

Einreichung Wettbewerbsbeitrag für den Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» 2019 in der Kategorie «Best Practice»

Das Hunziker Areal: Eine Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Gesellschaft verändert sich stetig und mit ihr die Ansprüche an das Wohnen. Wie können wir auf neue Wohnvorstellungen und -bedürfnisse eingehen? Wie die aktuell drängendsten Fragen beantworten und zur Lösung zukünftiger Probleme beitragen? mehr als wohnen ist weder ein reines Forschungsprojekt noch eine klassische Arealüberbauung: Es ist beides in einem, und das unterscheidet es von anderen Bauprojekten dieser Dimension. Das Projekt wurde von Beginn weg als integrale Innovations- und Lernplattform angelegt, wobei die forschende Begleitung während des Prozesses und im laufenden Betrieb zum Ziel hat, die gesammelten Erfahrungen an andere Genossenschaften, an Architekt*innen, an Unternehmen sowie an weitere Interessierte auf nationaler und internationaler Ebene weiterzugeben.

Das Hunziker Areal in Zürich Leutschenbach ist das erste Leuchtturmprojekt der 2007 gegründeten Baugenossenschaft mehr als wohnen. Das 40'200m² grosse Areal ist jedoch viel mehr als eine übliche Genossenschaftssiedlung: Es ist ein urbaner Mikrokosmos mit 370 Wohnungen, Restaurants, Gästehaus, Läden, Ateliers, Räume für soziale Institutionen und mehr. Das Areal bietet zudem 150 Arbeitsplätze und Wohnraum für 1'200 Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen. Mit Wohnungen für bewährte und neue Wohnformen, zumietbaren Wohn- und Arbeitszimmern, Satellitenwohnungen, einem breiten Angebot an Allmendräumen und Freizeitanlagen bietet mehr als wohnen den Bewohnenden breite Nutzungsmöglichkeiten und langfristig stabile Perspektiven. In der Überbauung leben Menschen verschiedener Generationen, Herkunft und sozialer Schichten gemeinsam an einem Ort. Die Bewohnenden entwickeln das Areal permanent weiter, unter anderem indem sie in Quartiergruppen mitarbeiten, sich an Workshops beteiligen oder ihre Ideen in demokratischen Prozessen aktiv einbringen.

mehr als wohnen ist seit 2017 als 2000-Watt-Areal im Betrieb zertifiziert. Die Erstellung und der Betrieb der Gebäude (z.B. Reduktion der Wohnfläche) und die Alltagsmobilität (Verzicht auf Privatauto) entsprechen bereits den Zielwerten der 2000-Watt-Gesellschaft. Mit diversen Projekten wird zusätzlich versucht, die Suffizienz zu erhöhen und die Bewohnenden zu unterstützen, sich nachhaltig und umweltbewusst zu verhalten (Konsum, Ernährung und Reisen). Das Hunziker Areal ist ein Beispiel dafür, dass all diese Ansprüche sich gut mit hochwertiger Architektur und einer qualitativ überzeugenden Ausführung fördern lassen.

Nachfolgend werden anhand prägnanter Beispiele diese diversen Mehrwerte genauer ausgeführt.

Dialog von der Planung bis zum Betrieb

Die Baustruktur des Areals trägt zu einem belebten Quartier und einem Austausch zwischen den Bewohnenden bei. Die Setzung der 13 grossen aber kompakten Häuser ermöglichte eine unterschiedliche Nutzung der Zwischen- und Aussenräume. Beispielhafte Massnahmen waren die Sicherstellung der dem Quartier dienenden Erdgeschossnutzungen und die Durchlässigkeit des Areals. Dafür waren der vertiefte Dialog und die Partizipation verschiedener Akteur/innen bereits während der Planungs- und Bauphase nötig, um spezifische Themen verfolgen zu können und Erkenntnisse in den Prozess einfliessen zu lassen. Ein grosses Anliegen war es auch, den Aussenraum nicht komplett vorzudefinieren, sondern den zukünftigen Bewohnenden Raum für Eigeninitiative und Kreativität zu geben.

So läuft 2019 – vier Jahre nach dem Bezug des Areals – der partizipative Prozess weiter, um sich die verbleibenden Freiflächen anzueignen, aber auch um Bestehendes umzugestalten. Die Aussenraumgestaltung des Areals ist ein Beispiel dafür. Vielen Bewohnenden ist dabei «mehr Grün» ein grosses Anliegen. Die Architektur der Gebäude unterstützt diesen Prozess bereits teilweise (Abb. 1). Initiativen von Bewohnenden (z.B. Quartiergarten, Gruppe Hunznatur) sowie der oben benannte offene Aussenraumprozess sollen zu einem angenehmen Klima auf dem Areal führen.



