

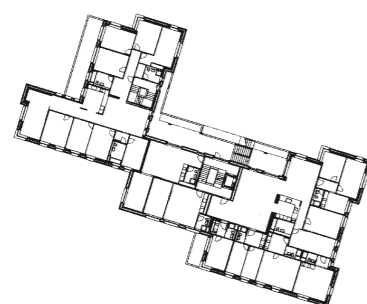
# WOHNUNGSCLUSTER UND TERRASSE COMMUNE

## Die Gemeinschaft der Genossenschaftssiedlung Kraftwerk1 Heizenholz

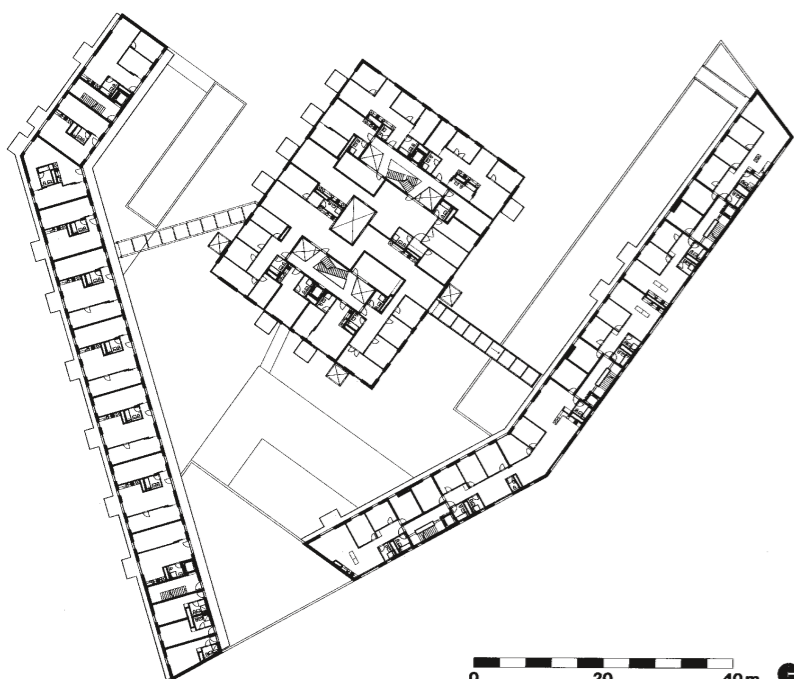
Claudia Thiesen



**SIEDLUNG KRAFTWERK1 HARDTURM**  
 Bauzeit 1999 bis 2001  
 80 Wohnungen, 2.200 qm Gewerbefläche und Quartierläden  
 Anlagevolumen ca. 45 Mio. Franken  
 Rund 270 Bewohnende und 90 Arbeitende  
 Erstes großes Minergie Wohnhaus, Planung und Organisation von drei Großhaushalten, Erprobung vielfältiger Gemeinschaftsnutzungen  
 Architektur: Stücheli Architekten mit Bünzli Courvoisier, beide Zürich



**SIEDLUNG KRAFTWERK1 HEIZENHOLZ**  
 Bauzeit 2009 bis 2011  
 26 Wohneinheiten, 120 qm Arbeitsfläche  
 Anlagevolumen ca. 15 Mio. Franken  
 Mehrgenerationenhaus, Clusterwohnungen, "Terrasse Commune"  
 Architektur: Adrian Streich Architekten, Zürich



**SIEDLUNG KRAFTWERK1 ZWICKY SÜD**  
 Bauzeit 2012 bis 2015/16  
 126 Wohneinheiten, ca. 4.000 qm Gewerbeflächen und Quartiersinfrastruktur  
 Anlagevolumen ca. 78 Mio. Franken  
 Architektur: Schneider Studer Primas, Zürich  
 Entwicklung eines Quartiers in der Glattalstadt, Gewerbecluster, Weiterentwicklung experimenteller Wohntypologien, Integrationsprojekte

