Ab April 2014 gibts hier Wohnraum für 230 Menschen: Das Areal der Zürcher Wohngenossenschaft Kalkbreite zwischen Kalkbreitestrasse, Urselweg und Badenerstrasse am 11. September 2012.

UNO-JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN

Wohnen für alle, gut und schön

Die Stadt Zürich gilt schon lange als Pionierin im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zwei aktuelle Beispiele zeigen, wie Wohnbaugenossenschaften versuchen, den Entwicklungen in der Bevölkerung gerecht zu werden.

VON FREDI BOSSHARD (TEXT) UND ANDREAS BODMER (FOTO)

Der Spatenstich erfolgte am vergangenen 3. April. Auf dem Kalkbreite-Areal im Zürcher Kreis 4 wird im Frühling 2014 ein neuer innovativer Genossenschaftsbau eingeweiht und bezogen werden können. Verantwortet wird er von einer Gruppierung alternativer AktivistInnen, die 2007 den Zuschlag für das attraktive Terrain mitten in der Stadt überraschend gegen etablierte Konkurrenz erhalten hatten.

Drei Monate nach dem Spatenstich an der Kalkbreite ist im vergangenen Juli auf dem Hunziker-Areal in Zürich Nord eine Bodenplatte entfernt worden, um auch hier den Baubeginn für ein Genossenschaftsprojekt zu feiern. Die Kalkbreite-Parzelle ist gut eingebunden im Quartier, zwischen den Kreisen 4 und 3 gelegen; die andere auf dem ehemaligen Werksgelände der Betonfabrik Hunziker AG liegt am Stadtrand, in Sichtweite der DRS-Fernsehstudios und des neuen Schulhauses Leutschenbach. Irgendwo zwischen Schwamendingen und Oerlikon, an der Grenze zu Opfikon.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau gedeiht also an unterschiedlichen Standorten.

Die Uno hat 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. In der Schweiz nutzen die Wohnbaugenossenschaften diesen Anlass, um verstärkt auf ihre Anliegen aufmerksam zu machen. Wohnen ist schliesslich ein Menschenrecht. Im Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte wird für jeden Menschen ein «Recht auf einen Lebensstandard, der seine und seiner Familie Gesundheit und Wohl gewährleistet» verankert, wozu auch eine angemessene und bezahlbare Wohnung gehört.

Für viele Menschen in weiten Teilen der Welt sind das nur schöne Worte auf Papier. Aber auch in der Schweiz wird das Recht auf eine angemessene Wohnung insbesondere durch die hohen Mietpreise eingeschränkt. In den städtischen Gebieten des Landes bewegt sich der Leerwohnungsbestand im Promillebereich. In Genf und Zürich tendiert er gegen null; in Zürich standen 2011 im Schnitt genau 125 Wohnungen leer. Und die meisten freien Wohnungen liegen im Luxussegment. Besonders günstige Wohnungen sind äusserst knapp geworden und werden oft unter der Hand und im Freundeskreis weitergegeben.

Umso wichtiger ist da der gemeinnützige Wohnungsbau, allen voran vertreten durch den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW). Gerade eben, nach siebzig Jahren, hat er sich auf den 1. September hin einen neuen Namen gegeben und nennt sich neu «Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» (WBG). In den vergangenen Jahren hat er sich stark engagiert und versucht, auch in weniger genossenschaftsfreundlichen Regionen Fuss zu fassen.

In der Schweiz befinden sich 5,1 Prozent der Wohnungen in Genossenschaftsbesitz, in Städten wie Zürich und Biel sind es freilich um die 19 Prozent, Tendenz steigend. In der Stadt Zürich hat das Stimmvolk im November 2011 einer Vorlage zugestimmt, nach der der bisherige Bestand an preisgünstigen Wohnungen von 25 Prozent bis 2050 auf ein Drittel gesteigert werden soll.

Tatsächlich bleibt Zürich das Eldorado für den gemeinnützigen Wohnungsbau, wo Genossenschaften, städtische Stiftungen und die knappe rot-grüne Mehrheit der Stadt eng und erfolgreich kooperieren. Eine wegweisende Zusammenarbeit, für die Zürich europaweit beneidet wird. Sie hat sich gerade eben am 3. September bei der Abstimmung im Gemeinderat um das Tièche-Areal bewährt, als ein Versuch der FDP, den Baurechtszins an eine Genossenschaft zu erhöhen, abgeschmettert wurde.

