



## mehr als wohnen, Zürich

**Städtebauliches Konzept:** Arbeitsgemeinschaft Futurafrosch und Duplex Architekten, Zürich

**Architekten:** Futurafrosch, Duplex Architekten, Müller Sigrist Architekten, Miroslav Šik, pool Architekten, Zürich

**Auftraggeber:** Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich

**Grundstücksfläche:** 40 000 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche:** 48 000 m<sup>2</sup>

**Fertigstellung:** 2015

**Wohneinheiten:** rund 400 Genossenschafts-Mietwohnungen unterschiedlichen Typs (Familien-, Alters- und Singlewohnungen sowie Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen), davon ein Fünftel staatlich subventioniert, zwei sozialpädagogische Wohngruppen für Kinder und Jugendliche

**Gemeinschaftseinrichtungen:** selbstverwaltete Allmendräume, Gemeinschaftsgarten, Waschküchen, Trockenräume

**Weitere Nutzungen im Quartier:** Gewerbeflächen, Gastronomie, Gästehaus mit 20 Zimmern, 34 Atelierplätze für Menschen mit mehrfacher Beeinträchtigung

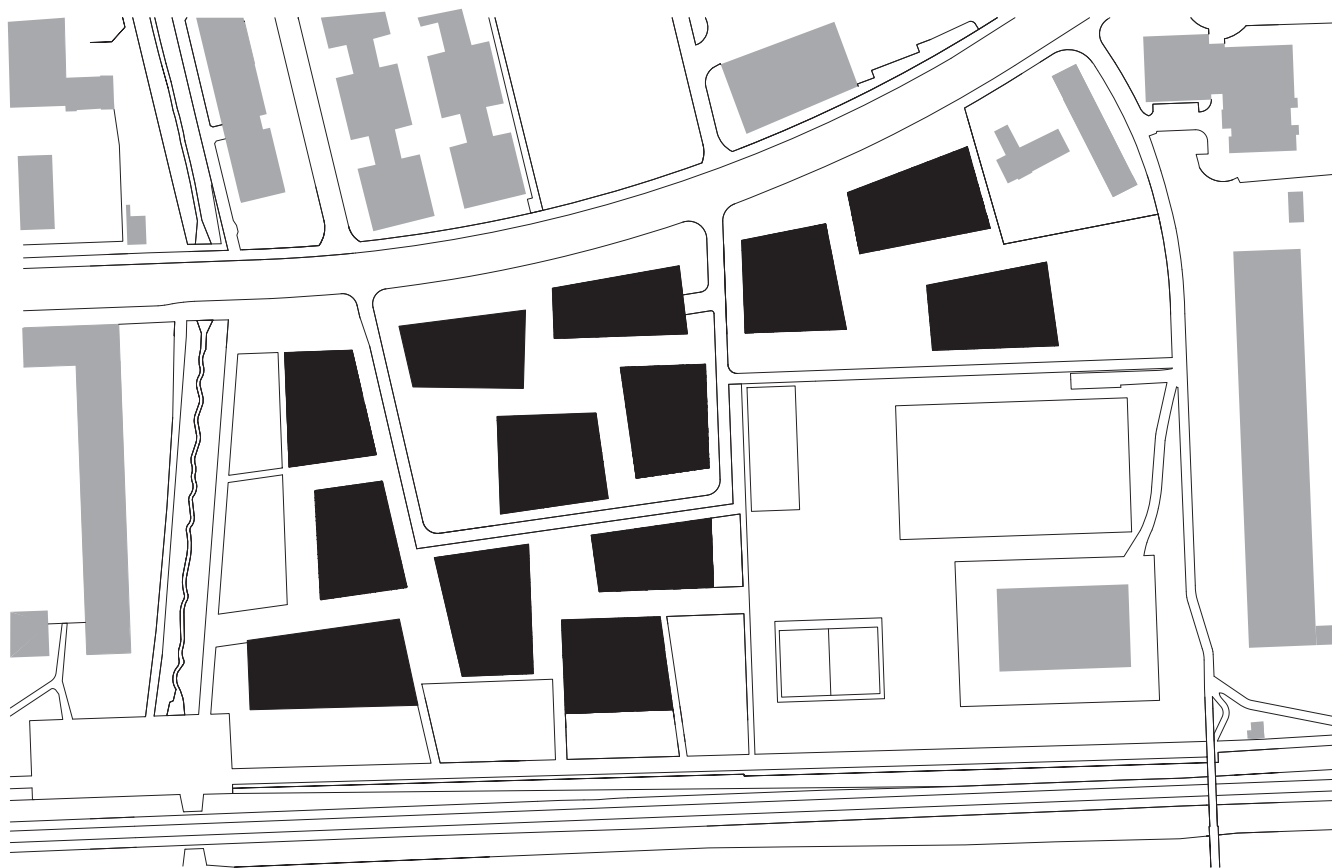
**Spezielle Angebote:** Rezeption mit Serviceangebot, auf Nachbarschaftsleistungen basierend