Abb. 1: Neuartige und innovative Architektur der Gebäude und des Aussenraums unterstützen die Begrünung und das Mikroklima auf dem Areal.

Dass die Erdgeschossnutzungen auf dem Hunziker Areal vorwiegend der Öffentlichkeit und der Gemeinschaft dienen, war bereits in der Planung gesetzt. Dort finden sich deswegen mit wenigen Ausnahmen keine Wohnungen, sondern schulische Einrichtungen, aber auch vielfältige Gewerbenutzungen von der Bäckerei über das Grafikbüro und Restaurants bis hin zu Sport- und Tanzangeboten, sowie natürlich die gemeinschaftlich nutzbaren Allmendräume. Diese unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen stärken den

Quartiercharakter, sorgen für eine nachhaltige Nahversorgung und bieten rund 150 Personen Arbeit. In der 2018 veröffentlichten Publikation «Lebendige Erdgeschosse» wurde das Hunziker Areal in einer Fallstudie als gelungenes Beispiel einer interdisziplinären Erdgeschossplanung vorgestellt.¹

Quartier statt Siedlung: Gemeinschaftsfördernde Aktivitäten

mehr als wohnen fördert die Eigeninitiative der Bewohnenden und vereinfacht die Kommunikation, indem sie geeignete Strukturen und Gefässe schafft. Entscheidend dafür sind Räume und Mittel. So gibt es einerseits sogenannte Allmendräume, die von Bewohnenden für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden können. Diese Räume werden zusammen mit einem fünf- bis sechststelligen Jahresbudget für gemeinschaftliche Aktivitäten von der Allmendkommission verwaltet. Das Budget speist sich aus einkommensabhängigen Zahlungen (zwischen CHF 10-30 pro Person und Monat) der Mieter/innen in den Solidaritätsfonds. Auch der Lohn der Partizipationsverantwortlichen in der Geschäftsstelle wird zu einem Teil aus dem Solidaritätsfonds gespeist. Mit der Partizipationsverantwortlichen gibt es eine konkrete Ansprechperson für partizipative Prozesse in der Genossenschaft. Dies ist einer der Erfolgsfaktoren für eine lebendige Quartierentwicklung.

Und dann gibt es noch die Quartiergruppen: Momentan gestalten über 40 dieser Gruppen das Quartierleben aktiv mit. Wenn mindestens 5 Personen ein gemeinsames Interesse haben, das der Gemeinschaft dient, können sie sich als Quartiergruppe gründen und damit personelle und finanzielle Unterstützung von der Geschäftsstelle und der Allmendkommission anfordern. Die bestehenden Quartiergruppen decken ein breites Spektrum an Angeboten, wie z.B. Baby-Treffen, Bibliothek, Gemeinschaftsgarten, Cafétreff, Jugend, Quartierkino, Recycling, Tauschhalle, Werkstatt, Sauna, Konzerte und auch das jährliche, beliebte Genossenschaftsfest auch bekannt als «Hunzikerfest».

Diversität auf dem Hunziker Areal

Seit 2014/2015 bietet das Hunziker Areal Wohnraum für 1'200 Personen und etwa 150 Arbeitsplätzen. Wohnen ist nicht nur ein menschliches Grundrecht, sondern widerspiegelt auch den sozialen und kulturellen Zustand ganzer Gesellschaften mit ihren Werten, ihren Lebensentwürfen, den Bedürfnissen und den Möglichkeiten ihrer Mitglieder. mehr als wohnen bietet bezahlbaren Wohnraum für Menschen verschiedener Generationen und Geschlechter, für vielfältige Familienmodelle und Herkünfte, und natürlich für Bewohner/innen mit einer Bandbreite an finanziellen Mitteln. So sind 20% der Wohnungen auf dem Areal durch die öffentliche Hand subventioniert und zusätzliche

¹ «Lebendige Erdgeschosse - Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Aufgabe», September 2018:
https://www.mehralwohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/148_LebendigeEG_gesamt_web.pdf

Notwohnungen bieten Familien in Krisensituationen ein Zuhause. Die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich ist hierfür unabdingbar.

