



Andrej Rudolf Jakovac

Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich

Strukturen – Prozesse – Erfahrungen

Kurzfassung der Begleitstudie 2015–2019

immo
Qualitätsentwicklung
SPIN-OFF ETH ZÜRICH

INHALT

1	EINLEITUNG	4
2	MEHR ALS WOHNEN UND DAS HUNZIKER AREAL	6
	Internationaler Architekturwettbewerb	6
	Städtebauliches und architektonisches Konzept	7
	Unterschiedliche Wohnkonzepte	8
	Erdgeschossnutzung und Infrastruktur	9
	Ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	10
	Finanzierung	10
3	ORGANISATION UND BETRIEBSMODELL	11
	Aufgabenbereiche der Geschäftsstelle	11
	Digitales Vermietungstool	13
	Mitwirkung der Bewohnenden	14
4	DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	15
	Haushaltszusammensetzung	16
	Wahrnehmung und Bewertung der Lebensqualität	16
	Institutionelle Mieter_innen	17
	Positive Beurteilung	17
5	MITWIRKUNG	18
	Allmendkommission	18
	Quartiergruppen	19
	Hausversammlungen	20
	Weitere Mitwirkungsgefässe	20
	Positive Beurteilung der Mitwirkung	20
	Nutzung der Gemeinschaftsflächen	20
6	DIE SATELLITENWOHNUNGEN	21
	Neue Wohnform und neue Anforderungen	21
	Vermietungsprozess	22
	Unterstützung beim Bewerbungsprozess	23
7	GEWERBE UND ERDGESCHOSSNUTZUNG	24
	Vermietung	24
	Gewerbebetriebe	25
	Einzugsgründe	26
	Nahversorgung als Bedürfnis	26
8	FOKUS ALTER	27
9	AUSBLICK	29

1 EINLEITUNG



Mit dem Hunziker Areal hat die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* ein Pionierprojekt realisiert: Entstanden ist nicht nur ein aussergewöhnlicher Wohn- und Lebensraum für mehr als 1200 Menschen in einem abwechslungsreichen Quartierteil – mit ihrem Fokus auf Nachhaltigkeit, Innovation, Partizipation und Dialog hat *mehr als wohnen* eine bemerkenswerte Synthese von ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Aspekten geschaffen.

Dieser Bericht fasst die wichtigsten Erkenntnisse aus der umfassenden Begleitstudie zum Hunziker Areal zusammen, die von der Firma ImmoQ GmbH verfasst wurde. In der gebotenen Kürze sollen hier Umsetzung und Betrieb des Hunziker Areals dokumentiert werden, dem ersten Projekt der jungen Baugenossenschaft *mehr als wohnen*.

Neben *mehr als wohnen* ist die Age-Stiftung Auftraggeberin dieses Berichts. Die Förderstiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Sie begleitet das Hunziker Areal als

Kooperationspartnerin seit den Anfängen materiell und inhaltlich, damit interessante Innovationsaspekte ausgemacht und umgesetzt werden können.

Im Jahr 2007 feierten die Stadt Zürich und die Baugenossenschaften die 100-jährige Geschichte des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt. Ein international ausgeschriebener Ideenwettbewerb zeigte visionär Entwicklungsmöglichkeiten auf. Daraus entstand die Idee, die gemeinsamen Erkenntnisse der Branche in ein grosses, wegweisendes Wohnprojekt ein-



fließen zu lassen. Das führte zur Gründung der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* – einem Zusammenschluss von vielen Genossenschaften.

Die Age-Stiftung engagierte sich nicht nur als Jurymitglied am Ideenwettbewerb. Sie war 2009 auch am Projektwettbewerbsverfahren für die Überbauung auf dem Hunziker Areal beteiligt. Im Rahmen des Vorprojekts brachte sie ihr Know-how in Arbeitsgruppen und Echoräumen ein und organisierte eine Studienreise nach Hamburg zum Thema «Generationengerechte Quartierentwicklung». Mit dem Büro Infrac führte die Age-Stiftung 2011 eine Sozialraumpotenzialanalyse durch. Die diversen Kernthemen deckten Nachbarschaft und Partizipation, kombinierte Erdgeschossnutzung für Gewerbe sowie Allmend- und Quartierinfrastrukturen, Wohnen im Alter und Satellitenwohnungen ab. Ebenso beteiligte sie sich an der Finalisierung der Detailplanung und Baueingabe für das Hunziker Areal.

Zwischen 2013 und 2015 lancierte die Age-Stiftung ein Innovationsprojekt zur Erstvermietung auf dem Hunziker Areal. Darin wurde die webbasierte Vermietungssoftware «MiMo» entwickelt und implementiert. Das Tool stellt heute ein Geschäftsmodell dar. Die Age-Stiftung hat mit ihrem Knowhow und Netzwerk zur Firmengründung von eMonitor AG beigetragen.

Von 2015 bis 2019 förderte die Age-Stiftung die Begleitstudie zur Betriebsphase sowie weitere Publikationen wie den 2015 im Birkhäuserverlag erschienenen Titel «Mehr als Wohnen: Genossenschaftlich planen – Ein Modellfall aus Zürich». Da-

rüber hinaus steuerte sie ihre Sichtweise auf den Erstvermietungsprozess für den Abschlussbericht des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) bei.

Mit der Präsentation der Begleitstudie an der Innovationsveranstaltung von *mehr als wohnen* Ende Oktober 2019 schliesst die Age-Stiftung dieses dynamische und komplexe Projekt erfolgreich ab.

2 MEHR ALS WOHNEN UND DAS HUNZIKER AREAL

Fokus auf Partizipation, Dialog und Ökologie

Quartierqualitäten statt Überbauung

Breites Wohnungsangebot, Kostenmiete

Gemeinsam genutzte Allmendräume, Solidaritätsfonds



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. Das neue Quartier im Hunziker Areal konzipierten die Gründungsmitglieder als Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau: Unter anderem sollten dort Ideen gesucht werden, wie man sich den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft nähern könne, mit welchen Wohnungstypologien es möglich sei, den vielfältigen Wohn- und Lebensformen Rechnung zu tragen, und wie die Bewohnenden mit Partizipationsmöglichkeiten ihr Wohnumfeld mitverantwortlich gestalten könnten.

Die Nutzungsdurchmischung ist genauso eine zentrale Leitlinie des gesamten Konzepts für das Hunziker Areal wie die soziale Durchmischung nach Lebensphase und Haushaltsformen, Einkommen und Vermögen, Ausbildung, Beruf und Herkunft. Entsprechend soll das Raumangebot den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen und Lebenssituationen gerecht werden und Innovation im Wohnen und Leben möglich

machen. Eine vielfältige Erdgeschossnutzung mit Platz für Gewerbebetriebe und Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung sind ebenfalls Bestandteil des Programms.

Internationaler Architekturwettbewerb

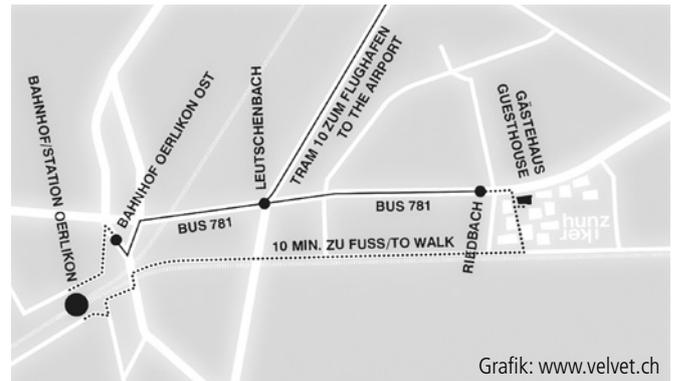
Zusammen mit dem Amt für Städtebau der Stadt Zürich lancierte *mehr als wohnen* 2008 einen internationalen Architekturwettbewerb, mit dem Vorschläge für die Nutzung der Hunziker Industriebrache am Stadtrand von Zürich gesucht wurden. Die Beiträge sollten Konzepte für neue Wohnformen sowie für kostengünstig 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. Dialog und Partizipation sind wichtige Prinzipien von *mehr als wohnen*, die bereits die frühe Planungsphase des Hunziker Areals kennzeichneten. Und so wurden die ausgezeichneten Beiträge des Architekturwettbewerbs in der Folge in einem Dialog zwischen den Architekt_innen, der Jury und weiteren Beteiligten intensiv

diskutiert und weiterentwickelt. Das Areal wurde von der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben. Mitte 2010 entschied die Generalversammlung von *mehr als wohnen* über einen Baukredit von 180 Millionen Franken. Ein Jahr später erfolgte die Baueingabe, im November 2011 erhielt das Projekt die Baubewilligung. Von 2012 bis 2015 wurde die Überbauung realisiert, bereits ab November 2014 konnten die ersten Gebäude bezogen werden.

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Das städtebauliche Konzept hatte die Gestaltung eines abwechslungsreichen Quartiers zum Ziel, das einen Stadtraum schafft und mit ganz unterschiedlichen Einzelbauten eine vielseitige Wirkung erzeugt. Den entstehenden Plätzen und Räumen schenkten die Beteiligten viel Aufmerksamkeit. Fünf unterschiedliche Architekturbüros entwarfen die insgesamt 13 Gebäude; diese zeigen verschiedene Gestaltungs- und Bauweisen, weil den Büros anstelle von exakten Vorgaben bewusst lediglich lockere Spielregeln mitgegeben wurden. Auf dem Areal ist eine Reservefläche für ein vierzehntes Haus vorhanden, um künftiges Entwicklungspotential zu erschliessen und Raum für fehlende Nutzungen zu schaffen.

