

sia

Kraftwerk 1



tec21

ADRESSE DER REDAKTION

tec21
Rüdigerstrasse 11, Postfach 1267,
8021 Zürich
Telefon 01 288 90 60, Fax 01 288 90 70
E-Mail tec21@tec21.ch
www.tec21.ch

REDAKTION

Inge Beckel, Architektur (Leitung)
Philippe Cabane, Wettbewerbswesen/Städtebau
Carole Enz, Energie/Umwelt
Margrit Felchlin, PR und Marketing
Hansjörg Gadiant, fachübergreifende
Themen (Leitung)
Paola Maiocchi, Bildredaktion und Layout
Katharina Möschinger, Abschlussredaktion
vakant: Bauingenieurwesen
Ruedi Weidmann, Baugeschichte
Adrienne Zogg, Sekretariat
Die Redaktionsmitglieder sind direkt erreichbar unter: Familienname@tec21.ch

HERAUSGEBERIN

Verlags-AG der akademischen technischen
Vereine
Mainaustrasse 35, 8008 Zürich
Telefon 01 380 21 55, Fax 01 388 99 81
E-Mail seatu@access.ch

Rita Schiess, Verlagsleitung
Hedi Knöpfel, Assistenz

SIA-INFORMATIONEN

Charles von Büren, Peter P. Schmid,
SIA-Generalsekretariat

erscheint wöchentlich, 44 Ausgaben pro Jahr
ISSN-Nr. 1424-800X, 127. Jahrgang

Nachdruck von Bild und Text, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion und mit genauer Quellenangabe. Für unverlangt eingesandte Beiträge haftet die Redaktion nicht.

BEIRAT

Hans-Georg Bächtold, Liestal, Raumplanung
Heinrich Figli, Chur, Bauingenieurwesen
Alfred Gubler, Schwyz, Architektur
Erwin Hepperle, Bubikon, öff. Recht
Roland Hürlimann, Zürich, Baurecht
Hansjürg Leibundgut, Zürich, Haustechnik
Daniel Meyer, Zürich, Bauingenieurwesen
Akos Morávanszky, Zürich, Architekturtheorie
Ulrich Pfammatter, Islisberg, Technikgeschichte
Ursula Stücheli, Bern, Architektur

ABONNENTENDIENST

Abonentendienst tec21
AVD Goldach, 9403 Goldach,
Telefon 071 844 91 65, Fax 071 844 95 11
E-Mail monika_benz@avd.ch

Adressänderungen von SIA-Mitgliedern:

SIA-Generalsekretariat, Postfach, 8039 Zürich,
Tel. 01 283 15 15, Fax 01 201 63 35

ABONNEMENTSPREISE

Jahresabonnement Schweiz: Fr. 250.–
Jahresabonnement Ausland: Fr. 295.–
Einzelnummer (Bezug bei der Redaktion): Fr. 8.70
Ermässigte Abonnemente für Mitglieder BSA,
Usic, ETH Alumni und Studierende. Weitere auf
Anfrage, Telefon 071 844 91 65

DRUCK

AVD Goldach

INSERATE

Künzler-Bachmann Medien AG,
Postfach, 9001 St. Gallen
Telefon 071 226 92 92, Fax 071 226 92 93
E-Mail verlag@kueba.ch

Auflage: 11 072 (WEMF-beglaubigt)

IM GLEICHEN VERLAG ERSCHEINT

Ingénieurs et architectes suisses IAS
Rue de Bassenges 4, 1024 Ecublens
Telefon 021 693 20 98, Fax 021 693 20 84
E-Mail ias@span.ch

Trägervereine

sia

SCHWEIZERISCHER INGENIEUR- UND ARCHITEKTENVEREIN

SIA-Generalsekretariat

Selnaustrasse 16, 8039 Zürich
Telefon 01 283 15 15, Fax 01 201 63 35
E-Mail gs@sia.ch
www.sia.ch

Normen Telefon 061 467 85 74
Normen Fax 061 467 85 76

tec21 ist das offizielle Publikationsorgan des SIA

usic

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG BERATENDER INGENIEURE

Geschäftsstelle

Schwarztorstrasse 26, Postfach 6922,
3001 Bern
Telefon 031 382 23 22, Fax 031 382 26 70
E-Mail usic@usic-engineers.ch
www.usic-engineers.ch

ETH Alumni

DAS NETZWERK DER ABSOLVENTINNEN UND ABSOLVENTEN DER ETH ZÜRICH

Geschäftsstelle

ETH Zentrum, 8092 Zürich
Telefon 01 632 51 00, Fax 01 632 13 29
E-Mail info@alumni.ethz.ch
www.alumni.ethz.ch

BSA

BUND SCHWEIZER ARCHITEKTEN

Geschäftsstelle

Pfluggässlein 3, 4001 Basel
Telefon 061 262 10 10, Fax 061 262 10 09
E-Mail bsa@bluewin.ch
www.architekten-bsa.ch

A³ E²P²-L

ASSOCIATION AMICALE DES ANCIENS ÉLÈVES DE L'EPFL

Secrétariat

GC Ecublens, 1015 Lausanne
Téléphone 021 693 20 93, Fax 021 693 6320
E-Mail a3e2pl@epfl.ch
<http://a3e2pl.epfl.ch>

Ein Stück Stadt

Auf Wanderungen im Sopraceneri tritt man oft unversehens in ein altes Gehöft. Obwohl es nur aus vier kleinen Bauten besteht, hat das architektonische Ensemble mit seinen Treppen, einer kleinen Brücke, einem «Sottoportegio» und den Steinterrassen auf mehreren Ebenen fast städtische Qualität – ein kleines «urbanes» Bauwunder. Funktional und sozial aber war es, als es entstand, das Gegenteil von Stadt, denn es lag drei Wegstunden vom nächsten grösseren Ort entfernt. Heute hat es als Feriensitz einer Zürcher Familie eine kompensativ-komplementäre Funktion im urbanen Lebensstil.

Unter heutigen und hiesigen Umständen ein Stück Stadt im umfassenden Sinn zu bauen, ist eine Aufgabe, die fast so beschwerlich ist, wie das Leben der ausgestorbenen Tessiner Bergbauern. Doch genau dies hat sich die Genossenschaft Kraftwerk 1 zur Aufgabe gemacht. Und dass sie es auch geschafft hat, ist ebenfalls ein Bauwunder. Was alles in den vier Häusern an der Hardturmstrasse im Zürcher Industriequartier steckt, wird in diesem Heft ausführlich dargestellt, und welchen Aufwand es bedeutet, eine Siedlung zu bauen, die mehr will als einfach 300 Menschen mit Wohnungen versorgen, wird ausführlich erzählt. tec21 hat mit den wichtigsten der vielen Beteiligten gesprochen, die zusammen arbeiten müssen, wenn 100 Wohnungen, 100 Arbeitsplätze, Tagesstrukturen für Kinder, ein Restaurant, Gemeinschaftsräume, Ateliers und Werkstatt unter vier Dächer gebracht werden sollen, wenn die Wohnungen günstig, die Bewohnerinnen und Bewohner sehr verschieden, die Arbeitsplätze quartierbezogen, der Betrieb ökologisch und das Zusammenleben demokratisch organisiert sein sollen – wenn eben ein Stück Stadt entstehen soll. Vom immensen Aufwand erzählen alle, von Mehrkosten und von Überarbeitung, von persönlichen Glücksfällen und konjunkturellen Ausnahmesituationen, die nötig waren fürs Gelingen. Zählt man aber den effektiven Mehraufwand an Kapital und Arbeitszeit zusammen und vergleicht ihn mit konventionellem Wohnungsbau, ist er erstaunlich klein. Er konnte geleistet werden von einer Gruppe von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die noch nie gebaut hatten, die jedoch etwas bieten konnten, was heute leider selten ist: Eine gesellschaftspolitische Perspektive, eine Idee, die viele zu überzeugen vermochte, und eine starke Moral, dank der sie den Mut nie verloren. Nicht beziffern lässt sich der Ertrag. Etliche Leute haben eine günstige Wohnung gefunden, brauchen kein eigenes Auto mehr, werden in einem vielfältigen Umfeld aufwachsen oder alt werden, lernen Verantwortung übernehmen, zahlen ihre Steuern in der Stadt. Solche Leute verursachen der Gesellschaft weniger Kosten. Andere können vom Kraftwerk 1 lernen, wie man Wohnungen auf Industriebrachen vermieten und wie man ein Quartier entwickeln kann. Kraftwerk 1 ist eine kleine Stadterweiterung, die nicht alle städtischen Probleme löst, aber für viele einen Lösungsweg vorschlägt. Und dabei ist es kein Experiment einer Gruppe verschrobener Ideologen, das nur hier funktionieren könnte, sondern ein Bauprojekt mit Lösungen, die durchaus auch unter kommerziellen und pragmatischen Gesichtspunkten interessant sind. Es ist eine Ausnahme, die keine bleiben muss.



Ruedi Weidmann

7 Ein besseres Stück Stadt

Andreas Hofer, Vorstandsmitglied,
zur Planungsgeschichte

Michèle Büttner

15 Ein Projekt, das wirklich Kraft hat

Fatima Meili-Martins, Bewohnerin

16 Grundrisse

Ruedi Weidmann

22 Die Krise als Chance

Alain Paratte, Projektentwickler
Allreal Generalunternehmung AG,
zur Zusammenarbeit

Inge Beckel

28 Ein modularer Baukasten

Christof Glaus, Architekt

Ruedi Weidmann

30 Soziale Vielfalt als Attraktion

Lukas Meyer, Vorstandsmitglied,
zur sozialen Infrastruktur

Felix Schmid

36 Eine Million für die Ökologie

Andreas Hofer zu Ökologie und
Haustechnik

Inge Beckel

43 Es braucht mehr Solidarität unter den Genossenschaften

Alfons Sonderegger, Stadt Zürich, zur
Finanzierung

Ein besseres Stück Stadt

Andreas Hofer, Projektentwickler und Bauherrenvertreter, zur Planungsgeschichte und zur Bedeutung des Kraftwerks 1

Das Kraftwerk 1 im Zürcher Industriequartier ist mehr als eine Wohnsiedlung mit hohen Qualitäten – es ist ein Beispiel dafür, auf welche Art in unserer Gesellschaft neue Ideen aufgenommen und umgesetzt werden können. Der Architekt Andreas Hofer hat als Mitverfasser des Buchs «Kraftwerk 1», als Genossenschaftsvorstand, Projektentwickler, Bauherrenvertreter und nun als Bewohner die Realisierung miterlebt. Die grösste Qualität des Kraftwerks ist für ihn die funktionale, soziale und ideelle Vielfalt, die trotz hoher Komplexität der Planung und trotz allem Pragmatismus auf dem Weg von der vagen Utopie zum konkreten Bau erhalten werden konnte.

Weidmann: Was waren Ihre Funktionen im Verlauf der Planung des Kraftwerks 1?

Hofer: Ich gehörte zusammen mit P.M. und Martin Blum zur Diskussionsgruppe, die sich 1992 entschloss, ein Buch zu schreiben. Nach dem Echo darauf und der Gründung des Vereins war ich an der Organisation der Veranstaltungen beteiligt, mit denen 1994 und 1995 die Idee bekannt gemacht und weiter entwickelt wurde. Ich ging an Ausstellungen und Kongresse, an die «Kraftwerk 1» eingeladen wurde. Dann folgten erste Gespräche mit Grundeigentümern, Banken, Behörden und Projektentwicklern. Für mich als junger Architekt waren das ganz neue Erfahrungen. Seit der Gründung der Genossenschaft 1995 bin ich Vorstandsmitglied. Ich war eigentlich immer Verhandlungsdelegierter für die Vertragsabschlüsse zur Finanzierung, mit dem Generalunternehmer, dem Architekturbüro usw. All das habe ich zum ersten Mal gemacht und musste deshalb Know-how und die richtigen Leute zusammensuchen. Die Arbeit wurde immer detaillierter, immer mehr Dinge mussten vernetzt werden: Die Mieterinnen und Mieter mussten bereits betreut und die Verwaltung der Genossenschaft musste aufgebaut werden. An diesen Aufgaben war ich mitbeteiligt. Ab Baubeginn war ich Projektentwickler oder Bauherrenvertreter, dazu war ich in der Ökokommission des Kraftwerks. Bezahlt wurde diese Arbeit – praktisch längst eine 100 %-Stelle – erst ab dem Abschluss des ersten Vertrags mit dem Generalunternehmen 1998; das erste Geld kam mit

dem Baukredit 1999. Vorher habe ich – eher schlecht – von meinem kleinen Architekturbüro gelebt. Und jetzt versuche ich, einfach Bewohner zu werden. Der Vorstand, der bis jetzt das Projekt getragen hat, möchte nun möglichst viel den Mieterinnen und Mietern zur Selbstverwaltung übergeben.

Weidmann: Ist Ihre Arbeit für die Genossenschaft vergleichbar mit der eines Projektentwicklers im konventionellen Wohnungsbau?

Hofer: Projektentwickler in Generalunternehmen oder bei institutionellen Anlegern machen dieselben Dinge, nur wissen sie viel genauer, was, wie und für welche Zielgruppe sie bauen wollen. Know-how und Abläufe sind dort in spezialisierte Abteilungen und deutliche Phasen unterteilt. Wir fingen mit einer sehr offenen Idee und ohne Erfahrung an. Deshalb mussten wir öfter grundsätzlich nachdenken. Viel stärker als sonst üblich, fand unsere Siedlung ihre Form erst in den Verhandlungen mit Banken, GU, Behörden usw. Hier mussten wir herausfinden, was möglich war und was von dem Möglichen wir wollten. Gleichzeitig wurden wir alle von Rolle zu Rolle gestossen. Der Hauptunterschied, die Komplexität des Vorhabens, kommt nicht etwa von der Mitsprache der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, sondern von der «rollenden Konkretisierung» der Idee in einem neunjährigen Verhandlungsprozess. Wie wichtig dies für das Resultat war, wissen wir nicht. Wegen der mangelnden Erfahrung haben wir sicher zu viel Energie in die Diskussion gewisser Probleme gesteckt, andererseits förderte unsere unbelastete Offenheit sicher die Vielfältigkeit des Projekts.

Weidmann: Was ist für Sie das Spezielle am Kraftwerk 1?

Hofer: Kraftwerk 1 ist eigentlich die Summe von sehr viel Normalem. Es gibt praktisch nichts, das hier zum ersten Mal ausprobiert würde. Wirkliche Experimente, etwa ökologische, konnten wir uns als junge Genossenschaft gar nicht leisten. Aussergewöhnlich ist nun aber, wie viele zum Teil jahrzehntealte Ideen zusammen in einer einzigen Siedlung realisiert wurden. Und die Summe ist nun eben mehr als ihre Einzelteile. Diese



Treppen und Winkel – Einblicke ins vielfältige Innere des Kraftwerks (Bilder: Andrea Helbling, Arazebra Zürich)

Zeittafel zur Geschichte von Kraftwerk 1

1993 Publikation des Buchs Kraftwerk1 (siehe Buchhinweis), Gründung des Vereins

1994 KraftWerkSommer94 auf dem Schoeller-Areal: Veranstaltungen, Ausstellungen, Diskussionen zur Stadtentwicklung und zu Kraftwerk1.

1995 Ausstellung in der Shedhalle Zürich. Öffentliche Weiterarbeit am Projekt in Form einer Sofa-Universität. Ausstellung: Bewohntes Modell einer Suite im Massstab 1:1. Diskussionen im In- und Ausland, erste Kontakte mit Grundeigentümern und Banken, Gründung der Genossenschaft Kraftwerk1, Organisation der Mitsprache in internen Fachkommissionen

1996–97 Gespräche im «Stadtforum» der Präsidialabteilung der Stadt Zürich zur Entwicklung im unteren Kreis 5. Abklärung der Möglichkeit zur Realisierung auf dem Schoeller-Areal, Realisierungsversuch auf dem Steinfels-Areal als Teil eines Grossprojekts, Abbruch wegen Finanzierungs- und Realisierungsschwierigkeiten des damaligen Promotors. Verhandlungen mit Sulzer Escher-Wyss und Planung auf dem Escher-Wyss-Areal, Abbruch wegen relativ später Realisierungswahrscheinlichkeit. Erfolgreiche Verhandlungen mit Allreal Generalunternehmung AG (damals Oerlikon-Bührle AG) und Planung auf dem Hardturm-West-Areal mit Stücheli Architekten (Vorprojekt Bünzli Courvoisier Architekten)

1998 Entscheid der Generalversammlung der Genossenschaft für das Hardturm-West-Areal, September: Vorvertrag mit Allreal (ehem. Oerlikon-Bührle AG), Dezember: Einreichung des Baugesuchs

1999 Februar: Totalunternehmervertrag mit Allreal, August: Baubeginn

2001 Fertigstellung, Mai–September: Bezug

Fülle von heute eigentlich normalen Ansprüchen zu erfüllen, hat allerdings zu einer Komplexität der Planung geführt, die fast nicht zu bewältigen war. Es ist nicht Ideologie, was Projekte wie das Kraftwerk 1 normalerweise verhindert, sondern der Aufwand für die hier angestrebte Komplexität. Das Einzigartige am Kraftwerk ist, dass hier Leute beschlossen haben, der Vielfalt zuliebe – gratis – zusätzliche Arbeit zu leisten. Für mich ist weiter speziell, dass wir mit nichts als einer Idee begonnen haben und jetzt eine sehr grosse Siedlung hier steht. Wir haben eine historische, städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtteil miterlebt. Als wir anfangen, fühlten wir uns allein. Wir gingen davon aus, dass das Kraftwerk als fast autarke Insel in einer toten Industriebrache und später in einer öden Monokultur von Bürobauten überleben müsse. Heute entwickelt sich die Umgebung in einer Art, die uns erlaubt, gewisse Dienstleistungen aus der Nachbarschaft zu beziehen oder unsere dort anzubieten. Wir waren Teil dieser Entwicklung, haben sie mitgeprägt und wollen das auch weiterhin tun.

Das Projekt gab mir den Glauben an die Architektur zurück. Die Leute ziehen in ein Beispiel von experimentellem Wohnungsbau ein. Es ist also gelungen, für die soziale Komplexität, für die Ansprüche der Menschen eine Form zu finden, die innovativ ist und offenbar für viele stimmt. Als Architekt macht mich das natürlich glücklich.

