Kontinuität wichtig. Es geht nicht darum, mehr Neues zu erfinden sondern das Initiierte seriös umzusetzen.

Wie gross ist Ihr durchschnittliches Arbeitspensum?

Das lag zuletzt bei etwa 30 Stellenprozent. Aber ich hoffe, es wird weniger werden, damit wir uns gedanklich vom Bauprojekt etwas distanzieren können. Im Vordergrund stehen sollen nun konzeptionelle Arbeiten für die Vermietung, den Geschäftsstellenbetrieb und die Organisation der verschiedenen Nutzungen. ■

Ansicht Haus M (Duplex Architekten).



Der Wunsch nach mehr Ressourcen



Monika Sprecher ist Leiterin der Geschäftsstelle der BG maw und Mitglied der Geschäftsleitung.

Gemeinsam mit dem Projekt sind die internen Verwaltungsstrukturen gewachsen. Mit begrenzten Ressourcen haben aber nicht nur die Architekten und Planer zu leben; auch die Arbeit in der Genossenschaftsverwaltung ist davon geprägt, sagt Monika Sprecher.

Die Baugenossenschaft wird inzwischen von vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verwaltet. Bau und Betrieb werden von je einem Projektleiter betreut. Sie selber sind zusammen mit einer Mitarbeiterin für die Geschäftsstelle verantwortlich. Reichen diese Ressourcen für den weiteren Realisierungsprozess aus?

Monika Sprecher: Tatsächlich bindet das Bauprojekt mehr Ressourcen als wir auf der Geschäftsstelle, namentlich der Projektleiter Bau mit einem 80-%-Pensum, zur Verfügung haben. Zusätzlich sind wir auf die Unterstützung durch die Baukommission angewiesen. Claudia Thiesen und Andreas Hofer setzen als Mitglieder im BK-Ausschuss ebenfalls viel Zeit zur Projektbetreuung ein. Aber nicht nur die Begleitung der Architektenteams braucht sehr viel Zeit. Die genossenschaftsinterne Kommunikation ist ebenfalls sehr anspruchsvoll. Seit Stefan Hilbrand, auch

in einem 80-%-Pensum, für Nutzung und Partizipation zuständig ist, sind die Rollen in der Geschäftsstelle jedoch gut verteilt. Unsere Grösse reicht auch, untereinander vieles ausdiskutieren zu können.

Als Geschäftsführerin können Sie sich aber vom Bauprojekt fernhalten und um andere Dinge kümmern?

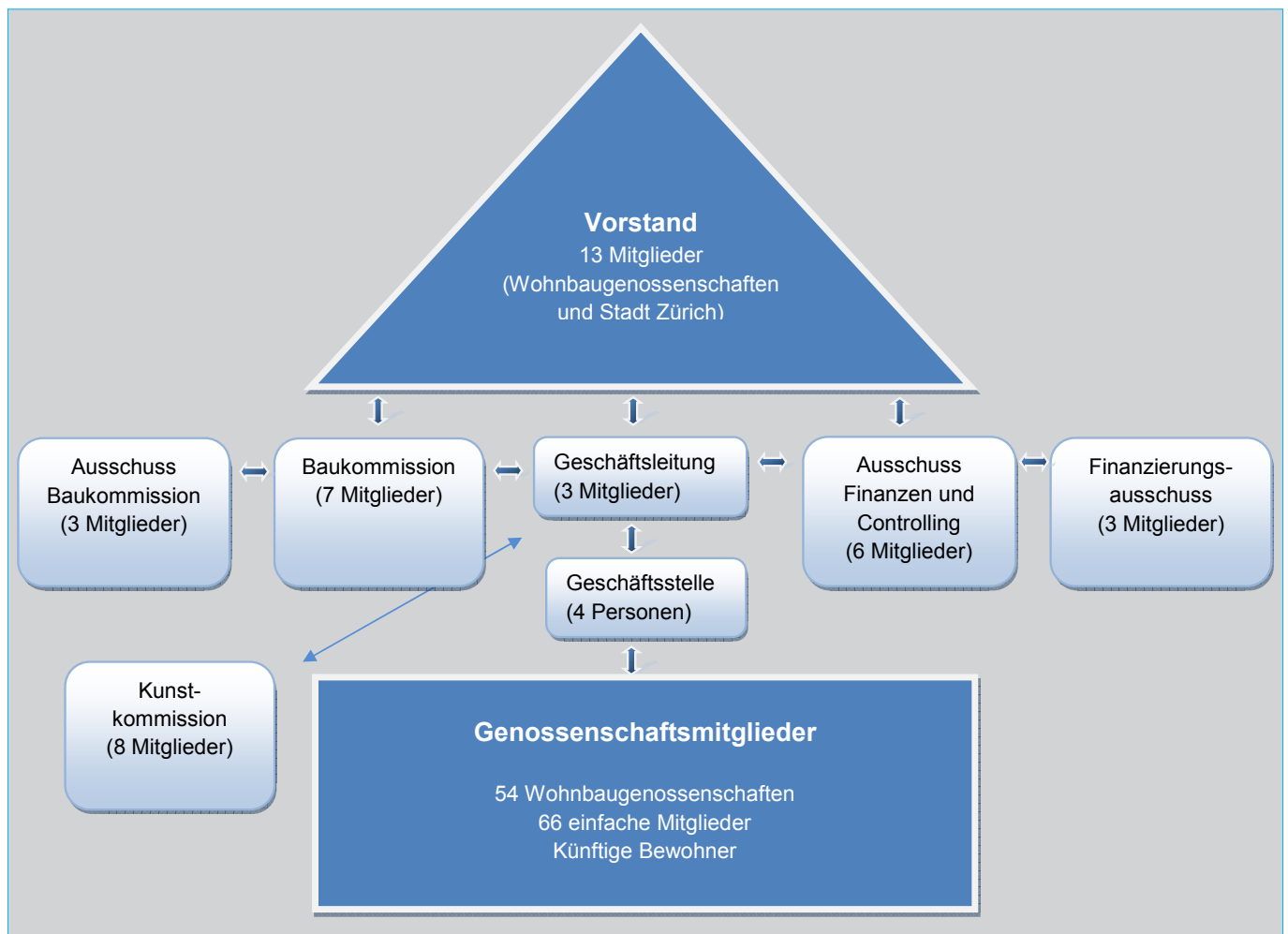
Nicht wirklich; weil ich ja für die EG-Nutzungen zuständig bin, nehme ich regelmässig an den Sitzungen der Baukommission teil. Theoretisch liegt mein Pensum bei 90 %, aber praktisch sind es sicher mehr. Ich beschäftigte mich zuletzt intensiv mit der Vermietung der Gewerbeflächen, die im Jahr 2012 begonnen hat. Daneben bin ich für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig und sowohl für die interne Organisation als auch für die Zusammenarbeit mit externen Partnern verantwortlich. Letzteres bindet viel Zeit, obwohl uns das grosse Interesse und die vielen Anfragen freuen. Bei einem derart jungen Projekt ist es allerdings normal, dass der Aufwand und die Pflichten teilweise nur schwer abschätzbar sind. Wichtig ist deshalb, dass wir die bestehenden Ressourcen regelmässig – pro Quartal oder Semester – überprüfen.

