

## **Echoraum 17.5.08 – Auswertung, Resultate und Ergebnisse**

Das Schwergewicht des 1. Echoraums liegt beim gewünschten Mix der Nutzungen. Die AG Nutzung stellt ihre bisherigen Überlegungen zu diesem Thema vor. Die präsentierten Ideen werden gemeinsam diskutiert. Ziel ist, für die Ausschreibung des Architekturwettbewerbs die gewünschten Räume und Nutzungen möglichst genau zu definieren.

→ Teilnehmerliste im Anhang

---

### **Zur Lage und Qualität des Hunziker Areals (28'675 m2) in Leutschenbach**

**Umgebung:** Das Quartier Leutschenbach ist ein Entwicklungsgebiet, genutzt durch Wohnen (Andreaspark), Gewerbe, Fernsehen, Kehrlichtverbrennungsanlage KVA Hagenholz, etc. Die Immissionen (Lärm) von der Hagenholzstrasse auf der einen, der S-Bahn-Strecke auf der anderen Seite sowie etwas Fluglärm müssen im Auge behalten werden. Die Luftqualität ist aber nicht schlechter als anderswo und die Lärmgrenzwerte werden eingehalten.

**Bevölkerung:** Die Umgebung von Leutschenbach ist geprägt durch tiefe Durchschnittseinkommen und einen niedrigen sozialen Rang. Die bisher ansässige Bevölkerung pflegt eher traditionelle, wenig urbane Lebensstile. In naher Zukunft ist aber mit viel Wohnungs-Neubau und in der Folge auch mit einem mittelständischen Publikum zu rechnen. Im Quartier hat es Platz für ca. 3000 EinwohnerInnen (2007 waren es schon 1000) und viele Arbeitsplätze. Im benachbarten Quartier Glattpark (ehemals Oberhauserried) gibt es Platz für weitere ca. 6000 EinwohnerInnen und weitere Arbeitsplätze (Leutschenbach und Glattpark zusammen 30'000).

**Versorgung:** Das Hunziker-Areal ist mit dem ÖV gut erschlossen: Bus vor der Türe, Tram ca. 300 Meter entfernt. Es hat verschiedene Frei- und Grünräume (Leutschenpark, Opfikerpark mit See). Für Velofahrende und Zufussgehende ist die Erschliessung über die Andreasstrasse Richtung Zentrum und Bahnhof Oerlikon sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das neue Schulhaus Leutschenbach, das ein sozialer Treffpunkt werden soll. Es fehlen aber Läden in nächster Umgebung und ein soziales Netz muss erst aufgebaut werden.

---

### **Neuigkeiten aus dem Vorstand / Infos zum Projektstand**

#### **Stand Mitgliedschaften und Finanzen – Peter Schmid**

Bis heute hat die Genossenschaft mehr als wohnen 46 Mitglieder.

#### **Namengebung – Peter Schmid**

Es braucht ein Label für die neue Siedlung. Der Name der Genossenschaft ‚mehr als wohnen‘ ist dafür nicht geeignet. Die Namensuche läuft.

Kontakt: Matthias Gallati

#### **Wettbewerbsverfahren – Marianne Dutli Deron**

Inputs für das Wettbewerbsprogramm müssen bis Ende Juli 08 vorliegen. Es werden ca. 30 Teams zum Wettbewerb eingeladen. Die Jury tagt ca. im Februar 2009. Zwischen dem ersten und zweiten Jurytag findet ein Echoraum statt. Erkoren werden: Städtebaulicher Sieger sowie drei bis vier Büros mit Vorschlägen von Gebäuden. Es folgt dann eine Dialogphase, in der das Projekt mit den PreisträgerInnen überarbeitet wird. → vgl. auch Zeitablauf-Grafik in der Beilage.

Kontakt: Monika Sprecher

#### **Rechtliches/Baurechtsvertrag – Ruedi Schoch**

Die Stadt hat im Zusammenhang mit der Landabgabe gebeten zu prüfen, ob 20% Eigentumswohnungen möglich sind. Es werden verschiedene Möglichkeiten des Stockwerkeigentums geprüft, von Nutzungsrecht bis „Eigentum auf Zeit“. Die Vergabe des Baurechts erfolgt zu den üblichen Konditionen. Nötige Sonderregeln, z.B. Eigentum, werden nach den Sommerferien diskutiert, wenn man aufgrund der Machbarkeitsstudie (die gegenwärtig beim AHB läuft) weiss, wie hoch die Ausnützung sein kann bzw. soll und man ein Modell für die Eigentumswohnungen gefunden hat.

