



Marco Hoffmann

Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich

Strukturen – Prozesse – Erfahrungen

Begleitstudie 2015–2019

immo
Qualitätsentwicklung
SPIN-OFF ETH ZÜRICH

ZUSAMMENFASSUNG

Das Hunziker Areal ist in vielerlei Hinsicht ein bemerkenswerter Ort. Erstellt durch die neue Baugenossenschaft *mehr als wohnen*, beindruckt es durch seine Grösse, seinen urbanen Charakter und die ambitionierten Zielsetzungen, die dort umgesetzt wurden.

Die Begleitstudie

Die Begleitstudie deckt den Zeitraum nach Abschluss des Bezugs des Hunziker Areals Mitte 2015 bis Anfang 2019 ab. Der Bericht beschreibt den neu entstandenen Quartierteil in Zürich-Nord sowie die Strukturen und Prozesse des Betriebs. Er dokumentiert die Erfahrungen aus den ersten Jahren seit dem Bezug, die Zusammensetzung der Bewohnerschaft und deren Beurteilung des Areals als Wohn- und Lebensort. Beschrieben werden auch die vielfältigen Mitwirkungsmöglichkeiten von der Projektentwicklung bis zum Betrieb. Ein eigenes Kapitel ist den Satellitenwohnungen gewidmet. Es werden Erfahrungen aus dem Vermietungsprozess und aus der Organisation der Bewohnenden sowie Erkenntnisse zur räumlichen Gestaltung der Wohnungen präsentiert. Und schliesslich wird die Organisation und Zusammensetzung der gewerblichen Erdgeschossnutzung vorgestellt.

Die Informationen in der Studie basieren auf mehreren Einzel- und Gruppeninterviews mit verschiedenen Akteur_innen aus Geschäftsleitung und Geschäftsstelle, mit Bewohnenden und mit Gewerbetreibenden. In zwei schriftlichen Befragungen 2016 und 2018 wurden zudem alle erwachsenen Bewohnenden befragt.

Gründung der Baugenossenschaft *mehr als wohnen*

Die Gründung der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* war das Ergebnis eines internationalen Ideenwettbewerbs zum 100-Jahr-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich. Zu den Gründungsmitgliedern gehörten 55 Zürcher Genossenschaften. Der Vorstand bestand zu Beginn aus Vertreter_innen der Mitgliedsgenossenschaften sowie einer Vertretung der Stadt. Mittlerweile sind auch vier Bewohnende in den Vorstand gewählt worden.

Innovations- und Lernplattform

Das Quartier auf dem Hunziker Areal bietet nicht nur 1200 Menschen Wohn- und Arbeitsräume, sondern ist auch ein Versuchsfeld für verschiedene Innovationen. Stichworte dazu sind soziale und ökologische Nachhaltigkeit, 2000-Watt-Gesellschaft, autoarmes Quartier, Partizipation, neue Wohnmodelle und eine vielfältige Erdgeschossnutzung. Die Erfahrungen werden einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht und sollen auch ein Anstoss sein, damit neue Konzepte im gemeinnützigen Wohnungsbau Verbreitung finden.

Quartierteil anstatt Siedlung

Auf dem Hunziker Areal sollte nicht einfach eine Wohnsiedlung, sondern ein Quartierteil entstehen. Das städtebauliche Konzept setzte – ausgehend von einem wohldurchdachten Entwurf für den Aussenraum – auf eine vielgestaltige und dichte Anordnung der Bauten, die ein urbanes Quartier mit unterschiedlich grossen Plätzen, Strassen und Gassen erzeugen. Auch der Erdgeschossnutzung wurde mit diversen Räumen für Gemeinschaftsnutzung, Infrastruktur und Gewerbe viel Aufmerksamkeit geschenkt. So wurden Aufenthaltsqualitäten geschaffen und der Monotonie vieler Grossüberbauungen kein Raum gegeben. Das Hunziker Areal ist ein lebendiger Ort mit urbanen Qualitäten geworden, der zu einem Anziehungspunkt in diesem peripheren Stadtteil gereift ist.

Breites Wohnungsangebot

Das Hunziker Areal bietet Platz für verschiedene Wohn- und Lebensformen. Die 370 Wohnungen decken eine breite Palette von Wohnungstypen ab mit einem Schwerpunkt bei den 3 ½- bis 5 ½-Zimmerwohnungen. Vierundzwanzig Wohnungen mit mindestens acht Zimmern sind für das Zusammenleben grösserer Gruppen konzipiert worden, dazu zählen auch die fünfzehn Satellitenwohnungen.

Erdgeschossnutzung

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* hat drei Nutzungsarten für die Erdgeschosse festgelegt: Gewerbe, Quartiernutzungen und Allmenden. Es sind rund 6000 Quadratmeter kommerzielle Gewerbeflächen vorhanden. Dazu kommen verschiedene Infrastruktureinrichtungen und Allmendräume. Als Allmendräume werden verschiedene Innen- und Aussenräume bezeichnet, die den Genossenschaftler_innen für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Sie bieten für partizipative Aktivitäten Platz und sind inzwischen ein wichtiger Ort für die gelebte Nachbarschaft geworden. Die Erdgeschossnutzungen tragen auch dazu bei, dass das Quartier auch tagsüber belebt ist.

Betriebsmodell

Obwohl die Überbauung des Hunziker Areals hoher Investitionen bedurfte, ist es *mehr als wohnen* gelungen, die Strukturen der Genossenschaft über die ganze Planungs- und Entwicklungsphase möglichst schlank zu halten. Gerade weil es ein komplexes Projekt war, konnten nicht schon während der Entwicklung für alle Aufgaben feste Stellen geschaffen werden, sondern mussten die wechselnden Anforderungen mit den vorhandenen personellen Ressourcen und über projektbezogene, befristete Anstellungen bewältigt werden.

In den Strukturen der Geschäftsstelle widerspiegeln sich die Ideen von *mehr als wohnen*. Die Geschäftsstelle wurde für die Vermietung und die betrieblichen Anforderungen Schritt für Schritt ausgebaut. Dazu zählen eine Verantwortliche für die Partizipation und eine Kommunikationsstelle.

Eine Besonderheit ist die Réception, die als Anlaufstelle für die Bewohnenden, Gewerbemietenden, Besucher_innen und Gäste des Gästehauses dient. Dank den Synergien zwischen den Funktionen der Réception als Anlaufstelle und als Empfang des Gästehauses kann die Präsenz vor Ort mit ausgedehnten Öffnungszeiten gewährleistet werden.

Bewohnendenstruktur

Bei der Vermietung der Wohnungen ist die soziale Durchmischung ein wichtiges Ziel. Die Zusammensetzung der Stadtzürcher Bevölkerung diente dabei als Referenzgrösse. Insbesondere in der Alterszusammensetzung gibt es aber beachtliche Unterschiede. Es sind sehr viel weniger ältere Menschen ins Hunziker Areal gezogen als erhofft. Zudem ist der



Anteil der Haushalte mit Kindern wesentlich höher als in der Stadt Zürich, was aber mit der grossen Zahl für Familien geeigneter Wohnungen bereits vorgezeichnet war. Es wurde auch Wohnraum für Klient_innen sozialer Institutionen geschaffen.

Wohnen und Alter

Die Hoffnung, hier mit einem vielfältigen Wohnungsangebot viele ältere Menschen anzuziehen, hat sich nicht ganz erfüllt. Die Nachfrage der Zielgruppe der über 55-Jährigen war eher schwach, was nicht nur an der verhältnismässig geringen Zahl von günstigen Kleinwohnungen lag, sondern auch auf die allgemein geringere Umzugsbereitschaft älterer Menschen zurückzuführen sein dürfte. Zudem sind gleich mehrere der kleineren Wohnungen von verschiedenen sozialen Institutionen gemietet worden. Auch in den Satellitenwohnungen wird eine geeignete Wohnform für Ältere gesehen, allerdings gibt es auch dort bisher nur wenige Bewohnende aus diesem Alterssegment.

Wohnzufriedenheit

Eine grosse Mehrheit der Bewohner_innen ist mit der Wohnsituation und mit den Leistungen der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* zufrieden. Die anfänglich verbreitete Skepsis gegenüber der Lage ist gewichen, und die Bewohnenden verbringen hier auch gerne ihre Freizeit. Von engagierten Personen werden die Zielsetzungen der Baugenossenschaft und deren Realisierung aber auch intensiv reflektiert und kritisch begleitet. Diese Kritik ist aber überwiegend punktuell und geht mit einer grundsätzlichen grossen Anerkennung dessen einher, was hier erreicht wurde.

Mitwirkung

Der Mitwirkung durch interessierte Kreise wurde viel Raum gegeben. In jeder Phase – von der Entwicklung bis zum Betrieb – gab und gibt es vielgestaltige Mitwirkungsmöglichkeiten. Es wurden klare Rahmenbedingungen geschaffen, in



welcher Form und bei welchen Themen Mitwirkung möglich ist. Mit der Einrichtung einer Stelle für Partizipation und der Bereitstellung von finanziellen Mitteln unterstützt *mehr als wohnen* die Vorhaben von Bewohnenden und stellt Foren für die Mitsprache bereit.

mehr als wohnen hat bewusst nicht alles fertig geplant, damit ein Spielraum für Aneignungsprozesse, Umsetzung innovativer Ideen und für die Mitgestaltung des Wohnumfelds durch die Bewohnenden bestehen bleibt. So wurde beispielsweise in der Gestaltung des Aussenraums Raum für die Umsetzung der Wünsche und Bedürfnisse der Nutzenden gelassen.

Viele der Bewohnenden haben diese Mitwirkungsmöglichkeiten mit grossem Engagement ergriffen. So gibt es über 40 Quartiergruppen, in denen sich die Bewohnenden selbstorganisiert diversen Themen widmen und Angebote fürs ganze Hunziker Areal schaffen. Bei Bedarf nutzen diese Gruppen auch die Allmendräume und erhalten eine finanzielle Unterstützung. Die Allmendkommission bearbeitet entsprechende Anträge und entscheidet über die Zuteilung von Geld und Räumen.

Satellitenwohnungen

Ein Grundpfeiler des Konzepts von *mehr als wohnen* war es, Raum für innovative Wohnkonzepte zu schaffen. Mit den Satellitenwohnungen gibt es einen Wohnungstyp, der privates und gemeinschaftliches Wohnen vereint. Die privaten Wohneinheiten sind darin wie Satelliten um die gemeinschaftlichen Flächen angeordnet.

Im Hunziker Areal werden mehrere Satellitenwohnungen von sozialen Institutionen gemietet. So hat auch die Stiftung Züriwerk – eine Institution, die sich für die soziale und wirtschaftliche Teilhabe von Menschen mit Beeinträchtigung einsetzt – die Satellitenwohnungen als Alternative für verbreitete architektonische Lösungen in Heimen entdeckt.

Die Erstvermietung der Satellitenwohnungen ist wesentlich komplexer als von herkömmlichen Wohnungen. Vermietet werden die Wohnungen an Vereine, die zu diesem Zweck gegründet werden. Der Mietvertrag wird zwischen dem Verein und der Genossenschaft geschlossen. Das Verständnis der Vermieterin für die Herausforderungen des Gruppenbildungsprozesses ist für eine reibungslose Vermietung sehr hilfreich.

Die Satellitenwohnungen sind speziell für die Nutzung und Anforderungen von grösseren Gemeinschaften geplant. Die Wohnungen haben sich bewährt, dennoch haben sich Hinweise ergeben, was in Zukunft besser oder anders gemacht werden müsste. Kritik betrifft unter anderem den Schallpegel in den Gemeinschaftsbereichen und Optimierungen bei der Küche.

Gewerbenutzung

Ein wichtiger Bestandteil der Erdgeschossnutzung ist das Gewerbe. Damit auf dem Hunziker Areal ein städtisches Quartier entstehen kann, braucht es auch Orte für Arbeit und Konsum. Die Vermietung der Gewerberäume war erfolgreicher als erwartet. Der hohe Aufwand hat sich gelohnt. Vermietet wurden Räume mit verschiedenen Ausbaustandards, sodass die Interessierten die Räume nach ihren Bedürfnissen ausbauen und mieten konnten.

mehr als wohnen achtete bei der Zusammensetzung des Gewerbes auf ein vielseitiges Angebot mit hoher Nahversorgungsqualität. Das ist zum Teil gelungen. Es gibt Restaurants, Take-aways und eine kleine Bäckerei. Ein Angebot für den täglichen Bedarf – insbesondere Lebensmittel – wird immer wieder gewünscht, ist aber schwierig zu realisieren. Der überwiegende Teil des Gewerbes ist aber nicht auf eine hohe Frequenz durch Passant_innen angewiesen. Das ist wirtschaftlich begründet, da das Einzugsgebiet für viele publikumsnahe Angebote zu wenig Nachfrage bietet. Die bestehende Gewerbestruktur sorgt – zusammen mit den anderen Erdgeschossnutzungen – aber dennoch dafür, dass auf dem Hunziker Areal ein lebendiges Quartier entstanden ist.

Perspektive

Das Hunziker Areal kann sich zum Modell für soziale Nachhaltigkeit in einer Gesellschaft entwickeln, die durch hohe räumliche Mobilität und starke demographische Alterung gekennzeichnet ist. Das Areal bietet den Bewohnenden die Chance, am Wohnort ein neues soziales Netz aufzubauen. Durch die vielfältigen Möglichkeiten der Partizipation ist eine Teilnahme am Sozialleben verhältnismässig niederschwellig möglich. Das soziale Wohlbefinden und die soziale Integration sind dann nicht nur vom bestehenden Bekannten- und Freundeskreis abhängig, sondern können einfacher durch neue Kontakte gestärkt werden.

INHALT

1	EINLEITUNG	7
1.1	Das Begleitforschungsprojekt	8
1.2	Methodisches Vorgehen	9
1.3	Aufbau des Berichts	10
2	MEHR ALS WOHNEN UND DAS HUNZIKER AREAL	11
2.1	Hintergrund und Entstehungsgeschichte	12
2.2	Städtebauliches und architektonisches Konzept	13
2.3	Wohnkonzepte	15
2.4	Erdgeschossnutzung und Infrastruktur	21
2.5	Ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	25
2.6	Finanzierung	26
3	ORGANISATION UND BETRIEBSMODELL	27
3.1	Aufbau von Strukturen	28
3.2	Die Aufgabenbereiche der Geschäftsstelle	32
3.3	Vermietungstool	38
4	DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	39
4.1	Wer wohnt im Hunziker Areal?	40
4.2	Wahrnehmung und Bewertung des Lebens im Hunziker Areal	43
4.3	Institutionelle Mieter_innen und ihre Bewohnenden	48
5	MITWIRKUNG	53
5.1	Organisation der Mitwirkung	54
5.2	Erfahrungen mit der Mitwirkung	61
5.3	Nutzung der Gemeinschaftsflächen	65
6	DIE SATELLITENWOHNUNGEN	67
6.1	Für wen ist dieser Wohnungstyp geeignet?	68
6.2	Vermietungsprozess	69
6.3	Zusammenleben	73
6.4	Beurteilung der räumlichen Gestaltung	76
6.5	Welches Potential hat dieser Wohnungstyp?	82
7	GEWERBE UND ERDGESCHOSSNUTZUNG	83
7.1	Konzept, Vermietung und Ausbau	84
7.2	Gewerbebetriebe	87
7.3	Anforderungen der Gewerbetreibenden	90
8	LEUCHTTURMPROJEKT HUNZIKER AREAL	93
	Glossar und Literatur	99
	Impressum	100

1 EINLEITUNG



1.1 Das Begleitforschungsprojekt

Das Hunziker Areal der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* ist in vielerlei Hinsicht ein bemerkenswertes Projekt. Mit seiner Grösse beeinflusst es ein ganzes Quartier, das wegen seiner Randlage und der langjährigen Prägung durch Industrie und Versorgungsnutzungen noch nicht zu einem Wohnquartier geworden ist, obwohl es auf dem angrenzenden Areal seit einigen Jahren bereits grosse Wohnüberbauungen gibt. Die Stadt Zürich und die Baugenossenschaft einte die Vision, auf diesem Areal einen Wohn- und Lebensraum zu schaffen, der auch auf die angrenzenden Gebiete ausstrahlt und als Ankerpunkt für die weitere Quartierentwicklung dienen soll. Für die Stadt Zürich als Eigentümerin dieses Areals war es deshalb eine Chance, in einer Kooperation mit *mehr als wohnen* einen Quartierteil zu ermöglichen, der durch eine hohe soziale Durchmischung und eine Belebung der öffentlichen Räume gekennzeichnet ist.

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* wurde von rund 55 Genossenschaften zum 100-Jahre-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Zürich gegründet. Auf dem Hunziker Areal sollte nicht einfach nur eine neue grosse Genossenschaftsüberbauung entstehen, sondern auch ein Experimentierfeld für Innovationen, das einen Wissenstransfer an interessierte Kreise ermöglicht. Gleichwohl ist es nicht nur ein Pionierprojekt, sondern auch eine Wohnüberbauung, die Wohn- und Lebensraum für über 1200 Menschen geschaffen hat, sowie Raum für zahlreiche Arbeitsplätze bietet.

Zielsetzung

Das Ziel dieser Begleitstudie ist eine Dokumentation, Evaluation und Reflexion von Umsetzung und Betrieb der Idee *mehr als wohnen*. Die Studie nimmt vorrangig die strukturellen Bedingungen für das Wohnen, Leben und Arbeiten im Hunziker Areal in den Blick. Es wird dargelegt, wie die Strukturen aufgebaut wurden und welche Abläufe sich etabliert haben. Diese Ausführungen werden durch die Wahrnehmung und Beurteilung von Vertreter_innen der Genossenschaft, von Bewohner_innen sowie Gewerbetreibenden ergänzt und dazu in Bezug gesetzt. Es soll damit ein Beitrag geleistet werden, die Realisierungschancen von vergleichbaren Vorhaben besser beurteilen zu können.

Themenschwerpunkte und Fragestellungen dieser Begleitstudie:

- **Zusammensetzung der Bewohnerschaft: Wer wohnt im Hunziker Areal?**
- **Organisatorische Anforderungen an die Genossenschaft: Welche Strukturen wurden aufgebaut? Wie sind die Abläufe und Entscheidungswege organisiert?**
- **Dienstleistungsangebote und Infrastruktur: Welche sind vorhanden? Wie werden sie genutzt?**
- **Selbstorganisation und Mitwirkung: Welche Formen der Mitwirkung gibt es? Wie ist die Mitwirkung organisiert? Wie ist die Beteiligung der Bewohnenden?**
- **Das Hunziker Areal als Wohn- und Lebensort für ältere Menschen: Welches Potential haben die innovativen Wohnformen und die vielfältigen Möglichkeiten für eine Teilhabe am Gemeinschaftsleben für diese Bevölkerungsgruppe?**
- **Wie haben sich die formulierten Ziele und Ideen in der Praxis bewährt?**

Zusammen mit *mehr als wohnen* ist die Age-Stiftung Auftraggeberin dieser Studie. Sie interessiert, inwiefern dieses ambitionierte Projekt mit neuen innovativen Wohnformen für alle Altersgruppen und Lebenssituationen und den vielen Chancen für Begegnungen, Nachbarschaftskontakte und zur sozialen Teilhabe neue Perspektiven für das Wohnen im Alter öffnet. Für die Age-Stiftung gehört zu den wichtigsten Leitfragen, welches Potential neue Wohnformen für ältere Menschen haben und inwiefern das Quartierleben für dieses Segment eine Chance für soziale Einbettung und Vernetzung bietet.

Verfasserin der Studie

Diese Begleitstudie wurde von der ImmoQ GmbH verfasst. Sie ist ein Spin-off-Unternehmen der ETH Zürich, das auf die Evaluation von Wohnimmobilien aus Bewohnersicht spezialisiert ist. Für institutionelle, gemeinnützige, kommunale und private Wohnbauträgerschaften führt sie Bewohnerbefragungen durch und bietet Beratungen bei wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen an. Die ImmoQ GmbH führt qualitative und quantitative Studien durch und wendet dabei ein breites Methodenspektrum an. Im Fokus steht dabei immer die Nutzersicht auf das Gut «Wohnen».

1.2 Methodisches Vorgehen

Die Informationen in diesem Bericht wurden mit Hilfe verschiedener Methoden zusammengetragen. Es wurden qualitative (mündliche) Interviews mit Bewohnenden und Gewerbetreibenden geführt und zweimal wurden alle erwachsenen Bewohnenden aufgefordert, an einer Online-Befragung teilzunehmen. Informationen zum Betriebsmodell, zur Vermietung der Wohnungen und zu Gewerberäumen sowie zur Mitwirkung stammen aus Gesprächen mit der Geschäftsleitung und der Geschäftsstelle. Weitere Informationen wurden verschiedenen Publikationen, Dokumenten und der Website von *mehrs wohnen* entnommen (→ vgl. Literatur).

Die qualitativen Gruppen- und Einzelinterviews wurden anhand von Leitfäden geführt, die für die jeweilige Zielgruppe entworfen wurden. Ein Leitfaden stellt sicher, dass alle als relevant eruierten Aspekte behandelt werden. Die halb-offene Struktur des Leitfadeninterviews ermöglicht es aber auch, auf die einzelnen Sichtweisen der interviewten Personen einzugehen und deren Anliegen aufzunehmen. Die Aussagen der Interviews wurden thematisch geordnet und zusammenfassend beschrieben.

Zu den Themen Wohnen und Leben auf dem Hunziker Areal, Mitwirkung und Satellitenwohnungen wurden insgesamt 18 Bewohnende im Altersbereich von 25 bis 60 Jahren befragt. Mit ihnen wurde jeweils mehr als ein Thema behandelt, wobei die Gespräche verschiedene Schwerpunkte hatten. Sechs Bewohnende wurde zu den Satellitenwohnungen befragt, zwei Bewohnende zum Leben in einer Mehrgenerationenwohngemeinschaft, vier Personen zur Mitwirkung und sechs Personen zum Thema Wohnen und Arbeiten auf dem Areal. Fünf Interviews wurden mit Vertreter_innen sozialer Institutionen geführt, die im Hunziker Areal begleitetes Wohnen anbieten und auch Gewerberäume mieten. Zur Gewerbenutzung wurden 18 Personen befragt.

2016 und 2018 wurden von der raumdaten GmbH Online-Befragungen durchgeführt. Alle erwachsenen Bewohnenden erhielten so die Gelegenheit, ihre Einschätzung des Hunziker Areals mitzuteilen. Damit konnten mehr Personen erreicht werden, als es nur mit den mündlichen Interviews möglich gewesen wäre. Die Gegenüberstellung der Erkenntnisse aus den Interviews mit den Resultaten der schriftlichen Befragung

liefert ein vollständigeres und differenziertes Bild der Bewohnerschaft im Hunziker Areal.

Der Rücklauf der ersten Befragungsrunde 2016 war gering: Es haben lediglich 17 Prozent aller Bewohnenden mitgemacht, beziehungsweise 140 der 821 erwachsenen Personen. Bezüglich der Haushalte nahmen knapp 30 Prozent aller Haushalte an der Umfrage teil.

Der Rücklauf in der Runde von 2018 war wesentlich höher. 262 Personen beziehungsweise 189 Haushalte haben den Fragebogen ausgefüllt. Das entspricht rund 30 Prozent aller erwachsenen Bewohner_innen (beziehungsweise 51 Prozent aller Haushalte). Die Teilnahme nach Haushaltstyp, Alter und Wohnungstyp war ziemlich ausgewogen. Lediglich Personen ohne Schweizer Pass (17 Prozent dieser Haushalte) und Bewohnende in subventionierten Wohnungen (30 Prozent dieser Haushalte) haben sich deutlich weniger an der Umfrage beteiligt, obwohl es das Angebot gab, von der Geschäftsstelle Unterstützung beim Beantworten der Fragen zu erhalten. Weiter muss davon ausgegangen werden, dass interessierte und engagierte Bewohnende bei der Befragung überrepräsentiert waren. 50 Prozent der Befragten gaben an, sich in einer Quartiergruppe zu engagieren. Diese Verzerrung des Ergebnisses ist bei der Interpretation zu berücksichtigen, lässt sich aber auch bei zukünftigen Befragungen kaum vermeiden.

Wegen des höheren Rücklaufs und den eher geringen Unterschieden in den Ergebnissen zwischen den beiden Befragungsrunden, werden in dieser Begleitstudie in erster Linie die Resultate von 2018 vorgestellt. Einige ausgewählte Resultate von 2016 zu den Einzugsgründen und zur WG-Erfahrung, bei denen aussagekräftige Aussagen erreicht wurden, werden aber ebenfalls präsentiert. Sie sind jeweils gekennzeichnet.

Es sind die Stimmen einzelner Bewohnenden, Gewerbetreibenden sowie Personen aus der Geschäftsleitung und der Geschäftsstelle, die diesen Bericht prägen. Zusammen ergeben sie ein Panorama, das eine Vorstellung des Lebens und Arbeitens auf dem Areal vermittelt.



1.3 Aufbau des Berichts

Im zweiten Kapitel wird das Hunziker Areal vorgestellt. Nach einem kurzen Überblick zur Entstehung der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* werden die wichtigsten Eckpunkte des von ihr realisierten Projekts beschrieben. Dazu gehören die städtebauliche Gestaltung des Areals, die Gebäude, der Wohnungsspiegel und die weitere Infrastruktur.

In Kapitel 3 werden die Organisation der Baugenossenschaft und insbesondere der Geschäftsstelle beschrieben. Es werden die Entwicklung der wesentlichen Strukturen während der Planungs- und Bauphase und die Betriebsstrukturen erläutert.

Das vierte Kapitel widmet sich der Zusammensetzung der Bewohnerschaft und deren Wahrnehmung und Beurteilung des Lebens im Hunziker Areal. Anschliessend werden die Beweggründe und Einschätzungen von drei institutionellen Mieter_innen vorgestellt.

Die Mitwirkungsmöglichkeiten durch die Bewohnenden sind ein Merkmal innovativer Genossenschaftsprojekte. Wie das von *mehr als wohnen* während der Entwicklungsphase und später im Betrieb umgesetzt wurde, wird im fünften Kapitel behandelt.

Im sechsten Kapitel liegt der Fokus auf den Satellitenwohnungen. Es werden der Vermietungsprozess und die Beurteilung der Wohnungen durch die Nutzenden beschrieben. Eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft wird in einem Fallbeispiel vertiefter vorgestellt.

Die Erdgeschossnutzungen sind für das Quartierkonzept von *mehr als wohnen* besonders wichtig. Es werden das Konzept, die Vermietung und Nutzung dieser Räume erläutert und die eingemieteten Unternehmen vorgestellt.

Abschliessend werden einige wichtige Erkenntnisse aus der Studie und Hinweise für ähnlich gelagerte Projekte zusammenfassend aufgeführt.

Ergänzend zu den Informationen in den verschiedenen Kapiteln werden die wichtigsten Ergebnisse der Online-Befragungen mit Grafiken und Kommentaren an den passenden Stellen im Bericht in speziell gestalteten Boxen präsentiert. Die Textbeiträge von rictblick zum Fokus Alter sind in den dunkelblauen Boxen zu finden.

2 MEHR ALS WOHNEN UND DAS HUNZIKER AREAL



2.1 Hintergrund und Entstehungsgeschichte

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* ist eine Genossenschaft der Genossenschaften: Sie wurde 2007 vom Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Zürich initiiert und von rund 55 Zürcher Genossenschaften gegründet. Die Gründung war das Ergebnis eines internationalen Ideenwettbewerbs zum 100 Jahre-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich, in dem Visionen für den zukunftsgerichteten Wohnungsbau gesucht wurden.

mehr als wohnen steht in der Tradition innovativer Ansätze bei neu gegründeten Baugenossenschaften in der Stadt Zürich. Wie bei Kraftwerk1 oder bei Karthago liegen die Wurzeln in den sozialen und ökologischen Bewegungen der 1980er Jahre, die sich intensiv mit neuen Wohn- und Lebensformen und städtebaulichen Lösungen beschäftigt haben.

Innovations- und Lernplattform

Das neue Quartier im Hunziker Areal wurde von den Gründungsmitgliedern als Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau konzipiert. Seine Grösse und das breite Know-how der Träger_innen sollte es ermöglichen, verschiedene innovative Ideen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Städteplanung auszuprobieren. Von den Erkenntnissen und Erfahrungen, die mit diesen sozialen und technischen Innovationen gemacht werden, sollen die Mitgliedsgenossenschaften und andere interessierte Kreise profitieren, die neue Wege im Wohnungs- und Städtebau suchen. Ideen wurden unter anderem für die Fragen gesucht, wie man sich den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft nähern kann, mit welchen Wohnungstypologien den vielfältigen Wohn- und Lebensformen Rechnung getragen werden kann und wie mit Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bewohnenden ein Spielraum geschaffen werden kann, ihr Wohnumfeld mitverantwortlich zu gestalten.

Zielpublikum

Das Wohnungsangebot von *mehr als wohnen* richtet sich an die gesamte Bevölkerung und Menschen aus allen sozialen Schichten. Es wird eine soziale Durchmischung nach Lebensphase und Haushaltsformen, Einkommen und Vermögen, Ausbildung und Beruf sowie Herkunft angestrebt. Bei der Vermietung von günstigen Wohnungen wird darauf geachtet,



dass sie an Haushalte mit geringen finanziellen Mitteln vergeben werden. Alle Vertragspartner_innen müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

Architekturwettbewerb

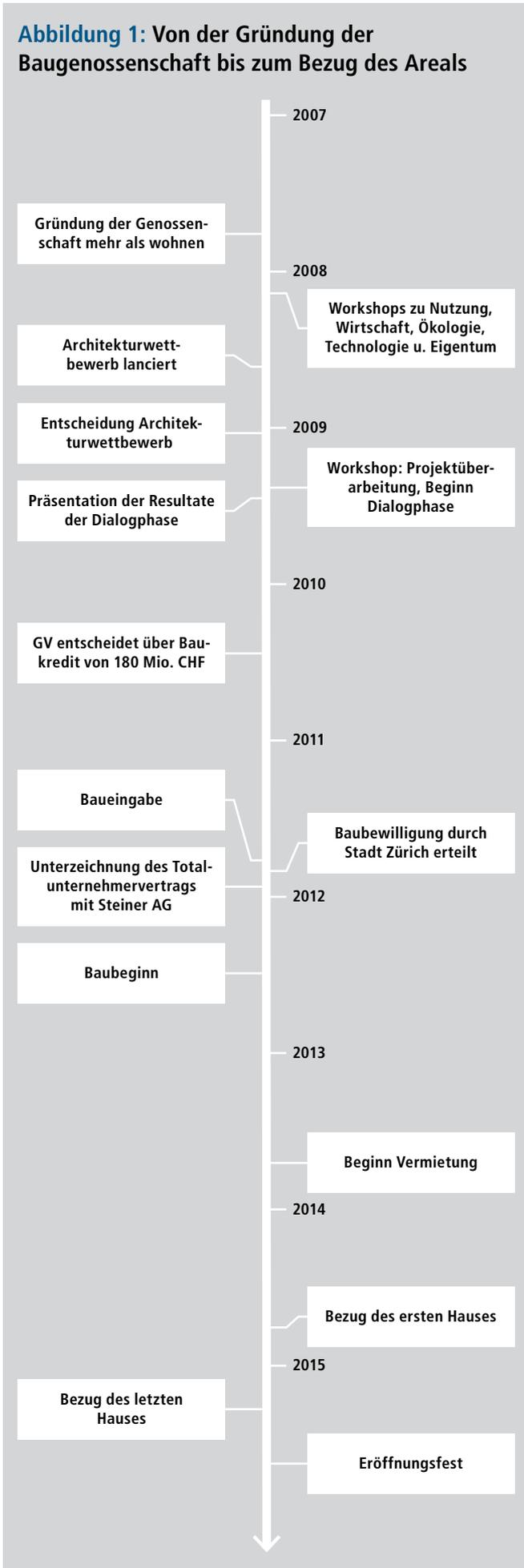
Zusammen mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich lancierte *mehr als wohnen* 2008 einen internationalen Architekturwettbewerb, mit dem Vorschläge für die Nutzung einer Industriebrache am Stadtrand von Zürich gesucht wurden. Die Beiträge sollten Konzepte für neue Wohnformen sowie für kostengünstig zu erstellende und energieeffiziente Gebäude nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft liefern.

Ausgezeichnet wurden das städtebauliche Konzept der ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch sowie mehrere Einzelgebäude von weiteren Teams (Müller Sigrist Architekten AG, Architekturbüro Miroslav Šik, pool Architekten), die später Gebäude im Hunziker Areal realisierten. Ebenfalls eine Auszeichnung erhielt der Entwurf für die Umgebungsgestaltung von Müller-Illien Landschaftsarchitekten.

Dialogphase

Ein wichtiges Merkmal von *mehr als wohnen*, das bereits auch die frühe Planungsphase kennzeichnete, sind die Prinzipien Dialog und Partizipation (→ vgl. auch Kapitel 5). Die ausgezeichneten Beiträge des Architekturwettbewerbs wurden in der Folge in einem Dialog zwischen den Architekt_innen, der Jury und weiteren Beteiligten intensiv diskutiert und weiterentwickelt. In mehreren Workshops wurden Inputs für die weitere Planung erarbeitet. Handlungsleitend war der Gedanke, ein Quartier und nicht bloss eine Siedlung zu erstellen. Der städtebaulichen Gestaltung wurde hohe Aufmerksamkeit geschenkt. Es wurde auf eine gute Einordnung sowohl der Einzelgebäude als auch der Aussenräume in den Gesamtzusam-

Abbildung 1: Von der Gründung der Baugenossenschaft bis zum Bezug des Areals



menhang des Quartierteils geachtet. Auch der Nutzungsmix zwischen Wohnen und Arbeiten sowie eine vielfältige Wohnungstypologie waren zentrale Orientierungspunkte für die Planung, um ein sozial durchmischtes Quartier zu erzielen.

Realisierung und Bezug

Mitte 2010 wurde an der Generalversammlung von *mehr als wohnen* über einen Baukredit von 180 Millionen Franken entschieden. In einem Vorprojekt wurden das Raumprogramm, die Dimension der Häuser sowie Konstruktion und energetische Konzepte basierend auf den Ergebnissen der Dialogphase ausgearbeitet. Für die Realisierung wurde die Totalunternehmung Steiner AG beauftragt. Ein Jahr später erfolgte die Baueingabe und im November 2011 wurde die Baubewilligung durch die Stadt Zürich erteilt. In den Jahren 2012 bis 2015 wurde die Überbauung realisiert, und bereits ab November 2014 konnten die ersten Gebäude bezogen werden. Im Mai 2015 war das Bauprojekt mit der Übergabe des letzten Gebäudes durch die Totalunternehmung fertiggestellt.

2.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Die Nutzungsdurchmischung ist eine zentrale Leitlinie des gesamten Konzepts für das Hunziker Areal. Das Raumangebot sollte den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen und Lebenssituationen gerecht werden und auch innovative Ideen beinhalten. Eine vielfältige Erdgeschossnutzung mit Platz für Gewerbebetriebe und Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung sind ebenfalls Bestandteil des Programms.

Das Areal

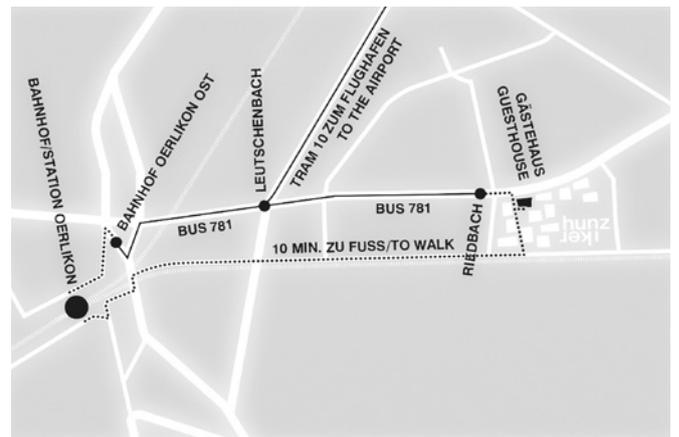
Das Hunziker Areal liegt an peripherer Lage im Zürcher Stadtquartier Schwamendingen. Das Areal grenzt im Westen an Oerlikon, mit dem Leutschenbach als Grenze. Etwas nördlich liegt die Stadtgrenze zum Glattpark (Opfikon). Offiziell zu Schwamendingen gehörend, ist das Areal jedoch durch die Bahnlinie nach Wallisellen von diesem Stadtquartier getrennt. Der umgangssprachlich Leutschenbach genannte Stadtteil war lange Zeit industriell geprägt, ehe zu Beginn des Jahrtausends vermehrt Büronutzungen und – angrenzend ans Areal in Richtung Oerlikon – auch zwei grosse Wohnüberbauungen durch institutionelle Investor_innen entstanden. Die Stadt Zürich

war daran interessiert, diesen «Unort» nicht nur baulich, sondern auch soziokulturell zu entwickeln und als Wohngebiet zu stärken. Mit der Vergabe des Landes im Baurecht und der Vereinbarung, auf dem Areal mehrere Bildungseinrichtungen zu platzieren, konnte die Gemeinde diese Strategie umsetzen.

Gestaltung und Überbauung des Areals

Ausgehend vom Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs wurde das städtebauliche Konzept der ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch entwickelt. Das Ziel war die Gestaltung eines abwechslungsreichen Quartiers, das einen Stadtraum schafft und mit ganz unterschiedlichen Einzelbauten eine vielseitige Wirkung erzeugt. Das Planungsteam entwarf zuerst die Freiräume und ordnete dann die Gebäude darin an. Die einzelnen Häuser sind massige Bauten, die vom Typus her zwischen Blockrandbau und Punkthaus stehen. Die 13 Gebäude wurden durch fünf unterschiedliche Architekturbüros entworfen und weisen verschiedene Gestaltungs- und Bauweisen auf. Jeweils drei Gebäude sind von Müller Sigrist Architekten, pool Architekten und dem Architekturbüro Miroslav Šik und

Abbildung 3: Lage



Grafik: www.velvet.ch

Abbildung 2: Übersichtsplan Hunziker Areal



Grafik: www.sujet.ch

jeweils zwei von Duplex Architekten und Futurafrosch. Auf dem Areal ist eine Reservefläche für ein vierzehntes Haus vorhanden. Diese wurde von *mehr als wohnen* offen gehalten, damit für das Areal ein Entwicklungspotential und Raum für fehlende Nutzungen bestehen.

Spielregeln der Planung

Die abwechslungsreichen Gebäudeentwürfe waren ein Resultat des Planungsprozesses. Den Architekturbüros wurden anstelle von exakten Vorgaben lockere Spielregeln mitgegeben. Durch die Definition der Mantellinien wurden die Gebäudevolumen festgelegt. Die kubische Wirkung der Gebäude musste beibehalten werden. Um in den Wohnungen trotz der grossen Gebäudetiefen eine gute Belichtung zu erreichen, durften die Volumina bis zu einem gewissen Grad dafür aufgebrochen werden. Und damit ein Zusammenspiel und eine gemeinsame Massstäblichkeit der unterschiedlichen Gebäude entstehen, wurde eine dreiteilige Gebäudestruktur mit Sockelbereich und Dachabschluss vorgegeben (→ vgl. *mehr als wohnen*. Genossenschaftlich Planen. 2015).

Ein zentraler Aspekt des Konzepts war, einen Quartierteil mit einer hohen städtebaulichen Qualität zu entwerfen, weshalb den entstehenden Plätzen und Räumen viel Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Gemeinschaftliche und publikumswirksame Nutzungen müssen zu den Plätzen orientiert sein. Die Hauseingänge sollten hingegen an den platzabgewandten Seiten zu liegen kommen. Besonders der Hunzikerplatz sollte als zentrale städtebauliche Mitte durch die Fassadengestaltung der umliegenden Gebäude akzentuiert werden.

Bauweise

Die Gebäude weisen verschiedene Konstruktionsarten auf: Acht Gebäude sind im Massivbau erstellt und zwei aus Einsteinmauerwerk. Jeweils ein Gebäude ist aus Dämmbeton, aus Holz sowie als Hybrid aus Holz und Beton konstruiert. Die grossen Gebäudetiefen bringen einen Vorteil bei den Kosten und beim Energie- und Ressourcenverbrauch, was alles wichtige Zielsetzungen von *mehr als wohnen* sind. Geheizt werden die Gebäude mit der Abluft des benachbarten Rechenzentrums der Stadt Zürich. Sie sind mit verschiedenen Lüftungssystemen ausgestattet. Die verschiedenen Konstruktionen und Techniken, die im Hunziker Areal realisiert wurden, können miteinander verglichen und so wichtige Erkenntnisse gewonnen werden.

Tabelle 1: Wohnungsangebot

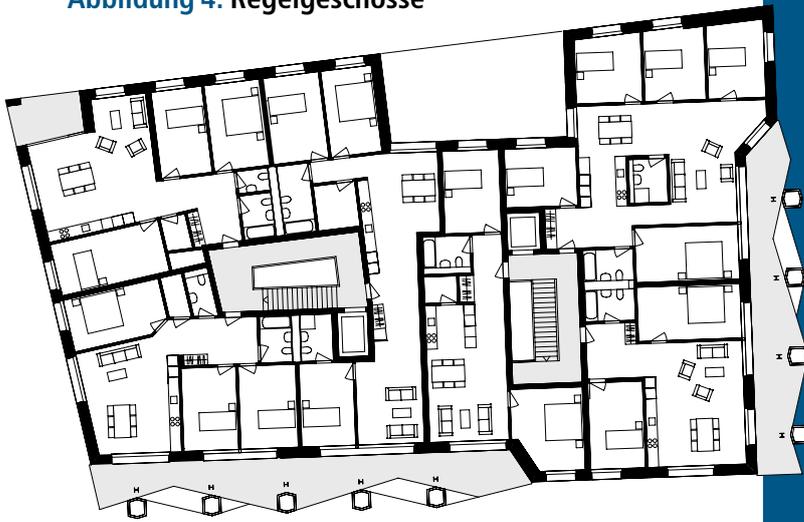
Wohnung	Anzahl	Fläche (m ²)
Studio	12	34–43
2- bis 2 ½-Zimmerwohnung	44	49–70
3- bis 3 ½-Zimmerwohnung	97	73–93
4 ½-Zimmerwohnung	136	94–121
5 ½-Zimmerwohnung	41	116–130
6 ½-Zimmerwohnung	15	125–147
7 ½-Zimmerwohnung	1	181
8 ½- und 9 ½-Zimmerwohnung	6	229 /245
12 ½-Zimmerwohnung	3	313–329
Satellitenwohnung Typ A 10 ½- und 12 ½-Zimmerwohnung	11	312–399
Satellitenwohnung Typ B 9 ½- und 13 ½-Zimmerwohnung	4	273/377
Wohnatelier	3	121
Total	373	

2.3 Wohnkonzepte

Auf dem Hunziker Areal gibt es ein sehr breites Wohnungsangebot für ganz unterschiedliche Lebens- und Wohnmodelle. Die Spannweite der Wohnungsgrössen reicht vom Studio bis zu den Satellitenwohnungen mit 13 ½ Zimmern (→ vgl. Tabelle 1). Einzelne Gebäude sind vor allem von einem Wohnungstyp geprägt, die meisten Häuser weisen aber einen breiten Wohnungsmix auf und haben eine entsprechend durchmischte Nachbarschaft. Diese Vielfalt an Wohnungstypen stärkt die soziale Nachhaltigkeit der Überbauung. Das Hunziker Areal bietet so auch längerfristig Wohnraum für sich verändernde Bedürfnisse, über verschiedene Familienkonstellationen und Lebensphasen hinweg sowie für ganz unterschiedliche Haushaltsformen.

Die Vielfalt der Grundrisse ist hoch (→ vgl. Abbildungen 4 und 7). Es gibt 170 verschiedene Grundrisse bei insgesamt 373 Wohnungen. Da jedes Gebäude ein eigenständiger Entwurf ist, kommt der gleiche Wohnungstyp nicht in mehreren Häusern vor. Von den 373 Wohnungen zählen 333 zu den üblichen Wohnungsgrössen mit 2 bis 6 ½ Zimmern mit einem Schwerpunkt bei den 3 ½- und 4 ½-Zimmerwohnungen. Das sind rund 90 Prozent der Wohnungen und der Wohnfläche. Der Anteil der Familienwohnungen – dazu zählen vor allem die 177 Wohnungen mit 4 ½- bis 5 ½-Zimmern – ist hoch, was sich auch auf die Struktur der Bewohnerschaft auswirkt (→ vgl. Kapitel 4.1). Im Haus am Dialogweg 6 gibt es ausschliesslich Satellitenwohnungen. Diese werden an Mietvereine abgegeben (→ vgl. Kapitel 6).

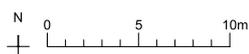
Abbildung 4: Regelgeschosse



Hagenholzstrasse 104a



Genossenschaftsstrasse 5 und 7



Auch geförderte Wohnungen sind vorhanden: 20 Prozent der Wohnungen sind durch die öffentliche Hand um etwa 20 Prozent vergünstigt, das heisst um rund einen Fünftel günstiger als die restlichen, nach dem Kostenmietmodell berechneten Mietzinse. *mehr als wohnen* wendet die Belegungsvorschriften für die geförderten Wohnungen auf alle Wohnungen an, was sich positiv auf die soziale, ökologische als auch ökonomische Nachhaltigkeit auswirkt.

Als Ergänzung werden Zusatzzimmer angeboten, die zu einem bestehenden Mietverhältnis hinzugemietet werden können. Damit besteht beispielsweise die Möglichkeit für erwachsene Kinder oder ältere Familienangehörige, etwas unabhängiger und doch in Familiennähe zu wohnen. Und die Belegungsvorschriften können eingehalten werden, ohne dass bei sich veränderten Familienverhältnissen gleich ein Umzug notwendig wird. Auch einzelne Arbeitszimmer können gemietet werden.