Weidmann: Was war Ihre persönliche Motivation zur Mitarbeit?

Hofer: Am Anfang war es der Widerspruch, als frisch diplomierter Architekt in einer Stadt zu sein, in der ich keine berufliche Perspektive hatte – ich habe damals Einfamilienhäuser auf dem Land gebaut –, und persönlich betroffen zu sein von Architektur. Es war die Hochzeit der Immobilienspekulation Ende der achtziger Jahre. Ich wohnte in WGs und bin zwanzig Mal umgezogen. Der Widerspruch zwischen den klassisch modernen Zielen der Architektur, wie ich sie an der ETH gelernt hatte, und dem, was wir in dieser Stadt

erlebten, war für mich Ansporn, mich mit Stadtentwicklung auseinander zu setzen. Aus dieser Auseinandersetzung entstand das Buch «Kraftwerk 1». Als dann das Projekt ins Rollen kam, entstand – nicht nur bei mir – ein Gefühl der Unerstetzbarkeit: Wenn ich jetzt aufhöre, stirbt das Projekt. Insofern bin ich auch «Opfer» dieses megalomanen Planungsprozesses. Dabei hat mir das professionelle Selbstverständnis als Architekt – der Wille zu realisieren, zu bauen – ein klein wenig geholfen.

Die Realisierung des Kraftwerks hat meinen Blick auf die Stadt verändert: Ich nehme sie als gestaltbarer wahr, weniger aus der Opferperspektive. Wir sind zu Handelnden geworden in einem der wichtigen Entwicklungsgebiete Zürichs. Mein Beruf wurde vollständig verändert, ich bin nicht mehr nur der Architekt mit dem Bleistift, mein Bild des Berufs ist breiter geworden. Die Ideale – vielfältige soziale Ansprüche und Technologie in einem Stück Stadt zu vereinen – haben sich nicht verändert, aber ich habe gelernt, wie man sie



umsetzen kann. Dass ich dabei nicht der zeichnende Architekt war, war für dieses Projekt sehr gut. Was das für meine beruflichen Perspektiven bedeutet, weiss ich noch nicht.

Weidmann: Was waren die schwierigsten Momente in diesem langen Planungsprozess?

Hofer: Für mich war es das Jahr vor dem Baubeginn, vor dem Totalunternehmervertrag. Das Schwierigste war, das Geld zusammen zu kriegen, die Verhandlungen mit den Banken.

Weidmann: Was war der Grund für das Zögern der Banken?

Hofer: Die vielen Unsicherheiten: ein Baugebiet, in dem sich niemand Wohnungen vorstellen konnte, die Unsicherheit über die Entwicklung vom unteren Kreis 5, die anhaltende Immobilienkrise und eine Genossenschaft ohne Bauerfahrung mit nicht ganz klaren Konzepten und einem sehr grossen Projekt. Wir

mussten beweisen, dass es eine Nachfrage gibt, wir mussten die Wohnungen quasi vermieten, bevor gebaut wurde. Und wir mussten beweisen, dass wir unsere Aufgaben als Bauherrschaft erfüllen konnten. Mir leuchtet dieses Zögern im Nachhinein ein, es war keine ideologische Skepsis.

Weidmann: Die basisdemokratische Mitsprache der Genossenschaftsmitglieder war ein zentrales Anliegen in der Planung. Wie hat die Zusammenarbeit innerhalb der Genossenschaft funktioniert?

Hofer: Vielleicht drei Viertel der jetzigen Mieterinnen und Mieter sind weniger als ein Jahr dabei und waren deshalb nicht an Planungsentscheiden beteiligt. Von den am Planungsprozess Beteiligten ist ein überraschend grosser Teil selber eingezogen, obwohl das für viele gar nicht die erste Motivation war. Unsere Diskussionen waren immer offen für Leute, die sich aus Interesse für die Stadtentwicklung einbrachten, ohne für sich eine Wohnung bauen zu wollen. Das wichtigste

Motiv zum unentgeltlichen Engagement im Kraftwerk war wohl der Mangel an Wohnungen: Wenn die Allgemeinheit nicht mehr ausreichend Wohnungen für uns produzieren kann, machen wir es eben selber. Das zweite Motiv war aber die experimentelle Spielwiese für Fachleute aus Architektur oder Umweltwissenschaften, die Lerneffekte ausserhalb der Alltagsarbeit ermöglichte. Aber auch für die vielen Laien war der Lerneffekt sicher sehr hoch. Der jahrelange Vorlauf mit Diskussionen, Veranstaltungen, Ausstellungen und Kongressen war sehr wichtig. Hier boten wir im kleinen Rahmen wohl ähnliche Anreize wie eine soziale Bewegung, und nicht zuletzt die Gelegenheit, an sozialen und kulturellen Veranstaltungen Leute kennen zu lernen.

Der anfänglich weit offene Diskussionsrahmen wurde mit der Zeit durch die Zwänge der Realisierung immer enger. Dieses Engerwerden ist auch eine etwas bittere Erfahrung. Allerdings kam es nie zu einer Spaltung. Die ganz wenigen, die abgesprungen sind, waren Leute, die ein Haus im Eigenbau basteln wollten. Hier haben wir gemerkt, dass bei der aktuellen Form der Wohnungsproduktion und der Grösse des Kraftwerks der Eigenausbau der Wohnungen oder der Fassaden keinen Sinn macht. Die offene Diskussionskultur wurde nach 1995 im Organigramm der Genossenschaft formalisiert – die soziale Komponente veränderte sich damit in Richtung Vereinsleben: Neben dem Vorstand gab und gibt es

Kommissionen, die sich ohne Auftrag der Genossenschaft selbst formieren, sich um ein Thema kümmern und Anträge an den Vorstand stellen können. In den Kommissionen sitzen Professionelle und Laien. Dieses Modell hat sich sehr bewährt, weil es sicherstellt, dass



Kosten (vorläufiger Stand)	
Land	9 248 000.–
Bau	31 064 000.–
Finanzierungskosten	2 285 000.–
Projektentwicklung	800 000.–
Nachträge	300 000.–
Ausserhalb TU	100 000.–
Mwst.	200 000.–
Investitionen total	43 997 000.–
Mieteinnahmen	2 678 000.–
Rendite	6.09%

Finanzierung (vorläufiger Stand)

Fremdkapital (81%)

1. Hypotheken ZKB / Migrosbank / ABS	30 724 000.–
2. Pensionskasse der Stadt Zürich	5 000 000.–
Fremdkapital total	35 724 000.–

Eigenkapital (21%)

3. Darlehen aus dem Fonds de Roulement (SVW)	1 860 000.–
4. Darlehen Private	2 320 000.–
Anteilscheinkapital GenossenschafterInnen	3 700 000.–
Anteilscheinkapital der Stadt Zürich	223 000.–
Anteilscheinkapital anderer Genossenschaften	110 000.–
Stromsparmünd (einmaliger Beitrag)	60 000.–
Eigenkapital total	8 273 000.–

die Planung für viele Leute und Anliegen offen bleibt. Der Vorstand gewährleistet dabei das Funktionieren, etwa die Einhaltung von Terminen.

Die Kommission Ökologie hat im Bereich Haustechnik vieles erarbeitet, was nun realisiert wurde. Die Kommission Architektur hat viel gezeichnet, was der Konkretisierung unserer baulichen Vorstellungen half. Die Finanzkommission hat die Leute in den externen Verhandlungen unterstützt. Die Kommission «Kinder» hat sich aufgelöst, als Kindergarten und Hort gesichert waren, und entsteht jetzt wieder als Zusammenschluss von Eltern im Kraftwerk. Die Kommission «Öffentlichkeitsarbeit» wurde über eine bezahlte Stelle professionalisiert. Die «Spirit»-Kommission konkretisierte seit 1995 die Wünsche an die soziale Infrastruktur. Die Kommission «Soziales Wohnen» hat sich aufgeteilt in eine professionelle Vermittlung von Wohnungen an soziale Institutionen und in eine Gruppe, die sich um das Zusammenwohnen kümmert. Die Betriebskommission suchte geeignete Mieter für die Gewerbeflächen und wird nun zur Interessenvertretung der ansässigen Betriebe.

Weidmann: Wer waren die externen Partner, und wie haben Sie die Zusammenarbeit mit ihnen erlebt?

Hofer: Externe Partner waren der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, er hat uns mit Jean-Pierre Kuster vom Wohnbaubüro in Uster einen wichtigen Berater in finanziellen und genossenschaftsrechtlichen Fragen vermittelt. Im Bereich Finanzierung waren Gespräche mit dem Finanzdepartement der Stadt

Zürich wichtig, sie führten auch zur Beteiligung der städtischen Pensionskasse. Das Bundesamt für Wohnungswesen half mit einer Rückverbürgung von Bankengeld. Die Zürcher Kantonalbank übernahm als federführende Bank des Konsortiums mit der Migrosbank die erste Hypothek. Die Alternative Bank Schweiz übernahm die Hypotheken für das Bürohaus.

Der juristische Bereich war nicht so komplex, weil Allreal alles, was Bau und Grundstück betraf, selber regelte. Wir zogen eine Baujuristin bei. In Sachen Architektur haben wir mit Stücheli Architekten, mit Bünzli Courvoisier Architekten und Allreal zusammen gearbeitet. Dann waren viele einzelne Spezialisten beteiligt. Ein Ökospezialist hat in einer ganz frühen Projektphase die ökologischen Möglichkeiten evaluiert.

Das Bemerkenswerteste war dabei für mich, dass es in all den schwierigen Situationen mit vielen Dutzend Beteiligten nicht einen Moment gab, in dem jemand nicht mehr mitspielen wollte. Es würde ja eigentlich nicht erstaunen, wenn in einem dermaßen komplexen Prozess die Gesprächskultur einmal nicht mehr funktioniert hätte, Hoffnungen enttäuscht oder Ansprüche nicht erfüllt worden wären. Das geschah nie.

Bemerkenswert finde ich auch, dass das Kraftwerk kaum auf ideologischen Widerstand traf, sondern vielmehr Begeisterungsfähigkeit sichtbar machte. Das Projekt motivierte viele Leute in unterschiedlichsten Berufen und konventionellen Umfeldern zur Mitarbeit. Die



Suche nach Qualität und Innovation scheint ein Reiz zu sein, der Begeisterung und Arbeitsbereitschaft auslöst.

Weidmann: War das Zusammengehen mit Institutionen, als deren «Opfer» Sie sich früher fühlten, wie etwa einem Generalunternehmen, für Sie ein Problem?

Hofer: Als Student waren Generalunternehmen für mich etwas Düsteres, Böses, mit dem man nichts zu tun

haben wollte. Wir hatten sicher Glück, bei Oerlikon Bührlé (später Allreal) persönlich auf die richtigen Leute zu treffen. Andererseits gelangten wir an Allreal mitten in einer konjunkturbedingten Neuorientierung der grossen Immobilienunternehmen weg vom Angebots- hin zum Nachfragemarkt und zur Spezialisierung auf bestimmte Kundensegmente – im Fall von Allreal sind das unter anderem die Baugenossenschaften. Zudem sass Allreal ratlos auf dem Hardturm-West-Areal mit einem fertigen Gestaltungsplan. Sie hatten erfolglos verschiedene Projekte entwickelt und brauchten eine neue Idee. Der von uns angestrebte Mix von Wohnen und Arbeiten passte gut in den bestehenden Gestaltungsplan.

Weidmann: Was ist bemerkenswert an der Finanzierung des Kraftwerks 1?

Hofer: Es handelt sich nicht um subventionierten Wohnungsbau. Durch die hohen Sicherheiten, die wir erfüllen mussten, ist es eine ausgesprochen breite Finanzierung, und für eine Genossenschaftssiedlung haben wir eine überdurchschnittliche Beteiligung der Mieterinnen und Mieter. Das Anteilscheinkapital beträgt etwa 8% der Anlagekosten, ein Mehrfaches des Üblichen. Von der Pensionskasse der Stadt Zürich haben wir ein Hypothekendarlehen von 5 Mio. Franken zu günstigem Zinsfuss erhalten, ein kleineres Darlehen zu etwas günstigeren Konditionen vom Fonds de Roulement vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, und die Alternative Bank wie die Kantonalbank gewährten einen Teil ihrer Hypotheken als Öko-Förderkredit. Von Privaten haben wir Darlehen von 2,3 Mio. erhalten, ohne die es nicht gegangen wäre. Der hohe Eigenkapitalanteil war unser grösstes Problem. Die finanziellen Förderinstrumente für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, die in reinen Wohnsiedlungen genügen, waren bei uns ein Tropfen auf den heissen Stein.

Weidmann: Was bedeutet der hohe Eigenkapitalanteil für die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft?

Hofer: Wir wollten keine homogene Mittelstandssiedlung. Unsere Referenz war der Kreis 5 um die Langstrasse herum. Natürlich konnten wir nicht einen Ausländeranteil von 50% erreichen. Einige Bevölkerungsgruppen sind klar untervertreten, aber für eine Neubausiedlung ist die soziale Zusammensetzung ausserordentlich vielfältig. Weil wir das trotz hohem Eintrittspreis erreichen wollten, war die Wohnungsvermittlung sehr aufwändig. Es brauchte viele Erklärungen für die Interessierten über die Bedeutung und Sicherheit von Investitionen in die eigene Wohnung. Um ganz jungen und wirklich armen Leuten den Einzug zu ermöglichen, verbilligen wir einzelne Wohnungen über Ausgleichsfonds. Einige Wohnungen haben wir an den Verein Domizil vermietet, der sie an kinderreiche Ausländerfamilien weiter vermietet, und eines der kleinen Wohnhäuser haben wir an die Stiftung zur Erhaltung preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume verkauft. Es gibt Junge und Alte, in Zusammenarbeit mit der Stiftung Altried sind zwei Behinderten-Wohngruppen entstanden, es gibt Paare und Alleinstehende

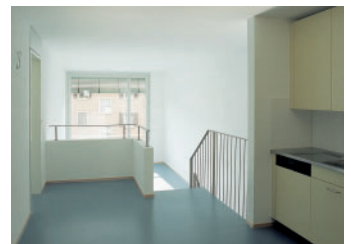
mit und ohne Kinder, WGs, Lesben, Schwule, Leute mit Kinderwunsch, die sich sagen, «wenn Kinder in der Stadt, dann hier», wo es Institutionen für sie gibt. Die Ältesten sind gegen siebzig. Sie werden hier in einer Umgebung, in der nachbarschaftliche Hilfe funktionieren sollte, länger selbständig bleiben können.

Etwas überrascht hat uns die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Es scheint viele Leute zu geben, die zwar allein wohnen wollen, aber von den sozialen Möglichkeiten und Institutionen, die wir bieten, profitieren möchten. Die meisten Wohnateliers werden deshalb nur zum Wohnen benützt. Für eine nächste Siedlung in der Umgebung – ein Kraftwerk 2 – wäre deshalb ein Single-Hotel mit der Möglichkeit, Haushaltfunktionen in Betriebe oder kollektive Einrichtungen auszulagern, ein sehr interessantes Projekt.

Weidmann: Wie sieht das Verhältnis Wohnen – Arbeiten aus?

Hofer: Der Wohnanteil beträgt 75%. Etwa 300 Bewohnerinnen und Bewohner in 100 Wohnungen stehen rund 100 Arbeitsplätzen gegenüber. Wir hatten ein ungefähres Wunschprofil, was die Art der Betriebe betraf. Die Genossenschaft führt selber keine Betriebe, versuchte aber, solche zu gewinnen, die als Firma eine öffentliche Schnittstelle zum Quartier bieten können. Dazu haben wir in einzelnen Fällen aktiv nach Betrieben gesucht. Bei Läden und beim Restaurant war dies schwierig. Wir haben eine Schneiderin und eine Textildesignerin gefunden, die auch Kleider flicken. Der Hauswart, ein ehemaliger Schreiner, öffnet seine Werkstatt für die Leute aus dem Quartier und hilft an den Maschinen. Daneben gibt es Betriebe und Bürogemeinschaften mit weniger Bezug zur Siedlung. Produzierendes Gewerbe zu holen scheiterte am Platzbedarf, bzw. am Bodenpreis. Neben den Betrieben entstehen nun in den Häusern Privatinitiativen mit Dienstleistungscharakter.

Ein Problem waren die Reglemente, welche Organisation und Finanzierung von Baugenossenschaften regeln. Sie sehen keine Betriebe vor. Es war eine sehr komplizierte organisatorische Arbeit, mit den beiden Vertragssystemen für Wohnungen und Betriebe so umzugehen, dass Betriebe mit ihrem höheren Bedarf an Startkapital und grösseren Standortrisiko in die Struktur der Genossenschaft aufgenommen werden konnten. Ein hoher Eigenkapitalanteil, der noch zu den Auslagen für den Innenausbau hinzu kommt, ist für einen Betrieb viel problematischer als für WohnungsmieterInnen. Hier mussten wir vieles neu erfinden, niemand weiss, wie man Betriebe in eine Baugenossenschaft integriert. Im Hinblick auf eine bessere funktionelle Durchmischung der Stadt besteht hier dringender Bedarf nach Know-how und neuen Reglementen.





Weidmann: Was vom ursprünglichen Entwurf im Buch von 1993 ist auf der Strecke geblieben?

Hofer: Da bin ich vielleicht ein bisschen voreingenommen, aber mir fällt keine Idee ein, die wir nicht realisiert haben. Ich sehe es vielmehr so: Die Ideen waren damals sehr unkonkret und sind jetzt konkretisiert worden. Wir haben in einem Lernprozess gemerkt, was es ungefähr bedeutet, ein Restaurant zu führen, und suchen nun nach einer guten Form für ein Restaurant im Projekt. Es sieht nun natürlich anders aus, als in den Köpfen von 1993, aber ich empfinde das nicht als ein Zurückbuchstabieren. Weitere Beispiele: Anfänglich gab es die Idee des Joint-Ventures mit Bauernhöfen zur Direktversorgung mit Lebensmitteln. Unterdessen hat sich aber in der Nachbarschaft der grösste Biogemüsehändler der Stadt angesiedelt, wir müssen das nicht mehr selber machen. Dann war ursprünglich von 700 Bewohnerinnen und Bewohnern die Rede. Diese Grösse sollte das Überleben gewisser Dienstleistungen wie Läden garantieren. Nun ist das Kraftwerk 1 nur halb so gross, aber es wurde nicht in einer Dienstleistungsödnis realisiert. In nächster Umgebung gibt es die 300 neuen Wohnungen in der Siedlung Limmat West, die 100 Bernoulli-Häuser, die «à Porta-Stiftung» nebenan, und wir werden uns sehr für weiteren Wohnungsbau auf den Trainingsplätzen des Hardturm-Stadions einsetzen. Das sollte reichen für einen Quartierladen. Die Umgebung hat sich mit entwickelt, wir sind nicht so allein, wie wir gedacht haben.

