

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 28 (2015)  
**Heft:** [9]: Wohnen im Dialog

**Artikel:** Mehr von A bis Z  
**Autor:** Simon, Axel / Müller, Klaus / Thiesen, Claudia  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-595428>

#### **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:** 18.02.2026

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

# Mehr von A bis Z

«Mehr als Wohnen» betritt Neuland: beim Prozess und beim Städtebau, bei der Nutzung, der Konstruktion und bei der Nachhaltigkeit. Hält das Quartier, was das Projekt versprach?

Interviews: Axel Simon



## Aussenraum

### Was ist am Aussenraum Quartier und nicht Siedlung?

**Klaus Müller:** Es ist die Abfolge, die Dramaturgie aus der Enge und Weite verschieden dimensionierter Räume: vom grossen Hunzikerplatz über drei kleinere Plätze bis hin zu den Gassen. Das Erscheinungsbild ist städtisch. Auch die Vernetzung mit der Umgebung macht das Quartier zu einem Stück Stadt, die Offenheit, die Wege. Zur angrenzenden Schule wird es deshalb auch keinen Zaun geben.

**War es schwierig, die Bedürfnisse der Bewohner und diejenigen an einen städtischen Aussenraum zu verbinden?**  
Nein. Wir haben Bereiche festgelegt, die von Anfang an klar belegt sind. Es gibt Pflanzgärten, Plätze, Parkflächen, Brachen. Und es gibt Räume, deren Nutzung die Genossenschaft noch offen lassen wollte. Einzelflächen können sich wandeln, ohne dass das Freiraumnetz zerfällt.

Klaus Müller ist Partner im Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten, das die Aussenraumgestaltung geplant hat.

### Waren die Architekten dialogfähig?

In dieser Phase ja. Im Vorprojekt bis Mitte Bauprojekt beauftragten wir in Eigenregie mit der b+p Baurealisation als Beraterin die Architekten und Fachplaner. Parallel dazu organisierten wir die Totalunternehmer-Ausschreibung, noch in der Planungsphase, um schon im Entwurf vom Know-how eines TUs zu profitieren. Die Projekte sollten angepasst, die Kosten optimiert werden. Mit Steiner kam dann auch die Optimierungsphase, und es wurde schwierig. Es gab viele Sitzungen, aber wenig Einsparungen.

### Woran lag das?

Einerseits wohl daran, dass der Totalunternehmer mit seiner Offerte an die Schmerzgrenze gegangen ist. Er wollte den Auftrag. Die ganze Komplexität des Projekts sieht man allerdings erst, wenn man genauer hinschaut: 13 Häuser, bei denen alles verschieden ist: Grundrisse, Konstruktionen, Gebäudetechnik, statische Systeme. Bei den Experimenten gab es oft keine Erfahrungswerte, auf die man sich stützen konnte. Bei vielen vorgeschlagenen Massnahmen fehlte uns für eine Entscheidung das Preisschild. Wahrscheinlich unterschätzten wir auch den Gestaltungswillen der Architekten. Was ist wirklich wichtig? Was kann trotz Anspruch an die Architektur vereinheitlicht werden? Architekten sollten in der Lage sein, sich solche Fragen zu stellen.

Claudia Thiesen ist Projektleiterin bei Kraftwerk1 Heizenholz und Zwicky Süd. Sie ist Mitglied des Vorstands und der Baukommission von «Mehr als Wohnen».



## Baustelle

### Nach dem Projektwettbewerb gab es eine halbjährige Dialogphase. Fünf Architekturteams sassen da an einem Tisch. Wie ist das abgelaufen?

**Claudia Thiesen:** Den Lead hatte das Städtebauteam bestehend aus den Büros Duplex und Futuraforsch. Sie waren gut organisiert und haben den Prozess gestaltet. Wir wussten ja auch noch gar nicht, wie man so etwas macht. Diese Phase war sehr fruchtbar.



## Cluster

### Wie war der Start?

**Matthias Probst:** Über ein Jahr lang hatten wir eine Gruppe aufgebaut. Endlich durften wir rein! Anfangs waren nur wir im Haus, wir haben fast auf der Baustelle gewohnt. Es

war laut und lustig. Wir konnten verfolgen, wie sich das entwickelt. Jetzt kehrt langsam Leben ein. Die Menschen sind euphorisch. Nach drei Monaten kannte ich mehr Nachbarn als am vorherigen Wohnort nach Jahren.

#### **Das Projekt ist mit einem hohen Anspruch gestartet.**

#### **Gibt es Reibungen zwischen Ideal und Alltag?**

Natürlich. Es gibt den basisdemokratischen Anspruch, und es gibt eine Hausverwaltung, die alles in Ordnung halten möchte. Das spielt sich aber langsam ein. Man will, dass die Bewohner ihre Ideen verfolgen, Quartiergruppen bilden. Woanders ist das der Albtraum jeder Hausverwaltung.

#### **Was erhoffen Sie sich vom Wohnen im neuen Quartier?**

Pure Lebensqualität. Es ist ein neues Quartier, das man mitformen kann. Man lernt die Nachbarn schnell kennen, kann Allmendräume nutzen. Und die Siedlung ist autofrei, ich muss keine Tiefgarage mitfinanzieren.

#### **Wie ist es, in einem Cluster zu wohnen?**

Schon allein wegen unserer Clusterwohnung würde ich hierherziehen. Das sollte Schule machen: Jeder gibt ein Stück vom Privatraum, und alle haben mehr. Unser Gemeinschaftsraum hat überall Nischen: Küche mit Esstisch, Stube, Bastelecke. Es lohnt sich, das zu kopieren.

#### **Wohnen in den Clustern nur junge Wohngemeinschaften oder gibt es auch andere Wohnmodelle?**

Es gibt WGs, die sind vom Alter her stärker durchmischt. Aber die meisten Bewohner sind um die 30. Für Studierende ist es hier zu teuer. Und Ältere haben Schwierigkeiten, eine Gruppe zu finden. Das braucht Zeit, Geduld, Flexibilität. Es ist ein Wohnexperiment. Aber auch Clusterbewohner werden ja älter und haben vielleicht bald Kinder.

Matthias Probst ist Bewohner einer Clusterwohnung, Umweltberater und sitzt für die Grünen im Stadtparlament.

#### **Was sind Ihre Erkenntnisse beim Hunziker-Areal?**

Ihren Slogan ‹Quartier ein Leben lang› wird die Genossenschaft nur schwer einlösen können. Die gebauten Wohnungen sind viel zu stark auf Familien ausgerichtet. Die Nachfrage von Familien mit kleineren Kindern war schliesslich so gross, dass man die Vergabe an solche Haushalte einschränken musste.

