DER LEUCHTTURM *von Leutschenbach*

«mehr als wohnen» initiiert auf dem Zürcher Hunziker Areal einen neuen Quartierteil mit Wohn-, Arbeits- und Allmendraum für 1100 Menschen. Die Fachhochschule Nordwestschweiz, Abteilung Technik, in Windisch gestaltet mit. Konzepte für die Nahversorgung, eine Teigwaren-Manufaktur und ein Animationsprogramm mit Komplementärwährung liegen schon griffbereit im Werkzeugkasten für partizipative Projekte. Im Herbst können sich potentielle Mieterinnen und Mieter für eine der 450 exklusiv günstigen Wohnungen bewerben.

→ *von Beat Hugi*

Der Name ist Programm. Die Genossenschaft «mehr als wohnen» baut auf dem Hunziker Areal in Zürich-Leutschenbach, einen Steinwurf von Fernsehstudio und Kehrichtverbrennungsanlage entfernt, eine Vorzeige-Siedlung: 450 Wohnungen unterschiedlichster Grösse. Inklusive Flächen fürs Gewerbe und gemeinschaftliche Freiräume. Sie heissen hier wie früher «Allmend». Das Industrie-Areal mit einer Fläche von 40 000 m2 hat die Stadt Zürich der Baugenossenschaft im Baurecht zur Verfügung gestellt. Auch die Lokalpolitik setzt genauso wie die Mehrheit der Zürcher Baugenossenschaften auf das Leuchtturm-Projekt für vorbildliches städtebauliches Wohnen und Leben. «mehr als wohnen» wurde 2007 zum 100-Jahr-Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf den Weg zu neuen Ufern geschickt. Seither arbeiten Monika Sprecher als Geschäftsführerin Betrieb und seit gut einem Jahr Stefan Hilbrand als Projektleiter Nutzung und Partizipation ganz bewusst im Schaufenster. Die Arbeit der Gelbhelme mit ihren sechs Kränen auf der Baustelle ist jederzeit über Webcams im Internet einsehbar. Auf der hauseigenen Website wird intensiv und ausführlich über den Gang der Planung informiert und diskutiert.

Das Projekt mitgestalten

Die Baugenossenschaft «mehr als wohnen» will seit ihrer Gründung 2007 neue Prozesse und Inhalte ausprobieren. Sie versteht sich als Innovationsplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die 54 beteiligten gemeinnützigen Wohnbauträger, die 14 Partner und die künftigen Bewohnenden sollen schon zu einem frühen Zeitpunkt mitreden und mitgestalten können, wenn neue Technologien, Wohnformen und Angebote entwickelt werden. Ab dem Jahr 2008 gab es aus diesem Grund vier Themengruppen zu den Themen Ökologie, Ökonomie, Nutzung und Technologie. Sie beschäftigten sich intensiv mit dem Raumprogramm, der Gestaltung der Aussenräume, möglichen Angeboten im Quartier und dessen Betrieb, Nachhaltigkeit, Freiwilligenarbeit und verschiedenen technischen Innovationen. Die Resultate und Ideen der Themengruppen wurden in einer Themenkonferenz ausführlich diskutiert. Im November 2009 konnten interessierte Firmen, Organisationen und Privatpersonen an einem «Markt der wegweisenden Ideen» ihre Vorschläge präsentieren. Seit 2009 werden regelmässig Echoräume geöffnet, in denen ausgewählte Themenbereiche mit einem breiteren Publikum und teils mit Fachreferenten vertieft werden. *zp*

UNTER 2000 FRANKEN FÜR 100 m²

Über Internet werden sich Interessierte im Herbst auch ein erstes Mal offiziell für eine der Wohnungen bewerben können. «Wir werden dort einen ausführlichen Fragebogen aufschalten, der mit einer Datenbank verbunden ist», sagt dazu Monika Sprecher. Ziel sei es, so wenige persönliche Gespräche wie möglich und nötig mit potentiellen Mieterinnen und Mietern führen zu müssen: «Der personelle und zeitliche Aufwand bei 450 Wohneinheiten wäre sonst immens.» Zumal von vornherein mit einem stattlichen Sturm von Anfragen gerechnet werden muss: Eine Vierzimmer-Wohnung mit 100 m² soll auf dem Hunziker Areal netto unter 2000 Franken im Monat kosten. Solche Flächen werden in Zürich üblicherweise ab 2600 bis 3800 und mehr Franken gehandelt. Was nicht heisst, dass das Angebot der Baugenossenschaft nicht ökonomisch aufgehen würde. Monika Sprecher: «Natürlich rechnen sich unsere Kostenmieten. Das gehört zum Leuchtturm-Konzept. Wir wollen zeigen, wie man langfristig preisgünstigen Wohnungsbau betreiben kann, um eine sozialen Durchmischung zu garantieren.» Die Architektur und Infrastruktur auf dem Hunziker Areal soll gemäss Zielvorgaben des Vorstands «die Partizipa-