Weidmann: Ein zentrales Motiv des Projekts war, dem monofunktionalen Auffüllen der Industriebrachen mit Dienstleistungen etwas entgegenzusetzen, die Stadt auf nachhaltigere Art weiter zu bauen. Kann das Kraftwerk nun diese Aufgabe erfüllen?

Hofer: Im Kraftwerk 1 steckt mehr als genug. Die jetzige Grösse und funktionale Vielfalt des Kraftwerks ist wahrscheinlich das Maximum an Komplexität, das man hier und heute planerisch bewältigen kann. Die grössere Komplexität eines noch grösseren Projekts hätte wahrscheinlich zu einer Vernachlässigung der funktionalen Vielfalt geführt.

Bezogen auf den unteren Kreis 5 halte ich das Kraftwerk 1 für ein Modell in einem ganz bestimmten

Sinn: Für andere Wohnbauträger in schwierigen städtischen Situationen wäre ein wichtiger Aspekt, dass man solche Projekte stabilisieren und sichern kann, wenn man an den Wohnungsbau soziale und Nahversorgungsfunktionen anlagert: Was könnte den Leuten auf und neben meinem Areal fehlen? Wie man das herausfindet und abdeckt, ist lernbar, aber es bedeutet viel Arbeit. Trotz sehr viel Gratisarbeit war der Anteil der Projektentwicklung am Gesamtbudget höher als üblich. Im Gemeinnützigen Wohnungsbau setzt man nach den Bestimmungen des Bundesamts für Wohnungswesen ein Managementhonorar auf Grund der Anlagekosten ein, von der ersten Planung bis zum Bezug. Beim Kraftwerk wären das rund 600 000 Franken. Real waren es nun 800 000 Franken, also gar nicht sehr viel mehr. Dieser Mehraufwand lohnt sich, denn Lebensqualität und damit Vermietbarkeit steigen.

Wir haben in diesem Bereich wahrscheinlich sogar zu viel getan. Schon weniger würde reichen, um an einer schwierigen Lage etwas zu machen, das besser funktioniert als eine reine Wohnsiedlung. Kraftwerk 1 ist eben ein Erstling, in den wir alle unsere Ideen hinein gepackt haben. Als Pionierpflanze an dieser Lage mussten wir städtische Komplexität herstellen. Die Fortsetzung wäre durchaus einfacher denkbar. Wenn es hier so weiter geht, entsteht die lebensfähige städtische Mischung aus der Vielfalt unterschiedlicher Projekte, die als einzelne nicht mehr die ganze Komplexität der Stadt abbilden müssen. Dazwischen darf es auch Bürogebäude haben. Es braucht keine Kopie von Kraftwerk 1. Sein Pioniercharakter liegt weniger in seinem spezifischen Profil als darin, zu zeigen, dass und wie gut man hier leben kann.

Ein Problem allerdings kann das Kraftwerk nicht lösen: Einzelsiedlungen können im besten Fall ein Quartierzentrum im Kleinen sein. Aber ein eigentliches Quartierzentrum, das es irgendwann einmal brauchen wird, kann so nicht entstehen. Post, Apotheke und Grossverteiler kommen erst, wenn genug Leute hier wohnen. Nur wird es bis dann keinen Platz mehr dafür haben. Das ist ein eigentliches Versagen der Stadtplanung: In der Entwicklung eines so grossen Gebietes wie des unteren Kreises 5 sollte man Orte schaffen können, die als Zentrum eine wichtige Rolle für die Quartierentwicklung spielen. Unsere kleinen Läden können eingehen wie die vielen Läden in den Siedlungen aus den 1920er- oder 1940er-Jahren. Die Lebensqualität eines Quartiers längerfristig sichern können nur Zentren in der Grössenordnung des Hirschen Schwamendingen. Den Aufbau solcher Zentren können sich einzelne Investoren nicht leisten. Das hat sich für den Kreis 5, so viel ich weiss, noch niemand überlegt.

Weidmann: Wohnungsbau und Quartierzentrum: Wäre das auch die Richtung, in welche die Planung auf dem benachbarten Gelände des Hardturmstadions gehen müsste, nun da das ehrgeizige Projekt eines Grossstadions gescheitert zu sein scheint?

Hofer: Dies sollte man jetzt entscheiden, wenn man schon so grosse Areale zusammenhängend beplant. Dieser Entscheid steht wirklich aus, man merkt das

überall. Es weiss beispielsweise niemand, wo hier der richtige Ort für einen Laden ist, und so mieten sich halt transitverkehrsorientierte Einbauküchenverkäufer ins Erdgeschoss der Wohnsiedlung Limmat-West ein, statt quartierorientierte Dienstleister.

Weidmann: Wie war das Echo auf das Krafwerk 1?

Hofer: Das Medienecho ist sehr gross. Alle berichten positiv darüber, Kritik gibt es keine. Bis jetzt gibt es sehr viele «Ah» und «Oh», aber relativ wenig ernsthafte Auseinandersetzung damit, ob und wie das Kraftwerk funktioniert, was daran wirklich anders ist.

Weidmann: Spüren Sie Interesse bei Wohnbauinvestoren und bei anderen Genossenschaften?

Hofer: Das spüren wir sehr stark. Sehr viele Leute aus dem Genossenschaftswesen und auch von Ämtern kommen an die vielen Führungen. Wir werden auch selber kommunizieren müssen, inwiefern andere Genossenschaften von unseren Erfahrungen profitieren könnten. Bei den Immobilienfirmen ist es etwas durchgezogen. Ihr Interesse für solche Projekte ist konjunkturabhängig. Wenn die Konjunktur stimmt, so wie jetzt, kann man mit weniger Aufwand mehr Geld verdienen.

Weidmann: Und die Zürcher Stadtplanung? Nimmt man da Krafwerk 1 als mögliches Modell zur Weiterentwicklung der Umgebung wahr?

Hofer: Bis jetzt habe ich nichts gemerkt. Ich glaube, man ist dort immer noch im völlig falschen Muster gefangen, dass ein grosses Ding wie das Stadion irgend eine abstrakte Entsprechung in einer grossen Geldmaschine daneben braucht. Verbunden mit einer sehr hohen erlaubten Ausnützung des Areals, führt das zu diesen etwas ratlosen Riesenvolumen, die die Architekten auf der Wiese herumschieben. Aus ihnen soll Geld heraus kommen, aber niemand weiss, was eigentlich drin sein soll. Wenn dann Ideen auftauchen, sind es immer überregionale Geschichten wie Casino, Multiplexkino, Einkaufszentrum, die nichts mit dem Quartier zu tun haben. Das finden wir eigentlich dumm. Meine persönliche Lehre aus dem Krafwerkprojekt ist, dass multifunktionale Grossprojekte wie das Stadion oder Eurogate wohl ökonomisch so riskant sind wegen ihrer Tendenz zur Komplexitätssteigerung während dem Planungsprozess: Um günstig zu einer Fussgängerüberführung zu kommen, lagert man immer mehr Funktionen an, bis man ein Riesending beisammen hat, das eigentlich niemand mehr will. Und die Fussgängerüberführung scheitert dann, weil irgendwo ganz hinten ein Hotel nicht funktioniert. Die Lehre daraus wäre, an sich schon komplexe Projekte wie ein Stadion

von Verstrickungen mit weiteren komplexen Funktionen zu befreien und isoliert zu entwickeln. Denn das Scheitern solcher überdachten Kernfusionsexperimente kommt wohl, wenn man alle Folgekosten bedenkt, alle teurer zu stehen als eine einmalige direkte Finanzierung eines Stadions angemessener Grösse, für die man dann dafür rund herum eine vernünftige Stadt erhielte.

Weidmann: Was wäre eine vorläufige Bilanz des Kraftwerks? Und wie sähe eine Prognose aus?

Hofer: Bis jetzt ist die Stimmung sehr gut. Was wir überhaupt nicht wissen ist, welche Konflikte wir mit der sozialen Vielfalt eingebaut haben. Eine grosse Krise kann ich mir aber nicht vorstellen. Da hilft die grosse Vielfalt: Wenn eine der Ideen nicht funktioniert, bedroht das nicht das Projekt als Ganzes.

Als Genossenschaft stellt sich uns die Frage, ob wir weiter bauen sollen oder nicht. Eine Genossenschaft mit hundert Wohnungen macht verwaltungstechnisch keinen Sinn. Die Alternative zum Weiterbauen wäre wohl eine Fusion mit einer grösseren Genossenschaft. Ich würde aber gern weiter bauen. Für mich ginge es dann um eine Normalisierung des Modells Kraftwerk. Denn das Krafwerk 1 mit so viel persönlichem Engagement über eine so lange Zeit und mit seiner dadurch erreichten Komplexität ist vermutlich schon singulär.

Weidmann: Kraftwerk 2 bauen?

Hofer: Sinn machen würde es. Es wäre schade, unser hier gewonnenes Know-how nicht weiter anzuwenden. Es geht aber nicht darum, das Kraftwerk 1 zu multiplizieren. Wir haben nur bewiesen, dass man hier wohnen kann, dass man hier eine vernünftige Stadt weiterbauen kann, und meinen, dass das eigentlich auch ein Weg für die noch freien Flächen sein könnte. Im Krafwerk 1 sind so viele Funktionen und Dienstleistungen, dass man noch mehr Wohnungen und Funktionen daran anlagern könnte. Eine durchmischte Entwicklung mit hohem Wohnanteil, mit quartierorientierten Funktionen neben den überregionalen, ist in unseren Augen ökonomisch, ökologisch und für die städtische Lebensqualität die naheliegende Entwicklung.

Kraftwerk 1 – das Buch

Martin Blum, Andreas Hofer, P.M.: KraftWerk 1, Projekt für das Sulzer-Escher-Wyss-Areal. Paranoia City Verlag, Zürich 1993. , 92 S., ill., Fr. 20.–, ISBN 3-907522-14-1.

Kontakt

Bau- und Wohngenossenschaft; Kraftwerk 1, Geschäftsstelle, Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich; www.kraftwerk1.ch. Alle Wohnungen sind vermietet, auf die meisten Fragen gibt das Internet Antwort.



Wohnen im Industriegebiet: Blick vom Haus A auf eines der drei kleineren Gebäude (Bild: rw, Red.)

Ein Projekt, das wirklich Kraft hat

Fatima Meili-Martins, eine Bewohnerin, äussert sich zum Leben im Kraftwerk 1

Fatima Meili-Martins wohnt seit anfangs Juli mit ihrer Familie im Kraftwerk 1. Sie hat eine 14-jährige Tochter und einen 12-jährigen Sohn. Was war ihre Motivation, ins Kraftwerk zu ziehen, und was erwartet sie vom Zusammenleben dort?

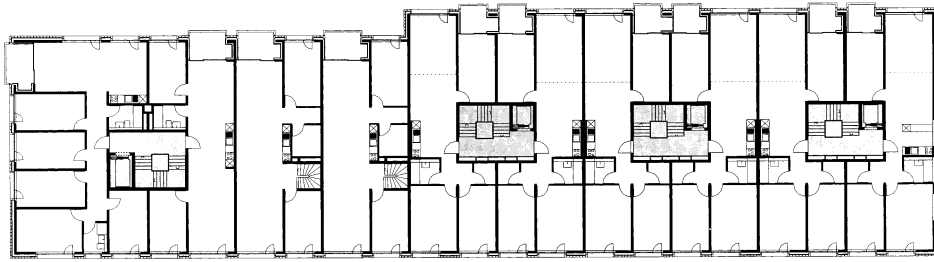
Büttner: Seit anfangs Juli wohnen Sie mit Ihrer Familie im Kraftwerk 1. Was ist für Sie das Spezielle am Kraftwerk?

Meili: Das Besondere am Kraftwerk ist seine Grösse, die eine neue Art des Zusammenwohnens ermöglicht. Man kann sich hier sozial beteiligen, mit anderen Leuten verschiedene Sachen machen, aber man kann sich auch zurückziehen. Zudem bietet einem das Kraftwerk viele Dienstleistungen – etwa einen Hort, einen Coiffeur und ein Restaurant. Die sind sehr wichtig!

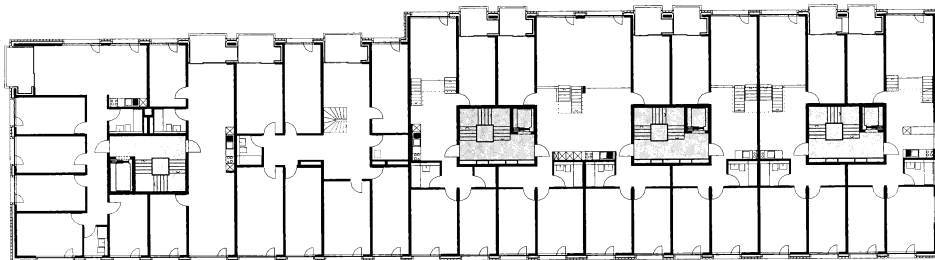
Daneben kommen auch von den Bewohnern viele Ideen zusammen. Das ergibt ein vielfältiges Angebot, das jeder nutzen kann. Es gibt zum Beispiel eine Bar, den Kochclub, der zur Zeit am Entstehen ist, oder das Kino auf dem Dach, das wir planen.

Büttner: Was war Ihre Motivation, hier einzuziehen? Stand für Sie der idealistische Aspekt im Vordergrund?

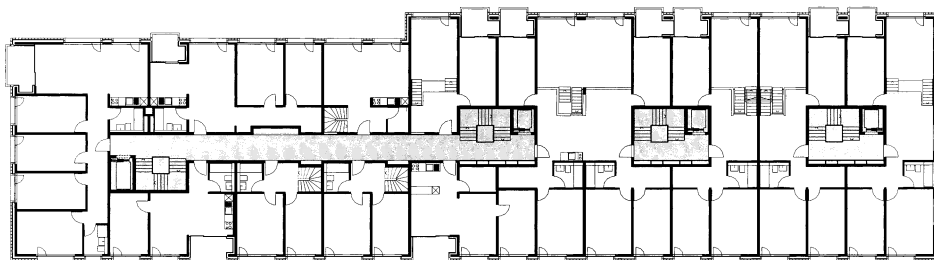
Meili: Wir wohnten vorher in den Bernoulli-Häusern gegenüber, wo es mir eigentlich sehr gut gefiel. Dort haben wir viel zusammen mit den Nachbarn unternommen – etwa im Garten «z'mörgelet». Schon dort habe ich mich stark engagiert. Ich bin also sicher nicht aus rein sozialen Gründen hierher gezogen. Da mein Mann von Anfang an am Kraftwerk mitgearbeitet hat, haben wir uns für den Umzug entschieden. Der Wechsel von den Bernoulli-Häusern ins Kraftwerk



Haus A 1.OG



Haus A 2.OG



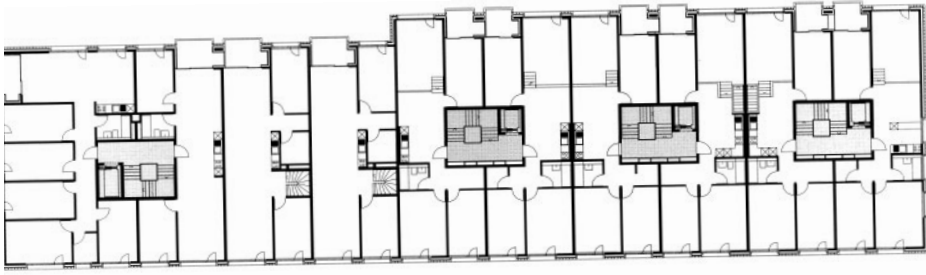
Haus A 3.OG



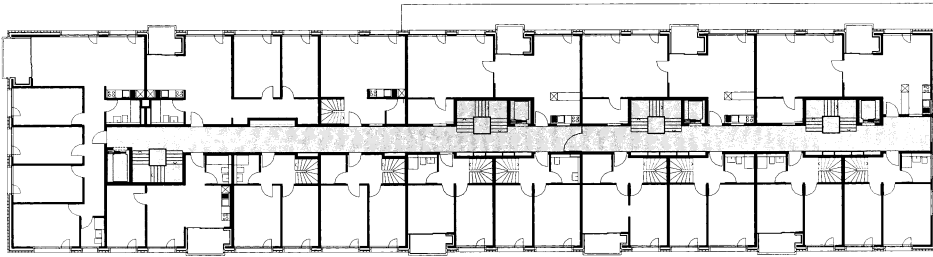
**Grundrisse und Schnitte Haus A,
Kraftwerk 1, M 1:400
(Stücheli Architekten)**



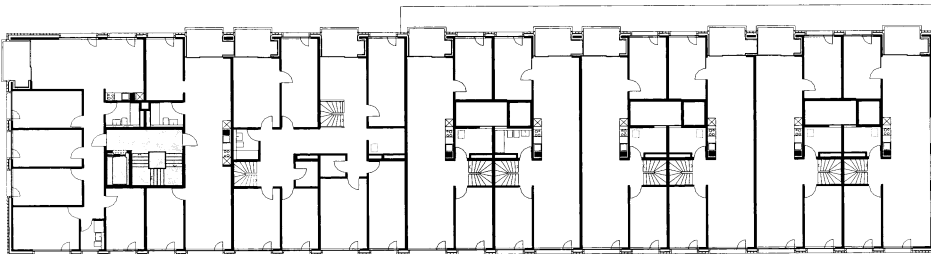
Haus A Querschnitt LC-Typen



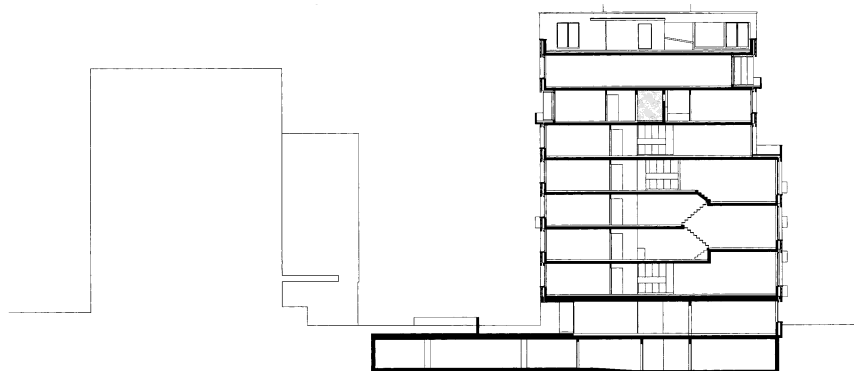
Haus A 4. OG



Haus A 6. OG



Haus A 7. OG



Haus A Querschnitt Loostypen



Bunte Flecken in der Industrielandschaft
(Bilder: Andrea Helbling, Arazebra)

hat für mich auch etwas mit Geschichte zu tun. Das Kraftwerk wurde in unseren Bernoulli-Häusern gegründet, dort sass man zusammen und diskutierte. Dann konnten wir zusehen, wie das Kraftwerk entstand. Das ist etwas, das einen berührt. Und es ist ein Projekt, das wirklich Kraft hat. Ich finde das wunderbar. Zudem ist es ein solch grosses Projekt, das ist verrückt.

