



mehr als wohnen

Von der Brache zum Stadtquartier

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

Report 1: 2007 bis 2010



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 Hunzikerareal in Zürich-Leutschenbach, realisiert durch die baugenossenschaft mehr als wohnen

Dokumentationsreport 1: Vom Jubiläumswettbewerb «Zukunft der Wohnbaugenossenschaften» (2007) bis zum Baurechtsvertrag «mehr als wohnen» (2010)

Impressum

■ Auftrag: Bundesamt für Wohnungswesen BWO,
2540 Grenchen

■ Verfasser und Layout: Oerlikon Journalisten, Hardstrasse 322a, 8005 Zürich (Jutta Glanzmann, Dipl. Architektin ETH; Paul Knüsel, Dipl. nat. ETH, Wissenschaftsjournalist BR; Christine Sidler, lic. phil I)

Zürich, Dezember 2010

Inhalt

In der Wohnstadt ist es eng geworden	Seite 4
Dokumentation eines mehrjährigen Entwicklungsprozesses	Seite 6
Das Potenzial der Wohnbaugenossenschaften	Seite 8
Alternative Wohnformen an urbanen Standorten	Seite 10
Ein weites Übungsfeld	
Die Industriebrache Hunzikerareal	Seite 17
Organisation und Partizipation	
Themengruppen und Echoräume	Seite 22
Zwischen Sozialutopie und Buchhaltung	Seite 28
Architekturwettbewerb	
Städtebau und Einzelgebäude getrennt	Seite 34
Masterplan: Ein Quartier, keine Siedlung	Seite 38
Überarbeitung der Siegerprojekte	
Visionen und Vorgaben	Seite 42
Workshops: Gemeinsamer Nenner gefunden	Seite 47
Teil einer vernetzten Stadt	
Gespräch mit Andreas Hofer, Projektleiter Bau	Seite 50
Thema Nutzung	
Innovative Wohnformen	Seite 60
Wohnen, ein ganzes Leben lang	Seite 64
Thema Ökonomie	
Preiswertes Wohnen	Seite 70
Mit wenig Mitteln für eine gute Wirkung	Seite 72
Thema Ökologie	
Mehr als Energieeffizienz	Seite 76
Eine quartierbezogene Ökobilanzierung	Seite 78
Sind Gebäudestandards zwingend?	Seite 81
Ausblick auf die weitere Projektentwicklung	Seite 89

In der Wohnstadt ist es eng geworden

Vor knapp zwei Jahrzehnten machte das Statement «Zürich ist gebaut» die Runde. Neuerdings heisst es über die Wohnstadt Zürich, sie sei eng geworden. Was ist inzwischen passiert? Vor allem das Stadtgefühl hat sich gewandelt. Das urbane Leben ist wieder attraktiv geworden: Auswärtige zieht es ins Zentrum und Familien entschliessen sich zum Bleiben. Tatsächlich ist das Angebot an freien Wohnungen auf dem Immobilienmarkt kaum vorhanden, obwohl seit einiger Zeit sehr viel investiert und gebaut wird. Und falls zusätzlicher Wohnraum erhältlich ist, scheint er häufig unbezahlbar. Kritisiert wird nicht nur der knappe Platz für Familien sondern auch das hohe Mietpreisniveau. Wenn da nicht die Gemeinnützigen wären!

Wohnbaugenossenschaften und weitere soziale Bauträgerschaften nehmen in der Stadt Zürich traditionellerweise eine prominente Rolle ein: Rund ein Viertel der Wohnliegenschaften auf Stadtgebiet sind genossenschaftlich organisiert; bei der Entwicklung neuer Stadtgebiete respektive dem Umbau von Industriebrachen gehören sie zu den Pionieren, und angesichts des ausgetrockneten Wohnungsmarkts werden die Erwartungen aus der Politik und der Bevölkerung an die gemeinnützigen Wohnbauträger hoch geschraubt:

Wer, wenn nicht sie, soll auch in Zukunft preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnraum in der Stadt Zürich zur Verfügung stellen. Aber wie können diese hohen Erwartungen erfüllt werden? Und wie sehen die Wohnformen inskünftig überhaupt aus? Die Genossenschaften wollen sich bewusst auch den hängigen Grundsatzfragen stellen.

Modellhafte Wohnformen

«Die Stadt soll nachhaltig – im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft – weiter nach innen wachsen», war ein Ergebnis der Diskussionen und Anlässen zum Jubiläum «100 Jahre Wohnbaugenossenschaften» in der Stadt Zürich. Daraus ergab sich eine Anfrage an die Behörde, das leer stehende «Hunzikerareal» in Zürich-Leutschenbach einer gemeinnützigen Bauträgerschaft als öffentliches Grundstück im Baurecht abzutreten. Aufgrund der positiven Antwort haben in kurzer Zeit ursprünglich 35 gemeinnützige Bauträgerschaften die baugenossenschaft mehr als wohnen gegründet. Die Idee für eine genossenschaftliche Modellsiedlung hat inzwischen konkrete Formen und sichtbare Modelle und Pläne angenommen: Der Architekturwettbewerb mit internationaler Beteiligung ist seit 2009 entschieden. Der Baurechtsvertrag zwi-

schen der baugenossenschaft mehr als wohnen und der Stadt wurde im Herbst 2010 schliessliche unterschrieben. Und parallel zur Realisierung der Genossenschaftssiedlung werden auch die Debatte über Innovationen und der Partizipationsprozess weiter voran getrieben.

Bereits das Wettbewerbsverfahren war eine Novität: Die Jury wählte getrennte Vorschläge für den Städtebau respektive für die Wohnkonzepte aus. In der Folge haben sich vier Architektenteams daran gemacht, im gemeinsamen Dialog ein koordiniertes Vorprojekt zu erarbeiten – als Grundlage für das von einem Totalunternehmer auszuführende Bauprojekt.

Partizipative Prinzipien

Nicht nur unter den Architekten und den Planern wurde eifrig kommuniziert; auch die Genossenschaftsbasis war eingeladen, von Anfang an mitzureden. Veranstaltet wurde ein partizipativer Entwicklungsprozess, der den Rahmen für offene Diskussionen über Visionen, Ideen und Ziele zum genossenschaftlich geprägten Lebens- und Wohnraum am nördlichen Stadtrand von Zürich ergab. Die Erarbeitung der Grundlagen für das Vorprojekt zeigen, dass die eigenen Vorgaben und formulierten Ziele ambitioniert sind. Die Umsetzung wird

dadurch aber auch hindernisreich, zumal es neue Ideen auszuprobieren gilt. Insofern müssen die gesteckten Ziele in der laufenden Planung – im Sinne einer Gesamtabwägung – regelmässig hinterfragt werden.

Hindernisreiche Umsetzung

Über den in Gang gesetzten innovativen Entwicklungsprozess wird Rechenschaft abzulegen sein: Können die Visionen und Ziele dieses Stadtentwicklungsprojekts tatsächlich erfüllt werden? Lässt sich neues Leben am bisher ungenutzten Wohnstandort einpflanzen? Und gelingt es, qualitativ hochstehenden Wohnraum preisgünstig bereit zu stellen?

Für abschliessende Antworten ist es zu früh, da noch nicht einmal das Ausführungsprojekt vorliegt. Doch es ist bekannt, dass die wichtigen Entscheidungen am Anfang eines Projekts zu fällen sind. Es ist deshalb auch ein Charakteristikum dieser Entstehungsgeschichte, dass die eigenen Ansprüche – im sozialen, ökonomischen und ökologischen Bereich – regelmässig mit den aktuellen Resultaten abgeglichen werden müssen. Mit diesem Vorgehen will die baugenossenschaft mehr als wohnen beitragen, das Projekt als Lernfeld für den künftigen Wohnungsbau zu nutzen. ■

Dokumentation eines mehrjährigen Entwicklungsprozesses

Der mehrjährige Entwicklungs- und Planungsprozess für die gemeinnützige Wohnsiedlung auf dem Hunzikerareal, welche die baugenossenschaft mehr als wohnen realisiert, darf in seinen Absichten als einzigartig bezeichnet werden. Um diese ungewöhnlichen Umsetzungs- und Entscheidungsprozesse transparent und nachvollziehbar festzuhalten, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen mehrjährigen Dokumentationsauftrag vergeben. Ziele dieser Dokumentation sind, die Eigenheiten und den Innovationsgehalt aufzuspüren und nachvollziehbar darzustellen sowie auf mögliche Stolpersteine und Risiken aufmerksam zu machen. Die baugenossenschaft mehr als wohnen wurde 2008 gegründet. Die Siedlung auf dem Hunzikerareal soll bis 2014 realisiert sein.

Für die Fortsetzung angedacht sind jeweils ein Jahresreport sowie vertiefende Themenberichte, in welchen die Schwerpunkte des zu realisierenden Wohn- und Lebensraums systematisch aufgearbeitet werden. Dazu gehören folgende Inhalte:

- Nutzung: Wohnformen, soziale Bewohnerinnen- und Bewohnerstruktur;
- Ökonomie: preisgünstiger Wohnungsbau, Eigentum im genossenschaftlichen Rahmen;

■ Ökologie: umweltverträgliche Wohn- und Lebensmodelle, Baustandards, Energieversorgung und das persönliche Nutzerverhalten.

Stand: Kurz vor dem Vorprojekt

Report 1 bildet den Auftakt zur Berichterstattung über den Stand der Planung und der Diskussionen in der baugenossenschaft mehr als wohnen. Darin sind die Prozesse seit Gründung der Bauträgerschaft, über den Architekturwettbewerb bis zum überarbeiteten Projekt, als Basis für das Vorprojekt, und bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrags im Frühsommer 2010 dargestellt. Im vorliegenden Report 1 sind zusätzlich auch das Umfeld und die Bedingungen vor dem Start des Entwicklungsprozesses zusammengefasst. Im Einzelnen werden folgende Inhalte dargestellt:

- die Ausgangslage und externe Einflüsse auf das Projekt – unter anderem die Stadtentwicklung, die städtische Wohnbaupolitik und der Stand aktueller Fachdiskussionen;
- die bisherigen Resultate des Architekturwettbewerbs und der Dialogphase sowie die Wünsche der Genossenschaftsbasis, entsprechend den Aussagen der Themengruppen und den Diskussionen in den Echoräumen;

■ die Steuerungsprozesse und die Kommunikation innerhalb der baugenossenschaft mehr als wohnen.

Danksagung

Der mehrjährige Forschungs- und Dokumentationsauftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) wird in Absprache mit der baugenossenschaft mehr als wohnen ausgeführt. Die bisherigen Prozesse sind durch eine grosse Diskussionslust und hohes Engagement aller Beteiligten geprägt, wovon auch die Autorinnen und Autoren dieses Reports profitieren können. An dieser Stelle sollen daher das Vertrauen und

die Offenheit der Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner, namentlich seitens der baugenossenschaft mehr als wohnen sowie der Architektenteams und der beigezogenen Fachplaner und Berater, in die Berichtersteller, speziell verdankt werden. Nur so ist es möglich, die vielen informell geführten, aber für die Entstehung und Verständlichkeit des Projektes überaus relevanten Gespräche und Diskussionen – zwischen Architekten, Fachplanern, beigezogenen Beratern und den Vertretern der baugenossenschaft mehr als wohnen – in den Workshops, Echoräumen und Jurysitzungen mit zu verfolgen. ■

Aktueller Blick auf das Hunzikerareal (blau eingekreist); das neue Schulhaus Leutschenbach ist auf dieser Ansicht noch im Bau (rechts unten).



Das Potenzial der Wohnbaugenossenschaften

Wie wohnen wir morgen? Aus Anlass des Jubiläums «100 Jahre Wohnbaugenossenschaften» in der Stadt Zürich wurde ein offener Ideenwettbewerb ausgetragen, der sich wesentlich auf das mehr-als-wohnen-Projekt auf dem Hunzikerareal auswirkt.

2007 feierten die gemeinnützigen Wohnbauträger «100 Jahre mehr als Wohnen». Ein Resultat war die Gründung der «baugenossenschaft mehr als wohnen», die sich in der Absicht gefunden hat, eine in vielen Belangen neuartige Siedlung zu gestalten. Neben Veranstaltungen und Quartierfesten fand zudem ein Ideenwettbewerb zum Thema «Wie wohnen wir morgen? Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus» statt. Der Anstoss für weitreichende Diskussionen über das Wohnen in der Zukunft und die Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaften wurde gerne aufgenommen: Präsentiert wurde in der Folge ein thematisch reichhaltiges Spektrum aus Architekturbeiträgen, städtebaulichen Konzepten sowie theoretisch-experimentellen Präsentationen künftiger Wohnideen. Mit dem ersten Preis bedacht wurden sechs Teams, darunter zwei künstlerisch tätige Architektinnen, welche un-

ter dem Namen «futurafrosch» eine Plattform für Ideenproduktion und Umsetzung von Projekten im Spannungsfeld von Architektur, Kunst und Umwelt betreiben. Ihre ausgezeichnete Wettbewerbsidee war: ein Kodex zur Qualitätssicherung im zukünftigen Wohnungsbau im Taschenbuchformat. Bemerkenswert ist, dass «futurafrosch» später auch am Architekturwettbewerb für die Überbauung teilgenommen hat und ihr städtebauliches Projekt ausgewählt worden ist (Seite 34).

«Was nun, wenn Stadt neu gebaut wird? Die Entwicklung unserer Umwelt kann nicht von einzelnen architektonischen Projekten und den Fähigkeiten der Planer abhängig gemacht werden, sondern es braucht ein übergeordnetes System, das sich nicht nur durch die verbindenden Elemente, sondern vor allem auch durch die zwingenden Lücken definiert.»

Empfehlungen für die Zukunft

Die Antworten auf die Wettbewerbsfrage «Wie wohnen wir morgen?» wurden vom damaligen Preisgericht in elf Programmmthesen für die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus zusammengefasst (Kasten Seite 9). Aus-

Zitat aus dem Gewinnerbeitrag von Futurafrosch zum Ideenwettbewerb «Wie wohnen wir morgen? Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus» Stadt Zürich 2007.

serdem wurden folgende Empfehlungen an die Adresse der Wohnbaugenossenschaften gerichtet:

- Nicht architektonische Rezepte, sondern prozessbezogene Ideen sind zielführend, da sie einen Weg mit genügend Offenheit aufzeigen.
- Die Vernetzung der Baugenossenschaften in einem Quartier bringt Mehrwert und Innovation. Es wird zu mehr Zusammenarbeit aufgerufen.
- Durchmischung der Haushaltsformen sind Fakt und müssen sich im Wohnungsangebot widerspiegeln.

Der erste Testlauf

Drei Jahre nach dem Jubiläumsjahr präsentiert sich das Projekt der baugenossenschaft mehr als wohnen als möglicher Pilotversuch, in welchem die formulierten Thesen auf ihre Praxistauglichkeit und Umsetzbarkeit überprüft werden können. Erste Schlussfolgerungen und allgemeingültige Antworten sind noch ausstehend – zumindest solange der Bezug des gemeinnützigen Wohnraums auf dem Hunzikerareal in Zürich-Leutschenbach nicht vollzogen ist. Dennoch soll ein erstes Fazit – im Sinne einer Arbeitshypothese – abgeleitet werden: Die Empfehlungen und Thesen des Jubiläumswettbewerbs widerspiegeln die wichtigen program-

matischen Leitlinien für das Vorhaben der baugenossenschaft mehr als wohnen – und geben die Anforderungsmatrix für den künftigen gemeinnützigen Wohnungsbau wieder. ■

Die Thesen aus dem Jubiläumsjahr

- Schaffen von Stadt – nicht Agglomeration: Bekenntnis zum Wohnen in der Stadt und Weiterentwickeln der Stadt.
- Schaffen von gemeinsam nutzbaren halböffentlichen Flächen: Wunsch nach Freiflächen für Gemeinsames (unmittelbar vor der Wohnung, im Hof, auf dem Dach).
- Individuelle Gestaltung des Wohnraums: Bedürfnis nach Selbstbestimmung respektive Mitbestimmung bei der Ausgestaltung des privaten Wohnraums, «Mitbauen».
- Wiedereroberung des öffentlichen Raums: im Quartier haben die Fussgänger Priorität – der Verkehr wird verdrängt resp. die motorisierte Mobilität reduziert.
- Das eigene Quartier: Sehnsucht nach kultureller Identität, «Heimat».
- Energetische Optimierung: haushälterischer Umgang mit Ressourcen.
- Nutzungsflexibilität: Entkoppelung des Bauens von Nutzungsvorstellung, Werterhaltung (Gebäude bleibt – Nutzung ändert).
- Nutzungsdurchmischung: keine Trennung von Arbeit, Wohnen, Freizeit.
- Das Schaffen von Rahmenbedingungen für die Selbstorganisation.
- Räume ohne definierte Nutzung erhalten: Zwischennutzungen zulassen.
- Wohnen am Existenzminimum.

Alternative Wohnformen an urbanen Standorten

Nicht nur auf dem Hunzikerareal, auch anderswo wird die Idee, den modernen Genossenschaftsgedanken mit der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft zu verbinden, umgesetzt. So individuell die gewählten Ansätze sind, eine Konstante zeigt sich: Ebenso entscheidend wie die angestrebte räumliche und architektonische Qualität sind die gewählten Prozesse der Entscheidungsfindung für ein erfolgreiches Gelingen der Projekte.

Die Verbindung von ökologischen, sozialen und architektonischen Zielen ist für die künftig rund 1000 Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Hunzikerareal zentral. Eine ähnliche Richtung verfolgt auch die neu gegründete Genossenschaft Kalkbreite, die im Zürcher Kreis 4 über und um das Tramdepot der städtischen Verkehrsbetriebe eine zukunftsgerichtete Überbauung für rund 400 Personen realisieren will. Ebenfalls in Zürich plant die Genossenschaft Kraftwerk 1, die vor 10 Jahren mit dem Bau einer urbanen, zukunftsfähigen Genossenschaftssiedlung Pionierarbeit geleistet hat, bereits ein Nachfolgeprojekt. Und auch im Rest der Schweiz sind vergleichbare Projekte in Bearbeitung: In Winterthur entsteht auf einer Indus-

triebrache ein Mehrgenerationenhaus und in Bern soll die städtische Siedlung Stöckacker in den nächsten Jahren durch einen zeitgemässen Neubau mit verschiedenen Wohnungstypen ersetzt werden. Ein anderes innovatives Projekt im Raum Bern, ebenfalls von einer Genossenschaft initiiert, ist aufgrund des Landverkaufs durch die Stadt Bern in der ursprünglichen Form nicht mehr realisierbar: «Momentan laufen Verhandlungen mit der neuen Eigentümerin, einer Pensionskasse, in welcher Form das Projekt in redimensionierter Form am Standort Oberfeld in Ostermundigen doch noch realisiert werden kann», so Peter Schürch vom Architekturbüro Halle 58, das Teil der «ARGE Planung Siedlung Oberfeld» ist, die den Studienauftrag für das Siedlungskonzept im Rahmen eines Auswahlverfahrens gewonnen hatte. La Fontenette ist ein weiteres innovatives Wohnprojekt, das in der Genfer Vorortsgemeinde Carouge zurzeit in Ausführung ist. Und auch in Biel und Lausanne geht es mit den Projekten bikecity 1 und Ecoquartier um die Schaffung nachhaltiger urbaner Strukturen zum Leben und Arbeiten.

Kurz zusammengefasst: Es geht in allen genannten Wohnbauprojekten um die kombinierte Umsetzung gemeinnütziger Ziele für das gemeinschaftliche

Zusammenleben sowie der energetischen Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft.

Die Theorie zur Praxis

Auch ein Blick auf die aktuelle Forschung in der Schweiz zeigt, dass im Hinblick auf eine qualitätsvolle urbane Umgebung ökologischen und sozialen Faktoren zunehmend mehr Gewicht zugesprochen wird. Das Nationale Forschungsprogramm NFP 54 ist dem Thema nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung gewidmet. Im Modul Raum wird im Rahmen verschiedener Projekte untersucht, wie Organisationen im institutionellen, gesetzlichen und informellen Bereich die Prinzipien der Nachhaltigkeit in die Pla-

nung und Gestaltung der bebauten Umwelt einfließen lassen. Während das NFP 54 Mitte 2010 abgeschlossen wurde, ist das NFP 65 «Neue urbane Qualität» ab dann wirksam geworden. Dabei soll laut Ausführungsplan von der Perspektive der beiden Disziplinen Städtebau und Architektur ausgegangen werden. Erwartet wird jedoch ein integrationsorientiertes Zusammenwirken von Forschenden und Experten aller relevanten Disziplinen. Neben den Lösungsvorschlägen selbst interessieren auch die Prozesse des Lernens und der Zusammenarbeit zwischen den Vertretern der involvierten Disziplinen. Etwas, was auch bei den aktuellen Beispielen aus der Praxis auffällt: Im Rahmen der Entwicklung der Projekte



Ansicht Genossenschaftssiedlung Kalkbreite (Montage, Müller Sigrist Architekten).

und bei den Wettbewerbsverfahren versucht man neue Wege zu gehen, indem Jurierungen nicht hinter verschlossenen Türen stattfinden oder die künftigen Mieterinnen und Mieter bereits von Anfang an aktiv in die Planung einbezogen werden.

Im Juni 2008 wurde vom Bundesamt für Energie BFE und vom Amt für Raumentwicklung ARE überdies gemeinsam das Projekt «Nachhaltige Quartierentwicklung» lanciert. Sein Ziel ist die Entwicklung einer Bewertungs- und Entscheidungshilfe für nachhaltige Quartiere, welches Gemeinden und interessierten Partnern zur Verfügung

gestellt werden soll. Doch bevor es so weit ist, lohnt sich ein Blick auf die siegreichen Projekte der kürzlich entschiedenen Wettbewerbe, mit der Frage, was diese denn nun auszeichnet und ob sie den Anspruch an eine innovative und nachhaltige Siedlungsstruktur im gegenwärtigen Stand der Planung einzulösen vermögen.

Günstiger Wohnraum mitten in Zürich

Der Projektwettbewerb für die Siedlung der baugenossenschaft mehr als wohnen in Zürich hat mehrere Gewinner. Für das von der Stadt Zürich im Baurecht abgegebene Areal in Zürich Nord waren zum einen ein Konzept für die Anordnung der Siedlung und die städtebauliche Umsetzung gefragt, zum anderen sollte an exemplarischen Einzelgebäuden die innerräumliche Organisation aufgezeigt werden. Die grosse Frage hier ist, ob sich das innerstädtische Bild, das mit dem Siegerbeitrag «Fellini» offensichtlich transportiert wird, derart unmittelbar auf ein neues Quartier übertragen lässt.