Auf dem Hunziker Areal wird gebaut. Der Einzug ist für Herbst 2014 vorgesehen. Monika Sprecher ist für den Betrieb des Leuchtturm-Projekts von «mehr als wohnen» in Zürich Leutschenbach zuständig. Stefan Hilbrand zeichnet für die Nutzung und Partizipation verantwortlich. Sie sagen beide von sich: «Natürlich sind wir Idealisten, aber sehr wohl auch Realisten – und bestimmt keine Fundamentalisten.»
Foto: Janosch Hugi

tion der Interessenten und zukünftigen Bewohnenden im gesamten Prozess fördern, Räume für soziale und kulturelle Projekte öffnen und innovative wie integrative Wohnformen ermöglichen».

KEIN PROTOTYP GESUCHT

Kein Wunder, dass sich Interessenten nicht nur Fragen nach ihrem Lohn oder der Anzahl Kinder gefallen lassen müssen. Stefan Hilbrand: «Wir wollen auch wissen, was sie sich vom Wohnen in der Genossenschaft erhoffen, was sie von uns hier genau erwarten, aber auch, was sie selbst zu bieten haben. Ob sie schon sozial tätig sind, wo sie sich bisher engagiert haben.» Anhand der schriftlichen Antworten will man zu einer ersten Triage kommen: Wer passt zu wem und in welche Wohnung. «Wobei es keineswegs darum geht, hier nun einzig erprobte Öko-aktivistinnen und -aktivisten anzusiedeln», setzt Monika Sprecher gleich nach: «Diesen idealen Prototyp für unsere Siedlung gibt es nämlich gar nicht. Es muss ihn auch nicht geben. Wir suchen ganz bewusst eine Durchmischung, die den Realitäten in dieser Stadt entspricht. Auch das ist ein wichtiger Teil der Leuchtturm-Funktion. Die einen BewohnerInnen erfüllen zwei wichtige Kriterien, die andern bringen drei andere Talente mit, usw. Und trotzdem ergibt sich eine gute, aktive Gruppe, deren Mitglieder sich ergänzen.»

AUTOARM UND 2000-WATT

Dennoch gibt es fixe Parameter, die sich der Vorstand der Baugenossenschaft verschrieben hat. Die Siedlung ist «autoarm». Will heissen? Monika Sprecher: «Wir gehen davon aus, dass die Bewohnerinnen und Bewohner kein eigenes Auto mitbringen.» Die Siedlung orientiert sich zudem klar an den Zielen und Vorgaben des Konzepts einer 2000-Watt-Gesellschaft: ökologisch verträgliche Baumaterialien, umweltfreundliche Massnahmen in den Bereichen Wasser, Luftqualität, Biodiversität und Mobilität.

«Das sind speziell im alltäglichen Leben aus Erfahrung hehre Ziele», meint Monika Sprecher, «ich selbst habe es laut einschlägigen Webbarometern nur auf 3300 Watt gebracht! Und das erfüllt mich schon mit Stolz.» So könne man einzig beim Bau fest davon ausgehen, dass alles unter dem 2000-Watt-Diktat abläuft. «Dort ist es plan- und baubar. Ganz anders im sozialen Leben. Da sind ein neues Bewusstsein und ein Kulturwandel nötig. Dafür sind dann schon mal 20 oder 30 Jahre Zeit nötig», ergänzt Stefan Hilbrand. Zeit, die man sich einfach geben muss.

