

AKZENT #9

Die jungen Wilden: angekommen in der Zukunft?

03.12.2019 / 19.00–21.00 Uhr

Was kommt nach den ehemals jungen Wilden – Genossenschaften wie Kraftwerk1, Kalkbreite und mehr als wohnen? Welche Lehren ziehen diese aus ihren Konsolidierungsphasen? Und: Werden wir Zeuge, wie die Genossenschaften 3.0 möglicherweise als Sharing Communities auf einen Mix aus alten Tugenden und nachhaltigem Bewusstsein bauen?



Moderation

Andreas Wirz, Vorstand Wohnbaugenossenschaften Zürich

Podium

Fred Frohofer, Co-Päsident Nena1

Ruth Gurny, Präsidentin Genossenschaft Kalkbreite

Philipp Klaus, Vorstand Kraftwerk1

Claudia Thiesen, Vorstand BG mehr als wohnen

Kraftwerk1

Bau- und Wohngenossenschaft

- 1993/94 KraftWerkSommer94/95
- 1995 Gründung der Genossenschaft Kraftwerk1
- 1998 Totalunternehmervertrag Hardturm West
- 2001 Bezug Hardturm
- 2008 Baurecht Heizenholz
- 2008 Entwicklungsstart Zwicky Süd
- 2012 Bezug Heizenholz
- 2016 Bezug Zwicky Süd
- 2017 Zuschlag Koch



Heizenholz, Kraftwerk2

Hardturm, Kraftwerk1

Koch, Kraftwerk5

Zwicky Süd, Kraftwerk4





Wald
Parkplatz
Bürgerhaus

Wald



KOCH – EIN ZÜRCHER ORIGINALREZEPT

Im KOCH-Quartier soll es weiterbroden und zwar im allerbesten Sinne. Weil wir hier aus grösseren und kleineren Familien, progressiven und beschaulicheren Lebensgemeinschaften und grösseren und kleineren Betrieben einen Eintopf nach original ZÜRCHER REZEPT aufkochen. Und weil schon bald eine diverse Auswegsamkeit ihre Döfse über den neuen Stadtpark wehen lässt. Wir sehen im KOCH-Quartier, belebt durch seine Vergangenheit, belebt durch seine Offenheit, Freiräume und bunte Nutzungsdurchmischung ein neues Quartierzentrum, einen neuen städtischen Dorfplatz für alle.

DIE KOCH_INNEN – 2 GENOSSENSCHAFTEN & 1 ENTWICKLER
Die Genossenschaftsbewegung ist im Aufbruch, in Zürich sind in den vergangenen Jahren in mehreren Hinsicht exemplarische Projekte entstanden. Einzigartig ist die enge Verzahnung von Stadtentwicklung, Projekt und partizipativem Prozess, der zur eigentlich gesterischen Kraft geworden ist. Die Strategie ist wirkungsvoll und innovativ. Wenn sie die Nische verlassen soll, braucht es neben den Leuchtturmprojekten aber auch eine allgemeine Praxis und einen breiten Austausch. Die Zürcher Genossenschaften haben nicht nur eine über 100-jährige Tradition, sie haben auch grosse Kompetenzen und Erfahrung in Projektierung, Realisierung und Betrieb von nachhaltigen Wohn- und Gewerbauden. Was bläher gut gelungen ist, sind die Pilotatzen gut vernetzt, aber dennoch einzeln agierende Genossenschaften.

ZEIT, EINEN SCHRITT WEITER ZU GEHEN
Für das KOCH-Quartier wird ein bewährtes Modell weiterentwickelt: Die Kollaboration. Zwei Genossenschaften, ein Gewerbetreiber und verschiedene Nutzer_innengruppen spannen ein zusammen mit dem Ziel, konsequent Synergien zu nutzen – von Anfang an und langfristig in Verwaltung, Betrieb und Unterhalt. Wir bauen gemeinsamen Strukturen auf, um die Herausforderungen in der Entwicklung und dem Betrieb des KOCH-Quartiers zu meistern. Das Modell ist Prototyp und Labor für neue Formen der Kooperation, des Austauschs und der Organisation. Das innovative Moment und zugleich der zentrale Mehrwert des Projekts liegt in der Konstellation: Die beiden unterschiedlichen Zürcher Genossenschaften ABZ und Kraftwerk1 bewerkstelligen sich gemeinsam mit dem Senn AG um das Gesamtergebnis (Bauleiter ABZ, C).

