

**Hochschule Luzern Wirtschaft**  
**Bachelor of Science in Business Administration Immobilien**

Bachelorarbeit 790740  
26. Juni 2020

# Der Städtzürcher Wohnbau im Spannungsfeld zwischen sozial und gemeinnützig

---

Bachelorarbeit 790740  
26. Juni 2020

# Der Städtzürcher Wohnbau im Spannungsfeld zwischen sozial und gemeinnützig

---

Autorin: Julia Jünger  
Zollstrasse 37  
8005 Zürich  
+41 78 649 76 21  
julia.juenger@stud.hslu.ch

Referat: Constantin Kempf  
Hochschule Luzern – Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ  
Campus Zug, Suurstoffi 1  
6343 Rotkreuz ZG  
+41 41 757 67 80  
constantin.kempf@hslu.ch

Auftraggeber: Jones Lang LaSalle AG  
Anita Bleiker  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich  
+41 44 215 75 41  
anita.bleiker@eu.jll.com

## Management Summary

Die Stadt Zürich zeichnet sich durch eine tief verankerte Präsenz der Genossenschaften als gemeinnütziger Wohnbauträger aus. Entsprechend hoch ist auch der Anteil von 18,1% an Wohnungen in genossenschaftlichem Besitz (Stadt Zürich, o.D. h). Die Stadt Zürich betreibt zudem sozialen Wohnbau in dem sie Wohnungen gezielt an weniger privilegierte Personengruppen vermietet und Mietzinse subventioniert. Ein zentraler Bestandteil des gemeinnützigen und sozialen Wohnbaus ist die soziale Nachhaltigkeit. Ziel der vorliegenden Arbeit ist es zu ermitteln, ob die Stadt Zürich in ihrer Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus sozial nachhaltig agiert und es werden Handlungsempfehlungen hergeleitet, wie das Konzept der sozialen Nachhaltigkeit innerhalb von Wohnbauprojekten umgesetzt werden kann.

Ausgewählte Referenzprojekte der Wohnbauträger Stadt Zürich und der Genossenschaften werden im Rahmen von Experteninterviews mit in den Projekten involvierten Schlüsselpersonen anhand eines Kriterienkatalogs nach Aspekten der sozialen Nachhaltigkeit analysiert. Dazu gehören insbesondere Aspekte der Sozialstruktur wie soziale Durchmischung und die Unterstützung weniger privilegierter Personengruppen wie Familien, einkommensschwache Personen und Personen fortgeschrittenen Alters. Weiterer zentraler Aspekt ist die Partizipation, sowohl als Mitsprache im Betrieb der Siedlungen wie auch bereits in der Planung von Bauprojekten, sowohl durch externe wie interne Anspruchsgruppen. Begegnungsräume sowie ein attraktiver Nutzungsmix für Bewohnende und Anwohnende sind weitere wichtige Kriterien. Ergänzt wird der Kriterienkatalog durch Anliegen der Zugänglichkeit im Rahmen von Barrierefreiheit, Mobilität und öffentlichen Bereichen.

Die Ergebnisse zeigen, dass grundsätzlich festgehalten werden kann, dass sowohl die Stadt Zürich als auch die genossenschaftlichen Wohnbauträger in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit tiefgehende Bestrebungen zeigen und ihre Projekte grösstenteils dahingehend planen und umsetzen. Die Stadt Zürich leistet sowohl mit ihren eigenen Bauten wie auch durch die gezielte Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger einen grossen und wertvollen Beitrag zur Umsetzung der sozialen Nachhaltigkeit im Wohnbau. Dennoch besteht seitens der Stadt Zürich in einigen Belangen noch weiteres Potenzial um sich mit noch mehr Mut und Kreativität zu gewissen Aspekten der sozialen Nachhaltigkeit bekennen, wobei die Genossenschaften bereits wertvolle Vorarbeit leisten.

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
2	Begriffsdefinition Nachhaltigkeit .....	2
2.1	Nachhaltigkeit .....	2
2.2	Soziale Nachhaltigkeit .....	2
3	Begriffsdefinition Wohnbau .....	4
3.1	Sozialer Wohnbau .....	4
3.2	Gemeinnütziger Wohnbau .....	4
4	Ausgangslage Stadt Zürich .....	6
4.1	Rechtliche Ausgangslage .....	6
4.2	Historische Ausgangslage .....	7
4.3	Status Quo .....	9
5	Referenzprojekte .....	10
5.1	Neubau Wohnsiedlung Herdern .....	10
5.2	Neubau Wohnüberbauung Areal Hornbach .....	11
5.3	Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite .....	11
5.4	Projekt Koch (Baufeld C) .....	12
6	Methodik .....	14
6.1	Forschungsfrage .....	14
6.2	Methodisches Vorgehen .....	14
6.3	Kriterienkatalog: Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau .....	15
7	Auswertung .....	18
7.1	Sozialstruktur & Gemeinschaft .....	18
7.2	Partizipation .....	20
7.3	Nutzung .....	21
7.4	Zugänglichkeit & Mobilität .....	24
7.5	Weitere Themen .....	25
8	Fazit & Handlungsempfehlung .....	26
	Literatur- & Quellenverzeichnis .....	29

Anhang .....	I
Themencodierung Sozialstruktur& Gemeinschaft.....	I
Themencodierung Partizipation .....	VI
Themencodierung Nutzung.....	X
Themencodierung Zugänglichkeit & Mobilität .....	XIV
Themencodierung Weitere Themen.....	XVII
Leitfragen .....	XVIII
Transkript Leitfadeninterview 1S .....	XIX
Transkript Leitfadeninterview 2G.....	XXXIV
Transkript Leitfadeninterview 3G.....	XLIV
Transkript Leitfadeninterview 4G.....	LIV
Eidesstattliche Erklärung .....	LXIII

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Kriterienkatalog	17
Tabelle 2: Themencodierung soziale Durchmischung, Diversität	IV
Tabelle 3: Themencodierung Unterstützung weniger privilegierter Personen	V
Tabelle 4: Themencodierung Mitsprache im Planungsprozess	VII
Tabelle 5: Themencodierung Mitsprache im Betrieb	IX
Tabelle 6: Themencodierung Mitsprache externer Anspruchsgruppen	IX
Tabelle 7: Themencodierung Begegnungsräume	XI
Tabelle 8: Themencodierung Nutzungsmischung	XIII
Tabelle 9: Themencodierung Barrierefreiheit	XIV
Tabelle 10: Themencodierung Mobilitätskonzept	XV
Tabelle 11: Themencodierung (Halb-)Öffentliche Bereiche	XVI
Tabelle 12: Themencodierung Weitere Themen	XVII

## **Interviewverzeichnis**

Interview 1S (2020), Projekt Neubau Wohnsiedlung Herdern, Interviewpartnerin Stadt Zürich, online, 27.05.2020, 00:44:20

Interview 2G (2020), Projekt Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite, Interviewpartnerin Genossenschaft Kalkbreite, online, 28.05.2020, 00:27:00

Interview 3G (2020), Projekt Koch, Interviewpartner Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich, 02.06.2020, 00:27:57

Interview 4S (2020), Projekt Neubau Wohnüberbauung Areal Hornbach, Interviewpartner Stadt Zürich, online, 03.06.2020, 00:22:17

# 1 Einleitung

Die Stadt Zürich zeichnet sich durch eine tief verankerte Präsenz der Genossenschaften als gemeinnütziger Wohnbauträger aus. Entsprechend hoch ist auch der Anteil von 18,1% an Wohnungen in genossenschaftlichem Besitz (Stadt Zürich, o.D. h). Die Stadt Zürich betreibt zudem sozialen Wohnbau in dem sie Wohnungen gezielt an weniger privilegierte Personengruppen vermietet und die Mietzinse subventioniert.

Ein zentraler Bestandteil des gemeinnützigen und sozialen Wohnbaus ist die soziale Nachhaltigkeit. Wie sozial nachhaltig agiert die Stadt Zürich in ihrer Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus?

Im Folgenden wird eine Standortanalyse über die Geschichte sowie den Status Quo des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus in der Stadt Zürich aufgezeigt. Es werden Referenzprojekte der Wohnbauträger Stadt Zürich und der Genossenschaften anhand eines Kriterienkatalogs nach Aspekten der sozialen Nachhaltigkeit analysiert und ein Vergleich vorgenommen., aus dem sich Handlungsempfehlungen ableiten.



## **2 Begriffsdefinition Nachhaltigkeit**

### **2.1 Nachhaltigkeit**

Der Duden definiert Nachhaltigkeit als eine über „längere Zeit anhaltende Wirkung“ sowie ein „forstwirtschaftliches Prinzip, nach dem nicht mehr Holz gefällt werden darf, als jeweils nachwachsen kann“ bzw. als „Prinzip, nach dem nicht mehr verbraucht werden darf, als jeweils nachwachsen, sich regenerieren, künftig wieder bereitgestellt werden kann“ (Bibliographisches Institut GmbH, o.D.). Die letztere dieser Definitionen entspricht dem gesellschaftlichen Konsens und der aktuellen Prägung des Begriffs im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

Erstmals festgehalten wurde eine Definition nachhaltiger Entwicklung analog dieser ökologisch konnotierten Begriffsdefinition im sogenannten Brundtland-Bericht aus dem Jahr 1987. Diese lautet wie folgt: „Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können“ (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, o.D.). Aus dieser Definition leiten sich die Sustainable Development Goals (SDG) ab. Dabei handelt es sich um Ziele nachhaltiger Entwicklung zu deren Erreichung sich die UNO-Mitgliedsstaaten bis 2030 verpflichtet haben. In der Schweiz werden die 17 SDG im Rahmen der Agenda 2030 festgehalten und angestrebt (Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA, o.D.).

### **2.2 Soziale Nachhaltigkeit**

Die soziale Nachhaltigkeit ist Teilgebiet der Nachhaltigkeit im Allgemeinen und bildet einen der Grundpfeiler im Verständnis des Konzeptes der Nachhaltigkeit. Es handelt sich bei der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit jedoch um einen Aspekt, der trotz seiner Relevanz oft in den Hintergrund des aktuellen gesellschaftlichen Diskurses und den entsprechenden Bemühungen gerät. Empacher und Wehling halten die drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft als die zentralen Säulen der Nachhaltigkeit fest. Nachhaltigkeit wiederum wird im politischen und gesellschaftlichen Diskurs als integratives Konzept verstanden, das auf den drei genannten Säulen gleichwertig beruht. Empacher und Wehling halten fest, dass es zur Dimension der sozialen Nachhaltigkeit an wissenschaftlichen Grundlagen und

Operationalisierung weitgehend fehlt (Empacher & Wehling, 2002, S.7). Soziale Nachhaltigkeit wird somit schwer greifbar und scheint in Vergleich anderer Handlungsfelder der Nachhaltigkeit, wie beispielsweise den zunehmenden Folgen des Klimawandels, als weniger dringlich. Die beiden Forschenden Empacher und Wehling (2002) erarbeiteten jedoch aus diversen Konzepten der Nachhaltigkeit und Soziologie eine Auswahl an Aspekten der sozialen Nachhaltigkeit, die folgende Schlüsselemente umfasst:

- Existenzsicherung aller Gesellschaftsmitglieder,
- Entwicklungsfähigkeit sozialer (Teil-)Systeme und Strukturen,
- Erhaltung und Weiterentwicklung der Sozialressourcen,
- Chancengleichheit im Zugang zu Ressourcen,
- Partizipation an gesellschaftlichen Entscheidungsprozessen (S. 46).
- Gesundheit und Wohlbefinden (S. 3)

## **3 Begriffsdefinition Wohnbau**

### **3.1 Sozialer Wohnbau**

Der Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (o.D.) präzisiert den Hauptunterschied zwischen gemeinnützigem Wohnbau und sozialem Wohnbau wie folgt: „Nur wenn Wohnungen subventioniert werden spricht man vom sozialen Wohnungsbau“. Des Weiteren werden Wohnungen durch die öffentliche Hand lediglich unter strengen Auflagen wie Einkommenslimiten, höchstzulässige steuerbare Vermögen sowie Maximalbelegungen an Personen vermittelt (Kanton Zürich, 2019).

### **3.2 Gemeinnütziger Wohnbau**

In Art. 24 Abs. 2 der Wohnbauförderungsverordnung [WBFV] vom 01. Juni 2005, SR 841.1 wird der gemeinnützige Wohnbau definiert: „Eine Wohnbauträgerschaft [sic.] gilt als gemeinnützig, wenn sie nicht gewinnstrebig ist und wenn das Vermögen bei ihrer Auflösung einer im gleichen Sinne tätigen Trägerschaft zugewendet wird.“

Der Regionalverband Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (o.D.) ergänzt diese Definition wie folgt: „Es handelt sich [...] um eine Investition im Interesse der Gesellschaft, die beim gemeinnützigen Wohnungsbau mit langfristig positiven sozialpolitischen und finanziellen Auswirkungen verbunden ist.“

Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich nach den Grundsätzen einer gemeinsamen Charta, die unter anderem Grundsätze zu preisgünstigem Wohnen, Diversität, Zusammenarbeit sowie Grundansprüche an architektonische und ökologische Aspekte der Bauten beinhaltet (Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, 2013). Die Charta wurde durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mit den beiden Dachorganisationen Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz erarbeitet (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger & WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften, 2018, S. 4).

Das Wohnen in einer Genossenschaft stellt eine Sonderform zwischen Miete und Eigentum dar. So können die Vorteile von Wohneigentum mit jenen eines Mietverhältnisses verbunden werden (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger & WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften, 2018, S. 4). Die Genossen-

schaften setzen aufgrund der nicht gewinnorientierten Ausrichtung ihrer Liegenschaften zudem vermehrt nachhaltige Bauweise und Bewirtschaftung in ihren Bauten um. Energieeffizienz und ökologische Standards sind Bestandteil der Grundhaltung, was sich darin zeigt, dass mehr als die Hälfte der seit 2003 geförderten Siedlungen mindestens dem Minergiestandard entsprechen. Dies entspricht einem Anteil von mehr als dem Doppelten verglichen mit dem Gesamtbestand (Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger & WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften, 2018, S. 8).

Ein Konzept das auch im sozialen Wohnbau Anwendung findet jedoch ein zentrales Element insbesondere des gemeinnützigen Wohnbaus darstellt ist die Kostenmiete. Dabei wird der Mietzins für ein Wohnobjekt von den tatsächlichen Kosten für dessen Eigentümer abgeleitet. Faktoren zur Festlegung des Mietzinses sind Nettoertrag, Kostensteigerung, Bruttorendite, Zahlungsplan, Teuerungsausgleich sowie allfällige Mehrleistungen. Der Vermieter darf keinen übermässigen Ertrag aus der Vermietung zu Kostenmiete erzielen. Dem Prinzip der Kostenmiete steht die Vermietung zu einem Marktmietzins gegenüber, wobei die Mietzinsfestlegung unter Berücksichtigung der Orts- und Quartierüblichkeit über Angebot und Nachfrage bestimmt wird und somit eine gewisse Bereicherung des Vermietenden zulässt (Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz, o.D.). Die Stadt Zürich (o.D. f) hält diesbezüglich fest, dass das Prinzip der Kostenmiete mittel- und langfristig gegenüber dem freien Wohnungsmarkt zu deutlich günstigeren Mieten bei vergleichbaren Objekten führt.

Im Jahr 2006 umfasste der Anteil an Objekten die in der Stadt Zürich zu Kostenmiete vermietet wurden 50'000 Wohnungen. Damals entsprach dies rund einen Viertel des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt (Sonderegger, 2006, S. 175).

## 4 Ausgangslage Stadt Zürich

### 4.1 Rechtliche Ausgangslage

Der Kanton Zürich verpflichtet sich rechtlich zur Wohnbauförderung (Kanton Zürich, 2004) und die Stadt Zürich ergänzt diese rechtliche Verpflichtung mit der expliziten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Stadt Zürich, 2012). Neben den entsprechenden Wohnbaugenossenschaften unterstützt die Stadt Zürich den sozialen Wohnungsbau über die städtischen Stiftungen „Wohnungen für kinderreiche Familien“, „Einfach Wohnen“, „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen PWG“ sowie „Stiftung Alterswohnungen SAW“ (Stadt Zürich, o.D. g). Wie die Stadt Zürich im Rahmen ihrer Räumlichen Entwicklungsstrategie RES festhält, bekennt sie sich zu den Zielen nachhaltiger Entwicklung und insbesondere die Aspekte zum Blickwinkel „Gesellschaft und räumliche Entwicklung“ knüpfen an das Konzept der sozialen Nachhaltigkeit bereits implizit an (2010, S. 17). Konkrete Instrumente der Wohnbauförderung der Stadt Zürich (o.D. f) in Hinblick auf die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnbaus sind folgende:

- Abgabe von Land im Baurecht
- Beteiligung an Genossenschaftskapital
- Restfinanzierungsdarlehen zu günstigen Konditionen

Die Abgabe von Land im Baurecht ist in der Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus klar das wirksamste Instrument. Die Stadt bleibt Eigentümerin des Bodens, auf dem die Baurechtsnehmerin eigene Bauten errichten kann. Für das Land wird ein Baurechtszins entrichtet, dem jedoch bewusst günstige Landwerte zu Grunde liegen. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich im Gegenzug zur Einhaltung von Verpflichtungen wie Vermietung zu Kostenniete, soziale Leistungen sowie unentgeltliches zur Verfügung stellen von 1% Bruttogeschossfläche für städtische Einrichtungen wie Kindergärten o.Ä. Weiter ist jeweils ein Architekturwettbewerb für die auf Land im Baurecht zu errichtenden Bauten durchzuführen, wodurch die Stadt städtebauliche und architektonische Qualität sichert (Sonderegger, 2006, S. 177). Das Instrument der Abgabe von Land im Baurecht findet bereits seit den 1960er Jahren in der Stadt Zürich Anwendung (Schmid, 2007, S. 14).

Ergänzend werden im Sinne des sozialen Wohnbaus zinslose Darlehen als Subventionen und Beiträge der öffentlichen Hand gesprochen, die direkt zur Verbilligung der Mietzinse anset-

zen. Die betreffenden Wohnungen werden nach Bestimmungszweck ausschliesslich an gewisse auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligte Personengruppen vermietet und sind insbesondere für Personen mit kleinem Einkommen vorgesehen. Zu Umsetzung dieser Grundsätze besteht das Zweckerhaltungsreglement welches die Subventionierungsbestimmungen festhält und als rechtliche Grundlage dient (Stadt Zürich, o.D. f).

2018 wurde seitens Stadt Zürich eine neue Verordnung über die Vermietung von städtischen Wohnungen (Vermietungsverordnung VGV) verabschiedet. Im Rahmen der strategischen Planung 2019-2022 des Finanzdepartements soll ein Fokus auf Wohnen gelegt werden. Entsprechend dieser beiden Voraussetzungen wurde 2019 ein neues Mietreglement erlassen. Das Reglement umfasst detailliert 44 Artikel. Insbesondere wird umgesetzt, dass die Vermietungsverordnung eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterschaft nicht mehr nur zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vorsieht, sondern diese auch während laufender Mietverhältnisse periodisch zu überprüfen und bei Abweichungen über einem Schwellenwert zu korrigieren sind (Stadt Zürich, 2019).

Bis 2050 setzt sich die Stadt Zürich zudem zum Ziel, in Umsetzung einer Volksabstimmung vom 27. November 2011, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen im Wohnungsbestand auf einen Drittel auszuweiten (Stadtentwicklung Zürich, 2017).

## **4.2 Historische Ausgangslage**

Erste Bestrebungen der Stadt Zürich, aktiv auf den Wohnmarkt einzuwirken, wurden bereits Anfang des 20. Jahrhunderts unternommen. Bereits seit 1893 besteht in der Stadt Zürich ein Mieterverein, der schon 1896 Initiative zur Erstellung der ersten gemeinnützigen Genossenschaft ergriff (Koch & Kurz, 2007, S. 18).

1905 bildete sich auf politischer Ebene die vorbreitende Kommission für die Wohnbauförderung mit dem Ziel, den Wohnbau für die Arbeiterschaft sowie für die gebildete Mittelklasse zu fördern. 1906 wurde daraus das Programm der Zürcher Wohnbauförderung formuliert, wobei bereits der Erwerb von Baulandreserven sowie Bestrebungen nach kommunalem Wohnungsbau festgehalten wurden. Als Reaktion auf eine akute Notlage auf dem Mietmarkt wurde somit bereits 1906 beschlossen, städtische Wohnhäuser zu errichten. Zudem sollten privat gegründete Wohnbaugenossenschaften gezielt gefördert werden. Im Rah-

men einer Volksabstimmung wurden diese Anliegen 1907 vom Volk angenommen und postulieren seither die nun über 110-jährige Geschichte des gemeinnützigen und sozialen Wohnbaus in der Stadt Zürich (Koch & Kurz, 2007, S. 18).

In den Jahren 1908 bis 1920 wurden erste Pionierprojekte in der Stadt Zürich geschaffen, die sich gezielt an eine Bewohnerschaft aus der Arbeiterschaft sowie dem Mittelstand richteten. Die Stadt reagierte zudem mit weiteren Bauprojekten auf die soziale und wirtschaftliche Krise nach dem ersten Weltkrieg und dem Generalstreik von 1918 (Koch & Kurz, 2007, S. 20). Bundessubventionen erbrachten den Genossenschaften zwischen 1919 und 1923 einen Aufschwung. Als diese 1923 eingestellt wurden, präsentierte die Stadt Zürich 1924 als Alternative das eigene Reglement zur Förderung des Wohnbaus. Darin wurden bereits die Abgabe von Bauland sowie günstige hypothekarische Darlehen festgehalten, welche auch heute noch die zentralen Pfeiler der Wohnbauförderung darstellen (Koch & Kurz, 2007, S. 21).

Bis 1934 wurden gemäss dem Grundgedanken der Garten-Stadt gezielt durchgrünte Quartiere geschaffen und rund die Hälfte der Wohnbautätigkeit im Stadtgebiet entfiel auf die Stadt Zürich sowie die Genossenschaften als Wohnbauträger (Koch & Kurz, 2007, S. 21).

Die Nachkriegszeit nach dem zweiten Weltkrieg führte zu einer weiteren Ausdehnung des gemeinnützigen Wohnbaus, da gezielt eine Krise analog der Nachkriegszeit nach dem ersten Weltkrieg vermieden werden wollte. Zu diesem Zweck wurden erneut auch auf Bundesebene Subventionen gesprochen. Eine Stadtplanung im Sinne eines Hybrid aus Stadt und Land wurde zum Leitbild der 40er- und 50er-Jahre, wobei letztere wiederum auch bereits durch erste urbanere Ansätze geprägt wurden (Koch & Kurz, 2007, S. 26).

Ab Mitte der 50er-Jahre stellte sich eine Rationalisierung in der Bautätigkeit ein, der Massenwohnungsbau wurde kommerzialisiert. Das städtebauliche Instrument der Arealüberbauung gewann als Gegenmittel an Relevanz (Koch & Kurz, 2007, S. 27).

In den 70er-Jahren erlangten erstmals Anliegen rund um Nachhaltigkeit und Endlichkeit der Ressourcen erste Aufmerksamkeit. Grosssiedlungen stiessen auf Kritik. Ab den 80er-Jahren stieg im Gegensatz dazu konstant der Wohnflächenbedarf pro Kopf durch die steigende Anzahl von Einpersonenhaushalten. Bestehende Genossenschaften waren auf diesen gesellschaftlichen Wandel schlecht eingestellt, kleinere Genossenschaften mit Fokus auf selbstbestimmtem Wohnen wurden gegründet (Koch & Kurz, 2007, S. 28-30). In den späten 90er-Jahren setzte erneut ein Aufschwung gemeinnütziger Bautätigkeit ein. Entscheidend dabei

war das Impulsprogramm des Zürcher Stadtrates, welches 1998 den Bau von 10'000 Wohnungen in 10 Jahren zum Ziel erhob (Koch & Kurz, 2007, S. 30). Das Programm wurde 2002 durch den Legislatorschwerpunkt „Wohnen für alle“ abgelöst. Nicht ausreichend präsen- te Wohnungssegmente wie beispielsweise grosse Familienwohnungen sollten durch Um- und Neubau gefördert, der Bestand an damalige Bedürfnisse angepasst werden. Preisgünstiger und experimenteller sowie qualitativ hochstehender Wohnbau sollten gefördert werden (Stadt Zürich, 2007, S. 196). Das Ziel der 10'000 Wohnungen wurde bereits im Jahr 1997 erreicht, nach Ablauf der effektiven 10 Jahre 1998 waren es gar gesamthaft 13'000 Wohnungen, die neu erstellt wurden (Stadt Zürich, 2009).

In einem Positionspapier reflektierte die Stadt 2009 die städtische Wohnpolitik ab 1998 und stellte für die Zukunft weitere Massnahmen auf. So sei der Anteil von rund 25% gemeinnüt- ziger Wohnungen am Bestand mindestens zu halten. Es seien zudem gezielt Zukäufe für Baurechtsareale zu tätigten sowie bestehende Areale vergrössert werden. Verdichtung und Erneuerung sollen weiterhin gezielt unterstützt werden. Für die vergangen 10 Jahre plante die Stadt zudem konkret im Sinne der Verdichtung die Bauzonen nicht auszuweiten (Stadtrat Stadt Zürich, 2009).

Am 9. Februar 2020 wurde über die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Mieterinnen- und Mieterverbandes (MV) abgestimmt. Hauptziel der Initiative war die schweizweit überregionale Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus über einen Anteil von 10% gemeinnütziger Wohnungen bei Neubau (MV, 2019). Die Initiative wurde mit einem Nein-Anteil von 57,1% abgelehnt (Bundeskanzlei BK Schweizerische Eidgenossenschaft, 2020).

### **4.3 Status Quo**

Die Stadt Zürich umfasst rund 220'000 Wohnungen wovon rund ein Viertel gemeinnützig ist. Um die 14'000 Wohnungen werden direkt durch die Stadt Zürich vermietet, weitere 39'000 Wohnungen werden durch Genossenschaften sowie private oder kirchliche Stiftun- gen und Vereine vermietet. Aktuell sind in der Stadt Zürich über 6'000 Wohnungen subven- tioniert (Stadt Zürich, o.D. f).



## 5 Referenzprojekte

Im Folgenden werden die zur Analyse gewählten Referenzprojekte der Stadt Zürich sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger beschrieben. In der Auswahl der Liegenschaften wurde insbesondere darauf geachtet, dass die Bauprojekte so aktuell wie möglich sind um Relevanz und Aktualität abzubilden. Eine Ausnahme bietet der bereits 2014 eröffnete Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite der gleichnamigen Genossenschaft. Da das Projekt in der Volkswahrnehmung sowie in der nationalen und internationalen Diskussion rund um genossenschaftlichen Wohnbau als Leuchtturmprojekt gilt, wurde dieses Projekt gegenüber dem Neubau Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite bevorzugt.

### 5.1 Neubau Wohnsiedlung Herdern

Der Neubau Wohnsiedlung Herdern innerhalb des Entwicklungsgebietes Letzi im Quartier Aussersihl befindet sich aktuell im Bau und soll ab 2021 bezugsbereit sein. In der Planung des Projektes wurde auf eine hohe Familienfreundlichkeit in der Ausgestaltung der Grundrisse geachtet. Nebst Wohnnutzung werden auch Gewerberäume und Ateliers sowie ein Kindergarten mit Hort im Erdgeschoss der Liegenschaft umgesetzt (Stadt Zürich, o.D. b). Die Wohnsiedlung Herdern soll über 45 Wohnungen umfassen. Aus dem entsprechenden Projektwettbewerb im offenen Verfahren ging das Projekt „BIMBO D'ORO“ der Jungarchitekten Schaffhuser, Haspra und Bühler (NIMBUS Architekten ETH) als Sieger hervor (Stadt Zürich, o.D. e). Die 5 Gewerberäume im Erdgeschoss können bei Bedarf individuell mit den angrenzenden Wohnateliers verbunden werden und bieten so sowohl in Vermietung wie auch Nutzung Flexibilität (Stadtrat Stadt Zürich, 2018 c, S. 25)

Die Siedlung wird nach Minergie-P-Standard sowie gemäss den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung (2013) erstellt (Stadt Zürich, o.D. b). Die Vermietung der Wohnungen erfolgt zu Kostenmiete wobei voraussichtlich 15 der Wohnungen subventioniert vermietet werden sollen (Stadtrat Stadt Zürich, 2018 c, S. 27).

Über den Projektkredit über rund CHF 28,6 Mio. hat das Stadtzürcher Stimmvolk am 10. Juni 2018 abgestimmt und diesen mit einem Ja-Anteil von 74.7% angenommen (Stadt Zürich, 2018 c).

## **5.2 Neubau Wohnüberbauung Areal Hornbach**

In Zürich-Riesbach im Kreis 8 erstellt die Stadt Zürich bis 2021 die Wohnüberbauung Hornbach die 125 Wohnungen, Gewerberäume sowie Betreuungseinrichtungen und einen Werkhof umfassen wird. Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet (Stadt Zürich, o.D. c) und auch die Vermietung der Gewerberäume erfolgt nur kostendeckend (Stadtrat Stadt Zürich, 2015, S.2). Die Siedlung wird weiter nach Minergie-P-Standard sowie gemäss den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung (2013) erstellt (Stadt Zürich, o.D. c).

Ziel des Projektes ist es, mittels preisgünstiger Familienwohnungen die Durchmischung des Seefeld-Quartiers zu fördern (Stadt Zürich, o.D. c). So sollen rund 70% der Wohnungen an Mietparteien mit Kindern vermietet werden (Stadt Zürich, 2017), ein Drittel der Wohnungen subventioniert (Herter, 2018).

Anstoss für das Projekt bot eine Motion aus dem Jahr 2008 für Mehrwohnraum im Seefeld der beiden Gemeinderäte Urs Rechsteiner (CVP) und Martin Mächler (EVP). Nach diversen Einsprachen und Rekursen gegen das Projekt konnte der Bau 2018 starten (Herter, 2018, S. 5).

Den Projektwettbewerb konnte 2011 im selektiven Verfahren das Architekturbüro Knapkiewicz & Fickert mit dem Entwurf „1001 Nacht“ für sich entscheiden. Die Grundrisse der Wohnungen wurden trotz beschränkter Flächenvorgaben auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet (Stadt Zürich, o.D. d).

Über den Projektkredit über CHF 100,7 Mio. hat das Stadtzürcher Stimmvolk am 14. Juni 2015 abgestimmt und diesen mit einem Ja-Anteil von 65.7% angenommen (Stadt Zürich, 2015).

## **5.3 Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite**

2006 wurde nach einem ersten Workshop der Verein Kalkbreite gegründet, der die Entwicklung des Areals partizipativ vorantrieb und im Jahr 2007 zur Gründung der Genossenschaft Kalkbreite führte. Sowohl Verein wie auch spätere Genossenschaft hatten zum Ziel, für das Kalkbreite-Areal eine alternative Nutzung zum geplanten Tram-Depot der Verkehrsbetriebe Zürich zu erarbeiten, wofür die Stadt Zürich den Zuschlag für das Baurecht im Jahr 2007 erteilte. 2014 wurde die Kalkbreite schliesslich bezogen (Genossenschaft Kalkbreite, o.D. a).

Die Liegenschaft wurde um eine überdeckte Tramabstellanlage der Verkehrsbetriebe Zürich VBZ erstellt und umfasst 55 Wohnungen mit 97 Wohneinheiten wovon einige in Cluster zusammengefasst sind, die sich Gemeinschaftsräume sowie Küchen teilen. Auf rund 4'500 m<sup>2</sup> wird das Angebot um Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ergänzt. Auf dem Dach der Tramabstellanlage umschliesst die Liegenschaft einen rund 2'500 m<sup>2</sup> grossen Hof (Genossenschaft Kalkbreite, 2014, S.4). Die Liegenschaft zeichnet sich insbesondere durch den hohen Anteil an gemeinschaftlich genutzten und unter den Bewohnenden geteilten Räumlichkeiten aus. Beispiele dafür sind Büroarbeitsplätze und Sitzungsräume, eine Pension mit 11 Zimmern zur Beherbergung von Gästen sowie sogenannte Jokerräume die für bis zu 3 Jahre zur bestehenden Wohnfläche hinzugemietet werden können (Genossenschaft Kalkbreite, 2014, S.4-5).

Die Liegenschaft wurde im Standard Minergie-P-Eco erstellt und wurde entsprechend zertifiziert (Genossenschaft Kalkbreite, 2014, S.9). Seit Januar 2017 hält der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite zudem die Zertifizierung „2000 Watt-Areal im Betrieb“ (Genossenschaft Kalkbreite, o.D. b).

Bei dem Projekt Kalkbreite handelt es sich als einziges der Referenzprojekte um eine Siedlung, die sich bereits in Betrieb befindet und bezogen ist.

#### **5.4 Projekt Koch (Baufeld C)**

Auf dem Koch-Areal in Zürich Albisrieden soll bis 2024 das Koch-Quartier entstehen. Teil davon wird auf dem Baufeld C eine Liegenschaft der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Auf den übrigen Baufeldern erstellen je die ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich und SENN Resources AG weitere Gebäude, das Gesamtprojekt wird zudem durch einen Park der Grün Stadt Zürich ergänzt. Gesamthaft entstehen so rund 350 gemeinnützige Wohnungen und rund 6'000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsfläche sowie Betreuungseinrichtungen und ein rund 13'200 m<sup>2</sup> öffentlicher Quartierpark. Rund 50 der Wohnungen im Angebot des Kraftwerk1 werden an die städtische Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien vermietet (Koch-Quartier, o.D.).

Das Siegerprojekt auf Baufeld C, „SALE CON FRITAS“ des Studio Trachsler Hoffmann zeichnet, sich durch die als Kulturcluster angelegten öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss aus. Im Gebäude werden verschiedene Wohnkonzepte umgesetzt (Koch-Quartier, 2019, S. 5).

Das rund 30'000 m<sup>2</sup> grosse Koch-Areal wurde 2013 durch die Stadt Zürich der UBS AG abgekauft (Stadt Zürich, o.D. a). Im Jahr 2017 erhielt das gemeinsam erarbeitete Projekt von ABZ, Kraftwerk1 und Senn den Zuschlag aus dem Bauträgerwettbewerb (Stadtrat Stadt Zürich, 2018 a, S. 7). Abgestimmt wurde über das Projekt analog zum Projekt Neubau Wohnsiedlung Herdern am 10. Juni 2018, die Vorlage wurde vom Stimmvolk mit einem Ja-Anteil von 72.7% angenommen (Stadt Zürich, 2018 a). Eine alternative Vorlage die die Veräusserung des Areals an einen privaten Investor forderte (Stadtrat Stadt Zürich, 2018 b) wurde in gleicher Abstimmung mit einem Nein-Anteil von 65.1% abgelehnt (Stadt Zürich, 2018 b).