Ein weiteres Areal in Zürich, auf dem eine eigens zu diesem Zweck gegründete Genossenschaft eine 2000-Watt-Gesellschaft-kompatible Siedlung realisieren will, liegt dagegen im Zentrum

Altersgerechtes Wohnen
in der Stadt Bern:
Stöckacker (Meier Hug
Architekten).



der Stadt, an der Kalkbreite. Die Idee dafür reicht weit zurück: Bereits Ende der siebziger Jahren reichte die Sozialdemokratische Partei Zürich 4 eine Initiative ein, die vorsah, das Areal des alten Tramdepots dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Im September 2007 erhielt die Genossenschaft Kalkbreite von der Stadt den Zuschlag für das Baurecht. Rund 85 Wohnungen und gut 4000 m² Gewerbefläche für 400 bis 450 Nutzerinnen und Nutzer sollen neu geschaffen werden. Für die Genossenschaft sind der Gemeinschaftsgedanke und die Offenheit zum Quar-

tier zentrale Faktoren. Ebenso wichtig sind die hohe Flexibilität und Modularität der verschiedenen Nutzungseinheiten. Die Jurierung des einstufigen Projektwettbewerbs, der im Februar 2009 entschieden wurde, war öffentlich. Damit wollte man die Entscheidungsfindung für die Genossenschafter transparent machen. Laut Thomas Sacchi, dem Projektleiter der Genossenschaft, der als Experte in der Jury sass, waren jeweils 20 bis 40 Interessierte anwesend, ein Teil davon vermutlich Architekten. «In den Pausen ist mit Ihnen ein guter Dialog zu den verschiedenen eingereichten Projekten entstanden»,



Ansicht Hunzikerareal
(Montage, futurafrosch/
DUPLEX).

meint er rückblickend. Durchgesetzt hat sich das Projekt Arpa von Müller Sigrist Architekten: Sie reagieren auf die komplexe städtebauliche Situation und die sehr exponierte Lage des Areals mit einer Art Blockrandtyp, dessen Ränder unterschiedlich hoch sind und der damit subtil auf die Umgebung reagiert. Mit einer Abfolge von Treppenanlage, Terrasse, Foyer und innerer Strasse haben sie eine bestechende räumliche Antwort für die Umsetzung des modernen Genossenschaftsgedankens gefunden. So verzichten sie zugunsten grosszügiger gemeinschaftlicher Dachterrassen und Balkone vor den Gemeinschaftsküchen auf die den Wohnungen zugehörigen privaten Aussenräume. «Mit Arpa hat ein Projekt gewonnen», so Thomas Sacchi, «das aufgrund seiner Qualitäten in der ganzen Jury grosse Zustimmung gefunden hat».

Sichtbar gemachtes Ökosystem

Keine Genossenschaft sondern die öffentliche Hand steckt hinter dem Ersatzneubau der Siedlung Stöckacker Süd in Bern. Anstelle der dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser von 1945 sollen 150 neue Wohneinheiten gebaut werden: Knapp zwei Drittel davon mit 3,5 bis 5,5 Zimmern. Ein Fünftel ist für das Wohnen im Alter vorgesehen

und der gleiche Anteil für komplementäre Wohnformen wie Townhouses, Lofts oder Grosswohnungen. Die Stadt Bern möchte, dass die neue Siedlung Stöckacker Süd über die Stadt hinaus Ausstrahlung hat: Sie soll ein Pionierprojekt hinsichtlich ökologischen Standards sein. Zielvorgaben dazu sind die 2000-Watt-Gesellschaft und der Minergie-P-Standard. Die Ökobilanz der Baumaterialien und der Mobilität ist dabei ebenso ein Thema wie die angestrebte Sonderregelung für den Parkplatzbedarf. Weiter ist eine integrierte Wasser- und Biomassenutzung geplant; ein Schilfteich soll für eine natürliche Grauwasser-Reinigung sorgen. «Ein Einbezug der bestehenden Mieterschaft in das Wettbewerbsverfahren hat nicht stattgefunden», so Renato Bomio, Projektleiter in der städtischen Liegenschaftenverwaltung, «die vom Ersatzbau betroffenen Mieterinnen und Mieter werden durch uns aber regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert». Michael Meier und Marius Hug Architekten haben zusammen mit Armon Semadeni den Wettbewerb für sich entschieden. Ihr Projekt «Regina» fügt sich laut Jurybericht «in Volumetrie und Aussenraum ausgezeichnet in die bestehende Nachbarschaft ein». Gleichzeitig bilden die drei leicht abgewinkelten, vier- bis

fünfgeschossigen Baukörper ein in sich geschlossenes Ganzes und die Bethlehemstrasse wird zur Wohnstrasse aufgewertet. Das Schilfband, das mitten durch die Häusergruppe führt, inszeniert die ökologische Wassernutzung und macht sie optisch erlebbar. Der Entwurf ist nicht spektakulär, bietet aber sowohl im Innern als auch aussen spannende Raumfolgen und verspricht so ein Ort von hoher Wohnlichkeit zu werden, auch wenn vergleichsweise wenig gemeinschaftliche Einrichtungen vorgesehen sind.

Mehrgenerationenhaus aus Holz

In Winterthur plant die Gesellschaft für selbstverwaltetes Wohnen (GESEWO)

zusammen mit dem Verein Mehrgenerationenhaus ein Wohnprojekt, das Basis sein soll für ein bereicherndes Zusammenleben von Menschen aller Altersstufen. Auf einer Fläche von ca. 11'000 m² werden auf dem ehemaligen Sulzer Areal im Zentrumsgebiet Oberwinterthur, welches in den nächsten Jahren vom Industriegebiet zum Wohn- und Lebensraum wird, ca. 145 Wohnungen, Gewerbeflächen und Gemeinschaftsräume geschaffen. Mitbestimmung und ein nachbarschaftliches Netzwerk gehören ebenso zum Konzept wie die Vorgaben Minergie-P-Eco-Standard und die Holzbauweise. Das für die Transformation des ehemaligen Industriegebietes entwickelte städte-



Ansicht Mehrgenerationenhaus Winterthur (Montage, Galli + Rudolf).

bauliche Konzept «Hybrid Cluster» gilt auch für das Projekt Mehrgenerationenhaus. Nach einer ersten Wettbewerbsrunde, an welcher elf Architekturbüros teilgenommen hatten, wurden zwei Projekte zur Weiterbearbeitung emp-

fohlen. Anlässlich einer zweiten, ebenfalls öffentlichen Juriierung setzte sich das Projekt «E la nave va» von Galli + Rudolf Architekten durch. Die Jury schreibt dazu: «Ohne sein Konzept zu verwässern, ist es dem Projektteam gelungen, die Anregungen und die Kritik des Auslobers aufzunehmen und weiter zu entwickeln.» Das Resultat sind zwei ursprünglich identische Zeilen, die sich nun in Höhe, Schnitzausbildung und Nutzungszuteilung der Erdgeschosse differenzieren. Eine netzartige Wegstruktur verbindet alle Hauseingänge untereinander und schafft eine willkommene Zonierung der Aussenräume. «Die Entscheidungsfindung der Jury konnten die Mitglieder von Genossenschaft und Verein zwar nicht direkt beeinflussen», so Jürg Altwegg vom Verein Mehrgenerationenhaus, «aber das Raumprogramm wurde von einer Arbeitsgruppe des Vereins und der neunköpfigen Baukommission entwickelt. Beides sind als Gremien gedacht, auf welche die Mitglieder entscheidend Einfluss nehmen können.» Läuft alles nach Plan, soll das erste Mehrgenerationenhaus der Schweiz ab Anfang 2012 bezugsbereit sein. ■

Nachhaltiger Wohnungsbau: aktuelle Projekte

- Siedlung Burgunder Bern, AG für nachhaltiges Bauen; 40 Wohnungen, fertig gestellt Ende 2010
- GESEWO Winterthur, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen: 140 Wohnungen, fertig gestellt bis 2011
- Kraftwerk2 Zürich, Genossenschaft Kraftwerk1: 25 Wohneinheiten, fertig gestellt bis 2011
- Kalkbreite Zürich, Baugenossenschaft Kalkbreite: 90 Wohnungen, fertig gestellt bis 2013
- Stöckacker Süd, Stadt Bern: 150 Wohnungen, fertig gestellt bis 2013
- La Fontenette Genf, Stiftung Emma Kammacher: 280 Wohnungen, fertig gestellt bis 2013
- Hunzikerareal Zürich, baugenossenschaft mehr als wohnen: 450 Wohnungen, fertig gestellt bis 2014
- Ecoquartier Lausanne, Stadt Lausanne: realisiert ab 2011

Ein weites Übungsfeld: Industriebranche Hunzikerareal

Leutschenbach ist das letzte grosse Entwicklungsgebiet der Stadt Zürich und ein Testlauf für die neue Wohnbaupolitik des Stadtrats. Die baugenossenschaft mehr als wohnen ist an dieser noch unbekanntem Wohnadresse hochwillkommen.

Wo die Stadt Zürich wächst, ziehen auch Wohnbaugenossenschaften ein. Als Ende der 1990er Jahre die grossen Industrieareale im nördlichen Stadtteil Oerlikon vielen grossen Neubausiedlungen wichen, haben die gemeinnützigen Bauträgerschaften ihrerseits komplett neue Adressen bezogen. Inzwischen hat sich das Wachstum weiter an den

Stadtrand hinaus, insbesondere nach Zürich-Affoltern und Seebach, verschoben. Seit 2006 sind alleine in Affoltern rund ein Dutzend neuer Wohnsiedlungen für über 3000 Personen entstanden. Und auch hier wurde bisher jede dritte neue Wohnung von einer gemeinnützigen Bauträgerschaft erstellt. Wenn es demnächst darum geht, die letzten grossen Flächen auf Zürcher Stadtboden zu überbauen, sind die Genossenschaften deshalb hoch willkommen, sich weiterhin an der Stadtentwicklung zu beteiligen. Demnächst kommt auf die Stadtzürcher Wohnbaugenossenschaften sogar eine Pionierrolle zu: An der praktisch unbewohnten Adresse



Aktueller Blick auf das Hunzikerareal Richtung Zentrum Oerlikon mit den alten Werkhallen und der Siedlung Andreaspark im Hintergrund.

Zürich-Leutschenbach, bislang nur als Standort des Schweizer Fernsehens bekannt, sollen die Gemeinnützigen an vorderster Front mithelfen, brach liegende Industriearale in attraktive und bezahlbare Wohnadressen umzuwandeln.

Wenig ausgeprägte Mischung

Die Dimensionen sind verlockend: Das innerstädtische Entwicklungsgebiet Leutschenbach — eingeklemmt zwischen Oerlikon, Seebach und Schwamendingen und an die grösste Neubausiedlung der Schweiz, dem Glattpark in Opfikon, angrenzend — ist gross genug, um dereinst mehrere Tausend neue Stadtbewohner aufzunehmen.

Der Wandel zur Wohngegend hat erst an wenigen Stellen begonnen. Noch ist dem Quartier ein wenig akzentuiertes Bild eigen: eine heterogene Mischung aus Alt und Neu, dem Nebeneinander von verlassenen Fabrikarealen und hoch glänzenden Geschäftsadressen, ergänzt mit den ersten Spuren von grossformatigen Wohnbauten und den letzten provisorischen Nischen für Wohnwagenbewohner. Ausserdem ist die öffentliche Grossinfrastruktur präsent: die Kehrlichtverbrennungsanlage Hagenholz sowie wichtige Zubringerrachsen für den motorisierten und den Schienenverkehr. Den baldigen Aufbruch von Zürich-Leutschenbach mit



Ansichten aus Zürich-Leutschenbach und Umgebung I: benachbartes Wohnquartier Auzelg.

dem schlafenden Dornröschen zu vergleichen, stimmt aber nur bedingt. Die zu erwartende Dynamik wird moderat ausfallen, zumal die Wachstumszone nur zum Teil wach geküsst werden soll. Gemäss Alex Martinovits, Projektleiter bei der Stadtentwicklung im Präsidialdepartement der Stadt Zürich, ist Leutschenbach zum Gebiet für Arbeiten und ergänzendem Wohnen erkoren. «Die Zahl der täglichen Pendler wird weiterhin überwiegen. 20'000 Arbeitsplätze wird es im Endausbau geben sowie neuer Wohnraum für 3000 bis 5000 Bewohner», formuliert Martinovits die mittelfristigen Planungsabsichten der Stadt.

Alt und Neu

Die Stadt ist in den letzten Jahren selber aktiv geworden und hat eine städtebauliche Entwicklungsvision entworfen. Grün Stadt Zürich eröffnete vor wenigen Monaten den Leutschenpark, inmitten von Bürohäusern, und hat mit der Begrünung des Riedgrabens begonnen. Entlang dem Bahndamm, welcher das Quartier gegen Süden abgrenzt, soll sich ein Naturgürtel zur Lunge und zum Naherholungsraum entwickeln. An die lang gezogene Grenze schliesst sich aber weiterhin das quartiertypische Mischmasch: Vom Bahnhof Oerlikon herkommend bilden die Sunrise-Zwillingstürme den Auftakt. Direkt daneben



Ansichten aus Zürich-Leutschenbach und Umgebung II: neues Wohn- und Business-Center Leutschentower.

ist ein drittes fast 100 Meter hohes Geschwisterhochhaus geplant. Aber auch das östliche Ende des Riedgrabens ist durch auffallende Bauten markiert: der Kamin der KVA Hagenholz sowie das neue Schulhaus Leutschenbach.

Der sechsstöckige Kubus aus Glas und Stahl darf als erstes architektonisches Wahrzeichen im aufbrechenden Quartier bezeichnet werden. Unmittelbar daneben soll nun eine weitere — auch in den sozialen und ökologischen Dimensionen überzeugende — Landmarke gesetzt werden: die Genossenschaftssiedlung «mehr als wohnen» auf dem rund drei Hektar grossen Hunzikerareal. Auf den ersten Blick beeindruckend die Dimensionen der neuen Wohnadresse: Geplant sind 450 Wohnungen für über 1000 Bewohnerinnen und Bewohner. Sie sollen ab 2014 einziehen können.

Beitrag zur neuen Identität

Derzeit haben sich auf dem Gelände wilde Blumen, Hausbesetzer und der Zirkus Chnopf provisorisch niedergelassen. Davor stand das ehemalige Werkgelände einer Betonelementefabrik knapp zwei Jahrzehnte leer. Mit der Genossenschaftssiedlung soll nun ein definitiver, lebhafter Beitrag an die unmittelbare Umgebung geleistet werden.

Denn daran knüpft vor allem auch die Stadt Zürich grosse Hoffnungen. «Die baugenossenschaft mehr als wohnen soll identitätsstiftend sein», sagt Behördenvertreter Alex Martinovits und begründet dies mit den sozialen Qualitäten und der positiven Ausstrahlung ins neue Wohnquartier.

Die Stadt hat grosses Interesse, Leutschenbach als attraktives Wohnquar-

Neue Leitlinien für die Zürcher Wohnbaupolitik

Der Stadtrat von Zürich besitzt exakte Vorstellungen, was den bezahlbaren Wohnraum betrifft. Im neuen Positionspapier zur Wohnpolitik (November 2009) wird betont, dass auch Berufstätige mit einem Bruttomonatslohn unter 5000 Franken zu berücksichtigen seien. Dieses Segment drohe unter die Räder des freien Wohnungsmarkts zu kommen. Um den soziale Verdrängungs- und Entmischungstendenzen entgegen zu treten, hat der Stadtrat unter anderen folgende Leitlinien festgesetzt:

- Den Anteil von Wohnungen für untere bis mittlere Einkommensschichten halten;
- die Anzahl der Wohnungen in der Hand von gemeinnützigen Trägern erhöhen (aktueller Anteil: 25%).

tier zu gestalten und das brach liegende Hunzikerareal dem Mittelstand schmackhaft zu machen. Grundsätzlich, weil die urbane Lebensidee wieder begehrt ist und der Platz für Familien knapp geworden ist (siehe Kasten «Wohnbaupolitik»). Ortsspezifisch, weil die Infrastruktur im Quartier sowie die Versorgung für den Alltagsbedarf dringend verbessert werden müssen.

Kitt für umliegende Wohngegenden

Gemäss Martinovits soll sich die genossenschaftliche Wohninsel zwar eigenständig geben, aber der Grad der möglichen Autonomie bleibt beschränkt: Das Zentrum von Oerlikon ist mit dem Bus, mit dem Fahrrad und auch zu Fuss in wenigen Minuten gut zu erreichen. Und zusätzlich wünscht sich die Stadt an der nahen Grenze zum Glattpark ein weiteres Versorgungszentrum für das nördliche Quartier.

In der städtebaulichen «Vision Leutschenbach» wird der erste Eindruck bestätigt. Die benachbarten Wohnlagen in Schwamendingen und Seebach brauchen positive Impulse. Das Hunzikerareal soll so zur Andockstelle und zum sozialen Treiber für die gesamte Umgebung werden, ohne dafür Bestehendes zu verdrängen. Stadtentwickler Martinovits denkt etwa auch an das

stadtauswärts folgende Wohnquartier «Auzelg», welches aufgrund der sozialen Bewohnerstruktur zu den ärmsten Gegenden der Stadt Zürich zählt. «Zusammen mit dem neuen Schulhaus kann die Genossenschaftssiedlung den wichtigen Kitt für das gesamte Wohngebiet bilden», sagt Alex Martinovits.

Noch ist das Hunzikerareal nicht überbaut, schon denkt die Stadt an weitere Standorte für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Inskünftig frei werdende Areale in Leutschenbach sollen ebenfalls Baugenossenschaften angeboten werden. Im Falle, dass die gemeinnützigen Bauträgerschaften konstantes Interesse zeigen, dürften ihre eigenen Entwicklungsperspektiven günstig sein. Die Stadt besitzt im Leutschenbach weiterhin grosszügige Landreserven. ■

Grüne Mitte im urbanen Entwicklungsgebiet: der neue Leutschenbachpark.

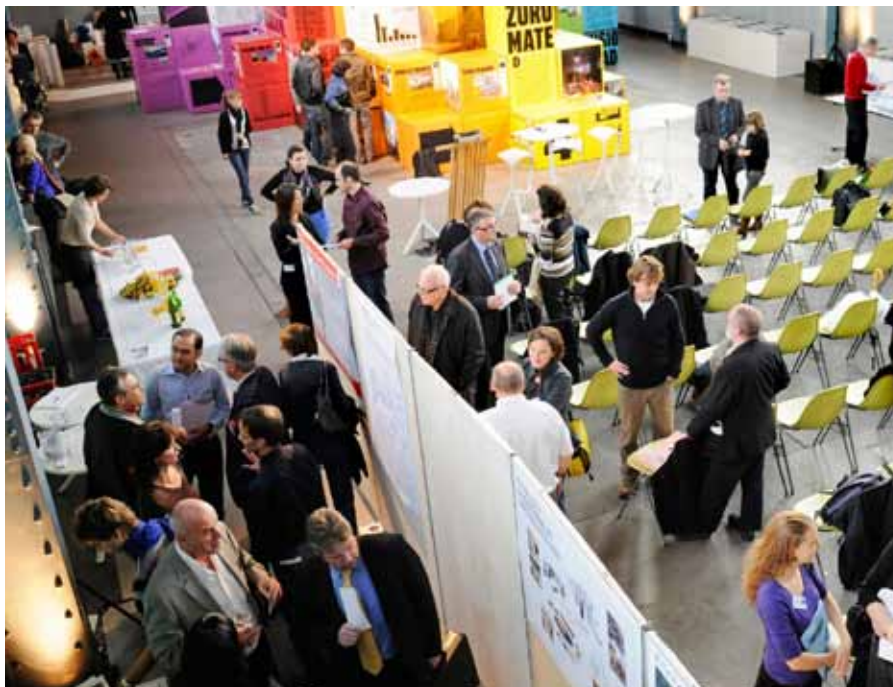


Themengruppen und Echoräume

Vorgängig zum Architekturwettbewerb und auch begleitend zur Überarbeitung des Projekts war die Genossenschaftsbasis eingeladen, sich aktiv an der Grundidee und am Entwicklungsprozess für die Überbauung auf dem Hunzikerareal zu beteiligen.

Die baugenossenschaft mehr als wohnen wurde Anfang 2008 offiziell gegründet. Die Genossenschaft erhielt anfänglich Struktur, welche neuartige partizipative Elemente beinhaltet. Dafür wurden themenspezifische Arbeits-

gruppen ins Leben gerufen, in welchen sich die Genossenschaftsbasis über die Nutzung, Ökologie, Ökonomie und Technologie der neuen Siedlung Gedanken machen konnte. Die Themengruppen haben sich aktiv an der Ideensammlung beteiligt und stellen eine wichtige Informations- und Diskussionsplattform dar. Wie gut und rege dies bisher genutzt worden ist, zeigte sich zum Beispiel an der Generalversammlung 2010, welche – dank gut informierter Teilnehmer und bereinigter Traktanden – praktisch diskussionslos über die Bühne gebracht werden konnte.



Ansicht aus dem Markt der Ideen im November 2009).

Meilensteine im bisherigen Entwicklungs- und Partizipationsprozess	
2007	Jubiläum 100 Jahre Wohnbaugenossenschaften
5. Dezember 2007	Gründung baugenossenschaft mehr als wohnen; Konstitution von Vorstand und Geschäftsleitung
31. Januar 2008	Mitglieder-Workshop und Bildung der Themengruppen «Nutzung», «Ökonomie», «Ökologie», «Technologie» sowie der Fachgruppe «Eigentum»
17. Mai 2008	1. Echoraum «Stand der Dinge»
2. Juli 2008	Offener Workshop der Themengruppe «Ökonomie»: «Kostenreduktion im gemeinnützigen Wohnungsbau»
13. Oktober 2008	Ausschreibung des Architekturwettbewerbs
7. November 2008	1. Informationsversammlung für die Genossenschaftsmitglieder
13. Februar 2009	Abgabetermin für den Architekturwettbewerb und anschliessende Juryierung
14. März 2009	2. Echoraum «Architekturwettbewerb»
30. März 2009	Entscheid Preisgericht
5. Mai 2009	Workshop «Architekturwettbewerb»; Start der Dialogphase mit sechs Planer-Workshops
19. Juni 2009	1. Generalversammlung
19. September 2009	3. Echoraum: Feedback und Input zu den Gewinnerprojekten des Architekturwettbewerbs
24. September 2009	Abschluss Dialogphase und Projektüberarbeitung
12. November 2009	Workshop «Markt der Ideen»: Präsentation von Ideen, Technologien und Konzepten
3. Februar 2010	Übergabe des Projekts an Stadtrat; Antrag für den Baurechtsvertrag an den Gemeinderat Stadt Zürich
30. März 2010	4. Echoraum: Informationen zu den Themen «nachhaltiges Bauen / Gebäudetechnik / Energie»
April 2010	Start des Vorprojekts
14. Juli 2010	Baurechtsvertrag: Genehmigung im Gemeinderat
Herbst 2010	Abschluss des Vorprojekts für die Übergabe an Totalunternehmer

Chronologischer Ablauf im bisherigen Entwicklungs- und Partizipationsprozess.

Bisherige Meilensteine
im Entwicklungs- und
Partizipationsprozess.