Lage und Übersichtsplan Hunziker Areal

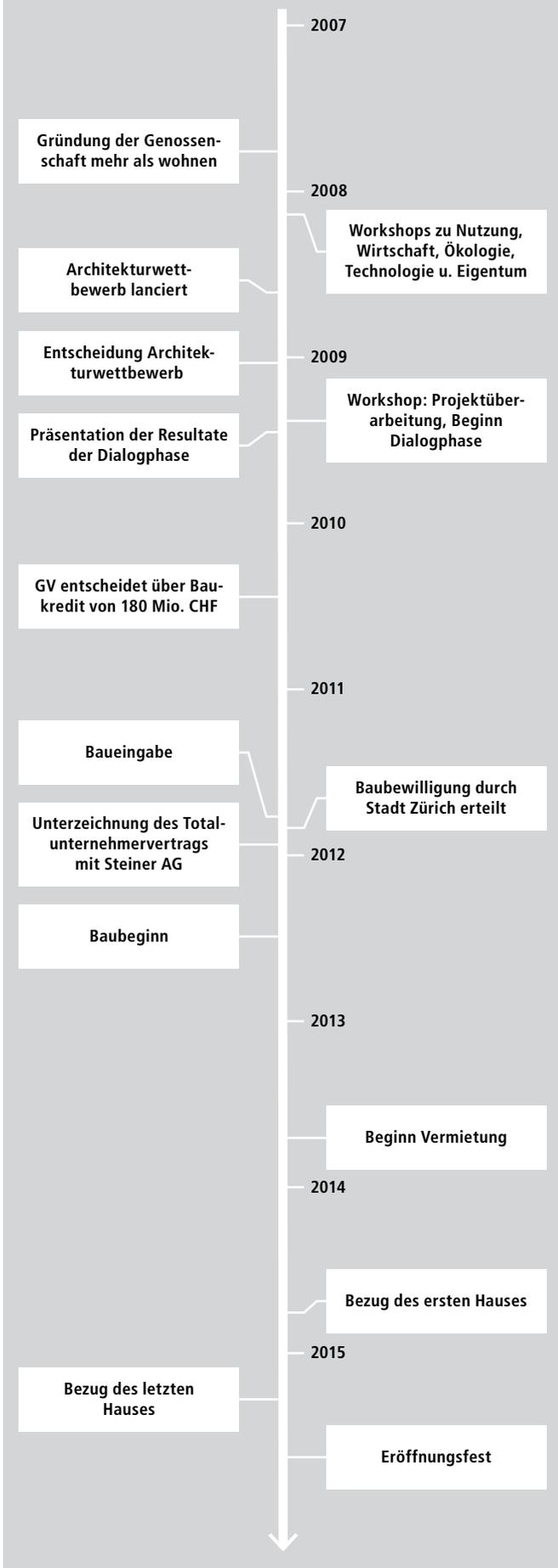


Grafik: www.velvet.ch



Grafik: www.sujet.ch

Von der Gründung der Baugenossenschaft bis zum Bezug des Areals



Die Gebäude weisen verschiedene Konstruktionsarten auf: Acht Gebäude sind im Massivbau erstellt, zwei aus Einsteinermauerwerk. Jeweils ein Gebäude ist aus Dämmbeton, aus Holz sowie als Hybrid aus Holz und Beton konstruiert. Grosse Gebäudetiefen bringen einen Vorteil bei den Kosten und beim Energie- und Ressourcenverbrauch. Geheizt werden die Gebäude mit der Abluft des benachbarten Rechenzentrums der Stadt Zürich.

Unterschiedliche Wohnkonzepte

Auf dem Hunziker Areal gibt es ein breites Wohnungsangebot für unterschiedliche Lebens- und Wohnmodelle. Die Spannweite der Wohnungsgrößen reicht vom Studio bis zur Satellitenwohnungen mit 13½ Zimmern. Diese Vielfalt an Wohnungstypen soll die soziale Nachhaltigkeit und Diversität der Überbauung stärken. Das Hunziker Areal bietet auf diese Weise auch längerfristig Wohnraum für sich verändernde Bedürfnisse, über verschiedene Familienkonstellationen und Lebensphasen hinweg sowie für ganz unterschiedliche Haushaltsformen. Ein Fünftel der Wohnungen ist durch die öffentliche Hand um rund 20 Prozent vergünstigt.

Für alle Wohnungen bestehen Belegungsvorschriften. Die maximale Wohnungsgröße entspricht der Anzahl Personen plus ein Zimmer. Als Ergänzung werden Zusatzzimmer angeboten, die zu einem bestehenden Mietverhältnis hinzugemietet

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	



werden können. Damit besteht beispielsweise für erwachsene Kinder oder ältere Familienangehörige die Möglichkeit, etwas unabhängiger, aber doch in Familiennähe zu wohnen. Zudem können auf diese Weise die Belegungsvorschriften eingehalten werden, ohne dass bei sich ändernden Familienverhältnissen gleich ein Umzug notwendig wird. Darüber hinaus können einzelne Arbeitszimmer gemietet werden. 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. Zudem gibt es im Hunziker Areal 15 Satellitenwohnungen. Dieser Wohnungstyp wird häufig auch als Clusterwohnung bezeichnet. Diese Wohnungen sind eine Kombination aus privaten Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern und gemeinsam genutzten Flächen. Damit sollen grosse Wohngemeinschaften ermöglicht werden, die zugleich Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Die Mietzinse der freitragenden Wohnungen werden nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich kalkuliert und enthalten die Kosten für die Finanzierung und den Unterhalt der Liegenschaften sowie Abschreibungen und Rückstellungen. Eine durchschnittliche 3½-Zimmerwohnung mit 80m² Wohnfläche kommt inklusiven Nebenkosten auf rund 1575 Franken zu liegen, eine 4½-Zimmerwohnung mit 105m² Wohnfläche auf rund 2070 Franken. Die maximal zulässigen Mietzinse der geförderten Wohnungen werden durch die Wohnbauförderung des Kantons festgelegt.

Jede auf dem Areal wohnende Person sowie alle Gewerbetreibenden müssen Mitglied bei der Baugenossenschaft werden. Mit den Mieten wird monatlich ein Beitrag zwischen 10 und 30 Franken pro erwachsene Person und Monat für den Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds erhoben. Diese Mittel werden für interne Projekte und Anliegen aus der Bewohnerschaft sowie für die Unterstützung der Genossenschaftsbewegung und Projekte im Quartier verwendet.

Erdgeschossnutzung und Infrastruktur

Die Erdgeschosse auf dem Hunziker Areal sollen wichtige Zentrumsfunktionen ermöglichen und zur Belebung beitragen: Neben rund 6000m² Gewerbefläche gibt es Raum für Quartiernutzungen und sogenannte Allmenden, d. h. Flächen, die den Bewohner_innen zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Quartiernutzungen stellen Infrastrukturen für das Quartier dar – wie die Réception als zentrale Informations- und Anlaufstelle des Areals, das Gästehaus oder die verschiedenen Restaurants bzw. Verpflegungsmöglichkeiten. Zudem gibt es eine stehende Ausstellung zum Hunziker Areal, eine Mobilitätsstation, Musikräume und eine zentrale Tiefkühlanlage.





Unter Allmenden bzw. Allmendräumen werden im Hunziker Areal alle Innen- oder Aussenräume verstanden, die den Genossenschaftler_innen als gemeinsame Infrastruktur, als erweiterter Wohnraum sowie für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. So gibt es einen Treffpunkt, mehrere Seminar- und Gemeinschaftsräume, eine Galerie, eine Sauna – und Gemeinschaftsgärten.

Ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

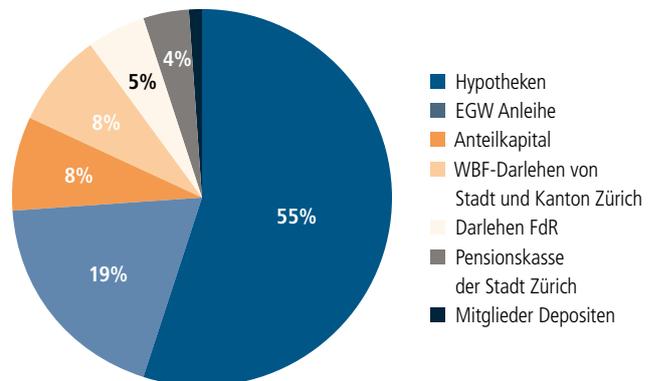
Die ökologische Nachhaltigkeit ist für *mehr als wohnen* ein zentrales Anliegen. Die Genossenschaft orientiert sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft und ist bestrebt, einen möglichst geringen Ressourcenverbrauch und eine hohe Energieeffizienz zu erreichen sowie einen nachhaltigen Lebensstil zu fördern. 2017 wurde das Hunziker Areal mit dem Label «2000-Watt-Areal im Betrieb» von Energiestadt Schweiz zertifiziert.

Der Flächenverbrauch liegt mit mit 31,7m²/Person deutlich unter dem Durchschnittswert für die Stadt Zürich von 39,1 m²/Person. Zudem ist das Hunziker Areal ein autoarmes Quartier. 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. So haben bei *mehr als wohnen* lediglich vier von hundert Bewohner_innen ein Auto – während in der Stadt Zürich jede_r dritte Bewohner_in ein Auto besitzt.

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 Finanzierungspartner_innen. Insgesamt beliefen sich die Projektkosten auf 195 Millionen Franken, die Baukosten betragen rund 3750 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche. Das Land wurde von der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben.

Finanzierung



3 ORGANISATION UND BETRIEBSMODELL

Schlanke Strukturen

Digitales Vermietungstool

Bewohnende in Vorstand eingebunden



Die Überbauung des Hunziker Areals war mit 195 Millionen Franken Projektkosten und in der Ausführungsplanung mit fünf Architekturbüros, diversen Fachplaner_innen und dem Totalunternehmen ein komplexes Grossprojekt. Die Genossenschaft hielt die Strukturen über den ganzen Zeitraum betont schlank, was Agilität förderte und Kosten sparte. Ein Nachteil davon war, dass es in verschiedenen Phasen mit hoher Auslastung – wie beispielsweise der Begleitung von Interessent_innen für WGs in den Satellitenwohnungen oder der Betreuung der Gewerbetreibenden – zu Verzögerungen gekommen ist.

In der dreiköpfigen Geschäftsleitung liefen die Fäden zusammen. Während der Entwicklungs- und Bauphase erhielt sie Unterstützung durch eine Bau- und eine Finanzkommission. In der Vorbereitung des Betriebs ergänzten Projektleitungen in den Bereichen Bau und Partizipation die Führungsorganisation. 2011 wurde eine Geschäftsstelle eingerichtet. Sie war in einer ersten Phase vornehmlich für Administration und Öffentlichkeitsarbeit zuständig.

