

KOCH – EIN ZÜRCHER ORIGINALREZEPT

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

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

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

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

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

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

Bewerbung Koch-Areal
ABZSENNKW1

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

GEMEINSAME BEWERBUNG – GEBÜNDELTE KOMPETENZEN
Die Partner_innen ABZ, Kraftwerk1 und Senn bringen einen reichen Erfahrungsschatz ein:

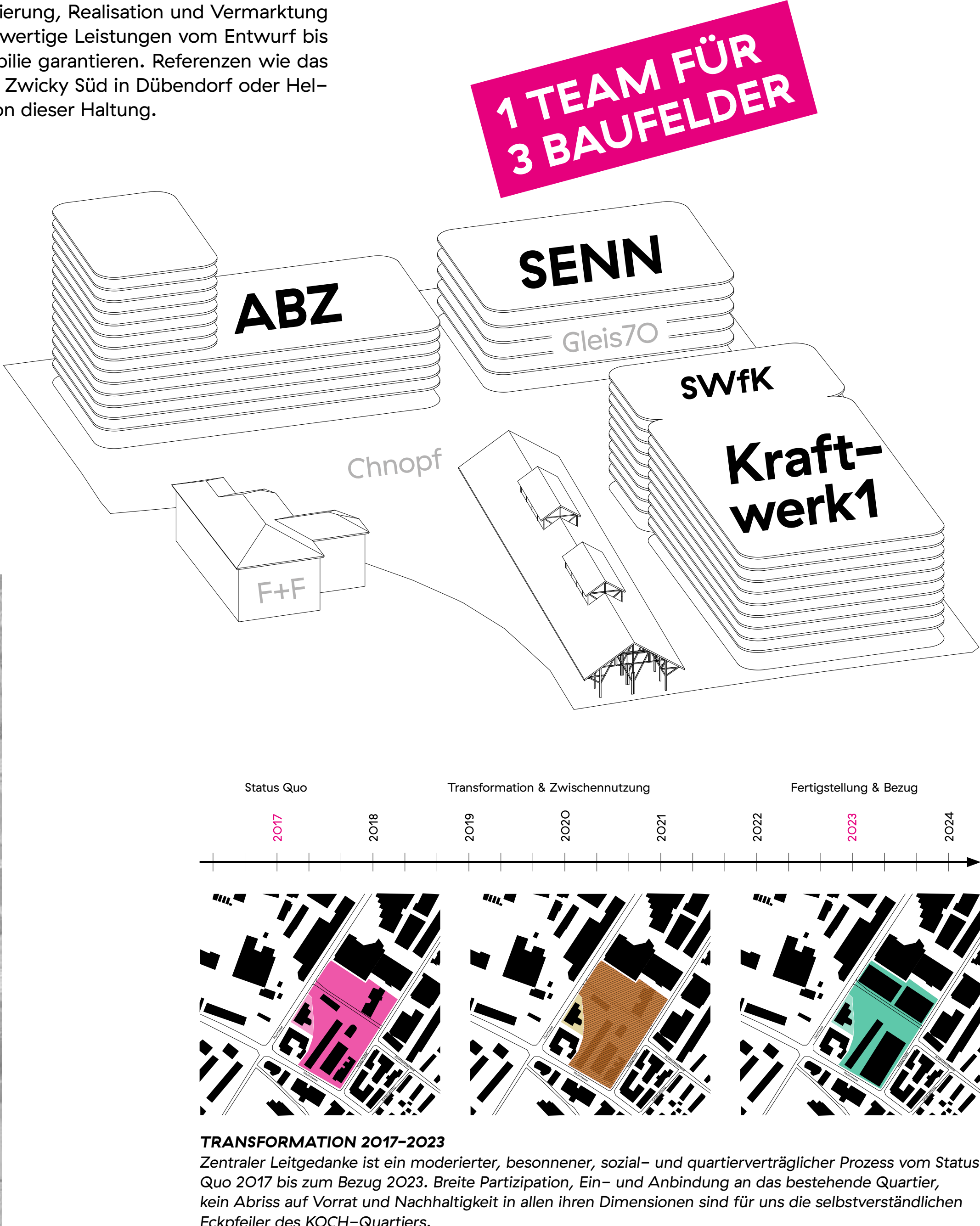
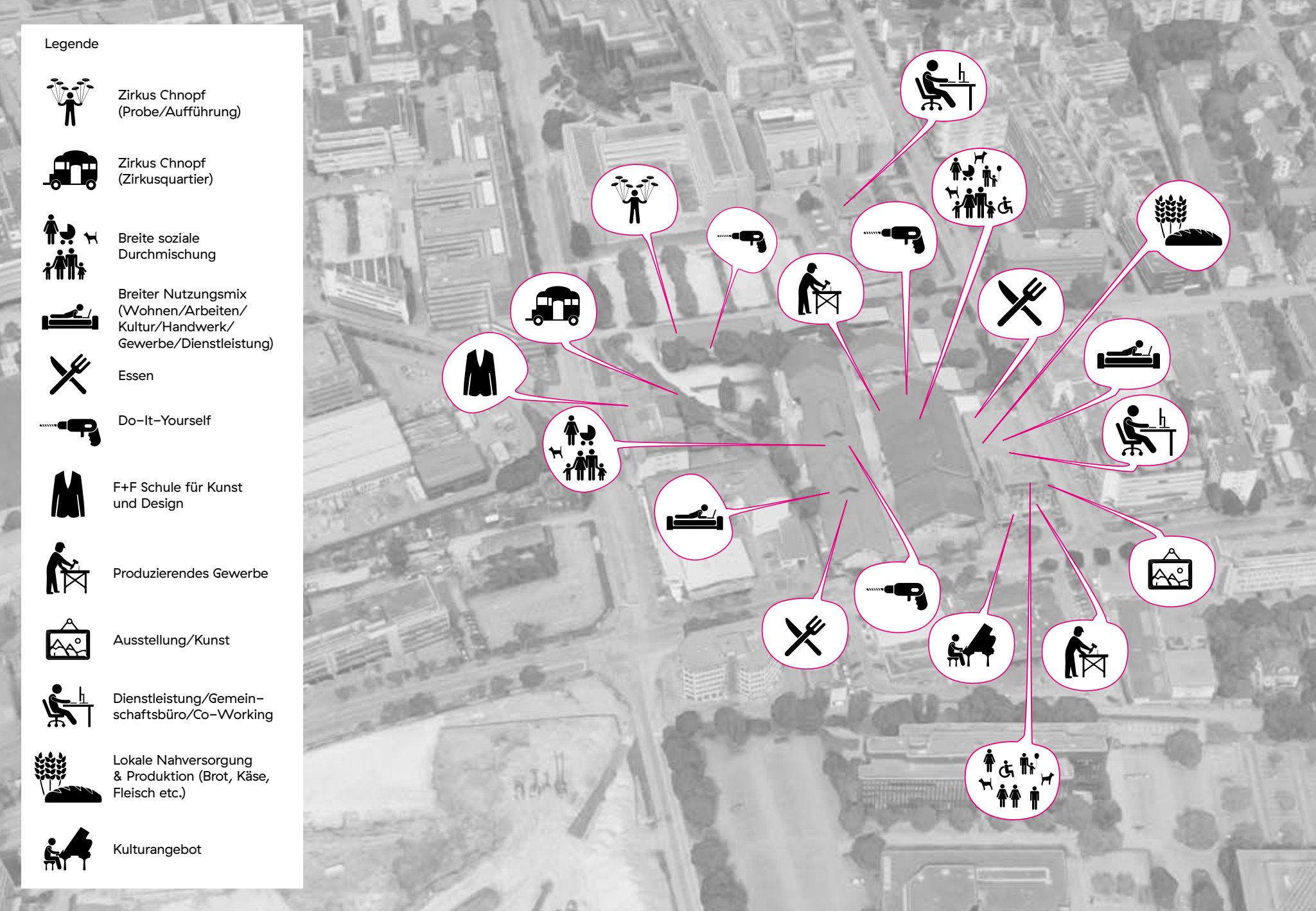
- Wohnen und neue Wohnformen,
- Gewerbemix und –vermietung,
- Bauen in hoher Dichte,
- Projekte an komplexen, lärmbelasteten Standorten,
- Nutzungsvielfalt,
- soziale Durchmischung,
- breite Partizipation in allen Phasen,
- lebendiges Gemeinschaftsleben,
- Baufinanzierung und kostengünstiges Bauen,
- Projektentwicklung und –steuerung,
- Betrieb und Unterhalt,
- lebendige Nachbarschaften,
- sensibler Umgang mit dem Bestand,
- Integration in die Umgebung.

Die Partner_innen ABZ, Kraftwerk1 und Senn haben Erfahrungen in der Zusammenarbeit:

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

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

DIE DNA DES KOCH-QUARTIERS – HEUTE UND IN ZUKUNFT



Die Vision für das zukünftige Zusammenleben, Wohnen und Arbeiten sowie die Kultur im KOCH-Quartier erarbeiten die beteiligten Partner_innen in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit dem Quartier und der interessierten Bevölkerung. Eines der gemeinsamen Ziele ist das Fortschreiben der jüngeren Nutzungsgeschichte als für alle offener Lebens- und Kulturort mit Konzerten, Ausstellungen und Off-Spaces.

Aus der bedarfsbasierten Projektentwicklung entsteht ein für den Ort angepasstes, massgeschneidertes und zukunftsfähiges Konzept, das breit verankert und in das weitere Quartier eingebettet ist.

NUTZUNGSKONZEPT

Klein- und grossteilige Vielfalt, Überlagerungen, Synergien, kurze Wege, horizontaler und vertikaler Nutzungsmix, soziale Nachhaltigkeit, enge Verschränkung, Freiräume und Aneignung, Wohnen, Arbeiten, Erholung und Freizeit, ökologische Nachhaltigkeit, Anlieferung, Betrieb und Unterhalt, Produktion und Konsum, ökonomische Nachhaltigkeit, Anziehungspunkt und Zufluchtsort: das vermeintlich Gegensätzliche macht im KOCH-Quartier das verbindende Gemeinsame aus.

STÄDTISCHER LEBENSRAUM FÜR ALLE

Wir nutzen die Dynamik der Kollaboration der beiden unterschiedlichen Baugenossenschaften und der SVfK sowie ihr Projektentwicklungs-Know-How für das KOCH-Quartier. Das Angebot an Wohnungstypen ist dank der Partnerschaft ausserordentlich breit – und bezahlbar!

GEWERBE – STÄTTE FÜR URBANE PRODUKTIONEN

Bereits heute auf dem Areal ansässige Unternehmen erhalten eine langfristige Perspektive und sind von Anfang an feste Partner_innen wie F+F und Zirkus Chnopf. Andere kommen von aussen hinzu wie die Gewerbegeossenschaft Gleis70 oder Boesner Material, sie vermieten einen Teil der Gewerbeflächen oder sind selbst Gewerbetrieber_innen. Die Stätte für urbane Produktionen ist vielfältig.

BETRIEBSSYSTEM

Um das komplexe Miteinander im KOCH-Quartier zu ermöglichen, wird das KOCH-Betriebssystem mit zwei zentralen Elementen von Beginn an installiert:

- die Betriebsgesellschaft für die Gewerbeeinheiten
- LOGO! für Logistik, Facility-Management und zentrale Dienste.

AUSSENRAUM

Der offene Parkteil wirkt ausgleichend zur hohen baulichen Dichte auf dem Areal und in der Umgebung (Freilager/James). Die Halle im Park ist Impulsgeberin für die umliegenden Freiräume und Attraktor für Besucher_innen. Die Dächer und Höfe der Gebäude ergänzen das abwechslungsreiche Aussenraumangebot für die Bewohner_innen.

MOBILITÄT

Das KOCH-Quartier ist autoarm, ein intelligentes Mobilitätskonzept unterstützt und fördert den nicht-motorisierten Individualverkehr (E-Bikes, GA, Lasten-Velos, Mobility). Eine effiziente Transportlogistik unterstützt und fördert das Gewerbe beim nachhaltigen Wirtschaften.

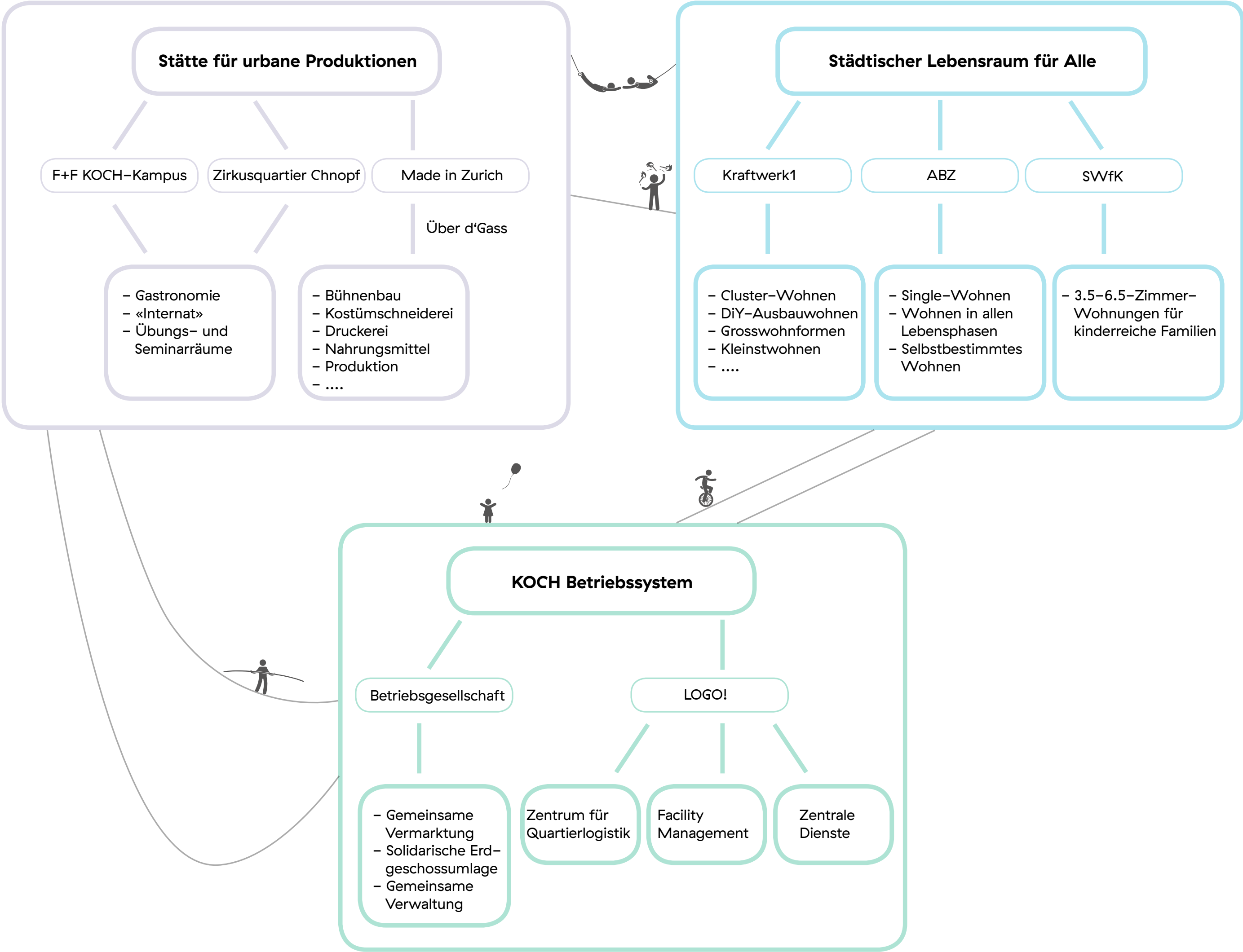
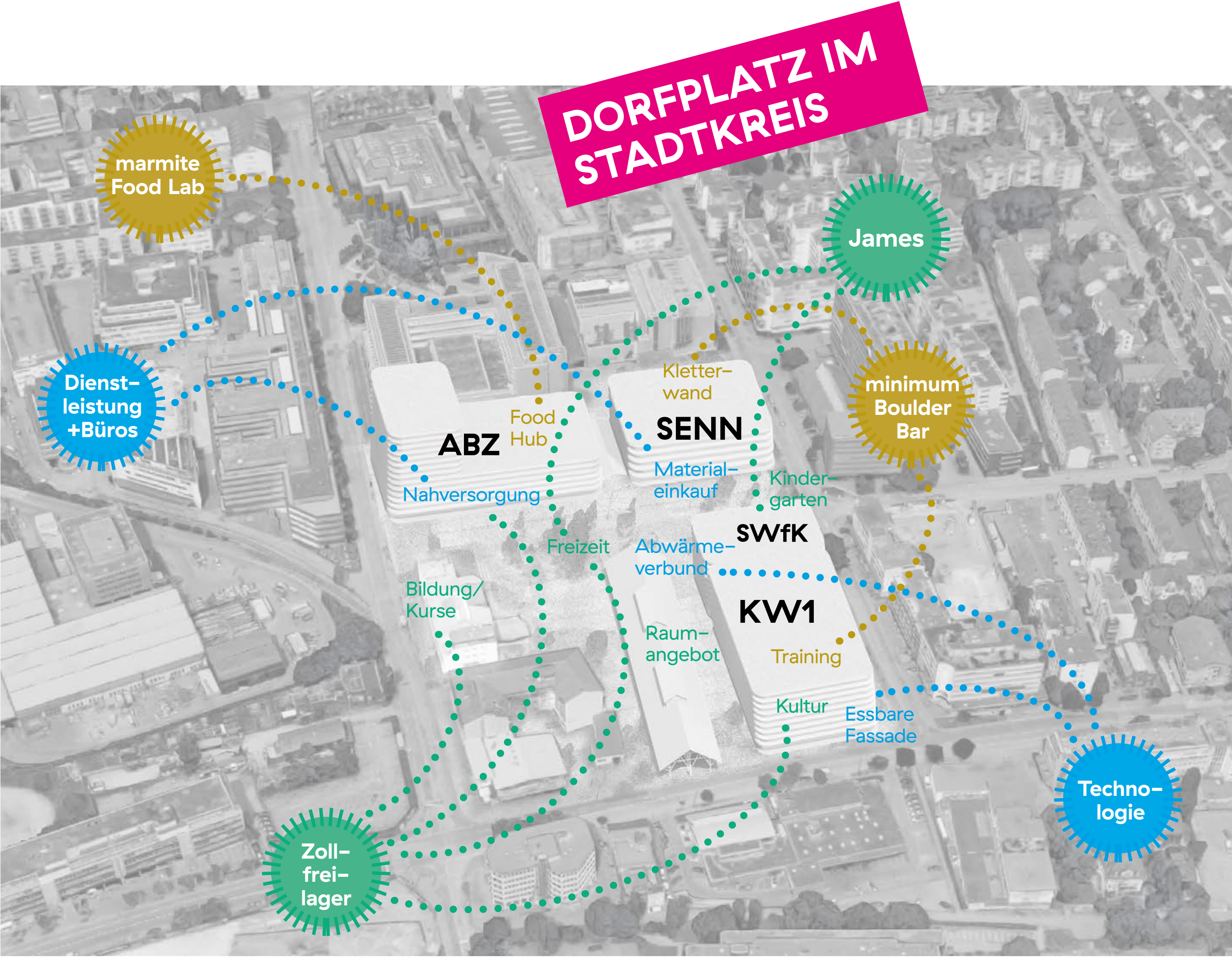
NACHHALTIGKEIT

Soziale und kulturelle, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit sind die Grundwerte zur Entwicklung des KOCH-Quartiers. Ein externes Monitoring, differenziert nach den verschiedenen Ebenen kontrolliert und publiziert den Stand der Dinge über alle Projektphasen: Vision, Realisierung, Betrieb.

EIN- UND AUSSTRAHLUNG – F+F & CHNOPF

Die F+F Schule für Kunst und Design etabliert sich an ihrem aktuellen Standort und ist eine wichtige Partnerin: Sie erweitert ihr Kursangebot, bespielt Sitzungszimmer und die Halle für Kulturproduktionen, arbeitet in Werkstätten und Ateliers, die Dozierenden und Studierenden wohnen, ebenso wie internationale Gäste im KOCH-Quartier. Das KOCH-Quartier ist auch ein Bildungsstandort.

Der Zirkus Chnopf ist das kulturelle Epizentrum des KOCH-Quartiers: lokale und internationale Artist_innen trainieren ihre neuen Programme, Jugendliche üben für Aufführungen. Kostümschneiderei, Werk- und Reparaturhalle, Akrobatikkurse, Kiosk und Kulifarium nutzen Gewerbe-, Wohn- und Aussenräume auf dem Areal, einer weithin bekannten Kulturadresse. Das KOCH-Quartier ist auch ein Kreativstandort.