Ablauf Entwicklungs- und Partizipationsprozess «baugenossenschaft mehr als wohnen»							
	2007	1. Semester 2008	2. Semester 2008	1. Semester 2009	2. Semester 2009	1. Semester 2010	2. Semester 2010
Baugenossenschaft	Gründung	Konstitution: GL, Vorstand, Baukommissionen		1. Informations- versammlung	1. General- versammlung		2. General- versammlung
AGs Nutzung, Ökonomie, Ökologie, Technologie		Monatliche Arbeitssitzungen					
Echoräume (ER)		1. ER: Ideen und Konzepte	2. ER: Projekt- wettbewerb	3. ER: Sieger- projekte	Markt der Ideen	4. / 5. ER: Energie und Technik	
Projekt Hunzikerareal			Wettbewerbs- programm		Baurechtsvertrag mit Stadt Zürich		Ausschreibung- Totalunternehmer
Planung		Architektur- wettbewerb		Juryent- scheid	Dialogphase mit Architektur-Workshops		Beginn Vorprojektierung

 Sitzungen, Termine

Aus den Diskussionen in den einzelnen Themengruppen entstanden zum einen wesentliche Inputs für das Wettbewerbsprogramm und zum anderen unabhängig vom Planungsprozess eigenständige Ideen für das künftige Leben in der Genossenschaftssiedlung.

Diese sogenannten Echoräume sind eine wichtige Plattform, um den Austausch von Ideen mit der Basis, den Entscheidungsträgern der Genossenschaft sowie den Planern zu pflegen. Hier tauschen sich die Themengruppen untereinander und mit den Gremien der

Ablauf der Echoräume

Die einzelnen Echoräume sind jeweils ähnlich abgelaufen: Meistens begannen sie mit einer fachlichen Inputpräsentation vor dem Plenum. Dann folgten Workshops und zum Abschluss eine Zusammenfassung der Gruppendiskussionen. Die Anlässe wurden von einem externen Moderator (siehe Seite 28) geleitet, welcher am Schluss jeweils eine Art Fazit zog. Meistens hielt Präsident Peter Schmid das Abschlussvotum. Inhaltlich wurden eigene Ideen diskutiert respektive die Architekturprojekte begutachtet und dazu Feedbacks abgegeben.

baugenossenschaft mehr als wohnen aus und treten auch mit den Architekten und Planern in direkten Kontakt.

Seit der Gründung der baugenossenschaft mehr als wohnen zu Beginn des Jahres 2008 fanden vier Echoräume mit unterschiedlichen Schwerpunkten statt:

- 1. Echoraum: Präsentation der Ideen aus den Themengruppen Nutzung, Ökonomie, Ökologie und Technologie
- 2. Echoraum: Begutachtung der Wettbewerbsbeiträge vor dem Jury-Entscheid
- 3. Echoraum: Diskussion der vier Gewinnerbeiträge aus dem Architekturwettbewerb
- 4. Echoraum: Diskussion über Nachhaltigkeit, insbesondere Energieversorgung, Gebäudestandards und Haustechnik

Das Partizipationsmodell mit den Themengruppen und der Themenkonferenz wurde vor Beginn des Vorprojekts (Juni 2010) revidiert. Die einzelnen Gruppen wurden aufgelöst. In den folgenden Phasen sollen spezifische Fragen von kleineren Arbeitsgruppen aus der Genossenschaftsbasis bearbeitet werden können. Überdies wird inskünftig eine Phase vorbereitet, in der niederschwellige Partizipationsformen für Wohninteressierte angeboten werden können.

Zusammenschluss der Wohnbaugenossenschaften

Die baugenossenschaft mehr als wohnen (bg maw) wird von rund 50 Zürcher Wohnbaugenossenschaften getragen; zu den Mitglieder gehören ausserdem Stiftungen, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW sowie Einzelpersonen an. Die Genossenschaft wird von einer Geschäftsleitung und einem Vorstand mit 13 VertreterInnen einzelner Genossenschaften geführt. Begleitet wird der Realisierungsprozess (inklusive Architekturwettbewerb) von der Baukommission. Die Geschäftsleitung umfasst anfänglich vier Mitglieder. Aktuell sind darin folgende Personen vertreten:

- Peter Schmid, Präsident bg maw; zudem Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ und Präsident der SVW Sektion Zürich;
- Andreas Hofer, Projektleitung Bau, zudem Gründungsmitglied Kraftwerk1;
- Monika Sprecher, Leitung Betrieb und Geschäftsstelle. ■

Ansicht aus der über-
wachsenen Brache auf
das neue Schulhaus
Leutschenbach.



«Zwischen Sozialutopie und Buchhaltung»



Richard Wolff ist Geograf, Experte für Fragen der Stadtentwicklung und Organisationsberater sowie Dozent an der ZHAW.

Andreas Hofer, Architekt mit eigenem Büro, Projektleiter Bau der baugenossenschaft mehr als wohnen und Gründungsmitglied von Kraftwerk 1

Ein Gespräch über Gesprächsdisziplin, die Grenzen des partizipativen Verfahrens sowie das Erbe der 1980er Jahre mit Richard Wolff, Moderator an den Echoräumen und mit Andreas Hofer, Projektleitung Bau.

Welche Funktion haben die Beteiligten an den Echoräumen lieber wahrgenommen: die Kontrolle und Kommentieren des Entwicklungsprozesses oder das Entwerfen eigener, neuer Ideen?

Richard Wolff: Es waren mehrere Aspekte gleichzeitig, welche den Nutzen dieser Veranstaltungen offensichtlich ausmachen: Zum einen haben sie für die einzelnen Arbeitsgruppen informativen Charakter erhalten. Es galt die thematischen Diskussionen untereinander abzustimmen. Zum andern waren zusätzliche Inputs und Ideen immer willkommen. Sehr viele Wünsche sind tatsächlich aufgenommen worden und werden im Rahmen des Möglichen in das Projekt einfließen. Zu guter Letzt hat sich ebenso gezeigt, dass der Echoraum einem Stimmungsbarometer gleicht und als Empfehlungsorgan dienen kann. Die Kontrollfunktion spielt darin zweifellos eine wichtige Rolle. Das ebenso wichtige Motiv für die Echoräume ist aber organisatorischer Art:

Es geht darum, die Vorstandsarbeit gegenüber der Basis besser abzusichern. Er wird zu einer Generalversammlung, in welcher die Gewaltentrennung bewusst verwischt werden darf. In den Echoräumen teilgenommen haben nicht nur Mitglieder aus den Themengruppen, sondern auch weitere, sonst nirgends eingebundene Genossenschaftsmitglieder.

Wie aber verhält es sich mit der Entscheidungsbefugnis im Echoraum. Wie stark kann die Basis schliesslich mitbestimmen?

Andreas Hofer: Ein Echoraum dient ganz klar der Mitsprache, aber nicht der Mitbestimmung. Der Vorstand gibt die Entscheidungsverantwortung nicht ab, weil nur dieses Gremium die zeitliche und professionelle Betreuung des Projekts gewährleisten kann. Ein Laiengremium wäre dafür nur begrenzt tauglich. Für den Vorstand ist der Echoraum jedoch ein idealer Anlass, um die wichtigen Fragen mit der Basis kontinuierlich auszuhandeln. Es hat sich bisher gezeigt, dass grundlegende Kritik ausgeblieben ist.

Wie ist die Interessensvertretung bisher erfolgt? Werden Einzelinteressen hartnäckig verfolgt, oder sogar Koalitionen geschmiedet?

Wolff: Wir verstehen uns als Konsensgremium. Anträge werden einstimmig empfohlen. Und meines Wissens wurde keine einzige Abstimmung durchgeführt. Die Argumente sollen gegenüber dem Vorstand eine wesentliche Rolle spielen. Für diesen wiederum war das Feedback aus den Echoräumen wichtig, um das Projekt, auch gegenüber den Planern und Architekten, voranzutreiben.

Meine eigenen Beobachtungen haben gezeigt, dass die Diskussionen rege genutzt und in einem geordneten Rahmen geführt worden sind. Welche Erfahrungen haben Sie als Moderator gemacht?

Wolff: Die Diskussionen wurden tatsächlich äusserst konstruktiv geführt. Die Beteiligten haben aufmerksam und diszipliniert diskutiert. Zudem waren alle jeweils sehr gut vorbereitet. Alle wussten immer, worüber gesprochen wird. Es ist bisher vorbildlich gelaufen und auf eine starke Resonanz gestossen. Die Beteiligung war zu Beginn mit rund 60 Personen sehr gross. Im Grossen und Ganzen habe ich als Moderator das Gefühl bekommen, das partizipative Verfahren funktioniert. Kritik wurde selbstverständlich auch angebracht...

Am Projekt oder an der Organisation?

Wolff: Die Einwände haben sich auf das Verfahren bezogen. Bemängelt wurde etwa das enge Zeitkorsett, welches für die umfassenden Diskussionen zur Verfügung stand. Ein Problem wäre es aber auch gewesen, den Aufwand für die vielen ehrenamtlich Beteiligten zu erhöhen. Jetzt schon mussten zu Beginn ganze Samstage dafür geopfert werden. Wir haben bei der Organisation der Anlässe laufend dazu gelernt, und das Vorgehen immer wieder angepasst. So haben wir den Echoraum von einem ganzen erst auf einen halben Tag und zuletzt auf einen einzigen Abend gekürzt.

Wie sind die Sachkompetenz der Beteiligten und die Relevanz der Diskussionen zu beurteilen?

Wolff: Der Sachverstand ist enorm. Formell waren die Echoräume und die Themengruppen als Laiengremien gedacht, trotzdem ist von selber eine professionelle Komponente daraus entstanden. Auch genossenschaftsintern haben sich Umwelt- und Energiespezialisten und Finanz- und Verwaltungsprofis an den Diskussionen beteiligt. Und in Bezug zum gemeinschaftlichem Wohnen und der Sozialkompetenz besitzen auch die so genannten Laien vertiefere Alltagskenntnisse als die meisten

Experten. Es ist eine grundlegende Erkenntnis aus solchen Partizipationsprozessen, dass vor allem Leute aus dem Mittelstand vertreten sind, welche sich artikulieren können und in der Regel gut gebildet oder überdurchschnittlich qualifiziert sind.

Inwiefern waren die Beteiligten fachlich trotzdem überfordert?

Wolff: Bei der Diskussion über die Beiträge des Architekturwettbewerbs waren die meisten Anwesenden sicherlich überfordert. Sachgerecht diskutiert werden konnte darüber eigentlich nicht. Die Teilnehmer haben selber darauf aufmerksam gemacht. Doch das sind die Grundfragen in einem solchen Partizipationsprozess: Welche Themen sind diskutier- und verhandelbar? Welche Inputs und Ideen sollen überhaupt eingebracht werden?

Besteht da nicht die Gefahr, dass zu vieles unberücksichtigt bleibt und damit eine gewisse Frustration provoziert?

Wolff: Wie gesagt, die Teilnehmer haben selber immer wieder auf die eigenen Grenzen ihres Fachwissens hingewiesen. Zudem habe ich bei den Moderationen immer wieder betont: Es kann sein, dass die Diskussionsteilneh-

mer ohne Resultate nach Hause gehen. Wir machen etwas Neues und ein Frustrationspotenzial ist vorhanden. Die Bereitschaft, an einer sozialen Innovation und diesem Lernprozess teilzunehmen, muss deshalb vorhanden sein.

Andreas Hofer: Es liegt am Vorstand, auf die spezifischen Spielräume in den jeweiligen Diskussionen hinzuweisen und glaubhaft zu vertreten, welche Fragen relevant sind oder klarzustellen, welche Ideen zu früh oder zu spät kommen. Die bisherige Erfahrung mit dem Partizipationsprozess zeigt, dass die Basis damit umzugehen weiss. Wir diskutieren innerhalb der baugenossenschaft mehr als wohnen aber nicht nur über die 450 Wohnungen auf dem Hunzikerareal. Das ganze Projekt steht in einem grösseren Kontext. Unsere Rückverankerung im gesamten Genossenschaftswesen ist enorm wichtig. Was wir nun lernen, soll wenn schon nicht auf dem Hunzikerareal, so bei weiteren folgenden genossenschaftlichen Projekten umgesetzt oder ausprobiert werden.

Die Resonanz war am Anfang gut. Hat sich diese hohe Beteiligung auf konstantem Niveau weitergezogen?

Wolff: Nicht ganz; die Beteiligung an den Echoräumen war rückläufig. Über

die Gründe kann ich nur Hypothesen anstellen: Entweder wurden die gebotenen Einflussmöglichkeiten als zu gering eingeschätzt oder das Projekt hat von Anfang an überzeugt. Meine Erfahrung als Moderator zeigt aber auch: Die Freiwilligkeit stösst schnell an Belastungsgrenzen, weshalb sich einige aus Überlastung zurückgezogen haben könnten.

Wenn wir die grosse Zahl der Beteiligten und den Reichtum der eingebrachten Ideen betrachten: Kann das zu viel sein? Oder ist im Gegenteil viel zu sehr auf mögliche Sachzwänge geachtet worden?

Wolff: Der Kreis der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, welcher sich in den Echoräumen gefunden hat, zeichnet sich durch eine – positiv wahrgenommene – blühende Phantasie aus. Die Ideen gehen weit, was die Qualität und der Innovation dieses Projekts förderlich ist. Grenzen werden ausgelotet und sogar überschritten. Eine Selbstzensur oder Eigenbeschränkung gibt es kaum. Und wenn, werden auch die möglichen Einwände selber

zur Sprache gebracht. Die Diskussionen haben das gesamte Spektrum aufgezeigt zwischen grosser Sozialutopie und knallharter Buchhalterei. Aber Bodenhaftung und abgehobene Ansichten haben sich die Waage gehalten.

Waren in den Themengruppen und Echoräumen alle Interessen präsent oder sind einzelne Aspekte für die Entwicklung der Siedlung vergessen gegangen?

Wolff: Wir haben im Laufe der Diskussionen beispielsweise gemerkt, dass die Kinder bisher keine eigene Stimme erhalten haben. Das trifft zum Teil auch zu für das Einbinden älterer Menschen sowie für die soziale Unterschicht und die Migrantinnen. Nur: Die angesprochenen Kreise sind oft von sich aus nicht in der Lage, sich Gehör zu verschaffen. Die Genossenschaft muss deshalb von sich aus politische Entscheide treffen, wie gross die jeweiligen Bewohneranteile sein sollen. Das heisst, es gälte deren Interessensvertreter beziehungsweise deren Organisationen vermehrt aktiv einzubinden.

«Was wir nun lernen, soll wenn nicht auf dem Hunklerareal, so bei weiteren genossenschaftlichen Projekten umgesetzt werden.»

Andreas Hofer

Üblicherweise darf ein Genossenschaftsmitglied seine Stimme zu einem fixfertig ausgearbeiteten Bauvorhaben abgeben. Hier ist seine Meinung schon von Anfang gefragt. Wie einzigartig ist die Beteiligung der Genossenschaftsbasis bei mehr als wohnen?

Wolff: Es ist sicher eine spezielle Konstellation, auf welche wir hier treffen. Relativ innovativ ist, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt – noch vor der Realisierung und bevor die Architekten ihre Arbeit überhaupt aufgenommen haben – einbezogen werden. Die Beteiligten konnten so ihre Bedürfnisse, Wünsche oder Phantasien für den künftigen Wohnort frei formulieren. Für die spätere Siedlung bildet dies ein erster Teil der Vernetzungs- und Gemeinschaftsarbeit. Personell kann sich daraus ein Kern bilden, welcher den Betrieb der Siedlung beispielsweise in einer Quartierkommission mittragen kann. Trotz dem aktuellen Engagement hat die Beteiligung in den verschiedenen Gremien für die Basis aber nichts Verpflichtendes: Der Entwicklungs- und Planungsprozess läuft über so viele Jahre, dass es schwierig wird, sich jetzt schon zu entscheiden, tatsächlich dort selber einzuziehen.

Hofer: Es scheint gelungen, die Basis aus den einzelnen Genossenschaften am Entwicklungsprozess zu beteiligen. Es sind sehr viele zentrale Inputs gekommen; ein grosser Teil des Raumprogramms beispielsweise. Daneben ist es für den Lernprozess wichtig, dass sich die Ideen via Echoräume und Themengruppen bis zu allen beteiligten Baugenossenschaften hinaus ausbreiten und von Letzteren selber fortgesetzt werden können.

Wolff: Wir haben in diesem Prozess, nicht wie vielfach üblich, eine Idee top-down entworfen, sondern von unten nach oben. Ausgangspunkt dieser Planung sind die von der Basis von Anfang an eingebrachten Alltagsbedürfnisse für ein Haus respektive die ganze Siedlung. Für die Genossenschaftsbewegung zeigt sich zudem: mehr als wohnen basiert auf einer einmaligen Allianz aus vielen Genossenschaften.

Ist der Partizipationsprozess folglich nachahmenswert?

Wolff: Ich würde empfehlen, das Partizipationsverfahren zu wiederholen aber in angepasster Form. Für ein nächstes Projekt wäre der Aufwand zu reduzieren. Und statt grosser Gremien wären kleinere Jurys zu bilden. Und zudem ist es wichtig, dass die beigezogenen

Fachleute keine sturen Technokraten sind, sondern das ganzheitlich konzipierte Vorhaben im Blick behalten. Wir befinden uns mit diesem Verfahren ganz zuvorderst, wenn wir die Wohnraumentwicklung inhaltlich weiter prägen wollen. Denn die inhaltlichen Diskussionen in den Echoräumen haben etwa viele Themen, Grundzüge und Merkmale aus den politischen Debatten der 1980er Jahre erkennen lassen. Hier ist ein Kreis von Leuten zusammen gekommen, welcher damit gross geworden ist. Nun geht es endlich an die Umsetzung der Ideen.

Richard Wolff, Sie sind nicht nur Moderator sondern beschäftigen sich beruflich ebenfalls mit der Stadtplanung. Insofern sind Sie auch als Fachperson gefragt: Welche neue Ideen für die Ausgestaltung von nachhaltigen Wohnsiedlungen hat das Partizipationsmodell hervorgebracht?
Wolff: Ein grundlegendes Fazit sollte sein: Die Entwicklung und Realisierung nachhaltiger Konzepte darf keine rein technokratische Angelegenheit sein, sondern hat sich ebenso mit sozialen Beteiligungsfragen zu befassen. Das

künftige Leben in einer nachhaltigen Siedlung muss von den bereits im Vorfeld einbezogenen Beteiligten getragen sein. Bei den Diskussionen in den Echoräumen kam eine einzigartige Kumulation von progressiven Ideen zur Sprache,

«Wir machen etwas Neues und ein Frustrationspotential ist vorhanden.»

Richard Wolff

zum Beispiel zur Selbstbestimmung, Autonomie, Feminismus, Ökologie und Energiefragen. Eventuell werden einige die-

ser Diskussionen dereinst Mainstream für den künftigen Wohnungsbau. Genauso wie kommerzielle Projekte heute schon gemeinschaftliche Anliegen aufnehmen oder energetische Aspekte berücksichtigen, wie es bislang den Baugenossenschaften vorbehalten schien. Was sich bisher in diesem Prozess auch gezeigt hat: Die Genossenschaften sind weder konservativ, kleinbürgerlich noch altbacken sondern offen für Neues. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist derzeit sicher en vogue. Was deshalb eine grosse Herausforderung für die Stadt Zürich ist: Es findet aktuell ein riesiges Gerangel um die letzten freien Flächen statt; hier sollten eindeutig mehr Möglichkeiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau geboten werden. ■

Architekturwettbewerb: Städtebau und Einzelgebäude getrennt

Der Projektwettbewerb für die Siedlung der baugenossenschaft mehr als wohnen hat mehrere Gewinner. Aus den 25 eingereichten Arbeiten wurden im Frühling 2009 ein Siegerteam für das Städtebau- und Siedlungskonzept sowie drei Preisträger für das exemplarische Wohnkonzept erkoren.

Die Aufteilung der Wettbewerbsbeiträge auf die zwei Massstabsebenen Siedlung und Einzelgebäude darf als einzigartig betrachtet werden. «Der städtebauliche Entwurf musste so robust sein, um eine Aufteilung in verschiedene Baufelder und die Realisierung durch verschiedene Projektierungsteams zu ermöglichen», heisst es im Jurybericht. Das Projekt Fellini von futurafrosch/DUPLEX-Architekten erfüllt diese Anforderung in hohem Masse. Der städtebauliche Ansatz sei hier auf innovative Art und Weise im Innern der dicht zueinander gesetzten Einzelgebäude weitergezogen worden, so die Jury. «Gleichzeitig entsteht ein dichtes Stück Stadt, dem man eine Wirkung auf die übrige Umgebung durchaus zutraut.»

Gemeinsame Überarbeitung

Dies war im Wettbewerb verlangt: Gesucht waren Wohnmodelle, welche die

Vielfältigkeit und demografische Entwicklung der modernen Gesellschaft berücksichtigen. Gleichzeitig wurde der Anspruch postuliert, die Siedlung solle mit Infrastruktur und Arbeitsflächen einen Beitrag zur Transformation des noch stark von gewerblichen Nutzungen geprägten Standortquartiers leisten. Ein weiteres wichtiges Stichwort ist die 2000-Watt-Gesellschaft als Richtlinie für die energetische Ausgestaltung der Gebäude und das sparsame Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzer.

Durchgeführt wurde der selektive Projektwettbewerb, wie bei Genossenschaftssiedlungen in der Stadt Zürich üblich, durch das Amt für Hochbauten (AHB). Anfänglich war nur ein Baufeld mit 9 Einzelgebäuden geplant. Nach Wettbewerbsabschluss erweiterte die Stadt den Standort für den Baurechts-

Vier Siegerteams

Städtebau

■ futurafrosch/DUPLEX-Architekten, Zürich; www.futurafrosch.org

Haustypologie

■ Müller Sigrist Architekten Zürich, www.muellersigrist.ch

■ Miroslav šik Architekten Zürich, www.miroslavsik.ch;

■ poolarchitekten Zürich, www.poolarch.ch



Städtebauliches
Siegerprojekt Fellini
(Wettbewerbsperimeter):
und Situation (links)
Modellansicht (unten).



vertrag gegen Osten. Dadurch wurden während der Ausarbeitung des Vorprojekts bis zu 14 Häuser geplant. Aktuell umfasst das Planungsprojekt (Stand Sommer 2010) jedoch 13 Einzelhäuser.

Im Rahmen der systematischen Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge fand eine ökologische und ökonomische Beurteilung durch die AHB-Fachstelle «Nachhaltiges Bauen» statt. Die Resultate dieser standardisierten Wettbewerbskalkulation (u.a. zur Überprüfung der Kosten und der Primärenergiebilanz) wurden für die Abwägung der Jury beigezogen. Allfällige negative Resultate bilden jedoch, wie bei städtischen Wettbewerben üblich, keine zwingenden Ausschlusskriterien. Demgegenüber sind Projekte mit guten Noten in der Wettbewerbskalkulation nicht automatisch ausgelobt worden.

