ARL AKADEMIE FÜR RAUMENTWICKLUNG IN DER LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

Sinning, Heidi:

Akteure und ihre Beiträge zur großen Transformation in ausgewählten Handlungsfeldern. Wohnungsgenossenschaften als Pioniere nachhaltiger Transformation im Bereich Wohnen und Siedlungsentwicklung: Beispiel Hunziker Areal in Zürich

https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-1010073

In:
Hofmeister, Sabine; Warner, Barbara; Ott, Zora (Hrsg.) (2021): Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation – Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung. Hannover, 141-152. = Forschungsberichte der ARL 15.
https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-10109

https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/

Leibniz Gemeinschaft

Heidi Sinning

5.3 Wohnungsgenossenschaften als Pioniere nachhaltiger Transformation im Bereich Wohnen und Siedlungsentwicklung: Beispiel Hunziker Areal in Zürich

Gliederung

5.3.1 Einleitung
5.3.2 Ausgangssituation: Flächensparende Siedlungsentwicklung und genossenschaftliches Wohnen in der Schweiz
5.3.3 Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarktsituation in Zürich: Kommune als Ermöglicher, Beförderer und Gestalter nachhaltiger Siedlungsentwicklung und suffizienten Wohnens
5.3.4 Fallbeispiel „Nachhaltiges Wohnen auf dem Hunziker Areal“
5.3.5 Fazit: Wohnungsbaugenossenschaften als Treiber nachhaltiger Siedlungsentwicklung und suffizienten Wohnens?
Literatur

Kurzfassung
Eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung stellt – insbesondere für wachsende Stadtregionen – eine Herausforderung dar. Das Beispiel Zürich zeigt, wie ambitionierte Nachhaltigkeitsziele verfolgt werden können. Unter der Maßgabe einer 2000-Watt-Gesellschaft, die anstrebt, den Energieverbrauch bis 2050 auf 2.000 Watt Dauerleistung und den CO_2-Ausstoß auf eine Tonne pro Person und Jahr zu senken, sind die Wohnungsbaugenossenschaften maßgebliche Akteure im Bereich Siedlung und Gebäude. Ein Good-Practice-Beispiel ist die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ mit dem Wohnungsbauprojekt Hunziker Areal. Die 2000-Watt-Areal-Zertifizierung und der World Habitat Award weisen auf die hohe Qualität des Projekts hin. Das Fallbeispiel zeigt, dass die Züricher Wohnungsbaugenossenschaften die Rolle als Pioniere des Wandels für eine nachhaltige Transformation übernehmen. Sie stehen dabei im engen Austausch mit Stadtpolitik und Verwaltung.

Schlüsselwörter
Nachhaltige Siedlungsentwicklung – suffizientes Wohnen – Wohnungsmarkt – Sharing-Ansätze – Wohnungsbaugenossenschaften – Pioniere des Wandels – Hunziker Areal – Zürich

Housing associations as pioneers of sustainable transformation in the field of housing and settlement development. The example of Hunziker Areal in Zürich

Abstract
Sustainable development of settlements and housing markets is challenging – especially for growing urban regions. The example of Zürich shows how ambitious sustainability goals may be pursued. Using the stipulation of a 2000-watt-society, which aims

by 2050 to reduce energy use to 2000 watts of continuous power and CO2-emissions to a tonne per person and year, the housing associations are significant actors in the field of settlements and buildings. The building association "mehr als wohnen" with its housing project Hunziker Areal is a good practice example. The 2000-watt-areal accreditation and the World Habitat Award indicate the high quality of the project. This case study shows that Zürich housing associations are taking on the role of pioneers in a sustainability transformation. They interact closely here with urban political instances and the administration.

Keywords
Sustainable urban development – sufficient housing – housing market – sharing approaches – housing associations – pioneers of change – Hunziker Areal – Zürich

5.3.1 Einleitung

Insbesondere in wachsenden Stadtregionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt sind eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung komplexe Herausforderungen. Das wachsende Zürich verfolgt nichtsdestotrotz ambitionierte Nachhaltigkeitsziele und beabsichtigt, die Stadt bis 2050 zur 2000-Watt-Gesellschaft zu transformieren. Dies beinhaltet, dass der Energieverbrauch bis 2050 auf 2.000 Watt Dauerleistung und der CO_2-Ausstoß auf eine Tonne pro Person und Jahr gesenkt werden. Die Bereiche Konsum, Siedlung, Gebäude, Energieversorgung und Mobilität sollen dazu beitragen.