Darüber hinaus arbeitet mehr als wohnen mit verschiedenen sozialen Institutionen zusammen und bietet Wohnraum für Personengruppen, die auf dem privaten Wohnungsmarkt diskriminiert werden (Anteil von mind. 5% aller Wohnungen in den Statuten festgelegt). Zusammen mit diesen sozialen Institutionen (z.B. Züriwerk, Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime, Stiftung Domicil) schaffte mehr als wohnen neue Wohn-, Arbeits- und Betreuungsmodelle. Momentan arbeiten 30 Personen mit Beeinträchtigungen auf dem Hunziker Areal und 40 weitere leben alleine oder in einer Wohngruppe auf dem Areal. Auch 60 Studierende haben in bezahlbaren Wohngemeinschaften der WOKO (studentische Wohngenossenschaft) ein Zimmer gefunden und bringen frischen Wind ins Quartier.

Mittels einer vorgegebenen Mindestbelegung der Wohnungen konnte der Flächenbedarf pro Person auf dem Hunziker Areal durchschnittlich auf 31.7m^2 reduziert werden. Der Flächenverbrauch ist damit niedriger als der ohnehin schon niedrige Pro-Kopf-Durchschnitt von 34m^2 in gemeinnützigen Zürcher Wohnungen (Statistik Stadt Zürich, 2017). Dabei stellen die gemeinschaftlich nutzbaren Allmendräume einen Mehrwert für die Bewohner/innen des Hunziker Areals dar. Durch zur Verfügung Stellung von Co-Working Space oder zumietbaren Ateliers kann auch ein Büro in der Wohnung verzichtet werden, auch ein Gästezimmer braucht es nicht mehr in der Wohnung, da es 20 Zimmer im Genossenschaftshotel gibt, dem Gästehaus Hunziker, die zum Selbstkostenpreis durch die Bewohnenden gemietet werden können. Die Mietzinse werden nach dem Zürcher Kostenmietmodell berechnet. Auf dem Hunziker Areal kostet eine 4.5 Zimmer Familien-Wohnung netto monatlich um die CHF 2'000, mit einem durchschnittlichen Mietzins von CHF $215/\text{m}^2$ und Jahr. Dadurch ist preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum gewährleistet.

Das Angebot an Wohnungen für altbewährte und neue Wohnformen ermöglichte eine nachhaltige Reaktion auf veränderte Wohnbedürfnisse der Gesellschaft (Abb. 2). Die 370 Wohnungen in 13 Gebäuden bieten Wohnraum für Familien, Einzelpersonen, ältere Menschen und Lebensgemeinschaften: Vom Studio bis zur WG-Wohnung, vom Wohnatelier bis zu $12\frac{1}{2}$ -Zimmer-Satellitenwohnungen. Bei den Letzt-genannten handelt es sich um eine neue attraktive Wohnform für Menschen, die sowohl in einer Gemeinschaft leben wollen, dabei aber gleichzeitig mehr Rückzugsmöglichkeit haben möchten als in einer traditionellen Gross-WG. Die einzelnen Cluster dieser Wohnungen verfügen daher über ein eigenes Badezimmer sowie über eine kleine Teeküche, und natürlich über grosse Gemeinschaftsflächen (Küche, Wohnzimmer, Balkon, Flur).