Feedback zu den Projekten

Für die Weiterbearbeitung der insgesamt vier Projekte wurde der städtebauliche Vorschlag von futurafrosch/DUPLEX-Architekten streng belassen. Die weiteren ausgewählten Architekturprojekte werden daher in diese Matrix eingefügt: Diese wird geprägt durch grosse Volumen der 14 Einzelgebäude, die einen städtischen Platz definieren und das Quartier über Strassen- und

Gassenräumen mit den umliegenden Gebieten verweben. Die Voraussetzungen für das gemeinsame Erarbeiten eines Vorprojekts wurden in einer Dialogphase geschaffen. Die vier siegreichen Architekturbüros haben dabei sechs Workshops bestritten, welche vor allem für Inputs, den Austausch und dem gegenseitigen Feedback dienen.

Ein bemerkenswertes Feedback zu den Beiträgen im Architekturwettbewerb ergaben die Diskussionen in den Echoräumen 2 und 3. Dabei wurde das Herausragende bezüglich der Wohnungstypen und der Architektur positiv anerkannt. Hingegen wurden folgende Aspekte an den ausgewählten Projekten bemängelt: Wirtschaftliches Bauen sei zu wenig thematisiert worden. Auch ökologische Kriterien würden zu wenig berücksichtigt. Und innovative Konzepte für die Solararchitektur hätten beispielsweise komplett gefehlt. ■



Siegerteams bei den Wohnkonzepten: Die ursprünglichen Wettbewerbsprojekte (von oben nach unten): Müller Sigrüst, pool Architekten, Miroslav Sik.

Masterplan: Ein Quartier, keine Siedlung

Charakteristisch für das städtebauliche Konzept ist die Weite und die Dichte; die Einzelhäuser sind mehr als nur die Reproduktion eines gewählten Typs.

Gemäss dem Siegerprojekt «Fellini» wird ein Quartier mit Zentrum und Rückzugsmöglichkeiten geplant. Das Verhältnis von Weite und Dichte wird derart konzipiert, das sich der Stadtraum zwischen den Einzelhäusern zu einer Sequenz von Wegen und Plätzen verbindet. Die Gemeinsamkeit der einzelnen Häuser muss in der Erscheinung aufeinander abgestimmt werden. Bezeichnend ist zudem das identische Muster respektive die clusterähnliche Anordnung im Städtebau sowie in Bezug auf die Wohnungsgrundrisse im

Innern der Gebäude. Weitere charakteristische Details sind:

- Die Sockelnutzung in den Erdgeschossen ist auf Angebote und Sondernutzungen für die ganze Siedlung wie z. B. die Rezeption, das Siedlungsrestaurant oder einen ursprünglich diskutierten Wellnessbereich ausgerichtet.
- Private Nutzungen liegen im Hochparterre oder höher. Die Eingänge für die Wohnnutzungen werden an die Seitenstrassen gelegt.
- Die Erschliessungswege ermöglichen Verbindungen durch das ganze Quartier.
- Die grosse Zahl der Veloabstellplätze im Parterre nimmt offensichtlich viel Platz in Anspruch und muss in der Detailplanung besonders aufmerksam umgesetzt werden.

Quartiersituation mit den ursprünglich geplanten 14 Einzelhäusern; Farben kennzeichnen die Zuteilung unter den Architektenteams:
rot: futurafrosch/DUPLEX
orange: M. Sik
gelb: Müller Sigrist
grün: pool Architekten



Same same, but different

Zum architektonischen Standortmerkmal der Überbauung gehören die 14 Einzelhäuser mit unterschiedlich kompakten Formen und durchwegs tiefen Grundrissen (30 bis 35 Meter). Sie sind zwischen 4 und 8 Etagen hoch. Nebenräume werden statt im Keller im Kern der einzelnen Wohngeschosse platziert, um die tiefen Grundrisse besser zu organisieren. Damit ist die Hoffnung verbunden, auf teure Untergeschosse zu verzichten und graue Energie einzusparen. Das Management der Abstellflächen für Velos, Kinderwagen etc. ist aber noch nicht entworfen, was unter anderem auch die Räumlichkeiten im Erdgeschoss betrifft.

Der genetische Fingerabdruck der Gebäude entspricht dem Prinzip: «same same but different». Einzelne Häuser können als variable, aber miteinander verwandte Typen gestaltet werden. Andere wiederum sind sehr spezifisch auf die unterschiedlichen Nutzungen ausgerichtet. So sind auf den oberen Etagen kammerartige Wohnlandschaften mit bis drei geschossigen Gross-WGs, Satellitenwohnungen, Gästezimmern oder separat vermieteten Einzelräumen aufzunehmen.

Aussagen der vier Architektenteams

Innovationsgrad

Als innovativ wird kein einzelnes Architekturelement sondern das Zusammenspiel von hohen räumlichen Qualitäten – darunter zweigeschossige Wohnungspartien, tiefe Grundrisse, überhöhte Wohnräume – mit derart strengen Vorgaben bei Kosten und Energieeffizienz bezeichnet. Zum Qualitätsmerkmal der Architektur an diesem Standort wird deshalb das kompromisslose Kombinieren: Die hohe urbane und architektonische Gestaltungsqualität ist für die soziale Durchmischung, den zeitgenössischen Wohnkomfort und in Bezug auf die Nachhaltigkeitskriterien fit zu machen, dies bei geringen Baukosten. Der einzigartige Realitätstest stehe aber noch aus, haben die Architekten in der Dialogphase betont.

Spätere, in den Workshops entstandene Ideen

Inhaltlich haben die Workshops und der Dialog zwischen Architekten, Bauherrschaft und den externen Beratern die Integration der Wohnkonzepte in das städtebauliche Prinzip und das Angleichen der unterschiedlichen Hausprojekte gefördert. Die orthogonalen Gebäude erhielten eine trapezförmige Gestalt und die Wohnungsentwürfe wurde auf die spezielle Gebäudetiefe angepasst. Im Gegenzug wurden einzelne Häuser auf bestimmte Wohnungstypologien und Wohnformen spezialisiert. Das Raumprogramm wurde so auf die Häuser verteilt, dass nicht jedes Haus alle Wohnungen des breiten Spektrums abdecken muss. Die Projektleitung hat aus ökonomischen Gründen darauf hingewirkt, wenn möglich Regelgeschosse einzuführen.

Innenleben der Gebäude

Das Innenleben der einzelnen Gebäude ist mehrheitlich zwiebelförmig bis zur dunkleren Mittelzone angeordnet: ganz aussen liegen die Wohn- und Schlafbereiche; es folgt gegen innen ein Ring aus Wohnungseingängen, Sanitärräumen, Abstell- und Waschräumen und mittendrin folgen zentral von oben belichtete Treppen und Lifeintritte. In den von zwei Seiten belichteten Hausecken werden häufig gemeinschaftlich genutzte Wohnräume, Küchen oder eine Loggia platziert. Den Häusern gemeinsam sind somit Wohnungen, welche übers Eck angeordnet sind, sowie

Rücksprünge in der Fassade für die Erhöhung des Tageslichteinfalls (Haus G). Alle Wohnungen sind behindertengerecht und barrierefrei auszugestalten. Die meisten Häuser beinhalten einen breiten Mix von mehrheitlich 2,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen.

An den Grundrissen der Einzelhäuser sind die spezifischen Wohnformen kaum ablesbar: So wurde durch das Siegerprojekt nachgewiesen, dass das Satellitenkonzept in normale Wohnungen unterteilt werden kann. Auch die wenigen mehrgeschossigen Wohngemeinschaften (Haus G resp. K) beste-

Einzelhaus A



Architektur: futurafrosch/DUPLEX
Spezialität: Clusterwohnungen
Beschreibung: Satellitenwohnungen unterschiedlicher Grössen

Einzelhaus B



Architektur: Miroslav Sik
Spezialität: Standardwohnungen (2,5- bis 5,5-Ziwhg.)
Beschreibung: ursprünglich für Wohneigentum vorgesehen

Beschreibung der Einzelhäuser A bis N;
Planungsstand: Ende der Dialogphase vor Erarbeitung des Vorprojekts.

hen aus Normalwohnungen und können wieder in solche unterteilt werden.

Weitere wichtige Gestaltungsmerkmale für die Architektur der einzelnen Gebäude kümmern sich um die Erhöhung des Tageslichteinfalls, etwa durch überhöhte oder zweigeschossige Räume und Wohnungspartien, sowie mit dem Öffnen der Fassaden. Eine Besonderheit soll die Realisierung eines vertikalen Gartens im Haus E werden. Dabei handelt es sich um ein gemeinschaftlich nutzbares Balkonsystem mit grün bewachsener Struktur. Die Einzelhäuser sind zu Dreier- respektive Vierer-

gruppen einem Architektenteam zugeordnet.

Aussenraum: Innere Vernetzung

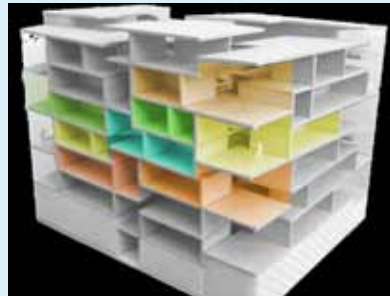
Die Aussenbereiche der Erdgeschossnutzungen prägen die Landschaftsgestaltung. Hauptaspekte bilden darin die differenzierte Gestaltung der Aussenräume und ihre Vernetzung. Unter anderem sollen Pflanzgärten für die Bewohnenden entstehen. Auch die Naturnähe spielt eine Rolle: So soll der kleine Wald auf dem Gelände erhalten bleiben. ■

Einzelhaus C



Architektur: Miroslav Sik
Spezialität: Haus 55+
Beschreibung: Kleinwohnungen (2,5- bis 3,5-Zi.), Wohnung für Wohngruppe im EG

Einzelhaus D



Architektur: Müller Sigrist
Spezialität: Duplexwohnungen
Beschreibung: Wohnungen: 2,5- bis 4,5-Zi.; zumietbare Ateliers und Einzelzimmer

Bisherige Planung: Visionen und Vorgaben

Das Wunschprogramm nimmt konkrete Formen an, oder: Die Visionen und Ideen für das genossenschaftliche Wohnen stehen auf dem Prüfstand.

Auf dem Hunzikerareal soll die Zukunft des gemeinnützigen Wohnungsbaus stattfinden. Dazu gehören kostengünstiger Wohnraum, eine urban gedachte, soziale Durchmischung, ein identitätsstiftender Charakter sowie die Berücksichtigung neuester ökologischer Erkenntnisse beim Bauen. Werden die eigenen Ziele der Baugenossenschaft mehr als wohnen mit den übergeordneten Leitideen der Stadtentwicklung sowie den Ideen aus dem Jubiläumswettbewerb vermengt, ergibt sich ein beachtliches Spektrum an Vorhaben, Vorgaben und Ansprüchen. Dazu kommt, dass sich die Bauträgerschaft experimentierfreudig gibt und Innovationen im Sinne eines Lernprozesses bewusst fördern respektive Erfahrungen für eine spätere Umsetzung sammeln will. Die Tabelle auf der folgenden Seite 43 gibt die wichtigsten selbst gesteckten Ziele und externen Vorgaben wieder und stellt deren Veränderung im Laufe der bisherigen Entwicklungs- und Planungsarbeiten dar. Wichtig dabei ist: Einzelne Ziele können sich wider-

sprechen, weshalb ein regelmässiges Abwägen stattgefunden hat. Andere Vorgaben wiederum werden bewusst verworfen, damit ein alternatives Szenario erprobt werden kann. Ausserdem kann der Bezug von weiteren wichtigen Partnern für die Planung, die Finanzierung oder den Betrieb der Genossenschaftssiedlung bisherige Annahmen bestätigen oder neue Erkenntnisse schaffen.

Vorgenommene Änderungen

Tatsächlich sind substantielle Projektänderungen durchaus möglich und im Verlauf des bisherigen Planungsprozesses bereits vorgenommen worden. Folgende Beispiele: Auf einen ursprünglich gedachten Anteil an Eigentumswohnungen wurde verzichtet. Zwar wäre ein ausführungsbereites Modell vorgelegen, aber die Banken erachteten die Eigentumsvariante als zu kompliziert. Zudem wurde der politischen Unsicherheit wegen, inwieweit eine autoarme Siedlung konform mit dem Baureglement und der Zahl der vorgeschriebenen Parkplätze ist, ein Haus zugunsten einer grösseren Reservefläche geopfert. Eine spätere Überbauung der Reserveparzelle soll jedoch weiterhin möglich sein. Und zertifizierte Gebäudestandards – obwohl von Anfang Minergie-P-Eco er-

Anlässe	Thema Nutzung	Thema Ökonomie	Thema Ökologie
Thesen aus dem Jubiläumswettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stadt, nicht Agglomeration ■ Hohe Durchmischung zwischen halböffentlich und privat ■ Partizipative Möglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnen am Existenzminimum 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Siedlungsverkehr wird verdrängt ■ Energetisches Optimieren
Grundlagen Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Städtebauliches Leitbild ■ Soziale Aufwertung und Vernetzung mit Umgebung ■ Ursprüngliches Vorhaben: Raum für Wohneigentum 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kostenlimite der Wohnbauförderung ■ Bedarf an kostengünstigem Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2000-Watt-Gesellschaft als Vorgabe für die Neubauten und die Energieversorgung ■ Abstimmungsbedarf mit Parkplatzverordnung
Ziele der bg maw / Visionen der Themengruppen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Urbaner Charakter ■ Wohnformen für alle Lebensabschnitte ■ Experimentierfeld für innovative Wohnformen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gesamte Siedlung: 10 Prozent unter der Kostenlimite für die Wohnbauförderung ■ Bsp. 4 ½-Zimmerwohnung à 100m²: unter 2'000.- Fr./Mt ■ Eigene Limite für die Baukosten: 3'250.- Fr./m² HNF 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Autofreie Siedlung ■ Hohe Energieeffizienz ■ Nutzungs- und Verhaltenskonzepte ■ Mobilitätsstation mit E-Velo-Flotte, etc.
Architekturwettbewerb / Dialogphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Quartier mit Zentrumsfunktion ■ Homogene Mischung der Funktionen und Nutzungscharakteristik in den einzelnen Häusern 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kosten der eingegebenen Projekte durch Stadt geprüft ■ Benchmark unter Genossenschaftssiedlungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäudestandard: Minergie-P-Eco ■ Energieeffizienz geprüft ■ Grosser Platzbedarf für Veloabstellplätze
Baurechtsvertrag / Grundlagen für die Vorprojektierung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verzicht auf kleines, nicht renditeorientiertes Wohneigentum ■ Einigung auf städtebauliches Projekt der baugenossenschaft maw 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Richtwert für die Wohnbauförderung: Baukosten bei 4'200.- Fr./m² HNF 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft ■ Erfüllen von Gebäudestandards nicht zwingend; allenfalls Verzicht auf Arealbonus

wähnt worden ist – werden nur dann zwingend erfüllt werden müssen, wenn sie den einzigen Weg zur Steigerung der Energieeffizienz darstellen. Die ab Seite 60 wieder gegebenen Gespräche mit den beteiligten Genossenschaftsvertretern sollen die jeweiligen Abwägungen deutlich machen.

Städtebauliche Abweichungen

Im Jahr 2000 hat das Amt für Städtebau der Stadt Zürich ein Leitbild für das Entwicklungsgebiet Leutschenbach erarbeitet und dieses im Jahr 2006 mit dem Fokus auf das Hunziker-Areal ergänzt. Das Entwicklungsleitbild postuliert für alle Gebäude eine städtische, harte Seite und die Öffnung zum Andreaspark. Als Variante wurde im Leitbild eine Überbauung mit mäandrierenden

Baukörpern aufgezeigt. Als weiter wichtig wurde die gestalterische Verbindung des Areals zum Andreaspark bezeichnet. Der grosse Unterschied zum ausgewählten Masterplan der baugenossenschaft mehr als wohnen liegt dabei in den einzelnen Punkthäusern, welche sich über das Hunzikerareal verteilen. Diese bilden einen Kontrast zu den kompakten Zeilenbauten in unmittelbarer Nachbarschaft, der wenige Jahre alten Neubauesiedlung Andreasark westlich des Hunzikerareals.

Die im Wettbewerb vorgeschlagenen grossen Einzelbauten führen den städtischen Raum von der Hagenholzstrasse in das Baufeld auf den grossen Platz. Der räumlichen Verzahnung mit der natürlich gestalteten Umgebung entlang dem Bahndamm wird weiterhin grosse

Von den Variationen der ursprünglichen städtebaulichen Vision für das Entwicklungsgebiet Zürich-Leutschenbach (links) bis zum cluster-ähnlichen Masterplan mehr als wohnen (rechts).



Beachtung geschenkt und ist Auftrag an die projektierenden Landschaftsarchitekten.

Überarbeitung im Dialog

In der Überarbeitung während der Dialogphase veränderte sich das städtebauliche Projekt vor allem an der Nahtstelle zum Zusatzperimeter (der im Wettbewerb nur als Ideenperimeter mit einer Dienstleistungsnutzung be-

plant wurde) und in einzelnen Details, unter anderem in der Präzisierung der Feuerwehrezufahrten, Erschliessung und Optimierung der Grundrisse. Beispielsweise wurde das Haus F gedreht und das Haus N zugunsten einer Reservefläche gestrichen. Dieser Plan mit den inzwischen von 14 auf 13 Einzelhäuser reduzierten Überbauung bildet die Basis für das Vorprojekt. ■

Einzelhaus E



Architektur: Müller Sigrist

Spezialität: Vertikalgärten zum grossen Platz

Beschreibung: 8-geschossig, mit Gross-WGs (10 bis 12 Zimmer) und ein Geschoss mit Gästezimmern (Locanda)

Siedlungsnutzung: Quartierinfrastruktur, Reception, Café/Bar, Laden, Verwaltung, kommerzielles Restaurant

Einzelhaus F



Architektur: futurafrosch/DUPLEX (urspr. pool Architekten)

Spezialität: Budgethaus

Beschreibung: ökonomische 4,5 und 5,5 Zi.-Whg und einzelne 1-Zimmer-Appartements

Siedlungsnutzung: Mobilitätsstation, Zugang Tiefgarage



Ansicht aus einem
Architektur-Workshop
(Vorne: Anne Kaestle,
Duplex Architekten;
Links hinten: Mirsolav
Sik)

Workshops:

«Gemeinsamer Nenner gefunden»

Neben der Genossenschaftsbasis werden auch die Planer und insbesondere die Architekten stärker in den Entwicklungsprozess einbezogen worden. Unter anderem an sechs Workshops wurde das Projekt gemeinsam weiter entwickelt.

Der Dialog unter den Architektenteams ist wichtig: Nach Abschluss des Architekturwettbewerbs wurde eine rund halbjährige Überarbeitungs- und Koordinierungsphase einberaumt, in welcher sechs Workshops mit den Architekten stattfanden. Diese Dialogphase entsprang dem Vorschlag von futurafrosch/DUPLEX, die anderen drei Architekturteams in den städtebaulichen Prozess einzubinden. Motivation war, das Projekt im intensiven Austausch gemeinsam weiter zu entwickeln. Die Ziele der Workshops waren insbesondere:

- die Überarbeitung der einzelnen Gebäude;
- das Abgleichen der Einzelhäuser auf das städtebauliche Konzept;
- das Konsolidieren einzelner Ideen in Bezug auf das gesamte Quartier.

Von den Planern waren daher nicht nur fachliche und kreative sondern ebenso kommunikative Fähigkeiten verlangt. Zum einen zur Präsentation und

Begründung der eigenen Ideen; und zum andern, weil die Workshops immer wieder für eingehende Diskussionen genutzt wurden. Im Nachgang zu den ersten fünf (von sechs) Workshops wurde für die vorliegende Dokumentation je eine Vertreterin respektive ein Vertreter der Architektenteams schriftlich zu den Erfahrungen im Umgang mit diesem Dialogverfahren befragt. Ihre Antworten werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

■ Relevanz

Die Dialogphase und die Workshops haben den Architekten ausreichend Raum geboten, unterschiedliche Adaptionen und Strategien für die Einzelhäuser zu entwickeln und zu überprüfen. Gelungen sein, wie dadurch die Grenzen ausgelotet werden konnten. Die

Dialogphase und Workshops

Zu den Workshops hat die Baukommission der baugenossenschaft mehr als wohnen jeweils die vier Architektenteams, die Fachplaner für Bauphysik, Landschaftsarchitektur und Geologie ebenso wie ein Fachberater für die Bauökonomie (b + p Baurealisation) und für die Gebäudetechnik (Werner Waldhauser, siehe Seite 81) eingeladen.

zentralen Fragen für den Masterplan waren: Was passiert mit dem Gesamtwerk? Wie kann die Autonomie einzelner Vorschläge gewährleistet werden?

Der direkte Dialog mit der Bauherrschaft sei zudem unumgänglich und unverzichtbar, um Absichten und Vorgaben im Projekt zu vermitteln. Unter anderem habe er auch geholfen, eigenwillige Experimente zuzulassen. Im Gegensatz dazu wären sie im Beurteilungsverfahren für einen Wettbewerb unter Umständen als zu gewagt abgewiesen worden.

Solche Workshops und eine derart strukturierte Überarbeitungsphase waren für einzelne beteiligte Architekten kein absolutes Novum: Bereits am Vorprojekt für das Andermatt Alpine Resort hätten mehrere Teams in einer gemeinsamen Dialogphase zusammengearbeitet.

Dialogfähigkeit der Architektorteams

Die Diskussionen in den Workshops und der Dialogphase werden als partnerschaftlich und der Umgangston als freundschaftlich beschrieben. Die Gesprächs- und Diskussionskultur sei «einem Dialog» gerecht geworden. Die solidarische Konkurrenz unter den vier Teams habe Projekte sogar sub-

stantiell bereichert. Offensichtlich lagen die architektonischen Interessensgebiete derart nahe beieinander, dass die verschiedenen Handschriften der einzelnen Architektenteams zu einem reichhaltigen Möglichkeitskatalog beigetragen hätten – ohne die Autonomie der Einzelhäuser aufgeben zu müssen.

Fazit aus der Dialogphase

Das (an sich positive beurteilte) Bedürfnis der Bauherrschaft nach Innovation und Experimenten steht grundsätzlich im Widerspruch zu einem effizienten Entscheidungsprozess. Die grossen Diskussionsrunden verlangen eine disziplinierte Gesprächskultur und beträchtlichen Zeitaufwand. Die Workshops mit zum Teil über 30 Teilnehmern waren jedoch oft nicht mehr als einseitig geführte Informationsveranstaltungen; die unmittelbare Auseinandersetzung im Dialog hat zeitweise gefehlt. Ergänzend haben sich die Teams allerdings auch in bilateralen Werkstattgesprächen ausgetauscht. Ein beispielhaftes Zitat: «Die vielen Diskussionen, welche es brauchte, um auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen, waren oft harte, aber schöne Arbeit.» ■

«Übertragbares Entwicklungsverfahren»

Hätte es Alternativen zum gewählten Vorgehen, mit den siegreichen Teams in eine Dialogphase zu gehen, gegeben?