Büttner: Dann bedeutete also der Umzug ins Kraftwerk für Sie keine grosse Änderung des Lebensstils?

Meili: Es ist sicher nicht das Gleiche, denn es ist ja ein anderer Kontext hier. Was sich wirklich verändert hat, sind die Wohnverhältnisse: Vorher hatten wir einen Garten, jetzt leben wir im sechsten Stock und haben dafür Aussicht auf die Berge.

Büttner: Hatten Sie vor dem Einzug grosse Erwartungen an das Kraftwerk?

Meili: Nein. Ich kannte all diese Ideen, die hier im Rahmen des Kraftwerks entstanden sind und auch verwirklicht werden sollten. Ich habe mir dabei nur gedacht, wenn die alle verwirklicht werden: Toll! Wenn nicht, ist das auch nicht so schlimm. Aber grosse Erwartungen hatte ich nie.

Büttner: Was war Ihr schönstes Erlebnis im Zusammenhang mit dem Kraftwerk?

Meili: Als wir sicher waren, dass das Kraftwerk zustande kommt, machten wir auf dem jetzigen Areal ein grosses

Fest. Das war ein bisschen wie ein Ritual, um das Kraftwerk einzuweihen. Das war wunderschön. Es war wirklich der Anfang eines grossen Werks.

Und ich habe das Kraftwerk von Anfang an begleitet. Jeder Moment ist in meinem Kopf wie ein Film. Das ist fantastisch. Ich kenne den Werdegang, ich weiss noch, wie es vorher hier ausgesehen hat, jetzt steht dieses grosse Haus hier.

Büttner: Die Planung des Kraftwerks geschah von Anfang an unter Mitwirkung aller Beteiligten. Wie haben Sie das erlebt?

Meili: Mein Mann war im Vorstand dabei. Es kamen viele Ideen, zu denen man sich äussern konnte. Das Gefäss dazu war vorhanden. Gewisse Teilprojekte wurden in Gruppen, in denen man sich engagieren

konnte, diskutiert, ausgearbeitet und organisiert. In so einer Gruppe waren jeweils 8 bis 10 Leute. Vom Vorstand war immer jemand dabei, entschieden wurde demokratisch. Ich zum Beispiel war bei der Gruppe «Gästezimmer» und «Zimmer im Keller für Jugendliche» dabei. Realisiert wurde bisher erst das Gästezimmer. Oder bei der Pantoffelbar diskutieren wir gerade darüber, ob wir den Namen beibehalten wollen. Die Leute können ganz eigenständig Ideen einbringen und mitbestimmen. Es wird sehr offen gehandhabt.

Klar, es gibt einige Sachen, die wir nicht auswählen konnten, zum Beispiel die Farbe der Küche und deren Komponenten. Es ist eben schwierig, die Ansprüche



aller Beteiligten zu beachten. Zum Beispiel die Höhe der Fenster gefällt mir nicht. Jeder will was anderes, und man kann es nie allen recht machen.

Büttner: Wie gross war der zeitliche Aufwand der Beteiligten für die Mitsprache in der Planung?

Meili: Anfangs sehr intensiv. Mein Mann war sehr viel dabei, mehrere Male im Monat. Als ich eine Zweitausbildung anfang, musste er sein Engagement reduzieren.

Büttner: Das Spezielle am Kraftwerk ist vor allem das Zusammenleben. Dazu gibt es eine Charta, die den Minimalkonsens des Zusammenlebens festlegt. Inzwischen sind die meisten Wohnungen belegt. Wie sieht das Zusammenleben nun konkret aus? Wer bestimmt zum Beispiel, wieviele Grills auf der Dachterrasse stehen?

Meili: Die Terrasse ist öffentlich und für alle zugänglich. Organisiert und gestaltet wird die Terrasse von der Gruppe, die für die Terrasse zuständig ist. Der übliche Ablauf sieht in etwa so aus: Wenn jemand eine Idee hat, macht er einen Anschlag am schwarzen Brett. Die Interessierten melden sich. Es bildet sich eine Gruppe, die das zu Organisierende an die Hand nimmt. Dann wird daran gearbeitet. Auf diese Weise kann viel erreicht werden.

Büttner: In der Charta steht, dass die Pflichten beim Einzug festgelegt werden. Wie sehen diese Pflichten aus? Müssen alle zwei Stunden pro Woche im haus-internen Restaurant abwaschen?

Meili: Nein. Niemand ist verpflichtet, mitzuarbeiten. Man kann, wenn man will. Wir planen zum Beispiel einen Kochclub. Der Kochclub organisiert wöchentlich ein gemeinsames Nachtessen für rund 40 Leute. Eine Gruppe kocht für alle, die sich einschreiben. Mit Kochen wechseln wir ab, sodass man etwa alle zwei Monate an der Reihe ist. Der Tisch ist offen für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Man muss wahrscheinlich einen Unkostenbeitrag verlangen. Aber solche Dinge sind erst am Entstehen, das ist noch nicht genau festgelegt.

Büttner: Die Initiatoren des Kraftwerks wünschen sich, dass auch «neue Formen des Zusammenlebens» entstehen. Ist davon schon etwas zu spüren?

Meili: Dafür ist es noch viel zu früh. Da müsste man in einem Jahr wiederkommen. Meine Hoffnung ist, dass ich noch viele neue Leute kennen lerne.

Büttner: Sie haben erlebt, wie aus der Idee ein Haus für rund 300 Bewohner entstand. Nun wohnen Sie selbst hier. Was ist Ihre Bilanz?

Meili: Ich bin noch zu wenig lang hier, um wirklich was aus-

sagen zu können. Aber grundsätzlich bin ich sehr zufrieden, sehr. Mir gefällt es hier. Nur mit der Küche, da bin ich noch nicht zufrieden. Wir wollen die neuen Möbel noch umspritzen lassen. Ausserdem hat es viel zu wenig Abstellflächen. Aber der Rest gefällt mir sehr gut. Wir haben eine sehr helle Wohnung mit viel Licht, wir haben einen Balkon, können auf die Dachterrasse, und anderes mehr. Gerade die Terrasse ist wirklich super: beim Nachtessen – mit Sonnenuntergang – lernen wir immer wieder neue Leute kennen.

Büttner: Was haben Sie für Erwartungen an die Zukunft? Was wünschen Sie sich vom Kraftwerk?

Meili: Ich wünsche mir, dass es nicht zu viele Regeln geben wird, und dass wir hier den Plausch haben beim Zusammenwohnen.



Die Krise als Chance: Eine unerwartete Allianz für ein aussergewöhnliches Projekt

Alain Paratte, Projektentwickler der Allreal Generalunternehmung AG, zur Geschichte des Hardturm-West-Areals und zur Zusammenarbeit mit «Kraftwerk 1»

Mitten in der Immobilienkrise der frühen neunziger Jahre fiel dem Generalunternehmen Allreal ein Baugelände in den Schooss, das niemand wollte, weil es schon zu viele Büros gab und Wohnungsbau im Industrie- und Dienstleistungsgebiet allen unvorstellbar erschien – allen ausser «Kraftwerk 1». So kam es zur ungewöhnlichen Zusammenarbeit von Generalunternehmung und progressiver Genossenschaft: für die einen Auftragspotenzial, für die anderen die gesuchte Lücke im System – und für Zürich ein Glücksfall in der Stadtentwicklung? Alain Paratte begleitete ab 1997 als Projektleiter das Kraftwerk bis zur Baubewilligung. Was kann ein Generalunternehmen vom Kraftwerk-Experiment lernen?

se Bürogebäude konnten nicht mehr abgesetzt werden. Marti geriet in Schwierigkeiten, das Areal kam mit einer kräftigen Abschreibung in eine Auffangsgesellschaft. Wir suchten dann nach einem anderen Verwertungskonzept und vergaben einen Studienauftrag, der von Stücheli Architekten gewonnen wurde. Zusammen mit der Stadt arbeiteten sie 1994 einen privaten Gestaltungsplan aus, um die Nutzung ändern zu können und einen Wohnanteil zu erhalten. Auf 100 % Dienstleistungen konnte nun dank der Abschreibung verzichtet werden. Die heutige Form mit grossem Haupt- und drei kleineren Nebengebäuden wurde damals festgelegt, die drei Nebengebäude waren dabei alle als Bürohäuser gedacht. Fürs Hauptgebäude waren Kleinwohnungen vorgesehen, denn wir hatten einen Betrieb in der Nachbarschaft als Interessenten, der Unterkünfte für seine

Weidmann: Können Sie die Geschichte des Hardturm-West-Areals schildern?

Paratte: Ursprünglich standen dort Gewerbe- sowie Lagerbauten des Konsumvereins Zürich, die nach der Übernahme durch Coop nicht mehr benötigt wurden. Ende der achtziger Jahre wollten Marti Immobilien ein Bürogebäude bauen. Sie hatten auch schon eine Baubewilligung, wir waren als GU dabei und Stücheli Architekten hätten das Projekt gemacht. Dann kam anfangs neunziger Jahre die Immobilienkrise, gros-



Angestellten erstellen wollte. Doch dieser Investor trat dann zurück.

1997 entwarfen wir eine Lösung mit 2 1/2-, 3 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Standardwohnungen, um nachzuweisen, dass dort ein rentables Wohnprojekt möglich war. Doch wir waren sehr unsicher, ob an einem solchen Standort eine Standardlösung für «Standardnutzer» Sinn machte. Wir sprachen Genossenschaften an. Diese fanden die Lage zwar noch interessant, aber an unserem Projekt keinen Gefallen.

Meine Abteilung erhielt darauf Ende 1997 die Aufgabe, herauszufinden, wie Wohnungen an dieser Lage aussehen müssten, damit sie mehr wären als nur Notwohnungen, die bloss mangels Alternative gemietet würden. Wir fingen innerhalb des festgelegten Gestaltungsplans ganz von vorn an zu überlegen, wie ein Gebäude mit 20 m Bautiefe fürs Wohnen genutzt werden könnte. Stücheli Architekten zogen nun Bünzli Courvoisier Architekten bei und entwarfen mit ihnen die an Le Corbusier und Adolf Loos angelehnte Lösung. Mit diesem Projekt fanden wir eine Stiftung und zwei Genossenschaften als Interessenten. Mit der Stiftung und mit dem Kraftwerk 1 wurde parallel je ein Projekt weiter entwickelt, da «Kraftwerk 1» auch noch andere Optionen verfolgte.

Weidmann: Was gab schliesslich den Ausschlag für das Kraftwerk 1?

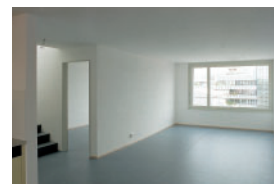
Paratte: Das Problem dieses Areals war seine periphere Lage. Abgesehen von der «à Porta-Stiftung» und den Bernoullihäusern wird es eine Wohninsel bleiben. Wir brauchten eine Mieterschaft, die mit diesem Ort etwas anfangen konnte. «Kraftwerk 1» war da geradezu ideal, weil sie genau das suchten, Pionier sein und neues Wohnen und Leben in die Brache bringen wollten. Es spielte auch eine Rolle, dass «Kraftwerk 1» Wohnen und Arbeiten kombinieren wollte. Im Gestaltungsplan war ein Dienstleistungsanteil ausgewiesen, und so konnten wir das ganze Projekt mit einer Bauherrschaft realisieren. Zudem passten die Vorstellungen von «Kraftwerk 1»

zur architektonischen Lösung, die die Architekten suchten, sie verstärkten diese noch.

Weidmann: Was war für Sie aussergewöhnlich an diesem Projekt?

Paratte: Ich möchte die Frage umdrehen: Was war nicht ungewöhnlich? Das Arbeitsverhältnis war ganz traditionell, wie bei jedem anderen TU-Bau. Wir hatten einen Totalunternehmervertrag, ich war Pro-

jektleiter für den TU, Schnittstelle zur Bauherrin war die dreiköpfige Baukommission der Genossenschaft. Die Arbeit des Genossenschaftsvorstands und der vielen Arbeitsgruppen von «Kraftwerk 1», ihre Entscheidungsfindungen in internen Vernehmlassungen, all das floss nur über die Baukommission in die Planung ein. Anders als sonst war die Zusammenarbeit. Das Spezielle am Kraftwerk war für mich die extrem kompetente und sehr engagierte Bauherrschaft. Sie nahm sich Zeit, hatte jahrelang an möglichen Lösungen herumstudiert und verfügte über riesiges Know-how. Die Baukommissionsmitglieder waren alle Architekten. Unsere Archi-



tekten und alle Nebenplaner sassen mit ihnen zusammen und machten in einem Team von 10 bis 15 Leuten die Projektentwicklung. Wir hatten ein fixes Kostendach von höchstens 50 Millionen, einen festen Landpreis und einen Haufen Wünsche. Daraus haben wir – gleichberechtigt – entwickelt, was heute steht. Wir konnten dabei je nach Thema die wichtigen Leute verknüpfen: Über Architektur und Raumbildung diskutierten die Architekten und die Baukommission direkt, technische Belange wurden zwischen Architekt, Fachingenieur und den Ökospezialisten von «Kraftwerk 1» verhandelt. In diesen Gesprächen musste ich nur zuhören und moderieren und allenfalls zusätzliche Fachleute engagieren. Wie das funktionierte, sachlich, auf einer fachlichen Diskussionsebene, war hervorragend.

Durch die Kompetenz dieser Bauherrschaft, ihre hohe Identifikation mit dem Projekt und ihre hohen Ansprüche – auch in den Bereichen Ökologie und Baubiologie – war die Planung intensiver, tiefer und präziser als sonst. Man konnte offen unter Fachleuten diskutieren, erwägen, verwerfen. Dadurch waren die Synergien gross, und man hat etwas weiter studiert, etwas länger gesucht als sonst. Daraus entstanden auch die vielen kleinen Nebenschauplätze wie etwa die Zusammenarbeit mit der Eawag bei den Versuchs-WCs. Und anders als sonst ist schliesslich, dass die versammelte Presse bei uns anklopft und sich für einmal für die Leistungen eines GU interessiert. Anfänglich für die ungewöhnliche Zusammenarbeit von früheren «Feinden», von ehemaligen Wohnungsnot-Demonstranten und Hausbesetzern mit der ehemaligen Immobilien-tochter des Bührle-Konzerns. Seit nun das Kraftwerk steht, interessiert vor allem die Architektur, das Zusammenleben in diesen ungewöhnlichen 13-Zimmer-Wohnungen. Die Resonanz ist also gross und positiv. Und wir sind auch stolz auf unseren Beitrag zu diesem Bau.



Neun Stöcke hoch und 20 m tief – das zentrale Haus A sprengt die heute im Wohnungsbau üblichen Masse (Bilder: Andrea Helbling, Arazebra)

Weidmann: Was ist aus Ihrer Sicht speziell am Bau selber?

Paratte: Die innere Struktur im Haus A, die Wohnungsgrundrisse als Beitrag zur Diskussion, wie man heutige Wohn- und Lebensbedürfnisse in Wohnungsgrundrisse umsetzen kann. Dann die weniger sichtbaren ökologischen Massnahmen: Die Gesamtökobilanz hat die Materialwahl beeinflusst, zur Solaranlage, zur Bedarfslüftung oder auch zum Carsharing geführt. Das sind Massnahmen, die heute selbstverständlicher sind, aber vor vier Jahren vielerorts erklärungsbedürftig waren und den Beizug von Spezialisten erforderten und die in ihrer Gesamtheit schon sehr interessant sind. Und wir haben noch nie erlebt, dass eine Bauherrschaft bereit war, die Mehrkosten für den zusätzlich notwendigen Planungsaufwand für die ökologischen Massnahmen auf sich zu nehmen.

Weidmann: Andreas Hofer von der Baukommission spricht von einer Komplexität des Projekts an der Grenze des Bewältigbaren. Ist das nur die Wahrnehmung einer Genossenschaft, die zum ersten Mal baut?

Paratte: Nein, das ist eindeutig richtig. Wir mussten viel mehr Planungsleistungen erbringen als bei üblichen Wohnbauprojekten. Manchmal waren die vielen einzelnen Ansprüche schwierig zu koordinieren, noch dazu unter dieser Preismaxime. Wegen der absehbaren Komplexität hat man aber viele Probleme früh durch Spezialisten abklären und festlegen lassen. Dadurch musste in der Ausführung weniger improvisiert und nachgebessert werden. Und vorher denken ist immer billiger als nachher korrigieren.

Bei neuen Ideen hat aber das Kraftwerk die grosse Arbeit – Diskussion, Evaluation, Tests, Folgenabschätzung – selber geleistet. Die Vorschläge kamen als bereits bereinigtes Mandat zu uns. Trotzdem war der Bau für unsere Ausführungsabteilung überdurchschnittlich anspruchsvoll, und auch für die Handwerker. 100 Wohnungen und keine wie die andere – da kann man nicht die Arbeit einmal erklären und sagen: «Jetzt machst du das hundertmal so.»

Weidmann: Würden Sie sich als Generalunternehmen trotzdem wieder auf ein ähnliches Projekt einlassen?

