

Cluster und Allmende | *Clusters and commons*

In Zürich suchen progressive Genossenschaften nach neuen Bauformen des Zusammenlebens. Ein Besuch bei drei Akteuren und ihren Projekten. | *In Zurich, progressive cooperatives are looking for new forms of construction for cohabitation. We have visited three players and their projects.*

Text:
Axel Simon

«Vieles, was heute selbstverständlich ist, gab es damals noch nicht.» Andreas Hofer erzählt von den Anfängen der Siedlung «Kraftwerk1» beim Zürcher Hardtturm. Minerogie, zum Beispiel, oder Mobility-Stellplätze. Auch Wohngruppen in Zusammenarbeit mit Behinderten- und Integrationsorganisationen, denn soziale Nachhaltigkeit sei damals, Mitte der Neunzigerjahre, noch kein Begriff gewesen. Alles Dinge, die sich die frische Genossenschaft erst erarbeiten musste.

Hofer's aktuelles Projekt wächst in Leutschenbach in den Himmel. Mit «Mehr als Wohnen» erreicht das teilende Zusammenleben Quartiermassstab. 2007 feierten die Zürcher Wohnbaugenossenschaften ihr hundertstes Jubiläum und gründeten die Genossenschaft der Genossenschaften. Vieles an den 13 grossen Häusern ist bemerkenswert: das Angebot unterschiedlicher Wohnformen, aber auch die soziale Mischung. Es gibt Wohnungen für Studierende und für Behinderte. Die Stiftungen Domicil und Zürcher Kinder- und Jugendheime sind vertreten, das Züriwerk bietet als Novum eine Wohngruppe für ältere Behinderte an. Die Grösse der Siedlung mit mehr als tausend Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht eine Buntheit, die das erste «Kraftwerk» noch nicht schaffen konnte.

Was in einem Agglo-Quartier wie Leutschenbach besonders erstaunt: In den Erdgeschosses soll nirgends gewohnt werden. «Allmendflächen» nennt das Hofer. «Früher hätten wir uns gefragt: Können wir das wirklich betreiben? Heute sind wir mutiger.» Eine Brasserie wird es geben, einen Imbiss und eine Bäckerei. Da liegen Gemeinschaftsräume, aber auch Studios und Büros. Vieles lässt die Genossenschaft offen. So bleibt das letzte Haus zunächst ungebaut und der Büropavillon der Genossenschaft stehen. Die Bewohner werden entscheiden, was dort passiert. Statt vollendeter Tatsachen schafft man Optionen. →

“Many things we take for granted today did not exist then”. Andreas Hofer tells us about the early stages of the “Kraftwerk1” housing estate near the Zurich Hardtturm. He mentions examples such as “Minergie” and “Mobility” parking spaces, or residential groups created in cooperation with organisations for the disabled and for integration. He explains that no-one knew anything about social sustainability back in the mid-nineties. It was the newly established cooperative’s task to develop all these things.

Hofer’s current project rises up to the sky in Leutschenbach. He is creating living quarters with his “Mehr als Wohnen (More than Living)” sharing and cohabitation project. In 2007, the Zurich Housing Cooperatives celebrated their centenary and founded the “cooperative of the cooperatives”. The 13 tall buildings have many remarkable features: they offer different forms of living as well as a mix of social backgrounds. There are flats for students and for disabled people. Foundations such as the “Domicil” and the Zurich Children’s Home and Juvenile Shelter can be found here, as can a novelty group of flats for disabled elderly people organised by Züriwerk. The settlement offers living space for more than one thousand residents and a variety and colourfulness which the first “Kraftwerk” was unable to provide.

The agglomeration quarters in Leutschenbach have a particularly surprising feature: No-one lives on the ground floor. Hofer refers to this as “common ground”. “Back in the old days we would have asked ourselves: Can we really do this? Today, we are much bolder.” There will be a brasserie, a takeaway and a bakery. There will be common rooms as well as studios and offices. The cooperative leaves many things open. For the time being, the last building will not be built, and the cooperative’s office pavilion will remain where it is. The residents will decide on what will happen. The aim is to provide options rather than facts. →



Die «Terrasse Commune» des «Kraftwerk1 Heizenholz». |
“Terrasse commune” of “Kraftwerk1 Heizenholz”.