«MIT DER JUNGEN GENERATION NICHT NUR IN KONTAKT KOMMEN – SONDERN IN KONTAKT BLEIBEN»

DAS HUNZIKER AREAL IST EIN JUNGES QUARTIER. WIE NEHMEN DIE ÄLTEREN BEWOHNENDEN DAS LEBEN IM QUARTIER WAHR – UND WARUM SIND SIE ÜBERHAUPT DORTHIN GEZOGEN?

«Für mich war es ein bewusster Entscheid, aufs Hunziker Areal zu ziehen», sagt Thomas Burger, 67, der eben vom Skifahren aus dem Wallis zurückgekehrt ist. «Ich bin ein alter Genossenschafter. Mir ist es wichtig, gemeinsam etwas zu erreichen, und so habe ich das Projekt schon früh verfolgt». Im Hinblick auf das eigene Älterwerden habe er sich Gedanken gemacht, wo er diese Zeit verbringen möchte – und in welcher Gesellschaft: «Für mich war klar, dass ich in einem guten sozialen Umfeld älter werden will». Es solle zudem die Möglichkeit bieten, zu einem späteren Zeitpunkt mit anderen Altersgenossen eine Wohngemeinschaft zu bilden, sagt Thomas Burger. Den veränderten Unterstützungsbedarf mit steigendem Alter möchte er gemeinschaftlich lösen, indem sich ältere Personen zusammentun und gegenseitig unterstützen. Heute fühle er sich für eine Wohngemeinschaft allerdings noch nicht reif.

Das ist auch bei Edeltraud Kühner, 62, der Fall. Sie steht kurz vor ihrer Frühpensionierung und wohnt mit ihrem Partner, 68, in einer Dreizimmerwohnung. «Wir haben uns die Satellitenwohnungen angeschaut, wollten uns aber noch nicht auf diese Wohnform festlegen, sondern zuerst die Leute im Quartier kennenlernen».

Unabhängig von ihrer heutigen Wohnform: Für Edeltraud Kühner und Thomas Burger war bei der Wahl des Hunziker Areals die Gewissheit entscheidend, dass sie im Quartier bleiben können, auch wenn sich ihre Lebenssituation ändert. «Einerseits bieten die Satellitenwohnungen spannende Mög-

→ Fortsetzung auf Seite 18

Wohnung und Wohnumgebung

Die Wohnungseigenschaften werden überwiegend sehr positiv bewertet. Neben der individuellen Wohnfläche erhalten vor allem das Preis-Leistungs-Verhältnis, die Höhe der Miete und die Grösse und der Schnitt der Zimmer sehr gute Noten. Diese vier Aspekte sind in allen Gebäuden gut beurteilt worden. Grössere Unterschiede gibt es hingegen bei der Schallisolation zwischen benachbarten Wohnungen und gegen Aussenlärm, beim Sonnenschutz und bei der Heizung.

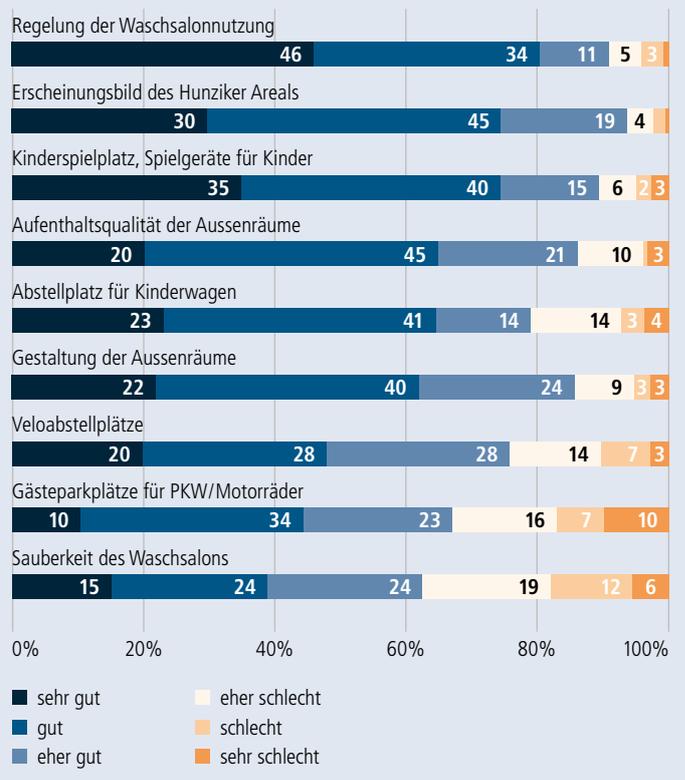
Abbildung 5: Beurteilung der Wohnung (in %)



Die Raumtemperatur wird insgesamt am schlechtesten bewertet. In der Beurteilung spiegeln sich die Anstrengungen, die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Die Raumtemperaturen sind tiefer als in Mietwohnungen üblich. Die Heizanlagen werden zentral gesteuert, eine individuelle Regulierung der Raumtemperatur ist nicht möglich.

Die Beurteilung der Wohnumgebung fällt überwiegend gut, jedoch leicht schlechter aus als die Bewertung der Wohnungseigenschaften. Während die Regelung der Nutzung der Waschalons von fast allen geschätzt wird, wird die Sauberkeit derselben von fast 40 Prozent der Teilnehmenden bemängelt. Daneben gibt es Kritik an den Abstellplätzen für Kinderwagen und Velos sowie an den Parkplätzen für Besucher_innen.

Abbildung 6: Beurteilung der Wohnumgebung (in %)





Mit diesem Angebot will *mehr als wohnen* das Arbeiten und Wohnen am selben Ort fördern. Drei Wohnateliers bieten eine Kombination von Wohn- und Arbeitsräumen. Sie bestehen aus einem Arbeitsraum im Erdgeschoss mit angrenzenden Wohnräumen.

Im Hunziker Areal gibt es 15 Satellitenwohnungen. Dieser Wohnungstyp wird häufig auch als Clusterwohnung bezeichnet. Die Satellitenwohnungen sind eine Kombination von privaten Wohneinheiten von ein bis zwei Zimmern mit gemeinsam genutzten Flächen. Dies ermöglicht grosse Wohngemeinschaften mit Rückzugsmöglichkeiten. Die Wohneinheiten weisen in den meisten Fällen eine eigene Nasszelle und eine kleine Teeküche auf. Im gemeinsam genutzten Teil stehen den Bewohnenden ein zusätzliches Badezimmer und eine grosse Gemeinschaftsküche sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Es gibt zwei Typologien von Satellitenwohnungen. Diese unterscheiden sich vor allem im Koch- und Essbereich stark. Die Küchen am Dialogweg 2 sind für grosse Gruppen eher klein und schmal geschnitten. Am Dialogweg 6 sind sie – mit Kochinsel und offenem Raum – grosszügiger ausgelegt. Zudem haben sie grössere Kochfelder, und auch die Ausstattung mit Küchengeräten ist besser.

Belegungsvorschriften

Für alle Wohnungen bestehen Belegungsvorschriften. Diese entsprechen den bei vielen Genossenschaften verbreiteten Richtlinien. Die maximale Wohnungsgrösse entspricht der Anzahl Personen plus ein Zimmer. Werden diese Vorgaben nicht erreicht, muss ein Unterbelegungszuschlag von 100 Franken pro Monat für jedes unterbelegte Zimmer entrichtet werden. Bei Unterbelegung bietet *mehr als wohnen* mindestens zwei Wohnungen als Ersatz auf dem gleichen Areal an.

→ Fortsetzung von Seite 16

lichkeiten – und dann gibt es ja das noch nicht realisierte Haus 14», sagt Thomas Burger. Dort liessen sich möglicherweise neue altersgerechte Wohnformen umsetzen, die den Austausch mit anderen Menschen und anderen Generationen im Quartier fördern. Und es den Bewohnenden gestatten, unterstützt von ambulanten Angeboten und generationenübergreifender Nachbarschaftshilfe, bis ins hohe Alter im Quartier bleiben zu können.

«Wir befinden uns mitten in der Diskussion, wie dieser Wunsch im Haus 14 realisiert werden kann», sagt Edeltraut Kühner. «Jetzt geht es aber zuerst einmal darum, Beispiele aus anderen Städten und Quartieren zu analysieren, um sich inspirieren zu lassen – und die Machbarkeit sauber abzuklären». Selber habe sie fünf Jahre lang eine Pflegewohnung pflegerisch geleitet. Deswegen wisse sie, dass man sich beim Nachdenken über das Haus 14 nicht in Wunschenken verlieren dürfe. «Wir sind glücklicherweise eine Generation von Alten, die gewillt ist, Einfluss zu nehmen und mitzugestalten.»

Der Austausch und das aktive Leben im Quartier spielen für beide eine grosse Rolle, deswegen engagieren sie sich gerne in Quartiergruppen. Für Thomas Burger stehen die intergenerativen Kontakte im Vordergrund. «Ich bin in der Organisation des Hunzikerfestes dabei, da sind natürlich vornehmlich jüngere Leute am Werk». Er schätze es sehr, dass er auf diese Weise als ältere Person mit der jüngeren Generation nicht nur in Kontakt komme – sondern auch in Kontakt bleibe. Natürlich, ergänzt Edeltraut Kühner, müsse man realistisch bleiben: Weil es nicht so viele ältere Menschen im Quartier gäbe, stünde man nicht im Zentrum der Aufmerksamkeit. «Das Interesse der jüngeren Bewohnenden daran, die ältere Generation einzubinden, ist verständlicherweise weniger gross wie unser Interesse, eingebunden zu bleiben», sagt Edeltraut Kühner. Junge Familien sind gut vernetzt. «Und das ist auch alles ganz okay so. Wir Älteren müssen uns bewusst sein, dass es an uns liegt, uns aktiv einzubringen – und nicht auf eine Einladung zu warten.»

→ Fortsetzung auf Seite 20

Abbildung 7: Regelgeschoss Satellitenwohnungen

Für die Grosswohnungen wurden ebenfalls Belegungs-
vorschriften festgelegt: In den grossen Wohngemein-
schaften und den Satellitenwohnungen entspricht die
Mindestbelegung der Anzahl Zimmer respektive Wohn-
einheiten.

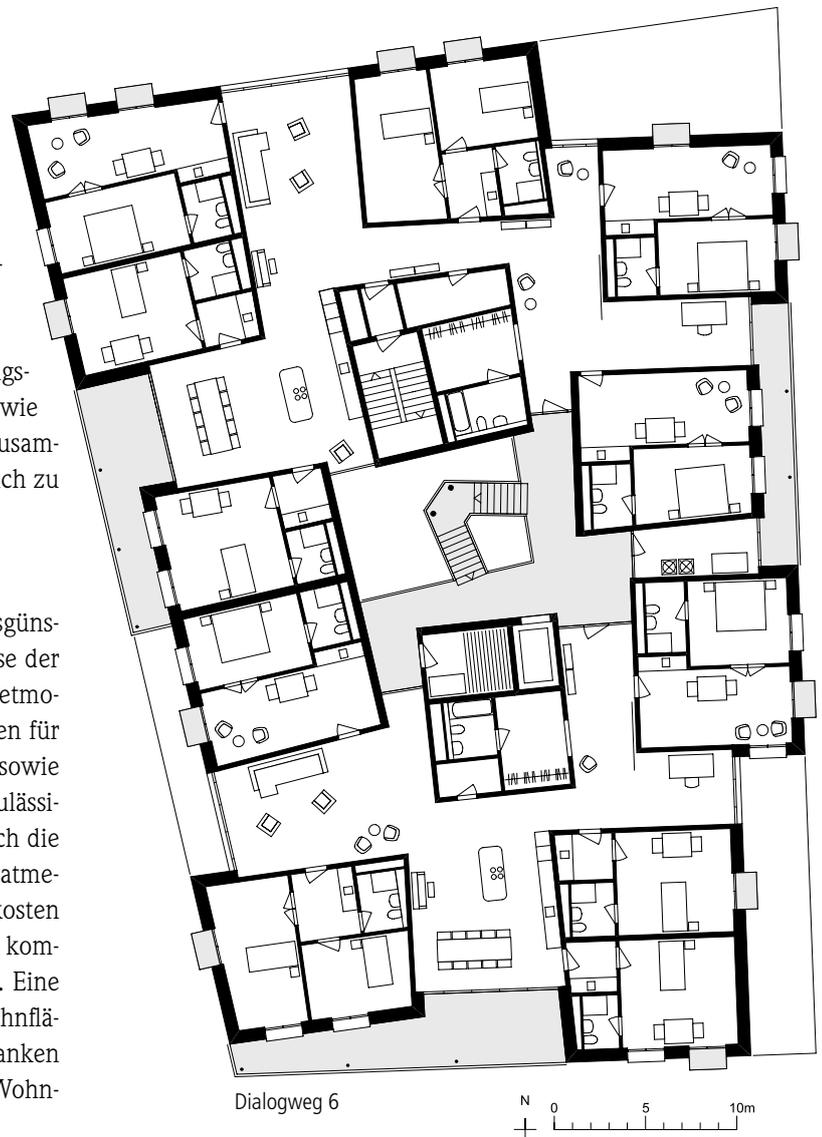
Bei geförderten Wohnungen gelten die gleichen Belegungs-
vorschriften. Jedoch gibt es zusätzliche Anforderungen wie
zum Beispiel Einkommens- und Vermögenslimits und Zusam-
mensetzung des Haushalts (vgl. Merkblatt der Stadt Zürich zu
subventioniertem Wohnraum).

Mietpreisgestaltung

mehr als wohnen hat sich zum Ziel gesetzt, preisgüns-
tigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Mietzinse der
freitragenden Wohnungen werden nach dem Kostenmietmo-
dell der Stadt Zürich kalkuliert und beinhalten die Kosten für
die Finanzierung und den Unterhalt der Liegenschaften sowie
Abschreibungen und Rückstellungen. Die maximal zulässigen
Mietzinse der geförderten Wohnungen werden durch die
Wohnbauförderung des Kantons festgelegt. Der Quadratme-
terpreis für eine freitragende Wohnung exklusiv Nebenkosten
liegt bei durchschnittlich 215 Franken pro Jahr. Hinzu kom-
men Nebenkosten von etwa 10 Prozent der Nettomiete. Eine
durchschnittliche 3 ½-Zimmerwohnung (mit 80 m² Wohnflä-
che) kommt inklusiven Nebenkosten auf rund 1575 Franken
zu liegen, und eine 4 ½-Zimmerwohnung (mit 105 m² Wohn-
fläche) auf rund 2070 Franken.

Die Erstmieten sind wegen des im Baurechtsvertrag fest-
gelegten Landwerts leicht tiefer, als wenn das Areal auf dem
freien Markt gekauft worden wäre (→ vgl. Kapitel 2.6 und
Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007–2017. Eine Vision
wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen). Die Mietzinse
werden aber längerfristig weniger stark sinken, da der Bau-
rechtszins der Teuerung angepasst wird.

Die auf dem Areal wohnenden Personen sowie alle Gewer-
betreibenden müssen in der Regel Mitglied bei der Baugenos-
senschaft werden. Ausnahmen bestehen zum Beispiel bei den
Klient_innen der WOKO oder des Züriwerk. Für Einzelmit-
glieder beträgt das Anteilkapital mindestens zwei Genossen-
schaftsanteile von je 500 Franken und für die Gewerbetrei-
benden mindestens 5000 Franken. Das gilt auch für Personen,
die in Grosswohnungen als Mitglied eines Vereins wohnen.



Dazu kommt das Anteilkapital für den Wohnungsanteil, der
sich an den Quadratmetern der gemieteten Räumlichkeiten
orientiert. Das Anteilkapital beträgt 250 Franken pro Quadrat-
meter, das ergibt für eine mittlere 4 ½-Zimmerwohnung von
105 m² Wohnfläche etwa 26 250 Franken.

Mit der Miete wird ein Beitrag für den Solidaritäts- und Genos-
senschaftsfonds erhoben. Dieser ist abhängig von Einkommen
und Vermögen und beträgt zwischen 10 und 30 Franken pro
erwachsene Person und Monat. Beim Gewerbe wird der Bei-
trag nach den gemieteten Quadratmetern berechnet. Die Mit-
tel aus dem Fonds werden für interne Projekte und Anliegen
aus der Bewohnerschaft sowie für die Unterstützung der Ge-
nossenschaftsbewegung und Projekte im Quartier verwendet.
Die Allmendkommission erhält auf Antrag an die Generalver-
sammlung Gelder aus diesem Fonds (→ vgl. Kapitel 5.1).

Ein Haus für ältere Menschen

In der Entwicklungs- und Planungsphase wurde das Konzept eines Erwachsenenhauses, das insbesondere für das Alterssegment ab 55 Jahren gedacht war und kinderfrei sein sollte, diskutiert. Es gab konkrete Pläne, die Zielgruppe für ein Haus, das ausschliesslich 2½- bis 3½-Zimmerwohnungen aufweisen sollte, so festzulegen. Geblieben ist ein Haus am Dialogweg 7, das fast nur diese Wohnungsgrössen anbietet und sich besonders für Einzelpersonen und Paare eignet, aber ohne Beschränkung auf ein bestimmtes Segment ist.

Auch wenn schliesslich kein Erwachsenenhaus oder Haus 55plus realisiert wurde, spielten Überlegungen, wie eine gute Wohnsituation für ältere Menschen aussehen sollte, eine wichtige Rolle. Neben einer hindernisfreien Bauweise sind es vor allem soziale Faktoren, die ins Feld geführt werden. Die vielen Gelegenheiten für die soziale Vernetzung sind ein wichtiger Aspekt, der die Forderung nach einer besseren sozialen Teilhabe älterer Menschen erfüllt. Der Aussenraum mit seinem zentralen Platz und die Allmendräume, die die Funktion eines Quartiertreffpunkts haben können, sind wichtige Infrastruktureinrichtungen. Die Signaletik und die Orientierungsmöglichkeiten – weitere wichtige Elemente – wurden nach anfänglicher Kritik bereits verbessert.

Weitere wünschenswerte Einrichtungen, wie beispielsweise Dienstleistungen im Bereich Betreuung und Pflege betagter Menschen, sind bisher nicht fix eingerichtet worden. Seit Anfang 2019 läuft ein Pilotprojekt mit der Spitex, das von der Quartiergruppe 60plusminus angeregt wurde. Noch gibt es wenige Personen in diesem Lebensalter. Die Grösse des Areals und die Nähe der Genossenschaft zu den Bewohnenden legen es aber nahe, dass mit steigendem Bedarf weitere Lösungen dafür gesucht werden.

Eine gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zwar eine sehr verbreitete Forderung und hatte auch eine hohe Priorität in der Planung. Die bisherigen Versuche, solche Angebote mit einem Laden zu realisieren, hatten aber keinen Bestand. Nicht zuletzt ist es auch eine ökonomische Herausforderung. Für ein kommerziell betriebenes Geschäft ist die Nachfrage zu gering, und die Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld sind zu gut. Mit dem Quartierladen gab es

→ Fortsetzung von Seite 18

Warum also sind Thomas Burger und Edeltraud Kühner auf das Hunziker Areal gezogen? Weil sie ein aktives und engagiertes gemeinschaftliches Leben führen können – und das Wohnkonzept es ihnen möglich macht, hoffentlich bis ins hohe Alter im Quartier bleiben zu können. «Das sind Perspektiven, die für uns ältere Menschen wichtig sind», sagt Edeltraud Kühner. «Hier müssen wir uns keine Sorgen machen, wofür wir uns während den nächsten zwanzig Jahren vorausschauend engagieren möchten – auch die heute Jungen werden älter.»

eine Zeitlang ein Angebot, das von einer Gruppe von Bewohner_innen betrieben wurde. Mit dem Erlös mussten Miete und Personalkosten bezahlt werden, ein Gewinn wurde aber nicht angestrebt. Aufwand und Erfolg stimmten für die Gruppe aber nicht überein. Verschiedene Angebote und Initiativen sorgen aber dafür, dass auf dem Areal eine einfache Versorgung möglich ist. Dazu zählen der Speichär, Basimilch, meh als gmües sowie der Alpomat und die Bagel Boys.

Eine Chance für ein innovatives Wohnangebot für ältere Menschen wurde in den Satellitenwohnungen gesehen (→ vgl. Kapitel 6). Es gibt die verbreitete Annahme, dass diese Sonderform einer Wohngemeinschaft mit mehr Komfort und Privatheit besonders für ältere Einzelpersonen oder Paare attraktiv sein könnte. Bisherige Realisationen dieser Wohnform – auch im Hunziker Areal – können dies noch nicht bestätigen. Es gibt zwar vereinzelt Bewohnende im Alterssegment über 60 Jahre und auch ein Interesse an dieser Wohnform, aber wie gross das Potential tatsächlich ist, ist noch nicht klar. Was diese Wohnform auszeichnet, muss noch bekannter werden, damit sie grössere Verbreitung findet.

2.4 Erdgeschossnutzung und Infrastruktur

Die Erdgeschosse werden auf dem Hunziker Areal (überwiegend) nicht fürs Wohnen genutzt. Diese Flächen stehen für verschiedene Nutzungen offen, die dem Quartierteil wichtige Zentrumsfunktionen ermöglichen und auch zur Belebung beitragen. *mehr als wohnen* hat drei Nutzungsarten für die Erdgeschosse festgelegt: Gewerbe, Quartiernutzungen und Allmenden.

Gewerberäume

Im Hunziker Areal sind rund 6000 Quadratmeter kommerzielle Gewerbeflächen vorhanden (→ vgl. Kapitel 7). Mit der gewerblichen Nutzung vieler Erdgeschossflächen möchte *mehr als wohnen* zur Belebung des Areals beitragen und den Charakter eines städtischen Quartiers stärken. Auch eine Funktion für die Nahversorgung der Bewohnenden und der auf dem Areal Arbeitenden hat man sich erhofft. Dies ist allerdings nur zum Teil in Erfüllung gegangen und wird hauptsächlich durch zwei Gastronomiebetriebe und eine Bäckerei erfüllt.

Die Genossenschaft hat sich freiwillig auch bei den Gewerberäumen der Kostenmiete verpflichtet. Die Gewerbetreibenden müssen ebenfalls Anteilkapital entrichten und sind Mitglied der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann den Aufbau eines Geschäfts mit der Mietzinsgestaltung und Ausbaubeiträgen unterstützen (→ vgl. Kapitel 7).

Quartiernutzungen

Unter Quartiernutzungen werden wichtige Infrastrukturen für das Quartier verstanden.

Réception Die Réception ist die zentrale Informations- und Anlaufstelle des Hunziker Areals (→ vgl. Kapitel 3.2). Auch das Gästehaus wird von ihr betreut. Daneben werden zahlreiche weitere Dienstleistungen angeboten, unter anderem die Vermittlung von Mobilitätsangeboten, ein Paketannahmeservice sowie die Reservation und Vermietung von Allmend-, Seminar- und Musikräumen.

Gästehaus Das Gästehaus wird durch die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* betrieben. Wirtschaftlich gesehen ist das Gästehaus die Grundlage für die Finanzierung der Réception. Das Gästehaus richtet sich sowohl an externe Gäste, als



auch an Besucher_innen von Bewohnenden zu reduzierten Preisen. Da Bewohnende in der Regel kleine Wohnungen und kein zusätzliches Zimmer für Gäste haben, stehen ihnen im Gästehaus insgesamt 20 Zimmer verschiedener Grössen zu attraktiven Tarifen zur Verfügung. Das Gästehaus nutzen auch einige Gewerbetreibende für Kund_innen bzw. Geschäftspartner_innen, die von weiter anreisen.

Restaurant *mehr als wohnen* war es wichtig, dass es auf dem Areal ein Restaurant mit einem Mittags- und Abendangebot gibt. Als Partnerin konnte die AOZ gewonnen werden, die das Restaurant Riedbach in Eigenregie betreibt und den Ausbau der Räumlichkeiten selber übernommen hat. Die AOZ ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Zürich. Sie unterstützt Geflüchtete und Erwerbslose beim Einstieg ins Berufsleben und bietet als Lehrbetrieb eine Ausbildung in der Gastronomie an. Zwischen der Genossenschaft und dem Restaurant Riedbach besteht eine Kooperation beim Frühstückbuffet für das Gästehaus und beim Cateringangebot für Mietende des Seminarraums. Mit dem Ayverdis, den Bagelboys und Hombis Salon gibt es drei weitere Betriebe mit Verpflegungsmöglichkeit. Hombis Salon ist allerdings ein ganz spezielles Gastroangebot: An vier Abenden in der Woche bietet der Wirt und Opernsänger Christoph Homberger eine Kombination aus mehrgängigem Menu und einem musikalischen Live-Programm an. Das Ayverdis ist ein Restaurant und Take-away. Die Bagelboys sind eine Bagelbäckerei mit Take-away und Restaurant.

Ausstellungsraum In einer multimedialen Ausstellung werden Entstehung und Betrieb des neuen Quartierteils auf dem Hunziker Areal präsentiert. Die Ausstellung ist eine Art öffentlich zugängliches Archiv. Sie wird laufend erweitert und soll auch längerfristig den Prozess dieses innovativen Projekts dokumentieren.



Mobilitätsstation In der Mobilitätsstation stehen verschiedene Fahrzeuge (Velos, Veloanhänger, Elektrovelos, ein Transportvelo) und zusätzlich ein Elektroauto exklusiv für die Bewohnenden zur Verfügung. Sie ist ein Bestandteil der Strategie, um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Zudem passt dieses Angebot auch zum autoarmen Areal, da es alternative Mobilitätsmöglichkeiten für gelegentliche Bedürfnisse bietet. Elektrotanksäulen und zwei Fahrzeuge von Mobility ergänzen diese Angebote. Die Mitgliedschaft bei Mobility ist für Genossenschafter_innen inklusive.

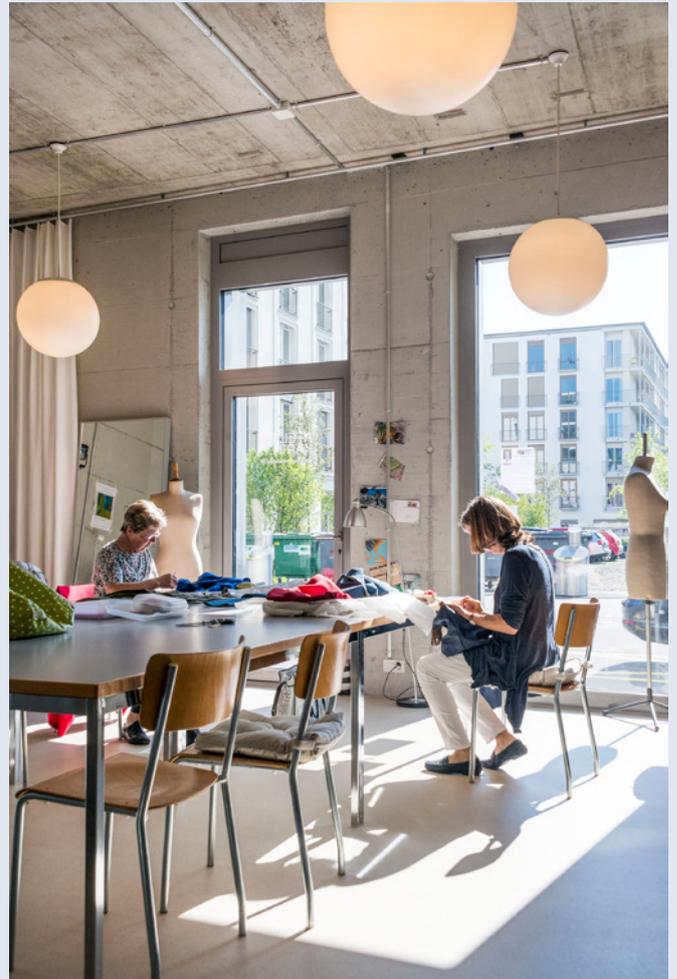
Musikräume Auf dem Areal gibt es fünf Musikräume zwischen 6 und 22 Quadratmeter Fläche, deren Innenakustik höchste Standards erfüllen. Die Lärmdämmung gegenüber den anliegenden Räumen ist hoch und erlaubt ein ungestörtes Musizieren (mit Einschränkung bei stark verstärkter Musik und Schlagzeug). Die Räume können pro Stunde, pro Tag oder auch monatlich gemietet werden.

Tiefkühlanlage Auf dem Hunziker Areal gibt es eine zentrale Tiefkühlanlage. Allen Haushalten stehen darin Mietfächer zur Verfügung. In den Wohnungen konnte so auf grosse Tiefkühlfächer verzichtet und der Energieverbrauch reduziert werden.

Allmendräume

Unter Allmenden oder Allmendräumen werden im Hunziker Areal alle Innen- oder Aussenräume verstanden, die «den Genossenschafter_innen als gemeinsame Infrastruktur, als erweiterter Wohnraum sowie für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Aktivitäten kollektiv zur Verfügung stehen» (aus: Konzept zu Allmendflächen des Hunziker Areals).

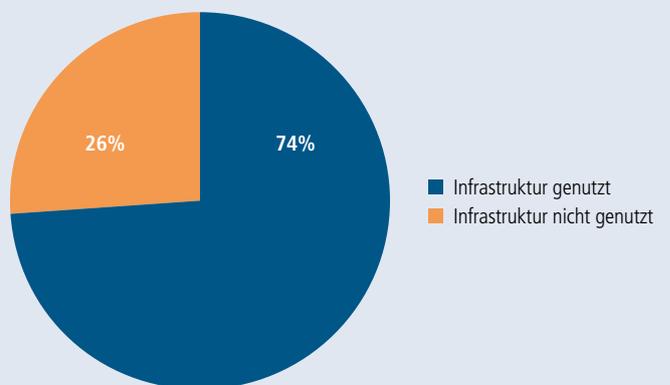
Allmende bezieht sich wie der im wissenschaftlichen Diskurs gebräuchliche Begriff der Commons auf Gemeingüter oder



Quartiernutzungen

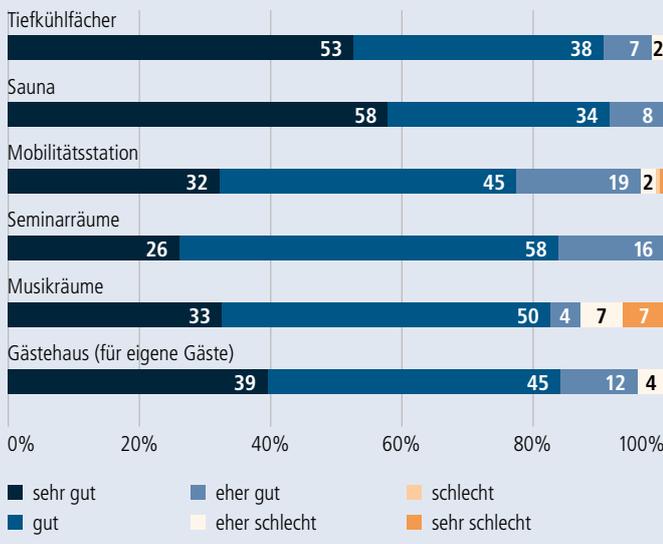
Drei Viertel der Befragten haben bereits Angebote im Hunziker Areal genutzt.

Abbildung 8: Nutzung der Infrastruktur



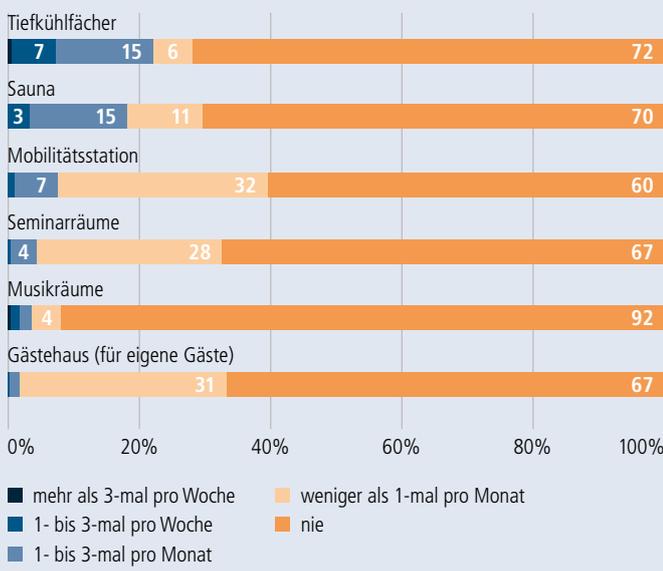
Die Angebote werden von der Mehrheit als gut beurteilt, aber nur ein kleiner Teil der befragten Bewohner_innen nutzt die Infrastruktur auch.

Abbildung 9: Beurteilung der Infrastrukturangebote (in %)



Das Infrastrukturangebot wird insgesamt als sehr gut beurteilt. Bei den Musikräumen wurde unter anderem kritisiert, dass keine Schlagzeuge erlaubt sind.

Abbildung 10: Häufigkeit der Nutzung verschiedener Angebote (in %)



gemeinsam genutzte Ressourcen (→ vgl. zum Beispiel Verein Neustart Schweiz). Diese allen Menschen gemeinsamen Ressourcen müssen in demokratischer und nachhaltiger Weise genutzt werden, damit es zu keiner Übernutzung kommt (zum Beispiel Wasser, Boden, Luft). Die Nutzung der Ressource Boden ist durch die gemeinsame Nutzung sparsamer als wenn Flächen exklusiv genutzt werden.

Mit dem Begriff Allmende wird auch an den Spezialfall der gemeinsam genutzten Weiden erinnert. Auch bei den Allmendräumen handelt es sich um Flächen, die in gemeinsamer Verantwortung und Regelung genutzt werden. Sie sind das geteilte Eigentum aller Genossenschaftler_innen. Die gemeinsame Bewirtschaftung oder Nutzung von Ressourcen fördert das Verantwortungsgefühl und die Identifikation mit den Regeln. In den Allmendräumen wird in Kooperation auch für alle etwas Neues erzeugt: Die Nachbarschaften werden gestärkt, und es werden Gelegenheiten für soziales Zusammenleben und Zusammenarbeiten geschaffen.

Die Allmenden können für nicht kommerzielle Nutzungen, die dem Quartier offen stehen, kostenlos genutzt werden. Das gilt auch für Sitzungen von Arbeitsgruppen, Quartiergruppen und Gremien. Für geschlossene Veranstaltungen können sie von Bewohnenden und dem Gewerbe gemietet werden. Die Aussenräume stehen allen zur kollektiven Nutzung offen.

Die Allmendflächen unterscheiden sich zudem durch die Art der Verwaltung, also ob sie von der Geschäftsstelle oder durch Quartiergruppen verwaltet werden. Die Geschäftsstelle verwaltet Flächen, die auch für private oder kommerzielle Zwecke genutzt werden können (zum Beispiel Seminarraum). Im zweiten Fall wird den Quartiergruppen das Nutzungsrecht durch die Allmendkommission zugewiesen.

1,75 Prozent der gesamten Nutzfläche beziehungsweise 840 Quadratmeter sind für eine gemeinschaftliche Nutzung reserviert. Ein Teil der Nutzung wurde bereits im Planungsprozess festgelegt (Ausstellungsraum, Seminarraum, Sauna, zwei Gemeinschaftsräume, Treffpunkt). Die weiteren Flächen stehen für Nutzungsideen zur Verfügung, die von Bewohnenden ausgehen. Quartiergruppen können dafür einen Antrag bei der Allmendkommission stellen (→ vgl. Kapitel 5.1).



Es gibt mehrere Allmendräume mit spezieller Nutzung:

Treffpunkt Dieser Allmendraum an zentraler Lage am Hunzikerplatz ist für alle Bewohnende jederzeit zugänglich (→ vgl. Kapitel 5.3). Er ist als erweitertes Wohnzimmer ein sozialer Treffpunkt und stärkt den gemeinschaftlichen Charakter des Hunziker Areals.

Seminarraum Ein Seminarraum und ein kleineres Sitzungszimmer stehen für Geschäfts- und Vereinsanlässe und für Sitzungen zur Verfügung. Sie können auch von Externen – zum Beispiel von den umliegenden Unternehmen – gemietet werden. In Zusammenarbeit mit dem Restaurant Riedbach wird auch ein Catering angeboten.

Gemeinschaftsräume Zwei «klassische» Gemeinschaftsräume – wie man sie in den meisten Wohnbaugenossenschaften antrifft – ergänzen die anderen, etwas unkonventionelleren Allmendräume. Sie sind mit einer Küche ausgestattet und sind insbesondere für private Feste von Bewohnenden sehr gut ausgelastet.

Galerie Die Galerie ist für Kunstausstellungen oder Kunstprojekte reserviert. Die Genossenschaft hat die Möglichkeit, die Galerie an Kunstschaffende für Projekte zu vergeben. Auf Anfrage kann die Galerie (auch von Externen) zu sehr günstigen Tarifen gemietet werden. Die Organisation und Einrichtung der Ausstellung ist Sache der Ausstellungsmacher_innen.

Sauna Auf dem Dach des im Zentrum gelegenen Hauses an der Genossenschaftsstrasse 13 gibt es eine Sauna. Sie ist für alle Bewohnende und Gewerbetreibenden zu günstigen Preisen nutzbar. Eine Quartiergruppe betreut den Betrieb der Sauna, die Réception kümmert sich um die Reinigung und verkauft Monats- und Jahresabonnements.

Weitere Allmendräume werden derzeit als Werkstatt, als Coworking-Space und als Raum der Stille genutzt.

Aussenraum

Die Aussenräume werden ebenfalls zu den Allmendflächen gezählt, solange sie nicht Verkehrs- oder Parkierungsflächen sind. Die Aussenräume wurden bewusst nicht fertig geplant und möbliert, da sie in partizipativen Prozessen von den Bewohnenden nach ihren Bedürfnissen gestaltet und verändert werden können (→ vgl. Kapitel 5).

Der Aussenraum trägt durch seine Gestaltung zum Quartiercharakter bei und schafft Begegnungsräume. Mit dem Hunzikerplatz ist ein zentraler Quartierplatz geschaffen worden, an den auch wichtige Einrichtungen wie die Réception, der Treffpunkt und das Restaurant Riedbach grenzen. Die Aussenflächen bieten Sitzgelegenheiten, mehrere Spielplätze und Gemeinschaftsgärten.

Bei Bezug des Hunziker Areals waren die Strassenräume sowie Zufahrten und Parkplätze noch weitgehend undefiniert. Dies, weil verschiedene Gewerbenutzungen noch nicht festgelegt waren. Die Baugenossenschaft versuchte, verkehrsreiche Nutzungen an die Hagenholzstrasse zu legen und Nutzungen, die nicht auf Anlieferungen oder Besuchsverkehr angewiesen sind, im Arealinnern anzusiedeln. Zudem sah die Landschaftsarchitektur einen weitgehend barrierefreien Aussenraum ohne Schranken, Poller und dergleichen vor. Mittlerweile wurde die Verkehrsführung jedoch geändert (Einbahnregime) und es wurden auch Poller aufgestellt.

Für Besucher_innen stehen oberirdisch Parkplätze zur Verfügung, die insbesondere auch für Gäste der verschiedenen Gewerbebetriebe gedacht sind. Weitere Gästeparkplätze sind in der Tiefgarage vorhanden.

2.5 Ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Die ökologische Nachhaltigkeit ist für *mehr als wohnen* ein zentrales Anliegen. Die Genossenschaft orientiert sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft und ist bestrebt, einen möglichst geringen Ressourcenverbrauch und eine hohe Energieeffizienz zu erreichen sowie einen nachhaltigen Lebensstil zu fördern.

2000-Watt-Areal

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* setzt sich das Ziel, den Energieverbrauch auf dem Areal niedrig zu halten. Sie orientiert sich an der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft, die einen Primärenergieverbrauch von 2000 Watt und eine maximale Emission von einer Tonne CO₂ pro Person und Jahr vorsieht. Das Hunziker Areal ist schweizweit eines der ersten fünf zertifizierten 2000-Watt-Areale im Betrieb. Entscheidend für den Gesamtenergieverbrauch auf dem Hunziker Areal sind der Bedarf für die Wärmeproduktion (Heizung und Warmwasser) und der Elektrizitätsverbrauch durch die Bewohnenden und Gewerbebetriebe. In Zusammenarbeit mit Lemon Consult wurde in einem vom Bundesamt für Energie (BFE) geförderten Programm der Energieverbrauch auf dem Hunziker Areal beobachtet und optimiert (Mühlebach et al. 2018).

Das Hunziker Areal weist im Vergleich mit dem Schweizer Durchschnitt einen sehr tiefen Stromverbrauch aus (19,7 kWh/m² im Vergleich zu 27,0 kWh/m²). Das Gewerbe ist für ein Drittel dieses Verbrauchs verantwortlich. Ein Viertel des Gesamtstromverbrauchs wird auf den Dächern des Hunziker Areals produziert. Dieser erfreulich tiefe Verbrauch wird durch verschiedene Faktoren begünstigt. Der Einsatz von effizienten Küchengeräten, die zentrale Tiefkühlanlage und die Waschküchen tragen dazu genauso bei wie das Verhalten der Bewohnenden. Der ökologisch bewusste Umgang sehr vieler Bewohner_innen beim Ressourcen- und Energieverbrauch (Stichwort Suffizienz) zahlt sich aus (→ vgl. Mühlebach et al. (2018)).

Die Studie kommt zum Schluss, dass der intern gesetzte Arealzielwert für den Gesamtenergieverbrauch von 30 kWh/m² im Durchschnitt über alle Häuser knapp eingehalten wird. Damit befindet sich das Hunziker Areal auf dem Zielpfad der 2000-Watt-Gesellschaft. 2017 wurde das Hunziker Areal mit

dem Label «2000-Watt-Areal im Betrieb» von Energiestadt Schweiz zertifiziert.

Die Baugenossenschaft hat sich zwar eine hohe Energieeffizienz zum Ziel gesetzt, aber auf eine Minergie-Zertifizierung verzichtet. Dadurch schaffte sich *mehr als wohnen* einen Spielraum, um Innovationen zu testen. Der Minergiestandard P wird aber über das ganze Areal gerechnet deutlich unterschritten. Auch die Bedingung des MinergieEco-Standards für die enthaltene graue Energie und die bauökologische Qualität der verbauten Materialien wurden erfüllt.

Flächenverbrauch pro Kopf

Der Wohnflächenverbrauch ist ein wichtiger Indikator für die Nachhaltigkeit. Diese liegt mit 31,7 m²/Person deutlich unter dem Durchschnittswert für die Stadt Zürich, der bei 39,1 m²/Person liegt (Daten stammen aus einer Spezialauswertung von Statistik Stadt Zürich für *mehr als wohnen*). Er ist aber bei den kleinen Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) grösser als in der Stadt Zürich und liegt erst ab den 3-Zimmerwohnungen darunter. Dieser Unterschied kann vermutlich mit dem Alter des Wohnungsbestandes bei den Kleinwohnungen begründet werden, da Neubauwohnungen im Durchschnitt grössere Wohnflächen aufweisen als Altbauwohnungen. Die Differenzen im Areal sind jeweils im Wesentlichen auf die Belegungsquote zurückzuführen (Anzahl Personen pro Wohnung). Am tiefsten ist der Flächenverbrauch pro Kopf in den 5-Zimmerwohnungen (25,7 m²/Person). In den Wohnungen mit sechs oder mehr Zimmer ist er hingegen wieder deutlich höher (35,1 m²/Person). Dazu zählen auch die Satellitenwohnungen.

Tabelle 2: Flächenverbrauch pro Kopf (in m²)

Wohnung	Hunziker Areal	Stadt Zürich
2- bis 2 ½-Zimmerwohnung	51,6	42,2
3- bis 3 ½-Zimmerwohnung	36,0	39,1
4- bis 4 ½-Zimmerwohnung	28,5	36,6
5- bis 5 ½-Zimmerwohnung	25,7	41,7
Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern	35,1	55,9
Total	31,7	39,1

Autoarmes Quartier

Das Hunziker Areal ist ein autoarmes Quartier. Mit der Stadt Zürich wurde eine Vereinbarung geschlossen, die es *mehr als wohnen* erlaubte, die Zahl der Parkplätze für Bewohnende und auf dem Areal Arbeitende gegenüber den gesetzlichen Auflagen stark zu reduzieren. Auch das Verkehrskonzept ist Teil dieser Vereinbarung. Anspruch auf ein Auto hat nur, wer aufgrund einer körperlichen Einschränkung oder aus beruflichen Gründen darauf angewiesen ist. Mit dem Mietvertrag muss eine Autoverzichtserklärung unterschrieben werden.

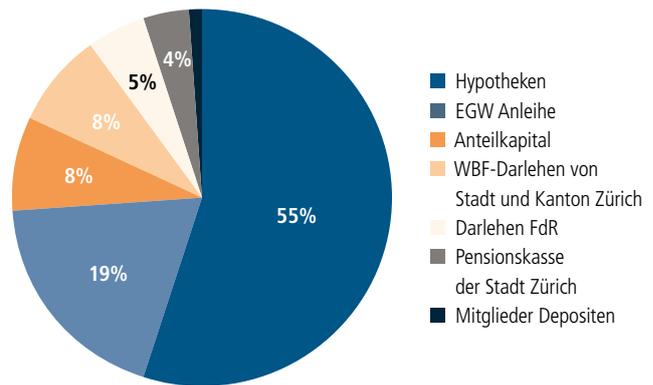
Diese Zielsetzung wurde klar erfüllt: Auf dem Hunziker Areal gibt es nur 0,04 Autos pro Bewohner_in, während es im Durchschnitt der Stadt Zürich 0,32 sind (Quelle: Statistik Stadt Zürich). Das heisst, in der Stadt Zürich hat jede_r dritte Bewohner_in ein Auto, bei *mehr als wohnen* nur vier von hundert Bewohner_innen.

2.6 Finanzierung

Für eine neugegründete Genossenschaft hatte *mehr als wohnen* für die Finanzierung eine vergleichsweise gute Ausgangslage. Die rund 55 Mitgliedsgenossenschaften zeichneten Anteilscheinkapital und sorgten damit für Vertrauen bei den Finanzierungspartnern. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften brauchen in der Stadt Zürich nur einen Eigenkapitalanteil von 5,4 Prozent (→ vgl. Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007–2017. Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen.).