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
Die ABZ ist mit fast 5000 Wohnungen die grösste Baugenossenschaft der Schweiz. Sie bietet 11000 Menschen attraktive und bezahlbare Wohn- und Lebensräume. Die ABZ baut und handhelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Seit 1916 prägt die ABZ mit vielfältigen und wegweisenden Wohnbauten das Zürcher Stadtbild mit. Ihre vom Solidargedanken getragenen Siedlungen tragen zu einer qualitätsvollen Entwicklung der Quartiere bei. Zu den bekanntesten Siedlungen zählen Ottostrasse, Saffelgasse, Kapp-Hof und die Siedlung Buggliwäldchen in Zürich-Altstaden. Der Jahresumsatz der ABZ beträgt rund 60 Millionen Franken. Sie beschäftigt 71 Mitarbeitende, davon 6 Auszubildende. Dazu kommen 80 Nebenamtliche und 200 Ehrenamtliche. Die ABZ versteht sich als lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Sie verfügt seit jeher über eine starke Mitwirkungskultur: Die Bewohner_innen und Ehrenamtlichen gestalten ihren Wohn- und Lebensraum aktiv mit und tragen mit ihrem Stimmrecht die Entscheidungen über die Genossenschaft gemessen.

Bau- und Wohnungsgenossenschaft Kraftwerk1
Kraftwerk1 bewies bereits 2001 mit ihrer ersten Siedlung, dass Wohnen in einem Industriequartier im Umbruch möglich und attraktiv ist: Die Siedlung Hardurm vereint eine weitreichende Beteiligung der Bewohner_innen mit konzeptioneller Dichte, vielfältigen Wohnungstypen, biologischer Bauweise und Flächen für Böden, Läden und Restaurants. Kraftwerk1 setzte damit Standards, die den Siedlungsbau in der Schweiz bis heute beeinflussen. Seitdem sind zwei weitere Überbauungen entstanden: Das Mehrgenerationenhaus Holzbohl Mitte 2012 mit zwei Cluster-Wohnungsgemeinschaften einen neuen Trend aus. Zwicky Süd im Zürcher Norden ist ein «weitsichtiges und integriertes Projekt, das seinen Anspruch an soziale Innovation mit einer qualitativ hochstehenden Architektur unterstreicht – in räumlicher, gesellschaftlicher, technologischer und ökologischer Hinsicht. (Zitat SIA, Preis Umsicht 2017). Kraftwerk1 ist bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, hochstehende gemeinschaftsfördernde Architektur, gelebte Vielfalt und Mitwirkung.

Senn
Als Familienunternehmen ist Senn seit 1965 in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien tätig. Die Kernkompetenz ist es, Grundstücke, Immobilien und Aneile über eine konsequente Nutzerorientierung qualitativ zu entwickeln und mit hochwertiger Architektur wirtschaftlich zu realisieren. Als Gesamtanbieter führt Senn seine Projekte mit hoher Prozesssicherheit über den gesamten Erstellungsprozess von der Landeinbringung über die Vermarktung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Senn ist zertifiziert nach ISO-Norm 9001. Gemeinsam mit den jeweiligen Projekt-Partner_innen optimiert Senn sowohl den materiellen wie auch den immateriellen Wert einer Immobilie nachhaltig. Senn bündelt in einem kleinen Team von der Entwicklung über die Finanzierung, Realisation und Vermarktung Kompetenzen und kann so hochwertige Leistungen vom Entwurf bis zur Inbetriebnahme einer Immobilie garantieren. Referenzen wie das Gewerbehause Nord in Opfikon, Zwicky Süd in Dübendorf oder Helsinki Dreifaltigkeit in Basel zeugen von dieser Haltung.