Seit 2013, kurz vor dem Ankauf des Landes durch die Stadt Zürich, ist das Koch-Areal durch rund 100 Bewohnende besetzt (Zander, 2018). Die Besetzung bringt das Koch-Areal sowohl regional wie national immer wieder in die Schlagzeilen.

## **6 Methodik**

### **6.1 Forschungsfrage**

Folgende zentrale Forschungsfragen sollen in vorliegender Arbeit beantwortet werden:

- Agiert die Stadt Zürich hinsichtlich Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus sozial nachhaltig?
- Wie kann das Konzept der sozialen Nachhaltigkeit integral in der Planung von sozialen und gemeinnützigen Wohnbauprojekten verankert werden?

### **6.2 Methodisches Vorgehen**

Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden der soziale und gemeinnützige Wohnbau in der Stadt Zürich anhand exemplarischer Referenzprojekte der Wohnbauträger Stadt Zürich sowie der Genossenschaften analysiert. Auf die gewählten Projekte wird unter Kapitel 5 detailliert eingegangen.

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurde das methodische Vorgehen in Form von Interviews, genauer der Leitfadeninterviews, gewählt. Es handelt sich dabei um eine Methode der qualitativen Befragung. Wie Mayer festhält „Sind konkrete Aussagen über einen Gegenstand Ziel der Datenerhebung, so ist ein Leitfadeninterview der ökonomischere Weg.“ (2013, S. 37). Dem Leitfadeninterview liegt ein Leitfaden zugrunde, der dem Interview Struktur verleiht und die Vergleichbarkeit der einzelnen Interviews erleichtert. Dennoch behält der Interviewführende die Möglichkeit, sich individuell auf den Ablauf des Interviews und Inhalt der erhaltenen Antworten einzulassen (Mayer, 2013, S. 37).

Aufgrund der thematischen Ausrichtung der Fragestellung bietet sich ausserdem an, das Leitfadeninterview als Experteninterview zu führen. Dabei liegt nicht die Person des Interviewpartners, sondern dessen Funktion als Experte in einem bestimmten Handlungsfeld im Vordergrund (Mayer, 2013, S. 38).

An dieser Stelle sei erwähnt, dass aufgrund der während der Verfassung der vorliegenden Arbeit aktuellen Situation und dementsprechenden Sicherheitsvorkehrungen rund um COVID-19 3 von 4 Interviewteilnehmenden die Durchführung der Interviews über ein Video-Tool bevorzugt haben. Lediglich Interview 3G zum Koch-Projekt hat im Rahmen eines persönlichen Treffens stattgefunden. Die Situation rund um COVID-19 hat vereinzelt auch zu

eingeschränkten Verfügbarkeiten der Interviewpartner geführt. Aufgrund dessen wurden der Fragenkatalog über die Leitfragen 3 von 4 Interviewten auf expliziten Wunsch bereits vor Durchführung der Interviews zugestellt, sodass sich die Ansprechpersonen angemessen auf sämtliche Fragestellungen vorbereiten konnten.

Die Bearbeitung der Transkripte erfolgt mittels Themenanalyse durch das Codierverfahren. Dieses umfasst gemäss Froschauer und Lueger (2003) die folgenden Schritte:

- Themencodierung nach zentralen Aussagen zur Festlegung von Themenkategorien
- Analyse nach Subkategorien
- Strukturierung der Themen- und Subkategorien nach Relevanz zur Forschungsfrage
- Verknüpfung der Themen- und Subkategorien
- Interpretation mit Herausbildung von Thesen zur Forschungsfrage
- Vergleichende Analyse der Texte (S. 163-164)

Der nachfolgende Kriterienkatalog legt im groben bereits den Rahmen für Themenkategorien sowie Subkategorien fest, da sich der Leitfaden für die geführten Interviews stark daran orientiert. Es wurde jedoch auch gerade durch die gezielt offeneren Fragen gegen Ende des Leitfadens Spielraum für weitere Themen eingeräumt, die ebenfalls im Rahmen der Auswertung diskutiert werden. In der vergleichenden Analyse der Texte wird insbesondere ein Vergleich zwischen der Herangehensweise der Genossenschaften sowie der Stadt Zürich in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit hergestellt.

### **6.3 Kriterienkatalog: Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau**

Basierend auf der unter 2.2 dargelegten Definition der sozialen Nachhaltigkeit wird im Folgenden ein Kriterienkatalog zur sozialen Nachhaltigkeit im Wohnbau erarbeitet. Dieser Kriterienkatalog wird der weiteren Analyse und Beantwortung der Forschungsfrage zugrunde liegen und ist aus diversen theoretischen Grundlagen und bestehenden wissenschaftlich anerkannten Konzepten konsolidiert.

Nebst der Grunddefinition der sozialen Nachhaltigkeit gemäss Empacher und Wehling existieren diverse Instrumente die einen Ansatz der Dimension sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau bieten.

Bühlmann (2012) hält folgende Aspekte für eine sozial Nachhaltige Siedlungsentwicklung als zentral fest:

- Sozialstruktur
- Nutzungen
- Design für Alle/Barrierefreiheit
- Mobilität
- Partizipation
- Prozess- und Planungsqualität (S. 5).

Ein weiterer Ansatz findet sich in der SIA Norm 112 „Nachhaltiges Bauen – Hochbau“, welche die Themen Gemeinschaft, Gestaltung, Nutzung/Erschliessung und Wohlbefinden/Gesundheit als Themenfelder ihrer Zielvereinbarung definiert (SIA Zurich, 2004, S. 6).

Eine weitere Auslegung bietet das Bundesamt für Energie BFE (2017) mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit folgenden Zielen im Bereich „Gesellschaft“:

- Gestalterische und städtebauliche Qualitäten
- Bauen für alle
- Individuelle Gestaltungsspielräume
- Räume für soziale Kontakte
- Gesundheit und Wohlbefinden (S. 3)

Zur Analyse der Referenzprojekte werden anhand der obenstehend genannten theoretischen Grundlagen folgende Themen als Kriterien zur Beurteilung der sozialen Nachhaltigkeit der Projekte festgehalten:

Kriterien	Unterkriterien
Sozialstruktur & Gemeinschaft	Soziale Durchmischung & Diversität Unterstützung weniger privilegierter Personengruppen
Partizipation	Mitsprache im Planungsprozess Mitsprache im Betrieb Mitsprache externer Anspruchsgruppen
Nutzung	Begegnungsräume Nutzungsmischung
Zugänglichkeit & Mobilität	Barrierefreiheit Mobilitätskonzepte (Halb-)Öffentliche Bereiche

*Tabelle 1: Kriterienkatalog*

Sowohl die SIA Norm 112 wie auch der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz legen in der Auslegung ihrer Ansätze grosses Augenmerk auf bauliche Aspekte in Zusammenhang mit Wohlbefinden und Gesundheit der Bewohnenden wie beispielsweise visueller, akustischer und thermischer Komfort sowie Raumlufqualität und Sicherheit. Im hier zur Anwendung kommenden Kriterienkatalog wurden das Augenmerk bewusst auf die übrigen Aspekte gesetzt und ein Vorgehen ähnlich dem Ansatz von Bühlmann gewählt.



## 7 Auswertung

Im Folgenden werden die durch das Codierverfahren erarbeiteten Resultate aus den Leitfadeninterviews anhand der Struktur des Kriterienkataloges dargestellt.

Eine Übersichtstabelle über die Themencodierung findet sich im Anhang. Um die Diskussion der Ergebnisse übersichtlich zu halten, wird an dieser Stelle im Dokument jeweils auf die Nummerierung der zugehörigen Codierung im Anhang verwiesen und wo nötig punktuell direkt aus den Leitfadeninterviews zitiert.

### 7.1 Sozialstruktur & Gemeinschaft

Das Kriterium Sozialstruktur & Gemeinschaft lässt sich in die beiden Unterkriterien soziale Durchmischung & Diversität sowie Unterstützung weniger privilegierter Personengruppen unterteilen.

Generell lässt sich festhalten, dass in allen Referenzprojekten eine hohe Sensibilität zum Thema der sozialen Durchmischung besteht (1, 4, 5, 7). Ein häufig genanntes Mittel zur Umsetzung dessen sind flexible und abwechslungsreiche Grundrisse (2, 3, 6, 14, 19, 26). Dazu gehören nebst einer gewissen Flexibilität im Raumprogramm (2, 3, 26) vor allem die Grössen der Wohnungen (6, 14, 19). Sowohl auf Seiten der Stadt wie auch in den Genossenschaften wird zudem Migration innerhalb der Siedlung unterstützt, sollten sich die Lebensumstände der Bewohnenden ändern (16, 20). Als weiteres Instrument werden die tieferen Mietzinse genannt, die durch die Kostenmiete angeboten werden können. Im Weiteren bestehen bei beiden Wohnbauträgern Vorgaben und Schlüssel zur Vermietung (8, 9, 15, 21). Im Projekt Herdern wird darauf nicht explizit verwiesen, es ist jedoch anzunehmen, dass auch in diesem Projekt die dementsprechenden Vorgaben aus dem Vermietungsreglement der Stadt Zürich Anwendung finden. Die entsprechenden Schlüssel haben zum Ziel, im Mikrokosmos des Projektes eine Durchmischung analog eines grösseren Kontextes abzubilden. Es wird jedoch unterschieden, ob hierzu als Referenz der gesamtschweizerische (8), kantonale (15) oder gar städtische (21) Durchmischungsschlüssel herbeigezogen wird. Im Falle der beiden Genossenschaften bestehen Vermietungskommissionen die Mitglieder der Genossenschaft ebenfalls ein Mitspracherecht in der Vermietung einräumen (12, 13, 15). Im Vermietungsprozess der Stadt Zürich findet sich keine derartige Struktur. Es ist wahrscheinlich, dass die Genossenschaftsmitglieder diesbezüglich aufgrund der Eigentümerstruktur mehr Mitsprache einfordern. Zudem wäre eine entsprechende Umsetzung auf Ebene der

Stadt Zürich administrativ schwierig und würde den erhöhten Ansprüchen eines kommunalen Vermieters in Hinblick auf Transparenz nicht standhalten. Am Projekt Hornbach wird auch die städteplanerische und sozialpolitische Relevanz des Themas ersichtlich. Das Projekt entstand aus dem politischen Willen, das betreffende Quartier durch die Ansiedlung einer städtischen Wohnüberbauung zu durchmischen (18). Die Projekte Hornbach und Kalkbreite binden zudem mit gezielten Events die Anwohner im Quartier in einen Austausch mit den (künftigen) Bewohnenden ein (10, 22).

In Hinblick auf die Vermietung der Gewerbeflächen bestehen lediglich im Projekt Kalkbreite Ansprüche an eine bestimmte Nutzergruppe. So werden Gewerbemietler bevorzugt, die ethischen Standards unterliegen, welche jedoch nicht im Detail definiert sind (11). Allerdings wird auch hier eingeräumt, dass auch diese Praxis an ihre Grenzen stösst (2G, Z. 137-140). Aufgrund der auf dem Vermietungsmarkt anspruchsvolleren Situation im Gewerbe gegenüber dem Wohnen sind die Wohnbauträger hier auf den freien Markt angewiesen.

In der Unterstützung weniger privilegierter Personengruppen werden als deren häufigste Familien (27, 28, 29, 31, 37, 39) sowie betagte Personen (32, 38, 39, 42, 43) genannt. Familiengerechtes Wohnen sowie Wohnen im Alter werden durch die Projekte und deren Vermietungsaufgaben gezielt gefördert. Jedoch gibt es auch bei dieser Praxis gewisse Einschränkungen, so war es bisher in den städtischen Liegenschaften nicht immer möglich, die gewünschten Vermietungsquoten zu erreichen (42).

Besonders aktiv in Bezug auf Unterstützung weniger privilegierter Gruppen ist die Genossenschaft Kraftwerk1 auf dem Koch-Areal. Zum einen besteht eine Zusammenarbeit mit zwei Stiftungen, der städtischen Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sowie der Stiftung Altried die Menschen mit Beeinträchtigung unterstützt (31, 35). Zum anderen bestehen auch innerhalb der Genossenschaftsstruktur Gefässe mit deren Hilfe Personen gezielt unterstützt werden können. So besteht eine Solidaritätskommission sowie das finanzielle Pendant im Solidaritätsfonds, der über Beiträge der Bewohnenden gestützt wird (33, 34, 36). Auch hier handelt es sich jedoch nicht um ein für die Stadt Zürich zur Adaption plausibles Instrument, zumal in einem Mietverhältnis das Zugehörigkeitsgefühl und Bekenntnis zur Hausgemeinschaft wahrscheinlich reduziert sind.

In Bezug auf die Gewerbenutzung wird seitens der Stadt Zürich im Projekt Hornbach explizit Kleingewerbe gefördert, welches sich insbesondere aufgrund der Lage der Überbauung einen Marktmietzins nicht würde leisten können (40). Auch die Genossenschaft Kalkbreite setzt sich diesbezüglich ein (2G, Z. 116-117).

## **7.2 Partizipation**

Das Thema Partizipation ist im Konzept der sozialen Nachhaltigkeit zentral. In Bezug auf die Referenzprojekte wird die Analyse nach verschiedenen Aspekte der Partizipation vollzogen. So werden die Unterkriterien Partizipation im Planungsprozess, im Betrieb sowie externer Anspruchsgruppen unterschieden. Zwar befindet sich erst eine der vier Liegenschaften bereits im Betrieb, der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite, jedoch wurde in den übrigen Projekten bereits auf erste Absichten für die Zukunft der jeweiligen Liegenschaften eingegangen.

Bei der Partizipation im Planungsprozess zeigt sich ein deutlicher Unterscheid in der Handhabung durch die Wohnbauträger. Seitens der Stadt Zürich kommt diese Art der Partizipation lediglich beschränkt zum Tragen. Der Ansatz in beiden Referenzprojekten liegt mehr in der Kommunikation nach aussen als in der effektiven Einbindung von Interessierten am Planungsprozess (1, 2, 9, 11). Wie in Bezug auf das Projekt Hornbach jedoch zur Sprache kommt ist es für die Stadt Zürich als Vermieterin schwierig, die künftigen Bewohnenden bereits im Vorfeld an eine Vermietung anzusprechen. Da die Vermietungen in den Genossenschaften in erster Linie an bereits bestehende Genossenschafter erfolgt, ist es einfacher, dieser bereits früh einzubinden (4, 5, 6) wohingegen bei der Stadt Zürich der Bewerbungsprozess strikt anonym gehalten wird (11). Dies hängt jedoch insbesondere im Projekt Kalkbreite auch mit dessen Entstehungsgeschichte zusammen (3, 5). Die Grundidee des Projektes wurde bereits durch einen partizipativen Prozess initiiert wohingegen die städtischen Liegenschaften oft durch andere stadtplanerischen Bedürfnisse entstehen. Als ebenfalls partizipativer Prozess kann hier jedoch der Vorgang der Abstimmung über die jeweiligen städtischen Projekte verstanden werden bzw. im Falle des Projekt Hornbach auch die explizite Entstehung des Projektes aus (sozial-)politischen Überlegungen (8; 4S, Z. 39-40).

Ein beliebtes Mittel zur frühen Einbindung einer interessierten Öffentlichkeit sind sowohl auf städtischer Seite wie auch durch die Genossenschaften Events und Informationsveranstaltungen (2, 7).

In Bezug auf die Mitsprache im Betrieb verlassen sich beide Wohnbauträger auf die Eigeninitiative und Organisation durch die Bewohnenden selbst (13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23). Es wird seitens der Genossenschaften hier jedoch deutlich mehr Anstoss durch bestehende Strukturen wie Räte, Arbeitsgruppen, Kommissionen oder ein Intranet. Im städtischen Projekt Herdern bestehen diesbezüglich keine Bestrebungen (12), für das Projekt Hornbach verweist die Stadt Zürich an bestehenden Überbauungen in denen sich die Mietparteien eigenständig organisiert haben (23).

Die Mitsprache externer Anspruchsgruppen wurde in den Referenzprojekten lediglich im Projekt Herdern zu einem zentralen Thema, welches jedoch sehr proaktiv und zielführend angegangen wurde. So wurde die externe Anspruchsgruppe des teilweise auf der ursprünglichen Parzelle bzw. Nachbarparzelle ansässigen Schrebergartenvereins bereits zu Beginn der Planung angesprochen und eingebunden (24). Der Verein hatte zudem die Möglichkeit eigene Bedürfnisse und Wünsche anzubringen, auf die seitens der Stadt Zürich auch eingegangen wurde (26). Zudem wurde der Grundstein für eine synergetische Nachbarschaft mit den künftigen Bewohnenden gelegt (25).

Die Arealüberbauung Koch-Areal die auf einem aktuell besetzten Areal bestehen wird, ist mit der Kommunikation mit den Besetzenden nicht betraut. Diese läuft über die Grundeigentümerin Stadt Zürich weswegen auf diese Beziehung nicht weiter eingegangen werden kann (3G, Z. 161-164). Im Projekt Hornbach fanden auf politischer Ebene diverse Einsprachen statt, die jedoch im Interview nicht thematisiert wurden.

### **7.3 Nutzung**

Das Kriterium der Nutzung lässt sich in zwei Unterkriterien gliedern. Zum einen bilden die Begegnungsräume in und an den Liegenschaften ein Unterkriterium, zum andern wird im Rahmen der Nutzung naheliegend auch die eigentliche Nutzungsmischung im Projekt beleuchtet.

Bezüglich der Begegnungsräume kann in Innenräume und Aussenräume unterschieden werden. Erstere finden sich vor allem in den Genossenschaften (2, 5, 6, 7) aber auch die Überbauung Hornbach verfügt über einen Gemeinschaftsraum (8). Im Projekt Herdern finden sich keine explizit gemeinsam genutzten Innenräume. Es handelt sich jedoch auch klar um das kleinste der analysierten Objekte und hat mit nur leicht über 40 Wohnungen diesbezüglich einen geringeren Bedarf. Generell ist es jedoch so, dass die Innenräume in den Genossenschaftsbauten gezielter auf Begegnungen zwischen den Bewohnenden angelegt sind. So gibt es verschiedene Raumstrukturen und es finden sich auch innerhalb der Innenräume verschiedene Nutzungen (2, 5, 6). Weiter gedacht ist dieses Konzept in der Genossenschaft Kalkbreite in der sich die Bewohnenden einen Grossteil der Räume effektiv teilen (2) was massgeblich zur Pionierrolle des Projektes und dem öffentlichen Interesse daran beiträgt.

Die Aussenräume sind in den städtischen Projekten generell eher konventionell angelegt (1, 9) wohingegen die Aussenräume der beiden Genossenschaftsbauten kreativer innerhalb der Projekte untergebracht sind (3, 4, 5, 6). So werden in den Genossenschaften auch die Dachflächen in den Aussenraum integriert (3, 5) und in beiden Projekten wird mit verschiedenen Ebenen der Bespielung gearbeitet (3, 4, 6). In den städtischen Projekten wird vornehmlich mit Innenhöfen gearbeitet wobei das Projekt Hornbach gegenüber dem Projekt Herdern über grosszügigere Platzverhältnisse verfügt und auch weitere Strukturen anbieten kann. Das Projekt Herdern bietet im Innenhof einen Gartenbereich den sich in gemeinsamer Nutzung die Bewohnenden sowie der Kinderhort im Gebäude teilen (1). Nebst einer ähnlichen Struktur mit den Kinderbetreuungsangeboten wird der Aussenraum in der Überbauung Hornbach durch voraussichtlich private Vorgartenteile und Pflanzgärten in voraussichtlich kommunaler Nutzung ergänzt (9).

In sämtlichen analysierten Projekten handelt es sich um gemischt genutzte Liegenschaften. Zwar überwiegt in jedem Fall der Wohnanteil, jedes der vier Projekte hat jedoch auch einen Gewerbeanteil, insbesondere im Erdgeschoss. Die Art der Nutzungen unterscheidet sich jedoch in den einzelnen Liegenschaften. In Einklang mit der Ausrichtung auf Familienwohnen werden auch Kinderbetreuungsstätten in den Liegenschaften untergebracht (10, 11, 21). Seitens der Genossenschaften wurden die Kinderbetreuungseinrichtungen in den Interviews

nicht explizit genannt, es finden sich jedoch in beiden Projekten ebenfalls entsprechende Institutionen.

Im Projekt Herdern ist die effektive Nutzung der Ateliers im Erdgeschoss nicht explizit geregelt und es sind Szenarien für diverse Nutzer wie stilles Gewerbe, Retail, Kunst etc. möglich (11, 12). Es soll in der Vermietung jedoch das Kleingewerbe bevorzugt werden (13). Die Ateliers bieten zudem eine alternative Wohnform, da diese mit den Gartenwohnungen bzw. Studios zu einer Einheit des Wohnens und Arbeiten zusammengeschlossen werden können (11). Eine weitere alternative Wohnform findet sich im Koch-Projekt der Genossenschaft Kraftwerk1 in dem Rohbauwohnen angeboten wird (16, 17). Diese Form des Wohnens ist in der Schweiz noch neuartig und wird auch seitens der Genossenschaft als eher experimentell behandelt (17). Weiter werden auf dem Baufeld C des Koch-Areals auch Büros, Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Gesundheitsangebote sowie ein Zirkus Einzug finden (20). Dieses breite Angebot an verschiedenen komplementären Nutzungen für Bewohnende und Quartier findet sich auch in der Genossenschaft Kalkbreite wieder (14, 15).

Die Genossenschaft Kraftwerk1 befindet sich zudem in der Prüfung, das Alterswohnen durch eine Pflegewohngruppe zu ergänzen (18).

Die städtische Siedlung Hornbach wird ebenfalls Räumlichkeiten für Büros, Ateliers und Dienstleistungen zur Verfügung stellen (22, 24, 26). Hier wird zudem auch die Möglichkeit eines Lebensmittelladens geprüft (25). Diese Nutzung orientiert sich nicht nur an den Bewohnenden der Liegenschaft, sondern auch am umliegenden Quartier, was auch durch die Genossenschaft Kalkbreite als wichtiger Aspekt genannt wurde (14).

Im Projekt Hornbach finden sich zudem nebst den Kinderbetreuungsstätten weitere städtische Nutzungen wie ein Werkhof (21) sowie allenfalls eine Schulzahnklinik (23).

Wie bereits im Kriterium der sozialen Durchmischung erwähnt, stellt man seitens der Wohnbauträger in Bezug auf die Gewerbenutzung fest, dass diese in der tatsächlichen Vermietung oft stark vom Markt abhängig sind (2G, Z. 137-140; 12, 19, 20, 26). Zudem bereitet gemäss Aussage des Interviewpartners im Projekt Hornbach oftmals auch der Anspruch an weitgehend autofreie Siedlungen Probleme, da Gewerbemieter auf einen gewissen Anteil an Besucherparkplätzen angewiesen sind (26).

## 7.4 Zugänglichkeit & Mobilität

Das Kriterium Zugänglichkeit & Mobilität lässt sich unterteilen in die Unterkriterien Barrierefreiheit für beeinträchtigte Personen sowie Zugänglichkeit im breiteren Sinne durch öffentliche oder halböffentliche Räume an und in der Liegenschaft. Zudem spielt das Thema Mobilität eine zentrale Rolle.

In Bezug auf die Barrierefreiheit konnte in den Interviews rasch festgestellt werden, dass sich mit diesem Thema innerhalb der Wohnbauträger nicht zentral auseinandergesetzt wird. Lediglich die Interviewpartnerin aus dem Projekt Herdern konnte vertiefter Aussagen zur Barrierefreiheit geben (1, 2, 3). Die übrigen Projekte sind jedoch ebentengerecht gestaltet, dort wurde die entsprechende Kompetenz jedoch entweder über die SIA-Norm 500 abgewickelt (5, 6) oder an eine Fachstelle ausgelagert wie im Fall der Genossenschaft Kalkbreite (4).

Ein detailliertes Mobilitätskonzept besteht lediglich für den Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite (8, 9, 11, 12). Nebst der Verpflichtung zur autofreien Siedlung werden die bewohnenden mit weiteren Massnahmen wie einem Mobilitätsfonds zur Anschaffung von Cargo- und E-Bikes sowie Tageskarten für den öffentlichen Verkehr vergütet (10). Ähnliche Überlegungen zu vergünstigten Mobilitätsangeboten werden allenfalls auch im Betrieb der Liegenschaft Herdern umgesetzt, sind jedoch aktuell noch nicht angedacht (8). Zur autofreien Siedlung bekennt sich auch die Genossenschaft Kraftwerk1 (11) wohingegen die Stadt Zürich diesbezüglich zurückhaltend ist. Dennoch fliessen die Anliegen zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs auch hier ein, indem die Parkmöglichkeiten an den Liegenschaften stark reduziert sind und lediglich einen Minimalbedarf abdecken (7, 12).

Das Thema der öffentlichen und halb-öffentlichen Räume wird in den Referenzprojekten unterschiedlich gehandhabt und auch hier zeigt sich eine verschiedene Grundhaltung zwischen den Wohnbauträgern. Das Projekt Herdern verfügt über keine öffentlichen Räume, sowohl im Innen- wie auch im Aussenraum. Dies ist aber vor allem der Grösse und baulichen Begebenheiten der Liegenschaft geschuldet. Im Aussenraum findet eine sanfte Durchmischung mit den anliegenden Schrebergärten statt, die jedoch auch nur für die entsprechenden Mitglieder zugänglich sind (13, 14). Das zweite städtische Projekt, die Siedlung Hornbach, geht

einen Schritt weiter und bietet einen halb-öffentlichen Gemeinschaftsraum an, den auch die umliegende Nachbarschaft nutzen kann (18).

In den beiden genossenschaftlichen Projekten wird bzw. wurde die Öffentlichkeit bewusst bereits in die Planung der Liegenschaft einkalkuliert. Beide Genossenschaftsbauten setzen ein System abgestufter Räume um, wobei insbesondere die Hof- und Dachzonen einbezogen werden. So gehen die Aussen- und Gemeinschaftsräume durch die Bauten von unten im Erdgeschoss mit einem öffentlichen Bereich über Terrassen und Treppen nach oben im Gebäude durch halb-öffentliche Zonen und schliesslich einen privaten Dachbereich über (15, 16, 17).

## **7.5 Weitere Themen**

Als weiteres Thema welches durch die Interviewten aufgegriffen wurde kann das Thema der extensiven Dachbegrünung genannt werden (1, 2, 3). Das Thema ist jedoch vor allem in Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit von Bedeutung und nur bedingt ein Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit. Dennoch ist es grundsätzlich positiv, dass seitens der Wohnbauträger Sensibilität für dieses Thema besteht und dieses Instrument als ein Teil der ökologischen Nachhaltigkeit oft Anwendung findet.



## 8 Fazit & Handlungsempfehlung

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sowohl die Stadt Zürich als auch die genossenschaftlichen Wohnbauträger in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit tiefgehende Bestrebungen zeigen und ihre Projekte grösstenteils dahingehend planen und umsetzen.

Insbesondere die Anliegen aus dem Kriterium der Sozialstruktur wie soziale Durchmischung und Diversität der Bewohnerschaft geniessen hohe Sensibilität. Nebst expliziten Auflagen in der Vermietung und Schlüsseln zur Festlegung der Durchmischung finden Instrumente wie die Kostenmiete sowie Variation in den Grundrissgrössen Anwendung. Es besteht jedoch kein Konsens, in der Handhabung verschiedener Durchmischungsschlüssel als Referenzwert und es werden der schweizweite, kantonale, städtische oder gar quartierspezifische Schlüssel eingesetzt. Die Genossenschaften ziehen an dieser Stelle interne Vermietungskommissionen bei, was jedoch für die Stadt Zürich kein adäquates Instrument darstellt, zumal die für einen kommunalen Wohnbauträger nötige Transparenz nicht würde gewährleistet werden können.

In der Unterstützung weniger privilegierter Personengruppen werden insbesondere das Wohnen im Alter sowie das Wohnen für Familien gefördert, teilweise auch über die Zusammenarbeit mit Stiftungen. Die Genossenschaften kennen zudem Instrumente wie eine Solidaritätskommission und Solidaritätsbeiträge der Bewohnenden zur Unterstützung innerhalb der Gemeinschaft. Auch dieses Instrument lässt sich jedoch nur schwer auf die Stadt Zürich als Vermieterin übertragen, da die Mieter gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern weniger intensiv auf persönlicher Ebene mit den Projekten verbunden sind. Hier finden die Subventionsbestimmungen der Stadt als sozialpolitische Alternative Anwendung.

Das zentrale Kriterium der Partizipation findet sowohl in den Bauten der Stadt Zürich wie auch seitens der Genossenschaften grosse Relevanz. Die Handhabung unterscheidet sich hier jedoch stark zwischen den beiden Wohnbauträgern. Partizipation im Planungsprozess findet in den Liegenschaften der Stadt Zürich nur bedingt Anwendung, wobei auf die anonymen Bewerbungsprozesse verwiesen wird. Es ist für die Stadt im Vorfeld nicht greifbar, wem als künftige Bewohnende Mitspracherecht gewährt werden soll. Hier kann im Sinne einer Handlungsempfehlung festgehalten werden, dass sich die Stadt dennoch trauen sollte, Planungsprozesse partizipativer zu gestalten und zumindest die groben Stossrichtungen und grundlegende Wünsche aus der städtischen Bevölkerung aufzunehmen, auch wenn es sich dabei allenfalls nicht um die effektiven Mieter der Liegenschaften handelt. In sämtlichen Projekten

wird der Informationsprozess gegenüber der interessierten Öffentlichkeit proaktiv geführt. Hinzu kommen politische Prozesse wie Abstimmungen über Objektkredite.

Im Betrieb der Liegenschaft wird die Mitsprache dann grösstenteils ausgelagert. Die Mieterschaft organisiert sich eigenständig in Räten, Kommissionen und Arbeitsgruppen. Die Genossenschaften zeigen diesbezüglich jedoch mehr Anstoss zur Eigeninitiative indem gewisse Grundstrukturen angeboten und gefördert werden. Es wäre hier denkbar, dass auch die Stadt Zürich proaktiv beispielsweise Internetforen zur Verfügung stellt oder die Gründung von Räten innerhalb der Mieterschaft initiiert.

Die Mitsprache externer Anspruchsgruppen wird wo möglich und nötig angemessen umgesetzt und die Wohnbauträger zeigen sich offen für einen konstruktiven Dialog.

In Bezug auf Begegnungsräume im Innen- wie im Aussenbereich der Liegenschaften zeigt sich deutlich, dass auch dieses Anliegen seitens der Genossenschafter konsequenter bereits integral in der Planung der Liegenschaften einbezogen wird. Die Innenräume sind in den Genossenschaftsbauten deutlicher auf Begegnungszonen angelegt. Als Handlungsempfehlung lässt sich festhalten, dass auch die Stadt Zürich dahingehend weiterführende Gestaltungen in den Wettbewerben ausschreiben sollte. Auch in der Aussenraumgestaltung zeigen die Genossenschaften mehr Kreativität. Es werden nicht nur horizontal, sondern auch vertikal architektonisch zusätzliche Aussenbereiche geschaffen die auf verschiedenen Ebenen durch verschiedene Nutzungen und Infrastrukturen bespielt werden.

Die Nutzungsmischung der Liegenschaften ist seitens beider Wohnbauträger gut durchmischt und es besteht ein breit gefächertes Angebot an Dienstleistungs-, Büro- und übrigen Gewerbeflächen. Zentral sind Kinderbetreuungseinrichtungen. Es gibt zudem seitens Stadt Zürich wie auch seitens der Genossenschaften eine gewisse Offenheit gegenüber alternativen Wohnformen und experimentellem Wohnen.

In Bezug auf Barrierefreiheit wäre es wünschenswert, dass beide Wohnbauträger mehr Sensibilität gegenüber dem Thema zeigten und die Schlüsselpersonen in den Projekten über mehr dahingehendes Wissen verfügten. Die Umsetzung unter Zuhilfenahme externer Fachstellen oder Empfehlungen wie der SIA-Norm 500 funktioniert jedoch gut und der Grundsatz des „Design für Alle“ wird umgesetzt. Mobilitätskonzepte bestehen für die Projekte in den aktuellen Planungen sowohl seitens der Stadt Zürich wie auch der Genossenschaften nur noch teilweise. Ansätze wie das Konzept der autofreien Siedlung sowie seitens Stadt Zürich nur ein Minimum an Parkmöglichkeiten fliessen in die Projekte ein. Die Stadt Zürich könnte

hier auch in ihren eigenen Bauten mehr Mut zur Autofreiheit zeigen und auch dahingehende Ansätze aufnehmen.

In Hinblick auf die öffentlichen und halböffentlichen Räume zeigen sich wie bereits bei der generellen Aussenraumgestaltung die verschiedenen Grundhaltungen zwischen den Genossenschaften sowie der Stadt Zürich. Die Genossenschaften arbeiten nebst gezielt öffentlich ausgelegten Nutzungen auch mit öffentlichen und halb-öffentlichen Aussenräumen, die sich über verschiedene Ebenen entlang der Liegenschaft bewegen wobei nach weiter oben in den Dachbereich vermehrt die privaten Aussenraumnutzungen Umsetzung finden. Hier wäre wiederum die Stadt Zürich zu mehr Kreativität in der architektonischen Gestaltung ihrer Liegenschaften aufgerufen.

Abschliessend lässt sich zusammenfassen, dass die Stadt Zürich sowohl in ihren eigenen Bauten wie auch durch die gezielte Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger einen grossen und wertvollen Beitrag zur Umsetzung der sozialen Nachhaltigkeit im Wohnbau zeigt. Es wäre jedoch in den stadteigenen Projekten in einigen Belangen wünschenswert, auch die Stadt Zürich als Liegenschaftseigentümerin würde sich mit noch mehr Mut und Kreativität zu gewissen Aspekten der sozialen Nachhaltigkeit bekennen.

