

## **Beilage zur Mediendokumentation**

### **Projekt 1 der *baugenossenschaft mehr als wohnen***

Die *baugenossenschaft mehr als wohnen* plant auf dem ehemaligen Industrieareal der Firma Hunziker in Zürich-Leutschenbach eine ökologisch, sozial und ökonomisch wegweisende Siedlung. Sie will hier 470 Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und alle Generationen, ergänzt mit umfangreichen gemeinschaftlichen Angeboten, bauen. Damit will sie beispielhaft Lösungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz anbieten, dessen Träger sich in Zukunft weitreichenden gesellschaftlichen und ökologischen Problemen stellen müssen:

Unsere Gesellschaft verändert sich rapide, Lebensläufe werden brüchig, klassische Rollenmodelle verändern sich. Das Familienmodell wird ergänzt durch ganz unterschiedliche neue Lebensformen. Die Wohnangebote müssen dem entsprechend flexibel gestaltet werden.

Die Wohnbauträger müssen der Tatsache Rechnung tragen, dass die Ressourcen – insbesondere die fossilen Energien – immer knapper werden und die Veränderungen des Klimas immer stärker ins Gewicht fallen. Die Menschen in den Industrieländern verbrauchen ein Vielfaches an Energie und Ressourcen als es die Erde erträgt, speziell auch beim Wohnen. Darauf müssen auch die gemeinnützigen Wohnbauträger Antworten finden.

### **Nachhaltiges Engagement für die Stadt**

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind mehrheitlich aus der Wohnungsnot in den rapid wachsenden Industriestädten entstanden. Durch das Zusammenlegen bescheidener Ressourcen Einzelner und durch die Unterstützung von Gemeinden und Städten sind Siedlungen möglich geworden, die ganze Quartiere prägen. Ein Viertel des stadtzürcherischen Wohnraums gehört heute gemeinnützigen Bauträgern: der Stadt, Stiftungen und Genossenschaften. Im Kanton Zürich sind es 15%.

Die preisgünstigen Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind ein wichtiges Element für eine durchmischte, allen Schichten offene Stadt. Aber auch Gemeinden in der Agglomeration profitieren davon. Darüber hinaus wollen die gemeinnützigen Wohnbauträger weiterhin Verantwortung für die Entwicklung des Wohnungsbaus übernehmen, sich selber verändern und neuen Herausforderungen stellen.

Im Rahmen der Feierlichkeiten zum hundertjährigen Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich im Jahr 2007 entstand die Idee, mit einem gemeinsamen Projekt die Stärke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu demonstrieren und neue Wege zu gehen. Seit Mitte 2006 haben dutzende Akteure des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Finanzleute, Forschende und weitere Interessierte an verschiedenen Veranstaltungen über die Zukunft des Wohnens diskutiert. Diese Phase ist im Juli 2007 mit der Jurierung eines offenen Ideenwettbewerbs «Wie wohnen wir morgen?» abgeschlossen worden. Parallel dazu verhandelte die Sektion Zürich des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen mit der Stadt Zürich über die Abgabe eines Grundstücks, auf dem eine wegweisende Siedlung realisiert werden könnte. Zeitgleich mit dem Abschluss des Ideenwettbewerbs hat die Stadt Zürich ihre Zusage für die Abgabe des Hunziker-Areales im Baurecht gegeben. Das Grundstück wurde kürzlich um ein angrenzendes ergänzt, das die Stadt nicht mehr benötigt. Die beiden Grundstücke von insgesamt 40170 Quadratmetern erlauben den Bau einer Siedlung mit 470 Wohnungen für etwa 1000 BewohnerInnen, mit Gewerbeflächen und gemeinschaftlicher Infrastruktur.

## Die Jubiläumsgenossenschaft als Gemeinschaftswerk

Unter der Federführung der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW Zürich) wurde am 5. Dezember 2007 die *baugenossenschaft mehr als wohnen* gegründet. Die Baugenossenschaft wird von über 50 Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen und anderen Institutionen getragen (Stand September 2009). Dieser Verbund ermöglicht die Verwirklichung eines wegweisenden Siedlungsprojektes – mit minimalen Risiken für die Beteiligten.

Die Genossenschaftsbewegung nutzt dieses Projekt, um gemeinsam zu lernen und Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie wir dereinst wohnen werden. Die Mitglieder werden – wo gewünscht – in den Entwicklungsprozess miteinbezogen und so wird ein Know-how-Transfer und ein gemeinsamer Lernprozess gewährleistet.