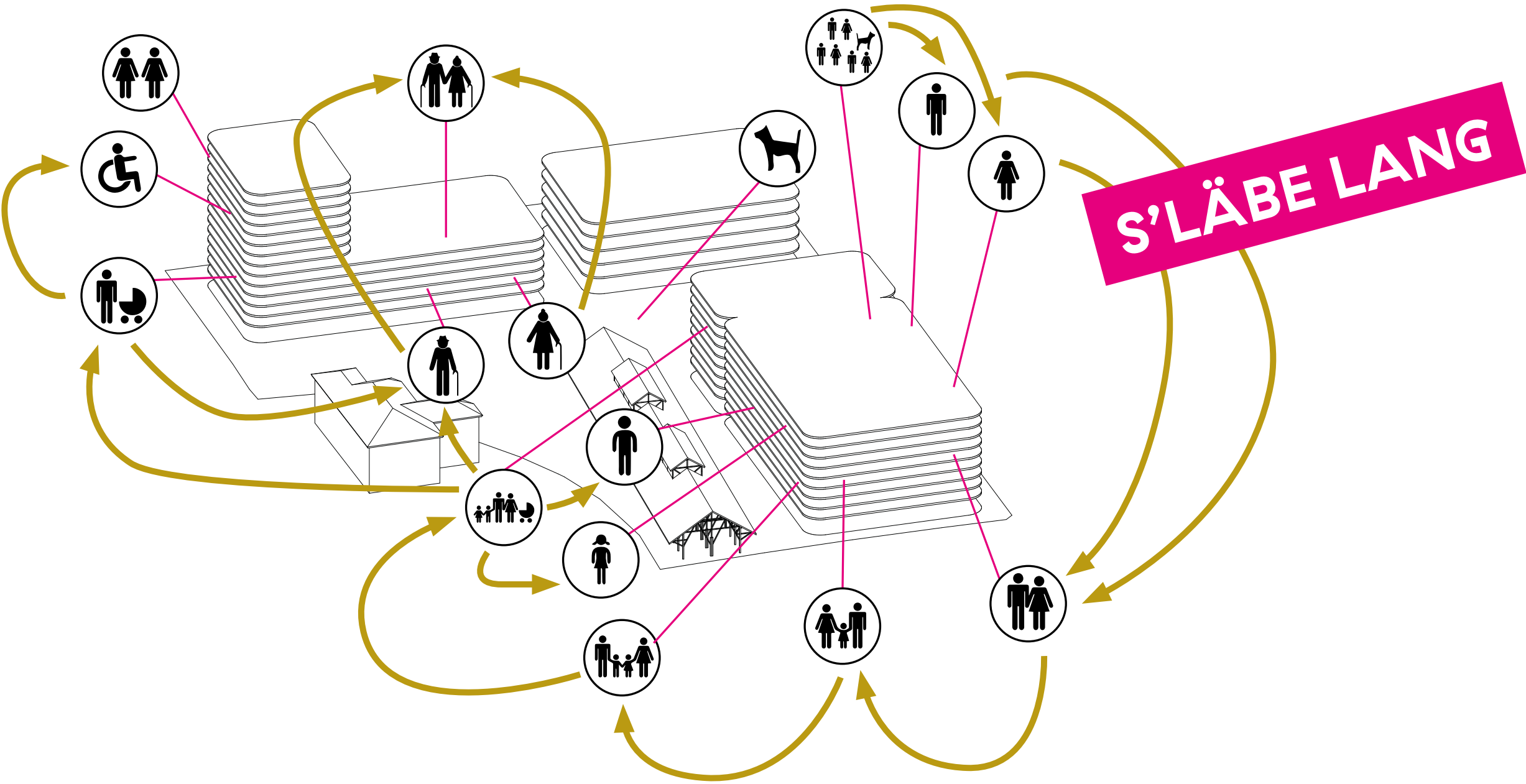
WOHNEN

So gross der Mix an Wohnungstypen ist, so gross ist auch die Vielfalt der hier lebenden Menschen. Das breite Wohnangebot entsteht aus den unterschiedlichen Erfahrungen der beiden Wohnbauträger_innen ABZ und Kraftwerk1 und ihren jeweiligen für das KOCH-Quartier gesetzten Schwerpunkten. Die Gebäude und ihre Zentralen Dienste schaffen die Voraussetzungen, hier alt zu werden: Einziehen und die Möglichkeit haben, ein Leben lang zu bleiben.

WOHNUNGSMIX UND WOHNUNGSWECHSEL

Ein breites Wohnungsangebot von konventionellen Wohnungen über 1-Zimmer-Studios bis hin zu Grosshaushalten mit Clustern ermöglicht einen Wohnungswechsel auf dem KOCH-Quartier, wenn sich die Lebensumstände ändern. Flexible Wohnflächen erlauben weitere Anpassungen: Wohneinheiten können zusammengeschlossen oder abgetrennt werden. Intelligente Konzepte geben Wohn-Spielraum, damit die Bewohner_innen aktiv die eigene Lebenssituation gestalten können.

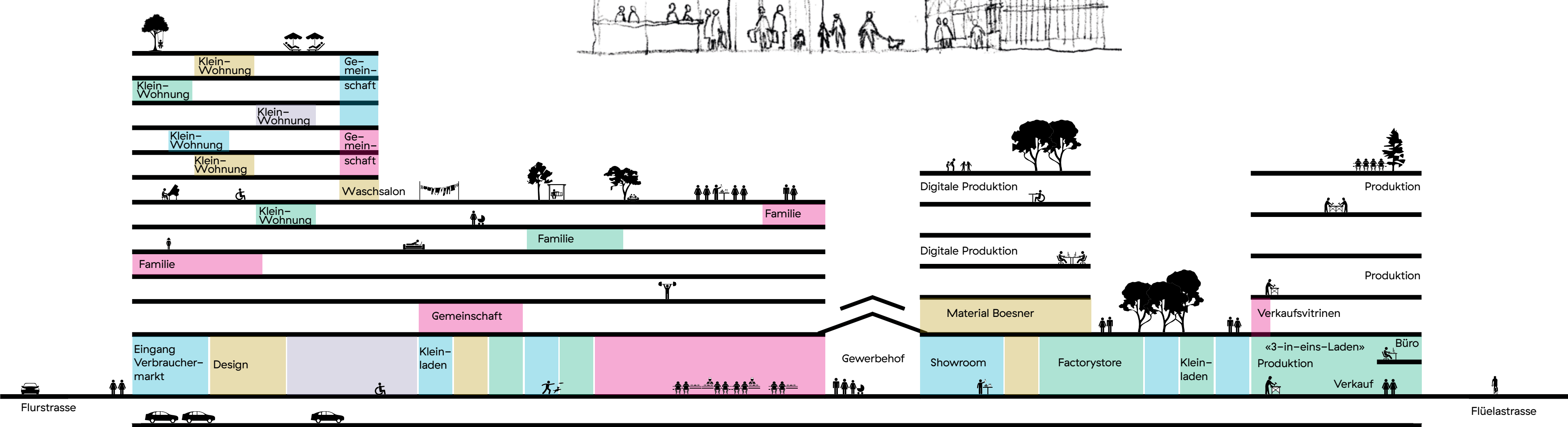
Das Wohnungsangebot orientiert sich an den demographischen Trends, steuert allerdings gezielt dort entgegen, wo die Ungerechtigkeiten auf dem Wohnungsmarkt zu Benachteiligungen führen. Wir fördern gezielt bezahlbaren Wohnraum für Familien und erlauben Experimente: Cluster-Wohnungen, Gross-Wohngemeinschaften, Ausbauwohnen, Wohnungen im Selbstausbau, minimierte räumliche Vorstrukturierungen, dynamisches Wohnen, Miniwohnen. Fluide und flexible Strukturen machen das Projekt robust, resilient und generationentauglich. Das massgeschneiderte, ortstypische Modell für neue Formen des Wohnens, Arbeitens und Zusammenlebens wird in einem partizipativen Prozess erarbeitet und bildet 2018 die Grundlage für den Städtebau- und Architekturwettbewerb für das gesamte Areal.



WOHNBIOGRAFIE

Mann und Frau in Wohngemeinschaft bei Genossenschaft Kraftwerk1, Auszug aus VVG in zwei 1-Zimmer-Wohnungen, verlieben sich, ziehen zusammen in 2-Zimmer-Wohnung, bekommen Kind, ziehen in 3-Zimmer-Wohnung, bekommen zweites Kind, ziehen in 5-Zimmer-Wohnung, bekommen drittes Kind, ziehen in 6-Zimmer-Wohnung bei der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Tochter und Sohn ziehen mit 16 Jahren jeweils in ein Joker-Zimmer, Trennung, Mutter zieht in 1-Zimmer-Wohnung der Genossenschaft ABZ, Vater zieht mit drittem Kind in 2-Zimmer-Wohnung, Umzug Sohn in Wohnen mit Dienstleistung, Wohnungswechsel Vater in 1-Zimmer-Wohnung, im Alter ziehen die Eltern als Klein-Wohngemeinschaft in eine 3-Zimmer-Wohnung. Streunender Hund im Park.

SCHNITT BAUFELD B – BAUFELD A



Für Begegnung, Verwirklichung und Austausch stehen an unterschiedlichen Orten und in verschiedenen Grössen aneigenbare Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.

Belegungsvorschriften tragen der Idee für ein gerechtes und auf Dauer durchmischtes Wohnen Rechnung. Die Formel ist so einfach wie prägnant: Anzahl Zimmer minus eins = Mindestanzahl an Bewohner_innen.

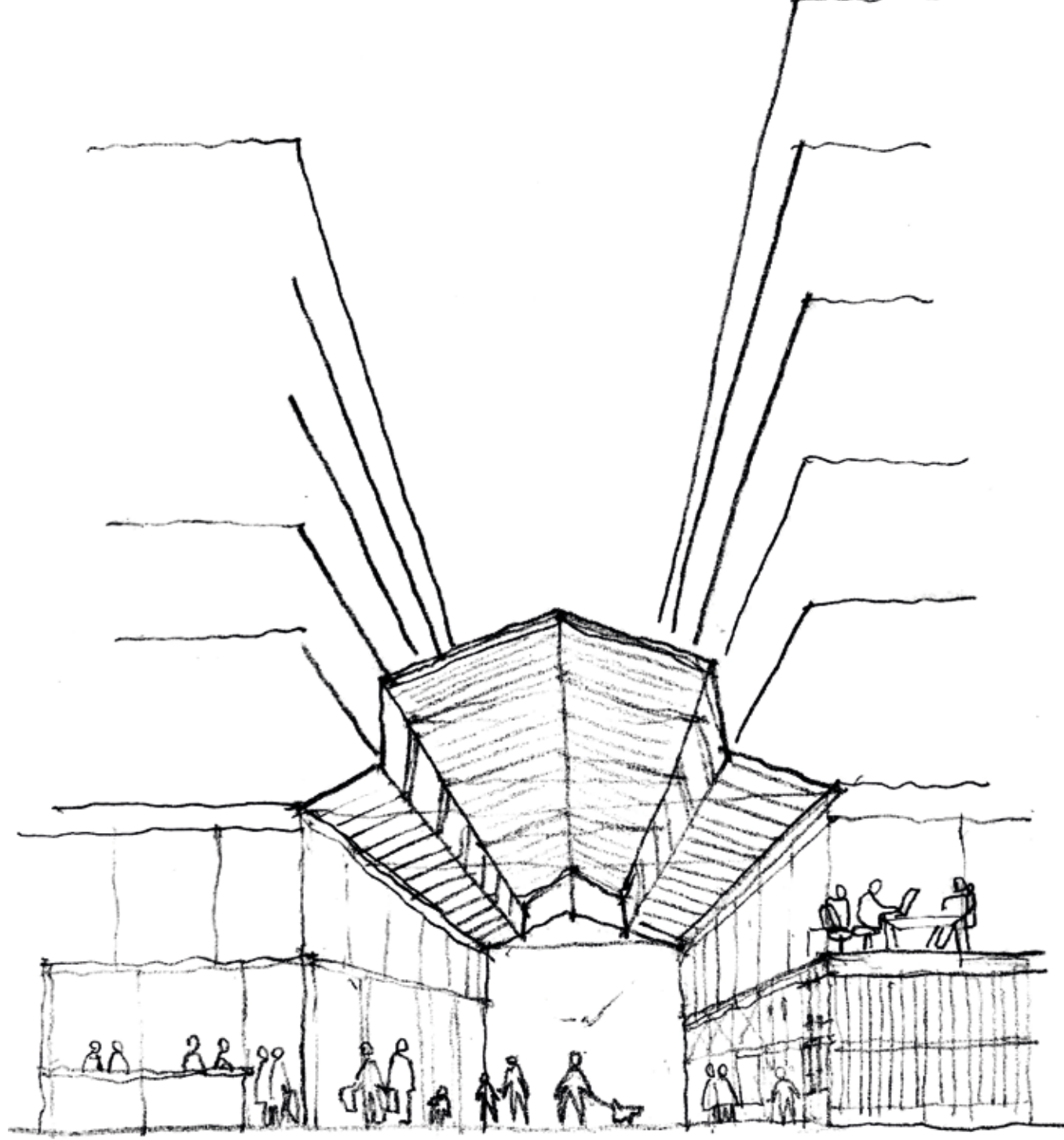
ABZ und Kraftwerk1 pflegen eine Kultur der Offenheit und ermöglichen gegenseitige Wohnungswechsel («Wohnungspool»). Die Bauträger_innen erweitern ihr Portfolio an Wohnungen auf den Baufeldern B und C nach selbstgesetzten Schwerpunkten:

- ABZ: Neben Familienwohnungen ein Schwerpunkt an Kleinwohnungen für Einzelpersonen und Paare, Kleinfamilienwohnungen mit 1.5 bis 3.5-Zimmern (Baufeld B),
- Kraftwerk1: innovative und neue Wohnformen (Selbstbau, Wohnen+Arbeiten, Grosswohnungen – Patchwork von Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften),
- Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien: 4.5 / 5.5 / 6.5-Zimmer-Wohnungen (Baufeld C).

ZENTRALE DIENSTE UND SELBSTBESTIMMTES WOHNEN

Professionelle Anbieter wie Spitex und Pro Senectute, die Stiftungen Altried, Domicil und der ZKJ ergänzen das Angebot der Zentralen Dienste (LOGO!). Barrierefreiheit und gelebte Solidarität sind Ausdruck des sozialen Kapitals der Siedlung. ABZ und Kraftwerk1 knüpfen bei den Kooperationen an langjährige, bewährte Zusammenarbeiten an.

NUTZUNGSVERWEBUNG BAUFELD B – BAUFELD A



Bewerbung Koch-Areal ABZSENNKW1

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

BEZAHLBARER WOHNRAUM

Bezahlbar bauen heisst für das Projekt, weglassen, was nicht nötig ist. Reduziert in der Materialisierung, der Fläche und dem Raumbau. Um das Ziel von bezahlbarem Wohnraum zu erreichen, drehen wir an verschiedenen weiteren Stellschrauben: reduziertes Angebot für Anlagen des ruhenden Verkehrs (Parkierung), reduzierter Ausbaustandard, vorfabrizierte Bauteile (serieller Elementebau), Re- und Up-cycling von Materialien.

Reduzierte Wohnflächen orientieren sich an den Vorgaben der Wohnbauförderung oder unterschreiten diese. Die Zielgrösse ist 35m² pro Person an durchschnittlicher, individueller Wohnfläche. Das Ziel wird im wesentlichen durch zwei Massnahmen erreicht:

- effiziente und gut nutzbare Grundrisse
- einzelne Nutzungen wie Gäste- oder Arbeitszimmer werden in gemeinschaftlich genutzten Flächen angeboten und können bei Bedarf dazu gemietet werden.

ANEIGNUNG UND ENTSCHEIDUNGSPROZESSE IM BETRIEB

Ein vielfältiges Raumangebot von heute noch nutzungsoffenen Räumen gibt den Bewohner_innen ebenso wie im Aussenraum auch im Inneren die Möglichkeit von Aneignung. Die Übergänge von privat über halböffentlich zu öffentlich sind durchlässig. Die Räume werden im Handeln erschaffen. Niemand muss sich in den Prozess einbringen, aber wer Interesse hat, mit einer Gruppe Gleichgesinnter einen Raum mit einer Idee zu bespielen, ist herzlich eingeladen.

Denkbar ist, dass sich Allmend-Kommissionen regelmässig zum «Kochstudio» treffen und gemeinsam entscheiden, welche temporäre Nutzung ein Raum erhält und nach welchen Regeln sein Betrieb abläuft.

SOZIALE DURCHMISCHUNG – ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG



WOHNEN

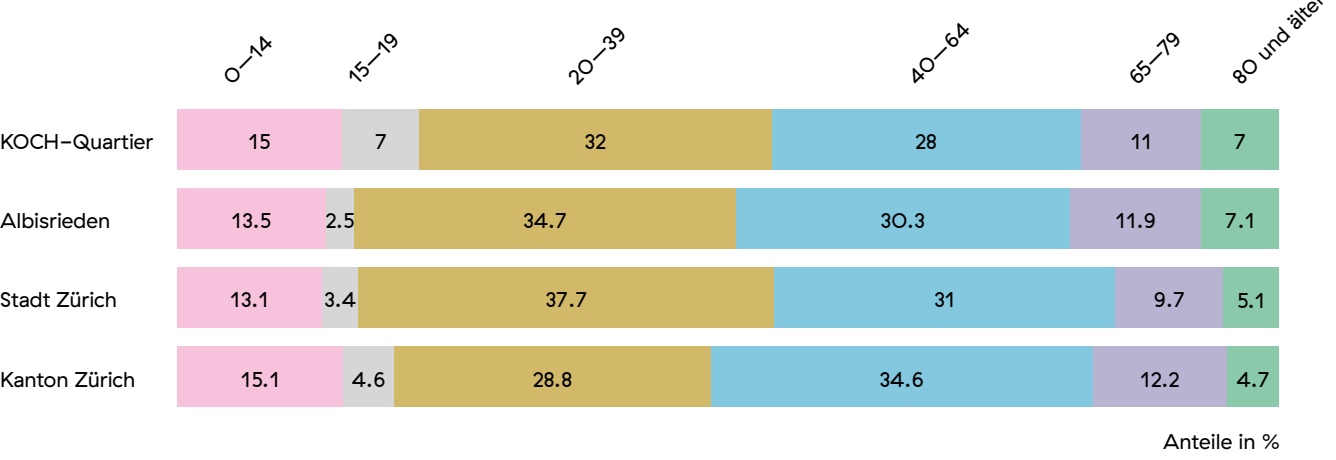
Ab den 1990er-Jahren verzeichnet Albisrieden einen Anstieg der Einwohner_innenzahlen. Massgeblich hierfür sind neue, grössere Arealüberbauungen: James (2007, 280 Wohnungen); A-Park (2008, 60 Wohnungen); Ecoplace (2012, 36 Wohnungen); Freilager (2016, 800 Wohnungen). Albisrieden wuchs in den letzten 17 Jahren um 4729 Personen (28.8%); 2016 verzeichnete es mit 1849 zusätzlichen Einwohner_innen innerhalb eines Jahres das grösste Wachstum aller Stadtkreise. Die im KOCH-Quartier entstehenden 368 Wohnungen mit einer Mindestbelegung von 963 Personen tragen 2023 zu einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen bei.

KOCH — SOZIALE DURCHMISCHUNG

Ein differenziertes Konzept zur sozialen Durchmischung und zur sozialräumlichen Anbindung an die Umgebung verwebt das neue Quartier mit dem Bestand. Die soziale Durchmischung orientiert sich am Stadtzürcher Durchschnitt mit konkretem Bezug zu Albisrieden: das KOCH-Quartier schreibt fort, was bereits vor Ort ist. Vvo für eine zukunftsfähige Entwicklung sinnvoll, werden vom Bestand abweichende Ziele formuliert. Sieben Parameter dienen als Referenzgrössen: Alter, Geschlecht, Haushaltstyp, Herkunft, Bildung, Einkommen und Vermögen. Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, werden besonders berücksichtigt. Die Umsetzung bei der Vermietung basiert auf wenigen Regeln, die keine starre Entwicklung vorgeben, aber dennoch eine ausgewogene Durchmischung gewährleisten. Die Bauträger_innen erarbeiten eine gemeinsamen Strategie zur sozialen Durchmischung. Sie koordinieren und steuern ihre Vermietungen mit einem arealübergreifenden Monitoring und sichern so langfristig die vereinbarten Ziele. Es gelten die im Baurechtsvertrag definierten Belegungsvorschriften (Anzahl Zimmer minus eins = Mindestanzahl Bewohner_innen).