#### **Es gibt doch viele verschiedene Wohnformen dort.**

Ja, aber der hohe Anteil von Familienwohnungen zusammen mit einem begrenzten Interesse von älteren Menschen und von Familien mit älteren Kindern führte zu Ungleichgewichten. Trotz des Interesses verschiedener Gruppen an den Clusterwohnungen sind hier vorerst vor allem Jüngere eingezogen. Ich frage mich, ob bei Neuvermietungen und der Veränderung der Familienstrukturen genügend Ersatzangebote in kleineren Wohnungen oder neuen Wohnformen vorhanden sind. Eine gewisse Entlastung könnte hier das 14. Haus bieten: Die Genossenschaft hat entschieden, ein Haus noch nicht zu bauen, um in der Zukunft auf veränderte Wohn-, Gewerbe- oder Infrastrukturbedürfnisse reagieren zu können.

#### **Wie sieht das Hunziker-Areal demografisch aus?**

Die Altersverteilung weicht bei den älteren Haushalten sehr stark vom städtischen Durchschnitt ab. Bei den Wohnungssuchenden sind Ältere generell untervertreten, und ein Umzug ist für sie ein deutlich bewussterer Entscheid. Zum Zeitpunkt, als die Kleinwohnungen vermietet wurden, war das Hunziker-Areal noch eine Baustelle an einem wenig attraktiven Standort, und es war sicher schwierig, sich vorzustellen, wie dieses Quartier einmal aussehen würde.

Corinna Heye ist Geschäftsführerin des Büros Raumdaten, die Nutzerinteressen auf dem Wohnungsmarkt analysiert und sozialräumliche Prozesse modelliert.



## **Durchmischung**

#### **Wie lief der Erstvermietungsprozess ab?**

**Corinna Heye:** Von der Genossenschaft wollte ich wissen, nach welchen Kriterien sie vermieten will. Da geht es um harte Kriterien wie Solvenz, Belegungsvorschriften, automatisch oder subventioniert, und es geht um weiche Kriterien wie Engagement und die Motivation, sich in die Genossenschaft einzubringen. Für unser Tool ‹MiMo› haben wir dann einen Online-Fragebogen entworfen.

#### **«MiMo» haben Sie beim Projekt Kalkbreite, also kurz vor «Mehr als Wohnen», erstmals angewendet.**

Ja, aber die Idee dazu hatte ich schon lange. Mir fiel auf, wie klassisch die Verwaltungen organisiert sind: Da gibt es eine zuständige Person mit Mäppli. Vor dem Bau stellt sich der Investor seine Mieter vor, dann wird gebaut, und die Verwaltung vermietet an die ersten Bewerber. Auf die Mischung wird kaum geachtet, denn es gibt ein Informationsdefizit zwischen Investor und Verwaltung. Bei der Kalkbreite habe ich die Arbeitsgruppe ‹soziale Durchmischung› geleitet. Dort haben wir viel über den Mix geredet, der auch noch in einigen Jahren stimmen soll. Online ist das eigentlich einfach: Man hat die Daten und kann sie darstellen.

#### **Ist es Zufall, dass Sie das erstmals bei einem experimentellen Genossenschaftsprojekt umgesetzt haben?**

Sicher nicht. Schon beim Kraftwerk 1 steht die breite Mischung der Bewohner in den Statuten. Die konnten das aber noch nicht kontrollieren. Die ‹jungen Wilden› setzen sich mit solchen Fragen kritisch auseinander, probieren aus. Aber jetzt reden alle drüber.



## **Energie**

#### **Was ist Ihre Rolle beim Hunziker-Areal?**

**Martin Ménard:** In der Planungsphase ging es bei uns vor allem um Bauphysik und Energieeffizienz. Seit Anfang 2015 analysieren und optimieren wir für ‹Mehr als Wohnen› im Auftrag des Bundesamts für Energie die Gebäude während der ersten drei Betriebsjahre.

#### **Welche Energiestrategie wird verfolgt?**

Die Genossenschaft setzt auf die 2000-Watt-Gesellschaft wie die Stadt Zürich generell. Das bedeutet, man will keine fossilen Energieträger und möglichst energieeffiziente Gebäudehüllen ohne übermässigen Aufwand bei der Technik. Weil man sich auch als Innovationslabor versteht, setzte man auf eine gewisse Vielfalt der Systeme. Man findet auf dem ganzen Areal verschiedene Ansätze, sowohl bau- als auch gebäudetechnisch. Das macht es spannend: Wir vergleichen Technologien im Betrieb, die wir bisher nur rechnerisch vergleichen konnten.

#### **Um welche Systeme geht es?**

Uns interessiert unter anderem die Regelung der Heizung. Jede Wohnung ist mit einem Temperatursensor ausgerüstet, der die Daten über Funk auf einen zentralen Server sendet. Der Server berücksichtigt auch die Wetterprognosen und berechnet aus dem bisherigen Verhalten des Gebäudes je nach Witterung die optimale Regelung der Heizung. Damit können Komfort und Energieeffizienz gleichermassen gesteigert werden. →

#### → Wo gab es die meisten Diskussionen?

Bei der Lüftung. Nur drei Häuser haben eine klassische Komfortlüftung. In neun Häusern haben wir ein einfaches Abluftsystem, bei dem frische Luft über Aussenluftdurchlässe in der Fassade in die Wohn- und Schlafzimmer gelangt. Dadurch müssen weniger Lüftungsrohre in die Decke gelegt werden als bei einer Komfortlüftung. Über die Nasszellen und Küchen wird die verbrauchte Luft abgesaugt. In einem weiteren Haus sind sogenannte «aktive Überströmer» installiert, bei denen man auch auf einen Teil der Lüftungsrohre verzichten kann.

#### Wie wird das Areal mit Energie versorgt?

Es nutzt primär die Abwärme des benachbarten Rechenzentrums der Stadt Zürich. Wärmepumpen bringen sie auf eine etwas höhere Temperatur. Das Wärmeverteilnetz hat zwei Temperaturniveaus, eines mit 60 Grad für das Warmwasser und eines mit 35 Grad für die Raumheizung. Das ist von der Installation her zwar aufwendiger, dafür arbeiten die Wärmepumpen effizienter.

#### Woher kommt der Strom?

Rund ein Drittel des Strombedarfs der Häuser deckt die Fotovoltaikanlage auf ihren Dächern, der Rest kommt aus dem Netz. Interessant ist der Zusammenhang mit dem Lüftungssystem: Eine klassische Komfortlüftung ist zwar energetisch besser als eine reine Abluftanlage mit Aussenluftdurchlässen, nur sind dort die Dächer voller Installationen. Die reinen Abluftanlagen sind günstiger und lassen grosse Dachflächen für Fotovoltaik nutzbar. In der Gesamtbilanz könnte das noch wichtig werden.