Was heisst das konkret: Sind genügend Reserven eingebaut? Sind Engpässe zu erwarten oder gibt es Aufgaben, die an externe Fachleute – auf bezahlter Basis – abgegeben werden?

Wir bewegen uns in einem total dynamischen Projekt, in dem der künftige Auf-

wand sowie die Ressourcen- und Personalplanung schwierig zu berechnen sind. Ein Beispiel dafür ist die Vermietung der Gewerbeflächen und der Wohnungen: Wie gut die Vermarktung läuft, beeinflusst auch, wie viele Ressourcen gebunden werden. Zeitliches Ent-

Aktuelles Organigramm der Baugenossenschaft mehr als wohnen.



schlackungspotenzial sehe ich jedoch bei Anfragen etwa von Fachhochschulen, die einen Einblick in das innovative Projekt erhalten möchten. Die finanziellen Ressourcen für externe Mandate sind jedoch eher knapp bemessen. Das meiste ist mit eigenen Kräften zu leisten und abzudecken. Für die Vermarktung der Gewerbeflächen lassen wir uns punktuell beraten. Spezialisten nur punktuell beizuziehen, ist daher zum wichtigen Arbeitsprinzip geworden. Unser Netzwerk besteht zudem aus über 50 Baugenossenschaften, die Mitglied von mehr als wohnen sind.

Der Blick auf das Organigramm zeigt: Die Verantwortung lastet auf den Schultern weniger Personen. Wie beeinflusst der kleine Kreis an Verantwortlichen das Projektrisiko?

Ein grundsätzliches Risiko besteht, insofern ein Mitglied der dreiköpfigen Geschäftsleitung jederzeit komplett ausfallen kann. Dass sich unsere Unternehmung auf derart wenige Leute stützt, ist aber nicht anders möglich. Der ökonomische Rahmen ist nicht nur für das Bauprojekt sondern auch für die Verwaltung eng. Obwohl ich mir mehr Ressourcen wünsche, haben wir jeweils gut abzuwägen, was an eigenem Mehraufwand drin liegt und was nicht.

Für die Vermietung der Wohnungen ab Herbst 2013 werden wir aber sicher eine zusätzliche Person auf der Geschäftsstelle benötigen.

Geschäftsstelle und Geschäftsleitung halten den Betrieb am Laufen, derweil der Vorstand die strategische Richtung steuert. Die Liste penderter Entscheide wird immer länger, wozu etwa das Formulieren des Leitbilds oder die Definition der Belegungsrichtlinien gehören. Behindert dieser Stau die Umsetzungsarbeit?

Nein, Zeit für die Ausarbeitung haben wir noch: Das Leitbild der Baugenossenschaft wird in den nächsten Monaten erstellt, wobei zu klären ist, was und wie viel zur Nachhaltigkeit, zum Mobilitätskonzept oder zum schonenden Umgang mit Ressourcen beim Wohnen überhaupt schriftlich festgehalten werden soll.

Welche Belegungsrichtlinien strebt die Baugenossenschaft mehr als wohnen an?

Diese Vorschriften liegen ebenfalls noch nicht vor. Aber der Vorstand wird die Grundsätze vor Beginn der Vermietungsphase beschliessen, um die Verträge ausformulieren zu können. Grundsätzlich stehen zwei Varianten zur

Diskussion: Die klassische Variante für Genossenschaften rechnet mit der Formel «Anzahl Personen plus eins ergibt die maximale Zimmerzahl». Alternativ dazu kann die Fläche als Berechnungsparameter beigezogen werden, was ein klares Zeichen für den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen setzen würde.

Welchen Flächenkonsum pro Kopf soll «mehr als wohnen» auszeichnen?

Der durchschnittliche Wohnflächenbedarf liegt bei 33,5 m² pro Kopf. Auf diese Zahl kommen wir, wenn wir die genannte Belegungsformel in allen Wohnungen konsequent anwenden. Es gibt aber einzelne Wohnungen, die über dem Durchschnitt liegen: So werden den Bewohnern von Satellitenwohnungen rund 40 m² angerechnet, weil die Gemeinschaftsflächen relativ gross sind.