Der Dachgartenhof der «Kalkbreite». |
"Kalkbreite" roof-top yard.

→ Das hat man auch von der zweiten «Kraftwerk1»-Siedlung gelernt. Im Heizenholz, dem nördlichsten Zipfel Zürichs, baute man der Gemeinschaft bemerkenswerte Räume. Über die «Terrasse commune», einen gemeinsamen Aussenraum, der auch Aufenthaltsort ist, gelangen die 90 Bewohnerinnen und Bewohner zu ihrer Wohnung. Eine weitere Erfindung sind die beiden «Clusterwohnungen», die es, neben vielen Kleinwohnungen und zwei Gross-WGs, gibt. Auf 330 Quadratmetern wohnen in einem Cluster bis zu zehn Personen mit je eigenem Zimmer, Bad und Teeküche. Im grossen Gemeinschaftsraum wird gekocht, gegessen, gearbeitet und gewohnt, er verbindet alle Zimmer und Bewohnende – und er gibt dem Kollektiv einen räumlichen Ausdruck. Auch Claudia Thiesen wohnt da.

Sie entwickelt momentan in Dübendorf das neuste «Kraftwerk». Mit dem Generalplaner Senn und Anlagestiftungen der Pensimo teilt sich die Genossenschaft den südlichen Teil des Areals der ehemaligen Spinnerei Zwicky. Dabei gleicht vieles den Erfahrungen und Zielen von «Mehr als Wohnen»: Auch die Kraftwerker sahen sich mit einer neuen Siedlungsgrösse konfrontiert, auch sie haben ein dichtes, durchmischtes Quartier im Sinn mit unterschiedlichsten Wohnformen und einem hohen Gewerbeanteil. Auch da glich der früh anlaufende Partizipationsprozess einer Weiterbildungsplattform. Und auch in Dübendorf lockt man nicht nur szenige Zürcher an, sondern auch Glattalerinnen, für die gemeinschaftliches Wohnen und ökologischer Fussabdruck bisher Fremdwörter waren.

Noch mehr als bei «Mehr als Wohnen» sollen im «Zwicky Süd» Leerstellen bleiben: Es gibt wenig vorab definierte Gemeinschaftsräume, dafür mehr Möglichkeiten. Wer nutzt den gemeinsamen Raum zwischen zwei Wohnungen? Wer die Brücke, die zwei Gebäude miteinander verbindet? Die Entscheidung, eine geplante «Festhütte» zu bauen, überlässt man den zukünftigen Bewohnern. «Wir wollen niederschwelliges Aneignern ermöglichen und trotzdem nicht alles offen lassen», sagt Thiesen. Partizipation werde hier auf das Zusammenleben bezogen, nicht auf die Auswahl der Plättlifarbe.

Viel Beton und rostiger Stahl wird beim Zwicky zeigen: Hier ist nicht Zürich, hier ist Agglo. Die bauliche Form wird roher, das Entwickeln neuer Arbeitsformen wichtiger, auch in Zusammenarbeit mit den beiden nicht gemeinnützigen Partnern. Die Tendenz, Gemeinschaftsräume immer ausgeklügelter zu formen, spezifischer zu machen, findet keine Fortsetzung. Die neusten Cluster sind wieder neutraler und flexibler. Thiesen: «Wir evaluieren unsere Grosswohnformen und entwickeln sie mit jedem Projekt weiter.»

Das Schiff in der Stadt

Das zeigt auch ein Blick in das neue Schlachtschiff der progressiven Zürcher Genossenschaften. Die Genossenschaft «Kalkbreite» ist dabei, ihren Block über der Tramabstellhalle in Wiedikon zu beziehen. Hinter dem historischen Rosengarten-Hüsli durchsticht eine breite Freitreppe den bis zu achtgeschossigen Block hoch zu einem öffentlichen Hof. Block, Treppe und Hof geben dem Zusammenleben einen kraftvollen Ausdruck, wie bei den Wohnhöfen des Roten Wien vor fast hundert Jahren. Oben, im zweiten Stock, umkurven noch Bagger grosse Bäume – kaum zu glauben, dass unter diesem Garten Trams stehen.