Zürich als Pionierin

Bereits in der ersten Zürcher Kantonalverfassung von 1869 wurde allgemein die «Förderung des Genossenschaftswesens» festgeschrieben, wenn auch ohne grosse praktische Konsequenzen. 1892 entstand dann die erste Wohngenossenschaft der Schweiz, die Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG). Das Grundstück an der Sonneggstrasse im Zürcher Hochschulquartier kostete damals zwanzig Franken pro Quadratmeter. Im September 1907 wurde der Passus «Die Stadt Zürich fördert die Erstellung gesunder und billiger Wohnungen» in die Gemeindeordnung aufgenommen. Im gleichen Jahr hiessen die Stimmbürger den Bau der ersten kommunalen Wohnsiedlung an der Limmatstrasse gut.

Im Gedenkbuch «4 x 25: Günstig wohnen in Zürich» aus dem Jahr 2007 zu hundert Jahren gemeinnützigem Wohnungsbau wird diese Epoche in Vierteljahrhundertschritten gegliedert und mit knappen Worten charakterisiert: «Wohnungsnot 1907–1932», «Wohnbauförderung 1932–1957», «Stadtflucht 1957–1982» und «Wohnen für alle 1982–2007». Angemessenes Wohnen für alle ist allerdings noch lange nicht erreicht, man denke nur an die Wohnsituationen von Menschen mit tiefen Einkommen und die entwürdigende Unterbringung von ImmigrantInnen, von Randständigen und Asylsuchenden in allen Landesteilen.

Auch die grossen Wohnbaugenossenschaften agieren in diesen Bereichen nicht besonders vorbildhaft. Die Stadt Zürich verknüpft deshalb die Nutzung von Land, das im Baurecht an Genossenschaften abgegeben wird, mit der Auflage, Wohnungen für sozial benachteiligte Menschen zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig bietet sie für tiefere Einkommen subventionierte

Wohnungen an. Aktuell liegt die Einkommensobergrenze für bezugsberechtigte Personen in der Stadt Zürich bei 50 200 Franken pro Jahr, bei einem maximalen steuerbaren Vermögen von 200 000 Franken

Historisch gesehen waren die Wohnbaugenossenschaften immer mit der Arbeiterbewegung verbunden. Gewerkschaften einzelner Berufszweige vor allem im öffentlichen Dienst hatten jeweils ihre eigenen Baugenossenschaften, die ganze Strassenzüge prägten. Diese enge Beziehung hat sich seit längerem gelockert. Zwei Richtungen lassen sich ausmachen. Traditionelle Baugenossenschaften beschränken sich mittlerweile weitgehend aufs Verwalten ihrer Portfolios.

Auf der andern Seite verkörpern Baugenossenschaften wie die Zürcher Wogeno, Kraftwerk, Dreieck und andere eine alternative Linie der Wohnbaugenossenschaften, die sich mit neuen Wohnformen auseinandersetzt und die Häuser in Selbstverwaltung an die BewohnerInnen übergibt.

Von links wie rechts wird immer wieder moniert, dass Genossenschaften in ihrem Angebot nivellierend wirken und vor allem für eine mittelständische Schicht aktiv seien. Das ist nicht ganz von der Hand zu weisen, wobei Ausnahmen die Regel bestätigen. Zwar werden keine Attikawohnungen für Vermögende gebaut, aber wirklich preisgünstige Wohnungen für Einkommensschwache finden sich nur noch in unrenovierten Altliegenschaften. Sobald bei einer Liegenschaft die Diskussion um Renovation, ökologische Massnahmen, Ersatzneubau und verdichtetes Bauen beginnt, steigt die – berechtigte – Angst bei den betroffenen MieterInnen, dass sie die künftigen Mietpreise nicht mehr bezahlen können.

Im Zeitraffer sieht man das Spiel von Licht und Wolken, den Tanz der drei Kräne und wie sich das Gebäude Tag für Tag in die Höhe schraubt.