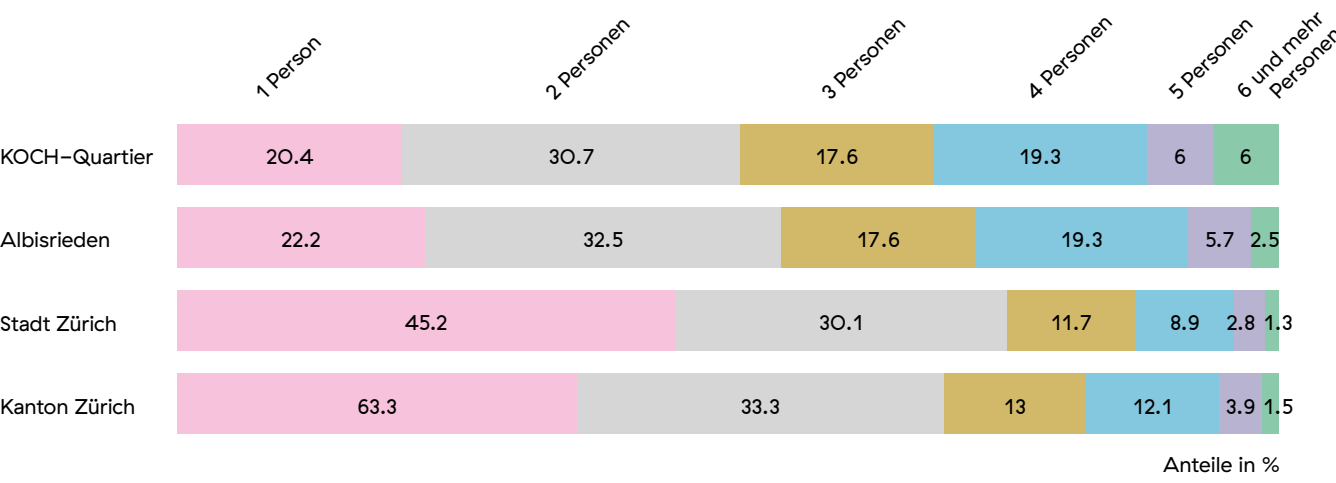
BEISPIEL ALTERSVERTEILUNG*

Die Altersstruktur der Zürcher Bevölkerung hat sich von 1980 bis heute stark verändert: Die Zahl der über 30-Jährigen ist deutlich angestiegen, jene der 10–24-Jährigen hingegen hat sich stark verringert. Der Zuzug von fast 2000 Personen ins Freilager 2016 hat diese Dynamik in der Entwicklung der Altersstruktur in Albisrieden weiter verstärkt. Im KOCH-Quartier wird eine ausgewogenere Altersverteilung angestrebt.



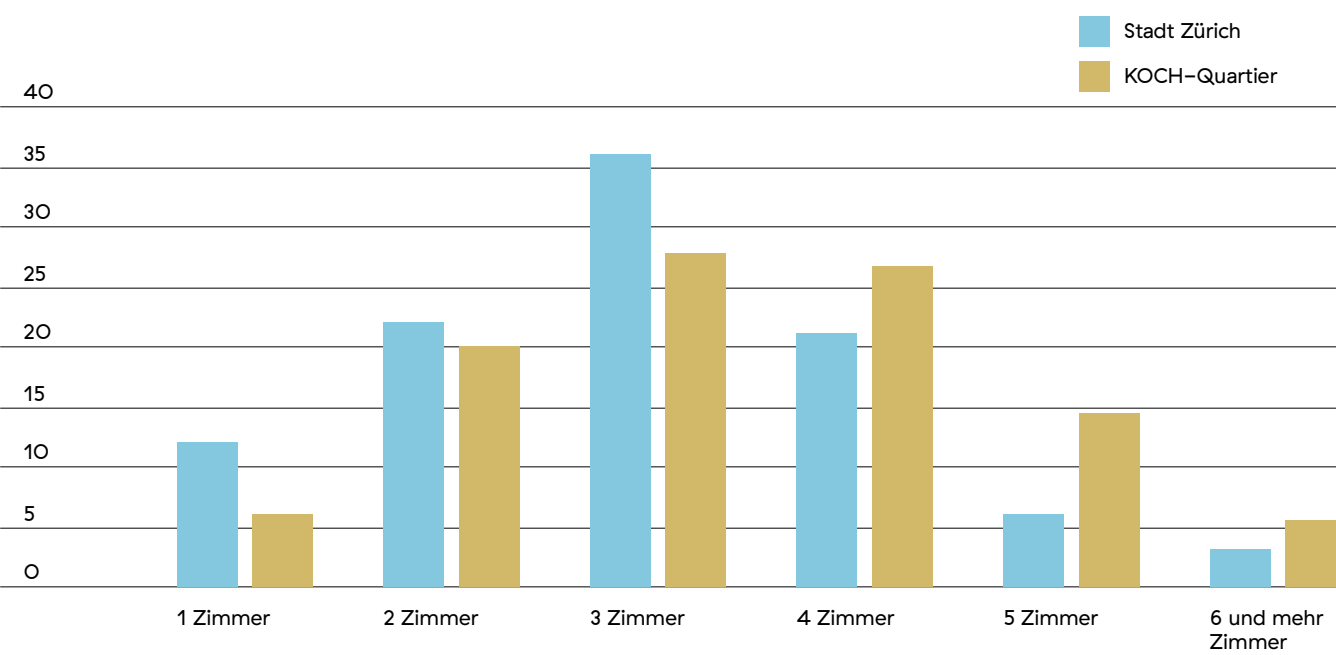
BEISPIEL PERSONENHAUSHALTE*

In der Stadt Zürich, ebenso wie in den meisten internationalen Metropolen, erhöht sich der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten. Bezahlbare Angebote an klassischen Familienwohnungen, für Wohngemeinschaften oder neuere Wohnformen in attraktiven Innenstadtlagen sind rar. Das Angebot im KOCH-Quartier ist ausgewogen, insbesondere werden auch für Personenhaushalte über 6 Personen bezahlbare Möglichkeiten geschaffen.

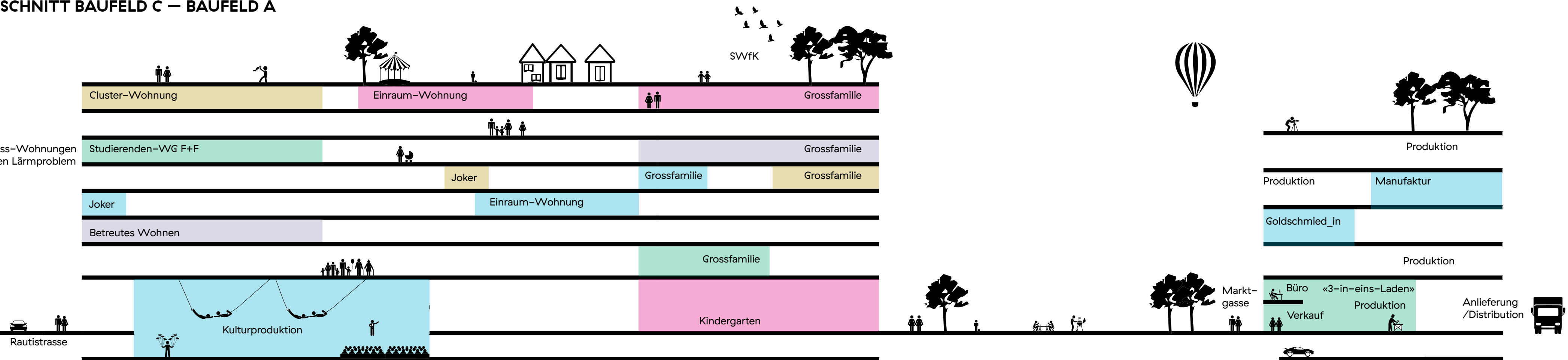


* Aufgrund der Lageverteilung (rund ¾ des Perimeters liegen in Albisrieden, ¼ auf der Gemarkung Altstetten) basieren die analytischen Graphiken auf den statistischen Werten von Albisrieden. Annahme: 2023 beziehen 1013 Bewohner_innen das KOCH-Areal (gemäss Mindestbelegung: 963 Personen).

BEISPIEL WOHNUNGSMIX



SCHNITT BAUFELD C — BAUFELD A



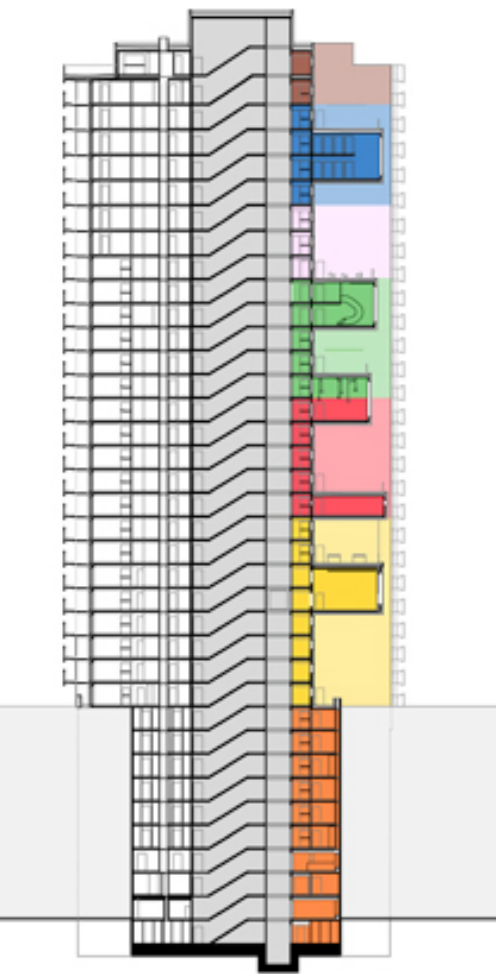
Bewerbung Koch-Areal ABZSENNKW1

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

Wohnungsmix

- Auf den Baufeldern B und C entsteht ein breiter Mix an klassischen und innovativen, neuen Wohnformen. Die konkrete Typologie neuer Wohnformen wird im partizipativen Prozess erarbeitet, das Ergebnis ist Basis des städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs.
- Nebst traditionellen Familienwohnungen sind im Hochhaus-teil der ABZ Kleinwohnungen für Singles, Paare und Alleinerziehende sowie Patchwork- und Mehrgenerationenfamilien vorgesehen. Etagenweise zusammengefasst und mit gemeinschaftsorientierten Räumen ergänzt, ermöglichen sie kleinere Gemeinschaften. Eine «vertikale Strasse» mit angegliederten gemeinschafts- und dienstleistungsorientierten Räumen verbindet die einzelnen Gemeinschaften zum grossen Ganzen. **ABZ möchte die Herausforderung angehen, kostengünstigen Wohnungsbau im Hochhaus zu konzipieren.**
 - Kraftwerk1 plant Räume der individuellen Aneignung wie «Ausbauwohnungen» oder «Einraum-Wohnen»: Wohnformen, in denen die Mieter_innen einen roh übergebenen Raum nach ihren Bedürfnissen und Vorstellungen gestalten — das Wohnen in Gemeinschaft mit hoher Autonomie in den eigenen Räumen. Reduziert in der Materialisierung, der Fläche und dem Raumausbau. **Kraftwerk1 entwickelt im KOCH-Quartier seine bewährten Grosswohnformen wie Grosshaushalte und Clusterwohnungen weiter. Diese Typologien bieten auch den nötigen Spielraum zur Lösung der Lärmproblematik Rautistrasse.**

REFERENZ WOHNHOCHHAUS MIT
VERTIKALER GEMEINSCHAFTSZONE
CGL Wohnhochhaus Wien, Querkraft
Architekten



100 M² FÜR
FR. 1'400

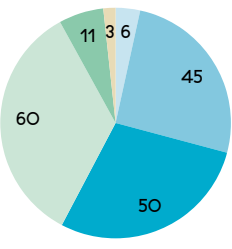
WOHNUNGSMIX

Wohnen Baufelder B und C

Was	Zimmer	Anzahl	m2	total m2	Monatsmiete (netto, ohne Subvention)	Mindest-belegung	Per-sonen
Kleinwohnungen	1.0 – 1.5 Zimmer / Einraum klein	22	35 – 50	950	500 – 700	1	22
	2.0 – 2.5 Zimmer	73	45 – 60	3'780	600 – 800	1	73
Paarwohnungen	3.5 Zimmer / Einraum mittel	102	70 – 80	7'610	900 – 1'100	2	204
Familienwohnungen	4.5 Zimmer / Einraum gross	98	95 – 103	9'650	1'300 – 1'400	3	294
	5.5 Zimmer	53	110	5'830	1'500	4	212
	6.5 Zimmer	9	130	1'170	1'700	5	45
Grosswohnungen	Wohngemeinschaft / Clusterwhg.	11	260 – 340	3'260	3'500 – 4'600	8 – 11	100
	Jokerzimmer	13	24 – 25	322	300	1	13
Gemeinschaftsfläche				800 (nicht anrechenbar nach PBG ZH)			
Anzahl Wohnungen (ohne Joker)		368	HNF	32'572	Personen gesamt	963	

WOHNUNGSMIX ABZ

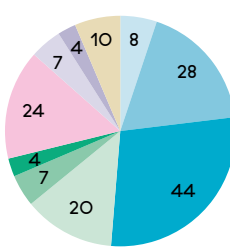
- 1.5 Zimmer, 45m²
- 2–2.5 Zimmer, 45–60m²
- 3.5 Zimmer, 70–80m²
- 4.5 Zimmer, 95–103m²
- 5.5 Zimmer, 110m²
- Jokerzimmer, 24m²



Total 172 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)

WOHNUNGSMIX KW1

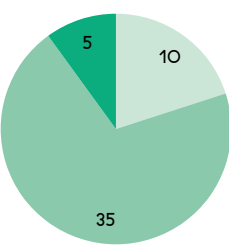
- 1 Zimmer Studio, 35m²
- 2.5 Zimmer, 45–55m²
- 3.5 Zimmer, 70–80m²
- 4.5 Zimmer, 100m²
- 5.5 Zimmer, 110m²
- 6.5 Zimmer, 130m²
- Einraumwohnung Selbstausbau, 50–100m²
- Wohngemeinschaft, 260–300m²
- Clusterwohnung, 340m²
- Jokerzimmer, 25m²



Total 146 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)

WOHNUNGSMIX SWFK

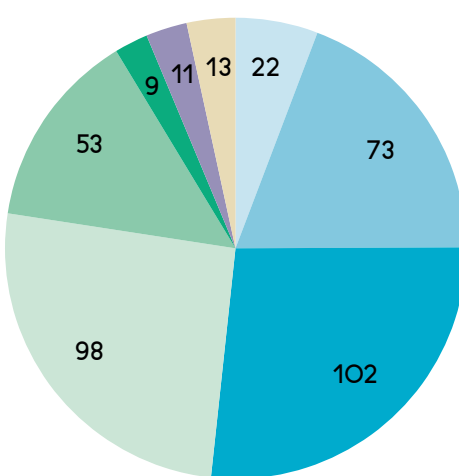
- 4.5 Zimmer, 95m²
- 5.5 Zimmer, 110m²
- 6.5 Zimmer, 130m²



Total 100 Wohnungen

WOHNUNGSTYPEN

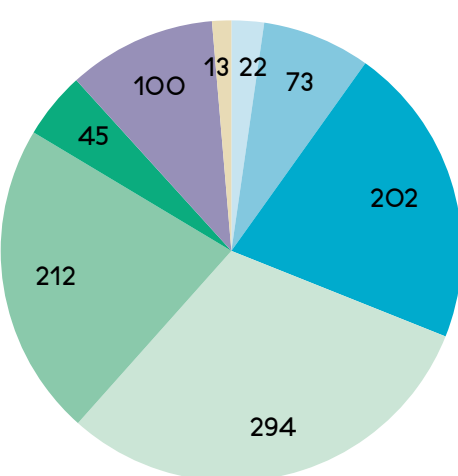
- 1–1.5 Zimmer / Einraum klein
- 2–2.5 Zimmer
- 3.5 Zimmer / Einraum mittel
- 4.5 Zimmer / Einraum gross
- 5.5 Zimmer
- 6.5 Zimmer
- Wohngemeinschaft / Clusterwohnung
- Jokerzimmer



Total 368 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)

ANZAHL PERSONEN NACH WOHNUNGSTYP

- 1–1.5 Zimmer / Einraum klein
- 2–2.5 Zimmer
- 3.5 Zimmer / Einraum mittel
- 4.5 Zimmer / Einraum gross
- 5.5 Zimmer
- 6.5 Zimmer
- Wohngemeinschaft / Clusterwohnung
- Jokerzimmer



Total 963 Personen (nach Mindestbelegung)

GEWERBE

So heterogen und vielfältig die Nutzungen schon heute auf dem Areal und in der näheren Umgebung sind, so heterogen ist auch das Angebot im neuen KOCH-Quartier. Die Körnung orientiert sich am Bestand: kleine, mittlere und grosse Einheiten liegen durchmischt neben, über- und untereinander, gemeinsam kuratiert von allen Bauträger_innen. Das neue Quartierteil mit kurzen Wegen nutzt Synergien in allen Bereichen: es geht um kooperative Produktion, soziale Energie, den Austausch von Waren, Ideen und Dienstleistungen.

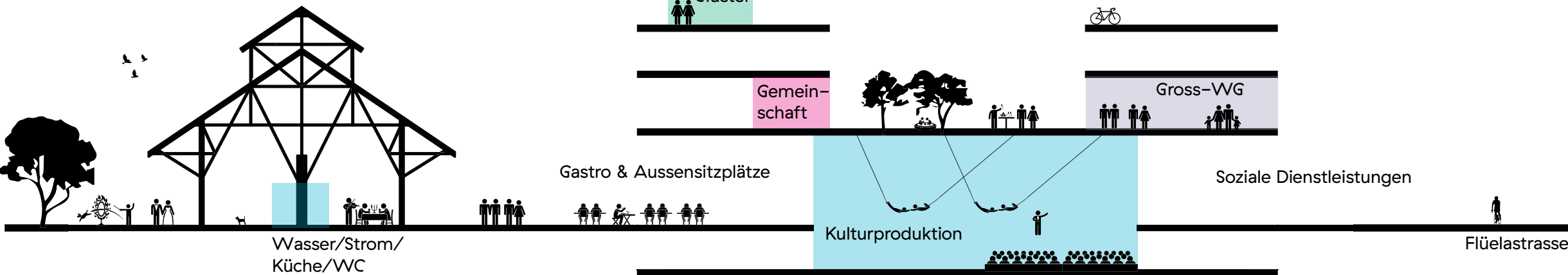
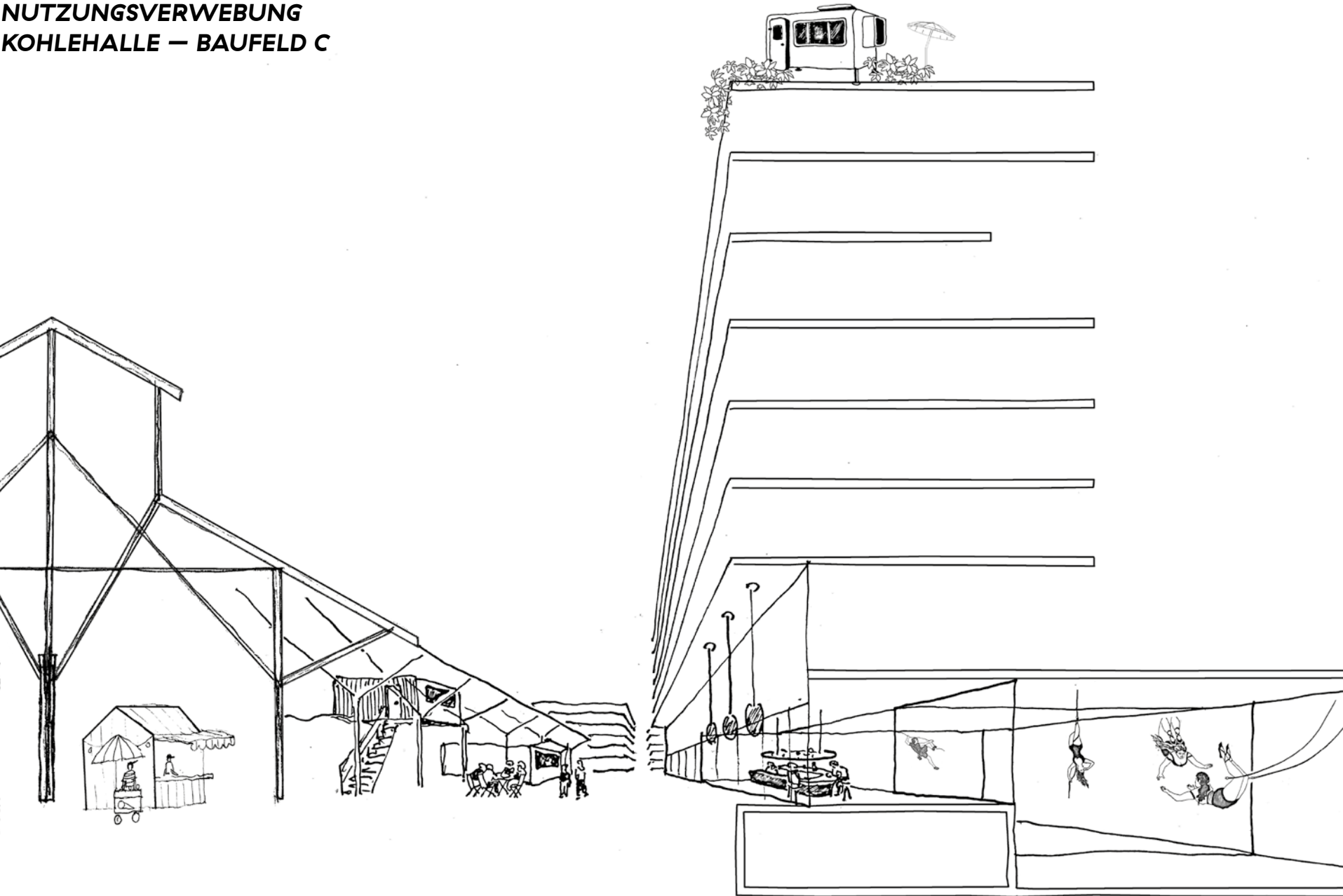
STÄTTE FÜR URBANE PRODUKTIONEN (SUP)

«Produktion» bringt alle an einen Tisch: Zirkus und Schule, Hersteller, Gestalterinnen, Planer und Macherinnen, Low Tech und High Tech, Akteur_innen und Publikum. Wir machen das Areal zum Produktionsquartier. Die Stakeholder: Genossenschaft Gleis70, Zirkus Chnopf und F+F Schule für Kunst und Design mit nahen Betrieben in Schreinerei, Mode / Kostüm, Medienproduktion, Druck, Gestaltung etc. sowie unabhängige Betriebe, die ein solches produktives Umfeld schätzen. Das Gewerbehaus ist als Entwicklungs- und Produktionsstandort konzipiert: Im überhohen Erdgeschoss liegen kompakte, integrierte Produktionssuiten mit Produktions- und Lagerraum, darüber Design / Entwicklung / Administration und zur «Gasse» hin Showroom bzw. Schaufenster für die Produkte. Im erhöhten Innenhof gibt es weitere Produktionssuiten und Warenläden (Interessensbekundung des Künstler_innenbedarfsladens Boesner ist vorhanden). Die nach Osten, entlang der verkehrsintensiveren Flüelastrasse orientierte Gebäudehälfte, bietet höhere Produktionsflächen und Werkstätten auf vier Geschossen. Richtung Westen, dem ruhigeren Baufeld B zugewandt, liegen auf fünf Geschossen Flächen für digitale Produktion, Entwicklungs- und Co-Working Spaces. Zentral ist LOGO! mit Logistik- und (Online-Shop-) Versanddienstleistung angesiedelt, die als Schlagader das Gebäude mit Anlieferung, Warenlift und Technikzonen zum Funktionieren bringt.