«Das ist der Eingang zu allen Wohnungen.» Projektleiter Thomas Sacchi steht in einer zweigeschossigen Halle am Hof. Da finden sich alle Briefkästen, eine Gemeinschaftsbibliothek und die Theke, hinter der einer der fünf «Deskjockeys» stehen wird. Die DJs sind Hausmeister und diejenigen, die das Teilen organisieren. Bei ihnen reserviert man die gemeinsamen Räume, die sieben → Seite 26

→ *There is something else people have learnt from the second “Kraftwerk1” housing estate. At Heizenholz, the northernmost part of Zurich, some remarkable cohabitation buildings have been constructed. 90 residents access their flats via a “terrace commune”, a common outdoor space and place of abode. The two “cluster flats” are another novelty which can be found alongside numerous small flats and two large shared flats. Up to ten people live together on 330 square metres in a “cluster flat”; each person has his or her own room, bathroom and tea kitchen. The cluster residents cook, eat work and live together in the large common room. It connects all rooms and residents – it provides a collective, special expression. Claudia Thiesen lives there, too.*

She is presently working on the development of the latest “Kraftwerk” in Dübendorf. The cooperative shares the southern part of the area, the former Zwicky spinning mill, with the Senn general planning office and Pensimo investment foundations. Much is similar to the experiences and purposes of the “Mehr als Wohnen” project: the people working on the “Kraftwerk” project also faced a new housing estate size, they also have dense and mixed living quarters in mind with different forms of living space and many businesses. The early participation process was also similar to a platform for further education. Dübendorf, too, not only attracts trendy people from Zurich but also down-to-earth people from Glattal who have never heard of “cohabitation” or an “ecological footprint”.

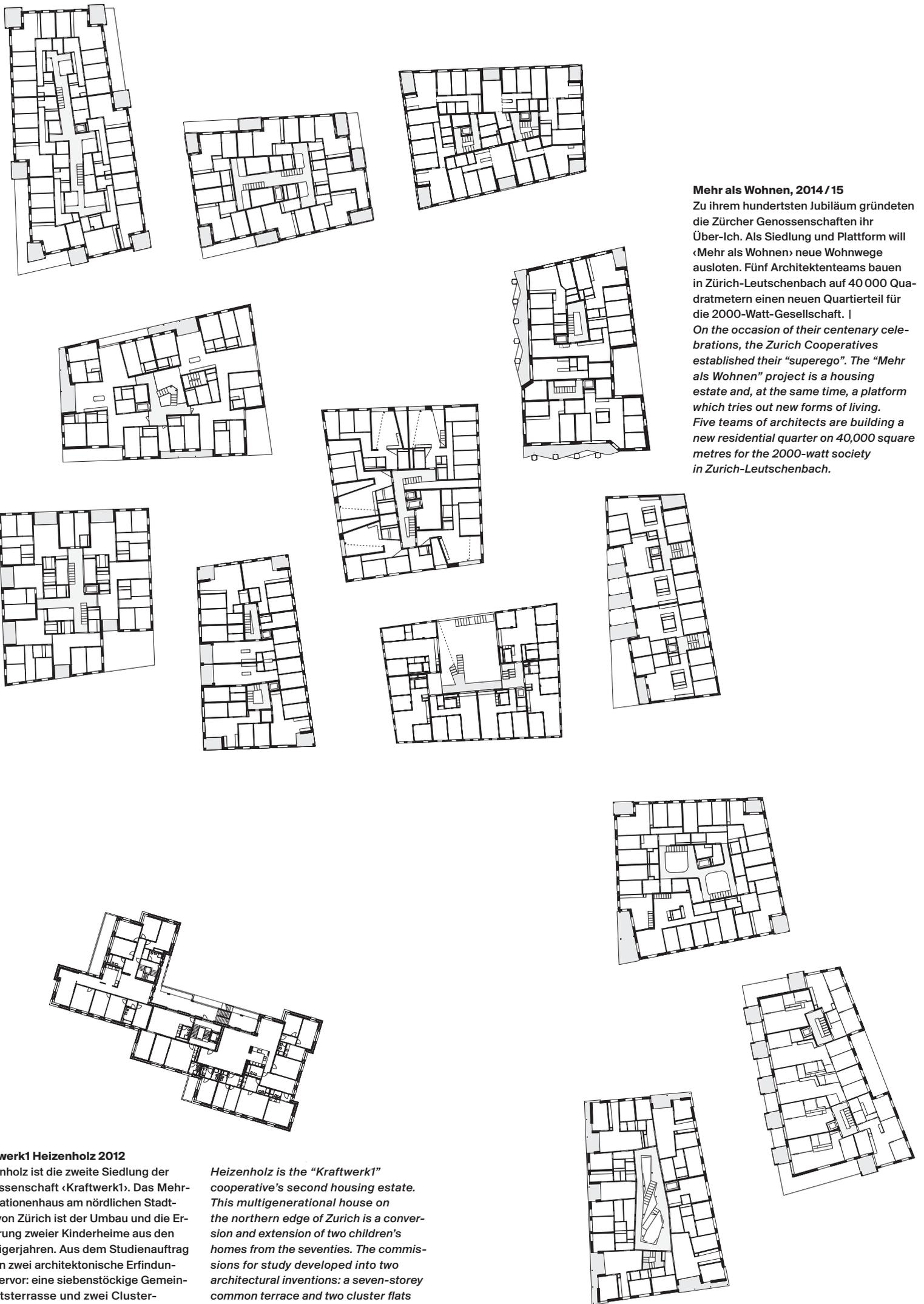
Even more space is to remain empty in the “Zwicky Süd” project than in “Mehr als Wohnen”. There are very few clearly defined spaces for businesses which provides more options. Who will use the common space between two flats? Who will use the bridge connecting two buildings? It will be up to the future residents to decide whether or not a common pavilion will be built. “We wish to provide an option for a low-threshold appropriation without leaving everything open”, says Thiesen. Participation refers to cohabitation and not to the choice of tiles colours.

