

**Christiane Feuerstein  
Franziska Leeb**

65

# GenerationenWohnen

**Neue Konzepte für Architektur  
und soziale Interaktion**

18

Edition **DETAIL**

6

## Siedlung Heizenholz, Zürich

Architekten: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitekten: Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Auftraggeber: Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Zürich

Grundstücksfläche: 4060 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: 4025 m<sup>2</sup>

Fertigstellung: 2011

Wohneinheiten: 22 Wohneinheiten à 38–156 m<sup>2</sup>, 2 Wohngemeinschaften à 253 m<sup>2</sup>, 2 Clusterwohnungen à 330 m<sup>2</sup>

Gemeinschaftseinrichtungen: Gemeinschaftsraum »Salle Commune«, Ateliers, Hobbyräume, Musikraum, Büroraum, Bibliothek, Konsumdepot, Gästezimmer



Abb. 1

»Kraftwerk1 tritt in ökologischer und sozialer Hinsicht als Pionierin und als Innovatorin auf. Bestehende und neue Projekte der Genossenschaft sollen aktuell gültige Standards übertreffen, Neues erproben, neue Wege aufzeigen und neue Standards vorbereiten«, heißt es in der 2014 verabschiedeten Strategie, in der die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 nach der Realisierung zweier gut angenommener Projekte eine Handlungsanleitung und Ziele für die nächsten zehn Jahre formulierte. Die Verbindung von selbstbestimmtem Wohnen und Arbeiten, soziale wie ökologische Anliegen und die Förderung der Gemeinschaft stehen im Fokus der 1995 gegründeten, in der Zürcher Jugendbewegung der 1980er-Jahre wurzelnden Genossenschaft. Schon ihr erstes Projekt, die 2001 bezogene Siedlung Hardturm in Zürich West, galt vielen weiteren ökosozialen Wohnprojekten als Vorbild. Die Eins im Genossenschaftsnamen weist bereits darauf hin, dass es nicht bei einer Siedlung bleiben sollte. So steht inzwischen das Ziel, bis 2024 die sechste Siedlung umzusetzen.

Die zehn Jahre nach der Siedlung Hardturm fertiggestellte Siedlung Heizenholz baut auf den Erfahrungen der Pioniersiedlung auf. Sie ist ein Lebens- und Wohnort für verschiedene Generationen, im Speziellen auch für Menschen in der nachfamiliären Phase. Mit einer Vielzahl an Wohnungstypen kann sie den Bedürfnissen einer möglichst stark durchmischten Bewohnerschaft entsprechen. Die bereits in den 1970er-Jahren erbaute Jugendsiedlung Heizenholz (Architekt Wolfgang Stäger) befindet sich im Stadtteil Höngg. Während ein Teil der am Waldrand gelegenen Siedlung saniert wurde und weiterhin als Wohn- und Tageszentrum für Kinder und Jugendliche genutzt wird, stellte die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime der Genossenschaft Kraftwerk1 ein 4000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit zwei mehrgeschossigen Bestandsbauten für

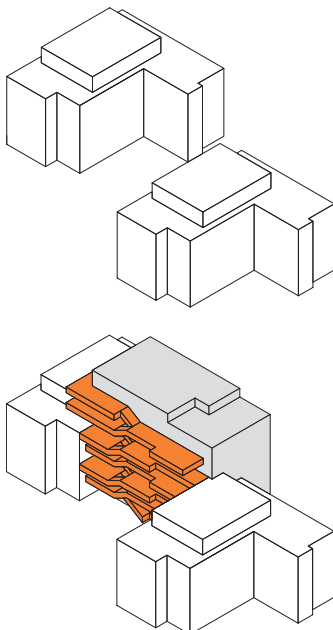


Abb. 2



Abb. 3



Abb. 4

Abb. 1 Lageplan, Maßstab 1:3000

Abb. 2 Axonometrie Bestand mit integriertem Neubau

Abb. 3 Die beiden östlichen Häuser der Siedlung Heizenholz aus den 1970er-Jahren wurden mit einem Neubau zu einem Gebäude verbunden.

Abb. 4 Die »Terrasse Commune«, eine vorgelagerte Veranda, verbindet Bestand und Neubau über alle Geschosse.