## Literatur- & Quellenverzeichnis

- Bibliographisches Institut GmbH (ohne Datum). *Nachhaltigkeit, die*. Abgerufen am 29.04.2020 von <https://www.duden.de/rechtschreibung/Nachhaltigkeit>
- Bundesamt für Energie BFE (2016). *Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz – Hochbau*. Abgerufen am 17.01.2020 von [https://www.nnbs.ch/documents/864304/891643/SNBS\\_d\\_Broschuere\\_Einzelseite.pdf](https://www.nnbs.ch/documents/864304/891643/SNBS_d_Broschuere_Einzelseite.pdf)
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (ohne Datum). *1987: Brundtland-Bericht*. Abgerufen am 29.04.2020 von [https://www.are.admin.ch/are/de/home/nachhaltige-entwicklung/internationale-zusammenarbeit/agenda2030/uno-\\_-meilensteine-zur-nachhaltigen-entwicklung/1987--brundtland-bericht.html](https://www.are.admin.ch/are/de/home/nachhaltige-entwicklung/internationale-zusammenarbeit/agenda2030/uno-_-meilensteine-zur-nachhaltigen-entwicklung/1987--brundtland-bericht.html)
- Bühlmann, L. (2012). Soziale Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung. *Raum & Umwelt*, 12 (03). Abgerufen am 17.01.2020 von <https://www.aramis.admin.ch/Default.aspx?DocumentID=2406&Load=true>
- Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. (2013). Abgerufen am 14.01.2020 von <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/fachpublikationen/171/charta>
- Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA (ohne Datum). *17 Ziele für nachhaltige Entwicklung*. Abgerufen am 29.04.2020 von <https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030/die-17-ziele-fuer-eine-nachhaltige-entwicklung.html>
- Empacher, C. & Wehling, P. (2002). Soziale Dimension der Nachhaltigkeit. Theoretische Grundlagen und Indikatoren (E-Book). In Institut für sozial-ökologische Forschung (Hrsg.), *ISOE-Studientexte* (11). Frankfurt am Main.
- Froschauer, U. & Lueger, M. (2003). *Das qualitative Interview*. Wien: Facultas.
- Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum a). *Meilensteine*. Abgerufen am 13.06.2020 von <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/meilensteine-kalkbreite/>
- Genossenschaft Kalkbreite (ohne Datum b). *2000-Watt-Areal*. Abgerufen am 13.06.2020 von <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/2000-watt-areal/>

Genossenschaft Kalkbreite (2014). *Projektdokumentation 2014*. Abgerufen am 13.06.2020 von [https://www.kalkbreite.net/wp\\_website/wp-content/uploads/2018/12/Projekt-doku\\_2014.pdf](https://www.kalkbreite.net/wp_website/wp-content/uploads/2018/12/Projekt-doku_2014.pdf)

Herter, D. (2018, 12. Juli). Ein wenig Kostenmiete fürs Seefeld. *Züriberg*, S. 5.

Hochschule Luzern (2019). *Eulenskript*. Luzern

Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion (2019). *Anforderungen an die Mieterinnen und Mieter von staatlich unterstützten Wohnungen* [Merkblatt]. Abgerufen am 19.04.2020 von [https://awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbauforderung/formulare\\_merkblaetter/\\_jcr\\_content/contentPar/form\\_4/formitems/\\_09\\_2009\\_anforderung/download.spooler.download.1562828095658.pdf/09\\_MB\\_Anforderungen\\_an\\_MieterInnen\\_Objekte\\_ab2006\\_2019.pdf](https://awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbauforderung/formulare_merkblaetter/_jcr_content/contentPar/form_4/formitems/_09_2009_anforderung/download.spooler.download.1562828095658.pdf/09_MB_Anforderungen_an_MieterInnen_Objekte_ab2006_2019.pdf)

Kanton Zürich, Volkswirtschaftsdirektion (2005). *Wohnbauförderungsverordnung (WBFV)*. Abgerufen am 14.01.2020 von [https://awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbauforderung/rechtliche\\_grundlagen.html](https://awa.zh.ch/internet/volkswirtschaftsdirektion/awa/de/wohnbauforderung/rechtliche_grundlagen.html)

Koch, M. & Kurz, D. (2007). Mehr als Wohnen: Auf der Suche nach dem neuen Zürich. In Finanzdepartement & Hochbaudepartement der Stadt Zürich (Hrsg.). *Mehr als Wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich. 1907-2007*. (S. 16–33). Zürich: gta.

Koch-Quartier (ohne Datum). *Vision*. Abgerufen am 12.06.2020 von <https://www.kochquartier.ch/page/vision>

Koch-Quartier (2019). *Factsheet*. Abgerufen am 12.06.2020 von [https://kochquartier.cdn.prismic.io/kochquartier%2Ff281b54d-b0c2-4163-9212-b23c456bd998\\_20180514\\_factsheet\\_koch-quartier\\_fin.pdf](https://kochquartier.cdn.prismic.io/kochquartier%2Ff281b54d-b0c2-4163-9212-b23c456bd998_20180514_factsheet_koch-quartier_fin.pdf)

Mayer, H. (2013). *Interview und schriftliche Befragung. Grundlagen und Methoden empirischer Sozialforschung* (E-Book). Berlin: Oldenbourg Wissenschaft.

Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz (ohne Datum). *Ratgeber Mietrecht*. Abgerufen am 21.06.2020 von <https://www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/glossar.html>

Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) (2019). *Gemeinsam für mehr bezahlbare Wohnungen*. Abgerufen am 22.01.2020 von <https://bezahlbare-wohnungen.ch/>

Schmid, P. (2007). Eine Erfolgsgeschichte. In Finanzdepartement & Hochbaudepartement der Stadt Zürich (Hrsg.). *Mehr als Wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich. 1907-2007*. (S. 14–15). Zürich: gta.

Bundeskanzlei BK Schweizerische Eidgenossenschaft (2020). *Volksabstimmung vom 09.02.2020*. Abgerufen am 21.06.2020 von <https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/20200209/index.html>

SIA Zurich (2004). *Empfehlung SIA 112/1 2004. Nachhaltiges Bauen Hochbau. Ergänzungen zum Leistungsmodell SIA 112*. Abgerufen am 27.05.2020 von [https://www.eco-bau.ch/resources/uploads/SIA\\_112-1\\_2005\\_d-Auszug.pdf](https://www.eco-bau.ch/resources/uploads/SIA_112-1_2005_d-Auszug.pdf)

Sonderegger, A. (2006). 1998-2006 – Was hat sich getan? Akteur 1: Die Stadt Zürich. In Stadt Zürich (Hrsg.). *Wohnen in Zürich*. (S. 174-177). Zürich: Niggli..

Stadt Zürich (ohne Datum a). *Koch-Areal*. Abgerufen am 13.06.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/Projekte/laufende-projekte/koch-areal.html>

Stadt Zürich (ohne Datum b). *Neubau Wohnsiedlung Herdern*. Abgerufen am 12.06.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/bauten/bauten-geplant/wohnsiedlung-herdern.html>

Stadt Zürich (ohne Datum c). *Neubau Wohnüberbauung Areal Hornbach*. Abgerufen am 12.06.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/bauten/bauten-geplant/areal-hornbach.html>

Stadt Zürich (ohne Datum d). *Wettbewerb Areal Hornbach*. Abgerufen am 12.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe\\_2012/areal-hornbach.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2012/areal-hornbach.html)

Stadt Zürich (ohne Datum e). *Wettbewerb Wohnsiedlung Herdernstrasse*. Abgerufen am 12.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe\\_2014/wohnsiedlung-herdernstrasse.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2014/wohnsiedlung-herdernstrasse.html)

Stadt Zürich (ohne Datum f). *Wohnbauförderung*. Abgerufen am 21.06.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbaufoerderung.html>

- Stadt Zürich (ohne Datum g). *Wohnbaustiftungen*. Abgerufen am 19.01.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/stiftungen.html>
- Stadt Zürich (ohne Datum h). *Wohnungsbestand*. Abgerufen am 23.06.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/gebäude-wohnungen/wohnungsbestand.html>
- Stadt Zürich (2007). Das Programm „Wohnen für alle“ – was wurde getan, was wurde erreicht? In Stadt Zürich (Hrsg.). *Wohnen in Zürich*. (S. 196-197). Zürich: Niggli.
- Stadt Zürich (2009). *Medienmitteilung. Über 13 000 neue Wohnungen in 10 Jahren*. Abgerufen am 21.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/positionen/wohnen\\_fuer\\_alle\\_2002-2006.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/positionen/wohnen_fuer_alle_2002-2006.html)
- Stadt Zürich (2012). *841.110 Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues*. Abgerufen am 14.01.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnen-und-gewerbe/wohnbauforderung.html>
- Stadt Zürich (2015). *Gemeindeabstimmung 14. Juni 2015*. Abgerufen am 12.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/abstimmungen\\_u\\_wahlen/archiv\\_abstimmungen/vergangene\\_termine/150614/resultate.html?path=sg\\_resultate\\_vorlage1001&context=standalone](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/archiv_abstimmungen/vergangene_termine/150614/resultate.html?path=sg_resultate_vorlage1001&context=standalone)
- Stadt Zürich (2017). *Medienmitteilung. Baubeginn der kommunalen Wohnsiedlung Hornbach*. Abgerufen am 12.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/ueber\\_das\\_departement/medien/medienmitteilungen/2017/170828a.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/ueber_das_departement/medien/medienmitteilungen/2017/170828a.html)
- Stadt Zürich (2018 a). *Gemeindeabstimmung 10. Juni 2018. 2. Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal, Quartiere Albisrieden/Altstetten, Übertragung der Wohnbaufelder vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit von 35,126388 Millionen Franken und Genehmigung Projektierungskredit (Eventualverpflichtung) von 6,887 Millionen Franken*. Abgerufen am 13.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/abstimmungen\\_u\\_wahlen/archiv\\_abstimmungen/vergangene\\_termine/180610/resultate.html?path=sg\\_resultate\\_vorlage1002&context=standalone](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/archiv_abstimmungen/vergangene_termine/180610/resultate.html?path=sg_resultate_vorlage1002&context=standalone)
- Stadt Zürich (2018 b). *Gemeindeabstimmung 10. Juni 2018. 3. Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal»*. Abgerufen am 13.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/abstimmungen\\_u\\_wahlen/archiv\\_abstimmungen/vergangene\\_termine/180610/resultate.html?path=sg\\_resultate\\_vorlage1002&context=standalone](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/archiv_abstimmungen/vergangene_termine/180610/resultate.html?path=sg_resultate_vorlage1002&context=standalone)

Stadt Zürich (2018 c). *Gemeindeabstimmung 10. Juni 2018. 7. Neue kommunale Wohnsiedlung Herdern, Quartier Aussersihl, sowie Energie-Contracting, Objektkredit von 28,565 Millionen Franken*. Abgerufen am 12.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/abstimmungen\\_u\\_wahlen/archiv\\_abstimmungen/vergangene\\_termine/180610/resultate.html?path=sg\\_resultate\\_vorlage1007&context=standalone](https://www.stadt-zuerich.ch/portal/de/index/politik_u_recht/abstimmungen_u_wahlen/archiv_abstimmungen/vergangene_termine/180610/resultate.html?path=sg_resultate_vorlage1007&context=standalone)

Stadt Zürich (2019). *Medienmitteilung. Neues Mietreglement erlassen*. Abgerufen am 13.06.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/das\\_departement/medien/medienmitteilungen/2019/maerz/190318a.html](https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/das_departement/medien/medienmitteilungen/2019/maerz/190318a.html)

Stadt Zürich, Amt für Städtebau AfS & Hochbaudepartement HBD (2010). *Räumliche Entwicklungsstrategie des Stadtrats für die Stadt Zürich*. Abgerufen am 14.01.2020 von [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/raeumliche\\_entwicklungsstrategie/publikation.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/planung/raeumliche_entwicklungsstrategie/publikation.html)

Stadtrat Stadt Zürich (2009.) *Positionen zur städtischen Wohnpolitik. Stadtrat von Zürich*. Abgerufen am 21.06.2020 von <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/positionen/positionspapier.html>

Stadtrat Stadt Zürich (2015, 9. April). *Neue kommunale Wohnsiedlung auf dem Areal Hornbach, Quartier Riesbach, mit Gewerbeflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Werkhof, Objektkredit von 100,7 Millionen Franken. ZÜRICH STIMMT AB 14.6.2015, S. 2-8.*

Stadtrat Stadt Zürich (2018, 18. April a). *Neue kommunale Wohnsiedlung Herdern, Quartier Aussersihl, sowie Energie-Contracting, Objektkredit von 28,565 Millionen Franken. ZÜRICH STIMMT AB 10.6.2018, S. 24-27.*

Stadtrat Stadt Zürich (2018, 18. April b). *Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal, Quartiere Albisrieden/ Altstetten, Übertragung der Wohnbaufelder vom Finanzins Verwaltungsvermögen, Objektkredit von 35,126388 Millionen Franken und Genehmigung Projektierungskredit (Eventualverpflichtung) von 6,887 Millionen Franken. ZÜRICH STIMMT AB 10.6.2018, S. 11-13.*

Stadtrat Stadt Zürich (2018, 18. April c). *Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal». ZÜRICH STIMMT AB 10.6.2018, S. 11-13.*

Stadtentwicklung Zürich (2017). *Programm Wohnen. Stadtrat von Zürich*. Zürich.



Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger & WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften (2018). *Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft*. Abgerufen am 14.01.2020 von [https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen/gemeinnuetziger\\_wohnungsbau/22/der\\_gemeinnutzige\\_wohnungsbau\\_in\\_der\\_schweiz\\_-\\_ein\\_gewinn](https://www.wbg-schweiz.ch/information/publikationen/gemeinnuetziger_wohnungsbau/22/der_gemeinnutzige_wohnungsbau_in_der_schweiz_-_ein_gewinn)

Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Zürich (ohne Datum). *Die 7 Irrtümer zum gemeinnützigen Wohnungsbau*. Abgerufen am 19.04.2020 von [https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/7\\_irrtuemer.pdf](https://www.wbg-zh.ch/wp-content/uploads/7_irrtuemer.pdf)

Zander, C. (2018, 8. Mai). Zwölf Antworten zum besetzten Koch-Areal. *Tagesanzeiger*. Abgerufen am 13.06.2020 von <https://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/zwoelf-antworten-zum-besetzten-kochareal/story/12163371>

# Anhang

## Themencodierung Sozialstruktur & Gemeinschaft

soziale Durchmischung & Diversität		
Nr.	Interview	Beispiel
1	1S	Es gibt bei uns die Fachstelle Nachhaltiges Bauen [...] sondern sich beschäftigen sich eben auch mit der sozialen Durchmischung ne (Z. 91-101)
2	1S	... und hinter den Ateliers, ähm, finden sich dann nochmal kleinere Wohnungen //mhm// die zum Garten rausgehen. Und diese Flächen können auch zusammengeschaltet werden, also, wenn jemand ein Atelier mietet und sagt, oh, er würde da auch gerne wohnen //mhm//, dann sind die auch zusammenschaltbar (Z. 147-150)
3	1S	Die soziale Durchmischung im Wohnen, ähm, wird ähm durch die verschiedenen Grundrisse //mhm// ähm, gegeben, (Z. 150-151)
4	1S	Wir schauen natürlich von betrieblicher und Vermietungsseite, dass es eine bunte Vielfalt gibt //mhm// von zukünftigen Mieterinnen und Mietern. (Z. 171-173)
5	1S	und daraus haben wir auch gelernt nämlich dass wir wissen aha, es braucht eben auch eine gewisse Vermischung [...] wo die Menschen sich begegnen können und jeder Mensch der sich begegnet feindet sich eigentlich auch nicht an //mhm// und ist ja eigentlich auch nicht alleine (Z. 392-396)
6	1S	(...) Ja, die grössten Erfolge sind natürlich die Durchmischung //mhm// also ich finde für diesen ähm, für diese kleine Wohnsiedlung, in Anführungszeichen, [...] haben wir es sehr gut hinbekommen ähm ähm verschiedene Flächen zur Verfügung zu stellen //mhm// für verschiedene Bedürfnisse, ne, ob es jetzt eben ein Pärchen ist was einziehen kann oder eine grössere Familie einziehen kann, das ist hier sehr sehr gut gelungen. (Z.412-417)
7	2G	ähm Begegnungsflächen sind gross, es gibt dadurch eben einfach eine viel persönlichere Nachbarschaft //mhm// als man das sonst so in Miethäusern hat und es ist wie so, ja, persönlicher, direkter, man ist mehr im Austausch (Z. 37-39)
8	2G	Man hat in der Kalkbreite gesagt, man orientiert sich am Durchmischungs- am Bevölkerungsschlüssel der Schweiz und macht die Durchmischung ähm entsprechend, oder die Wohnungen vermieten. (Z. 50-52)

9	2G	Ähm soziale Durchmischung wird ähm auch nach wie vor, so, also an dem Durchmischungskatalog orientiert //mhm// das heisst die Vermietungskommission macht jedes Jahr eine Auswertung, wo es Abweichungen gibt, wo man quasi in einem Defizit ist oder wovon es einen Überschuss gibt und vermietet dann immer für die laufende, also für die kommende Jahresperiode entsprechend. Also, zum Beispiel, wenn man sieht, dass man zu viele (..) Akademiker hat, dann probiert man möglichst //mhm// im Folgejahr, ähm, Leute mit einem Berufschulab- oder einfach weniger qualifizierten ähm Abschluss ähm zu bevorzugen und das gleiche natürlich bei Nationalitäten, Alter //mhm// genau, Geschlecht und so. (Z. 57-65)
10	2G	Es ist zum einen, dass man Events macht regelmässig, wobei es dort weniger darum geht Bewohner miteinander zu verbinden, jetzt aus Verwaltungssicht, sondern mehr ähm au- auch die Öffentlichkeit //ja// für gewisse Themen zu sensibilisieren oder, oder allenfalls das Quartier, also so, dass diese Vernetzung ein bisschen weitere stattfindet //mhm// als dass es nur innerhalb der Bewohnerschaft wäre. (Z: 81-86)
11	2G	Bei der Auswahl der Gewerbe schaut man, dass es eben halt so einem (..) ethischen also, das ist nicht bis ins Detail definiert (lacht) //mhm// aber man probiert wie einfach Firmen zu bevorzugen, die halt gewis- die halt ethische Standards, sei es in der Produktion oder in der Anstellung von Mitarbeitern und so, die das wie vorweisen können, ähm zum einen und zum anderen vermeidet man grössere Ketten oder Marken //mhm// sondern probiert auch hier (?) Betrieb zu fördern also Einzelunternehmen. (Z. 111-117)
12	2G	sondern da ist dann die Vermietungskommission, wägt das ab im Einzelfall //ja//, beziehungsweise es ist eine Gewerbekommission, also es sind nicht die gleichen //ok// in der Vermietung vom Gewerbe (Z. 125-127)
13	2G	also ich denke durch die ständige, also dass die VerKo ständig dran ist //mhm// und dass man, das irgendwie wie als Thema nicht einfach vergisst, dass das eigentlich auch zu unserem betrieblichen Alltag gehört (Z. 270-272)
14	3G	Wir haben einen breiten Wohnungsmix //mhm// von 1.5-Zimmer-Studio bis 14-Zimmer-WGs (Z. 21-22)
15	3G	Soziale Durchmischung, da gilt im Prinzip immer, äh, man will ein Abbild machen der kantonalen Bevölkerung, soweit das überhaupt möglich ist //ja// und soweit auch die entsprechenden Leute zuziehen wollen //mhm// aber das sollte eigentlich möglich sein. Wir haben äh relativ viel Mitbestimmung auch, von der Bewohnerschaft //mhm// oder Genossenschaftern, Genossenschaftlerinnen was auch vielleicht zum Teil auch die Belegung betrifft, also wir kennen es von hier //mhm// wir haben eine Vermietungskommission //ok//, also die Leute werden von der Bewohnerschaft in die Vermietungskommission gewählt, und die haben dann Mitsprache, wer überhaupt hinein kommt und dann gibt es einen Kriterienkatalog und so weiter (Z. 46-53)
16	3G	Es sollte auch möglich sein, in Zukunft, umzuziehen, innerhalb vom Areal (Z. 204-205)

17	3G	ähm man kann vielleicht noch politisch sagen, es gibt immer wieder diese Auseinandersetzung mit wer darf eigentlich wohnen in einer Genossenschaft //mhm// und wer darf nicht, wohnen //mhm//, also es gibt niemanden, der nicht in einer Genossenschaft wohnen darf, aber wer bekommt die Wohnungen, sollen dort vor allem Leute mit kleinen Einkommen und Ressourcen drin wohnen //mhm// oder auch- soll es auch gemischt sein. Und wir halten uns eigentlich daran, es soll gemischt sein //ja, mhm//, wir wollen eigentlich eine Durchmischung. (Z. 290-296)
18	4S	Ja grundsätzlich ist das ganze Projekt natürlich aus dem- aus dem Aspekt von der sozialen Durchmischung überhaupt entstanden, es ist ja ein gemeinderätlicher Vorstoss gewesen //mhm// eine Motion, die dazu geführt hat, dass man eine Wohnsiedlung geplant hat und äh das Ziel ist gewesen äh preisgünstige Familienwohnungen ähm im Kreis 8 äh zu stärken äh weil man eben genau gefunden hat, es ist eben schlecht sozial durchmischt dieses Quartier //mhm// man will mit der Wohnsiedlung eigentlich politisch Gegensteuer machen. (Z. 38-43)
19	4S	ähm aber es ist auch ein Grundsatzauftrag von Stadt Zürich, die soziale Durchmischung auch in ihren Wohnsiedlungen umzusetzen, und für das hat man einfach den Wohnungsmix noch etwas breiter gemacht, und das ist aber vornehmlich- von diesen 120 Wohnungen sind fast 60 Wohnungen Familie- also 4-Zimmer-Wohnungen, 4,5, und dann gibt es noch ein bisschen kleinere und grössere, (Z. 46-50)
20	4S	einfach damit man auch ein bisschen flexibel ist in der äh, in der Migration innerhalb von der, von der Siedlung (Z. 50-52)
21	4S	Ja ich glaube das ist es, und sonst natürlich äh werde- werden- ist die soziale Durchmischung immer insofern relevant, als dass wir uns am gesamtstädtischen Durchschnitt //mhm// ähm orientieren, was die Erstvermietung anbelangt //mhm// ähm das betrifft natürlich jetzt weil die Familienwohnungen im Vordergrund stehen, nicht die Altersverteilung, dort werden wir stark abweichen vom städtischen Durchschnitt, also vom Quartierdurchschnitt, ähm aber (...) ähm und auch vom Einkommen her, weil man einfach diese Vorgaben hat, aber ähm die anderen ähm Kriterien, zum Beispiel Herkunftsland //mhm// werden wir uns sehr präzise am städtischen Durchschnitt ähm orientieren bei der äh Erstvermietung. (Z. 58-65)
22	4S	ein Siedlungsanlass an dem schon mal die zukünftigen Bewohner sich vor Bezug ähm treffen können, die Idee ist- ist dass sie dort Kontakte knüpfen können damit sie allenfalls ein späteres Siedlungsfest organisieren //mhm// könnten, wir streben, das ist ähnlich wie bei der Vermietung bei der Wohnsiedlung Kronenwiese, eigentlich die Eigeninitiative //mhm// der Mieterschaft an, wir unterstützen die, aber die Initiative und das Organisieren eigentlich dieser Anlässe sollte von den neuen Bewohnenden kommen, das ist so ein bisschen- und wir regen es dann einfach ein bisschen an und schaffen ein Gefäss //mhm// dass das ähm, möglich wird. (Z. 75-82)
23	4S	wir vermieten explizit 4 Räume nicht in der Erstvermietung, damit die künftigen Bewohnenden Möglichkeiten haben //ja//, solche Räume zu mieten damit es auch so ein bisschen Synergien von Wohnen und Arbeiten gibt, (Z. 104-107)

24	4S	ähm hat jetzt aus Sicht- aus Sicht von der Stadt Zürich halt, halt äh vor allem günstige Mietzinsen //mhm// ähm als Ziel ähm weil wir damit eigentlich einfach eine nachhaltige Gesellschaftsentwicklung verbinden (Z. 209-211)
25	4S	Ja die Mietzinse haben wir schon berechnet, die sind tatsächlich günstig //(lacht) ja// das ist so, wir haben auch mit äh mit äh subventionierten Wohnungen und so, gibt es wirklich sehr günstige Wohnungen und damit haben wir uns- machen wir uns politisch nicht nur Freunde im- im Seefeld //ja// beziehungsweise Riesbach das heisst es wird wohl wirklich einen Effekt haben, glaube auch äh auf das Wohnumfeld //ja// im Quartier (Z. 221-225)
26	4S	diese Wohnungsgrundrisse sind relativ konservativ in der Gestaltung //mhm// dort hätte man ein bisschen mehr Flexibilität einbauen können, zumietbare Räume zum Beispiel //mhm// eine etwas bessere Durchlässigkeit zwischen Wohnen und Arbeiten, ähm solche Aspekte (Z. 247-250)

Tabelle 2: Themencodierung soziale Durchmischung, Diversität

<b>Unterstützung weniger privilegierter Personengruppen</b>		
Nr.	Interview	Beispiel
27	1S	Genau, also damals als der Wettbewerb gestartet ist, waren natürlich auch ganz klare Wettbewerbsvorgaben, ähm, äh, definiert worden. [...] Ähm, ähm, familiengerechtes Wohnen zu installieren (Z. 37-41)
28	1S	... und von Seiten des Amt für Städtebaus war die Vorgabe wenn eine Zonenplanänderung durchgeführt wird dann auf jeden Fall in Bezug auf gemeinnütziges Wohnen ne, also kinderfreundliches Wohnen etc. (Z. 53-55)
29	1S	also die Vorgabe ist natürlich primär, Wohnfläche für Familien zu schaffen, allerdings sind Familien ja auch entweder grösser oder kleiner //mhm// oder es gibt ja auch Familien ähm äh die jetzt, nur aus zwei ähm äh Personen bestehen ähm so ne //mhm// und daher haben wir unterschiedlich ähm Wohn- äh Wohnungsgrössen mit unterschiedlichen Anzahl von Zimmern. (Z. 151-155)
30	2G	ähm dass man wie auch probiert Minderheiten äh, ähm einen Platz zu geben, das ist sicher so, äh ein wichtiger Gedanke aber es ist eben eher so im Ermessen der Vermietungskommission (Z. 135-137)
31	3G	und wir stehen- arbeiten auch mit der Stiftung kinderreiche Familien //ja// der Stadt Zürich zusammen, die rund ein Viertel von den Flächen belegen werden, von den Wohnflächen (Z. 23-25)
32	3G	Dann haben wir sicher auch einen Teil Alterswohnen (Z. 40)
33	3G	wir haben zum Beispiel eine Solidaritätskommission, die sicherstellt, dass Leute die zu wenig äh Ressourcen haben auch Unterstützung bekommen //mhm// wenn es nötig ist, wir haben einen Teil auch ähm Wohnbauförderung //mhm// für äh ja, vor allem für die Stiftung kinderreiche (Z. 72-75)
34	3G	Ähm, Mieten, das ist grundlegend sowieso bei den Genossenschaften, wir haben Kostenmiete, fast alle Genossenschaften haben das, ähm teurere und weniger teurere, eben Solidaritätsfonds (Z. 229-231)

35	3G	Zusammenarbeit eben mit der Stiftung kinderreiche, wie haben hier eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Altried (Z. 233-234)
36	3G	Und äh das hat auch damit zu tun, eben wir haben diese Ausgleichsmechanismen im Solidaritätsfonds //mhm// das heisst die, die ein bisschen mehr begütert sind oder besser //ja da ist der Beitrag ja dann höher// die können diesen Ausgleich zahlen, Solidaritäts- solidarisch (Z. 296-299)
37	4S	im Sinne von dass man einen möglichst grossen Anteil an Familienwohnungen umsetzt (Z. 45-46)
38	4S	ein zweiter Schwerpunkt, den man- äh der auch in der Gemeindeverordnung verankert ist, den wir aber in der Siedlung Hornbach explizit äh umsetzen will ist äh dass man äh das Wohnen für ältere Menschen stärken will //mhm// das ist aber nicht ganz einfach, da grundsätzlich die Mobilitätsbereitschaft mit dem- mit dem Alter abnimmt (Z. 52-55)
39	4S	und in dem sind diese beiden Schwerpunkte, also Familienwohnungen und Alterswohnen, Schwerpunkte der Erstvermietung (Z 56-58)
40	4S	dass man das förderungswürdige Kleingewerbe dort einmischt //ja// die eigentlich sonst keine Chance hätten auf dem auf dem Gewerbemietmarkt (Z. 100-102)
41	4S	wir haben auch mit äh mit äh subventionierten Wohnungen und so (Z. 222)
42	4S	wir werden Alterswohnen anbieten können, wobei ich der Meinung bin, wahrscheinlich, das ist die Erfahrung von der Kronenwiese, wir haben nicht ähm, die Zielzahlen nicht erreicht von den Alterswohnungen //mhm// weil einfach zu wenige ältere Leute sich beworben haben //ok// da bin ich dann gespannt, wie das im Hornbach //ja // sein wird, ob das gelingt oder, es wäre natürlich so ein bisschen mit dem Ziel vom geringen Wohnflächenverbrauch pro Person, wäre es natürlich ein Ziel man könnte die älteren Menschen in die Wohnsiedlungen //mhm// bringen, ähm weil sie in der Regel in grösseren Wohnungen ja schon wohnen //mhm// aber das ist nicht ganz einfach, ähm meisten sind die alten Wohnungen eben immer noch günstiger als die neuen //mhm// und darum ist der Gap relativ hoch, äh aber da würde ich sagen, das sind irgendwie Sachen, die wir sicher erfüllen werden können. (Z. 228-237)
43	4S	Za ich finde wichtiges Thema ist sicher generationenübergreifendes Wohnen //mhm// wir wir kommen so ein bisschen an den Anschlag in der Erkenntnis, was Alterszentren leisten können, (Z. 269-271)

Tabelle 3: Themencodierung Unterstützung weniger privilegierter Personen

## Themencodierung Partizipation

Mitsprache im Planungsprozess		
Nr.	Interview	Beispiel
1	1S	Ja, äh (räuspert sich) also (...) das kann ich Ihnen nicht hundertprozentig beantworten, nach meiner Information ist es Sache der Vorbereitung des Wettbewerbs //mhm// damals gewesen, ne, äh nach meiner Information ist es so, dass es ja, primär auf die örtliche Gegebenheit äh sich fokussiert hat und weniger auf die Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner //mhm// des Quartiers, (Z. 325-329)
2	1S	was uns auch sehr wichtig war, ist, dass wir die Bewohnerinnen und Bewohner informiert haben //mhm//, also das wir sie vorab wirklich ähm m- mittels Flyern informiert haben, ähm mit Angabe unserer Kontaktdaten, dass wenn sie Fragen haben, ne //mhm//, über den Fortgang der Planung und über den Baubeginn (Z. 331-334)
3	2G	Mhm, ähm, die Kalkbreite ist äh (..) äh eigentlich ein Quartierprojekt. Ist entstanden als Quartierprojekt da sich die Quartierbewohner und -anwohner gewehrt haben, dass man dort eine grosse VBZ-Überbauung macht, ähm, sie- also durch das ist wie der genossenschaft- der partizipative Gedanke schon sehr früh verankert gewesen und das spürt man halt nach wie vor oder das ist so die grosse Vision, das man sagt, man bringt zusammen etwas zu Stande, man berücksichtigt viele Bedürfnisse, man entscheidet partizipativ, man entscheidet basis-demokratisch wo es geht, ähm, das leben sie nach wie vor ähm (Z. 28-34)
4	2G	Man hat da wie Ideen gesammelt und dann Vieles probiert möglich zu machen, genau (lacht). (Z. 165-166)
5	2G	Dort hat man sich sehr früh, ähm also eben zu dem Zeitpunkt, als- als klar war, dass man, dass man baut auf dem alten Tramdepot //mhm// hat sich ein Verein gegründet, der Verein Kalkbreite //ja// [...] wo sehr sehr früh, genau, das eigentlich wirklich partizipativ entwickelt hat //mhm//, man hat Machbarkeitsstudien gemacht, man hat Ideen aufgenommen und wieder verworfen, bis dann, und aus dem heraus die Vision Kalkbreite mal entworfen //mhm// noch bevor die Genossenschaft überhaupt gegründet wurde. Genau, und dann aufgrund von dieser Vision kam dann der Zuschlag der Stadt und dann hat man die Genossenschaft gegründet und hat wie einfach- hat das dann beibehalten //ja//, dass man sagt es braucht ein partizipatives Gremium, es braucht einen Ort an dem sich alle äussern können und dann ist das eben mit Bezug dann ist das in den Gemeinrat, der sich monatlich trifft //ja// übergelaufen. (Z. 231-244)
6	3G	Ähm Alterswohnen ist ein grosses Thema //mhm// wir haben relativ viel Partizipations- äh -prozesse durchgeführt //mhm// Leute eingeladen um zu diskutieren und Lösungen auszuarbeiten (Z. 42-44)

7	3G	ja wir haben beides- also wir haben auf Ebene des Koch-Quartier //mhm// also zusammen mit der ABZ und Senn //ja// und mit der Stadt Zürich haben wir Veranstaltungen organisiert und dann andere Veranstaltungen, die nur unser Projekt betreffen //mhm//, für eine interessierte Öffentlichkeit und zum Teil nur für Genossenschafter (Z. 190-193)
8	4S	äh für uns als kommunaler Eigentümer ist natürlich- ist natürlich das ganze Projekt immer partizipativ (Z. 169-170)
9	4S	aber das was wir eigentlich jetzt sich darauf kommen ist eher, was haben die künftigen Bewohner //mhm// für Möglichkeiten, das ist- das muss kann man fast sagen, das ist eigentlich bei diesen komplexen Planungsprozessen relativ gering die//mhm// dieser planerische Einfluss, (Z. 175-178)
10	4S	äh trotzdem gibt es äh Bemühungen dazu, es gibt zum Beispiel im Hof äh so einen Velopavillon, wo äh- der gedeckt ist //mhm// und wie man zum Beispiel diese Dachnutzungen äh will- will äh gestalten, da gibt es einen gewissen Spielraum, wo sich auch die Mieterschaft einbringen könnte. Dann diese Nutzgärten habe ich bereits angesprochen im Süd-Teil //ja// da gibt es sicher auch die Möglichkeit auch in Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft, das wäre vielleicht eine Möglichkeit (Z. 178-183)
11	4S	wir merken aber, weil unsere künftige Bewohnerschaft ja noch gar nicht verfügbar ist //ja// ist es- und wir einen sehr transparenten Bewerbungsprozess führen //mhm// ist es relativ schwierig ähm künftige Nutzergruppen partizipativ einzubinden (Z. 194-196)

Tabelle 4: Themencodierung Mitsprache im Planungsprozess

<b>Mitsprache im Betrieb</b>		
Nr.	Interview	Beispiel
12	1S	aber es gibt keinen Quartierverein oder sowas, was gegründet wird, dazu ist ja auch zu klein //ja// die Wohnsiedlung. (Z. 204-206)
13	2G	Ähm die Bewohner selber genau, die ähm koordinieren sich über den Gemeinrat, sie haben aber ganz viele so Arbeitsgruppen, auch //mhm//, die das ganze Jahr laufen, glaube etwa 20 Arbeitsgruppen und die umfassen alles, von eben der Nutzung der einzelnen Räume, also zum Beispiel gibt es einen Yoga- und Silence-Raum, dann gibt es eine AG für den, die schaut zu dem, dass der gereinigt wird, instandgehalten wird, vielleicht auch mal etwas Kleines dort Organisiert. Es gibt das für <i>Urban Gardening</i> , es gibt das für Sound, also für den Musikraum, es gibt das für ähm (...) Technik und Events, ähm, es gibt das für Bienen, also sie organisieren sich wie //mhm// also das ist so ein Instrument, sie organisieren sich über diese Arbeitsgruppen und vernetzen sich entsprechend. (Z. 86-95)



