

# Studentin bis Senior, Singlehausalt bis Satellit

Autor(en): **Papazoglou, Liza**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **90 (2015)**

Heft [3]: **Mehr als Wohnen**

PDF erstellt am: **26.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-594310>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

WER WOHT HIER WIE?

# Studentin bis Senior, Singlehaushalt bis Satellit

TEXT: LIZA PAPAZOGLU/FOTO: URSULA MEISSER

Das Hunzikerareal bietet Wohnraum für 1200 Menschen – von jung bis alt, autonom bis begleitet, arm bis begütert, Single bis Gross-WG-tauglich. Erreicht wurde der breite Mix durch ein innovatives Wohnungsangebot und eine ausgeklügelte Vermietungspraxis.

Satellitenwohnung? Nein, dafür braucht es keine Rakete und auch keine 12 000-Kilometer-Reise ins Weltall – eine Fahrt in den Norden Zürichs reicht. Futuristisch kommen die Grosswohnungen auf dem Hunzikerareal Durchschnittsmieterinnen und -mietern vielleicht trotzdem vor. Schliesslich ist es nicht jedermanns Sache, seinen Privatraum auf ein oder zwei Zimmer mit Nasszelle und Tee-Küche zu beschränken und dafür riesige Wohnlandschaften mit vielen Nischen, Essbereich und Gemeinschaftsterrasse mit anderen Bewohnern zu teilen.

## Für Junge, aber nicht nur

Ganz neu sind solche Wohnmodelle nicht mehr. Dass mehr als wohnen gleich 16 Satellitenwohnungen mit bis zu dreizehneinhalb Zimmern anbietet, ist indessen einzigartig. Aber natürlich gewollt – schliesslich sollen hier innovative Wohnformen erprobt und eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht werden. Einige der Satellitenwohnungen werden an die Stiftung Zürichwerk vermietet, die sich um Menschen mit Beeinträchtigung kümmert (siehe Seite 20); zwei stehen der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime für begleitete Jugendwohngruppen zur Verfügung. Die übrigen werden mehrheitlich von jüngeren Leuten bewohnt.

Ein «Alterssatellit», wie von der Genossenschaft erhofft, kam hingegen nicht zustande, trotz intensiver Bemühungen und der Organisation von Treffen für Interessierte schon lange vor Bezug. «Das kann sich aber noch ändern. Wir können uns gut vorstellen, dass hier betreutes Alterswohnen mit der Zeit ein Thema wird», sagt Genossenschaftspräsident

Peter Schmid. Räumlich mindestens wäre man vorbereitet. Die Satellitenwohnungen könnten künftig aber etwa auch eine Grossfamilie mit mehreren Generationen beherbergen oder Geschäftsleute einer auswärtigen Firma. Da ist man grundsätzlich offen. Bedingung ist in jedem Fall, dass ein Verein gegründet wird, der die gesamte Wohnung mietet und dann Einheiten an seine Mitglieder untervermietet.

## Breites Angebot

Das gilt auch für die acht zweigeschossigen Gross-WGs auf dem Hunzikerareal. Im Unterschied zu den Satellitenwohnungen beschränkt sich bei ihnen der private Raum auf ein eigenes Zimmer. Drei Gross-WGs betreibt die Studentische Wohngenossenschaft Woko, insgesamt profitieren etwa 60 Studierende von bezahlbarem Wohnraum. In den anderen Grosswohnungen sind privat organisierte WGs untergekommen.

Die übrigen 345 Wohnungen – und damit 90 Prozent der Wohnfläche – sind ganz normale Wohnungen, die vom Studio bis zur Siebeinhalb-Zimmer-Einheit reichen. Da



In den 16 Clusterwohnungen, wo man grosszügige Wohn-Ess-Bereiche teilt, leben vor allem jüngere Bewohnerinnen und Bewohner.

die 13 Gebäude auf dem Areal alle einen individuellen Charakter aufweisen, gleicht kaum eine Wohnung der anderen. In den meisten Häusern ist das Angebot gemischt, eines ist aber auch auf gemeinschaftliches Zusammenleben ausgerichtet und hat verschiedene Allmendräume und eine gemeinsam nutzbare Terrasse, eines verfügt vorwiegend über Klein-, eines ausschliesslich über Satellitenwohnungen.