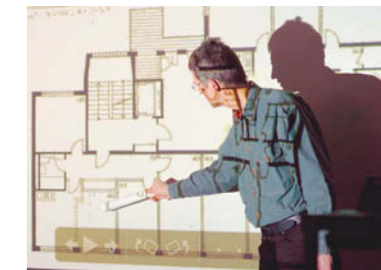


Die Genossenschaft Kraftwerk1 wurde 1995 nach einem zweijährigen Prozess, in dem die "Kraftwerk-Idee" durch Aktionen und Veranstaltungen bekannt gemacht wurde, gegründet. Die Siedlung "Hardturm" konnte 2001 fertiggestellt werden. Dabei sollte es jedoch nicht bleiben. 2005 wurde auf einer Zukunftskonferenz beschlossen: "Kraftwerk1 will Kraftwerk2". Die Geschäftsstelle wurde neu organisiert und die Genossenschaft von einer Einsiedlungs- in eine Mehrsiedlungsgenossenschaft umgewandelt. Die Siedlung Heizenholz, über die hier berichtet wird, konnte 2012 bezogen werden, die Siedlung Zwicky Süd, das bisher größte Projekt der Genossenschaft, ist für 2016 geplant. 2013 hatte die Genossenschaft 760 Mitglieder. Aus der Charta von Kraftwerk1:

*Wir können es uns vorstellen...  
 ... einen Lebensraum für einige hundert Leute selbst zu gestalten  
 ... Privatsphäre und Gemeinschaftsleben unter einen Hut zu bringen  
 ... genug Toleranz und Großzügigkeit aufzubringen, damit verschiedenste Ansprüche zu ihrem Recht kommen  
 ... mit Widersprüchen kreativ umzugehen  
 ... billig, aber ökologisch und architektonisch vertretbar zu bauen  
 ... ohne Auto auszukommen, Autofreaks aber nicht auszugrenzen  
 ... einen vielfältigen, intensiven urbanen Lebensstil mit Rücksicht gegenüber Schwachen zu verbinden  
 ... in Zeiten schrumpfender Erwerbsarbeit und sozialer Unsicherheit neue Formen kollektiver Solidarität zu entwickeln  
 ... unsere Eigenart zu pflegen, aber trotzdem gegenüber dem Quartier und der Stadt offen zu bleiben.*

### Vorgeschichte

Als die Genossenschaft Kraftwerk1 2007 das Angebot der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime erhielt, zwei ehemalige Kinderheime aus den 70er Jahren zu kaufen und das dazugehörige Land im Baurecht für 60 Jahre zu übernehmen, blieb es zunächst unbeachtet. Zu klein und unattraktiv gelegen für eine zweite Kraftwerk1 Siedlung, fanden die Verantwortlichen für neue Siedlungsprojekte. Die Genossenschafter hatten zwei Jahre zuvor, zehn Jahre nach Gründung der Genossenschaft und vier Jahre nach Bezug der ersten Siedlung Hardturm, in einer Zukunftskonferenz die Eckdaten für neue Siedlungen diskutiert und festgehalten. Mindestens so groß wie die erste Siedlung mit 80 Wohnungen sollte sie sein, 20 bis 40 Prozent Arbeitsflächen und Quartierinfrastruktur, ein breiter Wohnungsmix, als Standort eine sich wandelnde Industriebrache im Norden oder Westen der Stadt. Als Vorbild diente der städtische bolo aus bolo'bolo, die 1983 erschienene anarchische und antikapitalistische Utopie von p.m. Für die erste, 2001 fertiggestellte Siedlung Hardturm wurden einige Ideen der Realität geopfert und nun sollten an einem zweiten Projekt weitergehende Ideale erprobt werden. Kraftwerk1 präsentierte sich bei Stadt- und Immobilienentwicklern als bauwillig, musste aber erkennen, dass es auf dem überhitzten Immobilienmarkt im Großraum Zürich für eine junge Genossenschaft ohne Finanz- und Landreserven so gut wie unmöglich ist, in Konkurrenz zu Immobilienunternehmen, die den Bau von Eigentum und Wohnungen im höheren Segment als Gelddruckmaschine bzw. sichere Finanzanlage entdeckt haben, an bezahlbares Land zu kommen.