Bewerbung Koch-Areal ABZSENKWK1

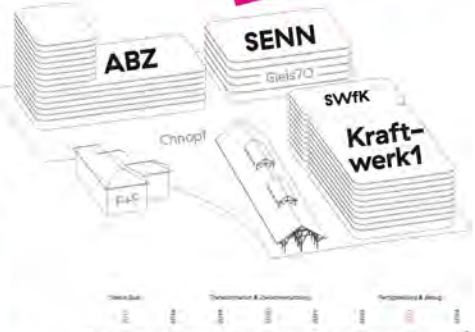
1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

GEMEINSAME BEWERBUNG – GEBÜNDELTE KOMPETENZEN
Die Partner_innen ABZ, Kraftwerk1 und Senn bringen einen reichen Erfahrungsschatz ein:
 — Wohnen und neue Wohnformen,
 — Gewerbetriebe und –vermittlung,
 — Bauen in hoher Dichte,
 — Projekte an komplexen, lärmbelasteten Standorten,
 — Nutzungsvielfalt,
 — soziale Durchmischung,
 — breite Partizipation in allen Phasen;
 — lebendiges Gemeinschaftsleben,
 — Auffinanzierung und kostengünstiges Bauen,
 — Projektentwicklung und –steuerung,
 — Betrieb und Unterhalt,
 — lebendige Nachbarschaften,
 — sensibler Umgang mit dem Bestand,
 — Integration in die Umgebung.

Die Partner_innen ABZ, Kraftwerk1 und Senn haben Erfahrungen in der Zusammenarbeit:
 — Kraftwerk1 und Senn: gemeinsame Projektentwicklung des Areals Zwicky Süd; Bauen mit ambitionierten Kostenzielen, Offenheit für unkonventionelle Ideen und eine gemeinsame Vermittlungsplattform führten in Dübendorf zum Erfolg.
 — ABZ und Kraftwerk1: gemeinsame Beteiligung und Engagement in der Genossenschaft mehr als wochen bei der Entwicklung des Hunzler-Areals; verante Kompetenzen in Projektentwicklung, Realisierung, Betrieb. Die Akzeptanz und Kombination der unterschiedlichen Stärken machten das Projekt zu einem international wahrgenommenen und ausgeschriebenen Piloten: Die ABZ brachte Erfahrung in Finanzierung, Bauen im TU-Modell und im Aufbau einer Verwaltung ein; Kraftwerk1 Erfahrung in der Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen, vielfältiger Gewerbetätigkeiten und partizipativer Prozesse.
 — ABZ und Stadt Zürich: Seit über hundert Jahren erfolgreiche gemeinsame Projektentwicklungen auf Arealen im Baurecht im ganzen Stadtgebiet.

Wir freuen uns darauf, die Geschichte des KOCH-Quartiers gemeinsam weiter zu entwickeln.
 Wir sind überzeugt davon, dass erst in einer gemeinsamen Bewerbung das Potential dieses einzigartigen, zentralen Areals ausgelotet und zum Besten des Orts sowie der umliegenden Quartiere entwickelt werden kann.
 Wir sind bereit, uns mit aller Energie den Herausforderungen zu stellen.
 Wir freuen uns auf den gemeinsamen Prozess mit der Stadt Zürich und der Stiftung Wohnungen für ändernde Familien.

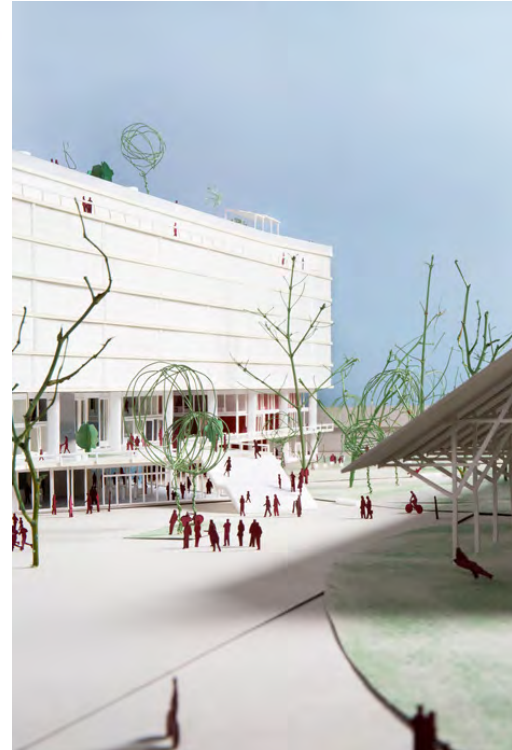
1 TEAM FÜR 3 BAUFELDER



DIE DNA DES KOCH-QUARTIERS – HEUTE UND IN ZUKUNFT



TRANSFORMATION 2017-2023
Zweites Jahrzehnte ist ein moderater, bestimmter, sozial- und quartierverankerter Prozess vom Status Quo 2017 bis zum März 2023. Breite Partizipation, Ein- und Anbindung an das bestehende Quartier, kein Abriss auf Vorrat und Nachhaltigkeit in allen ihren Dimensionen sind für uns die selbstverständlichen Eckpfeiler des KOCH-Quartiers.