«MADE IN ZÜRICH» — NEUER PRODUKTIVISMUS

Die Stadt ist im Umbruch: Der aktuelle Strukturwandel lässt Retail schwinden. Die Büroflächenentwicklung ist rückläufig. Doch die Stadt soll nicht Schlafstadt sein und so werden Gewerbeflächen aktiv verteidigt und gefördert. Das Resultat: Es gibt wieder Platz in der Stadt. Die Produktionsprozesse sind im Umbruch: Regional hergestellte, individualisierte oder limitierte, «echte», handwerklich wertvolle Autor_innenprodukte sind nachgefragt. Gleichzeitig bringt eine neue Mischung aus Automatisierung (Roboterisierung, 3D-Druck) und Artisanalisierung (Handwerk, Customizing) die bisher getrennten Bereiche Manufaktur, Prototyping und Massenproduktion zusammen. Dabei erhält die Produktion wieder einen höheren Anteil an der Wertschöpfung und ist gleichzeitig weniger raumintensiv. Das Resultat: Die Produktion kann sich bald wieder zentralere Lagen leisten. Distributionsprozesse sind im Umbruch: Onlineverkauf sorgt dafür, dass der klassische Handel ausfällt. Man kauft online oder direkt bei den Hersteller_innen. Im Prinzip kann sich niemand mehr einen Laden leisten, ausser er ist mit einem Markenerlebnis verbunden, oder er lässt sich über einfache Synergien rechtfertigen, wie Online-Fulfillment aus dem Laden heraus, Laden statt Messen, Arbeitsplätze im Laden oder Produktion im Laden. Denn im «neuen Produktivismus» wird die Herstellung selbst zum wichtigsten Teil des Markenerlebnisses. Kreis geschlossen. Das Resultat: Die Urbane Produktion wird tragfähig, wenn sie Konzeption, Herstellung, (Online-)Logistik und Verkauf von Produkten integriert und die Mieten langfristig kalkulierbar sind. Urbane Produktion ist ein Lebensstil. Es sind die kleinen und mittleren Firmen, die dafür in Frage kommen. Firmen, die im weitesten Sinne «urbane Produkte» herstellen. Das sind Produkte, die vor allem Städter_innen verstehen und kaufen, oder Produkte, die den «urbanen Nimbus» brauchen, um auch in Giswil oder Gottlieben begehrt zu sein.

NUTZUNGSVERWEBUNG KOHLEHALLE — BAUFELD C



Bewerbung Koch-Areal ABZSENNKW1

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

AUSSENRAUMKONZEPT

Der KOCH-Park mit seinen 13200 m² ist ein biodiver, multifunktionaler und offener kultureller Freiraum mit Bühne für Kleinkunst für das Quartier und die Stadt. Die Halle im Park ist Impulsgeberin für die umliegenden Freiräume und Attraktor für Besucher_innen.

Vision Halle im Park

- Offenes Nebeneinander sehr niederschwelliger Angebote für alle. Die Halle ist die Dorfmitte des neuen Quartiers, Zentrum des Zirkusquartiers, gedeckter Treffpunkt, Spielplatz und Begegnungsort: Unkompliziert, veränderbar, direkt zugänglich.
- Verdichtete Unterschiedlichkeit
- Temporär: Kulturraum mit offener (Probe-) Bühne des Zirkus Chnopf; einfach in offenen Marktplatz umwandelbar
- minimale Installationen (VVC, Küchenbox, Wasser)
- Freiflächen

Temporäre Vermietung

- Zirkus Chnopf; bei Interesse und Kapazitäten auch weitere Zirkusse und Seil-Akrobatik
- Marktplatz
- Kleintheater
- Kleingastro (Saftladen, Salatbar, ...)
- Hochzeiten, Feste, Biergarten

Potenzielles Publikum

- Bewohner_innen KOCH-Quartier
- Gäste aus dem weiteren Quartier und der Stadt
- Nutzer_innen Angebote
- Besucher_innen Veranstaltungen (Theater, Zirkus, Markt, Flohmarkt, Kino, Konzert etc.)

Die ehemalige Kohlehalle, die Halle im Park, ist eine Referenz auf die Geschichte des Areals und Identifikationsträgerin. Die neuen Bewohner_innen ebenso wie das umliegende Quartier, auch aus dem Freilager-Areal, finden in Halle und Park wertvolle Orte der Naherholung in einem verdichteten Umfeld. Das lange Dach bezieht sich auf landwirtschaftliche Zweckbauten, deren Polyvalenz erlaubt, hier nicht nur Kohlen und Geräte zu lagern, sondern darin auch Theater, Hochzeiten, Markt oder Konzerte zu veranstalten. Genauso unkompliziert, veränderbar und direkt zugänglich wie Lagerhallen stellen wir uns den Gebrauch des Kulturraums vor, der durch wenige Handgriffe vom Kulturraum mit offener (Probe-)Bühne in einen gedeckten Marktplatz umgewandelt werden kann: eine informelle Melange von Stadt und Land.

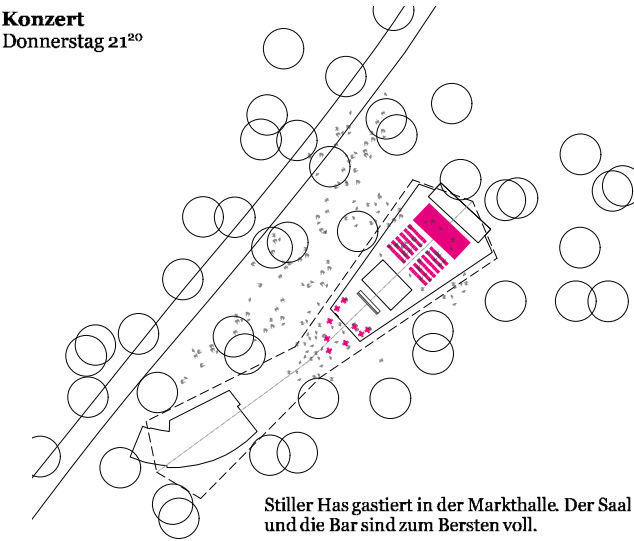
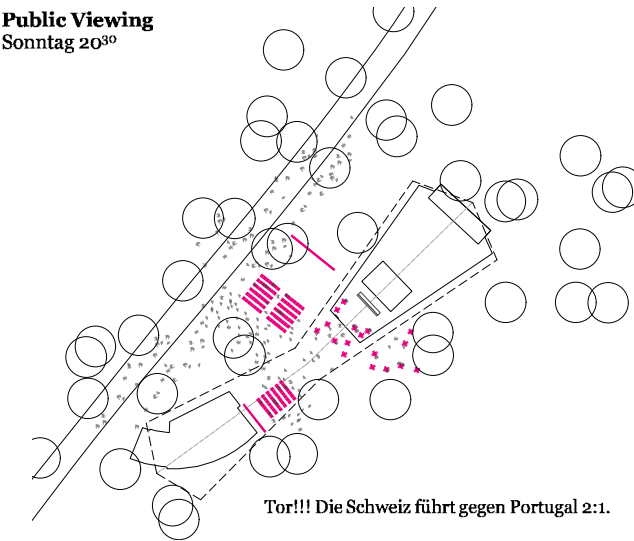
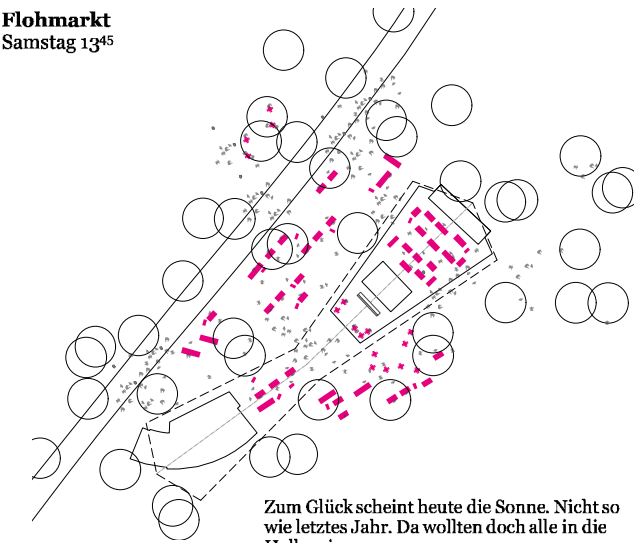
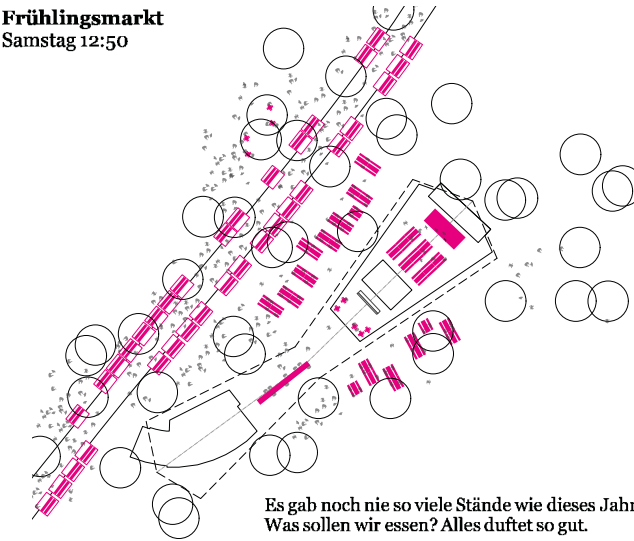
Zwischen Halle im Park und Bau Feld C überlagern sich die Nutzungen — flanieren, begegnen, sitzen und tanzen — je nach Jahreszeit, Witterung und Angebot: Mal ist in den Aussensitzbereichen vor Bau Feld C mehr los, mal in der Halle, es gibt ruhige und turbulente Zeiten. Und in beiden ergänzen und befruchten sich die Angebote und Möglichkeiten.

Eine künftige (teilweise) Nutzung der Kohlehalle passt ideal in unser Konzept, wir sehen Umnutzung und Betrieb auf Seiten der Bauträger_innen. Dass solche Konzepte zeitgemäss sind und einem Bedürfnis entsprechen zeigt das aktuelle Beispiel Marktplatz Flawil.

REFERENZ STUDIENAUFTRAG

MARKTPLATZ FLAWIL

Schmid Landschaftsarchitekten und Esch Sintzel Architekten



GEWERBE

KOCH-KAMPUS: BILDUNG VOR ORT

Die Nachbarin F+F Schule für Kunst und Design hat grosses Interesse, mit ABZSENKWW1 zusammenzuarbeiten und langfristig auf dem Areal zu bleiben. Der Stammsitz im Haupthaus zündet Funken ins Areal: Die Schule mietet 1300 m² Atelier- und Werkstattflächen im Gewerbehau A, gleich über dem Materialladen Boesner. Die Milchbar der F+F wird zur Arealkantine und belebt den Park, den Espresso brüht «Kaffee&Kamele». Das mietbare Raumangebot der F+F Schule für Kunst und Design (Kantine, Foyer, Aula) ergänzt die Raumangebote der Genossenschaften — sowohl für F+F wie auch für den Zirkus Chnopf ist ein «Inter-natsbetrieb» von grossem Interesse für ihre zukünftige Entwicklung. Für Anlässe und Feste nutzt die Schule den «Zirkus- und Kulturraum» auf Baufeld C. Studierende und Dozierende wohnen in Cluster- oder Kleinwohnungen der Genossenschaften. Die Ateliers der Gewerbe-genossenschaft Gleis70 bieten Räume für Start-Ups der Studierenden oder Ateliers für Lehrende. Die Gastateliers von Gleis70 und F+F liegen beieinander in Atelierwohnungen. Die Arealbewohner_innen besuchen Kurse der F+F, die Druckwerkstatt oder das offene Fotolabor. Studierende entwerfen Ausbaumodule und prüfen ihre Tauglichkeit für den Ausbau von Wohnungen in Kraftwerk1 in der Werkstatt, oder arbeiten für die gestaltenden und produzierenden Firmen vor Ort. So wird KOCH zu einem eigentlichen Krea-tions-Park, auf welchem sich Entwicklung, Bildung und Produktion verschränken.

ZIRKUSQUARTIER KOCH

Der Zirkus Chnopf ist seit 2010 auf dem Koch-Areal beheimatet und schreibt Erfolgsgeschichte. Mit der Transformation des Areals wird KOCH zum Zirkusquartier, das im Quartier verankert Wollen schlägt. Im Zentrum steht das Theater: die «Zirkus- und Kulturhalle» im Kopf des Baufelds an der Rautstrasse bietet das perfekte Wintertrainingsquartier bis zur Premiere im Frühling. Im Sommer bespielt der Zirkus die «Halle im Park». Wagen und Zugfahrzeuge werden in der Werkhalle im Haus A repariert, gleich neben dem Logistikzentrum. Wohn-Wagenpark und Freiluftmanege liegen zwischen Kohlehalle und Flurstrasse. Geschneidert und gebaut wird in Werkstätten auf dem Areal. Jugendliche und Erwachsene besuchen Wochenend-Workshops von renommierten Artist_innen. Companies proben und realisieren eigene Produktionen und wohnen währenddessen im Artist_innencluster nebenan. KOCH: Die Stätte für artistische Produktionen. Zürchs Bildungsstätte für neuen Zirkus und das Zuhause von Zirkus Chnopf!

DER GLEIS70-GEWERBE-MIX

Gleis70 ist Globalmieterin der oberen Stockwerke in Baufeld A. Hier wirtschaftet ein Mix aus je einem Drittel Handwerksbetrieben, digitalen Dienstleister_innen und Kunschtchaffenden in Atelier- und Werkstattgemeinschaften. Die Genossenschaft schafft den Rahmen für Miteinander und Austausch. Junge Kreative nutzen ihre Bereiche intensiv, sind gut vernetzt und schaffen sich im Erfahrungsaustausch professionelle Strukturen. Start-Ups im direkten und übertragenen Sinn.

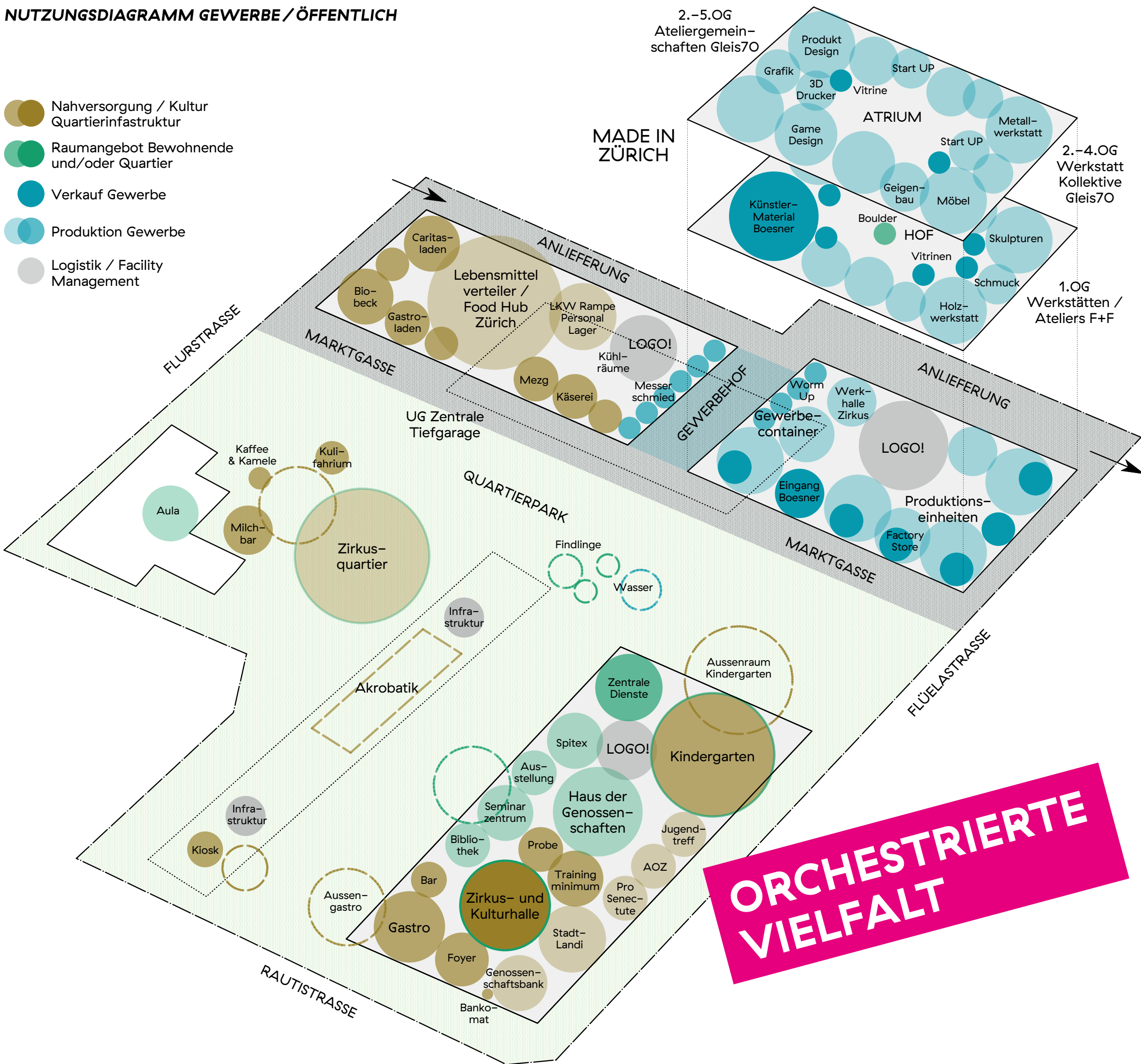
KOCH ÜBER D'GASS

Entlang der Südfassade in Richtung des neuen Parks reihen sich quaterierversorgende Retail-Nutzungen: Vom Grossverteiler bis zum kleinflächigen Spezialisten. Die Schaufenster laden die Parknutzer_innen zu einem Besuch ein, auch in der überdachten Gewerbegasse zwischen Haus B und A bieten die ansässigen, hier produzierenden Klein- und Mittelbetriebe ihre Waren im Direktverkauf an. Zur Flüelastrasse hin haben soziale Unternehmungen, die bereits heute hier Angebote betreiben wie AOZ oder Jugendtreff auch weiterhin ihre Anlaufstellen. Gastrobetriebe und Werkstätten im Haus C liegen zur «Halle im Park», der ehemaligen Kohlehalle hin, so sind sie in den Sommermonaten nach aussen erweiterbar.