Für die Umsetzung der Ziele im Bereich Siedlung und Gebäude spielen die Züricher Wohnungsgenossenschaften eine maßgebliche Rolle. Mit innovativen Wohnbauprojekten setzen sie sich zum Ziel, nicht nur die ökologischen, sondern auch soziale und ökonomische Aspekte der Nachhaltigkeit umzusetzen. Ein Beispiel ist die Bebauung Hunziker Areal der Baugenossenschaft „mehr als wohnen" (einer Genossenschaft aus zahlreichen Genossenschaften). Das Projekt hat eine sogenannte 2000-Watt-Areal-Zertifizierung und erhielt 2017 den World Habitat Award.

In Zürich rücken vor allem die (Wohnungs-)Baugenossenschaften als Pioniere des Wandels in den Blickpunkt, wobei auch Stadtpolitik und Verwaltung den Transformationsprozess voranbringen. Im Folgenden wird erörtert, wie sich die Akteure und ihre Projekte im Kontext einer nachhaltigen Transformation einordnen lassen.

5.3.2 Ausgangssituation: Flächensparende Siedlungsentwicklung und genossenschaftliches Wohnen in der Schweiz

Ein Szenario zur Siedlungsentwicklung in der Schweiz veranschaulicht, dass das Schweizer Mittelland in rund 400 Jahren komplett zugebaut sein wird, wenn der Flächenverbrauch wie bisher anhalten sollte (BfS 2013). Die kontinuierliche Zunahme der Siedlungsflächen in der Schweiz brachte nach einem Vorschlag für eine Volksinitiative ein verschärftes Raumplanungsgesetz hervor, das den weiteren Flächenverbrauch eindämmen soll (Hugentobler 2013). Kritiker sahen nicht genug Fortschritte und

reichten deshalb 2016 die sogenannte Zersiedelungsinitiative ein, um die Zersiedelung zu bremsen. Sie wurde von der Regierung und dann auch dem Volk abgelehnt. Die bestehenden Flächenpotenziale sind inzwischen deutlich reduziert worden. Hinzu kam die Diskussion, ob Fläche in Zürich, als der am stärksten wachsenden schweizerischen Stadt (mit über 400.000 Einwohnern und rund 1,6 Millionen Einwohnern im Metropolraum), verstärkt in der Vertikalen gedacht werden müsse (Stadt Zürich, Präsidialdepartement 2019a).

Die Schweiz ist traditionell ein Mieterland (Eigentümeranteil 2018 CH: 42%, D: 51%, eurostat 2020) und schaut auf eine lange Tradition des genossenschaftlichen Wohnens zurück. In der Schweiz gibt es rund 2.000 Wohnungsbaugenossenschaften mit insgesamt rund 180.000 Wohnungen (Schmid 2018), was etwa 8,4% (Stand 2019, BfS 2020) des gesamten Schweizer Wohnungsbestands entspricht. Sie bieten eine Wohnform zwischen Eigentum und Miete, die quasi als insolvenzsicher gilt und mit dem Genossenschaftsanteil ein preiswertes Wohnen mit einem deutlich niedrigeren finanziellen Einsatz ermöglicht als Eigentum. Mit einem quasi lebenslangen Nutzungs- bzw. Wohnrecht gibt es hohe Wohnsicherheit und nicht zuletzt können Genossenschaftsmitglieder bei der Verwaltung des Genossenschaftskapitals und bei Unternehmensentscheidungen wie Baumaßnahmen mitbestimmen.