Andreas Hofer*: Am Anfang kamen Bedenken auf, ob sich der Dialog tatsächlich einstellen kann. Dies aufgrund der an sich sehr verschiedenen Wettbewerbsvorschläge. Doch dann hat sich die grosse Bereitschaft der Architekten an diesem Prozess gezeigt. Wir haben lange über das Vorgehen diskutiert und sind nun der Meinung, das richtige Verfahren gewählt zu haben. Auch aufgrund des vorliegenden Resultats. Die Prozessrisiken sind wohl höher, aber die Qualität hat uns belohnt. Die Idee für das Aufsplitten in Wettbewerb und Dialog war: Wir wollten den Städtebau nicht losgelöst vom Wohnungsbau und umgekehrt betrachten. Und genau diese Analogie der Anordnung Quartier-Haus-Wohnung zeigt das Siegerprojekt erstaunlicherweise auf.

Der Projektentwicklungsprozess ist aufwendig und vielschichtig gewählt. Wie ist die Bauherrschaft gefordert?

Wir sind durch die Dimension der Überbauung und die Gleichzeitigkeit der vielen Projekte sehr stark gefordert. Wir haben neben der Planungs- und Bauaufgabe die organisatorischen und kommunikativen Rahmenbedingungen zu schaffen. Was uns dabei beschäftigt, ist die gleich bleibende Komplexität der Aufgabe. Da es auf der technischen, sozialen und infrastrukturellen Ebene Innovatives anzubieten gilt, dürfte der Umsetzungsprozess sogar noch komplizierter werden. Zum Beispiel: Wir beschäftigen uns mit über einem Dutzend unterschiedlicher Nutzungs- und Betriebsformen. Wir stehen noch im architektonischen Entwurfs- und Modellierungsstadium und müssen uns gleichzeitig kompetent mit der Wirtschaftlichkeit befassen. Wir haben mit dieser Herausforderung umzugehen, dass sowohl die Architekten als auch die beteiligten Genossenschaften mitwirken und befriedigt werden müssen. Vieles kann zwar nicht zu 100 Prozent gesteuert und kontrolliert werden. Doch wir haben uns auch auf ein grosses Kommunikationsabenteuer eingelassen, damit die Genossenschaftsbewegung von diesen Impulsen lernen kann.

Lässt sich ein solches Verfahren auf andere Projekte übertragen?

Bei der Übertragbarkeit solcher Planungsprozesse hängt vieles von der Grösse der Überbauung ab, weil sonst die Honorare nicht ausreichen. Ein solch grosses Areal verlangt zudem nach einer Diversität der Architektur. Dies wurde mit unserem Auswahlverfahren sicher gefördert.

Wie wurden die siegreichen Wettbewerbsteams für die Dialogphase offiziell eingebunden?

Alles wurde bisher mit dem herkömmlichen SIA-Leistungsmodell bewältigt und abgerechnet. Mit den Teams wurde jeweils ein eigener Vertrag abgeschlossen; die Honorare werden im Rahmen des vorgesehenen Budgetposten «Studiums von Lösungsmöglichkeiten» ausbezahlt. ■

* Angaben zur Person siehe Seite 28.

«Keine perfekte Welt im kleinen; aber Teil einer vernetzten Stadt»



Andreas Hofer, Projektleiter Bau (weitere Angaben siehe Seite 28).

Über die innovativen Merkmale, das Ausloten von Grenzen sowie den wahrscheinlichen Konsolidierungsbedarf im Architekturprojekt spricht Andreas Hofer, Projektleiter Bau.

Die Wettbewerbs- und Dialogphase ist abgeschlossen. Nun liegt ein Überbauungsprojekt vor mit 13 Einzelhäusern und einem Bauplatz als Reserve. Der Baurechtsvertrag für das Hunzikerareal ist unterschrieben. Was werden die herausragenden Merkmale der Genossenschaftssiedlung «mehr als wohnen» in Zürich-Leutschenbach sein?

Andreas Hofer: Herausragend ist vor allem: Das vorliegende Überbauungsprojekt will sich als Teil einer Stadt respektive eines urbanen Quartiers behaupten. Das Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur schafft eine zentrale Voraussetzung für die städtische Qualität. Für ein heterogenes Entwicklungsgebiet erscheint mir dies ein freches Merkmal. Das Siegerprojekt bekennt sich zu einer urbanen Dichte, die wir aus Innenstädten kennen und verweigert sich den synthetischen Siedlungskonzepten im aktuellen modernen Städtebau. Ein weiteres Zwischenfazit lautet: Das im Dialog ausgearbeitete Konzept ist sehr architektonisch ge-

dacht. Die Suche nach dem Urbanen bekommt hier ein architektonisches Gesicht.

Die Jury hat sich für eine städtebauliche Variante und eine Anordnung der Wohnbauten entschieden, welche vom übergeordneten Leitbild der Stadt stark abweicht. Die nicht vor allzu langer Zeit überbauten Nachbarschaft wird also keine Fortsetzung mit ebenfalls grossen Zeilenbauten finden. Wie wird die Neukonzeption mit den Punkthäusern begründet?

Hofer: Bei der Begutachtung der Wettbewerbsvorschläge ist uns bei vielen Projekten die Tendenz aufgefallen, das Areal mit wenigen Grossformen in einzelne Baufelder aufzuteilen. Wir haben uns aber bewusst gegen eine solche Anordnung entschieden, bei welcher grosse Baukörper einen zentralen Platz umrahmen.

Das Projekt – mit den grossen und unüblich tiefen Häusern – hat uns deshalb mit seiner Eindeutigkeit und gleichzeitigen Komplexität überzeugt. Die ursprünglich 14 Einzelhäuser werden je nach Lage und Ausrichtung und je nach projektierendem Büro variiert: zum Beispiel grosse oder kleine und mit Ost-West- oder mit Südausrichtung. «Das tiefe Wohngebäude» ist dadurch zur

neuen prägenden Typologie entstanden. Gleichzeitig können die einzelnen Wohnbauten auf architektonischer Ebene nicht voneinander isoliert betrachtet und geplant werden. Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Häuser wird in der weiteren Projektierung eine Herausforderung bleiben.

Ist die Differenz zum ursprünglichen städtebaulichen Leitbild kein Problem?

Einzelhaus G

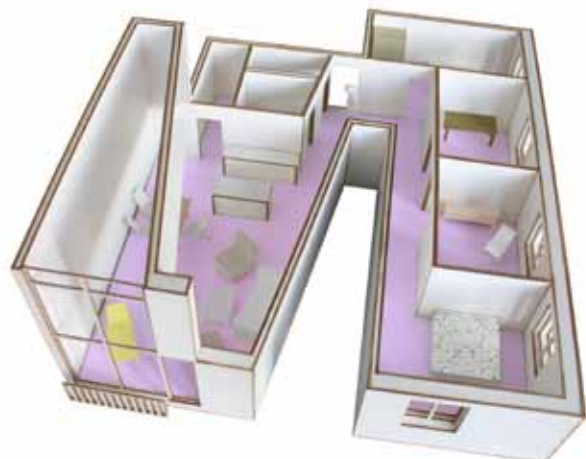


Architektur: pool Architekten
Spezialität: spezielles Lichtkonzept mit keilförmigen Einbuchtungen an der Fassade, welche die Wohnungsgrundrisse aufteilen
Beschreibung: Wohnungen: 4,5- bis 6,5-Zi; Gross-WGs mit je 10 Zimmern
Siedlungsnutzung: Restaurant; Gemeinschaftsfläche

Hofer: Wir sind sicher an die Grenze dessen gegangen, was die Stadt ursprünglich wollte. Das Projekt interpretiert das Leitbild überraschend. Die Jury war sich aber einig, dass diese Situationslösung den qualitativen Absichten des Leitbilds entspricht. Es ist dazu auch zu sagen: Vorgängig zum Wettbewerb wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht, wie gross die Toleranzen im städtebaulichen Leitbild sind. Dabei hat das Baukollegium ja zum liberalen Umgang mit den anfänglichen Vorstellungen gesagt.

Das Gebiet von Zürich-Leutschenbach bis nach Opfikon ist gewaltig im Umbruch. Wird das Hunzikerareal Teil einer neuen «Glattalstadt»?

Ansicht einer Modellwohnung mit Einschnitten in der Fassade für die Verbesserung des Tageslichteinfalls (Haus G).





Ansicht der Modelle aus der Dialogphase; Stand des Projekts Herbst 2009.

Hofer: Hier kann sich ein Kern der polyzentrischen Glatttalstadt bilden. Wir verstehen die Überbauung Hunzikerareal insofern als Bestandteil einer sich entwickelnden Stadt. Es ist unsere Aufgabe zu erkennen, welche wichtigen Funktionen dieser neue Ort für die Stadt- und Quartierentwicklung zu leisten hat. Die Schnittstellen nach außen sind wichtig. Wir wollen uns mit dem Konglomerat, welches das neue Genossenschaftsquartier umgibt, verknüpfen und vernetzen. Damit können wir den Entwicklungsprozess auch

in der Umgebung positiv steuern. Die Siedlung «mehr als wohnen» wird auch ein Statement gegenüber der Stadt, diesen Ort entsprechend ambitioniert weiterzuentwickeln. Es wird aber nur ein Knotenpunkt sein – und kein Abbild eines klassischen Zentrums mit dichtem Kern. Es geht nicht darum, ein abgeschottetes, gallisches Dorf oder eine mittelalterliche Burg zu erstellen. Wir basteln uns an diesem Standort nicht die perfekte kleine Welt.

Ein attraktiver Wohnstandort soll es trotzdem werden. Wer wird sich davon angesprochen fühlen?

Hofer: Aus der Sicht eines Kernstadtbewohners ist Zürich-Leutschenbach sicher gewöhnungsbedürftig. Wir zählen allerdings nicht so sehr auf das Interesse unseres traditionellen Genossenschaftspublikums, das sich noch am lokalen oder langfristig gewachsenen Umfeld orientiert. Wir befinden uns hier ganz klar an einem neuen Ort, welcher dennoch die Attraktivität eines städtischen Wohnareals bieten soll. Neben hoher Lebensqualität, einem funk-

tionierenden Wohnumfeld und zahlbarer Mietpreise beabsichtigen wir eine urbane Dichte. Und wir wollen eine hochwertige Quartierinfrastruktur sowie Möglichkeiten für das soziale Engagement bereitstellen. Zu erwarten ist eine starke Nachfrage, zumal der Zürcher Wohnungsmarkt über kurze Sicht hinaus angespannt bleiben wird.

An mehreren Standorten in Schweizer Städten, wie Zürich, Winterthur und Bern sind ähnliche innovative gemeinnützige Wohnbauprojekte im Gespräch oder in Ausführung. Wie lässt

Einzelhaus H



Architektur: Müller+Sigrist

Spezialität: Wohnbereich durch Loggia erweiterbar

Beschreibung/Siedlungsnutzung: 2,5- bis 4,5-Zi-Wohnungen; Kindergarten im EG

Einzelhaus I



Architektur: futurafrosch/DUPLEX

Spezialität: 4-geschossig; ev. Holzbau

Beschreibung: vor allem kleine Geschosswohnungen; Stockwerkgemeinschaften

sich das Einzigartige auf dem Hunzikerareal charakterisieren?

Hofer: Der Kern der Sache ist, kein einzelnes Feature wie zum Beispiel das Wohnen für mehrere Generationen oder «autofrei» hervorzuheben. Einzelne Aspekte müssen nicht länger experimentell auf ihre Tauglichkeit überprüft werden. Wir wollen demgegenüber auf allen Ebenen innovativ sein. Wir hantieren mit einem Set von Features, welche uns alle zusammen nahe an das nachhaltige 2000-Watt-Ziel bringen. Unsere Wette gilt nicht einer spezifischen tech-

nischen Lösung, sondern einem kohärenten ganzheitlichen Konzept.

Die Bauherrschaft hat eine attraktive Grösse für die neue Überbauung anzubieten und verlangt von den Architektenteams innovative Ideen. Welche neuen Ideen haben die Architektenteams nun tatsächlich entworfen?

Hofer: Die Kombination von privaten Zellen und kollektiver Fläche ist eine Erfindung, von der wir eine Offenheit für neue Wohnformen erwarten, die aber auch eine grosse Flexibilität für weitere gesellschaftliche Veränderungen aufweist. In der Dialogphase wurde zudem in einem gewissen Sinn Forschung am Fallbeispiel betrieben. Spielräume sind ausgelotet und gemeinsam neue Ideen entworfen worden, unter anderem über den Umgang mit dem Untergeschoss, welches bei diesem Baugrund schwierig zu realisieren ist: Mit Ausnahme der Tiefgarage kommen fast alle Häuser ohne UG aus; die Nutzungsnebenflächen werden im Gegenzug nach oben in die Wohngeschosse verschoben. Solche Abstellvarianten sind im Wohnungsbau erst wenig realisiert worden. Für unsere dicken Häuser aber erscheint dies als passendes Konzept.

Einzelhaus J



Architektur: pool Architekten (urspr. futurfrosch/DUPLEX)

Spezialität: Scharnierhaus zwischen den beiden Quartierseiten

Beschreibung/Siedlungsnutzung: grosse gemeinschaftliche Terrassen; ursprünglich: mit Durchgang für die Quartierschliessung

Aufgefallen sind die facettenreichen Fassadenabwicklungen, mit stehenden Gärten, Loggien und weiteren Elementen. Ist diese Vielfalt mit dem Grundziel kompatibel, kompakt und energieeffizient zu bauen?

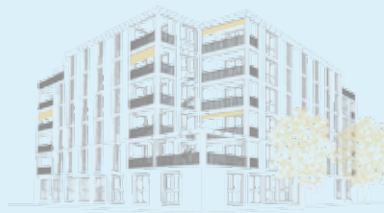
Hofer: Weil die Einzelhäuser gross und tief sind, ergeben sich sicher Probleme mit der natürlichen Beleuchtung. Die Architekten haben deshalb begonnen, die einzelnen Häuser an den Rändern zu öffnen oder überhöhte Räume vorzusehen. Für die städtebauliche Diskussion entscheidend sind zudem die Sockelgeschosse und die Parterrenutzungen. Hier müssen zwischen den Gebäuden Gassen- und Hofräume entstehen: Mit Rücksprüngen über dem Sockel kann die Fassade für die Wohnnutzung optimiert und geöffnet werden. Wir anerkennen diese architektonischen Qualitäten auf jeden Fall und müssen nun aufpassen, diese aufgrund von ökonomischen und energetischen Kriterien nicht zu verlieren. Wird die Kompaktheit als Mass der Dinge betrachtet, wäre das Volumen der einzelnen Gebäudekörper wohl etwas kleiner ausgefallen. Wir sind hier sicher etwas vom idealen Weg abgekommen.

Eine grundsätzliche Schwierigkeit ist damit angesprochen: Können die

vielfältigen Ansprüche als ein Ganzes umgesetzt werden?

Hofer: Wir glauben, die richtige Wahl getroffen haben. Die Nutzungsvielfalt und die innovativen Wohnungstypologien, aber auch die Grunddisposition der Siedlung und die Dimension der Gebäude entsprechen dem, was wir wollen. Nur dank diesem speziellen Auswahlverfahren und dem Dialog unter den Architekten ist das Projekt derart kongenial geworden. Wir müssen trotzdem präziser werden, wenn es um das Erreichen der Ziele geht. Es

Einzelhaus K



Architektur: Miroslav Sik

Spezialität: grossräumige Gewerbenutzung im EG; an Hagenholzstrasse

Beschreibung /Siedlungsnutzung: Maisonette- und Satellitenwohnungen

gilt nun in der weiteren Überarbeitung die verschiedenen, sich teilweise widersprechenden Anforderungen mit den Architekten für jedes einzelne Haus abzuwägen und zu optimieren.

Städtebau und Architektur haben in den Workshops – so mein Eindruck – grosses Gewicht erhalten. Was ist noch auf der ökonomischen und ökologischen Ebene zu tun?

Hofer: Im Moment treiben wir die Grundidee mit den verschiedenen Einzelhäusern intensiv voran. Eine Verlustplanung haben wir bis zum Start des Vorprojekts noch keine initiiert. Die Entwurfsphase ist typischerweise dadurch geprägt, dass wir nicht zu jedem Zeitpunkt wissen, wie teuer ein Haus wird oder wie viel Energie es benötigt. Doch es ist nicht so, dass wir Städtebau und Architektur überproportional gewichtet haben und erst jetzt an Ökonomie und Ökologie zu denken beginnen. Mir ist kein Projekt bekannt, dass von Anfang an alle diese Themen in dieser Intensität parallel bearbeitet hat. Was jetzt passiert ist eine normale Optimierung, bei der natürlich nicht zu jedem Zeitpunkt bekannt ist, wo wir genau mit allen Qualitäten liegen. Die Baukommission wird die Resultate der Dialogphase – in Bezug auf die Kosten für die einzelnen

Wohnungstypen sowie den Energieverbrauch – zu konsolidieren haben und daraus die Grundlagen für das Vorprojekt definieren.

Die architektonischen Ideen sind sehr offen aufgenommen wurden. Wieso hat die Bauherrschaft in der Dialogphase nicht interveniert, obwohl die beigezogenen Fachplaner regelmässig auf Zielkonflikte mit den Kosten oder der Energieeffizienz hingewiesen haben?

Hofer: Es lag uns sehr viel daran, die Vorschläge der Architekten vorurteils-

Einzelhaus L



Architektur: pool Architekten

Spezialität: zweigeschossige Wohnateliere

Beschreibung/Siedlungsnutzung: Atelier- und Gewerberäume im EG; Regelgeschoss mit 2,5- bis 4,5-Zi.-Wohnungen

los entgegenzunehmen. Wir wollten nur dann intervenieren, wenn wir als Bauherrschaft selber etwas wirklich besser wussten. Wir suchen originelle und neue Ideen: Der Kontext besteht aus vielen unterschiedlichen Kriterien, und es gibt mehr als den einzig idealen Vorschlag. Wir stehen zugegebenermassen noch nicht ganz dort, wo wir sein wollen: Wir haben uns das Ziel gesetzt, die Schwelle für den günstigen Wohnungsbau, das meint die Wohnbauförderung, um 10 bis 15 Prozent zu unterbieten. Da sind wir aber noch nicht.

Heisst das, die entworfenen Qualitäten der Einzelhäuser werden schwierig zu realisieren zu sein?

Hofer: Die Wette auf die Dichte der Häuser – so fassen wir das Merkmal des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs zusammen – hat sich grundsätzlich nicht als falsch erwiesen. Eine gewisse Kompaktheit der Häuser ist gegeben – nur schon aufgrund ihrer sich gleichenden Grundrisse. Die Gebäude stehen grundsätzlich gut da, bei der Ökonomie und der Ökologie. Der Spielraum für künftige Optimierungen ist vorhanden. Wir werden jedoch abzuwägen haben, was wir uns leisten können. Bis zum Start ins Vorprojekt wird eine solche Bereinigung stattfinden.

Wenden wir uns der Qualitätssicherung zu: Bezüglich der prägenden ökonomischen Rahmenbedingungen wurde ein Workshop durchgeführt – allerdings vor dem Wettbewerb und ohne Beteiligung der Architekten. Ist die Botschaft, preisgünstig zu bauen, trotzdem angekommen?

Hofer: Die Bauherrschaft hat ihrerseits auf mögliche kostentreibende Faktoren hingewiesen und exemplarische Detailevaluationen veranlasst. Wir haben schon in der Wettbewerbsphase ein erfahrenes Baumanagementbüro zugezogen und dieses Büro unterstützt

Einzelhaus M



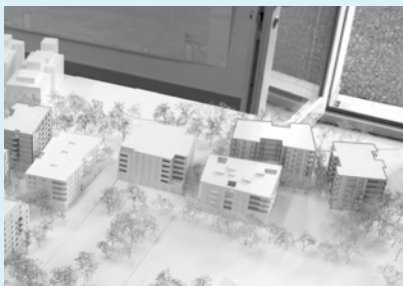
Architektur: futurafrosch/DUPLEX

Spezialität: Lichthöfe für die natürliche Beleuchtung, grosse Dachterrasse; ursprünglich: Proberäume für Zirkus Chnopf

Beschreibung/Siedlungsnutzung: Wohnungen: 2- bis 5,5-Zi.; Kindertagesstätte im EG

uns laufend in der Projektentwicklung und überprüft regelmässig die Zielerreichung mit Kostenschätzungen. Wir denken aber auch schon weiter: Wir haben am Architekturdepartement der ETH Zürich einen Leitfaden für das ökonomische Bauen in Auftrag gegeben. Der Leitfaden ist als Dokumentations- und Forschungsauftrag gedacht und soll vor allem anderen Baugenossenschaften als Teil des Lernprozesses dienen. Verwertbare Resultate liegen noch keine vor.

Einzelhaus N



Architektur: pool Architekten

Spezialität: wird vorerst nicht gebaut

Beschreibung: Ersatzfläche für Parkierung, bei Scheitern des Mobilitätskonzepts; zudem mittelfristige Reserve für bauliche Verdichtung; auch von Zirkus Chnopf beispielbar (Pavillon)

Wie wichtig ist die Berücksichtigung der Aspekte «Energieeffizienz» und «Nachhaltigkeit» für den Entwurf der Einzelhäuser?

Hofer: Die Kompaktheit und die Hüllziffer der Gebäude spielen eine wichtige Rolle. Wir haben teilweise bereits frühzeitig in die Projekte eingegriffen, etwa um die Kompaktheit der Hülle zu gewährleisten oder um auf Schwachstellen bei Balkonen und an Fassaden hinzuweisen. In den Workshops war zusätzlich ein Gebäudetechnikplaner präsent, der wichtige konzeptionelle Inputs eingebracht hat.

Das Ziel sind 2000-Watt-taugliche Gebäude. Das Hochbaudepartement der Stadt Zürich setzt dies bei Neubauten mit dem Standard Minergie-P-Eco gleich. Verfolgt die Baugenossenschaft dieselben Ziele?

Hofer: Der sparsame Energiekonsum in der Siedlung ist zentral. Wir wollen gute energieeffiziente Gebäude erstellen. Doch wir wollen über den gesamten Energiebedarf in der neuen Siedlung sprechen, für das Wohnen, für die Mobilität und den Konsum. Natürlich ist der Beitrag der Architektur wesentlich. Aber er darf nicht auf ein technokratisches Konzept und nur auf das Gebäude reduziert werden. Das heisst

für uns: Das Label Minergie-P-Eco darf durchaus kritisch betrachtet werden. Die spannende Erkenntnis aus dem Projekt könnte dereinst lauten: äusserst niedrige Energieverbrauchswerte zu erreichen, ohne dass die Bauten dem oft kritisch angesprochenen, gestalterischen Kompaktheitskanon von Minergie-P-Gebäuden entsprechen.