ZENTRUM FÜR QUARTIERLOGISTIK

Das «Zentrum für Quartierlogistik» ist neben einem «Facility Management» und «Zentralen Diensten» eines der drei arealübergreifenden Kern-Elemente von «LOGO!». Das Zentrum bietet gewerbebezogene Dienstleistungen im KOCH-Quartier. Dazu zählen Lager für Gewerbe und Storageboxen für Bewohner_innen ebenso wie eine zentrale Warenanlieferung mit gekühlten Fächern, die auch Depots für Gemüse und Lebensmittel sind.

NUTZUNGSDIAGRAMM GEWERBE / ÖFFENTLICH



FLÄCHENSPIEGEL

Gewerbe Baufeld A							
Was	Beschrieb	Standard	m2	total m2	Miete (netto) Fr/m2a	Raumhöhe m	Lage
Logistik	inkl. Anlieferung, Nebenräume		800		200	7.00	EG
	Logistikzentrum		800	1'600	200	4.50	1.OG
Produktion	Werkhalle	Rohbau	1'000		200	7.00	EG
	Werkstatt		1'000		180	4.50	1.OG
	Werkstatt		3'000	5'000	175	3.40	2.-5.OG
Digitale Produktion	Atelier, Dienstleistung	Ausbau	600		220	4.50	1.OG
	Atelier, Dienstleistung		1'800	2'400	220	3.40	2.-5.OG
Verkauf	Factory Store, Showroom	Rohbau	500		220	7.00	EG
	Materialverkauf		400	900	200	3.40	1.OG
			HNF	9'900	ø 195		

Gewerbe Baufeld B							
Was	Beschrieb	Standard	m2	total m2	Miete (netto) Fr/m2a	Raumhöhe m	Lage
Logistik	Anlieferung, Nebenräume Markt		400	400	160	7.00	EG
Verkauf	Verbrauchermarkt	Rohbau	1'100		240	7.00	EG
	Läden	Rohbau	500	1'600	240	7.00	EG
Produktion	Werkstatt, Gewerbebox	Rohbau	200	200	160	7.00	EG
Nebenräume Wohnen	Eingänge, Kinderwagen, Velo, ...	Ausbau	400	400	0	7.00	EG
			HNF	2'600	ø 185		

Gewerbe Baufeld C							
Was	Beschrieb	Standard	m2	total m2	Miete (netto) Fr/m2a	Raumhöhe m	Lage
Logistik	inkl. Nebenräume		400	400	100	7.00	EG
Kulturproduktion	Zirkushalle, Theater	Rohbau	400		140	9.00	EG
	Foyer, Proberäume, Nebenräume	Rohbau	200		140	7.00	EG
	Gastro, Bar	Rohbau	400	1'000	240	7.00	EG
Dienstleistung	Soziale Dienste	Ausbau	1000		230	7.00	EG
	Soziale Einrichtungen	Ausbau	600		230	7.00	EG
	Büros, Räume SWfK	Ausbau	200	1'800	230	7.00	EG
Kindergarten		Rohbau	800	800	200	7.00	EG
Nebenräume Wohnen	Eingänge, Kinderwagen, Velo, ...	Ausbau	650	650	0	7.00	EG
			HNF	4'650	ø 171		

«HAUS DER GENOSSENSCHAFTEN» (BAUFELD C)

Ausgangslage

In der Projektentwicklung und Planung sind Genossenschaften gut eingebettet und bringen neben zukunftsfähigen Wohn- und Gewerbeangeboten auch neue Ideen in Ökologie und Architektur. Doch im Betrieb hat es meist noch Spielraum nach oben. Das liegt auch daran, dass alle Bereiche (Mietwesen, Rechnungswesen, Bewirtschaftung und Organisation der Genossenschaft) abgedeckt sein müssen, die Anzahl der Mieteinheiten bei kleinen Genossenschaften aber nur Teilzeitpensen zulassen.

Idee

Im KOCH-Quartier entsteht das Haus der Genossenschaften. Die Verwaltungen von ABZ, Kraftwerk1 und Gleis70 organisieren sich als Dienstleistungscluster. Weitere Verwaltungen von kleineren Genossenschaften kommen hinzu. Alle behalten ihre Autonomie, können sich aber untereinander vernetzen.

Was alles möglich ist

- Austausch unter den Fachbereichen,
- gemeinsame Nutzung der Infrastruktur wie Sitzungszimmer, Pausenraum, Kaffeestation, Drucker, Server, Software, etc.,
- Organisation von Weiterbildungen für Mitarbeitende aller Genossenschaften,
- gegenseitige Unterstützung bei erhöhtem Personalbedarf (z.B. bei Erstvermietungen),
- gemeinsamer CoWorking Space für Mandatierte oder gelegentlich für die Genossenschaft Arbeitende bzw. tiefe Stellenprozente,
- monatlicher Jour Fixe mit Austausch zu anliegenden Fragen,
- gemeinsame Bibliothek als Wissensstandort,
- übergreifende Projekte wie ein gemeinsamer Vermietungspool,
- politisch–strategisch gemeinsames Agieren,
- gemeinsame Projektentwicklungen, auch im IT-Bereich wie Intranet,
- Dienstleistungsangebote für weitere, kleinere und grössere Genossenschaften (Unterhalt und Betrieb von Liegenschaften; Rechnungswesen, Mitgliederverwaltung, Projektentwicklung).

Organisation

Das Haus der Genossenschaften ist verlinkt mit LOGO!, dem arealübergreifenden Facility Management und Dienstleistungszentrum. Die Büroräume organisieren sich als Cluster und sind an das Seminarzentrum zur ehemaligen Kohlehalle hin angeschlossen.

Bewerbung Koch-Areal ABZSENNKW1	1	2	3	4	5	6
	7	8	9	10	11	12

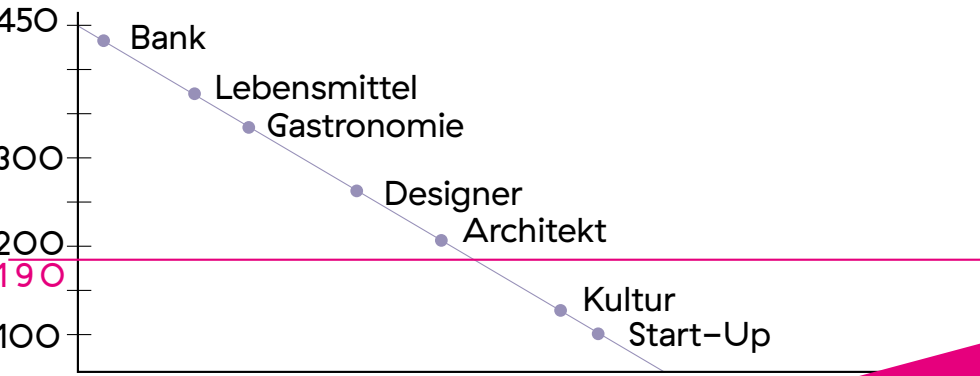
BETRIEBSSYSTEM

Die Verwebung der Nutzungen auf dem Areal wird institutionalisiert: in einem intelligenten Betriebssystem, das zentrale Schnittstellen steuert.

BETRIEBSGESELLSCHAFT KOCH — STRATEGIE FÜR GEWERBEFLÄCHEN

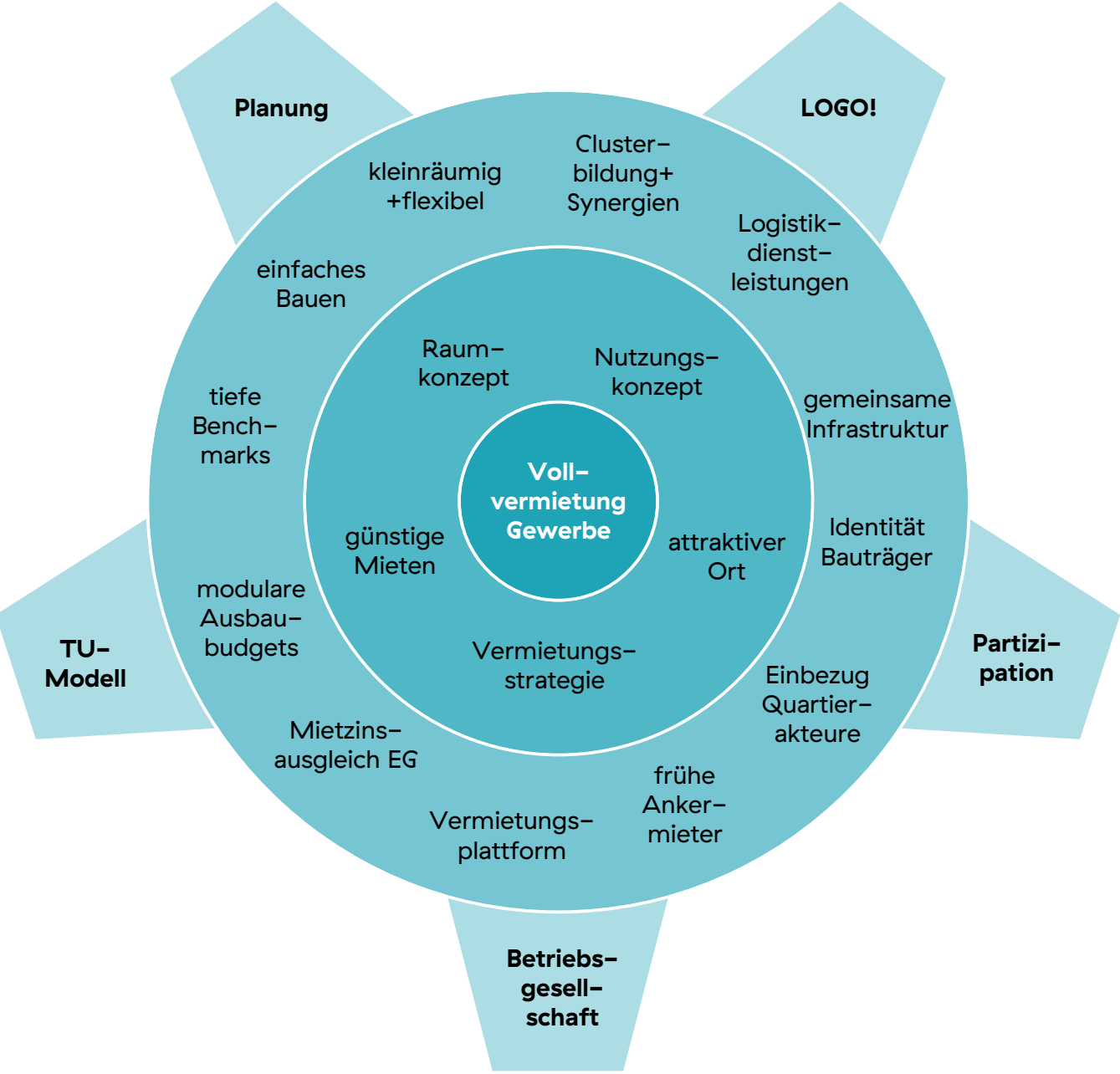
Wie minimieren wir das Leerstandsrisiko für Gewerbeflächen? Wir gründen die Betriebsgesellschaft KOCH — eine gemeinsame Plattform für Vermarktung, Vermietung und Betrieb. Zweck der Gesellschaft ist die professionelle Vermietung sämtlicher Gewerbeflächen auf allen Baufeldern. Mit dieser Bündelung steuern wir die Nutzungsverteilung und passen die Mietzinse an Lage und Nutzung an. **Via Ertragsausgleich zwischen den Bauträgern erfolgt für die gewerblichen Erdgeschossnutzungen eine Risikoharmonisierung.** Das solidarische Handeln ermöglicht Quersubventionierungen zwischen den Baufeldern und erlaubt so auch die Ansiedlung finanzschwächerer Mieter_innen mit Quartier- oder Kulturnutzungen am richtigen Ort. Grundlage der Vermietung ist ein arealübergreifendes Gewerbekonzept, das die Nutzungsverteilung festlegt, aber flexibel auf Raumbedürfnisse reagieren kann. Nebst kleinteiligem Raumangebot werden auf jedem Baufeld frühzeitig Ankermieter_innen gesucht, die wichtige Nutzungen wie Nahversorgung oder Bildung abdecken und das nötige Know-How in Ausbau und Betrieb mitbringen. Die Betriebsgesellschaft KOCH kuratiert in der Aufbauphase Zwischennutzungen, baut das «Haus der Genossenschaften» auf und konzipiert ein Miteigentumsmodell für das Gewerbehaus auf Baufeld A. Die Betriebsgesellschaft KOCH erstellt und betreibt auch die notwendige Infrastruktur der Gebäude. Die Betriebsgesellschaft KOCH bildet gemeinsam mit den drei Elementen von «LOGO!» die «Software» des Areals. Die Gesellschaft strebt keine Gewinnmaximierung an, sondern eine ausgewogene Nutzungsmischung.

MODELL SOLIDARISCHE ERDGESCHOSSUMLAGE IM GEWERBE
Durchschnittlicher Mietzins Gewerbe Fr. 190!



SOLIDARISCHE ERDGESCHOSS- UMLAGE

VOLLVERMIETUNG GEWERBE — ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG

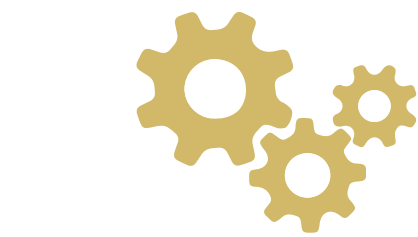


PROFESSIONELLE PROJEKTORGANISATION

Die Bauträger_innen erarbeiten Zielvorgaben und setzen eine Planungskommission ein. Sie strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert für das gesamte KOCH-Quartier Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen. Sie ist verantwortlich für die Integration der Mitwirkung in den Prozess sowie die Kommunikation der terminlichen und technischen Rahmenbedingungen an die Basis. Die SVVfK ist als Bauträgerin in die Projektorganisation eingebunden. Die Delegierten von ABZ, Kraftwerk1, SVVfK und Senn bilden die Schnittstelle zu ihren Organisationen und sind verantwortlich für die interne Entscheidungsfindung. Die Entscheidungsgremien der Genossenschaften sind die Generalversammlung sowie der Vorstand. Bei Senn AG entscheidet der Verwaltungsrat. Die Projektleitung ist verantwortlich für die Koordination. Sie leitet die Planungskommission und ist Schnittstelle zu sämtlichen Projektbeteiligten wie Stadt, Behörden oder Planer_innen. Der partizipative Prozess mit klar definierten Handlungs- und Entscheidungsspielräumen ist präzise auf den Planungsprozess abgestimmt. Das garantiert schlanke und professionelle Abläufe. Die detaillierte Projektorganisation wird auf das noch zu bestimmende Planungs- und Realisierungsmodell ausgerichtet. Wesentlich sind schlanke Schnittstellen und klare Verantwortlichkeiten.

LOGO! ZENTRUM FÜR QUARTIERLOGISTIK, FACILITY MANAGEMENT, ZENTRALE DIENSTE

LOGO! vereint drei für den reibungslosen Betrieb des KOCH-Quartiers zentrale Elemente: «Zentrum für Quartierlogistik», «Facility Management» und «Zentrale Dienste». LOGO! bietet seine Dienste für das gesamte KOCH-Quartier an und ist baufeldübergreifend organisiert. LOGO! ist zentrale Anlaufstelle für alle Mieter_innen und Nutzer_innen. Ein Service für alle und alles. LOGO! wird schon während der Planungsphase installiert und ist so von Anfang an auch selbstverständlicher Teil des späteren Betriebs.



DAS GETRIEBE

Städtebau, Architektur, Arealvision, Betriebssystem, Betriebsgesellschaft und LOGO! sind Zutaten von KOCH — ein Zürcher Originalrezept. Damit die Rezeptur gelingt, braucht es ambitionierte Köpfe und Unternehmer_innen, die bereit sind, im KOCH-Quartier zu investieren und sich dort anzusiedeln. Unsere Bewerbung ist kein Schaumgebäck. Wir haben eine Zukunft auf dem Areal in unterschiedlichen Konkretisierungsgraden abgeklärt.

F+F Schule für Kunst und Design

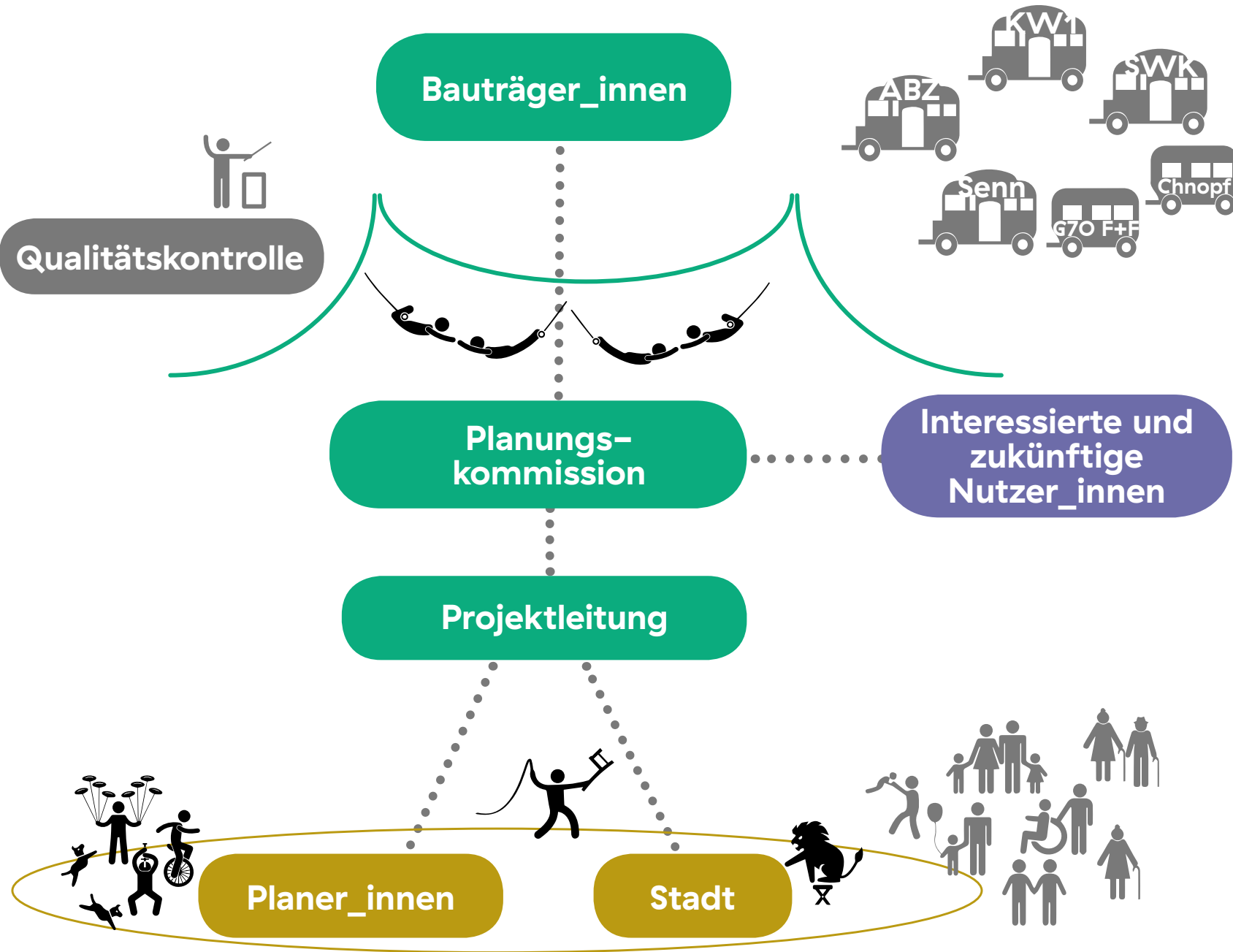
Die F+F hat seit über 10 Jahren ihren Standort auf dem Areal und schätzt eine langfristige Perspektive vor Ort sehr. Sie hat neben dem Schulbetrieb verschiedene mit dem Quartier vernetzte Angebote aufgebaut wie die Milchbar, das Fotolabor oder die offene Druckwerkstatt. Die F+F pflegt schon heute den Austausch mit der Freilager AG, dem Zirkus Chnopf, den Besetzer_innen, dem Kunstraum up state, der AOZ als Kontakt zu den Flüchtlingen, die die Container bewohnen sowie mit der Raumbörse Dynamo für die Zwischennutzung Flüelastrasse. Sie bietet ein umfassendes Kurs- und Weiterbildungsprogramm. 2023 laufen die Mietverträge aus — die F+F ist eine ideale Partnerin für das KOCH-Quartier (und umgekehrt).