mehr als wohnen – der Titel ist Programm. Die experimentelle Siedlung auf dem Hunziker Areal in Zürich Nord soll neue Standards für den Wohnbau setzen und vor allem mehr sein als nur ein Konglomerat architektonisch ansprechender, gut ausgestatteter Wohnbauten. So ist sie von Beginn an als lebendiger, mit Gewerbeflächen durchmischter Stadtteil für alle Generationen und Bevölkerungsschichten konzipiert, der sich zudem den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft<sup>1</sup> verpflichtet. Kurzum: ein wegweisendes Wohnprojekt, an dem die Genossenschaftsidee für die Zukunft weiterentwickelt wird.

Wohnbaugenossenschaften sind in der Stadt Zürich traditionell wichtige Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus und nehmen eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung ein. Anlässlich

<sup>1</sup> Das energiepolitische Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft wurde in den 1990er-Jahren an der ETH Zürich entwickelt. Ihm zufolge sollte der Energiebedarf jedes Erdenbewohners einer durchschnittlichen Leistung von nicht mehr als 2000 Watt entsprechen. Als erste Gemeinde hat die Stadt Zürich die 2000-Watt-Gesellschaft verbindlich in ihrer Gemeindeordnung festgeschrieben.

**Abb. 1** Lageplan, Maßstab 1:2500



**Abb. 1**

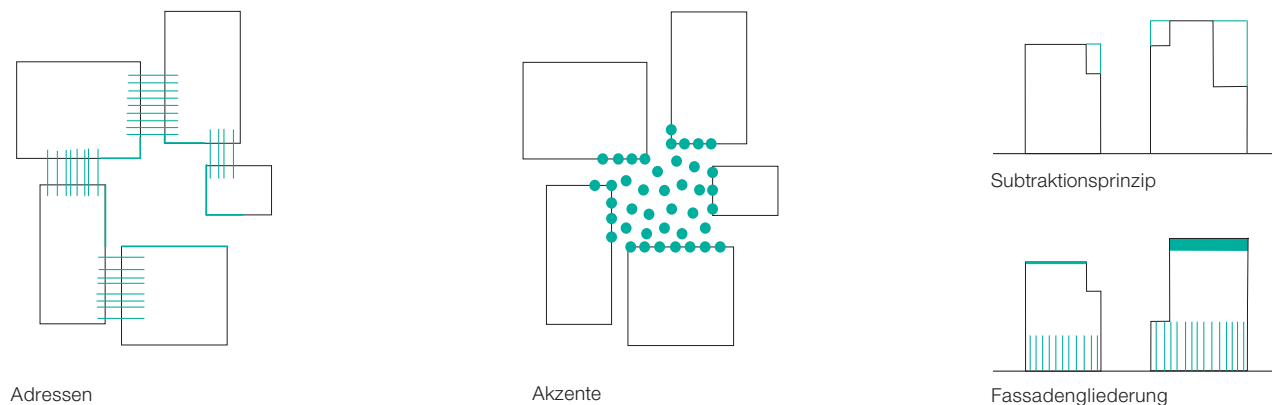


Abb. 2a

des Jubiläums »100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau« im Jahr 2007 fand der offene Ideenwettbewerb »Wie wohnen wir morgen?« statt. Aus ihm ging die vom Architekturbüro Futurafrosch verfasste Publikation »Kodex oder ein Handbuch zur Qualitätssicherung im zukünftigen Wohnungsbau« als Sieger hervor. Hierin wurden Bausteine städtischer Lebensqualität abseits üblicher Regularien formuliert. Die zwei jungen Architektinnen Sabine Frei und Kornelia Gysel lenken dabei auf den Maßstabebenen Wohnung, Quartier und Stadt den Blick auf Phänomene und Qualitäten, die der Aufmerksamkeit traditioneller architektonischer und städtebaulicher Entwurfsverfahren strukturbedingt entgehen.