Welche Lernprozesse sind bereits in Gang gesetzt worden? Was haben die Beteiligten jetzt schon gelernt?

Hofer: Prägend war ein sehr intensiver Prozess mit vielen engagierten Diskussionen. Insofern kann ich ein relativ positives Fazit zur Dialogphase ziehen:

Wir haben den Dampfer aufs Meer geschickt und er hat eine gewisse Eigen- dynamik entwickelt. Der grösste Erfolg am Schluss wäre: Die Wette auf die städtebauliche Dichte und das grosse Volumen der einzelnen Häuser respek- tive auf die Komplexität soll gelingen und dadurch einen Mehrwert generie- ren. Sie soll einen Lebensreichtum für den Alltag in dieser neuen Siedlung bringen. Darüber hinaus soll sich unser Aufwand auch auf einer Metaebene bei der Trägerschaft, im Quartier, bei der Stadt und bei anderen Genossenschaf- ten positiv auswirken. ■



Ansicht der Siedlung vom Riedgraben (oben) und von der Hagenholzstrasse (unten).

Thema Nutzung:

Innovative Wohnformen

Wo alles begann: Ein Leben lang im selben Quartier wohnen zu bleiben, war eine der ersten konkreten Vorstellungen über das neuartige Nutzungskonzept.

Die innovativen Wohnformen und das durchmischte Nutzungsprogramm bilden die zentralen Elemente für die Entwicklung der mehr-als-wohnen-Idee. Entsprechende Vorstellungen und Wünsche wurden in der Themengruppe Nutzung weiter diskutiert und in den ersten Echoräumen der Genossenschaftsbasis präsentiert. Es fand eine intensive Diskussion zwischen der Themengruppe und den Entscheidungsgremien der Baugenossenschaft statt, wobei erstere das Programm für die Grosswohnungen differenzierte. Das Mengengerüst und der Wohnungsschlüssel wurden durch den Genossenschaftsvorstand festgelegt.

Immer wieder wurde dabei die Nutzungsdurchmischung in der neuen Überbauung betont, welche sich nach den Bedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen richten soll. Zentrale Anliegen sind zudem die Gemeinschaftsarbeit und Partizipation (bei Realisierung und im Betrieb der Siedlung); ebenso betont wird die Nachbarschaftshilfe. Erwünscht sei ein neuer

Teil Stadt und keine Erweiterung der Agglomeration. Insofern brauche es den Aufbau einer Zentrumsinfrastruktur.

Das Spektrum der Wohnideen

Viele Ideen haben die anfänglichen Diskussionen überlebt und sind sogar in das Wettbewerbsprogramm eingeflossen: Verlangt wurden eine «gemeinschaftsfördernde Architektur und Aussenraumgestaltung». Zudem soll das Projekt offen für zukünftige Veränderungen sein. Erwünscht ist serviceorientiertes Wohnen; zwingend ist jedoch die barrierefreie Nutzung: die Zugänglichkeit für Behinderte ist zu gewährleisten und ebenso hat sie Menschen mit unterschiedlichem kulturellen Hintergrund und in allen Lebenssituationen Heimat zu bieten, so die Wettbewerbsvorgaben an die Architekten.

Eingang in das Nutzungsprogramm der Häuser haben aber auch die Wünsche der Stadtverwaltung gefunden. Anfänglich wurde Platz für einen Werkhof von Grün Stadt Zürich verlangt. Wegen allfälliger Immissionen wird inzwischen darauf verzichtet. In Verhandlung ist jedoch der städtische Raumbedarf unter anderem für Pflegewohnungen sowie für Kindertagesstätten. Zusammenfassend kann das Spektrum der

sen, Kochen, Wohnen) mit aussen liegenden Kleinwohnungen;

- bewohnbare Einzelzimmer (Locandas), für Kurzaufenthalte und Gäste;

- siedlungsinterner Hausservice;

- vielfältige Erdgeschossnutzungen, darunter Gewerberäume.

Hausgemeinschaft 55+

Als Alternative zum alleine Wohnen im Alter oder zu betreuten Wohnformen scheint sich das Wohnkonzept 55+ durchzusetzen. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) hat dieses Modell vor drei Jahren erstmals in einer Neubausiedlung eingeführt. Kernstücke darin sind zum einen die Ergänzung der einzelnen Wohnungen mit jeweils gemeinsam nutzbaren Räumen. Zusätzlich übernehmen die Bewohner Verantwortung für die Hausgemeinschaft. In der ABZ-Siedlung gehören beispielsweise zwischen 2 und 4 Stunden Gemeinschaftsarbeit im Rahmen der individuellen Möglichkeiten zur Pflicht. Auch auf dem Hunzikerareal soll ein Haus 55+ realisiert werden. Spezifikation und Definition sind ausstehend.

Wohneigentum

Mit der Genossenschaftsüberbauung wurde folgende Absicht verfolgt: Der Wohnstandort soll derart attraktiv ge-

staltet werden, um auch den Mittelstand anzuziehen und das unmittelbare Wohnumfeld in Zürich-Nord aufwerten. Auf den Wunsch der Stadt Zürich entschied sich die Baugenossenschaft ursprünglich, die gemeinnützige Baurechtsnutzung mit einem Anteil für Wohneigentum zu ergänzen. Rund ein Fünftel der Wohnungen sollten mit der Kapitalbeteiligung interessierter Erwerber realisiert werden, was vor allem für jüngere Familien und Menschen in der zweiten Lebenshälfte gedacht war.

Weitere Absichten und Diskussionen

Wohnungsprogramm

Der hohen Wohnungsvielfalt steht die Aufteilung auf die einzelnen Häuser gegenüber. Im Laufe der Diskussionen – genossenschaftsintern und zusammen mit den Architekten – wurde jedoch deutlich, dass die Einzelhäuser homogen genutzt werden sollen und daher spezifischer auf einzelne Wohnformen und Lebensabschnitte auszurichten sind. Damit verbunden ist auch eine Standardisierung der Bauweise.

Aussenraum

Variable Nutzungsformen des Aussenraums, im Sinne einer Allmend, sowie gemeinsam nutzbare halböffentliche Flächen wurden angesprochen. Eine gewisse Differenzierung ist dazu in den Plänen der Landschaftsarchitektur bereits enthalten. Im Weiteren werden diese Fragen aber auch das künftige Nutzungs- und Betriebskonzept prägen, welchem sich die Themengruppe Nutzung frühzeitig widmen will.

Eine genossenschaftsinterne Fachgruppe hat sich mit der Umsetzung beschäftigt und ein Konzept entwickelt, das die Integration von Miete und Eigentum unter dem gemeinsamen Dach des gemeinnützigen Projekts erlauben soll. Als Machbarkeitsvariante wurde das «kleine Wohneigentum» mit Unterbaurecht besprochen, bei dem nur die «Schublade» (die Wohnungen), aber nicht die «Kommode» (die Immobilie an sich) verkauft werden kann. Im Nachgang zu einer externen Marktanalyse, welche sich zweifelnd über den Erfolg äusserte, und im Laufe der weiteren Diskussionen sind die Stadt und die baugenossenschaft mehr als wohnen jedoch übereingekommen, auf das Wohneigentum im Kontext des komplexen und grossen Projekts auf dem

Hunziker-Areal zu verzichten. Das entwickelte Wohneigentummodell soll der-einst aber an einem anderen Standort ausprobiert werden.

Integration Zirkus Knopf

Der Kinderzirkus Knopf nutzt derzeit die leer stehenden Hallen auf dem Hunzikerareal für die Vorbereitungen im Winter sowie als Standplatz für die Fahrzeuge. Ursprünglich haben die Stadt und auch die baugenossenschaft die Idee ins Auge gefasst, den Zirkus fest in die neue Siedlung zu integrieren. Ob dies realisiert werden kann, ist unsicher, zumal allfällige Immissionen und Störungen befürchtet werden. Die Verhandlungen sind noch im Gang. Möglich wäre die Nutzung eines bestehenden Pavillons auf der Reservefläche (Haus N). ■



Das neue Quartier erhält Zentrumsfunktion, dank einer sozialen und gewerblichen Nutzungsdurchmischung; angegeben sind mögliche Nutzungsvarianten.

«Wohnen, ein ganzes Leben lang»

Ruth Buchholz ist Mitglied der Baukommission bg maw, Leiterin der Themengruppe Nutzung und zudem Vertreterin der Stiftung Ponte Projektfonds.

Die Siedlung wird zum Raum für soziale Experimente und bietet Platz für unterschiedliche Lebensbedürfnisse. Im Fokus stehen das Zusammenleben und die Durchmischung: auch ausgegrenzte Bevölkerungsschichten sollen sich angesprochen fühlen respektive aktiv eingeladen werden. Ein Gespräch mit Ruth Buchholz von der Nutzungsgruppe.

Welches sind die künftigen Wohnqualitäten? Wie wird auf dem Hunzikerareal dereinst gewohnt?

Ruth Buchholz: Wir streben eine grosse Vielfalt mit vielen Spezialitäten an. Die Flexibilisierung des Wohnraums spielt eine wesentliche Rolle. Zum Mix an Wohnformen gehören unter anderem Einzelzimmer, die bedarfsweise von den Bewohnern zugemietet werden können. Zu erwähnen sind auch die grossen Wohngemeinschaften und die gemeinschaftlich nutzbaren Satellitenwohnungen. Das Wohnungsangebot auf dem Hunzikerareal beinhaltet derart verschiedene Wohnformen und Wohnungsgrössen, um ein lebenslanges Wohnen zu ermöglichen. So wird der Pro-Kopf-Flächenbedarf tief gehalten.

Die Wohnfläche bestimmt den persönlichen Fussabdruck wesentlich

mit. Im Durchschnitt belegt ein Stadtzürcher derzeit 42 m² Wohnfläche. Hat die Themengruppe über quantitative Grenzen nachgedacht?

Buchholz: Wir wollen die Wachstums Spirale beim Flächenbedarf auf keinen Fall weiter antreiben. Wir haben tatsächlich berechnet, dass sogar die grossen Satellitenwohnungen den individuellen Durchschnittsverbrauch beim Wohnen unterschreiten. Eine 4-Zimmerwohnung wird auf dem Hunzikerareal etwa 100 m² gross sein. Leben drei Personen in diesem Haushalt, begnügen sie sich mit einem Pro-Kopf-Flächenverbrauch von 33 m². Auf die Mindestbelegung der Wohnungen werden wir ebenfalls achten, wie es für viele gemeinnützige Bauträger inzwischen üblich ist. Wichtig ist, dass diese Flächenziele für die einzelnen Wohnungen respektive Häuser über das Vorprojekt bis zu den Ausführungsplänen eingehalten werden.

Die Flächen sind vorab ein ökologisches Kriterium. Welches sind die sozialen Motive für die vielfältigen und flexiblen Wohnformen?

Buchholz: Temporär zusätzlich nutzbare Wohnangebote sollen etwa für Jugendliche im Ablöseprozess oder für Paare mit Beziehungskrise interessant sein. Wir denken: Die Familien-

phase dauert an sich verhältnismässig kurz, höchstens 20 Jahre. Davor und danach leben die Menschen alleine, in einer Zweierbeziehung oder in offenen gemeinschaftlichen Wohnformen. Es geht uns um die Möglichkeit, über alle Lebensphasen in diesem Quartier wohnen zu bleiben. Wir streben daher eine breite Palette an unterschiedlichen Lebens- und Wohnformen an: für alleinerziehende Elternteile und für intakte Familien.

Die Satellitenwohnungen werden als Experimente deklariert.

Können Sie uns genaueres über die Funktion und den Bedarf erzählen?

Buchholz: Zur Aufteilung: Satellitenwohnungen teilen sich in individuelle und gemeinschaftlich genutzte Wohnzonen auf, mit eigenen Kochmöglichkeiten und Nasszellen. Mehreren solchen Kleinwohnungen ist ein Gemeinschaftsbereich mit zusätzlicher Küche und Wohnräumen zugeteilt. Die hybride Wohnidee vereint Privates mit gemeinschaftlichem Zusammenleben, wofür das Bedürfnis selbst aus unserer Sicht noch nicht erwiesen ist. Anscheinend stossen ähnliche Vorhaben

an anderen Standorten, ebenfalls von genossenschaftlich organisierten Bauträgerschaften initiiert, auf Schwierigkeiten, ausreichend Interessenten zu finden. Die breite Masse wird es auch auf dem Hunzikerareal nicht sein. Wir beschränken uns auf weniger als ein Dutzend Satellitenwohnungen und sind dennoch überzeugt, dass sie einem echten Bedürfnis für ein kleines Bewo-

nersegment entsprechen.

Wie hat man sich künftige Durchschnittsbewohner im Hunzikerareal vorzustellen?

Buchholz: Es werden sich insbesondere Leute angesprochen fühlen, welche über eine gewisse Erfahrung mit dem Leben in Wohngemeinschaften verfügen. Neben den familientauglichen Wohnungen wird es vor allem auch Wohnraum für Ein- oder Zweipersonenhaushalte geben. Wir bieten im Verhältnis sicher mehr Kleinwohnungen an als bislang für Genossenschaftssiedlungen üblich; auch weil es immer mehr ältere Leute in der Gesellschaft gibt. An kompakten Kleinwohnungen könnte nämlich vorab ein älteres Bewohnersegment interessiert sein.

«Es werden sich insbesondere Leute angesprochen fühlen, welche über eine gewisse Erfahrung mit dem Leben in Wohngemeinschaften verfügen.»

Sie wollen, auch in Absprache mit der Stadt, soziale Integrationsfunktionen übernehmen. Begleitete Wohngruppen sind vorgesehen. Womit haben sich künftige Bewohner spezifisch auseinanderzusetzen?

Buchholz: Das ist ein sehr grosses Anliegen, ausgegrenzte und benachteiligte Gruppen ins Boot zu holen. Wir möchten im Quartier auf jeden Fall Plätze für Pflegewohnungen schaffen. Letztlich entscheidet darüber die Stadtverwaltung, welchen Bedarf es in Zürich-Nord gibt. Mir ist dies aber unabhängig von der städtischen Planung ein wichtiges Anliegen, eventuell auch in Zusammenarbeit mit privaten Institutionen.

Sprechen wir über die spezifischen Eigenheiten und Innovationen, die das Stadtquartier dereinst zu bieten hat. Sind diese Ansprüche mit der sozialen Durchmischung bereits abgedeckt?

Buchholz: Das stimmt, viele andere Genossenschaften legen auf die soziale Durchmischung und Familien Wert. Doch oft sind dort Leute nach der Familienphase gezwungen auszuziehen. Grosse Familienwohnungen sollen nicht von ein oder zwei Personen allein bewohnt werden. Trotz Veränderungen in der individuellen Lebenssituation soll

es erlaubt sein, im Quartier wohnen zu bleiben. Ich denke, ein solches Konzept muss rein zahlenmässig nicht zwingend aufgehen. Aber wer ausser den Genossenschaften wird so etwas ausprobieren, da bei uns Rentabilitätskriterien eher zweitrangig sind.

Wenn Sie die Ideen und Wünsche der Themengruppe «Nutzung» mit dem Projekt der Architektenteams vergleichen: Wie viel soll effektiv umgesetzt werden?

Buchholz: Das Raumprogramm für den Architekturwettbewerb stammt weitgehend aus unserer Küche. Bis jetzt musste auf keine Idee verzichtet werden. Ich bin zuversichtlich, dass unsere ursprünglichen Absichten bis am Schluss tatsächlich realisiert werden können. Aus dem Wettbewerb heraus ist der Plan für das Haus 55+ entstanden. Dieses Einzelhaus richtet sich spezifisch an Menschen der Altersgruppe ab 55 Jahren.

Lassen sich die möglichen Resultate der anstehenden Überprüfung abschätzen?

Buchholz: Die Baukommission hat zum Beispiel festgestellt, dass gewisse Flächenvorgaben überschritten worden sind. Zudem muss die anfängliche Idee,

in jedem Haus eine Palette von unterschiedlichen Wohnungstypen anzusiedeln, wohl aufgegeben werden. Aus Kostengründen wurde der Wohnungsspiegel hausweise gestrafft. Es gibt nicht mehr alles überall. Verhandelbar ist sicher auch die Menge der Loggien oder die Anzahl der Nasszellen.

Welche Abstriche darf sich das Projekt aber nicht gefallen lassen, sollen die hohen Qualitäten für die Bewohner tatsächlich umgesetzt werden können?

Buchholz: Weder darf das gemeinschaftliche Nutzungskonzept noch die geplante Quartierinfrastruktur verloren gehen. Unverzichtbar sind etwa das Siedlungsrestaurant und das Servicekonzept, das wir «Jakob und Jakobine» nennen. Weitere Nutzungsideen, wie ein Raum für die Mediathek oder der Lebensmittelladen, sind dagegen verhandelbar. Hier soll das Interesse der Bewohner entscheiden. Das heisst: Wir planen flexibel nutzbare Räume ein, welche wir nach Bedarf belegen.

Wer ausser der Themengruppe achtet in der weiteren Umsetzung auf die Nutzungsvielfalt?

Buchholz: Zum einen liegt diese Kontrollfunktion bei der Genossenschaftsba-

sis. Zum andern sind diese Kompetenzen in der Baukommission angesiedelt und auf einzelne Personen aufgeteilt: So achtet einer auf die Grundrisse, die Erdgeschossnutzungen sind jemand anderem zugeordnet undsoweiter. Bis zum Abschluss der Ausführungsarbeiten werden wir dabei sicher noch auf etliche Knackpunkte stossen. Als Beispiel dafür zeigt sich etwa das Planen für ein barrierefreies Wohnen. Nur wenn die Qualitätskontrolle bei der Platzierung von Einrichtungselementen bis zuletzt und ins letzte Detail erfolgt, wird etwa verhindert, dass sich die alten Leute nicht doch noch bücken müssen, um eine Waschmaschine einzufüllen.

Ursprünglich diskutierte Nutzungsvielfalt für die Wohnsiedlung mehr als wohnen.



Die Themengruppe besteht an sich aus Laien. Dürfen diese bei einem derart aufwendigen und komplexen Projekt so viel Einfluss auf die Arbeit der Profis, etwa in den Architekturworkshops oder in der Baukommission nehmen?

Buchholz: Unsere Themengruppe steht bei der weiteren Projektentwicklung seit dem Architekturwettbewerb bewusst abseits. Etwas anderes würde die Diskussionen nur schwerfällig machen. Die Funktion der Themengruppe war und ist, Inputs zu liefern. Die Umsetzung und Wahrung der Ideen liegt nun bei der Baukommission, der Geschäftsleitung und dem Vorstand. Es ist ein Top-Down-Projekt, bei welchem die Bindeglieder zur Basis aber wichtig sind. Vertreter aus der Themengruppe in die Baukommission aufzunehmen, war dagegen Absicht. Diese sollen ihr Augenmerk auf die wichtigen Nutzungsfragen legen. Ich muss betonen: Derzeit verfolgen alle dieselben Ziele.

Viele Wünsche und eine grosse Vielfalt können die Kosten beim Bauen schnell ansteigen lassen. Steht die ökonomische Bewährungsprobe für das ganze Nutzungsprogramm also noch aus?

Buchholz: Es ist richtig: Vieles gilt es noch im Detail zu hinterfragen. Aber nicht in einer Masse, dass wir nun alles grundsätzlich kippen wollen. Bis hierher, zur Überarbeitung der Wettbewerbsprojekte, wurde eine herausragende Offenheit gepflegt. Aber dem partizipativen Verfahren sind Grenzen gesetzt. Die anstehende Überprüfung und das Design des Vorprojekts werden daher sinnvollerweise zum Ende einzelner Diskussionen führen. Es sind die Baukommission und der Vorstand, welche schliesslich die Verantwortung zu tragen haben.

Sind der Betrieb und die Betreuung im Quartier jetzt schon Thema für die Planung, insofern es nicht um bauliche Fragen geht?

Buchholz: Es ist bei uns eine Untergruppe aktiv, die tatsächlich über das Betriebskonzept diskutiert. Wir wollen nicht alles vorgeben, sondern Platz für die selber zu definierenden Bedürfnisse der Bewohner schaffen. Es geht uns darum, basisbezogene Prozesse einzuleiten und zukünftige potentielle Wohninteressenten zu gewinnen, die spezifisch an einem Leben in unserer Wohnsiedlung interessiert sind. Ich könnte mir vorstellen, diesen soziokulturellen Prozess mit externen Partnern,

beispielsweise der Stiftung Domicil oder der Fachstelle für Gemeinwesenarbeit in Zürich-Nord einzuleiten.

Zum Schluss müssen wir noch über die mögliche Integration des Zirkus Chnopf sprechen. Im Architekturwettbewerb wurde ein fester Platz dafür gefordert. In einem einzigen, aber nicht prämierten Vorschlag wurde sogar eine Werkhalle dafür stehen gelassen. Wird das Hunzikerareal auch nach der Überbauung als Probe- und

Winterplatz für den Kinderzirkus zur Verfügung stehen?

Buchholz: Diese Idee ist nicht mehr so unumstösslich, wie ursprünglich gedacht. Die Baugenossenschaft und die Zirkusverantwortlichen sind miteinander in Kontakt und diskutieren über umsetzbare Varianten. Es ist aber für alle offen, ob der Probe- und Betriebsstandort mitten in einem Wohnquartier tatsächlich ideal ist. Vor allem die möglichen Lärmimmissionen oder die Kosten für die dauerhafte Nutzung gilt es da noch auszudiskutieren. ■



Das leer stehende Hunzikerareal ist die provisorische Winterbasis und das Trainingsgelände des Kinderzirkus Chnopf.

Thema Ökonomie: Preiswertes Wohnen

Familientaugliche 4-½-Neubauwohnungen für einen maximalen Mietzins von 2000 Franken monatlich? In Zürich gibt es sie fast nicht mehr. Die baugenossenschaft mehr als wohnen will derart preisgünstigen Wohnraum anbieten.

Beim gemeinnützigem Wohnungsbau spielen die Baukosten eine entscheidende Rolle. Im Wettbewerbsprogramm wurde sogar ausdrücklich davor gewarnt, mitten in das einkommensschwache Quartier Zürich-Leutschenbach eine «Insel der Reichen» zu setzen. Verlangt ist daher: eine ökonomische, kostengünstige Bauweise sowie ein haushälterischer Umgang mit den individuellen Wohnflächen. Beabsichtigt ist ebenfalls, einen Fünftel der Wohnungen mit Mitteln der kantonalen Wohnbauförderung zu vergünstigen. Dies setzt das Erreichen einer Obergrenze bei den Baukosten voraus.

Die Limite lag bis 2009 bei etwa 3500 Fr./m² HNF für eine 4,5-Zimmerwohnung (Mindestgrösse 95 m²) und wurde danach teuerungsbedingt auf 4200 Fr./m² erhöht. Das Ziel für die Baukosten von mehr als wohnen beträgt dagegen 3'250 Fr./m². Das Kostenziel wurde aufgrund von Analysen vergleichbarer Projekte derart tief angesetzt. Einen Teil der

Reserve soll in einen Fonds für Innovationen fliessen. Zusätzlich zu den Wettbewerbszielen wird jedoch ein Augenmerk auf folgende Aspekte gelegt:

- Kombination von kostengünstigem und nachhaltigem Wohnungsbau;
- Suche nach neuen Finanzierungsformen und Partnern (Sponsoring).