GENOSSENSCHAFT
KALKBREITE

2006 stadt.labor-Workshop

2007 Gründung Genossenschaft Kalkbreite

2007 Zuschlag Kalkbreite

2013 Zuschlag Zollhaus

2014 Bezug Kalkbreite

2020 Bezug Zollhaus







**MEHR
ALS
WOHNEN**

- 2007 Gründung Genossenschaft der 55 Genossenschaften
«100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau»
- 2007 Baurechtsvertrag Hunziker-Areal
- 2014 Bezug Hunziker Areal
- 2018 Zuschlag Hobelwerk Winterthur



FACT

Verordnung über die Aufstellung

Oberwinterthur

Haus B

Haus C

Haus D

Hobelwerk

Z-Halle

Haus A

Haus E

Tagesschule und
Kindergarten Hegifeld





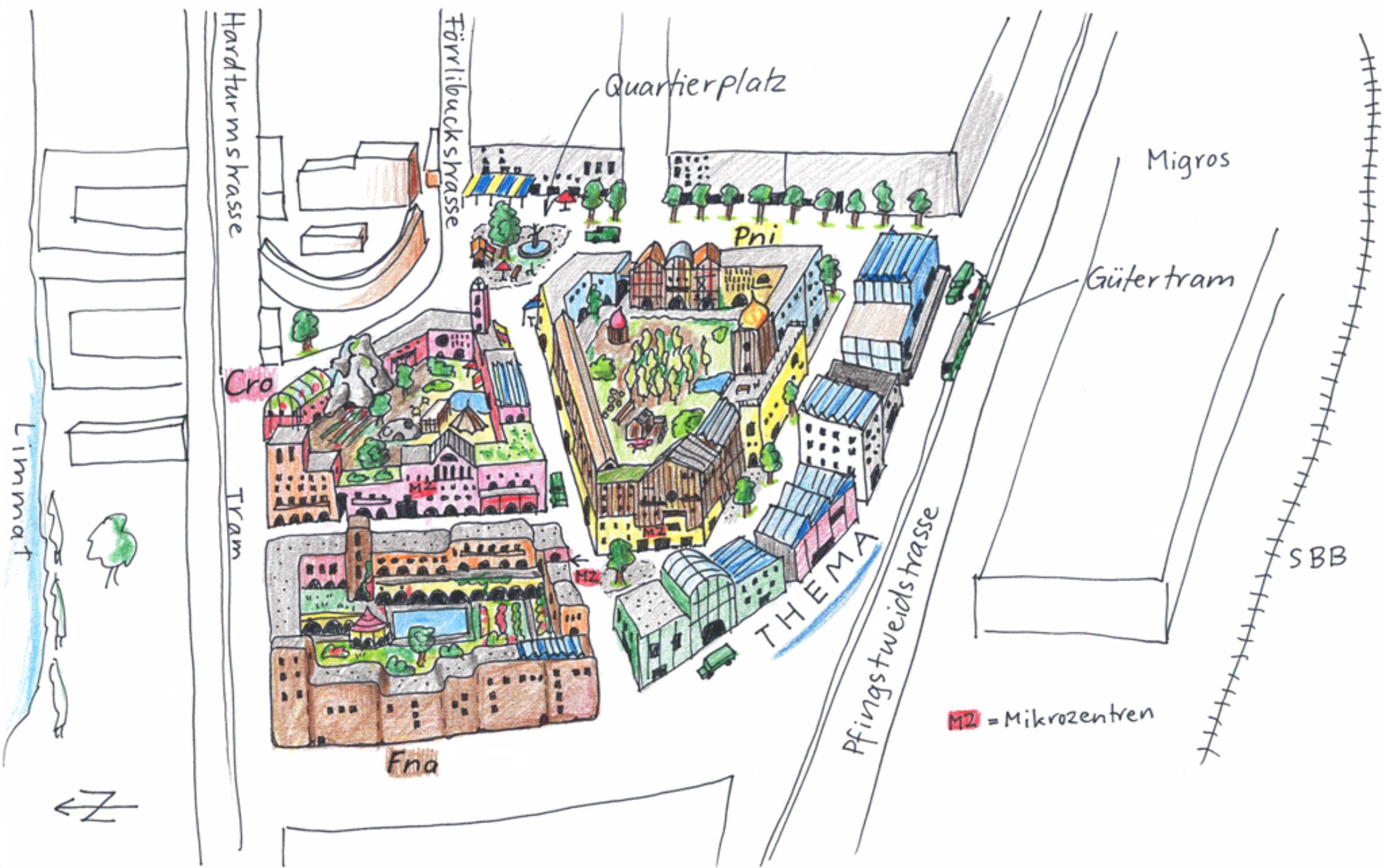
NeNa¹

2012 Gründung Genossenschaft aus Initiative Neustart Schweiz

2017 Bewerbung Koch







Quartierplatz

Hardturmstrasse

Fövrilbackstrasse

Migros

Pni

Gütertram

Cro

Tram

THEMA

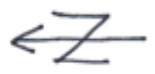
Pflingstweidstrasse

SBB

M2 = Mikrozentren

Fna

Limmat





KOCH MIT

17 Zutaten für 1169 Bewohner_innen, Foodhub und Quartierzentrum

«koch mit» ist eine Zukunftsküche. Die Düfte, in der Luft liegen, ziehen Menschen aus dem Quartier an und laden zum Mitmachen ein. Im Zentrum unseres Konzepts stehen Commons, die als altbewährte und doch moderne Wirtschaftsform sowohl ein nachhaltigeres Leben

als auch mehr Partizipation ermöglichen. Unser Rezept beinhaltet neben ökologischem Bauen und effizienter Technik auch nachhaltige Ernährung, optimierte Mobilität und sinnstiftende Arbeit – und schmeckt nach Lebensart.