Veränderte Wohngewohnheiten

Die vom Amt für Städtebau Zürich Anfang 2012 herausgegebene Publikation «Dichter» zeigt an dreissig bestehenden und geplanten Liegenschaften von Stiftungen, Genossenschaften und privaten Bauträgern, welche Veränderungen in den letzten zehn Jahren stattgefunden haben. Die Mehrheit der Beispiele stammt aus den letzten fünf Jahren. Generell leben – bis auf zwei Ausnahmen – mehr Leute in den Ersatzneubauten. Gleichzeitig hat in allen Beispielen die von einer Person beanspruchte Fläche zugenommen. Das liegt im Trend und ist nicht weiter erstaunlich, solange es genügend MieterInnen gibt, die sich höhere Mieten und grössere Wohnungen leisten können. Dieser Mehrkonsum des Einzelnen an Wohnfläche ist aber auch ein zentraler Faktor dafür, dass Wohnungen noch knapper werden. Verdichtetes Bauen hat zudem einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf die Verkehrsflüsse, den öffentlichen Verkehr und die Beanspruchung von Pärken und anderen Erholungszonen wie Badeanstalten und Sportplätzen. Seit Ende der neunziger Jahre nimmt die städtische Bevölkerung wieder deutlich zu, wird bald die Marke von 400 000 erreichen und ist so wieder auf dem Stand von Anfang der siebziger Jahre.

Schweizweit ist die benützte Wohnfläche in den vergangenen fünfzig Jahren von dreissig auf fünfzig Quadratmeter pro Person gestiegen. Parallel dazu werden vor allem in den Städten immer mehr Wohnungen von einer einzigen Person bewohnt; in Zürich sind es inzwischen über fünfzig Prozent. Diese Entwicklung hat im gemeinnützigen Wohnungsbau dazu geführt, dass vermehrt Belegungsvorschriften eingeführt und bestehende durchgesetzt werden. Dabei entspricht in der Regel die Zahl der BewohnerInnen einer Wohnung deren Zimmeranzahl minus eins. Allein so kann eine bessere Ausnutzung des Bestands erreicht werden. Dies bedingt allerdings auch eine gewisse Flexibilität der BewohnerInnen und die Bereitschaft, innerhalb einer Siedlung in eine kleinere Wohnung zu ziehen, wenn sich die persönlichen Verhältnisse ändern. Der Trend zu grossflächigeren Wohnungen bei Neubauten unterläuft hingegen diese Bestrebungen wieder. Immerhin zeichnet sich inzwischen – aus ökonomischen Gründen – eine Tendenzwende hin zu kleineren Wohnungen ab, die sich vor allem in einem kleiner geplanten Wohnzimmer äussert.

Der überwiegende Teil der neu gebauten Wohnungen ist aber immer noch auf die klassische Familie ausgelegt. Also Vater, Mutter und zwei Kinder, obwohl sich diese Phase im Lebenszyklus meistens auf eine Zeitspanne zwischen zehn und zwanzig Jahren beschränkt. In der Stadt Zürich gibt es nur noch vierzehn Prozent Familienhaushalte. Die Lebensphasen sind einem schnelleren Wandel unterworfen, die Arbeitswelt verändert sich ebenso rasant. Die Grenzen zwischen privatem, halbprivatem und öffentlichem Raum beginnen sich stärker zu verwischen und zu überlagern. Einzelne Cafés wirken wie Büros, in denen bereits ein Gespräch störend wirken kann. Öffentliche Parks in der Stadt und am Seebecken werden im Sommer zum Wohnzimmer, in dem man sich mit FreundInnen und Bekannten zum Essen und zu Partys trifft.

Wenig Innovation

All diese Veränderungen haben erst in bescheidenem Umfang zu neuen und flexibleren Siedlungs- und Gebäudetypologien geführt. Der private Wohnungsbau kümmert sich kaum darum, der Ball liegt bei innovativen und risikobereiten Genossenschaften, privaten und städtischen Stiftungen, also bei einer kleinen Minderheit der gemeinnützigen Bauträger. Um der Wohnungsnot, die inzwischen in Zürich und anderen grossstädtischen Regionen zum Dauerzustand geworden ist, zu begegnen, sind alternative Ideen und Experimente notwendig. Die Landreserven werden knapper, auch Industriebrachen sind kaum mehr vorhanden, und sobald sie von Privaten, Immobiliengesellschaften und profitorientierten staatlichen Firmen auf dem freien Markt angeboten werden, sind sie für gemeinnützige Wohnbauträger ökonomisch nicht mehr zu verantworten.