Bisheriges Feedback

Zur Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge fand eine ökonomische (und ökologische) Beurteilung durch die Fachstelle «Nachhaltiges Bauen» des Amtes für Hochbauten der Stadt Zürich statt. Die Resultate wurden für die Entscheidung der Jury zur Abwägung beigezogen. Die Themengruppe Ökonomie hat vor dem Architekturwettbewerb einen eigenen Workshop für alle Zürcher Wohnbaugenossenschaften veranstaltet. Hier wurden die qualitativen Kriterien für preisgünstigen Wohnungsbau behandelt. Bisher noch ohne verwertbare Resultate geblieben ist ein Studienauftrag an das Architekturdepartement der ETH Zürich, einen Baukosten-Benchmark zu den neuen gemeinnützigem Wohnsiedlungen zu erstellen. Die Auswertung lag bis zum Start des Vorprojekts noch nicht vor. ■



Aktuelle Beispiele kostengünstiger Wohnbauten in der Stadt Zürich: Stiglenstrasse, Zürich-Seebach, AHB Stadt Zürich (oben); Röntgenareal, Kreis 5, Leopold Bachman, Stadt Zürich (unten)

«Mit wenig Mitteln eine gute Wirkung erreichen»



Peter Schmid, Leiter Themengruppe Ökonomie und Genossenschaftspräsident; zudem Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) und der Sektion Zürich des SVW.

Die ökonomischen Vorgaben sind sportlich, aber für die Wohnbauförderung zwingend einzuhalten, sagt Peter Schmid, Präsident der baugenossenschaft mehr als wohnen und Leiter der Themengruppe Ökonomie.

Es heisst oft, Genossenschaften bauen für den Mittelstand. Oder: Beim Umbau bestehender Siedlungen reduziere sich der Platz für sozial Schwache. Was sind die zentralen Fragen für die künftige Entwicklung der Baugenossenschaften?

Peter Schmid: Baugenossenschaften vergünstigen 20 Prozent der Wohnflächen mithilfe der staatlichen Wohnbauförderung. Eine neue 4,5-Zimmerwohnung kann somit weniger als 1'500 Franken pro Monat inklusive Nebenkosten kosten. Für den Bezug subventionierter Wohnungen ist allerdings die Einkommenslimite zwingend. Bei einem Neubau baut man jedoch immer für den Mittelstand, weil die Mietkosten grundsätzlich höher sind als in bestehenden Objekten. Generell stehen wir zudem vor der Herausforderung, viele bestehende Bauten zu ersetzen. Hierbei muss langfristig ein Stau vermieden werden, damit sehr viele Bauten infolge Altersschwäche und Strukturproblemen

nicht plötzlich zeitgleich ersetzt werden müssen. Zudem bieten nur Ersatzneubauten die Möglichkeit, Häuser umfassend energetisch und familientauglich zu erneuern. Mit gemeinnützig erstellten Ersatzneubauten und anderen neuen Wohnbauten kann der Mittelstand in der Stadt gehalten werden. Auch Lehrer und Polizisten brauchen bezahlbare Wohnungen, doch diese werden heute leider verdrängt

Warum wird es bei neuen Siedlungen schwierig, Kostenziele einzuhalten?

Schmid: Es hängt damit zusammen, dass vielen Bauträgerschaften nicht klar ist, wie man von Anfang an auf ein kostengünstiges Ziel zugeht. Oft treffen Wettbewerbsjurys vermehrt städtebauliche und nicht architektonisch-ökonomische Entscheide. Das wirkt sich häufig negativ auf die Wohnungsqualität oder die Kosten aus. Oft fehlt den Genossenschaften die Erfahrung im Umgang mit Architekten und Planern. Letztere fühlen sich leider nicht immer den Kostenzielen der Bauherrschaft verpflichtet.

Was braucht es, um eine Siedlung mit bezahlbarem Wohnraum zu erstellen?

Schmid: Es braucht den Willen der Bauherrschaft, gute Architekten und das richtige Projekt.

Besitzt das Projekt mehr als wohnen nach der ersten Überarbeitung durch die Architekten bereits die richtigen Qualitäten?

Schmid: Das Projekt zeigt insofern Qualitäten, als dass grosse Volumina generell ökonomisch und ökologisch sind. Den ökonomischen Zielen entgegen steht jedoch, dass wir über ein Dutzend unterschiedliche Häuser bauen und deshalb kaum Synergien nutzen können.

Wo liegen die oberen Kostengrenzen?

Schmid: Beim gemeinnützigen Wohnungsbau kommt die Förderlimite zum Tragen. Neuere Beispiele von Zürcher Baugenossenschaften zeigen, dass dies realistisch ist. Ökonomische Benchmarks haben sicher die jüngsten Siedlungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich in Zürich-Affoltern, Wolfswinkel und Ruggächern, gesetzt. Diese beiden konnten im Vergleich zu anderen Siedlungen mit sehr tiefen Kosten realisiert werden.

Wie gut haben die Architekten das Kostenziel verstanden?

Schmid: Die Ziele sind seit Beginn – also schon im Wettbewerb – klar kom-

muniziert. Die Architekten haben in der Zwischenzeit und in der Dialogphase zusätzlich gemerkt, wie ernst es uns ist. Wir wissen, dass diese Vorgaben sportlich sind. Wir können das Projekt aber nur realisieren, wenn die Kostenziele erreicht werden.

Wie gut setzen die Architekten das um?

Schmid: Natürlich versuchen die Architekten, sich einen möglichst grosszügigen Rahmen zu schaffen. Ich weiss aber, dass die Büros ausreichend professionell sind, um die noch erforderlichen wesentlichen Beiträge dafür zu leisten. Sie merken auch, wie wir uns Mühe geben, ihnen günstige Rahmenbedingungen zu setzen. Gute Architektur zeichnet sich nicht zuletzt dadurch aus, dass mit wenigen Mitteln gute Wirkungen erzielt werden können.

Welche Zielkonflikte ergeben sich zwischen der architektonischen Gestaltung und den ökonomischen und ökologischen Vorgaben?

Schmid: Wir denken, dass ein Zielkonflikt darin besteht, ob man sich auf Wirkungen oder Standards ausrichten will.

«Aus ökonomischen Gründen werden wir uns nicht die teuersten Fassaden leisten können.»

Deshalb steht der Standard Minergie-P-Eco zur Diskussion. Wir wollen mit diesem Projekt auf jeden Fall zeigen, dass vorbildliches ökologisches Bauen auch ökonomisch machbar ist. Wenn wir die effektiven Energiebezugswerte des Minergie-P-Standards erreichen, ohne letztendlich die Qualitätskriterien für das Label zu erfüllen, reduzieren wir Kosten. Dann sind wir zwar ökonomisch auf dem richtigen Weg, aber wir erhalten kein Zertifikat.

Wie erfolgt die Abwägung zwischen Ökologie und Ökonomie im Einzelfall?

Schmid: Die Fenster sind der Schwachpunkt im Wärmeschutz eines Gebäudes. Deshalb muss die beste Qualität, trotz höherer Kosten, bevorzugt werden. Beim heutigen Stand der Technik dürfen hingegen aus ökonomischen Gründen die Dämmstärken in Frage gestellt werden. Hinsichtlich der Gestaltung wird die Kreativität der Architek-

ten besonders gefragt sein, weil wir uns aus ökonomischen Gründen nicht die teuersten Fassaden leisten können. Ein weiterer Zielkonflikt kann sodann entstehen, wenn wir die Mittel für Mehrinvestitionen nicht haben, diese aber im Lebenszyklus der Gebäude als sinnvoll zu erachten sind.

Welche Grundsatzentscheide sind hängig?

Schmid: Es besteht ein Konflikt zwischen der Tiefe eines Gebäudes, dem Wunsch nach grossen individuell nutzbaren Aussenräumen, den Anforderungen von Niedrigenergiestandards sowie der Ökonomie. Zudem müssen Alternativen zur Solararchitektur, typischerweise mit Südausrichtung und grossen vorangestellten Balkonen, für den urbanen Standort gesucht werden.

Wie wirkt sich der grosse Anteil relativ kleiner Wohnungen ökonomisch und ökologisch aus?

Schmid: Die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft an die Wohnflächen gehen Hand in Hand mit zahlbaren Mietzinsen. Ob ich für eine 4,5-Zimmerwohnung 110 m² statt 100 m² benötige, beeinflusst den Flächen- und den Energieverbrauch sowie die Höhe der Kosten. Das Optimieren der Wohnflächen darf

Aktuelle Beispiele kostengünstiger Wohnbauten in der Stadt Zürich: Wolfswinkel, Zürich-Affoltern; Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (unten); Bockler, Zürich-Schwamendingen; Wogono Zürich (rechte Seite).



die beabsichtigte Flexibilität der Wohnungen allerdings nicht einschränken. Wir wollen auf dem Hunzikerareal sehr gute, kleinere Wohnungen erstellen, deren Grundrisse effizient sind und einen hohen Mieternutzen erzeugen.

Wie werden die wichtigen Anregungen und Inputs eingebracht?

Schmid: Wir haben einen Workshop über die Ökonomie im Bauen durchgeführt und gelernt, dass es wichtig ist, das Kostenbewusstsein der Planenden sehr früh zu fördern. Die frühe Planungsphase erhält dadurch ein grosses Gewicht, weil spätere Korrekturen teuer und weniger wirkungsvoll sind. Das hat dazu geführt, dass wir die Kosten einzelner Gebäude bereits in der Dialogphase detailliert berechnet haben. Die Erkenntnisse stehen uns also frühzeitig zur Verfügung.

Wie wird die Qualitätssicherung bei der weiteren Umsetzung erfolgen?

Schmid: Die sichern wir einerseits durch Verstärkung unserer Kompetenzen mit externen Bauökonomien, welche uns intensiv und professionell in der Umsetzung unterstützen. Dazu kommen Fachplaner, die seit der Dialogphase helfen, die richtigen Konzepte zu finden. Andererseits arbeiten wir für

die Qualitätssicherung mit einem Vier-Augen-Prinzip und klaren Rollenzuteilungen. Wichtig ist für die Qualität auch, dass wir klare Ziele und Vorstellungen haben, was wir erreichen wollen.

Was wurde aus dem bisherigen Entwicklungsprozess bereits gelernt?

Schmid: Wir haben sehr viel gelernt. Bewährt haben sich bis zum heutigen Zeitpunkt sicher das neuartige Wettbewerbsverfahren, der frühzeitige Einbezug der Kostenplaner sowie die Einbindung der Genossenschaftsmitglieder in die umfangreichen Themen- und Ideenprozesse. Wir stossen aber auch an Grenzen, durch den Bau der 13 Häuser und zusätzlich mit der Beteiligung so vieler verschiedener Architekten. Wir haben uns die Aufgabe aber selber gesetzt. Nun müssen wir schauen, wie die hohen Qualitätserwartungen gemeinsam zu bewältigen sind. ■



Thema Ökologie: Mehr als Energieeffizienz

Das Wohnen (Raumwärme und Warmwasser) belastet den Gesamtenergieverbrauch mit über 40 Prozent; die Mobilität konsumiert dagegen knapp 30 Prozent. Die baugenossenschaft mehr als wohnen beabsichtigt deshalb einen hohen Energieeffizienzstandard für die Gebäude (Minergie-P-Eco) und will eine autoarme Siedlung realisieren.

Für die baugenossenschaft mehr als wohnen sind die Nachhaltigkeitskriterien bei Planung und Bau insofern relevant, weil so zum einen Gebäude mit hohem Nutzungskomfort und Anlagewert erstellt werden, und zum anderen die primären Ressourcen, der Energiebedarf, aber auch Betriebs- und Langzeitkosten auf tiefem Niveau gehalten werden. Für die Umsetzung nachhaltiger Gebäude wird auf spezifische Standards mit niedrigem Energiebedarf (Minergie, Minergie-P, Minergie-Eco) und auf den Einsatz von erneuerbarer Energie geachtet. Für den persönlichen Energieverbrauch von hoher Relevanz sind aber ebenso die Wohnfläche pro Kopf sowie der durch die Nutzung als Wohnsiedlung oder Arbeitsplatz verursachte induzierte Mobilitätsaufwand. Der Gemeinderat beschloss im Frühling 2010, einen Bonus bei Arealüberbau-

ungen zu gewähren, wenn der Standard Minergie-P-Eco erfüllt wird.

Bei den Diskussionen im 4. Echo-raum (siehe Seite 23), bei welchem mit Fachleuten über die Gebäudetechnik und Gebäudehülle gesprochen wurde, wurden jedoch auch Einwände zu den formellen Anforderungen für das Gebäudelabel Minergie formuliert. Ebenso wichtig, wie ein gutes Gebäude zu erstellen, sei das Benutzerverhalten zu optimieren.

Energiebedarf: Gebäudestandard versus Nutzerverhalten

Wie das effektive Verhalten die Gültigkeit der Planungsvorgaben einschränken kann, zeigt sich etwa an der städtische Wohnsiedlung Werdwies in Zürich: Die alten Gebäude wurden rückgebaut und durch Neubauten im Minergie-Standard ersetzt. Die nachträglichen Messungen zeigen: Der Energieverbrauch für Heizung und Wassererwärmung ist deutlich höher als berechnet. Als Ursache wird in der Auswertung, an der sich neben der Stadt Zürich auch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und das Bundesamt für Energie (BFE) beteiligt haben, unter anderem auf das Benutzerverhalten verwiesen: Der hohe Energieverbrauch wird durch die effektiven Raumtemperaturen – zwi-

schen 23 °C bis über 25 °C – verursacht. Allerdings sind daran nicht allein die Bewohner schuld: Die Bodenheizungen in die Wohnungen können nicht individuell reguliert werden.

Autoarme Siedlung

Um die individuelle, motorisierte Mobilität zu reduzieren, setzt das Projekt auf ein Mobilitätskonzept und auf wenig Parkplätze, ca. 100 Plätze in der Tiefgarage und 50 oberirdische Besucher-, Mobility- und Behindertenparkplätze. Nach Beginn der Entwicklungsphase hat der Gemeinderat einer Revision der Parkplatzverordnung zugestimmt, welche Konzepte für autoarme Siedlungen erlaubt. Das Haus N wird vorerst als Reservefläche behandelt, bis die Unklarheiten über die genaue Anzahl der Parkplätze geschaffen sind. «Mehr als wohnen» wird voraussichtlich eines der ersten Projekte in der Stadt Zürich sein, dass sich auf diesen Passus beruft. Als Alternative werden ausreichend Veloabstellplätze vorgesehen.

Blick über die Arealgrenze hinaus

Die Themengruppe «Ökologie» denkt vorab daran, Synergien zwischen Ökonomie und Ökologie zu nutzen, auf geschlossene Kreisläufe zu achten, eine Beurteilung der ökologischen Qualität

mit einer Lebenszyklusbetrachtung zu verknüpfen sowie den Blick über die Arealgrenzen hinaus zu wagen. Dazu gehört etwa die ökologische Lebensmittelversorgung durch einen eigenen Bauernhof. Eine Studienarbeit wurde dazu in Auftrag gegeben. Ausserdem kann auf bereits bestehende Projekte verwiesen werden: An verschiedenen Orten in der Schweiz werden derzeit selbst verwaltete Ernährungsinitiativen gegründet, welche die Quartiersversorgung mit biologischen und regionalen Nahrungsmitteln bezwecken. Quartierbewohner respektive Genossenschaftler pachten einen Acker in unmittelbarer oder weiterer Umgebung und bewirtschaften diesen selber. (Aktuelles Beispiel unter: www.ortoloco.ch.) ■

Blick auf das bestehende brachliegende Gelände.



«Wir streben eine quartierbezogene Ökobilanzierung an»

David Weisser, Leiter
der Themengruppe Öko-
logie, ist Inhaber eines
Lichtplanungsbüros.

Über begrenzte Ressourcen beim Erstellen einer Siedlung und bei der Mitsprache eines Laiengremiums. Ein Interview mit David Weisser, Leiter Themengruppe Ökologie

«Klimaneutral» oder «2000 Watt» sind beliebte Konzepte, um das nachhaltige Leben im Alltag zu definieren. Welche Umweltziele wurden für das neue Quartier formuliert?

David Weisser: Unsere Vorgabe für die einzelnen Gebäude lautet: Baustandard Minergie-P-Eco. Daneben spielt verdichtetes Wohnen eine wichtige Rolle für ökologische und zukunftsorientierte Lebensformen. Die personenbezogene Wohnfläche zu reduzieren, ist daher eine wichtige Prämisse für das Projekt. Ebenso sehr braucht es Änderungen im individuellen Einkaufs- und im Mobilitätsverhalten. Die Themengruppe hat sich daher die Frage gestellt, wie wir unter den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern das umweltbewusste und energiearme Wohnen fördern respektive pragmatische Anreize für Verhaltensänderungen schaffen können.

Wie wollen Sie das erreichen?

Weisser: Die Themengruppe wird – parallel zur weiteren Bearbeitung der Architekturprojekte – eine quartierbezo-

gene Ökobilanzierung veranlassen. Auf Basis des ökologischen Fussabdrucks soll das individuelle Verhalten gemessen werden. Um mehr darüber zu wissen, welchen Einfluss das persönliche Benutzerverhalten auf die Umweltqualität an diesem Standort nehmen kann. Wir wollen durch möglichst viel Transparenz und möglichst wenig Zwang den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern die umweltrelevanten Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Kontakte mit dem WWF und der Stadt Zürich haben deren Interesse gezeigt, sich an der Entwicklung eines solchen Bilanzierungsinstrumentes zu beteiligen.

Und welchen Einfluss hat die Themengruppe auf die Diskussionen unter den Architekten genommen?

Weisser: Es wäre aus Fachkompetenz- und Kapazitätsgründen vermessen gewesen, inhaltlich an der Entwicklung der Architektur mitzuwirken. Wir haben zwar anfänglich überlegt, die Wettbewerbsprojekte ökologisch zu überprüfen. Aber ein solches Screening wurde aus den genannten Gründen fallen gelassen. Zudem wollten wir uns nicht als zusätzliche Kontrollinstanz betätigen, da die Wettbewerbsprojekte bereits durch das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich eingehend ökologisch und ökonomisch ge-

prüft worden sind. Es ist uns von Anfang an bewusst gewesen, dass sich unsere Mitwirkung innerhalb eines eng gesteckten Rahmens bewegen wird.

Also hat die Themengruppe bisher noch wenig zum Entwicklungsprozess beitragen können?

Weisser: Das stimmt nicht ganz. Wir haben Empfehlungen für die Gestaltung der Aussen- und Freiräume an die Architekten-teams abgegeben. Diese basieren auf einem Inventar der Standortflora und -fauna, das wir selber erstellen liessen. Dabei zeigt sich, dass das derzeit brach liegende Areal durchaus ökologische Qualitäten besitzt – und seltene Pflanzen und Amphibien anzutreffen sind.

Wie naturnah soll der Aussenraum in der Genossenschaftssiedlung aussehen?

Weisser: Wir haben in den Empfehlungen darauf hingewiesen, dass das Halten von Katzen für den Eidechsenbestand problematisch sein kann. In einer

bereits bestehenden Genossenschaftssiedlung in Zürich-Affoltern gibt es sogar Katzenverbot. Doch wir sind keine Anwälte für die wilde Natur. Mit der Bestandsaufnahme und den Empfehlungen möchten wir vielmehr Entscheidungsgrundlagen liefern: Zu welchen Teilen wird der überbaute Standort ein städtisches Element, oder wollen wir Platz für die Natur schaffen? Es geht nicht darum, den Bewohnerinnen und

«Bisher unbefriedigend ist die Mobilitätsdiskussion geblieben. Die Bau- und Zonenordnung gibt so viel vor, dass wir hier kaum Entfaltungsmöglichkeiten erkennen.»

Bewohnern etwas Fertiges vorzusetzen. Einzelne Freiräume möchten wir lieber bewusst offen halten. Im Sinne einer Allmend, welche der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Sie entscheidet

selber, was sie darauf verwirklichen will.

Ist das eine Fortsetzung der Familiengartenidee?

Weisser: Nein, was die Lebensmittelversorgung und die Ernährung betreffen, denken wir an eine externe Variante: Wir suchen die Zusammenarbeit mit einem Bauernhof, welcher den Bewohnerinnen und Bewohnern kleine Parzellen zur Verfügung stellt. Alternativ

dazu können sich die Genossenschafter für Arbeitseinsätze beim Bauern verpflichten. Die Vernetzung mit einem Bauernhof gilt es zu konkretisieren und mit der Geschäftsleitung ausdiskutieren.

Hat die Themengruppe auch über Ideen gesprochen, von denen sie sich bereits wieder verabschiedet hat?

Weisser: Bisher unbefriedigend und ohne Ergebnisse ist die Mobilitätsdiskussion geblieben. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt gibt uns so viel vor, dass wir hier kaum Entfaltungsmöglichkeiten erkennen. Die Aussenwirkung der nachhaltigen Genossenschaftssiedlung hätten wir ebenfalls gerne behandelt: Muss man es einem Gebäude ansehen, ob es ökologisch gebaut ist oder nicht? Doch die Kapazitäten reichen leider nicht, dass wir uns darum hätten kümmern können. Eine noch zu konkretisierende Idee ist jedoch ein geplanter Nachhaltigkeitsfonds, zu welchem die beabsichtigte Ökobilanzierung der persönlichen Lebensweise im Quartier beitragen soll. Der Fonds soll ein fester Teil des Betriebskonzepts sein und wird von denjenigen geäuffnet, welche mehr beanspruchen, als ihnen der ökologische Fussabdruck zugesteht. Das Geld könnte dann für quartierbezogene Optimierungsmassnahmen eingesetzt wer-

den. Ein solcher Mechanismus ist mit variablen Mietnebenkosten zu vergleichen – mit dem Unterschied, dass sowohl die Bauträgerschaft als auch der einzelne Genossenschafter finanziell direkt davon profitieren.

Wie war die Themengruppe bisher am Entwicklungsprozess beteiligt?

Weisser: Wir haben ein halbes Jahr vor Beginn des Architekturwettbewerbs mit den Diskussionen begonnen und uns regelmässig einmal im Monat für jeweils zwei Stunden getroffen. Die Leiter der Themengruppen treffen sich zudem in der Themenkonferenz, die dem Austausch mit der Baukommission und der Geschäftsleitung dient. Einen weiteren direkten Draht ergab sich, weil mehrere Geschäftsleitungsmitglieder selber in der Ökologiegruppe aktiv waren. Das Lustprinzip war ein wichtiges Element in unserem Mitwirkungsverständnis: Wir haben uns auf eigenständige Projekte konzentriert und uns gegenüber der Projektentwicklung bewusst zurückgehalten. Weil sonst ein zusätzlicher Aufwand im Bauprozess verursacht worden wäre. Die gebaute Siedlung muss am Schluss ein standardisiertes Produkt sein. Und wir wollten dabei weder höhere Kosten noch ökologische Zusatzbelastungen verursachen. ■

Wie zwingend sind Gebäudestandards?