Zwischen der ursprünglichen Genossenschaftsidee und dem künftigen Quartierleben soll es eine wichtige Parallele geben: die Partizipation. Doch die Personen, die im Quartier leben werden, sind nicht unbedingt jene, die bereits an der Gründung dabei gewesen sind. Wie wird der Brückenschlag gemacht?

Die einzelnen Themengruppen haben bis zur Vorprojektierung Wissen und Anregungen für die Bereiche Nutzung, Ökologie, Ökonomie und Technologie generiert. Obwohl ihre Arbeit im Sommer 2010 offiziell beendet wurde, sind deren Gedankenspeicher schriftlich dokumentiert. Der inhaltliche Input steht nun beim Entwickeln des Betriebskonzepts zur Verfügung. Bei der praktischen Umsetzung geht es nun aber darum abzuwägen, was ökonomisch vertretbar und möglich ist.

Konnten zusätzliche Kreise oder Personen aus diesen Themengruppen rekrutiert und enger in die weitere Planung einbezogen werden?

Eigentlich sind nur Leute dabei, die schon früher in einer Arbeits- oder The-

Die internen Mandate und Aufgaben der drei Geschäftsleitungsmitglieder.

Peter Schmid	Andreas Hofer	Monika Sprecher
■ Präsident des Vorstands	■ GL-Mitglied	■ Geschäftsstelle
■ GL-Mitglied	■ Baukommission	■ GL-Mitglied
■ Baukommission	■ Ausschuss BK	■ Baukommission
■ Ausschuss F und C	■ Kunstkommission	■ Kunstkommission
■ Finanzierungsausschuss		■ Ausschuss Finanzierung und Controlling (F und C)
■ Kunstkommission		

mengruppe tätig gewesen sind. Mit Karin Weiss von der Age-Stiftung ist uns aber gelungen, eine Projektpartnerschaft aufzubauen. Sie selber war in der Themengruppe Nutzung mit dabei, was bis heute eine Zusammenarbeit zwischen der Stiftung und uns ermöglicht. Der Zyklus von freiwilligen Gremien wie den Themengruppen läuft meistens nicht zeitlich unbeschränkt: Viele entschliessen sich für die Teilnahme und hören nach einer gewissen Zeit wieder auf. Zu den Echoräumen muss ich ebenfalls ein etwas ernüchterndes Fazit ziehen: Wir haben gedacht, potentielle Wohninteressentinnen und -interessenten darin einbinden zu können. Effektiv aber war vieles zu früh: Wir haben unsere Bewohnerbasis bislang noch nicht durch die Organisation der Echoräume gefunden. Vorlaufzeiten von über drei Jahren, die sich von den ersten Diskussionen bis zum Einzug in die Wohnungen erstrecken, sind für Wohnungssuchende zu lang. In dieser Zeit haben sie genügend andere Möglichkeiten gefunden.

Die Vermietung von Gewerbeflächen ist für Wohnbaugenossenschaften eher Neuland. Wie wird das auf dem Hunziker Areal angepackt?

Die Haltungen zur Machbarkeit der Gewerbevermietung sind sehr unterschiedlich; teilweise sind Genossenschaftskreise sogar skeptisch. Trotzdem: Wir haben eine Siedlungsgrösse mit so vielen Menschen, was den Bedarf an Nahversorgung begründet. Zum Aufbau dieser Infrastruktur bestehen gute Chancen, weil man bei uns sicher ein erfolgreiches Geschäft führen kann.

Was ist erwünscht?

Wir streben eine Mischung aus klassischen Gewerbetreibern und innovativen Betrieben an. Es soll ein möglichst breites Angebot mit hoher Versorgungsqualität geschaffen werden. Wir können uns vorstellen, Interessierten mit einer Staffelmiete entgegen zu kommen. Den Bedarf im Voraus zu definieren, ist jedoch schwierig. Wir evaluieren aber regelmässig, was die Umgebung bereits zu bieten hat. So fehlt im Quartier ein Restaurant für Geschäftsessen, währenddem es genug Fastfood-Angebote gibt. Die nachhaltige Verpflegung ist Teil unseres Siedlungskonzepts. Daher planen wir, unsere Idee – Verpflegung mit saisonalen und regionalen Zutaten – in einem Baustellenrestaurant zu lancieren. Doch wir sind uns der Schwierigkeiten bewusst: Wir realisie-

ren eine autoarme Siedlung, was die Gewerbevermietung nicht vereinfacht.

Die Anlieferung mit Lastwagen oder Kombi ist verboten?

Nein, sicher nicht. Davon abgesehen sind Gewerbemietler jedoch Mitglied der Genossenschaft und daher verpflichtet, das Mobilitätskonzept einzuhalten. Offen ist, wie wir darauf hinweisen; und ebenso wenig ist die Zuweisung der Besucherparkplätze geklärt. Wir werden ein ökonomisches Gleichgewicht finden müssen, um die Flächen kostendeckend zu vermieten.

Es werden auch Arbeitsateliers angeboten, die für die Bewohner selber in Frage kommen könnten. Wie nimmt die Ausschreibung darauf Rücksicht?

Wenn jemand explizit damit an uns gelangt, werden wir das kombinierte Bedürfnis Wohnen und Arbeiten sicher ermöglichen. Es liegt in unserem Interesse, wenn der Arbeitsweg kurz ist. Dennoch wissen wir auch: Es braucht Zeit, bis Neubewohner auch im Quartier arbeiten. Weil der Bedarf zuerst angemeldet werden muss, kann es erst nach den ersten Mieterabgängen funktionieren. ■

Spatenstich im Juli 2012: Vertreter der Baugenossenschaft und der Stadt Zürich.