Zirkus Chnopf

Nach wie vor gibt es in der Schweiz keine öffentliche Zirkusausbildung und kaum geeignete Produktionsstätten. Zirkus Chnopf arbeitet kontinuierlich daran, diese Lücken zu schliessen und setzt sich für die Anerkennung zeitgenössischer Zirkusproduktionen ein. Nach verschiedenen Standorten im Stadtgebiet, ist der Zirkus Chnopf seit 2016 auf dem Areal. 2023 laufen die Mietverträge aus. Zirkus Chnopf möchte auf dem Areal bleiben und ist bestens mit der Nachbarschaft vernetzt. Er möchte schweiz- und europaweit die Zusammenarbeit im zeitgenössischen Zirkus verstärken; die Tourneeproduktionen vermehrt an Festivals zeigen. Das Zirkusquartier im KOCH als Zentrum für die Szene und für das Quartier.

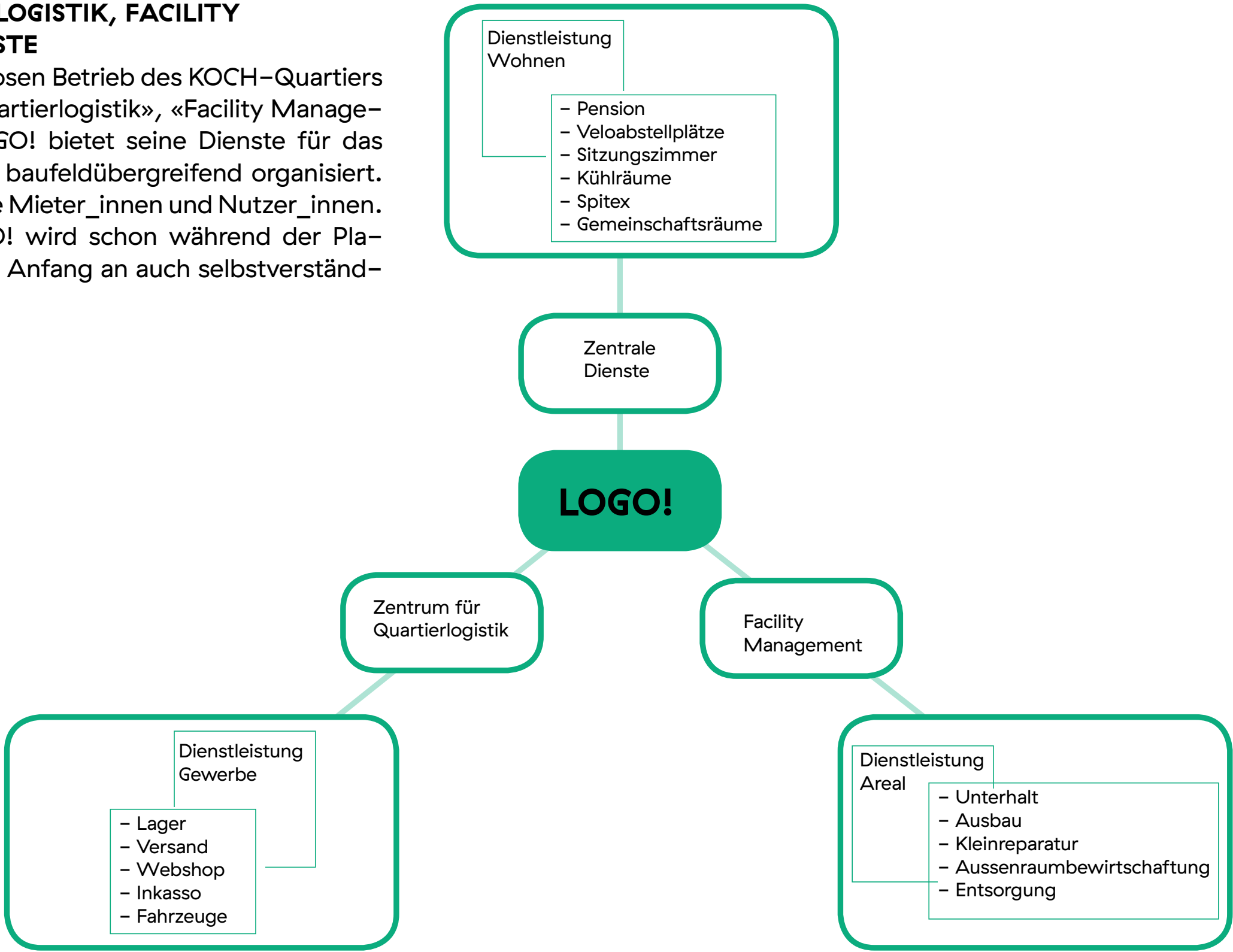
Gleis70

Die Gewerbe-genossenschaft Gleis70 ist offen für die Zusammenarbeit mit anderen Partner_innen wie der F+F und dem Zirkus Chnopf und bringt 17 Jahre Erfahrung in Betrieb und Vollvermietung von Gewerbeflächen ein. Als nicht gewinnorientierte Mitglieder-genossenschaft garantiert Gleis70 langfristig günstige Mieten sowie basisdemokratische Mitbestimmung. Gleis70 hat Interesse, global Flächen im Baufeld A zu mieten oder als Miteigentümerin zu erwerben. Sie vermietet an Handwerksbetriebe, Kunstkollektive und Atelieregemeinschaften weiter.



Bewerbung Koch-Areal ABZSENNKW1

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



Boesner – Professionelle Künstlermaterialien

Mit über 40 Standorten ist boesner europäischer Marktführer für professionelle Künstlermaterialien. Die 4 boesner-Läden in der Schweiz sind mehr als nur Bezugsquellen für Material. Es sind Orte der Inspiration, Treffpunkte für Künstler_innen und Kunstbegeisterte. Mit einem umfassenden Sortiment bietet Boesner seinen Kund_innen alles, was Kunst braucht. boesner hat ernsthaftes Interesse bekundet, als Ankermieter Gewerbeflächen in Baufeld A zu mieten.

Städtischer Kindergarten

Spielen im Park, Mittagstisch im Inneren: Im Erdgeschoss von Baufeld C sind Flächen für den Kindergarten vorgesehen.

Besetzer_innen

Je höher der Verwertungsdruck auf städtischen Räumen, umso weniger Spielräume bleiben alternativen Lebens- und Kulturformen. Besetzte Freiräume wie das KOCH sind Ausdruck einer lebendigen subkulturellen Szene — und sie sind charakteristisch für Metropolen wie Zürich. Derzeit leben rund 120 Personen auf dem Areal, als lebendiger und offener Kulturort ist die Zahl der Nutzer_innen ungleich höher. So unterschiedlich die Interessen der heterogenen Szene sind, so gibt es bei einem Teil dennoch den klaren Wunsch, auch künftig Teil des Areals und seiner Kultur zu sein.

Minimum Boulder Bar Restaurant

Die Kletterhalle mit Gastrobetrieb in der Flüelastrasse 31 ist Treffpunkt der Zürcher Boulderszene. Am aktuellen Standort platzt das Minimum aus allen Nähten und benötigt eine Trainingshalle im KOCH-Quartier. Minumum ist ausserdem interessiert an open-air-Kursen in der Kohlehalle oder an Kletter-Findlingen im Park.

Stadt Landi

Landi hat Interesse bekundet, einen urbanen Standort im KOCH-Quartier zu domizilieren. Ein neues Format, auf die Bedürfnisse von Stadtgärtner_innen zugeschnitten.

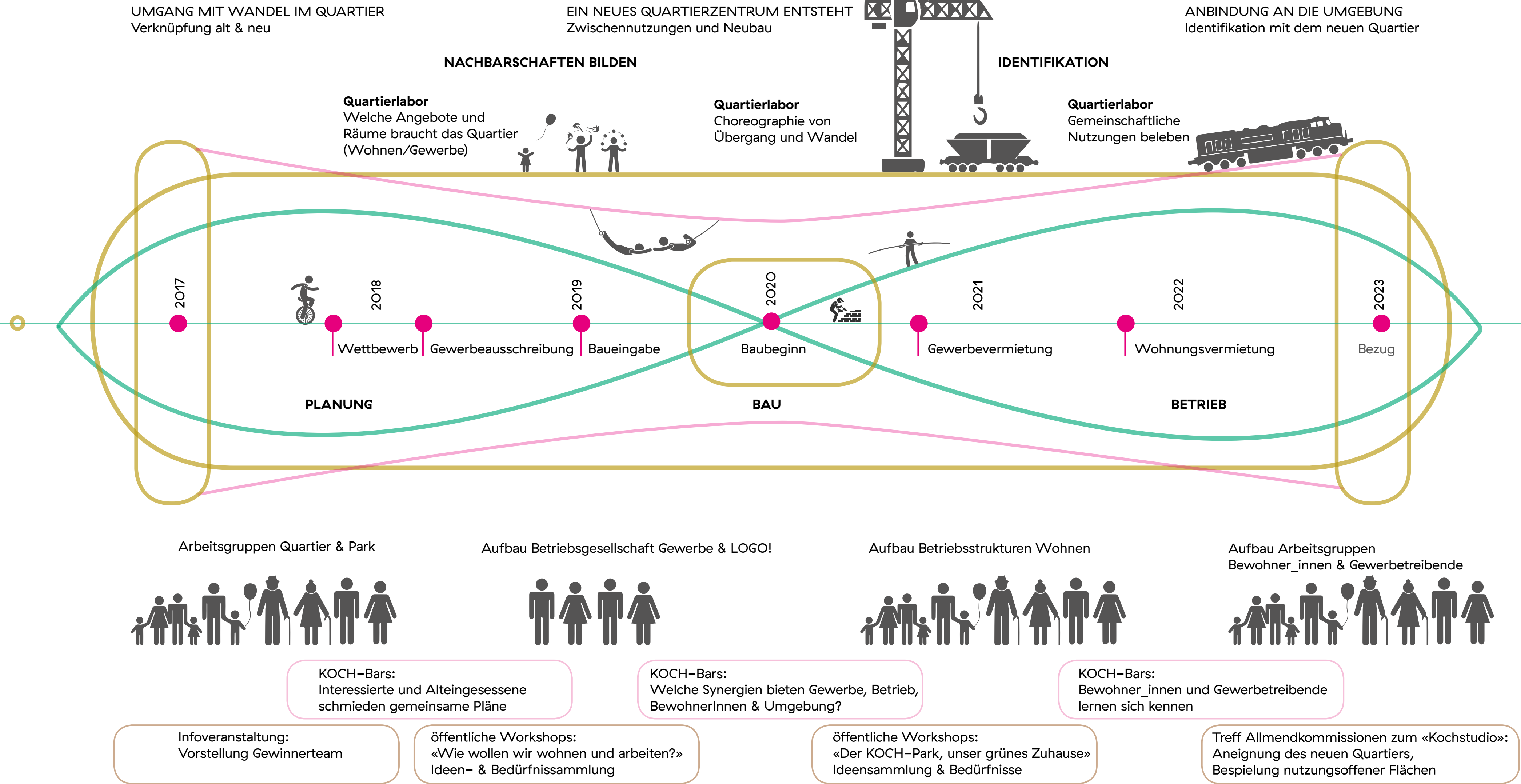
Coop / Migros / Lidl

Ein funktionierendes Quartier braucht attraktive Angebote zur Nahversorgung in erreichbarer Distanz. Auf Baufeld B sind Flächen für ein entsprechendes Angebot reserviert, so können Synergien in Anlieferung und Logistik mit Baufeld A genutzt werden.

VORHANDENE INTERESSENS- BEKUNDUNGEN

Eine intensive und breite Partizipation der künftigen potenziellen Nutzer_innen durch alle Projektphasen — Planung, Realisierung, Aufbau und Betrieb — prägt das Projekt. Das prozesshafte Vorgehen, eine «Planungskultur der Vielfalt», schafft von Anfang an eine gemeinsame Vision und gegenseitige Akzeptanz, ebenso wie eine frühe Anbindung an die umgebenden Quartiere. Bei dieser generischen, hervorbringenden Partizipation wird die gemeinsame Auseinandersetzung mit künftigen Wohn-, Arbeits- und Lebensmodellen zur eigentlichen gestalterischen Kraft. Diese Form bedarfsbasierter Projektentwicklung fördert nicht nur an den Ort angepasste, massgeschneiderte und zukunftsfähige Konzepte, sie leistet aufgrund ihrer breiten Abstimmung zugleich auch die Einbettung in einen grösseren gesellschaftlichen und lokalen Kontext.

REFERENZ SOZIALE NACHHALTIGKEIT
Logis Suisse AG, Müller Sigrüst Architekten,
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur,
Barbara Emmenegger Soziologie



REFERENZEN GELEBTE INKLUSION UND SOLIDARITÄT

Lebensort Vielfalt Berlin: Inklusives Leben und queer altern. Täglich gelebte Vielfalt unter einem Dach. In einem einzigen Haus finden sich: die Schwulenberatung Berlin, das Café und Restaurant wilde Oscar, ein ambitioniertes Veranstaltungsprogramm, eine Bibliothek, 24 Privatwohnungen und eine Pflege-Wohngemeinschaft.



Sharehouse Refugio Berlin: Leben mit Geflüchteten. Teilen macht reich, darum das Share. Und Haus, weil wir inspirierende Menschen unter einem Dach zusammenbringen. Kein Mensch ist prekär oder unfähig. Keiner ist weniger oder mehr wert, aber vielen Menschen fehlt die Unterstützung und das Selbstvertrauen.



«Wem gehört Zürich?»: Eine Stadt ist nur eine Stadt, wenn alle darin Platz haben. Für ein offenes, lebendiges, vielfältiges und solidarisches Zürich, mit bezahlbaren Wohn- und Gewerbmieten in attraktiven Lagen. Damit die, die Stadt konsumieren auch die sind, die Stadt produzieren.



WERTE

Synergien suchen, vernetzen, nutzen und ausbauen

Gemeinsam genutzte Flächen und Infrastrukturen sind — nutzungsunabhängig! — das zentrale räumliche Gerüst des Koch-Areals. Wohnen, Freizeit, Arbeiten und Gewerbe sind darin integrative, sich ergänzende Bestandteile. Bei aller Innovation ist aber von vorne herein klar: Die individuellen Bedürfnisse kommen nicht zu kurz, auch das gilt für alle Nutzungen. Für die produzierende Gewerbetlerin soll der Standort genauso attraktiv sein wie für die Bewohner_in einer neuen Wohnform. Das gelebte Nebeneinander des Heterogenen ist eine der Stärken des neuen Standorts und zugleich die Fortschreibung der Geschichte des Areals.

Eine offene Gemeinschaft

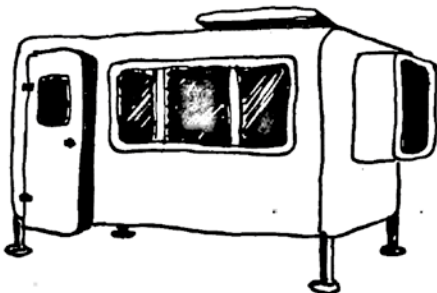
Die Kommunikation mit zukünftigen Nutzer_innen und anderen Stakeholdern beginnt mit dem Planungsprozess. Das Areal neu bebauen ist auch ein Akt der Verdrängung bisheriger Nutzungen und Bewohner_innen. Die Geschichte des Areals fortschreiben braucht Offenheit. Erfahrungen auf dem Hunziker Areal, der Kalkbreite und in Zwicky Süd haben gezeigt, dass es in Besetzer_innenkreisen nebst denen, die Widerstand leisten oder weiter ziehen, auch jene gibt, die offen sind für legalisierte Projekte und sich dort vor allem in die Entwicklung von Grosswohnformen und Gemeinschaftsnutzungen einbringen. «KOCH — ein Zürcher Originalrezept» lädt alle Interessierten im Rahmen des breiten, partizipativen Prozesses ein, die Zukunft gemeinsam mitzugestalten.

Gelebte Solidarität

Wohnen und Leben bei ABZ und Kraftwerk1 heisst auch soziale und kulturelle Integration sowie Inklusion. Alle Mieter_innen zahlen einen monatlichen Genossenschaftsbeitrag in einen Solidaritätsfonds. Aus diesem Fonds werden bei der ABZ Projekte der Nutzer_innen finanziert, beim Kraftwerk1 neben Projekten auch Menschen mit tiefen Einkommen und geringem Vermögen unterstützt.

Nachbarschaften

Wir schaffen durch geeignete Mitwirkungsgefässe Anreize für tragfähige Nachbarschaften. Damit die Eigenständigkeit in vertrauter Umgebung von Geburt bis ins hohe Alter möglich bleibt, kooperieren die Zentralen Dienste mit Institutionen und bieten selber Hand: So wird gelebte Inklusion Alltag und auch Menschen mit Beeinträchtigung, knappem Budget oder in schwierigen Lebenssituationen fühlen sich im KOCH-Quartier zuhause. Die Zentralen Dienste unterstützen das Engagement und die Ideen der Bewohner_innen. Die Architektur gibt ihnen die Grundlage, sich den Siedlungsraum gemeinschaftlich anzueignen. Vielfältig beispielbare Innen- und Aussenräume werden durch die Bewohner_innen weiterentwickelt. Ausserhalb der eigenen Wohnungen entstehen lebendige Atmosphären.



Nachhaltig und günstig entwickeln, planen, bauen und bewirtschaften ist eine Kernkompetenz des Bewerbungsteams. Dies umfasst Erfahrungen mit allen Nachhaltigkeitslabels und Standards (Minergie, Minergie-P, Minergie-P-Eco, 2000-Watt-Areal), mit effizienten Konstruktions-, Material- und Energiekonzepten, Stromproduktion und Eigenverbrauchsmodellen, mit Mobilitätskonzepten, Energieoptimierungen und Kommunikationsstrategien für suffizientes Verhalten. Der Schwerpunkt liegt in der ganzheitlichen Betrachtung der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren und im Abwägen von Technologien, Lebenszyklen, langfristiger Benutzerfreundlichkeit, Robustheit und ökonomischer Effizienz. Das KOCH-Areal bietet aufgrund seiner Lage und Grösse optimale Voraussetzungen, dieses Know-How für ein exemplarisches Projekt einzusetzen.

2000-WATT-AREAL

Grundlage jeder nachhaltigen Siedlung ist eine energetische Performance der Gebäude, die den anspruchsvollsten Niedrigenergiekonzepten entspricht. Eine ganzheitliche Sicht für ein arealübergreifendes Energiekonzept bezieht insbesondere die graue Energie und die Eingriffe in die Umwelt durch den Bauprozess in die Betrachtung ein. Beim KOCH-Quartier bestehen diesbezüglich zwei spezifische Chancen:

- das bestehende Anschlussgleis in der Flurstrasse könnte für Aushub und Baumateriallogistik genutzt werden;
- der Ausbau des bestehenden «Energieverbunds Flurstrasse» und dessen Verknüpfung mit dem «Energieverbund Altstetten».

Die Mischnutzung mit dem grossen Gewerbeanteil inklusive eines Verbrauchermarkts ermöglicht energetische Synergien schon auf der unmittelbaren Ebene des KOCH-Quartiers. Mischnutzungen bieten hervorragende Grundlagen für einen Wärme- und Kälteverbund sowie den optimierten Eigenverbrauch von selbst produziertem Strom. Mit diesen arealspezifischen Voraussetzungen, dem grossen Know-How der Bauträger in der nachhaltigen Projektentwicklung und der gemeinsamen Bereitschaft integral zu Denken und die Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung in allen Projektphasen zu übernehmen, kann das KOCH-Quartier ein Meilenstein auf dem Weg Zürichs zur 2000-Watt-Gesellschaft werden.