## Neuigkeiten aus den Arbeitsgruppen

### AG Ökologie – Fanny Frei

Als Arbeitshypothese gilt, was ökologisch ist, lohnt sich auch ökonomisch. Mit der Nachbarschaft (SF DRS, SBB, ERZ) und weiteren Partnern (Fachstelle für Nachhaltigkeit, EWZ, Schulhaus/Schulkreis, Forschungs- und Industrie) soll zusammengearbeitet werden.

→ Siehe auch Anhang ‚AG Ökologie Matrix‘

Kontakt: Monika Sprecher

### AG Technologie – Werner Brühwiler

Die AG versteht sich als Dienstleister. Sie stellt Entscheidungsgrundlagen bereit und bietet Kontakte zu Industrie und Forschungspartnern. Auf der Plattform [www.mydesk.ch/bgmaw](http://www.mydesk.ch/bgmaw) können alle den aktuellen Stand abrufen, Beiträge liefern, sich an Diskussionen beteiligen.

Kontakt: Werner Brühwiler

### AG Ökonomie – Peter Schmid

Ziel ist es, 10% unter den Kostenlimiten der gemeinnützigen Wohnbauförderung zu bauen. Die eingesparten 10% sollen für zusätzliche Innovationen genutzt werden. Die AG untersucht, welche Investitionen welchen Nutzen bringen.

Kontakt: Peter Schmid

**Am 2. Juli 2008, ca. 9-16h, findet ein öffentlicher Workshop «Best practice» statt.** Eingeladen sind insbesondere GeneralunternehmerInnen, KostenplanerInnen und ArchitektInnen, die schon kostengünstig gebaut haben.

Kontakt: Peter Schmid

---

## Schwerpunktthema

### AG Nutzung – Ruth Buchholz

Wie soll in der Siedlung gelebt werden? Wer soll dort leben?

#### Allgemeine Ziele:

- die Genossenschaftsidee der Selbsthilfe und Selbstorganisation beleben.
- Impulse für andere Bauvorhaben weit über Stadt Zürich hinaus – geben.
- etwas Zukunftsweisendes, einen Teil Stadt und nicht Agglomeration bauen.

#### Einleitung

Da das Areal bezüglich Lage und Umfeld eher schwierig ist, braucht es besondere Anstrengungen, um es attraktiv zu machen. Das heisst, es müssen Qualitäten hergestellt werden, die Wohlgefühl und Identität vermitteln. Ideen dafür gibt es viele. Das Projekt soll selbst ein möglichst belebtes Zentrum schaffen, was erreicht werden soll über Vielfalt und Mischungen auf verschiedensten Ebenen: Bewohnermix, Wohnungsmix, Häusermix, Nutzungsmix. Hauptaufgabe ist im Moment, einen Konsens bezüglich der gewünschten Nutzungen und Räumen zu finden, damit das Architektur-Wettbewerbsprogramm im August 08 möglichst genau ausgeschrieben werden kann. Vieles lässt sich auch später noch regeln, aber die ArchitektInnen müssen jetzt wissen, für welche Bedürfnisse sie planen sollen.

**Häusermix und Architektur:** Es soll einen ruhigen und einen lebhaften Teil geben (sowohl bei den Häusern als auch in den Aussenräumen), eine kommunikationsfreundliche Architektur, mit einer spannenden Abfolge von Aussenräumen. Der Wohnraum soll individuell mitgestaltet werden können.

**Nutzungsmix:** Durchmischung wird angestrebt, nicht Trennung von Arbeit, Wohnen und Freizeit. Mit Läden, Restaurants, Bars, Ateliers, Werkräumen, günstigen Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen, halbkommerziellen Angeboten, vor allem in den EG-Nutzungen, die möglichst öffentlich zugänglich sind. Wobei vorerst festzulegen ist, wieviel es wovon in der Siedlung braucht.

Weitere Ideen für Nutzungen / Angebote

- Räume für Unternehmer, die der Siedlung etwas bieten wollen. Hier müssen wir flexibel sein: Ideen müssen geboren werden, hier Platz finden und auch wieder verschwinden können.
- Angebot einer Vermittlungszentrale.