«Der Aufwand wird gross bleiben»



Claudia Thiesen ist Mitglied des Vorstands und des Baukommissionsausschusses. Daneben ist sie freiberufliche Architektin sowie Copräsidentin der Genossenschaft Kraftwerk.

Claudia Thiesen hat den Planungsfortschritt an vorderster Front mitgeprägt und den langen Dialog mit den Architekten geschätzt. Sie denkt, dass der Aufwand für die Baubegleitung – trotz Übergabe an das Totalunternehmen – nur bedingt kleiner wird.

Welche Funktion übernimmt die Baukommission nach der Projektübergabe an das Totalunternehmen?

Claudia Thiesen: Unsere Hauptaufgabe ist die Kontrolle, dass die hohen Qualitätsziele erreicht werden. Zugleich stellen wir sicher, dass die Kostensparmassnahmen nicht zum Qualitätsverlust führen. Auf der einen Seite ist der TU interessiert, die Optimierungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Und auf der anderen Seite stehen wir und wollen das Projekt möglichst so gut belassen, wie es sich derzeit präsentiert. Da wir selber auch Änderungswünsche haben, zum Beispiel bei den Grundrissen, werden wir weiterhin eng mit dem TU zusammenarbeiten. Der dreiköpfige Bauausschuss nimmt deshalb bei allen wichtigen Sitzungen mit TU und den Planern teil. Wir haben mit dem TU vereinbart, auch den Besprechungen mit der Stadt und anderen Ämtern beizuwohnen.

Den Rationalisierungsauftrag kann die Baukommission aber nicht selber umsetzen?

Tatsächlich befinden wir uns nun in einer neuen Position: Ursprünglich haben wir und die Planer den Auftrag gemeinsam gefasst, Massnahmen für die Kosteneinsparung zu suchen. Die Planer sind aber jetzt dem TU unterstellt. Wir dagegen wissen nicht immer genau, welche Massnahmen noch erforderlich sind. Die bestehenden Unsicherheiten zeigen, dass wir auch mit dem Totalunternehmen eine gute Vertrauensbasis aufbauen müssen.

Welche Einflussmöglichkeiten besitzt der Bauausschuss?

Wir bleiben das wichtigste Gremium für die Bauherrenvertretung. Von uns aus geht der Informationsfluss weiter an die Baukommission; deren Wissensstand halten wir jeweils à jour, vor allem wenn es Entscheide abzuholen gilt. Allerdings liegt es auch an uns, abzuschätzen, wann wir gewisse Entscheide selber fällen dürfen, oder ob wir die Baukommission oder sogar den Vorstand beiziehen haben. Letzteres war nur selten erforderlich.

Was ist genau abgemacht: Welche Entscheide darf der Bauausschuss selber fällen?

Grundsätzlich ist nichts abgemacht. Das ist aber genau das schwierige daran: Vieles ergibt sich, und man muss ein Gefühl entwickeln, was der Bauausschuss selber verantworten kann und was nicht. Die Fachkompetenzen sind dementsprechend verteilt: Im Ausschuss sitzen nur Fachleute; wir drei sind alle Architekten. Wir haben daher auch im Zusammenhang mit der Kostenwirksamkeit abzuwägen, was wir selber entscheiden können, und was der Baukommission vorzulegen ist.

Funktioniert die Zusammenarbeit auch ohne klare Absprachen?

Es ist vor allem wichtig, die Baukommission möglichst gut zu informieren, damit diese überhaupt intervenieren kann. Denn tatsächlich sind wir nicht immer alle gleicher Meinung. Die Mitglieder der Baukommission vertreten zudem einen eigenen genossenschaftlichen Hintergrund mit unterschiedlichen Philosophien. So gibt es widersprüchliche Ansichten zum Wohnungsstandard oder zu den Wohnungsgrundrissen: Braucht es eingebaute Garderobenschränke? Darf ein einzelnes Zimmer kleiner als 14 m² sein?

Mehr als wohnen ist ein Genossenschaftsverbund mit offensichtlich unterschiedlichen Meinungen. Auf welches Standardraster konnte man sich einigen?

Was Zimmergrösse, Anzahl Bäder und WC sowie die Küchenausstattung betrifft, haben wir einheitliche Vorgaben. Die Minimalfläche für ein Zimmer darf beispielsweise 14 m² nicht unterschreiten, ausser das Vorzimmer enthält Platz für Kleiderschränke. In begründeten Fällen dürfen die Planer von solchen Standards also abweichen.

Gibt es Philosophien, die in diesem Projektierungsprozess grösseren Einfluss erhalten haben?

Ansicht des verglasten Gebäudeeinschnitts in Haus G (pool architekten).



Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und das Kraftwerk haben sicherlich einen wichtigen Einfluss. Bei der ABZ sind zum Beispiel viele Grundlagen gut dokumentiert und daher einfach verfügbar. Dies bezieht sich vor allem auf den Input für die Standardwohnungen. Was die Gross-WGs betrifft, wurden hingegen Inputs von Kraftwerk 1 berücksichtigt, etwa der Ausstattungsstandard der Gemeinschaftsküche. Es war aber die Aufgabe des Projektleiters Bau, unterschiedliche Quellen auszuwerten.

ten an unserer Zusammenarbeit vor der Übergabe an den TU kritisiert haben, war: ein gewisses Hin und Her, weil die Baukommission frühere Entscheide oft wieder umgestossen hat. Wir mussten effektiv lernen, das in den Griff zu bekommen. Bei einem derart komplexen Vorhaben treten viele Wechselwirkungen auf, die nicht frühzeitig absehbar sind. Zudem stossen wir auf ein grundsätzliches Dilemma: Wir haben uns von Anfang an für eine Dialogkultur entschieden, die auf gewissen Freiheiten beruht.

Die Baukommission hat lange mit den Architekten zusammengearbeitet. Wie wird die Qualität dieser Zusammenarbeit beurteilt?