Paratte: Ja, sicher. Ich sehe nichts, was dagegen spräche. Wir bauen mit allen möglichen Bauherrschaften. Berührungängste gibt es überhaupt keine. Es geht nur darum, ob beide Seiten einen Vorteil von der Zusammenarbeit haben. «Kraftwerk 1» hat gezeigt, dass eine Genossenschaft, die noch nie gebaut hat, ihre sehr progressiven Ideen mit einer Totalunternehmung bauen kann, mit Preisgarantie und weiteren Hilfen, die wir durch unsere Grösse bieten konnten. Der Nutzen war gegenseitig, wir profitierten von ihren Vorleistungen und konnten so relativ zügig bauen.

Weidmann: Die Arealentwicklung ist ein Kerngeschäft der Allreal. Haben Sie aus dem

Kraftwerk-Projekt etwas gelernt, das Sie nun weiter anwenden können?

Paratte: Man lernt – hoffentlich – bei jedem Projekt etwas dazu. Das Kraftwerk-Projekt kann man so sicher nicht wiederholen, da das Spezielle, wie gesagt, das grosse Know-how und Engagement dieser Genossenschaft war. Daraus ergab sich ein sehr intensiver und spannender Prozess mit einem interessanten, einmaligen Produkt. Es ist aber klar, dass es bei anderen Projekten diese Intensität gar nicht braucht, einfach weil die Anforderungen nicht so komplex sind. Und wenn eine Bauherrschaft dieses Engagement nicht mitbringt oder sucht, dann kann ich das auch nicht provozieren. Insofern ist die Erfahrung nicht übertragbar. Ich kann beispielsweise nicht sagen: Wir haben hier bewiesen, dass sich all diese ökologischen Massnahmen locker im Wohnungsbau unterbringen lassen. Wir haben andernorts auch schon Minergiehäuser gebaut. Solche Dinge hängen von der jeweiligen Bauherrschaft ab.

Wesentlich ist aber folgendes: Dieses Projekt beweist, dass es ein spezielles Bevölkerungssegment von Leuten gibt, die für sich ein Haus bauen nach den spezifischen Bedürfnissen, die sie für sich formuliert haben. Es war möglich, mit einem Manifest und mit der Arbeit an einer Utopie ein paar hundert Leute zusammen zu bringen. Ein Teil davon war sehr engagiert, aber auch die Basis war sehr breit. Es brauchte zwar zehn Jahre, das ist vielleicht eine lange Zeit, und vielleicht sieht es nicht so aus, wie es sich einige vorgestellt hatten, aber jetzt, wo es dasteht, findet es die ganze Welt spannend, weil es so avantgardistisch sei. Es handelt sich zwar um eine etwas spezielle Gruppe, aber für mich ist das der Beweis, dass es möglich ist. Möglich vom Preis her, möglich von der Bauproduktion her, möglich mit den Planern und mit dem GU – also mit den gleichen Akteuren, die sonst auch bauen. Aber der Unterschied zwischen den üblichen 3 1/2- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen «Eltern + 2 Kinder» und dem Kraftwerk ist krass. Die Gesellschaft braucht die ganze Breite von der 4 1/2-Zimmer-Familienwohnung bis zum Kraftwerk, aber dazwischen geschieht räumlich-architektonisch, abgesehen vom Hochpreissegment, nicht viel. Für die 70 % der Mieter, in der Stadt Zürich sind es 85 %, gibt es nur Standardproduktionen, auch die Genossenschaften bauen tendenziell eher konservativ. Und jetzt kommen diese Wohnungsdemonstranten und Utopien-schreiber und stellen so ein Manifest hin. Und es ist erst noch günstiger als Vieles, was andere anbieten. Das ist für mich der eigentliche Beitrag dieses Projekts.

Weidmann: Und was heisst das nun für Allreal?

Paratte: Ein Generalunternehmen ist eine Tagelöhneri. Man bekommt Pläne und eine Baubeschreibung, und wer die Ausführung am günstigsten offeriert, darf bauen. Investo-





Urbanität und Dichte – die Zwischenräume im Kraftwerk 1 gemahnen teilweise an Altstadtgassen (Bilder: rw, Red.)

ren wollen etwas bauen, das sicher weggeht, und mit einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung zu einem moderaten Preis kann man in Zürich nie falsch liegen. Der Immobilienfonds einer Pensionskasse wird kaum versuchen, Ateliers oder WG-Wohnungen zu vermieten, obwohl ich überzeugt bin, dass der Markt dafür mindestens so gut wäre. Aber solange man in Zürich sowieso jede Wohnung vermieten kann, muss man sich auch nicht fürchtbar viel Mühe geben, etwas Neues zu erfinden.

nung des Hardturmstadions. Gegen das Stadtzentrum hin wird aber die Büro-Monokultur aus den achtziger Jahren noch lange stehen bleiben. Dort kann sich kein Quartierlädeli mehr einnisten. Eine wirklich innerstädtisch-urbane Gegend wird im unteren Kreis 5 nie entstehen.

Ob man die Kraftwerk-Mischung anderswo brauchen kann? Es kommt eben drauf an, ob man genug Beziehungspotenzial hat, damit eine Erdgeschossnutzung

Nur wo wir Projektentwickler sind, kann die Kraftwerk-Erfahrung etwas bedeuten. Um aber derart spezielle Wohnungen wie im Kraftwerk zu bauen, muss man die künftigen Mieter schon mitbringen. Das kann mit einer Genossenschaft funktionieren, einem Verein, einer Interessengemeinschaft, und bei Projekten für spezifische, formulierte Bedürfnisse, wie einem Atelier- oder Musikerhaus. Sehen Sie, wenn ich für traditionelle Investoren ein Areal entwickeln soll, mit ihnen einen Stadtrundgang mache und ihnen die etwas spezielleren Projekte im Kreis 5 oder in Zürich-Nord zeige, finden sie das zwar interessant und sehen ein, dass man für die gewandelten Bedürfnisse neue Formen finden muss. Aber wenn ich ihnen dann einen solchen Projektvorschlag schicke, fragen sie, ob wir nicht etwas Gewöhnlicheres hätten. Es ist die Angst vor dem Investitionsrisiko.

Weidmann: Sie sagten am Anfang, das Kraftwerk werde eine Wohninsel bleiben. Nun ist es aber nicht nur ein Wohnprojekt. Wie beurteilen Sie die Bedeutung des Kraftwerks für die künftige Stadtentwicklung?

Paratte: Die Mischung von 75 % Wohnen und 25 % quartierbezogenen Dienstleistungen und die städtebauliche Orientierung der Siedlung gegen aussen halte ich für sehr gesund. Mit Insel meinte ich, dass bis jetzt in dieser Gegend nicht genug Leute wohnen, damit sich wirklich ein Wohnquartier mit grösseren Versorgungsfunktionen in Fussgängerdistanz etablieren könnte. Gegen Westen kann sich das noch markant ändern mit der weiteren Pla-

funktionieren kann. Diese sind ja auch in den alten dichten Teilen der Kreise 3 bis 5 problematisch. Die Kundenzahlen sinken laufend. Die kleinteiligen dispersen Dienstleistungen konzentrieren sich immer mehr an wenigen zentralen Einkaufsorten in jedem Quartier. Und künstlich Läden hinstellen bringt nichts.

Weidmann: Das heisst, Sie können das Kraftwerk nicht als Rezept für weitere Arealentwicklungen verwenden?

Paratte: Doch, doch. Wir sprachen bis jetzt nur über die radikalsten Wohnungsgrundrisse und über die Läden. Andere mit dem Wohnen kombinierte Funktionen wie Restaurant, Bar, Dienstleistungen, Bürogemeinschaften, Kindergarten oder die Wohnateliers sind durchaus tauglich als Rezept. Diese urbane Qualität funktionierte schon in der Blockrandbebauung der Gründerjahre und wurde hier nur transportiert und in eine neue Form gebracht.

Die Charta von Athen von 1933 ist im Denken der Planer definitiv überwunden, man kann die Funktionen wieder mischen. Es gibt allerdings noch immer Hindernisse: Die Mischung von Wohnen und Arbeiten hängt von der Bauzone ab und damit vom Bodenpreis. In einer reinen Dienstleistungszone macht es ökonomisch keinen Sinn, freiwillig Wohnungen zu bauen. Das Kraftwerk war auf dem Hardturm-West-Areal nur möglich dank der Abschreibung auf dem Arealwert in der Krise. Ein anderes Hindernis ist das reine Investment: Wer in Bürohäuser investieren möchte, will nicht auch noch die aufwändige Verwaltung von Wohnungen auf sich nehmen. Umgekehrt lohnt sich Investment in Wohnungsbau wegen des Verwaltungsaufwands erst ab einer gewissen Grösse.

Ein weiteres Hindernis ist, dass Baugenossenschaften Gewerberman nicht finanzieren können, weil sie dafür keine Bürgschaften erhalten. Dieses Problem konnte das Kraftwerk auch nicht lösen, das Gewerbehaus konnten sie nur bauen, weil wir ihnen das Eigenkapital vorgeschossen haben. Büros zu bauen ist nach der Genossenschaftsidee verwerflich. So wie die reinen Büro-Investoren sich nicht ums Wohnen kümmern, so unflexibel sind die Wohnbaugenossenschaften, die in ihrem grünen Gartenstadtidyll sitzen und sich weigern, zu verdichten und gegen die Strasse einen Bürobau als Lärmriegel zu bauen. Hier sitzt die Charta von Athen noch in den Köpfen. Beim Kraftwerk ist das Problem deutlich aufgetaucht: Die heutigen Förderinstrumente und Reglemente des genossenschaftlichen Wohnungsbaus verhindern die an sich propagierte funktionale Durchmischung der Stadt. Es scheint mir klar, dass man dieses Thema bei den zuständigen Stellen aufnehmen muss.

Kennwerte

1988	Baubewilligung für ein Büro- und Gewerbegebäude
1994	Studienauftrag für eine Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsangebot
1995	Bewilligung des Gestaltungsplans
1998	Start des Projekts «Kraftwerk 1» innerhalb der Vorgaben des bewilligten Gestaltungsplans
12. 1998	Baueingabe von «Kraftwerk 1»
04. 1999	Baubewilligung und Kauf des Grundstücks
05. 1999	Baubeginn
Frühj. 2001	Bezug der Gebäude

Arealfläche	6700 m ²
Ausnützungsziffer	2,4
Wohnfläche BGF	13 185 m ²
Arbeitsfläche BGF	3615 m ²
Total	16 700 m ²

Wohnungsspiegel	Wohnungstyp	Anzahl
	Gemeinschaftsraum	1
	Ateliers (mit Whg.)	2
	Atelierwohnungen	6
	2-Zi-Whg.	1
	2 ^{1/2} -Zi-Whg.	8
	3-Zi-Whg.	2
	3 ^{1/2} -Zi-Whg.	18
	4-Zi-Whg.	16
	4 ^{1/2} -Zi-Whg.	10
	5-Zi-Whg.	1
	5 ^{1/2} -Zi-Whg.	16
	6-Zi-Whg.	1
	6-Zi-Behindertenthg.	2
	6 ^{1/2} -Zi-Whg.	5
	6 ^{1/2} -Zi-Maisonette-Whg.	3
	7 ^{1/2} -Zi-Whg.	1
	8 ^{1/2} -Zi-Whg.	1
	9-Zi-Whg.	1
	12-Zi-Whg.	2
	13-Zi-Whg.	1

AM BAU BETEILIGTE

BAUTRÄGER

Bau- und Wohngenossenschaft «Kraftwerk1», Zürich. Baukommission: Andreas Hofer, Dominique Marchand, Andreas Wirz. Stiftung PWG, Zürich. Baubegleiter: Emil Seliner

TOTALUNTERNEHMER

Allreal Generalunternehmung AG, Zürich. Sandro Costantino, Peter Neubauer, Peter Spillmann

ARCHITEKTEN

Stücheli Architekten, Zürich. Christof Glaus, Marc Derron, Gabriela Suter. Vorprojekt in Zusammenarbeit mit Bünzli und Courvoisier Architekten, Zürich. Samuel Bünzli, Simon Courvoisier

ÖKOLOGIEBERATUNG

Peter Hanimann, Zweisimmen

BAUINGENIEURE

Basler und Hofmann Ingenieure und Planer AG, Zürich. Pius Kappeler, Beat Trommer

GEOLOGIE

Dr. Jäckli AG, Zürich. Bernhard Gruber

ELEKTROINGENIEURE

Hefti, Hess, Martignoni Elektro Engineering AG, Zürich. Bhend Elektroplan, Suhr. Urs Bhend, René Hasler

HAUSTECHNIK

Hürlimann Engineering AG, Bubikon; Christian Hauser, Dominik Hürlimann, Massimo Mancinone

BAUPHYSIK, AKUSTIK

Ernst Meier, Dällikon

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Ryffel und Ryffel, Uster. Thomas Ryffel

Ein modularer Baukasten

Christof Glaus, dipl. Arch. ETH, Architekt und Partner bei Stücheli Architekten, Zürich

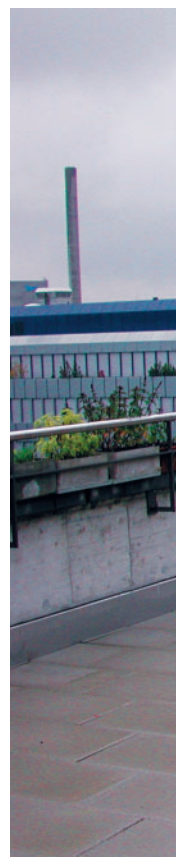
Städtebaulich war das Projekt auf dem Areal im äusseren Kreis 5 bereits definiert, als die junge Genossenschaft als Nutzerin dazu stiess. Umso wichtiger war es, dass die Wünsche und Vorstellungen der Kraftwerk-Leute im Innern berücksichtigt und innerhalb eines modularen Baukasten-Systems – trotz einer statisch relativ rigiden Schottenstruktur – optimal umgesetzt werden konnten.

Beckel: Was zeichnet «Kraftwerk 1» für Ihr Büro speziell aus? Worin unterscheidet sich dieses Projekt vom courant normal?

Glaus: Es hat als normales Projekt angefangen mit dem von der Allreal ausgeschriebenen Studienauftrag 1994, den wir mit einem Entwurf gewonnen haben, der an jener städtebaulich schwierigen Bruchstelle zwischen Industrie- und Dienstleistungsarealen einerseits und den Wohnsiedlungen der «à Porta-Stiftung» und den Bernoullihäusern andererseits ein gutes Gleichgewicht gefunden hat. Als dann 1997 die junge Genossenschaft «Kraftwerk 1» dazu kam, haben wir uns schon überlegt, wie jene Utopie des gemeinsamen Wohnens und Arbeitens auf dem aus dem Studienauftrag hervorgegangenen, inzwischen rechtsgültigen Gestaltungsplan verwirklicht werden kann. Und wir haben schnell gesehen,



dass innerhalb des Volumens des grossen Baukubus in der Arealmitte eine hohe Flexibilität gegeben ist. So gesehen ist es ein Projekt, das uns selbst intensiv über





**Die Eroberung einer ungewohnten Wohnumgebung
(Bilder: rw, Red.)**

heute gültige Wohnformen nachdenken liess und wovon wir viel gelernt haben – und uns nun freuen, dass das Realisierte in der Öffentlichkeit auf entsprechendes Interesse stösst. Als Architekten haben wir versucht, die theoretischen Konzepte und Überlegungen von Andreas Hofer und Andreas Wirz von «Kraftwerk 1», die ja sehr stark mitgearbeitet haben, in architektonische Formen umzusetzen.

Beckel: Können Sie diese Erkenntnisse für andere laufende Projekte brauchen oder handelt es sich beim «Kraftwerk 1» um spezifische Wohnvorstellungen?

Glaus: Primär waren sie spezifisch für «Kraftwerk 1». Doch da auch wir uns gezielt mit der Frage auseinandergesetzt haben, was heute Qualitäten und Potenziale etwa einer rue interieure sein können, werden wir versuchen, dieses erweiterte Wissen zu nutzen. Es hat sich überdies gezeigt, wieviel Freiraum das statisch stark definierte System mit diesen Schotten für Varianten ermöglicht.

Beckel: Und das äussere Erscheinungsbild? Wie stark hat Kraftwerk hier Wünsche oder eigene Vorstellungen eingebracht?

Glaus: Das Erscheinungsbild als Ganzes ist ja eher ruhig, traditionell, weist aber verschiedene Irritationen auf, wie etwa die überhohen Fenster. Wir führten lange Diskussionen und haben anfänglich oft Limmat-West angeschaut, das wir mit den liegenden Fensterbändern und den Wellblechverkleidungen in gewissem Sinne für

«moderner» hielten. Doch auf unserer Strassenseite, auf diesem ehemaligen Gewerbeareal, meinten wir, Klinker sei das angemessenere Material. Auch musste die Oberfläche monolithisch, also homogen sein, so dass wir all jene Bewegungen in der Fassade, jene Irritationen, die aus den unterschiedlichsten Wünschen der Genossenschafter resultieren, auffangen konnten. Zudem haben wir über die Loggien nachgedacht und uns gefragt, ob es nicht solch expressive Balkone, wie wir sie von jungen holländischen Büros kennen, vertragen würde, haben uns dann aber für die eingezogene Form entschieden. Im Gespräch mit Samuel Bünzli und Simon Courvoisier, die wir als Architekten beigezogen haben, war rasch klar, dass es

für diesen alten Industriestandort keine luftig-leichte Architektur sein kann, dass man vielmehr die Materialität jener Zeit neu interpretieren sollte; die Verfremdung liegt letztlich in den im Verhältnis grossen Fenstern.

Beckel: Apropos Zusammenarbeit, wie lief diese unter allen Beteiligten?

Glaus: Untypisch waren sicherlich die intensiven Diskussionen. Nur schon dadurch, dass die Bauträger – «Kraftwerk 1» – zu einem wesentlichen Teil Architekten sind, hat man wie unter Kollegen verhandelt, unterschiedliche Auffassungen mussten ausdiskutiert werden. Hätte man beispielsweise eine Bank als Gegenüber gehabt, hätte man wohl versucht, diese zu überzeugen – hier ging es um ein Ausdiskutieren unter Kollegen, bis zum Konsens. Manchmal war es für uns schon schwierig. Da hatten wir etwa mit den Leuten vom Kraftwerk etwas besprochen und zu einer Lösung gefunden, und dann sprachen wir mit Allreal – die bekanntlich das Projekt schlüsselfertig mit Preis- und Termingarantie verkauft hatten – und diese sagten: so gehts nicht, diese Lösung sprengt schlicht den Kostenrahmen. Und dann gings wieder von vorne los. Vom Prozess her lag unsere Rolle zwischen Allreal und Kraftwerk, was nicht immer einfach war. Doch generell war es eine gute, lehrreiche Zusammenarbeit.