There will be much concrete and rusty steel in Zwicky: This is not Zurich, this is an agglomeration. The architectural form will be more rough, the development of new forms of working will be more important. This also holds true to the two non-charitable partners. There is no tendency to create even more sophisticated and specific common rooms. The latest clusters are more neutral and flexible. “We evaluate our large cohabitation forms and develop them further with every project,” says Thiesen.

The ship in the city

A glimpse at the new battleship of the progressive Zurich Cooperatives delivers a message. The “Kalkbreite” cooperative is about to move into the block towering above the Wiedikon tram station. A wide perron leads through the up to eight-storey building to a public square behind the historic Rosengarten-Hüsli. The building, the stairs and the square are a powerful expression of cohabitation similar to the Roten Wien residential buildings almost a hundred years ago. Upstairs, on the second floor, excavators are still circling around large trees – it is hard to believe that trams run below this garden.

“This is the entrance to all the flats”. Project Manager Thomas Sacchi is standing in a two-storey hallway next to the square. Here are all letterboxes, a common library and a counter where one of five “desk jockeys” will be working. The “DJs” are caretakers and people who will be organising the sharing. The will be responsible for the reservation of common rooms, seven meeting rooms which, in the Kalkbreite jargon are called “convention centres”, → page 26



Mehr als Wohnen, 2014 / 15

Zu ihrem hundertsten Jubiläum gründeten die Zürcher Genossenschaften ihr Über-Ich. Als Siedlung und Plattform will «Mehr als Wohnen» neue Wohnwege ausloten. Fünf Architektenteams bauen in Zürich-Leutschenbach auf 40 000 Quadratmetern einen neuen Quartierteil für die 2000-Watt-Gesellschaft. |

On the occasion of their centenary celebrations, the Zurich Cooperatives established their "superego". The "Mehr als Wohnen" project is a housing estate and, at the same time, a platform which tries out new forms of living. Five teams of architects are building a new residential quarter on 40,000 square metres for the 2000-watt society in Zurich-Leutschenbach.