5.3.3 Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarktsituation in Zürich: Kommune als Ermöglicher, Beförderer und Gestalter nachhaltiger Siedlungsentwicklung und suffizienten Wohnens

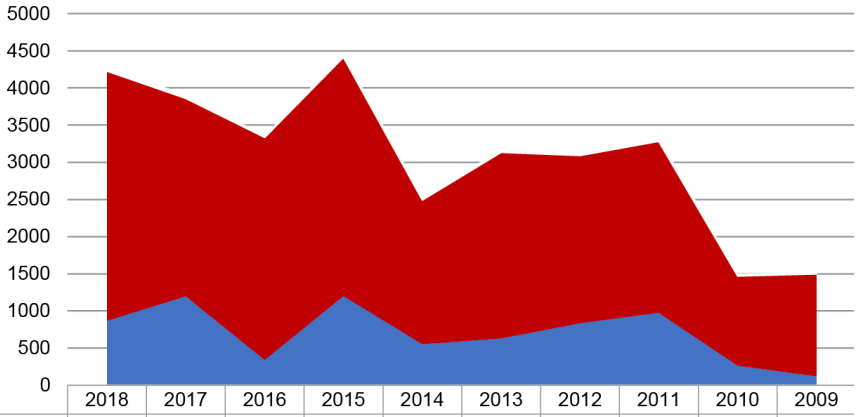
Am Beispiel der Wohnungsbaugenossenschaften und der Stadt Zürich soll im Folgenden aufgezeigt werden, mit welchen Strategien und Instrumenten sie Prozesse nachhaltiger Siedlungsentwicklung und einen entsprechenden Wohnungsbau im Sinne einer großen Transformation gestalten und welche Rahmenbedingungen und Restriktionen ihre Arbeit maßgeblich beeinflussen.

2008 beschlossen die Stimmberechtigten der Stadt Zürich in einer Volksabstimmung die grundlegende Verankerung der Nachhaltigkeit sowie die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft bis 2050 und verankerten sie in der Folge verbindlich in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich. Noch 2015 betrug die individuelle Bilanz im Durchschnitt 6.900 Watt/Person. Mit 2.000 Watt auszukommen, bedeutet eine Einschränkung in allen Lebensbereichen, vor allem auch bei Wohnen, Mobilität und Konsum. „Um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft auf die Bereiche Wohnen (Erstellung/Betrieb) und standort-induzierte Alltagsmobilität herunterzubrechen (Mobilität, welche durch die Nutzenden eines Gebäudes ‚verursacht' wird), wurde vor fünf Jahren das Label ‚2000-Watt-Area' geschaffen: Das Label hat die Vorgaben in den erwähnten Bereichen auf Planungsziele umgerechnet, die Planer, Architekten und Betreiber pro Quadratmeter Energiebezugsfläche erreichen müssen" (Vogel 2017: 11).

Gleichzeitig setzt die Stadt Zürich mit dem Prinzip der Kostenmiete auf die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums durch gemeinnützige Wohnbauträger (Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement 2017: 5). Die Stadt sieht vor, dass v. a. Wohnbaugenossenschaften den größten Teil der Neu- und Ersatzbauten – mit Unterstützung

der Stadt – bewältigen (s. Abb. 1). Vonseiten der Regime-Ebene (Verwaltung und Politik der Stadt Zürich) werden verschiedene Instrumente eingesetzt, welche die Wohnungsbaugenossenschaften bei der Umsetzung der nachhaltigen Wohn- und Siedlungsprojekte fördern. Dazu gehört vor allem, dass die Stadt

> sich am Genossenschaftskapital beteiligt,
> bei der Verbürgung von Anleihen durch Restfinanzierungsdarlehen unterstützt,
> zinsgünstige Darlehen gewährt,
> seit den 1960er Jahre städtisches Land in Baurecht (Erbbaurecht) abgibt, womit die Steuerungsmöglichkeit über die Fläche erhalten bleibt, und
> gemeinnützigen Wohnbauträgern Bauland zu einem jährlichen marktüblichen Baurechtszins bereitstellt.



	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Anteil in %	25,77	45,08	11,42	37,48	28,47	25,26	37,12	42,26	21,99	8,78
Gesamt	3360	2662	2995	3210	1939	2502	2255	2307	1205	1378
Wohnungsgenossenschaften	866	1200	342	1203	552	632	837	975	265	121

Abb. 1: Anteil der Wohnungsbaugenossenschaften am Neubau seit 2009 / Quelle: Stadt Zürich o.J.

Darüber hinaus setzt die Stadt Zürich weitere Unterstützungen ein:

> Sie oder eine andere fördernde Institution übernimmt das entsprechende Eintrittskapital für die Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft für einkommensschwache Haushalte.

> Die Landwertberechnung bei Baurechtsverträgen wird so angewandt, dass verdichtetes und ökologisches Bauen gefördert wird.