Die Projektierungsphase kann in drei Abschnitte unterteilt werden: Zu Beginn lag der Schwerpunkt eher auf den Grundrissen. Es folgte die Frage der Materialisierung und der Fassadengestaltung. Am Schluss waren dann Massnahmen und Überarbeitungen zur Reduktion der Kosten verlangt. Grundsätzlich gehört eine Flexibilität zu einer solchen Planung dazu. Trotzdem ist dies für alle drei Parteien – Bauherrschaft, TU und Architekten – eine ungewohnte Situation. Umso wichtiger ist die gute Arbeitskultur. Was die Architek-

Hat die Empathie der Architekten gegenüber dem Projekt in dieser Projektphase wesentlich geändert?

Gewisse Ernüchterungserscheinungen sind durchaus normal. Aber es ist auch wichtig, dass sich die Architekten die wichtigen Punkte ständig vor Augen halten und nicht um jedes Detail kämpfen wollen. Denn es ist ein Geben und Nehmen.

Wie gross war der Arbeitsaufwand im Bauausschuss bisher?

Der Projektaufwand ist relativ hoch, was man aber ins Verhältnis zur Projektgrösse, zu den vielen Wohnungen, den unterschiedlichen Häusern und den vielen Beteiligten setzen muss. Das

wird sich nicht so schnell ändern. Denn auch wenn viele meinen, mit der Übergabe an das Totalunternehmen spare man sich weiteren Aufwand, ist unsere Projektorganisation weiterhin angemessen aufrecht zu erhalten. Wir übernehmen nun einfach eine Kontrollfunktion, was sicher auch viel Arbeit macht.

Wie wird die Umsetzung der ökologischen Auflagen überprüft?

Auch wenn vieles geregelt ist, wird es Bereiche geben, worüber weiterhin zu diskutieren ist. Trotz Vertrag und der

vereinbarten Überarbeitung bleibt ein Interpretationsspielraum. Zur Kenntnis nehmen müssen wir dabei, dass der TU seinerseits auf den riesigen Umsetzungsaufwand hingewiesen hat. Tatsächlich wird es sehr schwer, alle Details einzuhalten. Zum Beispiel bezweifle ich, ob die Herkunft der eingesetzten Materialien und Baustoffe in jedem Fall nachweisbar ist. Wir werden uns darauf gefasst machen müssen, dass bei der Umsetzung neue Probleme auf uns zukommen werden. ■

Blick auf das Hunziker Areal Richtung Süden zum künftigen Andreas-park, Bahndamm und Riedgraben.



Kunst, Marketing und Spiele für die Öffentlichkeit

Vernetzen, vermarkten und auf sich aufmerksam machen: Um den noch unbekannten Wohnstandort auf den Radar der Stadt Zürich zu bringen, wurden bereits verschiedene Anlässe und Kampagnen durchgeführt.

Ein wichtiges Element zur Belebung des ehemaligen Industriegeländes bildet das baubegleitende Projekt «mehr als kunst» (www.mehralskunst.ch): Seit Mai 2011 wird das Hunziker Areal künstlerisch bespielt und mit verschiedenen Kunstanklässen und -aktionen thematisiert; fast 1 Mio. Franken (0,5 Prozent der Bausumme gemäss Bau-

rechtsvertrag) sind dafür reserviert. Das Projekt wird in enger Abstimmung mit der Fachstelle Kunst am Bau des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich durchgeführt. Den Auftakt bildete «Brache sucht Kunst»: Die Kunstkommission der Baugenossenschaft mehr als wohnen hatte zu einem öffentlichen Kuratoren-Casting geladen, bei welchem das Zürcher Duo Irene Grillo und Stefan Wagner den Zuschlag für die 1. Phase erhielt. Die beiden hatten zuvor durch Kunstaktionen im Langstrassenquartier auf sich aufmerksam gemacht. In Zürich Nord hat das Kuratorenduo daraufhin unter Beizug weiterer Kunst-



Ansicht aus einer Play-Mobile-Aktion, die auf dem Gelände der Nachbarsiedlung veranstaltet worden ist (Philip Matesic).

schaffender «Play-Mobile» veranstaltet, bei welchem es um die Positionierung des Standorts und das Thema Wohnen ging. In der Folge wurde auf dem Areal gesungen, ein Trüffelhund auf die Suche ins benachbarte Wäldchen geschickt sowie unter anderem eine offene Befragung von am Projekt Interessierten sowie unter den Siedlungsnachbarn durchgeführt. Parallel zu den künstlerischen Interventionen zwischen Mai 2011 und April 2012 wurde ein eigener Blog gestartet; dieser ist auf der Internetseite www.mehralskunst.ch dokumentiert. Ebenfalls in Vorbereitung ist eine ernst gemeinte Verlosungsaktion für eine Wohnung auf dem Hunziker Areal, als letzter Teil der ersten Kunst- und Bau-Phase.

Übergang in Betriebsphase

Bereits ist der zweite Teil in Angriff genommen worden; dazu wurde neu das Künstlerteam «Atelier für Sonderaufgaben» beigezogen. Die Auswahl erfolgte diesmal unter Beteiligung der planenden Architekturbüros. Die folgenden Aktionen und die Diskussionen der neunköpfigen Kunstkommission werden weiterhin auf der Internetseite protokolliert. Absicht der Kunstkommission ist, aus der zweiten Phase feste Kunst-

elemente für das künftige Siedlungsleben zu generieren.