#### Welchen Einfluss haben die konstruktiven Experimente mancher Häuser auf die graue Energie?

Bei den Aussenwandkonstruktionen gibt es grosse Unterschiede: Eine Holzkonstruktion benötigt nur die Hälfte der grauen Energie eines klassischen Massivbaus mit Kompaktfassade. Am energieintensivsten ist die Porenbe-tonfassade, die braucht über dreimal so viel Energie wie die eines Massivbaus. Über das ganze Gebäude betrachtet spielen aber weitere Faktoren eine grosse Rolle, vor allem die Kompaktheit. So liegt das Dämmbetonhaus bezüglich grauer Energie nur zwanzig Prozent über den Holzbauten. Martin Ménard ist Partner im Energieberatungsbüro Lemon Consult, das «Mehr als Wohnen» in der Planung und im Betrieb begleitet.



## Fortführung

#### Welche Bedeutung hat «Mehr als Wohnen» in der Geschichte des Zürcher Wohnungsbaus?

**Susanne Gysi:** Wie schon die Genossenschaften Kraftwerk 1 oder Kalkbreite nimmt sie utopische Ansätze auf und entwickelt sie weiter. Das Einküchenhaus war eine solche Utopie: Vor 100 Jahren plante man das «Amerikanerhaus» an der Idastrasse in Zürich, mit Laubengängen um den Innenhof, einer zentral bewirtschafteten Grossküche und einem Speisesaal statt privater Küchen in den Wohnungen. Die privaten Küchen hat man dann doch gebaut. Geblieben ist die «Ämtlerhalle» als öffentliches Restaurant.

#### Was haben die heutigen Wohntypen von den alten gelernt?

Zum Beispiel die gemischte Nutzung. Schon Siedlungen von Metron aus den Siebzigerjahren hatten Gästezimmer. In den Achtzigerjahren entstanden zumietbare Räume in der Basler Überbauung Hammerstrasse oder im Zürcher

Brahmshof. Die Beispiele zeigten, wie man trotz reduzierter Wohnflächenkonsum mehr Lebensqualität gewinnt. Das ist eine Kombination aus Utopie und Pragmatismus. Die Immobilienabteilung einer Bank hätte den Neubau Kalkbreite sicher nicht realisiert.

#### Was ist die grosse Leistung von «Mehr als Wohnen»?

Der gesellschaftliche Beitrag. Die Integration Benachteiligter gab es in den Siebziger Jahren noch nicht. Dann der siedlungsübergreifende Fokus auf die Quartierentwicklung. Wichtig sind auch die kontinuierlichen Berichte in Tageszeitungen und Fernsehen, ein Kommunikationskonzept, das sich nicht nur an die Bekehrten richtet: Wie sollen und wie wollen wir wohnen? Diese Fragen holen solche Projekte aus den Fachkreisen an die Öffentlichkeit.

Susanne Gysi ist Sozialwissenschaftlerin und Mitbegründerin des ETH Wohnforums.



## Gesang

#### Was wird in «Hombis Salon» passieren?

**Christoph Homberger:** Dort soll man sich kulinarisch und musikalisch verwöhnen lassen. Es wird eine grosse Küche geben, in der ich Tavolata kochen. Nach getaner Arbeit tausche ich den Herd gegen den Flügel und singe Lieder von Schubert. Und mittwochs lade ich alle Kinder aus der Umgebung ein, mit mir zu singen und einen Teller Spaghetti zu essen.

#### Warum tauscht ein gefragter Sänger und Schauspieler die grossen Bühnen der Welt mit derjenigen eines Wohnquartiers in Zürich Nord?

Ich hatte das Privileg einer tollen Karriere. Mit 53 Jahren möchte ich etwas Neues starten. Die Begegnung mit der Genossenschaft war Liebe auf den ersten Blick. Sie schafft einen Ort, der sich nicht übers Geld definiert. Ich mache mir allerdings keine falschen Hoffnungen. Es wird schwer am Anfang. Aber ich rechne mit meinem Kreis, der mir seit 15 Jahren überallhin folgt: in eine Schlosserei nach Arbeitsschluss, in eine Autogarage, in die Unterwelt des Triemlisitals, ins Brockenhäusli oder ins Hallenbad.

Christoph Homberger ist Opernsänger und eröffnet im Dialogweg 11 «Hombis Salon».



## Heimat

#### Was macht die Genossenschaft «Mehr als Wohnen» besser als andere?

**Christina Schumacher:** Sie nimmt die Prozesshaftigkeit eines Planungs-, Bau- und Belebungsablaufs sehr ernst. Von Anfang an war sie offen für Unerwartetes. Es war ein Bottom-up-Projekt, es kam von den Menschen. Die zweite grosse Leistung ist es, an einem Ort zu bauen, dem das Prädikat «nicht besonders attraktiv» noch schmeichelt. Das Hunziker-Areal ist eine Insel. Soll man, kann man, will man da wohnen? Das Projekt zeigt, dass es darauf Antworten geben kann, darum ist es wegweisend. Und mit den Echoräumen hat man sich auch den Quartierbewohnern vorgestellt, Offenheit markiert. Das finde ich sehr wichtig.

## Baut «Mehr als Wohnen» an einer besseren Welt?

Natürlich ist das Projekt stark programmatisch. Aber die Regeln sind transparent. Wichtig ist, dass es die Offenheit behält. Und wenn die Bewohner nicht das im Gemeinschaftsgarten gezogene Biogemüse essen, dann stirbt diese Initiative eben. Nun zieht auch ein Nagelstudio ein. Das finde ich super. Es ist ein buntes Gemisch.

### Wie wichtig ist die Architektur?

Wenn eine Siedlung nicht funktioniert, dann ist oft die böse Architektur schuld. Wir wissen: Das ist zu einfach. Umgekehrt kann man mit Architektur Voraussetzungen schaffen, damit eine gesellschaftliche Idee funktioniert. Jede Siedlung, in die Familien mit kleinen Kindern einziehen, funktioniert anfangs. Erst in zwanzig Jahren, wenn die erste Generation in die Jahre gekommen ist, wird sich zeigen, ob die Absicht standhält.

### Ist «Heimat» ein wichtiger Begriff?

Der bessere Begriff ist vielleicht «Ort». Dabei ist die Mischung wichtig. Mehr anzubieten als wohnen, viele Alltagshandlungen im Quartier zu ermöglichen und damit Leutschenbach zu einem Ort zu machen. Wenn dort auch Menschen einziehen, die in Zürich Nord verwurzelt sind, verbindet sich das Hunziker-Areal mit der Umgebung. Menschen, die anders ticken, die vielleicht gern schnelle Autos fahren, bei McDonalds essen, all diese unkorrekten Dinge. Das muss Platz haben.