> Die Stadt fördert außerdem eine quartiersgerechte bauliche Verdichtung, prämiert periodisch gelungene Beispiele eines sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Umgangs mit renovierungsbedürftigen Wohnliegenschaften und stellt dazu einen Leitfaden zur Verfügung.

Für die Stadt hat diese Unterstützung genossenschaftlicher Projekte Vorteile, da sie in der Folge geringere Sozialausgaben aufwenden muss (Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement 2017; Hugentobler 2013; PWG 2014; Stadt Zürich 2014).

Wesentliche Umsetzungsakteure und Träger nachhaltiger, innovativer Projekte sind die „jungen" Wohnbaugenossenschaften. Deren Kultur und Transformationsimpulse gehen auf die Jugendunruhen mit Hausbesetzungen und Demonstrationen, die Mitte der 1970er bis in die 1990er Jahre in Zürich stattfanden, zurück. Viele dieser jüngeren Wohnungsbaugenossenschaften verschrieben sich den Zielen der Nachhaltigkeit im umfassenden Sinne (Innovationen in Architektur, Betriebssystemen, Planungsprozessen und Partizipation, sozialem Miteinander, Ressourceneffizienz und -suffizienz etc.). Sie können deshalb als Pioniere des Wandels im Sinne des Transformationsmodells (siehe Kap. 5.1.1 Theoretische Einordnung: Governance-Perspektiven) bezeichnet werden. Das im Folgenden vorgestellte Beispiel zeigt exemplarisch den Pioniercharakter dieser Genossenschaften auf.

5.3.4 Fallbeispiel „Nachhaltiges Wohnen auf dem Hunziker Areal"

Das Projekt der Baugenossenschaft „mehr als wohnen" auf dem Hunziker Areal im Nordosten Zürichs verfolgt im Rahmen einer solidarischen und gemeinschaftlichen Wohnform hochgesteckte soziale, ökologische und ökonomische Ziele (Schneider 2012; Baugenossenschaft „mehr als wohnen" 2017). Durch Flächensuffizienz, Energieeffizienz sowie soziale Gerechtigkeit zielt es auf eine sozial-ökologische Transformation der Siedlungsentwicklung und Wohnungspolitik.

„Mehr als wohnen" ist ein Zusammenschluss von 55 (von rund 100) Wohnungsbaugenossenschaften in Zürich. Das Projekt bietet für ca. 1.200 Menschen auf einer Fläche von 40.000 m^2 370 neue Wohnungen in 13 Gebäuden, einem gemeinsamen Zentrum und vielfältig gestalteten Außenräumen für unterschiedliche gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen und Ansprüche (Baugenossenschaft „mehr als wohnen" 2009). Es gibt Gemeinschaftsräume (10–15 Räume mit insgesamt 840 m^2 Allmendefläche, die multifunktional zum Feiern, für Sport, Werken und Seminare sowie vieles mehr nutzbar ist), Läden, Werkstätten, ein Restaurant, ein Gästehaus und ortsnahe Infrastrukturangebote in den Erdgeschossen sowie eine Rezeption mit Serviceangeboten, die teilweise auf Nachbarschaftsleistungen basieren. Diese Sharing-Angebote kompensieren die geringere Wohnfläche pro Haushaltsmitglied, die bei 32,3 m^2 inklusive Gemeinschaftsflächenanteil liegt, also deutlich unter der schweizerischen Durchschnittswohnfläche (Stand 2017: 44 m^2, BfS 2017).

Das Projekt zielt auf eine *soziale* Durchmischung von Jung und Alt, von verschiedenen Haushaltsgrößen und Einkommensgruppen sowie Nationalitäten. Orientierungsrahmen ist die im Kanton Zürich durchschnittliche Alters- und Haushaltsstruktur sowie der Migrationsanteil. Architektonisch berücksichtigt wurden Wohnformen für Großfamilien, Alters-Wohngemeinschaften, Paare und Einzelpersonen, Familien mit einem oder mehreren Kindern und Menschen mit Pflegewunsch, Cluster-Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen etc. Die Wohnungen sind für Züricher Verhältnisse relativ preiswert (BWO 2013; Hugentobler/Hofer/Simmerdinger 2016).