Ein Gespräch über die Wirksamkeit von Gebäudestandards und die technologischen Aspekte von energieeffizienten Bauten, mit dem von der baugenossenschaft beigezogenen Gebäudetechnikspezialisten Werner Waldhauser.

Sprechen wir über Energieeffizienz und die Anforderungen an nachhaltige Gebäudestandards: Welche Qualitäten fallen diesbezüglich auf, wenn es die Überbauung auf dem Hunzikerareal – im Sinne einer Zwischenbilanz – zu beurteilen gilt?

Werner Waldhauser: Der vorliegende Vorschlag behandelt die Kriterien Energieeffizienz und technische Nachhaltigkeit offensichtlich nur zweitrangig. Meine Reaktion war beim erstmaligen Sichten der Projekte insofern ein gewisses Erstaunen: Weil der Gebäudestandard Minergie-P-Eco verlangt ist und niedrige Baukosten im Vordergrund stehen sollen, hat mich die Wahl der Wettbewerbsjury an sich etwas überrascht.

Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept der Stadt waren Grossbauten enthalten. Hätten diese die Realisierung energieeffizienter Bauten tatsächlich einfacher gemacht?

Waldhauser: Ja, grosse Wohnblöcke sind besser, wenn beim einzelnen Gebäude der Fokus auf den niedrigen Energiebedarf gelegt wird. Erwartungsgemäss resultieren aus einem Architekturwettbewerb mit den Zielen «überdurchschnittliche Energieeffizienz» und «geringer Primärenergiebedarf» grosse und dick isolierte Wohnzeilen. Meistens sind solche Grossbauten nach Süden orientiert und besitzen an der Sonne zugewandten Fassaden grosse Fenster.



Werner Waldhauser,
Berater für Energie- und
Gebäudetechnik.

Berater für Energie- und Gebäudetechnik

Werner Waldhauser ist von der Geschäftsleitung der baugenossenschaft mehr als wohnen nach dem Architekturwettbewerb als Experte und Berater beigezogen worden, um die Architektenteams während der Dialogphase und in den Workshops fachlich zu begleiten. Waldhauser ist Gründer und Seniorchef der Waldhauser Haustechnik AG und arbeitet daneben als Dozent an der Fachhochschule Nordwestschweiz. Zu den Referenzbauten gehören unter anderem ein Bürogebäude im Novartis-Campus Basel, das Schulhaus Leutschenbach sowie das Berufsbildungszentrum Baden, das mit dem Gebäudetechnik-Award 2009 für besondere Energieeffizienz ausgezeichnet worden ist. Bei der Realisierung des ETH-Studentenwohnheims in Zürich wurde zudem eine beispielhafte haustechnische Lösung für den preisgünstigen Wohnungsbau aufgezeigt.

Für das Projekt wurden aber tiefe Einzelhäuser entworfen. Die Gebäudetechnikplaner bekommen also noch viel Arbeit, um die energetischen Qualitäten der Gebäude zu verbessern?

Waldhauser: Die Architektenteams brauchen für die weitere Ausarbeitung und Optimierung auf jeden Fall gute Partner. Bereits in den Architektur-Workshops hätte ich mir tiefer greifende Inputs vorstellen können. Energie war ein Thema, aber nicht allzu umfassend. Es wurde zur Hauptsache über den Städtebau diskutiert. Was ich aber durchaus anerkenne, sind die bemerkenswerten städtebaulichen Qualitäten. Der Wohnraum ist auf jeden Fall attraktiver ausgestaltet, als wenn kompakte Gebäudezeilen aneinander gestellt werden.

Und ergeben sich daraus bereits Konflikte, die Nutzungsqualität auf die technischen Nachhaltigkeitskriterien abzustimmen?

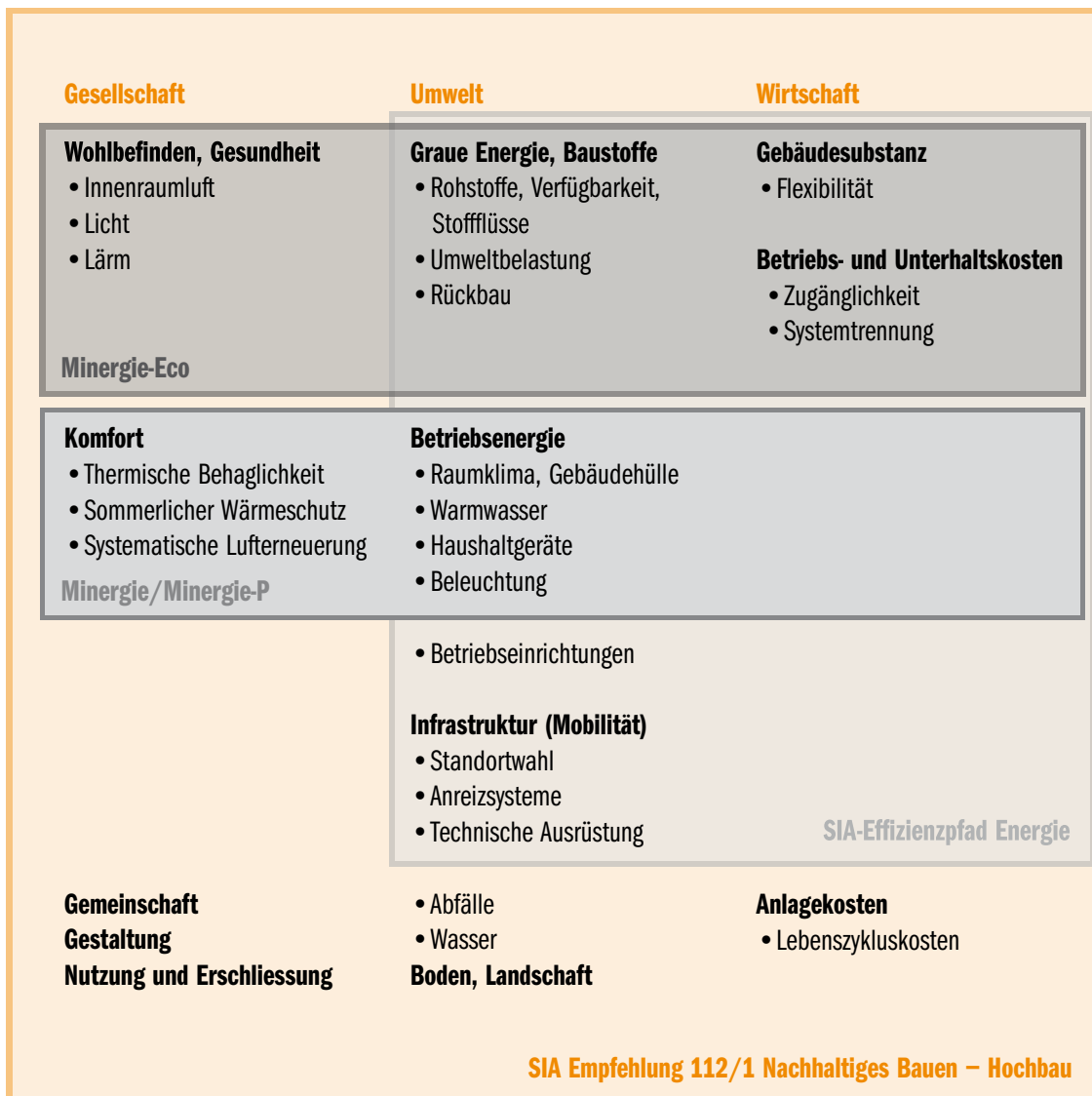
Waldhauser: Die Nutzung spielt eine gleichberechtigte Rolle in der Nachhaltigkeit. Der Mensch geht vor. Und die Gebäudetechnik hat ihm zu dienen und nicht umgekehrt. Auch für mich steht die Wohn- und Lebensqualität im Vordergrund. Zu oft wird die Technik ins Spiel gebracht, wenn es gar nicht not-

wendig ist. Ich weiss nicht, warum zum Beispiel ein Fenster automatisch geöffnet werden soll. Meine eigene Überzeugung als Planer ist deshalb: Wir sollten nicht nur Standards umsetzen, sondern auch eigene Wege gehen, um die grundsätzlichen Vorgaben zu erreichen. Der Planer muss dieselben Ziele verfolgen wie die Bauherrschaft. Es gehört aber auch dazu, darauf hinzuweisen, dass Standardvorgaben nicht überall machbar oder sinnvoll sind. Ich sehe es gegenüber der Bauträgerschaft und den Architekten ebenfalls als meine Aufgabe an, Sinn und Zweck eines Gebäudelabels oder der mechanischen Belüftung zu hinterfragen.

Das Ziel, den Standard Minergie-P-Eco zu erreichen, braucht es also nicht, um nachhaltig zu bauen?

Waldhauser: Ich bin daran interessiert, Standards für einen geringen Energiebedarf anzustreben. Gegenüber den Gebäudelabels bin ich trotzdem skeptisch eingestellt. Zur Erfüllung eines Labels sind oft zu viele Formalismen einzuhalten. Das nicht hinterfragte Umsetzen von Vorschriften macht das Bauen nämlich teuer. Nur aufgrund des Labels eine kontrollierte Lüftung einzubauen, ist sogar oft zu viel des Guten. Zwischen Theorie und Praxis sind näm-

Nachhaltigkeit am Bau



Beispielhafte Nachhaltigkeitskriterien: Die SIA-Empfehlung 112/1 beinhaltet eine umfassend Liste für das Erstellen von Gebäuden.

lich auch Differenzen zur Kenntnis zu nehmen. Ob die niedrigen Energiekennwerte in der Realität wirklich erreicht werden, wird nur selten kontrolliert. Der effektive Energieverbrauch kann aufgrund des individuellen Nutzerverhaltens erheblich über dem angestrebten Planungswert liegen. Bleiben die Spielräume deshalb offen, wird es für alle Planer spannender, und es fördert die Kreativität und das Engagement. Die Folge sind meistens sogar einfachere und kostengünstigere und allseits akzeptierte Lösungen. Ich plane deshalb lieber für Bauherrschaften, welche preisgünstig bauen wollen.

Also sollen die Vorgaben des Projekts angepasst werden und nicht das Projekt?

Waldhauser: Ich habe meinerseits in den Workshops angeregt, sich nochmals grundsätzliche Gedanken über Standards zu machen. Ich bin aber grundsätzlich weder gegen Labels noch gegen eine automatische Lüftung. Es muss nur bewusste Gründe dafür geben, und man muss wissen, was die Systeme kosten. Wenn die Miete für eine 4-Zimmerwohnung unter 2000 Franken sein soll, spielt jeder Franken – auch beim Lüftungssystem – eine Rolle. Zur Wohnungslüftung gibt es weniger

aufwendige Alternativen, die zwar nicht kompatibel mit dem Gebäudelabel Minergie sind, und trotzdem vergleichbaren Komfort bieten.

Sie halten Gebäudestandards nur für bedingt tauglich. Gibt es trotzdem zwingende Voraussetzungen, welche ein nachhaltiges Gebäude zu erfüllen hat?

Waldhauser: Die nachhaltige Qualität eines Gebäudes wird durch die Hülle und die Grundrisse bestimmt. Erstere ist derart zu optimieren, dass sie im Winter tiefe Heiztemperaturen und im Sommer ein erträgliches Raumklima zulässt. Zudem sollen die technischen Installationen, in den Steigzonen, einfach zugänglich bleiben. Sie sind von der Primärstruktur, wozu die statischen Elemente gehören, getrennt zu halten. Nur so verursacht die unterschiedliche Lebensdauer der Bauteile und der technischen Komponenten im Betrieb keine Schwierigkeiten. Weiter zwingend sind Reservezonen für ein späteres Nachrüsten der Gebäudetechnik. Und für jedes Lüftungssystem gilt: Die erforderlichen Installationen sind einfach zu halten. Die möglichen Varianten sind hierbei auf die unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse auszurichten, sei dies für

Eigentumswohnungen oder für preisgünstige Mietwohnungen.

Werden die Gebäude diesen Anforderungen vor dem Start des Vorprojekts gerecht?

Waldhauser:

Die präsentierten Wohnhäuser lassen erst eine geringe Auseinandersetzung mit diesen Themen, Grundrisse oder getrennte Strukturen, erkennen.

Das muss allerdings kein gravierender Mangel sein. Die Projektierung für die Überbauung auf dem Hunzikerareal ist noch nicht derart fortgeschritten, dass schon alles optimiert sein soll. Grundsätzlich geht es jedoch darum, bei den einzelnen Häusern verschiedene Innovationen zu ermöglichen. Mir scheint wichtig, die umsetzbaren Ideen und Qualitäten bewusst zu machen.

Die wären vor allem, preiswerte Wohnungen zu erstellen. Geht dies also nur im Zusammenspiel mit einer flexiblen Umsetzung von ambitionierten Baustandards?

Waldhauser: In Bezug auf einzelne Häuser, wie sie in den Workshops präsentiert worden sind, würde ich das bejahen. Verallgemeinern würde ich diese Aussage jedoch nicht: Die gestalterische Freiheit, hohe architektonische

«Nur aufgrund des Labels eine Komfortlüftung einzubauen, ist oft zu viel des Guten. Zwischen Theorie und Praxis sind nämlich auch Differenzen zur Kenntnis zu nehmen.»

Qualitäten oder auch angemessene technische Systeme sollten durch das Kriterium «kostengünstig» nicht überall eingeschränkt werden. Das bedingt aber, dass

wir ein übergeordnetes optimiertes Konzept betrachten und nicht auf einzelne Details schauen, das für sich genommen sehr aufwendig zu realisieren wäre.

Wäre dies ein positives Resultat aus diesem Innovationsprozess, wenn es gelingt, die einzelnen Häuser in Bezug auf Standards, Technik oder Baustoffe unterschiedlich zu bauen?

Waldhauser: Genau; eine durchgehende Einheit der gebäudebezogenen Konzepte ist – aus nachhaltigen Gründen – nicht anzustreben. Dagegen spricht ja die unterschiedliche Lage und Ausrichtung der einzelnen Gebäude auf

diesem grossen Areal. Was sicher jetzt schon gesagt werden kann: Einige werden den Minergie-P-Standard kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand erfüllen. Andere dürften hingegen besser da stehen, als für die energetischen Primäranforderungen an die Gebäudehülle verlangt. Insofern kann es nützlich sein, den Energiebedarf für das gesamte System, bezogen auf die ganze Arealüberbauung, so niedrig wie verlangt zu halten. Abweichungen von dieser Regel können dann beim Einzelhaus zu Gunsten der Wohnformen und der Architektur zulässig sein. Genau diese Vielfalt erlauben das städtebauliche Konzept und das Nutzungsprogramm. Im Zentrum stehen die spezifischen Eigenheiten der einzelnen Gebäude und die darauf zugeschnittenen unterschiedlichen Lösungen. Insofern betrachte ich Gebäudestandards hier als wenig hilfreich. Sie können eine Denkblockade bewirken. Wenn die Umsetzung bis zum letzten technischen Detail vorgegeben ist, macht dies das Bauen nicht innovativ. Wir Planer haben dann standardmässig vorzugehen und können wenig Neues lernen.

«Es geht beim nachhaltigen Bauen um ein Konsolidieren der verfügbaren Technologien.»

Wenn Sie mögliche Innovationen für den Wohnungsbau ansprechen: Welche Gelegenheiten wären zu nutzen?

Waldhauser: Den Begriff «Innovation» möchte ich nur zurückhaltend einsetzen. Denn absolute Neuigkeiten sind derzeit nicht zu erwarten. Es braucht sie auch nicht, weil alles ist schon da. Es geht beim nachhaltigem Bauen um ein Konsolidieren der verfügbaren Technologien. Meine Prognose lautet daher:

Die Umsetzung wird wichtiger. Und wir müssen zu einfachen Konzepten zurückfinden, um den Unterhalts-

aufwand bei technisch hochgezüchteten Gebäuden nicht massiv zu erhöhen. Bezogen auf das Hunzikerareal heisst das: Die einzelnen Häuser sollen nicht über einen und denselben Leist geschlagen werden. Es geht darum, die individuellen Stärken zu betonen und auch technologisch eine gewisse Palette aufzeigen. Eigentlich sollten die Häuser am Schluss angeschrieben sein, um die unterschiedlichen Qualitäten, etwa im Bezug auf Komfort, Nutzung oder niedrigen Energieverbrauch anschaulich zu machen. Eine grundsätzliche Vielfalt ist ja auch für die Per-

sonen wichtig, die hier wohnen werden. Sie möchten sicher nicht in einem Einheitsbrei leben.

Wäre die Ambition, eine energieautarke Siedlung zu erstellen, ein Gewinn für die Nachhaltigkeit?

Waldhauser: Nullenergiehäuser oder die autarke Energieversorgung will ich als Konzepte nicht in Frage stellen, aber sie sind kaum realisierbar. Über das ganze Jahr gesehen geht es ohne externe Energiequellen gar nicht. Man muss sich deshalb bewusst sein: Der Aufwand, die Energie dafür vor Ort bereit zu stellen, würde überproportional gross, wenn wir uns für das Maximum – Nullenergie oder Selbstversorgung – entscheiden. Wir sollten daher vermehrt zeigen, wie wir mit einfachen Mitteln bezüglich der Energieeffizienz hoch stehende Gebäude erstellen können. Was aber nicht heisst, dass bei einzelnen Häusern auf eine Energieerzeugung beispielsweise mit gebäudeintegrierter Photovoltaik zu verzichten wäre.

Welche Optionen für die Energieversorgung stehen zur Verfügung?

Waldhauser: Da ist der Wärmeverbund der nahen Kehrlichtverbrennungsanlage Hagenholz zu nennen. Alternativen dazu bietet nur die Wär-

meerzeugung mit Wärmepumpen oder aus Holzschnitzeln. Ein von der effektiven Energiequelle unabhängiges Versorgungskonzept basiert auf einer Niedertemperaturheizung in den Häusern. Die Erwärmung des Brauchwassers mit Sonnenkollektoren ist aber nur dann in Betracht zu ziehen, wenn der Anschluss an den Wärmeverbund nicht zustande kommt.

Die Ausarbeitung des Vorprojekts zum Ausführungsprojekt steht bevor. Inwiefern sind die architektonischen Qualitäten in Gefahr, wenn es die technischen Nachhaltigkeitskriterien besser umzusetzen gilt?

Waldhauser: Bezüglich den Aspekten Technik und Bauphysik ist in der Dialogphase wenig eingegriffen worden. Vielen Details mangelt es ebenso am optimalen Nutzwert. Wichtige Aspekte für die Detaillierung sind etwa der passive Solargewinn und der Tageslichteinfall in die tiefen Gebäude. Es geht um die Spezifikation der Fassadenabwicklung, um Innenhöfe undsoweiter. Die Architekten werden sich also flexibel zeigen müssen; für die weitere Ausarbeitung darf es keine Tabus geben. Das heisst aber nicht, dass solche Fragen die hohen architektonischen Qualitäten beschneiden müssen. So haben

die Workshops gezeigt, dass alle die Vorgaben erreichen wollen. Die einer Schiessscharte ähnlichen Einbuchtungen im Haus G konnten so ohne Verlust an Attraktivität energieverträglich optimiert werden. Oder aus meiner Sicht als Gebäudetechnikfachmann wäre es überaus spannend, ein Haus aus Wärmedämmbeton zu erstellen. Dieses wäre zwar von vornherein ungeeignet, die Primäranforderungen des Gebäudestandards Minergie-P zu erfüllen. Dennoch wäre daran beispielhaft auszutesten, wie einfach die Gebäudestrukturen konzipiert werden können.

Welche Erkenntnisse ziehen Sie aus der Dialogphase und den Diskussionen zwischen Architekten und Fachplanern?

Waldhauser: Die Diskussionen sind sehr gut gelaufen. Workshops unter Architekten und Fachplanern, wie in der Dialogphase durchgeführt, sollten zum unverzichtbaren Teil der Planungsprozesse werden. Im direkten Gespräch werden relevante Ziele schneller klar. Erst wenn der Architekt die Zusammenhänge erkennt, werden Häuser bereits in der Entwurfsphase besser gezeichnet. Der Dialog unter den Beteiligten wird wichtiger. Insofern wird hier das Motto «mehr als planen» praktiziert. ■

Ausblick auf die weitere Projektentwicklung

Wie geht es weiter? Auf die baugenossenschaft mehr als wohnen warten Grundsatzentscheide und die Übergabe des Vorprojekts an einen Totalunternehmer, welche für die Ausführung verantwortlich sein wird.

Die Verantwortlichen der baugenossenschaft mehr als wohnen sind sich bewusst, dass das der innovative Entwicklungs- und Realisierungsprozess etliche Risiken birgt. Es werden bewusst Grenzen ausgelotet: zum Beispiel inwieweit der gewählte, vielfältige Gestaltungskanon vereinbar ist mit preisgünstigem Wohnungsbau, oder ob die tiefen Einzelhäuser einen hohen Energieeffizienzstandard erlauben respektive normative Zertifizierungskriterien erfüllen können. Darüber hinaus geht es auch um die Frage, ob sich diese einmal erstellte Siedlung als Matrix für ein nachhaltiges Leben, im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft eignet, beziehungsweise welcher Art das Wohnverhalten danach bewusst gesteuert werden kann.

Im Herbst 2010 wurde das definitive Vorprojekt vorgelegt, welches ab Frühling 2011 einem Totalunternehmer zur Ausführung übergeben werden soll. Spätestens ab dann wird auch absehbar, welche Qualitäten der bisherigen

Planung, bezogen auf die Nutzungsvielfalt, die Ökonomie und die Nachhaltigkeit, weiter Bestand haben sollen und können.

Die Berichterstattung wird angesichts der vielen pendenten Fragen und weiterlaufenden Teilprojekten und Diskussionen zwingend weitergeführt. Neben den technischen Abwägungen zu Baustandards und der ökologischen Qualitäten wird es darum gehen, die Akzeptanz des Projekts in der Genossenschaftsbasis auszuloten sowie die Diskussionen (in den einzelnen Themengruppen) über die künftige Nutzung und den Betrieb der Genossenschaftssiedlung darzustellen. Klärungsbedarf besteht ebenfalls darin, bisher nur allgemein angesprochene Ziele genauer zu definieren; zum Beispiel gehören dazu:

- das Umsetzungskonzept für die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft;
- ein Benchmark mit dem preisgünstigen Wohnungsbau;
- Durchmischung des Quartiers versus homogene Bewohnerschaft in den Einzelhäusern. ■



Modell der Genossenschaftssiedlung auf dem Hunzikerareal; Stand Ausarbeitung Vorprojekt, Sommer 2010.