14	2G	Ähm (...) genau, bei uns jetzt geplant und eigentlich auch schon lange versprochen (lacht), ist auch ein ähm Intranet, also jetzt vielleicht mehr so von Verwaltungsseite //mhm// das ihnen das, das ihnen das wie noch mehr so erleichtern würde, sie organisieren sich jetzt wie selbstständig, noch, organisieren und kommunizieren. (Z. 95-98)
15	2G	das moderiert man nicht mehr in dem Sinne, sondern das machen sie tatsächlich selber über den Gemeinrat, sie haben wie jederzeit die Möglichkeit sich an uns zu wenden oder so, oder ähm wenn man schlichten müsste oder wann- wann es einfach so, aber ähm in der bestehenden Liegenschaft ist das eigentlich wie- läuft die Partizipation (.) sel- selbst. (Z. 211-215)
16	2G	also ja, wir möchten nicht sie animieren zur Partizipation //ja// sondern im besten Fall ist es so aufgegleist, dass das naher selbstständig funktioniert //ja// und das sind ja auch alles Leute die sich melden, die das ja wissen //mhm// und die auch Lust haben //ja// genau. (Z. 224-227)
17	3G	Wir haben äh relativ viel Mitbestimmung auch, von der Bewohnerschaft //mhm// oder Genossenschaftern, Genossenschafterinnen was auch vielleicht zum Teil auch die Belegung betrifft, also wir kennen es von hier //mhm// wir haben eine Vermietungskommission //ok//, also die Leute werden von der Bewohnerschaft in die Vermietungskommission gewählt, und die haben dann Mitsprache, wer überhaupt hinein kommt (Z. 48-53)
18	3G	Also das fangen wir eigentlich jetzt schon an, durch diese Partizipationsprozesse. Es werden nicht alle dann dort wohnen können //ja// aber ein Teil ist sicher interessiert und bringt sich auch wirklich ein. (Z. 70-72)
19	3G	Partizi- ja Partizipation ist das Grundanliegen von Kraftwerk1 //ja// das haben wir hier so aufgezogen, wir haben es in den anderen Siedlungen aufgezogen, es bleibt, es hat jede- jedes Projekt oder jede Siedlung hat einen eigenen Rat //mhm// er heisst überall ein bisschen anders aber vom Inhalt her ist es das Gleiche (Z. 165-168)
20	3G	es gibt- man hat auch- es fließen auch Gelder da hinein, also es gibt einkommensabhängige Beiträge //ja//, da fließt ein Teil, 60% in die Solidaritätsstiftung und 40% fließt //das ist der Spirit-Beitrag?// Ja, genau und der ist eben 60:40 und da kann man eigentlich relativ viel realisieren mit denen //ja// Geldern, Sachen anschaffen //mhm//, ein Festzelt oder mal jemanden unterstützen wieder oder ein Fest machen, genau oder ähm (...) zum Teil Personen beschäftigen/ /mhm//. Sachen in Auftrag geben, Gärtnerarbeiten und so weiter //ja//, die nicht die Genossenschaft finanziert, sondern die so Spezialanliegen sind der Siedlungen (Z. 168-175)
21	3G	und Gemeinwesenarbeit (...) und das wird dann je nach dem abgesprochen mit den mehr basisdemokratischen //mhm// Mitwirkungsprozessen, die in den Siedlungen selber stattfinden //ja// oder die Siedlungen machen selber ihr Zeug, dann muss sich die Geschäftsstelle nicht darum kümmern, das ist manchmal auch gut (schmunzelt). (Z. 179-183)
22	4S	es gibt aber zum Beispiel auf dem Süd-Teil- gibt es auch kleine Pflanzgärten, die man allenfalls partizipativ ähm entwickeln könnte (Z. 123-125)

23	4S	oder und dann gibt es natürlich immer die Möglichkeit organisatorisch, ähnlich wie in der Kronenwiese, also dort gibt es auch so ein- so eine Siedlungsgruppe die eine eigene Website erstellt hat //mhm// und Sharing-Angebot und so Sachen //ja// organisiert, dem stehen wir natürlich sehr offen, entgegen- hat jetzt aber weniger mit der planerischen Partizipation zu tun. (Z. 183-187)
----	----	--

Tabelle 5: Themencodierung Mitsprache im Betrieb

<b>Mitsprache externer Anspruchsgruppen</b>		
Nr.	Interview	Beispiel
24	1S	Was wir, ähm schon seit Beginn ähm des Bauprojektes, aber auch schon während des, des ähm während des Vorprojektes gefördert haben, ist der Kontakt zu dem Kleingartenverein //ja//, der unmittelbar angeschlossen ist. Ähm das war mir auch ein ganz grosses Anliegen //mhm//, weil wir nehmen ihnen ja ein Stück weit Gärten weg //mhm//, also es sind Gärten eben entfallen dadurch und ähm, und auch für die zukünftige Nutzung ein Miteinander und nicht ein Gegeneinander //mhm// zu fördern, war es mir sehr wichtig, dass wir in Kommunikation gehen //mhm//, dass wir äh, einladen, uns kennenzulernen, das hat super gut geklappt //mhm// und funktioniert, wir haben ein äusserst gutes Verhältnis zueinander //schön// und auch so Nutzungen während des Baus, wir mussten zum Beispiel unsere Installationsflächen erweitern und dadurch sind zumindest temporär ein paar Kleingärten entfallen //mhm//, ne, so, überhaupt kein Problem, da ist uns der Kleingartenverein sehr sehr entgegen gekommen //mhm// . Ähm, unser Ziel ist natürlich auch gewesen, dass nach der Baufertigstellung das Verhältnis zwischen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Kleingartenverein, was ja ein ganz wichtiger Verein ist //mhm// im innerstädtischen Raum, ein sehr positives ist und eben einen positiven Start bekommt //mhm// ne. (Z. 188-203)
25	1S	Ähm was wir allerdings gemacht haben, auch vor dem Bauen, waren Quartiersversammlungen //mhm// mit dem Kleingartenverein, weil der ja unmittelbar wirklich betroffen ist //mhm// auch für die Zukunft ne. (Z. 334-336)
26	1S	Ähm wir haben ähm Quartier- ähm Versammlungen durchgeführt, wo wir über das Bauprojekt informiert haben im Kleingartenverein, wo wir auch etwaige Sorgen, Nöte, Fragen, Ängste ne abgeholt haben und wo wir uns als ähm äh als Menschen vorgestellt haben //mhm// ne, so, es ist immer ein bisschen einfacher zu sehen wer steckt hinter dem Projekt //mhm//, wen kann ich ansprechen ne, so, als wenn alles so ein bisschen anonym ist so [...]. Das haben wir durchgeführt und es ist ja auch rege angenommen worden //mhm// und es ist auch sehr positiv angenommen worden und daraus sind eben zum Beispiel auch so Massnahmen entstanden die von Seiten des Kleingartenvereins an uns heran getragen wurden [...] und da haben wir relativ viel Unterstützung, viel Input bekommen und das haben wir auch gerne aufgenommen, ja, mhm. (Z. 338-353)

Tabelle 6: Themencodierung Mitsprache externer Anspruchsgruppen

## Themencodierung Nutzung

Begegnungsräume		
Nr.	Interview	Beispiel
1	1S	Hm, was bei ähm dem Bauvorhaben vorgesehen ist um eben betrieblich eine gewisse Vermischung auch der äh, je der Nutzer und Nutzerinnen im Gebäude ähm äh zu fördern, ist, dass der Aussenraum hinten //mhm// im Gartenbereich nicht <i>strict</i> getrennt ist nach Aussenraum für ähm Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen und Aussenraum des Kindergartens [...] sondern, es ist so konzipiert das, äh die ähm Kindergartenkinder auch den Aussenraum //mhm// des, der- der Wohnsiedlung nutzen können, und wenn der Kindergarten geschlossen ist, [...] dann die Kinder von den- von den äh- von der Wohnsiedlung auch die Flächen des Kindergartens //mhm// nutzen können. [...] Dadurch erhoffen wir uns einmal natürlich das äh die Kinder ein bisschen mehr Spielfläche haben, aber auch, dass sie sich eben begegnen und ähm miteinander sein können //mhm//. (Z. 173-186)
2	2G	durch das ähm entstehen auch sehr viele Freiräume und Gestaltungsfreiräume, sie teilen sich auch sehr viel tatsächlichen Raum der- der so nutzungsspezifisch //mhm// oder eben in flexibler Nutzung immer wieder anders bestimmt- bespielt wird (Z. 34-37)
3	2G	man wollte wie dass es Grün ist, was nicht so selbstverständlich ist in diesem Innenhof da er ja auf der, auf de- uf dem Dach des Tramdepot ist [...] und dann hat man so die verschiedenen Bedürfnisse von Ruhe, Rückzug aber trotzdem auch Familie, trotzdem auch ein öffentlicher Bereich (Z. 151-155)
4	2G	und ganz oben sind dann nur noch Dachgärten wo sie auch so ähm (..) Gemüsegärten und <i>Urban Gardening</i> haben (Z. 158-159)
5	3G	und dann die ganzen kommunikativen Geschichten, wir haben Begegnungszonen, wir haben Terrassen //mhm// Gemeinschaftsterrassen, Dachgarten (...) Innenhöfe, äh drei Gastronomiebetriebe //mhm//, ähm, wir haben einen grossen Park, den die Stadt erstellt, mit der Kohlenlagerhalle //mhm// und das sind so eigentlich ähnliche Rezepte wie jetzt- wie wir hier auch haben. (Z. 76-80)
6	3G	auch mit vielen Gemeinschaftseinrichtungen, Waschsalon und so weiter, und dann wird es einfach immer privater und dann kommt //ja// das Wohnen, wobei es dort auch noch Gemeinschaftsräume gibt, ähm, Freiräume in dem Sinne oder Aussenräume ja, haben wir die Terrasse //mhm// eine grosse geplant, dann vor dem ähm äh Park wird äh so eine <i>enart</i> übergangslose Situation geben in den städtischen Park //ja// und dann haben wir eine Dachbegrünung oder eine Dachnutzung, [...] und dann gibt es auch so eine Art Innenhof-Situationen //ja// ab dem 6. Obergeschoss, die auch gemeinschaftlich genutzt werden können dann //ok// und auch angeeignet werden. (Z. 104-113)

7	3G	Dort kann man- Den kann man brauchen also für Versammlungen, das haben wir eigentlich überall, Versammlungsräume äh zum äh gewisse Sachen besprechen und entscheiden und so weiter, ähm (..) dann kann man die aber auch mieten oder reservieren für Fester //ok// zum Beispiel //ja// äh oder (..) den Tag durch eigentlich auch zur freien Nutzung zur Verfügung stellen //mhm//, dass man sich einfach dort aufhalten kann //ok// bei schlechtem Wetter oder so //ja// zum sich ja, austauschen oder spielen, ist egal eigentlich was //ja// ja. (Z. 117-122)
8	4S	Aber grundsätzlich gibt es einen Gemeinschaftsraum in der Siedlung, (Z. 82-83)
9	4S	Ja grundsätzlich ist es sehr- äh sehr äh beengte Aussenraumfläche überhaupt //mhm// es ist ja eine sehr dichte Überbauung, das muss man sagen, aber trotzdem hat man probiert, äh möglichst vielfältige äh Aussen- Aussenräume zu schaffen, das ist dieser Hofraum, den Sie- den Sie erwähnt haben, es gibt aber auch eine spezielle Situation zum Hornbach, dann hat man Vorgartensituationen //mhm// die man eher privatisieren möchte, es gibt aber zum Beispiel auf dem Süd-Teil gibt es auch kleine Pflanzgärten, die man allenfalls partizipativ ähm entwickeln könnte //mhm// und im Hof selber hat man irgendwie kleine Nischen geschaffen da hat es auch äh gibt es auch Ansprüche von der Kinderbetreuung also Spielplätze, die man- wo man für äh für Kindergartenutzung braucht. aber dass man die eben auch für die Bewohn- also Kinder von der Siedlung später brauchen kann //ja// das ist so ein bisschen die Idee aber dass es eigentlich immer sehr präzise kleine Unterregionen innerhalb von diese- von diesen unterschiedlichen Umgebungsbereichen gibt //ja// (Z. 119-130)

Tabelle 7: Themencodierung Begegnungsräume

<b>Nutzungsmischung</b>		
Nr.	Interview	Beispiel
10	1S	vermischt eben auch mit Gewerbe und äh was wir meist obligatorisch auch durchführen, äh, Kinderbetreuungsstätten (Z. 41-42)
11	1S	Also, es ist eben auch eine Vorgabe im Wettbewerb gewesen, ganz klar, ähm, umgesetzt wird es im Projekt dadurch, wie Sie es schon ähm erwähnt haben, dass wir neben dem Wohnen, ähm, Flächen, eben auch Kinderbetreuungsflächen zur Verfügung stellen, und, äh zusätzlich auch Ateliers. Ähm, die Ateliers sind unter anderem auch dadurch entstanden, dass das Gebäude sich ja <i>vis à vis</i> von dem Letzistadion befindet, also ein relativ, zumindest zeitweise, stark frequentierter Bereich, ne //mhm//. Und äh, Wohnungen im Erdgeschoss im innerstädtischen Bereich sind immer sehr schwierig ne //mhm//, und daher sind wir immer so ein bisschen am überlegen, was könnten wir da für eine andere Nutzung reinbringen, was dem Gebäude auch wieder gut tut //mhm//, eben um diese verschiedenen Nutzungsarten auch wieder abdecken zu können. (Z.137-146)

12	1S	Ähm, da gibt es eigentlich keine konkreten Vorgaben, es ist auch so, dass es ganz bewusst offengehalten werden soll (räuspert sich), hängt natürlich ein Stück weit auch vom Markt ab, also die Fragen eben wer möchte sich da ansiedeln //mhm// mit dem Atelier, es wird wahrscheinlich auch mehr auf Atelier hinauslaufen als auf Läden //mhm//, wobei wir auch grosse ähm Fenster äh fronten haben //ok//, wo man sich auch ausstellen könnte. Das wird denke ich dann beantwortet werden können, wenn diese Flächen auf dem Vermietungsmarkt //mhm// ähm äh veröffentlicht werden und äh dann können wir schauen, gut wer interessiert sich //ok//, welches Klientel interessiert sich, ähm, dafür, es ist nicht geplant eine hm Monokultur sag ich jetzt mal ne, zu installieren //mhm//, sondern eher ein breit gefächerter Rahmen //mhm//. (Z. 213-221)
13	1S	Also daher wird sich das darauf sicherlich konzentrieren, also eher Kleingewerbe //mhm// ne, und äh eben, Künstlerateliers, wie auch immer, was sich dann eben anbietet, mhm. (Z. 229-231)
14	2G	Genau, die Kalkbreite hat 40% äh Gewerbe- und Dienstleistungsanteil, das liegt- ist stark auch daraus gekommen, dass ähm die Architektur das wie bedingt hat [...] also ist das so ein bisschen Hand in Hand gegangen dass man gesagt hat, man macht unten einen Gewerbekranz, das hat aber sowieso wie, jetzt die Idee von, man will eine neue- ein neues Begegnungszentrum innerhalb des Quartiers //mhm// und auch den Bezug zu dem Quartier schaffen, hat das wie auch gerade gepasst. (Z. 105-111)
15	2G	Und bei den Dienstleistungen ähnlich, wobei wir eben dort irgendwie mehr auch schauen auf eine Vielfalt von Angebot, also es gibt dort von Arztpraxis über Malatelier bis zur Sans-Papiers-Anlaufstelle gibt es ja wie auch ganz viel (Z. 127-129)
16	3G	wir machen Rohbauwohnen, wir machen- äh wir haben viel Platz für Gewerbe, das war auch eine Vorgabe //mhm//, 20% der Flächen (Z. 22-23)
17	3G	Also- also Rohbauwohnen, Edelrohbauwohnen äh Edelrohbau, ist im Prinzip äh die Möglichkeit der zukünftigen Bewohner Bewohnerinnen, dass sie selber den Innenraum gestalten können //mhm// also Wände reinziehen, Decken reinziehen, das ist eigentlich sehr eben wirklich ein roher Bau und da experimentieren wir ein bisschen, da ist auch die grosse Frage wie es dann ist wenn die Leute ausziehen und Nutzungen und rechtliche Fragen //mhm// und so. (Z. 35-40)
18	3G	Dann haben wir sicher auch einen Teil Alterswohnen //mhm// wir planen eine Pflegewohngruppe aber das ist noch nicht definitiv, da müssen wir jetzt schauen, wie wir den Betrieb dann überhaupt aufziehen können. (Z. 40-42)
19	3G	wir planen einfach mal sicher die Räume entsprechend //ja//, das äh auch vieles möglich ist. (Z. 87-88)
20	3G	Wir können uns vorstellen, Handwerksbetriebe //mhm//, das ist auch ein Wunsch von der- der aus dem Prozess herausgekommen ist, dass wir Handwerksbetriebe haben. Ähm wir haben eben den Zirkus Chnopf (..) wenn alles gut geht //ja (lacht)// das ist ein grosser Wunsch [...]. Dann gibt es alle möglichen Arten von Büros //mhm// und äh also auch von Dienstleistungen, gehört eigentlich auch zum Gewerbe //mhm//, das können auch hm (..) Physiotherapie oder was auch immer sein //mhm// [...] Eben drei Gastronomiebetriebe //mhm//, das kann Verschiedenes sein, eine Bäckerei oder irgendetwas (Z. 88-97)

21	4S	im besonderen Fall vom Hornbach hat man auch einige an städtischen Zusatznutzungen berücksichtigt, da ist vor allem Immobilien Stadt Zürich involviert, ähm aber auch Grün Stadt Zürich //mhm// mit einem Werkhof //ja// und Immobilien Stadt Zürich mit äh Kindergärten und Betreuungseinrichtungen, das ist ein bisschen- ist zwar immer ein bisschen so, also mindestens einen Kindergarten und Betreuungseinrichtungen //mhm// gibt es praktisch in allen Wohnsiedlungen st- ähm das spezielle am Projekt Hornbach ist eigentlich der Umfang der städtischen Nutzungen die dort rein kommen (Z. 20-27)
22	4S	und dann haben wir noch recht umfangreiche Gewerbenutzungen, das ist aber weniger das Resultat ähm vo- von einem Nutzungswunsch den man gehabt hat eigentümergeitig //mhm// sondern eigentlich das Ergebnis aus den Lärmschutzvorschriften (Z. 27-29)
23	4S	das stimmt schon, die Schulzahnklinik war, war eine Idee, sind wir am Prüfen ob es technisch machbar ist, sie brauchen ziemlich äh hohen Installationsaufwand //mhm// das ist vielleicht nicht ganz so einfach (Z. 86-88)
24	4S	aber grundsätzlich haben wir ja in der Vermietung von den Gewerberäumen auch relativ äh strenge Vorgaben //ja// durch die Gewerbevermietungsverordnung und die sieht in Wohnsiedlungen eigentlich explizit vor, dass man das förderungswürdige Kleingewerbe dort einmischt //ja// die eigentlich sonst keine Chance hätten auf dem auf dem Gewerbemietmarkt und das wollen wir hier auch machen, also im Vordergrund steht eigentlich, dass man die eher in den Obergeschossen angesiedelten Büro-/Atelierflächen ähm für so ein bisschen Start-Ups, Ateliernutzungen //mhm// ähm bereithalten will, (Z. 98-104)
25	4S	dann ist aber auch klar dass es eher ein Quartier ähm auf das Quartier ausgerichtete Nutzungen geben soll im Erdgeschoss //mhm// also wir haben auch- das ist nicht ganz eine unproblematische Lage, aber falls es möglich ist ähm, [...] aber wir versuchen <i>enart</i> einen Lebensmittel- äh Retailer //ja// reinzubringen, damit es auch eine quartiernahe Versorgung gibt, aber äh in welcher Form können wir irgendwie noch nicht genau sagen. (Z. 107-112)
26	4S	wir hätten <i>gschider</i> ähm äh sehr viel flexiblere Gewerberäumlichkeiten geschaffen //mhm// das bedeutet bessere Anlieferungsmöglichkeiten, bessere Parkierungsmöglichkeiten für Besucher //mhm// ähm, ähm also das ist jetzt eine unpolitische Aussage //(lacht)// zu der- zu der Parkierung aber wir merken einfach, die Vermietbarkeit ist extrem schwierig, wenn solche Aspekte nicht wirklich umgesetzt sind und da hätte man sicher eben, ansprechende Raumhöhen und so, da hätte man sicher mehr //mhm// machen können (Z. 254-259)

Tabelle 8: Themencodierung Nutzungsmischung

## Themencodierung Zugänglichkeit & Mobilität

Barrierefreiheit		
Nr.	Interview	Beispiel
1	1S	Mhm, also, ähm (räuspert sich) zu der Barrierefreiheit im Gebäude, das Gebäude ist vollumfänglich barrierefrei also sowohl die Zugänge unten als auch die vertikalen Zugänge, //mhm// also wir haben in jedem Treppenhaus einen Aufzug, der ausreichend bemessen ist und ähm die Wohnungen selbst sind auch barrierefrei zugänglich und auch die Balkone und die Attika ähm Attikas oben, also wir habe schwellenlose Übergänge //mhm// vom Innen- in den Aussenraum, das ist aber auch obligatorisch //mhm// für uns-, ähm, was, äh, auch Ateliers sind alle äh (...) behindertengerecht und äh barrierefreie (Z. 266-272)
2	1S	was wir ergänzen dazu, wobei es inzwischen auch eine Vorgabe ist, dass wir jetzt nicht nur an äh körperliche Barrieren denken //mhm// die jetzt die Bewegungsfreiheit betreffen, sondern dass wir eben auch an Barrieren gedacht haben- es gibt ja Menschen die sind in der Bewegung sehr frei aber sie hören schlecht oder sehen schlecht oder //mhm//. Wenn Sie zum Beispiel überlegen, Sie gehen an ein Gebäude und äh äh sehen schlecht, ne so und äh suchen den Klingelkopf (lacht) dann ist das ein bisschen schwierig ne //mhm//. Und äh darauf sind wir eben auch eingegangen und haben für seh- und hörbeeinträchtigte Menschen //mhm// eben auch die entsprechenden Einrichtungen geschaffen, sowohl als Besucherinnen als auch als Bewohner mhm, gerade so was der Zugang angeht, Klingeln etc. ja so //mhm//. (Z. 272-281)
3	1S	und die auch parken können in der Wohnsiedlung Hardau die ja <i>vis à vis</i> ist //mhm// die ja, die eine Parkgarage hat, die eben auch zugänglich sein wird und (..) haben uns da auch eben über das Konzept der Zugänglichkeit in die Wohnsiedlung Gedanken gemacht, wie kommt man vom dem Parkhaus rüber, sagen wir mal wenn man einen Rollstuhl hat //mhm// ne, <i>worst case</i> , wo hat man die Möglichkeit oder findet dann in der Strasse Barrieren, ne, also da haben wir schon darauf geguckt, dass das möglich ist (Z. 287-292)
4	2G	Ähm also man hat da mit dem Kompetenzzentrum für äh behindertenfreie Architektur zusammenarbeitet (Z. 174-175)
5	3G	ähm in Bezug auf äh Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen //mhm// gehen wir- haben wir die SIA 500 und sogar darüber hinaus (Z. 132-133)
6	4S	Wir bauen eigentlich grundsätzlich Neubauwohnsiedlungen nach dem Standard SIA 500 //mhm// hindernisfrei anpassbar die Erfahrung von Liegenschaften Stadt Zürich hat gezeigt, dass ähm weitergehende Massnahmen eigentlich nicht zielführend sind //mhm// weil wir ja nie genau wissen ähm äh welche Nutzerschaft dann wirklich in diese Räumlichkeiten einzieht (Z. 140-143)

Tabelle 9: Themencodierung Barrierefreiheit

<b>Mobilitätskonzept</b>		
Nr.	Interview	Beispiel
7	1S	also das Gebäude befindet sich ja im innerstädtischen Raum //mhm// (räuspert sich) und das Konzept für- das Parkkonzept, sieht vor, dass wir möglichst wenig Parkplätze zur Verfügung stellen (Z. 223-225)
8	1S	Es ist nur in Sachen Parking eingeflossen ja //ok// also hm ein detailliertes Mobilitätskonzept das haben wir früher sehr forciert //mhm//, das ist auch Sache der Bewirtschafter oder des Betriebes später, ne, ob sie zum Beispiel vergünstigte Mobility-Karten anbieten //mhm// etc. ne so, das ist jetzt in dem Projekt nicht umgesetzt //mhm//, wir haben uns gehalten eigentlich an die Vorgaben //mhm//, die von Seitens des Amt für Städtebau äh ähm äh ja definiert sind ja, und ähm das ist auch alles ja (Z. 312-317)
9	2G	Ja, genau, es gibt ein Mobilitätskonzept, das beruht auch darauf, dass diese Siedlung ja autofrei ist //mhm// und man sich verpflichten muss, wenn man den Mietvertrag unterschreibt, dass man nicht im Besitz eines Autos ist //mhm// (räuspert sich), aus dem heraus hat man dann so ein Mobilitätskonzept entwickelt, das einerseits ähm eben den nicht-motorisierten Verkehr fördert, wir haben 360 Veloplätze im- im Haus, alle ebenerdig, das ist auch ein wichtiger Aspekt. (Z. 187-192)
10	2G	Dann gibt es so verschiedene Massnahmen, dass äh, also den Mobilitäts- ähm fonds auch, der über die Nebenkosten funktioniert auch //mhm// da gibt es die Möglichkeit, dass man so etwas wie ein Cargo-Velo oder ähm E-Bikes haben sie im Moment //mhm// ähm dass man so Sachen, also das läuft dann über den Gemeinrat, wie er dieses Budget verteilen möchte. Ähm, es gibt auch Möglichkeiten, dass man ähm, äh Tages- ähm (..) so VBZ-Tagespässe dürfen sie beziehen //mhm//, das ist quasi, wie eigentlich, es wird lustigerweise fast nicht genutzt aber es würde eigentlich zum Angebot gehören, dass sie am Desk ähm so VBZ-Tagespässe beziehen können //mhm// quasi als Kompensation, dafür, dass sie kein Auto mieten. (Z. 192-199)
11	3G	Ich kann nicht so viel sagen //mhm//. Ähm (..) wir streben eigentlich eine auto-autofreie Siedlung an (Z. 149-150)
12	4S	Äh kurze Antwort (lacht) es gibt keines [...] aber Hornbach ist noch PPV ähm einfach Minimalbedarf (Z. 158-161)

Tabelle 10: Themencodierung Mobilitätskonzept



<b>(Halb-)Öffentliche Bereiche</b>		
Nr.	Interview	Beispiel
13	1S	also es gibt keinen öffentlichen Zugang ne //mhm//, äh (..) es gibt zwar einen offenen Bereich rüber zur Kleingarten- zum Kleingartenverein, der aber mit Zäunen belegt ist //ok//, wir haben da allerdings so Türchen ne //mhm// wo man rein kann und raus kann also wenn man möchte ne, also wir ziehen den Zaun nicht durch sondern wir haben so Türchen vorgesehen ne (Z. 296-300)
14	1S	Ähm, bewusst ist es jetzt aber nicht geplant, bei uns jetzt im Speziellen, das hat aber was mit der Fläche zu tun //mhm//, dass es ein Spielplatz gibt für alle Kinder aus dem Quartier //ja// ne, so (Z. 301-303)
15	2G	der Innenhof ist ja öffentlich tagsüber, so auf dem ersten //mhm// auf der ersten Ebene, oben die zweite Ebene an Dachgarten ist so halböffentlich //mhm// und ganz oben sind dann nur noch Dachgärten [...] also es gibt wie so eine Abstufung //ja// von öffentlich und und und privat (Z. 156-161)
16	3G	wir wollen eigentlich zuunterst möglichst öffentliche Nutzung haben //mhm//, dann im ersten Geschoss halböffentlich (Z. 103-104)
17	3G	Ähm das Prinzip ist vom Erdgeschoss, es ist relativ durchlässig //mhm// wir wollen dort gewisse Öffentlichkeit haben //mhm// es ist auch ein Teil ist offen //mhm//, also ist ein richtiger Durchgang, und dann eben von den Nutzungen her, Zirkus, Vorstellungen, Training //ja// man kann auch von aussen reingucken //mhm//, wir haben eine Treppe die auf die Terrasse hinaufführt, eine grosse, ähm und dann natürlich eben alle Läden und Werkstätten und so die sind dann im Prinzip öffentlich zugänglich (Z. 133-139)
18	4S	Aber grundsätzlich gibt es einen Gemeinschaftsraum in der Siedlung, der ist explizit für- nicht nur für Bewohner, sondern auch die Nachbarschaft gedacht //mhm// ähm damit sie den nutzen können, damit die ähm ganze Wohnsiedlung auch ein bisschen durchlässiger wird, gegen aussen, ähm aber natürlich auch insbesondere für die Bewohnerschaft selber. (Z. 82-86)

Tabelle 11: Themencodierung (Halb-)Öffentliche Bereiche

## Themencodierung Weitere Themen

Nr.	Interview	Beispiel
1	1S	Was wir von Grünbereich ähm äh ergänzend ausführen ist eben ähm die extensive Dachbegrünung //mhm// die wir durchführen (Z. 243-246)
2	2G	man hat auch geschaut, dass, dass die Bepflanzung so ist, dass sie äh eine gewisse Biodiversität //mhm// auch in der Tierwelt anspricht (Z. 163-164)
3	3G	und dann haben wir eine Dachbegrünung oder eine Dachnutzung (Z. 109)

*Tabelle 12: Themencodierung Weitere Themen*

## **Leitfragen**

- 1 Fassen Sie bitte kurz Ihren Hintergrund sowie Ihr Involvement im Projekt zusammen.
- 2 Fassen Sie bitte kurz das Projekt aus Ihrer Sicht zusammen.
- 3 Inwiefern sind Anliegen nach sozialer Durchmischung in das Projekt eingeflossen (i.e. Einfluss in Planung, Umsetzung/Mieterselektion, Quoten, Sonderformen des Wohnens)? Erläutern Sie die einzelnen Instrumente/Massnahmen.
- 4 Inwiefern wird die soziale Durchmischung im Betrieb der Liegenschaft weiter gefördert (i.e. Begegnungsräume, Events)?
- 5 Welche Nutzungen finden sich nebst Wohnen in der Liegenschaft? Nach welchen Kriterien wurden diese definiert (i.e. Bedürfnisse der Bewohner, Rendite)?
- 6 Worauf wurde in der Gestaltung der Freiräume geachtet?
- 7 Inwiefern wurden Aspekte der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit berücksichtigt? Schliessen Begegnungsräume der Liegenschaft auch Personen ausserhalb des Bewohnerkreises ein?
- 8 Besteht ein Mobilitätskonzept (wenn ja, kurze Zusammenfassung)?
- 9 Inwiefern wird das zentrale Thema der Partizipation im Projekt umgesetzt? Gibt es eine eigene Instanz?
- 10 Wie sind partizipative Prozesse in die Planung des Projektes eingeflossen? Welche Massnahmen ziehen sich im Betrieb weiter?
- 11 Wie definieren Sie persönlich die Begriffe Nachhaltigkeit und soziale Nachhaltigkeit?
- 12 Welche Erfolge in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit (gemäss vorgehender Definition) sehen Sie in Ihrem Projekt?
- 13 Welche Misserfolge? Welche Learnings ziehen Sie für Folgeprojekte?
- 14 Wo sehen Sie weiteres Potential für die Relevanz sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau in der Stadt Zürich?

## Transkript Leitfadeninterview 1S

Angaben zum Interview	Datum	27. Mai 2020
	Anfangszeit	14:04
	Endzeit	14:48
	Dauer	00:44:20
Teilnehmende	A	Interviewerin
	B	Interviewpartnerin
	Projekt	Neubau Wohnsiedlung Herdern, Stadt Zürich

1 A: Entsprechend wäre ich froh, wenn Sie kurz Ihren Hintergrund angeben können, vielleicht  
2 einfach auch, ähm, wie Sie im Projekt involviert waren und sind, was ähm, Ih- Ihr- Ihre Stellung  
3 im Projekt war und in der Planung?

4  
5 B: Ok, also, das Projekt hat relativ früh begonnen, ähm, 2012, wenn ich das richtig in Erinne-  
6 rung hab, 2014, mit einem Projektwettbewerb. //mhm// Ähm, wir waren damals beim AHB  
7 noch so aufgestellt, das hat sich al- allerdings inzwischen schon wieder verändert, damals war  
8 die Aufstellung so, das Projektwettbewerbe und Machbarkeitsstudien so wie auch das Vorpro-  
9 jekt //mhm// also Phase Vorprojekt, über äh unseren Bereich Projektentwicklung ausgeführt  
10 wurde, und ab Phase Bauprojekt ging das dann an uns, an Projektmanagement, ne, //mhm// wir  
11 sind Projektmanagement Bau. Das war damals eben auch der Fall gewesen, das heisst äh 2014  
12 als der Projektwettbewerb entschieden wurde war ich noch nicht voll involviert in das Projekt  
13 //mhm// sondern hab das nur begleiten- begleitet, es waren noch ein anderer Arbeitskollege von  
14 der Projektentwicklung massgeblich beteiligt, ähm wir haben uns allerdings damals schon ab-  
15 gestimmt, das heisst ich war damals auch sehr vollumfänglich //ok// mit ähm informiert und  
16 war auch im- ja, in dem Auswahlgremium, ähm zumindest beobachtend, für den Wettbewerb  
17 da //mhm// ne, so. Ähm, jetzt muss ich gucken, 2016 wurde das Bauprojekt abgeschlossen.  
18 Vielleicht ganz kurz noch zu mir, ich *switch* vielleicht jetzt ein Bisschen //kein Problem//  
19 (lacht). Ich selbst bin Architektin, schon seit, ja, knapp über 30 Jahren, mhm, und hab wie so  
20 viele Architekten erst mal begonnen, im Architekturbüro meine Erfahrungen zu sammeln, bin  
21 aber relativ schnell übergewechselt in die Projektleitung für verschiedene Auftraggeber und äh,  
22 lebe und arbeite jetzt schon seit hm über 12 Jahren in der Schweiz und seit knapp 11 Jahren

23 beim Amt für Hochbauten, als Projektleiterin, ne. Und, ähm, ja (..) ich bearbeite überwiegend  
24 eben Wohnsiedlungen wobei wir äh ein sehr breites Immobilienportfolio betreuen. (???) wir  
25 sind nicht auf bestimmte Portfolios (?) sondern sind äh eigentlich sehr (??). Meine Kernkom-  
26 petenzen liegen eben bei- bei Wohnsiedlungen, Gestrobetrieben, ne so und //mhm// Altbausa-  
27 nierungen, so. Das ist mein Hintergrund, brauchen Sie da noch paar Informationen mehr?  
28 (lacht)

29

30 A: Nein, das ist so, so schon ausreichend. Als nächstes wäre ich froh, wenn Sie kurz das Projekt  
31 Herdern //(Telefon klingelt)// wirklich nur ganz kurz. //Moment, ich muss das kurz ausmachen//  
32 Kein Problem //so, Entschuldigung// kein Problem. Wenn Sie das Projekt mmh Herdern kurz  
33 in aus Ihrer Sicht zusammenfassen können, also die wichtigsten Angaben, es ist ja ein mehr-  
34 heitlich Wohnprojekt aber auch doch auch gemischtes Projekt, wenn Sie das kurz Ihren Wor-  
35 ten zusammenfassen könnten //genau//.