Die Baugenossenschaft versteht sich als Innovationsplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau und fördert neue Ideen, die dem Wohnen dienen. Sie setzt für die erfolgreiche Verwirklichung der Siedlung auf das Wissen von Forschungsinstituten, Verbänden, Institutionen und Firmen, die im Rahmen des Bauprojektes soziale oder technologische Ideen realisieren können. Partnerschaften bestehen zurzeit mit der ETH Zürich, der Fachhochschule Burgdorf, dem Bundesamt für Wohnungswesen, der Age-Stiftung für gutes Wohnen im Alter sowie der Zürcher Kantonalbank. Mit weiteren möglichen Partnern steht die Baugenossenschaft im Kontakt. Weiter arbeitet sie intensiv mit verschiedenen städtischen Dienstabteilungen und Fachstellen zusammen. Die Stadt Zürich profitiert von der Aufwertung des Quartiers Leutschenbach und vom Renommee eines zukunftsweisen städtebaulichen Projektes.

## Ein Wettbewerb für hoch stehende Architektur

Die *baugenossenschaft mehr als wohnen* hat hohe Anforderungen an das Bauprojekt formuliert (s. Sachziele). Um sie möglichst vollständig zu erfüllen, wurde das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich im Frühjahr 2008 beauftragt ein Architekturwettbewerb auszuschreiben. Aus hundert Eingaben hat eine Jury in der Folge 26 Architekturbüros ausgewählt und zum Wettbewerb eingeladen.

Ende Januar 2009 sind 25 Vorschläge von Architekturteams aus dem In- und Ausland eingegangen. Die Teilnehmenden hatten sowohl ein Städtebau- und Siedlungskonzept als auch Vorschläge für ein Einzelgebäude einzureichen. Die Konzepte und Vorschläge wurden auf ökonomische und andere fachspezifische Aspekte geprüft. Danach hat sich das 14-köpfige Preisgericht mit den Projekten auseinandergesetzt, diskutiert, abgewogen und die Projekte auf ihren Gehalt und ihr Potenzial hin untersucht und sie mit den Zielen der Baugenossenschaft verglichen – unter den Augen interessierter Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Schliesslich hat sie sich auf die Gewinnerinnen und Gewinner geeinigt:

Futurafrosch, Sabine Frei, Kornelia Gysel und Duplex Architekten, Anne Kaestle und Dan Schürch haben zusammen mit Müller Illien Landschaftsarchitekten mit ihrem städtebaulichen Konzept sowie mit ihrer Gebäude- und Wohnungstypologie überzeugt. Mit Futurafrosch hat ein junges Zürcher Büro gewonnen, das schon beim Ideenwettbewerb 2007 mit seinem gehaltvollen Beitrag überzeugen konnte. Futurafrosch/Duplex haben zusammen mit den drei anderen Gewinnern Müller Siegrist Architekten, Miroslav Šik und pool Architekten sowie der Baugenossenschaft während des Sommers 09 ihre Eingaben überarbeitet.

Ziel war es, die Gebäudetypologien der vier Gewinnerteams in den Siedlungsentwurf zu integrieren, die einzelnen Gebäude zu optimieren und aufeinander abzustimmen. Dabei waren zwingend die hohen wirtschaftlichen und ökologischen Vorgaben der Baugenossenschaft zu berücksichtigen.

## **Die Sachziele der *baugenossenschaft mehr als wohnen***

Mit der geplanten Siedlung in Zürich-Leutschenbach sollen die Forderungen einer nachhaltigen Entwicklung umfassend umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitsziele sind in den Statuten als Leitlinie verankert. Die Siedlung ist vorbildlich und zukunftsgerichtet in den Bereichen Ökologie, Soziales und Ökonomie. Sie bettet sich in das dynamische Quartier Leutschenbach ein und gibt ihm einen positiven Impuls.