Die Projektkosten beliefen sich insgesamt auf 195 Millionen Franken. Die Baukosten betragen rund 3750 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Landpreis macht rund 15 Prozent der Anlagekosten aus. Dieser Anteil ist relativ tief, weil das Land von der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben wurde und der Boden nicht zu Marktpreisen gekauft werden musste. Die Gesamtkosten fielen dadurch tiefer aus und die Finanzierung wurde einfacher. Und auch die Mietenden profitieren von tieferen Mietkosten. Mit dem Baurecht ist es der Gemeinde möglich, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit einem einfachen Mittel zu fördern. Die Baurechtsdauer beträgt 62 Jahre plus zwei mal fünfzehn Jahre Verlängerung als Option.

Abbildung 11: Finanzierung



Der Landanteil an der Miete beträgt derzeit rund 17 Franken pro Quadratmeter. Da der Landpreis beim Baurecht jedoch mit den Jahren der Teuerung angepasst wird, wird dieser Anteil steigen.

Die Finanzierung setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Baukredit durch ein Konsortium von vier Banken (Hypotheken)
- Anleihe der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW)
- Anteilkapital (Genossenschaftsanteile und Anteilkapital der Mietenden)
- Vergünstigung von 20 Prozent der Wohnungen durch zinslose Darlehen aus der Wohnbauförderung (WBF) von Stadt und Kanton Zürich
- Darlehen aus dem Fonds de Roulement (Finanzierungsinstrumente des Bundes)
- Darlehen und Bürgschaften der Pensionskasse der Stadt Zürich
- Mitglieder Depositen



3 ORGANISATION UND BETRIEBSMODELL



Dass eine neu gegründete Genossenschaft ein so grosses Bauprojekt wie den neuen Quartierteil auf dem Hunziker Areal in Angriff nimmt, ist aussergewöhnlich. Das war nur möglich, weil sehr viel Know-how und Erfahrung bei den federführenden Personen vorhanden war. Als eine von mehreren bestehenden Genossenschaften neu gegründete Genossenschaft brachten Vorstand und Geschäftsleitung von *mehr als wohnen* diese Voraussetzungen mit. Sie setzten sich aus Personen zusammen, die viel Erfahrung mit grossen Bauprojekten, aber auch mit der praxisorientierten Entwicklung und Moderation innovativer Ideen haben, die aus partizipativen Prozessen hervorgegangen sind.

Diese Ausgangslage und die breite Zielsetzung bildeten sich in den Organisationsstrukturen während der Entwicklungsphase und auch im Betrieb ab. Und obwohl die Überbauung des Hunziker Areals hoher Investitionen bedurfte, wurden die Strukturen der Genossenschaft über den ganzen Zeitraum möglichst schlank gehalten. Gerade weil es ein komplexes Projekt war, konnten nicht schon während der Entwicklung für alle Aufgaben feste Stellen geschaffen werden, sondern mussten die wechselnden Anforderungen mit den vorhandenen personellen Ressourcen und über projektbezogene, befristete Anstellungen bewältigt werden.

Die tatsächlichen Aufwände für die verschiedenen Aufgabenbereiche waren im Vorhinein jeweils nur schwer abzuschätzen. Die Ressourcen- und Personalplanung war deshalb ein iterativer Prozess zwischen vorausschauender Planung (erforderliche Funktionen, vorhandene Ressourcen, mögliche Stellenprozente) und Reaktion auf neue Anforderungen. Die beteiligten Personen mussten flexibel bleiben und ihren Einsatzbereich immer wieder dem vorhandenen Bedarf anpassen. Besonders die dreiköpfige Geschäftsleitung war dabei gefordert und musste sich wiederholt mit neuen Aufgaben befassen.

3.1 Aufbau von Strukturen

Die Strukturen der Genossenschaft *mehr als wohnen* haben sich von der Gründung bis in die Zeit nach Bezug des Areals den wechselnden Anforderungen angepasst. In der Geschäftsleitung liefen über die ganze Zeit die Fäden zusammen. In der Entwicklungs- und Bauphase wurde sie durch Kommissionen unterstützt und in der Vorbereitung des Betriebs durch Projektleitungen in spezifischen Fachgebieten. Im Zuge des Projekts Hobelwerk startete eine Organisationsentwicklung. Die Geschäftsleitung wurde Anfang August 2019 aufgelöst. Die Leitungsfunktionen werden seither von der Geschäftsführung wahrgenommen. In diesem Bericht wurden die Strukturen bis Anfang 2019 berücksichtigt.

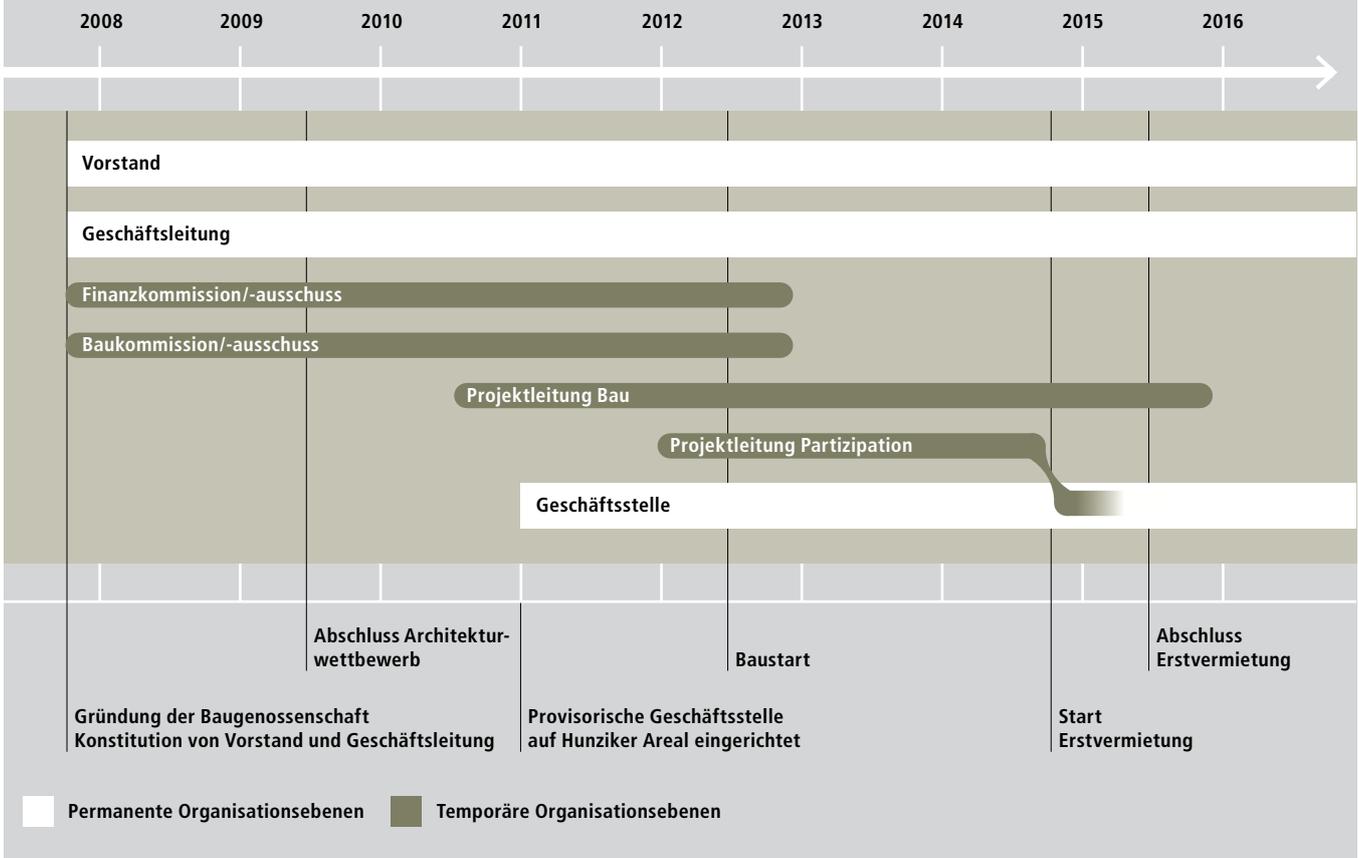
Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung bestand seit der Gründung der Genossenschaft aus drei Personen, die viele verschiedene Aufgaben und Funktionen übernahmen. In den intensiven Phasen der Planung und des Bauens wurden wichtige Aufgaben massgeblich durch eine Baukommission und einen Bauausschuss sowie eine Finanzkommission und einen Finanzausschuss betreut, die sich aus Personen der Geschäftsleitung und des Vorstands zusammensetzten (→ vgl. Abbildung 12).

Peter Schmid war seit der Gründung Mitglied der Geschäftsleitung und ist weiterhin Präsident des Vorstands. Er war auch Mitglied der Baukommission und der Kommission für Finanzierung und Controlling. Andreas Hofer war bis Anfang 2019 Mitglied der Geschäftsleitung. Er war zudem in der Baukommission und im Bauausschuss aktiv. Monika Sprecher war bis Mitte 2015 Geschäftsführerin. Sie war ebenfalls Mitglied in der Baukommission und in der Kommission für Finanzierung und Controlling. Als neue Geschäftsführerin übernahm Andrea Wieland ihre Aufgaben.

Das Pendeln zwischen strategischen Aufgaben, Leitungsaufgaben und operativen Aufgaben war für die Geschäftsleitung kennzeichnend. Damit dies so funktioniert, braucht es besondere Voraussetzungen. Die Mitglieder der Geschäftsleitung brachten ein grosses Beziehungsnetz und langjährige Erfahrungen in verschiedenen Bereichen baugenossenschaftlicher Tätigkeit mit. Dazu gehörte auch ein gutes Sensorium, um entscheiden zu können, wann ein Thema im grösseren Kreis besprochen werden musste und wann etwas als eigenständ-

Abbildung 12: Organisationsebenen im zeitlichen Verlauf



ges Projekt definiert werden konnte. Dass die Verantwortung für die operative Umsetzung in dieser Phase bei einem kleinen Team lag, brachte Vorteile mit sich: Eine schnelle Reaktionszeit, kurze Kommunikationswege und einfache Anpassungen der Strukturen. Die Finanz- und Baukommission unterstützte die Geschäftsleitung in diesen anspruchsvollen Geschäftsbereichen.

Die Ausführungsplanung war äusserst komplex, da fünf Architekturbüros, diverse Fachplaner_innen und das Totalunternehmen koordiniert werden mussten. *mehr als wohnen* war darauf bedacht, den Kostenrahmen zu halten, ohne dass bei den baulichen Anforderungen entscheidende Abstriche gemacht werden mussten.

Geschäftsstelle und Projektleitungen

Die Geschäftsstelle war in den ersten Jahren vor allem für die Administration und die Öffentlichkeitsarbeit zuständig. Mit der weiteren Entwicklung des Projekts Hunziker Areal wurde sie durch einen Projektleiter Bau (2010) und einen Projektleiter Nutzung und Partizipation (Betrieb) (2011) ergänzt. Ab 2011 wurde die Geschäftsstelle auf dem Hunziker Areal in einem provisorischen Bau eingerichtet.

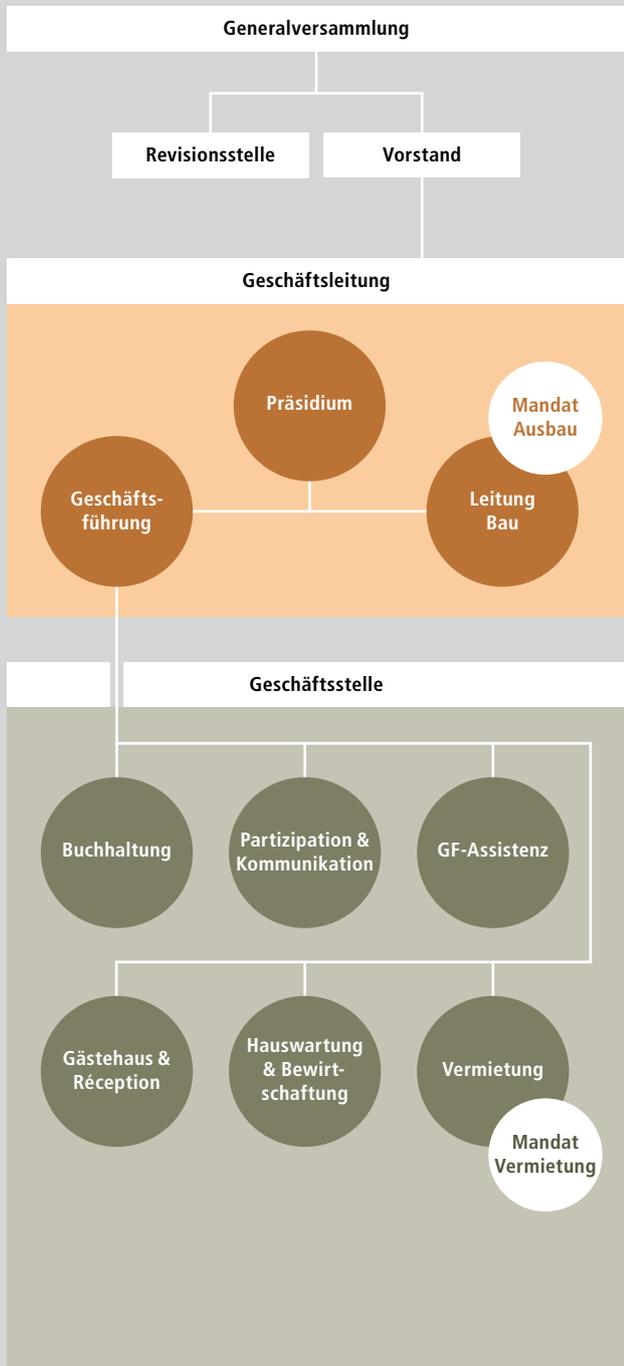
Die Aufgabe des Projektleiters Nutzung und Partizipation war es, Konzepte für die Vermietung, den Betrieb und zur Beteiligung der künftigen Nutzenden zu erarbeiten. Dazu gehörten auch die Definition der Gemeinschaftsräume sowie die Organisation der Vermietung der grossen Wohngemeinschaften und der Satellitenwohnungen (→ vgl. Kapitel 6).

Die personelle Entwicklung kann von diesem Zeitpunkt an bis 2018 grob in zwei Phasen eingeteilt werden: Erstbezug und Betrieb.

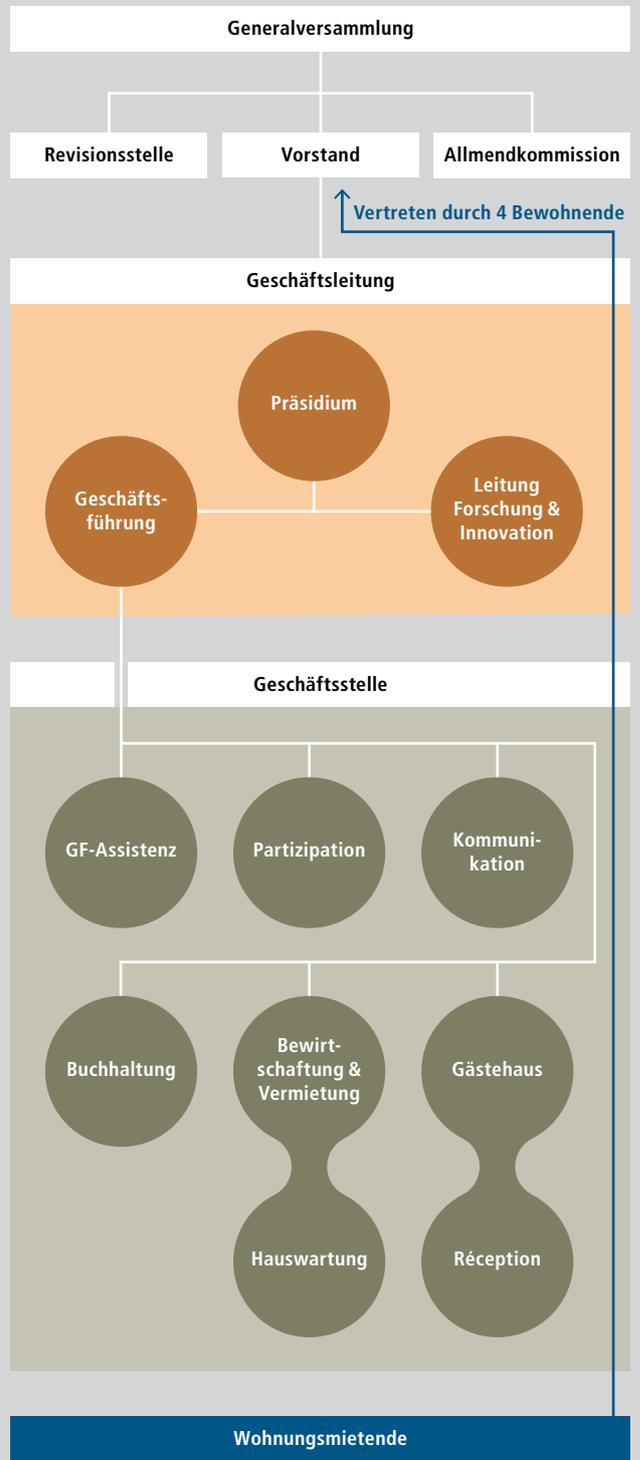
Mit dem Beginn der Vermietung und dem Bezug der Wohnungen zwischen November 2014 und Mai 2015 war ein wichtiger Meilenstein in der institutionellen Entwicklung des Projekts erreicht worden. Im Hinblick auf den Betrieb auf dem Hunziker Areal sind schliesslich weitere Aufgabenfelder definiert und personell besetzt worden. Die Projektleitung Partizipation wurde Mitte 2014 beendet und als Stelle Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation in die Geschäftsleitung integriert. Die Réception wurde aufgebaut und Personen für Bewirtschaftung und Hauswartung eingestellt.

Abbildung 13: Aufgabenbereiche und Organigramm Ende 2015 und Ende 2018

Ende 2015

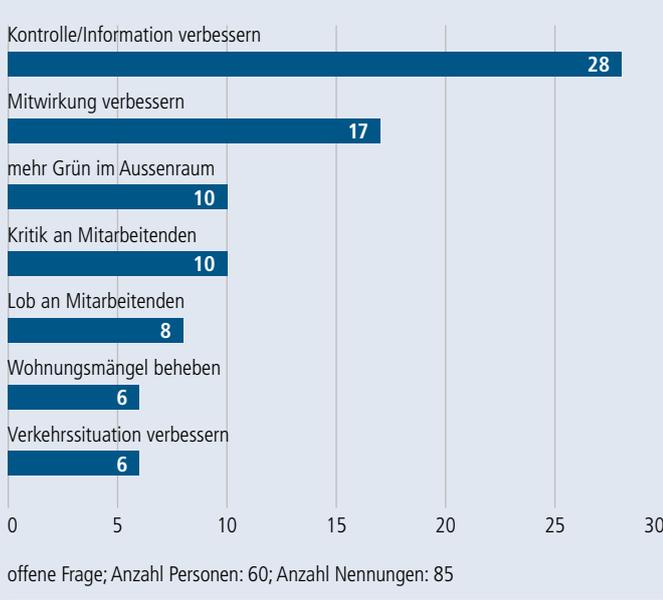


Ende 2018



60 Personen haben in einer offenen Frage Anregungen zuhanden der Recéption gemacht. Hier zeigt sich eine grosse Heterogenität der Bewohnerschaft bezüglich der Erwartungen an die Geschäftsstelle. Eine Gruppe fordert mehr Kontrolle bei der Einhaltung von Regeln, die andere mehr Mitsprache. Explizites Lob und direkte Kritik an den Mitarbeitenden halten sich in etwa die Waage.

Abbildung 14: Anliegen und Anregungen der Befragten (Anzahl Nennungen)



In der Gewerbevermietung wurden externe Fachleute für die Bedarfsabklärung und die Vermarktung beigezogen. Die Erstvermietung der Wohnungen und Gewerberäume war als Projektstelle definiert. Für die Erstvermietung waren zwei Personen zuständig, wobei eine davon befristet im Mandat ange stellt war. Dieses Mandat war ursprünglich auf die Vermietung der Gewerberäume beschränkt, wurde aber im Zuge der Erstvermietung auf die Wohnungen ausgedehnt.

Ende 2015 hat Andrea Wieland die Geschäftsführung über nommen. Die Geschäftsstelle entsprach nach Abschluss des Erstvermietungsprozesses personell den Gegebenheiten eines «Regelbetriebs» (→ vgl. Abbildung 13).

Die Strukturen der Geschäftsstelle haben sich bis Ende 2016 konsolidiert. Der Erstvermietungsprozess war abgeschlossen, Abläufe und Zuständigkeiten konnten inzwischen klar defi niert werden. Personalwechsel gab es hauptsächlich bei den Mitarbeitenden der Réception. Der einzige Wechsel bei einer leitenden Stelle betraf die Leitung Hauswartung, die seit An fang 2016 neu mit einem Leiter Vermietung und Bewirtschaf tung besetzt ist.

Die Verantwortlichkeit für die meisten den Bau betreffenden Aufgaben wurde schrittweise an die Geschäftsstelle und ins besondere an die Hauswartung übergeben. Dazu gehörten die Mängelbehebung, die Betreuung der Haustechnik, die Aus stattung der Gemeinschaftsräume und die Gestaltung der Um gebung. Teilweise mussten einige der Aufgaben zwischenzeit lich wieder stärker von der Geschäftsleitung begleitet werden, weil sich unerwartet Schwierigkeiten ergaben, zum Beispiel bei der Haustechnik.

Mit dem Abschluss von Bau und Mängelbehebung konnte sich Andreas Hofer (bisher Leiter Bau) als Leiter Forschung und In novation mit dem Monitoring der verschiedenen innovativen Ansätze auf ein Kernthema von *mehr als wohnen* konzent rieren.

Einbindung der Bewohnenden

An der Generalversammlung von 2016 wurden erst mals Bewohnende in das neu geschaffene Genossenschaftsgre mium Allmendkommission gewählt. Mit dieser Kommission wurde ein wichtiger Teil der Mitwirkung in die Verantwor tung der Bewohner_innen des Hunziker Areals übergeben.



In den zwei folgenden Jahren konnte die Kommission ihre Aufgaben und ihre Kompetenzen in einem Prozess definieren (→ vgl. Kapitel 5).

Der Vorstand von *mehr als wohnen* bestand bis 2017 vornehmlich aus Vertreterinnen und Vertretern der Gründungsgenossenschaften. Von den neun Sitzen wird einer durch die Stadt Zürich und einer durch den Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz bestimmt. Die weiteren Mitglieder werden durch die Generalversammlung gewählt. Seit der Generalversammlung von 2017 sitzen erstmals vier Personen im Vorstand von *mehr als wohnen*, die selber im Hunziker Areal wohnen. Weiterhin im Vorstand ist Peter Schmid. Er ist auch Präsident der Genossenschaft.

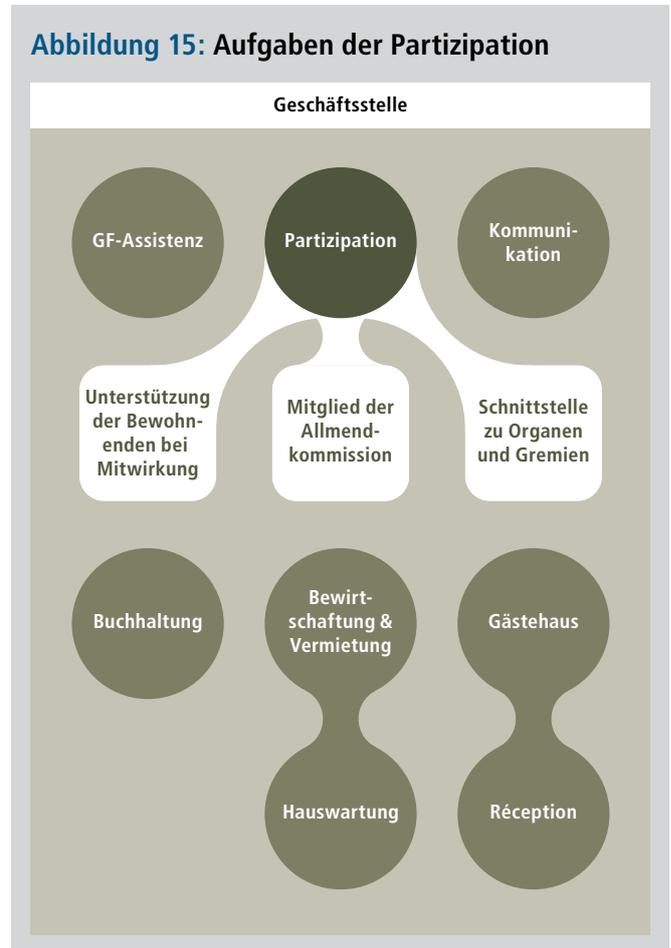
Mitte 2018 wurden die Stelle Kommunikation und Partizipation auf zwei Personen aufgeteilt und mit 65 Stellenprozent erweitert. Der Kommunikationsaufwand hat sich als grösser erwiesen als erwartet.

3.2 Die Aufgabenbereiche der Geschäftsstelle

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle umfasst die Dienstleistungsangebote und Aufgabenbereiche, die für den Betrieb des Hunziker Areals notwendig sind und sich aus den vielfältigen Zielsetzung von *mehr als wohnen* ergeben. Die Organisation der Geschäftsstelle zeichnet sich durch eine relativ grosse Autonomie der verschiedenen Aufgabenbereiche aus. Aus den Geschäftsprozessen ergeben sich zahlreiche Schnittstellen zwischen den Bereichen, die das *mehr als wohnen*-Team bewältigt (→ vgl. auch Abbildung 13).

Bis 2019 gab es regelmässige Teamsitzungen mit der Geschäftsleitung und den Leitungsfunktionen. Diese Sitzungen dienten dem Austausch und der Vorbereitung der Entscheide. Die Entscheidungsbefugnisse lagen letztendlich bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung. Diese Form gewährleistete einen guten Informationsfluss, und es ergaben sich Entscheidungsstrukturen, die die Abläufe im Betrieb vereinfachten.



Geschäftsführung

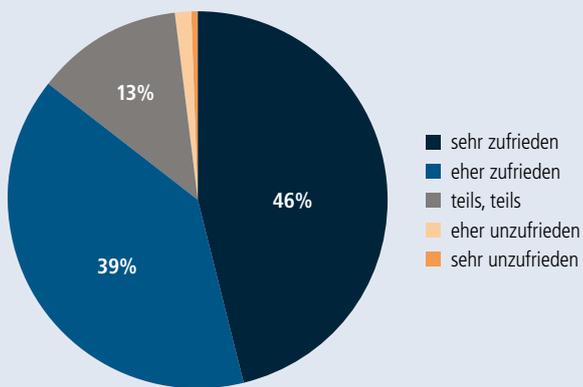
Die Leitung der Geschäftsstelle obliegt der Geschäftsführerin. Sie ist für die operative Führung des Betriebs auf dem Hunziker Areal verantwortlich und ist die direkte Vorgesetzte der Angestellten auf der Geschäftsstelle. Neben diesen Leitungsaufgaben gehört auch die Pflege der Kontakte zu den verschiedenen Institutionen, die sich auf dem Hunziker Areal eingemietet haben, zu ihren Aufgaben.

Partizipation

Die Aufgabe der Verantwortlichen für die Partizipation ist es, in der Genossenschaft Strukturen zu schaffen, die die Mitwirkung der Basis ermöglichen. Dazu gehört der Aufbau und die Begleitung der Allmendkommission, die Initiierung von genossenschaftlichen und insbesondere arealspezifischen partizipativen Prozessen (beispielsweise zur Aussenraumentwicklung), die Leitung von Runden Tischen oder die Beglei-

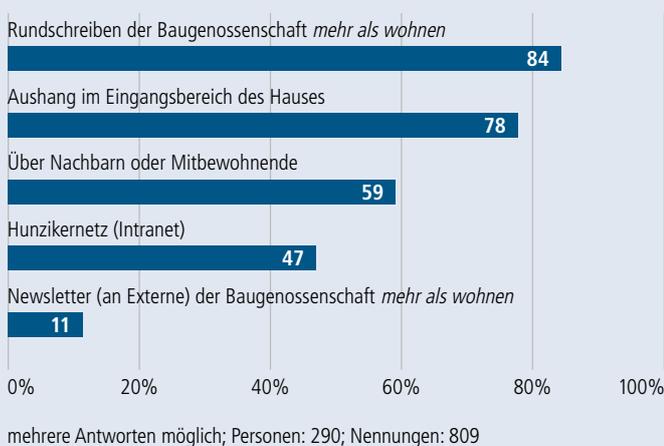
Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmenden ist mit Art und Umfang der Informationen durch *mehr als wohnen* zufrieden.

Abbildung 16: Zufriedenheit mit Art und Häufigkeit der Information



Die Mehrheit der Befragten bezieht ihre Informationen zum Wohnen, zu Angeboten und zu Veranstaltungen auf dem Hunziker Areal aus den Rundschreiben der Baugenossenschaft. Auch die Aushänge in den Häusern haben eine sehr hohe Reichweite. Knapp 60 Prozent gelangen ausserdem durch den Austausch mit Nachbar_innen oder Mitbewohnenden an diese Informationen.

Abbildung 17: Informationsquellen (in %)



tung und Unterstützung von Initiativen der Bewohnenden (→ vgl. Kapitel 5). Beim Erstbezug stand der Aufbau von Strukturen wie der Hausversammlung stark im Fokus, und es wurden viele Quartiergruppen sowie Nutzung und Betrieb von Allmendräumen gefestigt. Die Partizipationsverantwortliche koordinierte zudem einige Projekte mit Fachstellen und Forschungspartner_innen zur Unterstützung partizipativer Prozesse wie des Gemeinschaftsgartens.

Kommunikation

In der Kommunikationsstelle laufen viele Fäden zusammen. Als Innovationsplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau ruft *mehr als wohnen* seit der Gründung ein grosses Interesse in unterschiedlichen Zielgruppen hervor und muss einen entsprechend hohen Aufwand in der Öffentlichkeitsarbeit bewältigen. Die Kommunikationsverantwortliche ist zuständig für die Kommunikationsstrategie und die daraus abgeleiteten Konzepte.

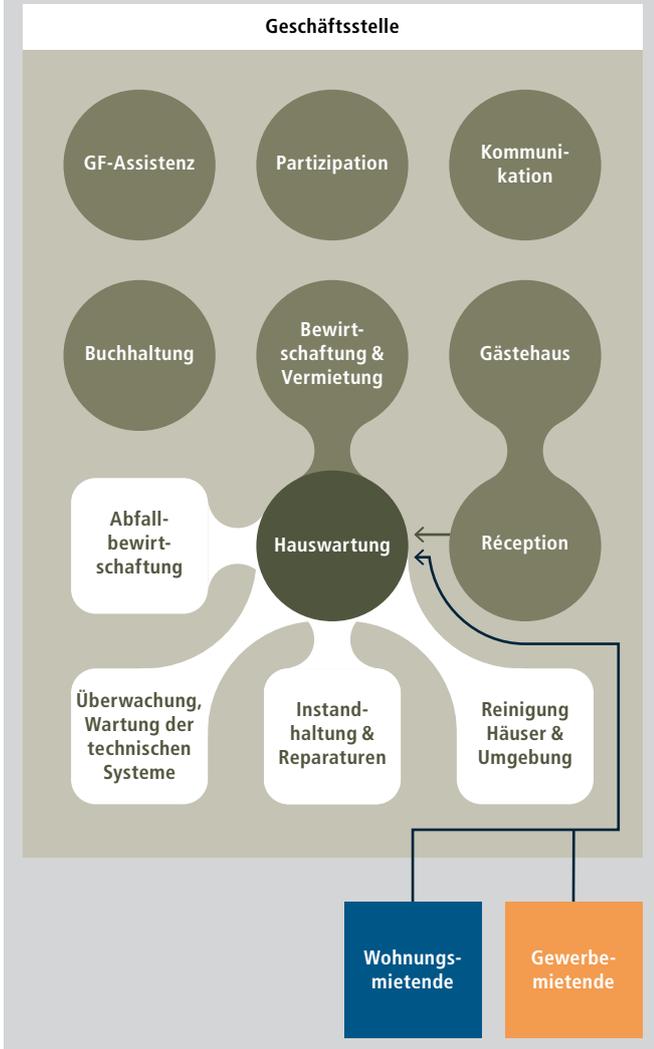
Die Bewohnenden werden vorwiegend durch ein arealspezifisches, internes Mailing (Rundschreiben) und durch das Intranet informiert. Ein wichtiger Informationskanal sind auch Aushänge in Liftten und Eingängen.

Das Intranet – das Hunzikernetz genannt wird – ist eine Art digitales Anschlagbrett mit drei Rubriken: Marktplatz (Tausch, Verkauf, Dienstleistungen), Quartiergruppen (Vorstellung der Quartiergruppen mit Kontaktinformationen) und Agenda (Veranstaltungen). Bewohnende und Gewerbetreibende können auf Veranstaltungen hinweisen, die Arbeit von Quartiergruppen bekannt machen und Mitstreiter_innen für neue Vorhaben suchen. Die Geschäftsstelle publiziert dort wichtige Mitteilungen, die das Hunziker Areal betreffen.

Die externe Kommunikation erfolgt unter anderem über Informationen auf der Website von *mehr als wohnen* und einen externen Newsletter. Dieser soll wegen der hohen Aufmerksamkeit, die das Projekt bei anderen Genossenschaften und in einer breiteren Öffentlichkeit geniesst, längerfristig beibehalten werden.

mehr als wohnen bietet regelmässig Führungen an und die multimediale Ausstellung über die Baugenossenschaft kann jederzeit besucht werden. Das hohe Interesse der Öffentlichkeit schlägt sich auch in vielen Medienanfragen aus dem In-

Abbildung 18: Aufgaben und Schnittstellen Hauswartung



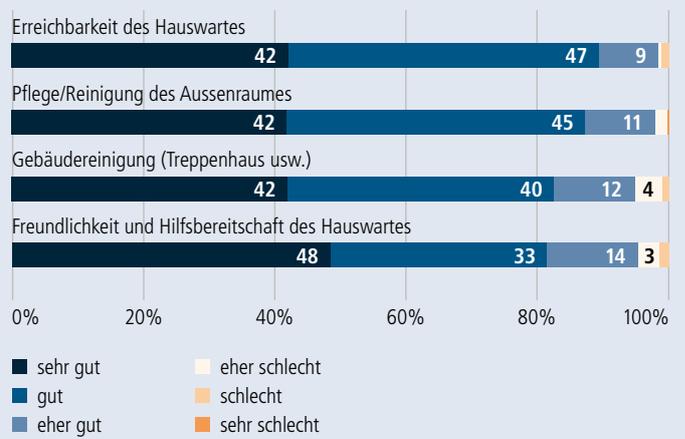
und Ausland nieder. Diese werden von der Kommunikation koordiniert. Bei Bedarf werden Fachpersonen aus Team oder Vorstand beigezogen oder Bewohner_innen für Interviews vermittelt.

Buchhaltung

Die Buchhaltung ist für die finanziellen Angelegenheiten der gesamten Wohnbaugenossenschaft zuständig. Neben dem Rechnungswesen, den Abrechnungen für rund 400 Wohnungs- und Gewerbemietende und dem Jahresabschluss gehören dazu auch die im Zusammenhang mit dem Bauprojekt stehenden Finanzflüsse. Die Behandlung der Wohnbauförderung, des Anteilskapitals und der Darlehen sowie die Abrechnung der Mehrwertsteuer sind weitere Aufgaben. Für die Buchhaltung musste mit Bezug des Areals viel Aufbauarbeit geleistet werden. Vor allem in dieser Zeit war auch die Geschäftsleitung operativ stark involviert.

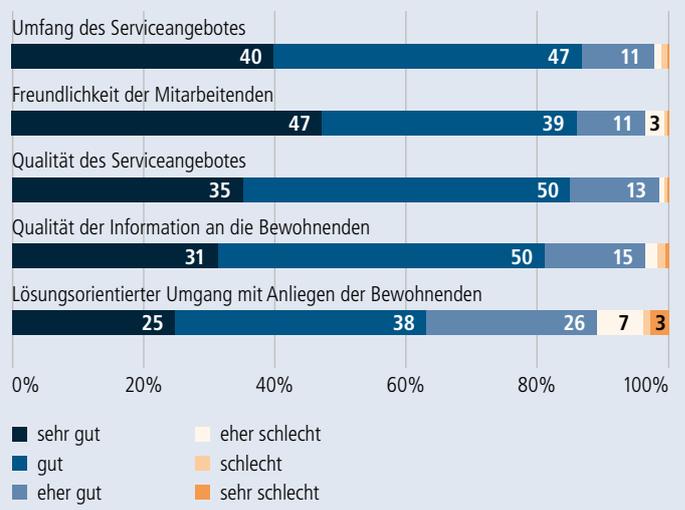
Die Bewertung der Arbeit der Hauswarts- und Reinigungskräfte fällt überaus positiv aus. Wie auch bei den Mitarbeitenden der Réception, weist die Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft die höchsten Anteile von Bewertungen mit sehr gut auf.

Abbildung 19: Beurteilung der Hauswarts- und Reinigungsarbeiten (in %)



Die Arbeit der Réception wird sehr gut bewertet. Die abgefragten Aspekte werden meist von mehr als 90 Prozent der Teilnehmenden mit eher gut bis sehr gut bewertet. Kritische Stimmen gibt es einzig beim lösungsorientierten Umgang mit den Anliegen der Bewohnenden, der von 11 Prozent mit eher schlecht bis schlecht beurteilt wird.

Abbildung 20: Beurteilung der Réception (in %)



In der Befragung erhielten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Anliegen oder Anregungen an die Réception weiterzugeben. Nur 10 Prozent der Befragten wünschen zusätzliche Serviceleistungen, wobei davon etwa die Hälfte eine Verbesserung der Mitwirkung anregt. Andere wünschen sich Post-Services und den Ausbau von Sharingangeboten.

Abbildung 21: Wünsche für zusätzliche Dienstleistungsangebote (Anzahl Nennungen)

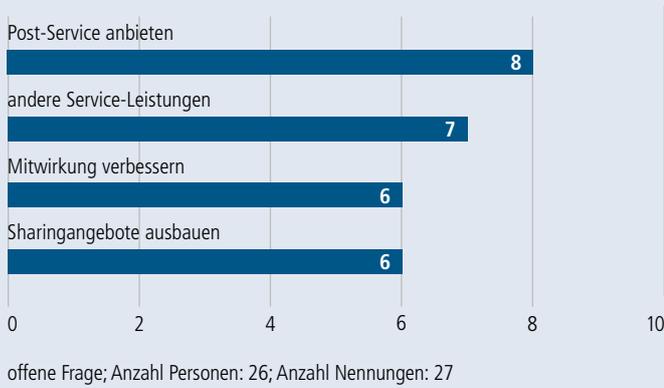
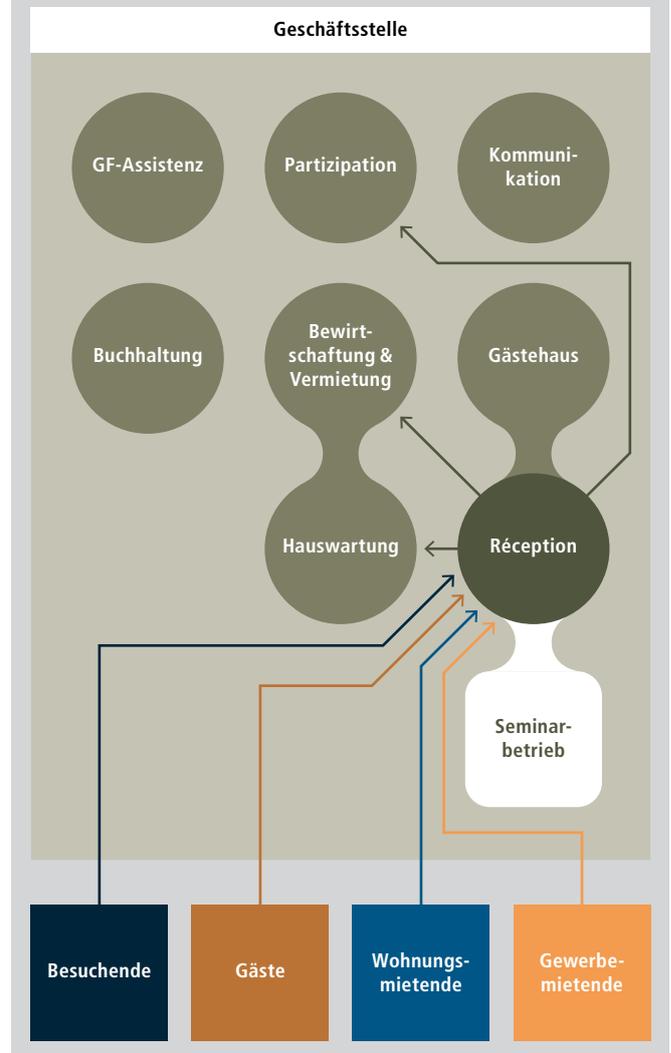


Abbildung 22: Aufgaben und Schnittstellen Réception



Vermietung und Bewirtschaftung

Der Bereich Vermietung und Bewirtschaftung ist zuständig für die Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und der Gewerberäume (→ vgl. Abbildung 23). Diese Aufgaben werden in Zusammenarbeit mit der Réception und der Hauswartung ausgeführt.

Für die Vermietung der verschiedenen Wohnungstypen und Gewerbe braucht es unterschiedliche Konzepte. Während die herkömmlichen Wohnungen vor allem auf Internetportalen ausgeschrieben werden, braucht es für die Satellitenwohnungen und grossen Wohngemeinschaften eine spezielle Vorgehensweise. Diese Grosswohnungen werden an Vereine vermietet (→ vgl. Kapitel 6). Der Vermietungsprozess ist aufwändiger und dauert länger. In diesen Prozess sind neben der Vermietung weitere Personen der Geschäftsstelle involviert gewesen.



In den Bereich Bewirtschaftung fällt auch die Zuständigkeit über die Hauswartung und für die Infrastruktur auf dem Hunziker Areal. Dazu gehören die Überwachung und Wartung der Haustechnik, die Reinigung der Häuser und die Pflege der Umgebung, die Abfallbewirtschaftung sowie die Instandhaltung und Reparaturen innerhalb und ausserhalb der Wohnungen (→ vgl. Abbildung 18). In der Kompetenz der Hauswartung liegt es, die externen Wartungen zu veranlassen, Handwerker_innen anzubieten und die Reinigungskräfte zu instruieren.

Gute kommunikative Fähigkeiten und Sozialkompetenz gehören zum Stellenprofil des Hauswarts. Neben den Mitarbeitenden der Réception hat der Hauswart die meisten Kontakte zu den Bewohnenden und beeinflusst dadurch die Wahrnehmung der Verwaltung beziehungsweise der Geschäftsstelle.

Réception und Gästehaus

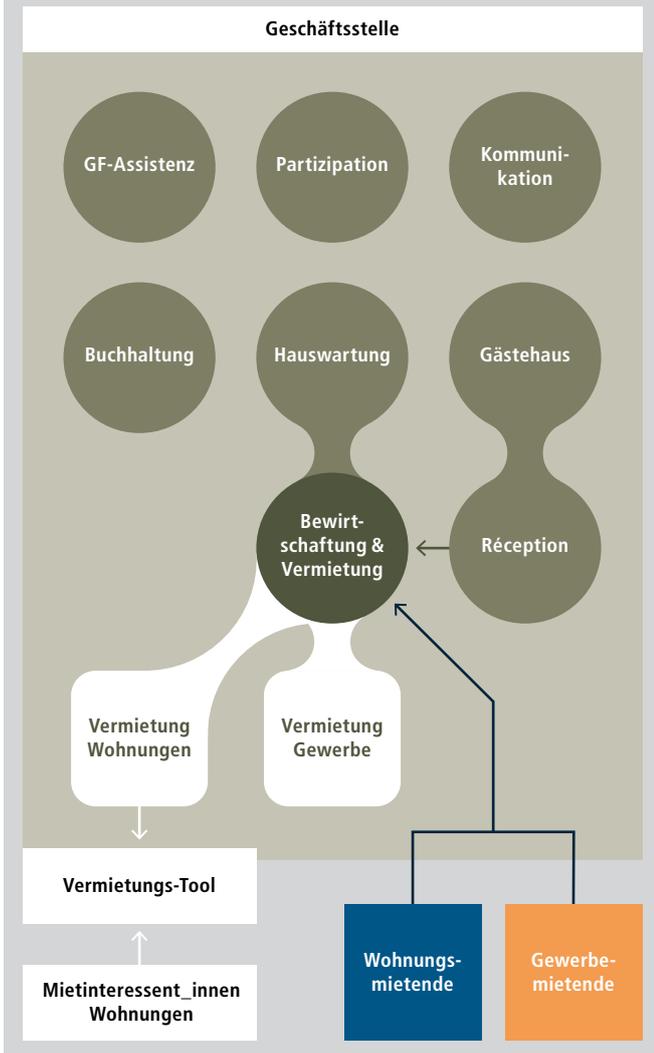
Die Réception ist die primäre Anlaufstelle für die Bewohnenden, Gewerbemietenden, Besucher_innen und Gäste des Gästehauses (→ vgl. Abbildung 22). Sie übernimmt somit eine Vermittlungsfunktion, die gewöhnlich der Verwaltung

oder auch der Hauswartung zukommt und leitet Anfragen, die Reparaturen oder die Instandhaltung betreffen, an die Hauswartung weiter. Die Réception kann telefonisch, per E-Mail oder über ein Kontaktformular erreicht werden. Während der Öffnungszeiten ist auch eine Kontaktnahme vor Ort möglich. Die Leiterin verfügt über ein Team von zwei bis drei Personen. Durch die Nutzung der Synergien zwischen den Funktionen der Réception als Anlaufstelle und als Empfang des Gästehauses kann die Präsenz vor Ort und eine lange Anwesenheit der zuständigen Personen sichergestellt werden.