Aufgabenbereiche der Geschäftsstelle

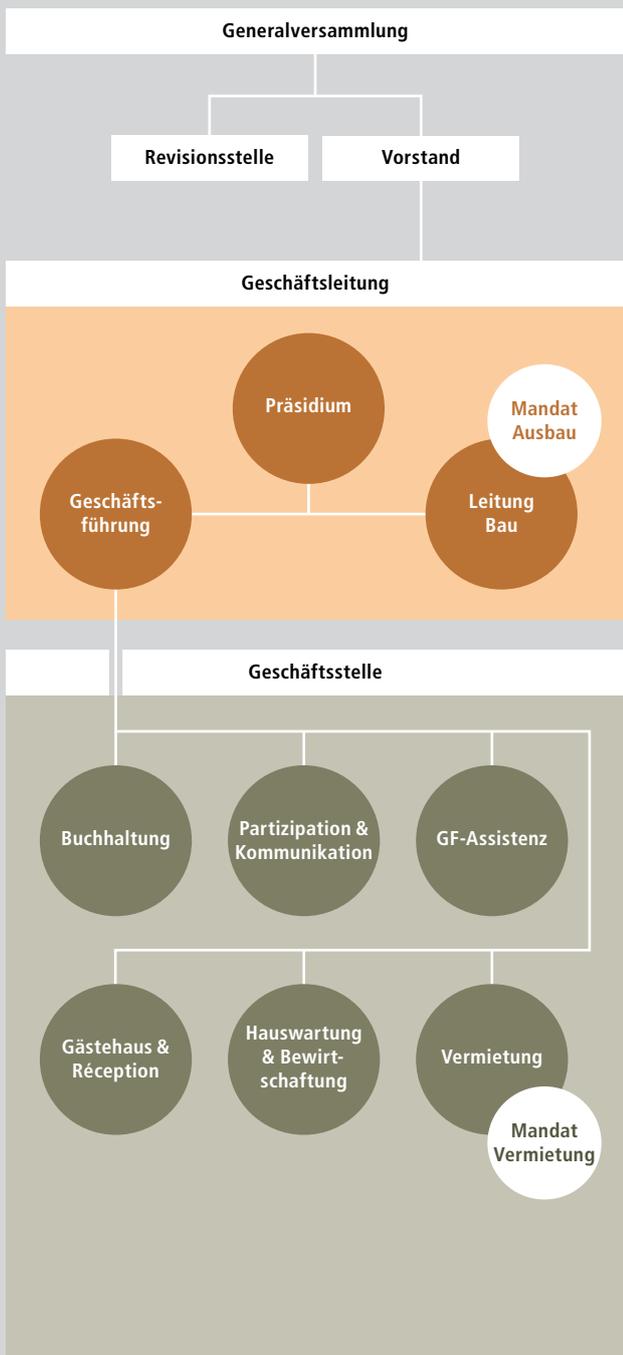
Heute koordiniert die Geschäftsstelle die zentralen Dienstleistungsangebote und Aufgabenbereiche, die für den Betrieb des Hunziker Areals notwendig sind. Die Leitung der Geschäftsstelle obliegt der Geschäftsführerin.¹

Die Aufgabe der Partizipationsverantwortlichen ist es, Mitwirkungsprozesse zu begleiten sowie die Arbeit der Allmendkommission und der Quartiergruppen zu unterstützen. Beim Erstbezug standen der Aufbau von Strukturen wie der Hausversammlung, die Etablierung von Quartiergruppen sowie Nutzung und Betrieb von Allmendräumen im Fokus. Wenn auch Vorstand, Geschäftsstelle oder Allmendkommission Partizipationsprojekte anstossen – die Selbstorganisation der Bewohnenden ist ein zentrales Prinzip. Entsprechend sind die

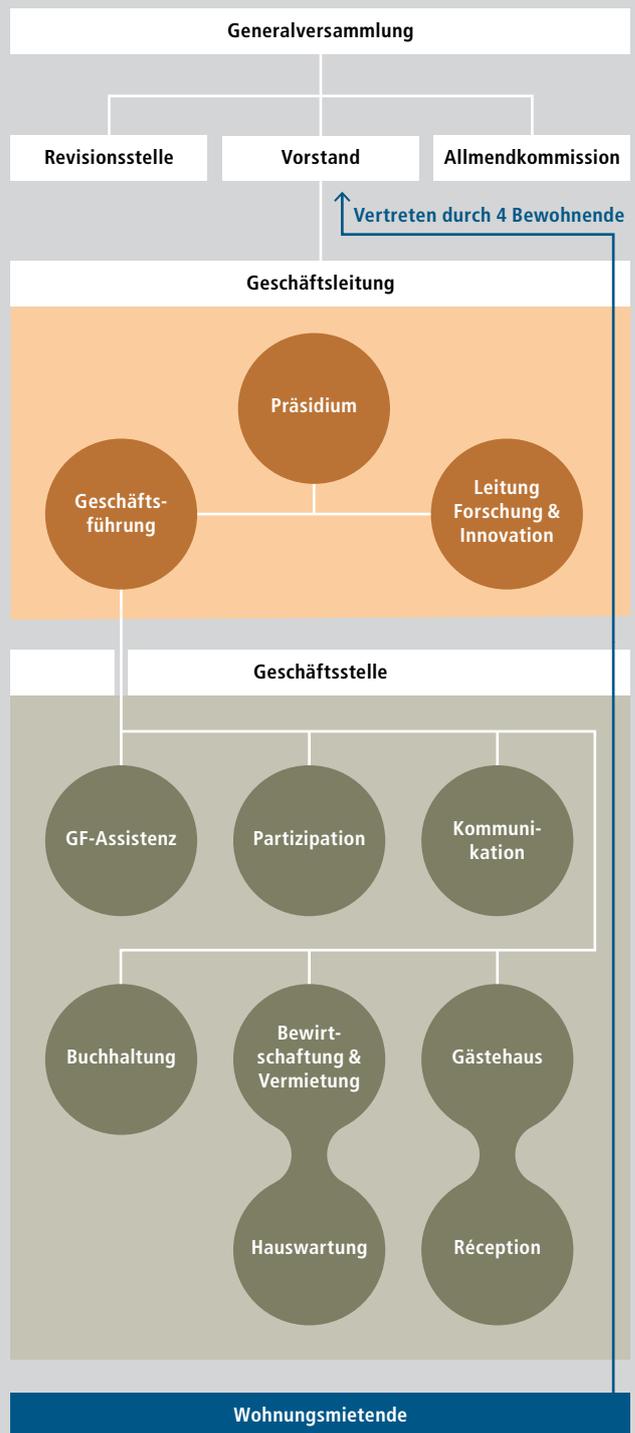
¹ Bis Ende 2018 gab es noch eine Geschäftsleitung, die aus Geschäftsführerin, Leiter Forschung & Innovation und Präsidium bestand, siehe hierzu Grafik auf Seite 12. Seit Januar 2019 bildeten die Geschäftsführerin und das Präsidium die Geschäftsleitung, im August 2019 wurde das Gremium aufgelöst, es gibt seither lediglich noch eine Geschäftsführerin.

Aufgabenbereiche und Organigramm Ende 2015 und Ende 2018

Ende 2015



Ende 2018





Aktivitäten mehrheitlich auf Impulse der Bewohner_innen zurückzuführen.

Als Innovationsplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau ruft *mehr als wohnen* seit der Gründung ein grosses Interesse in unterschiedlichen Zielgruppen hervor. Die Kommunikationsstelle kümmert sich um die Öffentlichkeitsarbeit wie bspw. Website, Newsletter, Intranet und Medienarbeit.

Der Bereich Vermietung und Bewirtschaftung ist zuständig für die Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und der Gewerberäume sowie für die Bewirtschaftung und Wartung des Areals. Diese Aufgaben werden in Zusammenarbeit mit der Réception und der Hauswartung ausgeführt. Eine Buchhaltung ergänzt die administrativen Bereiche.

Die Réception ist die primäre Anlaufstelle für die Bewohnenden, Gewerbetreibenden, Besucher_innen und Gäste des Gästehauses. Sie übernimmt eine Vermittlungsfunktion, welche Prozesse der gesamten Verwaltung unterstützt.

Digitales Vermietungstool

Für die Vermietung der Wohnungen setzt die Genossenschaft die Vermietungssoftware MiMo der Firma eMonitor AG ein (→ www.emonitor.ch) ein neu entwickeltes Vermietungstool ein. Insbesondere im Erstvermietungsprozess half das Instrument, die angestrebte Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen.

Die Interessent_innen müssen bei der Bewerbung detaillierte Angaben zum Haushalt und zur Person machen und eine Reihe von Fragen beantworten. Das Tool erlaubt eine

Auswertung und Priorisierung der Daten nach festgelegten Kriterien. Die Bewertung der verschiedenen Bewerbungen wird dadurch konsistenter und neutraler, da sie weniger vom subjektiven Eindruck der zuständigen Personen abhängt. Das Vermietungs-Tool wird heute in der Wiedervermietung und der Bewirtschaftung eingesetzt, weil damit alle Mietdossiers fast ausschliesslich digital geführt werden können.

Mitwirkung der Bewohnenden

An der Generalversammlung 2016 wurden erstmals Bewohnende in das neu geschaffene Genossenschaftsgremium Allmendkommission gewählt. Mit dieser Kommission wurde ein wichtiger Teil der Mitwirkung in die Verantwortung der Bewohner_innen des Hunziker Areals übergeben. Seit der Generalversammlung von 2017 sitzen zudem vier Personen im neunköpfigen Vorstand von *mehr als wohnen*, die selber im Hunziker Areal wohnen. Ein Sitz wird aufgrund der Gründungsgeschichte und des Baurechtvertrags gemäss Statuten durch die Stadt Zürich und einer durch den Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz eingenommen, die übrigen Mitglieder sind durch die Generalversammlung gewählt.

4 DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Tiefer Altersdurchschnitt

Viele Familien mit Kindern

Hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation

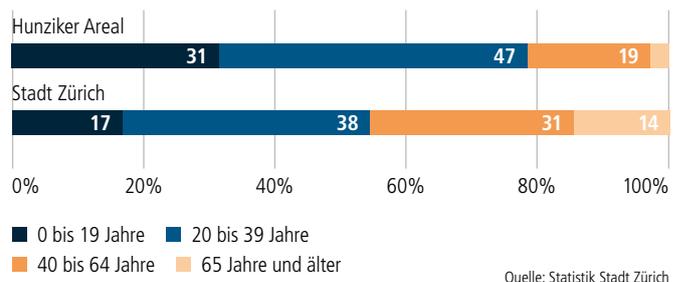


Auf dem Hunziker Areal leben über 1200 Personen. Obzwar im Erstvermietungsprozess die soziodemographische Zusammensetzung der Stadtzürcher Bevölkerung als Referenzgrösse galt, unterscheidet sich die Alterszusammensetzung der Bewohnenden klar von derjenigen der Stadt Zürich: Der Altersdurchschnitt ist viel tiefer. Paare mit Kindern bilden die grösste Bewohnendengruppe, während der Anteil der Personen im Pensionsalter besonders tief ist: Nur drei Prozent oder rund 40 Personen gehörten im April 2018 zu dieser Altersgruppe, hier ist noch Potential vorhanden.