## Von günstig bis grosszügig

Doch nicht nur dieses breite Wohnungsangebot sorgt dafür, dass die angestrebte soziale Durchmischung auch erreicht wird. Etwa zehn Prozent der Wohnungen werden an soziale Institutionen vermietet, ein Teil davon an die Stiftung Domicil, die sich um Wohnraum für Menschen kümmert, die es besonders schwer auf dem Wohnungsmarkt haben. Ein Fünftel der Wohnungen sind mit Mitteln der öffentlichen Hand vergünstigt, was die Miete um etwa zwanzig Prozent reduziert. Sie sind Haushalten mit geringem Einkommen vorbehalten und strengen Belegungsverschriften unterworfen.

Die Mietzinse sind für Zürcher Verhältnisse insgesamt moderat und liegen über zwanzig Prozent unter dem Marktwert. Sie variieren aber beträchtlich. Das hängt neben Grösse und Lage mit der Ausstattung zusammen; konventionelle, sparsame Grundrisse sind ebenso zu finden wie grosszügige Einheiten mit Räumen, die sich meterhoch weiten. So bewegt sich die reguläre Bruttomiete für eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung zwischen 1060 und 1450 Franken (bei 47 bis 70 Quadratmetern). Vierendeinhalb-Zimmer-Wohnungen sind 94 bis 123 Quadratmeter gross und kommen brutto auf 1880 bis 2900 Franken zu stehen. Dank gesunkenem Referenzzinssatz werden die Mieten noch günstiger.

## Gewünschter Mix mehrheitlich erreicht

Bei der Zusammensetzung der Bewohnerschaft orientiert sich mehr als wohnen an der Bevölkerungsstruktur von Stadt und Kanton Zürich bezüglich Alter, Herkunft, Einkommensverteilung und weiteren sozialen Indikatoren. Interessierte mussten bei der Wohnungsbewerbung denn auch detaillierte Angaben dazu machen, und entsprechend auf

wändig gestaltetes das Auswahlverfahren. Nachdem nun alle Wohnungen vermietet sind, stellt Peter Schmid fest: «Die Lage hier im Leutschenbachquartier ist nicht ganz einfach. Es entwickelt sich erst allmählich vom Industriegebiet zur urbanen gemischten Zone. Das würde sich bei der Vermietung aus.» Gross war das Interesse vor allem bei den subventionierten und den grossen Familien, aber auch bei den Kleinwohnungen. Aus fast tausend Bewerbungen konnte die Verwaltung die Erstmieter schliesslich auswählen.

«Vor allem bei regionaler Herkunft und Einkommen haben wir eine gute Durchmischung erzielt. Weniger beim Alter: Senioren sind stark untervertreten, dafür haben wir überdurchschnittlich viele kleine Kinder», meint Peter Schmid zum aktuellen Mietermix. Fast die Hälfte der Bewohnenden sind zwischen 20 und 40 Jahre alt, mehr als ein Viertel sind Kinder und Jugendliche. Menschen über 65 hingegen gibt es nur gerade zwei Dutzend. Dass bei so innovativen Projekten in einem Entwicklungsgebiet ältere Leute am Anfang erst einmal abwarten und nicht ab Plan mieten, sei normal. Ihr Anteil werde aber sicher noch wachsen.

Viel wichtiger aber als statistische Details ist dem Präsidenten, dass die Menschen gerne hier leben. Und das tun sie offenbar: «Die Zufriedenheit ist insgesamt sehr hoch, wie wir von Versammlungen her wissen. Ein Mann meinte etwa, er habe hier in sieben Tagen mehr Leute kennengelernt als in seiner früheren Wohnsiedlung in sieben Jahren. Das Konzept scheint also aufzugehen.»

## Kennzahlen

Häuser	13
Wohnfläche insgesamt	41 000 m <sup>2</sup>
Gewerbe- und Allmendfläche insgesamt	6700 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen	370
- davon Wohnungen mit 4 ½ oder mehr Zimmern	59%
Zusatz- und Arbeitszimmer	25
Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner total	1200
- davon Kinder und Jugendliche	343
- davon 20- bis 39-jährige	573
Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Person	34 m <sup>2</sup>