### Die Bewohner dürfen aber keine Autos haben.

Die Aneignungsspielräume müssen da sein. Klar ist es gut, wenn die Menschen merken, dass man auch ohne Auto gut leben kann. Ein Autofan kann sich vielleicht irgendwo anders einen Parkplatz besorgen. Wenn man das Auto als Lifestyleobjekt sieht, und nicht als Alltagsinstrument, dann ist schon viel passiert.

Christina Schumacher ist Soziologin und lehrt als Dozentin für Sozialwissenschaften am Institut Architektur der FHNW.



## Innovation

**Fünfzig Genossenschaften spannen bei «Mehr als Wohnen» zusammen: junge, progressive, aber auch ganz traditionelle wie die Baugenossenschaft Rotach. Wie erlebten Sie den Prozess?**

**Felix Zimmermann:** Es war eine sehr gute Erfahrung. Insbesondere, weil es nie ideologische Grabenkriege gab und die Diskussionen sehr sachbezogen waren. Eine ausgeprägte Trennung zwischen den jungen und den traditionellen Genossenschaften habe ich nicht wahrgenommen. Aber natürlich hatten wir bei manchen Fragen doch unterschiedliche Ansichten.

**Was haben Sie als Präsident einer traditionellen Baugenossenschaft gelernt?**

Eine Menge. Für mich standen lange die Grundprinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus wie Kostenmiete und Spekulationsentzug des Wohnraums im Zentrum. Auch der hohe ökologische Anspruch war unbestritten. Neu war für mich der generelle Anspruch an das Projekt sowohl in der Planungs- und Bauphase als auch für das Zusammenleben, Städtebau, Quartierstrukturen, der Mix zwischen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Gewerbe, Kultur – all das wurde von Anfang an mitgedacht. Das war sehr aufwendig, und darum stand ich dem anfangs skeptisch gegenüber. In diesen Fragen habe ich meine Meinung eindeutig geändert.

## Was machen Sie bei Ihrer Baugenossenschaft seitdem anders?

Wir diskutieren mehr und breiter und nehmen Erfahrungen von «Mehr als Wohnen» in unsere Projekte auf. Zum Beispiel wollen wir die Gewerberäume unseres Ersatzneubaus Triemli, den wir gerade erstellen, nicht mehr unter rein betriebswirtschaftlichen Aspekten vermieten. Wir überlegen uns, ob ein Gewerbe zur neuen Siedlung passt, ob es mit der Siedlung und dem Quartier interagiert und Treffpunkte oder sogar Möglichkeiten zu Aktivitäten schafft. Und wir planen eine möglichst biodiverse Umgebung, zu der auch Urban Gardening auf dem Dach gehört. Das wiederum ermöglicht und verlangt auch ein Engagement unserer Bewohner.

### Das klingt nach einem recht erfolgreichen Lernprozess.

Wir Traditionellen haben die Tendenz, das Verschwinden der genossenschaftlichen Idee zu beklagen. Ich habe gelernt, wie man genossenschaftliches Leben durch ganz neue Angebote und Prozesse fördern kann.

Felix Zimmermann ist Präsident der Baugenossenschaft Rotach und Vorstand von «Mehr als Wohnen».



## Kunst

**Die Kunst kam auf einem unüblichen Weg ins Hunziker-Areal. Es gab keine Ausschreibung und keinen öffentlichen Wettbewerb. Wie lief das ab?**

**Kafi Freitag:** Die Genossenschaft hatte eine Jury aus Kunstexperten und Architektinnen zusammengestellt. Jedes Mitglied nannte eine Künstlerin oder einen Künstler. Die durften sich vorstellen, noch ohne Projektidee. Danach wurden zwei Aufträge vergeben, einer vor dem Bau: Irene Grillo und Stefan Wagner bespielten die Baubrache. Der zweite Auftrag erfolgte dann während des Baus: Die Brüder Frank und Patrik Riklin installierten einen «Trinkbrunnen», an dem sich alle gratis Getränke holen können. Das dritte Kunstprojekt wollte man nach Fertigstellung der Siedlung bestimmen und umsetzen.

**Sie haben diese Prozesse mit dem Blog «Mehr als Kunst» begleitet. Wie ist das entstanden?**

Das Auswahlverfahren war relativ elitär und undurchsichtig. Der Blog sollte es transparent machen. Ich habe damit Einblick in die Prozesse gegeben, nicht protokollierend, sondern sehr subjektiv und wild. Die Genossenschaft hat mich dazu beauftragt, aber weder sie noch ich wussten vorher, was dabei herauskommen würde. Ich bin auch hin und wieder kritisiert worden, auch von der Genossenschaft. Aber ich habe freie Hand. Das kenne ich so von keinem vergleichbaren Projekt.

**Sie berichten schonungslos und frech.**

Die Form wurde immer wieder diskutiert. Darf man das? Was ist zu viel? Oft habe ich nicht das wiedergegeben, was in den Sitzungen gesagt wurde, sondern die Stimmung geschildert. Zum Beispiel zitierte ich eine Künstlerin mit ihrem italienischen Akzent. Die Künstler wollen es natürlich objektiver, ernsthafter. Sie haben mir zum Beispiel Pressespiegel geschickt und solche Sachen. Aber was gute und schlechte Kunst ist, weiß ich gar nicht. Und es interessiert mich auch nicht.

Kafi Freitag coacht, berät, bloggt und schreibt Kolumnen.

Fortsetzung auf Seite 42 →



Das Hunziker-Areal ist eine dichte Packung – baulich und sozial.





## Läden

### Was muss eine Genossenschaft beachten, wenn sie im Haus Gewerberäume vergibt?

**Iris Vollenweider:** Sie muss sich fragen: Welche Nutzungen wünschen und brauchen die Genossenschaft und der spezifische Ort? Welche öffentlichen Nutzungen wie Kindergärten und Kitas sind bereits gesetzt? Sie muss den Blick aufs Ganze richten. Und sie darf nie mit nur einer Bewerbung pro Gewerbefläche ins Rennen steigen.

### Welche Chancen hat das Gewerbe auf dem Areal?

Gute. Die Gewerbetreibenden werden nicht reich werden, aber es wird funktionieren, weil die Genossenschaft die Nutzungen und Mieterinnen sorgfältig ausgewählt und deren Geschäftsmodelle hinterfragt hat.