2007, zum 100-Jahr-Jubiläum der Änderung der Zürcher Gemeindeordnung, waren an den Fassaden von Häusern und Siedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Transparente mit dem Slogan «100 Jahre Mehr als Wohnen» zu sehen. «Mehr als Wohnen» muss sich aber in alle Richtungen entwickeln und darf auch das Risiko nicht scheuen. Neue Ideen müssten schon in den für Projekte ausgeschriebenen Wettbewerben sichtbar werden. Bauträger, Stadtplaner und Architektinnen sind gleichermassen gefordert. Das Haus darf nicht mehr nur als Ansammlung von Wohnungen irgendwo in der Stadt gesehen werden. Es muss multifunktional und mehrdeutig genutzt werden, eine Vielfalt an Möglichkeiten anbieten; es muss sich mit Erdgeschossnutzungen wie Läden, Kinderkrippen und Ähnlichem verstärkt auf das Quartier beziehen und zu dessen Lebendigkeit beitragen.

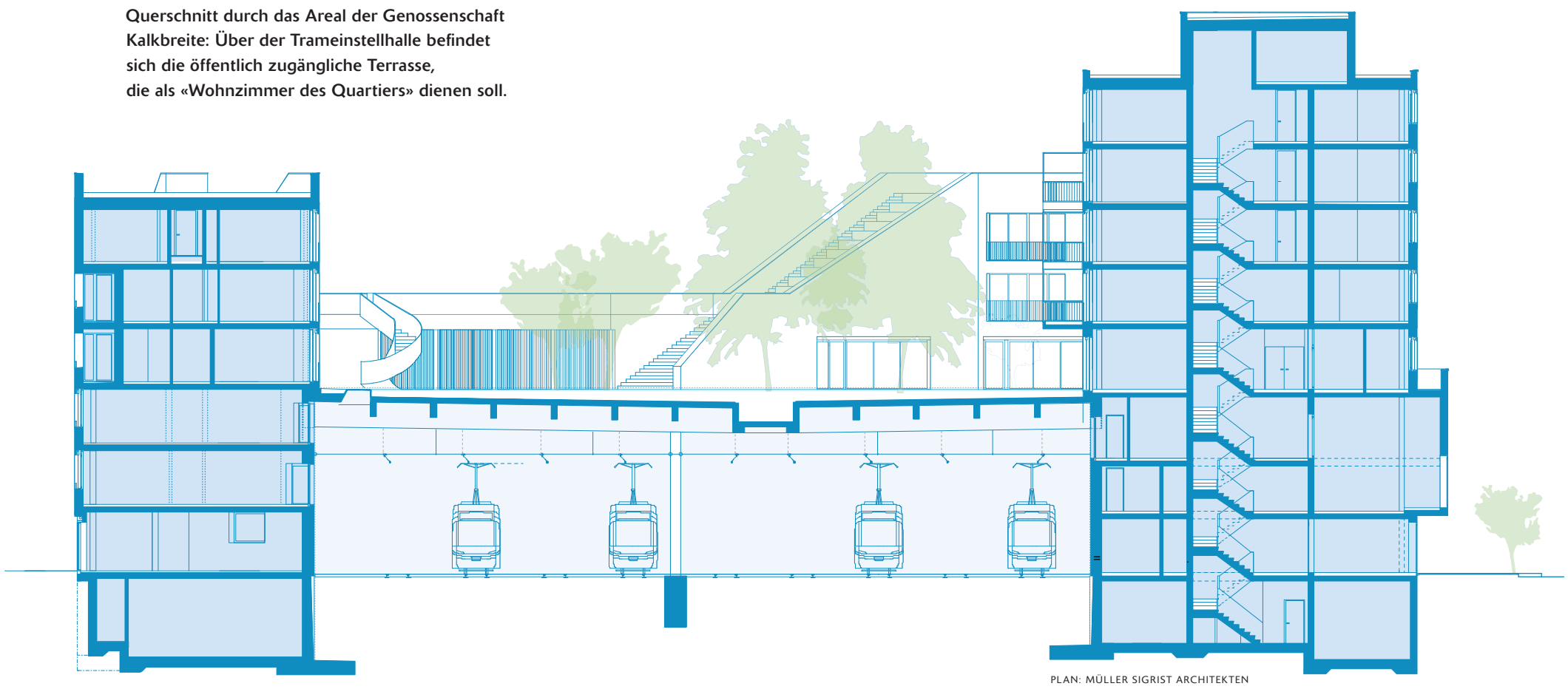
Auf der Suche nach neuen Wohn- und Lebensformen gehen die Zürcher Genossenschaften Kalkbreite und Mehr als Wohnen (Hunziker-Areal) neue Wege. Beide Areale wurden vom Gemeinderat im Juli 2010 mit grossem Mehr im Baurecht für vorerst 62 Jahre an die jeweiligen Genossenschaften abgegeben. Beide Projekte bauen auf den Erfahrungen auf, die in Zürich mit den städtebaulichen Alternativprojekten Karthago, Kraftwerk, Dreieck sowie an anderen Orten gemacht wurden, und lernen daraus. Die Geschichte der beiden Projekte ist bunt, und ihre Zukunft bleibt verheissungsvoll.