Die Siedlung Heizenholz entstand in einer intensiven, zweijährigen Planungs- und Selbstfindungsphase, Fotos: Katrin Simonett

Foto: Michael Egloff



Foto: Hannes Henz

Foto: Roger Frei

Foto: Roger Frei



Das Potential des Angebots war erst auf den zweiten Blick erkennbar. Die genaue Prüfung zeigte, dass der Preis für die beiden Gebäude günstig und mit dem Baurecht kein Kapital für einen Landkauf nötig war. Die erhaltenswerte Struktur der sanierungsbedürftigen Gebäude schien sich für größere Wohngemeinschaften zu eignen, was die Typologie eines Kinderheims, sozusagen eine Zwangswohngemeinschaft, nahe legt. Bereits in der Siedlung Hardturm realisierte Kraftwerk1 neben konventionellen Wohnungen sehr große Wohngemeinschaften, hier "Suiten" getauft, in denen bis zu 15 Personen das Zusammenleben in einer Wohnung selber gestalten. Das Experiment war damals einmalig für einen Neubau in Zürich und die Erfahrungen damit überwiegend positiv.

Fünf Zürcher Büros wurden nach der Erarbeitung des Raumprogramms mit einer Gruppe Interessierter zu einem anonymen Studienauftrag eingeladen. Sie sollten aufzeigen, wie mit einer Verdichtung die Vorstellungen von Kraftwerk1 umge-



Grund mag die höhere Miete im Vergleich zum konventionellen WG-Zimmer sein, aber auch die Tatsache, dass in dieser Generation WG-Erfahrungen ausgeprägter sind. Kraftwerk1 ist aber überzeugt, dass sich dieser Wohntypus auch für ältere Menschen bis hin zur Organisation von Pflegedienstleistungen eignet.

### Leben in der Gemeinschaft

Insgesamt wohnen im Heizenholz rund 90 Erwachsene und Kinder. Das Altersspektrum reicht von 0 bis 85 Jahre. Alle Alterskategorien sind vertreten, einen Schwerpunkt bilden die 50- bis 60-Jährigen. Das Bildungsniveau ist überdurchschnittlich hoch, jedoch sind auch tiefe Niveaus vertreten. Bei den Haushaltseinkommen fällt die hohe Anzahl vergleichsweise tiefer Einkommen auf, was zum einen auf die Pensionierten, zum anderen auf einen hohen Anteil Teilzeit-Erwerbstätiger zurückzuführen ist.

Viele Bewohner schätzen die guten nachbarschaftlichen Kontakte sowie die Aktivitäten. Der Kontakt mit anderen Altersgruppen ist selbstverständlich, alle kennen sich mit Vornamen. Besonders die Pensionierten, die mehr Zeit in der eigenen Wohnung verbringen und mehrheitlich als 68er Generation bereits Erfahrung mit Wohngemeinschaften und Gruppendiskussionen mitbringen, prägen den Alltag. Kinder haben selbstverständlich Bezugspersonen innerhalb der WG oder der unmittelbaren Nachbarschaft. Seit dem Erstbezug gab es keinen Wohnungswechsel. Nur über Wohngemeinschaften sind neue Leute dazu gestoßen. Eine wissenschaftliche Begleitstudie und die Befragungen an Hausversammlungen zeigen, dass die Zufriedenheit auch 2,5 Jahre nach Bezug hoch ist. Viele Erwartungen wurden erfüllt, neue soziale Netze sind entstanden, die Mieter identifizieren sich mit der Siedlung.

Die Rolle der Genossenschaft beschränkt sich auf das Ausstellen der Mietverträge, das Rechnungswesen, die Rückzahlung der Hypotheken sowie Unterhalt und Erneuerung. Sie stellt der Gemeinschaft Flächen und Strukturen zur Verfügung und verpflicht-