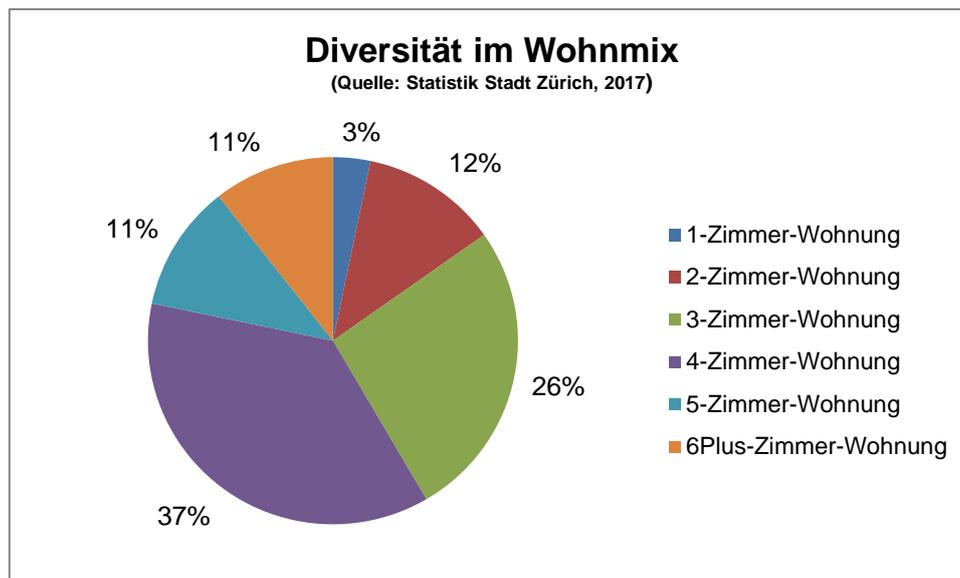


Abb. 2: Wohnungsmix auf dem Hunziker Areal

Teil unserer sozialen Nachhaltigkeitsziele ist ebenfalls die Durchmischung der Bewohnenden hinsichtlich Alter, Herkunft und Einkommen gemäss städtischem Durchschnitt. Um dies zu ermöglichen, nutzte bzw. nutzt die Genossenschaft bei der Vermietung ein neu entwickeltes webbasiertes Vermietungstool, MiMo.² Das stetige Monitoring der demographischen Strukturdaten aller Mieter/innen ermöglicht es, die Wohnungsvergabe gezielt zu steuern. Diese Daten bilden – anonymisiert natürlich – die Grundlage wissenschaftlicher Arbeiten.

Bei der Vermietung werden die Bewerbungen anhand von Vorgaben bewertet. Diese wurden vom Vorstand und der Geschäftsstelle erarbeitet und von der Generalversammlung beschlossen. Ist die Bewerbung vollständig, erfolgt eine interne Erst- und Zweitbeurteilung basierend auf den definierten Kriterien (z.B. Belegungsvorschriften, Mobilitätsverhalten, soziale Durchmischung), bevor die Geschäftsführung abschliessend über die Vergabe der Wohnungen entscheidet. Dieser Prozess wird unterstützt durch Auswertungen des Tools und ist in jedem Schritt für alle Beurteilenden transparent nachvollziehbar. Auf dieser Basis bleibt die Vielfalt im Quartier erhalten.

Dieser Prozess geht jedoch mit diversen Herausforderungen einher. Als Beispiel war das Etablieren einer ausgewogenen Altersstruktur nicht einfach. Wie der Abbildung 3 zu entnehmen ist, sind Erwachsene zwischen 20 und 39 Jahren im Vergleich zum städtischen Durchschnitt übervertreten. Um bei den Familien eine ausgewogene Mischung zwischen jüngeren und älteren Kindern zu erreichen, wurde in einer späteren

² Mehr Infos zu MiMo finden Sie unter: <https://emonitor.ch/>.

Eine detaillierte Beschreibung der Erstvermietung auf dem Hunziker Areal gibt es hier, Juli 2015: [https://www.mehralsohnen.ch/fileadmin/downloads/Wissenschaftliche Begleitung/150706 Erstvermietung auf dem Hunziker-Areal.pdf](https://www.mehralsohnen.ch/fileadmin/downloads/Wissenschaftliche_Begleitung/150706_Erstvermietung_auf_dem_Hunziker-Areal.pdf)

Phase des Vermietungsprozess explizit darauf hingewiesen, dass Wohnungen nur noch an Familien mit älteren Kindern vergeben werden. Eine zu grosse Anzahl jüngerer Kinder hätte das Risiko von Unterbelegungen 10-15 Jahre nach dem Bezug erhöht. Auch die Kapazität des benachbarten Schulhauses Leutschenbach wäre dann an ihre Grenzen gestossen.