Der Ideenwettbewerb gab den Anlass zur Gründung der Baugenossenschaft »mehr als wohnen«, zu der sich über 50 bereits bestehende Genossenschaften zusammenschlossen, um gemeinsam auf dem Hunziker Areal in Zürich-Nord eine gleichnamige Siedlung zu entwickeln und visionäre Ideen zu erproben, die für kleinere Genossenschaften in der Regel zu riskant sind. Aus dem 2008/09 folgenden Projektwettbewerb für die Bebauung des Geländes der ehemaligen Betonwarenfabrik zwischen den Quartieren Schwamendingen und Leutschenbach ging abermals Futurafrosch mit Duplex Architekten siegreich hervor. Federführend projektierten sie gemeinsam mit Müller Sigrist Architekten, dem Architekturbüro Miroslav Šik und pool Architekten die aus dreizehn Einzelgebäuden bestehende Siedlung.

Dem Wettbewerb folgte eine längere Dialogphase, in der die Projektbeteiligten Fragen zur Optimierung der Gebäude und ihrer Umgebung partnerschaftlich verhandelten. Dass sich trotz der unterschiedlichen Architektenhandschriften und der großen Varianz an Wohnungstypen und Nutzungen die Siedlung als bemerkenswert homogenes und harmonisches Ensemble präsentiert, ist dem Regelwerk »Häuser im Dialog« zu verdanken, das die Architektenteams ergänzend zu den geltenden Bebauungsvorschriften als städtebauliche Leitlinie für die Siedlung erarbeitet haben. Darin ist das maximale Gebäudevolumen definiert, das Ausmaß von Hof- und Fassadeneinschnitten zur besseren Belichtung der bis zu 32 m tiefen Gebäude festgelegt und eine dreiteilige horizontale Gebäudegliederung mit erkennbarer Ausbildung von Sockelbereich und Dachabschluss ebenso vorgegeben wie die Lage der verschiedenen Nutzungen (Abb. 2).

Ressourcenschonung spielt nicht nur bei Errichtung und Erhaltung der Gebäude eine Rolle, vielmehr ist auch die Bewohnerschaft dazu angehalten, durch ein entsprechendes Konsum- und Mobilitätsverhalten dazu beizutragen. Der Verzicht auf ein eigenes Auto ist obligatorisch, sofern es nicht aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen lebensnotwendig ist. Die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung leben, soll der Anzahl der Individualzimmer entsprechen oder diese übersteigen. Sobald im Lauf eines Mietverhältnisses eine Wohnung geringer belegt ist, wird ein genossenschaftlicher Unterbelegungsbeitrag erhoben.

In der ständig besetzten Rezeption können die Bewohner Dienstleistungen anbieten und tauschen. Es besteht die Möglichkeit, ein vielfältiges Angebot an Gemeinschaftsräumen und Flächen im Freien, den sogenannten Allmenden wahrzunehmen und selbst Gemüse anzupflanzen. Ihre Nutzung wird partizipativ verhandelt.

Um die Versorgung und Belebung des Quartiers zu gewährleisten, befinden sich mit einer Ausnahme in allen Häusern auch Gewerbeflächen.