Die ökonomischen Aspekte der nachhaltigen Transformation zeigen sich vor allem durch die Kostenmiete (20% unter dem Marktmietzins für Zürich Nord bei der Erstvermietung), womit den Haushalten mehr vom Einkommen für andere Dinge bleibt, sowie durch die Flächensuffizienz und die Sharing-Angebote (weniger Fixkosten, da weniger Fläche sowie Angebote nur bei Bedarf). Des Weiteren sind hier die rund 150 Arbeitsplätze zu nennen, die vor Ort entstanden sind, u. a. in zwei Restaurants, dem Gästehaus, einer Bäckerei, einer Behindertenwerkstatt und einem Grafikbüro (Baugenossenschaft „mehr als wohnen" 2017). Nicht unkritisch wird insbesondere von der politischen Opposition die Bodenvergabe an Genossenschaften unter Marktwert betrachtet, da mögliche Erträge nicht ausgeschöpft werden.

Die ökologische Zielsetzung orientiert sich, wie bereits erläutert, an der 2000-Watt-Gesellschaft. Seit 2017 zählt das Hunziker Areal zu den ersten zertifizierten „2000-Watt-Arealen im Betrieb" in Zürich. „Auf dem Hunziker Areal liegt der Energieverbrauch für Wohnen und Mobilität mit 376 MJ (104 kWh) pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) unter den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft für das Jahr 2050 (743 MJ bzw. 206 kWh/m^2 EBF)" (Vogel 2017: 34).

Die Zielsetzung und 2000-Watt-Zertifizierung hat zu einem Systemwandel im Bereich Wohnen, Siedlung und Bauen im Hunziker Areal und darüber hinaus in weiteren Wohnbaugenossenschaftsprojekten geführt, wenngleich sich die Lebensstile der Bewohnerinnen und Bewohner nicht grundlegend geändert haben und dies auch nicht intendiert war. Das Hunziker Areal bietet aber Raum für vielfältige Initiativen, Anstöße und Lernprozesse, wie etwa Bikesharing, Urban Gardening sowie Co-Working-Spaces zeigen.

Der reduzierte Ressourcenverbrauch wurde u. a. durch Sharing-Modelle (z. B. Gemeinschaftsflächen im Wohnbereich, Carsharing, Bikesharing, Urban Gardening, Gemeinschaftsräumlichkeiten u. a. als Werkstatt, multifunktionale Räume für Sport, Freizeit etc.), den Niedrigenergiestandard des Gebäudes, das Konzept der autoarmen Siedlung und weitere ökologische Ziele erreicht. Bewusstes Konsumverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner, wie etwa die Nutzung ökologischer Lebensmittel, die von einer Bewohnerinitiative ausgeht, niedriger Energieverbrauch, erneuerbare Energien und eine schadstofffreie, ökologische Bauweise sind Charakteristika des Projekts. Auf den Dächern stehen Photovoltaikanlagen, die Häuser erfüllen den Minergie-P-Standard. Auch Projekte zu Urban Gardening und Farming, z. B. als Schulprojekt und zur Nutzung der Produkte im Mittagshort, sind Beiträge zu den ökologischen Zielen. Das Hunziker Areal ist als autoarme Siedlung konzipiert. Wer auf ein Auto angewiesen ist – d. h. es ist entweder für die Arbeit (und schriftlich bestätigt durch den Arbeitgeber, etwa bei Nachtarbeit) oder aus gesundheitlichen Gründen notwendig – hat die Möglichkeit, einen der 106 Parkplätze in der Tiefgarage zu nutzen, ansonsten bleibt das Areal frei von Parkplätzen. Die Mobilitätsstation hält Fahrräder, Fahrradanhänger, E-Bikes, Einkaufswagen und Carsharing-Stellplätze bereit.





Abb. 2 und Abb. 3: Hunziker Areal mit Gemeinschaftseinrichtungen, wie a. Gästehaus (oben) und b. Mobilitätsstation (unten) / Fotos: H. Sinning



Abb. 4: Ergebnis der 2000-Watt-Zertifizierung des Hunziker Areals / Quelle: BfE 2017: 2

5.3.5 Fazit: Wohnungsbaugenossenschaften als Treiber nachhaltiger Siedlungsentwicklung und suffizienten Wohnens?

Abschließend soll abgewogen werden, wie sich der Beitrag von Wohnungsbaugenossenschaften zur großen Transformation in Richtung Nachhaltigkeit einordnen lässt.