Beckel: Nun zum Projekt selbst, zur Verteilung der Volumen, Baukuben und deren statischen Schottenstruktur.

Glaus: Eine Kernidee der Architektur sind die zwei unterschiedlichen Erschliessungssysteme, einerseits die vertikalen Treppenhäuser und andererseits die horizontalen inneren Strassen, die rues interieures, also einmal der «Loos-Typ» mit den Split-Levels, dann der «Le-Corbusier-Typ» mit den inneren Strassen. Und nun fingen

die Additionen und die Kombinationen der Wohnmodule sowohl auf einer Ebene als auch über die Stockwerke an – sowie der Erschliessungssysteme. All dies führte zu den rund 20 verschiedenen Wohnungstypen (im Hauptvolumen), die heute realisiert sind – und immer innerhalb des Kostenrahmens!

Beckel: Noch einige Gedanken zur Materialisierung.

Glaus: Ursprünglich waren alle Volumen als Klinkerbauten gedacht, doch als Gegenleistung zu andern Extras oder Mehrkosten wurden einige zu verputzten Häusern. Doch zum Glück, so meine Meinung heute. Das Ensemble wirkt lebendiger, als wenn die Siedlung durchgehend in den bräunlich-dunkelroten Farben des Klinkers wäre – die verschiedenen, unterschiedlich hellen Farben werten auf und zeichnen sie zusätzlich

aus. Im Innern gab es grundsätzlich einen Standard, neutrale Wohnräume mit Farbakzenten in den Küchen und Bädern, wobei die Mieter und Mieterinnen innerhalb einer gewissen Farbpalette auswählen konnten.

Beckel: Zum Schluss noch kurz die drei wichtigsten Punkte, die für Sie das Kraftwerk 1 auszeichnen?

Glaus: Einmal sicherlich die innere räumliche Vielfalt, die das Hauptvolumen prägt, – dass das Ganze innerhalb des

existierenden Gestaltungsplans und innerhalb der relativ rigiden Schottenstruktur der Statik überhaupt möglich war. Weiter, dass die «Utopie» von «Kraftwerk 1» in eine Architektur umgesetzt werden konnte, die sowohl unsere Sprache ist als auch die der Kraftwerk-Leute, dass sich also beide Seiten mit dem jetzt Gebauten identifizieren und einverstanden erklären können. Und letztlich, dass das Experiment «Kraftwerk 1» nicht eine schöne Idee auf dem Papier blieb, sondern real gebaut werden konnte.

Ruedi Weidmann

Soziale Vielfalt als Attraktion

Lukas Meyer, Genossenschaftsvorstand und Mitglied der Kommission «Spirit», zur sozialen Infrastruktur im Kraftwerk 1

Was das Soziale angeht, unterscheidet sich das Kraftwerk 1 über die Genossenschaftsidee hinaus in zwei Punkten von anderen Wohnbauprojekten: Es gibt mehr soziale Infrastruktur als üblich und es gelang, Leute in die Siedlung zu holen, die sich eine Kraftwerkwohnung aus eigener Kraft nicht leisten könnten. Lukas Meyer beschäftigt sich im Vorstand und als Mitglied der Kommission «Spirit» mit den sozialen Anliegen im Kraftwerk 1.

Weidmann: Wer kümmerte sich bei der Planung des «Kraftwerks 1» um soziale Fragen?

Meyer: Im Grunde alle. Von Anfang an bestand die Absicht, im Kraftwerk soziale Vielfalt zu erreichen. Eine wichtige Frage war: Wie ermöglichen wir Personen den Einstieg ins Projekt, die anders sind als wir, also nicht zwischen 30 und 40, gut ausgebildet, Schweizer usw.? Strategische Entscheide fällt der Vorstand. Aber verschiedene BenutzerInnen-Kommissionen machten es sich zur Aufgabe, genauere Vorstellungen vom Leben in der Siedlung zu formulieren, daraus konkrete Wünsche abzuleiten und diese Wünsche durch den Planungsprozess mit seinen «Sachzwängen» und finanziellen Engpässen zu retten. Das sind die Kommissionen «Charta» und «Spirit», und Kinder-, Betriebe-, Altiplano- (Dachterrasse) und Gästezimmerkommission behandeln natürlich auch soziale Aspekte.





Einziehen und Kennenlernen – Kraftwerk 1 in den Umzugstagen (Bilder: Andrea Helbling, Arazebra)

Die Charta-Kommission hat schon früh eine Charta formuliert, welche die trockenen, rechtlich vorgegebenen Genossenschaftsstatuten auf ideeller Ebene ergänzen sollte. Die Charta sollte umreissen, was am Kraftwerk auf der sozialen Ebene speziell ist, und sie ist nun verbindlicher Teil des Mietvertrags und wird von den Mieterinnen und Mietern unterzeichnet. In ihr ist ein gewisses finanzielles und zeitliches Engagement beschrieben, oder sagen wir, skizziert, das von den Mitgliedern erwartet wird.

Die wohl zentrale Diskussion in dieser Kommission war, ob man gewisse Handlungsweisen verbieten oder ob man die Leute verführen sollte. Will man beispielsweise festlegen, dass Kraftwerkbewohnerinnen und -bewohner kein Auto besitzen dürfen, oder will man ein Angebot schaffen, das so attraktiv ist, dass erwünschte Handlungsweisen freiwillig gewählt werden? Wir haben

uns auf die zweite Variante geeinigt. Nun haben wir einen Kollektivvertrag mit Mobility, der für die Genossenschaftsmitglieder einen wesentlich vergünstigten Zugang zu den Carsharing-Autos im eigenen Keller ermöglicht.

In der Charta ist auch verankert, dass die Genossenschaft von den Mieterinnen und Mietern zusätzlich zur Miete einen monatlichen Betrag erhebt, den Spirit-Beitrag. Dieser ist abhängig vom – selbstdeklarierten – Einkommen und schwankt zwischen 15 und 55 Franken im Monat pro verdienende Person. Mit diesem Geld, rund 65 000–70 000 Franken im Jahr, werden drei Dinge finanziert: Mit 50 % die Verbilligung der Mieten für sozial Benachteiligte, mit 25 % zusätzliche ökologische Massnahmen, etwa die Einrichtung eines Komposts oder eine Infoveranstaltung über Stromsparlampen, und schliesslich mit 25 % der Aufbau von Infrastrukturen für die Allgemeinheit, etwa die Verzinsung von Kapital zum Kauf von Möbeln für Gemeinschaftsräume oder eine Defizitgarantie für das Gästezimmer.

Weidmann: Wie ist in der Charta das zeitliche Engagement umschrieben, das von den Leuten erwartet wird?

Meyer: Es ist eine relativ offene Formulierung. Es wird einfach so umgesetzt, dass wer sich selbst beteiligen will, in eine Kommission gehen oder eine gründen muss. Wer zufrieden ist mit dem Gebotenen, wird selbstverständlich nicht zu Fronarbeit gezwungen, «Trittbrettfahren» darf auch sein.



Weidmann: Was ist die Rolle der Spirit-Kommission?

Meyer: Als wir uns 1997/98 entschieden, zu bauen, wurde es nötig, aus den Vorstellungen vom sozialen Leben im Kraftwerk konkrete Vorschläge für Massnahmen und Infrastruktur zu machen. Darum kümmerte sich die Kommission «Spirit». In einem Brainstorming unter Genossenschaftsmitgliedern entstand eine lange Wunschliste vom Fotolabor über eine Bibliothek bis zur Sauna, von Freiräumen für die Kinder bis zu kinderfreien Räumen. Die Kommission «Spirit» achtete darauf, dass diese Wünsche im Planungsprozess nicht untergingen. Dazu haben wir die Wünsche in unbedingt Nötiges und allenfalls Wünschbares unterteilt. Die als wichtig eingestuften Anliegen, bauliche und organisatorische, konnten wir alle realisieren. Bei anderen Wünschen wurde entschieden, dass sie nicht zu den zentralen Aufgaben der Genossenschaft gehören müssen und der Privatinitiative überlassen werden können. So etwa bei der Sauna, für die ein Raum freigehalten wurde, in dem nun interessierte Mieterinnen und Mieter eine Sauna einrichten können, wenn sie die nötigen Investitionen tätigen und das Projekt selbsttragend organisieren. Dasselbe gälte für ein Fotolabor.

Weidmann: Wie wichtig war das Engagement der Spirit-Kommission für die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft?

Meyer: Zentral. Im Ausgleich mit denen von uns, die dafür sorgten, dass das Projekt finanzierbar blieb und tatsächlich gebaut wurde, brauchte es auch Leute, die das Ideelle hochhielten. Es ist jedoch nicht so, dass eine soziale Fraktion einer pragmatischen gegenüber gestanden hätte. Für die soziale Zusammensetzung waren letztlich alle Verantwortlichen besorgt. Denn soziale Vielfalt ist auch bei nüchternstem Pragmatismus ein Muss! Ein Ghetto mit einem schmalen Ausschnitt der Gesellschaft wäre weit entfernt von dem, was wir alle unter einem lebendigen Alltag verstehen. Die soziale Mischung ist ein Anreiz für potenzielle Mieterinnen und Mieter, in ein lebendiges Stück Stadt zu ziehen. Für das Zustandekommen des Projekts war es immens wichtig, dass es verschiedenste Personen anziehen konnte.

Weidmann: Soziale Vielfalt als Attraktivität?

Meyer: Auf jeden Fall!



Weidmann: Was sind die wichtigsten sozialen Institutionen und wie funktionieren sie?

Meyer: Die Stiftung Altried führt Wohngruppen für geistig und körperlich Behinderte. Zwei Wohnungen wurden an sie vergeben und nach ihren Wünschen ausgebaut. Dort leben jetzt zwei Vierergruppen. Mit dem Verein Domizil, der Wohnungen an grosse, vorwiegend ausländische Familien vermittelt, die aus finanziellen oder auch kulturellen Gründen keine Wohnung finden würden, haben wir eine Vereinbarung getroffen. Domizil garantiert uns für vier Wohnungen den Mietzins, wir kommen ihm beim Kapitalanteil entgegen. Eine weitere Massnahme war, bestimmte Wohnungen nicht sofort zu vermieten, sondern länger frei zu halten. Sonst wären alle Wohnungen ein Jahr vor Bauende vermietet gewesen, und ein Jahr ist ein Planungshorizont, der viele, beispielsweise ganz junge Leute, ausschliesst. Wichtig sind die Sozialfonds. Eine neue Genossenschaftsüberbauung, so günstig sie im Vergleich mit anderen ist, stellt zwei für manche Leute hohe Hürden: den hohen Eigenkapitalanteil von rund 15 000 Franken für 35 m² und die, verglichen mit Altbauten, doch recht hohe Miete. Deshalb haben wir einen Kapitalfonds und einen Mietzinsfonds eingerichtet. Bei beiden prüft

eine externe Solidaritätskommission aus drei Personen Anträge auf Unterstützung. Der Kapitalfonds wird aus den Kapitalanteilen der anderen Mieterinnen und Mieter gespeist und ist mit 500 000 Franken bestückt. Dank ihm können bis zu 80 % des Eigenkapitals erlassen werden. Der Mietzinsfonds wird aus den Spiritbeiträgen geäufnet und enthält zurzeit etwa 30 000 Franken. Damit kann bei höchstens 10 % der Wohnungen die Miete um bis zu 20 % verbilligt werden. Etliche Leute konnten sich den Einzug dank diesen beiden Fonds leisten.

Weidmann: Kann man die gesamten Aufwendungen zu Gunsten der sozialen Vielfalt in Franken beziffern?

Meyer: Nein. Für einzelne Massnahmen wie den Ausbau der Wohnungen für die Behinderten-Wohngruppen kann man natürlich den Planungsmehraufwand beziffern, aber für alle Massnahmen zusammen und erst recht für die viele Gratisarbeit nicht. Kurzfristig ist das selbstverständlich ein grosser «Verlust»-Posten. Auch im Kraftwerk kostet Arbeitszeit Geld. Aber diese Investitionen waren zwingender Bestandteil des Erfolgsrezepts.

Weidmann: Was waren die unabdingbaren Wünsche auf der ursprünglichen Spirit-Liste?

Meyer: Auf der baulichen Seite das Gästezimmer, die Pantoffelbar, der Gemeinschaftsraum auf dem Dach und der Waschsalon. Auf der organisatorischen Ebene der Kochclub und die Degustationen, und natürlich vor allem die Querfinanzierungsmöglichkeiten bei den Mieten.

Weidmann: Was ist denn so sozial an Ihrer Waschküche?

Meyer: Der Waschsalon an seiner schönen Lage im Haus gleich beim Haupteingang und neben der Bar soll garantieren, dass das Waschen als traditionell unterbewertete «Hausfrauenarbeit» aufgewertet wird, dass man nicht, allein in den Keller verdammt, wäscht, sondern das Waschen zur Gelegenheit wird, sich zu treffen.

Weidmann: Dass so viel Engagement nötig war, um soziale Vielfalt zu erreichen, leuchtet ein. Aber brauchen Veranstaltungen wie Degustationen oder ein Kochclub wirklich Anschubhilfe durch die Genossenschaft? Machen Sie nicht fast zuviel?

Meyer: Darüber diskutieren wir gerade mehr oder minder heftig im Vorstand. Ich bin eindeutig der Ansicht, dass es auch hier ein Engagement braucht. Ein Raum ist nicht fertig, wenn die Wände stehen. Der Vorstand wird aber nicht am Ende selber im Restaurant servieren. Es geht nur darum, dass in einer Übergangsphase – die letzten MieterInnen sind erst vor wenigen Wochen eingezogen – Ideen wach gehalten werden und für Projekte der NutzerInnen logistische Hilfe geboten wird. Der Kochclub etwa ist keine Veranstaltung des Vorstands, sondern die Initiative eines Bewohners.

Weidmann: Und wozu organisiert eine Baugenossenschaft einen Kochclub?



(Bild: Andrea Helbling, Arazebra)

Meyer: Im Kochclub kochen vier Leute rotierend einmal pro Woche für 36 andere, man muss also einmal kochen und wird neunmal eingeladen. Es ist nicht nur ein sozialer Event, sondern auch eine – angenehme – Art der Haushaltrationalisierung. Für eine Kantine ist das Kraftwerk zu klein. Die Nahrung – Einkaufen, Kochen, Essen – war im Kraftwerk von Anfang an ein wichtiges Thema. Ein Wunsch war, im Bereich Lebensmittel Stadt und Land besser zu verbinden. Dies wird nun ein Stück weit in der Form der Degustationen umgesetzt: Lebensmittelproduzenten werden regelmäßig eingeladen, im Kraftwerk ihre Produkte vorzustellen und zu verkaufen.

Ich glaube nicht, dass wir zu viel tun. Aber wir müssen nun darauf achten, so viel wie möglich an die Neuzugezogenen zu übergeben, und das klappt auch. Es kommen neue Leute in die Kommissionen. Wichtig ist der Wissenstransfer, die Neuen wollen wissen, was wir schon überlegt haben, wollen die Rahmenbedingungen kennen lernen. Da braucht es uns noch, aber sicher kein Jahr mehr.

Weidmann: Wie weit kann eine Sozialkommission, in welcher genau die Leute, die man zusätzlich erreichen möchte, nicht selbst vertreten sind, den Bedürfnissen dieser Menschen überhaupt gerecht werden?

Meyer: Ich sehe die Gefahr, die Sie ansprechen, sie besteht durchaus. Die Ausgangslage war hier jedoch relativ einfach: Wenn wir nichts für die soziale Vielfalt getan hätten, wäre die Situation jetzt schlechter als sie ist. Das heisst nun nicht, dass wir sämtlichen Bedürfnissen gerecht werden konnten. Es gibt ein Beispiel dafür:

Eine Familie, der eine Wohnung angeboten wurde, hat sich wieder zurückgezogen, weil sich unsere offenen Wohnungsgrundrisse nicht eignen für die Unterteilung in einen Männer- und einen Frauenbereich und so den kulturellen Bedürfnissen gewisser Leute nicht gerecht werden können. Daran hatten wir natürlich keine Sekunde gedacht.

Weidmann: Sehen Sie Punkte, an denen soziale Konflikte auftauchen können?

Meyer: Ich rechne fest damit, dass Konflikte entstehen, es wäre sonst das erste Projekt ohne Probleme. Es ist noch sehr früh, um abzuschätzen, wo sie auftauchen werden. Gut vorstellen kann ich mir, dass Probleme halt doch aus den kulturellen Unterschieden entstehen werden. Ein Projekt wie das Kraftwerk hat einen hohen Bedarf an gegenseitiger Information. Ich bin mir nicht sicher, ob die schriftliche Kommunikation innerhalb der Häuser über Anschlagbretter und Flugblätter nicht an den Sprachbarrieren scheitert. Bis jetzt sind wir mit wichtigen Informationen von Tür zu Tür gegangen, aber das ist ein immenser Aufwand. Wie lang hält man das durch? Wie lang wird es gelingen, das Konzept des Zusammenwohnens, der kollektiven Entscheidungsfindung zu vermitteln und am Leben zu erhalten?

Ob es zu Nutzungskonflikten in den gemeinsamen Räumen kommen wird oder zu Lärmklagen, werden wir sehen. Ein Konfliktfeld könnte die Offenheit der Siedlung sein. Als die Leute einzogen und sich noch nicht kannten, war die soziale Kontrolle noch sehr gering. Und einmal haben dann zwei Junkies im Gemeinschaftsraum übernachtet. Die angefragten Institutionen



(Bild: Andrea Helbling, Arazebra)

im Drogenbereich haben uns unisono geraten, ja nicht nett sein zu wollen, und Junkies kompromisslos von der Siedlung fern zu halten.

Weidmann: Holt man sich, wenn man sich ein Stück lebendige Stadt baut, auch alle städtischen Probleme ins Haus? Andere sozial orientierte Kollektivprojekte wie etwa das AJZ richteten einen Fixerraum ein...