Die Wohnbauförderung macht Vorgaben über den maximalen Betrag, der für Verwaltungsaufgaben in einer Wohnbaugenossenschaft eingesetzt werden darf (Betriebskosten = 3,25% der Gebäudeversicherungssumme). Bei *mehr als wohnen* würde man mit der Grösse der Geschäftsstelle und mit der Ausgestaltung der Réception über diesem Limit liegen. Durch die Synergien mit dem Gästehaus und den Einnahmen aus der Vermietung der Gästezimmer ist dieser Verwaltungsaufwand aber zulässig. Die Grösse der Überbauung macht es auch erst sinnvoll, sich dieses Angebot zu leisten.



Abbildung 23: Aufgaben und Schnittstellen Bewirtschaftung & Vermietung



3.3 Vermietungstool

Für die Vermietung der Wohnungen wurde ein neu entwickeltes Vermietungs-Tool eingesetzt (→ vgl. Abbildung 23). Dieses Instrument bot vor allem in der Erstvermietung wertvolle Unterstützung, um die angestrebte Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Angesichts der Grösse der Überbauung mit rund 370 Wohnungen und einer intensiven Vermietungsphase von Oktober 2014 bis Mai 2015 war es eine grosse Herausforderung, den Überblick über die Bewerbungen zu bewahren und die richtigen Entscheidungen bei der Auswahl der Mietenden zu treffen. Ohne das Vermietungs-Tool wäre das kaum in dieser Form möglich gewesen.

Die Interessent_innen müssen bei der Bewerbung diverse Angaben zum Haushalt und zur Person machen und eine Reihe von Fragen beantworten, unter anderem auch zu ihrer Bereitschaft, einen Beitrag zur Gemeinschaft und zum Quartierleben zu leisten. Allerdings war diese Bereitschaft keine Voraussetzung für den Erhalt einer Wohnung. Erfasst werden unter anderem Angaben zu Alter, Familienstatus, Ausbildung, Einkommen und Nationalität.

Das Instrument erlaubt eine Auswertung und Priorisierung der Daten nach festgelegten Kriterien. Die Bewerbungen konnten mit dem Instrument einheitlich und transparent beurteilt werden. Im ganzen Erstvermietungsprozess wurde dasselbe Beurteilungsschema verwendet. Die Auswahl ist mit diesem Vorgehen sehr stark strukturiert und der Einschätzungsspielraum eher klein. Dadurch wird die Bewertung der verschiedenen Bewerbungen konsistenter und gerechter, da sie weniger vom subjektiven Eindruck der zuständigen Personen abhängt.

In der Erstvermietung erfolgte die definitive Auswahl der Mietenden durch die Vermietungskommission. Diese bestand aus der Geschäftsführerin und den Mitarbeitenden der Vermietung.

Das Vermietungs-Tool wird weiterhin in der Wiedervermietung und der Bewirtschaftung eingesetzt. Es ermöglicht, alle Mietdossiers fast ausschliesslich digital zu führen, da alle benötigten Informationen online erfasst und gespeichert werden können. Lediglich Dokumente mit einer rechtlichen Relevanz sind weiterhin in Papierform erforderlich, da sie eine Unterschrift benötigen.

4 DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER



Das Hunziker Areal ist in seiner Grösse und Zielsetzung ein einzigartiges Projekt. Seine Lage in einem Quartier, das bisher kaum Wohnungen anbot, entspricht nicht dem bevorzugten Wohnort breiter Schichten. Dennoch haben sich viele Menschen für diesen Wohnort entschieden und das nicht nur, weil sie hier eine günstige Wohnung fanden. Zwar muss man davon ausgehen, dass dies für einen grösseren Teil der wichtigste Grund war. Dem stehen aber ebenso viele Personen gegenüber, die sich für das Hunziker Areal entschieden haben, weil sie die Ideen hinter dem Projekt, die innovativen Wohnformen oder alles zusammen spannend fanden.

Struktur der Bewohnerschaft und Gemeinschaftsbildung

Soziale Durchmischung und Förderung der Gemeinschaftsbildung sind zwei wichtige Ziele, die im Hunziker Areal verfolgt werden. Die Erfahrungen der Bewohnenden deuten aber eher darauf hin, dass sich solche gemeinschaftsbildenden Prozesse überwiegend in relativ homogenen Gruppen abspielen. Und es gibt Segmente, die bei Veranstaltungen auf dem Areal nur wenig präsent sind. Eine soziale Durchmischung kann aber dazu beitragen, dass sich ein vielfältiges Quartier und ein urbanes Lebensgefühl, verstanden als Diversität und Dichte, entwickeln.

4.1 Wer wohnt im Hunziker Areal?

Die Vermietung hat sich an den gesetzten Zielen zur sozialen Durchmischung orientiert und wurde mit Hilfe eines Vermietungstools kontrolliert durchgeführt (→ vgl. Kapitel 3.3). Die soziodemographische Zusammensetzung der Stadtzürcher Bevölkerung diente als Referenzgrösse. *mehr als wohnen* wollte mit dieser Vorgehensweise verhindern, dass einzelne Gruppen überwiegen oder diskriminiert werden. Bei den meisten Merkmalen ist die Struktur der Bewohnenden nahe an dieser Referenzgrösse, bei anderen gibt es grosse Unterschiede. Mit dem hohen Anteil an grossen (Familien-)Wohnungen war eine überdurchschnittliche Anzahl von Haushalten mit Kindern zu erwarten (→ vgl. Kapitel 2.3).

Im April 2018 wohnten 1265 Personen auf dem Hunziker Areal (die Daten in diesem Kapitel stützen sich auf eine Auswertung von Statistik Stadt Zürich für die Baugenossenschaft *mehr als wohnen*).

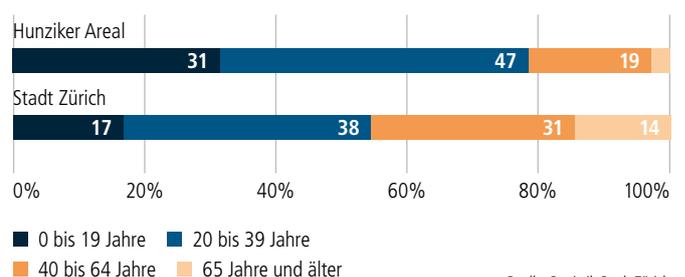
Alterszusammensetzung

Die Alterszusammensetzung der Bewohnenden im Hunziker Areal unterscheidet sich klar von derjenigen der Stadt Zürich (→ vgl. Abbildung 24). Der Altersdurchschnitt ist viel tiefer: Fast ein Drittel aller Bewohnenden ist jünger als 20 Jahre. Und auch die Gruppe der 20- bis 39-Jährigen ist mit 47 Prozent sehr gross. Während im Durchschnitt der Stadt Zürich 45 Prozent der Bewohnenden 40 Jahre und älter sind, sind es im Hunziker Areal nicht einmal 22 Prozent (und bei der Altersgruppe 50 Jahre und älter sogar nur 11 Prozent). Besonders tief ist der Anteil der Personen im Pensionsalter:

Nur drei Prozent oder 37 Personen gehörten im April 2018 zu dieser Altersgruppe. In dieser Hinsicht konnte die Zusammensetzung der Stadtzürcher Bewohnerschaft nicht annähernd abgebildet werden. Für eine neue Überbauung ist das aber auch nicht überraschend, da jüngere Bevölkerungssegmente viel mobiler sind als ältere. Gerade auch Familien mit Kindern im Vorschulalter nutzen die Zeit vor der Einschulung häufig für einen Umzug in eine grössere Wohnung. Das ist auch hier der Fall: 12,5 Prozent der Bewohnenden (oder 40 Prozent aller Kinder) waren 2018 jünger als 5 Jahre.

mehr als wohnen setzte sich das Ziel, Wohnangebote für das Segment 50plus zu schaffen. Das ursprüngliche Vorhaben, ein Gebäude dieser Altersgruppe zu widmen, wurde zwar verworfen, da man letztlich altersdurchmischte Häuser wollte, doch wurden gewisse Wohnformen explizit auch für Mehrgenerationenhaushalte und ältere Menschen entwickelt (zum Beispiel die Satellitenwohnungen). Diese wurden aber schliesslich überwiegend an jüngere Menschen vermietet, da es wenige Bewerbungen von Gruppen mit älteren Personen

Abbildung 24: Altersstruktur (in %)



Quelle: Statistik Stadt Zürich

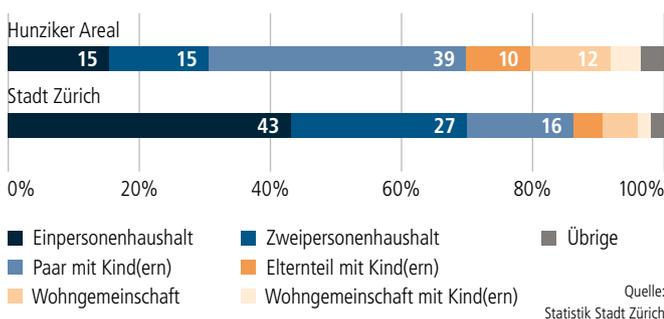


gab. Daneben ist die geringe Nachfrage älterer Menschen auch auf die verhältnismässig geringe Zahl von kleinen Wohnungen zurückzuführen. Kleine, günstige Wohnungen sind in der Stadt Zürich gerade auch von diesem Bevölkerungssegment sehr gefragt. Kommt dazu, dass mehrere dieser kleinen Wohnungen ans Züriwerk vermietet wurden (→ vgl. Kapitel 4.3). Da *mehr als wohnen* mit dem Vermietungstool einen sehr überlegten Vermietungsprozess durchgeführt hat, ist der geringe Anteil älterer Mieterinnen und Mieter nicht primär auf die Mechanismen des Wohnungsmarkt und den Auswahlprozess durch die Bewirtschaftung zurückzuführen – wie es sonst häufig der Fall ist –, sondern auf die ausbleibende Nachfrage.

Haushaltszusammensetzung

Die Haushaltszusammensetzung unterscheidet sich sehr stark von derjenigen der Stadt Zürich, was gewünscht war (→ vgl. Abbildung 25). Die Stadt ist durch sehr viele Einpersonenhaushalte (43 Prozent) geprägt. Ein- und Zwei-

Abbildung 25: Haushaltszusammensetzung (in %)



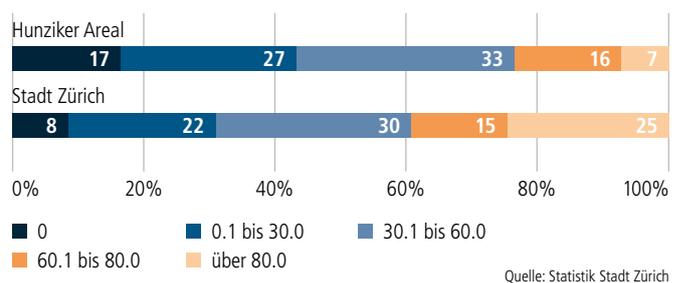
personenhaushalte zusammen machen sogar 70 Prozent aller Haushalte aus. Im Hunziker Areal gibt es hingegen eine grosse Vielfalt von Haushaltsformen. Insbesondere ist der Anteil von Wohngemeinschaften hoch, was der Zielsetzung, Wohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen, entspricht. Mit Abstand am häufigsten sind aber Haushalte mit Kind(ern). Im Hunziker Areal gehören etwas mehr als die Hälfte aller Haushalte dazu, in der Stadt Zürich hingegen nur jeder fünfte Haushalt.

Gemäss der Zielsetzung, innovative Wohnungstypologien und Wohnformen zu fördern, wurden Satellitenwohnungen und andere Grosswohnungen gebaut. Entsprechend gibt es viele Grosshaushalte, also Wohngemeinschaften mit sechs und mehr Personen. In den 39 Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern wohnen im Durchschnitt 7,3 Personen. In einigen dieser Wohnungen leben auch bis zu 12 Personen.

Soziale Zusammensetzung

In ökonomischer Hinsicht gibt es ebenfalls Abweichungen zur Bevölkerung der Stadt Zürich, auch wenn die Unterschiede nicht fundamental sind (→ vgl. Abbildung 26). Die steuerbaren Einkommen pro Steuersubjekt (alle Steuertarife) sind im Vergleich zur Stadt Zürich tiefer und liegen auch leicht unter denjenigen der Wohnbaugenossenschaften in der Stadt. Knapp 17 Prozent müssen sogar überhaupt kein Einkommen versteuern. Wenn auch die kleinen Einkommen übervertreten sind und die hohen Einkommen ganz fehlen, so ist die Verteilung der Einkommen dennoch nicht weit von derjenigen in der Stadt insgesamt entfernt. Das zeigt auch das Medianeinkommen, welches im Hunziker Areal bei 38 000 Franken und in der Stadt bei 49 000 Franken liegt. Vergleichbar ist das Bild auch bei den Vermögen.

Abbildung 26: Steuerbares Einkommen der Steuersubjekte (in 1000 Franken; in %)



«WIR INSERIEREN HEUTE DEZIDIERT WOHNUNGEN FÜR MENSCHEN ÜBER 55 JAHRE»

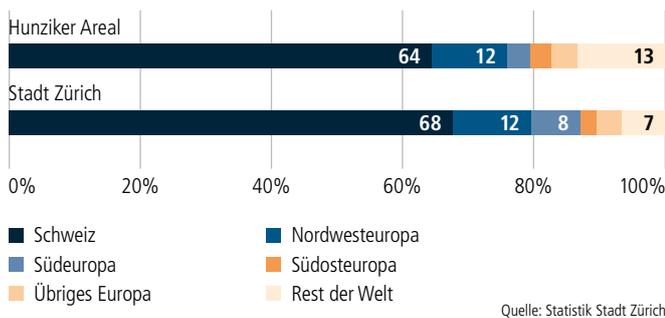
DAS HUNZIKER AREAL BIETET ATTRAKTIVE WOHNUNGEN, BEZAHLBARE MIETEN, EIN LEBENDIGES SOZIALES LEBEN – IDEAL NICHT NUR FÜR FAMILIEN, STUDIERENDE UND JUNGE. WIE GEHT *MEHR ALS WOHNEN* DIE VERMIETUNG AN ÄLTERE MENSCHEN AN?

Die Lage bei der Erstvermietung 2014 war herausfordernd: Innerhalb eines halben Jahres galt es, 370 Wohnungen zu vergeben. Und zwar mit der Referenz, im Hunziker Areal die soziodemografische Struktur der Bevölkerung der Stadt Zürich abzubilden – also mit einem Anteil von rund 16 bis 17 Prozent an Menschen, die älter als 65 Jahre sind. «Leider zeigt die Erfahrung auch aus anderen Projekten, dass jene älteren Menschen, die man sich wünscht, zu Beginn nicht kommen», sagt Monika Sprecher, damals Geschäftsführerin von *mehr als wohnen*. Sie reagierten zurückhaltender auf neue Wohnangebote. Erst recht, wenn sie wie das Hunziker Areal in der städtischen Peripherie lägen.

Eine weitere Erschwernis im Erstvermietungsprozess war digitaler Natur: «Unser online durchgeführtes Bewerbungsverfahren erwies sich in der Praxis als nicht hindernisfrei für viele ältere Menschen», erinnert sich Monika Sprecher. Was als Vereinfachung und zur Unterstützung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung gedacht war, grenzte einen Teil der Seniorinnen und Senioren aus. Lange vor Beginn der Erstvermietung habe sich die Genossenschaft überlegt, wie der Prozess auch für digital nicht affine ältere Menschen möglichst barrierefrei gestaltet werden könne, sagt Monika Sprecher. Deswegen wurden von Anfang an wöchentliche Sprechstunden angeboten, im Rahmen derer Freiwillige die älteren Interessentinnen und Interessenten direkt am Computer durch den Bewerbungsprozess begleiteten.

→ Fortsetzung auf Seite 44

Abbildung 27: Herkunft (in %)



Die stärkere Gewichtung kleinerer Einkommen entspricht dem Selbstverständnis der Genossenschaft, ist aber auch eine Folge der Bewohnendenstruktur mit vielen Haushalten mit Kindern, vielen Personen in Ausbildung oder in der Nachausbildungsphase sowie den Klient_innen der institutionellen Mieter_innen.

Herkunft

Der Anteil der Personen mit Schweizer Pass entspricht ziemlich genau demjenigen der Stadt Zürich (→ vgl. Abbildung 27). Mit 64 Prozent liegt er 3 Prozentpunkte darunter. Das ist bemerkenswert, da sonst in den meisten Wohnbaugenossenschaften der Anteil der Schweizer_innen deutlich höher ist und im Durchschnitt bei 78 Prozent liegt. Bei der Zusammensetzung der Herkunftsländer gibt es auf dem Hunziker Areal gegenüber der Stadt Zürich Abweichungen. So ist der Anteil der Personen aus Südeuropa nur halb so gross, derjenige von Menschen von ausserhalb Europas hingegen gut doppelt so gross.

Klient_innen sozialer Institutionen

mehr als wohnen arbeitet mit verschiedenen Institutionen zusammen, die Wohnraum für Menschen mit speziellen Bedürfnissen (behinderte Menschen, sozial und wirtschaftlich benachteiligte Personen, junge Menschen in Ausbildung) anbieten (→ vgl. Kapitel 4.3). Ihnen wurde 10 Prozent des Wohnungsbestandes vermietet: sowohl Wohnungen für Grosshaushalte (Satellitenwohnungen) als auch herkömmliche Wohnungen für Wohngemeinschaften und Einzelpersonen.

4.2 Wahrnehmung und Bewertung des Lebens im Hunziker Areal

mehr als wohnen beabsichtigte, im Hunziker Areal einen lebendigen Quartierteil zu schaffen, der Wege aufzeigt, wie ein gemeinschaftliches Stadtleben in einem Neubaugebiet möglich wird und wie die Bewohnenden eine Mitverantwortung für ihr Wohnumfeld übernehmen können. Das Hunziker Areal bietet eine breite Palette von Möglichkeiten, sich mit anderen Bewohnenden zu vernetzen sowie Angebote von Gewerbetreibenden, Quartiergruppen und der Genossenschaft zu nutzen. Dass die Genossenschaft als Bauträgerin diese Ansprüche verfolgt, wussten die Bewohnenden beim Einzug, und für viele war das auch ein wichtiger Grund für ihren Entscheid. Wie nehmen die Bewohnenden das Leben auf dem Hunziker Areal nun wahr und wie gefällt es ihnen?

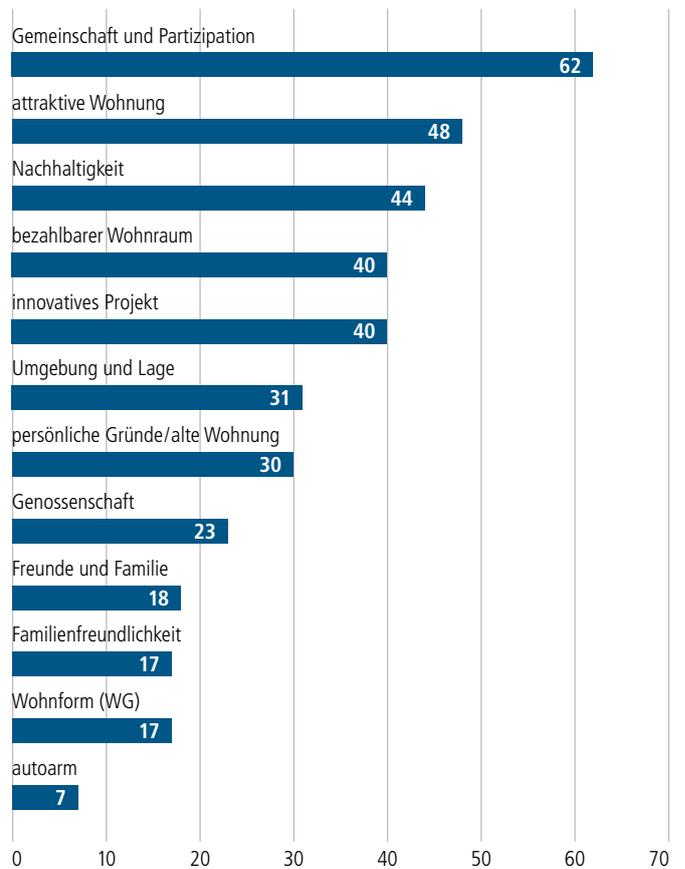
Einzugsgründe

Die Einzugsgründe wurden in der Befragung mit einer offenen Frage erhoben. Die meisten Teilnehmenden gaben mehr als einen Einzugsgrund an. Die Möglichkeit, sich aktiv in die Gemeinschaft einzubringen, wurde am häufigsten genannt, dicht gefolgt von der Nachhaltigkeit und der Innovationskraft des Projektes. Die stärker engagierten und an der Zielsetzung von *mehr als wohnen* interessierten Bewohnenden haben überdurchschnittlich an der Befragung teilgenommen. Dieser Personenkreis hat sich gerade wegen dieser Versprechen für das Hunziker Areal interessiert. Ebenfalls sehr wichtig waren klassische Einzugsgründe wie die Architektur, die attraktiven und bezahlbaren Wohnungen sowie die Umgebungsqualitäten und die Lage. Damit überwiegen – bezogen auf diejenigen, die an der Befragung teilnahmen – bei den Einzugsgründen klar die Pull-Faktoren, während nur 30 Personen angaben, dass sie dringend eine Wohnung suchten.

Allgemeine Zufriedenheit

Aus den Begegnungen und Gesprächen mit den Bewohnenden wurde der Eindruck gewonnen, dass sie überwiegend glücklich über ihren Entscheid sind, ins Hunziker Areal gezogen zu sein, und gerne hier wohnen. Gegenteilige Erfahrungen wurden auch geäußert, sind aber Einzelfälle geblieben. Dies bestätigen auch die Resultate der Bewohnendenbefragung: Rund 89 Prozent sind zufrieden mit ihrer Wohnsituation (→ vgl. Abbildung 29). Die Zufriedenheit ist bei Bewohnenden, die sich aktiv in einer Quartiergruppe en-

Abbildung 28: Einzugsgrund (Anzahl Nennungen)



offene Frage; Teilnehmende konnten mehrere Gründe angeben
Diese Resultate stammen aus der ersten Bewohnendenbefragung von Juni 2016.

gagieren, noch etwas höher als bei den Nicht-Aktiven. Damit bestätigt sich die Annahme, dass es einen Zusammenhang gibt zwischen dem Einsatz für das (Wohn)Umfeld, der Pflege vielfältiger Kontakte und der Wohn- und Lebenszufriedenheit. *mehr als wohnen* will mit der Gestaltung dieses Quartierteils genau dieses Potential ausschöpfen.

Abbildung 29: Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation (in %)

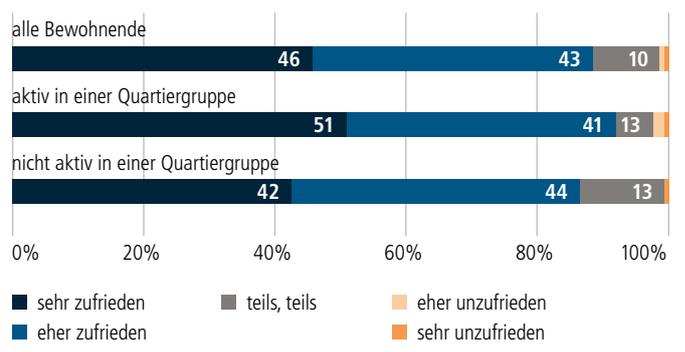
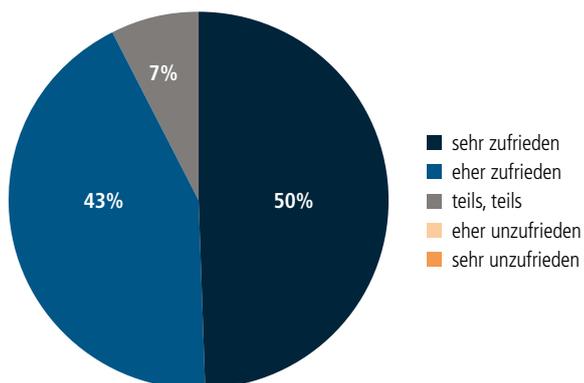


Abbildung 30: Zufriedenheit mit der Baugenossenschaft insgesamt



Das Konzept, das von *mehr als wohnen* auf dem Hunziker Areal realisiert wurde, überzeugt die Menschen im Areal. Das innovative Wohnangebot, die vielfältige Infrastruktur, die ökologische Ausrichtung und die Mitwirkungsmöglichkeiten werden immer wieder lobend erwähnt. Sie gehören zu den wichtigsten Zielsetzungen der Genossenschaft. Entsprechend ist die Zufriedenheit mit Baugenossenschaft *mehr als wohnen* gesamthaft sehr gross (→ vgl. Abbildung 30).

Das heisst allerdings nicht, dass alle Personen kritiklos glücklich sind. Gerade auch beim aktiven Teil gibt es eine kritische Auseinandersetzung mit den Strukturen und der Entwicklung auf dem Areal (→ vgl. dazu dieses Kapitel weiter unten sowie Kapitel 5.2 und 6.2). Es werden negative Sachverhalte benannt und Verbesserungsvorschläge gemacht. Aber im Rahmen dieser Äusserungen wurde nie darauf verzichtet, zu betonen, wie positiv die Erfahrungen überwiegend sind, und es sich eher um Klagen auf hohem Niveau handelt. Zudem konnte in den Gesprächen auch festgestellt werden, wie sich eine ursprünglich kritische Haltung meist stark relativiert hat, nachdem sich die betreffenden Personen genauer mit einem Sachverhalt beschäftigt haben. Das lässt die Interpretation zu, dass von den Bewohnenden genau diese Mitverantwortung übernommen wird, die man sich bei *mehr als wohnen* erhofft hat. Diese hohe Identifikation mit dem Hunziker Areal vieler Bewohnenden ist eine enorme Ressource und zeigt, wie stark die Aneignung des Areals durch sie bereits fortgeschritten ist.

→ Fortsetzung von Seite 42

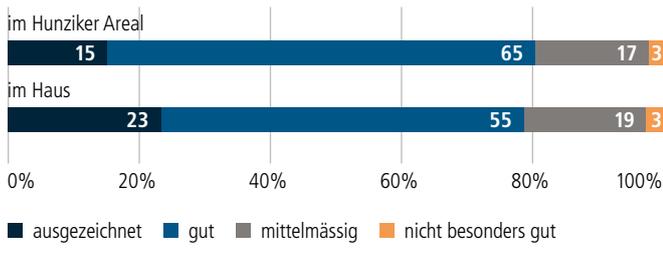
Viel Zeit habe die Genossenschaft in die Entstehung von Alters-Wohngruppen investiert, sagt Monika Sprecher. Dennoch seien die meisten Initiativen im Sand verlaufen. Trotz regelmässiger Treffen und eines begleiteten Prozesses habe sich ein Alterscluster nicht gebildet. «Ein wichtiger Grund dafür war die Tatsache, dass sich die Interessierten zu diesem Zeitpunkt noch kein konkretes Bild von der neuen Wohnsituation machen konnten – wir hatten keine Satellitenwohnung, die wir ihnen hätten zeigen können», sagt Monika Sprecher. «Eine völlig neue Lebenssituation in einer völlig neuen Wohnform und einem völlig neuen Quartier – bei aller Begeisterung war das dann doch etwas zu viel». Die Baugenossenschaft habe daraus ihre Lehren gezogen, erklärt Andrea Wieland, die heutige Geschäftsführerin von *mehr als wohnen*. Soll eine besondere Nutzung geschaffen werden, brauche es mehr und intensivere Betreuung im Vorfeld. Nicht zuletzt, so Andrea Wieland, müsse ein längerer Leerstand von Anfang an einkalkuliert werden.

Und so ist das Hunziker Areal heute ein junges Quartier mit einer jungen Bevölkerung. Fast vier Fünftel der Bewohnenden sind jünger als 40 Jahre – lediglich drei Prozent sind älter als 65 Jahre.

Das weiss auch Dominik Lässer. Seit 2016 ist er zuständig für die Vermietung der Wohnungen auf dem Hunziker Areal. «Die Altersstruktur der Stadt Zürich bleibt unsere Zielgrösse, die wir erreichen wollen», sagt Lässer. Zumal preiswerter Wohnraum gerade auch für diese Altersgruppe sehr wichtig sei: Drei Viertel der alleinstehenden Frauen, die über 70 Jahre alt sind, verfügen über weniger als 4000 Franken im Monat. Aus diesen Gründen sei der Jahrgang bei Neubewerbungen ein wichtiges Kriterium, erklärt Dominik Lässer, ganz bewusst würden ältere Personen bevorzugt. «Heute inserieren wir dezidiert Wohnungen für Menschen über 55 Jahre».

→ Fortsetzung auf Seite 46

Abbildung 31: Beurteilung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens (in %)



Zusammenleben

Auf dem Hunziker Areal soll nicht nur guter und bezahlbarer Wohnraum entstehen, sondern auch eine Gemeinschaft, die vielfältige Gelegenheiten für soziale Kontakte und eine gute Nachbarschaft bietet. Aus den Schilderungen der Bewohnenden kann geschlossen werden, dass dies gut gelungen ist. Es wurde in den Gesprächen immer wieder – oft auch nur beiläufig – erwähnt, wie sehr die Menschen des Areals

Abbildung 32: Bewertung von Aussagen zum nachbarschaftlichen Zusammenleben (in %)

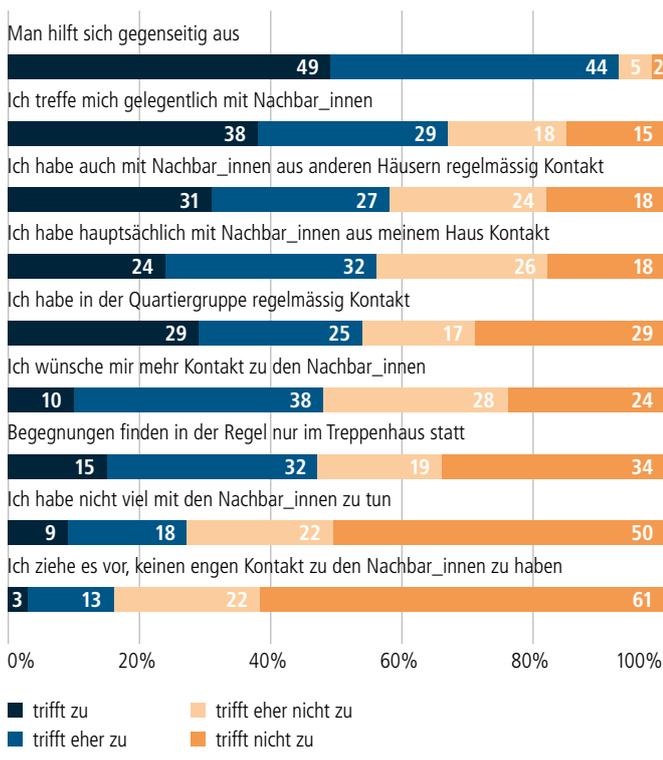
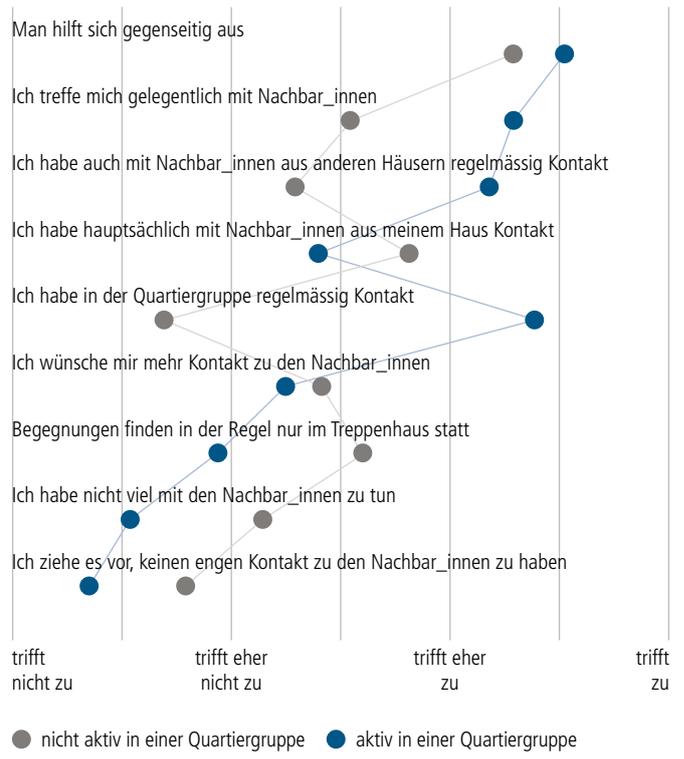


Abbildung 33: Bewertung von Aussagen zum Zusammenleben nach Aktivitätsgrad



und der Kontakt mit ihnen geschätzt und als Bereicherung erfahren werden. In diesem Zusammenhang wurde auch die soziale Durchmischung des Quartiers mehrfach als besondere Qualität hervorgehoben. Es wird betont, dass man die Menschen hier wirklich kennenlernt und es sich nicht nur auf oberflächliche Nachbarschaftskontakte beschränkt.

Auch in der schriftlichen Befragung wurde das nachbarschaftliche Zusammenleben im Hunziker Areal sehr gut beurteilt (→ vgl. Abbildung 31). Mehr als 80 Prozent der Befragten bewerteten es mit ausgezeichnet oder gut. Das gilt gleichermaßen für das Zusammenleben im Areal wie auch innerhalb der jeweiligen Häuser.

In der schriftlichen Befragung konnte das Zusammenleben – durch den Grad der Zustimmung zu verschiedenen Aussagen – noch differenzierter beurteilt werden. Die Ergebnisse (→ vgl. Abbildung 32) zeichnen das Bild eines regen Nachbarschaftslebens, das sich nicht auf die Menschen im eigenen Wohnhaus

Urbanes Quartier

Wie viel Leben ist im Quartier erwünscht? Das ist eine Frage, zu der es teilweise konträre Ansichten gibt. Für die einen gibt es zu viel Lärm und Schmutz und zu wenig Rücksichtnahme auf das Ruhebedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner. Für diese Personen ist das Hunziker Areal Wohn- und Arbeitsort und kein Freizeit- und Ausgehquartier. Andere haben die Befürchtung, dass das Areal zum Schlafquartier wird und sich die Hoffnung auf einen lebendigen Ort und ein intensives Zusammenleben nicht erfüllt. Sie haben das Ideal eines urbanen Quartiers vor Augen, zu dem auch ein gewisses Mass an «störenden» Elementen wie Lärm und Konflikte gehören. Sie fordern ein grösseres Engagement der Genossenschaft, um das Quartier zu beleben und setzen gleichzeitig auch auf mehr Eigeninitiative.

beschränkt. Etwa ein Drittel der Befragten trifft sich gelegentlich mit Nachbar_innen. Und nur jede vierte Person sagt, dass sie nicht viel mit ihnen zu tun hat.

Es gibt einen Zusammenhang zwischen der aktiven Teilnahme in einer Quartiergruppe und der positiven Wahrnehmung des Nachbarschaftslebens (→ vgl. Abbildung 33). Sehr deutlich wird das bei den Kontakten zu Personen in anderen Häusern. Diese hängen wesentlich davon ab, ob man die Angebote auf dem Areal wahrnimmt, bei Aktivitäten von Quartiergruppen teilnimmt oder sich selber in einer anderen Form aktiv ins Quartierleben einbringt.

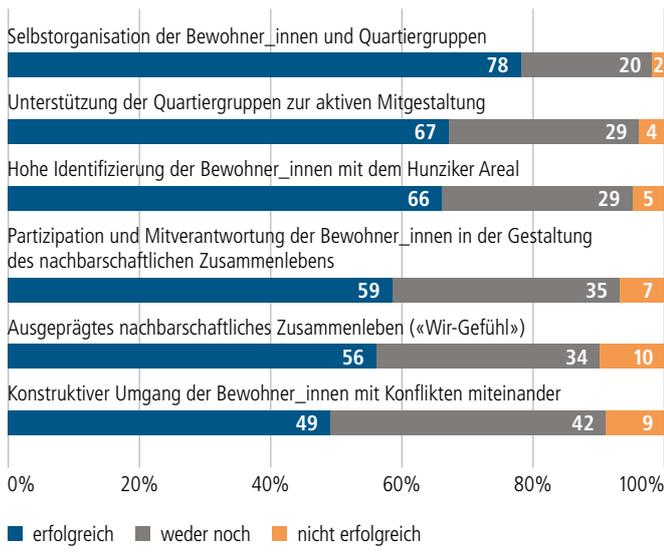
Zielerreichung und kritische Stimmen

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* hat sich zum Ziel gesetzt, das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Mitwirkung der Bewohnenden bei der Gestaltung ihres Lebensraumes zu fördern. In der Bewohnendenbefragung wurde gefragt, wie der Erfolg dieser Bestrebungen eingeschätzt wird (→ vgl. Abbildung 34). Die überaus positive Beurteilung der Selbstorganisation der Bewohnenden und Quartiergruppen sticht dabei hervor. Dieses Resultat bestätigt die von vielen Bewohnenden geteilte Ansicht, dass die im Hunziker Areal geboten Voraussetzungen das Wohnumfeld mitzugestalten, von vielen Bewohnenden gerne und kooperativ genutzt werden. Und auch die Bemühungen der Genossenschaft, die Quartiergruppen bei der aktiven Mitgestaltung des Areals zu unterstützen, werden honoriert und als erfolgreich bewertet.

→ Fortsetzung von Seite 44

Die aktiven Bemühungen von *mehr als wohnen*, den Anteil älterer Menschen im Quartier zu erhöhen, zeigen Wirkung: In der Zwischenzeit sind die Anfragen von älteren Menschen gestiegen. Um den Anteil weiter zu erhöhen, seien alternative Marketingmethoden angedacht, mit denen die Zielgruppe direkter angesprochen werden könne, sagt Dominik Lässer. Im Bereich der Mund-zu-Mund-Werbung funktioniert das übrigens schon heute: Ältere Menschen ziehen zu ihren Kindern, die bereits im Hunziker Areal wohnen.

Abbildung 34: Zielerreichung bei Zusammenleben und Partizipation (in %)



Auch die weiteren Zielsetzungen – eine hohe Identifikation der Bewohnenden mit dem Hunziker Areal, Partizipation und Mitverantwortung in der Gestaltung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, ein ausgeprägtes Wir-Gefühl – sieht jeweils eine klare Mehrheit als erreicht an. Wobei das Wir-Gefühl – verstanden als ein gewachsenes Gemeinschafts- und Zusammengehörigkeitsgefühl – vom aktiven Teil der Befragten deutlich positiver wahrgenommen wird als vom nicht-aktiven Teil. Beim konstruktiven Umgang mit Konflikten scheint es am ehesten Steigerungsmöglichkeiten zu geben.

In den mündlichen (qualitativen) Befragungen wurde von den meisten Befragten besonders Kritik an Sachverhalten geübt, die sie persönlich betreffen. Bei manchen Bewohnenden bestanden sehr hohe Erwartungen an das Miteinander im Hunziker Areal. Sie sind davon ausgegangen, dass, wer sich für diesen Wohnort entscheidet, sich auch auf die Gemeinschaft einlassen und die Möglichkeiten, mit den anderen zusammen etwas aufzubauen, nützen will. Das dies nicht für alle gilt, führte bei manchen zu Enttäuschungen.

Die soziale Durchmischung wird in dieser Hinsicht von manchen kritisch beurteilt. Die grosse Vielfalt an Menschen im Areal wird zwar sehr häufig als Bereicherung wahrgenommen, aber die unterschiedlichen Interessen, Erfahrungshin-

tergründe und Lebensvorstellungen werden gelegentlich auch als Hindernis dafür gesehen, die Zielsetzungen von *mehr als wohnen* zu erreichen. Es wird die Frage aufgeworfen, wie es gelingen kann, Nicht-Aktive zur aktiven Mitgestaltung zu bewegen, Informationsdefizite abzubauen und ein gemeinsames Wir-Gefühl aufzubauen. Gerade auch die Umsetzung der ökologischen Zielsetzung werde – so eine öfters geäußerte Meinung – aus dieser Perspektive durch das Unwissen oder Desinteresse von Bewohnenden bedroht.

Vereinzelte Bewohnende hatten den Eindruck, dass Ideen und Anliegen bei der Geschäftsstelle als Mehraufwand betrachtet und abgewimmelt werden. Das wird vor allem im Zusammenhang mit Beanstandungen (zum Beispiel tiefe Raumtemperatur und Wildparkieren) erwähnt. Auch der Umgang mit Lärm, Dreck und Vandalismus wird mitunter als unbefriedigend wahrgenommen. In diese Richtung zielen auch Forderungen, die eine bessere Durchsetzung der Hausordnung verlangen und die Unordnung und mangelnde Sauberkeit in den Treppenhäusern und den Waschalons beanstanden. Manche Bewohnende beklagen auch eine Diskrepanz zwischen der Forderung nach Mitwirkung und Teilhabe einerseits, und der Aufnahme dieser Anliegen andererseits. Sie nehmen eine Kluft zwischen der Geschäftsstelle und den Bewohnenden wahr und vermissen einen dem Projekt angemessenen Umgang mit ihnen.

Diese Ergebnisse der Befragung unterstreichen insgesamt die positiven Eindrücke aus den Gesprächen. Die Bewohnenden sind zu grossen Teilen mit dem Erreichten zufrieden und oftmals auch begeistert von den gestalterischen Möglichkeiten, die sich ihnen hier bieten. Das Hunziker Areal ist für viele schon nach kurzer Zeit zu mehr als einem reinen Wohnort geworden. Für sie ist es ein Ort, an dem sie auch einen grossen Teil ihrer Freizeit verbringen und viele Sozialkontakte pflegen. Es ist ein Aneignungsprozess zu beobachten, der auch zu höheren Ansprüchen an die Gestaltungs- und Entscheidungsmöglichkeiten führt, und sich vielfach in einer konstruktiv-kritischen Auseinandersetzung mit den Angeboten und den Strukturen äussert.

«ICH WILL ES ALTERSDURCHMISCHT»

IM HUNZIKER AREAL WOHNEN VIELLEICHT NOCH NICHT SO VIELE ÄLTERE MENSCHEN. DAFÜR UMSO SPANNENDERE PERSÖNLICHKEITEN – EINE DAVON IST DIE TYPOGRAFIN CARMEN BERCHTOLD, 67. SIE UND IHR PARTNER SIND BEWOHNENDE DER ERSTEN STUNDE.

FRAU BERCHTOLD, WIE HABEN SIE EIGENTLICH INS HUNZIKER AREAL GEFUNDEN?

Wir wussten schon lange von dem Projekt. Ein Freund von uns war bei der Planung des Hunziker Areals dabei. Wir hatten den Newsletter abonniert, um auf dem Laufenden zu bleiben. Vorher haben wir in einer grossen Wohnung in Affoltern gewohnt. Zwei Jahre vor meiner Pensionierung wurde meinem Partner und mir klar, dass wir auf keinen Fall in einer grossen Wohnung alleine älter werden wollen – diese Vorstellung war uns entschieden zu langweilig. Wir wollten in einem Verbund mit anderen Menschen leben. Also haben wir uns bei einer Führung durchs Areal angemeldet – und haben uns sofort beworben.

SIE HABEN SICH ALSO FÜRS HUNZIKER AREAL ENTSCIEDEN, WEIL SIE DORT EIN AKTIVES MITEINANDER LEBEN WOLLEN?

Ja, das war für uns zentral. Wir hatten übrigens schon einen anderen Mietvertrag auf dem Tisch – aber nach der Führung war für uns klar: Wir müssen auf das Hunziker Areal. Eine aktive Teilhabe am Quartierleben ist mir wichtig. Ich bin eines der fünf gewählten Mitglieder der Allmendkommission. Ebenso war ich Teil jener Gruppe, die den Allmendraum – den Treffpunkt – gestaltet hat. Wissen Sie, der alte Raum hat uns nicht gefallen. Also habe ich mit einer Kollegin zusammen weitere Leute gesucht, die anpacken wollten. Ein ganzes Jahr lang haben wir geplant und gearbeitet. Schliesslich haben wir von der Generalversammlung 60 000 Franken für die Neugestaltung erhalten. Das war eine

→ Fortsetzung auf Seite 50



4.3 Institutionelle Mieter_innen und ihre Bewohnenden

Institutionelle Mieter_innen sind eine wichtige Zielgruppe bei *mehr als wohnen*, die zusammengenommen 10 Prozent der Wohnungen belegen. Sie unterscheiden sich von den übrigen Mietenden, denn je nach Ausrichtung der Institution und abgänglich von deren Klientel gelten besondere Bedingungen für die Zusammenarbeit, die Vermietung und teilweise auch für die Ausstattungen der Wohnungen. Es sind fünf Institutionen, die als Mietende bei *mehr als wohnen* auftreten: Stiftung Domicil, Jugendwohnnetz, Studentische Wohngnossenschaft (Woko), Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendwerke (ZKJ) und Stiftung Züriwerk.

Die Gemeinsamkeit dieser Institutionen ist, dass sie geeignete Partner_innen für eine Kooperation suchten. Für sie sind die Neubauwohnungen im Hunziker Areal aussergewöhnlich gute Angebote. Im Folgenden werden drei dieser Institutionen näher vorgestellt.

Stiftung Züriwerk

Die Stiftung Züriwerk setzt sich für die soziale und wirtschaftliche Teilhabe von Menschen mit Beeinträchtigung ein und stellt dafür Arbeits- und Wohnplätze zur Verfügung. Züriwerk hat eine agogische Ausrichtung. Das Ziel ist die grösstmögliche Inklusion in und die Teilhabe an der Gesellschaft.