Stichwortsuche

- AOZ: Wohnraum und Arbeitsmöglichkeiten → 9, 13
- Baufeld A: Fokus Lebensmittelproduktion → 1
- Baufeld B: Wohnen mit Commons → 2
- Baufeld C: Wohnen mit Familiensinn → 3
- Baurechtssitz: Offerte für Baufeld A: 500'000 CHF p.a. → Beilage
- Commons: Partizipation und Profitieren → 7
- Durchmischung: nach Zürcher Vorbild → 13
- Eignung: Erfahrung, Innovation, Impuls → 14, 3, 15
- Entscheidungsgremien und Prozesse: gemeinsame Bauhergenschaft → 16
- Ernährung: Schlüssel zu mehr Nachhaltigkeit → 8
- Erstellungskosten: total 191'649'257 CHF → 3 (Tabelle)
- Gemeinschaft: offen und integrativ → 13

- Gewerbehause: Fokus Lebensmittelproduktion → 1, 9
- Gewerbe EG: lebendiges Zentrum → 10
- Kennzahlen Gewerbe: ø 173 CHF/m² p.a. → 1 (Tabelle)
- Kennzahlen Wohnen: ø 190/195 CHF/m² p.a. → 3 (Tabelle)
- Kohlhalle: GZ, Zirkus und Quartiertreff → 4
- Lärmemissionen: vom Anfang an bedacht → 6, 4, 9, 2, 10, 2
- Mietzins: günstig wohnen und arbeiten → 2 (Tabelle), Beilage
- Mobilität: mobil durch Relokalisierung → 6, 2
- Motivation des Bewerbungsteams: Zürich mitgestalten → 14, 3
- Nachhaltigkeit: umfassend gedacht → 6
- Nutzungskonzepte: Wohnen → 12, Foodhub → 9, EG-Gewerbe → 10
- Organigramm Planung- und Realisierungsphase: Einzelleistungsaufträge → 16