Genossenschaft Kalkbreite

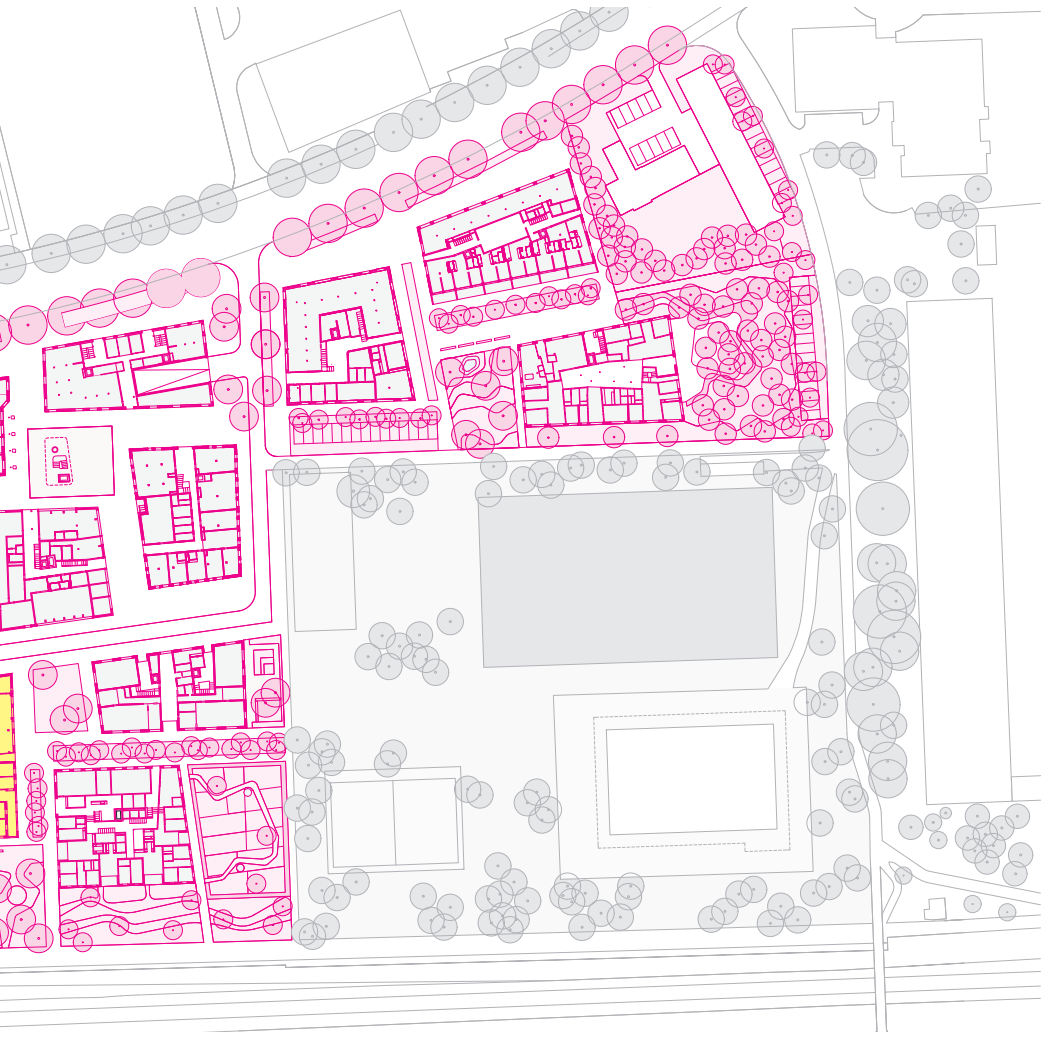
Das Projekt Kalkbreite beginnt mit einem Vorstoss von SP-Gemeinderat Emil Seliner, der 2003 dem Gemeinderat vorschlägt, den offenen Teil des Tramdepots Kalkbreite dem gemeinnützigen Wohnungsbau im Baurecht abzugeben. Nach einigem Widerstand – auch innerhalb der Fraktion – gelingt es, das Anliegen, mit etlicher Unterstützung aus dem bürgerlichen Lager, durchzubringen. 2006 wird vom Gemeinderat ein Planungskredit gesprochen, und ein Jahr später bewerben sich vier etablierte Genossenschaften und eine lose Gruppierung aus dem Quartier, die erst als Verein existiert, um die Ausführung des 63-Millionen-Franken-Projekts, das auf dem 6350 Quadratmeter grossen Areal realisiert werden soll. Diese Gruppe mit einigen AktivistInnen aus dem Umfeld von Karthago und Dreieck erhält – auch zu ihrem eigenen Erstaunen – von der Stadt Zürich den Zuschlag. Ihr kreativer Ansatz, die fachliche Qualifikation und die gute Verankerung im Quartier sind für den Entscheid ausschlaggebend. Flugs wird eine Genossenschaft gegründet; an der GV im vergangenen Juni, als auf dem Areal die ersten Arbeiten begonnen haben, sind bereits über 700 GenossenschafterInnen dabei.