- Serviceangebot Jakob/Jakobine (Angebot à la James, ‚Wohnen mit Butlerangeboten‘), das die BewohnerInnen von Alltagsarbeiten entlastet (neben den Möglichkeiten zur Verpflegung im Restaurant und der sonstigen Nachbarschaftshilfe).
- Räume für Zwischennutzungen

**Wohnungs und Bewohnermix:** Passende Wohnungsformen für Familien, Singles, Paare; Alt und Jung, Kranke und Gesunde, In- und Ausländer, die ein Wohnen über mehrere Lebenssituationen hinweg erlauben. Der Anteil an Kindern soll längerfristig konstant sein. Das Steuerungselement ist der Wohnungsmix und eine Regelung für die Belegung der Wohnungen.

Die zentrale Nutzung ist das Wohnen. Generell sollen die Wohnungen günstig sein, die Wohnfläche für den Einzelnen/die Einzelne eher klein, dafür aber mit grosszügigem Platz für die Gemeinschaft. Es sollen verschiedene, neue, alternative Wohnungsarten angeboten werden, die für alle Lebenssituationen taugen, auch Modelle für Wohnen im Alter, Familien, Auszubildende. Also:

- familientaugliche Wohnungen (wie gross soll dieser Anteil sein?)
- zumietbare Räume (zum Wohnen, Arbeiten, als Atelier etc.). Nicht alles muss in der eigenen Wohnung abgedeckt werden. Ausserdem fördert das die Begegnung, die Kommunikation.
- Studios
- (Gross-)WGs, auch solche, in denen die BewohnerInnen alt werden können.
- Locandas: kleine Wohneinheiten ohne Küchen für Dauermieter und Gäste, geeignet für kurz- oder längerfristiges Wohnen
- Satelliten-Wohnungen verfügen im Herz über einen Gemeinschaftsbereich (mit Wohnzimmer und evt. grösserem Bad und Küche), um den herum sich die privaten Wohneinheiten mit genügend Privatsphäre (mit je ca. 2 Zimmern) gruppieren und eigener Küche und (Klein-)Bad.

**Gewünscht / vorgeschlagen werden ferner:**

- sehr flexible Grundrisse
- keine zu feste Trennung zwischen den einzelnen Wohnarten. So sollen Satelliten und Locandas auch als gewöhnliche Wohnungen vermietbar sein.
- Nutzungszusammenarbeit mit Studentischer Woko und Wohnen im Alter
- Eigentumswohnungen, die sich nicht wesentlich von den anderen Wohnungen unterscheiden, insbesondere bezüglich Flächenstandard.
- Küchen und Bäder als (bewegbare) ‚Möbel‘. (Herausforderung sind v.a. die Abwasseranschlüsse.)
- Eine Dachterrasse
- Ausbaustandard: Wir sind Vorbild: wem ohne Waschturm geht, zeigen wir das auch anderen. Die Vorteile des Verzichts müssen sichtbar werden.

**Begegnungszonen / Gemeinschaftsräume / Aussenräume / Angebote für alle**

Aus sozialen und kulturellen Gründen wird ein grosszügiges Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und Begegnungszonen gewünscht. Diese bieten häufig auch ökologische Vorteile. Gemeinschaftliche Räume oder Flächen sind auf verschiedenen Stufen denkbar:

- in den Satelliten-Wohnungen und Gross-WG's, in den Häusern, im Aussenraum, für die ganze Siedlung auf der Piazza.
- Möglichkeiten sich zu treffen fördert die Nachbarschaftshilfe
- Die Wege zu den Haus- und Wohnungseingängen führen über Begegnungszonen.
- Verschiedene Restaurants ermöglichen (einen bestimmten, freiwilligen Anteil) gemeinschaftliches Essen.
- Ungeklärt ist die Frage, ob dies eine Konkurrenz zu den Gemeinschaftsküchen in den Wohnungen darstellt oder eine Bereicherung. In einem ähnlichen Verhältnis stehen die (halbprivaten) Gemeinschaftsräume der Satellitenwohnungen und WGs zu den (öffentlichen) Gemeinschaftsräumen im Aussenbereich.
- EG-Flächen sind in einem Entwicklungsgebiet sehr schwierig zu vermieten. Deshalb könnten bestimmte Flächen zuerst gemeinschaftliche Angebote abdecken, die im Lauf der Zeit evt. kommerzialisiert werden.
- Autoarme Siedlung (sofern in Zukunft juristisch möglich): Macht das Bauen und somit die Mieten billiger. Aber was tun wir mit BewohnerInnen, die Autos besitzen?