- Partizipation: ein lebendes Prinzip → 7, 13, 16
- Parkierung: da, wo nötig → 6, 2, 9, 4, 10, 2; Kosten → 4 (Tabelle)
- Partner Gewerbe: grosse Nachfrage → 9, 10, 12, 2
- Pico Bio: zentrale Logistik → 9, 2
- Quartierentwicklung: ein neues Zentrum → 4, 11
- Referenzprojekte: langjährige Erfahrung → 15
- Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien: nachwuchsgerechtes Wohnen → 3
- Synergien: effektives Ensemble → 5
- Umweltbelastung: Fokus auf Ernährung und Konsum → 6
- Vorstellung des Bewerbungsteams: BG Zurlinden und NePal → 14
- Wohnungsgrößen und -typen: bedarfsgerechtes Wohnen → 2, 12; Tabelle 3
- Zirkus Chnopf: integratives Kulturangebot → 4, 11, 1

1 Baufeld A: Produzieren für Zürich

Durch die Vorgaben der Ausschreibung werden erstmals wieder Grundlagen für die Durchmischung von Produktion und Wohngeländen geschaffen. Es entsteht ein Quartier und eine Stadt der kurzen Wege: produziert wird dort, wo Bedarf herrscht.

Auf Gewerbeebene besteht grosse Nachfrage (→ 17, 2) nach einem zentralen Kompetenz- und Innovationszentrum für die Lebensmittelproduktion, der wir auf dem Baufeld A nachkommen. Details zum Nutzungskonzept finden sich unter → 9.

- Der Schwerpunkt liegt auf innovativer, ökologischer Lebensmittelproduktion (mindestens ein Drittel der Flächen inkl. organische Räumlichkeiten etwa für Bildung und Administration).
- Auf der übrigen Fläche können sich passende lokale Handwerksbetriebe aus dem Netzwerk der Bewerberinnen anschließen.
- Das Lebensmittelhaus ist auch ein Inkubator für kreative Start-ups, die etwa mit Startdarlehen sowie Mietern gefördert werden, welche sich am Wertschöpfungspotential orientieren.
- Die Betriebe nutzen Teile der Infrastruktur gemeinsam. Synergieeffekte bestehen auch mit den Wohnaufbauten (→ 5).
- Subunternehmen übernehmen Distribution und Hygiene (→ 9, 2).
- Den Themen Lärmdämmung (→ 9, 2) und Geruchsneutralisation (→ 9, 1) wird hoher Wert beigemessen.

Kennzahlen Gewerbe	CHF/m ² p.a.	Fläche	Ertrag
Robbau Produktion (Phase A)	120	6500	780'000
Robbau Produktionskitchen DL (Phase A)	270	3300	891'000
Robbau Dienstleistung (Phase B)	270	300	81'000
Robbau Restaurant/Bar/Bistro (Phase B & C)	290	750	217'500
Robbau Retail (Phase B & C)	300	1481	444'300
Robbau Retail Nebenflächen (Phase B & C)	150	1656	248'400
Robbau Kindergärten (Phase C 250m ² = 1% Klausel)	250	714	178'500
Wohnungsziele	204	585	119'340
nicht verwertbar (Erstellungsg)	0	1336	0
nicht verwertbar (1% Klausel)	0	428	0
Summe		17'150	2'992'040
Durchschnitt	173		

2 Baufeld B: Für Ressourcenbewusste

In dem Haus, das auf Baufeld B entsteht, leben Menschen, die an einer gemeinsamen Infrastruktur – den Commons (→ 7) – teilhaben wollen:

- Die wichtigsten Commons-Räume sind eine Grossküche mit Essräumen, Lebensmittelagel, ein Foyer mit Fumoir, Gästesperon und Mediathek.
- Zu den Commons gehört auch die Landbaus (→ 8, 1), ein landwirtschaftlicher Betrieb, der mit den Bewohner_innen eng zusammenarbeitet.
- Im Erdgeschoss ziehen passende Gewerbebetriebe ein:
 - Vegane Vollgastronomie mit über handiert Innen- und Aussenplätzen und regional-saisonaler Ausrichtung
 - Cluster von vielfältigen und sich ergänzenden Detailhandelsgeschäften
 - Bar mit Fumoir
 - Hausarzt-Gemeinschaftspraxis im Zwischengeschoss

3 Baufeld C: Für Menschen mit Familiensinn

Auf dem Baufeld C entsteht ein Haus, das sich durch Familienfreundlichkeit auszeichnet:

- Für den Nachwuchs gibt es Ludothek, Kinderparadies und Jugendräume.
 - Die Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien ist sehr willkommen; Sondernutzungsrechte haben bereits stattgefunden. Eltern, deren Kinder ausbezogen sind, werden bei der Neuvermietung freier Wohnungen auf dem Rest des Areals bevorzugt.
 - Es werden subventionierte Wohnungen realisiert, die 30% der gesamten Wohnfläche des Areals entsprechen. Alle Bewohner_innen können die als Commons (→ 7) betriebene, gemündliche Cafeteria nutzen.
- Im Erdgeschoss sind vorgesehen:
- Shop-in-Shop «Marcaa» (Völg, BachlerMärkt, Landl), ca. 1500m² Verkaufsfäche
 - Bäckerei mit Bistro und Gelateria
 - Städtischer Kindergarten
 - Flächen für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse (1% Klausel), z.B. ZüriWC und Kindergärten

Wohnungstypen	Anzahl Wohnungen	m ² /Wg (inkl. Commons)	ø CHF/Wg./M.
1P-Wohnung (4+1 Z)	108	32,0	519
Paarwohnung (2 Z)	18	61,9	963
Kleinfamilie (4 Z)	17	89,9	1429
Familie/WG (5 Z)	14	115,8	1844
Familie/WG (6 Z)	26	139,8	2213
Familie/WG (7 Z)	24	149,7	2360
Familie/WG (8 Z)	35	188,7	2998
Familie/WG (9 Z)	18	215,6	3464
Familie/WG (10 Z)	14	242,6	3720
Familie/WG (11 Z)	10	269,5	4380
Familie/WG (14 Z)	1	350,4	5993
Familie/WG (17 Z)	1	452,2	6747

Alvaro Barão, 34, Koch, wohnt mit seiner Frau und drei Kindern in «koch mit»
 «Wir haben eine günstige Wohnung gesucht und ein tolles Umfeld für uns und unsere Kinder gefunden.»

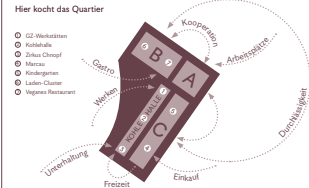
Kennzahlen Wohnen	
Anzahl Wohnungen	286
Anzahl Bewohnende	1169
ø Fläche pro Person	279
Commons Fläche pro Person	295
CHF/m ² p.a. Baufeld B	165,0
CHF/m ² p.a. Baufeld C	100,0
Wohnungen < 1500.-/Mt.	50%
CHF/Person/Mt.	445,90

4 Aussenraum: Hier trifft sich das Quartier

Das Ensemble aus Park und Kohlhalle bildet das Herz des Quartiers, das allen Quartierbewohner_innen offen steht. Diese gründen – analog zur Stadlontrache – einen Verein, der den Mittelteil der Halle betreut und Grün Stadt Zürich bei der Nutzungsgestaltung und Pflege des Parks unterstützt.

- Die Kohlhalle behält ihre gesamte Länge und ihren einzigartigen Charakter.
- Der Zirkus Chnopf baut das bestehende Südende zur schallisolierten Trainings- und Veranstaltungshalle aus, die auch Aussenstehende nutzen können.
- Die Einbauten am Nordende bleiben erhalten und werden zu gemeinschaftlichen Werkstätten umfunktioniert, die durch GZ-Bachwiesen und Bewohner_innen in Kooperation betrieben werden.
- Der offene, mit Rundholz gebaute Mittelteil der Halle steht für variable Nutzungen zur Verfügung, z.B. für Spiel und Sport, Kultur oder Workshops. Der Betriebsverein sorgt für sozialverträgliche Rahmenbedingungen.
- Bei der Gestaltung des Parks als Naherholungsgebiet wird viel Wert auf die Stadtkologie gelegt. Ein möglichst grosser Teil des aktuellen Baumbestandes bleibt erhalten.
- Die Gleisanlagen werden in die neue Infrastruktur integriert, zum Beispiel als Basis für rollbares Inventar wie Tische und Bänke.