Abb. 5 Grundriss Erdgeschoss, Maßstab 1:400

61 Jahre im Baurecht<sup>1</sup> zur Verfügung. Die Planungskommission der Genossenschaft formulierte unter Beteiligung von Interessenten und potenziellen Bewohnern das Raumprogramm. Darüber hinaus beteiligte sich eine Gruppe von fünfzig bis hundert Personen aktiv am Prozess und begleitete das Projekt bis zur Fertigstellung. Das gemeinsam erarbeitete Programm war Grundlage für die Ausschreibung eines Studienauftrags an fünf Architekturbüros.

Künftige Bewohner hatten im Zuge der Jurierung die Möglichkeit, ihre Meinungen einzubringen. Die Jury entschied sich für den Vorschlag von Adrian Streich Architekten, der vorsah, die zwei bestehenden identischen Häuser auf winkelförmigem Grundriss mit einem neuen Bauteil zu einer Einheit zu verweben. Dem Erweiterungsbau vorgelagert ist eine geräumige Veranda, die »Terrasse Commune«, die Bestand und Neubau sowie alle Geschosse über Treppen miteinander verbindet. Sie ist sowohl privater Außenraum für die unmittelbar angrenzenden Wohnungen als

- 1 »Salle Commune« – Gemeinschaftsraum mit Küche
- 2 1-Zimmer-Wohnung
- 3 4,5-Zimmer-Wohnung
- 4 Atelier / Büro