TALENTE UND BEDÜRFNISSE

Anders als beim Bau lassen sich auch die geplanten Einbindungen der Bewohnerinnen und Bewohner in die alltägliche Ausgestaltung des Lebens auf dem Hunziker Areal erst dann verwirklichen, wenn die Mieterinnen und Mieter bestimmt sind. Sprecher und Hilbrand geben gerne zu, dass dies ein Balanceakt ist. «Weil man wenig vorgeben will und kann. Sonst ist die angestrebte Partizipation in unserem Quartierteil nicht gewährleistet», weiss Stefan Hilbrand: «Diese Partizipation, das Mitgestalten und Mittragen des Alltags soll von den Bewohnerinnen und Bewohnern kommen. Also von unten. Wir stellen Gefäss und Werkzeuge zur Verfügung. Wir bieten Räume und finanzielle Mittel für Quartiergruppen an, die selbst aktiv werden wollen.» Für den Anschub wolle man gerne sorgen, aktive Bewohnerinnen und Bewohner in einer Gruppe ab fünf Leuten hätten Anrecht auf Unterstützung.

KONZEPT ZUR NAHVERSORGUNG

Seit längerem schon liegt ein Konzept zur Nahversorgung in Monika Sprechers Schublade. Eine erste Arbeit von Studierenden der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW in Windisch. «Die Anfrage kam schon 2009

von angehenden Betriebsökonomen. Sie haben uns als ideales Fallbeispiel erkannt. Sie haben uns eine komplette Studie der konkreten Möglichkeiten einer Nahversorgung mit Grundnahrungsmitteln aus der Produktion umliegender Biobauernhöfe geliefert. Inklusive der Möglichkeit, dass eine Quartiergruppe dazu einen Laden führt. Die Zusammenarbeit mit den Bäuerinnen und Bauern wird mittels Vertragslandwirtschaft geregelt. Monika Sprecher begeistert: «Gibt es in Zukunft eine interessierte Gruppe, kann dieses Konzept als Basis dienen.»

PASTA-MANUFAKTUR IM QUARTIER

Genauso wie die zweite Arbeit von Studierenden aus Windisch und der Hochschule für Landwirtschaft in Zollikofen bei Bern: Darin wird bis ins letzte Detail der Aufbau und Betrieb einer quartiereigenen Manufaktur für Bioteigwaren entwickelt und berechnet. «Auch das ist auf dem Hunziker Areal realisierbar, wenn wir die nötigen Zugpferde dafür finden», sagt Monika Sprecher. Gut möglich, dass zu Beginn 20 oder 30 Mieterinnen und Mieter mit einem der bekannten Gemüse-Abos starten. Ein Engagement, das sich dann im besten Fall bis zum Laden weiterentwickeln könnte. Und so dem Wunsch nach Nahversorgung im 2000-Watt-Umfeld mehr und mehr Rechnung getragen würde. Kommt hinzu, dass auf der Allmend des Quartiers freie «Urban Farming»-Flächen für den gemeinsamen Anbau zur Verfügung stehen werden. Acht erste Töpfe markieren dies schon heute auf dem Gelände der Geschäftsstelle. Fünf stehen – eine weitere Kooperation – auf dem Hof des nahen Leutschenbach-Schulhauses. Sie werden dort seit diesem Frühjahr von Schülerinnen und Schülern bepflanzt.

«LEUTSCHENBACHERLI» ALS QUARTIER-GELD

Im Sommer 2012 fragten sich 30 Studierende aus 12 Nationen zusammen mit dem belgischen Vordenker Bernard A. Lietaer in Leutschenbach: Was ist Geld? Woher kommt es? Wie wirkt es? In dieser internationalen Quartierwerkstatt kam man in sechs Fallstudien zum Schluss: Nachhaltigkeit benötigt ein Währungssystem, das das Wachstum bremst und auf die Talente der Menschen setzt. Geht es nach den Ideen des FHNW-Teams aus Windisch, sollen die rund 1100 Bewohnerinnen und Bewohner des 2000-Watt-Projekts in Zürich-Leutschenbach verschiedene Gebühren zum Bespiel mit einem Quartiergeld, dem «Leutschenbacherli» begleichen können. Diese verdienen sie sich mit ihren Quartierjobs.