PRODUKTIVE GRÜNDÄCHER: TOMATEN- UND FISCHZUCHT



ESSBARE FASSADE



PRODUKTIVE ALGEN-FASSADE



KULTUR DES TAUSCHENS



MIKROKLIMATISCH WIRKSAME GRÜNDÄCHER



RECYCLING-FASSADE



PRODUKTIVE ENERGIE-FASSADE



VERTRAGSLANDWIRTSCHAFT



Fotos: G. Cloud

INTELLIGENTES MOBILITÄTSKONZEPT

Die Bushaltestelle «Flurstrasse» liegt unmittelbar beim KOCH-Quartier und erschliesst es mit den Buslinien 89 und zeitweise 83. Die Haltestellen «Zürich Siemens» der Tramlinie 3 und «Kappel» der Tramlinie 2 liegen gut 300 Meter entfernt. Das Gelände ist flach und Veloland. Die Bahnhöfe Altstetten und Hardbrücke sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar, die Innenstadt in einer Viertelstunde. Die Infrastruktur für Freizeit (Naherholung, Sport, Freibad), Einkauf und persönliche Dienstleistungen ist in unmittelbarer Umgebung vorhanden und wird sich mit den Angeboten auf dem KOCH-Quartier noch verbessern. Dies alles erlaubt eine massive Reduktion der individuellen Mobilität und damit der Parkplatzzahl. Der minimale Parkplatzbedarf von 60 % pro 120 m² Geschossfläche kann auf die Hälfte reduziert werden. Für Gewerbenutzungen und Besucherparkplätze orientiert sich das Angebot an den minimalen Werten der Parkplatzverordnung. Es resultieren circa 200 Autoabstellplätze, die in einer effizienten eingeschossigen Tiefgarage unter den Baufeldern A und C untergebracht sind. Car-Sharing-Angebote, Verleihpools für Elektro- und insbesondere Elektrolastenräder sowie gepoolte Lieferketten des Gewerbes erlauben mit der Zeit eine weitere Reduktion der individuellen Wohn- und Gewerbeparkplätze und nutzen dann den freiwerdenden Platz in der Tiefgarage.

Für die 1500 vorgesehenen Veloabstellplätze braucht es ein sorgfältig geplantes und differenziertes Konzept: Abstellräume mit zweigeschossigen Anlagen bei den Hauszugängen, Bereiche in der Tiefgarage, Velohäuser in der Umgebung (möglicherweise in der Halle) und die Möglichkeit, Velos auf den Geschossen oder in der Wohnung abzustellen, müssen geprüft werden.



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

VOM BRENNSTOFF- ZUM ENERGIELAGER

Die kompakten grossen Volumen erreichen tiefe Wärmeverbräuche unterhalb des Minergie-P-Standards. Ein grosses Potential besteht in der Materialisierung, der Suche nach einfachen, selbstregulierenden Systemen, dem Benutzerverhalten und der Optimierung im Betrieb. Hier ist ein ganzheitlicher, lebenszyklusorientierter Ansatz leitend. Bei Häusern dieser Dichte und Grösse entsteht bei der Hülle und vor allem den Dächern eine Konkurrenz zwischen verschiedenen Ansprüchen: Begrünung und Stadtklima, Nahrungs- und Energieerzeugung, Belichtung und Nutzung der Dachflächen für die Gemeinschaft. In diesem Bereich suchen wir neue und originelle Konzepte: Eine essbare Fassade, die Kombination von PV-Elementen mit Glasdächern von Gewächshäusern (in Kombination mit Aquaponik), die Beeinflussung des Mikroklimas durch Verdunstungskälte von Pflanzen, Integration von Photovoltaik-Modulen in Bauteile sind Stichworte. Das Hallendach liefert mit 1800 m² nutzbarer Fläche einen substantiellen Beitrag zur Stromproduktion. Der bestehende Fernwärmeverbund kann mit einem Erdsondenfeld ergänzt werden. Das Erdsondenfeld liefert zusätzliche Wärme und kann im Sommer für eine sanfte Kühlung der Gebäude mittels Free-Cooling genutzt werden. Das KOCH-Quartier entwickelt sich vom Brennstoff- zum Energielager.

NACHHALTIG LEBEN

Neben sanfter Mobilität bieten sich weitere Felder an, die einen nachhaltigen Lebensstil unterstützen. Der hohe Gewerbeanteil hilft, dass die Zentralen Dienste als Reception mit Paketannahmestelle, Kühl-fächern für Nahrungsmittel, Ausleih-, Hol- und Bringservices wirtschaftlich betrieben werden können. Es ist denkbar, dass die Zentralen Dienste im Rahmen von Integrationsprojekten und Mikrojobs benachteiligten Menschen das Leben auf dem Areal ermöglichen. Zur technischen kommt so die soziale Energie und diese soll auch ins weitere Quartier ausstrahlen. Mit der Überbauung «James» liegt ein Areal in unmittelbarer Nähe, bei dem schon einmal versucht wurde, Services ins Wohnumfeld zu integrieren. Im KOCH-Quartier kann an diese Geschichte angeknüpft werden und zusammen mit dem Freilager und weiteren Projekten in der Umgebung besteht die kritische Masse, damit diese Projekte erfolgreich und dauerhaft leben können.

BUDGET FÜR INNOVATION

Die Nachhaltigkeitsthematik ist ein Schlüsselement der Projektentwicklung. Das Werbeteam stellt ein Budget von 3 % der Baukosten zur Verfügung, damit Grundlagenarbeit, die über das Übliche hinausgeht, geleistet werden kann und damit Experimente und technologische Innovationen im Spannungsfeld von Ökonomie und Ökologie gesichert sind.

2000-WATT-AREAL — ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG



3 % FÜR INNOVATION!

ÖKONOMIE

Klare Zielsetzungen zu Beginn definieren Kosten, Termine und Qualitätsziele der Bauträger_innen. Diese Vorgaben beruhen auf Erfahrungen und eigenen Referenzobjekten. Der nötige Spielraum für spätere Entscheide unter Berücksichtigung des partizipativen Prozesses sowie Budgets für zusätzliche ökologische Massnahmen sind eingeplant. Ein interdisziplinär zusammengesetztes Team plant integral und phasengerecht.

DESIGN TO COST

ABZ, Kraftwerk1 und Senn erreichen günstige Mieten im Wesentlichen durch niedrige Benchmarks beim Bauen. Gleichzeitig sind langlebige Materialien, robuste Strukturen, sorgfältige Bauweise und qualitätsvolle Architektur wichtige Grundpfeiler für nachhaltigen Unterhalt und Betrieb der Gebäude. Wir verfügen über ein straffes Management der Kostenentwicklung und des Projektänderungswesens sowie eine perfekte Organisation der Inbetriebnahme. Wir planen und realisieren das KOCH–Quartier im Totalunternehmer–Modell der ABZ. Mit der Realisierung im TU–Modell lassen sich Baustelle und Bauablauf auf dem gesamten Areal optimal organisieren. Erschliessungen und Etappierung sind koordiniert. Die grosse Bau-masse bedeutet zusätzlich eine Reduktion der Kosten.

EINFACH GUT BAUEN

Wir bauen robuste Strukturen mit stringenten Rastern und optimalen Spannweiten. Bauteile können Mehr-fachfunktionen haben wie umlaufende Balkone, die zusätzlicher Wetterschutz der Fassade sind (Beispiel Zwicky Süd, Volfswinkel oder Nørd). Wir suchen eine Typologie der Regelmässigkeit und Systematik, die in den Grundzügen sehr einfach ist und trotzdem einen räumlichen Reichtum besitzt. Wohnungen und Gewerbeflächen erhalten durch ihren räumlichen Aufbau Mehrfachfunktionen und Nutzungsflexibilitäten. Beispielsweise durch grosse Technischächte oder Schaltzimmer zwischen fixen Wohneinheiten.

WENIGER SCHAFFT MEHR

Den individuellen Flächenverbrauch reduzieren: das ist das Motto beim Wohnen und Arbeiten. Gemeinsame Logistik und Infrastruktur oder Clusterbildungen ermöglichen effiziente Flächennutzungen im Gewerbe. In den Wohngebäuden sind einzelne Nutzungen in gemeinschaftlich genutzte Bereiche ausgelagert (Pen-sion, Sitzungszimmer, Arbeitsplätze) und die Wohnflächen sind mit guten Grundrisslösungen optimiert. So erreichen wir einen maximalen Flächenverbrauch von durchschnittlich unter 35m² pro Person. Wir imple-mentieren eine Ökonomie des Teilens von Innen- und Aussenräumen, Geräten, Fahrzeugen Maschinen, Daten und Speicherplätzen und schreiben damit die Geschichte des Areal und der Bauträger_innen weiter. Nur bauen, was nötig ist: Mit dem Mobilitätskonzept reduzieren wir Parkplätze und eröffnen mit einem attraktiven Fahrzeugpool neue Möglichkeiten der nachhaltigen Mobilität. Unter dem Strich spart die Reduk-tion der Tiefgarage Geld. Low-Tech-Ansätze vereinfachen die Haustechnik und reduzieren die Komplexi-tät, auch im Betrieb: Vergleichende Auswertungen auf dem Hunziker–Areal beispielsweise bei Lüftungs-systemen zeigen, dass hier hohe Kosteneinsparungen ohne Einbussen in der Behaglichkeit machbar sind.

DO-IT-YOURSELF

Die jetzigen Nutzer_innen haben ein buntes, kreatives Areal aufgebaut. Do-it-Yourself-Architektur über-zieht die bestehenden Gebäude, macht Verbindungen, Haltungen und Nutzungen sichtbar. Der kreative Impetus der aktuellen Bewohner_innen soll sichtbar bleiben, indem die Aneignung von Räumen gefördert und unterstützt wird. In Zwicky Süd wird dieser Ansatz von Fachwelt und Bewohner_innen gleichermassen geschätzt, auf diese Erfahrung bauen wir auf. Weniger wild und in vorgegebenem Rahmen, wird sich im KOCH–Quartier eine neue Form der Gestaltung herauskristallisieren.



BERECHNUNGEN UND BAURECHTSZINSOFFERTE BAUFELD A

Gewerbehaus Baufeld A			
	Was	Wert	
Kennzahlen	Grundstücksfläche	m2	4'750
	Ausnützungsziffer AZ		2.47
	anrechenbare Geschossfläche (aGF)	m2	11'739
	Hauptnutzfläche (HNF)	m2	9'900
	Anzahl Parkplätze (Aufteilung für Berechnung)		75
Herleitung Baurechtsszins	Jahresmietertrag total	Fr	2'065'500
	Durchschnittliche kalkulatorische Miete	Fr/m2a	195
	Kalk. Erstellungskosten BKP 1- 5 (Vollkosten Nutzung gemäss Konzept und bereits bekannter Projekt-vorgaben, inkl. Risiko & Gewinn, aller Honorare, Finanzierung)	Fr	37'542'000
	Durchschnittliche kalkulatorische Erstellungskosten BKP 1–5	Fr/m2HNF	3'580
	Kalkulatorische Kosten pro Parkplatz	Fr	28'000
	Monatsmiete pro Parkplatz	Fr	160
	Kapitalisierungssatz (Basis vor Baurechtszins)		4.20%
	Ertragswert (Basis Jahresmietertrag vor Baurechtszins)	Fr	49'178'571
	Residualwert Land	Fr	11'636'571
	Landwert pro m2 Grundstücksfläche	Fr	2'450
	Zinssatz		2.00%
	Verbindlich offerierter Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag	Fr/a	232'731

ERLÄUTERUNG ZU DER BERECHNUNG GEWERBEBAUFELD A

Die beteiligten Genossenschaften prüfen, das Gebäude nach der Erstellung zu erwerben. Die Bedingungen dazu werden phasengerecht diskutiert und festgelegt.

Bewerbung Koch–Areal ABZSENNKW1

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

BERECHNUNGEN BAUFELDER B UND C

Wohn- und Gewerbehaus Baufeld B				
	Was	Anteil	Wert	
Kennzahlen	Grundstücksfläche		m2	4'815
	Ausnützungsziffer AZ			3.23
	anrechenbare Geschossfläche (aGF)		m2	19'180
	Hauptnutzfläche Wohnen (HNF)	84%	m2	13'600
	Hauptnutzfläche Nicht-Wohnen (HNF)	16%	m2	2'600
	Hauptnutzfläche total (HNF)	100%	m2	16'200
	Anzahl Parkplätze (Aufteilung für Berechnung)			50
	Benchmark Erstellung Wohnen		Fr/m2HNF	3'700
	Benchmark Erstellung Gewerbe		Fr/m2HNF	3'300
	Erstellungskosten pro Parkplatz		Fr	28'000
Erstellungskosten	Erstellungskosten total BKP 1–5 inkl. Bauherrenleistungen		Fr	58'980'000
	Erstellungskosten Wohnen BKP 1–5 inkl. Bauherrenleist.		Fr	50'320'000
	max. zulässige Erstellungskosten nach WBFV		Fr	60'292'800
	Differenz Erstellungskosten zu max. zulässig		Fr	-9'972'800
Mietzinsberechnung	Gebäudeversicherungswert	85%	Fr	50'133'000
	Betriebsquote/-kosten	3.25%	Fr	1'629'300
	Finanzierungskosten	1.50%	Fr	884'700
	Mietertrag total		Fr	2'707'000
	abzüglich Ertrag Parkplätze (160 Fr/Monat)		Fr	-96'000
	abzüglich Ertrag Gewerbe (ø190 Fr/m2 a)		Fr	-418'000
	Mietertrag Wohnen total		Fr	2'193'000
	Indikative Miete Wohnen		Fr/m2a	161
Landwert	Richtlinienlandwert Wohnen subventioniert (33%)	10%	Fr	1'845'067
	Richtlinienlandwert Wohnen (66%)	16%	Fr	6'421'790
	Richtlinienlandwert Nicht-Wohnen	16%	Fr	1'382'857
	Richtlinienlandwert		Fr	9'649'714
Baurechtszins	Zinssatz			2.00%
	jährlicher Baurechtszins		Fr	192'994

Wohn- und Gewerbehaus Baufeld C

	Was	Anteil	Wert	m2
Kennzahlen	Grundstücksfläche		m2	6'735
	Ausnützungsziffer AZ			3.12
	anrechenbare Geschossfläche (aGF)		m2	27'499
	Hauptnutzfläche Wohnen (HNF)	80%	m2	18'970
	Hauptnutzfläche Nicht-Wohnen (HNF)	20%	m2	4'650
	Hauptnutzfläche total (HNF)	100%	m2	23'620
	Anzahl Parkplätze (Aufteilung für Berechnung)			75
	Benchmark Erstellung Wohnen		Fr/m2HNF	3'700
	Benchmark Erstellung Gewerbe		Fr/m2HNF	3'300
	Erstellungskosten pro Parkplatz		Fr	28'000
Erstellungskosten	Erstellungskosten total BKP 1–5 inkl. Bauherrenleistungen		Fr	87'633'000
	Erstellungskosten Wohnen BKP 1–5 inkl. Bauherrenleist.		Fr	70'188'000
	max. zulässige Erstellungskosten nach WBFV		Fr	80'263'000
	Differenz Erstellungskosten zu max. zulässig		Fr	-10'075'000
Mietzinsberechnung	Gebäudeversicherungswert	85%	Fr	74'488'100
	Betriebsquote/-kosten	3.25%	Fr	2'420'900
	Finanzierungskosten	1.50%	Fr	1'314'500
	Mietertrag total		Fr	4'024'100
	abzüglich Ertrag Parkplätze (160 Fr/Monat)		Fr	-144'000
	abzüglich Ertrag Gewerbe (ø190 Fr/m2 a)		Fr	-723'900
	Mietertrag Wohnen total		Fr	3'156'200
	Indikative Miete Wohnen		Fr/m2a	166
Landwert	Richtlinienlandwert Wohnen subventioniert (33%)	10%	Fr	2'597'000
	Richtlinienlandwert Wohnen (66%)	16%	Fr	8'917'000
	Richtlinienlandwert Nicht-Wohnen	16%	Fr	2'923'000
	Richtlinienlandwert		Fr	14'437'000
Baurechtszins	Zinssatz			2.00%
	jährlicher Baurechtszins		Fr	288'740

ERLÄUTERUNG ZU DEN BERECHNUNGEN WOHNBAUFELDER B, C

- Die Berechnung der Wohnungsmieten beruht auf dem Formular des wbg–Zürich (Anhang).
- Die Erstellungs–Benchmarks beruhen auf abgeschlossenen Werkverträgen, bzw. abgerechneten Bauten vergleichbarer Neubausiedlungen der ABZ und von Kraftwerk1 (s. Referenzen).
- In den Erstellungskosten ist ein Innovationsbudget von 3% eingerechnet.
- Die Kostenbeteiligung Park und das Budget Kunst und Bau sind in den bauherrenseitigen Leistungen eingerechnet.
- Ein Mietzinsausgleich zwischen hoch installierten Kleinwohnungen und günstigeren Grosswohnungen sowie Zu- oder Abschläge aufgrund der Lage sind nicht berücksichtigt.



REFERENZENZEN

ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH ABZ

Anzahl / Grösse bisher realisierter Projekte

- Bestand: 59 Siedlungen in und um Zürich
- 4540 Wohnungen in Betrieb
- 6 Neu- / Ersatzsiedlungen mit 850 Wohnungen in den letzten 20 Jahren
- aktuell drei Siedlungen mit 620 Wohnungen im Bau

Nachweis kostengünstiges Bauen

- Baukosten-Benchmark der aktuellen Projekte $\leq 3500 \text{ Fr} / \text{m}^2$ HNF liegt unter den Höchstlimiten der Wohnbauförderung!
- Jasminweg 2, ZH-Oerlikon, 2012, Ersatzneubau
Baukosten-Benchmark Wohnen (All In) $3033 \text{ Fr} / \text{m}^2$ HNF
Mietzins Wohnen $135 \text{ Fr} / \text{m}^2 \text{ a}$ (netto) bzw. $1220 \text{ Fr} / \text{Monat}$ (brutto) für 95 m^2 (Referenzzinssatz 1.5%)
- Balberstrasse 2, ZH-Vollishofen, 2015, Ersatzneubau (Holzbau)
Baukosten-Benchmark Wohnen (All In) $3494 \text{ Fr} / \text{m}^2$ HNF
Mietzins Wohnen $\emptyset 165 \text{ Fr} / \text{m}^2 \text{ a}$ (netto) bzw. $1425 \text{ Fr} / \text{Monat}$ (brutto) für 95 m^2 (Referenzzinssatz 1.5%)
- Glattpark, Opfikon, 2018, Neubau:
Baukosten-Benchmark Wohnen (All In) $3400 \text{ Fr} / \text{m}^2$ HNF
Mietzins Wohnen $\emptyset 175 \text{ Fr} / \text{m}^2 \text{ a}$ (netto) bzw. $1535 \text{ Fr} / \text{Monat}$ (brutto) für 95 m^2 (Referenzzinssatz 1.5%)

Nachweis Energie / Labels

- MINERGIE-ECO Standard in allen neueren Siedlungen
- Bekenntnis zur 2000-Watt-Gesellschaft
- 10 Photovoltaikanlagen in Betrieb, zwei im Bau (1600 kWp)
- bis 2020 Verzicht auf fossile Brennstoffe

Erfahrung Projektentwicklung

- Projekte für Neu- und Ersatzneubauten werden im Rahmen eines geladenen Architekturwettbewerbs evaluiert und entschieden.
- Umsetzung im TU-Modell unter der Federführung der ABZ
- Ziele: hohe städtebauliche und architektonische Qualität, gute Nutzung des Lands, (halb-) öffentliche Erdgeschossnutzungen für Siedlung und Quartier

Erfahrung Partizipation

- langjährige, traditionell verankerte Mitwirkungskultur
- fünfköpfiges Team stärkt Mitwirkung auf Siedlungsebene
- Themen: Gestaltung des Aussenraums, Ausbau gemeinschaftlich genutzter Räume
- Durchführung des Strategieprozesses und Definition der strategischen Leitlinien anlässlich des hundertjährigen Jubiläums 2016 unter Einbezug der Mitglieder und Mitarbeitenden

WOHNEN

Nachweis / Angaben zur sozialen Durchmischung

- breite soziodemografische (Geschlecht, Alter, Herkunft, Haushaltsform) und sozioökonomische (Bildung, Einkommen) Bewohner_innenstruktur
- Bewusste Berücksichtigung von Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind
- professionelle Nachbarschaftshilfe seit über 20 Jahren
- «Hausgemeinschaft 55+» Siedlung Ruggächern
- «Generationenverbindende Hausgemeinschaft» mit gemeinschaftlichen Aktivitäten und Nachbarschaftshilfe im Jasminweg 2

Partnerschaften im Bereich Wohnen und Betrieb

- aktuell 74 Wohnungen an Stadt Zürich (Soziale Einrichtungen) und Soziale Institutionen (Stiftung Domicil, AOZ, Jugendwohnnetz, Gfellergut, Verein WohnIn, Verein IVB) vermietet
- Ziel: 2.5% aller Wohnungen werden an Soziale Institutionen vermietet

Solidaritätsfonds

- Mietende zahlen $4 \text{ Fr} / \text{Monat}$ in den Fonds
- Solidaritätsfonds der ABZ vergibt $250\,000 \text{ Fr} / \text{a}$ für Solidaritätsfonds des wbg-Schweiz, für Mietzinsermässigungen, die Deckung der Defizite der Albert-Hintermeister-Stiftung, Beiträge an gemeinnützige Institutionen
- Die ABZ engagiert sich direkt bei anderen Wohnbaugenossenschaften mit Beteiligungen und Darlehen.