Alle Mieter sind zugleich Genossenschafter und damit verpflichtet, Anteilkapital zu zeichnen. Zudem zahlen sie monatlich einen geringen Beitrag in einen Solidaritäts- und Gemeinschafts-



Abb. 3

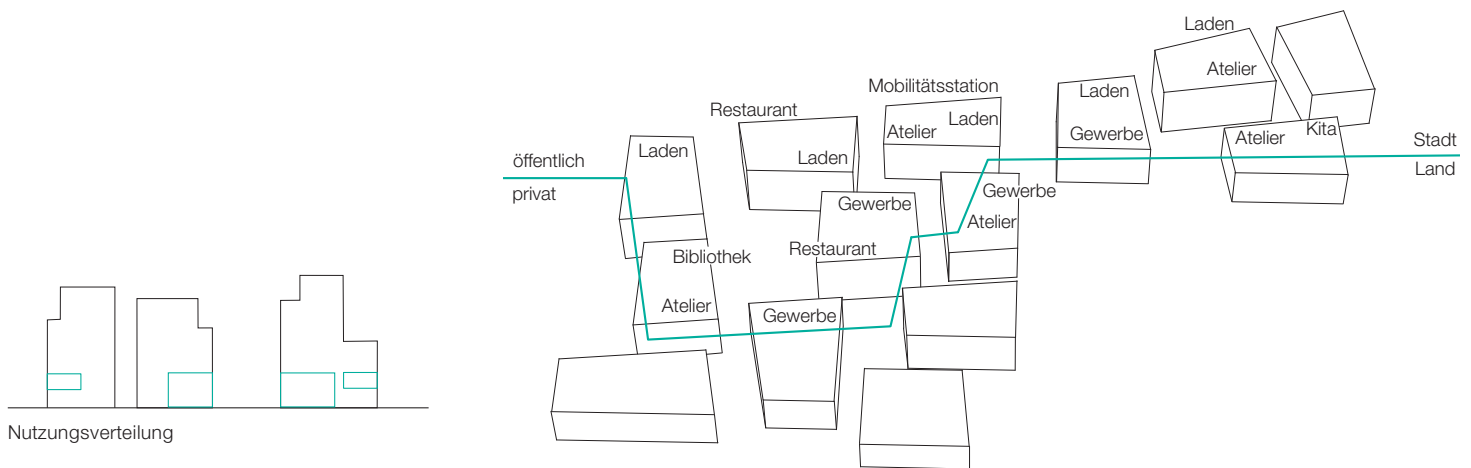


Abb. 2 b

fonds ein, aus dem Projekte und Aktivitäten finanziert werden oder individuelle Unterstützung gewährt wird. Mitbestimmung ist garantiert, darüber hinausgehende freiwillige Mitarbeit als Beitrag für die Gemeinschaft ist erwünscht. »Wir wollen ein selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben verschiedenster Menschen und Gruppierungen fördern, die bereit sind, einen Beitrag zum nachhaltigen Wohnen zu leisten«, heißt es im Reglement der Genossenschaft.

Die kompakten Wohnhäuser sind überwiegend um zentral gelegene, von oben belichtete Erschließungskerne angeordnet, an die sich Nebenräume wie Garderoben, Sanitär- und Abstellräume anschließen. Nach außen hin orientiert liegen die Wohn- und Schlafbereiche. Um Tageslicht über die Fassaden in die Tiefe der Gebäude zu leiten, wurde mit überhohen oder doppelgeschossigen Wohnräumen gearbeitet. Ein Beispiel hierfür ist das in monolithischer Bauweise aus Dämmbeton errichtete Haus von pool Architekten im Zentrum des neuen Quartiers. Da die Grundrisse in den Ebenen versetzt sind, entstehen doppelgeschossige Raumkeile, durch die Tageslicht in die hinteren Bereiche der Zimmer fällt (Abb. 9 und 10, S. 105).

Im Gebäude von Futurafrosch zur Hagenholzstrasse und zum Quartiersplatz hin spiegelt sich die zweiseitige Orientierung in der Organisation des Hauses (Abb. 4). So sind die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss zur Straße ausgerichtet. In den Obergeschossen reihen sich straßenseitig dicht an dicht Zimmer in standardisierten Größen und in der Mittelzone minimale Nassräume. Zum Quartiersplatz hin öffnen sich die Wohnräume auf die Terrassenanlage mit übergroßen Balkonen, die als zusätzliches Zimmer im Freien die kompakten Wohnungsgrößen kompensieren.