### Ziehen die traditionellen Genossenschaften nun nach?

Die alteingesessenen hatten bisher mit Gewerbe nicht viel am Hut. Ihr Kerngeschäft ist ja auch der preisgünstige Wohnungsbau. Doch das ändert sich langsam. Wir beraten immer mehr von ihnen, zum Beispiel die Familienheimgenossenschaft FGZ und auch die Stadt Zürich. Die privaten und institutionellen Bauträger sind, bis auf wenige Ausnahmen, noch nicht so weit.

**Iris Vollenweider** ist Leiterin Projektentwicklung bei Fischer Immobilienmanagement und dort auch spezialisiert auf Gewerbenutzungen in Wohnsiedlungen. Sie beriet auch die Genossenschaft «Mehr als Wohnen».



## Nebenschauplätze

**Ihr Beitrag zum Ideenwettbewerb war das Büchlein «Kodex oder Ein Handbuch zur Qualitätssicherung im zukünftigen Wohnungsbau». Damit haben Sie sich für den städtebaulichen Wettbewerb qualifiziert, den Sie dann zusammen mit Duplex gewonnen haben.**

**Sabine Frei und Kornelia Gysel:** Der «Kodex» ist gleichzeitig Inspirationsquelle wie konkrete Handlungsanweisung. Das Büchlein hat uns – und anscheinend auch anderen – den Blick geöffnet für Orte, die man oft vergisst. Diese Nebenschauplätze und Zwischenräume machen aber den eigentlichen Charakter eines Quartiers aus. Es braucht Orte, die in Massstab und Charakter unterschiedlich sind und verschiedene Bedürfnisse befriedigen können. Vor allem aber muss man diese Orte von Anfang an mitplanen. Sie müssen attraktiv sein, keine übrig gebliebenen Resträume.

### Was finden Sie davon auf dem Hunziker-Areal wieder?

Unsere Erkenntnisse waren die Grundlage für das Regelwerk. Ob und wie die Aneignung im Alltag funktionieren wird? Bereits die Bauarbeiter haben ihr Pausen-Café auf dem Platz aufgestellt, wo sich die meisten Wege kreuzen. Nun werden die Bewohner ihre Gassen und Plätze in Besitz nehmen und beleben. Wir sind zuversichtlich.

**Sabine Frei und Kornelia Gysel** führen das Architekturbüro Futuraforsch. Sie gewannen mit Duplex Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten den Wettbewerb für die Gesamtplanung des Hunziker-Areals.



## Mitbestimmung

### In den Echoräumen zu Beginn der Planung kamen viele Ideen zusammen. Welche davon wurden realisiert?

**Anna Haller:** Die Bewohnenden haben Quartiergruppen gebildet, die manches weiterentwickeln, zum Beispiel die Idee einer Quartierwährung. Es kommen auch neue Ideen dazu. Wir sind nicht diejenigen, die solche Gruppen organisieren, wir unterstützen und begleiten sie. Wir verstehen uns als Anlaufstelle, die mithilft, das soziale Leben im Quartier aufzubauen. Eine soziale Infrastruktur gibt es bisher in Leutschenbach kaum.

### Wie arbeitet ihr konkret?

Bereits während der Bauzeit organisierten wir einmal im Monat ein Treffen, um Infos auszutauschen. Es gibt eine Internetplattform, über die man eine Bohrmaschine ausleihen kann oder jemanden findet, der Kinder betreut.

### Was sind Allmendräume?

Die Allmendräume stehen den Genossenschaftschafterinnen und Genossenschaftern für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Allmend bedeutet genossenschaftliches Gemeingut. Wir sprechen nicht von Gemeinschaftsräumen, sondern von Allmend, weil wir «Gemeinschaft» weiter fassen und mit Inhalt füllen wollen. Gemüsedepot, Repair-Café oder Sauna gehen ja über das hinaus, was man landläufig unter Gemeinschaftsräum versteht.

**Anna Haller** ist Projektleiterin Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit bei «Mehr als Wohnen».

## Organisation

### Die Genossenschaft will neue Wege und neue Inhalte ausprobieren. Welche Herausforderungen bringt das im Alltagsbetrieb mit sich?

**Monika Sprecher:** Wichtig ist, dass sich die rund zehn Mitarbeiter unserer Geschäftsstelle mit den Zielen identifizieren können. Die müssen wir den Bewohnern oft noch erklären. Zum Beispiel, warum sie kein Auto haben dürfen. Wichtig ist auch eine hohe Flexibilität, Improvisationstalent und organisatorische Stärke. Denn vieles, was wir uns vorgestellt haben, ist im Betrieb anders. Wenn man partizipatorisch vorgeht, muss man anders denken und mehr Ressourcen einplanen. Es gab viele positive Überraschungen. Auch ein paar negative, zum Beispiel mit der Technik: Das Heizsystem brauchte ein paar Monate, bis es eingespielt war.

### Wie viel Mehraufwand hatten Sie gegenüber einem normalen Siedlungsprojekt?

Partizipation ist mittlerweile fast normal. Bei uns ist die Grösse entscheidend. 1400 Bewohner sind sehr viel. Wir suchen die Nähe der Mieter über Intranet und über unsere Webseite. Unsere Rezeption ist Anlaufstelle, aber auch der Empfang des Gästehauses mit 20 Zimmern. Hier kann man einen der Allmendräume reservieren, seine Wäsche abgeben, seine Wohnung während der Ferien hüten lassen, Pakete abholen. Hier empfangen wir auch die vielen Besuchergruppen, und wir richten eine Informationsausstellung zu «Mehr als Wohnen» ein.

**Monika Sprecher** ist Geschäftsführerin von «Mehr als Wohnen».



## Prozess

### Was steht im Zentrum des Projekts?

**Andreas Hofer:** Anfangs stand das Exemplarische im Vordergrund. Wir haben Beispiele für «Mustersiedlungen» gesucht und unter anderem das Projekt einer Siedlung zum 100-Jahr-Jubiläum des deutschen Werkbunds in München verfolgt. Wie kann man die Komplexität und Diversität der Architektur- und Städtebaudiskussion exemplarisch für die vielfältige Genossenschaftsbewegung in Zürich abbilden? Das Projekt hatte aber auch immer eine pragmatische Komponente, wollte eine Alternative zu den Entwicklungsgebieten in Zürich Nord aufzeigen: Wie kann an so einem Ort Heimat entstehen? Es schwankt zwischen experimenteller Vision und bodenständigem Vorschlag.