Die Genossenschaft hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnangebote für das Segment 50plus zu schaffen. Das ursprüngliche Vorhaben, dieser Altersgruppe ein Gebäude zu widmen, wurde verworfen, da man sich letztlich für altersdurchmischte Häuser entschieden hat. Gewisse Wohnformen wurden allerdings explizit auch für Mehrgenerationenhaushalte und ältere Menschen entwickelt – wie zum Beispiel die Satellitenwohnungen. Da es zu wenige Bewerbungen von Gruppen mit älteren Personen gab, wurden diese Wohnungen schliesslich überwie-

gend an jüngere Menschen vermietet. Daneben ist die geringe Anzahl älterer Bewohner_innen auch auf die verhältnismässig geringe Zahl kleiner Wohnungen zurückzuführen, die gerade von diesem Bevölkerungssegment stark nachgefragt werden. Hinzu kommt noch die Tatsache, dass mehrere dieser kleinen Wohnungen an die Institution Züriwerk vermietet wurden.

Altersstruktur (in %)



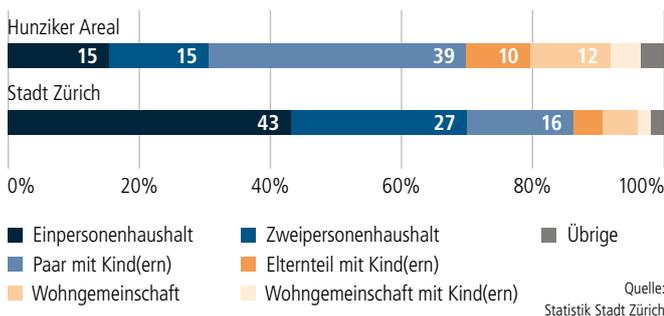


Haushaltszusammensetzung

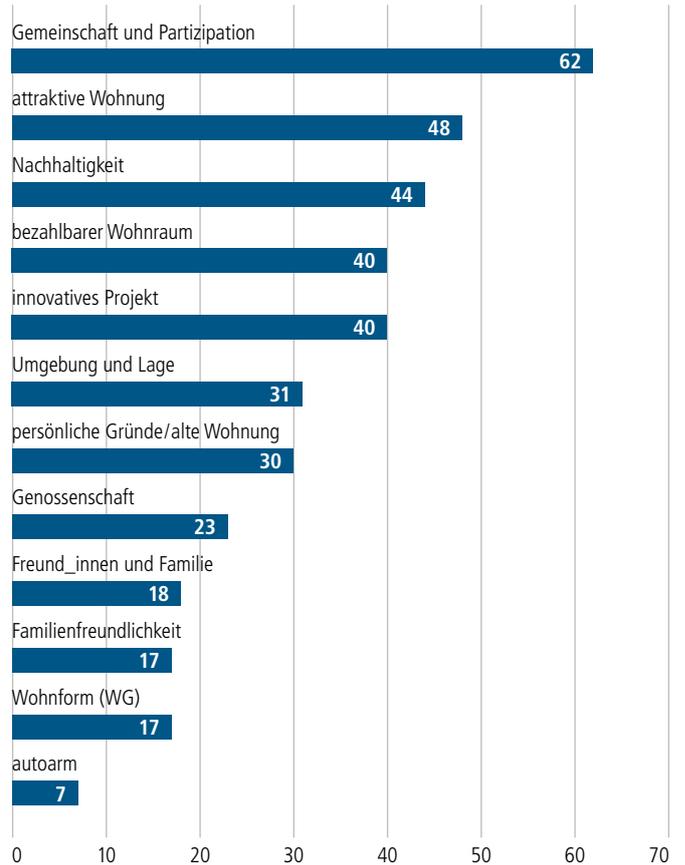
Die Haushaltszusammensetzung unterscheidet sich erheblich von derjenigen der Stadt Zürich. Kleinere Einkommen sind im Vergleich zum Stadtzürcher Durchschnitt übervertreten. Dies entspricht nicht nur dem Selbstverständnis der Genossenschaft, es ist auch eine Folge der Bewohnendenstruktur mit vielen Haushalten mit Kindern und Personen in Ausbildung sowie den Klient_innen der institutionellen Mieter_innen. Entsprechend der Zielsetzung, Wohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen zu schaffen, ist der Anteil von Wohngemeinschaften hoch.

Der Anteil an Personen mit Schweizer Bürgerrecht ist mit 64 Prozent drei Prozentpunkte unter demjenigen der Stadt Zürich. Das ist insofern bemerkenswert, da sonst in den meisten Wohnbaugenossenschaften der Anteil der Schweizer_innen deutlich höher ist und im Durchschnitt bei 78 Prozent liegt.

Haushaltszusammensetzung (in %)



Einzugsgrund (Anzahl Nennungen)



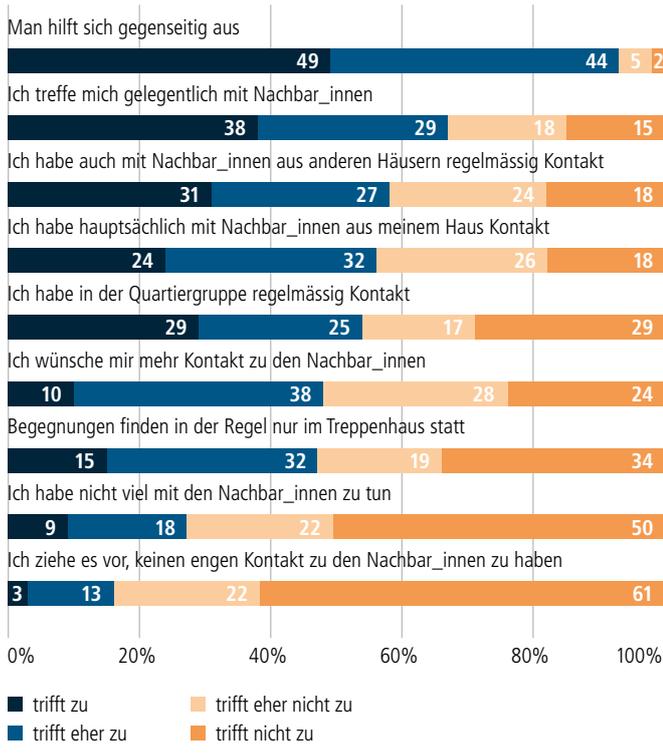
offene Frage; Teilnehmende konnten mehrere Gründe angeben
Diese Resultate stammen aus der ersten Bewohnendenbefragung von Juni 2016.

Wahrnehmung und Bewertung der Lebensqualität

Bewohnendenbefragungen zeigen, dass rund 88 Prozent mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Die Zufriedenheit ist bei Bewohnenden, die sich aktiv in einer Quartiergruppe engagieren, noch etwas höher als bei den Nicht-Aktiven. Dies zeigt sich bereits bei den Gründen für den Einzug: Die Möglichkeit, sich aktiv in die Gemeinschaft einzubringen, wurde am häufigsten genannt, dicht gefolgt von der Nachhaltigkeit und der Innovationskraft des Projektes.

In einer schriftlichen Befragung beurteilten die Bewohnenden das nachbarschaftliche Zusammenleben im Hunziker Areal als sehr gut. Mehr als 80 Prozent der Befragten bewerteten es mit ausgezeichnet oder gut. Das gilt gleichermassen für das

Bewertung von Aussagen zum nachbarschaftlichen Zusammenleben (in %)



Zusammenleben im Areal wie auch innerhalb der jeweiligen Häuser.

Institutionelle Mieter_innen

Die fünf institutionellen Mieter_innen sind eine wichtige Zielgruppe bei *mehr als wohnen*, sie belegen rund 10 Prozent der Wohnungen. Dabei handelt es sich um die Stiftung Domicil, das Jugendwohnnetz, die Studentische Wohngenossenschaft (Woko), die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendwerke (ZKJ) und die Stiftung Züriwerk.

Die Stiftung Züriwerk setzt sich für die soziale und wirtschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderung ein. Viele ihrer Klient_innen kommen in ein höheres Alter, die Stiftung war also auf der Suche nach Wohnmöglichkeiten, die den veränderten Bedürfnissen entgegenkommen. Die besonderen Grundrisse der Satellitenwohnungen ermöglichten es der Stiftung, innovative Wohnformen zu nutzen; zudem haben sie eine grössere WG und einige Einzelwohnungen angemietet. Die gemeinnützige Stiftung Domicil vermittelt im Hunziker



Areal Wohnungen an Familienhaushalte von Migrant_innen. Das Jugendwohnnetz vermittelt Wohnraum an junge Menschen im Alter von 16 bis 28 Jahren, die noch in Ausbildung sind und ein kleines Einkommen haben.

Positive Beurteilung

Die positive Beurteilung der Selbstorganisation der Bewohnenden und Quartiergruppen sticht in den Befragungen hervor. Dieses Resultat bestätigt die von vielen Bewohnenden geteilte Ansicht, dass die im Hunziker Areal gebotenen Voraussetzungen, das Wohnumfeld mitzugestalten, von vielen Bewohnenden gerne und kooperativ genutzt werden. Auch das Engagement der Genossenschaft, die Quartiergruppen bei der aktiven Mitgestaltung des Areals zu unterstützen, werden honoriert und als erfolgreich bewertet.

