

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 22 (2009)  
**Heft:** 6-7

**Artikel:** Weniger als träumen : das neue Verfahren der Genossenschaft "Mehr als Wohnen"  
**Autor:** Bösch, Ivo  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123809>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# WENIGER ALS TRÄUMEN

## Eine neu gegründete Baugenossenschaft will in Zürich eine Mustersiedlung bauen. Dafür entwickelte sie neue Verfahren. Das Ziel ist: mehr als Wohnen.

Text: Ivo Bösch

«Wir bauen ein Quartier, keine Siedlung.» – das druckte das Siegerteam auf die Pläne. Das Team futurafrosch und Duplex Architekten erfüllt damit treffend die Absicht der «baugenossenschaft mehr als wohnen», die eine Mustersiedlung bauen will. Am Zürcher Stadtrand goss einst die Firma Hunziker Betonelemente. Noch ist der Ort unwirtlich. Doch nebenan baut Christian Kerez das Schulhaus Leutschenbach. Kehrlichtverbrennung und die Fernsehstudios sind nur einen Steinwurf entfernt. Aus der Optik des Amts für Städtebau wandelt sich das Leutschenbach-Quartier vom Industrie- zum Wohn- und Dienstleistungszentrum. Auch die Baugenossenschaft beschwört die Zukunft: Die Architektinnen und Architekten sollen die Siedlung «europaweit zu einem Leuchtturm des Wohnens» machen.

Doch zurück zur Realität und zur Geschichte von «mehr als wohnen»: 2007 feiern die Zürcher Genossenschaften hundert Jahre Wohnbauförderung. Vorstandsmitglieder aus der Zürcher Sektion des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen brüten mit städtischen Ämtern eine Idee fürs Jubiläum aus. Nicht sich auf Lorbeeren ausruhen, sondern etwas Neues für die Zukunft planen will man. Warum also nicht einen Architekturwettbewerb für eine wegweisende Siedlung ausschreiben? Die Genossenschaft kennt und nennt die Vorbilder: die Mustersiedlungen des deutschen Werkbunds, der Internationalen Bauausstellungen IBA, die Cité Manifeste in Mülhausen und «9+12 Neues Wohnen» in Wien. Die Genossenschaft schielte zwar bereits damals auf Leutschenbach, doch die Stadt kann noch kein Areal versprechen. Deshalb begnügt man sich im Jubiläumsjahr mit einem Ideenwettbewerb zur Wohnzukunft in Zürich siehe Beilage Hochparterre 12/07.

**DAS NEUE VERFAHREN** Dann gehts schnell. Noch während der Feiern setzen sich Genossenschafter an den Verhandlungstisch und erhalten von der Stadt das Hunzikerareal im Baurecht angeboten. Im Dezember 2008 gründen 35 Zürcher Genossenschaften offiziell die «baugenossenschaft mehr als wohnen», also eine Genossenschaft der Genossenschaften. Für 170 Millionen Franken will sie Häuser für 450 Wohnungen und 100 Arbeitsplätze bauen und schreibt dafür einen normalen Projektwettbewerb aus. Doch davor haben Dutzende von Bewohnerinnen und Bewoh-

nern, Vorstandsmitglieder, Laien und Fachleute in Themengruppen und «Echoräumen» an der Vorbereitung gearbeitet. Während des Wettbewerbs werden diese Gruppen die Möglichkeit haben, auf das Ergebnis Einfluss zu nehmen. Ebenso in der Überarbeitungsphase nach dem Wettbewerb, der «Dialogphase». Die Initianten haben sich viel vorgenommen. Die engagierten Leute sollen mit der Arbeit am Verfahren auch dazu lernen und die Früchte in die Gründergenossenschaften zurücktragen.

Die beiden Zugpferde hinter der neu gegründeten Genossenschaft und dem neuen Verfahren heissen Peter Schmid und Andreas Hofer. Schmid ist das Schlachtross der Zürcher Genossenschaften: Präsident der Allgemeinen Baugenossenschaft mit 4700 Wohnungen, Vorstand im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Präsident der Zürcher Sektion und jetzt auch Präsident von «mehr als wohnen». Hofer ist Architekt, Mitinitiant von Kraftwerk1 und koordiniert das Projekt auf dem Hunzikerareal. Es soll nicht ihre Show sein, sondern sie wollen alle einbinden und breit informieren. Und sie sehen das Projekt als gemeinsamen genossenschaftlichen Aufbruch.

Der Echoraum ist die erste Erfindung. Hier treffen sich die Engagierten aus den vier gegründeten Themengruppen Nutzung, Technologie, Ökologie und Ökonomie mit dem 15-köpfigen Vorstand. Ihre Ergebnisse flossen in das Wettbewerbsprogramm ein, besonders in das Raumprogramm. Zwischen den Jurytagen begutachteten sie die Projekte der engeren Wahl und gaben der Jury Empfehlungen ab. Das tönt gut.