Den 2008 international ausgeschriebenen Wettbewerb, der neue Wohn- und Arbeitsformen vorgibt, gewinnen ein Jahr später Müller Sigrist Architekten, gefolgt von einem Feld wei-

Querschnitt durch das Areal der Genossenschaft Kalkbreite: Über der Trameinstellhalle befindet sich die öffentlich zugängliche Terrasse, die als «Wohnzimmer des Quartiers» dienen soll.



PLAN: MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN



PLÄNE: FUTURAFROSCH UND DUPLEX ARCHITEKTEN

Ein ganz neues Quartier: Die Erdgeschossgrundrisse der dreizehn Häuser auf dem Hunziker-Areal im Norden Zürichs (links). Grundriss eines Hauses mit zwei Satellitenwohnungen. Küchen-, Ess- und Wohnbereich werden gemeinsam genutzt (rechts).

terer Zürcher Büros. Sie schlagen eine Blockrandbebauung mit bis zu acht Geschossen vor, wobei das Dach des Tramdepots für eine grosse Terrasse genutzt wird: ein öffentlicher Raum von 2500 Quadratmetern Fläche, der sich zum Üetliberg hin öffnet und als «Wohnzimmer des Quartiers» gedacht ist. So wird Platz für Begegnungen über die Gebäudegrenzen hinaus geschaffen. Weitere Terrassen sind über Treppen verbunden, private Balkone oder Loggias gibt es kaum, und eine «Rue Intérieure» verbindet die einzelnen Gebäudeteile. Der öffentliche Raum vermischt sich mit dem halbprivaten und geht in den privaten über.

In der Kalkbreite sind 88 Wohnungen für 230 BewohnerInnen geplant, in den Sockelgeschossen ist Raum für Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur vorgesehen. Sie sollen eine Verbindung zum Quartier schaffen, als Scharnier zwischen Kreis 3 und 4 dienen. Das unabhängige Kinounternehmen Riffraff wird das Miniplexkino Houdini betreiben, eine Kinderkrippe, Ateliers und eine Rezeption sind vorgesehen. Das Geburtshaus Delphys hat einen Vertrag mit der Genossenschaft unterzeichnet, und Greenpeace Schweiz wird den Hauptsitz an die Kalkbreite verlegen. Sitzungszimmer, Büroarbeitsplätze, Waschsalon und weitere Infrastrukturangebote können gemeinsam und auch stundenweise genutzt werden. Wohnen und arbeiten am gleichen Ort soll möglich sein.