et sie zu deren Benutzung. Stehen Räume leer, behält sich die Genossenschaft eine Vermietung vor. Diese Eigenverantwortung erhöht die Nutzungsintensität. In der Salle Commune – einem großen zentral gelegenen Raum im Erdgeschoss – finden Hausversammlungen, Gruppentreffen, Feste oder ein hausinterner Kochklub statt. Drei Bewohnerinnen bieten zweimal wöchentlich einen günstigen Mittagstisch. Das "Oberstübl" im 5. Obergeschoss wird als Gästezimmer genutzt. Einrichtung und Betrieb organisieren 3-4köpfige Arbeits- oder Betriebsgruppen freiwillig. Wichtig ist die Ausgewogenheit zwischen Pflicht und Kür. Am halbjährlichen Aktionstag wird das ganze Haus geputzt, inventarisiert und verschönert, den Abschluss krönt ein gemeinsames Essen. Getränke kommen aus dem hauseigenen Konsumdepot. Dort können unverderbliche Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs gegen Eintrag in eine Liste entnommen werden, am Monatsende kommt die Rechnung per Email. Die königlich kaiserliche Kulturgruppe namens KUK lädt zu Lesungen oder Konzerten, nicht selten mit Bezug zu dem einen oder anderen Bewohner. Im Haus selber gibt es keinen Hauswart, die Gartenbewirtschaftung obliegt den Bewohnenden genauso wie einfache Unterhalts- und Reparaturarbeiten. Nur Haustechnik und die Bewirtschaftung der öffentlichen Wege werden professionell betreut. Um Konflikte oder unausgereifte Projektideen nicht stundenlang an Hausversammlungen zu diskutieren, haben Bewohnende die Streitbar erfunden. Ein lustvoller Rahmen erleichtert denen, die am Thema interessiert sind, die Aussprache. Ziel ist, an der jeweils nächsten Hausversammlung bereits einen konkreten Vorschlag oder eine ausgearbeitete Idee zu einem neuen Projekt präsentieren zu können.

Zur Umsetzung von Ideen und Projekten steht ein Budget zur Verfügung. Zusätzlich zur Miete zahlen alle einen monatlichen Spiritbeitrag, der je nach selbstdeklariertem Einkommen zwischen 15 und 50 Franken liegt. Die Hälfte der Gelder fließt in den genossenschaftlichen Solidaritätsfonds, der zur Mietzinsverbilligung oder Reduktion von Anteilkapital Finanzschwacher genutzt wird. Die andere Hälfte, im Heizenholz pro Jahr ca.

9000 Franken, geht an die Bewohner zur freien Verfügung. Engagement ist in der Regel unbezahlt, nachhaltiges Wirtschaften wird erwartet, zum Beispiel die Verwendung von Secondhand-Möbeln oder Selbstbau von LED-Leuchten. Einmal jährlich wird beraten und entschieden, wofür das Geld verwendet werden soll. Der dreiköpfige Hausrat übernimmt Verwaltung und Kontrolle über die Finanzen.

Die Genossenschaft war vom anfänglichen Engagement der Heizenholzbewohner überrascht. Fast alle bringen sich ein, obwohl es der Kraftwerk1 Haltung entspricht, ein gewisses Laisser-faire zu praktizieren – Mitmachen ist erwünscht –, wird zu einem gewissen Grad erwartet, aber nicht erzwungen. Kontrollsysteme, bekannt aus vergleichbaren Projekten, sind verpönt. Dass dies nicht ohne Konflikte von statten geht, liegt auf der Hand. Auch hier wird den Bewohnern einiges abverlangt. Bei der Verwaltung anrufen und sich beschweren, nützt in der Regel wenig. Von der Hausgemeinschaft wird erwartet, dass sie Konflikte austrägt und lösungsorientiert diskutiert. Das braucht für die Einzelnen Mut, fördert aber auch soziale Kompetenz. Lärmintensive Feste im Gemeinschaftsraum oder die Privatisierung der Terrasse Commune vor der eigenen Wohnung waren bereits kurz nach Bezug Diskussionsgegenstand. Andere Konfliktfelder werden von vorneherein ausgeschaltet. Auch hier profitiert das Heizenholz von Erfahrungen aus der Hardtumsiedlung und dem Austausch mit anderen Projekten. So werden die gemeinschaftlichen Flächen professionell gereinigt, die Kosten zahlen alle anteilmäßig mit der Wohnungsmiete. Es gibt weder eine Haus- noch eine Waschküchenordnung. Gewaschen werden darf gratis rund um die Uhr, fremde Wäsche darf nach Programmende entnommen werden, so wird der schweizweit bekannte Waschküchenstreit umgangen.