### ALTERNATIVE FÜR FRESSEN ODER STERBEN

Doch im letzten Echoraum war Unmut zu spüren. Wie soll man als Laie an einem Samstag-nachmittag neun Projekte bewerten können? Andreas Hofer bezeichnet den Echoraum während der Jury als «Informationsgefäß mit Frustationspotenzial». Sie fordern eben auch. Trotzdem sieht er Chancen für diese «offenen Basisgruppen». Sie können einzelne Themen tief bearbeiten. Die Gruppen seien ein Mitdenk-Angebot an Mitglieder, die nicht nur an den Jassabend der Genossenschaft wollen. Engagierte können an einer neuen Siedlung mitarbeiten.

Ein so aufwendiges Verfahren ist erst möglich, wenn das Projekt gross genug ist. Wem nützt der Aufwand? «Baut eine Genossenschaft neu, muss

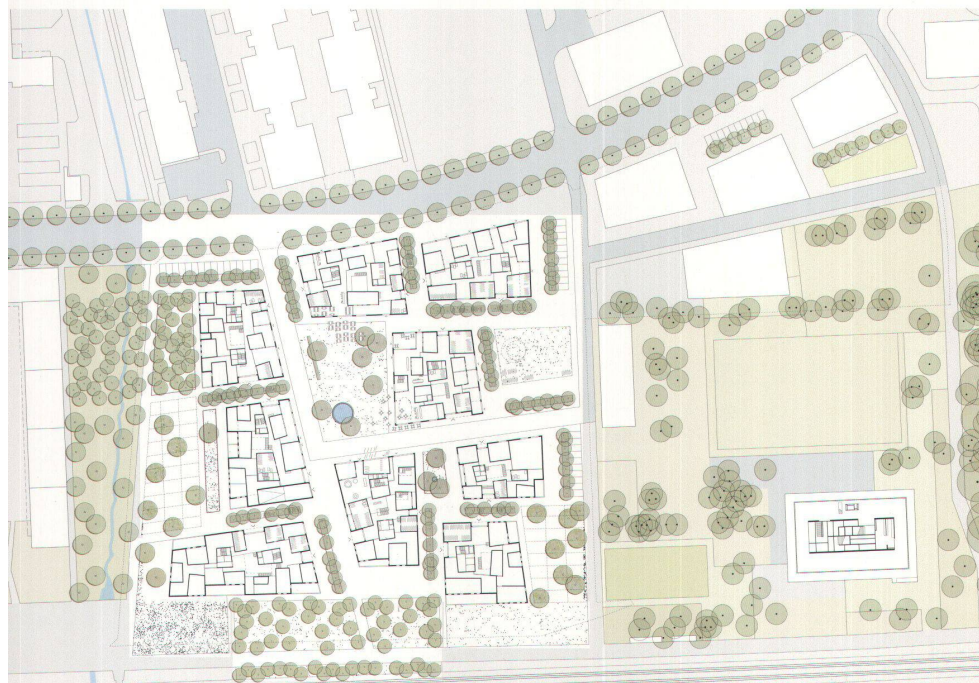
sie die Basis abholen», antwortet Hofer. Häufig entscheide das Genossenschaftsmitglied erst an der Generalversammlung über ein Neubauprojekt. Es kann nur Ja oder Nein sagen. Damit liegt der erste Vorteil auf der Hand: Die Planer erhalten Rückmeldungen nach den wichtigen Projektschritten. Ein zweiter Grund für den grossen Aufwand nennt Hofer: «Angesichts der Grösse und weil wir nicht eine exemplarische Lösung, sondern eine breite Palette von möglichen Lösungen wollten, versuchen wir, über mehrere Projekte in der Dialogphase abzustimmen.»

Der Projektwettbewerb selbst ist so angelegt, dass ein Büro das städtebauliche Konzept gewinnt. Die Jury kürt zusätzlich Architekturteams für die einzelnen Bauten. Im Moment passen vier Teams ihre Entwürfe dem städtebaulichen Konzept an und umgekehrt. Die Sieger im Städtebau dürfen beides machen: Sie entwerfen das Quartier und einzelne Wohntypen. In dieser Dialogphase sitzen die Architekturbüros einer kleinen Baukommission aus Vertretern der Genossenschaft gegenüber. Ziel ist es, im September zu wissen, wer wo welche Häuser plant.

**GÜNSTIG UND NACHHALTIG** Wer die 24 abgegebenen Projekte des Wettbewerbs anschaut, ist auf den ersten Blick enttäuscht. Die Genossenschaft wollte das Wohnen neu erfinden. Vor allem das Raumprogramm tönt vielversprechend: Locandazimmer, Grosswohnungen für Wohngemeinschaften mit 10 bis 15 Zimmern, Satellitenwohnungen, temporäres Wohnen, Pflgewohngruppen, zumietbare Zimmer und Ateliers. Die Idee dahinter: Die Familienwohnung kann nicht das Allheilmittel sein. Die Lebensphase davor und danach braucht spezielle Wohnangebote. Einzelne Personen und Paare sollen genauso in der Siedlung wohnen können wie Betagte. Gleichzeitig sollen Menschen in Lebenskrisen eine spezielle Wohnform erhalten. Weiter ist die Genossenschaft angetreten, das Quartier zu beleben. Viele Ideen entwickelt sie, um die Erdgeschoss der Siedlung zu beleben: Laden, Kiosk, Café, Secondhandshop, Wäscherei, Rezeption, Mediathek, Wellness, Jugendraum, Erwachsenenraum, Musikraum, öffentliches Restaurant, Kinderbetreuung und Räume für den Zirkus Chnopf.