Belegungsvorschriften

- Das Vermietungsreglement der ABZ deckt sich mit den Vorgaben der Stadt Zürich.
- ca. 10% höhere Belegung bei Erstvermietungen

GEWERBE

Erfahrung Gewerbevermietung

- öffentliche Erdgeschossnutzungen tragen zur Belegung des Quartiers bei
- Günstige Vermietung von Flächen an kleine Start-UPS (z.B. Café du bonheur) ermöglicht einen nachhaltigen Aufbau des Betriebs
- Vermietung der Gewerbe- und Gastroflächen Glattpark läuft auf Hochtouren

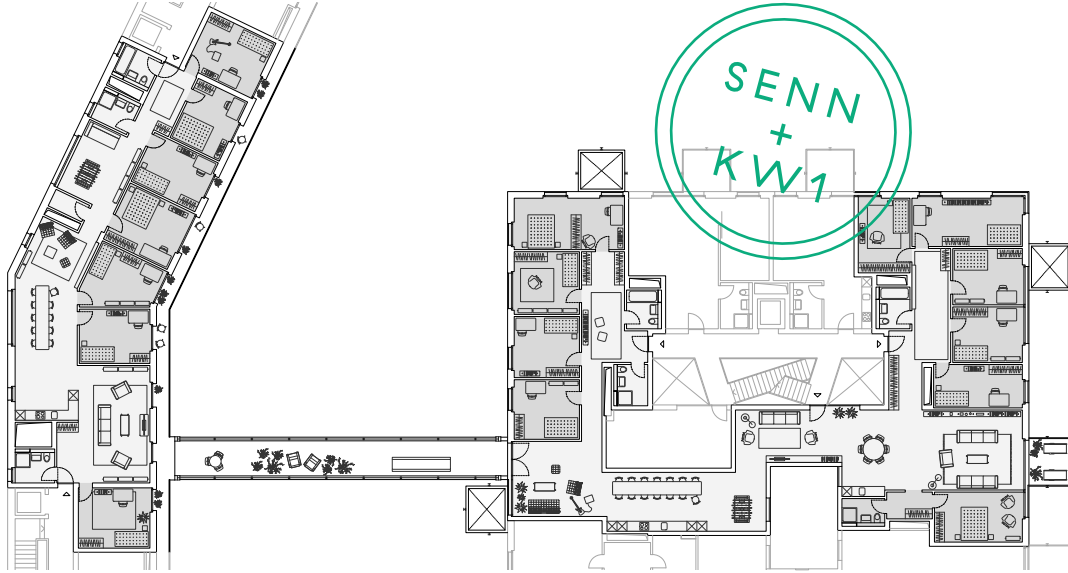
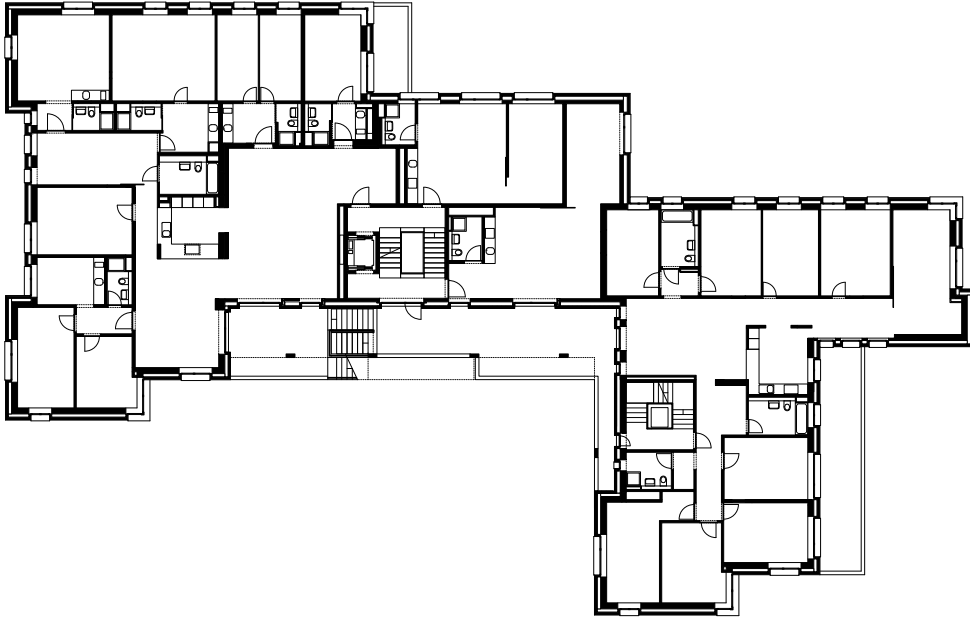
Partnerschaften: Zentrum ELCH, COOP, IG Glattpark

WEITERE ALLEINSTELLUNGSMERKMALE / SONSTIGE SCHWERPUNKTE

Die ABZ verfügt mit ihrer hundertjährigen Geschichte über viel Erfahrung im kostengünstigen Bauen und verfolgt dabei hohe Qualitätsstandards. Mit einer zsumme von bald 1 Milliarde Schweizerfranken verfügt sie über eine solide finanzielle Basis.

Auszeichnungen

- 2016 Norman Foster Solar-Award Siedlung Balberstrasse 2
- 2011 Auszeichnung für gute Bauten Stadt Zürich Wolfswinkel
- 2012 Auszeichnung Nachhaltig Sanieren Stadt Zürich Siedlung Sihlfeld



ABZ: Fotos der Siedlungen Balberstrasse 2, Jasminweg und Glattpark sowie von Grossgruppenveranstaltungen und Treffen



KW1: Fotos der Siedlungen Hadturm, Heizenholz und Zwicky Süd sowie von VGs und Treffen Siedlungsorganisation. Pläne Cluster- und Grosswohnungen

Bewerbung Koch-Areal ABZSENNKW1

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

BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT KRAFTWERK1

Anzahl / Grösse bisher realisierter Projekte

- Bestand: 3 Siedlungen in und um Zürich
- 232 Wohnungen in Betrieb
- 6500 m^2 Gewerbeflächen

Nachweis kostengünstiges Bauen

Siedlung Zwicky Süd:

- Zwicky Süd, Dübendorf, 2015, Neubau
Baukosten-Benchmark (All In) $3750 \text{ Fr} / \text{m}^2$ HNF
Mietzins Wohnen $\emptyset 199 \text{ Fr} / \text{m}^2 \text{ a}$, Gewerbe (Grundausbau) $\emptyset 163 \text{ Fr} / \text{m}^2 \text{ a}$ (Referenzzinssatz 1.75%, Betriebsquote 3.5%, erschwerte Lärmbedingungen)

Nachweis Energie / Labels

- Hardturm: erstes grösseres MINERGIE-Wohngebäude (2001)
- Heizenholz (2011) und Zwicky Süd (2015) haben MINERGIE-ECO Standard
- Bekenntnis zur 2000-Watt-Gesellschaft, Bauen nach SIA Energieeffizienzpfad
- Heizenholz und Zwicky Süd sind autoarme Siedlungen
- 3 Photovoltaikanlagen in Betrieb, Eigenverbrauch in Zwicky Süd
- Einsatz technischer Innovationen im Haustechnikbereich (Verbundlüfter, Joulia-Duschen, NoMix WC, Regenwasseranlage, ...)

Erfahrung Projektentwicklung

- Alle Neubauprojekte wurden im Rahmen eines geladenen Architekturwettbewerbs evaluiert und entschieden
- Umsetzung im TU-Modell oder konventionell unter der Federführung von Kraftwerk1
- Professionelle Projektsteuerung unter Einbindung partizipativer Prozesse

Erfahrung Partizipation

- Einbezug der künftigen Bewohner_innen von Beginn an
- Steuerung durch moderierte Prozesse und klare Zielsetzungen
- Hohes Engagement der Mieter_innen
- Förderung der Selbstverwaltung der Siedlungen
- Kraftwerk1 Strategie 2024 partizipativ entwickelt

WOHNEN

Nachweis / Angaben zur sozialen Durchmischung

- Ziel ist eine Durchmischung, welche die Stadt Zürich abbildet; Indikatoren dabei sind Alter, Geschlecht, Bildung, Herkunft, Einkommen und Vermögen.
- Mehrgenerationenhaus Heizenholz mit 100 Personen zwischen 0 und 87 Jahren
- Zwicky Süd: 37 Nationen in 126 Wohnungen, 23 Familien und Einzelpersonen profitieren vom genossenschaftsinternen Solifonds durch reduzierte Miete

Partnerschaften im Bereich Wohnen und Betrieb

- langjährige Partnerschaften mit Stiftung Altried, Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime ZKJ und Stiftung Domicil

Solidaritätsfonds

- alle Mietenden zahlen Spiritbeiträge: abhängig vom Einkommen $15-80 \text{ Fr} / \text{Monat}$
- 40% fliesst jeweils in die Siedlungen mit den anderen 60% werden Einkommensschwachen Mietzinsreduktion um max. 20% und Anteilscheinreduktion gewährt
- Kraftwerk1 bietet Wohnraum für Flüchtlinge
- Kraftwerk1 bietet betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung oder Kinder und Jugendliche.

Belegungsvorschriften

- Das Vermietungsreglement deckt sich weitgehend mit den Vorgaben der Stadt Zürich.
- Der individuelle Flächenverbrauch pro Person liegt durchschnittlich unter 35 m^2 (inkl. Gemeinschaftsflächenanteil).

GEWERBE

Erfahrung Gewerbevermietung

- Das Gewerbehaus Hardturmstrasse ist seit 2001 voll vermietet. In den oberen Geschossen liegen Dienstleistungsflächen, im EG Quartierinfrastruktur (Coiffeur, Blumen, Restaurant)
- In Zwicky Süd bieten 390 m^2 Gewerbeflächen (23% der HNF) ein breites Angebot an Dienstleistungen und Nahversorgung (Bistro mit Hotel, Blumenladen, Tanzstudio, Brauerei, Sprachschule, Kulturraum, ...)

WEITERE ALLEINSTELLUNGSMERKMALE / SONSTIGE SCHWERPUNKTE

Kraftwerk1 verfügt über langjährige Erfahrung im Bau und Betrieb von Grosswohngemeinschaften und entwickelt diese Wohnform kontinuierlich weiter. Kraftwerk1 Siedlungen zeichnen sich durch ein überdurchschnittliches Engagement und Selbstorganisation der Mieter_innen aus. Kraftwerk1 verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und hat eine durchschnittliche Verzinsung auf Fremdkapital von unter 1.0%. Die Kraftwerk1 Strategie 2014 – 2024 «So wollen wir handeln»

- Kraftwerk1 gestaltet städtische Lebensräume
- Kraftwerk1 lebt Demokratie und Selbstorganisation
- Kraftwerk1 sagt Ja zur Vielfalt der Menschen
- Kraftwerk1 respektiert die natürliche Umwelt und ihre Ressourcen
- Kraftwerk1 hält hohe soziale und ökologische Ansprüche und Wirtschaftlichkeit im Gleichgewicht

Auszeichnungen (Auswahl)

- 2012 Schweizer Genossenschaftspreis Siedlung Heizenholz
- 2012 Auszeichnung Nachhaltig Sanieren Stadt Zürich Siedlung Heizenholz
- 2016 Architekturpreis Kanton Zürich Siedlung Zwicky Süd
- 2016 Goldener Hase Architektur, Zeitschrift Hochparterre Siedlung Zwicky Süd
- 2017 Umsicht SIA Siedlung Zwicky Süd

REFERENZENZEN

REFERENZENZEN SENN RESOURCES AG

Senn hat im Raum Zürich, Basel und St. Gallen schon diverse herausfordernde Areale mit überzeugenden Projekten bis 160 Mio. Franken entwickelt und überbaut.

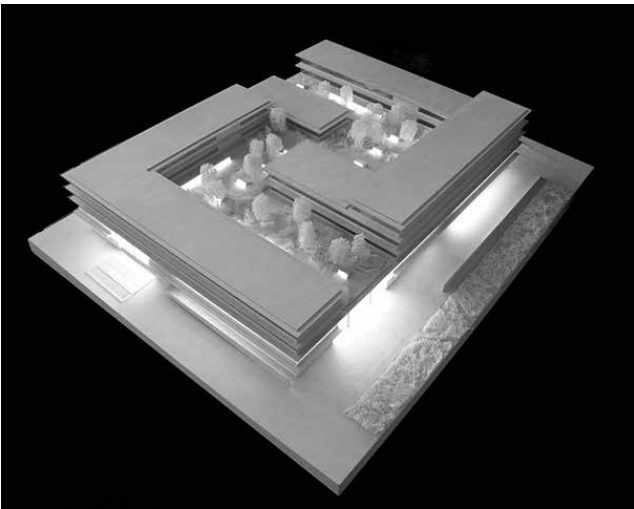
Von einem frühen Hochhaus in Zürich West (Obsidian mit Baumschlagler Eberle, 2004) über archäologische Herausforderungen in Windisch (Fehlmannmatte mit Galli Rudolf, 2014) bis hin zu einer würdigen Nachfolgearchitektur in Edouard Neuenschwanders Gockhausen (Meisenrain mit Jakob Steib, 2015) konnte Senn wiederholt grosse Problemlösungskompetenz und hohes Qualitätsverständnis unter Beweis stellen.

Die partnerschaftlich entstehenden Grossprojekte STENNA, Flims (mit Baumschlagler Eberle, Fertigstellung 2018), STETTBACH, Dübendorf (mit Meier, Hug, Fertigstellung 2020) und das Gewerbehaus GRID, BaseLink, Allschwil (mit Herzog & de Meuron, Fertigstellung 2021) bauen auf denselben Kernkompetenzen auf.

Besonders hervorzuhebende Referenzen im Hinblick auf das Koch-Areal sind:

1. Gewerbehaus Nøerd, Oerlikon

- Mit Beat Rothen Architektur für die Ankermieter FREITAG lab. AG und aroma Productions AG, 2011.
- Beispiel für zielgruppengerechten, verdichteten, kostengünstigen Gewerbehausbau für produzierendes (Kreativ-) Gewerbe.
- Mietzinse von 160 Fr / m² a Gewerbefläche roh bis 24 Fr / m² a Büro / Atelierfläche edelroh.
- Endinvestorin Pensimo Management AG, Anlagestiftung Turidomus, Zürich.
- > SIA Umsicht Award 2013
- > Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich 2011–2015



2. Überbauung Zwicky Süd

- Mit Schneider, Studer Primas Architekten in Entwicklungs-partnerschaft mit der Genossenschaft Kraftwerk1 sowie Pensimo Management AG (Anlagestiftungen Turidomus und Adimora).
- Beispiel für kostengünstiges «design to cost» in Wohnen und Gewerbe.
- Beispiel für Konvergenz von Wohnen und Arbeiten.
- Beispiel für die Schaffung intrinsischer Arealqualitäten — in einem ungleich rauheren Umfeld, als im Koch-Areal.
- > SIA Umsicht Award 2017
- > Architekturpreis des Kantons Zürich 2016
- > Goldener Hase Architektur für «die Besten 2016» der Zeitschrift Hochparterre



3. Wohn- und Gewerbehaus Helsinkidreispitz, Basel

- Mit Herzog & de Meuron, 2014.
- Beispiel für pionierhaftes Bauen unter komplexen politischen und bewilligungsrechtlichen Rahmenbedingungen.
- Beispiel für Konvergenz von Wohnen und Arbeiten, von roh und chic in einem stark industriellen Umfeld.



Bewerbung Koch-Areal ABZSENNKW1

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

ENTWICKLUNGSPARTNER

F+F Schule für Kunst und Design

Die F+F funktioniert als Netzwerk. Die Dozierenden kommen aus der Praxis und sind auch als Künstler_innen oder Designer_innen tätig.

- Im Schuljahr 2017/18 studieren 240 Personen an der F+F. Das Kursprogramm wurde 2016 für Jugendliche zwischen 11 und 16 Jahren erweitert, wir erwarten zusätzliche 500 Schüler_innen.
- Milchbar: vor 5 Jahren als Kunstprojekt entstanden, verpflegen wir heute bis zu 80 Personen pro Mittag, nicht wenige externe stammen aus den Ateliers und Werkstätten aus der näheren Umgebung (Briegger, Flüelastrasse oder Freilagerstrasse).
- Mode Suisse, Untermieterin der F+F ist die wichtigste Modevermarktungsplattform der Schweiz.
- Druckwerkstatt Zitropress: Ein Siebdruckkollektiv betreibt eine offene Werkstatt, die nach aussen und für die Schule da ist.
- Fotolabor und Fotostudio: Die F+F verfügt über professionelle Infrastrukturen, die teilweise auch vermietet werden.
- Flurstrasse 93: Das Haus wurde sukzessive von der «Kreativwirtschaft» (Fotostudios, Architekturbüros, Grafik- und Designateliers) und produzierendem Gewerbe (Druckerei Printoset) übernommen.
- Garage: In der ehemaligen Garage läuft seit 2 Jahren eine Zwischennutzung mit Bar und Partybetrieb für das Quartier. Wir planen eine längerfristige Partnerschaft.
- Kaffeewagen: «Kaffee & Kamele» macht von Montag bis Freitag Station vor der F+F.
- Raumvermietungen: Für private Anlässe, Retraiten und Workshops vermieten wir Teile unseres Gebäudes, insbesondere das EG mit Milchbar, Foyer und Aula.
- Zwischennutzung Flüelastrasse 30: In der Zwischennutzung haben aktuell circa 15 Studierende und Alumni der F+F günstige Ateliers.
- Gastateliers: Zur Zeit bewirtschaften wir für die Stadt Zürich ein Gastatelier für Künstler_innen aus Kunming, welche 3 bis 6 Monate bei uns im Haus wohnen.

Zirkus Chnopf

Zirkus Chnopf, 1990 gegründet, ist ein gemeinnütziger Verein mit dem Ziel der Nachwuchsförderung im Bereich Artistik und Physical Theatre. Wir betreiben den Tournéebetrieb «Zirkus Chnopf Freilichtspektakel» sowie den Trainings- und Veranstaltungsort «Zirkusquartier Zürich». Mit unseren Aktivitäten sind wir Aushängeschild und wichtiger Förderer des zeitgenössischen Zirkus im Kanton Zürich und in der ganzen Schweiz.

- Artistik, Theater und Live-Musik treffen in unseren Produktionen aufeinander. Junge und erfahrene Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen arbeiten zusammen. Zahlreiche Ehemalige sind heute erfolgreich in künstlerischen Berufen tätig.
- Das Zirkusquartier ist Zürichs Ort für zeitgenössischen Zirkus: Treffpunkt für Artist_innen, Jugendliche und Erwachsene, Profis sowie Laien und für die Quartierbevölkerung. Seit 2014 wächst das Angebot an Veranstaltungen, Workshops und Trainings.
- Heute begegnen sich rund 150 Menschen bei den 12 wöchentlichen Trainings. Die Veranstaltungen stossen auf grosses Interesse sowohl bei Familien als auch in der Szene.
- Durch den Verzicht auf Sprache erreicht zeitgenössischer Zirkus ein breites Publikum: Er ist für alle lesbar und verständlich.
- Unsere Veranstaltungen und Workshops sind für alle zugänglich: Auf Tournee setzen wir auf die Hutsammlung, im Zirkusquartier sind uns tiefe Eintrittspreise wichtig.
- Die Trainingshalle im Zirkusquartier bietet jährlich mehreren innovativen Produktionen ein Zuhause. Wir sind international vernetzt und haben regelmässig Gastgruppen zu Besuch, die bei uns trainieren und auftreten.



Gleis70

Die Genossenschaft Gleis70 mit Sitz in Zürich bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum zu vermitteln, welcher durch gemischte Gemeinschaften von innovativen und kulturell interessanten Nutzer_innen belebt wird. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

Die Genossenschaft mietet das Haus Hermetschloostrasse 70 in Altstetten via Globalmietvertrag und vermietet die Gewerberäume an ihre Mitglieder weiter. Die Räume sind mehrheitlich an Ateliergemeinschaften vermietet, die sich als Vereine organisieren.

Besitzerin ist seit 2002 die Miteigentümergeinschaft «Dreamland am Gleismeer», bestehend aus Stiftung Abendrot und Gleis70.

- 250 Personen arbeiten im ehemaligen «Franz Carl Weber Haus» auf 13 000 m²
- ein bunter Mix aus je 1/5 Handwerksbetrieben (Schreinereien, Metallbau, 3D Druck, Siebdruck, Zimmereien, Möbelmanufakturen, Schneiderei, Elektrobetrieb oder Gitarrenbau), Dienstleistungen der Kreativbranche (Produktdesign, Grafik, Architektur, Text, Illustration, Game Design, Film, Fotografie, Ausstattung, Kampagnenforum, Kurslokal) und Kunst (Malerei, Skulptur, Performance, Tanz)
- Herz des Hauses ist die Dachkantine, vom sozialen Unternehmen Marktlücke betrieben.
- Gleis70 betreibt in Zusammenarbeit mit dem Kanton ZH und Pro Helvetia ein Gastatelier.