### Ist «Mehr als Wohnen» eine Weiterentwicklung der progressiven Projekte von Kraftwerk1 oder Kalkbreite?

Ähnlich wie Kraftwerk1 vor zwanzig Jahren ist es die Transformation eines Ortes. Der grösste Erfolg des Projekts ist jedoch der Schulterschluss zwischen den jungen Pionieren und den traditionellen Genossenschaften. Die Traditionellen haben mitgemacht, sitzen im Vorstand, das ist nicht nur symbolisch. Da schwappen komplexe Konzepte in die hundertjährige Genossenschaftsbewegung, die sich mit ihren Beständen auseinandersetzen, neu orientieren muss. Die Echoräume am Anfang waren eine «Akademie» für die Traditionellen. Sie nahmen teil und wollten lernen.

### Haben die Progressiven auch etwas von den Traditionellen gelernt?

Ich habe viel von ihnen gelernt, aber schon vorher. Die moralisch-integere, sozial integrierende Art, die man zum Beispiel bei der Familienheimgenossenschaft findet. Solidaritätsfonds, Mietzinszuschläge bei Unterbelegung – das sind raffinierte, ausgeklügelte Systeme, die uns Eindruck gemacht haben. Vieles, das wir aus dem Nichts heraus erfinden wollten, gab es schon.

### Wie haben Sie die Formen der Mitbestimmung und des Austausches gefunden?

Wir haben Erfahrungen weiterentwickelt, die wir beim Kraftwerk1 gemacht haben. Wie kann man über sieben Jahre einen Prozess aufrechterhalten, ohne dass er frustrierend oder trostlos wird? In dieser Dimension kann es nicht um die eigene Wohnung gehen. Beim Kraftwerk haben wir eine Kultur des Kuratierens entwickelt: Wir stellen nicht nur Wohnungen zur Verfügung. Wir sind Teil eines kontinuierlichen, politisch-kulturellen Prozesses in dieser Stadt.

### Gab es auch ausländische Vorbilder?

Nein, das hier ist das Zürcher Modell. Auch im Gegensatz zu deutschen Entwicklungen, wie den Baugruppen, die ihre Kraft aus einer starken Verbindung von Personen und ihren potenziellen Wohnungen suchen. Das hier hat etwas mit der Bewegung in Zürich zu tun, mit der Nähe von politischem Prozess und Wohndiskussionen. Das ist unsere Generation. Wir sind so sozialisiert, haben Werkzeuge entwickelt und Kompetenz erworben.

### Stösst das Projekt im Ausland auf grosses Interesse?

Ja, auf Interesse und auch auf Unverständnis. Es ist ja zunächst einmal schwierig, den Hintergrund zu erklären, die Genossenschaftsgeschichte, dass der Staat nur begrenzt mitmischt. Österreich, Deutschland, Frankreich sind viel stärkere Sozialstaaten als die Schweiz. Dort ist das Wohnbausystem Resultat eines sozialen Kampfes. Es ist eine Errungenschaft, die gleichzeitig soziale Segregation pro-

duziert: Wenn ein Ministerium den Mietzins einer Sozialwohnung unabhängig von den Baukosten festlegt und die Mieter ein Bezugsrecht haben, dann ist man von diesem einmal erkämpften System abhängig und kann es nicht mitgestalten. Das ist ein Dilemma. Beim Kraftwerk1-Projekts in den Neunzigerjahren haben wir überhaupt nichts vom Staat erwartet. Wir waren die Bewegung, und uns war klar: Der Staat lässt uns absolut hängen. Wenn man irgendetwas erreicht, dann, weil man es einfach macht. Wir haben das Genossenschaftsmodell gekapert.

### Was würden Sie heute anders machen?

Wenn es weniger exemplarisch und mehr strategisch sein soll, dann muss man sich natürlich fragen: Wäre es ein bisschen ökonomischer und weniger komplex auch gegangen? Wir haben die Balance zu halten versucht, aber mit einem Riesenaufwand und einem gewissen Risiko. Gehört das zwingend zu so einem Projekt? Das ist sicher eine wichtige Frage, damit «Mehr als Wohnen» zu einer Methode der Stadtentwicklung werden kann.

### Was das Ihr Ziel?

Nein. Es war das Exemplarische. Aber jetzt frage ich mich: Müssten wir nicht so unsere Städte bauen?

### Auch technologisch sollte das Projekt eine Innovationsplattform sein. Wie ist die Zusammenarbeit mit der Bauindustrie abgelaufen?

Wir haben die Bauindustrie zu einem «Markt der Ideen» eingeladen. Wir haben das Potenzial aber überschätzt. Die Bauindustrie ist sehr konservativ. Alle kämpfen mit dem gleichen Problem: Man kann das System nicht neu erfinden. So wie wir heute Häuser bauen, läuft vieles falsch. Aber wenn man es grundsätzlich anders machen möchte, baut man einen Prototyp. Ein Holzbausystem wäre effizient, wenn damit tausend Häuser gebaut würden. Wir bauen aber jedes Mal einen Prototyp. So wird das Holzbausystem nie zum Normalfall.

### War der Entscheid, mit einem Totalunternehmer (TU) zu bauen, ein Fehlentscheid?

Sicher nicht. Ohne einen TU würde das Projekt nicht stehen. Aber es ist ein problematischer Entscheid. Ein TU baut in der Regel Standardprodukte und muss auch so rechnen, weil er in einem frühen Stadium Garantien abgeben muss. Er hat natürlich systembedingt enorme Probleme mit so einem Prozess. Unter diesem Widerspruch hat sicher der TU gelitten, auch die Architekten und wir – alle ein bisschen.

### Man experimentiert auf allen Ebenen. Da hätte man auch ein alternatives Modell ausprobieren können?

Nicht in dieser grossen Dimension. Wir brauchten diese Scheinsicherheit, allein schon aus Gründen der Finanzierung. Radikale Projekte kann man nur in einem etablierten Rahmen realisieren.

Andreas Hofer ist Koordinator des Projekts auf dem Hunziker-Areal und Mitinitiant der Genossenschaft Kraftwerk1.



## Quartier

### Wie entwickelt sich Leutschenbach?

**Caspar Bresch:** Leutschenbach ist eines der zehn Entwicklungsgebiete Zürichs und verändert sich stark. Die Stadt ist hier früh und proaktiv vorangegangen. Im Jahr 2000 erarbeiteten wir zusammen mit den Grundeigentümern ein kooperatives Entwicklungskonzept, 2012 haben wir es aktualisiert und in ein neues Leitbild gefasst. →

#### → Welche Projekte laufen?

Mit «Mehr als Wohnen» ist das noch letzte offene Baufeld entlang des Bahndamms überbaut. Auf der anderen Seite der Hagenholzstrasse passiert noch einiges: Auf dem Areal Leutschenbach-Mitte baut die Stadt eine grosse Wohnsiedlung. Das Areal Leutschenbach Kopf bebauen private Eigentümer mit drei Wohnhochhäusern und einem Bürohochhaus. Beim Fernsehen läuft die Entwicklung etappenweise, daneben sind zwei Hochhäuser der Implenia mit Eigentumswohnungen fast fertig. Das letzte grosse Areal ist die Thurgauerstrasse West, wo auf städtischem Land Wohnungen, Arbeitsplätze, eine Schule und ein Quartierpark entstehen werden.