Die Ziele im Einzelnen:

### **Ökologie: Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft**

Richtschnur für den Energieverbrauch ist der Standard Minergie-P. Mit technischen Massnahmen in der Energieerzeugung will die Baugenossenschaft diesen Standard noch übertreffen. Für die Baumaterialien gelten hohe Anforderungen bezüglich ökologischer Verträglichkeit (Minergie Eco) und bezüglich grauer Energie. Mit einer umfassenden Analyse sollen weitere umweltfreundliche Massnahmen in den Bereichen Wasser, Luftqualität und Biodiversität evaluiert werden. Dem Nutzerverhalten wird grosses Gewicht beigemessen. Besondere Beachtung wird der Mobilität geschenkt. Die Siedlung wird autoarm konzipiert und mit einem komplementären Angebot an umweltverträglichen Verkehrsmitteln ausgerüstet (Mobility, Fahrradverleih usw.).

### **Ökonomie: Langfristig preisgünstig**

Trotz den hohen ökologischen und sozialen Zielsetzungen muss preisgünstiger Wohnungsbau entstehen. Die Preisgünstigkeit ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für soziale Durchmischung, insbesondere die Zugänglichkeit für Familien und Alleinerziehende. Um gezielt Wohnungen vergünstigen zu können, sind die kantonalen Richtlinien der Wohnbauförderung zwingend einzuhalten. Innovation soll nicht die Kosten erhöhen oder durch Kosteneinsparungen kompensiert werden. Das ökonomische Potenzial rationeller Bautechniken, von Materialien und Prozessen soll ausgelotet werden. 20% der Wohnungen sollen als geförderte Eigentumswohnungen im Unterbaurecht abgegeben werden. Die künftigen Eigentümerinnen und Eigentümer werden ebenfalls Mitglied der Genossenschaft sowie eines Bewohnervereins. Weitere 20% der Wohnungen sollen durch Mittel der Wohnbauförderung für einkommensschwache Haushalte vergünstigt werden.

### **Soziales: Gemeinschaft fördernd, gut durchmischt, offen fürs Quartier**

Neben einer Gemeinschaft fördernden Architektur wird eine Infrastruktur geschaffen, die Gemeinschaft fördernd wirkt und vielfältige kulturelle Aktivitäten erlaubt. Die Mieterinnen und Mieter sind nicht nur Mitglied der Genossenschaft (als Trägerschaft) sondern treten mit dem Bezug der Wohnung dem Bewohnerinnen- und Bewohnerverein bei. Die Versammlung der Bewohnenden entscheidet über soziale und kulturelle Projekte in der Siedlung sowie über die Finanzierung dieser Massnahmen. 10 bis 20% der Mietfläche soll Partnern zur Verfügung gestellt werden, die hier Raum für innovative und integrative Wohnformen anbieten: Möglich sind etwa Partnerschaften mit Wohnprojekten für ältere Menschen, der Stiftung Domicil, die die soziale und ethnische Integration unterstützt oder mit Trägern von Projekten der Integration von Behinderten, für studentisches Wohnen und für Wohnen für Jugendliche.

## Organisation und Trägerschaft

Die engagierten Diskussionen, die im Jubiläumsjahr geführt wurden und die Netze, die sich zwischen den Genossenschaften bildeten, werden weiter gepflegt. Nicht nur die Siedlung selber sondern auch der Prozess soll die Offenheit, Innovationskraft und das Verantwortungsbewusstsein der gemeinnützigen Wohnbauträger spiegeln. Die Organisation der Genossenschaft ist auf diese Ziele ausgerichtet.

### Der Vorstand

Der Vorstand der *baugenossenschaft mehr als wohnen* setzt sich aus 15 Persönlichkeiten zusammen und repräsentiert die mitwirkenden Genossenschaften. Die Vorstandsmitglieder sind ehrenamtlich tätig. Sie werden lediglich mit einem Sitzungsgeld entschädigt.

Dem Vorstand gehören an:

Werner Brühwiler, Genossenschaft Alterssiedlung Rehbühl, Uster  
Ruth Buchholz, Stiftung Ponte-Projektfonds  
Albert Deubelbeiss, Präsident Baugenossenschaft Glattal  
Otto Frei, Präsident Baugenossenschaft Wiese  
Hans Haug, Präsident Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana  
Ueli Keller, Vorstand SVW Zürich  
Gerold Loewensberg, Vorstand Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ  
Alex Martinovits, Stadt Zürich, Stadtentwicklung  
Peter Schmid, Präsident *baugenossenschaft mehr als wohnen*  
Peter Schneider, Vorstand Baugenossenschaft ASIG  
Stephan Theurillat, Vorstand Wogeno  
Claudia Thiesen, Vorstand Kraftwerk1  
Felix Zimmermann, Präsident Baugenossenschaft Rotach

### Die Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung leitet die operativen Geschäfte, bereitet Entscheidungen vor und realisiert sie. Die Mitglieder der Geschäftsleitung übernehmen die Aufgaben mit begrenzten Pensen. Sie werden massvoll nach Aufwand entschädigt. Die Geschäftsleitung wird administrativ durch die Geschäftsstelle des SVW Zürich unterstützt.