Ungewohnt ist, dass die Genossenschaft auch Eigentumswohnungen bauen will. Die Stadt als Baurechtsgeberin verlangt zwanzig Prozent Eigen-

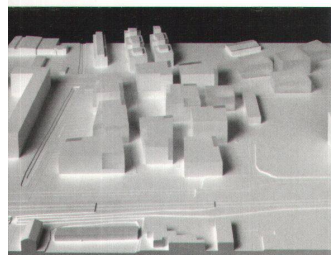




^ Situation des Siegerprojekts. Pläne: futurafrosch und Duplex Architekten



<Die Verwandtschaft mit dem Situationsplan ist frappant: typisches Geschoss eines einzelnen Hauses mit sechs Wohnungen und Einzelzimmern.



<Modellbild des städtebaulichen Siegerprojekts: keine Siedlung, sondern ein Quartier.

tumswohnungen und zwanzig Prozent geförderte Wohnungen. Das ist der politische Kompromiss, der Bürgerliche positiv stimmen soll. Die Genossenschaft nimmt gelassen und entwickelt ein neues Modell. Die Details sind noch nicht klar, es wird aber darum gehen, auch die Eigentümer soweit in die Genossenschaft einzubinden, dass die Siedlung nicht in einen Mietwohnungs- und einen Stockwerkeigentumerteil zerfällt. Die Genossenschaft achtet stark auf die Kosten. Das erklärt, weshalb in einzelnen Wettbewerbsbeiträgen nicht mehr viel Visionäres zu sehen ist. Die gebaute Utopie gibt es offenbar doch nicht. Wohnen bleibt Wohnen. Doch: Der Grundriss des Siegerteams fasziniert alle Jurymitglieder. «Er leitet den Siedlungs- und Gemeinschaftsgedanken bis auf den privaten Raum hinunter», bemerkt Andreas Hofer zufrieden. Und: «Die Genossenschaften sind heute in Zürich in einer komfortablen Lage: Wer eine günstige Minergie-P-Eco-Siedlung mit spannenden Wohnungen bestellt, erhält sie.» «mehr als wohnen» will zusammen mit den Genossenschaften an einem schwierigen Ort ein komplexes Projekt entwickeln, das die heutigen Möglichkeiten auslotet. Ein Stück Stadt, das den Genossenschaften für die Erneuerung Mut machen soll.

#### PROJEKTWETTBEWERB IM SELEKTIVEN VERFAHREN

Bauherrschaft: «baugenossenschaft mehr als wohnen»

Die Preisträger in der Dialogphase:

- > futurafrosch und Duplex Architekten, Zürich;
- Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich (1. Rang)
- > Müller Sigrist Architekten, Zürich (2. Rang)
- > Miroslav Šik, Zürich (3. Rang)
- > pool Architekten (4. Rang)

Die Jury:

- > Ursula Müller, Amt für Hochbauten Stadt Zürich (Vorsitz); Urs Primas, Architekt; Astrid Stauer, Architektin; Philippe Cabane, Soziologe und Raumplaner; Katrin Jaggi, Amt für Städtebau Stadt Zürich; Andreas Hofer, Architekt; Gerold Löwensberg, Peter Schmid und Ruth Buchholz «baugenossenschaft mehr als wohnen»; Lukas Schweingruber, Landschaftsarchitekt; Kathrin Martelli, Stadträtin; Iris Vollenweider, Baugenossenschaft Dreieck; Dagmar Reichert, Kulturwissenschaftlerin; Martin Alder, Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich (Ersatz)

#### MARKT DER WEGWEISENDEN IDEEN

Die Genossenschaft «mehr als wohnen» lädt Forschungsinstitute, Verbände, Institutionen und Firmen ein, Ideen und Konzept einzureichen, die mit dem Bau der Siedlung ausprobiert werden können. Die Idee kann kurz vor der Marktreife stehen, sie darf aber auch «nur» als Gedanke bestehen.

> Datum: Donnerstag, 12. November 2009

> Ort: Veranstaltungswochen «Der Stand der Dinge – Planen und Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft», Zürich. Die Siedlung der «baugenossenschaft mehr als wohnen» wird dort als wegweisendes Modell vorgestellt.

#### HOCHPARTERRE SONDERHEFT

Hochparterre berichtet in einem Sonderheft ausführlich über den Wettbewerb und die Überarbeitung. Es erscheint als Beilage im November 2009.

#### LINKS

Mehr zur «baugenossenschaft mehr als wohnen»:

> [www.hochparterre.ch/links](http://www.hochparterre.ch/links)