Das Fazit zur künstlerischen Initialphase: Das Feedback aus Genossenschaftskreisen auf das bisherige Kunstprogramm war durchgezogen. So wurde auf die limitierte Breitenwirkung hingewiesen, insofern fast nur ein kunstaffines Publikum angesprochen worden sei. Zwar wurde ein gewisses Verständnis aufgebracht, dass das Kunstprojekt kein Marketinginstrument sein kann. Kritisiert wurde aber vor allem, dass das Kunst-am-Bau-Projekt der Geschäftsstelle einen unerwartet grossen, zusätzlichen Zeitaufwand für Begleitung und Betreuung von Künstlern und Kuratoren verursacht hat.

Spielen im benachbarten Wäldchen, anlässlich der Sommerspielstadt 2012 auf dem Hunziker Areal.



Funktioniert als Vermie-
tungsplattform:
www.hunzikerareal.ch



Die Institution stellt sich
vor:
www.mehralswohnen.ch



Kinderanimation auf dem Areal

Vor Beginn der Bauarbeiten konnte das Hunziker Areal zusätzlich zu den Kunstaktionen zweimal für eine Sommerspielstadt für Kinder aus der Umgebung genutzt werden. Rund 50 Kinder haben während jeweils zweier Wochen an den betreuten Atelierangeboten im Freien teilgenommen. Die beiden Sommeranlässe hat die Baugenossenschaft mehr als wohnen in Zusammenarbeit mit einem externen Leiterteam durchgeführt. Verschiedene Sponsoren haben die Sommerspielstadt finanziell unterstützt.

Neue Webauftritte

Um über die Areal- und Stadtgrenzen hinaus auf sich aufmerksam zu machen, wurde eine Neukonzeption des Internetauftritts initiiert: Zeitgleich mit dem Start der Bauarbeiten hat die Baugenossenschaft seit Sommer 2012 eine neue Webseite aufgeschaltet respektive den bisherigen Webauftritt umgestaltet: Öffentlichkeit und Mietinteressenten werden nun auf zwei Webseiten (www.mehralswohnen.ch und www.hunzikerareal.ch) auf die Genossenschaftssiedlung in Zürich-Nord aufmerksam gemacht. Während sich erstere als institutionelle Informationsplattform mit Wegweiserfunktion präsentiert, übernimmt die Webseite zum Hunziker Areal

vor allem Vermarktungs- und Vermietungsfunktion für Gewerbetreibende und Privatpersonen. Die Gestaltung der Webseiten wurde von einer externen Kommunikations- und Internetagentur umgesetzt. Da die Vermietung ab 2013 angepackt wird, werden weitere Konkretisierungen und Zusatzangaben auf dem Internetauftritt folgen. Was unter anderem fehlt, ist eine präzisere Be-

zeichnung für die 13 nach Buchstaben sortierten Wohnhäuser. Nicht zuletzt ist zu erwarten, dass damit auch die innovative Art der Nutzung und der unterschiedlichen Wohnformen erkennbar wiedergegeben wird. ■

Medienrummel um das autoarme Wohnen in Leutschenbach



«Wer ein Auto hat, bekommt keine Wohnung» überschrieb der Tages-Anzeiger am 2. Februar 2012 einen Artikel über das autoarme Wohnkonzept in der Genossenschaftssiedlung mehr als wohnen. Darin wurde das Mobilitätskonzept sachlich vorgestellt und mit Kommentaren von maw-Verantwortlichen

ergänzt. Der reisserische Titel löste auf dem Onlineportal des Tagesanzeigers jedoch eine heftige Diskussion über das «restriktive» Belegungskonzept aus; über 200 Leserinnen und Leser meldeten sich zu Wort – von ablehnend über nüchtern bis freudig kommentierend. Die Zeitungsgeschichte über das autoarme Wohnen auf dem Hunziker Areal ist in der Folge auch in überregionalen Medien aufgegriffen worden. Bemerkenswert war, dass sich Genossenschaftsvertreter weder an der Online-Diskussion beteiligt haben noch sich sonst veranlasst sahen, beispielsweise mit einer Pressemitteilung auf erhobene Vorwürfe und Unklarheiten zu reagieren. Gemäss maw-Geschäftsführerin Monika Sprecher, wurde der Zeitungsartikel intern aber gut aufgenommen und habe dem Anliegen der Baugenossenschaft überhaupt nicht geschadet.

Das Hunziker Areal als Lehr- und Lernfeld

Das Genossenschaftsprojekt «mehr als wohnen» ist ein beliebter Standort für wissenschaftliche Feldforschung. Seit Beginn der Vorprojektphase sind eine Vielzahl von Projektwochen, externen Studien und Analysen durchgeführt worden, die sich mit dem Architekturprozess und mit der nachhaltigen Nutzung befassen.

Der erhoffte Lerneffekt ist teilweise bereits eingetreten: Auf die vielen internen Diskussionen über Themen und Aspekte im nachhaltigen gemeinnützigen Wohnungsbau sind auch externe Kreise aufmerksam geworden. Die Baugenossenschaft mehr als wohnen ist längst kein singuläres Unternehmen mehr, sondern steht mit vielen Partnern in Kontakt, die in unterschiedlicher Form zur Umsetzung des innovativen Vorhabens beitragen wollen. In der Übersichts- und Themengrafik auf den Seiten 80/81 sind alle Beteiligten (Auftragnehmer, Vertragspartner, finanzielle Unterstützer oder anderweitige Projektpartner) aufgeführt und ihre Rolle im Umsetzungsprozess lokalisiert.