Meyer: Das wird es nicht geben. Es geht hier um eine realistische Einschätzung dessen, was das Kraftwerk 1 ist und was es leisten kann. Das Kraftwerk 1 ist weitgehend ein Wohnprojekt und als solches kann und muss es das Drogenproblem nicht lösen, es wäre überfordert und würde sich als Projekt gefährden. Aber ich würde diejenigen Qualitäten und Lösungen, die es in anderen Bereichen bietet, nicht sichern wollen, indem sie in eine Burg eingebaut und Konflikte baulich ausgeschlossen werden, sondern indem Konflikte gelebt und ausgetragen werden.

Weidmann: Das Kraftwerk brauche Sie bald nicht mehr, sagten Sie. Werden Sie dann einfach als Bewohner geniessen wollen, was Sie geschaffen haben?

Meyer: Auch, aber nicht nur. Wir sollten es nicht einfach beim Kraftwerk 1 bewenden lassen. Ob die Genossenschaft selber die Gelegenheit erhält, ein zweites Kraftwerk zu bauen, ist für mich offen. Aber ganz wichtig finde ich, dass das Kraftwerk sich einmischt, sich einerseits in der Diskussion um den unteren Kreis 5 stark macht für eine bessere Entwicklung, als die gegenwärtig verfolgte, und andererseits versucht, das Modell Kraftwerk zu exportieren. Wir wollen bekannt machen, dass es interessant ist und funktioniert. Dass all die Dinge wie der Minergiestandard, der Wohnungsmix von 2- bis 13-Zimmer-Wohnungen, der Solidaritätsbeitrag der Mieterinnen und Mieter für soziale Massnahmen möglich sind bei Mieten 20 % unter dem Schnitt. Unser diesbezügliches Know-how wollen wir weitergeben und gleichzeitig deutlich machen, dass es kein ideologisches Projekt ist, das nur in einem bestimmten «Biotop» funktionieren würde. (Dazu ist unsere Mieterschaft zu breit.) Bis jetzt waren wir sehr absorbiert, auf die Fertigstellung von Kraftwerk 1 fokussiert, aber das wird nicht so bleiben!

Eine Million für die Ökologie

Andreas Hofer über Ökologie und Haustechnik im Kraftwerk 1

Die Genossenschaft «Kraftwerk 1» verwendete 2 % der Bausumme zur Förderung einer nachhaltigen Bauweise. 1 % der Mieteinnahmen wird laufend in die Ökologie des Betriebs der Siedlung fliessen, denn die eigene Gesamtökobilanz zeigt, dass im persönlichen Verhalten deutlich mehr Sparpotenzial liegt als in der Umwelttechnologie. Andreas Hofer äussert sich zu den einzelnen technischen Massnahmen und zur Kommunikation in Sachen Umwelt im Kraftwerk.

Schmid: Das Kraftwerk 1 ist ein alternatives Lebensmodell. Manifestieren sich die «anderen» Ideen auch in einer «anderen» Bauweise?

Hofer: Das Kraftwerk 1 steht für die Vielfältigkeit der modernen Gesellschaft. Diese widerspiegelt sich nicht nur im Sozialen, sondern auch in der Architektur und der Bauweise. In diesem Sinn lassen sich unsere Vorstellungen des Bauens nicht an einer bestimmten Technik, einer Energiekennzahl oder einem Baustoff festmachen. So wenig wir nur 10-Zimmer-Wohnungen für Wohngemeinschaften gebaut haben, so wenig suchten wir nach der «wahren» Bauweise oder «richtigen» Gebäudetechnik. Es ging darum, der Zielsetzung Nachhaltigkeit mit einem möglichst breiten Mix von Massnahmen gerecht zu werden. Die Frage lautete: Wie lässt sich beim Bauen ein sorgsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen mit ökonomisch vernünftigem Aufwand und ohne allzu grosses technisches Risiko erreichen?

Schmid: Welches sind die wichtigsten Elemente im Mix von Massnahmen?

Hofer: Im Energiebereich fragten wir uns: Wo bringt der eingesetzte Franken die grösste Reduktion beim Verbrauch nicht-erneuerbarer Energie. Nach diesem Kriterium entstand eine Rangliste: An der Spitze stand die

verbesserte Wärmedämmung, an zweiter Stelle die mechanische Ersatzluftanlage (sie wurde allerdings nur in einem der vier Gebäude realisiert). Dann folgte ein Strauss von Massnahmen, die nichts oder nur wenig kosteten – beispielsweise die Wahl von Baustoffen mit wenig Grauer Energie. Und schlussendlich konnten wir dank Leasing eine Solarstromanlage realisieren. Basis für die Entscheidungen bildeten einerseits Variantenstudien zu Beginn des Projekts, andererseits fand während der ganzen Planungs- und Bauphase eine permanente Optimierung durch die Fachingenieure statt. Die Verbrauchsziele wurden im TU-Vertrag festgeschrieben.

Schmid: «Ingenieure haben optimiert», das tönt recht technokratisch. Gemessen an den sozialen Ansprüchen des Projekts würde man erwarten, dass auch die Bewohnerinnen und Bewohner in die Entscheidungen um Bauweise und Haustechnik einbezogen waren.

Hofer: Gleich zu Beginn des Projekts bildeten wir eine «Kommission Ökologie» aus Fachleuten und interessierten Laien. Dieses Team diskutierte hauptsächlich Grundsatzfragen. Es nahm Wertungen zwischen technischen und sozialen Massnahmen vor. Die konkreten Bauentscheide, wie etwa die Frage Warmwasserzirkulation oder elektrisches Heizband in der Warmwasserverteilung, wurden hingegen innerhalb der Baukommission entschieden. Für technische ökologische Massnahmen stand dabei ein Budget von 2 % der Bausumme zur Verfügung. Darüber hinaus beschloss man, 1 % der Mieteinnah-

men für ökologische Massnahmen in der Betriebsphase zu verwenden.

Schmid: 2 % der Bausumme – das entspricht 1 Million Franken. Um wieviel besser konnte man innerhalb dieses Rahmens die Gebäudehülle wärmedämmen?

Hofer: Sämtliche vier Gebäude wurden in den Fassaden mit 16 cm Wärmedämmung versehen; üblich sind heute 12 cm. Im Dach und gegen das Erdreich sind die Verbesserungen ähnlich. Im Weiteren wurde das Öko-Budget für die Installation der Ersatzluftanlage verwendet. Allein diese beiden Massnahmen zusammen reduzieren den Energieverbrauch um rund 50 %.

Die wesentliche Energieeinsparung beim Wohnen kommt aber nicht von 4 cm mehr oder weniger Wärmedämmung, sondern durch die Siedlungsform, technisch ausgedrückt durch eine niedrige Gebäudehüllenziffer. Dank der dichten Bauweise erreichen wir im Kraftwerk bereits mit konventionellen baulichen Massnahmen einen sehr tiefen Energiestandard.



Die geleaste Solaranlage ist nur eine der ökologischen Massnahmen im Kraftwerk 1 (Bild: rw, Red.)

Solkraftwerk

Die Genossenschaft «Kraftwerk 1» produziert eigenen Strom. Auf drei der vier Gebäude sind Solarmodule installiert. Die Anlagen mit einer Leistung von 9 kW, 15,5 kW und 16,5 kW arbeiten unabhängig voneinander und speisen separat in die jeweiligen Hauptverteilungen der Gebäude ein. Neuartig ist die Kombination von Fotovoltaik und Gründach. Ein vom Bundesamt für Energie unterstütztes Projekt soll die gegenseitigen Auswirkungen von Stromproduktion, Beschattung, Retention, Flora und Fauna erfassen und dokumentieren. Das System mit dem Namen «Solgreen» wurde von den Firmen Eneco, Solstis und Ernst Schweizer Metallbau AG in Zusammenarbeit mit der EPF in Lausanne entwickelt. Speziell ist auch die Finanzierung über ein Leasing. Als Investor, Erbauer und Betreiber fungiert die Firma Edison Power AG. Sie stellte die Anlage gegen eine Leasinggebühr betriebsbereit zur Verfügung. Die Genossenschaft nutzt den erzeugten Strom für den Allgemeinverbrauch der Siedlung und kann so den Bezug vom öffentlichen Netz reduzieren. Nach 10 Jahren geht die Anlage in ihr Eigentum über. Die Rechtsform Leasing anstelle des im Bereich Wärmeversorgung üblichen Anlagencontractings ergab sich aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen bei der Stromversorgung. Solange der Strommarkt nicht liberalisiert ist, darf ein privater Produzent seinen Strom nicht direkt einem Endkunden verkaufen. www.solarstrom.ch

Schmid: Führt die verdichtete Bauweise auch zu Synergieeffekten im Bereich Haustechnik?

Hofer: Die gemeinsame Waschküche im Geschosswohnungsbau ist dafür das Standardbeispiel. Wir hoffen, dass der Waschsalon dank seiner Lage für die Bewohner so attraktiv ist, dass sie auf eine eigene Waschmaschine verzichten. Er liegt ebenerdig neben einer Bar und einem Schneideratelier, welches auch Flickarbeiten erledigt. Von der kollektiven Nutzung weiterer Infrastrukturanlagen – Tiefkühlanlage oder Badezimmer – sind wir abgekommen, weil wir ganz bewusst nicht zu stark in die individuellen Lebensbereiche eingreifen wollten.

Schmid: Weshalb wurde die Bedarfslüftung nur in einem der vier Gebäude ausgeführt?

Hofer: 2 % der Bausumme reichen nicht weit. Um in einem Gebäude den Minergie-Standard umzusetzen, sind nach Angaben des Vereins Minergie bis 10 % höhere Investitionen nötig. Soviel Geld hatten wir einfach nicht. Wir haben den Minergie-Standard daher nur im grössten der vier Gebäude umgesetzt. Aufgrund seiner Bautiefe von rund 20 m wäre es nicht möglich gewesen, die zentralen Bereiche natürlich zu belüften. Eine mechanische Lüftung war in diesem Haus aus Komfortgründen zwingend. Man muss aber auch sehen: Für

eine Genossenschaft, die zum ersten Mal baut, war das Projekt sehr anspruchsvoll. Wir standen unter einem enormen Druck, das Budget einzuhalten. Dies führte unweigerlich zu Abstrichen.

Schmid: Wieso wurden die Abstriche nicht bei der Fotovoltaikanlage gemacht, die in der Kosten-Nutzen-Rangliste am Schluss stand? Wollte man als «Kraftwerk» einfach um jeden Preis einen Teil der Energie selber produzieren?

Hofer: Mit einer autonomen Energieversorgung hat der Begriff «Kraftwerk 1» nichts zu tun. Der Name «Kraftwerk» hat einen historischen Grund. Als Grundstück für die Realisierung war ursprünglich ein Teil des Sulzer-Escher-Wyss-Areals vorgesehen. Dort wurden einst die grössten Kraftwerke der Welt gebaut. Wir übernahmen den Begriff, weil wir in den Industriebrachen der Stadt neue kräftige Werke erstellen wollten – weniger in technischer als in gesellschaftlicher Hinsicht. Die Fotovoltaikanlage konnten wir nur dank einem Leasing realisieren. Das Investitionsbudget wurde dadurch nicht tangiert. Die Solarstromanlage hatte somit auch keine Abstriche bei anderen Massnahmen zur Folge.

Schmid: Trotzdem: Solarstrom ist teuer; dagegen hilft auch Leasing nicht. Wie verträgt sich die skizzierte Idee der Vielfältigkeit damit, dass alle Genossenschafter an diesem Leasing teilhaben müssen?

Hofer: Wir zwingen niemanden mitzumachen; aufgrund des Mietrechts wäre dies gar nicht möglich. Es entspricht aber einem Beschluss der Genossenschaft, dass ein Teil des Verbrauchs von Allgemeinstrom mit Solarstrom gedeckt wird. Dieser Entscheid stand in der Kompetenz des Vorstands. Indem wir den Allgemeinstromverbrauch mit verschiedenen Effizienzmassnahmen, beispielsweise Wärmepumpen-Tumbler, auf ein Minimum reduzierten, kommt der Einsatz von Solarstrom die Bewohner in der Endabrechnung nicht wesentlich teurer zu stehen.

Schmid: Bekanntlich wird mit Allgemeinstrom wenig haushälterisch umgegangen, weil der Verbrauch nicht individuell verrechnet wird. Ist es sinnvoll, den teuersten Strom gerade dort zu verwenden, wo am wenigsten gespart wird?

Hofer: Da wir beim der Bau der Fotovoltaikanlage von Subventionen aus dem Stromsparerfonds der Stadt Zürich profitierten, bezahlen wir für den Solarstrom deutlich weniger als die Gestehungskosten. Der Preis liegt ungefähr doppelt so hoch wie für herkömmlichen Strom. Um der Verschwendung von Allgemeinstrom vorzubeugen, haben wir nicht nur technische Massnahmen getroffen. Wir klären die Bewohner auf, wie sie rationell mit Ressourcen umgehen können.

Schmid: Gab es Wünsche der Bewohner, auf die Sie wegen des knappen Budgets verzichten mussten?

Hofer: Der Wunsch wäre natürlich gewesen, ein Nullenergiehaus ohne aktives Heizsystem zu bauen. Soweit sind wir nicht, obwohl die Idee heute technisch langsam in greifbare Nähe rückt. Wir mussten selbstver-

ständiglich auf viele technische Massnahmen verzichten. Häufig scheiterten die Ideen allerdings nicht am Geld, sondern an der Eigendynamik des Planungsprozesses: Es gab Massnahmen, die nicht einmal Mehrkosten verursacht hätten, deren Durchsetzung im Bauablauf über den Generalunternehmer, den Planer und den Ausführenden aber so kompliziert gewesen wäre, dass sie den Prozess beeinträchtigt hätte. Für mich liegt darin eine der wichtigsten Folgerungen aus dem Projekt: Ökologie beim Bauen scheitert nicht daran, dass die Techniken fehlten oder die Massnahmen zu teuer wären, sondern weil die ohnehin schon anspruchsvolle Bauaufgabe durch ökologische Forderungen einfach zu komplex wird. Schlussendlich geht es bei der Ökologie am Bau um tausend Detailfragen, für deren Lösung schlicht die Zeit fehlt, insbesondere wenn man den Totalunternehmervertrag sehr früh abschliessen muss, wenn noch zu viel unklar ist. Man kann auf der Stufe Vorprojekt einfach nicht schon jede Türdichtung definieren. Dies stände im Widerspruch zum ökonomischen Ablauf der Bauproduktion.

Mit neuen Formen der Projektorganisation – beispielsweise mit einem Totalunternehmer – lässt sich die Komplexität der Bauaufgabe zwar generell besser meistern. Aber auch den TU fehlt das Know-how in Bauökologie heute noch weitgehend. Bis Ökologie neben Kosteneffizienz und Terminalsicherheit zu einem zentralen Element der TU-Leistung werden, wird es noch Jahre dauern.

Schmid: Muss man alles neu erfinden, um Ökologie am Bau integral und bis ins Detail umsetzen zu können? Gibt es keine bewährten Instrumente, auf die man sich abstützen kann?

Hofer: Es gibt diese Werkzeuge, beispielsweise das sogenannte Eco-devis. Ich war ursprünglich skeptisch, weil ich das Gefühl hatte, solche Empfehlungen und Normen führten zu einem gedankenlosen Nachbeten. Die Erfahrung mit dem Kraftwerk brachte mich aber zur Überzeugung, dass es ohne Hilfsmittel gar nicht geht, wenn man in so grossen Dimensionen baut. Man wird durch Grossprojekte unweigerlich etwas normengläubiger, während die ideologische Haltung, etwas besser machen zu wollen, in den Hintergrund tritt – zu Recht, wenn man sieht, was kantonale Wärmedämmvorschriften oder neue Standards wie Minergie in den letzten Jahren zur Senkung des Energieverbrauchs beitrugen. Bei der Wahl der Baumaterialien setzten wir die Negativliste des kantonalen Hochbaudepartements ein. Und wir verwendeten das Instrument der Ökobilanz für die Optimierung der Grauen Energie.

Schmid: Sie haben schon in der Vorstudienphase eine Gesamtökobilanz erstellt. Dies ist noch nicht sehr verbreitet. Welche Fragen kann man mit einer Ökobilanz beantworten?

Hofer: Wir liessen die Ökobilanz nicht über das Gebäude erstellen, sondern über eine fiktive Bewohnerin. Die Absicht bestand darin, den Menschen, die hier leben, aufzuzeigen, welchen Anteil das eigene Verhalten am Ressourcenverbrauch einnimmt und welchen Anteil

No-Mix-Toilette

Im Rahmen eines Forschungsprojekts der EAWAG wurden im Kraftwerk 1 vier Wohnungen mit so genannten No-Mix-Toiletten ausgerüstet. Die WCs ermöglichen die getrennte Ableitung von Urin, Fäkalien und Spülwasser. Sie könnten in Zukunft das Rückgrat einer besseren Strategie der Abwasserreinigung bilden. Die Idee ist im Prinzip einfach und aus dem Alltag bekannt: Das Trennen von Abfall erleichtert Entsorgung und Aufbereitung der Materialien und erlaubt, Problemstoffe gezielt von der Umwelt fernzuhalten. Urin enthält hohe Konzentrationen von Phosphor, Stickstoff, Hormonen und anderen Stoffen, die die Gewässer belasten. Statt diese Stoffe in der ARA mit einem enormen Aufwand aus dem Abwasser herauszufiltern, möchte man den Urin schon an der Quelle separieren. Toiletten, die dies ermöglichen, sind in Deutschland und Schweden bereits auf dem Markt. Einzige Bedingung für das Funktionieren ist, dass die Herren beim Pinkeln Platz nehmen. Genau darauf fokussiert das Interesse der Forscher beim Versuch im Kraftwerk 1. Man möchte herausfinden, wie die neue Toilette genutzt und akzeptiert wird. Das Projekt «Novaquatis» umfasst daneben Fragestellungen technischer und wirtschaftlicher Art. Kanalisation und Abwasserreinigung gehören zu den teuersten Infrastrukturaufgaben. Effiziente Lösungen sind daher von grossem Interesse. www.novaquatis.eawag.ch

das Gebäude. Das Resultat war eindeutig: Der massgebende Faktor liegt bei der Eigenverantwortung. Der Umgang mit der eigenen Mobilität etwa fällt viel stärker ins Gewicht als die Wahl der Fassadenkonstruktion. Solche Erkenntnisse haben uns sehr viel geholfen, wenn es darum ging, Massnahmen wie die Carsharing-Standplätze zu legitimieren.