Kraftwerk1 Heizenholz 2012

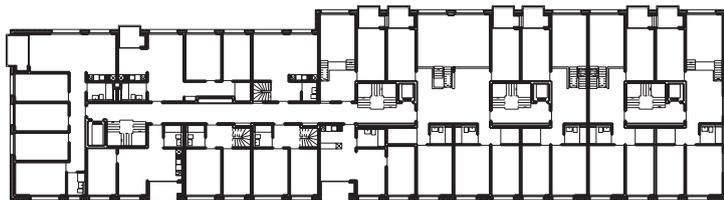
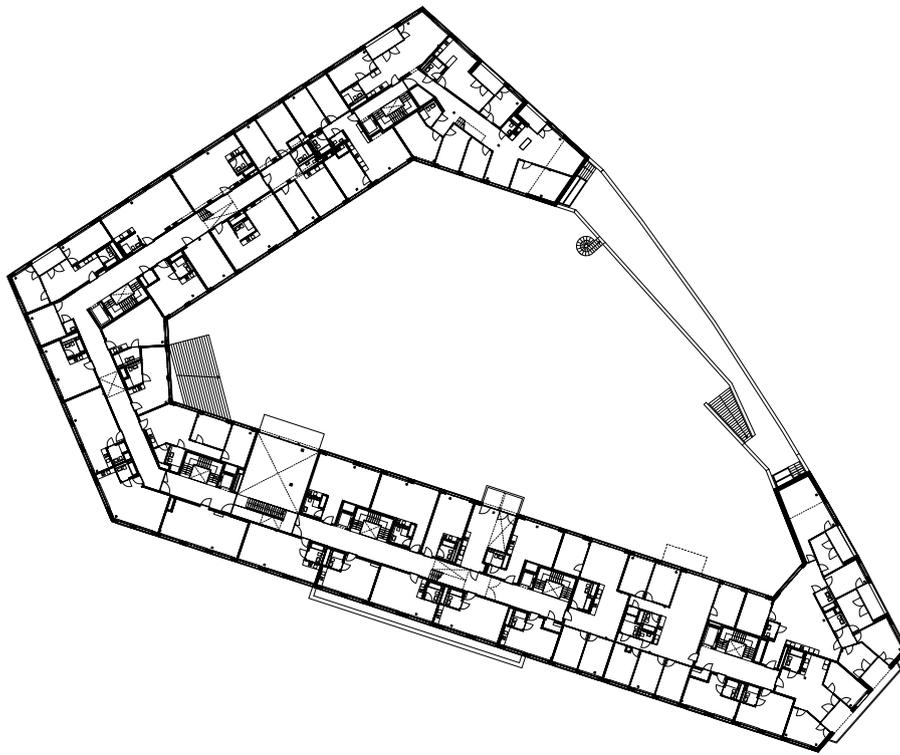
Heizenholz ist die zweite Siedlung der Genossenschaft «Kraftwerk1». Das Mehrgenerationenhaus am nördlichen Stadtrand von Zürich ist der Umbau und die Erweiterung zweier Kinderheime aus den Siebzigerjahren. Aus dem Studienauftrag gingen zwei architektonische Erfindungen hervor: eine siebenstöckige Gemeinschaftsterrasse und zwei Cluster-Wohnungen für gediegenes WG-Leben. |

Heizenholz is the "Kraftwerk1" cooperative's second housing estate. This multigenerational house on the northern edge of Zurich is a conversion and extension of two children's homes from the seventies. The commissions for study developed into two architectural inventions: a seven-storey common terrace and two cluster flats for shared accommodation.

Kalkbreite, 2014

2006 entwarfen eine Handvoll Quartierbewohner und Fachleute einen sozial und ökologisch pionierhaften Lebensraum mitten in Zürich. 2007 bekamen sie als Genossenschaft in Gründung das 6350 Quadratmeter grosse Areal von der Stadt im Baurecht. Wegen des Verkehrslärms und des dortigen Tramdepots galt es bis dahin als nicht für Wohnzwecke geeignet. Nun wohnt dort pro Zimmer ein Mensch ohne Auto. |

In 2006, a handful of residents and experts developed a socially and ecologically pioneering living space in the heart of Zurich. In 2007, when they were in the process of forming a cooperative, they obtained planning permission from the City of Zurich for an area covering 6,350 square metres which was, until then, considered to be unsuitable for residential use because of the traffic noise and the tram depot. Now it provides accommodation to one person per room without a car. |