Mitwirkung von Züriwerk

Züriwerk ist bestrebt, dass ihre Bewohnenden Aufgaben für die Gemeinschaft auf dem Areal übernehmen können. Im Gespräch mit *mehr als wohnen* werden geeignete Möglichkeiten gesucht. Von Hombis Salon haben sie beispielsweise einen Entsorgungsauftrag übernommen. Es sind solche kleinen Aufgaben, die für die Klient_innen von Züriwerk geeignet sind und ihnen Wertschätzung bringen.

Züriwerk hat eine Strategie Wohnen im Alter erarbeitet, da viele ihrer Bewohnenden in ein höheres Alter kommen. Kernpunkt der Strategie ist die Einrichtung von drei Kompetenzzentren: Zwei im Zürcher Oberland und eines in der Stadt Zürich. Deshalb haben sie nach möglichen Partner_innen zur Realisierung dieser Strategie gesucht.

Im Hunziker Areal sah Züriwerk gute Chancen, die verschiedenen Gruppen und Angebote zusammenzuführen und eine weitgehende Inklusion ihrer Klient_innen zu erreichen. Die Idee des Quartierteils, der Genossenschaft und insbesondere der Wohnform der Satellitenwohnungen überzeugten den Geschäftsführer. Die Grundrisse der Satellitenwohnungen haben den Anforderungen von Züriwerk an die Infrastruktur bereits sehr gut entsprochen und ermöglichten es, eine innovative, zukunftsweisende Wohnformen für ihre Klientel zu schaffen. Sowohl diese Satellitenwohnungen, eine grössere WG und einige Einzelwohnungen konnten von der Institution angemietet werden, um verschiedene Angebote für ältere Personen, Personen mit Mehrfachbehinderungen und einige selbstständig Wohnende zu schaffen. Insbesondere die Möglichkeit des individuellen Wohnraums ist nur durch die Einbettung in ein Quartier möglich, da Züriwerk so die Betreuung sicherstellen kann. Ein derart breites Angebot von 40 unterschiedlichen Wohnplätzen und zusätzlich 30 Arbeitsplätzen selber zu planen und zu bauen, wäre für Züriwerk viel zu teuer gewesen – im Rahmen des Hunziker Areals brauchte es nur wenige bauliche Anpassungen und die Mietung weiterer Räume für ein Teambüro, Personal-WC und Pflegebad.

Die Erfahrung mit den Wohnclustern und den zusammengelegten Wohnungen hat dem Züriwerk neue Horizonte eröffnet, wie man Einrichtungen für behinderte Menschen neu denken kann. Die Erfahrungen nach zwei Jahren zeigen, dass diese räumlichen Konzepte gut funktionieren. Hilfestellung ist

→ Fortsetzung von Seite 48

sehr schöne Freiwilligenarbeit – zwei ältere Frauen, drei jüngere Menschen. Und unseren «Lohn» haben wir auch erhalten: Der Treffpunkt wird gerne und häufig benutzt.

UND WIE EMPFINDEN SIE DAS ZUSAMMENLEBEN IM QUARTIER?

Mir gefällt es hier ausserordentlich gut, ich wohne auch in einem wirklich guten Haus. Wir haben einen bemerkenswerten Zusammenhalt. Eigentlich ist es ja ein Haus für junge Familien – es hat viele Kinder hier –, aber wir fühlen uns total gut aufgehoben. Auch wenn es hier doch recht laut ist, aber man kann nicht alles haben. Wir stehen mit fast allen Bewohnenden im Haus in Kontakt, die Kinder kommen gerne zu uns. In der Allmendkommission geniesse ich die Mitarbeit, wir behandeln spannende Themen. Im Hunziker Areal gibt es viele jüngere Menschen, die sich engagieren, und einige ältere. Aber man muss auch immer wissen: Die Mehrheit engagiert sich nicht, das ist nun einmal so.

EMPFINDEN SIE DAS HUNZIKER AREAL ALS ALTERSFREUNDLICH?

Es hat ja nicht so viele alte Menschen hier. Aber wir haben unterdessen den Spitex-Stützpunkt, den sich viele Ältere gewünscht haben. Ich weiss nicht, woran es liegt, dass hier nicht so viele ältere Menschen wohnen. Für mich kann ich sagen, dass ich auf keinen Fall in einer Alterssiedlung wohnen möchte – ich will es altersdurchmischt.

HABEN SIE SICH SCHON GEDANKEN ÜBER IHRE WOHSITUATION IN ZEHN ODER FÜNFZEHN JAHREN GEMACHT?

Wir leben heute in einer 3 ½-Zimmer-Wohnung. Wenn dann einmal einer von uns stirbt, wissen wir, dass der andere im Quartier wohnen bleiben kann, es geht dann nur in eine kleinere Wohnung. Wir wollen so lange wie möglich hierbleiben, spä-

→ Fortsetzung auf Seite 52

schnell verfügbar und dennoch muss in Satellitenwohnungen die Privatsphäre nicht zugunsten von Betreuung aufgegeben werden. Dazu kommt der Aspekt der Gemeinschaft, der im Alter besonders wichtig wird und in Satellitenwohnungen gut erfüllt wird. Auch die Bewohnenden fühlen sich sehr wohl, wie eine Studie der interkantonalen Hochschule für Heilpädagogik zeigt (→ vgl. Literatur).

Die Zielsetzung der Inklusion funktioniert im Hunziker Areal so gut, wie es sonst kaum möglich ist. Besonders bei denjenigen, die in den Einzelwohnungen weitgehend selbstständig wohnen. Da sich diese Wohnungen übers ganze Areal verteilen, sind Kontakte mit den Nachbar_innen viel selbstverständlicher. Es sei schon zu Unterstützung durch Nachbar_innen gekommen und auch zu Einladungen durch Klient_innen von Züriwerk. Die verschiedenen Angebote auf dem Areal werden von diesen Personen auch genutzt. Bei Hausversammlungen hat man wert darauf gelegt, dass die Bewohnenden von Züriwerk und nicht das Fachpersonal teilnehmen.

Stiftung Domicil

Die Stiftung Domicil ist eine gemeinnützige Stiftung. Ihr Zweck ist es, «günstige und angemessene Wohnungen an Familien, Paare und Einzelpersonen mit kleinem Budget» zu vermitteln. Sie übernimmt häufig auch die Solidarhaftung. Die Stiftung engagiert sich auch für eine gute Integration ihrer Klient_innen in ihrem Wohnumfeld. Dazu gehört bei allen Wohnorten die Einführung ins «Wohnen» – Umgang mit Wohnung und Geräten, geschriebene und ungeschriebene Regeln des Zusammenlebens – unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse am Ort.

Im Hunziker Areal sind es ausschliesslich Migrant_innen, die von Domicil eine Wohnung vermittelt erhielten. Es handelt sich hauptsächlich um Familienhaushalte. Mehrere dieser Mietenden leben zwar bereits länger in der Schweiz, sprechen aber meist nicht gut deutsch. Dazu gehören auch fünf Geflüchtete. Asylsuchende bzw. anerkannte Geflüchtete müssen bereits zwei Jahre in der Schweiz sein, bevor sie selbstständig wohnen dürfen.

Wegen des höheren Gemeinschaftsanspruchs im Hunziker Areal hat Domicil mehr Zeit investiert als üblich. Die Stiftung hat zu Beginn viel für die Integration getan und versucht, die positive Dynamik des Starts zu nutzen. Sie begleiten Klient_in-



nen zum Beispiel an Versammlungen, damit Kontakte entstehen und die Personen sich überhaupt getrauen, dorthin zu gehen. Es wurde auch versucht, Kontakte zur Nachbarschaft in den Häusern zu knüpfen. Die zeitlichen Ressourcen von Domicil sind aber begrenzt, eine längerfristige Begleitung war daher nicht möglich, auch wenn der Bedarf dafür – um mehr Kontinuität zu erreichen – eigentlich vorhanden wäre. Es ist aber gelungen, einige Klientinnen für den Betrieb eines Essensstands am Hunzikerfest zu motivieren.

Das Umfeld bietet gute Chancen für die Integration, wenn es auch aus sprachlichen Gründen für diese Menschen nicht immer leicht ist, die Abläufe auf dem Areal und die Informationen der Genossenschaft zu verstehen. Die Klient_innen von Domicil sind auch Genossenschaftsmitglieder. An der ersten GV sei es für viele schwierig gewesen, dem Geschehen zu folgen. Domicil weist darauf hin, dass die Informationsdichte bei *mehr als wohnen* viele – nicht nur ihre Klientel – überfordert. Ihr Anliegen ist deshalb, in wichtigen Rundschreiben leichte Sprache zu verwenden. Hilfreich wäre es aus Sicht von Domicil auch, verschiedene Wege für die Kommunikation

zu wählen und nicht nur schriftlich, sondern auch mündlich zu informieren. Alle Stellen – von der Geschäftsstelle bis hin zur Hauswartung – sollten dafür eingesetzt werden. Dadurch würden sich die Chancen erhöhen, dass wichtige Informationen bei allen ankommen.

Jugendwohnnetz

Das Jugendwohnnetz ist eine gemeinnützige Stiftung, die von allen Parteien und den drei grossen Kirchen getragen wird. Es vermittelt Wohnraum an junge Menschen im Alter von 16 bis 28 Jahren, die noch in Ausbildung sind und ein kleines Einkommen haben. Das Jugendwohnnetz vermietet überwiegend an Wohngemeinschaften in Solidarhaftung. Die Immobilienbewirtschaftung des Jugendwohnnetzes ist die Schnittstelle zur Vermieterin bzw. zur Eigentümerin. Das Jugendwohnnetz schliesst mit der Vermieterin den Mietvertrag ab und ist Ansprechpartner bei Problemen. Das Jugendwohnnetz untervermietet die Objekte dann an WGs oder auch zimmerweise an Einzelpersonen und übernimmt die Verwaltungsaufgaben.

Das Jugendwohnnetz erhält Wohnungen oft nur zur Zwischennutzung. Sie mieten Objekte ab sechs Monaten Vertragsdauer. Wichtigstes Kriterium für das Jugendwohnnetz ist der Preis. Auch die Lage ist wichtig: Die Jugendlichen bevorzugen zentrale Lagen und sind meist auf einen guten ÖV-Anschluss angewiesen. Grundrisse mit nicht allzu viel Gemeinschaftsfläche sind wegen den Kosten von Vorteil. Das heisst, Grundrisse wie zum Beispiel bei Satellitenwohnungen sind eher ungeeignet. Auch die offenen Küchen-Essbereiche in vielen modernen Wohnungen sind in dieser Hinsicht nicht optimal. Grundrisse von Altbauwohnungen eignen sich für dieses Zielpublikum häufig besser, sind aber im Neubau weniger verbreitet.

Das Jugendwohnnetz war sehr erfreut, dass es von *mehr als wohnen* das Angebot für Neubauwohnungen und längerfristige Mietverhältnisse erhielt. Im Hunziker Areal verfügt das Jugendwohnnetz über drei Wohnungen für 15 Jugendliche. Eine Grosswohnung mit acht Zimmern haben sie zur Zwischennutzung erhalten. Die Vermietung lief eher langsam, was vom Jugendwohnnetz auf die vergleichsweise periphere Lage und den zu Beginn geringen Bekanntheitsgrad des Areals zurückgeführt wurde. Da sich keine Gruppen als WGs beworben haben, wurden hier Einzelverträge abgeschlossen, was sonst eher die Ausnahme ist.

→ Fortsetzung von Seite 50

ter dann unterstützt von Spitex oder anderen ambulanten Angeboten. Sollte einer von uns schwer pflegebedürftig werden, so müssten wir wohl ausziehen. Zumindest gibt es heute noch kein Angebot, dass einem den Verbleib hier möglich machen würde.

SIND SIE EIGENTLICH IN DER QUARTIERGRUPPE 60PLUSMINUS AUCH DABEI?

Ja, ich bin Mitglied dort – muss aber zugeben, dass ich mich dort nicht so besonders engagiere, da ich mich nicht mit reinen Altersthemen beschäftigen möchte. Mir ist es lieber, wenn alles altersdurchmischt ist. Die Quartiergruppe möchte sich nun Gedanken machen, wie allenfalls das noch nicht gebaute Haus 14 altersspezifisch gestaltet werden könnte. Ich bin zwar interessiert am Projekt, kann aber nicht überall dabei sein – ich habe ja auch noch andere Aufgaben: die Sitzungen der Allmendkommission mit den damit verknüpften Aufgaben, die zu erledigen sind. Zudem hüte ich einen Tag in der Woche meine Enkelkinder. Dann haben wir Freunde, mit denen wir uns treffen möchten. Ich muss eher ein bisschen aufpassen, dass ich nicht nur auf dem Hunziker Areal stecke – so gerne ich hier wohne, ich habe ja auch noch ein Leben ausserhalb des Hunziker Areals.

5 MITWIRKUNG



Ein breites Angebot von Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bewohnenden ist eine zentrale Zielsetzung von *mehr als wohnen*. Es werden Partizipationsformen aufgegriffen, die bereits in anderen innovativen Genossenschaften erprobt wurden, und auch neue Ansätze umgesetzt. Zwei Besonderheiten zeichnen das Hunziker Areal auch im Hinblick auf die Mitwirkung aus. Zum einen die Grösse: Mit über 1200 Bewohnenden und 13 Häusern stellen sich andere Herausforderungen als bei kleineren Wohnprojekten, bei denen sich formelle und informelle Netzwerke leichter etablieren können. Zum anderen die Lage: Es war offen, ob sich genügend engagierte Personen entschliessen würden, an diesen vermeintlich wenig attraktiven Standort zu ziehen.

5.1 Organisation der Mitwirkung

Der Selbstorganisation und der Eigeninitiative der Bewohnenden wird ein grosser Spielraum eingeräumt. Doch die Verantwortlichen waren sich im Klaren, dass ohne Rahmenbedingungen, Unterstützung und Coaching sich die Partizipation nicht entfalten und für die Beteiligten und die Gemeinschaft nicht fruchtbar würde. Diese Erfahrungen wurden in anderen partizipativen Wohnprojekten gemacht und sind in Anbetracht der Grössenordnung des Hunziker Areals besonders relevant. Deshalb wurden grundlegende Strukturen vor Bezug des Areals festgelegt und eine Partizipationsverantwortliche eingesetzt.

Der Mitwirkung liegt der Gedanke zu Grunde, dass die späteren Nutzer_innen ihre Wohnsituation mitgestalten können. Sie sollen die Möglichkeit haben, ihre Ideen und Bedürfnisse im Wohnalltag umsetzen zu können und Einfluss auf die Entwicklung des Quartiers und der Nachbarschaft zu haben. *mehr als wohnen* erhofft sich damit eine stärkere Identifikation und eine Mitverantwortung für die Entwicklung des Quartiers. Die Genossenschaft hat bewusst nicht alles fertig geplant, sondern Spielräume geschaffen, um in partizipativen Prozessen die Anliegen und Wünsche der Bewohnenden im Betrieb zu berücksichtigen.

Es wurde festgelegt, in welchen Bereichen es möglich ist mitzugestalten. In einem so grossen Wohnprojekt kann nicht alles in basisdemokratischen Prozessen bestimmt werden. Es gibt rechtliche und auch wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die



nicht zur Disposition gestellt werden können. Und es braucht in vielen Situationen eine Führung, die fachkundige, verbindliche und schnelle Entscheidungen treffen kann.

Mitwirkung in der Entwicklungsphase

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* ist nicht aus einer Basisbewegung hervorgegangen, sondern wurde von Genossenschaften gegründet. Mit Themengruppen und Echoräumen wurde in der Planung versucht, die Vorstellungen und Interessen eines grossen Spektrums von Genossenschaftler_innen und Sympathisant_innen aufzunehmen und den aktuellen Planungsstand zur Diskussion zu stellen. Es galt, diejenigen Bereiche zu definieren, in denen die Mitgestaltung verschiedener Beteiligter gewünscht und durchführbar ist und die nötigen Strukturen zu schaffen, damit diese Mitsprache auch möglich wird.

Bereits kurz nach Gründung der Genossenschaft beschäftigten sich Arbeitsgruppen mit den Themen Nutzung, Ökologie, Ökonomie und Technologie im Hinblick auf den geplanten Architekturwettbewerb. Daraus sind Inputs für das Wettbewerbsprogramm hervorgegangen, beispielsweise zum Raumprogramm. Es haben sich auch bereits erste Gruppen formiert, die sich mit Ideen für das zukünftige Leben in der Genossenschaft beschäftigten.

Themen der Echoräume

In den Echoräumen wurden Themen der jeweils aktuellen Planungsschritte besprochen. Die ersten Veranstaltungen beschäftigten sich mit den zugrundeliegenden Ideen und Konzepten sowie dem Programm und den Ergebnissen des Architekturwettbewerbs. Ein weiterer Echoraum wurde dem Themenkomplex nachhaltiges Bauen, Gebäudetechnik und Energie gewidmet. Auch verschiedene Aspekte des zukünftigen Betriebs – beispielsweise Erdgeschossnutzung, Freiwilligenarbeit und Belebung des Quartiers – wurden in Echoräumen präsentiert und diskutiert.

Zwischen 2008 und 2012 wurden zehn Echoräume zu einem breiten Themenspektrum organisiert. *mehr als wohnen* legte in einem Konzept Themen fest und moderierte die Veranstaltungen. Die Echoräume boten eine Plattform für die Mitsprache, aber nicht für die Mitbestimmung. Die Entscheidungsbezug blieb beim Vorstand. Die ersten Veranstaltungen waren der Basis der Mitgliedergenossenschaften vorbehalten, die weiteren waren dann für alle offen, die sich für neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens interessierten.

In den Echoräumen konnte sich die Genossenschaftsbasis informieren, Ideen einbringen und die Entscheidungen des Vorstands kritisch reflektieren. Mit Inputreferaten, Workshops und Plenumsdiskussionen boten sie die Möglichkeit, Themen mit den Entscheidungsträger_innen der Genossenschaft sowie den Planer_innen und Architekt_innen zu diskutieren. Und die Genossenschaftsleitung konnte sich so kontinuierlich absichern, dass ihre Entscheidungen mitgetragen werden.

Das Format der Echoräume hat sich gemäss den verschiedenen involvierten Beteiligten bewährt – trotz des damit verbundenen grossen Aufwands. Eine Erkenntnis ist, dass die Entwicklung nachhaltiger Konzepte mit der Frage nach sozialer Beteiligung gekoppelt sein muss. Je stärker die Nutzenden in diesen Prozess eingebunden sind und ihre Anliegen, aber auch ihre Befürchtungen formulieren können, desto eher identifizieren sie sich später mit den vereinbarten Zielsetzungen. Das funktioniert aber nur, wenn die Handlungsziele nicht schon zu Beginn feststehen, sondern die Einwürfe und Inputs tatsächlich im Rahmen eines offenen Prozesses einfließen können. Dann werden Entscheidungen und Zielsetzungen von den Nutzenden mit grösserer Überzeugung mitgetragen.

Abbildung 35: Gefässe der Mitwirkung



Mitwirkung nach Bezug des Areals

Partizipationsverantwortliche Um das Ziel einer breiten Mitwirkung zu erreichen, muss von der Genossenschaft auch etwas investiert werden. Mit der Einrichtung einer Stelle für Partizipation (→ vgl. Abbildung 15 in Kapitel 3.2) und der Bereitstellung von Geldern aus dem Solifonds für Projekte, die von Bewohnenden initiiert werden, schaffte *mehr als wohnen* diese Voraussetzungen. Zu Beginn gab es eine kombinierte Stelle «Partizipation und Kommunikation», die aber zwei Jahre nach Betriebsaufnahme auf zwei Personen aufgeteilt wurde. Für den Bereich Partizipation stehen seither 80 Stellenprozent zur Verfügung.

Die Verantwortliche für die Partizipation hat zu Beginn sehr viel Zeit in die Unterstützung der Quartiergruppen investiert. Sie war Ansprechperson für allerlei Anliegen und Fragen, hat Gruppentreffen moderiert und stand den Quartiergruppen beratend zur Seite. In dieser Phase fanden auch die ersten Hausversammlungen statt, die von ihr organisiert wurden. Seit der Wahl der Allmendkommission liegt dort ein Schwerpunkt der Arbeit. Sie arbeitet in der Kommission mit und betreut die vielen Schnittstellen zu den Gremien der Genossenschaft, aber auch zu Quartiergruppen und anderen Akteur_innen auf dem Hunziker Areal. Auch in Aushandlungsprozessen zwischen verschiedenen Gruppierungen (zum Beispiel bei der Neugestaltung des Treffpunkts) ist sie häufig involviert.

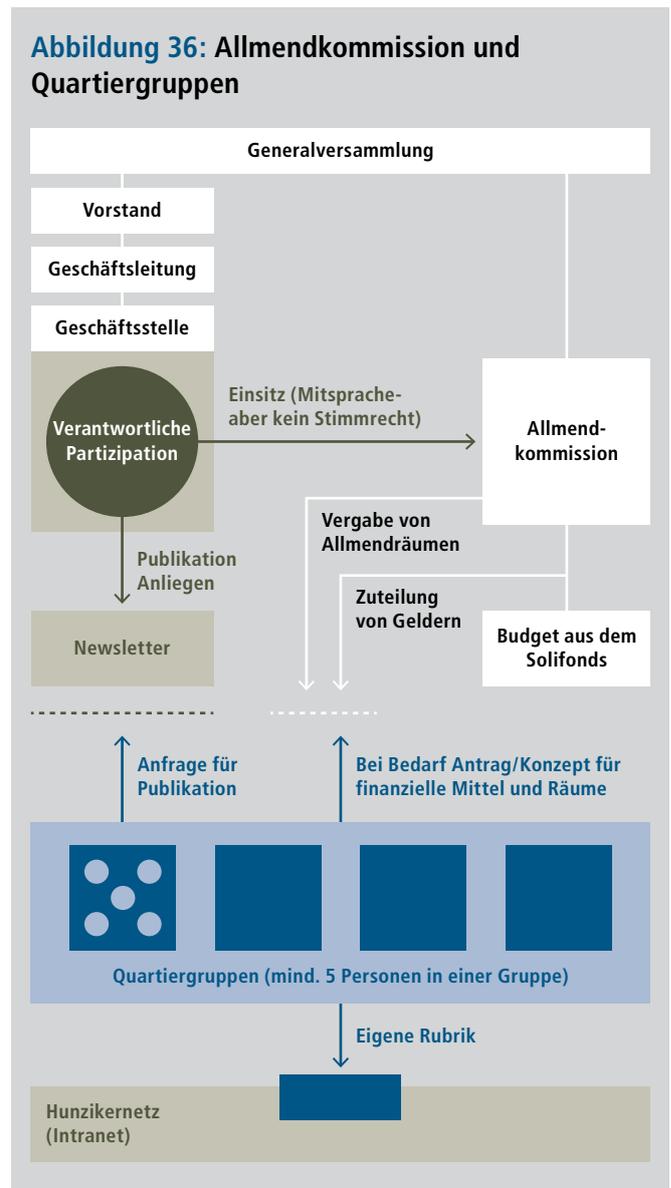
Um die Stelle auszufüllen, braucht es die Fähigkeit, sich in die verschiedenen Situationen der Beteiligten (Gremien der Genossenschaft, Freiwilligenarbeit der Bewohnenden) hineinzudenken. Auch die Ideen, die lanciert werden, müssen schnell verstanden und die Voraussetzungen und Konsequenzen erkannt werden. Beraten, informieren, motivieren und vernetzen sind wesentliche Tätigkeiten in dieser Funktion. Gute kommunikative Fähigkeiten bilden dafür die Grundlage.

Formen der Mitwirkung Für den Betrieb auf dem Hunziker Areal wurden von *mehr als wohnen* verschiedene Formen der Mitwirkung entwickelt (→ vgl. Abbildung 35). In den Quartiergruppen organisieren sich die Bewohnenden selbstständig. Eine Unterstützung wird bei Bedarf gewährt. Auch die Hausversammlungen sind mittlerweile Sache der Bewohnenden. Weitere Mitwirkungsmöglichkeiten werden hingegen von *mehr als wohnen* angestossen und durchgeführt. Dazu gehören Versammlungen, Arbeitsgruppen und runde Tische.

Allmendkommission Die Allmendkommission fördert und unterstützt Aktivitäten von Quartiergruppen. Sie setzt sich aus fünf Bewohnenden zusammen, die für drei Jahre gewählt werden. Die Partizipationsverantwortliche hat auch Einsitz in der Kommission, übt aber kein Stimmrecht aus. Die Allmendkommission wird für ihre Arbeit entschädigt. Dennoch bleibt ein grosser Teil ihres Engagements freiwillig. Als ein Gremium der Genossenschaft ist sie vom Vorstand unabhängig und direkt der Generalversammlung unterstellt. Es gibt mehrere Berührungspunkte zwischen der Allmendkommission und den weiteren Gremien oder Organen der Genossenschaft. Sie steht mit dem Vorstand, der Geschäftsführung und der Geschäftsstelle in regelmässigem Austausch. Es geht darum, eine gemeinsame Haltung, Schnittstellen und Kompetenzabgrenzungen festzulegen.

Die Allmendkommission übernimmt sowohl Verwaltungsaufgaben als auch Gestaltungsaufgaben. Primär ist sie gestalterisch tätig und ermöglicht die Umsetzung von Ideen und Anliegen. Sie will aktiv Prozesse und Aktivitäten initiieren, die ihren Aufgaben gemäss dem Reglement entsprechen. In dieser Rolle werden Defizite im vorhandenen Angebot geortet, oder es werden bestehende Quartiergruppen und Initiativen vernetzt. Zu ihren Gestaltungsgebieten gehören Kunst und Kultur, Gemeinschaft, Ökologie, Kinder, Jugendliche

Abbildung 36: Allmendkommission und Quartiergruppen

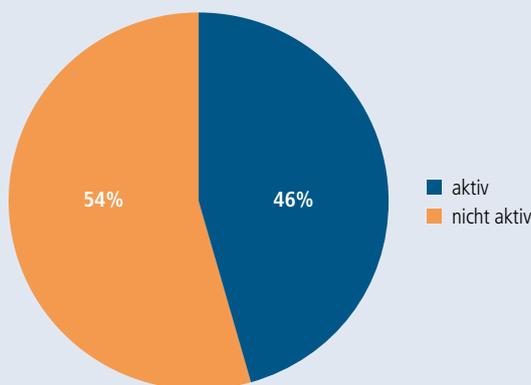


und die Wertschätzung von Freiwilligenarbeit. Die Allmendkommission kommt monatlich zu einer Sitzung zusammen und bespricht die eingegangenen Anträge. Ausserdem ist sie zur Gewährleistung des jährlichen Genossenschaftsfests verpflichtet.

Um die gestalterischen Ideen realisieren zu können, übernimmt die Allmendkommission eine Verwaltungsaufgabe: Sie ist zuständig für die regelmässige, längerfristige Vergabe von Allmendräumen sowie für die Zuteilung von Geldern aus dem Solifonds (→ vgl. Kapitel 2.3) an die Quartiergruppen (→ vgl. Abbildung 36). Die Allmendkommission stellt an der Generalversammlung einen Antrag für ein Budget aus dem Solifonds. Dieses Budget lag in den ersten Jahren bei 80 000 bis 100 000 Franken pro Jahr.

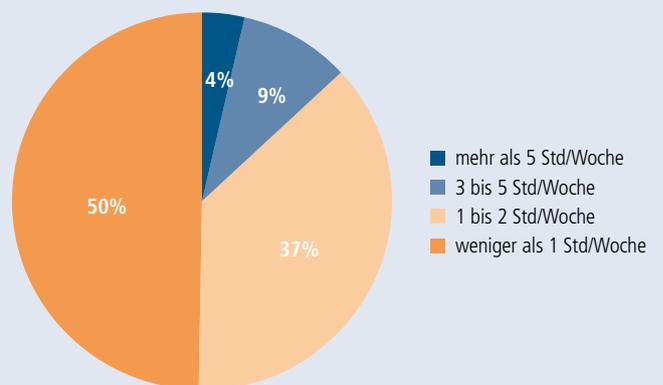
Knapp die Hälfte der Befragten engagiert sich in einer Quartiergruppe. Dieser Anteil liegt damit deutlich über den Schätzungen für die Gesamtheit der Bewohnenden, gemäss denen sich deutlich weniger als 15 Prozent in einer Quartiergruppe beteiligen.

Abbildung 37: Engagement in einer Quartiergruppe



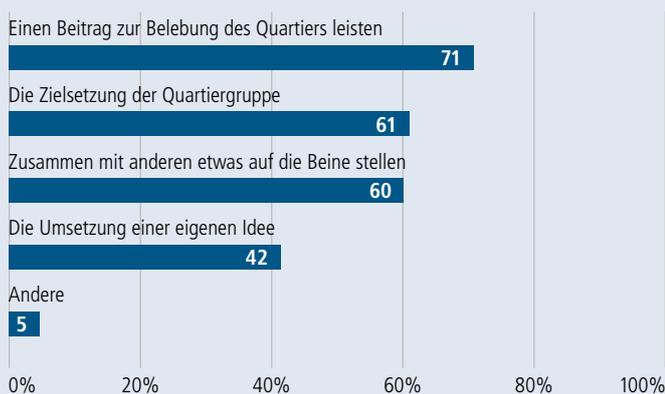
Bei der Hälfte derjenigen, die bereits aktiv sind, liegt der zeitliche Aufwand bei weniger als 1 Stunde pro Woche. Nur etwa 13 Prozent wenden dafür drei und mehr Stunden pro Woche auf.

Abbildung 39: Zeitaufwand pro Woche für Quartiergruppen



Die Motive zur Mitwirkung in einer Quartiergruppe sind vielfältig, zielen aber meist auf die Förderung des Zusammenlebens.

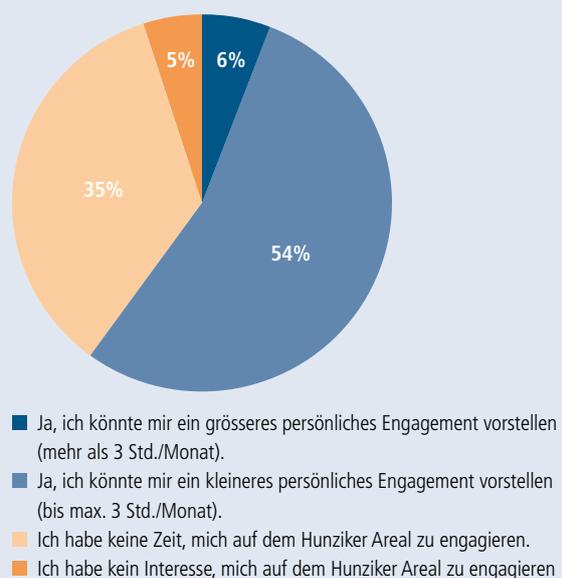
Abbildung 38: Grund fürs Engagement in einer Quartiergruppe (in %)



mehrere Antworten möglich; Personen: 129; Nennungen: 309

Rund 60 Prozent der Befragten, die noch nicht in einer Quartiergruppe aktiv sind, können sich ein persönliches Engagement im Hunziker Areal vorstellen.

Abbildung 40: Mögliches Engagement von Befragten, die nicht in einer Quartiergruppe aktiv sind



Themen von Quartiergruppen

Erste Quartiergruppen haben sich kurz vor dem Bezug des Areals in den Vernetzungstreffen gebildet. Die Zahl der Gruppen hat nach dem Bezug kontinuierlich zugenommen. 2018 bestanden mehr als 40 Quartiergruppen. Sie befassen sich mit einem weiten Spektrum an Themen. Neben eher theoretisch orientierten Gruppen gibt es Gruppen, bei denen die praktische Arbeit im Vordergrund steht. Einem anspruchsvollen Thema widmete sich zum Beispiel die Gruppe «Quartierwährung», die in verschiedenen Anläufen zu klären versuchte, wie mit einer eigenen Währung auf dem Hunziker Areal lokale Wirtschaftskreisläufe gefördert werden können. Pragmatisch waren Zielsetzung und Vorgehen der Quartiergruppe «Kunststoffrecycling». Da es in der Stadt Zürich keine offizielle Sammlung von Kunststoff- und Verpackungsabfall gibt, hat die Gruppe dafür gesorgt, dass der Bezug von Sammelsäcken bei der Réception, die Einrichtung von Sammelstellen und die Abholung durch ein bestehendes Unternehmen möglich wurden.

Weitere Gruppen betreiben beispielsweise die Werkstatt, den Robinsonspielplatz oder den Cafétreff. Andere beschäftigen sich mit dem Aussenraum, mit Musik und Tanz, mit Natur, Sport oder mit der Nahrungsmittelversorgung. Die Gruppe «meh als gmües», in der die Mitglieder nach Vertragslandwirtschaftlichem Modell und mit der Hilfe eines angestellten Gemüsegärtners Gemüse anbauen, wurde als Genossenschaft rechtlich verankert. Die Sauna, die bereits im Planungsprozess vorgesehen wurde, wird ebenfalls von einer Quartiergruppe in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle betrieben.

Quartiergruppen Quartiergruppen sind der selbstorganisierte Teil der Mitwirkung. Bewohnende können zusammen mit Gleichgesinnten eine Idee im Rahmen einer Quartiergruppe verfolgen. Es ist eine sehr niederschwellige Organisationsform, die es in vielen Fällen erlaubt, ohne die Gründung eines Vereins aktiv zu sein. Das können langfristige Aktivitäten oder auch nur einmalige Projekte sein. Sie müssen aber in irgendeiner Form einen Beitrag für das Leben auf dem Hunziker Areal leisten.

Damit eine Quartiergruppe gegründet werden kann, braucht es fünf Mitglieder. Diese Grösse wurde gewählt, damit eine Initiative hinreichend abgestützt und ein Minimum an Organisation gewährleistet ist. Eine neu gegründete Gruppe muss sich im Intranet registrieren, damit sie Anträge an die Allmendkommission stellen und Räume kostenlos nutzen kann. Quartiergruppen müssen für weitere interessierte Bewohner*innen offen sein.

«ES IST EIN PRIVILEG, DASS WIR HIER PILOTPROJEKTE LANCIEREN KÖNNEN»

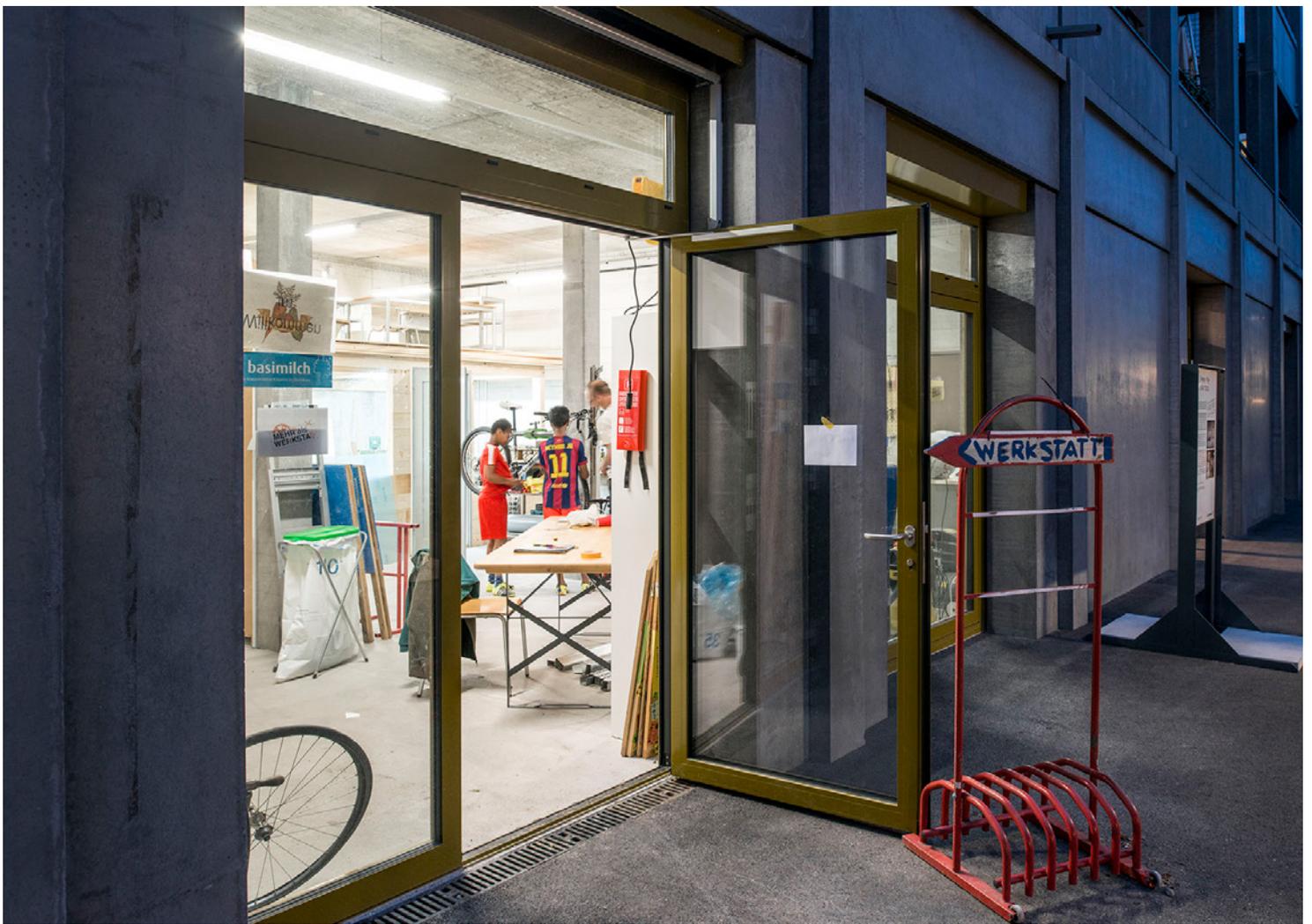
ANNA HALLER IST PARTIZIPATIONSVERANTWORTLICHE AUF DEM HUNZIKER AREAL. SIE KOMMT GERADE VON EINER SITZUNG MIT DER SPITEX, DIE AUF INITIATIVE EINER QUARTIERGRUPPE EINE SPRECHSTUNDE AUF DEM AREAL EINGERICHTET HAT.

FRAU HALLER, ERZÄHLEN SIE, WAS HAT ES MIT DER SPITEX AUF SICH?

Wir haben ein Projekt mit der Spitex. Es wurde initiiert von einer Gruppe älterer Bewohnender, der Quartiergruppe 60plusminus. Sie sind mit dem Anliegen auf uns zugekommen, zu prüfen, ob eine Spitex-Sprechstunde auf dem Hunziker Areal verankert werden kann. Zu wissen, dass sie eine ambulante Unterstützung im Alltag erfahren können, ist für unsere älteren Bewohnenden ein essenzielles Thema, um bis ins hohe Alter hier bleiben zu können. Unterdessen konnten wir das Projekt starten: Seit Januar 2019 findet immer mittwochs von 16 bis 19 Uhr eine Spitex-Sprechstunde statt. Zurzeit wird sie noch nicht sehr gut besucht. Es wohnen halt auch noch nicht so viele ältere Personen im Quartier. Das Spitex-Angebot auf dem Hunziker Areal kann aber nicht nur an einer zu geringen internen Nachfrage scheitern, sondern auch, weil wir hier eigentlich schon gut in Leistungsangebote eingebettet sind. Die Sprechstunde stünde übrigens auch Menschen zur Verfügung, die nicht auf dem Areal wohnen. Wir werden sehen, wir geben uns jetzt einmal ein Jahr Zeit und schauen, wie sich die Nutzung des Angebots entwickelt.

Für unsere älteren Bewohnenden ist es nicht immer einfach, ihre Bedürfnisse durchzusetzen – eine solche Sprechstunde ist mit Ausgaben verbunden, und wenn es dann nicht läuft, wird über die Wirtschaftlichkeit diskutiert. Für jene, die auf ein solches Angebot angewiesen sind, ist es aber sehr wichtig, dass man es wenigstens versucht. Es ist ein echtes Privileg, hier solche Pilotprojekte

→ Fortsetzung auf Seite 60



Obwohl für die Gründung fünf Mitglieder vorgesehen sind, sind bei vielen Quartiergruppen weniger Personen aktiv. Häufig sind es nur ein bis zwei Personen, die die Gruppe repräsentieren und die Hauptarbeit leisten, wie öfters von aktiven Bewohnenden berichtet wird. Das belegt auch eine Befragung durch die Geschäftsstelle von 2016. Demnach waren in 43 Prozent aller Quartiergruppen weniger als fünf Personen aktiv, und in jeweils 29 Prozent der Quartiergruppen waren es zwischen fünf und acht beziehungsweise mehr als acht Personen. Die Zahl der Teilnehmenden bei den angebotenen Aktivitäten liegt aber in fast allen Quartiergruppen deutlich über der Anzahl Mitglieder. Hat eine Quartiergruppe zwar wenige aktive Mitglieder, leistet aber einen wertvollen Beitrag zum Quartierleben, sieht die Allmendkommission keinen Anlass auf der Fünf-Mitglieder-Regel zu beharren.

Quartiergruppen, die finanzielle Mittel erhalten oder Allmendräume bespielen, müssen der Allmendkommission über ihre Tätigkeit berichten. Die Berichterstattung ist auch von Quartiergruppen gewünscht, die keine Ressourcen beanspruchen.

Quartiergruppen haben einen fluiden Charakter. Sie beruhen auf freiwilligem Engagement und funktionieren sehr stark nach dem Lustprinzip. Effizienz und Aufgabenerfüllung stehen nicht in jedem Fall im Vordergrund. Es kann deshalb vorkommen, dass längere Zeit nichts mehr passiert, die Gruppe dann aber plötzlich wieder aktiv wird oder sich allmählich auflöst. Die Partizipationsverantwortliche fragt deshalb von Zeit zu Zeit nach, ob Gruppen noch aktiv sind.

Hausversammlungen *mehr als wohnen* ist ein gutes Zusammenleben in den Häusern ein Anliegen. Mit der Hausversammlung wurde ein Gefäß geschaffen, das die Nachbarschaft fördern und auch dazu beitragen soll, Konflikte niederschwellig zu lösen. Die Genossenschaft unterstützte den Start, indem sie in jedem Haus eine Hausversammlung mit einem Apéro organisierte. Seither sind die Bewohnenden selber dafür verantwortlich. Rhythmus und Form dieser Versammlungen sind von Haus zu Haus unterschiedlich. In einigen Häusern finden diese Versammlungen mehrmals pro Jahr statt, und es steht vor allem das Soziale und Gemeinschaftliche im Vordergrund. In anderen Häusern gibt es nur eine oder zwei Versammlungen, und es werden eher praktische Sachverhalte verhandelt, wie beispielsweise die Ordnung im Waschsalon. Die Teilnahme ist freiwillig. Es soll keinen Zwangscharakter haben, sondern die

→ Fortsetzung von Seite 58

machen zu dürfen. Das ist nur möglich, weil sich *mehr als wohnen* als Innovations- und Lernplattform versteht.

PARTIZIPATION, GEMEINSCHAFT, AUSTAUSCH SIND ZENTRALE ANLIEGEN VON MEHR ALS WOHNEN. WIE SIEHT ES AUS MIT DEM GENERATIONENÜBERGREIFENDEN AUSTAUSCH AUF DEM HUNZIKER AREAL?

Wir haben verschiedene Quartiergruppen, die altersdurchmischt sind. Der Treffpunkt wurde beispielsweise von einer intergenerativen Gruppe eingerichtet, sie haben sehr gut zusammengearbeitet. Oder auch der Raum der Stille, ein Bewegungs- und Meditationsraum, der noch um ein Kraftstudio ergänzt wurde: Dieser wird von Jung und Alt genutzt – genauso wie das Malatelier oder die verschiedenen Bewegungsangebote und Atemtherapieübungen der Quartiergruppe Bewegungsspielerei.

Insgesamt haben wir hier über 40 Quartiergruppen. Wenn sie nichts von uns brauchen, dann machen sie einfach. Es ist nicht unser Anspruch, immer im Detail zu wissen, was sie genau unternehmen. Wenn eine Gruppe aber Unterstützung benötigt, so kann sie sich gerne an uns wenden.

IN WELCHEN BEREICHEN ENGAGIERT SICH DIE QUARTIERGRUPPE 60PLUSMINUS?

Den Mitgliedern der Gruppe 60plusminus geht es vornehmlich darum, sich zu vernetzen – auch im Hinblick auf die Zeit, in der sie möglicherweise selber Nachbarschaftshilfe benötigen werden. Tragfähige Beziehungen sind für die ältere Generation in einem Quartier noch viel wichtiger als für jüngere Menschen. Und gleichzeitig gilt: Es ist immer eine heterogene Gruppe von Menschen. Deswegen gibt es nicht das Bedürfnis von älteren Menschen, genauso wenig wie es das Bedürfnis von jüngeren Menschen gibt.

→ Fortsetzung auf Seite 62



5.2 Erfahrungen mit der Mitwirkung

Aus Sicht der Genossenschaft ist es wichtig, dass die Idee der Mitwirkung wirklich gelebt wird und dass Anliegen ernst genommen werden. Das Engagement von Bewohnenden darf nicht verpuffen. Wichtig ist deshalb, auf Anliegen schnell zu reagieren. Es ist aber ein längerer Prozess, bis die Abläufe, Entscheidungskompetenzen und Interventionsmöglichkeiten für die verschiedensten Themenfelder definiert sind und bis diese Abläufe im Quartier klar kommuniziert werden können. Das betrifft beispielsweise die Frage, wer für ein Anliegen zuständig ist – ist es die Geschäftsstelle, die Allmendkommission oder ist doch ein Beschluss der Generalversammlung notwendig?

Bewohnenden dazu anregen, ihr unmittelbares Wohnumfeld mitzugestalten.