Der Geschäftsleitung der *baugenossenschaft mehr als wohnen* gehören derzeit an:

Andreas Hofer, Projektleiter  
Peter Schmid, Präsident  
Monika Sprecher, Leitung Geschäftsstelle

### Die Themengruppen

Begleitet und unterstützt wird die Entwicklung der Siedlung durch ständige Themengruppen. Sie erarbeiten grundlegende Konzepte und bereiten Entscheidungen vor. Folgende vier Themengruppen sind momentan tätig: Nutzung, Ökologie, Technologie, Ökonomie/Finanzierung. Die Gruppenleiterinnen und -leiter treffen sich regelmässig zu Themenkonferenzen. Sie beschliesst über Aufträge, koordiniert die Tätigkeiten der Themengruppen und sorgt für den Informationsaustausch mit der Geschäftsleitung sowie für eine gute Verankerung im Vorstand.

### Der Echoraum

Gemeinschaftlichkeit wird bereits im Prozess gross geschrieben: Um möglichst viele Ideen einfließen zu lassen, werden regelmässig so genannte «Echoräume» durchgeführt. Hier treffen sich zwei- bis dreimal im Jahr die Akteure der Genossenschaft mit Fachleuten aus verschiedenen Bereichen. Alle Aspekte des Bauvorhabens werden diskutiert, Erfahrungen ausgetauscht und Entscheide eingeleitet. Der Echoraum gibt Empfehlungen zuhanden des Vorstandes ab. Der Genossenschaft ist es wichtig, die Entwicklung der neuen Siedlung breit abzustützen.

## **Bau und Verwaltung**

Die Baugenossenschaft hat für die Realisierung des Bauvorhabens eine Baukommission eingesetzt sowie eine professionelle Bauherrenvertretung beauftragt. Die Baukommission vertritt die *baugenossenschaft mehr als wohnen* gegenüber den Projektierungsteams und gegenüber den Ausführungsunternehmen. Sie leitet die bauliche Entwicklung des Projekts und bereitet die notwendigen rechtlichen und finanziellen Schritte zuhanden des Vorstands vor. Die Bauherrenvertretung ist das Bindeglied zwischen Auftraggeber und Planer. Sie überwacht alle Phasen des Bauvorhabens und stellt die professionelle Begleitung der Dialogphase sicher.

Die Verwaltung der Siedlung oder Teile davon werden voraussichtlich unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern ausgeschrieben. Kriterien für die Vergabe sind neben dem Preis und Qualitätskriterien der Nachweis, die Siedlung im Sinne der ideellen Ziele bewirtschaften zu können.

## **Finanzierung**

Die Mitgliedschaft in der *baugenossenschaft mehr als wohnen* ist mit der Zeichnung von Anteilscheinen verbunden. Jedes Mitglied – Baugenossenschaften und andere gemeinnützige Organisationen – zeichnen Anteilscheine ab CHF 5000. Es wird angestrebt, dass jeder gemeinnützige Wohnbauträger CHF 100 pro eigene Wohnung zeichnet. Die später dort wohnenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter übernehmen als Privatpersonen ebenfalls ein Anteilkapital von mindestens CHF 1500 (ohne Wohnungsmiete).

Das Anteilkapital wird mit Baubeginn zum Hypothekarzinssatz für Ersthypothesen der ZKB verzinst. Zusätzlich erschliesst die *baugenossenschaft mehr als wohnen* Mittel aus dem Fonds de Roulement. Mit Beiträgen von Stiftungen und einer Depositenkasse soll der durch Bankhypothesen zu finanzierende Anteil unter 80% gehalten werden.

Die Zusatzkosten, die durch die Innovation und die Lernplattform entstehen, sollen neben einem Beitrag der Genossenschaft so weit als möglich durch Beiträge von Stiftungen und durch andere Fundraising-Massnahmen gedeckt werden.

Zürich, 21. September 2009