Widersprüche und Begrenzungen: Genossenschaften als Flächensparer und Pioniere des Wandels

Im Hinblick auf die nachhaltige Transformation in den Bereichen Siedlung und Gebäude kommen in dem Beispiel vor allem Aspekte der Nachhaltigkeitsstrategien Effizienz und Suffizienz zum Tragen. Sowohl auf Stadt- als auch auf Quartiersebene können die jungen Baugenossenschaften durch die Umsetzung zukunftsweisender Siedlungs- und Wohnungsbauprojekte als Pioniere des Wandels im Sinne der großen Transformation eingeordnet werden.

Bezogen auf das weitere Akteursspektrum für Siedlungs- und Wohnungsbau in Zürich, insbesondere die weiteren Boden- und Wohnungseigentümer/innen, fehlt es jedoch an einem durchgängigen Verständnis für die Erfordernisse der Transformation. Es fehlt die politische Macht, um nachhaltige Siedlungsentwicklung umfassend als Leitlinie der Stadtentwicklung voranzutreiben („ambition gap"). Dabei könnte die Stadt Zürich aufgrund ihres großen Bodeneigentums (mit 57,5% größte Eigentümerin des Bodens in der Stadt (inklusive Wald, Acker etc.) bzw. mit 36,1% des Baulands) durchaus die Flächennutzung beeinflussen. Natürliche Personen und private Gesellschaften besitzen je etwa ein Viertel des Baulandes, der Anteil der Wohnbaugenossenschaften ist dagegen mit 8,9% relativ bescheiden (Stadt Zürich, Präsidialdepartement 2019b).

Es stellt sich die Frage, welchen Anteil an Bauland die Stadt Zürich zukünftig für innovative Nachhaltigkeitsprojekte wie das Hunziker Areal vergibt bzw. vergeben kann, ob auch weitere Marktakteure gewonnen werden können, ob die Gestaltungskraft und der politische Wille für ein Mainstreaming vorhanden ist. Ebenso stellt sich die Frage, wie und ob es gelingen kann, die 2000-Watt-Gesellschaft für ganz Zürich umzusetzen.

Der Widerspruch zwischen der Nichtnachhaltigkeit des vorherrschenden Wirtschafts- und Gesellschaftssystems in Zürich bzw. der Schweiz und den Innovationsprojekten der Genossenschaften mit ambitionierten Nachhaltigkeitsstandards und einem hohen Beitrag zur sozial-ökologischen Transformation (neben den oben genannten ökologischen Maßnahmen auch Gerechtigkeitsanspruch, u.a. durch Integration einkommensschwacher Haushalte, von Migrantinnen und Migranten sowie bildungsfernen Bevölkerungsgruppen) ist präsent und bleibt eine Herausforderung. Frames, wie die 2000-Watt(-Areal)-Zertifizierung, können helfen, diese Entwicklung voranzubringen.

Nachhaltigkeitsstandards und -zertifizierung zur 2000-Watt-Gesellschaft als Treiber und Steuerungsmittel des gestaltenden Staates

Das Projekt Hunziker Areal steht für Good Practice im Sinne eines Phasing-in in Richtung nachhaltiger Entwicklung. Eine konsequente Verwendung erneuerbarer Energien, eine erhöhte Raumeffizienz und Reduzierung der individuellen Wohnfläche, eine neue Wertschätzung der natürlichen Lebensgrundlagen und sozialen Beziehungen etc. lassen sich hier im Sinne vor allem der Effizienz- und Suffizienzstrategie wiederfinden (Beitrag Bauriedl/Held/Kropp in diesem Band).

Mit der 2000-Watt-Zertifizierung wurde ein effektives Steuerungsinstrument erarbeitet, das sozial-ökologische Ziele misst und den erreichten Stand transparent macht. Auf der Ebene Gebäude und Siedlung konnte so im Fallbeispiel sehr viel erreicht werden. Das Label der 2000-Watt-Zertifizierung kann auch andere Akteure antreiben und die öffentliche Verwaltung motivieren, diese Zielsetzung bei der Konzeptvergabe zu bevorzugen. Die Wohnungsbaugenossenschaften mit Sach- und Prozess-Know-how haben sich als maßgebliche Pioniere erwiesen, diese Zielsetzung umzusetzen.