## Diskussion zum Thema Nutzung

### Flexibilität und Fluktuation

Durch die vielen flexibel und temporär nutzbaren Räume erhöht sich die Fluktuation bei den BewohnerInnen. Andererseits reduziert sich die Fluktuation, wenn Wohnen und Leben in verschiedenen Lebensphasen mit vielfältig gemischtem Wohnraum und Gemeinschaftseinrichtungen angeboten werden. Wichtig ist, das Verhältnis zwischen Privat-, Halbprivat- und Gemeinschaftsangeboten zu beachten.

### Wirtschaftlichkeit – Ist das alles noch bezahlbar?

- Kleine Wohnungen mit kleinen Nasszellen und Küchen, im Gemeinschaftsteil grosse Küchen und Nasszellen = ist das alles noch zahlbar?
- Wirtschaftlichkeit von allen Wohnungsformen (insbesondere der Locandas) müsste nachgewiesen werden.
- Es braucht ein detailliertes Nutzungskonzept für alle Räumlichkeiten.
- AG Nutzung und AG Ökonomie müssen sich vernetzen, die Gruppe braucht noch eineN JuristIn.
- Die Machbarkeit, sprich vor allem die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen (Extra-) Nutzungen hängt zu einem guten Teil vom Grad des Engagements der Beteiligten ab. Mit Freiwilligenarbeit kann vieles finanziert werden, das sonst nicht machbar wäre.

### Ist Eigentum erwünscht?

Vorteile des Wohneigentums:

- „Mein Geld hier in einer interessanten Siedlung zu investieren reicht mir, um mitzumachen.“
- Nach Auszug der Kinder bleibt einem mehr Platz als in den Genossenschaftswohnungen
- Wahrscheinlich höhere Verzinsung, sichere Anlage; Gestaltungsmöglichkeit für die Wohnung (Ausbau nur bis Stufe Rohbau?)
- Möglich, dass man günstig zu Eigentum kommt.

### Verpflichtung/Anreiz zum Engagement in der Siedlung

- Engagement (zeitlich und / oder finanziell) muss Vermietungskriterium sein.
- Verpflichtung mitzuarbeiten ist gewöhnungsbedürftig. Arbeit, die durch mein Engagement erfolgt, muss ich bei mir zuhause nicht mehr leisten. Unter dem Strich geht's wahrscheinlich auf. Essen im Restaurant ersetzt Kochzeit, die für gemeinschaftliche Arbeit eingesetzt werden kann.
- Engagement ist Teil des Betriebskonzepts, das erprobt werden muss. Wichtig ist, dass jedeR dort eingesetzt wird, wo er/sie es gut kann und die Arbeit auch gerne macht. Der Markt muss spielen. Das macht Spass und funktioniert. Es soll niemand müssen.
- Ohne Anreize ist gemeinschaftliches Engagement nicht machbar.
- Es braucht ein gesamtes Betriebskonzept: Was brauchen wir hier draussen und welche Betriebssysteme müssen diesen Angeboten zugrunde liegen? Was ist sinnvoll?
- Die Mieten enthalten Beiträge an die gemeinschaftlich genutzten Zusatzangebote. Z.B. 100 Essensgutscheine werden pro Person und pro Jahr durch die Miete bezahlt.
- Was geschieht mit Leuten, die sich nicht engagieren wollen? Ist finanzieller ‚Ablass‘ möglich?

---

## Fazit zur Form und Funktion des Echoraumes / Wie weiter

Der Echoraum ist ein gutes Gefäss, damit sich die AGs, die Leute aus Jury und Architekturwettbewerb sowie die künftigen BewohnerInnen regelmässig auszutauschen können. Für den nächsten Echoraum sollen vorher die Ziele definiert werden. Mit der Auswertung der Echoräume kann auch der Lernpfad dokumentiert werden. Als Zeitraum für die künftigen Echoräume wird der Samstagnachmittag gegenüber dem -morgen favorisiert.

Der nächste Echoraum ist eigentlich erst für nächstes Jahr vorgesehen. Eventuell werden aber noch zusätzliche Austauschplattformen angeboten.

Verfasst von Richard Wolff, mit Matthias Gallati und Andreas Hofer

Anhang

Teilnehmerliste mit Email Adressen

Zeitablauf-Grafik

Matrix der AG Ökologie