Weitere Mitwirkungs-Gefässe Abhängig vom Thema wählt *mehr als wohnen* eine geeignete Form, um Bewohnende und Gewerbetreibende in die Diskussion und Entscheidungen einzubinden. Sie versucht damit dem eigenen Anspruch gerecht zu werden, das Quartier – wenn immer möglich – zusammen mit den Nutzer_innen zu entwickeln.

Die Genossenschaft veranstaltet runde Tische, wenn sie merkt, dass ein Sachverhalt einen nennenswerten Teil der Menschen auf dem Areal umtreibt oder betrifft (beispielsweise zum Thema Verkehrssituation). Daran können alle Interessierten teilnehmen. Auch Arbeitsgruppen werden zuweilen zusammengestellt, wenn bei einem Sachverhalt verschiedene Beteiligte gemeinsam zu einer tragfähigen Lösung kommen sollen oder unterschiedliche Auffassungen geklärt werden müssen. So wurden beispielsweise Arbeitsgruppen eingesetzt, um den Treffpunkt neu zu gestalten (→ vgl. Kapitel 5.3).

Sollen eher übergreifende Themen zum Zusammenleben oder zum Quartierleben diskutiert werden, kann eine Bewohnendenversammlung einberufen werden. Eine Versammlung kann von der Genossenschaft oder von zehn Bewohnenden ange-regt werden. Bisher wurden diese von der Geschäftsstelle und einmal von der Allmendkommission veranlasst. Regelmässig findet die Innovationsversammlung statt, an der Erfahrungen mit innovativen Ansätzen und Erkenntnisse aus Forschungsprojekten präsentiert und zur Diskussion gestellt werden.

Wie wird der Möglichkeitsraum, den *mehr als wohnen* im Hunziker Areal geschaffen hat, genutzt? Die bisherigen Erfahrungen lassen vermuten, dass die Mitwirkung und Mitgestaltung in Form der Quartiergruppen nachhaltig sein dürfte. Auch wenn die Zahl der aktiven Gruppen schwankt und einige Ideen nicht weiter verfolgt werden, scheint das Potential gross genug zu sein, dass auch wieder neue Ideen formuliert oder bestehende Gruppen neu lanciert werden.

Die Bewohnenden werden primär über das Hunzikernetz, das Rundschreiben oder mit Aushängen über Aktivitäten einer Quartiergruppe informiert. Manchmal schaltet eine Gruppe auch eine eigene Website auf. Gruppenchats wie WhatsApp werden ebenfalls verwendet. Da es sich hier jedoch um informelle Kommunikationskanäle handelt, ist der Zugang nicht immer für alle gewährleistet. Quartiergruppen müssen darauf achten, dass sie Interessierte in ihre Kommunikationskanäle einbinden, sonst werden diese nicht erreicht.

Die Möglichkeiten der Mitwirkung auf dem Hunziker Areal werden von aktiven Bewohnenden sehr positiv beurteilt. Dieser Eindruck konnte aus den Interviews gewonnen werden und auch die Resultate der Bewohnendenbefragung belegen das. Die guten Rahmenbedingungen, die explizite Förderung des Engagements und viele Gleichgesinnte schaffen genügend Spielraum zur Umsetzung von Ideen. Die Schwelle, sich hier für die Gemeinschaft einzusetzen, sei viel tiefer als in anderen gesellschaftlichen Zusammenhängen, war beispielsweise eine Aussage dazu. Auch die finanzielle Unterstützung und die vorhandenen Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen werden

als ausreichend erachtet. Von einigen aktiven Bewohnenden wurde das Fehlen von Instrumenten für die Zusammenarbeit in den Quartiergruppen und für den Austausch mit weiteren Interessierten vermisst. Sie wünschten sich eine digitale Plattform, auf der nicht nur Informationen verbreitet werden können wie auf dem Intranet, sondern auch Inputs möglich sind und Diskussionen geführt werden können. *mehr als wohnen* hat mit einer Arbeitsgruppe geprüft, wie das Hunzikernetz weiterentwickelt oder mit einem anderen Produkt ersetzt werden kann. Die Situation ist jedoch nicht ganz einfach, weil in dem Bereich zwar sehr viel entwickelt wird, die Bedürfnisse aber doch sehr spezifisch sind.

Das Format der Allmendkommission hat für die Ermöglichung und Koordination partizipativer Prozesse sicherlich Pioniercharakter. Die bisherigen Erfahrungen werden von Mitgliedern der Allmendkommission und von aktiven Bewohnenden positiv beurteilt. Obwohl bereits in der ersten Fassung des Reglements für die Allmendkommission vieles formal festgelegt wurde, brauchte es einen längeren Prozess und Austausch zwischen der Allmendkommission und der Geschäftsstelle, bis die Spielräume definiert waren. Beispielsweise wurde festgelegt, dass alle festen Installationen sowie Veränderungen an der Infrastruktur und des Aussenraums eine Bewilligung durch die Geschäftsstelle benötigen.

Vorteil der Grösse

mehr als wohnen bietet eine Plattform für die Umsetzung von Ideen in einem grösseren Rahmen. Diese wird von einem Teil der Bewohnenden genutzt. Damit eine solche Form der Mitwirkung überhaupt möglich ist, braucht es aber eine gewisse Grösse, da sonst der Aufwand auch finanziell zu hoch wird. So gesehen sind auch die nicht-aktiven Bewohnenden am Gelingen beteiligt. Sie tragen durch den Solibeitrag zur Finanzierung bei. Und nur die Grösse des Quartierteils macht es möglich, eine breite Infrastruktur mit einem angemessenen finanziellen Aufwand bereitzustellen. Die Grösse des Areals erleichtert es aber auch, für viele Ideen Gleichgesinnte zu finden, mit denen etwas auf die Beine gestellt werden kann. Diese Bedingungen sind hier erfüllt.

→ Fortsetzung von Seite 60

NACHBARSCHAFTSHILFE IST FÜR ALLE GENERATIONEN WICHTIG, FÜR ÄLTERE PERSONEN KANN SIE ABER ZENTRAL SEIN, WENN ES DARUM GEHT, IHREN ALLTAG ZU BESTREITEN. ES GIBT VERSCHIEDENE PLATTFORMEN FÜR NACHBARSCHAFTSHILFE, ZEITBÖRSEN UND ÄHNLICHES. KANN SO ETWAS AUCH AUF DEM HUNZIKER AREAL ENTSTEHEN?

Ich glaube, wir haben eine schwierige Grösse für ein solches Angebot. Letztlich wohnen bei uns auch «nur» 800 Erwachsene – man kennt sich also relativ schnell. Bei uns funktioniert die Nachbarschaftshilfe eher niederschwellig und selbstorganisiert über Beziehungen, nicht über eine Plattform. Natürlich fördern unsere Partizipationsstrukturen wie die Hausversammlungen die Tatsache, dass die Leute sich besser kennen und Nachbarschaft aktiv leben.

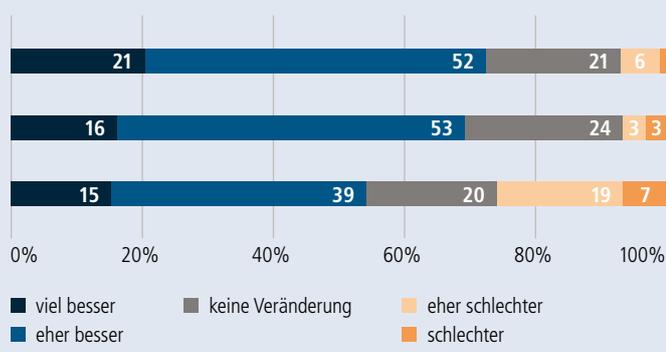
JENE ÄLTEREN BEWOHNENDEN, DIE HEUTE AUF DEM HUNZIKER AREAL WOHNEN – WARUM MEINEN SIE, SIND SIE HIERHIN GEZOGEN?

Ich habe den Eindruck, dass unsere älteren Bewohnenden auf dem Hunziker Areal wohnen, weil sie die gelebte Mitwirkung spannend finden und beim Aufbau eines neuen Quartiers beteiligt sein wollen. Sie sind sicher sehr kontaktfreudig – zumindest die meisten. Wir haben hier ganz andere Voraussetzungen als in irgendeinem anderen Stadtquartier, das langsam älter wird, wo es keine Partizipationsstrukturen gibt. Deswegen war es für viele eine sehr bewusste Entscheidung, auf das Hunziker Areal zu ziehen: Sie wollen mit den Möglichkeiten des Quartiers alt werden – den Gemeinschaftsräumen, der Partizipation, den Quartiergruppen. Ich denke, aus diesen Gründen fühlen sich viele hier gut aufgehoben.

Verkehrsleitbild und Parkplätze

Die Verkehrssituation gab immer wieder Anlass zur Kritik durch Bewohner_innen. Ihre Meinungen wurden bei der Lösungssuche im Rahmen «runder Tische» aufgenommen. Mit verschiedenen Massnahmen wurden das Verkehrskonzept und die Parkierung angepasst. Die Bestrebungen von *mehr als wohnen*, das Verkehrsaufkommen und Parkieren im Hunziker Areal besser zu regeln, werden mehrheitlich positiv wahrgenommen.

Abbildung 41: Beurteilung der Veränderungen beim Verkehrskonzept (in %)



Anzahl und Typisierung der Mitwirkenden

Es gibt einen Anteil von sehr aktiven Bewohnerinnen und Bewohnern, die die Möglichkeiten der Beteiligung nutzen und eigene Ideen einbringen. Die Schätzungen von Geschäftsstelle und Bewohnenden gehen von rund 100 bis 250 aktiven Personen aus, wobei diese Spannweite auch daher rührt, dass es sehr unterschiedliche Formen der Beteiligung und Aktivitäten gibt, die nicht alle gleichermassen wahrgenommen werden. Es sind also etwa 12 bis 28 Prozent der erwachsenen Personen im Hunziker Areal. Nicht alle davon sind Mitglieder von Quartiergruppen, sie nehmen aber regelmässig an Aktivitäten teil und engagieren sich bei anderen Gelegenheiten. Viele sind auch gleich in mehreren Quartiergruppen aktiv. Und während sich in gewissen grossen Quartiergruppen (zum Beispiel «mehr als gmües») sehr viele beteiligen, animieren andere nur wenige zum Mittun. Man treffe immer wieder dieselben Leute, sagen engagierte Bewohnende deshalb häufig. An der Generalversammlung – als grösstem Gefäss zur Partizipation und Mitbestimmung – nehmen 25 Prozent der Bewohner_innen teil.

Ein weiterer Teil der Bewohnenden ist zwar nicht direkt in den Quartiergruppen oder in anderen Gefässen aktiv, nutzt aber deren Angebote – zum Beispiel Filme, Konzerte, Fest – gerne. Es sind vielfach Menschen, die sich sehr bewusst für das Hunziker Areal entschieden haben, weil sie die Idee spannend fanden. Eine dritte Gruppe tritt im Rahmen dieser Beteiligungsmöglichkeiten hingegen kaum in Erscheinung. Entsprechend können weder die Angestellten der Geschäftsstelle noch die aktiven Bewohner_innen viel über diese Leute, deren Motivation für den Einzug ins Hunziker Areal und deren Wahrnehmung des Quartierlebens sagen. Dann gibt es aber auch Themen, bei denen Personen aktiv werden, die sonst eher wenig in Erscheinung treten. Ein Beispiel war der runde Tisch, der sich mit der Verkehrssituation im Areal beschäftigte.

Bereits mit den Echoräumen in der Planungsphase machte *mehr als wohnen* die Erfahrung, dass es überwiegend gut ausgebildete und qualifizierte Personen aus dem Mittelstand sind, die sich in partizipativen Prozessen einbringen (→ vgl. BWO Report 1). Auch in den Quartiergruppen ist die Zusammensetzung der Aktiven vergleichbar und die Homogenität relativ gross. Es gibt einige Gruppen, die vor allem von Jüngeren geprägt sind, die untereinander stark vernetzt sind. In sehr vielen anderen Gruppen sind aber auch Ältere oder Menschen

mit Kindern aktiv. Auch wenn es eine starke Tendenz gibt, dass sich insbesondere deutschsprachige Personen in Quartiergruppen organisieren, so gibt es immer wieder Initiativen von Personen, deren Erstsprache nicht Deutsch ist, die diese Organisationsform in Anspruch nehmen.

Für Geschäftsführung und Geschäftsstelle entspricht das Ausmass der Partizipation in etwa den Erwartungen. Es wird als sehr positiv erachtet, dass so viele Ideen in die Diskussion gebracht werden und so viele Aktivitäten stattfinden. Es gab nie die Auffassung, dass Partizipation etwas Verpflichtendes ist, auch wenn sie sehr erwünscht ist und gefördert wird. Im Verständnis der Geschäftsstelle ist die Mitwirkung ein sehr langfristiger Prozess, der auch Menschen zum Mitmachen animiert, die bisher wenig davon wussten und wenig Möglichkeiten zur Partizipation hatten. Das eigene Wohnumfeld und sogar die Genossenschaften mitgestalten zu können, ist für viele nicht selbstverständlich. Viele Bewohner_innen des Hunziker Areals bringen keinen genossenschaftlichen Hintergrund mit. Und es gibt eine grössere Zahl von Migrant_innen, für die es auch sprachliche Herausforderungen und andere strukturelle Barrieren gibt. Mitwirkung ist zudem neben der Frage des Habitus auch eine Frage von zeitlichen Ressourcen.

Unter den Bewohnenden wird hingegen eher thematisiert, dass grosse Teile der Bewohnerschaft gar nicht oder nur wenig aktiv sind und sich immer die gleichen Personen engagieren. Viele hätten auf dem Hunziker Areal eigentlich nur eine billige Wohnung gesucht («bei diesen Leuten heisst es anstatt *mehr als wohnen* nur wohnen»). Auch würde es kaum gelingen, mit den Angeboten der Quartiergruppen Segmente von Bewohner_innen zu erreichen, die sich bisher noch nicht an derartigen Aktivitäten beteiligt hatten. Selbst das Hunzikerfest erreiche nur etwa die Hälfte der Bewohnenden. Der überwiegende Teil der aktiven Bewohnenden hat aber eine realistische Einschätzung darüber, was zu erwarten ist, und sieht das Glas eher halbvoll als halbleer.

Angesichts der Anzahl Bewohnender insgesamt und der bereits Aktiven besteht berechnete Hoffnung für die Kontinuität vieler Aktivitäten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich in Zukunft auch Bewohnende engagieren werden, die bisher noch keine Zeit dafür gefunden hatten oder die im Hunziker Areal erstmals mit dieser Form von Partizipationsmöglichkeiten Erfahrung machen können. Das Potential ist

gross genug, dass selbst der Rückzug von Personen aus der Pioniergeneration kompensiert werden kann. Bereits wenige Dutzend engagierter Personen können auf dem Hunziker Areal viel bewirken.

Forderungen

Da sich *mehr als wohnen* einer starken Mitwirkung durch die Nutzenden verschrieben hat, werden auch oftmals sehr weitgehende Forderungen aufgestellt. Dabei schwingt teilweise die Kritik mit, dass die formulierten Ansprüche zu wenig erfüllt würden. Von *mehr als wohnen* wird verlangt, mehr zu wagen und auszuprobieren. Die Genossenschaft solle fördern und fordern, sonst passiere zu wenig und zu langsam. Es gäbe ein noch viel grösseres Potential, das aber ungenutzt bleibe. Die Genossenschaft müsse mehr aktivierend wirken und nicht nur die Quartiergruppen machen lassen. Dazu gehört auch die Forderung nach einer aktiven Willkommenskultur der Genossenschaft für die neuen Genossenschafter_innen, mit der sich ab 2019 eine Arbeitsgruppe befasst.

Für die Genossenschaft stellt sich die Herausforderung, mit diesen Forderungen angemessen umzugehen. Vorstand und Geschäftsführung prüfen alle Ideen und Anträge und versuchen, diese zu unterstützen, sofern sie mit den Zielsetzungen vereinbar sind und eine gewisse Breite erreichen. Die Grenzen der Mitbestimmung zu definieren und zu finden, ist eine bleibende Herausforderung. Es ist eine wichtige, nicht immer einfache Aufgabe, diesen Impetus zu kanalisieren und zu moderieren.

5.3 Nutzung der Gemeinschaftsflächen

Allmendräume

Im Hunziker Areal gibt es mehr als 840 Quadratmeter Allmendflächen, verteilt auf rund 15 Räume (→ vgl. Kapitel 2.4). Ins Konzept der Allmenden gehören verschiedene Nutzungsarten: quartierbezogene, öffentliche oder offene Nutzungen durch die Quartiergruppen, private Nutzungen durch Bewohnernde und Vermietungen an Dritte. Die Quartiergruppen gehören zu den wichtigsten Nutzenden. Für die Zuteilung dieser Räume an die Quartiergruppen ist die Allmendkommission zuständig. Für die Vermietung ist es die Réception. Die Regelung der Nutzung und Zuteilung war und ist ein längerer Aushandlungsprozess zwischen Geschäftsstelle und Allmendkommission. Eine gute Ausnutzung der Räume ist ein grosses Anliegen der Genossenschaft. Eine Mehrfachnutzung der Allmendräume ist in vielen Fällen erwünscht. Viele Quartiergruppen nutzen nur gelegentlich einen Raum, zum Beispiel für eine Veranstaltung oder für eine Sitzung. Meistens werden die Räume auf Stundenbasis reserviert. Für Sitzungen eignet sich auch der Treffpunkt, obwohl dieser nicht reserviert und exklusiv genutzt werden kann.

Die meisten Räume werden von mehreren Gruppen genutzt und bespielt. Zu den von Quartiergruppen betreuten Räumen gehören eine Werkstatt, ein Co-Working-Space, ein Indoor-Spielfeld sowie ein Bewegungs- und Meditationsraum, zu welchem später noch ein kleines Fitness-Studio dazu kam. Des Weiteren gibt es eine Tauschhalle, ein Spielgerätelager, Kellerräume für Veranstaltungstechnik und anderes Material von Quartiergruppen, ein Nahrungsmitteldepot und ein Gemüsedepot.

Der Anspruch einer Quartiergruppe für eine dauerhafte Nutzung eines Allmendraums muss gut begründet sein. Besonders wenn es eine exklusive Nutzung ist, braucht es ein überzeugendes Konzept. Das ist vor allem dann der Fall, wenn eine spezielle Einrichtung benötigt wird. Um Investitionen nachhaltig und sinnvoll zu tätigen, ist die Allmendkommission bedacht, gute, wandelbare Konzepte für die Einrichtung zu erarbeiten und Mehrfachnutzungen von Räumen zu fördern.

mehr als wohnen ist bestrebt, den Zugang zu den Allmendräumen möglichst niederschwellig zu halten. Das hat aber auch Konsequenzen für die Bewirtschaftung. Der Aufwand für



die Reinigung und Pflege ist höher als bei einer restriktiveren Bewilligungspraxis und muss entsprechend kalkuliert werden. Die Reinigung der Räume war auch immer wieder ein grosses Thema. Begonnen wurde mit dem Anspruch, dass alle Nutzenden die Räume nach ihren Tätigkeiten sauber und geputzt hinterlassen. Obschon dieser Anspruch noch immer besteht, werden auch die von Quartiergruppen verwalteten Räume inzwischen regelmässig von einer beauftragten Person gereinigt.

Treffpunkt

Der Treffpunkt ist ein Allmendraum mit spezieller Widmung. Die Idee eines für alle Bewohnenden offenen Raums bestand bereits sehr früh in der Planung des Hunziker Areals. Es wurden seit Bezug des Areals mehrere Konzepte ausprobiert, da die Ansprüche an diesen Quartiertreffpunkt anspruchsvoll sind. Der rund hundert Quadratmeter grosse Raum befindet sich an zentraler Lage am Hunzikerplatz. Eine erste Einrichtungsgruppe, die aus einem Querschnitt verschiedener Quartiergruppen bestand, richtete den Treffpunkt 2015 ein. Der Prozess war schwierig, weil die Erfahrungen mit dem Raum fehlten. Ideale und Ängste prägten die Diskussionen. Auch kannten sich die Akteur_innen untereinander noch nicht gut. Die Gruppe richtete den Raum pragmatisch und mit bescheidenem Budget ein. Vieles stammte aus Brockenhäusern oder aus Schenkungen.

In diesem Raum kristallisieren sich verschiedene Herausforderungen der Mitwirkung. Als eine der schwierigsten Frage erwies sich die Zugänglichkeit. Das Ideal ist ein für alle jederzeit zugänglicher Raum, der auch nicht reserviert oder gemietet werden kann. Er ist als ein erweitertes Wohnzimmer für das Quartier gedacht. Dies wurde in einem ersten Versuch umgesetzt. Den Raum 24 Stunden ungeschlossen zu lassen,

PARTIZIPATIVE AUSSENRAUMGESTALTUNG

Die Gestaltung des Aussenraums empfanden viele der interviewten Personen nach ihrem Einzug als nicht sehr einladend. Bei der Eröffnung wirkte das Hunziker Areal noch sehr hart und kahl: Beton und Teer dominierten den Aussenraum und die frisch gepflanzten Bäume, Sträucher und Fassadenbepflanzung brachten nur wenig Grün rein. Der Wunsch nach mehr Grün wurde rasch manifest. *mehr als wohnen* hat aber den Aussenraum bewusst nicht fertig geplant, möbliert und bepflanzt. Die Idee war, dass der Aussenraum nach den Bedürfnissen der Bewohnenden allmählich Gestalt gewinnen sollte und sich auch verändern darf.

In regelmässigen Workshops wurden Anliegen und Ideen aufgenommen und Umsetzungsvorschläge gesammelt. Die Geschäftsstelle initiierte 2016 einen grossen Aussenraumworkshop, in wel-

chem das gesamte Areal diskutiert wurde. Das Interesse war gross: rund 100 Personen beteiligten sich am Prozess. Der Aussenraum wurde in Begegnungs-, Spiel-, Ruhe- und Grünzonen eingeteilt.

In den folgenden Jahren sind viele Projekte partizipativ entstanden: Gemeinschaftsgärten, Begegnungsorte und neue Spielplätze. Die Verkehrsführung und Parkierung wurde in drei Etappen angepasst. Nachdem daran besonders viel Kritik laut wurde, organisierte die Genossenschaft Runde Tische und konnte mit den Bewohnenden tragfähigere Konzepte entwickeln. In der Folge wurde die Verkehrsführung und Parkierung angepasst. Auf dem Areal gilt nun ein Einbahnregime. Zudem wurden bei einigen Zufahrten Poller installiert, um unerlaubtes Parkieren zu verhindern. Oberirdische Besucher_innenparkplätze konnten aufgehoben werden, und eine

Arbeitsgruppe entwickelte für die entstandene Parkplatzbrache ein Raumkonzept, das insbesondere mehr Grün bringen und der Gemeinschaft einen wertvollen Raum beschern sollte.

Die Bemühungen zeigten Wirkung: In einer Umfrage zum Aussenraum 2018 konnte eine insgesamt grosse Zufriedenheit festgestellt werden. Insbesondere wurden die positive Entwicklung seit Einzug sowie die Partizipations- und Gestaltungsmöglichkeiten gelobt. Der Wunsch nach einem noch grüneren Aussenraum war aber nach wie vor gross. *mehr als wohnen* organisierte deshalb 2018 einen Workshop zu Biodiversitätsförderung und entwickelte in Zusammenarbeit mit der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) Konzepte für ein grüneres Hunziker Areal.

endete jedoch in einem ziemlichen Chaos. Der Raum war oft in einem schmutzigen, unaufgeräumten Zustand, was auch Frust generierte und auch ein Hindernis für die Nutzung und spontane Begegnungen darstellte. Bald wurde eine Zugangsregelung aller Allmendräume mit einem programmierbaren Schliesssystem eingeführt.

Was anschliessend passierte, ist ein gutes Beispiel für einen gelungenen Aneignungsprozess: 2016 initiierte eine Gruppe eine Neueinrichtung des Treffpunktes. Sie stellte dem Quartier ein neues Einrichtungskonzept vor und luden die Quartiergruppen ein, ihre Anliegen einzubringen. Danach stellte die Gruppe einen Antrag an die Allmendkommission über 60 000 Franken. Fast ein Jahr lang arbeitete die Gruppe an der Planung und Umsetzung. Was funktionierte, wurde übernommen, und teilweise wurden alte Möbel restauriert. Ein Schreinerei- und Schlossereibetrieb produzierte massgefertigte Tische und Regale. Mit geschmackvollen Elementen wurde der Treffpunkt wohnlicher eingerichtet. Die neue Gestaltung zieht seither mehr Leute an, die den Treffpunkt frequentieren.

Ob dieser Raum die erhofften Funktionen längerfristig erfüllen wird, ist noch offen. Der Treffpunkt funktioniert nur, wenn er von den Bewohnenden angenommen und genutzt wird. Die Neueinrichtung hat aber bereits bewirkt, dass dort mehr Aktivitäten stattfinden. Der Raum wird vermehrt von Personen genutzt, die dort beispielsweise mit ihrem Laptop arbeiten oder Zeitung lesen. Auch die regelmässige Reinigung war ein Segen für den Treffpunkt. Es ist wichtig, dass Personen, die etwas für die Gemeinschaft machen wollen, auf eine saubere, funktionierende Infrastruktur zählen können. Organisierte Angebote – wie zum Beispiel das Sonntagscafé – werden weiterhin zu einer intensiven Nutzung beitragen und für Begegnungsmöglichkeiten sorgen.

Aussenraum

Der Aussenraum hat für *mehr als wohnen* eine spezielle Bedeutung. Der gesamte Aussenraum wird als Allmend – also als gestaltbaren Raum der Gemeinschaft – angeschaut. Ausgenommen sind Strassenräume. Im Aussenraum gibt es ein grosses Potential für Aneignungs- und Identifikationsprozesse.

6 DIE SATELLITENWOHNUNGEN



Die Satellitenwohnungen im Hunziker Areal sind eine Form des Typs Clusterwohnung (→ vgl. Kapitel 2.3). Die privaten Wohneinheiten sind wie Satelliten um die gemeinschaftlichen Flächen angeordnet. Dieser Wohnungstyp will privates und gemeinschaftliches Wohnen vereinen. Je nachdem, aus welcher Perspektive man auf diesen Wohnungstyp schaut, entspricht er einer luxuriösen Wohngemeinschaft mit mehr Privatsphäre oder der Einbindung einer Kleinwohnung in eine gemeinschaftliche Wohnform. Analog können auch die Motive umrissen werden, die zur Wahl dieser Wohnform führen: Während die einen eine WG mit einem gehobenen Standard suchen, sehen andere die Chancen, mehr soziale Kontakte in ihrem Wohn- und Lebensalltag zu pflegen und trotzdem ihre eigene Kleinwohnung als private Rückzugsmöglichkeit zu haben. Und für viele macht gerade die Kombination dieser Aspekte diese Wohnform besonders attraktiv. Zudem gibt es auf dem Wohnungsmarkt sonst kaum Wohnungen, die speziell für grosse Wohngemeinschaften geplant werden.

6.1 Für wen ist dieser Wohnungstyp geeignet?

Satellitenwohnungen sind potentiell für eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Wohnformen geeignet. Sie bieten Raum für verschiedene Lebens- und Wohnvorstellungen sowie für verschiedene Beziehungs- und Familienkonstellationen. Sie können eine Variante von Wohngemeinschaften für verschiedene Lebensphasen sein, aber auch neue Ansätze für das Wohnen im Alter oder für betreutes Wohnen bieten. Sie sind eine Antwort auf das Bedürfnis vieler Menschen nach mehr sozialen Kontakten in ihrem Wohnumfeld und können so der Tendenz zur Vereinzelung und Vereinsamung entgegenwirken. Ein wichtiger Unterschied zu vielen anderen WGs ist, dass die Wahl einer Satellitenwohnung in den überwiegenden Fällen ein bewusster Entscheid für eine besondere, gemeinschaftliche Wohnform ist, der nicht aus finanziellen Überlegungen getroffen wird. Im Hunziker Areal werden zudem mehrere Satellitenwohnungen von sozialen Institutionen gemietet (→ vgl. auch Kapitel 4.3).

Ein Grundpfeiler des Konzepts von *mehr als wohnen* war es, Raum für innovative Wohnkonzepte zu schaffen (→ vgl. Kapitel 2.1). Schon früh war deshalb klar, dass es im Hunziker Are-

al auch Grosswohnungen geben sollte, die schliesslich in den beiden Wohnungstypen grosse Wohngemeinschaft und Satellitenwohnung verwirklicht wurden. In ähnlicher Form wurden Grosswohnungen auch schon in anderen Wohnprojekten realisiert, unter anderem von den Genossenschaften Kraftwerk1 und Kalkbreite. *mehr als wohnen* war sich im Vorfeld aber im Klaren, dass die Nachfrage nach diesem Wohnungstyp nicht riesig sein wird. Dennoch ging man davon aus, dass dieser Wohnungstyp dem Bedürfnis eines kleinen Segments entsprechen dürfte.

Motive für das Wohnen in Satellitenwohnungen

Die Motive für den Einzug sind vielfältig. Es gibt aber einige Gründe, die häufig genannt wurden und für die meisten eine mehr oder weniger wichtige Rolle bei ihrem Entscheid spielten. Nicht immer stand die Vorstellung, in einem Grosshaushalt zu wohnen, am Beginn der Suche. In sehr vielen Fällen suchten Einzelpersonen zuerst nach einer herkömmlichen Wohngemeinschaft oder nach einer Kleinwohnung. Häufig entstand das Interesse an dieser Wohnform erst mit mehr Informationen über das Satellitenwohnen.

Die Vorstellung, mit vielen Leuten zusammen eine Gemeinschaft zu bilden, ist ein sehr zentrales Motiv für diejenigen, die ein Zimmer oder eine Wohneinheit in einem Grosshaushalt suchten. Das Interesse an neuen Wohnformen war häufig ein wichtiger Treiber, sei es als neue Form für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte oder als Alternative zum Wohnen in einer Etagenwohnung.

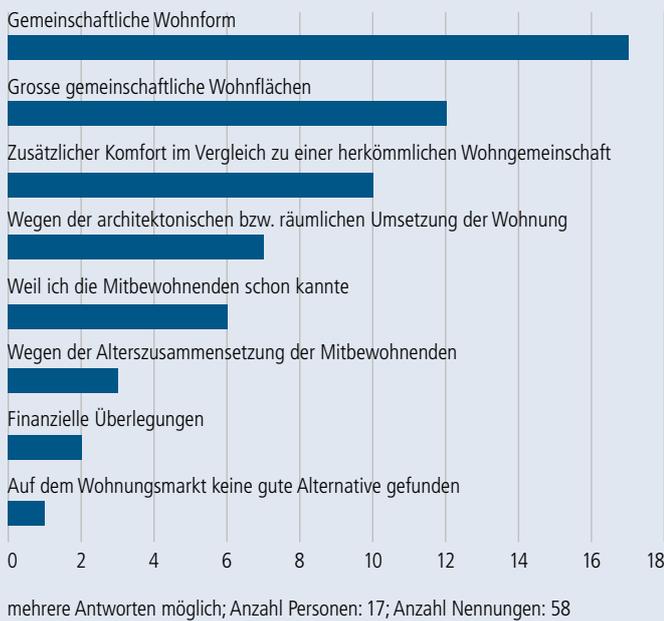
Der Altersdurchschnitt ist deshalb höher als in Zweck-WGs oder Studierenden-WGs, die als günstige Wohnmöglichkeit für einen begrenzten Lebensabschnitt in Betracht gezogen werden. Ein Grossteil der Bewohnenden befindet sich in der Nachausbildungsphase und ist zwischen 30 und 40 Jahre alt. Zwei bis drei Jahre nach Bezug ist die Bandbreite der Konstellationen grösser als zu Beginn. Es gibt zunehmend auch ältere Personen (55plus) und auch Kinder in den Satelliten-WGs.

Nicht nur die Wohnung, sondern auch das Gesamtprojekt, welches *mehr als wohnen* auf dem Hunziker Areal bot, war für viele ein wichtiger Einzugsgrund. Die Mischung von neuer Wohnform und innovativer Quartierplanung zog Leute an, die sich durch die Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten angesprochen fühlten.

In der Bewohnendenbefragung konnten die Gründe für die Wahl einer Satellitenwohnung angegeben werden. Es waren mehrere Antworten möglich. Gemäss diesen Resultaten war die gemeinschaftliche Wohnform für eine klare Mehrheit ausschlaggebend. Daneben waren aber auch Komfortargumente wichtig. Finanzielle Überlegungen spielten hingegen kaum eine Rolle. Auch mangelnde Alternativen auf dem Wohnungsmarkt waren nicht relevant beim Entscheid.

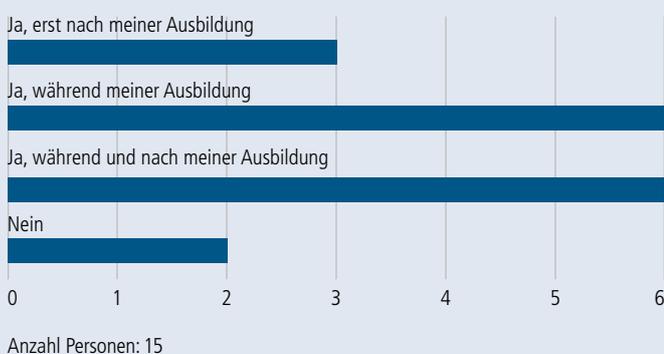
Abbildung 42: Gründe für Satellitenwohnung*

(Anzahl Nennungen)



Die grosse Mehrheit der Bewohnenden der Satellitenwohnungen hatte bereits vor dem Einzug in die aktuelle Wohnung WG-Erfahrung.

Abbildung 43: WG-Erfahrung*



* Diese Resultate stammen aus der ersten Bewohnendenbefragung von Juni 2016.

Die passende Zusammensetzung der Gruppe und ein gutes Gefühl mit den zukünftigen Mitbewohnenden waren letztlich auch immer mitentscheidend. Das trifft sowohl auf diejenigen zu, die sich zusammen für die Wohnung beworben haben, als auch für diejenigen, die später zu einer Gruppe gestossen sind.

Eine eigene Nasszelle ist ein zentrales Merkmal, das diesen Wohnungstyp von anderen gemeinschaftlichen Wohnangeboten unterscheidet. Für manche gab das eigene kleine Badezimmer den Ausschlag, überhaupt eine Wohngemeinschaft (wieder) ins Auge zu fassen. Es sind oft Menschen mit WG-Erfahrung, die keine Lust mehr hatten, das Badezimmer zu teilen. Bei anderen war dies am Anfang zwar kein Kriterium, doch haben sie diesen Komfort mittlerweile schätzen gelernt.

Auch die gute Schallisolation der Wohneinheiten, die für mehr Privatsphäre sorgt als in herkömmlichen WGs, war ein wichtiges Kriterium. Viele Bewohnende schätzen es, in einer WG zu wohnen und trotzdem eine grosse Privatsphäre zu haben. Es ist für sie gewissermassen Privatwohnung und Gemeinschaft in einem. Ein weiteres Komfortargument ist die Wohnfläche, die zur Verfügung steht und für ein grosszügiges Wohngefühl sorgt. Diese Qualitäten sind das Resultat einer Planung, die sich an den Bedürfnissen grosser Wohngemeinschaften orientierte.

6.2 Vermietungsprozess

Für die Vermietung der Satellitenwohnungen wurde ein Vorgehen gewählt, mit dem bereits die Genossenschaft Kraftwerk1 Erfahrungen gesammelt hat (→ vgl. Abb. 44). Die Wohnungen werden an Gruppen vermietet, die sich zu diesem Zweck als Verein konstituieren müssen. Die Gruppe muss aus mindestens fünf Personen bestehen, damit sie sich für eine Wohnung bewerben kann. In der Bewerbung muss sie ein Konzept mitliefern, das ihre Motivation und ihre Ideen für das Wohnen in einer Satellitenwohnung und im Hunziker Areal beschreibt. Die Gruppe kann sich auch für eine Wohnung bewerben, wenn noch nicht die erforderliche Anzahl Personen für die Mindestbelegung beisammen ist. In diesem Fall muss sie sich bei einer Zusage bemühen, die weiteren Bewohnenden möglichst schnell zu finden. Eine längerfristige Minderbelegung wird von *mehr als wohnen* nicht akzeptiert.



unterstützen. Nicht alle Gruppen haben aber zu Beginn davon gewusst und sich deshalb anderweitig informiert, um zu erfahren, worauf sie bei der Vereinsgründung achten sollten. Mehrfach wurde die Unterstützung durch *mehr als wohnen* von den Befragten als mangelhaft kritisiert. Bei vielen Fragen sei zu wenig Know-how vorhanden gewesen. Zum Beispiel wie Haftungsfragen im Verein gelöst werden, oder was das Vorgehen bei der Aufteilung des Mietzinses und von Anteilscheiden anbelangt. Der Aufbau dieses Wissens in der Geschäftsstelle ist aber auch ein Prozess, der in den Monaten rund um den Bezug des Areals parallel zu anderen Aufgaben lief. Know-how

und verschiedene Musterunterlagen waren zwar vorhanden, der Informationsfluss war aber nicht zu allen Gruppen ausreichend. Es gibt Parallelen zur Gewerbevermietung, bei der ebenfalls durch den hohen Arbeitsanfall nicht alles reibungslos lief (→ vgl. Kapitel 7).

Vermietungspraxis von *mehr als wohnen*

Kritik gab es verschiedentlich an der Vermietungspraxis von *mehr als wohnen*. Sehr lange seien die Wohnungen nicht vergeben worden, da die Gruppen meistens nur aus drei bis vier Personen bestanden hätten. Eine Zusage wurde in dieser Phase erst ab sechs bis sieben Leuten gemacht. Diese Vorgabe wurde als grosse Hürde wahrgenommen und verursachte Unsicherheit bei den Interessierten, was einige – insbesondere viele ältere Menschen – dazu bewog, wieder abzuspringen.

Erst als die damalige Geschäftsleitung realisierte, dass sie die Satellitenwohnungen mit dieser strengen Vorgabe nicht füllen konnte, wurden die Richtlinien aufgeweicht. Es wurde ein grösseres Risiko in Kauf genommen und auch kleinen Gruppen wurde ein Mietvertrag angeboten. Das ermöglichte diesen

FALLBEISPIEL MEHRGENERATIONEN-GRUPPE

mehr als wohnen hat sich in der ersten Phase der Vermietung noch strikt an die Vermietungsrichtlinien gehalten. Der Grund dafür lag wohl weniger darin, dass dazu keine Bereitschaft bestanden hätte, sondern in einer gewissen Überlastung und Überforderung im intensiven Erstvermietungsprozess. Wie wichtig der Dialog, das Finden von Lösungen und das Eingehen auf die Anliegen bei der Vermietung dieses Wohnungstyps ist, zeigt das Beispiel einer Mehrgenerationen-Gruppe.

Die Gruppe bestand aus zwei Personen unter 30 (zwei Studierenden), drei Personen Mitte 40, einer Person von etwas über 50 und einer Person Mitte 60. Ein Teil der Gruppe hatte sich bereits mehr als ein Jahr vor dem Einzugstermin formiert und sich in monatlichen Treffen um die Bildung einer stabilen Gemeinschaft und weitere Interessierte bemüht. Die Gruppe erhielt vor Weihnachten eine Zusage für den Januar 2015 und stand kurz davor, den Vertrag für eine Satellitenwohnung zu unterschreiben, als sich die zwei Studierenden wegen der Kosten von über 1000 Franken für eine Wohneinheit kurzfristig zurückgezogen hatten.

Das Anteilskapital hätten die übrigen Mitglieder der Gruppe übernehmen können. Ihnen war aber das Risiko zu hoch, die Miete für die beiden freien Plätze für längere Zeit bezahlen zu müssen. Im Bewusstsein, wie schwierig es ist, passende Personen für ein längerfristiges Zusammenleben zu finden, wollten sie sich nicht zu einer schnellen Zusage an Interessierte gedrängt fühlen. Erst nach der Absage der Gruppe sei die Genossenschaft mit dem Angebot eines zeitlich begrenzten reduzierten Mietbetrags an die Gruppe gelangt. Zu diesem Zeitpunkt hatte sich die Gruppe aber schon aufgelöst.

Empfehlungen für die Vermietung von Satellitenwohnungen

Welche Rückschlüsse können aus dem Vermietungsprozess der Satellitenwohnungen gezogen werden?

✘ Es braucht auf Seiten der Vermieterin eine Person, die die besonderen Anforderungen der Vermietung dieses Wohnungstyps kennt.

✘ Auch mit einem Patensystem, bei dem bestehende Vereine bzw. Bewohnende von Satellitenwohnungen mit ihrer Erfahrung weiterhelfen, kann das Know-how bereitgestellt und können Gruppen begleitet werden.

✘ Setzt die Vermietung bereits in der Planungs- oder Bauphase ein, muss den Interessent_innen ermöglicht werden, sich ein Bild verschaffen zu können: durch Visualisierungen und Besichtigungen vergleichbarer Wohnungen oder des Rohbaus.

✘ Die Vermieterin sollte Gefässe (zum Beispiel regelmäßige Vernetzungstreffen) anbieten, wo sich Interessierte kennenlernen und austauschen können. Oft sind es Einzelpersonen, die sich für diese spezielle Wohnform interessieren.

✘ Die Terminalsicherheit ist für die Gruppenbildung und für die Suche nach weiteren Mitbewohnenden sehr wichtig. Die Kerngruppe braucht eine frühzeitige Zusage und einen Einzugstermin, damit der Umzug geplant werden kann (Kündigung Wohnung, Verkauf Haus etc.).

✘ Gerade ältere Menschen benötigen mehr Zeit für die Entscheidungsfindung und eine kompetente Unterstützung, um alle Anliegen sorgfältig zu klären und aufzugleisen. Das hat viel mit der Lebenssituation, privaten Verpflichtungen, aber auch mit der Aufgabe der bisherigen Wohnung zu tun. Auch die Unsicherheit, was für eine Wohnumgebung und Nachbarschaft bei einem Neubau entsteht, spielt eine Rolle.

✘ Gute Vorlagen, Dokumente und Beratung bei der Vereinsgründung und anderen (bürokratischen) Fragen sind wichtig (wie geht man damit in der Steuererklärung um? Wie kann das Anteilskapital aufgeteilt und verwaltet werden? Wie werden die Mietkosten am besten aufgeteilt? Wie müssen Versicherungsfragen gelöst werden? Etc.).

✘ Der Austausch über digitale Kanäle sollte nicht die einzige Kommunikationsform bleiben. Soziale Medien können für Gruppenfindungsprozesse sehr unterstützend sein, jedoch nicht für alle gleichermassen zugänglich.

✘ Vereine als Mietende bieten zwei wesentliche Vorteile: Der Aufwand für die Wiedervermietung der einzelnen Wohneinheiten ist für die Verwaltung klein und das Risiko von Leerständen wird minimiert, da sich die Wohngemeinschaften ständig erneuern und verändern, aber selten eine ganze Gruppe auszieht.

✘ Der Gruppenprozess ist komplex und zeitintensiv. Das muss den WGs und auch den Verwaltungen klar sein. Es hilft, wenn der Prozess der Vermietung klar kommuniziert wird und Hilfestellungen zur Verfügung gestellt werden.



Gruppen wiederum, leichter Zusagen von Interessierten zu erhalten, die fixe Termine benötigten. In der Wiedervermietung ist *mehr als wohnen* den Gruppen teilweise auch mit dem Mietzins entgegengekommen. Es wurden Instrumente wie ein Staffelmietzins eingesetzt: War eine Gruppe noch nicht vollzählig, wurde ihr für einige Monate eine tiefere Miete gewährt, bis weitere Mitbewohnende gefunden waren.

Eine gewisse Zurückhaltung bei der Zusage an Kerngruppen, die noch auf der Suche nach weiteren Mitbewohnenden waren, ergab sich bei *mehr als wohnen* auch aus finanziellen Überlegungen. Für die Gesamtheit der Satellitenwohnungen wurden beträchtliche Beträge aus den Anteilsscheinen budgetiert und für die Finanzierung benötigt. Deshalb war man bei der Vermietung darauf bedacht, diese Gelder auch möglichst sicher zu erhalten. Durch die Vermietung grosser Flächen an Züriwerk und an weitere Institutionen konnte die Situation dann entschärft werden, was die Spielräume bei den Vermietungsverhandlungen mit natürlichen Personen vergrösserte.

6.3 Zusammenleben

Obwohl es auch viele Gemeinsamkeiten zwischen den Gruppen gibt, pflegen die einzelnen WGs unterschiedliche Formen des Zusammenlebens und der internen Organisation. Es gibt Wohngemeinschaften, die von Anfang an einen hohen Grad an formaler Organisation und Regulierung anstrebten, während sich in anderen WGs Abläufe erst mit der Zeit einspielten. Ebenso gibt es grosse Unterschiede, welcher Wert dem gemeinschaftlichen Zusammenleben zugemessen wird. Gemeinsame Essen, die mehr oder weniger regelmässig stattfinden, sind in vielen Gruppen der wichtigste Schnittpunkt der unterschiedlichen Tagesabläufe. In einzelnen Wohngemein-

schaften werden diese Essen langfristig eingeplant, während es in anderen eher dem Zufall überlassen wird, ob und wann gemeinsam gekocht und gegessen wird.

Es ist aber nicht nur eine Frage der Organisation, wie intensiv das Zusammenleben ist, sondern auch der Kultur, die sich etabliert. Wenn die Mitglieder der Wohngruppe die Gemeinschaftszonen «bewohnen» und nicht nur für einzelne Funktionen wie Kochen und Essen nutzen, wenn sie den Kontakt zu Mitbewohnenden suchen und als Teil ihres Alltags sehen, wird sich ein reges Gemeinschaftsleben entwickeln. Andernfalls wird es eher zu einem «Nebeneinanderwohnen», bei dem gewisse Infrastrukturen geteilt werden. Die Gemeinschaftsflächen werden insbesondere in diesen Fällen schlecht genutzt und das gemeinschaftliche Zusammenleben bildet sich kaum aus.