36

37 B: Genau, also damals als der Wettbewerb gestartet ist, waren natürlich auch ganz klare Wett-  
38 bewerbsvorgaben, ähm, äh, definiert worden. Die kennen Sie ja sicherlich, da haben Sie sich  
39 sicherlich einlesen können //mhm//. Ähm, Hintergrund war, an dem ähm Bereich wo wir jetzt  
40 diese Wohnsiedlung umsetzen, das ist ja eine Art Baulücke ne //mhm//. Ähm, ähm, familien-  
41 gerechtes Wohnen zu installieren, vermischt eben auch mit Gewerbe und äh was wir meist  
42 obligatorisch auch durchführen, äh, Kinderbetreuungsstätten //mhm//. Ob jetzt bei grösseren  
43 Wohnsiedlungen Schulen oder eben wie bei uns Betreuungseinrichtungen, ne, sei dahingestellt.  
44 Das war damals die Vorgabe gewesen und ähm d- das Bauwerk an sich zeichnet sich auch aus  
45 dadurch, dass es eben eine Blockrandbebauung ist //mhm// also, eben kein Gebäude, auf der  
46 Wiese, ne, so, und dann eben städtebaulich auch gewissen Randbedingungen entsprechen  
47 musste. Es wurde damals ähm wohl jetzt muss ich mal gucken wie das heisst, eine Nutzungs-  
48 planänderung durchgeführt //mhm// das war im Jahr 2012, bis 2013, ähm (räuspert sich), die  
49 ursprüngliche Zonenplanung hat (..) ausgesagt (..), dass es, also es gab eine Teilrevision von  
50 der BZO, es war ursprünglich eine Erholungszone //ja// in dem Bereich und zwar //ja, ich habe  
51 noch die Schrebergärten gesehen (lacht)// wie bitte? //da waren ja so Schrebergärten// ja genau  
52 die Schrebergärten, genau! Also die VGVZ die hat dort eben Schrebergärten, diese Erholungs-  
53 zone, also da musste eine Zonenplanänderung durchgeführt werden und von Seiten des Amt  
54 für Städtebaus war die Vorgabe wenn eine Zonenplanänderung durchgeführt wird dann auf  
55 jeden Fall in Bezug auf gemeinnütziges Wohnen ne, also kinderfreundliches Wohnen etc., also

56 die Vorgaben waren ziemlich klar definiert und die haben sich dann eben auch im Wettbe-  
57 werbsprogramm wiedergefunden //mhm//. Das war damals eben der Wettbewerb, der wurde  
58 dann eben entschieden, 2014, genau, im (.) Mai 2014 und gewonnen hatte, das. Das, waren (..)  
59 ähm, ähm ähm, ähm wie, wie nennt man das (..), ein- ein äh geheimes Verfahren, also ein ähm  
60 anonymes Verfahren, also die die entschieden haben wussten natürlich nicht, wer dahinter  
61 steckt hinter dem ähm ähm Siegerprojekt. Und gewonnen haben den Wettbewerb drei junge  
62 Architekten, die, ähm, ja auch selbst überrascht waren, dass sie gewonnen haben (lacht)  
63 //(lacht)//. Und die sich in Folge dessen eben auch selbstständig gemacht haben //ja// also die  
64 haben noch alle im Büro gearbeitet und die haben sich dann eben in Folge des Wettbewerbsge-  
65 winns ähm selbstständig gemacht, und das ist Nimbus Architekten, das ist Ihnen ja bekannt, ne,  
66 so. Wir haben dann Nimbus Architekten begleitet, das war noch im Rahmen des Vorprojektes  
67 und ähm der Entwicklung des Projektes, dahingehend, dass wir ihnen empfohlen haben, noch  
68 ein Baumanagementbüro mit mitbeizuführen //mhm//, das ist normalerweise Usus ähm und  
69 ähm, daraus hat sich dann eben die ARGE Nimbus Conceco AG ergeben. Also Conenco AG  
70 ist das Baumanagementbüro und Nimbus sind die Architekten, die haben dann eine ARGE ge-  
71 bildet //ok// und die ARGE ist unser Vertragspartner und mit denen arbeiten wir eben seither  
72 zusammen, ne. Wie gesagt, also Vorprojekt wurde von der Projektentwicklung damals bearbei-  
73 tet und geleitet, ich war, ähm, äh begleitend, beratend ähm da auch involviert und habe das  
74 Bauprojekt dann eben übernommen, was wir dann als Bauprojekt mit Kostenvoranschlag im  
75 Jahr, jetzt muss ich da auch nachschauen, im Jahr 2015/2016 abschliessen konnten. Ähm, die  
76 Phasen ist- sind Ihnen geläufig ne? //ja// Die verschiedenen Planungsphasen, ne, so. Ähm, uns  
77 ist immer wichtig, dass grad so eine Bauprojektphase, wenn sie abgeschlossen wird auch eine  
78 Verbindlichkeit hat, also vor allem was die Kosten und den Massnahmenplan angeht //mhm//  
79 und ich muss sagen, also dieses Projekt zeichnet sich dadurch aus, dass dieser Massnahmenplan  
80 relativ *straight* eingehalten werden konnte //mhm// ne, so. Ähm hat aber auch was mit dem  
81 Know-How, mit dem Engagement der Projektpartnerinnen und Projektpartner zu tun, also es  
82 kamen danach noch Fachingenieurbüros dazu, ne, die unterstützend eben im haustechnischen  
83 Bereich planen und baubegleitend tätig sind, ja, Also das ist mal so ganz kurz über die *History*,  
84 ähm, was wichtig wäre noch für sie, ähm, ist, dass wir im AHB so arbeiten, dass jetzt nicht alles  
85 auf mir lastet, ne. Ähm, ich habe zwar ein sehr breit gefächertes Wissen und ich muss auch  
86 wirklich über die Vorgaben die die Stadt Zürich, ne, bei Bauvorhaben an Planerinnen und Pla-  
87 ner aber auch an Unternehmen gibt, äh Bescheid wissen, ich- ich bin da auch vollumfänglich  
88 informiert und ähm, kompetent, habe aber gleichzeitig Fachstellen bei uns im Amt für Hoch-  
89 bauten //mhm// auf die ich zurückgreifen kann. Mhh, ich weiss nicht, ob Sie darüber informiert

90 sind, wie das Amt für Hochbauten organisiert ist, ob Sie das Organigramm kennen, wenn Sie  
91 möchten kann ich Ihnen das auch noch mal zukommen lassen //mhm//. Es ist so, dass wir ähm  
92 verschiedene Fachstellen haben, die fast vollumfänglich bei uns im Projekt auch tätig sind. Also  
93 es gib tbei uns eine Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik, die äh, begleiten und beraten uns  
94 eben, wie das Wort auch sagt, in Bezug auf gebäudetechnische ähm äh Vorgaben, auch Richt-  
95 linien, ähm (räuspert sich), sind auch immer da, wenn wir Fragen haben//mhm// aber auch für  
96 Fachingenieure, es ändern sich ja die Standards und und Normen auch permanent ne //mhm//  
97 und da sind sie unsere kompetenten Ansprechpartner. Es gibt bei uns die Fachstelle Nachhalti-  
98 ges Bauen //mhm// das ist eine sehr wichtige Fachstelle auch in Umbauvorhaben, die beschäf-  
99 tigen sich jetzt nicht nur mit dem nachhaltigen Bauen, das heisst also Baustoffe, wie verwende  
100 ich zum Beispiel Baustoffe //mhm// ne, damit sie den BKP-Richtlinien entsprechen sondern  
101 sich beschäftigen sich eben auch mit der sozialen Durchmischung ne //ja// den Vorgaben wie  
102 es die SIA 112 vorgibt //mhm// diese Verständigungsnorm für nachhaltiges Bauen was so die  
103 sozialen Ansprüche für Bauvorhaben im Speziellen Wohnbausiedlungen //ja// angeht ne  
104 //mhm//. Da sind sie auch beratend tätig und sind ähm auch in dem Projekt voll involviert, ne.  
105 Dann haben wir eine Fachstelle Kunst und Bau, nennt sich die, ähm, diese Fachstelle die betreut  
106 ähm, mit uns zusammen insbesondere Bauvorhaben über 2 Millionen, was ja in dem Bauvor-  
107 haben auch der Fall ist, das heisst bei uns gibt es die Vorgabe, dass bei Bauvorhaben über 2  
108 Millionen, ähm möglichst ein Kunst und Bau-Projekt involviert sein sollte, ne. Das ist nicht  
109 immer der Fall, das hängt schon auch ein bisschen mit dem Bauvorhaben zusammen, aber, äh,  
110 in unserem Fall war es natürlich obligatorisch, grad beim Neubau, dass wir eben ein Kunst und  
111 Bau-Projekt mit involvieren. Ähm, das läuft so ab, dass die Fachstelle eben Künstlerinnen und  
112 Künstler abfragt ne, und das Projekt vorstellt, von sich aus eben drei oder vier Künstlerinnen  
113 vorschlägt und ihnen dann die Wahl lässt, was sie sich für dieses Bauprojekt vorstellen können  
114 an Kunst ne -objekt, das sie in Selbstentwicklung kreieren dürfen. Es gibt Kunstobjekte die auf  
115 freier Wiese sind, eben wenn es ein Bauvorhaben ist, wo eben sehr viel Umschwung da ist  
116 //mhm// in unserem Fall ist nicht sehr viel Umschwung da, so, ne (lacht), daher ist es ein Kunst-  
117 objekt, was am Gebäude selbst installiert ist, nämlich die Fassade, ähm, bei eventuell zukünf-  
118 tigen Blockrandbebauungen dann entfallen würde, das ist die Fassade rüber zu den Kleingärten  
119 dann ne, also die Kunstfassade stirnseitig an der Bullingerstrasse. Das ist die Fachstelle Kunst  
120 und Bau, ähm, da- das sind eigentlich die drei wichtigsten Fachstellen die wir haben, es gibt  
121 dann noch die Fachstelle Projektökonomie, das ist unsere Fachstelle die halt gerade auch über  
122 die Kosten schaut, ne //mhm// wenn wir Fragen haben, jetzt zum Beispiel zu Kostenkennwerten,  
123 wir arbeiten viel mit Kostenkennwerten //mhm//, dort wird mir häufig die Frage gestellt, wie

124 kannst- wie überprüfst du zum Beispiel einen KV, ne, also einen Kostenvoranschlag ne, ob er  
125 realistisch ist, ob er wirklich im Rahmen liegt //mhm// dazu entwickeln wir Kostenkennwerte  
126 aus äh vergangenen Bauvorhaben die vergleichbar sind, und nehmen diese Vergleichprojekte  
127 mit den entsprechenden Kennwerten her und da berät uns auch die Fachstelle Projektökonomie  
128 sehr kompetent. Das ist soweit (...)

129

130 A: Gut Dankeschön, //(lacht)// zum Nächsten würden wir auf die soziale Durchmischung ähm  
131 zu sprechen kommen, die Stadt Zürich hat ja ziemlich klare Vorgaben, was, was die Vermie-  
132 tung betrifft, das Projekt selbst ist ähm sehr deutlich auch auf Familien ja ausgerichtet, ähm,  
133 wenn Sie da vielleicht kurz erläutern könnten, inwiefern das auch in die Projektplanung einge-  
134 flossen ist, auch mit dem äh, mit dem Kindergarten mit Betreuung und wie sie das dann auch  
135 effektiv in der Selektion umsetzen wenn das Gebäude dann in die Vermietung geht.

136

137 B: Also, es ist eben auch eine Vorgabe im Wettbewerb gewesen, ganz klar, ähm, umgesetzt  
138 wird es im Projekt dadurch, wie Sie es schon ähm erwähnt haben, dass wir neben dem Wohnen,  
139 ähm, Flächen, eben auch Kinderbetreuungsflächen zur Verfügung stellen, und, äh zusätzlich  
140 auch Ateliers. Ähm, die Ateliers sind unter anderem auch dadurch entstanden, dass das Ge-  
141 bäude sich ja *vis à vis* von dem Letzistadion befindet, also ein relativ, zumindest zeitweise,  
142 stark frequentierter Bereich, ne //mhm//. Und äh, Wohnungen im Erdgeschoss im innerstädti-  
143 schen Bereich sind immer sehr schwierig ne //mhm//, und daher sind wir immer so ein bisschen  
144 am überlegen, was könnten wir da für eine andere Nutzung reinbringen, was dem Gebäude auch  
145 wieder gut tut //mhm//, eben um diese verschiedenen Nutzungsarten auch wieder abdecken zu  
146 können. Dadurch sind eben die Ateliers entstanden, die sich im ähm, im Bereich der Herdern-  
147 strasse befinden, strassenseitig, und hinter den Ateliers, ähm, finden sich dann nochmal kleinere  
148 Wohnungen //mhm// die zum Garten rausgehen. Und diese Flächen können auch zusammen-  
149 geschaltet werden, also, wenn jemand ein Atelier mietet und sagt, oh, er würde da auch gerne  
150 wohnen //mhm//, dann sind die auch zusammenschaltbar. Die soziale Durchmischung im Woh-  
151 nen, ähm, wird ähm durch die verschiedenen Grundrisse //mhm// ähm, gegeben, also die Vor-  
152 gabe ist natürlich primär, Wohnfläche für Familien zu schaffen, allerdings sind Familien ja auch  
153 entweder grösser oder kleiner //mhm// oder es gibt ja auch Familien ähm äh die jetzt, nur aus  
154 zwei ähm äh Personen bestehen ähm so ne //mhm// und daher haben wir unterschiedlich ähm  
155 Wohn- äh Wohnungsgrössen mit unterschiedlichen Anzahl von Zimmern. Brauchen Sie das  
156 genauer oder reicht Ihnen das?

157



158 A: ne, so reicht es mal (lacht) für das Erste //ok gut, weil sonst hätte ich Ihnen die Wohnungen//  
159 Das ist in Ordnung (lacht). Gibt es schon irgendwelche ähm Planungen oder Sachen- Instanzen,  
160 die schon geschaffen wurden, ähm, wie das dann auch in Bezug auf die soziale Durchmischung  
161 im Betrieb der Liegenschaft weitergeführt wird, also //ich verstehe sie ganz ganz schlecht, ganz  
162 schlecht// ich komme näher //mhm//. Ähm, ob sich auch schon Instrumente, ähm in Planung  
163 befinden oder ob es auch schon Instanzen gibt, die schon geschaffen wurden, die sich dann  
164 auch der sozialen Durchmischung im Betrieb der Liegenschaft annehmen, also, wenn sobald  
165 die Liegenschaft dann bezogen ist, wie das weiter aufrecht erhalten wird, ob es zum Beispiel  
166 ähm, also es gibt ja die Aussenräume die ja auch erwähnt sind, mit der Nutzung der Kinder  
167 natürlich, aber ob es auch weitere Begegnungsräume gibt, ob da allenfalls ähm Events geplant  
168 sind, äh ein kleinerer Quartierverein oder wie. Ob da schon etwas in Planung ist seitens der  
169 Stadt und ob Sie das dann auch weitere betreuen über die Bewirtschaftung?

170

171 B: Ja, also, vom Betrieb her ist erstmal nichts geplant. Wir schauen natürlich von betrieblicher  
172 und Vermietungsseite, dass es eine bunte Vielfalt gibt //mhm// von zukünftigen Mieterinnen  
173 und Mietern. Hm, was bei ähm dem Bauvorhaben vorgesehen ist um eben betrieblich eine ge-  
174 wisse Vermischung auch der äh, je der Nutzer und Nutzerinnen im Gebäude ähm äh zu fördern,  
175 ist, dass der Aussenraum hinten //mhm// im Gartenbereich nicht *strict* getrennt ist nach Aus-  
176 senraum für ähm Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen und Aussenraum des Kinder-  
177 gartens //mhm// der sich ja an der Bullingerstrasse im EG befindet, sondern, es ist so konzipiert  
178 das, äh die ähm Kindergartenkinder auch den Aussenraum //mhm// des, der- der Wohnsiedlung  
179 nutzen können, und wenn der Kindergarten geschlossen ist, also in den Abendstunden oder am  
180 Wochenende (.) oder in den Ferienzeiten, dann die Kinder von den- von den äh- von der Wohn-  
181 siedlung auch die Flächen des Kindergartens //mhm// nutzen können. Äh (räuspert sich), das  
182 haben wir eben dadurch gelöst, dass wir diese Schnittstelle zwischen Kindertenaussenfläche  
183 und Aussenfläche Wohnsiedlung mit so einer Art Heckenlabyrinth gestaltet haben //mhm//,  
184 damit es nicht ganz offen ist aber trotzdem eine gewisse Durchgängigkeit vorhanden ist.  
185 Dadurch erhoffen wir uns einmal natürlich das äh die Kinder ein bisschen mehr Spielfläche  
186 haben, aber auch, dass sie sich eben begegnen und ähm miteinander sein können //mhm//. Was  
187 ausserhalb der Wohnsiedlung erfolgt, ähm kann ich Ihnen nicht beantworten, ist momentan  
188 nichts geplant //ja//, es gibt natürlich das Quartier in das die Wohnsiedlung drin ist. Was wir,  
189 ähm schon seit Beginn ähm des Bauprojektes, aber auch schon während des, des ähm während  
190 des Vorprojektes gefördert haben, ist der Kontakt zu dem Kleingartenverein //ja//, der unmit-  
191 telbar angeschlossen ist. Ähm das war mir auch ein ganz grosses Anliegen //mhm//, weil wir

192 nehmen ihnen ja ein Stück weit Gärten weg //mhm//, also es sind Gärten eben entfallen dadurch  
193 und ähm, und auch für die zukünftige Nutzung ein Miteinander und nicht ein Gegeneinander  
194 //mhm// zu fördern, war es mir sehr wichtig, dass wir in Kommunikation gehen //mhm//, dass  
195 wir äh, einladen, uns kennenzulernen, das hat super gut geklappt //mhm// und funktioniert, wir  
196 haben ein äusserst gutes Verhältnis zueinander //schön// und auch so Nutzungen während des  
197 Baus, wir mussten zum Beispiel unsere Installationsflächen erweitern und dadurch sind zumin-  
198 dest temporär ein paar Kleingärten entfallen //mhm//, ne, so, überhaupt kein Problem, da ist uns  
199 der Kleingartenverein sehr sehr entgegen gekommen //mhm// . Ähm, unser Ziel ist natürlich  
200 auch gewesen, dass nach der Baufertigstellung das Verhältnis zwischen den zukünftigen Be-  
201 wohnerinnen und Bewohnern und dem Kleingartenverein, was ja ein ganz wichtiger Verein ist  
202 //mhm// im innerstädtischen Raum, ein sehr positives ist und eben einen positiven Start be-  
203 kommt //mhm// ne. Das sind so die Methodiken und ähm Möglichkeiten die wir jetzt äh, ähm  
204 äh genutzt haben, wie sich das dann später widerspiegelt kann ich nicht sagen ne //ja//, aber es  
205 gibt keinen Quartierverein oder sowas, was gegründet wird, dazu ist ja auch zu klein //ja// die  
206 Wohnsiedlung.

207

208 A: Über die übrigen Nutzungen nebst dem Wohnen haben wir ja schon kurz gesprochen. Ähm  
209 in diesem Zusammenhang, wenn Sie vielleicht kurz vielleicht kurz darauf eingehen können,  
210 bezüglich dieser Ateliers, richten Sie sich da an ganz bestimmte Nutzer, äh in Richtung Krea-  
211 tivwirtschaft, wirklich ähm praktische Arbeit in den Ateliers oder wie sind die ausgerichtet?

212

213 B: Ähm, da gibt es eigentlich keine konkreten Vorgaben, es ist auch so, dass es ganz bewusst  
214 offengehalten werden soll (räuspert sich), hängt natürlich ein Stück weit auch vom Markt ab,  
215 also die Fragen eben wer möchte sich da ansiedeln //mhm// mit dem Atelier, es wird wahr-  
216 scheinlich auch mehr auf Atelier hinauslaufen als auf Läden //mhm//, wobei wir auch grosse  
217 ähm Fenster äh fronten haben //ok//, wo man sich auch ausstellen könnte. Das wird denke ich  
218 dann beantwortet werden können, wenn diese Flächen auf dem Vermietungsmarkt //mhm// ähm  
219 äh veröffentlicht werden und äh dann können wir schauen, gut wer interessiert sich //ok//, wel-  
220 ches Klientel interessiert sich, ähm, dafür, es ist nicht geplant eine hm Monokultur sag ich jetzt  
221 mal ne, zu installieren //mhm//, sondern eher ein breit gefächertes Rahmen //mhm//. Wir haben  
222 auch gewisse ähm, weiss ich nicht, äh Zwänge, wir haben zum Beispiel, das haben Sie sicher  
223 auch mitbekommen, nicht ausreichende Parkmöglichkeiten //mhm//, also das Gebäude befindet  
224 sich ja im innerstädtischen Raum //mhm// (räuspert sich) und das Konzept für- das Parkkonzept,  
225 sieht vor, dass wir möglichst wenig Parkplätze zur Verfügung stellen //mhm//, sowieso auf dem

226 Grund wäre es nicht gegangen, das heisst Besucherinnen und Besucher, die ein Atelier besu-  
227 chen wollen, ne, äh, wären da sowieso- oder anders herum, der Betrieb des Ateliers wäre eh  
228 eingeschränkt ne //mhm// auf Besucherinnen und Besucher die mit ÖV kommen //ja// können  
229 oder mit den Velos kommen können //mhm//. Also daher wird sich das darauf sicherlich kon-  
230 zentrieren, also eher Kleingewerbe //mhm// ne, und äh eben, Künstlerateliers, wie auch immer,  
231 was sich dann eben anbietet, mhm.

232

233 A: Dann die Freiräume, da haben wir ja auch schon angesprochen, dass es hauptsächlich den  
234 Garten hinten gibt, der sich durch den Kindergarten und die Bewohner geteilt wird. Ähm, Sie  
235 haben da schon ziemlich detailliert erwähnt, worauf Sie geachtet haben, gibt es noch weitere  
236 Freiräume die im Speziellen gestaltet wurden, oder ist es äh- ist es der Garten hinten?

237

238 B: Also neben dem Garten gibt es die Vorzone //mhm// die sich zwischen dem Gebäude und  
239 der Strasse befindet, die ist ja nicht sehr äh breit gefächert //mhm// allerdings war die ein sehr  
240 grosser und sehr intensiver und sehr wichtiger Bestandteil damals auch für die äh Baubewilli-  
241 gung //mhm// und für die Baufreigabe, also die Vorzonengestaltung im innerstädtischen Raum  
242 ist wohl ein (...) Part der dem Amt für Städtebauten bei der Stadt Zürich sehr wichtig ist. Ähm,  
243 einmal, dass er grün ist ne, und dass er eben auch die notwendigen Bedürfnisse abdeckt wie  
244 Fahrradabstellplätze etc. //mhm// so, ne, das sind eigentlich alle Aussenanlagen, die unmittelbar  
245 am Gebäude äh (räuspert sich) nutzbar sind. Was wir von Grünbereich ähm äh ergänzend aus-  
246 führen ist eben ähm die extensive Dachbegrünung //mhm// die wir durchführen, wir haben über  
247 die Fachstelle Nachhaltiges Bauen eben auch ganz viele wichtige Inputs bekommen //mhm//  
248 was so die Biodiversität angeht //mhm//, also die Umsetzung der Biodiversität, die nehme ich  
249 auch sehr ernst //mhm// (schmunzelt), und da war ich auch sehr ähm ähm engagiert, dass wir  
250 das auch umsetzen können, ähm für manche sind Baumstämme auf dem Dach vielleicht etwas  
251 befremdlich so, aber für die Biodiversität //ja// ist das nicht unbedingt unwichtig, das heisst also  
252 wir haben vollumfänglich eben biodiverse Massnahmen auf dem Dach ausgeführt //mhm// was  
253 ja eher dem klimatischen äh Kontext entspricht und weniger //mhm// der Nutzung für die Be-  
254 wohnerinnen und Bewohner mhm, ja.

255

256 A: Dann bezüglich Barrierefreiheit und Zugänglichkeit, ich nehme an, da sind sie (.) bezüglich  
257 der SIA-Normen ja auch im Sinne von ähm Mobilität für invalide Personen etc., ältere Personen  
258 ähm schon gr- grossen Auflagen ja auch unter- unterlegen, ähm (.) vielleicht können Sie da

259 auch kurz ausführen inwiefern man das umgesetzt hat oder ob man allenfalls noch um- Mass-  
260 nahmen darüberhinausgehend getroffen hat, oder in Sachen Zugänglichkeit wäre auch interes-  
261 sant zu wissen ob die Liegenschaft, insbesondere auch der Garten auch zugänglich sein wird  
262 für andere Nachbarskinder beispielsweise die nicht in dem Gebäude wohnen oder da z- in den  
263 Kindergarten gehen sondern eben im (..) Kleingartenverein da her kommen oder in der Umge-  
264 bung wohnhaft sind.

265

266 B: Mhm, also, ähm (räuspert sich) zu der Barrierefreiheit im Gebäude, das Gebäude ist vollum-  
267 fänglich barrierefrei also sowohl die Zugänge unten als auch die vertikalen Zugänge, //mhm//  
268 also wir haben in jedem Treppenhaus einen Aufzug, der ausreichend bemessen ist und ähm die  
269 Wohnungen selbst sind auch barrierefrei zugänglich und auch die Balkone und die Attika ähm  
270 Attikas oben, also wir habe schwellenlose Übergänge //mhm// vom Innen- in den Aussenraum,  
271 das ist aber auch obligatorisch //mhm// für uns-, ähm, was, äh, auch Ateliers sind alle äh (...)  
272 behindertengerecht und äh barrierefreie, äh, was wir ergänzen dazu, wobei es inzwischen auch  
273 eine Vorgabe ist, dass wir jetzt nicht nur an äh körperliche Barrieren denken //mhm// die jetzt  
274 die Bewegungsfreiheit betreffen, sondern dass wir eben auch an Barrieren gedacht haben- es  
275 gibt ja Menschen die sind in der Bewegung sehr frei aber sie hören schlecht oder sehen schlecht  
276 oder //mhm//. Wenn Sie zum Beispiel überlegen, Sie gehen an ein Gebäude und äh äh sehen  
277 schlecht, ne so und äh suchen den Klingelkopf (lacht) dann ist das ein bisschen schwierig ne  
278 //mhm//. Und äh darauf sind wir eben auch eingegangen und haben für seh- und hörbeeinträch-  
279 tigte Menschen //mhm// eben auch die entsprechenden Einrichtungen geschaffen, sowohl als  
280 Besucherinnen als auch als Bewohner mhm, gerade so was der Zugang angeht, Klingeln etc. ja  
281 so //mhm//. Das ist der Punkt da äh, (..) ähm, da gibt es eigentlich nicht mehr- vielleicht noch  
282 ein Punkt, wir haben ja zwei äh zwei äh PW-Parkplätze für die Wohnsiedlung, die sind beide  
283 behindertengerecht //mhm// und sind nicht gedacht als als PW-Parkplätze für die Bewohnerin-  
284 nen insgesamt sondern eben für spezielle Bewohnerinnen und Bewohner //mhm//, wir haben  
285 aber auch daran gedacht, dass es ähm äh wovon ich hoffentlich ausgehen darf, dass es mehr  
286 Bewohnerinnen und Bewohner gibt, die eben Wohnungen suchen die barrierefrei sind //mhm//  
287 und die auch parken können in der Wohnsiedlung Hardau die ja *vis à vis* ist //mhm// die ja, die  
288 eine Parkgarage hat, die eben auch zugänglich sein wird und (..) haben uns da auch eben über  
289 das Konzept der Zugänglichkeit in die Wohnsiedlung Gedanken gemacht, wie kommt man vom  
290 dem Parkhaus rüber, sagen wir mal wenn man einen Rollstuhl hat //mhm// ne, *worst case*, wo  
291 hat man die Möglichkeit oder findet dann in der Strasse Barrieren, ne, also da haben wir schon  
292 darauf geguckt, dass das möglich ist //mhm//, das ist es eigentlich soweit zu der Barrierefreiheit.

293 Dann zu der Durchmischung mit dem Kleingartenverein oder Kindern die jetzt nicht in der  
294 Wohnsiedlung wohnen, ähm, (.) die örtliche Situation ist halt so gegeben, dass der Garten also  
295 der Spielgarten hinter dem Haus //mhm// ne, sich eben ein- relativ eingegrenzt ist durch das  
296 Gebäude //ja// also es gibt keinen öffentlichen Zugang ne //mhm//, äh (..) es gibt zwar einen  
297 offenen Bereich rüber zur zur Kleingarten- zum Kleingartenverein, der aber mit Zäunen belegt  
298 ist //ok//, wir haben da allerdings so Türchen ne //mhm// wo man rein kann und raus kann also  
299 wenn man möchte ne, also wir ziehen den Zaun nicht durch sondern wir haben so Türchen  
300 vorgesehen ne, damit auch für die Bewirtschafter später, für die Gärtner //mhm// die müssen  
301 auch nach hinten kommen //mhm// ne, dann jederzeit ein Zugang möglich ist. Ähm, bewusst  
302 ist es jetzt aber nicht geplant, bei uns jetzt im Speziellen, das hat aber was mit der Fläche zu tun  
303 //mhm//, dass es ein Spielplatz gibt für alle Kinder aus dem Quartier //ja// ne, so. Das machen  
304 wir bei manchen Wohnsiedlungen schon, ein offener Spielplatz, ist ja auch schön //mhm// und  
305 dann lernen sich die Kinder kennen und die Familien sich kennen, das ist aber aus den örtlichen  
306 Begebenheiten jetzt nicht speziell so vorgesehen worden //ja//.

307

308 A: Ähm, was Sie jetzt schon erwähnt haben, ist ein Parkkonzept, ähm, wie ist es sonst bezüglich  
309 Mobilitätskonzept, besteht da eines und ähm (..) wenn ja, wie, wie ge- wie präsentiert sich das  
310 oder ist es jetzt wirklich nur in Parking eingeflossen?

311

312 B: Es ist nur in Sachen Parking eingeflossen ja //ok// also hm ein detailliertes Mobilitätskonzept  
313 das haben wir früher sehr forciert //mhm//, das ist auch Sache der Bewirtschafter oder des Be-  
314 triebes später, ne, ob sie zum Beispiel vergünstigte Mobility-Karten anbieten //mhm// etc. ne  
315 so, das ist jetzt in dem Projekt nicht umgesetzt //mhm//, wir haben uns gehalten eigentlich an  
316 die Vorgaben //mhm//, die von Seitens des Amt für Städtebau äh ähm äh ja definiert sind ja,  
317 und ähm das ist auch alles ja.

318

319 A: Ok. Dann in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit ist ja ein sehr zentrales Thema die Parti-  
320 zipation, (..) ähm, wir sind da ja schon kurz darauf zu sprechen gekommen, dass es keine Instanz  
321 gibt, die das im Betrieb dann aufrechterhält, inwiefern ist das aber in der Planung von dem  
322 Projekt eingeflossen, wurden da die Nachbarschaft, die breitere Öffentlichkeit äh involviert o-  
323 der wie hat sich das dargestellt?

324

325 B: Ja, äh (räuspert sich) also (...) das kann ich Ihnen nicht hundertprozentig beantworten, nach  
326 meiner Information ist es Sache der Vorbereitung des Wettbewerbs //mhm// damals gewesen,

327 ne, äh nach meiner Information ist es so, dass es ja, primär auf die örtliche Gegebenheit äh sich  
328 fokussiert hat und weniger auf die Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner  
329 //mhm// des Quartiers, äh diese- dieser Entwurf und die Umsetzung und der Entscheid für die  
330 Wohnsiedlung. Ähm, was wir allerdings baubegleitend und bauvorbereitend, ähm äh dur- ge-  
331 macht haben und was uns auch sehr wichtig war, ist, dass wir die Bewohnerinnen und Bewoh-  
332 ner informiert haben //mhm//, also das wir sie vorab wirklich ähm m- mittels Flyern informiert  
333 haben, ähm mit Angabe unserer Kontaktdaten, dass wenn sie Fragen haben, ne //mhm//, über  
334 den Fortgang der Planung und über den Baubeginn. Ähm was wir allerdings gemacht haben,  
335 auch vor dem Bauen, waren Quartiersversammlungen //mhm// mit dem Kleingartenverein, weil  
336 der ja unmittelbar wirklich betroffen ist //mhm// auch für die Zukunft ne. Ähm vorher hat der  
337 weiss nicht, ein bisschen weiter schauen können, ne, so und heute schaut er eben auf diese  
338 Wohnsiedlung. Ähm wir haben ähm Quartier- ähm Versammlungen durchgeführt, wo wir über  
339 das Bauprojekt informiert haben im Kleingartenverein, wo wir auch etwaige Sorgen, Nöte, Fra-  
340 gen, Ängste ne abgeholt haben und wo wir uns als ähm äh als Menschen vorgestellt haben  
341 //mhm// ne, so, es ist immer ein bisschen einfacher zu sehen wer steckt hinter dem Projekt  
342 //mhm//, wen kann ich ansprechen ne, so, als wenn alles so ein bisschen anonym ist so //mhm//  
343 dann wird es eher so ein bisschen stressig für Menschen die- die damit- die damit verbunden  
344 sind oder davon betroffen sind. Das haben wir durchgeführt und es ist ja auch rege angenommen  
345 worden //mhm// und es ist auch sehr positiv angenommen worden und daraus sind eben zum  
346 Beispiel auch so Massnahmen entstanden die von Seiten des Kleingartenvereins an uns heran  
347 getragen wurden //mhm// wie zum Beispiel ähm wie informier ich während des Bauvorhabens,  
348 während der Baumsetzung. Ne, wie können wir zum Beispiel auch äh die Installationsflächen  
349 die- die Baustelleneinrichtung ne tak- takten ne, dass möglichst wenig Kleingärten davon be-  
350 troffen sind //mhm// also sowohl von den Flächen als auch von den Jahreszeiten //mhm// im  
351 Winter sind die Gärten ja nicht so //mhm// frequentiert wie jetzt im Sommer und so und da  
352 haben wir relativ viel Unterstützung, viel Input bekommen und das haben wir auch gerne auf-  
353 genommen, ja, mhm.