### Ausblick

Nach 2,5 Jahren ist die Lust, im Heizenholz zu wohnen, noch zu spüren. Doch die Euphorie wird mit der Zeit sinken. Eine Herausforderung für die Zukunft wird sein, gemein-

sam entwickelte Werte und Vorstellungen an neue Bewohner weiterzugeben und gleichzeitig offen zu bleiben für Veränderung und neue Ideen. Schwerpunkte werden sich wandeln, Diskussionen über hausinterne Probleme oder Nebensächliches zunehmen. Hier ist die Gemeinschaft gefordert, Toleranz aufrecht zu erhalten und den Blick über den Tellerrand nicht zu vergessen. Den Anspruch, Stadt zu gestalten und Quartiere zu bauen, konnte Kraftwerk1 mit der Siedlung Heizenholz aufgrund der Größe nicht einlösen. Umso erstaunlicher ist das anhaltende große Interesse unterschiedlichster Besucher aus dem In- und Ausland. Gemeinschaftliches Wohnen liegt im Trend, jedoch scheitern viele Initiativen an mangelnder Professionalität. Hier zeigt sich der Vorteil der genossenschaftlichen Organisation. Vom Vorstand beauftragte Fachpersonen verpflichten sich, die ökonomischen, energetischen und sozialen Ziele umzusetzen und können auf Augenhöhe mit Planenden, Baurechts- oder Geldgebern verhandeln. Eine durchdachte Projektorganisation lässt Raum für Partizipation, die das Projekt bereichert und den Fokus der Beteiligten weg von individuellen Begehrlichkeiten auf das Wesentliche, den Gemeinschaftsgedanken, lenkt. Die Erkenntnisse aus beiden Siedlungen, aber auch die Mitarbeit an anderen Projekten wie der Genossenschaft "mehr als wohnen" fließen zur Zeit in das im Bau befindliche nächste Projekt "Zwicky Süd" ein. Hier entsteht mit 126 Wohnungen und 4000 Quadratmetern Gewerbefläche und Quartierinfrastruktur ein neues zukunftsfähiges Stück Stadt.

*Claudia Thiesen (1973) studierte Architektur an der Bauhaus Universität Weimar. Sie ist selbständige Architektin in Zürich und berät gemeinnützige Wohnbauträger. Sie war von 2004 bis 2012 im Vorstand der Bau- und Wohngemeinschaft Kraftwerk1 verantwortlich für neue Siedlungsprojekte und ist nun Gesamtleiterin des Projektes Zwicky Süd. Nach 10 Jahren in einem Großhaushalt der Siedlung Hardturm zog sie 2012 in eine Clusterwohngemeinschaft im Heizenholz.*

Foto: Katrin Simonett



Foto: Katrin Simonett



Foto: Katrin Simonett



Foto: Roger Frei



Foto: Roger Frei

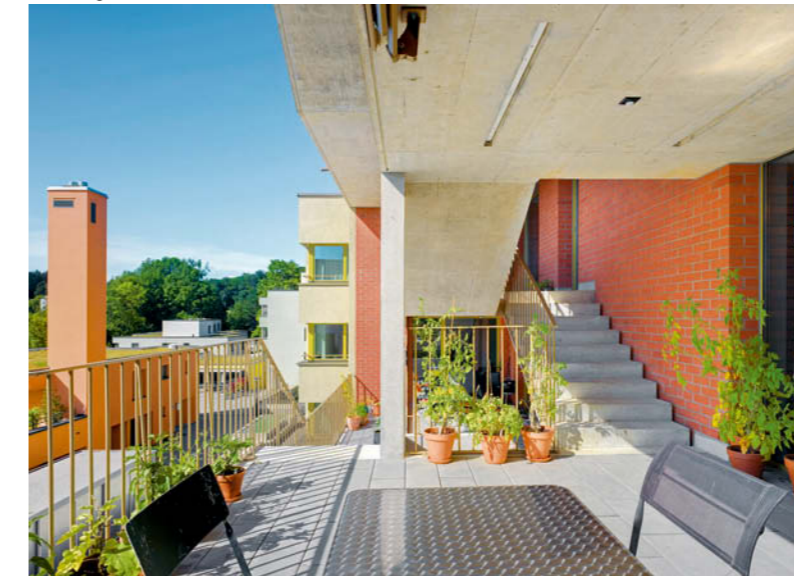


Foto: Stephan Rappo