Kraftwerk1 Hardturm, 2001

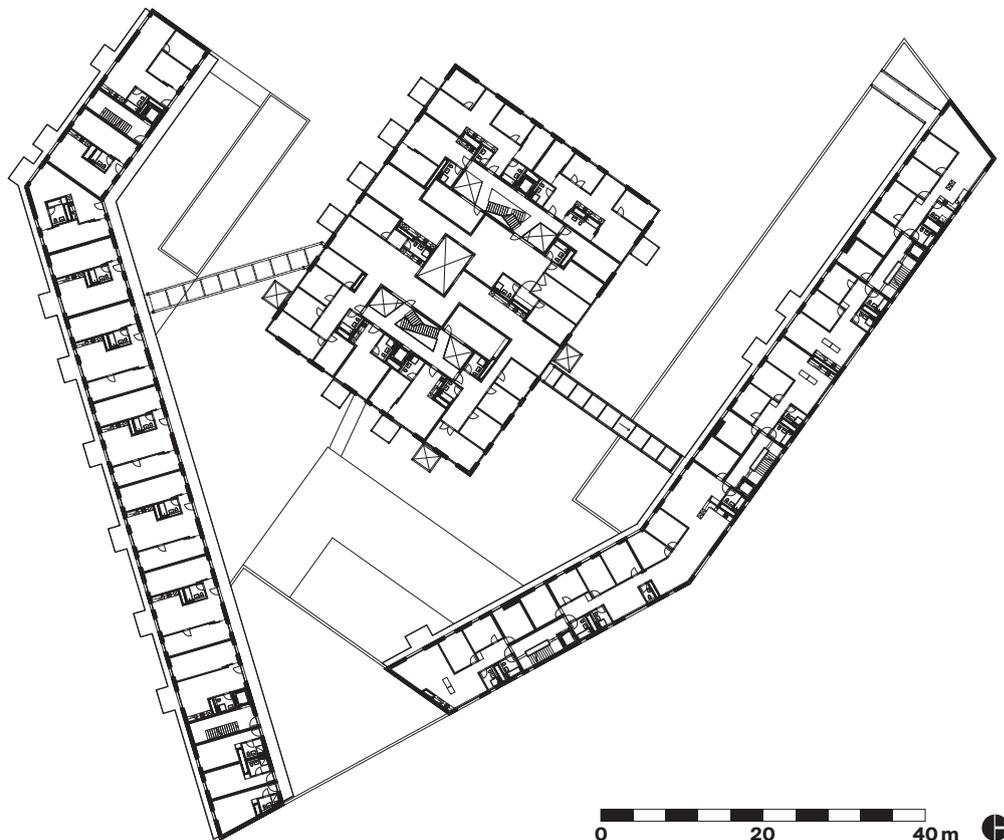
Beeinflusst vom Utopisten P. M. wagte eine Gruppe Zürcher in den Neunziger Jahren das Experiment und gründete die Bau- und Wohngenossenschaft «Kraftwerk1». Mit vielfältigen Wohnungstypen, ökologischer Bauweise und der Mitsprache der Bewohnerinnen und Bewohner setzte ihre erste Siedlung Standards, die bis heute den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz beeinflussen. |

Influenced by utopian P. M., a group of Zurich residents started experimenting in the nineties and founded the building and housing association "Kraftwerk1". With a host of different types of flats, ecological construction methods and the residents having a say in all matters, their first housing estate set standards which even today have an influence on non-profit housing construction in Switzerland.

Kraftwerk1 Zwicky Süd, 2015 / 16

Die dritte Siedlung von «Kraftwerk1» entsteht auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Zwicky im Grenzbereich von Zürich, Wallisellen und Dübendorf. Zwischen alten Fabrik- und Möbelhäusern, Autobahn, Bahnviadukt und der Glatt soll aus 11250 Quadratmetern Agglomeration Stadt werden. Wieder einmal wollen die Kraftwerker Wohnen, Arbeiten, Kultur und Dienstleistungen zusammenbringen. Diesmal gemeinsam mit privaten und institutionellen Partnern. |

The third housing estate of "Kraftwerk1" will be built on the site of the former Zwicky spinning mill on the outskirts of Zurich in Wallisellen and Dübendorf. Between old factories, furniture shops, the motorway, the railway viaduct and the river Glatt, a new urban agglomeration is being planned covering 11,250 square metres. Once again, the "Kraftwerk1" team is expected to link together living, working culture and services. This time they will be working together with private partners and institutions.



→ Sitzungszimmer, die im Kalkbreite-Jargon «Kongresszentrum» heissen, einen Platz im Gemeinschaftsbüro, die «Gartenküche» an einer Dachkanzel oder die Sauna mit Alpenblick. Die DJs betreiben auch die Pension mit einem Dutzend Zimmern und das Café, gleich nebenan am Hof.