354

355 A: Gut, dann kommen wir schon so in Richtung Abschluss, ähm mich würde Wunder nehmen,  
356 wie Sie persönlich die Begriffe Nachhaltigkeit und insbesondere auch soziale Nachhaltigkeit  
357 ähm für sich ähm privat aber auch im Beruflichen definieren. Was sind da für Sie die wichtigs-  
358 ten Eckpunkte und Aspekte?

359

360 B: Mhm. Ja wir hatten es ja vorhin schon mal kurz angesprochen, also für mich ganz persönlich  
361 ist Nachhaltigkeit sowohl Ökologie, ganz klar, Ökologie jetzt nicht nur im hier und heute oder  
362 in der Vergangenheit analysierend, ne, sondern eben auch Ökologie dahingehend, wie kann ich  
363 ähm Gebäude oder auch Bauwerke insgesamt, ne, ähm so erschaffen, dass sie A möglichst  
364 wenige Ressourcen beanspruchen //mhm// und B aber auch Materialien verwenden, die äh ja,  
365 eben ökologisch sind, aber vielleicht dann auch in 50 oder in 100 Jahren wie auch immer, ohne  
366 grossen Schaden abgebaut werden können //mhm// ne. Also das ist für mich jetzt so in Bezug  
367 auf das Bauwerk ein sehr wichtiger Aspekt, ähm (räuspert sich). Äh, Ökologie auch- eben, was  
368 wir auch umsetzen bei der Wohnsiedlung Herdern ne, so Flächen die wir versiegeln, also jeder  
369 Bau versiegelt ja Fläche //mhm// die die Erde uns zur Verfügung stellt, dass wir die äh, dass  
370 wir dafür einen Ersatz schaffen, ne //mhm// und eben nicht nur einen Ersatz, dass wir sagen  
371 können das ist ein Ersatz, sondern ein Ersatz der wirklich auch Sinn macht ne //mhm//. Und da  
372 hat sich ja auch viel bewegt so in den letzten Jahren, also ich weiss noch meine Anfangsjahre,  
373 da war der *Hype* eben diese extensiven Begrünungen und jeder meinte wenn er eine extensive  
374 Begrünung auf dem Dach hatte, dann hat er ein Öko-Dach aber das ist ja eben nicht der Fall,  
375 das ist ja eher eine Monokultur //mhm// wenn man es so sieht, ne, da gehört ja noch viel mehr  
376 dazu und ähm, es gibt noch ähm sehr viele Freiwilligkeiten //mhm// also was gerade so diese  
377 (.) Ausgleichsflächen angeht und ähm für mich ganz persönlich ist es wichtig mich da auch ja  
378 zu engagieren diese Freiwilligkeiten auch wirklich umzusetzen, es nicht nur als freiwillig, ja ist  
379 freiwillig mache ich nicht, brauche ich nicht, ne sondern wirklich so irgendwie auch so als  
380 moralischen ähm Aspekt als moralischen äh Anspruch ne, mit umzusetzen und ähm das ist für  
381 mich eigentlich so der Part der mir wichtig ist //mhm// auch für die Zukunft und in der Ent-  
382 wicklung zu bleiben //mhm// ne. Ähm (..) Nachhaltigkeit ist aber auch eben, wie Sie vorhin ja  
383 auch betont haben oder gesagt haben ähm gesellschaftliche Nachhaltigkeit //mhm// ne, also für  
384 mich ist, ich hatte in meinem Studium, das ist ja auch schon ein bisschen her jetzt ne, ähm hatte  
385 ich Architektursoziologie unter anderem auch belegt //mhm//, das fand ich ein ganz- sehr span-  
386 nendes Feld und habe auch sehr viel lernen dürfen, was ich bis dato noch nicht wusste ne oder  
387 was mir noch nicht bewusst gewesen war und ähm das Bauen, Architektur, Städtebau, also alles  
388 was wir als menschlichen Lebensraum erschaffen ne, //mhm// hat Konsequenzen im sozialen  
389 Miteinander //mhm// ne, so also wir haben ja so Erfahrungen gemacht, so in den 70er Jahren,  
390 60er Jahren mitunter, mit den ähm äh Monosiedlungen ob es jetzt irgendwelche Hochhaussied-  
391 lungen waren oder wie auch immer, wo dann auch wirklich so die Aggressivität sehr gestiegen  
392 ist //mhm// und daraus haben wir auch gelernt nämlich dass wir wissen aha, es braucht eben  
393 auch eine gewisse Vermischung, es braucht Infrastruktur, es braucht den Bäcker nebenan

394 //mhm//, es braucht den Zeitungsladen nebenan //mhm// wo die Menschen sich begegnen kön-  
395 nen und jeder Mensch der sich begegnet findet sich eigentlich auch nicht an //mhm// und ist ja  
396 eigentlich auch nicht alleine, ne so und ähm und da habe-, also sehe ich zum Beispiel als Ar-  
397 chitektin meine, meine Aufgabe, da immer wieder mit wachem Auge darauf zu schauen und äh  
398 diese soziale Nachhaltigkeit, diese gesellschaftliche Nachhaltigkeit, ne, auch in Objekte mit-  
399 einfließen zu lassen //mhm//, das ist so. Und der dritte Part ist natürlich die Verkehrsinfrastruk-  
400 tur so, ich äh freue mich über jedes Bauobjekt, also Neubauprojekt was keine Parkplätze zur  
401 Verfügung stellt (lacht) umso weniger Autos in den Städten verkehren können, umso weniger  
402 werden auch gekauft, ne, so //mhm// und unser ÖV-Netz vor allem hier in der Schweiz //mhm//  
403 ist ja so gut ausgebaut, dass es das nicht unbedingt braucht und wenn es das braucht gibt es eben  
404 auch Mobility, ne, und der Bedarf steigt natürlich für so zum Beispiel eben PKWs wenn die  
405 Flächen zur Verfügung stehen, wenn jeder einen Parkplatz vor der Tür hat //mhm mhm// ist  
406 klar, dass man sich dann vielleicht eher ein Auto kauft als wenn man keinen Parkplatz vor der  
407 Tür hat ne, und das finde ich noch sehr wichtig ja //mhm//.

408

409 A: In Bezug jetzt wieder auf das Projekt, wo sehen Sie da die grössten Erfolge in Bezug auf die  
410 soziale Nachhaltigkeit?

411

412 B: (...) Ja, die grössten Erfolge sind natürlich die Durchmischung //mhm// also ich finde für  
413 diesen ähm, für diese kleine Wohnsiedlung, in Anführungszeichen, wir haben ja 43 Wohnungen  
414 ne, plus Ateliers und Kindergarten, haben wir es sehr gut hinbekommen ähm ähm verschiedene  
415 Flächen zur Verfügung zu stellen //mhm// für verschiedene Bedürfnisse, ne, ob es jetzt eben ein  
416 Pärchen ist was einziehen kann oder eine grössere Familie einziehen kann, das ist hier sehr sehr  
417 gut gelungen. Ähm es ist auch nicht immer so einfach in einer Blockrandbebauung die Grund-  
418 risse so zu konzipieren //mhm// dass es funktioniert, das war zum Beispiel eines der Hauptkri-  
419 terien, weshalb ähm äh Nimbus Architekten //mhm// damals den Wettbewerb auch gewonnen  
420 haben, weil sie wirklich von den Grundrissorganisationen her, grad in der Ecke zwischen äh,  
421 also wo sich Bullinger- und Herdernstrassegebäude ne, treffen ne, das sehr gut zu konzipieren,  
422 da wirklich gute Grundrisse auch zu schaffen, ähm das ist eigentlich so das Hauptkriterium was  
423 die gesellschaftliche Nachhaltigkeit angeht, was wir da- was wir da hinbekommen haben, ja  
424 mhm.

425



426 A: Gibt es da aus Ihrer Sicht auch- auch Misserfolge, etwas das nicht so gut gelaufen ist oder  
427 auch Punkte wo Sie sagen für Folgeprojekte haben Sie (..) einen (..) Lernprozess daraus gezo-  
428 gen, was sie in Zukunft vielleicht ein bisschen anders machen würden, anpassen würden?

429

430 B: Ja gut, jedes, jedes Projekt (lacht) //(lacht)// hat so seine Lern- Lernphasen ähm äh die wir  
431 mitnehmen, mitunter bewusste, mitunter unterbewusste //mhm// es gibt sicherlich Vieles was  
432 wir da noch so lernen können, was mir ganz gut umgesetzt, auch umsetzen konnten dann in  
433 dem Projekt, so ne, während des, wir haben Manches relativ schnell erfahren, das ist zum Bei-  
434 spiel die Vorgartenzone, ne so, da hat es einen relativ langen Entscheidungsfindungsweg gege-  
435 ben mit dem Amt für Städtebau ne, das war äh ein bisschen harzig, weil wir eigentlich die  
436 Vorgartenzone relativ städtisch halten wollten und nicht so viel Grün, ne, so //mhm//, nicht weil  
437 wir nicht grün sind, sondern weil grüne Flächen oder Büsche oder so immer- ja zur Konsequenz  
438 haben das sie Müllhalden werden ne //mhm//, so das war ein relativ langer Prozess gewesen,  
439 ähm den wir aber gut lösen konnten mit ihnen gemeinsam, ähm, ansonsten muss ich sagen, sind  
440 viele kleine Prozesse gewesen, die wir aber umsetzen konnten //mhm// dann auch ne, also so  
441 auch äh (räuspert sich) ja (...) müsste ich jetzt wirklich- zum Beispiel Zufahrten zur Installati-  
442 onszone jetzt während des Bauens //mhm// ne, es ist im innerstädtischen Raum extrem schwie-  
443 rig ähm grosse Lastwägen (lacht) äh durch die Strassen donnern zu lassen und irgendwie auf  
444 kleinstem Raum ne, ihre Materialien ab- abladen zu lassen, also das ist schon auch ein wichtiger  
445 Prozess für die spätere soziale Nachhaltigkeit, weil (.) Bewohnerinnen und Bewohner in der  
446 Nachbarschaft da natürlich auch beeinträchtigt werden //mhm//, so. Ähm, aber von- von der  
447 Gebäudestruktur, von- von der Architektur, von der Umsetzung an sich, vom Ansatz an sich,  
448 muss ich sagen ist es für den Platz wo es jetzt so konzipiert wird eigentlich wirklich so gedacht,  
449 dass wir auch dazu stehen können //schön, ja//, mhm ja.

450

451 A: Dann zum Abschluss meine letzte Frage, ähm, äh auf den gesamten Wohnbau in der Stadt  
452 Zürich bezogen, jetzt nicht nur die städtischen Liegenschaften. Wo sehen Sie da weiteres Po-  
453 tenzial und auch den Bedarf ähm, für- für mehr soziale Nachhaltigkeit, in welchen Aspekten  
454 oder inwiefern sollte man da noch verstärkt ein Augenmerk darauflegen?

455

456 B: Mhm, ähm (räuspert sich) (..) ja, also es wird- es wird ja viel entwickelt, ne, bei der Stadt  
457 Zürich ne, also wir diskutieren über diese Themen sehr intensiv und wir tauschen uns auch aus,  
458 und ähm, nehmen auch die Erfahrungen, zum Beispiel andere Wohnbauträger, äh mit in unsere  
459 Projekte, wir führen zum Beispiel eben auch Exkursionen //mhm// durch, nach- in andere

460 Städte, ne, wo eben so soziale Wohnungen- Wohnbauprojekte umgesetzt wurden, um aus ihren  
461 Erfahrungen zu lernen, ne, so und daher ist es ein stetiger Prozess //mhm//, den wir an- anstos-  
462 sen und den wir auch schon grösstenteils gegangen sind //mhm// also ich erinnere wirklich an  
463 Wohnsiedlungen, von- die von der Stadt Zürich ausgeführt wurden, ähm die ähm, ja die also  
464 zum Beispiel zur Folge hatten, dass eben auch Schulen ausgebaut wurden //mhm// ne, weil jede  
465 Wohnsiedlung hat ja mehr Kinder und das Quartier //mhm// muss ja diese Kinder aufnehmen  
466 etc., also das hier, dieser Weitblick ne, dass eben auch Betreuungseinrichtungen, Schuleinrich-  
467 tungen geben muss wenn zukünftige Wohnsiedlungen entstehen ne, das der eben auch zeitnah  
468 mit in die Planung einfließen kann. Das war früher vielleicht nicht unbedingt so, das ist aber  
469 schon seit langem //mhm// wirklich mit auf den Massnahmenplänen mit bei. Ähm insgesamt  
470 würde ich sagen, wenn ich so Zürich anschau, würde ich mir- würd ich mir wünschen, dass  
471 die Fahrradwege besser ausgebaut sind //mhm// also gerade in Bezug auf die- auf die Mobili-  
472 tätskonzepte //ja// die ja Wohnsiedlungen oder Bauten überhaupt so mit sich führen, ähm be-  
473 deutet es ja dass die meisten Bewohnerinnen und Bewohner mit den Fahrrädern unterwegs sind,  
474 was ich auch begrüsse, und was ich toll finde und viele lassen sich auch nicht von Regen oder  
475 Kälte abschrecken, nur das Problem ist der Verkehr //mhm// also ich finde es in Zürich immer  
476 noch mega mega gefährlich mit dem Fahrrad durch die Gegend zu fahren //mhm//. Das betrifft  
477 auch unseren Bereich in der Herdernstrasse //mhm// da gibt es ja auch nur mitunter zeitweise  
478 abgeschränkte äh Bereiche im- in der Strasse, ne, so aber da würde ich mich jetzt mit meiner  
479 Tochter nicht fahren wollen ne //mhm//, das wäre mir trotzdem zu gefährlich. Das ist so ein  
480 Punkt wo- wo sicherlich noch sehr viel Entwicklungsbedarf da ist bei der Stadt und das ist  
481 eigentlich so der, der mir am- am meisten am Herzen liegt so ja, mhm.

482

483 A Gut, ähm, möchten Sie von Ihrer Seite noch etwas hinzufügen (lacht)?

484

485 B: (lacht) Ja, ne, ähm ne ist so weit gut //gut//, es gibt sicherlich noch ganz viel mehr zu erzählen  
486 (lacht) und ähm aber ich hoffe, dass ich Ihnen die Fragen gut //sehr ja, danke// beantworten  
487 konnte.

## Transkript Leitfadeninterview 2G

Angaben zum Interview	Datum	28. Mai 2020
	Anfangszeit	09:31
	Endzeit	09:58
	Dauer	00:27:00

Teilnehmende	A	Interviewerin
	B	Interviewpartnerin
	Projekt	Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite Genossenschaft Kalkbreite

- 1 A: Ähm (räuspert sich), zum Start wäre ich froh wenn du kurz deinen Hintergrund erläutern  
2 könntest, beziehungsweise deine- dein Involvement im Projekt, inwiefern du in- in die Kalk-  
3 breite gehörst, sozusagen.  
4
- 5 B: Ok, ähm, also mein Name vielleicht (lacht), ist \_, ich bin jetzt seit gut zwei Jahren bei der  
6 Kalkbreite und ähm für Öffentlichkeitsarbeit zuständig, das umfasst auch ähm viele Medienan-  
7 fragen, eben gerade so äh Studien- und äh Studienprojekte oder Arbeiten, es umfasst so alles  
8 was ähm an Newsletter, Webseite also an öffentlicher Kommunikation, auch an interner Kom-  
9 munikation mit Genossenschaftler und Bewohner. Es ist einfach, wir haben relativ- verhältnis-  
10 mässig eigentlich wenige Wohnungen, noch //mhm//, einfach in der Kalkbreite, wir haben ja  
11 bis jetzt nur die eine Liegenschaft, wir haben aber im Verhältnis dazu einen grossen Genossen-  
12 schafteranteil von fast 2'000 Genossenschaftern (...) bei 95 Wohneinheiten //mhm// also bei 260  
13 Bewohner in der Kalkbreite und durch das ist dann die Kommunikation dafür dass es eigentlich  
14 ein kleiner Betrieb ist doch ziemlich wichtig //mhm// denn man ist denen irgendwie die Infor-  
15 mation auch äh schuldig, oder ja genau //mhm// und es kommt wie auch dazu, dass das Interesse  
16 an der Kalkbreite- also vor allem an dem ersten Projekt //mhm// aber dadurch an der Genossen-  
17 schaft international sehr gross ist //mhm// es gilt wie nach wie vor so ein bisschen als Pionier-  
18 projekt und das Medieninteresse an diesem oder so Nachahmungsinteresse von anderen Genos-  
19 senschaften ist doch sehr hoch. Und durch das genau, braucht es wie eine Stelle, die das- die  
20 das ein bisschen kanalisiert und abfängt, damit auch die Geschäftsleitung nicht permanent da-  
21 mit beschäftigt ist (schmunzelt).

22

23 A: Ok, dann wäre ich froh wenn du kurz das Projekt Kalkbreite aus deiner Sicht, ähm ja, kurz  
24 und knapp zusammenfassen könntest, es ist ja ein relativ umfassendes und jetzt auch schon  
25 //aus meiner Sicht?// älteres Projekt, aber wenn du es vielleicht kurz zusammenfassen kannst,  
26 in deinen eigenen Worten.

27

28 B: Mhm, ähm, die Kalkbreite ist äh (..) äh eigentlich ein Quartierprojekt. Ist entstanden als  
29 Quartierprojekt da sich die Quartierbewohner und -anwohner gewehrt haben, dass man dort  
30 eine grosse VBZ-Überbauung macht, ähm, sie- also durch das ist wie der genossenschaft- der  
31 partizipative Gedanke schon sehr früh verankert gewesen und das spürt man halt nach wie vor  
32 oder das ist so die grosse Vision, das man sagt, man bringt zusammen etwas zu Stande, man  
33 berücksichtigt viele Bedürfnisse, man entscheidet partizipativ, man entscheidet basis-demokra-  
34 tisch wo es geht, ähm, das leben sie nach wie vor ähm (...) durch das ähm entstehen auch sehr  
35 viele Freiräume und Gestaltungsfreiräume, sie teilen sich auch sehr viel tatsächlichen Raum  
36 der- der so nutzungsspezifisch //mhm// oder eben in flexibler Nutzung immer wieder anders  
37 bestimmt- bespielt wird, ähm Begegnungsflächen sind gross, es gibt dadurch eben einfach eine  
38 viel persönlichere Nachbarschaft //mhm// als man das sonst so in Miethäusern hat und es ist  
39 wie so, ja, persönlicher, direkter, man ist mehr im Austausch. Genau, und es erlaubt halt tat-  
40 sächlich auch Gestaltungsfreiräume die man so in einer- in einer herkömmlichen Mietwohnung  
41 oder -siedlung jetzt nicht so hat.

42

43 A: Dann kommen wir zum ersten Thema der sozialen Durchmischung, ähm, inwiefern sind  
44 diese Anliegen schon in der Planung eingeflossen in das Projekt und ähm wie läuft das auch  
45 aktuell mit der Mieterselektion, ihr habt ja eine Vermietungskommission, gibt es Quoten, wie  
46 werden Sonderformen des Wohnens be- be- äh -rücksichtigt, was gibt es da an Instrumenten  
47 und Massnahmen?

48

49 B: Genau, ähm, ja, in der Planung berücksichtigt beziehungsweise ganz früh im Vermietungs-  
50 prozess oder eben vor dem Vermietungsprozess. Man hat in der Kalkbreite gesagt, man orien-  
51 tiert sich am Durchmischungs- am Bevölkerungsschlüssel der Schweiz und macht die Durch-  
52 mischung ähm entsprechend, oder die Wohnungen vermieten. Man hat das jetzt in Bezug auf  
53 das Zollhaus ein bisschen justiert, vielleicht um das schnell zu sagen, weil man wie gesagt hat,  
54 die Stadt Zürich ist doch nicht ganz so zu äh vergleichen mit der Bevölkerung in der gesamten  
55 Schweiz und hat jetzt neu so (..) ein bisschen einen Bevölkerungsschlüssel gemacht, äh einen

56 Durchmischungsschlüssel, der sich mehr am Kreis und an der Stadt orientiert, also um das so  
57 ein bisschen, da hat man wie eine Korrektur vorgenommen //mhm//. Ähm soziale Durchmi-  
58 schung wird ähm auch nach wie vor, so, also an dem Durchmischungskatalog orientiert //mhm//  
59 das heisst die Vermietungskommission macht jedes Jahr eine Auswertung, wo es Abweichun-  
60 gen gibt, wo man quasi in einem Defizit ist oder wovon es einen Überschuss gibt und vermietet  
61 dann immer für die laufende, also für die kommende Jahresperiode entsprechend. Also, zum  
62 Beispiel, wenn man sieht, dass man zu viele (..) Akademiker hat, dann probiert man möglichst  
63 //mhm// im Folgejahr, ähm, Leute mit einem Berufschulab- oder einfach weniger qualifizierten  
64 ähm Abschluss ähm zu bevorzugen und das gleiche natürlich bei Nationalitäten, Alter //mhm//  
65 genau, Geschlecht und so. Ähm, ja genau.

66

67 A: Inwiefern wird das jetzt auch im Betrieb der Liegenschaft weiter gefördert, ähm, eben was  
68 Begegnungsräume betrifft, ihr habt ja doch sehr viele ähm Räume die geteilt genutzt werden  
69 können, ähm, die ja auch spezifisch darauf angelegt sind, dass auch eine gewisse Durchmi-  
70 schung stattfindet, gerade auch in den Freiräumen, oder ähm eben was es an Events gibt für die  
71 Bewohner von der- von der Liegenschaft. Oder auch mit dem Gemeinrat, wie dem seine Rolle  
72 diesbezüglich ist.

73

74 B: (..) Was ist die Frage?

75

76 A: Bezüglich der sozialen Durchmischung, inwiefern dass das im Betrieb der Liegenschaft wei-  
77 ter ähm weiter- noch (...) weiter gefördert wird, dass die Leute sich auch untereinander, dass  
78 das Kennenlernen eben auch nach wie vor stattfindet, dass die Leute eben in dieser gemein-  
79 schaftlichen ähm (.) Art und Weise auf die ja das Projekt ausgelegt ist auch tatsächlich leben.

80

81 B: Also ich glaube du hast Vieles wie schon vorweggenommen. Es ist zum einen, dass man  
82 Events macht regelmässig, wobei es dort weniger darum geht Bewohner miteinander zu ver-  
83 binden, jetzt aus Verwaltungssicht, sondern mehr ähm au- auch die Öffentlichkeit //ja// für ge-  
84 wisse Themen zu sensibilisieren oder, oder allenfalls das Quartier, also so, dass diese Vernet-  
85 zung ein bisschen weitere stattfindet //mhm// als dass es nur innerhalb der Bewohnerschaft  
86 wäre. Ähm die Bewohner selber genau, die ähm koordinieren sich über den Gemeinrat, sie  
87 haben aber ganz viele so Arbeitsgruppen, auch //mhm//, die das ganze Jahr laufen, glaube etwa  
88 20 Arbeitsgruppen und die umfassen- du kannst auch jederzeit eine neue Arbeitsgruppe gründen,  
89 und die umfassen alles, von eben der Nutzung der einzelnen Räume, also zum Beispiel gibt es

90 einen Yoga- und Silence-Raum, dann gibt es eine AG für den, die schaut zu dem, dass der  
91 gereinigt wird, instandgehalten wird, vielleicht auch mal etwas Kleines dort Organisiert. Es gibt  
92 das für *Urban Gardening*, es gibt das für *Sound*, also für den Musikraum, es gibt das für ähm  
93 (...) Technik und Events, ähm, es gibt das für Bienen, also sie organisieren sich wie //mhm//  
94 also das ist so ein Instrument, sie organisieren sich über diese Arbeitsgruppen und vernetzen  
95 sich entsprechend. Ähm (...) genau, bei uns jetzt geplant und eigentlich auch schon lange ver-  
96 sprochen (lacht), ist auch ein ähm Intranet, also jetzt vielleicht mehr so von Verwaltungsseite  
97 //mhm// das ihnen das, das ihnen das wie noch mehr so erleichtern würde, sie organisieren sich  
98 jetzt wie selbstständig, noch, organisieren und kommunizieren.

99

100 A: Ok. Dann gibt es ja nebst dem Wohnen auch diverse andere Nutzung in der Liegenschaft.  
101 ähm, welche sind das wenn du das kurz zusammenfassen könntest und nach welchen Kriterien  
102 hat man diese definiert und äh entsprechend auch die Firmen ausgewählt, die dort ansässig  
103 sind?

104

105 B: Mhm. Genau, die Kalkbreite hat 40% äh Gewerbe- und Dienstleistungsanteil, das liegt- ist  
106 stark auch daraus gekommen, dass ähm die Architektur das wie bedingt hat //mhm// durch das,  
107 dass man diesen Kranz um die Tramstation bauen musste, ist es ähm, äh auch so, wie für Wohn-  
108 fläche nicht zulässig gewesen //mhm//, also ist das so ein bisschen Hand in Hand gegangen dass  
109 man gesagt hat, man macht unten einen Gewerbekranz, das hat aber sowieso wie, jetzt die Idee  
110 von, man will eine neue- ein neues Begegnungszentrum innerhalb des Quartiers //mhm// und  
111 auch den Bezug zu dem Quartier schaffen, hat das wie auch gerade gepasst. Bei der Auswahl  
112 der Gewerbe schaut man, dass es eben halt so einem (..) ethischen also, das ist nicht bis ins  
113 Detail definiert (lacht) //mhm// aber man probiert wie einfach Firmen zu bevorzugen, die halt  
114 gewis- die halt ethische Standards, sei es in der Produktion oder in der Anstellung von Mitar-  
115 beitern und so, die das wie vorweisen können, ähm zum einen und zum anderen vermeidet man  
116 grössere Ketten oder Marken //mhm// sondern probiert auch hier (?) Betrieb zu fördern also  
117 Einzelunternehmen.

118

119 A: Ok, eben das ist aber nicht festgehalten, das wird dann von Fall zu Fall auch von der Ver-  
120 mietungskommission entscheiden wer dann //doch// am besten passt?

121

122 B: Doch, es ist- es ist bis zu einem gewissen Grad festgehalten, dass- dass quasi nicht-gewinn-  
123 orientierte oder eben dass Einzelautorenbetriebe bevorzugt werden sollen //mhm// aber inwie-  
124 fern, es ist jetzt nicht bis ins Detail definiert //ja// dass man jetzt sagt, sie müssen diese und  
125 diese ethischen Standards haben, sondern da ist dann die Vermietungskommission, wägt das ab  
126 im Einzelfall //ja//, beziehungsweise es ist eine Gewerbekommission, also es sind nicht die  
127 gleichen //ok// in der Vermietung vom Gewerbe. Und bei den Dienstleistungen ähnlich, wobei  
128 wir eben dort irgendwie mehr auch schauen auf eine Vielfalt von Angebot, also es gibt dort von  
129 Arztpraxis über Malatelier bis zur Sans-Papiers-Anlaufstelle gibt es ja wie auch ganz viel und  
130 im Zollhaus ist das gleich //mhm//, also das ist so ein bisschen ein Hand in Hand, dass man sagt  
131 man will wie möglichst alltagstauglich also so, und dass man- dass es auch eine Bereicherung  
132 ist für das Quartier, man will irgendwie aber auch Vielseitigkeit und und eben allenfalls auch  
133 so ein bisschen Nischen (...) also ähm im Zollhaus ist ja jetzt zum Beispiel auch das Regenbo-  
134 genhaus //mhm// das ist ja so eine LG- das kennst du, genau //ja//, so eine Anlaufstelle für  
135 Schwule, Lesben, Trans- und Queerpersonen, ähm dass man wie auch probiert Minderheiten  
136 äh, ähm einen Platz zu geben, das ist sicher so, äh ein wichtiger Gedanke aber es ist eben eher  
137 so im Ermessen der Vermietungskommission und denen die dann das //mhm//, und auch immer  
138 ein bisschen eine Frage von- eine Frage von den Möglichkeiten //mhm// also es ist jetzt auch  
139 nicht einfach nur- nur das- nur einfach //ja// diese Gewerbe zu vermieten, sondern, man muss  
140 auch ein bisschen schauen, wer //ja//.

141

142 A: Dann habt ihr ja in der Kalkbreite auch sehr viel Freiraum, gerade auch au- auf der Kalk-  
143 breite (lacht). Ähm, wie seid ihr da- worauf hat man in der Gestaltung explizit geachtet, es ist  
144 ja doch ein sehr grosser, ja auch öffentlich zugänglicher Raum, was ist da in der Planung ein-  
145 geflossen, in der Gestaltung von diesem Freiraum?

146

147 B: Also man ist eigentlich gleich vorgegangen wie auch beim Archi- also beim Bau oder bei-  
148 beim Wohnbereich, man hat wie zuerst äh Veranstaltungen gemacht //mhm// und auch mal die  
149 Bedürfnisse abgeholt, von den Leuten, ähm, und dann zusammen mit einem Landschaftspla-  
150 nungsarch- äh -büro das wie bestmöglich probiert- also oder die haben dann Vorschläge ge-  
151 bracht, man wollte wie dass es Grün ist, was nicht so selbstverständlich ist in diesem Innenhof  
152 da er ja auf der, auf de- uf dem Dach des Tramdepot ist, dann mussten sie so Kessel einbauen,  
153 damit die überhaupt genug Nährstoffe und Wasser haben //mhm// die hängen eigentlich so im  
154 Tramdepot, das sieht man von unten auch, ähm und dann hat man so die verschiedenen Bedürf-  
155 nisse von Ruhe, Rückzug aber trotzdem auch Familie, trotzdem auch ein öffentlicher Bereich,

156 ähm, so auch ähm probiert voneinander abzutrennen, eben indem dass, der Innenhof ist ja öf-  
157 fentlich tagsüber, so auf dem ersten //mhm// auf der ersten Ebene, oben die zweite Ebene an  
158 Dachgarten ist so halböffentlich //mhm// und ganz oben sind dann nur noch Dachgärten wo sie  
159 auch so ähm (..) Gemüsegärten und *Urban Gardening* haben, und auch nur intern über den Lift  
160 erschlossen werden können //ok// also es gibt wie so eine Abstufung //ja// von öffentlich und  
161 und und privat, genau. (..) Ja, genau, und sonst ähm hat man also im Innenhof ist es sicher sehr  
162 kindergerecht, ähm das ist wichtig also, aber eben, es hat, es hat so doch auch genug Rückzugs-  
163 orte, man hat auch geschaut, dass, dass die Bepflanzung so ist, dass sie äh eine gewisse Bio-  
164 diversität //mhm// auch in der Tierwelt anspricht, es hat auf den Dächern, ähm hat es auch  
165 Biene- äh –stöcke //mhm// die von einem Imker bewirtschaftet werden ähm genau. Man hat da  
166 wie Ideen gesammelt und dann Vieles probiert möglich zu machen, genau (lacht).

167

168 A: Dann ähm bezüglich Barrierefreiheit und Zugänglichkeit, ähm, ich nehme an, eben, ihr habt  
169 ja- es gibt ja auch gewisse Auflagen diesbezüglich, seid ihr darüber noch irgendwie speziell  
170 hinausgegangen, inwiefern sind eben so, so Themen wie Zugänglichkeit, Barrierefreiheit für  
171 äh, für ähm motorisch oder sensorisch eingeschränkte Personen eingeflossen in die Planung  
172 von der- von der Architektur und Infrastruktur im- in der Liegenschaft?

173

174 B: (...) Ähm also man hat da mit dem Kompetenzzentrum für äh behindertenfreie Architektur  
175 zusammenarbeitet //mhm//, ähm die ja jetzt auch im Zollhaus Mieter sein werden //mhm//, und  
176 von daher, ich- ich könnte es dir *imfal* im Detail nicht sagen, wo wir darüber hinaus //ja// äh  
177 gegangen ist, es ist aber sicher, alle Bereiche im Gebäude sind, sind entsprechend für, also  
178 gerade Gehbehinderung oder, oder Rollstuhl, ist überall gewährleistet. Andere Behinderungen  
179 müsste ich mich jetzt wie nochmal informieren, was so Seh- oder andere Ein- Einschränkungen  
180 betrifft, das weiss ich gerade im Detail nicht //ähm// aber wenn du möchtest, kann ich es dir  
181 sonst gerne noch nachreichen.

182

183 A: Gerne ja. Sonst, generell, gibt es ein Mobilitätskonzept zum Gebäude, zu der Liegenschaft,  
184 mit- mit ÖV, motorisiertem Individualverkehr (lacht), ähm wie, (..) wenn das effektiv besteht,  
185 wenn du das kurz zusammenfassen könntest.

186

187 B: Ja, genau, es gibt ein Mobilitätskonzept, das beruht auch darauf, dass diese Siedlung ja au-  
188 tofrei ist //mhm// und man sich verpflichten muss, wenn man den Mietvertrag unterschreibt,  
189 dass man nicht im Besitz eines Autos ist //mhm// (räuspert sich), aus dem heraus hat man dann



190 so ein Mobilitätskonzept entwickelt, das einerseits ähm eben den nicht-motorisierten Verkehr  
191 fördert, wir haben 360 Veloplätze im- im Haus, alle ebenerdig, das ist auch ein wichtiger As-  
192 pekt. Dann gibt es so verschiedene Massnahmen, dass äh, also den Mobilitäts- ähm fonds auch,  
193 der über die Nebenkosten funktioniert auch //mhm// da gibt es die Möglichkeit, dass man so  
194 etwas wie ein Cargo-Velo oder ähm E-Bikes haben sie im Moment //mhm// ähm dass man so  
195 Sachen, also das läuft dann über den Gemeinrat, wie er dieses Budget verteilen möchte. Ähm,  
196 es gibt auch Möglichkeiten, dass man ähm, äh Tages- ähm (..) so VBZ-Tagespässe dürfen sie  
197 beziehen //mhm//, das ist quasi, wie eigentlich, es wird lustigerweise fast nicht genutzt aber es  
198 würde eigentlich zum Angebot gehören, dass sie am Desk ähm so VBZ-Tagespässe beziehen  
199 können //mhm// quasi als Kompensation, dafür, dass sie kein Auto mieten. Es wird aber- offen-  
200 bar sind einfach alle mit dem Velo unterwegs (lacht), weil das, oder es wissen zu wenige, wir  
201 sagen das zwar immer wieder, genau, das sind so äh Sachen aus dem Mobilitätskonzept. (...)  
202 Ja, ja nein sonst wüsste ich gerade nicht, müsste ich auch noch nachlesen.

203

204 A: Dann grundsätzlich von, von der sozialen Nachhaltigkeit und aber eben auch von eurem  
205 Projekt ein sehr zentrales Thema, Partizipation, ähm, eben es gibt ja bei euch eine Instanz, die  
206 sich um das kümmert, zum einen seitens Verwaltung her aber auch diesen Gemeinrat, ähm,  
207 wenn du kurz zusammenfassen könntest, inwiefern ihr das umsetzt und wie ihr auf diese An-  
208 liegen eben bezüglich partizipativen Prozessen ähm eingeht, jetzt im aktuell im Betrieb der  
209 Liegenschaft.