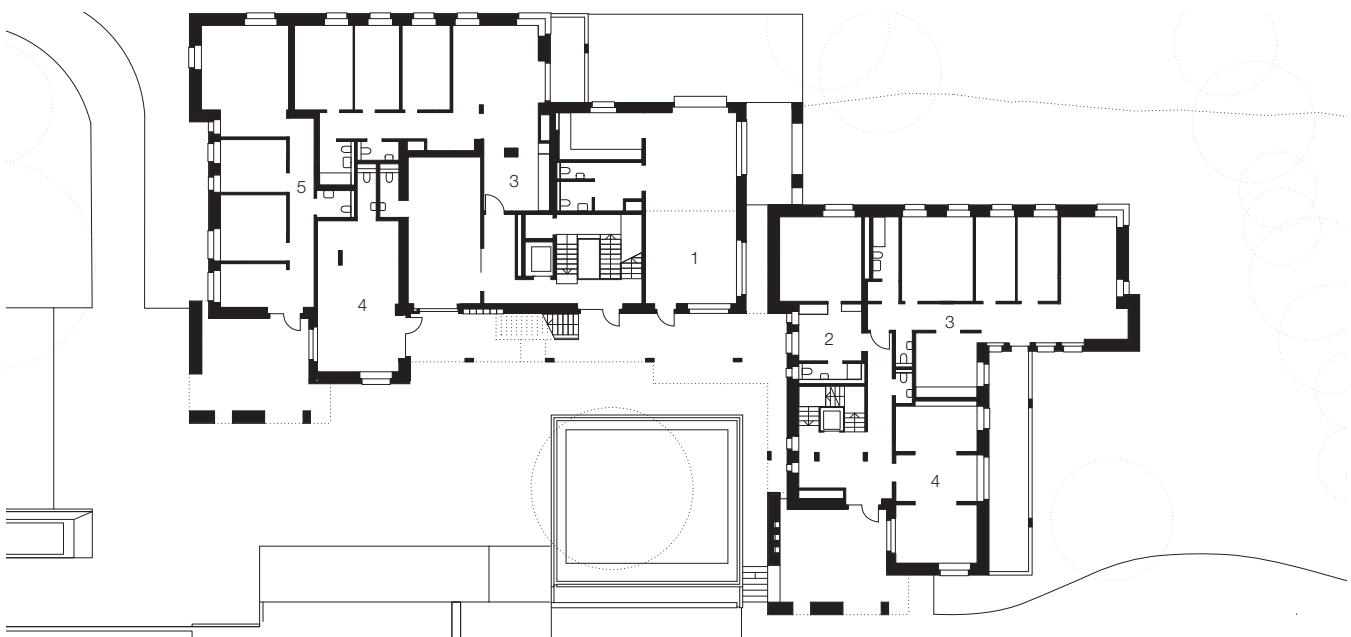


Abb. 5



Abb. 6

auch allgemein zugänglicher Treffpunkt für die Bewohnerschaft. Nachdem sie nur Sekundärer-schließung und kein Fluchtweg ist, kann sie frei möbliert werden, was der Aufenthaltsqualität zuträglich ist. Zudem öffnen sich zur Terrasse hin die Aufenthalts- und Gemeinschaftsbereiche der Wohnungen. Sämtliche Schlafzimmer hingegen liegen von der Terrasse möglichst weit entfernt in den zum Waldrand hin orientierten Gebäudeseiten. Weil der Altbestand integriert werden musste, war der Anspruch auf Barrierefreiheit nur mit kleineren Kompromissen einlösbar. Eine Kleinwohnung und ein Teil der Terrasse sind daher mit Rollstuhl nicht zugänglich, könnten aber mithilfe einer mobilen Rampe erreicht werden.

Während es in der Siedlung Hardturm nur wenige Kleinwohnungen gibt, erfüllte man im Heizenholz die steigende Nachfrage nach kleineren Einheiten mit zehn 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, um auch ältere Menschen anzusprechen. Zusätzlich zu weiteren zwölf Wohnungen, die als konventionelle Familienwohnungen strukturiert sind, gibt es zwei Wohngemeinschaften mit zehn Zimmern und zwei sogenannte Clusterwohnungen mit 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche (siehe »Proportionalität von Gemeinschafts- zu Individualflächen«, S. 55). Ihre Bewohner teilen sich eine große Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Bad und einen abtrennbaren Arbeitsbereich. Die rund 30 bis 50 m<sup>2</sup> großen Individualbereiche verfügen über ein bis zwei Zimmer, eine Kochnische und eine Sanitärzelle mit Dusche.

Sämtliche Wohnungen wurden unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben. Um Mitglied zu werden, sind eine Beitrittserklärung sowie die Zeichnung eines Genossenschaftsanteils von 500 Schweizer Franken erforderlich. Engagement bereits in der Planungsphase erhöhte die Chance auf einen Mietvertrag.

Mit 120 m<sup>2</sup> bei insgesamt rund 3000 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der Anteil an Gemeinschaftsflächen verhältnismäßig hoch und die Kosten für diese Flächen machen rund drei Prozent der Miete aus. Auch aus ökonomischen Gründen ist es daher wichtig, dass diese Räume genutzt werden und unter Umständen auch an externe Nutzer vermietet werden können. Im obersten Geschoss steht den Mietern ein Gästezimmer zur Verfügung, im Untergeschoss ein Probe- und Hobbyraum. In einem Lagerraum wurde das sogenannte Konsumdepot zur Vorratshaltung unverderblicher Lebensmittel eingerichtet. Die Entnahme wird per Strichliste dokumentiert, einmal pro Monat wird abgerechnet. Im Erdgeschoss dient die große »Salle Commune« als Versammlungsort und Raum für Feste. Zweimal pro Woche bieten hier zudem Bewohnerinnen einen günstigen Mittagstisch an. Die Außenräume sind mit einem Vorplatz und einer naturbelassenen Wiese hinter dem Haus großzügig bemessen. Zu den Außenbereichen des benachbarten Wohn- und Tageszentrums gibt es keine Abgrenzung, was das Gefühl des nachbarschaftlichen Zusammenlebens über das eigene Grundstück hinaus erweitert.



Abb. 7

Abb. 6 Einweihungsfest 2012 vor der »Terrasse Commune«

Abb. 7 Die Schlafzimmer liegen an der zur Blumenwiese und dem Waldrand orientierten Gebäuderückseite.