Mit der 2000-Watt-Zertifizierung und der Verankerung der Nachhaltigkeit in der Gemeindeordnung nach einem Volksentscheid hat die Stadt Zürich wesentliche Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Transformation gesetzt. Zudem wurde ein Mix verschiedener Strategien und Instrumente eingesetzt. Es reicht nicht aus, lediglich mit einzelnen Instrumenten zu agieren. Vielmehr geht es um die Kombination der Instrumente, die auch über die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteursgruppen in der Wohnungswirtschaft und öffentlichen Hand hinweg koordiniert werden müssen. Eingesetzte Strategien und Instrumente sind u. a. eine dezidierte durchmischte Belegungspolitik (u. a. auf der Grundlage einer Datenbank), Dialogorientierung, Bewohnerbeteiligung von der Idee bis zur Umsetzung, wirtschaftliches Bauen sowie die Anwendung der Kostenmiete und die Reinvestition der Ertragsüberschüsse. Diese Reinvestition erlaubt, dass die Mietzinseinnahmen in den Unterhalt der Liegenschaften, Rückstellungen sowie Mittel für die Weiterentwicklung der Genossenschaft fließen. Darüber hinaus ist mit der Miete ein finanzieller Beitrag zur Förderung von Solidarität, Nachhaltigkeit und Kultur abgedeckt (Baugenossenschaft „mehr als wohnen" 2013).

Effizienz und erzwungene Suffizienz?

Ein Wandel zu reduktiven Lebensstilen und Werthaltungen lässt sich auch im Hunziker Areal nur ansatzweise erkennen. Zwar ist die Geschäftsleitung von „mehr als wohnen" der Auffassung, ein gesellschaftliches Umdenken und neuer Lebensstil sei nötig, um konsequent auch den Konsum einzelner Personen zu ändern (z. B. kein Fleisch mehr essen) (Vogel 2017: 34). Doch die Ausrichtung des Hunziker Areals kann hierzu nur Anstöße geben, die Menschen aber nicht zu neuen Lebensstilen zwingen. Zwar leben die Bewohner/innen auf maximal 32 m^2 pro Person plus Gemeinschaftsflächen. Möglicherweise ist dies aber eher eine „erzwungene Genügsamkeit" als selbst auferlegtes suffizientes Leben. Denn durch hohe Boden- und Mietpreise, den extremen Wohnungsmarktdruck sowie den hohen Bedarf an kostengünstigem Wohnungsbau sind Genossenschaftswohnungen für viele eine Möglichkeit, überhaupt eine Wohnung in Zürich zu finden. Diese Rahmenbedingungen sind sicherlich förderlich für ein innovatives Wohnmodell wie das Hunziker Areal. „Durch die geringen Mietkosten wirken die gemeinnützigen Wohnbauträger kostendämpfend und ermöglichen es Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen überhaupt erst, in der Stadt bleiben zu können" (Hugentobler 2013: 11). Die Genossenschaften tragen also maßgeblich mit dazu bei, dass soziale Mischung in der Stadt möglich ist und fördern gleichzeitig ein stärker effizientes und suffizientes Leben. Sharing-Ansätze zur Reduzierung des Ressourcenverbrauchs wie die Allmendeflächen oder andere Sharing-Möglichkeiten sind dazu intelligente Lösungsansätze, um den „Verzicht" zu schmälern.

Genossenschaftsprojekte als Nischeninnovationen mit Veränderungskraft im bestehenden Regime

Inzwischen haben die innovativen, nachhaltigen Wohnprojekte der Baugenossenschaften in Zürich (z. B. Hunziker Areal, Kalkbreite, Karthago, NeNa1, Kraftwerk1) gezeigt, dass sie weiterführende Innovationsprozesse auslösen können. Dies wird beispielsweise daran deutlich, dass die traditionellen Wohnungsbaugenossenschaften mit den jungen Genossenschaften zusammenarbeiten; Synergien bestehen durch die finanziellen Möglichkeiten der traditionellen und das innovative Know-how der jungen Genossenschaften. Selbst Großbanken finanzieren inzwischen gerne diese Projekte, denn bezüglich der Kreditfähigkeit haben die jungen Genossenschaften Vertrauen gewonnen und können Erfahrungen mit gelungenen Projekten aufzeigen. Die Frage bleibt, ob die genossenschaftlichen Nischeninnovationen ein Phasing-in einleiten, das sich auf die weiteren Akteure und die Stadt ausweiten kann.