210

211 B: Also ich muss sagen bei der Kalkbreite ist das eigentlich wie übergeben //mhm//, das mode-  
212 riert man nicht mehr in dem Sinne, sondern das machen sie tatsächlich selber über den Gemein-  
213 rat, sie haben wie jederzeit die Möglichkeit sich an uns zu wenden oder so, oder ähm wenn man  
214 schlichten müsste oder wann- wann es einfach so, aber ähm in der bestehenden Liegenschaft  
215 ist das eigentlich wie- läuft die Partizipation (.) sel- selbst. Im Zollhaus das ja jetzt noch nicht  
216 bezogen ist, da moderiert man es noch, also //ok// da hat man jetzt in dieser ganzen Planungs-  
217 und Bauphase etwa monatlich, also seit auch vorher schon, bevor jetzt die Wohnungen verge-  
218 ben wurden //mhm//, gerade so in Bezug auf das Hallenwohnen zum Beispiel //ja// ist ein starker  
219 partizipativer Prozess ähm hat stattgefunden die letzten zwei drei vier Jahre //mhm// und in  
220 Bezug auf das Wohnen im Alter //ja// das sind so wie die zwei Schwerpunkte die wir haben im  
221 Zollhaus, wo wir jetzt wirklich, wo die Nina Schneider die für das zuständig ist //mhm// ähm,  
222 hat das jetzt die letzten vier Jahre moderiert und die Idee ist aber jetzt, dass man es wie per  
223 Bezug eigentlich dann auch nach und nach //ja// an die Bewohner selbst abgibt, genau, also wir

224 selbst haben da wie so, das ist auch wie so, also ja, wir möchten nicht sie animieren zur Parti-  
225 zipation //ja// sondern im besten Fall ist es so aufgegleist, dass das naher selbstständig funkti-  
226 oniert //ja// und das sind ja auch alles Leute die sich melden, die das ja wissen //mhm// und die  
227 auch Lust haben //ja// genau.

228

229 A: In der Planung der Kalkbreite, dem Erstprojekt, wie ist es da eingeflossen (.) Partizipation?

230

231 B: Dort hat man sich sehr früh, ähm also eben zu dem Zeitpunkt, als- als klar war, dass man,  
232 dass man baut auf dem alten Tramdepot //mhm// hat sich ein Verein gegründet, der Verein  
233 Kalkbreite //ja// etwa 2006 und aus diesem Verein heraus hat man, also no- noch sehr viel in-  
234 tensiver, weil es halt wie noch nichts gab, als jetzt, hat sich die regelmässig, also damals wurde  
235 ja der Rosengarten besetzt und dann hat man dort regelmässige Treffen veranstaltet mit im  
236 Schnitt etwa 50 Quartierbewohner //mhm// die dort mehr oder weniger regelmässig teilgenom-  
237 men haben, wo sehr sehr früh, genau, das eigentlich wirklich partizipativ entwickelt hat  
238 //mhm//, man hat Machbarkeitsstudien gemacht, man hat Ideen aufgenommen und wieder ver-  
239 worfen, bis dann, und aus dem heraus die Vision Kalkbreite mal entworfen //mhm// noch bevor  
240 die Genossenschaft überhaupt gegründet wurde. Genau, und dann aufgrund von dieser Vision  
241 kam dann der Zuschlag der Stadt und dann hat man die Genossenschaft gegründet und hat wie  
242 einfach- hat das dann beibehalten //ja//, dass man sagt es braucht ein partizipatives Gremium,  
243 es braucht einen Ort an dem sich alle äussern können und dann ist das eben mit Bezug dann ist  
244 das in den Gemeinrat, der sich monatlich trifft //ja// übergelaufen.

245

246 A: Gut, dann kommen wir vom Projekt kurz weg, ich wäre froh, wenn du mir kurz für dich  
247 persönlich definieren könntest wie du die Begriffe Nachhaltigkeit und soziale Nachhaltigkeit  
248 siehst, in deinen Worten.

249

250 B: (...) Mhm (..) also Nachhaltigkeit im Allgemeinen ist der ressourcenschonende Umgang  
251 //mhm// in allen Lebensbereichen, dass man wie nur so viel braucht und konsumiert wie auch,  
252 äh, ähm wie auch wieder nachwachsen kann //mhm// oder. Äh soziale Nachhaltigkeit (..) ja,  
253 jetzt vielleicht gerade so in Bezug auf das Projekt bedeutet, dass man, jetzt für mich, dass man  
254 so eine Durchmischung eben nicht nur einmal als Idee irgendwie hat //mhm// sondern dass man  
255 wirklich längerfristig auch schaut, dass- dass das- dass die wie so, ja also ich bin mir jetzt nicht  
256 sicher, ob das soziale Nachhaltigkeit das ist //mhm//, aber so soziale Durchmischung und so

257 eine soziale Gleichberechtigung auch längerfristig garantiert wird, auch dass keine Überalte-  
258 rung stattfindet oder dass keine- das einfach keine Bevölkerungsgruppe aufgrund bestimmter  
259 Eigenheiten Vorteile //mhm// hat, sondern dass eben so eine Chancengleichheit längerfristig  
260 gewährleistet ist.

261

262 A: Was sind //ähm, genau// für dich in diesem Bezug die Erfolge des Projekt Kalkbreite, in  
263 Bezug auf Nachhaltigkeit und auch gerade soziale Nachhaltigkeit?

264

265 B: Ist so weit gut //mhm// ähm, wir haben- wir haben ja die Zertifizierung für das 2000-Watt-  
266 Areal bekommen, 2017, und wir müssen das jetzt alle vier Jahre rezertifizieren. Dort kann man,  
267 das ist auch, muss man sich auch laufend verbessern, um diese Rezertifizierung zu bekommen  
268 //ja// das ist wie so ein Instrument das gewährleistet, oder jetzt eben auch beweist, dass das  
269 jetzt eben wirklich auch längerfristig funktioniert //mhm// und eben nicht nur so ein Anfangs-  
270 gedanke war //ja// und das Gleiche in der sozialen Nachhaltigkeit, also ich denke durch die  
271 ständige, also dass die VerKo ständig dran ist //mhm// und dass man, das irgendwie wie als  
272 Thema nicht einfach vergisst, dass das eigentlich auch zu unserem betrieblichen Alltag gehört,  
273 ähm, glaube ich sind da gute Chancen dass das- oder zeichnet sich ab, dass das längerfristig  
274 funktioniert in beiden Fällen.

275

276 A: Gibt es aus deiner Sicht auch Misserfolge in der Kalkbreite in diesen Belangen oder, oder  
277 Themen die ihr als, gerade jetzt für das Zollhaus als Learning genommen habt, wo ihr gesagt  
278 habt, das muss man für nächste Projekte verbessern oder muss man mehr ein Augenmerk da-  
279 rauf legen?

280

281 B: Mhm (...) ähm, also eben, das einte was ich schon gesagt habt ist, man hat beim Zollhaus  
282 wie die Durchmischung ein bisschen anders //mhm// gemacht. Dann gibt es so, es sind, natür-  
283 lich hat man Learnings aber sie sind schlussendlich so an kleinen Ecken wo man also //ja// also  
284 zum Beispiel hat man gesehen, dass die Sauna in der Kalkbreite nicht (...) so rege genutzt wird  
285 //mhm// also die ist wie nicht kostendeckend //mhm// und das sind dann halt so Sachen wo man  
286 merkt, aha ja nicht jede Idee //mhm//, also eben wenn man so am brainstormen ist (schmunzelt)  
287 und so in diesem partizi- das ist vielleicht auch so ein Bisschen die Gefahr an der ganzen, sich  
288 so partizipativ etwas zu erträumen //ja// weil man hat ja immer sehr gute Ideen und, und dass  
289 man halt nachher dann vielleicht schon merkt, Vieles wird genutzt aber es gibt auch Vieles was  
290 man wie, ja, das als Idee halt besser funktioniert als dann wirklich in der Umsetzung. In der,

291 eben in der *Kalki* kann man sagen ist die Sauna, ist so ein Bisschen ein Thema, wo man auch  
292 dann direkt abgewunken hat jetzt beim Zollhaus //ja// wo sie dann irgendwie von Wellnessbe-  
293 reich geredet haben und so (lacht) weil es zeigt sich dann einfach, das Angebot in Zürich ist  
294 wie genug gross auf diesen- und wahrscheinlich auch zu nah //mhm// also, ja, ich denke dass  
295 man sich das wie auch gut überleg //mhm// was, was kann man dann wirklich als Alleinstel-  
296 lungmerkmal, oder- oder wirklich als Mehrwert für die Bewohner und das Quartier bieten,  
297 ohne einfach zu reproduzieren was es sowieso schon hat //ja// so, genau. (...) Nein und sonst  
298 muss man sagen, es wird also wirklich alles rege genutzt und, und betrieben und äh, und ja  
299 //schön// (lacht)

300

301 A: Wenn man das ein bisschen ausweitet jetzt allgemein auf die Stadt Zürich, wo siehst du  
302 weiteres Potenzial für, für gerade Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit?

303

304 B: Also unbedingt in der Förderung des sozialen Wohnungsbaus //ja// also, es ist auch *uh*  
305 schade, dass das jetzt nicht durchgekommen ist, weil ich denke, das ist so (..) eine gute Mög-  
306 lichkeit um eben gerade Diskriminierung //mhm// auf dem Wohnungsmarkt oder eben auch so  
307 eine unglaubliche Gentrifizierung durch Profitmaximierung einfach (lacht) einfach um der et-  
308 was entgegenzuhalten, weil es ist, ja (..) es ist irgendwie eine gute Möglichkeit um es nicht von  
309 oben herab diktieren zu müssen //mhm// also politisch sondern eben wie die Verantwortung  
310 auch in die einzelnen Liegenschaften oder eben Organisationen abgeben zu können //mhm//  
311 aber trotzdem ähm trotzdem wäre es ein gutes Tool dem etwas entgegenzuhalten //mhm// ge-  
312 nau, also ich denke, da ist noch viel machbar ja.

313

314 A: Ja (schmunzelt). Also von meiner Seite wäre es das gewesen mit den Fragen, hast du noch  
315 etwas, das du hinzufügen oder abschliessend sagen willst?

316

317 B: Nein, für mich ist auch gut.

## Transkript Leitfadeninterview 3G

Angaben zum Interview	Datum	2. Juni 2020
	Anfangszeit	10:50
	Endzeit	11:18
	Dauer	00:27:57
Teilnehmende	A	Interviewerin
	B	Interviewpartner
	Projekt	Projekt Koch Baufeld C) Bau- & Wohngenossenschaft Kraftwerk1

1 A: Ähm gut, ähm vorab wäre ich froh, wenn Sie kurz Ihren Hintergrund //ja// und Ihr Involvement  
2 in diesem Projekt, jetzt eben spezifisch auf das Koch, zusammenfassen könnten.

3

4 B: Ja, gut, ähm (...) in Bezug auf also ich bin im Vorstand von Kraftwerk1, Bau- und Wohngenossenschaft,  
5 gegründet 1995 und das Koch ist unser viertes Projekt //ja// und dort bin ich in  
6 der Baukommission und im Vorstand bin ich zuständig für die Finanzen //ok// von der Genossenschaft.  
7

8

9 A: Dann wäre ich froh, wenn Sie kurz das Projekt Koch aus Ihrer Sicht zusammenfassen könnten //ja//  
10 was Sie als die wichtigsten Punkte sehen, einfach kurz einen Überblick über das Projekt geben.  
11

12

13 B: Ja, also, das Projekt Koch (..) hmm, haben wir den Wettbewerb gewonnen vor 3 Jahren,  
14 Ideenwettbewerb, sind jetzt in Planung, der Gestaltungsplan wird jetzt dann aufgelegt //mhm//  
15 da gibt es dann auch noch gewisse äh äh Vorbehalte //mhm// also ich kann nicht ganz alles  
16 erzählen, in dem Sinn, aber es spielt wahrscheinlich keine Rolle, vor allem wenn es um soziale  
17 Nachhaltigkeit geht //ja// ich würde sagen, das Koch ist eine Weiterentwicklung der bisherigen,  
18 äh Projekte //mhm// die wir schon ausgeführt haben, hier Kraftwerk1 Hardturm, Heizenholz  
19 //mhm// und Zwicky-Süd in Wallisellen Dübendorf. (..) Ähm es liegt relativ gut, städtisch  
20 //mhm// das heisst wir haben auch dort keine Sorgen machen müssen, dass entsprechende Nachfrage  
21 besteht. Wir haben einen breiten Wohnungsmix //mhm// von 1.5-Zimmer-Studio bis 14-

22 Zimmer-WGs, wir machen Rohbauwohnen, wir machen- äh wir haben viel Platz für Gewerbe,  
23 das war auch eine Vorgabe //mhm//, 20% der Flächen //ok// und wir stehen- arbeiten auch mit  
24 der Stiftung kinderreiche Familien //ja// der Stadt Zürich zusammen, die rund ein Viertel von  
25 den Flächen belegen werden, von den Wohnflächen //ok// ja.

26

27 A: Gut ähm, Sie haben es jetzt schon ein bisschen vorweggenommen mit dieser Antwort, in-  
28 wiefern sind Anliegen nach der sozialen Durchmischung in das Projekt eingeflossen, bezie-  
29 hungsweise, welchen Einfluss nimmt es jetzt aktuell in der Planung und wie werden Sie es dann  
30 auch mit der Mieterselektion umsetzen? Eben, Sonderformen des Wohnens haben Sie schon  
31 ein bisschen angetönt mit der Stiftung für Wohnen für kinderreiche Familien und auch diese  
32 Grosswohnformen, wenn Sie das allenfalls noch aus- ausführen könnten, wie Sie das- auch das  
33 mit diesem Rohbauwohnen, das ist ja ein sehr neuer (..) Ansatz //ja// in Zürich zumindest (lacht)

34

35 B Ja, ja das ist so. Also- also Rohbauwohnen, Edelrohbauwohnen äh Edelrohbau, ist im Prinzip  
36 äh die Möglichkeit der zukünftigen Bewohner Bewohnerinnen, dass sie selber den Innenraum  
37 gestalten können //mhm// also Wände reinziehen, Decken reinziehen, das ist eigentlich sehr  
38 eben wirklich ein roher Bau und da experimentieren wir ein bisschen, da ist auch die grosse  
39 Frage wie es dann ist wenn die Leute ausziehen und Nutzungen und rechtliche Fragen //mhm//  
40 und so. Dann haben wir sicher auch einen Teil Alterswohnen //mhm// wir planen eine Pflege-  
41 wohngruppe aber das ist noch nicht definitiv, da müssen wir jetzt schauen, wie wir den Betrieb  
42 dann überhaupt aufziehen können. Ähm Alterswohnen ist ein grosses Thema //mhm// wir haben  
43 relativ viel Partizipations- äh -prozesse durchgeführt //mhm// Leute eingeladen um zu diskutie-  
44 ren und Lösungen auszuarbeiten, und da gibt es jetzt, uh ich weiss aber nicht mehr wie viel, es  
45 sind doch einige Wohnungen ja //ja//, im Gesamten werden es etwas über 140 oder 150 Woh-  
46 nungen sein. (..) Soziale Durchmischung, da gilt im Prinzip immer, äh, man will ein Abbild  
47 machen der kantonalen Bevölkerung, soweit das überhaupt möglich ist //ja// und soweit auch  
48 die entsprechenden Leute zuziehen wollen //mhm// aber das sollte eigentlich möglich sein. Wir  
49 haben äh relativ viel Mitbestimmung auch, von der Bewohnerschaft //mhm// oder Genossen-  
50 schaftern, Genossenschafterinnen was auch vielleicht zum Teil auch die Belegung betrifft, also  
51 wir kennen es von hier //mhm// wir haben eine Vermietungskommission //ok//, also die Leute  
52 werden von der Bewohnerschaft in die Vermietungskommission gewählt, und die haben dann  
53 Mitsprache, wer überhaupt hinein kommt und dann gibt es einen Kriterienkatalog und so weiter  
54 aber wie wir es dann konkret machen werden, ob wir dann ein neues Tool auch dann //ja//

55 beiziehen, wie andere Genossenschaften oder die Stadt Zürich zum Teil, das ist noch nicht ent-  
56 schieden.

57

58 A: Ja, es ist ja noch vier Jahre bis wahrscheinlich (lacht)

59

60 B: Ja, Bezug sollte 2024 sein //ja, ja// das heisst man wird dann irgendwie, das Jahr vorher  
61 anfangen mit der Vermietung.

62

63 A: Haben Sie schon ähm eben, ich- so wie ich gesehen habe auf der Webseite, haben Sie auch  
64 für die aktuellen Projekte zum Teil auch ähm so kleinere Räte von den Bewohnern, ist das auch  
65 etwas das als Instanz hier wieder geschaffen werden wird oder wie werden Sie eben gerade  
66 auch soziale Durchmischung oder dass sich nach wie vor- dass ein Kennenlernen stattfindet  
67 innerhalb von der- von der Wohngemeinschaft //ja// wie werden Sie das in der Zukunft dann  
68 im Betrieb von der Liegenschaft fördern, wenn Sie das schon //ja// abschätzen können?

69

70 B: Also das fangen wir eigentlich jetzt schon an, durch diese Partizipationsprozesse. Es werden  
71 nicht alle dann dort wohnen können //ja// aber ein Teil ist sicher interessiert und bringt sich  
72 auch wirklich ein. (.) Wir haben verschiedene ähm Kommissionen //mhm// wir haben zum Bei-  
73 spiel eine Solidaritätskommission, die sicherstellt, dass Leute die zu wenig äh Ressourcen ha-  
74 ben auch Unterstützung bekommen //mhm// wenn es nötig ist, wir haben einen Teil auch ähm  
75 Wohnbauförderung //mhm// für äh ja, vor allem für die Stiftung kinderreiche //mhm// es wird  
76 eigentlich grossenteils dann dort abgedeckt äh und dann die ganzen kommunikativen Geschich-  
77 ten, wir haben Begegnungszonen, wir haben Terrassen //mhm// Gemeinschaftsterrassen, Dach-  
78 garten (...) Innenhöfe, äh drei Gastronomiebetriebe //mhm//, ähm, wir haben einen grossen Park,  
79 den die Stadt erstellt, mit der Kohlenlagerhalle //mhm// und das sind so eigentlich ähnliche  
80 Rezepte wie jetzt- wie wir hier auch haben.

81

82 A: Ja. Dann haben Sie schon erwähnt einen Gewerbeanteil von 20%, ähm online habe ich auch  
83 gesehen, dass sich der Zirkus *Chnopf* ja in dieser Zirkushalle, wird- wird anfinden im Projekt  
84 (lacht). Ähm welche Nutzungen gibt es sonst noch im Projekt nebst dem klassischen Wohnen  
85 und wie haben Sie diese erarbeitet und definiert für dieses Projekt?

86

87 B: Ja also (räuspert sich), es ist äh, natürlich noch nicht äh definitiv //mhm//, wir planen einfach  
88 mal sicher die Räume entsprechend //ja//, das äh auch vieles möglich ist. Wir können uns vor-  
89 stellen, Handwerksbetriebe //mhm//, das ist auch ein Wunsch von der- der aus dem Prozess  
90 herausgekommen ist, dass wir Handwerksbetriebe haben. Ähm wir haben eben den Zirkus  
91 *Chnopf* (..) wenn alles gut geht //ja (lacht)// das ist ein grosser Wunsch, die sind ja schon auf  
92 dem Areal //ja// wäre toll wenn es klappt, aber es ist alles räumlich jetzt eigentlich //ja// aufge-  
93 gleist. Dann gibt es alle möglichen Arten von Büros //mhm// und äh also auch von Dienstleis-  
94 tungen, gehört eigentlich auch zum Gewerbe //mhm//, das können auch hm (..) Physiotherapie  
95 oder was auch immer sein //mhm//. Aber diese Vermietung die fängt ja dann auch erst //ja// zu  
96 einem späteren Zeitpunkt an. Was haben wir noch? Eben drei Gastronomiebetriebe //mhm//,  
97 das kann Verschiedenes sein, eine Bäckerei oder irgendetwas //mhm// so ja. Ja.

98

99 A: Gut, dann Thema Freiräume, haben Sie auch schon kurz angesprochen. Es gibt ja dieses  
100 dreigeschossige Konzept //mhm// wenn Sie das kurz ausführen könnten und worauf man in  
101 dieser Gestaltung der Freiräume explizit geachtet hat.

102

103 B: Ähm, ja (...) also es- ja, dreigeschossig heisst, wir wollen eigentlich zuunterst möglichst  
104 öffentliche Nutzung haben //mhm//, dann im ersten Geschoss halböffentlich //mhm// auch mit  
105 vielen Gemeinschaftseinrichtungen, Waschsalon und so weiter, und dann wird es einfach im-  
106 mer privater und dann kommt //ja// das Wohnen, wobei es dort auch noch Gemeinschaftsräume  
107 gibt, ähm, Freiräume in dem Sinne oder Aussenräume ja, haben wir die Terrasse //mhm// eine  
108 grosse geplant, dann vor dem ähm äh Park wird äh so eine *enart* übergangslose Situation geben  
109 in den städtischen Park //ja// und dann haben wir eine Dachbegrünung oder eine Dachnutzung,  
110 es ist ein sehr grosses Dach //mhm// das Gebäude ist 100m lang //mhm// und (...) weiss es gar  
111 nicht, 30m breit //mhm// vielleicht nicht ganz. Ja. Also da wird es verschiedenste Möglichkeiten  
112 geben und dann gibt es auch so eine Art Innenhof-Situationen //ja// ab dem 6. Obergeschoss,  
113 die auch gemeinschaftlich genutzt werden können dann //ok// und auch angeeignet werden.

114

115 A: Dieser Salle Commune ist ja im- im ersten Stock? //ja// Was wird sich dort alles so finden?

116

117 B: Dort kann man- Den kann man brauchen also für Versammlungen, das haben wir eigentlich  
118 überall, Versammlungsräume äh zum äh gewisse Sachen besprechen und entscheiden und so  
119 weiter, ähm (..) dann kann man die aber auch mieten oder reservieren für Fester //ok// zum  
120 Beispiel //ja// äh oder (..) den Tag durch eigentlich auch zur freien Nutzung zur Verfügung



121 stellen //mhm//, dass man sich einfach dort aufhalten kann //ok// bei schlechtem Wetter oder so  
122 //ja// zum sich ja, austauschen oder spielen, ist egal eigentlich was //ja// ja.

123

124 A: Inwiefern sind Aspekte der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit eingeflossen //ja//? Also es  
125 gibt ja sehr extensive Vorgaben, haben Sie- sind Sie da zum Teil auch darüber hinaus und wie  
126 ist das allgemein, ähm, auch mit- in Sachen Zugänglichkeit, eben Sie sagen es gibt so einen  
127 Übergang halböffentlich dann in den öffentlichen Stadtpark, gibt es auch da eben (.) Konzepte,  
128 dass man auch ein bisschen die Öffentlichkeit in das Gebäude holt //ja// oder ist das nur auf die  
129 gewerbliche Nutzung ausgelegt //ja// wie sind da- wie ist das eben bezüglich Barrierefreiheit  
130 und Zugänglichkeit eingeflossen?

131

132 B: Ja, also (..) ähm in Bezug auf äh Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen //mhm//  
133 gehen wir- haben wir die SIA 500 und sogar darüber hinaus //ja//. Ähm das Prinzip ist vom  
134 Erdgeschoss, es ist relativ durchlässig //mhm// wir wollen dort gewisse Öffentlichkeit haben  
135 //mhm// es ist auch ein Teil ist offen //mhm//, also ist ein richtiger Durchgang, und dann eben  
136 von den Nutzungen her, Zirkus, Vorstellungen, Training //ja// man kann auch von aussen rein-  
137 gucken //mhm//, wir haben eine Treppe die auf die Terrasse hinaufführt, eine grosse, ähm und  
138 dann natürlich eben alle Läden und Werkstätten und so die sind dann im Prinzip öffentlich  
139 zugänglich //ja//

140

141 A: Haben Sie ein Mobilitätskonzept?

142

143 B: Ja.

144

145 A: Ich nehme an wahrscheinlich aber in Gemeinsamkeit- also über das gesamte Areal mit den  
146 beiden anderen Baufeldern aber ähm besteht ein Mobilitätskonzept und wenn ja, wenn Sie das  
147 kurz zusammenfassen könnten //ja// in den wichtigsten Punkten //ja//.

148

149 B: Ich kann nicht so viel sagen //mhm//. Ähm (..) wir streben eigentlich eine auto- autofreie  
150 Siedlung an und (..) wir haben Vorschriften von der Veloparkierung //ja// und es gibt eine grosse  
151 Velohalle und dann aussen- im Aussenraum Veloparkierungen mit den entsprechenden Vor-  
152 richtungen //mhm// und ähm ja, das ist es, so einfach gesagt //mhm//. Etwa, ja.

153

154 A: Dann für die soziale Nachhaltigkeit und auch gerade da Sie es schon mehrfach angesprochen  
155 haben (lacht) Partizipation im Projekt //mhm//. Ähm inwiefern ist das jetzt, in Ihrem Fall in die  
156 Planung eingeflossen, inwiefern wird es aufrechterhalten ähm in dem- (...) jetzt auf Ihr Projekt  
157 bezogen wäre es auch noch interessant, wie Sie mit der aktuellen Besetzung umgegangen sind,  
158 des Areals //mhm//, wie die einfließen konnten, oder auch nicht, eben wie da die partizipativen  
159 Prozesse waren jetzt im Vorfeld zum- zum Bestand vom Projekt?

160

161 B: Ja, ähm (...) gut zu (...) der Besetzung kann ich äh nicht viel sagen, das- da hat die Stadt den  
162 Lead //ja// einfach alles was die Besetzung betrifft, wird im Moment nicht mehr kommuniziert  
163 eigentlich (...) aber äh ja (...) wir haben auch keine problematische Situation in dem Sinne für  
164 uns //ja// die Stadt ist Landbesitzerin //ja// und ist in dem Sinne verantwortlich //ja//. Ähm, und  
165 was ist noch die andere Frage gewesen, Partizi- ja Partizipation ist das Grundanliegen von  
166 Kraftwerk1 //ja// das haben wir hier so aufgezogen, wir haben es in den anderen Siedlungen  
167 aufgezogen, es bleibt, es hat jede- jedes Projekt oder jede Siedlung hat einen eigenen Rat  
168 //mhm// er heisst überall ein bisschen anders aber vom Inhalt her ist es das Gleiche //ja// es gibt-  
169 man hat auch- es fließen auch Gelder da hinein, also es gibt einkommensabhängige Beiträge  
170 //ja//, da fließt ein Teil, 60% in die Solidaritätsstiftung und 40% fließt //das ist der Spirit-  
171 Beitrag?// Ja, genau und der ist eben 60:40 und da kann man eigentlich relativ viel realisieren  
172 mit denen //ja// Geldern, Sachen anschaffen //mhm//, ein Festzelt oder mal jemanden unterstüt-  
173 zen wieder oder ein Fest machen, genau oder ähm (...) zum Teil Personen beschäftigen/ //mhm//.  
174 Sachen in Auftrag geben, Gärtnerarbeiten und so weiter //ja//, die nicht die Genossenschaft  
175 finanziert, sondern die so Spezialanliegen sind der Siedlungen. Ja. Ähm also das ist sehr wichtig  
176 und dann gibt es aber natürlich eine Geschäftsstelle //mhm// und die hat (...) etwa 700 Stellen-  
177 prozent würde ich sagen //mhm// und die haben einfach ihre- auch ihre spezifischen Aufgaben,  
178 Geschäftsführung, Buchhaltung //mhm// Management, also ähm Raummanagement, Woh-  
179 nungsmanagement, Gewerbermanagement, äh Kommunikation, Partizipation //ja// und Gemein-  
180 wesenarbeit (...) und das wird dann je nach dem abgesprochen mit den mehr basisdemokrati-  
181 schen //mhm// Mitwirkungsprozessen, die in den Siedlungen selber stattfinden //ja// oder die  
182 Siedlungen machen selber ihr Zeug, dann muss sich die Geschäftsstelle nicht darum kümmern,  
183 das ist manchmal auch gut (schmunzelt).

184

185 A: In Bezug auf die Planung haben Sie schon kurz erwähnt, dass eben gerade Wohnen im Alter,  
186 dass das aus eben so partizipativen Prozessen heraus gekommen ist //ja// heisst das, Sie haben

187 Versammlungen mit der interessierten Öffentlichkeit du- durchgeführt oder wie haben Sie das  
188 strukturiert //ja// in diesem Prozess?

189

190 B: Ja, ja wir haben beides- also wir haben auf Ebene des Koch-Quartier //mhm// also zusammen  
191 mit der ABZ und Senn //ja// und mit der Stadt Zürich haben wir Veranstaltungen organisiert  
192 und dann andere Veranstaltungen, die nur unser Projekt betreffen //mhm//, für eine interessierte  
193 Öffentlichkeit und zum Teil nur für Genossenschafter //ja//, vor allem- also immer wenn es um  
194 Geld geht //mhm// muss man die Genossenschafter fragen //mhm// und das sind aber auch in  
195 dem Sinn part- Mitwirkungsprozesse //ja// ist dann nicht der Vorstand, der alleine bestimmt  
196 //mhm//

197

198 A: Wenn Sie jetzt auch gerade antönen mit den anderen Beiden, mit Senn und ABZ die ja auf-  
199 auf dem Areal sind, gibt es da irgendetwas das auf die Zukunft hinaus geplant ist für so quasi  
200 die Verbindung dieser drei Baufelder in ein gemeinsames Siedlungsprojekt //ja, mhm, mhm//  
201 oder wie wird das für die Zukunft ausgelegt?

202

203 B: Ja, nein, das ist eine gute Frage, und äh das ist- hat auch eine gewisse Wichtigkeit //mhm//  
204 eigentlich, die gemeinsame- wie soll ich sagen, die gemeinsame Zukunft zu gestalten. Es sollte  
205 auch möglich sein, in Zukunft, umzuziehen, innerhalb vom Areal //ja//. Das ist bereits im Ide-  
206 enwettbewerb so angedacht worden, wie die konkrete Ausgestaltung wirklich ist, das ist man  
207 jetzt ein bisschen am //ja// überlegen und im Moment sind wir sehr stark mit dem Bau selbst  
208 beschäftigt //mhm// und wenn das dann mal läuft eigentlich, die Projektierung dann von alleine  
209 läuft von der Architektur her, dann gehen wir mehr in die betrieblichen Fragen //ja// vom Aus-  
210 tausch. Aber angedacht ist es auf jeden Fall //mhm// wir wollen da- wir haben auch eine enge  
211 Zusammenarbeit, es gibt viel Sitzungen gemeinsam, der Gestaltungsplan ist äh gemeinsam ent-  
212 wickelt worden natürlich, über das gesamte Areal, und ja, wie das dann konkret aussieht, das  
213 sehen wir dann, aber äh schön wäre es natürlich oder //ja// wenn man ein bisschen die verschie-  
214 denen Leute, auch zusammenkommen und ein gewisser Ausgleich auch stattfindet.

215

216 A: Dann so ein bisschen weg vom, vom konkreten Projekt, wie definieren Sie persönlich die  
217 Begriffe Nachhaltigkeit und soziale Nachhaltigkeit?

218

219 B: Ja, ähm (..) gut, Nachhaltigkeit definiere ich nach dem Brundtland-Bericht von 1989  
220 //(lacht)// (lacht), ich glaube, da hat sich nichts geändert und das ist im Grunde ja auch ein

221 genialer Begriff //ja// den man da, damals, ja lanciert hat, dass für zukünftige Generationen  
222 //mhm// gleich viel mindestens übrigbleiben soll, also ich finde das nach wie vor ja, einen guten  
223 Begriff aber er ist natürlich jetzt beliebig //mhm// in denen 20, 30 Jahren inzwischen, beliebig  
224 //ja// irgendwie benutzt worden. Aber so aus der Forstwirtschaft //mhm//, dass der Wald nach-  
225 wächst //mhm// das ist eigentlich so, das ist ja die Grundidee, und da wollen wir auf jeden Fall  
226 unseren Beitrag leisten, ökologisch, wir wollen äh von der äh Architektur her, von der Benut-  
227 zung her //mhm// wollen wir einen grossen Beitrag leisten, wir werden Holz- einen Holzbau  
228 machen //mhm// Holz und Verbund auch mit Beton, und ähm, soziale Nachhaltigkeit ja, da gibt  
229 es natürlich verschiedenste Aspekte //mhm//. (...) Ähm, Mieten, das ist grundlegend sowieso bei  
230 den Genossenschaften, wir haben Kostenmiete, fast alle Genossenschaften haben das, ähm teu-  
231 rere und weniger teurere, eben Solidaritätsfonds //mhm//, Ausgleich, Möglichkeiten, ähm eben  
232 das Leben aktiv zu gestalten, keine Anonymisierung, in doch auch relativ grossen Strukturen  
233 drin, Zusammenarbeit eben auch mit der Stadt, Zusammenarbeit eben mit der Stiftung kinder-  
234 reiche, wie haben hier eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Altried //mhm// äh auch seit dem  
235 Anfang an //mhm// ja, einfach einen Beitrag leisten zu den gesellschaftlichen //mhm// Heraus-  
236 forderungen und das auch weiterhin so machen wollen.

237

238 A: Ja. Welche Erfolge sehen Sie in diesem Bezug im Projekt Koch?

239

240 B: Also, Erfolge, gut, ist noch schwierig zu sagen, im Voraus //(lacht) ja// aber äh, wir haben  
241 schon einfach grosse Ambitionen //mhm// wir wollen- wir wollen diese Nachhaltigkeit leben,  
242 und wir wollen auch ein bisschen Beispielcharakter haben //mhm//, sagen, schaut es ist möglich,  
243 man kann es so und so machen, so wie es andere Projekte auch schon jetzt gemacht haben //ja//  
244 und vielleicht zum Teil auch noch einen Schritt weitergehen aber das ist jetzt noch, kann ich  
245 noch nicht ganz genau ausführen //mhm// das sind wir jetzt so in den letzten Runden der Pla-  
246 nung. Und der Betrieb wird es dann auch nochmal zeigen //mhm//, es hängt dann immer auch  
247 von den Leuten ab //ja//, wie viele innovative Leute haben wir überhaupt //mhm// und wie viel  
248 sind sie bereit, mitzutragen //ja// also das ist schon auch noch ein wichtiger Aspekt jetzt von der  
249 sozialen Nachhaltigkeit, dass die Leute selbst auch bereit sind, etwas zu machen //mhm// im  
250 Ganzen drin, sich zu engagieren in einer Arbeitsgruppe //ja// und irgendwo teilzunehmen, ja.

251

252 A: Gibt es auch Sachen wo Sie sagen- jetzt nicht gerade ein Misserfolg aber Sachen, wo Sie  
253 schon gewisse Lernprozesse hatten, Themen die Sie vielleicht auch schon wieder verwerfen  
254 mussten, im bisherigen Verlauf des Projektes?