Abb. 8 Blick von der »Terrasse Commune« in den Wohnraum

Abb. 9 Essbereich einer Clusterwohnung mit Gemeinschaftsküche

Abb. 10 Grundriss 2. Obergeschoss, Maßstab 1:400



Abb. 8



Abb. 9

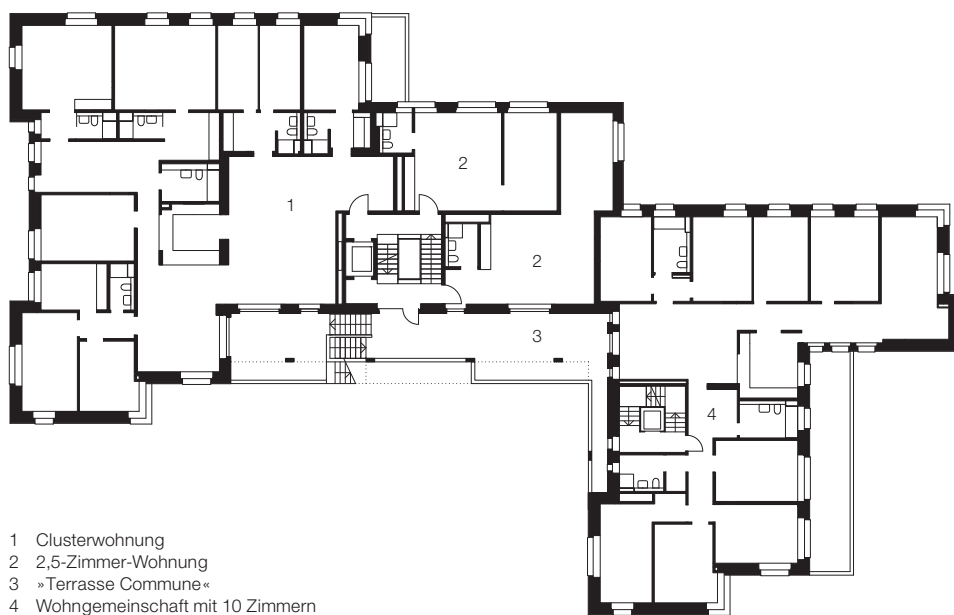
Da es keinen Hausmeister gibt, ist ein großes Maß an Eigeninitiative erforderlich, die in kleinen Arbeitsgruppen geleistet wird. Zweimal pro Jahr finden Aktionstage statt, an denen das gesamte Haus geputzt wird – als Lohn gibt es ein abschließendes gemeinsames Essen. Lediglich öffentliche Wege und die Haustechnik werden professionell betreut.

Für Anschaffungen zugunsten des Wohnumfelds ebenso wie für kulturelle oder soziale Aktivitäten steht ein Budget zur Verfügung, finanziert aus dem monatlich mit der Miete bezahlten, einkommensabhängigen »Spiritbeitrag«, aus dem auch ein Solidaritätsfonds gespeist wird.

Wie der drei Jahre nach Besiedelung vorgelegten Begleitstudie<sup>2</sup> der Age-Stiftung zu entnehmen ist, wirkt sich der professionell organisierte Partizipationsprozess weiterhin positiv auf den Siedlungsalltag aus. Die Hausgemeinschaft kann über vieles eigenständig entscheiden und ist damit auch in die Verantwortung genommen. Zuständigkeiten sind klar definiert, das Mitmachen ist zwar gewünscht, aber kein Muss. Darin liegt wohl ebenso das Geheimnis für ein gedeihliches Zusammenleben wie darin, dass es statt eines Kontrollsystems eine funktionierende, lösungsorientierte Konfliktkultur gibt. Das Gelingen des Projekts Siedlung Heizenholz ist wohl auch durch eine gute Portion Antidogmatismus begründet, mit der sich die Bewohner-schaft auf das Miteinander der Generationen eingelassen hat.

**1** Mit Baurecht wird das vom Grundeigentümer für bestimmte Zeit (mindestens 10 und höchstens 99 Jahre) eingeräumte Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu erhalten, bezeichnet.

**2** Hoffmann, Marco; Huber, Andreas: Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz, Zürich 2014 [www.age-stiftung.ch/uploads/media/Schlussbericht\\_2009\\_00028.pdf](http://www.age-stiftung.ch/uploads/media/Schlussbericht_2009_00028.pdf) (Stand: 28.07.2015)



- 1 Clusterwohnung
- 2 2,5-Zimmer-Wohnung
- 3 »Terrasse Commune«
- 4 Wohngemeinschaft mit 10 Zimmern

Abb. 10