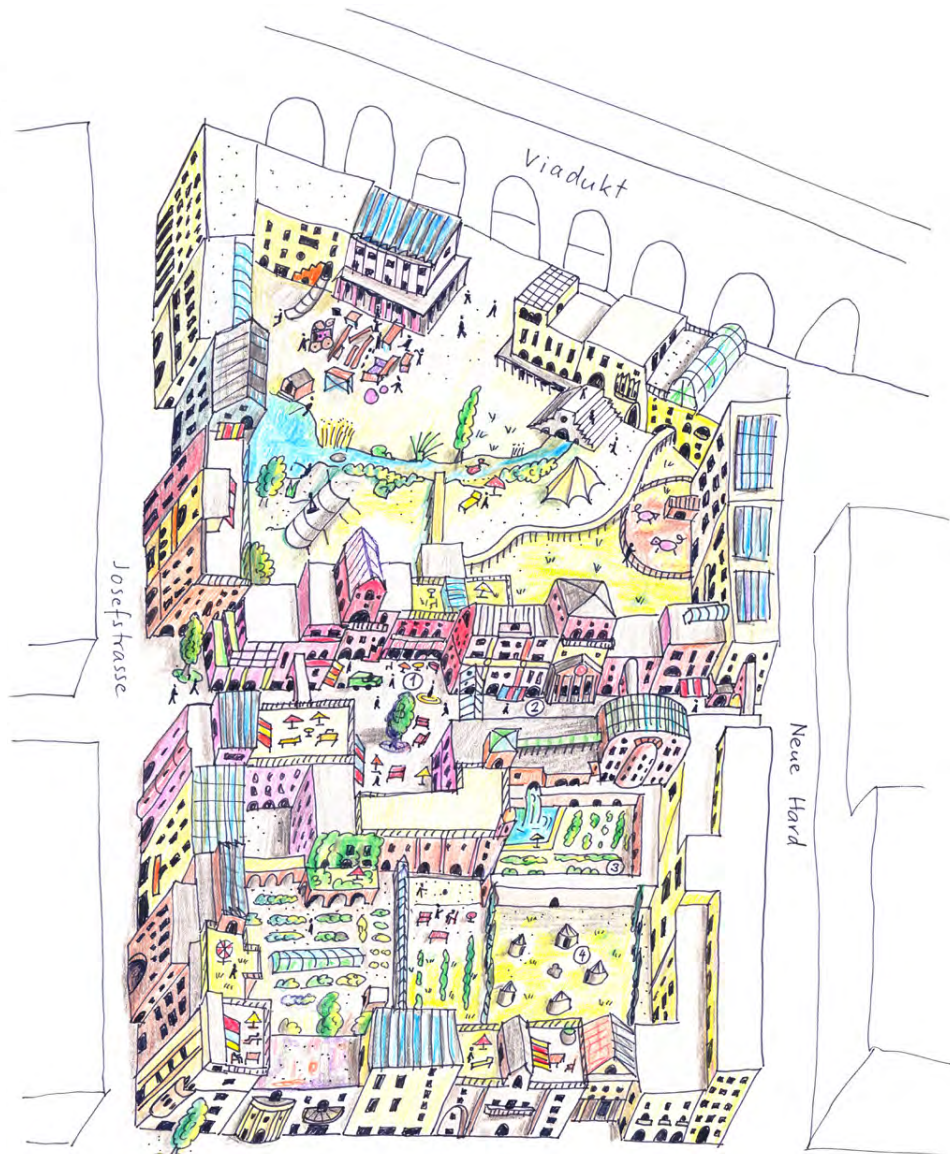
Sandra Quimbert, 40, IT-Supporterin, wohnt im Quartier
 «Ich kaufe hier ein und spiele Pétanque in der Kohlhalle, das ist mein Ausgleich. Endlich wird im Quartier etwas gebaut.»



Erstellungskosten	Kosten Parkierung
Hauss A	31'521'500
Hauss B	62'509'000
Hauss C	94'318'500
Total	194'649'000
davon UG	3'146'500
Oberflächliche Besucherplätze	400'000
Unterflächliche Einzelfläche	110'000
PP Maximal	490'000
Wohnungsziele	235'650
Total	437'500



Badenerstrasse



Viadukt

Josefsstrasse

Neue Hard

- ① Mikrozentrum, Minnplatz
- ② Emmagasse
- ③ Refugium
- ④ Hard-Rock-Meditationshäuschen