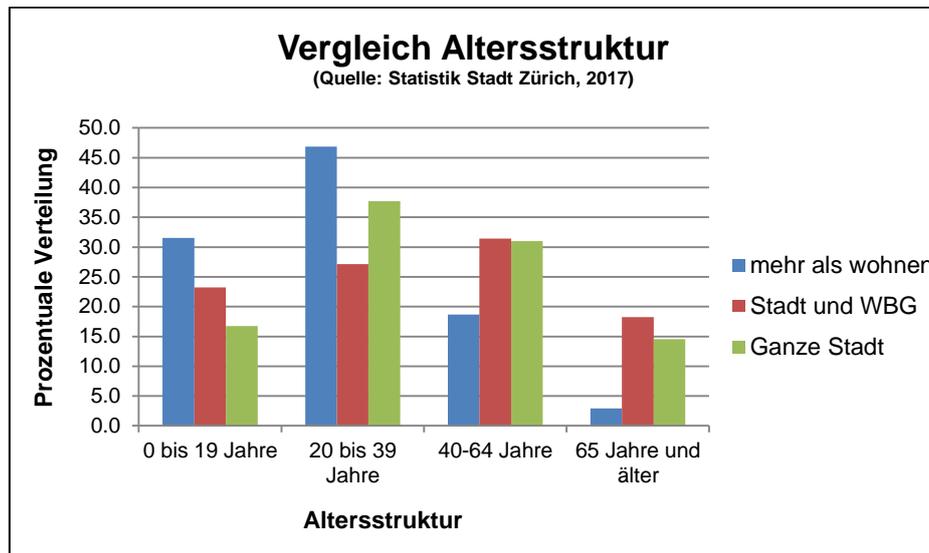


Abb. 3: Prozentuale Verteilung der Altersstruktur auf dem Hunziker Areal

Forschung, Zusammenarbeit und Austausch

Nur durch die Zusammenarbeit mit diversen Institutionen und dem stetigen Austausch mit anderen Genossenschaften und Siedlungen war es möglich, das Hunziker Areal zu dem zu machen, was es heute ist.

Um als Innovations- und Lernplattform zu funktionieren, wurden und werden zukünftig verschiedene Fallstudien in Zusammenarbeit mit Hochschulen, dem Bundesamt für Energie und Forschungsinstitutionen durchgeführt. Solche Forschungsarbeiten reichen von der Analyse des Einsatzes zukunftstauglicher Gebäudetechnologien über sozialnachhaltige Quartierentwicklung bis hin zur Auseinandersetzung mit sozialutopischen Themen. Die Leitung für Forschung & Innovation trägt die Verantwortung und koordiniert die Forschungsprojekte, kommuniziert die Ergebnisse verständlich unterschiedlichen Zielgruppen und leitet die jährliche Innovationsveranstaltung sowie die unterschiedlichen Fachveranstaltungen.

Als Beispiel, in einer Studie des Bundesamtes für Energie (BFE) wurde das Hunziker Areal als Leuchtturmprojekt im Hinblick auf die 2000-Watt-Gesellschaft untersucht. Der 2018 veröffentlichte Bericht hält fest: «Die Genossenschaft mehr als wohnen ist für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein Vorzeigebispiel geworden. Gerade die partizipativen Prozesse zu Beginn der Planungsphase, in denen mit Architekt/innen, Planer/innen,

Betreiber/innen und zukünftigen Mieter/innen diverse Themen erörtert wurden, sind heute ein wichtiger Bestandteil des Vorzeigecharakters. Die Messwerte zeigen denn auch, dass die Bewohner des Hunziker-Areals im Bereich der Erstellung und des Betriebs der Gebäude sowie der Alltagsmobilität (exklusiv Freizeitmobilität) schon heute die ambitionierten Zielsetzungen der 2000 Watt-Gesellschaft im Jahre 2100 erfüllen.»³

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen fördert ebenfalls den Wissenstransfer ihrer getesteten und implementierten Ansätze für innovativen Wohnungsbau, neue Wohnformen, Partizipationsformen usw. auf nationaler und internationaler Ebene durch zahlreiche Führungen, Vorträge und Beratungen.⁴ Dabei flossen und fliessen im In- als auch im Ausland Ideen von mehr als wohnen in Neubauprojekte anderer Bauträger/innen, Städteplaner/innen und Stadtverwaltungen ein und ermutigen diese, neue Modelle auszuprobieren und neue Ideen zu realisieren.

Angebote über die Quartiergrenzen hinaus

Teil des Hunziker Areals ist ein Hotelbetrieb von 20 Zimmern mit einem Angebot für externe und interne Gäste. Die Grosseltern kommen zu Besuch? Statt auf dem Sofa können sie zu einem günstigen internen Preis im Gästehaus unterkommen. Dadurch – und durch weitere gemeinschaftlich nutzbare Räume – war es möglich, die Wohnfläche pro Person auf 31.7m² zu reduzieren. Mit der Réception des Gästehauses gibt es gleichzeitig eine wichtige Drehscheibe für das Quartier und die Genossenschaft. Bewohner/innen wie auch Besuchende adressieren ihre Anliegen direkt an die Réception, reservieren Allmend- und Musikübungsräume, profitieren vom Paketservice, mieten ein E-Bike oder erkunden sich über die Angebote im Quartier. Die Réception ist damit ein wichtiger Service- und Info-Hub für alle Bewohnenden des Areals, aber auch für das Gewerbe und Gäste.