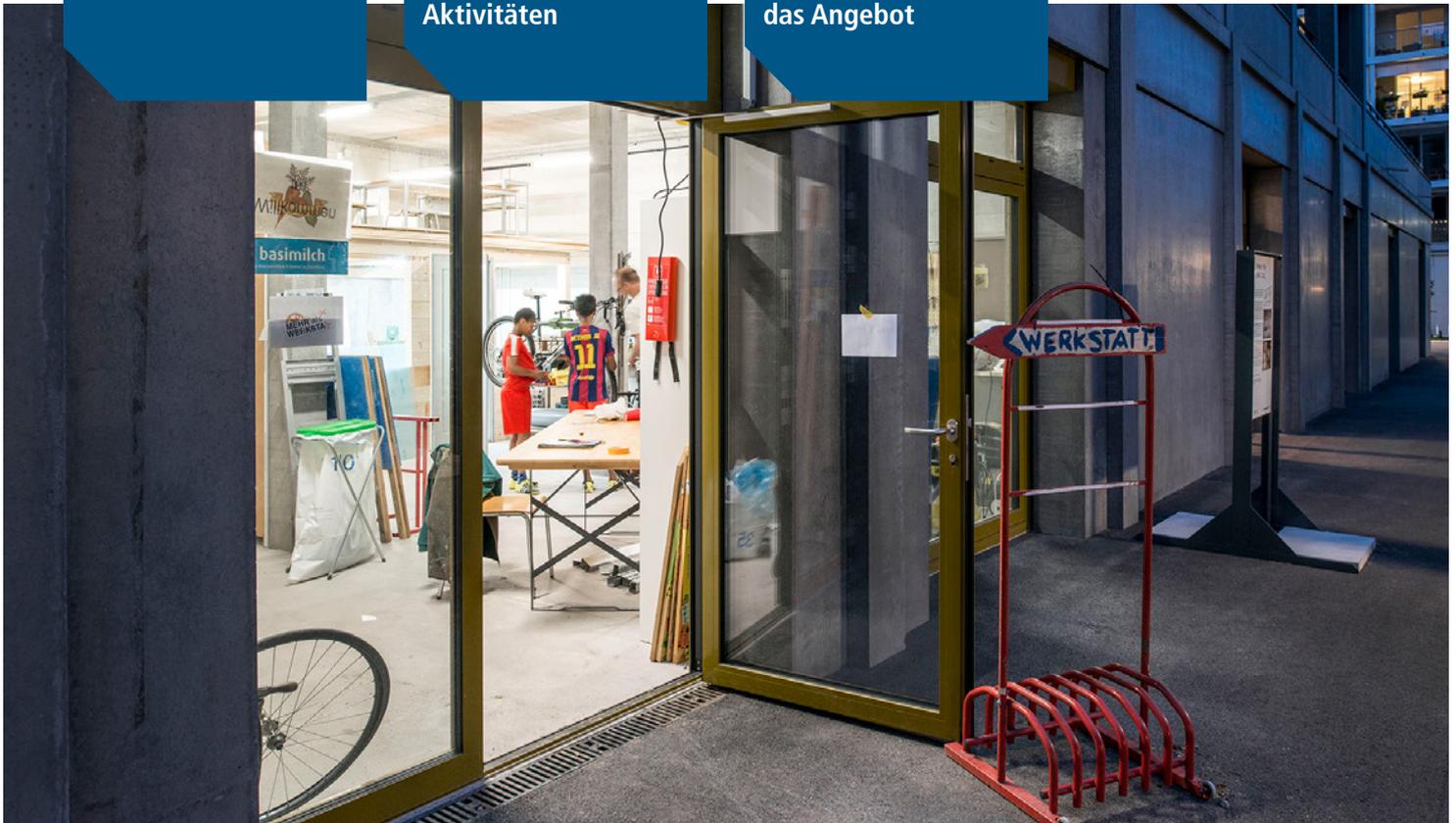
Die Bewohnendenbefragungen zeigen zudem, dass auch die weiteren Zielsetzungen von *mehr als wohnen* – eine hohe Identifikation der Bewohnenden mit dem Hunziker Areal, Partizipation und Mitverantwortung in der Gestaltung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, ein ausgeprägtes Wir-Gefühl – von einer klaren Mehrheit als erreicht angesehen werden.

5 MITWIRKUNG

Umfassendes
Mitwirkungs-Konzept

Solidaritätsfonds
zur Finanzierung von
Aktivitäten

12 bis 28 Prozent der
Bewohnenden nutzen
das Angebot



Dialog und Partizipation spielen eine tragende Rolle im Hunziker Areal: Um ihre Identifikation und Mitverantwortung zu fördern, sollen Nutzer_innen ihre Wohnsituation aktiv mitgestalten können. Deswegen hat *mehr als wohnen* Raum geschaffen, um in partizipativen Prozessen die Anliegen und Wünsche der Bewohnenden im Betrieb zu berücksichtigen.

Bereits in der Entwicklungsphase spielte Mitwirkung eine wichtige Rolle. Im Hinblick auf den geplanten Architekturwettbewerb beschäftigten sich Arbeitsgruppen mit den Themen Nutzung, Ökologie, Ökonomie, Technologie und Ideen für das künftige Leben auf dem Areal. Zwischen 2008 und 2012 wurden zehn Echoräume zur Mitsprache in baulichen und gesellschaftlichen Themen organisiert.

Für den Betrieb auf dem Hunziker Areal schliesslich hat *mehr als wohnen* verschiedene Formen der Mitwirkung entwickelt. Unterstützt wird die Partizipation durch eine dafür geschaffene Stelle, ihre Aufgaben sind weiter oben in Kapitel 3 beschrieben. Ebenso stehen Mittel aus dem Solidaritätsfonds

zur Verfügung. In Quartiergruppen, Hausversammlungen und der Allmendkommission organisieren sich die Bewohnenden selbstständig. Bewohnendenversammlungen, Arbeitsgruppen und runde Tische werden durch die Geschäftsstelle organisiert.

Allmendkommission

Die aus fünf Bewohnenden und der Partizipationsverantwortlichen (ohne Stimmrecht) zusammengesetzte Allmendkommission unterstützt die Umsetzung von Ideen und Anliegen der Quartiergruppen. Zu ihren Gestaltungsgebieten gehören Kunst und Kultur, Gemeinschaft, Ökologie, Kinder, Jugendliche und Freiwilligenarbeit. Zudem vergibt sie Allmendräume und unterstützt Initiativen mit Mitteln aus dem Solidaritätsfonds. 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. An diese stellt sie auch Anträge für ein Budget aus dem Solidaritätsfonds; dieses lag bislang bei 80 000 bis 100 000 Franken pro Jahr.

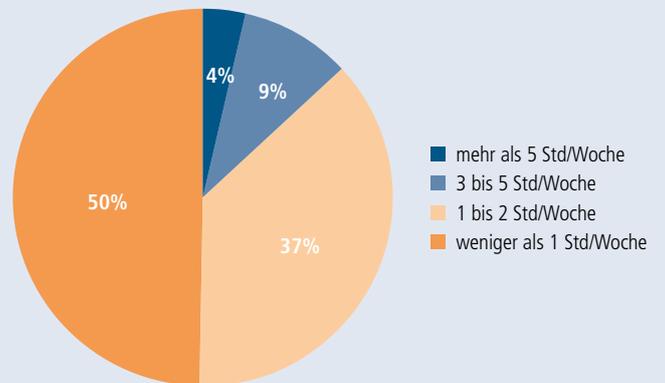


Quartiergruppen

Quartiergruppen sind der selbstorganisierte und niederschwellige Teil der Mitwirkung. Bewohnende können zusammen mit Gleichgesinnten eine Idee im Rahmen einer Quartiergruppe verfolgen. Obwohl für die Gründung fünf Mitglieder vorgesehen sind, sind nach der Gründung bei vielen Quartiergruppen weniger Personen aktiv. Das belegt auch eine Befragung durch die Geschäftsstelle von 2016. Demnach waren in 43 Prozent aller Quartiergruppen weniger als fünf Personen aktiv, in 29 Prozent der Quartiergruppen waren es zwischen fünf und acht bzw. mehr als acht Personen. Wenn aber eine Aktivität angeboten wird, ist die Zahl der Teilnehmenden fast immer deutlich über der Anzahl Mitglieder. 2018 bestanden mehr als 40 Quartiergruppen. Sie befassen sich mit einem weiten Spektrum an Themen – von der Einführung einer Quartierwährung über die Wahrnehmung von Altersthemen, vom Betrieb einer Sauna bis hin zu «mehr als Gemüse», was als gemeinsam gärtnernde Quartiergruppe begann und heute eine eigene Genossenschaft ist.



Zeitaufwand pro Woche für Quartiergruppen



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.



Hausversammlungen

Die Hausversammlungen sollen die Nachbarschaft fördern und auch dazu beitragen, Konflikte niederschwellig zu lösen. Rhythmus und Form dieser Versammlungen sind von Haus zu Haus unterschiedlich, sie müssen mindestens einmal im Jahr stattfinden. Die Teilnahme ist freiwillig.

Weitere Mitwirkungsgefässe

Die Genossenschaft veranstaltet runde Tische, wenn sie merkt, dass ein Sachverhalt einen nennenswerten Teil der Menschen auf dem Areal umtreibt oder betrifft. Auch Arbeitsgruppen werden zuweilen zusammengestellt, wenn verschiedene Beteiligte gemeinsam zu einer tragfähigen Lösung kommen sollen oder unterschiedliche Auffassungen geklärt werden müssen. Sollen eher übergreifende Themen zum Zusammenleben oder zum Quartierleben diskutiert werden, kann eine Bewohnendenversammlung einberufen werden. Einmal im Jahr findet die Innovationsversammlung statt, an der Erfahrungen mit innovativen Ansätzen und Erkenntnisse aus Forschungsprojekten präsentiert werden.

Positive Beurteilung der Mitwirkung

Wie die Bewohnendenbefragungen zeigen, werden die Möglichkeiten zur Mitwirkung auf dem Hunziker Areal von den Bewohnenden positiv beurteilt. Es gibt einen Anteil sehr aktiver Bewohner_innen, welche die Möglichkeiten der Beteiligung nutzen und eigene Ideen einbringen. Die Schätzungen von Geschäftsstelle und Bewohnenden gehen von rund 100 bis 250 aktiven Personen aus, also 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 Gelegen-



heiten. Viele sind auch gleich in mehreren Quartiergruppen aktiv. An der Generalversammlung – dem grössten Gefäss zur Partizipation und Mitbestimmung – nehmen 25 Prozent der Bewohner_innen teil.

Nutzung der Gemeinschaftsflächen

Das Hunziker Areal verfügt über mehr als 850 Quadratmeter Allmendflächen, verteilt auf rund 15 Räume. Diese werden vornehmlich von den Quartiergruppen genutzt – beispielsweise für eine Werkstatt, einen Co-Working-Space, einen Indoor-Spielplatz sowie einen Bewegungs- und Meditationsraum, zu welchem später noch ein kleines Fitness-Studio dazu gekommen ist. Des Weiteren gibt es eine Tauschhalle, ein Spielgerätelager, Kellerräume für Veranstaltungstechnik und anderes Material von Quartiergruppen, ein Nahrungsmitteldepot und ein Gemüsedepot. Der Treffpunkt ist ein Allmendraum, der als erweitertes Wohnzimmer für das Quartier gedacht ist. Seit einer Neueinrichtung 2016 zieht er mehr Leute an. Dort finden regelmässige Veranstaltungen – wie zum Beispiel ein Sonntagscafé, Konzerte und Kinoabende – statt.

Der gesamte Aussenraum wurde bei Bezug bewusst nicht fertig geplant, möbliert und bepflanzt. Die Geschäftsstelle initiierte 2016 einen grossen Aussenraumworkshop. Rund 100 Personen beteiligten sich am Prozess, den Aussenraum in Begegnungs-, Spiel-, Ruhe- und Grünzonen einzuteilen. Später entstanden Gemeinschaftsgärten, Begegnungsorte und neue Spielplätze. Die Verkehrsführung und Parkierung wurde in drei Etappen angepasst.