255

256 B: Ich muss grad überlegen (.....) ich würde sagen das hat es gegeben aber ich- äh //wenn nicht  
257 ist auch schön (lacht)// (lacht) dauernd, dauernd in der Planung nach vorne schauen, realisieren  
258 können. Ähm, sicher hat es Sachen gegeben, die wir vielleicht unbedingt wollten, dann nicht  
259 möglich waren, oder vielleicht noch nicht (.....) ja, wir haben Sachen überlegt mit ähm, alterna-  
260 tives Internet und äh //mhm// so Geschichten und da, ja, braucht es dann einfach auch wieder  
261 eine Gruppe, die sich stark engagiert //ja//. Und die Entwicklung ist auch sehr schnell, das ist  
262 auch immer *en Heisse* //mhm// ja also von daher, da hätten wir gerne- also ein paar Leute hätten  
263 es gerne gemacht aber jetzt ist es eben wieder in den Hintergrund //ja// geraten //ja//

264

265 A: Noch in Bezug auf die Stadt Zürich als- als Gesamtes, wo sehen Sie weiteres Potenzial für  
266 eben gerade Themen der sozialen Nachhaltigkeit im Wohnbau? Jetzt nicht der städtische, son-  
267 dern einfach auf dem, auf dem Stadtgebiet.

268

269 B: Ja gut, überall wo es irgendwie möglich ist //mhm// also ich meine, das Land ist knapp //ja//  
270 (..) und äh wo es knapp ist, ist es teuer //mhm//. Das ist Angebot und Nachfrage, und da ist es  
271 sehr schwierig, mitzubieten //mhm// mit den Privaten, zumindest bis vor der Corona-Krise war  
272 das so (schmunzelt), ich weiss nicht wie es jetzt weiter- genau weitergeht //mhm// und die Stadt  
273 baut ja zum Teil selber //mhm// und die privaten sind- gibt es auch, Stiftungen und so //mhm//  
274 aber das sind ja eigentlich auch Gemeinnützige, also auf den gemeinnützigen Wohnungsbau ja  
275 (...) ich wüsste jetzt nicht gerade, wo als nächstes //mhm// mit ähm- wie äh, ja etwas möglich  
276 sein wird. Kommt auch darauf an, ob die Stadt zum Beispiel einen guten Deal aushandeln kann,  
277 wie im Koch-Areal //mhm// wo sie der UBS dann das Areal abgekauft haben //mhm// zu einem  
278 ok Marktpreis eigentlich und das dann zur Verfügung gestellt haben zur Entwicklung //ja//. (..)   
279 Sonst gäbe es schon Potenzial, oder auch in der Agglomeration noch //ja// vermehrt, halt gerade  
280 wenn es um verdichtetes Bauen geht, muss man ja auch gucken, dass die sozialen Qualitäten  
281 ein bisschen stimmen //ja// und nicht zu viel Individualisierung ist, es gibt Leute die gerne in-  
282 dividualisiert wohnen, aber dafür gibt es auch viele Möglichkeiten (lacht) //mhm// aber mehr  
283 kollektiv, oder mehr zusammen, eben bis hin zur Mitwirkung //ja// ja gibt es sicher noch Mög-  
284 lichkeiten im weiteren Umfeld von Zürich.

285

286 A: Gut, von Seiten meiner Fragen wäre es das gewesen, möchten Sie gerne noch etwas anfügen  
287 zum Thema oder stimmt das so für Sie?

288

289 B: Glaube- ja nein, also das ist so weit so gut. Soziale Nachhaltigkeit. Das wollen wir äh wei-  
290 terhin so leben eigentlich //mhm// und beibehalten, ähm man kann vielleicht noch politisch  
291 sagen, es gibt immer wieder diese Auseinandersetzung mit wer darf eigentlich wohnen in einer  
292 Genossenschaft //mhm// und wer darf nicht, wohnen //mhm//, also es gibt niemanden, der nicht  
293 in einer Genossenschaft wohnen darf, aber wer bekommt die Wohnungen, sollen dort vor allem  
294 Leute mit kleinen Einkommen und Ressourcen drin wohnen //mhm// oder auch- soll es auch  
295 gemischt sein. Und wir halten uns eigentlich daran, es soll gemischt sein //ja, mhm//, wir wollen  
296 eigentlich eine Durchmischung. Und äh das hat auch damit zu tun, eben wir haben diese Aus-  
297 gleichsmechanismen im Solidaritätsfonds //mhm// das heisst die, die ein bisschen mehr begütert  
298 sind oder besser //ja da ist der Beitrag ja dann höher// die können diesen Ausgleich zahlen,  
299 Solidaritäts- solidarisch und ja von daher, Gemeinnützigkeit oder Kostenmiete ist sicher eine  
300 gute Sache und ähm (..) wir reden dann nicht gross von Subventionen eigentlich //mhm// das  
301 wird immer wieder vorgehalten auch. Es gibt Subventionen wirklich für diese Wohnungen wo  
302 dann wirklich die Leute reinkommen, die es auch brauchen //mhm// aber sonst haben wir ei-  
303 gentlich kei- keine Unterstützung //ja//. Wir bekommen einfach günstiger das Geld. (..) Wir  
304 machen einfach nicht so viel Profit, im Unterschied //ja// zu den äh denen, die Profit machen  
305 wollen, es gibt auch Private, die nicht so wahnsinnig Profit machen wollen und das ist auch ok  
306 und äh, unser Profit ist es eigentlich, dass die Leute nicht so viel Miete zahlen müssen am  
307 Schluss, wir verteilen den Profit (lacht) nicht auf die Bes- es sind ja alles auch Besitzer, ja von  
308 daher. Wir verzinsen auch das Anlagekapital nach wie vor, relativ gut //mhm// und das ist ja  
309 auch so ein Ausgleichsmechanismus. Ja.

## Transkript Leitfadeninterview 4G

Angaben zum Interview	Datum	3. Juni 2020
	Anfangszeit	14:07
	Endzeit	14:30
	Dauer	00:22:17
Teilnehmende	A	Interviewerin
	B	Interviewpartner
	Projekt	Neubau Wohnüberbauung Areal Hornbach, Stadt Zürich

1 A: Ähm, ich wäre froh, wenn Sie zu Beginn kurz Ihren Hintergrund erläutern könnten sowie  
2 Ihr Involvement im Projekt Hornbach.

3

4 B: Ja, mache ich gerne. Mein Hintergrund ist äh, ich bin ETH-Architekt und ähm ehemals Pro-  
5 jektleiter Stadtgestaltung von der Stadt Luzern, ich habe eher so einen planerisch-städtebauli-  
6 chen Zugang und bin äh seit 2014 bei Liegenschaften Stadt Zürich //mhm// eigentlich als ähm  
7 Eigentümerversorger/Mandatsleiter angestellt aber seit ähm jetzt gut rund 3 Jahren Portfolioma-  
8 nager und in dieser Funktion betreue ich äh die Stadtkreise 1, 7 und 8 //mhm// ähm im Bereich  
9 Wohnen und Gewerbe, noch ein paar andere Kleinportfolios, Gastronomie und spezielle ähm  
10 Wohnobjekte aber in der Funktion als Portfoliomanager für den Kreis 8 bin ich auch zuständig  
11 ähm für die Wohnsiedlung Hornbach. Ähm (...) ja das wäre es glaube ich. Können Sie sich  
12 etwas unter Portfoliomanager vorstellen //ja// oder soll ich Ihnen das noch ein bisschen //nein,  
13 nein// erklären?

14

15 A: Das ist völlig ausreichend. Ähm ich wäre froh, wenn Sie dann kurz auf das Projekt eingehen  
16 könnten und das Projekt Hornbach in Ihren Worten kurz zusammenfassen.

17

18 B: (...) Ähm, die Wohnsiedlung Hornbach ist eine klassische kommunale Wohnsiedlung, wie  
19 sie eigentlich so ein bisschen in den früheren Jahrzehnten von- von der Stadt Zürich gebaut  
20 worden ist, der Fokus liegt ganz klar auf den Wohnnutzungen //mhm// äh jetzt im besonderen  
21 Fall vom Hornbach hat man auch einige an städtischen Zusatznutzungen berücksichtigt, da ist

22 vor allem Immobilien Stadt Zürich involviert, ähm aber auch Grün Stadt Zürich //mhm// mit  
23 einem Werkhof //ja// und Immobilien Stadt Zürich mit äh Kindergärten und Betreuungseinrich-  
24 tungen, das ist ein bisschen- ist zwar immer ein bisschen so, also mindestens einen Kindergarten  
25 und Betreuungseinrichtungen //mhm// gibt es praktisch in allen Wohnsiedlungen st- ähm das  
26 spezielle am Projekt Hornbach ist eigentlich der Umfang der städtischen Nutzungen die dort  
27 rein kommen und dann haben wir noch recht umfangreiche Gewerbenutzungen, das ist aber  
28 weniger das Resultat ähm vo- von einem Nutzungswunsch den man gehabt hat eigentümerseitig  
29 //mhm// sondern eigentlich das Ergebnis aus den Lärmschutzvorschriften

30

31 A: Ok. Gut, ähm zu Beginn zum Thema soziale Nachhaltigkeit, inwiefern sind die Anliegen  
32 nach sozialer Durchmischung eingeflossen im Projekt, ähm die Vermietung wird ja erst noch  
33 starten und es gibt ja auch die entsprechenden städtischen Auflagen, aber inwiefern ist das auch  
34 in der Planung schon eingeflossen von dem Projekt, gibt es allenfalls Quoten? Es gibt ja auch  
35 diese zwei Clusterwohnungen, die ja so ein bisschen in die Sonderformen des Wohnens hinein-  
36 gehen, wenn Sie das kurz erläutern könnten.

37

38 B: Ja grundsätzlich ist das ganze Projekt natürlich aus dem- aus dem Aspekt von der sozialen  
39 Durchmischung überhaupt entstanden, es ist ja ein gemeinderätlicher Vorstoss gewesen  
40 //mhm// eine Motion, die dazu geführt hat, dass man eine Wohnsiedlung geplant hat und äh das  
41 Ziel ist gewesen äh preisgünstige Familienwohnungen ähm im Kreis 8 äh zu stärken äh weil  
42 man eben genau gefunden hat, es ist eben schlecht sozial durchmischt dieses Quartier //mhm//  
43 man will mit der Wohnsiedlung eigentlich politisch Gegensteuer machen. Das ist so ein biss-  
44 chen nur schon die Initiation und dann innerhalb von der Siedlung ist klar, wir haben diesen  
45 Auftrag ist- ist äh umgesetzt worden, im Sinne von dass man einen möglichst grossen Anteil  
46 an Familienwohnungen umsetzt //mhm// um diese Motion zu erfüllen, ähm aber es ist auch ein  
47 Grundsatzauftrag von Stadt Zürich, die soziale Durchmischung auch in ihren Wohnsiedlungen  
48 umzusetzen, und für das hat man einfach den Wohnungsmix noch etwas breiter gemacht, und  
49 das ist aber vornehmlich- von diesen 120 Wohnungen sind fast 60 Wohnungen Familie- also  
50 4-Zimmer-Wohnungen, 4,5, und dann gibt es noch ein bisschen kleinere und grössere, einfach  
51 damit man auch ein bisschen flexibel ist in der äh, in der Migration innerhalb von der, von der  
52 Siedlung //mhm// ein zweiter Schwerpunkt, den man- äh der auch in der Gemeindeverordnung  
53 verankert ist, den wir aber in der Siedlung Hornbach explizit äh umsetzen will ist äh dass man  
54 äh das Wohnen für ältere Menschen stärken will //mhm// das ist aber nicht ganz einfach, da



55 grundsätzlich die Mobilitätsbereitschaft mit dem- mit dem Alter abnimmt, ähm aber äh grund-  
56 sätzlich sind wir jetzt dran ein Erstvermietungskonzept abzusegnen //mhm// und in dem sind  
57 diese beiden Schwerpunkte, also Familienwohnungen und Alterswohnen, Schwerpunkte der  
58 Erstvermietung //mhm//. Ja ich glaube das ist es, und sonst natürlich äh werde- werden- ist die  
59 soziale Durchmischung immer insofern relevant, als dass wir uns am gesamtstädtischen Durch-  
60 schnitt //mhm// ähm orientieren, was die Erstvermietung anbelangt //mhm// ähm das betrifft  
61 natürlich jetzt weil die Familienwohnungen im Vordergrund stehen, nicht die Altersverteilung,  
62 dort werden wir stark abweichen vom städtischen Durchschnitt, also vom Quartierdurchschnitt,  
63 ähm aber (...) ähm und auch vom Einkommen her, weil man einfach diese Vorgaben hat, aber  
64 ähm die anderen ähm Kriterien, zum Beispiel Herkunftsland //mhm// werden wir uns sehr prä-  
65 zise am städtischen Durchschnitt ähm orientieren bei der äh Erstvermietung.

66

67 A: Gut. Ähm die soziale Durchmischung, inwiefern wird sie im Betrieb der Liegenschaft weiter  
68 gefördert, gibt es da allenfalls schon erste Ansätze, Überlegungen die man sich gemacht hat,  
69 für wenn die Liegenschaft dann bezogen ist, ähm, i- ist es irgendwie speziell in den Begeg-  
70 nungsräumen eingeflossen, wird es Events geben oder ein- einen Bewohnerrat oder etwas in  
71 diese Richtung?

72

73 B: Ja, es sind äh insgesamt vier Events vorgesehen in Zusammenhang mit der Erstvermietung  
74 //mhm// das sind äh erstens Mal einfach nur schon äh Quartierinformations- oder äh Veranstal-  
75 tungen, dann aber auch extra ähm ein Siedlungsanlass an dem schon mal die zukünftigen Be-  
76 wohner sich vor Bezug ähm treffen können, die Idee ist- ist dass sie dort Kontakte knüpfen  
77 können damit sie allenfalls ein späteres Siedlungsfest organisieren //mhm// könnten, wir stre-  
78 ben, das ist ähnlich wie bei der Vermietung bei der Wohnsiedlung Kronenwiese, eigentlich die  
79 Eigeninitiative //mhm// der Mieterschaft an, wir unterstützen die, aber die Initiative und das  
80 Organisieren eigentlich dieser Anlässe sollte von den neuen Bewohnenden kommen, das ist so  
81 ein bisschen- und wir regen es dann einfach ein bisschen an und schaffen ein Gefäss //mhm//  
82 dass das ähm, möglich wird. Aber grundsätzlich gibt es einen Gemeinschaftsraum in der Sied-  
83 lung, der ist explizit für- nicht nur für Bewohner, sondern auch die Nachbarschaft gedacht  
84 //mhm// ähm damit sie den nutzen können, damit die ähm ganze Wohnsiedlung auch ein biss-  
85 chen durchlässiger wird, gegen aussen, ähm aber natürlich auch insbesondere für die Bewoh-  
86 nerschaft selber.

87

88 A: Dann haben Sie es schon ähm kurz erwähnt, Nutzungen nebst dem Wohnen in der Liegen-  
89 schaft, eben es hat den Werkhof, es gibt Betreuungseinrichtungen, online habe ich auch von  
90 einer Schulzahnklinik gelesen ähm und Sie haben auch erwähnt, dass es eben aufgrund von  
91 Lärmschutzmassnahmen auch einen relativ grossen Gewerbeanteil gibt, ähm gibt es da noch  
92 etwas zu ergänzen oder umfasst das eigentlich im Grossteil schon alle Nutzungen in der Lie-  
93 genschaft?

94

95 B: Ja das ist natürlich eher so der Hintergrund gewesen, wieso gibt es überhaupt diese Räume  
96 //ja// das stimmt schon, die Schulzahnklinik war, war eine Idee, sind wir am Prüfen ob es tech-  
97 nisch machbar ist, sie brauchen ziemlich äh hohen Installationsaufwand //mhm// das ist viel-  
98 leicht nicht ganz so einfach aber grundsätzlich haben wir ja in der Vermietung von den Gewer-  
99 beräumen auch relativ äh strenge Vorgaben //ja// durch die Gewerbevermietungsverordnung  
100 und die sieht in Wohnsiedlungen eigentlich explizit vor, dass man das förderungswürdige  
101 Kleingewerbe dort einmischt //ja// die eigentlich sonst keine Chance hätten auf dem auf dem  
102 Gewerbemietmarkt und das wollen wir hier auch machen, also im Vordergrund steht eigentlich,  
103 dass man die eher in den Obergeschossen angesiedelten Büro-/Atelierflächen ähm für so ein  
104 bisschen Start-Ups, Ateliernutzungen //mhm// ähm bereithalten will, wir vermieten explizit 4  
105 Räume nicht in der Erstvermietung, damit die künftigen Bewohnenden Möglichkeiten haben  
106 //ja//, solche Räume zu mieten damit es auch so ein bisschen Synergien von Wohnen und Ar-  
107 beiten gibt, ähm, das ist die eine Nutzergruppe, dann ist aber auch klar dass es eher ein Quartier-  
108 ähm auf das Quartier ausgerichtete Nutzungen geben soll im Erdgeschoss //mhm// also wir  
109 haben auch- das ist nicht ganz eine unproblematische Lage, aber falls es möglich ist ähm, wir  
110 sind jetzt gerade in der Ausschreibung, wissen nicht wohin dass es geht, aber wir versuchen  
111 *enart* einen Lebensmittel- äh Retailer //ja// reinzubringen, damit es auch eine quaternahe Ver-  
112 sorgung gibt, aber äh in welcher Form können wir irgendwie noch nicht genau sagen.

113

114 A: Ja. Ähm, auf was hat man in der Gestaltung der Freiräume geachtet in der Liegenschaft,  
115 gerade im quasi linken Teil vom- von der Überbauung gibt es ja dann auch noch ein bisschen  
116 einen Innenhofbereich, ähm was ist da an Überlegungen eingeflossen für die Freiraumgestal-  
117 tung?

118

119 B: Ja grundsätzlich ist es sehr- äh sehr äh beengte Aussenraumfläche überhaupt //mhm// es ist  
120 ja eine sehr dichte Überbauung, das muss man sagen, aber trotzdem hat man probiert, äh mög-  
121 lichst vielfältige äh Aussen- Aussenräume zu schaffen, das ist dieser Hofraum, den Sie- den Sie

122 erwähnt haben, es gibt aber auch eine spezielle Situation zum Hornbach, dann hat man Vorgar-  
123 tensituationen //mhm// die man eher privatisieren möchte, es gibt aber zum Beispiel auf dem  
124 Süd-Teil- gibt es auch kleine Pflanzgärten, die man allenfalls partizipativ ähm entwickeln  
125 könnte //mhm// und im Hof selber hat man irgendwie kleine Nischen geschaffen, da hat es auch  
126 äh gibt es auch Ansprüche von der Kinderbetreuung also Spielplätze, die man- wo man für äh  
127 für Kindergartennutzung braucht. aber dass man die eben auch für die Bewohn- also Kinder  
128 von der Siedlung später brauchen kann //ja// das ist so ein bisschen die Idee aber dass es eigent-  
129 lich immer sehr präzise kleine Unterregionen innerhalb von diese- von diesen unterschiedlichen  
130 Umgebungsbereichen gibt //ja//

131

132 A: Dann Sie haben vorher schon kurz erwähnt, dass bezüglich Zugänglichkeit eben auch der  
133 Wunsch da ist, dass ähm Bewohner aus dem Quartier in die Liegenschaft kommen, also dass  
134 es so einen halböffentlichen Ansatz gibt, ähm, grundsätzlich zum Thema Zugänglichkeit, Bar-  
135 rierfreiheit, inwiefern wurde diese umgesetzt, es gibt ja extensive SIA Normen, haben sie das  
136 allenfalls gerade auch in Hinblick auf das Alter- ähm auf das Wohnen im Alter noch überschrit-  
137 ten in gewissen Aspekten und inwiefern ist das in die Planung und Umsetzung des Projektes  
138 eingeflossen?

139

140 B: Wir bauen eigentlich grundsätzlich Neubauwohnsiedlungen nach dem Standard SIA 500  
141 //mhm// hindernisfrei anpassbar, die Erfahrung von Liegenschaften Stadt Zürich hat gezeigt,  
142 dass ähm weitergehende Massnahmen eigentlich nicht zielführend sind //mhm// weil wir ja nie  
143 genau wissen ähm äh welche Nutzerschaft dann wirklich in diese Räumlichkeiten einzieht //ja//  
144 auch wenn man jetzt ein Konzept macht kann es sein, dass wir das dann in 20 30 Jahren anders  
145 nutzen wollen und- und äh auch meine persönliche Erfahrung ist auch, wir haben teilweise  
146 schon in einer anderen Siedlung äh äh wirklich äh behindertengerechte Wohnungen ausgebaut  
147 //mhm// mit unterfahrbaren Küchen weil wir gewusst haben, dass gehbehinderte Leute reinge-  
148 kommen sind und am Schluss hat sich gezeigt, auch das stimmt nicht immer //mhm// weil auch  
149 äh gehinderte Personen zum Beispiel nicht unbedingt selber kochen und Partner haben, die  
150 nicht gehbehindert sind //mhm// und dann eine normale Wohnung wollen, also wir haben wie  
151 gemerkt, dass weitergehende Massnahmen eigentlich erst sinnvoll sind, wenn man ganz- ganz  
152 spezifisch auf äh die Mieterschaft //ja// eingehen kann oder muss und daher ist behindertenge-  
153 recht anpassbar für uns eigentlich das richtige Mittel.

154

155 A: Ja. Besteht für die Liegenschaft in Mobilitätskonzept und wenn ja, wenn Sie das kurz zu-  
156 sammenfassen könnten.

157

158 B: Äh kurze Antwort (lacht) es gibt keines //(lacht)// es ist ein Projekt das haben wir seit 2013  
159 angefangen zu entwickeln, damals hat man das noch nicht gemacht //mhm// heute würden wir  
160 es allerdings machen, wir machen es bei fast allen Neubauprojekten //ja// aber Hornbach ist  
161 noch PPV ähm einfach Minimalbedarf //ja// (??) Parkplatz.

162

163 A: Inwiefern haben Sie das Thema Partizipation im Projekt umgesetzt? Eben ähm Sie haben ja  
164 vorher schon mal die Eigeninitiative der Mieter erwähnt, jetzt im Fall von Ihrem Projekt aber  
165 gerade auch in der Planung, wie ist es dort eingeflossen mit ähm ja mit eben den Events die  
166 Sie erwähnt haben im Vorfeld ähm und wie werden Sie diese Massnahmen dann allenfalls auch  
167 im Betrieb weiterziehen?

168

169 B: Ja also das zielt schon auf die Nutzer ab, bei uns- als äh für uns als kommunaler Eigentümer  
170 ist natürlich- ist natürlich das ganze Projekt immer partizipativ, das heisst der Gemeinderat hat  
171 es bereits initiiert, die Kommission des Gemeinderats, die zuständige, hat auch bereits Einfluss  
172 genommen, auf die Projektentwicklung //mhm// innerhalb von ihren Kompetenzen von der Kre-  
173 ditgenehmigung, die Gemeinde hat abstimmen dürfen darüber, ob sie das überhaupt realisieren  
174 möchte, dieses Projekt, also da gibt es schon sehr viel Instanzen die eigentlich partizipativ schon  
175 mal tätig wurden, das ist der einte Teil, aber das was wir eigentlich jetzt sich darauf kommen  
176 ist eher, was haben die künftigen Bewohner //mhm// für Möglichkeiten, das ist- das muss kann  
177 man fast sagen, das ist eigentlich bei diesen komplexen Planungsprozessen relativ gering die-  
178 //mhm// dieser planerische Einfluss, äh trotzdem gibt es äh Bemühungen dazu, es gibt zum  
179 Beispiel im Hof äh so einen Velopavillon, wo äh- der gedeckt ist //mhm// und wie man zum  
180 Beispiel diese Dachnutzungen äh will- will äh gestalten, da gibt es einen gewissen Spielraum,  
181 wo sich auch die Mieterschaft einbringen könnte. Dann diese Nutzgärten habe ich bereits an-  
182 gesprochen im Süd-Teil //ja// da gibt es sicher auch die Möglichkeit auch in Zusammenarbeit  
183 mit der Nachbarschaft, das wäre vielleicht eine Möglichkeit //ja// ähm, solche Sachen, oder und  
184 dann gibt es natürlich immer die Möglichkeit organisatorisch, ähnlich wie in der Kronenwiese,  
185 also dort gibt es auch so ein- so eine Siedlungsgruppe die eine eigene Website erstellt hat  
186 //mhm// und Sharing-Angebot und so Sachen //ja// organisiert, dem stehen wir natürlich sehr  
187 offen, entgegen- hat jetzt aber weniger mit der planerischen Partizipation zu tun.

188

189 A: Ja, das ist aber etwas was Sie nicht von der Stadt Zürich aus explizit fördern, sondern bei  
190 dem Sie einfach offen sind und es willkommen ist aber wo so wie den Bewohnern auch wieder  
191 in Eigeninitiative überlassen ist?

192

193 B: Ja doch, also wir würden es gern- gern eigentlich stärker ähm in den Projekten verwirklichen  
194 //mhm// wir merken aber, weil unsere künftige Bewohnerschaft ja noch gar nicht verfügbar ist  
195 //ja// ist es- und und wir einen sehr transparenten Bewerbungsprozess führen //mhm// ist es  
196 relativ schwierig ähm künftige Nutzergruppen partizipativ einzubinden, das ist wirklich eine  
197 Schwierigkeit //mhm// einerseits sind wir planerisch relativ festgelegt, wir wollen kostengüns-  
198 tig bauen, wir wollen effizient sein //mhm// und andererseits haben wir das Problem, dass wir die  
199 künftige Nutzerschaft noch gar nicht kennen //ja// äh macht es nicht ganz einfach //ja//

200

201 A: Äh, dann abgesehen vom Projekt, Sie persönlich, wie definieren Sie die Begriffe Nachhalt-  
202 igkeit und soziale Nachhaltigkeit?

203

204 B: Ja Sie haben mich ein bisschen in Verlegenheit gebracht mit diesen Fragen //(lacht)// ehr-  
205 lich gesagt (schmunzelt), also mir kommt nicht viel anderes in den Sinn als was man so aus den-  
206 aus den äh Lehrbüchern kennt //mhm// für mich zusammengefasst heisst Nachhaltigkeit, man  
207 verwendet Ressourcen, ohne sie zu zerstören //mhm// das ist so vielleicht ein einfacher Ansatz  
208 ähm und soziale Nachhaltigkeit ist eine wichtige- eine wichtige Dimension, nebst den anderen,  
209 ähm hat jetzt aus Sicht- aus Sicht von der Stadt Zürich halt, halt äh vor allem günstige Mietzin-  
210 sen //mhm// ähm als Ziel ähm weil wir damit eigentlich einfach eine nachhaltige Gesellschafts-  
211 entwicklung verbinden //mhm// ähm und und der Fokus liegt eher bei dem aber es gibt selbst-  
212 verständliche weitere Aspekte die hier eine Rolle spielen, Partizipation haben wir schon ange-  
213 sprochen aber- aber äh vor allem meinen wir damit auch einen Ort schaffen zu können, an dem  
214 die Leute sich zuhause fühlen //mhm// und eine gewisse Selbstverständlichkeit entwickeln kön-  
215 nen, wie sie ihre Beziehungen gestalten wollen //ja// das ist für mich persönlich so der ähm die  
216 Ausrichtung.

217

218 A: In welchen Belangen sehen Sie da Erfolg jetzt im Projekt Hornbach ähm gemäss Ihrer De-  
219 finition, soweit Sie das schon ohne Bewohner abschätzen können?

220

221 B: (schmunzelt) Ja die Mietzinse haben wir schon berechnet, die sind tatsächlich günstig  
222 //(lacht) ja// das ist so, wir haben auch mit äh mit äh subventionierten Wohnungen und so, gibt

223 es wirklich sehr günstige Wohnungen und damit haben wir uns- machen wir uns politisch nicht  
224 nur Freunde im- im Seefeld //ja// beziehungsweise Riesbach das heisst es wird wohl wirklich  
225 einen Effekt haben, glaube auch äh auf das Wohnumfeld //ja// im Quartier, das finde ich ist  
226 sicher ein positiver Aspekt, auch wenn wir es noch nicht realisiert haben, aber, davon gehen  
227 wir eigentlich aus, ähm gut ist- wir haben den Fokus erfüllt, also wir werden günstige Famili-  
228 enwohnungen anbieten, wir werden Alterswohnen anbieten können, wobei ich der Meinung  
229 bin, wahrscheinlich, das ist die Erfahrung von der Kronenwiese, wir haben nicht ähm, die Ziel-  
230 zahlen nicht erreicht von den Alterswohnungen //mhm// weil einfach zu wenige ältere Leute  
231 sich beworben haben //ok// da bin ich dann gespannt, wie das im Hornbach //ja // sein wird, ob  
232 das gelingt oder, es wäre natürlich so ein bisschen mit dem Ziel vom geringen Wohnflächen-  
233 verbrauch pro Person, wäre es natürlich ein Ziel man könnte die älteren Menschen in die Wohn-  
234 siedlungen //mhm// bringen, ähm weil sie in der Regel in grösseren Wohnungen ja schon woh-  
235 nen //mhm// aber das ist nicht ganz einfach, ähm meisten sind die alten Wohnungen eben immer  
236 noch günstiger als die neuen //mhm// und darum ist der *Gap* relativ hoch, äh aber da würde ich  
237 sagen, das sind irgendwie Sachen, die wir sicher erfüllen werden können.

238

239 A: Ja. Gibt es auch Themen wo Sie sagen, das sind vielleicht Misserfolge oder Sachen die nicht  
240 ganz so gelaufen sind, wie Sie es sich vorgestellt haben? Allenfalls auch Aspekte die Sie als  
241 Learning für weitere Projekte aus dem aktuellen Hornbach herausnehmen?

242

243 B: Ja, es gibt einiges (schmunzelt) wir lernen immer weiter, wir sind ja- wir entwickeln ja  
244 gleichzeitig glaube ich etwa 10 Wohnsiedlungen //ja// im Moment auch noch weiter, die nicht  
245 so weit fortgeschritten sind //ja// im äh im Baufortschritt, äh insofern wissen wir schon äh  
246 //mhm// ziemlich genau, was wir in den neuen Siedlungen besser machen, ähm ein Aspekt ist  
247 sicher ähm äh eine relativ geringe Flexibilität im Nutzungsangebot //mhm// äh haben wir, diese  
248 Wohnungsgrundrisse sind relativ konservativ in der Gestaltung //mhm// dort hätte man ein biss-  
249 chen mehr Flexibilität einbauen können, zumietbare Räume zum Beispiel //mhm// eine etwas  
250 bessere Durchlässigkeit zwischen Wohnen und Arbeiten, ähm solche Aspekte. Ähm dann ist  
251 sicher die Lärmschutzproblematik äh erst spät im Projekt ähm berücksichtigt worden //mhm//  
252 das ist immer schlecht, wenn man- wenn man quasi die Nutzung aus dem Projekt folgt und  
253 nicht eine Vorgabe ist //mhm// ähm das ist sicher schlecht. Dann gibt es architektonische As-  
254 pekte, wir hätten *gschider* ähm äh sehr viel flexiblere Gewerberäumlichkeiten geschaffen  
255 //mhm// das bedeutet bessere Anlieferungsmöglichkeiten, bessere Parkierungsmöglichkeiten  
256 für Besucher //mhm// ähm, ähm also das ist jetzt eine unpolitische Aussage //(lacht)// zu der-

257 zu der Parkierung aber wir merken einfach, die Vermietbarkeit ist extrem schwierig, wenn sol-  
258 che Aspekte nicht wirklich umgesetzt sind und da hätte man sicher eben, ansprechende Raum-  
259 höhen und so, da hätte man sicher mehr //mhm// machen können, aber das ist nicht ganz äh  
260 banal weil- weil unser Ergebnis ist meistens aus einem Wettbewerb wo wir wenig- also gewis-  
261 sen Einfluss haben in der, in der Auswahl aber halt geringen //mhm// und dann müssen wir eben  
262 mit denen- den Planerleistungen leben, die wir halt bekommen.

263

264 A: Ja. Wenn man es auf die ganze Stadt Zürich, jetzt nicht nur den städtischen Wohnbau, son-  
265 dern generell den Wohnbau in der Stadt Zürich beziehen, wo sehen Sie für die Anliegen der  
266 sozialen Nachhaltigkeit noch weiteres Potenzial oder auch Relevanz in (...) in ja in der Wohn-  
267 bautätigkeit auf dem Stadtgebiet?

268

269 B: Ja ich finde wichtiges Thema ist sicher generationenübergreifendes Wohnen //mhm// wir  
270 wir kommen so ein bisschen an den Anschlag in der Erkenntnis, was Alterszentren leisten kön-  
271 nen, jetzt gerade //ja// im Hintergrund von der Corona-Krise, äh hat man gesehen, dass so mo-  
272 nofunktionale Siedlungsstrukturen eher schlecht sind //mhm//. Ich gehe davon aus, dass in Zu-  
273 kunft irgendwie eine Auflösung der Alterszentren, also das ist jetzt nicht eine politische Vor-  
274 gabe //ja// aber das ist so meine eigene äh Einstellung, dass das eigentlich wird aufgelöst werden  
275 und man eher dazu strebt, dass man eigentlich mit äh- mit äh mit dem generationenübergrei-  
276 fenden Wohnen zu kompensieren und dann ist mein persönliches Anliegen eigentlich, das liegt  
277 ein bisschen daran, dass ich für den Kreis 1 auch zuständig bin, dass es dort viel zu grosse  
278 monofunktionale Ausrichtung auf Büro und Gewerbe gibt //mhm// und viel zu geringe Wohn-  
279 anteile, Hochschulquartier zum Beispiel //mhm// gibt es praktisch keine Wohnungen //ja//  
280 Bahnhofstrasse gibt es praktisch keine Wohnungen und ähm im im- vor dem Hintergrund des  
281 *Lädelerben*, ähm äh Digitalisierung ähm sehe ich grosses Potenzial dazu, dass es eigentlich-  
282 dass man eigentlich keine Quartiere mehr macht ohne- ohne einen Mindestwohnanteil //mhm//  
283 und das würde ich auch für diese Quartiere vorschlagen, es zeigt sich einfach, dass die besser  
284 funktionieren und nachhaltiger sind, vor allem auch sozial nachhaltig //ja, ja//

285

286 A: Gut, ähm von meinen Fragen her wäre es das gewesen, haben Sie noch etwas, das Sie gerne  
287 anbringen möchten oder ergänzen zu der Thematik?

288

289 B: Nein, ist glaube ich gut von meiner Seite.

## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Mithilfe Dritter verfasst habe, dass ich alle verwendeten Quellen sowie alle verwendete Literatur angegeben habe, dass ich das Vertraulichkeitsinteresse der Auftraggebenden wahren und die Urheberrechtsbestimmungen der Hochschule Luzern respektieren werde.

Zürich, 26. Juni 2020

Julia Jünger