Kongress im KKL Luzern

In der Schweiz gibt es über 9600 Genossenschaften, darunter mehr als 1000 Wohnbaugenossenschaften. Fünf der grossen Schweizer Genossenschaftsunternehmen, die Fenaco (eine genossenschaftliche Selbsthilfeorganisation der Schweizer Bauern), die Versicherungsgesellschaft Mobiliar, die Raiffeisen, Mobility und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), haben 2010 die IG Genossenschaftsunternehmen gegründet. An der Universität Luzern hat am 1. Januar 2011 das von ihnen initiierte Kompetenzzentrum für Genossenschaften den Betrieb aufgenommen. Auch die IG nutzt das Uno-Jahr der Genossenschaften und lädt zu einem Kongress mit dem Thema «Genossenschaften – innovativ in die Zukunft» ein. Er findet am Freitag, 21. September, im prestigeträchtigen KKL Luzern statt – und signalisiert damit: Wir sind «oben» angekommen, wollen und müssen ernst genommen werden.

www.iggenossenschaftsunternehmen.ch

Kleinwohnungen mit je eigener Kochgelegenheit sowie Dusche und WC werden clusterartig mit einem gemeinsamen Wohn-/Essbereich verbunden. Leute, die etwas mehr Nähe ertragen, organisieren sich in einem Grosshaushalt und bewirtschaften eine Grossküche mit Essraum. Ein Angebot, das auch anderen im Haus offensteht. Familien und andere BewohnerInnen können auf Veränderungen im Haushalt reagieren, indem sie eines der neun «Jokerzimmer» einbeziehen, die auch als Gästezimmer genutzt werden können. Die Kalkbreite ist behindertengerecht, wird autofrei, bietet dafür 300 Veloabstellplätze an und wird im Minergie-P-Eco-Standard realisiert. Tram- und Bushaltestelle sind vor dem Haus, und der Bahnhof Wiedikon ist nur einen Steinwurf entfernt. Ab dem 1. Oktober können sich alle GenossenschafterInnen bewerben, die bis zur GV vom 19. Juni 2012 aufgenommen wurden. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Februar 2013 vergeben. Bei der Auswahl der MieterInnen wird eine breite soziale Durchmischung angestrebt. Die Miete für eine Viereinhalbzimmerwohnung mit hundert Quadratmetern Fläche bewegt sich um die 2000 Franken brutto, ein Teil der Wohnungen ist subventioniert. Der durchschnittlich angebotene Platz pro Person beträgt 35 Quadratmeter – die gemeinsam genutzten Räume eingeschlossen. Über diese Grösse wird auch die Belegung der sehr unterschiedlichen Wohneinheiten definiert. Mittels Infoveranstaltungen und Workshops sind die Genossenschaftsmitglieder und zukünftigen NutzerInnen in den Prozess – der auf einer Website gut dokumentiert ist – eingebunden worden. Der Baufortschritt der Kalkbreite kann im Internet verfolgt werden. Im Zeitraffer sieht man das Spiel von Licht und Wolken, den Tanz der drei Kräne und wie sich das Gebäude Tag für Tag weiter in die Höhe schraubt. Das Puzzle setzt sich langsam zusammen. Mit dem Minergie-P-Eco-Standard ausgeführt, ist es gut unterwegs in Richtung 2000-Watt-Gesellschaft.

Hunziker-Areal

Die Zürcher Wohnbaugenossenschaften und die Stadt feiern 2007 gemeinsam ihre seit hundert Jahren andauernde erfolgreiche Zusammenarbeit zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Es soll aber nicht beim Feiern bleiben, sondern ein Zeichen gesetzt werden. Den InitiantInnen schwebt ein neues und wegweisendes städtisches Quartier vor. 35 Wohnbaugenossenschaften – inzwischen sind 56 eingebunden – schliessen sich zur Baugenossenschaft Mehr als Wohnen zusammen. Die Stadt bietet das Hunziker-Areal der neuen Genossenschaft im Baurecht an. Das Gelände mit einer Fläche von 40 157 Quadratmetern liegt im Norden von Zürich, umgeben von gesichtslosen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Parkflächen. Es ist eine eher unwirtliche Gegend zwischen Hagenholz- und Andreasstrasse, begrenzt vom Riedgrabenweg und vom Saatlenfussweg. In einer Ecke steht das aufsehenerregende Schulhaus Leutschenbach, das von Christian Kerez entworfen wurde. Seit der Eröffnung vor drei Jahren hat es schon einige Architekturpreise erhalten. Parallel zur Andreasstrasse verläuft die Bahnlinie, die Oerlikon mit Wallisellen verbindet und weiter nach Winterthur führt.