6 DIE SATELLITENWOHNUNGEN

Innovatives Konzept für gemeinschaftliches Wohnen

Komplexe Gruppenprozesse

Hohe Anforderungen an Vermietung



Die 15 Satellitenwohnungen im Hunziker Areal sind eine Form des Typs Clusterwohnung: Die privaten Wohneinheiten sind wie Satelliten um die gemeinschaftlichen Flächen angeordnet. Dieses innovative Wohnkonzept will privates und gemeinschaftliches Wohnen vereinen. Eine eigene Nasszelle ist ein zentrales Merkmal, das diesen Wohnungstyp von anderen gemeinschaftlichen Wohnangeboten unterscheidet. Die gute Schallisolation sorgt für mehr Privatsphäre als in herkömmlichen WGs, eine kleine Teeküche innerhalb der eigenen Einheit bietet weitere Möglichkeiten. Ein weiteres Komfortargument ist die grosszügige Wohnfläche. Die Küche und der Essbereich bilden das Herz der Wohngemeinschaften in den Satellitenwohnungen. Im Betrieb hat sich jedoch gezeigt, dass die Küchen nicht ausreichend auf eine intensive Beanspruchung im Grosshaushalt ausgerichtet sind.

In den Satellitenwohnungen lassen sich Wohngemeinschaften für verschiedene Lebensphasen realisieren, sie können auch neue Ansätze für das Wohnen im Alter oder für betreutes Wohnen bieten. 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. *mehr als wohnen* realisierte dieses Wohnkonzept bewusst, obwohl im Vorfeld schon klar war, dass die Nachfrage nach diesem Wohnungstyp lediglich dem Bedürfnis eines kleinen Segments entsprechen dürfte.

Neue Wohnform und neue Anforderungen

Der Altersdurchschnitt in den Satellitenwohnungen auf dem Hunziker Areal ist höher als in Zweck-WGs oder Studierenden-WGs, bei denen die tiefen Kosten im Vordergrund stehen. 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. Die Mischung von neuer Wohnform und innovativer Quartierplanung zog Leute an, die sich durch die Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten angesprochen fühlten. Entsprechend überwiegen zurzeit Personen mit einem Interesse an alternativen Wohn- und Lebensentwürfen.

Empfehlungen für die Vermietung von Satellitenwohnungen

Welche Rückschlüsse können aus dem Vermietungsprozess der Satellitenwohnungen gezogen werden?

- ✘ Knowhow: Die Vermieterin muss die besonderen Anforderungen dieses Wohnungstyps kennen
- ✘ Pat_innensystem installieren: Aktive Bewohnende stellen Interessent_innen Knowhow zur Verfügung
- ✘ Visualisierung: Bei einer Vermietung in der Bauphase müssen Interessent_innen mehr als nur Baupläne zur Verfügung haben
- ✘ Vernetzungstreffen für Interessierte, weil diese häufig Einzelpersonen sind
- ✘ Terminsicherheit bezüglich Einzugstermin
- ✘ Senior_innen: Aktive und achtsame Unterstützung
- ✘ Best Practice: Vorlagen für alle Dokumente, Informationen zu administrativen Fragen
- ✘ Analog und digital: Austausch auf beiden Kanälen, auch aus Rücksicht auf ältere Personen
- ✘ Organisationsform: Verein als Mietinstanz hat sich bewährt, da sich die WGs ständig erneuern und verändern, aber selten eine ganze Gruppe auszieht
- ✘ Bewusstsein, dass der Gruppenprozess komplex und zeitintensiv ist, Hilfestellungen sind notwendig

Schon in den Echoraum-Veranstaltungen während der Bauphase fanden verschiedenen Personen zusammen, die sich für das Satellitenwohnen interessierten. Von diesem Personenkreis zog ein grosser Teil – zumindest für eine bestimmte Zeit – dann später auch tatsächlich in eine Satellitenwohnung ein. Insbesondere ältere Menschen haben aber häufig auf einen Einzug verzichtet. Für sie war in vielen Fällen die zeitliche Perspektive zu unsicher, da die Gruppen oft längere Zeit auf eine Zusage warten mussten.

In mehreren Satellitenwohnungen leben inzwischen Kleinkinder. Wenn dies zu Beginn nicht vorgesehen war oder nicht diskutiert wurde, können Konflikte entstehen. Grundsätzlich ist dieser Wohnungstyp für Personen mit Kindern nicht in jedem Fall geeignet. Die einzelnen Wohneinheiten sind für ein Paar plus Kind eher beengt.

Vermietungsprozess

Die Wohnungen werden – analog dem System der Genossenschaft Kraftwerk 1 – an Gruppen von mindestens fünf Personen vermietet, die sich zu diesem Zweck als Verein konstituieren müssen. In der Bewerbung muss ein Konzept mitgeliefert werden, das ihre Motivation und ihre Ideen beschreibt. Die Gruppe kann sich auch für eine Wohnung bewerben, wenn noch nicht die erforderliche Anzahl Personen für die Mindestbelegung beisammen ist. Eine längerfristige Unterbelegung wird allerdings nicht akzeptiert. Die Mindestbelegung entspricht der Anzahl der Wohneinheiten in den Satellitenwohnungen.

Der Mietvertrag wird zwischen dem Verein und der Genossenschaft geschlossen. Jedes Mitglied muss beim Einzug Genossenschafter_in werden. Beim Auszug einer Person muss der Verein ein neues Mitglied suchen, falls die Mindestbelegung nicht mehr erreicht wird. Miete und Anteilkapital werden vom Verein bezahlt, die interne Regelung der Finanzen liegt in der Verantwortung des Vereins. Beim Auszug einer Person muss das offene Anteilkapital von der neuen Person oder von anderen Mitgliedern des Vereins übernommen werden. Insgesamt ist das Wohnen in einer Satellitenwohnung teurer als in einer herkömmlichen WG oder in einer 1-Zimmerwohnung. 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.

Unterstützung beim Bewerbungsprozess

mehr als wohnen hat den interessierten Gruppen verschiedene Unterlagen wie Musterstatuten zur Verfügung gestellt, um die Vereinsgründung, Bewerbung und interne Organisation zu unterstützen. Der Informationsfluss war aber nicht zu allen Gruppen ausreichend. Deswegen wurde von den Befragten mehrfach die Unterstützung seitens der Genossenschaft als mangelhaft kritisiert, gerade bei Haftungsfragen im Verein oder der Aufteilung des Mietzinses und der Anteilscheine. Hier gibt es Parallelen zur Gewerbevermietung, bei der ebenfalls durch den hohen Arbeitsanfall bedingt nicht alles reibungslos lief.

In einer ersten Phase wurden die Wohnungen erst ab einer Gruppengrösse von sechs bis sieben Leuten vergeben. Diese Vorgabe wurde als grosse Hürde wahrgenommen und verursachte Unsicherheit bei den Interessierten, was einige – insbesondere viele ältere Menschen – dazu bewog, wieder abzuspringen. Als die Geschäftsleitung realisierte, dass sie die Satellitenwohnungen mit dieser strengen Vorgabe nicht füllen konnte, wurden die Richtlinien aufgeweicht. In der Wiedervermietung ist die Geschäftsleitung den Gruppen teilweise auch mit dem Mietzins entgegengekommen, bis weitere Mitbewohnende gefunden waren.

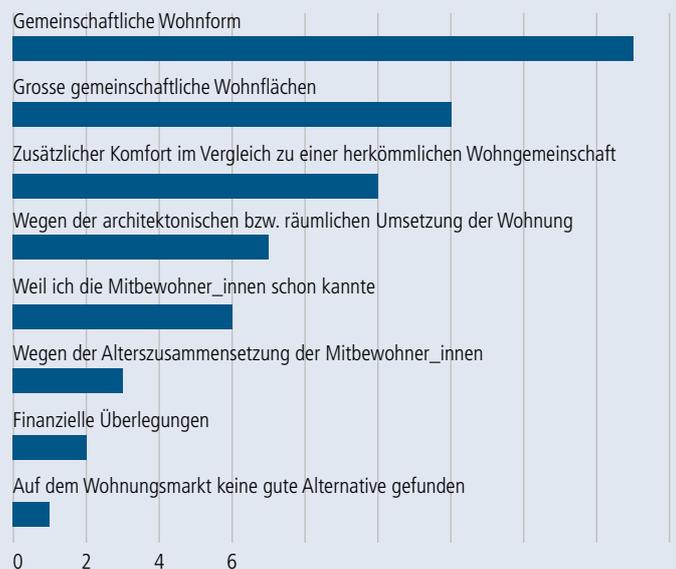
Eine gewisse Zurückhaltung bei der Zusage an zu kleine Gruppen ergab sich aus der Tatsache, dass für die Gesamtheit der Satellitenwohnungen beträchtliche Beträge aus den Anteilscheinen budgetiert und für die Finanzierung benötigt wurden. Durch die Vermietung grosser Flächen an Züriwerk und an weitere Institutionen konnte die Situation dann entschärft werden, was die Spielräume bei den Vermietungsverhandlungen mit natürlichen Personen vergrösserte. Heute sind drei Satellitenwohnungen an Institutionen vermietet, zwölf an WGs.



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.

Gründe für Satellitenwohnung

(Anzahl Nennungen)