Literatur

Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ (Hrsg.) (2009): Ein Quartier entsteht. Mehr als ein Wettbewerb. Beilage zu Hochparterre 11/2009. Zürich.
Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ (Hrsg.) (2013): Leitbild „mehr als wohnen“, verabschiedet vom Vorstand am 13. März 2013. Zürich.
Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ (Hrsg.) (2017): Hunziker Areal. Lebendiges Quartier statt Siedlung.
http://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal.html (16.06.2017).
BFE – Bundesamt für Energie (Hrsg.) (2017): Hunziker Areal: Labor für urbanes Zusammenleben.
https://www.2000watt.swiss/dam/jcr:4b13dd8d-cbb8-4264-ba00-951ec4652138/BFE-0656-01-2000_Watts_Factsheet_A4_Hunziker-DE.pdf (01.09.2019).
BfS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2013): Arealstatistik Schweiz. Neuchâtel.
BfS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2017): Flächenverbrauch. Neuchâtel.
https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html (01.09.2019).
BfS – Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2020): Eigentümertyp der Mietwohnungen. Tabelle.
https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.assetdetail.11967806.html (23.07.2020).
BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) (2013): Mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier.
https://www.google.de/?gws_rd=ssl#q=Bundesamt+f%C3%BCr+Wohnungswesen+Dokumentations+Report+2012 (03.01.2016).
Eurostat (2020): Housing statistics.
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#Tenure_status (16.06.2020).
Hugentobler, M. (2013): Zürich: Was tun, wenn Wohnraum knapp und teuer ist. In: RaumPlanung 169 (4), 9-13.
Hugentobler, M.; Hofer, A.; Simmerdinger, P. (Hrsg.) (2016): Mehr als Wohnen. Genossenschaftlich planen – ein Modellfall aus Zürich. Basel.
PWG – Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Hrsg.) (2014): Stiftung PWG.
http://www.pwg.ch/pwg/ (10.10.2014).
Schmid, P. (2018): Die Wohnbaugenossenschaften (WBG) der Schweiz – Eine Bestandsaufnahme. Revidierte Fassung vom 27.07.2018.
http://k-d-k.ch/wp-content/uploads/2018/07/die_wbg_der_schweiz_eine_bestandesaufnahme-_juli_2018.pdf (22.06.2020).
Schneider, M. (2012): Urbane Durchmischung und periphere Segregation. Tendenzen der sozial-räumlichen Entwicklung in der Schweiz. In: Harlander, T.; Kuhn, G. (Hrsg.): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studie – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. Stuttgart/Zürich, 296-303.

Stadt Zürich (Hrsg.) (2014): Programm Wohnen. Zürich.
https://www.stadtzuerich.ch/h bd/de/i ndex/entw ickl ungsgebiete.html (15.02.2014).
Stadt Zürich (Hrsg.) (o.J.): Wohnungsbau auf Rekordniveau.
https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2019-02-05_Wohnungsbau-auf-Rekordniveau.html (06.09.2019).
Stadt Zürich, Präsidialdepartement (Hrsg.) (2019a): Zürich wächst – in die Breite und in die Höhe.
https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2018-01-30_Zuerich-waechst-in-die-Breite-und-in-die-Hoehe.html (01.09.2019).
Stadt Zürich, Präsidialdepartement (Hrsg.) (2019b): Wem gehört Zürich?
https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2016-11-10_Wem-gehoert-Zurich.html (01.09.2019).
Stadtentwicklung Zürich, Präsidialdepartement (Hrsg.) (2017): Programm Wohnen.
https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/weitere-politikfelder/wohnpolitik/programm-wohnen-des-stadtrats.html (01.09.2019).
Vogel, B. (2017): 2000-Watt-Vision ist heute schon Realität. In: HK-Gebäudetechnik (11), 34-38.

Autorin

Heidi Sinning, *Prof. Dr., ist Professorin für Stadtplanung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt und Leiterin des ISP – Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation. Ihre Forschungsschwerpunkte sind nachhaltige Transformation urbaner Räume, Wohnen und Stadt(teil)entwicklung, Klimawandel sowie Governance und kommunikative Planung.*