#### Welche Bedeutung hat das Hunziker-Areal für diese Entwicklung?

Es bedeutet gegenüber der angrenzenden Bebauung entlang des Andreasparks einen Paradigmenwechsel. Der Name ist Programm: Mit nur Wohnen oder nur Gewerbe ist es nicht getan. Es ist ein wichtiger Baustein fürs Quartier.

#### Zeigt es den Nachbarn, wie man es besser machen kann?

Es zeigt, dass eine andere Bauträgerschaft dahintersteht. Die öffentlichen Erdgeschossnutzungen sind aus ökonomischer Sicht in der Regel uninteressant. In den privaten Wohn- und Bürogebäuden nebenan sind sie auch auf ein Minimum reduziert. «Mehr als Wohnen» hat schon in der Planung viel Wert auf eine funktionale Mischung gelegt. Ich bin daher gespannt, wie sich dieser neue Stadtteil belebt.

**Caspar Bresch** ist Gebietsmanager für Leutschenbach beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich und leitet das Gebietsteam Nord.



## Stadt

#### Ist «Mehr als Wohnen» Stadt oder Siedlung?

**Philippe Cabane:** «Quartier statt Siedlung» war ja das Motto des Entwurfs. Ob das nun eingelöst ist? Schwer zu sagen. Die Typologie ist städtisch. Aber das Areal ist wohl zu klein, um Stadt zu werden. Man wünschte sich, eine solche Struktur ginge über ganz Leutschenbach-Mitte. Nach drei oder vier Häusern ist man schon wieder draussen. Aber wichtig ist, was sich dort abspielen wird. Ob die gewerblichen Angebote funktionieren werden, hängt von der Bewirtschaftung und dem Verhalten der zukünftigen Bewohner ab. Werden sie im Quartierladen einkaufen oder doch im nächsten Supermarkt?

#### Was muss die Genossenschaft bei der Bewirtschaftung beachten?

Die Planung und die Realisierung erfolgten aus einer Hand, auch wenn das Projekt kooperativ und partizipativ entwickelt wurde. Es wird nur dann greifen, wenn die zukünftigen Bewohnerinnen das Label «Mehr als Wohnen» auch leben, sich organisieren und Verantwortung übernehmen. Gefragt ist jetzt Mut zum «Laissez-faire».

#### Was ist die grösste Errungenschaft?

Es ist ein ambitioniertes Projekt auf sehr hohem Niveau. Die städtebauliche Typologie ist bemerkenswert, das Programm und seine Entwicklung, die partizipative Planung, vom Wettbewerbsverfahren bis hin zur Zusammenarbeit der verschiedenen Architekten. Ich frage mich, ob sich solch aufwendige Verfahren auch bei Marktpreisen für Bauland rechnen? So oder so hat «Mehr als Wohnen» Modellcharakter für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Philippe Cabane ist Stadtplaner und Soziologe und war Jurymitglied.

## Rendite

#### Was können private und institutionelle Anleger von «Mehr als Wohnen» lernen?

**David Belart:** Dass sich Mut auch lohnen kann. Mut zu neuen Wohnformen, zu einer Durchmischung und zu Gewerbe. Rund um das Hunziker-Areal sieht man unattraktive Wohnungen oder stiefmütterlich behandelte Gewerberäume im Erdgeschoss. Deren Betreiber sind hilflos und haben nicht dran geglaubt, dass an diesem Ort Stadt entstehen kann. Bei «Mehr als Wohnen» hat man dran geglaubt. Und profitiert nun auch von der Unterversorgung des Umfelds.

#### Und lernen die Privaten und Institutionellen daraus?

Die Durchmischung ist nun auch bei ihnen Thema. Zum Beispiel beim Projekt «Min Max» von Careal Immobilien im Glattpark. Dort gibt es Räume für Wohngemeinschaften, Singles und Büros. Die letzte BZO-Revision der Stadt Zürich schreibt Erdgeschossnutzungen entlang der wichtigen Achsen und grossen Plätze vor. Das ist im Prinzip richtig und einer der wenigen positiven Aspekte dieser Revision. Die Frage ist nur, ob dies wirklich auf dem regulatorischen Weg erfolgen muss und nicht besser über andere Anreize zu erreichen wäre. Wir müssen Typologien finden, bei denen das Erdgeschoss je nach Lage unterschiedlich genutzt werden kann. Das ist auch eine Chance für das Gewerbe. Lieber als lange Leerstände nimmt der Eigentümer Ertragseinbussen durch günstige Mieten in Kauf, wenn dadurch die Liegenschaft insgesamt attraktiver wird und die Gesamtrendite stimmt.

**David Belart** ist Director beim Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner.



## Totalunternehmer

#### Wann haben Sie als Totalunternehmer das Projekt übernommen?

**Urs Kühni:** Mit der TU-Ausschreibung vom Oktober 2010. Schon früh haben wir gesehen, dass der von der Bauherrschaft angenommene Preis nicht realistisch war. Es gab dann eine Optimierungsphase, und im Dezember 2011 stand der Werkvertrag. Der Leuchtturmcharakter des Projekts hat uns von Anfang an gereizt.

#### 13 Häuser, fünf Architekturbüros – kann das gut gehen?

Die Komplexität der Aufgabe hat es allen Beteiligten nicht einfach gemacht. Alle waren stark gefordert und sind immer mal wieder an ihre Grenzen gestossen. Jeder Tag brachte neue Überraschungen. Aber die Leidenschaft, mit der wir gestartet sind, konnten wir uns alle bewahren.

#### Was war die grösste Herausforderung?

Eigentlich waren es fünf Baustellen, weil wir es mit fünf Architekten zu tun hatten und bei manchen von ihnen noch mit bis zu drei Projektleitern. Das war ein Flohzirkus, gerade weil wir unter Kostendruck viel einsparen mussten. Vieles war schlichtweg nicht bezahlbar, schliesslich haben wir es mit genossenschaftlichem Wohnungsbau zu tun. Günstige Mieten waren immer eine Grundprämisse.