Das künftige Zusammenleben im Genossenschaftsquartier und die nachhaltige Versorgung mit Nahrungsmitteln bilden zwei thematische Schwerpunkte,

an denen verschiedene Fachhochschulen aus der ganzen Schweiz mitgearbeitet haben. So haben sich Studierende der Fachhochschule Nordwestschweiz respektive der Schweizerischen Hochschule für Landwirtschaft in Zollikofen Gedanken über das künftige Versorgungskonzept mit nachhaltig produzierten Nahrungsmitteln aus nächster Umgebung gemacht. Daraus ist eine Reihe von Studien, Projektarbeiten und Inputs entstanden, unter anderem zum Aufbau eines Quartierladens, zur Zusammenarbeit mit Landwirten sowie zur Machbarkeit einer Vollversorgung. Bemerkenswert daran ist, dass die Nahversorgung und die ökologische Produktion von Nahrungsmitteln bereits in der Themengruppe «Ökologie» besprochen und ein Handlungsbedarf erkannt worden ist. Unter anderem sind mit Hilfe der Studierenden folgende Arbeiten entstanden:

■ «Wohngenossenschaft mit Vertragslandwirtschaft» Bericht, Projekt 1 und 2 Studiengang Wirtschaftsingenieurwesen Fachhochschule Nordwestschweiz, Hochschule für Technik 2010

■ «Konzept: Hofladen Plus» und «Produktion Biospaghetti», Gruppenarbeiten, Berner Fachhochschule, Schweizerische Hochschule für Landwirtschaft SHL, 2011

■ «Konzept Nahversorgung mehr als wohnen»: Bedeutung des Umgangs mit natürlichen Ressourcen für Gesellschaft und regionale Entwicklungen, Berner Fachhochschule, Schweizerische Hochschule für Landwirtschaft SHL 2011

■ «Modellnachbarschaft Leutschenbach»: Konzept zur Nahversorgung des geplanten Stadtquartiers auf dem Hunziker-Areal in Leutschenbach, Zürich, Projektarbeit im Modul SR-10, Bedeutung des Umgangs mit natürlichen Ressourcen für Gesellschaft und regionale Entwicklungen, Berner Fachhochschule, Schweizerische Hochschule für Landwirtschaft SHL 2011

■ «Versorgungskonzept mehr als nahrung»: Modul Schonende Ressourcennutzung, Berner Fachhochschule, Schweizerische Hochschule für Landwirtschaft SHL 2011.

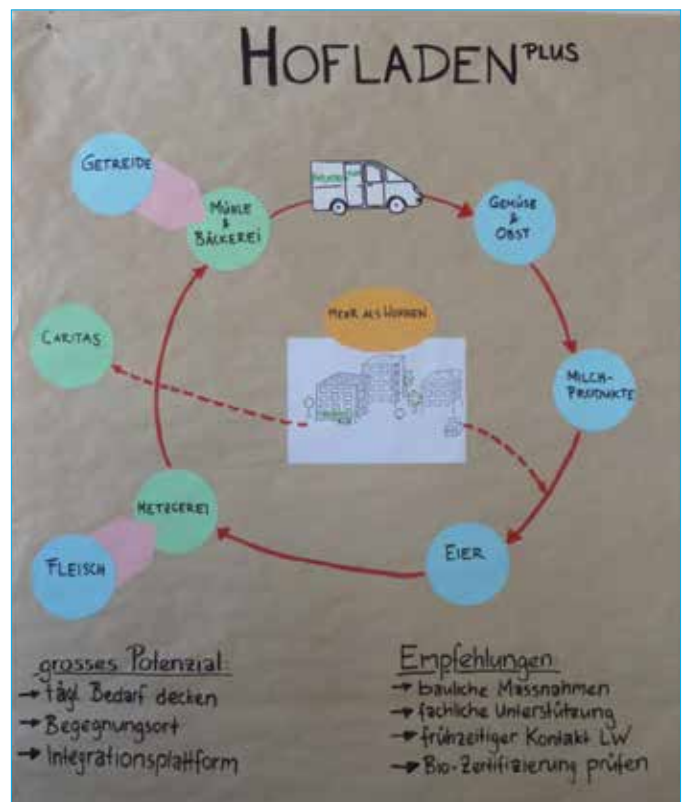
■ Case study Leutschenbach zum Thema Komplementärwährung, Untersuchung im Rahmen eines einwöchigen Workshops «Becoming Neighbours» mit 30 Studierenden aus der ganzen Welt unter der Gesamtleitung der FHNW.

Analysen zum Sozialraum

Das Vorhaben der Baugenossenschaft ist jedoch auch für Sozialwissen-

schaftler interessant. Die Themenfelder «Quartierleben» und «Partizipation» wurden nicht nur in der externen Sozialraumpotenzialanalyse (Seite 48) bearbeitet, sondern auch durch Veranstaltungen der Fachhochschule Nordwestschweiz aufgegriffen: So fand im September 2012 ein Workshop statt, in dem über «Bürgerpartizipation für lebendige Nachbarschaften» interdisziplinär diskutiert worden ist. Weitere Studien, die im Zusammenhang zur so-

Protokolliertes Ergebnis des Workshops über die mögliche nachhaltige Nahversorgung.



zialen Entwicklung des Hunziker Areals entstanden, sind:

■ «Nachbarschaftsentwicklung in Stadt und Region Zürich» Neustart Schweiz 2010

■ «Thesen und Handlungsfelder Quartiersversorgung Leutschenbach, Zürich-Seebach», Stadt Zürich 2007

Nachhaltiges Quartier

Weitere Denkanstösse bezogen sich auf die Entwicklung eines nachhaltigen Quartiers, wobei die Architektur sowie die nachhaltige Nutzung im Vordergrund standen. Hierzu sind folgende Dokumentationen zu erwähnen, die unter Beteiligung von maw-Vertretern entstanden sind:

■ «Nutzerverhalten beim Wohnen», Analyse, Relevanz und Potential von Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs (Effizienz und Suffizienz), Amt für Hochbauten Stadt Zürich 2011