Gemeinsamkeiten

Satellitenwohnungen sind sicherlich kein Konzept für breite Bevölkerungsgruppen, aber für manche können sie eine attraktive Alternative zum herkömmlichen Wohnen sein. Die Bewohnenden müssen in einer gemeinschaftlichen Wohnform leben wollen und bereit sein, sich auf Gruppenprozesse einzulassen. Der Wille, sich anpassen zu können und zu wollen, wird als wichtige Voraussetzung gesehen. Es braucht eine gewisse Grundtoleranz, um die Mitbewohnenden und ihre Lebensweise zu akzeptieren.

Da die Fähigkeiten der Akzeptanz und Anpassung des Einzelnen auch Grenzen haben, sind Konflikte aus dem Alltag nicht wegzudenken. Entscheidend ist, wie damit umgegangen wird. In den meisten Fällen gibt es regelmässige Sitzungen, in denen Spannungen angesprochen werden und die zur Konfliktbewältigung beitragen.

Die gemeinsamen Essen tragen wesentlich zur Gemeinschaftsbildung bei. Sie schaffen einen Raum zum Diskutieren, vertieftem Kennenlernen und Zusammensein. Neben Gemeinsamkeiten werden aber auch die Unterschiede als spannend empfunden, wie in den Interviews immer wieder hervorgehoben wurde. Dies ist solange der Fall, wie sie sich nicht zu Konflikten auswachsen, sondern Anregung für eine neue Wohn- und Lebensperspektive bieten.

Entscheidungsfindung

Unterschiede gibt es auch darin, wie stark in den einzelnen Gruppen der organisatorische Austausch und die Entscheidungsfindung formalisiert werden. Das Spektrum ist gross: Es gibt Gruppen, die regelmässige Sitzungen festsetzen, Protokolle verfassen, Ämter festlegen und Ausgaben genau abrechnen. In anderen WGs werden Sitzungen nur bei Bedarf abgehalten. Die Abläufe und Regelungen haben sich mit der Zeit ergeben und werden weniger streng gehandhabt.

Satellitenwohnungen mit Kindern

In mehreren Satellitenwohnungen leben inzwischen Kinder. Die Erfahrungen sind unterschiedlich. Wenn zu Beginn nicht vorgesehen war oder nicht diskutiert wurde, dass auch Kinder in der Wohnung leben könnten, birgt sich hier ein Konfliktpotential. In Einzelfällen liess sich das nur durch den Auszug einer Partei lösen. Es ist aber auch zu Veränderungen in der Haltung einzelner Personen gekommen, die das Zusammenleben mit Kindern ursprünglich ablehnten, ihre Einstellung aber durch die konkrete Erfahrung änderten. Wie gut das Leben mit Kindern in diesen Wohnungen möglich ist, hängt auch stark davon ab, wie sich die Gruppe organisiert, wie die Kinder in den geteilten Alltag einbezogen werden und welchen Raum ein Kind in den Gemeinschaftsflächen einnehmen darf.

Die Wohnungen sind aber für Personen mit Kindern nicht in jedem Fall geeignet. Die einzelnen Wohneinheiten sind für ein Paar plus Kind eher beengt. Die Zusatzzimmer, die *mehr als wohnen* bietet, könnten zwar räumliche Entlastung bringen, für viele wird es aber zu teuer, weil auch das Wohnen in Satellitenwohnungen nicht ganz günstig ist.

Bisher wohnen im Hunziker Areal nur Kleinkinder in diesen Wohnungen. Wie sich die Situation mit grösseren Kindern darstellt, ist offen. Die Wahrscheinlichkeit eines mittelfristigen Auszugs der Familien ist aber relativ hoch, wenn ein zusätzliches Zimmer benötigt wird. Die Kosten einer weiteren Wohneinheit wären wohl in den meisten Fällen zu hoch. Für Alleinerziehende ist die Lage anders, da der Raumbedarf geringer ist.

«VON ANFANG AN WAR ES MEINE IDEE, EINE MEHRGENERATIONEN-WOHNGEMEINSCHAFT ZU GRÜNDEN»

ZWISCHEN GENERATIONEN: MARIA, 58, LEBT SCHON LANGE IN WOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN. SIE ERZÄHLT, WARUM ES GAR NICHT SO EINFACH IST, EINE SATELLITENWOHNUNG ALTERSDURCHMISCHT ZU BEWOHNEN.

«Vier Jahre ist es nun her, dass ich unsere Satelliten-Wohngemeinschaft gegründet habe. Zuvor habe ich ein ganzes Jahr damit verbracht, Mitbewohnende zu finden. Zum Zeitpunkt der Suche nach Wohnpartnern waren weder die Wohnungen zu besichtigen – sie befanden sich ja noch im Bau – noch stand ein definitiver Termin für den Einzug fest. Deswegen sind immer wieder Leute abgesprungen. Von Anfang an war es meine Idee, eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft zu gründen. Am Anfang haben wir das auch hingekriegt: Wir waren vier Leute zwischen 42 und 60 Jahren und vier Leute zwischen 18 und 32 Jahren.

Als wir dann gestartet sind, zeigte sich unsere grösste Problematik: Verliess eine ältere Person die Wohngemeinschaft, erwies sich die Kündigungsfrist von drei Monaten als zu kurz, um das frei gewordene Zimmer wieder mit einem älteren Menschen zu besetzen. Wir fanden zwar Interessenten, aber es war ihnen nicht möglich, innert dieser kurzen Zeit ihr Eigenheim oder eine grosse Wohnung aufzulösen. Wissen Sie, in diesem Alter sind viele Menschen nicht mehr so flexibel. Teilweise steckt ja ein ganzes Leben in der alten Wohnsituation. Ein Wohnungswechsel braucht viel mehr Zeit. Gleichzeitig hatten unsere jungen Mitbewohnenden wegen ihrer klammen Kassen immer Angst davor, dass sie bei einem Leerstand zusätzliche Mietanteile übernehmen müssten – und so hat sich unsere Gruppe bei einem Wechsel oft für junge Menschen entschieden. Diese waren schnell verfügbar.

→ Fortsetzung auf Seite 76

EXKURS

MEHRGENERATIONEN-WG IN SATELLITENWOHNUNG

Eine Zielgruppe für die Satellitenwohnungen waren ältere Menschen ab 50 Jahren. Die Satellitenwohnungen werden nun aber überwiegend von jüngeren Leuten zwischen 30 und 40 bewohnt, wenn sich auch die Zusammensetzung teilweise bereits etwas verändert hat. Eine der wenigen Ausnahmen ist die Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft BrückeNwohnen.

Die Kerngruppe dieser Wohngemeinschaft bildeten zwei Paare: Ein älteres

(Mitte Fünfzig) und ein jüngeres (Mitte Dreissig). Das ältere Paar suchte nach einer neuen Wohnidee für die Nachfamilienphase. Einerseits benötigten sie nach dem Auszug der Kinder weniger Platz, und andererseits wollte der Mann schon länger eine gemeinschaftliche Wohnform ausprobieren. Es zog ihn zurück in die Stadt und das Zusammenwohnen mehrerer Generationen reizte ihn. Und schliesslich haben ihn die Satellitenwohnungen als Wohnungstyp und Wohnform interessiert.

Sie haben sich dann mit einem jüngeren Paar zusammengetan, das sie aus der Nachbarschaft kannten. Auch dieses Paar suchte nach Alternativen für das Wohnen in herkömmlichen Mietwohnungen. Sie wünschten sich mehr soziale Kontakte im näheren Wohnumfeld, als das sonst in den meisten Wohnsituationen der Fall ist.

ENTSCHEID UND BEWERBUNG FÜR DAS HUNZIKER AREAL

Zu viert haben sie sich verschiedene Angebote angeschaut. Das Hunziker Areal und die Satellitenwohnungen sagten ihnen auf Anhieb zu. Sie haben ihre Vorstellung einer Mehrgenerationen-WG bei *mehr als wohnen* präsentiert, einen Verein gegründet und sich auf die Suche nach weiteren Interessent_innen gemacht. Nachdem sie zwei weitere potentielle Mitbewohnende gefunden hatten, bewarben sie sich für die Wohnung.

Nach der Zusage gab es Unsicherheiten, weil sie nicht sicher waren, ob sie bis zum Einzugstermin die erforderlichen

neun Personen für die Mindestbelegung finden würden und ob sie die Wohnung finanzieren könnten, falls sie in den ersten Monaten nur zu sechst sein sollten. Sie haben schliesslich von *mehr als wohnen* ein Angebot für einen befristeten Mietvertrag von sechs Monaten für die geringere Anzahl Personen erhalten. Dieser Spielraum war für die Gruppe nicht nur finanziell, sondern auch als Zeichen eines Entgegenkommens sehr wichtig. Er gab ihnen die Sicherheit, den Schritt zu wagen. Sie sind schliesslich zu sechst eingezogen, und die Gruppe konnte ohne Druck weitere Mitbewohnende suchen. Die Suche war dann aber relativ schnell erfolgreich.

SUCHE NACH MITBEWOHNENDEN

Die Suche nach Mitbewohnenden war nicht immer einfach. Die Idee, in eine Mehrgenerationen-WG zu ziehen, war bei den wenigsten Interessent_innen zu Beginn vorhanden. Der Gemeinschaftsgedanke stand bei ihnen normalerweise im Vordergrund.

Das Ziel der Kerngruppe war es, in der WG gleich viele Personen über und

unter 50 Jahren zu haben. Auch bei dieser Gruppe zeigte sich, dass ältere Menschen meist deutlich mehr Entscheidungsschwierigkeiten haben als jüngere. Das Interesse von Älteren wurde als eine Art «Schnuppern» beschrieben: Sie wollten zuerst sehen, ob diese Wohnform zu ihnen passen könnte. Jüngere hatten hingegen häufig nicht dieselben Vorstellungen und vor allem nicht die-

selbe Perspektiven für das Zusammenleben in dieser Gemeinschaft. Die Wohnvorstellungen in gemeinsamer Arbeit zu entwickeln, war ihnen oft weniger wichtig, auch weil ihr Zeithorizont für den Verbleib in der WG kürzer war. Zudem wirkten auch die relativ hohen Kosten als Hemmnis.

→ Fortsetzung auf Seite 77

6.4 Beurteilung der räumlichen Gestaltung

Das Modell Satellitenwohnung ist in der räumlichen Gestaltung unterschiedlich umgesetzt worden. Die Beurteilung durch die Nutzenden ist deshalb für dessen Weiterentwicklung bedeutsam. Im Hunziker Areal gibt es zwei verschiedene Typologien mit jeweils unterschiedlich vielen Wohneinheiten (→ vgl. Kapitel 2.3).

Gestaltung der Wohneinheiten

Die Grundrisse der Wohneinheiten sind unterschiedlich gestaltet. Es gibt Wohneinheiten mit einem oder mit zwei Zimmern und auch die Anordnung der Zimmer sowie des Badezimmers und der Teeküche sind verschieden. Besonders relevant ist dies für den Fall, dass Wohneinheiten von zwei Personen belegt sind, die kein Paar sind. Eine solche Nutzung war nicht vorgesehen, hat sich aber ergeben, weil sich auch junge Leute für diese Wohnform interessierten, die sich zwei Zimmer aber nicht leisten können. Cluster mit getrennten Zimmern, von denen man jeweils direkt ins Badezimmer gelangt, sind bei Doppelbelegung klar beliebter als Wohneinheiten mit einem gefangenen Raum. Auch die ungenügende Schallisolation zwischen den einzelnen Zimmern ist in diesen Fällen nachteilig. Es fehlt dann die akustische Privatsphäre.

Von Paaren, die sich als Alternative auch eine 2- bis 3-Zimmerwohnung hätten vorstellen können, wird die Fläche der Wohneinheiten eher als knapp beurteilt. Auch weil die Möglichkeiten für einen individuellen Rückzug begrenzt sind.

Badezimmer: das Plus an Komfort

Wie erwähnt, war das private Badezimmer für viele Bewohnende ausschlaggebend für ihren Entscheid, in eine Satellitenwohnung zu ziehen. Wenn es auch vereinzelt Zimmer in Satellitenwohnungen ohne eigene Nasszelle gibt, so ist es doch eines der hervorstechenden Merkmale dieses Wohnungstyps. Wohneinheiten ohne Badezimmer ähneln einem üblichen WG-Zimmer und werden – auch aus Kostengründen – eher von jüngeren Bewohnenden gewählt, die eine Wohngemeinschaft, aber nicht unbedingt eine Satellitenwohnung gesucht haben. Die Gestaltung der Badezimmer bot für die Nutzenden keinen Anlass zur Kritik.

→ Fortsetzung von Seite 74

Unterdessen ist das Verhältnis von Alt und Jung gekippt. Im Moment sind wir sechs Junge und nur noch vier Fünfinger. Will man ältere Menschen bewegen, in die Wohngemeinschaft zu ziehen, müsste die Genossenschaft für Leerstände aufkommen – wir schaffen es innert drei Monaten nicht, ältere Nachmieter zu finden.

Ich habe unser Thema auch in die Hausversammlung eingebracht. Unser ganzes Haus besteht ja aus Satelliten-Wohnungen. In den anderen Wohngemeinschaften ist dies allerdings kein Problem, dort wohnen lauter junge Menschen. Die Studierenden haben mit diesen kurzen Fristen weniger Probleme.

Im ganzen Haus gibt es zwei Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften, unsere und eine zweite einen Stock unter uns. Die Geschäftsstelle von *mehr als wohnen* engagierte sich im Herbst 2017, damit diese zweite Wohngemeinschaft gegründet werden konnte. Die Genossenschaft organisierte Veranstaltungen, ich habe mich beteiligt, informiert und die Interessenten gecoacht. Die neue Wohngemeinschaft konnte mit *mehr als wohnen* aushandeln, dass sie mit weniger Leuten einziehen konnte und die Mietdifferenz von der Baugenossenschaft ausgeglichen wurde, bis alle Zimmer vergeben waren.

In unserer Satellitenwohnung hatten wir im vergangenen Jahr vier Wechsel. Jeder Wechsel bedeutet neue Diskussionen, wie wir uns organisieren wollen; jedes Mal wird die Wohnung umgeräumt. Jeder Wechsel nimmt uns drei Monate lang mental in Anspruch. Die Jungen sind super, sie sind initiativ, gestalten mit, machen mit – aber sie sind nach zwei oder drei Jahren wieder weg, wenn sie ihr Studium beendet haben, eine Familie gründen. Und wir Älteren bleiben und müssen mit diesen Wechseln leben. Es ist auch schon jemand ausgezogen, weil er mit diesen vielen Wechseln nicht umgehen konnte.

→ Fortsetzung auf Seite 78

ZUSAMMENLEBEN MIT MEHREREN GENERATIONEN

Die Kerngruppe teilte die Grundhaltung zum Zusammenleben. Die Wohnung lässt zwar zu, dass man seine Rückzugsräume und sein Privatleben hat. Es wurde aber vorausgesetzt, dass man sich auf das Gemeinschaftsleben einlässt, weil relativ viel Wohnraum geteilt wird. Bei der Gruppenfindung wurde deshalb Gewicht auf ähnliche Wertvorstellungen gelegt. Die Überlegung dahinter ist, dass konkrete Konflikte einfacher gelöst werden können, wenn die Bewohnenden diskussions- und kompromissbereit sind und eine gewisse Affinität zum Leben in einer WG vorhanden ist.

Generationen können sich durch die soziale Prägung oder durch die Lebenssituationen unterscheiden. In dieser WG war eher die Lebenssituation fürs Zusammenleben relevant. Lebensanschaulich und soziologisch bestand nämlich eine

relativ grosse Homogenität unter der Bewohnenden: Alle haben eine gute Bildung, einen ansprechenden Beruf, eine ähnliche politisch-weltanschauliche Haltung und wurden im deutschsprachigen Raum sozialisiert.

In den Diskussionen machte sich aber bemerkbar, dass sie in unterschiedlichen Lebensphasen stehen. Die Vorstellung der näheren Zukunft und die Fragen, die sich in den jeweiligen Lebenssituationen stellen, unterscheiden sich. Beispiele dafür sind die Pensionierung, die anstehende Familiengründung oder die Planung einer längeren Reise. Die Ziele und Rhythmen sind anders und somit stellte sich auch die Frage, wie viel Zeit und Energie jemand in die WG investieren will oder nach welchen Kriterien Mitbewohnende ausgewählt werden sollen.

ENTWICKLUNG DER WG

Bald nach dem Einzug bestand die WG aus fünf Frauen und fünf Männern, wovon sechs über 50 und vier unter 50 Jahre alt waren. Es gab vier Paare und zwei Einzelpersonen. Die Altersspanne betrug bei den Jüngeren 27 bis 37 Jahre und bei den älteren 50 bis knapp über 60 Jahre. Alle waren zu dieser Zeit noch arbeitstätig.

Diese Konstellation hat allerdings nicht sehr lange gehalten. Eines der älteren Paare ist bald wieder ausgezogen, weil die Vorstellungen über das Zusammenleben nicht gut mit denjenigen der anderen Bewohnenden zusammengepasst haben. Und auch das ältere der beiden Initianten_innen-Paare ist nach rund zwei Jahren innerhalb des Hunziker Areals in ein Wohnatelier umgezogen.

Das Leben in der WG haben sie als sehr spannend und anregend, aber auch langwierig und anstrengend empfunden. Die Aussicht, dass eine gewisse unberechenbare Unruhe bleiben wird und dass es nie eine absolut stabile Situation im Zusammenleben geben wird, führte wesentlich zum Auszugsentscheid. Gerade auch als Paar haben sie diesen langen Prozess als belastend empfunden, da er zur Beziehung und zur Arbeit hinzugekommen war. Die Kombination von Paarbeziehung und Wohngemeinschaft bietet für beide Seiten – Paare und Einzelpersonen in der Wohnung – eine Herausforderung.

Das jüngere Paar blieb noch etwas länger wohnen, ist aber später ebenfalls in eine kleinere Wohnung gezogen. Sie

waren mit der Entwicklung zufrieden, auch wenn vieles anders als gedacht gekommen ist. Den ganzen Prozess hatten sie aber weniger aufwändig und chaotisch erwartet. Es ist aus ihrer Sicht wesentlich anspruchsvoller, in einer Mehrgenerationen-WG zu leben und sich als Gruppe zu finden als mit Gleichaltrigen, da es schwieriger ist, gemeinsame Erwartungen und Vorstellungen zu entwickeln. Zugleich haben sie das Zusammenleben aber auch als sehr bereichernd empfunden. Diese Erfahrungen bestätigen, dass die in grossen Wohngemeinschaften spielende Gruppendynamik häufig unterschätzt wird.

EIN MODELL FÜR ÄLTERE MENSCHEN?

Es gibt zunehmend ältere Menschen, die gezielt das Zusammenleben mit mehreren Generationen in gemeinschaftlichen Wohnformen suchen. Die WG BrückeNwohnen kann deshalb

ebenso als ein Beispiel für innovatives Wohnen im Alter gelten wie Wohnprojekte, die ausschliesslich für ältere Personen gedacht sind.

Teeküche

Häufig sind die Wohneinheiten in Satellitenwohnungen auch mit einer Teeküche mit kleinem Kühlschrank ausgestattet. Ursprünglich war auch eine Herdplatte geplant, aber das wurde aufgrund von Brandschutzbestimmungen nicht bewilligt. Die Teeküche war für die Wahl dieser Wohnform von weit geringerer Bedeutung als das Badezimmer, wie sich aus den Äusserungen einiger Bewohnenden schliessen lässt. Ob es sie braucht, wird sehr unterschiedlich beurteilt. Es gibt Bewohnende, die nutzen sie gar nicht, andere schätzen sie sehr und nehmen dort beispielsweise ihr Frühstück ein. Häufig wird sie auch als Stauraum benutzt.

Gemeinschaftsküche: Anordnung und Ausbaustandard

Die Küche und der Essbereich sind das Herz der Wohngemeinschaften in den Satellitenwohnungen. Das Zusammenleben spielt sich überwiegend dort ab. Es ist der Ort, wo sich die Mitbewohnenden am häufigsten aufhalten, wenn sie nicht in ihren Wohneinheiten sind. Dieser Befund wird von allen geteilt, wenn es auch grosse Unterschiede in der Intensität des Zusammenlebens und in der Nutzung der Küche gibt.

Die Küche muss sehr vielen Anforderungen genügen. Entsprechend sind Grösse und Platzierung der Küche sowie die Anzahl, Qualität und Anordnung der Geräte wichtige Faktoren. Die zwei Typen der Satellitenwohnungen unterscheiden sich gerade auch durch die Küche. Die Küchen in den Wohnungen am Dialogweg 6 mit Kochinsel und offenem Raum eignen sich gut für Gemeinschaften. Auch die Geräte sind besser auf diese Nutzung ausgelegt. Der Küchentyp in den Wohnungen am Dialogweg 2 ist hingegen eher klein und schmal geschnitten und daher für grössere Gruppen weniger geeignet.

Es gibt etliche Kritikpunkte an der Küchengestaltung, die wertvolle Hinweise für eine bessere Küchenplanung bieten. Im Wesentlichen wird bemängelt, dass die Küche nicht ausreichend auf die intensive Beanspruchung in einem Grosshaushalt ausgerichtet ist. Die gleichzeitige Arbeit mehrerer Personen in der Küche liesse sich durch eine geschicktere Anordnung der Küchenelemente erleichtern. Beispielsweise kommen sich Bewohnende in der Gemeinschaftsküche häufig in die Quere, wenn der Abfallbehälter unter der Spüle ist. Werden diese und andere Elemente anders und nicht wie üblich angeordnet, sind die Bewegungsabläufe für mehrere

→ Fortsetzung von Seite 76

Als ich vor vier Jahren unsere Wohngemeinschaft gegründet habe, dachte ich, ich hätte genügend Flexibilität, mich immer wieder neu auf die Jungen einstellen zu können. Ich merkte aber, dass ich in eine Etappe meines Lebens komme, wo ich einfach am Abend nach Hause kommen möchte, ohne Grundsatzdiskussionen führen zu müssen. Ich habe begonnen, langsam Abschied von dieser Wohnform zu nehmen. Es war eine gute Zeit, ich habe viel gelernt.

Ich wünsche mir mehr Kontinuität in der Wohnsituation, deswegen plane ich einen weiteren Schritt zu machen: eine neue Wohngemeinschaft, die zwar auch alters-durchmischt ist – bei der aber eine Kerngruppe von älteren Mitbewohnenden den Lead übernimmt.»



Nutzende besser getrennt. Zwei Spülen und zwei Herde sowie ein zusätzlicher Kühlschrank wären in Wohnungen, in denen häufig gekocht wird und in denen teilweise zwölf und mehr Personen leben, ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung. Es gibt aber auch Gruppen, die den gemeinsamen Kühlschrank wenig nutzen, weil die Bewohnenden überwiegend nur für sich selber einkaufen.

Das Esszimmer bzw. die dafür vorgesehene Fläche muss in erster Linie genügend Platz bieten, damit sich die Bewohnenden um einen Tisch versammeln können. Es ist wichtig, dass der Koch- und Essbereich grosszügig ausgelegt ist, wie gross die Gemeinschaftsfläche in den Satellitenwohnungen auch immer bemessen ist. Gemeinschaft findet in grossen WGs fast immer im Zusammenhang mit Kochen und Essen statt.

Gestaltung der Wohnungsfläche

Bei der architektonischen Gestaltung von Satellitenwohnungen stellt sich auch die Frage, wie die Flächen zwischen Privat- und Gemeinschaftsbereich aufgeteilt werden. Diesbezüglich gibt es bei den Nutzenden unterschiedliche Haltungen, wobei ein hoher Anteil an Gemeinschaftsfläche von Menschen, die sehr grossen Wert auf das gemeinschaftliche Zusammenleben legen, meist als sehr wichtig erachtet wird. Es wird argumentiert, dass ein hoher Anteil Gemeinschaftsfläche für diese Wohnform essenziell sei, da sonst dem Rückzug ins Private Vorschub geleistet werde. Andere Bewohnende von Satellitenwohnungen messen diesem Aspekt weniger Bedeutung bei und würden teilweise einen höheren Anteil an Privatflächen bevorzugen.

Die Grundrissgestaltung beeinflusst auch die Kontaktchancen und das Zusammenleben in der Wohnung. Die Anordnung der Wohneinheiten und der Wohnungseingänge wirkt sich beispielsweise auf die Häufigkeit der Begegnungen zwischen den Bewohnenden aus. Gelangt man durch den Wohnungs-

eingang mitten in den Gemeinschaftsbereich, wird vermieden, dass jemand direkt in seine Privaträume gelangen kann, ohne dass es zu Interaktionen mit den Mitbewohnenden kommt.

Die Gemeinschaftsbereiche in den Satellitenwohnungen sind offen gestaltet. Es gibt keine abschliessbaren Räume, sondern nur Nischen. Häufig wurde der Wunsch geäussert, dass es weitere Rückzugsorte ausserhalb der privaten Räume geben sollte, was durch geschlossene Räume erreicht werden kann.

Flächenbedarf und Flächenverbrauch

Die Satellitenwohnungen bieten grosszügige Platzverhältnisse. Dennoch werden Wünsche geäussert, die zusätzliche Flächen oder eine andere Verteilung der Flächen nötig machen würden. Einerseits wurde wiederholt ein Bedarf nach mehr Stauraum erwähnt, der in den Wohneinheiten und in den Wohnungen zu knapp sei. Andererseits wurde gelegentlich die Idee geäussert, dass ein zusätzliches Jokerzimmer innerhalb der Satellitenwohnung die Nutzungsflexibilität dieses Wohnungstyps erhöhen würde, zum Beispiel im Zusammenleben mit Kindern.

Aus Sicht der Geschäftsstelle ist der Flächenverbrauch pro Kopf in den Satellitenwohnungen vergleichsweise hoch. Er ist höher als in den konventionellen Wohnungen auf dem Areal (→ vgl. Kapitel 2.5).

Der individuelle Flächenverbrauch muss allerdings auch in Bezug zu den möglichen Alternativen gestellt werden: Es gibt Bewohnende der Satellitenwohnungen, die einen Einperson- oder Zweipersonenhaushalt einer traditionellen WG vorgezogen hätten. Der Flächenverbrauch wäre deshalb wesentlich höher ausgefallen als es nun der Fall ist. Ein Blick auf die Fläche pro Kopf in den 1- und 2-Zimmerwohnungen auf dem Hunziker Areal relativiert den Flächenverbrauch (→ vgl. Tabelle 2).

Empfehlungen zur räumlichen Gestaltung

Es ist nicht möglich, einen idealen Grundrisstyp zu definieren, da die Anforderungen an die Räumlichkeiten vor allem davon abhängen, wie die Gemeinschaft das Zusammenleben gestaltet. Es lassen sich aber dennoch einige Punkte zusammenstellen, die sehr häufig genannt werden und für viele Nutzende wichtig sind.

✘ Zentral für das Gemeinschaftsleben sind der Küchen- und Essbereich. Diese müssen sehr sorgfältig und grosszügig gestaltet werden. Weitere gemeinschaftliche Flächen sind weniger wichtig und werden seltener genutzt.

✘ Die weiteren Gemeinschaftsflächen – neben dem Küchen- und Essbereich – sind als Nischen in einem offenen Grundriss gestaltet. Diese Nischen werden aber nicht in allen WGs intensiv genutzt (häufig vor allem als Stau- und Abstellflächen). Hier besteht ein Potential für neue Lösungen, zum Beispiel durch zusätzliche abschliessbare Zimmer für die gemeinsame Nutzung.

✘ Es stellt sich immer wieder die Frage, ob der Anteil der Gemeinschaftsflächen reduziert werden kann. Es gibt darauf keine abschliessende Antwort, weil die Nutzung von Gemeinschafts- und Privaträumen stark von der Gruppendynamik abhängt. Es braucht aber erfahrungsgemäss eine gewisse Grosszügigkeit in der Gestaltung der Gemeinschaftsflächen.

✘ Die Küche muss qualitativ und gestalterisch für eine intensive und auch parallele Nutzung durch mehrere Personen ausgerichtet sein.

✘ Für Gemeinschaftsflächen, die meist offen gestaltet sind, müssen akustische Massnahmen getroffen werden, damit kein zu hoher Lärmpegel entsteht. Baulich ist beispielsweise von sehr harten Materialien abzuraten.

✘ Auch durch die Möglichkeit, einen Wohnbereich vom Küchen- und Essbereich akustisch abzuschirmen, würden sich mehr Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

✘ Die einzelnen Wohneinheiten müssen eine gute Schallisolation aufweisen, damit die privaten Wohnräume Rückzugsmöglichkeiten bieten. Durch Vorräume und zwei Türen zwischen Gemeinschaftsräumen und Schlafzimmern wird eine genügend hohe Schalldämmung erreicht.

✘ Die einzelnen Wohneinheiten sind auf Einzelpersonen und Paare ausgerichtet. Soll die Nutzungsflexibilität erhöht und die Nutzungsmöglichkeit durch zwei Einzelpersonen verbessert werden, muss bei Einheiten mit zwei Zimmern darauf geachtet werden, dass beide Zimmer vom Vorraum aus direkt erschlossen werden und eine gute Lärmisolation innerhalb der Wohneinheit besteht.

✘ Die privaten Badezimmer in den einzelnen Wohneinheiten sind für die Mehrzahl der Nutzenden sehr wichtig und ein wesentliches Argument für diese Wohnform.

✘ Da eine Teeküche für eine Mehrheit der Nutzenden wichtig ist, ist deren Einplanung zu empfehlen.

✘ Um sich abzusichern, können die Satellitenwohnungen so konzipiert werden, dass eine Umwandlung in konventionelle Wohnungen möglich ist, falls die Wohnungen nicht vermietet werden können.



Lärmdämmung

Akustische Immissionen sind ein weiteres, sehr wichtiges Kriterium für die Beurteilung der Wohnung. Das betrifft einerseits den Rückzug in die eigene Wohneinheit und das Bedürfnis nach Ruhe und ist andererseits beim Zusammensein in den Gemeinschaftsbereichen ein wichtiges Thema.

Die Wohneinheiten sind akustisch gut abgeschirmt, da es wegen der Teeküche immer zwei Türen zwischen den Gemeinschafts- und den Schlafräumen gibt. Die Akustik im Gemeinschaftsbereich wird hingegen schlecht beurteilt. Der Schall überträgt sich durch die ganze Wohnung. Das ist in einem Grosshaushalt sehr problematisch. In Satellitenwohnungen muss mit der häufigen Anwesenheit von vielen Personen gerechnet werden und entsprechend muss eine gute Akustik und Schalldämmung hohe Priorität haben.

6.5 Welches Potential hat dieser Wohnungstyp?

Das Modell des Cluster- oder Satellitenwohnens hat sicherlich weiteres Potential. Es gibt einen grossen Spielraum für die räumliche Gestaltung. Es ist aber weiterhin sehr wichtig, dass sich Bauträger_innen sehr genau überlegen, ob an einem vorgesehen Standort die Rahmenbedingungen stimmen, um eine ausreichende Nachfrage zu finden. Es sind momentan überwiegend Personen mit einem Interesse an alternativen Wohn- und Lebensentwürfen, die sich mit diesem Wohnungstyp auseinandersetzen. Bisher hat dieser Wohnungstyp noch keine weite Verbreitung gefunden. Ob sich das dereinst im Zuge der Verdichtung und Verteuerung des Wohnens in den Zentren und als Alternative für die verbreiteten Einpersonenhaushalte – insbesondere auch älterer Menschen – ändert, ist offen.

Der Vermietungserfolg ist natürlich auch eine Preisfrage: das Wohnen in einer Satellitenwohnung ist gemeinhin teurer als in einer herkömmlichen WG und tendenziell auch teurer als in einer 1-Zimmerwohnung. Bei der Kostenmiete sind sie aber erschwinglich. Es muss mit etwa 1000 Franken Miete, 500 Franken für die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft und einem durchschnittlichen Anteilkapital von etwa 10 000 Franken pro Kopf gerechnet werden.

Die Vermietung der Wohnungen an Vereine (anstelle von Einzelmietverträge für jede Einheit) hat sich im Hunziker Areal und auch in anderen Genossenschaften bewährt. Der Verwaltungsaufwand bei internen Zimmerwechseln oder bei Aus- und Neuzuzügen ist verhältnismässig gering, da die Auswahl von neuen Mitbewohner_innen Sache der Vereine ist.

Offen ist auch, ob sich dieses Modell für private und institutionelle Bauträger_innen eignet. Zum einen muss – genau wie bei den Genossenschaften – das Projekt die richtigen Voraussetzungen mitbringen. Zum anderen müssen Bauträger_in und Bewirtschaftung dazu bereit sein, den besonderen Anforderungen bei der Vermarktung und Vermietung Rechnung zu tragen und diese nicht nur als Mehraufwand wahrzunehmen. Die Bewohnenden von Satellitenwohnungen können zur Belegung einer Neubausiedlung beitragen, da Gemeinschaft und soziale Kontakte für diese Personen meist wichtig sind und es sehr oft engagierte und initiative Personen sind. Das setzt ein langfristiges Interesse an einer auch sozial gut funktionierenden Liegenschaft voraus.

7 GEWERBE UND ERDGESCHOSSNUTZUNG



Die Nutzung der Erdgeschosse durch das Gewerbe nimmt einen gewichtigen Anteil ein und soll auch einen Beitrag zu einem lebendigen Quartier leisten. Die Vermarktung und Vermietung der Gewerbeflächen im Hunziker Areal hat exemplarischen Charakter für ein so grosses Neubauquartier und für ein konzeptuelles Vorgehen, das in erster Linie nicht von kommerziellen Überlegungen geleitet ist.

7.1 Konzept, Vermietung und Ausbau

Konzept Gewerberäume

Die rund 6000 Quadratmeter Gewerbefläche entsprechen rund einem Achtel der vermietbaren Hauptnutzfläche. Dazu gehören kommerzielle Flächen, aber auch Räumlichkeiten für Kindergarten, Kita und Heilpädagogische Schule, die an die Stadt Zürich vermietet werden. *mehr als wohnen* beabsichtigte, bei der Zusammensetzung des Gewerbes auf ein vielseitiges Angebot mit hoher Nahversorgungsqualität zu achten. Erwünscht waren insbesondere ein Restaurant, ein Geschäft für die Grundversorgung (Quartierladen), ein Coiffeur, eine Schneiderei, eine Arztpraxis, eine Spitexniederlassung und ein Kulturlokal mit Restaurant. Die Genossenschaft erhoffte sich auch, dass «ein guter Mix an Läden [...] das Quartierleben fördern und den sozialen Austausch unter den vielen Bewohnern erhöhen [kann]» (BWO Report 2, S. 52). Die erwünschte Gewerbestruktur wurde zu einem grossen Teil erreicht. Ein Quartierladen konnte sich bisher nicht längerfristig etablieren. Das Gewerbe trägt womöglich nicht ganz im erhofften Umfang zur Belebung des Quartiers bei, der Nutzungsmix sorgt aber doch dafür, dass das Hunziker Areal nicht den Charakter eines reinen Wohnquartiers aufweist.

Rahmenbedingungen der Gewerbevermietung

Die Gewerbevermietung war komplex und intensiv, da hier Vorstellungen der Genossenschaften, Ansprüche der Gewerbetreibenden, die Marktsituation, rechtliche Auflagen und finanzielle Überlegungen zusammengeführt werden mussten. Deshalb spielten strategische Überlegungen eine wichtige Rolle. Welche Angebote wollte die Genossenschaft im Quartier haben? Welchen finanziellen Spielraum gab es? Es ging beispielsweise um den Ausbaustandard, in dem die Räume vermietet werden sollten, und um das finanzielle Engagement, das sich die Genossenschaft dafür leisten konnte.

mehr als wohnen ging davon aus, die Hälfte der kommerziellen Gewerbeflächen relativ schnell vermietet zu können. Auch bei längeren Leerständen eines Teils der Gewerbeflächen wäre das Projekt finanziell nicht gefährdet gewesen. Es gab deshalb Überlegungen, Flächen für Zwischennutzungen – zum Beispiel für Pop-up-Stores oder Künstlergruppen – freizugeben.

mehr als wohnen hat einen grossen Aufwand für die Gewerbevermietung betrieben – gerade auch im Vergleich zu anderen Vermietenden, so die Einschätzung von Andreas Hofer. Dazu gehörte auch die intensive Öffentlichkeitsarbeit, die das Konzept des Hunziker Areals bekannt machte. Man ging davon aus, nur durch diese zusätzlichen Anstrengungen an diesem schwierigen Standort einen guten Vermietungserfolg erzielen zu können. Die Gewerbevermietung wurde allerdings nicht separat abgerechnet, sondern war Teil des Jahresbudgets für Verwaltung und Erstvermietung.

Der Ressourceneinsatz für die Gewerbevermietung konnte nicht immer schnell an den kurzfristigen aktuellen Bedarf angepasst werden. Es war schwierig, diesen im Voraus genau festzulegen. Ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen gross und möchten alle Mietinteressierten möglichst viele Leistungen beziehen, entstehen Engpässe beim Personal und bei den Finanzen. Ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen hingegen gering, droht bei einer aufgeblähten Vermietungsorganisation eine teure Fehlinvestition. Die Herausforderung bestand darin, Strukturen zu schaffen, die in diesem Spannungsfeld die Balance halten konnten.

Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsgestaltung orientiert sich auch bei den Gewerberäumen an der Kostenmiete. Allerdings gab es bei der Erstvermietung keine klaren Grundlagen, die eine genaue Berechnung der Mieten erlaubten. Dazu kamen auch Unsicherheiten bei lang laufenden Mietverträgen, zum Beispiel Änderungen bei den Zinsen. *mehr als wohnen* versuchte eine möglichst grosse Gleichbehandlung aller Mietenden zu erreichen, wobei es natürlich situationsabhängige Anpassungen der Mietkosten gab. Dazu gehörten unter anderem die Lage innerhalb des Areals, die Höhe der Räume, der Umfang des Grundausbau und zusätzliche Ausbauwünsche, an denen sich die Genossenschaft beteiligte.



mehr als wohnen gestand sich aber auch einen gewissen Spielraum bei der Mietzinsgestaltung zu. So konnten spezielle Quartiernutzflächen, also Gewerbe, die als nötig und wichtig erachtet wurden, unter den Kosten vermietet werden, wenn die Kostenkalkulation der Mietinteressent_innen dies nahelegte. In diesen Fällen kamen auch Staffelmieten, die sich nach dem wirtschaftlichen Erfolg richten, zum Einsatz. Von diesen Möglichkeiten musste die Genossenschaft schliesslich weniger als erwartet Gebrauch machen. Die Gewerbetmietenden decken ihre Kosten.

Bauliche Anforderungen und Standards

Die Mietflächen wurden aufgrund ihrer Potentiale eingeteilt. Früh wurden mögliche Standorte für Gastronomie, Kinderbetreuung, Funktionen der Quartiersversorgung und Funktionen der Genossenschaft festgelegt. Bei der Generalunternehmerin wurde – basierend auf dieser Planung – ein erweiterter Grundausbau bestellt.

Der erweiterte Grundausbau beinhaltete die Unterteilung in kleinere Einheiten, für die meisten Räume einen Unterlagsboden mit Bodenheizung und – wenn möglich – einen fertig behandelten Boden. Bei Räumen für Genossenschaftsfunktionen und bei kleineren Ateliereinheiten wurde ein Vollausbau beschlossen.

Es gab über den erweiterten Grundausbau hinaus fünf definierte Ausbaustufen von völlig roh bis fast komplett ausgebaut. Wenn *mehr als wohnen* in den angebotenen Räumen viele Ausbauten und Vorbereitungen vornahm, verteuerten sich die Grundmieten.

Die Planung der Lüftung war besonders anspruchsvoll. Es mussten fast bei allen Gewerben spezifische Lösungen gesucht werden. Die Bauten im Areal wurden nach dem Minergie-P-Eco Standard geplant, aber nicht zertifiziert. Nach diesem Standard müssten alle Räume mechanisch gelüftet sein. Dies wäre bei kleineren Räumen ein erheblicher Kostenpunkt. Deshalb hat sich die Genossenschaft entschieden, nur noch in Ausnahmefällen Lüftungen einzubauen. In ungelüfteten Gewerberäumen wurden nachträglich Kippflügel für das nächtliche Querlüften eingefügt. Durch den Verzicht auf Lüftungsanlagen konnten den Mietenden gesamthaft etwa zwei Millionen Franken erspart werden.

Einige Gewerbe müssen spezielle Anforderungen erfüllen, die von der Nutzungsart, der Anzahl der Angestellten und dem Aufenthalt von Kund_innen in den Räumen abhängen. *mehr als wohnen* hat in fast allen Häusern zwei WCs eingebaut, die für das Gewerbe zur Verfügung stehen. Das hat viele kleinere Betriebe von der Pflicht entlastet, Personal-WCs einzubauen. Ab einer bestimmten Anzahl von Angestellten und bei speziellen Nutzungen wie beispielsweise der Gastronomie, entsteht die Pflicht, zusätzliche Gäste-WCs oder Personalgarderoben zu bauen. Es gelang *mehr als wohnen*, mit den Behörden vereinzelt Doppelnutzungen bei der Personalinfrastruktur auszuhandeln (zum Beispiel zwischen Hombis Salon und den Bagelboys).

Die gesetzlichen Auflagen waren teilweise schwer zu erfüllen und wurden – vor allem bei der Gastronomie – zu wenig in die Planung einbezogen. Das betrifft auch die Parkplätze und die Erschliessung (zum Beispiel für die Anlieferung).

Vermietung

Es waren verschiedene Personen und Gremien in den Vermietungsprozess involviert (→ vgl. Abbildung 45). Geschäftsleitung und Vorstand haben sich strategisch mit der Vermietung befasst. Der Projektleiter Bau hat den erweiterten Grundausbau mit dem Generalunternehmen koordiniert. Die Baukommission hat sich um die Schnittstellen zur Gewerbevermietung gekümmert, und es wurden verschiedene Spezialist_innen für Marketing, Gastronomie, Hotellerie und Akustik beratend beigezogen. Zwei Mandate wurden ebenfalls schwerpunktmässig für die Gewerbevermietung vergeben: Eines für die Mietverhandlungen und eines für die Beratung und Projektierung von Ausbauten.

Von den neu gegründeten Unternehmen wurden ein Businessplan und eine Finanzierungsplanung verlangt, die mit den notwendigen finanziellen Sicherheiten belegt werden mussten. Dieses Vorgehen wurde von den Mietinteressent_innen akzeptiert und häufig sogar als hilfreich für die eigene Planung empfunden. Bei bestehenden Unternehmen reichten eine kurze Darstellung der bisherigen Geschäftstätigkeit und eine Geschäftsbilanz.

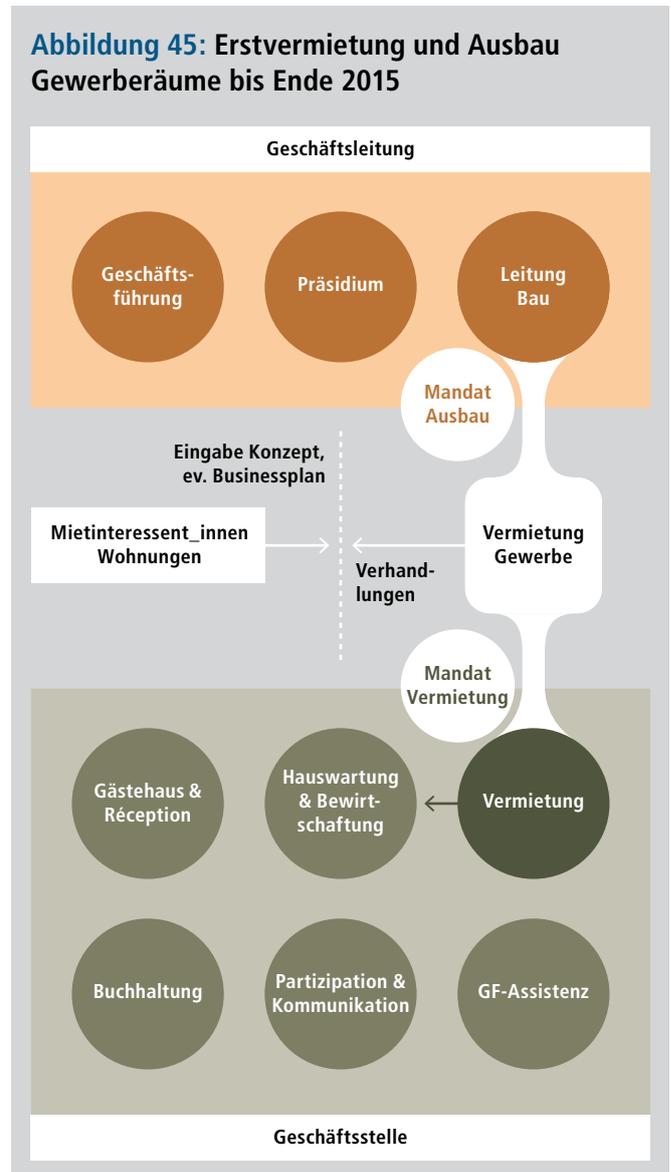
Die Geschäftsleitung war bei der Gewerbevermietung stark involviert. Dabei ging es insbesondere um Fragen des Ausbaustandards und um das finanzielle Engagement, das sich die Genossenschaft dafür leisten konnte und wollte. Die Möglichkeiten eigener Investitionen, von Vorleistungen und einer Amortisation durch die Mietenden mussten gegeneinander abgewogen werden.

In Absprache mit den Mieterinnen und Mietern von Gewerbeflächen wurde das Vorgehen beim Ausbau festgelegt. Einige Mietparteien führten ihren Ausbau selber aus, andere bestellten Leistungen bei *mehr als wohnen*, die von den mandatierten Architekt_innen ausgeführt oder koordiniert wurden. Diese Funktion erwies sich als sehr hilfreich. Viele Gewerbetreibende hatten keine Erfahrung mit dem Ausbau einer neugebauten Fläche. *mehr als wohnen* übernahm die Kosten der Erstberatung und teilweise auch Anpassungen der Grundinfrastruktur, für spezifische Ausbauwünsche wurden die Leistungen in Rechnung gestellt. Die Wünsche der Gewerbetreibenden und die Möglichkeiten der Vermietenden mussten in einem Aushandlungsprozess bereinigt werden.