Abb. 2a Schematische Darstellung der Regeln und Prinzipien aus dem Regelwerk »Häuser im Dialog«, das das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung ergänzt.

Abb. 2b Prinzip der Nutzungsverteilung und Anordnung von privaten und öffentlichen Zonen in einzelnen Gebäuden (links) und im Quartier (rechts)

Abb. 3 Bauzaun um die Baustelle

Abb. 4 Haus Hagenholzstrasse 106, Futurafrosch, Grundriss Regelgeschoss, Maßstab 1:400



- 1 zumietbares Arbeitszimmer
- 2 4,5-Zimmer-Wohnung
- 3 2,5-Zimmer-Wohnung
- 4 3,5-Zimmer-Wohnung
- 5 5,5-Zimmer-Wohnung



Abb. 4



Abb. 5



Abb. 6

**Abb. 5** Genossenschaftsstrasse 16, Duplex Architekten, Grundriss, Maßstab 1:400

**Abb. 6** Treppenhaus, Genossenschaftsstrasse 16, Duplex Architekten

**Abb. 7** Dialogweg 6, Duplex Architekten, Grundriss, Maßstab 1:400

**Abb. 8** Einblick in einen gemeinschaftlichen Wohnbereich (a), einen 2-Zimmer-»Satellit« (b) und eine Gemeinschaftsküche (c), Dialogweg 6, Duplex Architekten

**Abb. 9** Genossenschaftsstrasse 13, pool Architekten, Grundriss, Maßstab 1:400

**Abb. 10** Doppelgeschossige Raumkeile leiten Tageslicht in die tiefen Grundrisse. Haus G, pool Architekten



Abb. 7

Das Wohnungsangebot ist ausgesprochen vielfältig und reicht von Studios über Mehrzimmerwohnungen bis zu den als Satellitenwohnungen bezeichneten Clusterwohnungen mit 9 bis 13 Zimmern. Elf dieser Wohnungen beherbergt z. B. das Haus im Dialogweg 6 von Duplex Architekten (Abb. 7). Hier gruppieren sich die einzelnen Satelliten, die jeweils mit einer kleinen Küchenzeile sowie mit Dusche und WC ausgestattet sind, um die gemeinschaftlich genutzten Räume. Sie werden von der Genossenschaft an Vereine vermietet, die wiederum die einzelnen Zimmer und Gemeinschaftsflächenanteile an ihre Mitglieder vermieten und das Zusammenleben in der Gemeinschaft selbstständig organisieren. Sozialpädagogische Wohngruppen für Kinder und Jugendliche sowie Wohnangebote für Studierende ergänzen das Angebot. Um eine möglichst ausgewogene soziale Durchmischung sicherzustellen, wurden auf den Bewerbungsbögen für die Wohnungen Einkommen, Herkunft und familiäre Verhältnisse abgefragt. Zur Überprüfung der Zielsetzung anhand der Mieterdaten wird ein webbasiertes Tool eingesetzt.



Abb. 8a



Abb. 8b



Abb. 8c



Abb. 9

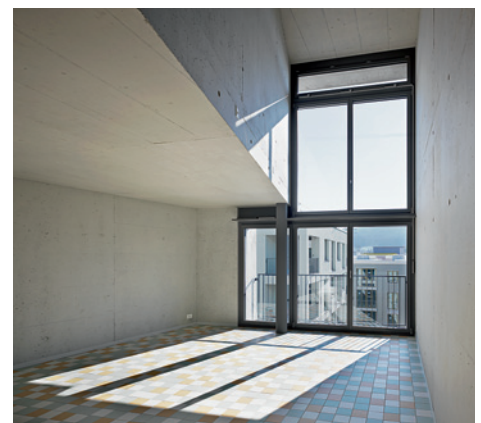


Abb. 10