Schmid: Wie reagieren die Bewohner auf die «Umweltkommunikation»?

Hofer: Die Erfahrung ist noch zu klein, um abschliessend urteilen zu können. Wir merken deutlich eine recht grosse Sensibilisierung für ökologische Fragen. Viele Leute ziehen wohl nicht zuletzt wegen unserem ökologischen Engagement hierher. Die vielen Reaktionen zeigen, dass sich die Leute ernst genommen fühlen. Wenn wir den Leuten Informationen und Grundlagen liefern, können sie besser mitbestimmen.

Bei vielen Entscheiden haben wir uns auf Bewohner-Reaktionen aus ähnlichen Projekten gestützt, so bei der Lüftungsanlage, die in Umfragen eine erstaunlich hohe Akzeptanz erzielt und als Komfortverbesserung erlebt wird. Aber Kommunikationsmanagement in Sachen Nachhaltigkeit ist natürlich eine Gratwanderung. Sobald es zu belehrend wird, entsteht Ablehnung.

Schmid: Wie informiert man, ohne zu belehren?

Hofer: Wir haben die Absicht, Umweltthemen kontinuierlich zu thematisieren und mit den Bewohnerinnen zu diskutieren. Die Verantwortung dafür liegt bei der Ökologie-Kommission. Sie hat mit dem Vorstand zusammen einen Ordner erarbeitet, den jedes Genossenschaftsmitglied beim Einzug erhält. Darin werden die Anlagen erklärt und Tipps für den Umgang mit Ressourcen im Alltag gegeben. Darüber hinaus setzen wir auf ein Controlling. Wir haben im Kraftwerk einiges investiert, um die Verbräuche genau zu erfassen.

Im Rahmen des Eröffnungsfestes werden in einer Wohnung Stromsparlampen ausgestellt. Dann öffnen wir zusammen mit dem Hauswart eine Werkstatt, wo sich Mieter und Mieterinnen Werkzeuge teilen und ausleihen können und Rat vom Fachmann erhalten. Wir hoffen, die Leute auf diesem Weg motivieren zu können, einen Teil des Unterhalts selber auszuführen.

Schmid: Was unternehmen Sie, um Strom- und Wasserverbrauch in den Haushalten zu senken?

Hofer: Wir haben alle Wohnungen mit Geräten der Energieeffizienzklasse A ausgerüstet. Im Handbuch für die Bewohner ist eine ganze Liste mit Massnahmen zum Stromsparen aufgeführt. Am Beispiel des zentralen Waschsaloons wird sich zeigen, inwiefern die Ratschläge ernst genommen werden. Wir haben dort vorsorglich eine Messung eingerichtet: Sollte sich zeigen, dass über die Masse Strom verbraucht wird, werden wir die verbrauchsabhängige Verrechnung einführen.

Der sorgsame Umgang mit dem Trinkwasser ist uns ein wichtiges Anliegen. Mit dem Einbau von Wasserspartoiletten und effizienten Dusch- und Waschtischarmaturen haben wir technische Voraussetzungen für einen sparsamen Umgang mit dem Trinkwasser geschaffen.

Schmid: Die Vision, die dem Kraftwerk 1 zugrunde liegt, propagierte die möglichst autarke Lebensgemeinschaft, das kleine geschlossene Netz, das als Kreislaufwirtschaft funktioniert. Ist davon beim Umgang mit dem Abwasser etwas übrig geblieben?

Hofer: Autarkie bedeutet für mich das Schliessen von Kreisläufen möglichst nahe der Quelle. Es geht dabei nicht um eine Ideologie, sondern schlicht um den häuslicherischen Umgang mit Ressourcen. Das Wasserkonzept von Kraftwerk 1 ist allerdings ein Beispiel dafür, dass sich die Idee der Kreislaufwirtschaft in kleinen Netzen häufig gar nicht mehr einfach lösen lässt. Unsere Siedlung befindet sich 200 m von einer städtischen Wasserfassung entfernt und 500 m von der ARA Werdhölzli. Dies führt dazu, dass wir mit der Versickerung die grössten Probleme haben, weil die Grosstechnologien nicht gefährdet werden dürfen. Dazu stellt uns der hohe Grundwasserspiegel vor hydraulische Probleme. Unter diesen Voraussetzungen ist es zweifelhaft, ob eine Pflanzenkläranlage Sinn machen würde. Ähnliche Fragen stellen sich beim Kompost. Da wir auf unserem Areal praktisch keine Grünflächen haben, wissen wir gar nicht, wohin mit dem Material. Ich folgere daraus, dass bei einer städtischen Gebäudedichte eine Kreislaufwirtschaft wegen der fehlenden Fläche gar nicht möglich ist.

Schmid: Eine Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser hätte kaum Platz erfordert.

Hofer: Wir haben diese Massnahme evaluiert und festgestellt, dass sie im Vergleich zur Energieeinsparung durch Spararmaturen weniger bringt. Eine Abwasser-WRG hätte genau wie Sonnenkollektoren die Fernwärmeversorgung aus der Kehrlichtverbrennungsanlage konkurrenziert.

Schmid: Wieso habt ihr auf Regenwassernutzung verzichtet?

Hofer: Auch wegen Platzmangel. Im Erdreich fehlte der Raum für die Speicher und in den Steigzonen für weitere Leitungen. Es ist unglaublich, wieviel Platz die Verteilung aller Gewerke in einem achtstöckigen Haus braucht. Wir haben ausgerechnet, dass wir kapitalisiert ungefähr 1 Mio. Franken verlieren, weil wir dicker dämmen und Platz für die Lüftungskanäle brauchen. Wenn die Aussenwände bei der Berechnung der Grundstücksausnutzung mitzählen, geht die dickere Dämmung auf Kosten der Nettowohnfläche. Die Stadt Zürich hat diesen Unsinn erkannt und die Bauordnung geändert. Die Berechnung der Bruttogeschossfläche wird jetzt durch Zusatzdämmung nicht mehr tangiert. Das Kraftwerk wurde allerdings nach einem Gestaltungsplan von 1995 unter der alten Regel gebaut.

Schmid: Wir haben bisher von technischen Lösungen und sozialen Aspekten gesprochen. War Baubiologie auch ein Thema?

Hofer: Wir haben uns da an das «Vernünftige» gehalten. Das will heissen, nur Dinge berücksichtigt, bei denen einermassen gesicherte wissenschaftliche Grundlagen vorliegen. Beispiel Elektromog: Wir haben alle Leitungen, Schwach- und Starkstrom, in einer Mittelzone des Gebäudes zusammengekommen und von dort aus sternförmig verteilt. Das heisst, dass die Schlafzimmer nur an den innenliegenden Wänden eine Steckdose haben, nicht aber im Fensterbereich.

Schmid: Der Gebäudeunterhalt ist ein wichtiger Faktor einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung. In welcher Art ist das Thema in den Bauprozess eingeflossen?

Hofer: Wir unterscheiden in einen Bereich «Werterhaltung» und einen Bereich «Pflege / Reinigung». Wir haben uns beim Hauptgebäude für eine teure Klinkerfassade entschieden, um in den nächsten 50 Jahren sicher nichts machen zu müssen. Beim Unterhalt haben wir uns entschieden, einen eigenen Hauswart anzustellen, damit wir Fragen wie die Wahl der Reinigungsmittel diskutieren können.

Schmid: Gewisse Leute behaupten, unsere Wohnbauten müssten, um zukunftstauglich zu sein, mit elektronischen Kommunikationssystemen ausgerüstet werden. Kommunikation hat im Kraftwerk1 grosse Bedeutung. Sie haben sich daher sicher entsprechende Gedanken gemacht.

Hofer: Wir haben tatsächlich über «Electronic home» und BUS-Systeme gesprochen. Aus zwei Gründen schien es uns aber nicht ratsam, auf diesen Zug aufzuspringen: Wir sahen im Verhältnis zu den Kosten zu wenig Nutzen für die Bewohner und wir erachteten die Systeme zum Zeitpunkt der Planung als wenig ausgereift. Es ist heute nicht möglich, auf dem Anspruch der elektronischen Vernetzung eine neue Architektur zu begründen. Wir haben eine einzige minimale Massnahme für künftige Bedürfnisse dieser Art getroffen: das Einlegen von Leerrohren in sämtlichen Räumen.

Schmid: Dafür haben Sie einen Weg für einen kostengünstigen Zugang zu Telekommunikationsdiensten und Kabelfernsehen gefunden.

Hofer: Es ist uns gelungen, einen einzigen Anbieter für Fernsehen, Radio, Telefon und Internet zu finden und damit die so genannte letzte Meile zu umgehen. Alle vier Medien werden über eine Glasfaserleitung ins Gebäude gebracht. Dies führt zu günstigeren Preisen und zu hoher Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Übertragung.

Schmid: In Mieterumfragen zeigt sich, dass das Thema Sicherheit hohe Priorität hat – gerade im städtischen Umfeld. Was bieten Sie den Bewohnern in dieser Hinsicht?

Hofer: Wir glauben, dass sich Sicherheit nur bedingt mit technischen Massnahmen erreichen lässt, insbesondere in einer so offenen Siedlung, wie wir sie gebaut haben. Viel wichtiger für das Gefühl der Sicherheit sind der intensive soziale Kontakt und der Zusammenhalt, die das Kraftwerk1 auszeichnen.

Schmid: Die «NZZ» schrieb von einem «ökologisch vorbildlichen Projekt», die «WoZ» machte sich eher lustig. Wer hat recht?

Hofer: Beide. Ich glaube wir haben in Sachen Nachhaltigkeit einiges erreicht. Wir versuchten die Aufgabe so zu lösen, wie es uns in der jetzigen Welt möglich erschien. Dabei haben wir selbstverständlich Kompromisse gemacht. In diesem Sinn ist Kraftwerk1 auch ein reformistisches Projekt, wie es die «WoZ» anprangert. Das gilt nicht zuletzt für die Bauweise.

Es braucht mehr Solidarität unter den Genossenschaften

Alfons Sonderegger, Dr. oec. publ., Departementssekretär im Finanzdepartement der Stadt Zürich, Präsident Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ (Milizvorstand)

Zentral für junge Genossenschaften ist sicherlich die Frage, wie sie zu Geld kommen, da sie in der Regel Forderungen nach Bürgschaften oder Bonitäten nicht erfüllen können. Alfons Sonderegger war in einem für die neu gegründete Genossenschaft «Kraftwerk 1» entscheidenden – finanziellen – Moment in deren Entstehungsgeschichte aktiv. Einige Gedanken zu Gefahren und Chancen von Genossenschaften heute.

Beckel: Welches sind Ihrer Meinung nach die wesentlichen Charakteristika, die das Experiment «Kraftwerk 1» heute auszeichnen? Oder handelt es sich letztlich um eine «normale» Genossenschaft?

Sonderegger: Nun, so wie ich die Entwicklung des Genossenschafts- und Bauprojekts vom Kraftwerk – persönlich und aus den Zeitungen – miterlebt habe, hat es 2001 schon nicht mehr jenen fast revolutionären Charakter, der es ursprünglich geprägt hatte. Anfänglich war es ein sehr umfassendes, Wohnen und Arbeiten integrierendes Projekt mit eigener Produktion und Verbindungen zu Biobauern. Hier ist einiges weggefallen, natürlich auch unter dem Druck der Realität. Vielleicht hätte mehr des einst Geplanten umgesetzt werden können, wäre es, wie ursprünglich vorgesehen, auf dem Escher-Wyss- oder Steinfels-Areal realisiert worden. Jetzt liegt es in einer Industrie- und Dienstleistungsumgebung, weist eine hohe Dichte auf und ist baulich fast etwas eingepfercht. Für mich ist es noch immer ein wichtiges Experiment, aber es hat nicht mehr die Vielfalt der ersten Tage.

Beckel: Wo könnten die Gründe liegen? Ist es jener Prozess der «Pragmatisierung», den Ideen in der Realisierung durchlaufen?

Sonderegger: Ein Stück weit sicher. Je genauer man eine Sache anschaut und vor allem auch rechnet, desto eher kommt man zu realistischen Vorgaben. Ich denke, hätten die Initianten etwa das Areal geschenkt bekommen – sicherlich eine aussergewöhnliche Ausgangslage – dann hätten wohl mehr Varianten getestet werden können. Nun aber entsteht das Ganze doch zu mehr oder weniger marktüblichen Bedingungen. Und damit sind allzu grosse Experimente ausgeschlossen, wie beispielsweise der Vorsatz, in einem gewissen Rahmen «autark» zu sein und die eigene Lebensmittelversorgung durch Eigenproduktion zu unterstützen – dies ist auf einem derart gedrängten Grundstück schlicht nicht möglich. Immerhin gab es in Zürich vor dem Zweiten Weltkrieg einige grössere Genossenschaften, die auf eigenen Grundstücken anbauten – ihre Versorgung also unterstützen, jedoch nicht gänzlich decken konnten.

Beckel: Ist die Vorstellung des Autark-Seins in einer städtischen Umgebung überhaupt denkbar?

Sonderegger: Im städtischen Umfeld sicherlich nein. Hier muss im optimalen Fall von einer Aufteilung zwischen Eigen- und Fremdproduktion ausgegangen werden.



Bessere Chance für die Jungen ...

Beckel: Zurück zum Kraftwerk 1. Was hat Ihrer Meinung nach gut funktioniert, wo liegen die Defizite?

Sonderegger: Die Mischung von Arbeits- und Wohnmöglichkeiten auf dem Areal empfinde ich als sehr positiv. Schöner wäre es noch gewesen, wenn dieselben Leute, die dort wohnen, auch dort arbeiteten. Dies ist allerdings nicht gelungen, «Pro Mente Sana» etwa ist eine Fremdmietlerin. Auch das Bemühen, verschiedene Generationen zusammenzubringen oder behindertengerechtes Wohnen anzubieten, ist gut gelungen. Dass an dem Ort mit wenig Grün und hoher Dichte überhaupt Familien wohnen werden, ist bemerkenswert. Dann ist natürlich das Bemühen um kostengünstige Angebote sehr positiv, obwohl man mit den Anteilscheinen den Leuten wieder viel aufhalste. Die ökologischen Ansprüche – wie etwa die elektrosmogfreien Zonen – finde ich bemerkenswert und gewagt; hier wird sich zeigen, wie die Mieter reagieren. Auch die gemeinsame Dachterrasse ist schön – dies sind klare Zeichen, dass man sich als eine Gemeinschaft versteht.

Beckel: Wo liegen die Parallelen und wo die Unterschiede etwa zur Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), die Sie ja gut kennen?

Sonderegger: Parallelen liegen im Bemühen, als Gemeinschaft zu leben. Auch bei uns am Friesenberg mehren sich die gemeinschaftlichen Lebenszeichen wie Strassen- und Quartierfeste wieder, Zeichen zunehmenden Gemeinschaftsgefühls der Anwohner und Anwohnerinnen. Grössere Wohnungen demgegenüber plant und realisiert die FGZ erst in jüngster Zeit. Ein zentraler Unterschied liegt sicherlich in der sehr unterschiedlichen Lage der zwei Genossenschaften: der Friesenberg, ein ursprünglich wenig begehrtes Gebiet, bietet heute viele attraktive Grünräume, was immer wieder zu Diskussionen führt, ob so viel Grün stadtverträglich sei.

Ein weiterer Unterschied liegt in der Höhe der Anteilscheine, die die Genossenschafter erwerben müssen, unsere Anteilsummen sind deutlich geringer. Hier liegt wohl auch eine gewisse Tragik von jungen Genossenschaften: Als die heute grossen vor rund 75 Jahren starteten, war die Höhe der Beiträge und der Anfangsmieten im Verhältnis vergleichbar, doch inzwischen sind die Bedingungen für Neueinsteiger im Quervergleich bei der FGZ natürlich wesentlich einfacher zu erfüllen als bei der Wogeno oder dem Kraftwerk. Wahrscheinlich braucht es in Zukunft eine grössere Solidarität unter den einzelnen Genossenschaften, etwa in der Art, dass die Etablierten zu Starthelfern für Junge und Neue werden könnten.

Beckel: Das Finanzdepartement der Stadt Zürich, bei dem Sie arbeiten, war in einem entscheidenden Moment der Entstehungsgeschichte von Kraftwerk 1 aktiv, als es um die Finanzierung ging. Könnten Sie dies kurz darstellen?

Sonderegger: Für junge Genossenschaften ist es, wie gesagt, sehr schwierig, zu Geld zu kommen. Auch beim Kraftwerk gab es ein klassisches «Schwarz-Peter»-Spiel zwischen den unterschiedlichen möglichen Geldgebern, weil jeder voraussetzt, dass das Finanzierungs-

konzept bereits steht, und er seine Zusicherung erst geben will, wenn auch die andern ja gesagt haben. So hätte das Kraftwerk 1 gemäss den Banken Bürgschaften vorweisen sollen, und die Pensionskasse der Stadt Zürich verlangt aufgrund von erlittenen Verlusten (Beispiel Liberale Baugenossenschaft Zürich) neu eine Bonitätsprüfung, also eine Risikobewertung wie sie auch die Banken durchführen. Eine junge Genossenschaft aber, die noch gar nicht geschäftlich konnte, kann logischerweise nicht auf Bonität geprüft werden und fällt damit durch.

Nach dem zählen und für die Kraftwerk-Initianten aufreibenden Hin-und-Her haben mein Departementssekretären-Kollege und ich gefunden, es brauche so etwas wie einen politischen Katalysator. Offenbar lässt sich nur etwas in Bewegung bringen, wenn der Stadtrat für das Risiko der Pensionskasse gerade steht. Und so kam es zu einer Einfrage des Finanzvorstandes beim Gesamtstadtrat, der aufgrund der Unterlagen über das Kraftwerk-Projekt bereit war, die politische Verantwortung für ein Hypothekendarle-

hen von fünf Millionen bei der Pensionskasse zu übernehmen. Damit war der Weg für die Pensionskasse frei, und dank ihrem Ja stiegen auch die andern Kreditgeber ein. Bemerkenswert am ganzen Vorgang ist, dass die Banken, die ja gerne von Wettbewerb und Risikobereitschaft reden, hier einfach auf die Risikogarantie der öffentlichen Hand warteten.



... dank mehr Solidarität der Etablierten? Ansichten im Kraftwerk 1 (Bilder: rw, Red.)