Vom Nahversorgungs-, Betreuungs- und Dienstleistungsangebot auf dem Hunziker Areal sollen die umliegende Quartierbevölkerung und die Arbeitnehmenden des lokalen Gewerbes profitieren. Die wichtigsten Angebote für das alltägliche Leben sollen in der nahen Umgebung zu finden sein. Kindertagesstätten, Kindergarten und eine heilpädagogische Schule auf dem Areal ermöglichen es Familien, Job und Familienleben ohne hohen logistischen Aufwand unter einen Hut zu bringen. Es gibt eine Bäckerei, drei Restaurants, und mit der Genossenschaft «mehr als gmües» sowie der Food-Kooperative «Comedor» und einem Depot der Genossenschaft «basimilch» eine Grundversorgung mit Lebensmitteln. Im Rahmen eines Pilotprojekts ergänzt seit Januar 2019 zudem der

³ «2000-Watt-Leuchtturm-Areal mehr als wohnen», Bundesamt für Energie (BFE), S. 71, April 2018: <https://www.aramis.admin.ch/Default.aspx?DocumentID=46242&Load=true>.

⁴ Einen ausführlichen Bericht zu den in den letzten 10 Jahren gesammelten Erfahrungen gibt es hier, November 2017: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/1711_mehr_als_wohnen_10_Jahre_gesammelte_Erfahrungen.pdf. Die Broschüre ist ebenfalls in Englisch und Französisch vorhanden.

«Alpomat» der Kleinbauernvereinigung derzeit das Nahrungsmittelangebot auf dem Hunziker Areal.

Zu diesen Nutzungen kommt ein breites kulturelles Angebot an Konzerten, Filmabenden, Ausstellungen, Lesungen und Festen. Bewohner/innen haben sich dazu in Quartiergruppen organisiert, aber auch das Gewerbe leistet einen Beitrag zum kulturellen Angebot. So finden z.B. regelmässige Lesungen des auf dem Hunziker Areal ansässigen Salis Verlags und der dazugehörigen Buchhandlung im Treffpunkt statt.

Im Kunstraum Longtang finden in regelmässigen Wechsel Ausstellungen statt. Eine Gruppe ansässiger Künstler/innen hatte den Kunstraum 2018 gegründet. Eine der bekanntesten Veranstaltungen dürfte jedoch das Hunzikerfest sein. Seit 2016 organisieren Bewohner/innen des Hunziker Areals jeden Sommer dieses Quartierfest. Mit einem abwechslungsreichen Programm von Konzerten, Performances, Lokifahren, Street Soccer und Markt- und Essenständen ist es eines der sommerlichen Highlights in Zürich Nord. All diese Angebote werden also nicht nur vom Areal genutzt, sondern strahlen ins umliegende Quartier aus. Sie befördern die von mehr als wohnen gewünschte Offenheit und beleben nicht nur das Areal selbst, sondern die gesamte Umgebung.

Fazit

Neben dem bewusst dialogbasierten und partizipativen Planungs- und Realisationsprozess fördert die nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Architektur das Zusammenleben, die gesellschaftliche Vielfalt und die Integration diverser Gesellschaftsgruppen auf dem Hunziker Areal. Die Möglichkeit als Quartiergruppen das Zusammenleben aktiv zu gestalten, finanziell getragen durch den Genossenschafts- und Solidaritätsfonds und unterstützt durch die Partizipationsverantwortliche, ist ein weiteres Gefäss zur Förderung des gemeinschaftlichen, solidarischen und nachbarschaftlichen Handelns. Auch die vielfältigen Erdgeschossnutzungen (Nahrungsmitteldepots, Restaurants, Kitas usw.), die Réception als Drehscheibe des Areals und die Allmendräume ermöglichen das «Miteinander-Leben». Die gesellschaftliche Vielfalt und Durchmischung bezüglich Alter, Herkunft und Einkommen wird durch ein innovatives Vermietungskonzept gewährleistet. Das Angebot verschiedener Wohnformen, die Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen (z.B. Züriwerk) und die Realisierung von preisgünstigen, bezahlbaren und subventionierten Wohnungen stellt die Integration diverser Gesellschaftsgruppen zusätzlich sicher. Mehr als wohnen möchte zukünftig, diese Instrumente weiterentwickeln sowie weiterhin Raum schaffen für neue innovative Ansätze.

Als weitere Unterlagen sind der aktuelle Leistungsbericht als Forschungs- & Innovationsplattform des gemeinnützigen Wohnungsbau und die Broschüre «Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen» beigefügt.