■ «Häuser im Dialog, ein Quartier entsteht.», Baugenossenschaft mehr als wohnen, Arge Futurafrosch und Duplex Architekten (Sieger im Architekturwettbewerb) 2010

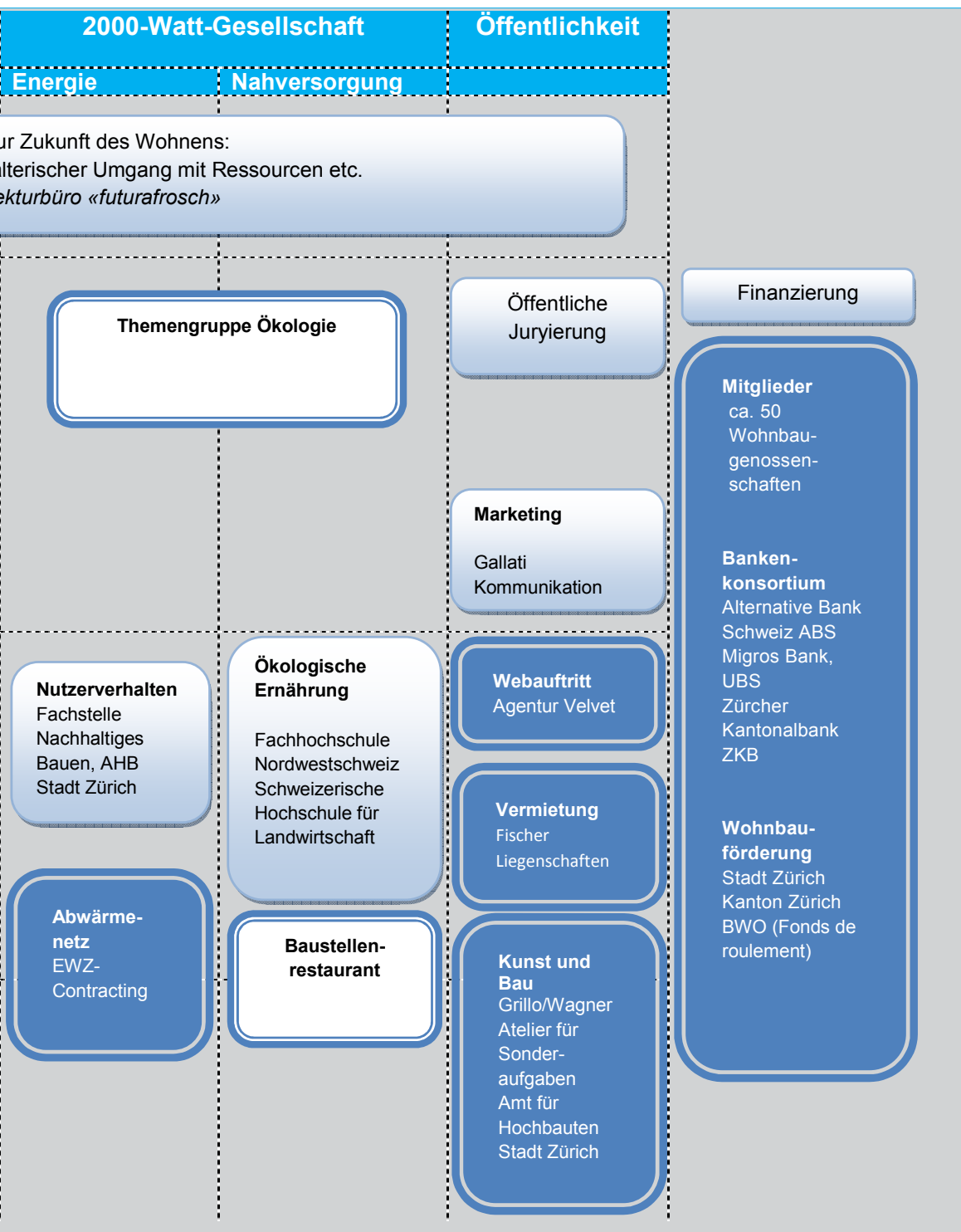
■ «Kodex oder Ein Handbuch zur Qualitätssicherung im zukünftigen Wohnungsbau» Futurafrosch 2008. ■



Blick auf das Hunziker Areal, Richtung Osten; im Hintergrund die KVA Hagenholz und das Schulhaus Leutschenbach.

Übersichtsmatrix: Themen und Beteiligte

Entwicklungsphasen	Sozialraum		
	Wohnen/Arbeiten	Aussenraum	Stadtentwicklung
«Wie wohnen wir morgen?» Jubiläum 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau	Ideenwettbewerb mit Thesen zu soziale und räumliche Durchmischung, haushälterische 6 Siegerteams, darunter Architekten		
«mehr als wohnen» Verbund der Wohnbaugenossenschaften	Architekturwettbewerb mit 25 Büros		Leitbild Städtebau Stadt Zürich
	Fachliche Begleitung Wettbewerbsjury Amt für Hochbauten Stadt Zürich		
Bauprojekt «Hunziker Areal»	13 Wohnhäuser futurafrosch Duplex Architekten Pool Architekten Müller+Sigrist Miroslav Sik Architekten Landschaftsarchitektur Müller Illien		Sommerspielstadt Pro Juventute
	Ausführung Totalunternehmen Karl Steiner AG	Baumanagement Planung B+P Baurealisation	Stadtteilwerkstatt Stadt Zürich Stadt Opfikon
Nutzung und Betrieb im neuen Stadtquartier	Mieterschaft Woko Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendwohnheime Stadt Zürich	Urban Farming ZHAW Schule Stadt ZH	Wohnen im Alter Age-Stiftung





Modell der Genossenschaftssiedlung Hunziker Areal; Stand Bauprojekt, Januar 2012.