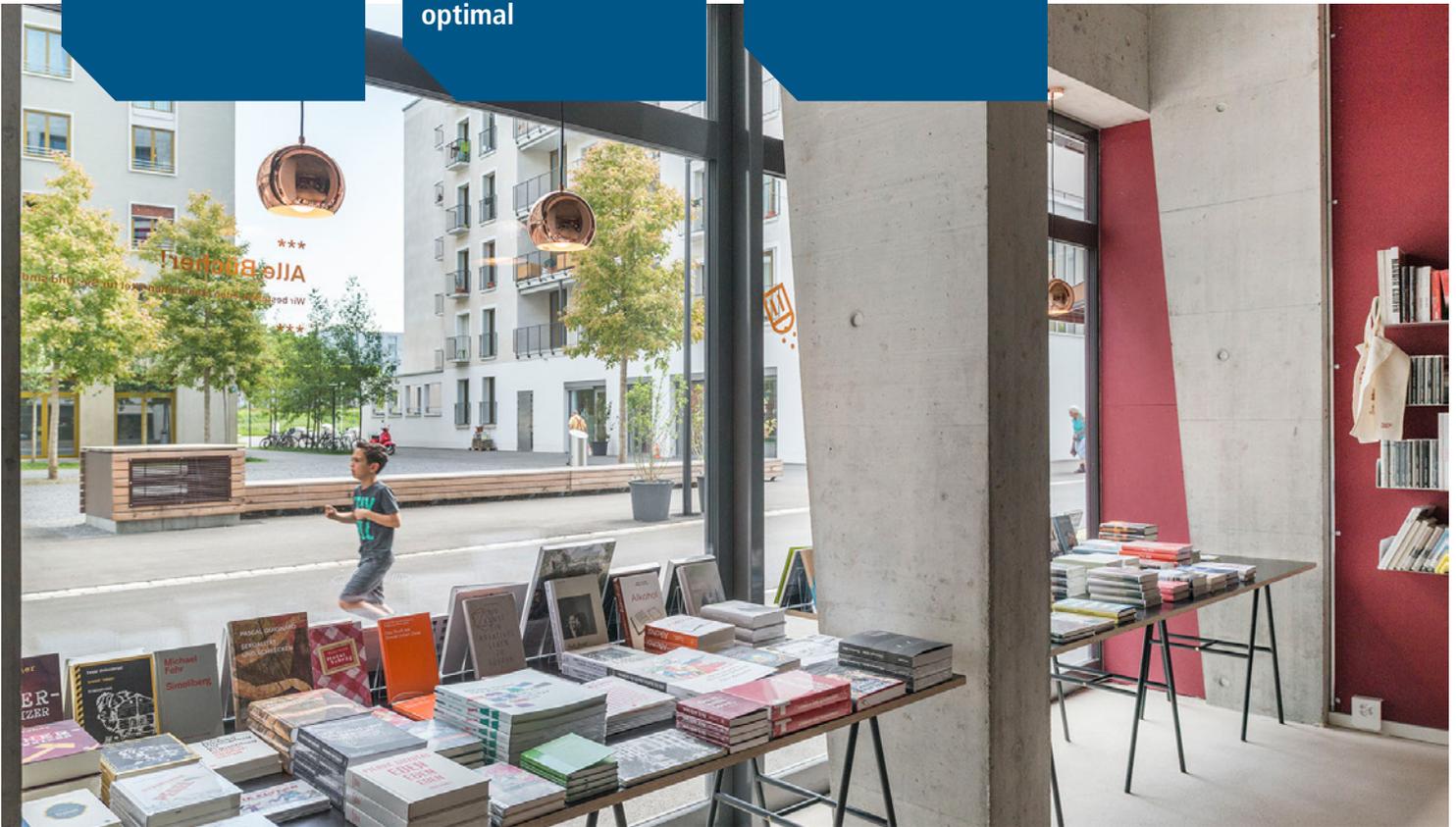
mehrere Antworten möglich; Anzahl Personen: 17; Anzahl Nennungen: 58
 Diese Resultate stammen aus der ersten Bewohnendenbefragung von Juni 2016.

7 GEWERBE UND ERDGESCHOSSNUTZUNG

Erwarteter Gewerbemix teilweise erfüllt

Parkplatzsituation für Gewerbe nicht optimal

Rasche Vermietung der Gewerbeflächen



Auf dem Hunziker Areal stehen rund 6000 Quadratmeter Gewerbefläche zur Verfügung. Dazu gehören kommerzielle Flächen, aber auch Räumlichkeiten für Kindergarten, Kita und Heilpädagogische Schule, die an die Stadt Zürich vermietet werden. *mehr als wohnen* wollte einen Gewerbemix installieren, der sich durch Vielseitigkeit und hohe Nahversorgungsqualität auszeichnet – mit Restaurant, Quartierladen, Coiffeur, Schneiderei, Arztpraxis, Spitexniederlassung und Kulturlokal mit Restaurant. Dieses Ziel wurde nur teilweise erreicht, insbesondere konnte sich kein Quartierladen etablieren. Heute trägt das Gewerbe 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.

Vermietung

Die Genossenschaft teilte die Flächen aufgrund ihrer Potenziale ein. Sie definierte schon früh mögliche Standorte für Gastronomie, Kinderbetreuung, Funktionen der Quartiersversorgung und Funktionen der Genossenschaft. Bei der

Generalunternehmerin wurde – basierend auf dieser Planung – ein erweiterter Grundausbau bestellt. Über den erweiterten Grundausbau hinaus gab es fünf definierte Ausbaustufen von völlig roh bis fast komplett ausgebaut. Wenn *mehr als wohnen* in den angebotenen Räumen viele Ausbauten und Vorbereitungen vornehmen musste, verteuerten sich die Grundmieten entsprechend.

Einige Gewerbe müssen spezielle Anforderungen erfüllen, die von der Nutzungsart, der Anzahl Angestellter und dem Aufenthalt von Kund_innen in den Räumen abhängen. 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.

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. *mehr als wohnen* gestand sich

einen gewissen Spielraum bei der Mietzinsgestaltung zu, um besonders erwünschte Nutzungen zu fördern.

Die Genossenschaft hatte Spezialist_innen für Marketing, Gastronomie, Hotellerie und Akustik beratend beigezogen. Zudem wurden zwei Mandate für die Gewerbevermietung vergeben: Eines für die Mietverhandlungen, eines für die Beratung und Projektierung von Ausbauten. Das Vorgehen zeitigte Wirkung: Bereits nach Bezug des Areals waren bis auf 300 Quadratmeter alle Räume vermietet. Da die Nachfrage wesentlich höher als erwartet war, kam es zu Kapazitätsengpässen im Vermietungsprozess. Kleine agile Firmen sind auf schnelle Entscheidungen angewiesen, weil sie selber schnell auf Situationen reagieren müssen oder Neues ausprobieren möchten. So wurde *mehr als wohnen* zu Beginn als bürokratisch wahrgenommen.

Seit dem Bezug des Hunziker Areals 2015 gab es nur wenige Wechsel, bis heute ist die Nachfrage hoch geblieben: Ende 2019 gibt es lediglich drei kleinere Flächen, die zwischengenutzt werden oder leer stehen.

Gewerbebetriebe

Die Gewerbestruktur ist von kleinen Firmen mit ein oder zwei Mitarbeitenden geprägt, ein Viertel sind Neugründungen. Fünf Gewerbetreibende sind im Bildungs- bzw. Weiterbildungsbereich tätig. Drei haben mit Musik zu tun. Weitere Institutionen widmen sich sozialen Aufgaben: AOZ Asyl-Organisation Zürich, Verein Werchschiür und Stiftung Züriwerk. Grafik, Design, Informatik, Coaching, Verlagsarbeit, Fitness, Tanz und Yoga sind weitere Geschäftstätigkeiten. Weitere fünf Unternehmen sind später dazu gekommen, darunter eine Kinderarztpraxis, ein Fitnessstudio und eine Fusspflegepraxis. Sechs Gewerbetreibende wohnen in der Überbauung.

Das Hunziker Areal ist als autoarmes Quartier entworfen worden. Für das Gewerbe wurde aber der gesetzlich vorgeschriebene Bedarf an Parkplätzen erstellt. Einige Gewerbetreibende_innen, die regelmässig Kund_innen empfangen, beklagen dennoch, die Anzahl und Lage der Gästeparkplätze sei ungenügend. Die Problematik wird dadurch verschärft, dass in unmittelbarer Nähe zum Areal kaum öffentliche Parkplätze vorhanden sind.



Empfehlungen für den Vermietungsprozess

- ✘ Ressourcen: Befristete Mandate für die Gewerbevermietung können einen temporären Bedarf auffangen
- ✘ Know-how: Gewerbevermietung unterscheidet sich von Wohnungsvermietung, spezifisches Wissen wird benötigt, um Mietverhandlungen effektiv und effizient zu führen
- ✘ Schnittstellen: Klarer Informationsfluss zwischen Organisation, Generalunternehmen und Mietinteressent_innen
- ✘ Planung: Der erweiterte Grundausbau hat sich bewährt
- ✘ Personalisiert: Je nach Nutzung sind hohe Investitionen notwendig, Liquidität dafür muss sichergestellt sein



Das Potenzial der Lage mit seiner Nähe zum Entwicklungsgebiet Glattalpark haben viele Gewerbetreibende überraschenderweise erst nach dem Einzug erkannt. Die meisten von ihnen sind nicht auf Kundenschaft 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.

Einzugsgründe

Rund ein Viertel der Gewerbetreibenden sind eher zufällig auf die Gewerberäume im Hunziker Areal aufmerksam geworden. Ein weiteres Viertel hat über Mund-zu-Mund-Propaganda von den Gewerbeäräumen erfahren. Durch Inserate ist ebenfalls rund ein Viertel darauf aufmerksam geworden. Weitere Mietende haben gezielt nach der Möglichkeit gesucht, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, oder haben das Projekt schon früh gekannt und sich einen Einzug längere Zeit überlegt. Mitentscheidend waren neben dem passenden Raumangebot die als fair und moderat empfundenen Mietpreise.

Nahversorgung als Bedürfnis

Viele Bewohnende und Gewerbetreibende wünschen sich eine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel und Artikel des täglichen Bedarfs. Auch aus Altersperspektive sind Versorgungsmöglichkeiten im nahen Wohnumfeld ein wichtiges Thema. Ein kommerziell ausgerichtetes Angebot ist bis heute allerdings nicht zustande gekommen. Für eine ausreichende

Nachfrage ist das Potential zu gering, da sich in der Nähe verschiedene Einkaufsmöglichkeiten mit einem grossen Angebot befinden.

Gleichwohl hat eine Quartiergruppe ein Konzept für einen Quartierladen entwickelt und umgesetzt, der ein kleines Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellte. 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 «mehr als Gemüse». 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.