**Die Architekten sagen, der Zeitpunkt, an dem Steiner das Projekt übernommen hat, sei nicht günstig gewesen.** Der Zeitpunkt war nicht schlecht. Ich glaube, das Gros der Architekten wollte prinzipiell keinen TU. Bevor wir dazustiessen, wurden die Entwürfe immer weiter gepflegt, so wie Rohdiamanten. Das genossenschaftliche Wohnen verloren manche Akteure zeitweise aus den Augen. Mit uns kam dann der Kostendruck ins Projekt zurück.

#### Wie war die Zusammenarbeit?

Zwischen uns und der Bauherrschaft lief das sehr partnerschaftlich. Mit den Architekten gab es zum Teil Divergenzen. Man merkt den Häusern an, wer besser damit umgehen konnte und wer nicht.

#### Was haben Sie von der Genossenschaft gelernt?

Dass ein solches Projekt viel Mut braucht, von Bauherren und Investoren. Gerade weil die Baubranche sehr träge und nicht sehr innovativ ist. Viele haben gezweifelt. Ich habe gelernt, dass mit einem starken Team alles möglich ist. Wir sind stolz.

Urs Kühni ist Architekt und Gesamtprojektleiter der TU Steiner.

Schwierigkeit ist das bestehende Leitbild, das sich in den angrenzenden Baufeldern Richtung Oerlikon abbildet. Die Baustruktur des Hunziker-Areals kann an diese mäandrierenden Gebäude und Hochhäuser nicht nahtlos anschliessen. Darum bleibt es wohl doch eine Siedlung.

Urs Primas ist Mitinhaber des Zürcher Architekturbüros Schneider Studer Primas und war Jurymitglied.



## Zukunft

#### «Mehr als Wohnen» besteht aus rund fünfzig Genossenschaften.

#### Wie bekommt man die an einen Tisch?

**Peter Schmid:** Es hat viel Überzeugungsarbeit gebraucht. Wir sind zweistufig vorgegangen: Anfangs musste man noch wenig Eigenkapital einschiessen, erst später wurde eine zweite Tranche fällig. Mit den fünfzig Genossenschaften haben wir fast 2,5 Millionen Franken Eigenkapital zusammengebracht. Jede Genossenschaft zahlte ihrer Grösse entsprechend, und auch die Stadt hat mit einem Darlehen geholfen, die Anfangskosten zu bewältigen.

#### Wie war das Interesse?

Anfangs haben viele gedacht: Das ist ja nicht viel Geld, lassen wir die Spinner mal machen. Das Interesse auch an den Veranstaltungen war gross, ist dann aber mit den vielen Angeboten wieder gesunken. Dass wir uns als Innovationsplattform positionierten, hatte auch für das Marketing einen Vorteil. Neben dem Lerneffekt mussten wir die Mitglieder mit einem Mehrwert locken. Es ist ein Leuchtturmprojekt, das auf allen Ebenen der Nachhaltigkeit punktet und grossen Zusatznutzen für Branche, Verband und Stadt schafft. Das haben viele erkannt.

#### Die traditionellen Genossenschaften sind alte Tanten, die progressiven Genossenschaften Punks. Vertragen die sich?

Die Punks sind jetzt auch schon über fünfzig (lacht). Die alten Genossenschaften bringen das Geld und die Bereitschaft ein, und die Jungen entwickeln die Ideen, die beide gemeinsam weiterbringen. Es war eine gegenseitige Befruchtung. Ich erinnere mich an den Start von Kraftwerk1, 1994 in der Shedhalle. Das war für viele Ältere ein Feindbild, heute ist das völlig normal. Es gibt immer noch Spannungsfelder. Die lösen sich aber in der Diskussion auf oder führen zu neuen Lösungen. Wir haben zwei Kulturen zu einer neuen Kultur zusammengeführt.

#### Welche Ziele wurden nicht erreicht?

Wir haben viele unserer Ziele erreicht. Sicher über achtzig Prozent, was niemand erwartet hätte. Mit den Kosten bin ich nicht ganz zufrieden, aber eine 4½-Zimmer-Wohnung gäbts für unter 2000 Franken. Die geplanten Eigentumswohnungen mussten wir streichen, weil den Banken die Finanzierung zu kompliziert wurde.

#### Wird «Mehr als Wohnen» weitere Projekte bauen?

Wenn sich die Gelegenheit ergibt. Wir bieten uns als Partner für komplexe Projekte an, für Nachhaltigkeitsprojekte, wo wir unser Know-how einbringen und weiterentwickeln können. In den Statuten ist verankert, dass die Innovations- und Lernplattform weiter betrieben werden muss. Ein Prozent der Mieteinnahmen wird dafür verwendet. Wir sind gespannt, ob sich neue Chancen bieten.

**Peter Schmid** ist Mitinitiant des Projekts und Präsident der Genossenschaften ABZ und «Mehr als Wohnen».



## Vorbild

#### Wie viel bolo'bolo steckt in «Mehr als Wohnen»?

**Hans Widmer:** Für mich hat es schon etwas damit zu tun. Manches entspricht meiner damaligen Vorstellung einer autonomen Lebensgemeinschaft. Die gemeinsame Grundhaltung ist: nicht nur wohnen, sondern auch kooperative Felder erschliessen, zum Beispiel in den Erdgeschossräumen. Ich habe gehört, in den sogenannten Allmendräumen gehe es schon lebendig zu und her.

#### Geht «Mehr als Wohnen» weit genug?

Ich finde natürlich, es geht überall nicht weit genug. Aber wenn es zu weit ginge, wäre es auch nicht gut. Da droht die Avantgardefalle. Mehr Gewerbe würde zum Beispiel nicht funktionieren. Aber «Mehr als Wohnen» geht weiter als Kraftwerk1. Bauliche Dichte, Gassen und ein zentraler Platz bringen die Menschen eng zusammen. Das Hunziker-Areal ist zwar gross, aber es ist kein Quartier, sondern eine Nachbarschaft. Den Quartierplatz wird es dann in ein paar Jahren gegenüber geben, in der städtischen Überbauung Leutschenbach-Mitte.

Hans Widmer ist Vordenker der progressiven Genossenschaften Zürichs und Mitbegründer von Kraftwerk1. 1983 schrieb er unter dem Pseudonym P.M. die Sozialutopie «bolo'bolo», die in viele Sprachen übersetzt wurde.



## Wettbewerb

#### Haben sich die Erwartungen des Projektwettbewerbs von 2007 erfüllt?

**Urs Primas:** Ein Problem, dessen wir uns bewusst waren, ist noch da: die Grösse, die ein solches Quartier bräuchte. Wahrscheinlich ist es ein bisschen zu klein, um als Stadtteil zu funktionieren. Man wünscht ihm mehr Atem. Aber das war mit der Wahl des Areals gesetzt. Eine andere