Die Grösse des Organismus «Kalkbreite» und seine zentrale Lage ermöglichen ein breites Zusatzangebot: Die Genossenschafter können Jokerzimmer zumieten, einige arbeiten auch in einem Büro oder Laden im Haus. Es gibt drei Clusterwohnungen, räumlich flexibler angelegt als im Heizenholz: Alle ihre Räume liegen an der Rue Intérieure, die sich horizontal durchs Haus zieht. Die Gemeinschaftsräume haben einen doppelgeschossigen Teil, in den von oben das Fenster einer «Box» blickt, deren Nutzung von den künftigen Mieterinnen bestimmt wird. Auch bei der Werkstatt im Keller und den vier Schöpfen auf dem Dachgarten gilt: «Der «Gemeinrat», die monatliche Versammlung der Hausgemeinschaft, wird entscheiden, was dort geschieht.» Weisse Flecken gehören zur Grundidee. Offen lassen und schauen, wie es läuft. Unsentimental sagt Thomas Sacchi: «Wenn die Pension nach zwei oder drei Jahren ihre Kosten nicht deckt, machen wir Büros draus.» Mit 600 Quadratmetern gemeinschaftlich genutzten Räumen geht die «Kalkbreite» an den Start. Man solle da aber auch gut normal wohnen können, betont der Projektleiter.

Andreas Hofer sagt: «Wir reagieren auf gesellschaftliche Bedürfnisse.» Claudia Thiesen: «Wir setzen den Rahmen, die Bewohnerinnen und Bewohner füllen ihn.» Und Thomas Sacchi: «Wir wollen Möglichkeiten schaffen, nicht Regeln.» Die Genossen von heute sind nicht nur einfallreich, sie sind auch unideologisch unterwegs. Das Schaffen neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen treibt das voran. ●

→ a place in the common office, the “garden kitchen” near the caboose or the sauna with alpine view. The “DJs” are also in charge of the guesthouse offering ten rooms and the café next to the square.

Besides the flats, the size of “Kalkbreite” and its central location provide a wide range of options: the cooperative members can hire additional “joker” rooms, and they can work in an office or a shop in the building. There are also three “cluster flats”, but the layout is more flexible than at Heizenholz: All rooms lie on the “Rue Intérieure” which runs horizontally through the building. The common rooms have a two-storey part with a “box” window at the top, the use of which will be decided on by the future tenants.

The workshop in the cellar and the four sheds on the roof garden are also “common”, which means that the monthly residents’ assembly will decide on their use. White spots are part of the basic idea. Leave things open and see how they will go. Thomas Sacchi comments quite unsentimentally: “If the guesthouse does not break even in two or three years, we will turn it into offices.” “Kalkbreite” opens its doors with 600 square metres of commonly used space. The project manager emphasises that it is important that residents can live a normal life here.

Andreas Hofer comments: “We are reacting to societal requirements.” Claudia Thiesen says: “We provide the framework, and the residents fill it”. Thomas Sacchi: “We wish to provide options rather than rules.” Today, cooperative members are imaginative and far from ideological. Creating new common forms of cohabitation supports this attitude. ●

Kraftwerk1

Hardturm, 2001

Adresse | Address:
Hardturmstrasse 261-269,
Zürich
Bauherrschaft: Bau- und
Wohngenossenschaft
«Kraftwerk1» (ein Haus ge-
hört der Stiftung PWG) |
Principals: Bau- und Wohn-
genossenschaft “Kraft-
werk1” (one building be-
longs the PWG Foundation)
Projektleitung | Heads of
project: Andreas Hofer,
Andreas Wirz, Dominique
Marchand
Architektur | Architecture:
Stücheli Architekten mit
Bünzli Courvoisier, Zürich
Gesamtkosten | Total costs:
Fr. 45 Mio.
Wohnungsschlüssel:
81 Wohnungen von 1-Zim-
mer-Ateliers bis 13½-Zim-
mer-Wohngemeinschaft;
300 Bewohner und 100 Ar-
beitsplätze |
Flats: 81 flats ranging from
single room studios to
13½-room shared accom-
modation; 300 residents
and 100 jobs
Wohnfläche pro Bewohner |
Living space per resident:
35 m²