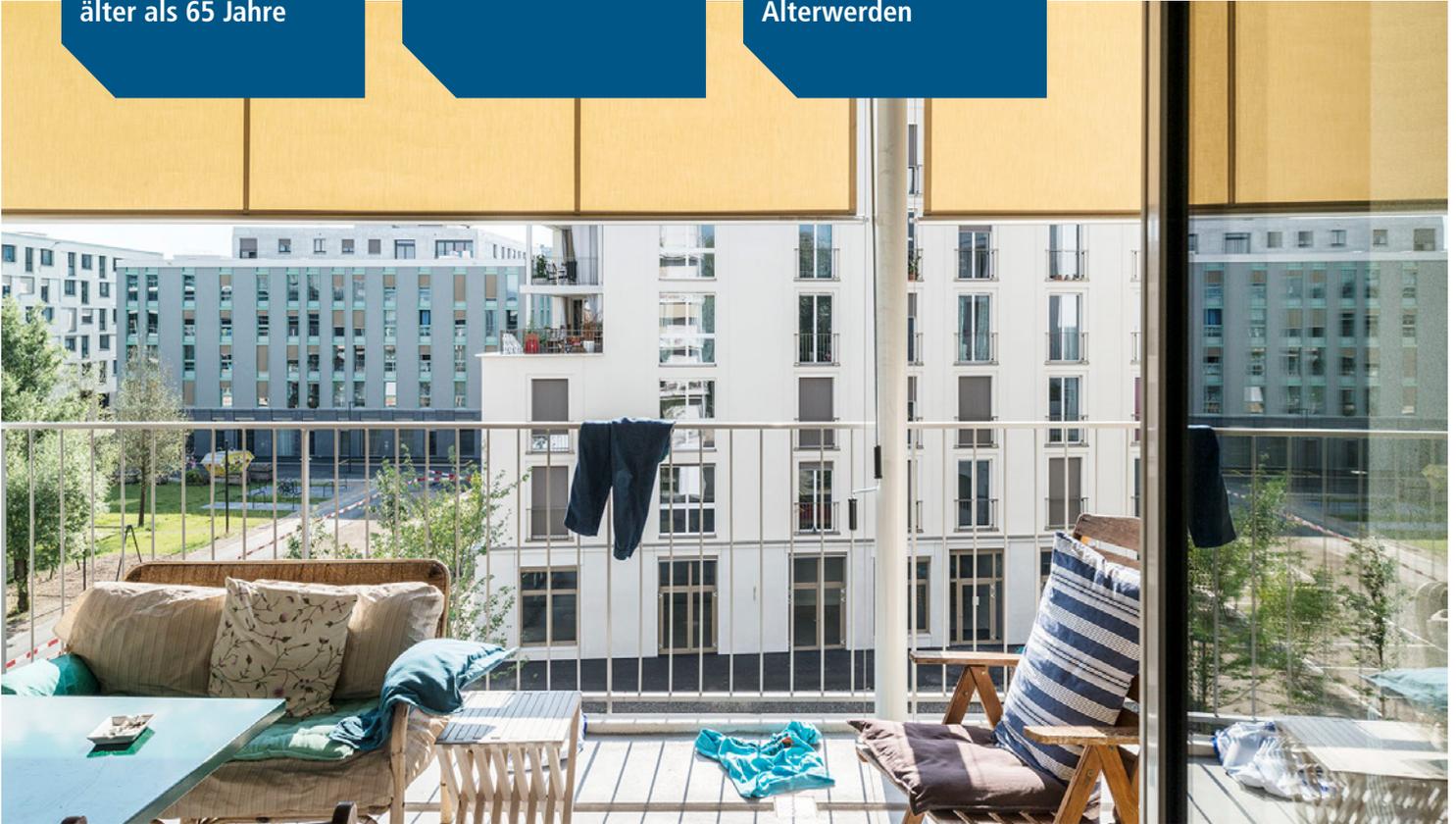
Verschiedene Güter des täglichen Bedarfs sind auf dem Areal verfügbar, wenn auch nicht vollständig als Laden in kommerzieller Form. So gibt es den «Speichär», wo haltbare Lebensmittel und Haushaltsprodukte bezogen werden können; die Vorratskammer ist unbedient, man zahlt im Voraus und kann für das Guthaben frei Produkte beziehen. Eine Bagelbäckerei, ein Depot für Milchprodukte, die im Abo von einer Käsegenossenschaft bezogen werden können, sowie ein Automat mit Hofladen-Produkten ergänzen das Angebot.

8 FOKUS ALTER

Drei Prozent der
Bewohnenden sind
älter als 65 Jahre

Wenig Senioren in
der Erstvermietung

Gute Voraus-
setzungen für das
Älterwerden



Das Hunziker Areal ist ein Quartier mit einer jungen Bevölkerung. Fast vier Fünftel der Bewohnenden sind jünger als 40 Jahre – lediglich drei Prozent sind älter als 65 Jahre. Bei der Erstvermietung hatte sich *mehr als wohnen* das Ziel gesetzt, die soziodemografische Struktur der Bevölkerung des Kantons Zürich abzubilden – also mit einem Anteil von rund 16 bis 17 Prozent an Menschen, die älter als 65 Jahre sind.

Ein Grund, warum dies nicht gelungen ist, liegt darin, dass ältere Menschen grundsätzlich zurückhaltender auf neue Wohnangebote reagieren. Erst recht, wenn sie wie das Hunziker Areal im Gewerbe- und Industriequartier Leutschenbach realisiert werden. Ältere Menschen sind 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 auch die Sicherheit, den richtigen Entscheid gefällt zu haben. Nicht zuletzt war in der Erstvermietung noch nicht klar, welche Angebote im Bereich Alltagsversorgung auf dem Areal realisiert würden. Gerade ältere Personen sind aber

darauf angewiesen, über genügend Angebote in Gehdistanz zu verfügen.

Ein weiterer Grund, weswegen ältere Personen anfangs nicht erreicht wurden, war das online durchgeführte Bewerbungsverfahren. Es erwies sich für viele ältere Menschen als nicht hindernisfrei. Was als Vereinfachung und zur Unterstützung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung gedacht war, grenzte einen Teil der Senior_innen aus.

Die Genossenschaft hat sich lange vor Beginn der Erstvermietung überlegt, wie der Prozess auch für digital nicht affine ältere Menschen möglichst barrierefrei gestaltet werden könne. Sie hat deswegen von Anfang an wöchentliche Sprechstunden angeboten, im Rahmen derer Freiwillige die älteren Mietinteressent_innen direkt am Computer durch den Bewerbungsprozess begleiteten. Gereicht haben die Massnahmen aber nicht. Viel Zeit hat *mehr als wohnen* in die Entstehung von Alters-WGs investiert. Dennoch sind die meisten Initiativen im Sand verlaufen. Trotz regelmässiger Treffen und einem begleiteten



Prozess hat sich kein Alterscluster gebildet. Hier spielte ein weiterer wesentlicher Grund eine Rolle: Während der Erstvermietung musste man ab Plan entscheiden, was für ältere Personen ebenfalls eine zusätzliche Hürde darstellte. Allenfalls hätten gute Visualisierungen und der Besuch von vergleichbaren Wohnsituationen helfen können.

Und so sind schliesslich 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.

Heute leben rund 40 Personen auf dem Hunziker Areal, die älter als 65 Jahre alt sind. Die meisten dieser älteren Menschen sind ganz bewusst aufs Hunziker Areal gezogen, weil sie das partizipative, gemeinschaftliche Konzept von *mehr als wohnen* angesprochen hatte – und sie diese Etappe des Älterwerdens hier aktiv mitgestalten wollten. Viele sind gut angekommen, sie organisieren sich, vernetzen sich, sind aktiv – zum Beispiel in der Quartiergruppe 60plusminus. Diese Gruppe beschäftigt sich unter anderem mit der Frage, was es benötigen könnte, um bis ins hohe Alter im Quartier bleiben zu können. Auf ihre Initiative hin wurde im Jahr 2019 ein Pilotprojekt mit der Spitex lanciert: jeweils mittwochs von 16 bis 19 Uhr findet eine Spitex-Sprechstunde statt.

Wer sich für eine Vielfalt von Aktivitäten interessiert und viele Kontakte pflegen will, muss sich aktiv einbringen und die Offenheit haben, mit Jüngeren zusammenzuarbeiten.

Entsprechend sind verschiedene Quartiergruppen altersdurchmischte: So wurde beispielsweise der Treffpunkt von einer intergenerativen Gruppe eingerichtet. Der Raum der Stille, ein Bewegungs- und Meditationsraum, der noch um ein Kraftstudio ergänzt wurde, wird von Jung und Alt genutzt – genauso wie das Malatelier oder die verschiedenen Bewegungsangebote und Atemtherapieübungen der Quartiergruppe Bewegungsspielereien.

Weil es nicht so viele ältere Menschen im Quartier gibt, stehen sie auch nicht im Zentrum der Aufmerksamkeit. Aktivitäten ausschliesslich oder mehrheitlich für ältere Menschen sind noch die Ausnahme. Die Organisationsstruktur und die gelebte Mitwirkung bieten aber Gewähr, dass die Anliegen der älteren Generation wahrgenommen werden. In der Zwischenzeit steigen auch die Mietanfragen von älteren Menschen spürbar, und zwar nicht nur deswegen, weil einige zu ihren Kindern zu ziehen beginnen, die bereits hier wohnen. *mehr als wohnen* arbeitet aktiv daran, den Anteil älterer Menschen im Quartier zu erhöhen. Ganz bewusst werden ältere Personen bevorzugt, gerade 1½- und 2-Zimmerwohnungen werden dezidiert für Menschen über 55 Jahre ausgeschrieben.

Das Hunziker Areal bietet mit den hindernisfreien Wohnangeboten und den vielfältigen Möglichkeiten, ein soziales Netz aufzubauen, auf jeden Fall alle Voraussetzungen für ein zufriedenes Älterwerden im eigenen Quartier.

9 AUSBLICK



Das Hunziker Areal konnte viele der Hoffnungen, die ihm als Lern- und Innovationsplattform verbunden waren, erfüllen. Es ist *mehr als wohnen* gelungen, einen Quartierteil zu schaffen, der ein Stück städtisches Leben in einen peripheren Stadtteil bringt. Wie von der Stadt Zürich mit der Vergabe des Areals im Baurecht erhofft, strahlt das Hunziker Areal auch auf 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. Zwischen den Gremien der Baugewerkschaft und der Bewohnerschaft ist eine intensive und fruchtbare Zusammenarbeit entstanden.

Im ersten Anlauf ist es nicht im erhofften Ausmass gelungen, neue Ansätze fürs Wohnen im Alter zu erproben. Das Hunziker Areal bietet aber gute Voraussetzungen, um älteren Menschen ein gutes Wohnumfeld zu bieten – unabhängig davon, ob sie in herkömmlichen Wohnungen leben oder das Potenzial neuer Wohnmodelle für diesen Lebensabschnitt entdecken. Das Areal bieten allen Bewohnenden die Chance, ein neues soziales Netz am Wohnort 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 durch neue Kontakte einfacher gestärkt werden. Es sind die 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.

IMPRESSUM

Kurzfassung der Begleitstudie 2015–2019

Dieser Bericht fasst die wichtigsten Erkenntnisse aus der von Marco Hoffmann, ImmoQ GmbH, verfassten Begleitstudie zum Hunziker Areal zusammen.

Auftraggeberinnen	Baugenossenschaft <i>mehr als wohnen</i> , Zürich Age-Stiftung, Zürich
Autor	Andrej Rudolf Jakovac, richtblick AG, www.richtblick.ch
Gestaltung	Simone Kuhn, www.sqn.ch
Infografiken	Marcel Schneeberger, www.anamorph.ch
Fotos Umschlag	Johannes Marburg, www.johannesmarburg.com
Fotos	Johannes Marburg, www.johannesmarburg.com Seiten 5, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28 Ursula Meisser, www.ursula-meisser.ch Seiten 4, 6, 20, 29
Bewohnendenbefragung	raumdaten GmbH
Weitere Materialien	www.immoq.ch/hunzikerareal
Projektförderung	Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch . Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

Oktober 2019