Solche aktuellen Ideen und Möglichkeiten einer nachbarschaftlichen Animation und Partizipation im Quartier liessen Martin Klöti als Leiter des FHNW-Instituts für Geistes- und Naturwissenschaften zusammen mit Studierenden Mitte März unter dem 11. Echoraum «praktische Ausgestaltung des Quartierlebens» erarbeiten und diskutieren. Anders als bei früheren derartigen Veranstaltungen trugen an diesem Abend mehrheitlich schon potenzielle Mieterinnen und Mieter zum guten Gelingen bei. Monika Sprecher notierte verblüffende Rückmeldungen: «Dreiviertel der rund 80 Anwesenden kamen auf der Suche nach einer Wohnung. Sie waren zuerst etwas erstaunt, dann aber mehrheitlich hocherfreut, dass ihre Meinung gefragt ist, dass sie sich bei der Gestaltung des Quartierlebens direkt beteiligen und einbringen können. Sie haben sich sehr offen und gut auf die Diskussionen und Gruppenarbeiten eingelassen.»

GEMEINWOHL LOHNT SICH

Für Monika Sprecher, gelernte Kindergärtnerin/Hortleiterin und seit bald 20 Jahren intensiv in der Genossenschaftsszene aktiv, ist es längst bewiesen, dass das Gemeinwohl sich lohnt: «Die Kunst des Gebens gehört zum Können der Menschen. Wenn wir nicht von der wahren Kraft in diese Bereitschaft überzeugt wären, würden wir das hier auf dem Hunziker Areal nicht machen können. Ich bin davon überzeugt, dass unser wahres Potential wirklich darin liegt, etwas für das Gemeinwohl zu geben, ohne gleich etwas dafür zurückzuverlangen. Diese Gabe zum Geben steckt in jedem Menschen. Wir müssen dieses Talent wecken und abholen.» Dabei spiele die Anerkennung durch die Gemeinschaft eine wichtige Rolle, ist Stefan Hilbrand ebenso überzeugt. Der gelernte Architekt ist nach Jahrzehnten in Architekturbüros über die Entwicklungszusammenarbeit und die Betreuung von Asylsuchenden zu den Schnittstellen zwischen Architektur und sozialem Leben gekommen.

AUSDRUCKSMALEN UND JASSEN

Die Frage, ob sie denn dereinst selbst auf dem Hunziker Areal einziehen wollen, entlockt Monika Sprecher ein helles Lachen: «Im Prinzip ist mir diese Wohnform auf den Leib geschneidert. Ich wohne schon seit 25 Jahren in Wohnbaugenossenschaften. Aber: Mein Entscheid hängt von meiner beruflichen Zukunft ab. Würde ich hier wohnen, möchte ich mich bedingungslos als Mitbewohnerin einbringen können. Ich will eine Kulturgruppe gründen, Ausdrucksmalen anbieten, eine Singgruppe mit Kindern initiieren, halt all das machen, was ich früher schon mit Erfolg angerissen habe. Und das wäre für mich als Mitarbeitende der Genossenschaft hier nicht möglich.» Kollege Hilbrand sieht sich ebenso wenig am Arbeitsplatz wohnen: «Ich wohne zudem heute schon sehr schön. Ich sehe also keine Veranlassung für einen Umzug. Gut möglich aber, dass ich das in ein paar Jahren, wenn ich auf den Lift, rollstuhlgängige Zufahrten und eine gesellige Jassrunde angewiesen bin, ein bisschen anders sehe.»

Die nächsten offiziellen Informationsveranstaltungen für interessierte Mieterinnen und Mieter von Wohn- / Gewerberäumen auf dem Hunziker Areal sind am **23. Mai 2013, 19.30 Uhr** im Schulhaus Leutschenbach und am **15. Juni, 10 Uhr,** im Hotel Courtyard am Max-Bill-Platz 19 in Zürich Oerlikon geplant. Alle Infos **www.mehralswohnen.ch.**

Der Zeitpunkt bei den Leuten

Das FHNW-Institut für Geistes- und Naturwissenschaften der Hochschule für Technik in Windisch initiiert und betreut aktuell fünf Referenzprojekte für Nachbarschafts-, Gemeinde-, Quartier- und Zukunftsentwicklung. Zeitpunkt wird die Arbeiten in Neuenhof, Melchnau, Zürich-Leutschenbach, Schaffhausen und Windisch vor Ort eng begleiten und in den nächsten Ausgaben kontinuierlich darüber berichten.