Die neue Genossenschaft schreibt einen internationalen Ideenwettbewerb für ein traditionelles Stadtquartier aus, der gemeinschaftliches und solidarisches Wohnen und Arbeiten ins Zentrum stellt. Die jungen ArchitektInnen der Zürcher Arbeitsgemeinschaft Futurafrosch und Duplex Architekten gehen im Herbst 2009 als Sieger hervor. Ihr Vorschlag wird für die städtebauliche Idee und die Einzelhäuser prämiert: «Quartier statt Siedlung» ist einer der Kernsätze. Auf den Plätzen zwei bis vier folgen die Büros von Müller Sigrist Architekten (Kalkbreite), Miroslav Sik – der die Schweiz an der laufenden Architekturbiennale in Venedig vertritt – und Pool Architekten. Diese fünf Zürcher Büros haben in einer Dialogphase das Projekt für 450 Wohnungen, Gewerbe und Dienstleistungen, die auf dreizehn Häuser verteilt sind, gemeinsam weiterentwickelt. Je drei respektive zwei der Häuser werden von einem der fünf Büros geplant. Interessierte und zukünftige BewohnerInnen treffen sich in «Echoräumen», um das Projekt mitzugestalten und das Know-how aus den verschiedensten Ecken des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu nutzen.

Für das Hunziker-Areal wird mit Anlagekosten von 185 Millionen Franken gerechnet. Alle Häuser haben ihren eigenen Wohnungs- und Gewerbe-/Dienstleistungsmix und werden ab Herbst 2014 bezugsbereit sein. Sie bieten gegen tausend Leuten ein neues Heim und hundert weiteren Arbeit in anregender Umgebung am Stadtrand. Auch hier findet man dreizehn clusterartig zusammengefasste Satellitenwohnungen für grössere Lebensgemeinschaften. Ein Haus ist für Ein- und Zweipersonenhaushalte reserviert, etwas über die Hälfte der Wohnungen sind für Familien und kleinere Wohngemeinschaften gedacht. Separat zumietbare Zimmer, Studios und Ateliers, in denen sich Wohnen und Arbeiten verbinden lassen, gehören dazu. Im Sockelgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsräume untergebracht. Kleinere Geschäfte, die auch der Versorgung der Umgebung dienen, sind geplant. Eine städtische Kindertagesstätte, eine Rezeption und ein Coiffeur gehören dazu. Das öffentliche und ein Siedlungsrestaurant vervollständigen den Mix, den es im Minimum braucht, um ein Quartier leben zu lassen.

Die vier- bis siebengeschossigen Häuser sind untereinander mit Fuss- und Velowegen verbunden. Im Zentrum des Quartiers liegt der dem Idaplatz nachempfundene Hunzikerplatz. Kleinere öffentliche Plätze sind zwischen den Häusern angelegt. Für die BewohnerInnen stehen 106 Parkplätze zur Verfügung, Velos und Elektrovelos stehen zur Nutzung bereit. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr muss sicher noch verbessert werden. Zum Bahnhof Oerlikon führt ein autofreier Fussweg, der zu Nachtzeiten aber etwas gruselig wirkt.

Noch ist das Baugelände eine blau eingezäunte kahle Betonfläche, auf der einige Baubaracken gestapelt sind. Die ersten Baumaschinen sind aufgefahren und dabei, die Erde aufzureissen, die alten Gebäude sind bereits verschwunden. Projekt 1 der Baugenossenschaft Mehr als Wohnen wächst täglich. Auch für das Hunziker-Areal gelten die Ideale der 2000-Watt-Gesellschaft und Minergie-P-Eco als Standard. Der durchschnittlich genutzte Platz pro Person beträgt 34 Quadratmeter. Es tut sich was im Forschungslabor des gemeinnützigen Wohnungsbaus – die Ideen nehmen Formen an.

www.kalkbreite.net, www.hunzikerareal.ch