Die Vermietung der Gewerbeflächen war sehr erfolgreich und übertraf die Erwartungen von *mehr als wohnen* bei Weitem. Bereits nach Bezug des Areals waren fast alle Räume vermietet. Es gab nur zwei Räume von insgesamt 300 Quadratmetern, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht vermietet waren. Einer war als Reserve für den Quartierladen gedacht, falls dieser einen Erweiterungsbedarf gehabt hätte. Ein zweiter grosser Raum wurde als Reservefläche für zukünftige Ideen oder für eine Pop-up-Nutzung zurückgehalten. Mitte 2019 gab es noch drei kleinere Flächen, die zwischengenutzt werden.

Die gute Vermietung hatte Folgen. Den Einnahmen, die schneller und höher ausfielen als eingeplant, standen höhere Investitionen gegenüber. Die Genossenschaft musste mehr

Abbildung 45: Erstvermietung und Ausbau Gewerberäume bis Ende 2015



Kapital für Ausbauten zur Verfügung stellen. In der Vermietungsphase war es nicht immer klar, ob sie bereits genügend Anteilskapital gezeichnet erhalten hatte, und es musste auch eine Vorfinanzierung für die Wohnbauförderung geleistet werden. Diese Umstände führten zu einem Liquiditätsrisiko und zur Zurückhaltung bei den Investitionen für die Ausbauten. Die letztlich getätigten Investitionen in die Gewerbeflächen wurden durch die Einnahmen gedeckt. Der Vermietungserfolg hatte am Ende also keine negativen Auswirkungen auf die Finanzen.

Schwierigkeiten in der Gewebevermietung entstanden vor allem wegen des grossen Arbeitsanfalls in dieser Phase des Gesamtprojekts. Da sie viel besser lief als erwartet, war auch der Aufwand dafür grösser. Es kam deshalb zu Kapazitätsengpässen bei den personellen Ressourcen. Und auch die fehlende Erfahrung der Leitungsfunktionen in der Gewerbevermietung wirkte sich aus. Verzögerungen, Unklarheiten und Missverständnisse in der Kommunikation waren eine Folge davon. Die Bedingungen für die Realisierung verschiedener Ausbauten wurden nicht hinreichend kommuniziert, deshalb kam es zu Erwartungen bei den Mietenden, die nachher nicht erfüllt werden konnten. So war es einigen Mietenden nicht mehr klar, ob nun eine Lüftung eingebaut wird und wer dafür aufkommen würde.

Die Arbeit der Genossenschaft und der Geschäftsstelle wurde aber von den Gewerbetreibenden im Allgemeinen geschätzt. Das Bewerbungsverfahren und der Ablauf der Vermietung wurden weitgehend positiv beurteilt. Das Verständnis für die herausfordernde Phase während und kurz nach Bezug des Quartiers war vorhanden. Die grosse Mehrheit der Mietenden betont, dass sie gerne auf dem Hunziker Areal ist. Das Quartier hebt sich positiv von anderen Neubaugebieten ab.

7.2 Gewerbebetriebe

Die Gewerbebestruktur ist von kleinen Firmen mit ein oder zwei Mitarbeitenden geprägt. Ein Viertel sind Neugründungen, die ihre Geschäftstätigkeit im Hunziker Areal bzw. kurz zuvor aufgenommen haben. Zu den Unternehmen bzw. Institutionen, die mehrere Standorte haben, gehören die drei Einrichtungen der Stadt Zürich (Kindergarten, Kita, Heilpädagogische Schule), die AOZ (Asyl-Organisation Zürich), der Verein Werchschiür, die Stiftung Züriwerk und das Restaurant Ayverdis. Alle anderen sind ausschliesslich im Hunziker Areal tätig.

Die Geschäftszwecke zeigen eine grosse Bandbreite. Fünf Gewerbetreibende sind im Bildungs- bzw. Weiterbildungsbereich tätig. Dazu gehören das Igelzentrum (Umweltbildung als wichtiger Zweck) und auch das Nähatelier von Karin Holenstein. Mit Musik haben drei Mietende zu tun: Geigenbau, Echochamber und auch Christoph Homberger, der in seinem Salon

Tabelle 3: Gewerbebestruktur

Rechtsform	
Einzelfirma: 6	Verein: 3
GmbH: 10	Betrieb Stadt ZH: 3
AG: 4	Andere/unbekannt: 6
Festangestellte Mitarbeitende	
bis zwei Personen: 15	
drei bis fünf Personen: 9	
mehr als fünf Personen: 8	
Typisierung Geschäftszweck	
Gastronomie: 4	Praxis: 4
Büro: 4	(Aus)Bildung, Kurse: 5
Musik: 2 (3 inkl. Hombis Salon)	Kinderkrippe: 2
soziale Institution: 3	Andere: 6
persönliche Dienstleistung: 2	
Alter des Unternehmens	
Neugründung: 8	5 oder mehr Jahre: 12
Weniger als 5 Jahre: 4	Zusätzlicher Standort: 8
Betrieb mit mehreren Standorten	
Ja: 8	
Nein: 24	

Kulinarisches mit Musikalischem kombiniert. Sein Salon figuriert auch unter Gastronomie. Weitere Institutionen widmen sich sozialen Aufgaben (AOZ, Werchschiür und Züriwerk). Grafik, Design, Informatik, Verlagsarbeit, Coaching, Fitness, Tanz und Yoga sind weitere Geschäftstätigkeiten.

Seit dem Bezug des Hunziker Areals 2015 gab es einige wenige Wechsel. Zwei Gewerbetreibende sind weggezogen, und ein Angebot wird ohne festen Standort weitergeführt. Später dazu gekommen sind fünf Unternehmen. Dazu gehören eine Kinderärztin, ein Fitness-Studio und eine Fusspflegepraxis.

Einzugsgründe

Rund ein Viertel der Gewerbetreibenden sind eher zufällig auf die Gewerberäume im Hunziker Areal aufmerksam geworden. Sie sind am Areal vorbeigefahren oder hindurchspaziert, worauf ihr Interesse geweckt wurde. Ein weiterer





Viertel hat durch Mund-zu-Mund-Propaganda von den Gewerberäumen erfahren. Durch Inserate ist ebenfalls rund ein Viertel der Gewerbemiet_innen darauf aufmerksam geworden. Weitere Mietende haben gezielt nach der Möglichkeit gesucht, wohnen und arbeiten zu verbinden, oder haben das Projekt schon sehr früh gekannt und sich einen Einzug längere Zeit überlegt.

Etliche Interessent_innen haben sich nach anfänglicher Skepsis durch eine Besichtigung oder durch das innovative Konzept von *mehr als wohnen* überzeugen lassen, beispielsweise durch die Betonung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, die Nachhaltigkeit, die architektonische Umsetzung oder auch durch die Idee des autoarmen Quartiers.

Sehr viele Gewerbetreibende haben gezielt in der Region Oerlikon/Glatttal gesucht. Sei es, weil sie in dieser Region wohnen oder bereits vorher hier tätig waren, oder weil es hier weitere Betriebe ihres Stammhauses gibt.

Mitentscheidend waren natürlich auch die Mietpreise, die als fair oder moderat bezeichnet wurden, und das passende Raumangebot. Zudem war es für einige Gewerbetreibende wichtig, den Raum nach ihren Vorstellungen und Anforderungen ausbauen zu können.

Die Möglichkeit, wohnen und arbeiten zu verbinden, wurde ebenfalls genannt, auch wenn sie fast nie am Anfang der Suche stand, sondern nach und nach ins Auge gefasst und in einigen Fällen realisiert wurde.

Geschäftsmodell und Kundschaft

Während einzelne Gewerbetreibende ihre bestehende Kundschaft auch vom neuen Standort aus bedienen können, mussten andere zuerst Kund_innen gewinnen. Neben Inseraten hat vielen vor allem auch die Mund-zu-Mund-Propaganda oder die Sichtbarkeit für Passant_innen an der Hagenholzstrasse geholfen. Einige Gewerbetreibende konnten auch – wie erhofft – Kundschaft aus dem Hunziker Areal gewinnen: Vor allem der Coiffeursalon, die beiden Kitas, das Restaurant Riedbach und die Malerei der Werchschiür. Weitere Gewerbetreibende

EXKURS ZUR NAHVERSORGUNG: QUARTIERLADEN

Eine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs wird von Bewohnenden und Gewerbetreibenden vielfach gewünscht. Auch *mehr als wohnen* steht dieser Nutzung positiv gegenüber, weiss aber auch um die Schwierigkeiten, ein solches Angebot zu realisieren. Es stellen sich zwei Fragen: Wie sieht das Geschäftsmodell aus? Und wird die Nachfrage aus dem Hunziker Areal und den umliegenden Liegenschaften ausreichen, um den Betrieb sicherzustellen?

Auch aus der Altersperspektive sind Versorgungsmöglichkeiten im nahen Wohnumfeld ein wichtiges Thema. Im Alter entstehen nicht nur spezifische Bedürfnisse, was die Wohnung anbelangt, auch die Umgebung und die Nähe zu Versorgungsmöglichkeiten und sozialen Kontakten werden wichtiger.

Ein kommerziell ausgerichtetes Angebot ist nicht zustande gekommen. Die Risiken des Standorts sind zu gross. Für eine ausreichende Nachfrage ist das Potential zu gering, da es in der Nähe verschiedene Einkaufsmöglichkeiten mit einem grossen Angebot gibt.

Eine Quartiergruppe hat ein Konzept für einen Quartierladen, der ein kleines Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellt, entwickelt und schliesslich auch umgesetzt. Die Idee war, eine Genossenschaft zu gründen, deren Mitglieder mit ihren Beiträgen Kapital bereitstellen und dafür die Produkte günstiger erhalten als andere Kund_innen. Der Quartierladen war nicht profitorientiert, sollte aber die Personal- und Mietkosten decken. Dieses Angebot hat sich allerdings nicht sehr lange gehalten, da die Nachfrage zu gering blieb und der Aufwand für die Beteiligten zu gross wurde.

Gut entwickelt hat sich hingegen das Angebot von «meh als gmües». Ursprünglich als Quartiergruppe gestartet, verankerte sie sich rechtlich als Genossenschaft. Die Mitglieder beziehen über ein Gemüse-Abo regelmässig saisonales, biologisch produziertes Gemüse und sind im Gegenzug verpflichtet, beim Gemüseanbau mitzuarbeiten. Zusätzlich entrichten sie eine Jahresgebühr.

Zusammen mit weiteren Initiativen besteht so eine grundlegende Versorgung mit Nahrungsmitteln. Dazu gehören der Speichär mit einem Sortiment gut haltbarer Lebensmittel und Basismilch. Die Bagel Boys tragen mit ihrer Bäckerei dazu bei.

hoffen, dass sie in Zukunft in kleinerem Umfang ebenfalls Kund_innen aus dem Quartier gewinnen können, wenn auch diese für ihr Geschäft nicht entscheidend sind (zum Beispiel Salis Verlag mit kleiner Buchhandlung und Lesungen, Fotostudio, Atelier des Züriwerks, Veda Center).

Auch unter den Mietenden haben sich schon etliche Aufträge ergeben. Das Grafikatelier Sujet wurde bereits von verschiedenen Gewerben, der Baugenossenschaft und auch von Quartiergruppen für Grafikarbeiten angefragt. Das Züriwerk bietet auf dem Areal einen Entsorgungsdienst an, den Bewohnende, aber auch Gewerbe in Anspruch nehmen. Und die Malerei Werchschiür übernimmt für *mehr als wohnen* die Instandsetzung bei Wohnungswechseln oder Umgestaltungen, die häufig durch Partizipationsprojekte entstehen.

7.3 Anforderungen der Gewerbetreibenden

Standortanforderungen

Auch wenn für die meisten bei der Suche nach einem Gewerberaum weder *mehr als wohnen* noch überhaupt die Suche nach einer Genossenschaft im Zentrum stand, hängt der Entscheid für das Hunziker Areal mit beidem zusammen. Die vergleichsweise periphere Lage und das wenig belebte umliegende Quartier wurden vor allem wegen den Erwartungen in die Entwicklung des Areals und der langfristigen Perspektive, die eine Genossenschaft bietet, akzeptiert. Die gute Erreichbarkeit war oft ein weiterer wichtiger Faktor. Die Anbindung durch die Nähe zum Bahnhof Oerlikon ist sowohl regional als auch überregional gut. Das Konzept des Hunziker Areals war letztlich für eine Mehrheit ein wesentlicher Grund für ihre Entscheidung.

Das Potential der Lage in Nähe zum Entwicklungsgebiet Glattalpark haben überraschenderweise viele Gewerbetreibende erst nach dem Einzug erkannt. Das Gleiche gilt auch für po-

Wohnen und arbeiten auf dem Hunziker Areal

Die räumliche Nähe von wohnen und arbeiten wird gerne als Lösung für die Herausforderungen des zunehmenden Pendelverkehrs propagiert. Dieses Konzept passt sehr gut zur ökologisch nachhaltigen Ausrichtung von *mehr als wohnen*. Das Hunziker Areal ist von der Grösse und dem Angebot sowie von der ideellen Ausrichtung prädestiniert, dies zu ermöglichen.

Sechs Gewerbetreibende wohnen auch auf dem Hunziker Areal. Von diesen sechs Parteien hatten nur zwei von Anfang die Absicht, wohnen und arbeiten möglichst zu verbinden. Die anderen vier kamen erst, nachdem sie sich mit dem Hunziker Areal als möglichen Standort für ihr Unternehmen auseinandergesetzt hatten, auf die Idee, sich hier auch für eine Wohnung zu bewerben. Begründet haben sie das damit, dass sie das Konzept von *mehr als wohnen* und das entstehende Quartier zunehmend überzeugten, oder weil sie die Chance sahen, durch die räumliche Nähe von Arbeit und Wohnen die Organisation des Alltags zu vereinfachen.

tentielle Kund_innen, die im Umfeld des Areals arbeiten. Die Gewerbe, die stark auf Laufkundschaft angewiesen sind oder eher Kund_innen mit kürzerem Anfahrtsweg anziehen, haben zudem den Vorteil, dass vergleichbare Angebote und folglich auch Konkurrenz im näheren Umfeld noch kaum vorhanden sind.

Die meisten Gewerbetreibenden sind nicht auf Kundschaft vor Ort angewiesen. Für andere wiederum – wie beispielsweise für die private Kindertagesstätte – reicht das Einzugsgebiet. Stärker auf Laufkundschaft sind die Gastronomiebetriebe und der Coiffeursalon angewiesen, wobei für diese Gewerbe zusätzlich ein Potential durch die umliegenden grösseren Firmen und Neubaugebiete besteht. Die Mehrheit ist aber für das wirtschaftliche Überleben nicht auf die Entwicklung des Quartiers und der umliegenden Gebiete angewiesen. Das erleichterte den Standortentscheid. Einige Gewerbe tragen dafür auch nur wenig zur Belebung des Quartiers bei. Bei anderen ist das – wie beispielsweise den Gastrobetrieben, den Kinderbetreuungseinrichtungen oder auch dem Atelier von Züriwerk – mehr der Fall. Sie sorgen durch ihre Kund_innen, Klient_in-

nen, Mitarbeitenden und Zuliefer_innen für Betrieb im Areal. Die Erdgeschosse strahlen zudem dank der Schaufenster und der dahinter sichtbaren Arbeitstätigkeit Offenheit und Transparenz aus.

Anforderungen an die Verwaltung

Von Mietenden wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass beim Gewerbe die Ansprüche, Verbindlichkeiten und Notwendigkeiten andere sind als bei den Bewohnenden. Dies sagten auch Personen, die hier wohnen und arbeiten. Kleine agile Firmen sind auf schnelle Entscheidungen angewiesen, weil sie selber schnell auf Situationen reagieren müssen oder Neues ausprobieren möchten. *mehr als wohnen* wurde zu Beginn als sehr bürokratisch wahrgenommen. Lösungsorientiertes Handeln und Verbesserung in der Kommunikation waren die wichtigsten Anliegen der Gewerbetreibenden. Das betraf vor allem den Umgang mit Anfragen und die Form der Kommunikation.

Eine gute Signaletik war ein weiteres Anliegen. Zum einen betraf es die Schwierigkeiten von Ortsunkundigen, das Areal von der Strasse her überhaupt wahrzunehmen. Zum anderen wurden verbesserte Orientierungshilfen innerhalb des Areals gewünscht. Dieses Anliegen wurde von der Geschäftsstelle bald aufgenommen und umgesetzt.

Ein weiterer Kritikpunkt betraf die Eingänge der Gewerberäume, die schlecht erkennbar waren. Viele Kund_innen suchten bei den Eingängen zu den Wohnhäusern nach den Geschäftslökalen. Das liegt insbesondere an der architektonischen Gestaltung, konnte aber durch eine geeignete Beschriftung und mit zusätzlichen Schildern wesentlich verbessert werden. Die Beschriftung ist Sache der Mietenden, und es müssen Vorgaben beachtet werden. Mittlerweile sind die meisten Gewerbebetriebe deutlicher gekennzeichnet. *mehr als wohnen* hat an mehreren Stellen einen Geländeplan mit allen Häusern, Adressen und mit den Gewerbebetrieben aufgestellt. Auch auf der Website wird die Anreise besser beschrieben.

«Kommerzielle» Werbung

Ein weiteres Anliegen vieler Gewerbetreibenden sind Werbemöglichkeiten. Sie sind der Meinung, dass Werbung für ihre Angebote, Dienstleistungen und Veranstaltungen auf dem Hunziker Areal und über die Kanäle der Genossenschaft erlaubt und gefördert werden sollte. In diesem Zusammenhang

Empfehlungen für den Vermietungsprozess

✘ Es ist schwierig, den benötigten personellen und finanziellen Aufwand für die Gewerbevermietung richtig einzuschätzen, besonders wenn relativ viel Gewerbefläche zur Vermietung steht, der Vermietungserfolg unsicher ist und die potentiellen Zielgruppen breit gefächert sind. Gerade Genossenschaften können nicht dauerhafte Strukturen für die Gewerbevermietung aufbauen, sondern müssen den Ressourceneinsatz projektspezifisch planen. Sie müssen sich dieser Herausforderung bewusst sein und die Vermietung entsprechend organisieren. Mit befristeten Mandaten für die Gewerbevermietung kann ein temporärer Bedarf aufgefangen werden.

✘ Es ist wichtig, dass ausreichendes Know-how für die besonderen Anforderungen der Gewerbevermietung in den Führungsgremien vorhanden ist. Die spezifischen Bedürfnisse der Gewerbevermietung unterscheiden sich von denjenigen in der Wohnungsvermietung. Mit dem nötigen Wissen können Mietverhandlungen effektiv und effizient durchgeführt werden.

✘ Die Schnittstellen innerhalb der Organisation und zum Generalunternehmen müssen – bezogen auf die Gewerbenutzung – klar definiert sein, und der Informationsfluss muss gewährleistet sein. So kann verhindert werden, dass die Kommunikation mit den Mietinteressent_innen zu Missverständnissen in der Mietverhandlung führt

✘ Wird das Bauprojekt von einem Generalunternehmen ausgeführt, ist es schwierig, während des Projektverlaufs Änderungen in der Planung vorzunehmen. Das Vorgehen mit dem erweiterten Grundausbau hat sich aus Sicht von *mehr als wohnen* deshalb bewährt.

✘ Die baulichen, technischen und finanziellen Anforderungen an die einzelnen Gewerberäume schälen sich erst in den Mietverhandlungen heraus. Je nach Nutzungsform können die notwendigen Investitionen sehr hoch ausfallen. Dies muss in Betracht gezogen werden. Es muss deshalb nach Möglichkeit auf ausreichend Liquidität geachtet werden.

wurde auch der Wunsch geäußert, das Gewerbe auf der Website vorzustellen, da ihm schliesslich auch eine Funktion im Quartierleben zuerkannt wird. Dieses Anliegen wurde von der Genossenschaft aufgenommen und umgesetzt.

Parkplätze

Das Hunziker Areal ist als autoarmes Quartier entworfen worden. Für das Gewerbe wurde aber der gesetzlich vorgeschriebene Bedarf an Parkplätzen erstellt. Einige Gewerbenmieter, die regelmässig Kund_innen empfangen, beklagen dennoch, die Anzahl und Lage der Gästeparkplätze sei ungenügend. In dieser Stadtrandlage seien Parkplätze für gewisse Gewerbe eine Frage des wirtschaftlichen Überlebens, wird argumentiert. Aber für einen Take-away beispielsweise, bei dem es zu Engpässen kommt, werden von den Behörden gar nicht mehr Plätze bewilligt. Die Problematik wird auch dadurch verschärft, dass in unmittelbarer Nähe zum Areal kaum öffentliche Parkplätze vorhanden sind.

8 LEUCHTTURMPROJEKT HUNZIKER AREAL



Die Überbauung eines so grossen Areals ist für eine Genossenschaft – insbesondere für eine Neugründung – ein wohl einmaliger Fall. Und auch dass in einer neu gegründeten Genossenschaft so viel Know-how und Erfahrung mit grossen Bauprojekten und mit innovativen Ansätzen in der Organisation, den Angeboten und den Formen des Wohnens und Zusammenlebens vorhanden sind, ist eher die Ausnahme. Aber genau deshalb können aus diesem Projekt auch für kleinere Bau- und Wohnprojekte wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. Es war schliesslich auch ein erklärtes Ziel von *mehr als wohnen*, Erfahrungen mit innovativen Ansätzen zu sammeln, die anderen Genossenschaften in ihren Projekten weiterhelfen können.

Schlanke Organisationsstruktur

Obwohl es sich um ein sehr grosses Entwicklungs- und Bauprojekt handelte, wurden die Strukturen in der Konzeptions- und Entwicklungsphase sehr schlank gehalten. Auch bei einem wesentlich kleineren Projekt kann der Personalaufwand für die zentralen Funktionen in dieser Phase nicht viel tiefer angesetzt werden. Möglich war das, weil es sich um drei sehr erfahrene Personen in der Geschäftsleitung handelte. Zudem wurde gerade für die Ideensammlung und Reflexion des Planungsstandes in den Echoräumen sehr viel Fachwissen durch den Mitwirkungsprozess eingebracht. Das Leitungsgremium war nicht nur in der Lage, sondern auch Willens, flexibel auf Situationen zu reagieren und vielfältige, ständig wechselnde Aufgaben zu übernehmen. Die breite institutionelle Abstützung durch die Mitglieds-genossenschaften gab dem Vorhaben eine stabile Basis.

Schrittweiser Aufbau der Geschäftsstelle

Im Hinblick auf die Vermietung und den Betrieb wurden die Organisationsstrukturen schrittweise aufgebaut und die Geschäftsstelle wurde mit Personal für Aufgaben erweitert, die neu hinzugekommen sind. Damit dieser Aufbauprozess möglichst reibungslos funktionierte, war viel konzeptuelle Vorarbeit notwendig. So war es möglich, den ganzen Prozess bis zum operativen Start mit verhältnismässig wenig Personal durchzuführen. In den Vermietungs- und Bezugsphasen kam es zwar gelegentlich zu Engpässen, die auch von Mietenden – insbesondere vom Gewerbe – kritisiert wurden. Diese waren aber nur zu einem Teil auf den knappen Personalstand und auf Überlastung zurückzuführen, der in der intensivsten Phase durch befristete Mandate ergänzt wurde. Daneben waren die

kommunikativen Abläufe für die komplexe Vermietung – wiederum besonders der Gewerberäume – nicht in jedem Fall optimal abgestimmt. Hier liegt sicher der grösste Lerneffekt. In der anschliessenden Betriebsphase haben sich die Strukturen bewährt, was sich auch in den minimalen Anpassungen zeigt, die meist auf Personalwechsel zurückzuführen waren. Damit dies so funktioniert, braucht es aber auch die Bereitschaft des Personals, neu hinzukommende Aufgaben zu übernehmen und das Pflichtenheft entsprechend anzupassen.

Soziale Durchmischung

Der Wohnungsmarkt führt vielerorts zur sozialen Entmischung. Das ist in einem gewissen Mass auch bei Genossenschaften nicht anders, die tendenziell stark im Mittelstand verankert sind und auch meist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Schweizer_innen aufweisen. *mehr als wohnen* hat eine soziale Durchmischung nach verschiedenen Schichtungsfaktoren angestrebt, was beispielsweise bei der Herkunft der Bewohnenden, nicht aber bei der Alterszusammensetzung gelungen ist. Für weitere Zielsetzungen, die im Hunziker Areal verfolgt werden, bildet eine grosse soziale Durchmischung keine notwendige Voraussetzung. So zeigt sich hier und in anderen Projekten, dass eine intensive Mitwirkung und Mitgestaltung durch Bewohnende meist an ein bestimmtes soziales Milieu gebunden ist. Dennoch kann es gelingen, dass auch Personen, die bisher keine Erfahrung mit Mitwirkungsprozessen hatten, dazu angeregt werden, sich verstärkt in ihrem Umfeld einzubringen.

Soziale Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit heisst unter anderem auch angemessener und sicherer Wohnraum für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Im Hunziker Areal sind auch Wohnmöglichkeiten für sozial benachteiligte und Menschen mit Lernschwierigkeiten entstanden. Hier konnte die Grösse des Areals wirkungsvoll genutzt werden. Es war möglich, relativ viel Wohnraum für diese Gruppen zur Verfügung zu stellen, ohne dass deren Anteil am Wohnungsbestand dadurch übermässig gross wurde. So entstand die Möglichkeit, dass alltägliche Begegnungen zwischen behinderten und nichtbehinderten Menschen entstehen. Das ist etwas, was sonst – zum Beispiel in institutionellen Einrichtungen – meist nicht der Fall ist: gelebte Inklusion.



Ein Quartier auch für ältere Menschen

Es sind weniger Menschen aus der Altersgruppe 50 plus in das Hunziker Areal gezogen, als erhofft. Verschiedene Gründe sind dafür verantwortlich: Die meisten Menschen neigen dazu, mit zunehmendem Alter weniger mobil zu sein. Für viele war es auch schwer vorstellbar, wie das Leben in diesem Neubaugebiet und an dieser etwas peripheren Lage sein wird. Entscheidungen werden von Menschen in dieser Altersgruppe oft weniger leicht gefällt als von jüngeren Leuten. Und häufig sind sie auch stärker an einen Ort gebunden, sei es durch Wohneigentum oder durch soziale und emotionale Verankerung. Ein Umzug in diesem Alter sollte deshalb für die meisten eine Langzeitperspektive umfassen. Das bedingt aber eine grosse Sicherheit, den richtigen Entscheid gefällt zu haben.

Dies wird auch durch die Altersverteilung in diesem Segment unterstrichen: Es sind vor allem jüngere Ältere eingezogen. Der Anteil von Personen im Pensionsalter war sehr gering. Es sind auch eher die etwas risikofreudigeren Älteren von diesem Projekt angezogen worden, die sich auch vorstellen konnten, unter Umständen wieder umzuziehen, wenn es doch nicht passen sollte.

Will man für ein neues Wohnbauprojekt auch Personen aus höheren Altersschichten gewinnen, muss man sich mit den Gründen auseinandersetzen, die bei diesem Projekt zu Absagen oder fehlendem Interesse führten. Davon ausgehend können Massnahmen ergriffen werden, die diesem Umstand entgegenwirken. Besonders in der Vermietung kann viel erreicht werden. Wichtig ist ein klarer Zeithorizont mit frühzeitiger Zusage und fixen Terminen. Es ist auch wichtig, den Interessent_innen eine Vorstellung davon zu vermitteln, wie die Wohnsituation dereinst aussehen wird. Das ist gerade bei Neubauten nicht einfach. Hier können gute Visualisierungen und der Besuch von vergleichbaren Wohnsituationen helfen.

Das Hunziker Areal hat ein grosses Potential für das Wohnen im Alter. Neben den hindernisfreien Wohnangeboten sind es vor allem auch die vielfältigen Möglichkeiten, ein soziales Netz im unmittelbaren Wohnumfeld aufzubauen. Viele Aktivitäten, in denen sich Ältere engagieren, werden von altersdurchmischten Gruppen getragen. Aktivitäten ausschliesslich oder mehrheitlich für ältere Menschen sind noch die Ausnahme. Wer sich für eine Vielfalt von Aktivitäten interessiert und

viele Kontakte pflegen will, muss sich aktiv einbringen und die Offenheit haben, mit Jüngeren zusammenzuarbeiten. Die Chancen stehen aber gut, dass mittel- und langfristig mehr Menschen in einem höheren Lebensalter hier wohnen werden und dieses Alterssegment auch ein stärkeres Gewicht erhält.

Mitwirkung in der Entwicklung

Wie viel Mitwirkung kann und will man in einem Planungsprozess zulassen? Wer soll und darf sich beteiligen? Wie organisiert man eine wirkungsvolle und auf Akzeptanz stossende Mitwirkung? Dies sind zentrale Fragen für die Festlegung eines Mitwirkungsprozesses. Notwendig sind klare Vorstellungen darüber, was Thema und Rahmenbedingungen der Mitbestimmung sein sollen, wo deren Grenzen liegen und wer die Entscheidungen trifft.

Auch wenn die Mitwirkung begrenzt und strukturiert ist, kann sie ein wichtiges Mittel sein, die zukünftigen Bewohnenden zu involvieren und Identität und Vertrauen zu schaffen. Es gibt sehr viele Details und Fragen der konkreten Ausgestaltung, die am besten in der Auseinandersetzung mit den Nutzenden und ihren Ideen, Wohn- und Lebensvorstellungen entwickelt werden. Das kann sehr früh in den Planung ansetzen, wenn beispielsweise die Gestaltung von innovativen Wohnungstypen mit Menschen besprochen wird, die genau solche neue Wohnformen suchen. Das ist letztlich das Ziel: Herauszufinden, wohin die Entwicklung aus Sicht der Nutzenden gehen soll, welche neuen Bedürfnisse da sind und wie sie am wirkungsvollsten in den baulichen und organisatorischen Strukturen gespiegelt werden können.

Mitwirkung im Betrieb

Auch im Betrieb empfiehlt es sich, für die Mitwirkung klare Rahmenbedingungen zu schaffen. Es muss eindeutig und nachvollziehbar sein, wann die Mitwirkung durch die Genossenschaftler_innen möglich ist und welche Sachverhalte nicht Gegenstand davon sein können. Eine erfolgreiche Mitwirkung benötigt auch gewisse Investitionen. Es müssen Stellenprozente für ein Coaching der Bewohnenden reserviert und ein Budget für die Umsetzung von Ideen bereitgestellt werden.

Erfolgreiche Satellitenwohnungen

Satelliten- bzw. Clusterwohnungen stehen nun schon seit einiger Zeit im Fokus der Aufmerksamkeit, wenn es um neue Wohnformen geht. Gerade auch von Genossenschaften



und neuen Wohninitiativen wird dieser Wohnungstyp in Betracht gezogen. Dabei stellt sich immer die Frage, ob es tatsächlich eine ausreichende Nachfrage danach gibt. Es kann sicher festgehalten werden: Es gibt einen Markt für Satellitenwohnungen, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Und wenn diese Wohnform bekannter wird, werden sich auch mehr Menschen dafür interessieren. Die inhaltliche Ausrichtung des Wohnprojekts sowie der Ausbau der Wohnungen selbst sind wichtig, damit potentielle Interessent_innen des Satellitenwohnens angezogen werden.

Die Wohnform des Satellitenwohnens ist weniger bekannt als traditionelle Wohngemeinschaften. Wie darin gelebt wird,

welchen Stellenwert das Gemeinschaftliche hat, ist für Ausenstehende noch nicht ausreichend bekannt. Aber auch die Bewohnenden dieser Wohnungen müssen für sich definieren, wie das gemeinsame Zusammenleben aussehen soll. Das Spektrum möglicher Nutzungsweisen dieses Wohnungstyps reicht von einer Art städtischer Kleinstwohnung mit sozialem Anschluss bis zur intensiv gelebten Gemeinschaftlichkeit mit gemeinsamer Haushaltsführung, Einkauf und regelmässigem gemeinsamem Kochen und Essen. In welcher Form Satellitenwohnungen bewohnt werden und wie in ihnen das (Zusammen)Leben aussieht, ist nicht eine Frage von richtig oder falsch, sondern von individuell verschiedenen Wohnbedürfnissen. Diese Wohnform ist dann erfolgreich, wenn es für die Bewohnenden stimmt.

Erdgeschossnutzung und Gewerbe

Es gibt eine gewisse Diskrepanz zwischen den Bedürfnissen und Ansprüchen der Bewohnenden und den Standortanforderungen der verschiedenen Branchen. Die Bewohnenden wünschen sich Angebote für ihren täglichen Bedarf, Gastronomie und Verpflegungsmöglichkeiten. Während es Restaurants und Verpflegungsmöglichkeiten im Hunziker Aral gibt, fehlt ein Geschäft für den täglichen Bedarf. Für die Gewerbetreibenden sind es selbstverständlich wirtschaftliche Fragen, die an erster Stelle stehen. Dazu gehören die Mietkosten, Möglichkeit und Aufwand für notwendige Um- und Einbauten sowie die Bedeutung und die Auswirkung des Standorts auf die Kundenbeziehungen. Für Gewerbe, die auf Laufkundschaft angewiesen sind, ist die Lage entscheidend. Das gilt sehr stark für die oben erwähnten Ausrichtungen. Hier liegen die Grenzen der Einflussmöglichkeiten der Vermietung auch auf einem grossen Areal. Es braucht eine ausreichend grosse Nachfrage aus den angrenzenden Gebieten, damit der Umsatz genügend gross wird.

Entwicklung von mehr als wohnen

mehr als wohnen hat in einer Strategie für die Jahre 2018 bis 2020 einige Punkte für die Weiterentwicklung festgehalten. Unter anderen sollen der soziale Zusammenhalt und die Mitwirkung weiter gestärkt werden. Insbesondere sollen Neuzuziehende besser über die Mitgestaltungsmöglichkeit informiert und für ein Engagement motiviert werden. Weiter sollen Dienstleistungen und Betrieb der Geschäftsstelle sowie die internen Strukturen der Genossenschaft weiterentwickelt

werden. Und auch der Bezug und die Öffnung zum Quartier soll weiter vorangetrieben werden. Mit dem Start für das Projekt «Hobelwerk» auf dem Kälin Areal in Winterthur ist die Genossenschaft bereits daran, ein weiteres wichtiges Anliegen – zum Wachstum des gemeinnützigen Wohnungsbaus beizutragen – zu verwirklichen. Und schliesslich will *mehr als wohnen* auf dem Hunziker Areal und zukünftig auch im Hobelwerk als Innovations- und Lernplattform weitere neue Ansätze erproben und damit zum Wissenstransfer beitragen.

Ausblick

Es ist *mehr als wohnen* gelungen, auf dem Hunziker Areal in Zürich-Nord einen Quartierteil zu schaffen, der städtisches Leben in diesen bisher peripheren Stadtteil bringt. Wie von der Stadt Zürich mit der Vergabe des Areals im Baurecht erhofft, strahlt das Hunziker Areal auch in die Umgebung aus und schafft einen Anziehungspunkt für Menschen, die sich privat oder beruflich in diesem Gebiet bewegen.

Mit einem grossen Aufwand – unter anderem durch den intensiven Einbezug der Bewohnenden sowie durch eine sorgfältige Planung der Aussenräume und der Erdgeschossnutzung – ist es *mehr als wohnen* gelungen, einen lebendigen Ort zu schaffen. Etwas, das in Arealüberbauungen, die abseits städtischer Zentren liegen, meist nicht in diesem Mass erreicht wird. Das Beispiel Hunziker Areal zeigt aber auch, wie viel Energie und Einsatz in ein solches Projekt gesteckt werden muss, um diesen Erfolg zu erzielen. Es ist eine intensive und fruchtbare Zusammenarbeit zwischen den Gremien der Baugenossenschaft und den Bewohnenden entstanden, zu der auch das Ringen um die weitere Entwicklung gehört.

Im ersten Anlauf ist es noch nicht im erhofften Ausmass gelungen, die neuen Ansätze fürs Wohnen im Alter zu etablieren. Das Hunziker Areal bildet aber ausgezeichnete Voraussetzungen, um älteren Menschen ein gutes Wohnumfeld zu bieten – unabhängig davon, ob sie in herkömmlichen Wohnungen leben oder das Potential neuer Wohnmodelle für diesen Lebensabschnitt entdecken. Das gilt gleichermassen für alle Alters- und Bewohnendensegmente. Das Areal bietet den Zuziehenden die Chance, am Wohnort ein neues soziales Netz aufzubauen. Durch die vielfältigen Möglichkeiten der Partizipation ist eine Teilnahme am Sozialleben verhältnismässig niederschwellig möglich. Das soziale Wohlbefinden und die soziale Integration sind dann nicht nur vom bestehenden Be-



kannten- und Freundeskreis abhängig, sondern können einfacher durch neue Kontakte gestärkt werden. Es sind genau diese physisch vorhandenen sozialen Netzwerke im unmittelbaren Wohnumfeld, die einen Ort wie das Hunziker Areal in einer Zeit, die durch die Virtualisierung sozialer Beziehungen geprägt ist, besonders wertvoll machen. Diesbezüglich hat das Hunziker Areal Modellcharakter und ist im besten Sinne sozial nachhaltig.

WEITERE MATERIALIEN

www.immoq.ch/hunzikerareal

GLOSSAR

Allmendkommission

Die Allmendkommission fördert und unterstützt Aktivitäten von Bewohnenden. Sie ist zuständig für die regelmässige, längerfristige Vergabe von Allmendräumen sowie für die Zuteilung von Geldern aus dem Solifonds an die Quartiergruppen. Sie ist ein Gremium der Genossenschaft und ihre Mitglieder werden von der Generalversammlung gewählt. Sie setzt sich aus fünf Bewohnenden zusammen, die für drei Jahre gewählt werden. Die Partizipationsverantwortliche ist Mitglied ohne Stimmrecht.

Allmendräume

Unter Allmendflächen werden im Hunziker Areal Innenräume und ein Teil der Aussenräume verstanden, die den Bewohnenden für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Die Allmenden können für nicht kommerzielle Nutzungen, die dem Quartier offen stehen, kostenlos genutzt werden. Einige Allmendräume können für geschlossene Veranstaltungen von Bewohnenden und dem Gewerbe gemietet werden. Die Aussenräume stehen allen zur kollektiven Nutzung offen.

Gästehaus

Das Gästehaus richtet sich an externe Gäste und an Besucher_innen von Bewohnenden (zu reduzierten Preisen). Es bietet insgesamt 20 Zimmer verschiedener Grössen. Das Gästehaus wird durch die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* betrieben und durch die Réception betreut.

Hausversammlung

Die Bewohnenden eines Hauses werden von *mehr als wohnen* angehalten, mindestens einmal im Jahr eine Hausversammlung abzuhalten. Dadurch soll das gute Zusammenleben in den Häusern gefördert und gefestigt werden. Die Form und Häufigkeit der Hausversammlungen unterscheiden sich von Haus zu Haus.

Hunzikernetz

Das Hunzikernetz ist das Intranet für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden im Hunziker Areal. Es enthält drei Rubriken: Marktplatz (Tausch, Verkauf, Dienstleistungen), Quartiergruppen (Vorstellung der Quartiergruppen mit Kontaktinformationen) und Agenda (Veranstaltungen).

Quartiergruppen

Quartiergruppen sind ein selbstorganisierter Teil der Mitwirkung auf dem Hunziker Areal. Bewohnende können zusammen mit Gleichgesinnten eine Idee im Rahmen einer Quartiergruppe verfolgen. Das können langfristige Aktivitäten oder auch nur einmalige Projekte sein. Sie müssen einen Beitrag für das Leben auf dem Hunziker Areal leisten. Eine Quartiergruppe kann bei der Allmendkommission Geld oder Räumlichkeiten für ihre Aktivitäten beantragen. Für die Gründung einer Quartiergruppe sind mindestens fünf Personen nötig.

Réception

Die Réception ist die primäre Anlaufstelle für Gäste, Bewohnende, Gewerbemietende und Besucher_innen des Gästehauses. Sie kann telefonisch, per E-Mail oder über ein Kontaktformular erreicht werden. Während der Öffnungszeiten ist auch eine Kontaktnahme vor Ort möglich. Die Réception betreut das Gästehaus und bietet zahlreiche weitere Dienstleistungen an.

Satellitenwohnung

Die Satellitenwohnungen sind eine Form des gemeinschaftlichen Wohnens. Es sind Wohngemeinschaften, in denen mehrere private Wohneinheiten – auch als Satelliten oder Cluster bezeichnet – mit ein bis zwei Zimmern mit gemeinsam genutzten Flächen kombiniert sind. Die Wohneinheiten weisen in den meisten Fällen eine eigene Nasszelle und eine kleine Teeküche auf. Im gemeinsam genutzten Teil stehen den Bewohnenden eine grosse Küche sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung.

Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds (Solifonds)

Der Solifonds wird durch eine monatliche, einkommensabhängige Abgabe aller erwachsener Bewohnenden und durch die Gewerbemietenden geöffnet. Mit Geldern aus dem Fonds werden Projekte und Anliegen der Genossenschaft und ihrer Bewohnenden sowie die genossenschaftliche Solidarität gefördert. Auch Aktivitäten von Quartiergruppen werden unterstützt.

LITERATUR

Baugenossenschaft mehr als wohnen (Hrsg.):

Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007–2017.
Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen. 2017

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hrsg.):

mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier.
Dokumentationsraport 1. 2010

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (Hrsg.):

mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier.
Dokumentationsraport 2. 2013

Diverse Dokumente auf der Website von mehr als wohnen:

mehr als wohnen
→ www.mehralswohnen.ch/dokumente

Grossenbacher, Jürg:

«Clusterwohnungen» – Herausforderungen und Perspektiven.
Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Zürich, 2015.

Heye, Corinna:

Erstvermietung auf dem Hunziker Areal.
Instrumente, Prozesse, Erfahrungen. Zürich, 2015.

Hugentobler Margrit, Hofer Andreas, Simmendinger Pia (Hrsg.):

mehr als wohnen. Genossenschaftlich Planen.
Ein Modellfall aus Zürich. 2015. Birkhäuser Verlag.

Mühlebach, Martin et al. (2018):

2000-Watt-Leuchtturm-Areal mehr als wohnen. Schlussbericht. Bern.
(Studie von Lemon Consult AG im Auftrag des Bundesamts für Energie)

RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Stadt Zürich (Hrsg.):

Lebendige Erdgeschosse – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe. Zürich, 2018.

Adler, J. & Georgi-Tscherry, P.:

Das Projekt «Wohnen und Arbeiten im Hunziker Areal»
der Stiftung Züriwerk. Kurzbericht zur Evaluation.
Zürich: Interkantonale Hochschule für Heilpädagogik, 2017.

Statistik Stadt Zürich (2018):

Spezialauswertung für *mehr als wohnen*.

Thiesen, Claudia:

Clusterwohnen in Schweizer Genossenschaften – Moderne WGs zwischen Individualität und Gemeinschaft auch für die ältere Generation? In: Altersgerecht wohnen und leben im Quartier Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft, Hrsg.: Heidi Sinning, Stuttgart, 2017

Verein Neustart Schweiz (Hrsg.):

Nach Hause kommen. Nachbarschaften als Commons.
Edition Volles Haus. Baden, 2016.

IMPRESSUM

Auftraggeberinnen	Baugenossenschaft <i>mehr als wohnen</i> , Zürich Age-Stiftung, Zürich
Steuergruppe	Baugenossenschaft <i>mehr als wohnen</i> : Andrea Wieland, Anna Haller, Andreas Hofer Age-Stiftung: Karin Weiss
Projektverantwortung	ImmoQ GmbH, www.immoq.ch
Autor	Marco Hoffmann
Texte mit Fokus auf das Alter	richtblick AG Fünf Texte ab Seiten 16, 42, 48, 58, 74
Korrektorat	Andreas Huber
Gestaltung	Simone Kuhn, www.sqn.ch
Infografiken	Marcel Schneeberger, anamorph.ch
Titelbild	Johannes Marburg, johannesmarburg.com
Fotos	Johannes Marburg, johannesmarburg.com Seiten 3, 4, 7, 10, 18, 21, 22, 27, 35, 36, 37 unten, 49, 51, 59, 65, 67, 79, 81, 83, 85, 88, 89, 95, 98, 101 Ursula Meisser, www.ursula-meisser.ch Seiten 11, 12, 24, 31, 37 oben, 39, 41, 48, 53, 54, 61, 63, 71, 73, 93, 97
Bewohnendenbefragung	raumdaten GmbH
Weitere Materialien	www.immoq.ch/hunzikerareal
Dank	Den Bewohner_innen und den Gewerbemietler_innen des Hunziker Areals, den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und der Geschäftsleitung der Baugenossenschaft <i>mehr als wohnen</i> sowie allen am Projekt Beteiligten sei ganz herzlich gedankt. Mit ihrem Interesse, ihrer Gesprächsbereitschaft und ihren Informationen haben sie zum Gelingen dieser Studie entscheidend beigetragen. Unser Dank gilt auch den Mitgliedern der Begleitgruppe für die wertvolle Unterstützung beim Verfassen dieses Berichts.
Projektförderung	Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Im Bereich Age-Projekte beteiligt sie sich aktiv an innovativen und zukunftsfähigen Lösungen und informiert darüber. Das Innovationsprojekt der Age-Stiftung bei <i>mehr als wohnen</i> umfasst zwei Teilprojekte: die Entwicklung und Anwendung von Instrumenten für den Erstvermietungsprozess von 2013 bis 2015 sowie die Begleitstudie zur Betriebsphase von 2015 bis 2019.

Oktober 2019