Kraftwerk1

Heizenholz, 2012

Adresse | Address:
Regensdorferstrasse 190
und 194, Zürich
Bauherrschaft | Principals:
Bau- und Wohngenossen-
schaft «Kraftwerk1»
Projektleitung | Head
of project: Claudia Thiesen
Architektur | Architecture:
Adrian Streich
Architekten, Zürich
Gesamtkosten | Total costs:
Fr. 14 Mio.
Wohnungsschlüssel:
26 Wohnungen von 1-Zim-
mer bis Cluster mit 330 m²;
85 Bewohner |
Flats: 26 flats ranging from
single-room flats to
clusters covering 330 m²;
85 residents
Wohnfläche pro Bewohner |
Living space per resident:
36 m²

Kalkbreite, 2014

Adresse | Address:
Seebahngraben, Badener-,
Kalkbreitestrasse, Zürich
Bauherrschaft | Principals:
Genossenschaft
«Kalkbreite»
Projektleitung | Head of
project: Thomas Sacchi
Architektur | Architecture:
Müller Sigrist
Architekten, Zürich
Gesamtkosten | Total costs:
Fr. 62,5 Mio.
Wohnungsschlüssel:
97 Wohneinheiten in
55 Wohnungen; von 1-Zim-
mer-Cluster-Wohnungen
bis zur 17-Zimmer-Wohn-
gemeinschaft; 236 Bewoh-
ner und rund 130 Arbeits-
plätze |
Flats: 97 residential units
in 55 flats ranging from
single-room cluster flats
to 17-room shared accom-
modation; 236 residents
and approx. 130 jobs
Wohnfläche pro Bewohner:
33,3 m² inkl. Gemein-
schaftsflächen |
Living space per resident:
33.3 m² inc. common space

Mehr als Wohnen, 2014 / 15

Adresse | Address:
Dialogweg, Genossen-
schaftsstrasse, Hagenholz-
strasse, Zürich
Bauherrschaft: Genossen-
schaft «Mehr als Wohnen»
(54 gemeinnützige Wohn-
bauträger und weitere
Firmen und Institutionen) |
Principals:
“Mehr als Wohnen” coope-
rative (54 nonprofit pro-
perty developers and other
companies and institutions)
Städtebau | Urban const-
ruction: Futurafrosch und
Duplex Architekten, Zürich
Architektur | Architecture:
Futurafrosch, Duplex,
Müller Sigrist, Miroslav Šik,
Pool Architekten, Zürich
Gesamtkosten (ohne Land) |
Total costs (excluding the
land): Fr. 185 Mio.
Wohnungsschlüssel:
13 Häuser mit 403 Wohnun-
gen mit 1 bis 13½ Zimmern;
Gewerbeflächen von 30
bis 425 m²; 1100 Bewohner
und 150 Arbeitsplätze |
Flats: 13 buildings with
403 flats ranging from sin-
gle-room flats to 13½-room
flats; commercial space
ranging from 30 to 425 m²;
1,100 residents and 150 jobs
Wohnfläche pro Bewohner |
Living space per resident:
35 m²

Kraftwerk1

Zwicky Süd, 2015 / 16

Adresse | Address:
Am Wasser, Dübendorf
Bauherrschaft:
Bau- und Wohngenossen-
schaft «Kraftwerk1»
(weitere Teile des Areals
bebauen Senn BPM
und Pensimo) |
Principals: Bau- und
Wohngenossenschaft
“Kraftwerk1” (other parts
of the area will be
developed by Senn BPM
and Pensimo)
Gesamtleitung | Head of
project: Claudia Thiesen
Totalunternehmung |
General contractor:
Senn BPM
Architektur | Architecture:
Schneider Studer Primas
Gesamtkosten | Total costs:
Fr. 78 Mio.
Wohnungsschlüssel:
126 Wohnungen
mit 1 bis 14½ Zimmern;
4000 Quadratmeter
Gewerbe (plus Gewerbe,
Eigentums- und Miet-
wohnungen der Partner) |
Flats: 126 flats ranging
from single-room flats to
14½-room flats;
4,000 square metres for
commercial use
(plus commercial space,
owner-occupied flats
and flats for tenants pro-
vided by partners)