

Margrit Hugentobler
Marco Hoffmann

KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich – vier Jahre nach Bezug

Bericht zur Zweitevaluation



Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Eidgenössische Technische
Hochschule Zürich
DARCH
Departement Architektur
Professur Dietmar Eberle
ETH Wohnforum

Eidgenössische Technische
Hochschule Zürich
DARCH
Departement Architektur
Professur Dietmar Eberle
ETH Wohnforum

Herausgeber ETH Wohnforum, Professur Dietmar Eberle
Departement Architektur
ETH Zürich
8093 Zürich
wohn.forum@arch.ethz.ch
www.arch.ethz.ch/wohnforum

In Zusammenarbeit mit:
Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Bereich Soziales – Abteilung F + E
Hochschule für Soziale Arbeit Zürich, Bereich Forschung und Entwicklung

Autorin/Autor Margrit Hugentobler, hugentobler@arch.ethz.ch
Marco Hoffmann, hoffmann@arch.ethz.ch

Lektorat Andreas Huber, ETH Wohnforum

Auftraggeber Bundesamt für Wohnungswesen
Mit Unterstützung durch:
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Genossenschaft KraftWerk1
Stiftung PWG
Stadt Zürich

Dank Den Bewohnerinnen und Bewohnern des KraftWerk1 und des Regina-Kägi-Hof, den Vertretern der Genossenschaften sowie allen weiteren am Projekt Beteiligten sei herzlich gedankt. Ihr Interesse und ihre Gesprächsbereitschaft liegen den in dieser Studie verarbeiteten Informationen zugrunde. Danke auch an Susanne Gysi vom ETH Wohnforum für ihre konstruktiven Kommentare zum vorliegenden Bericht. Er beruht weitgehend auf den quantitativen und qualitativen Daten der Zweitevaluation, die in Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern erhoben wurden. Wo sinnvoll wurden die vorliegenden Aussagen durch die Erkenntnisse anderer relevanter Forschungsarbeiten zu den beiden Wohnsiedlungen ergänzt. Unser Dank gilt deshalb auch den Autorinnen und Autoren dieser Arbeiten (vgl. Anhang).

September 2006

Alle Rechte vorbehalten
Bezugsquelle: ETH Wohnforum

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage und Ziele der Evaluation	3
1.2	Vorgehen und Methoden	6
2	Die Siedlung KraftWerk1 in Zürich West	9
2.1	Entstehung, Zielsetzung und Merkmale der Siedlung	9
2.2	Wirtschaftlichkeit, Bewirtschaftung und Einschätzung der ökologischen Innovationen	17
2.3	Wer wohnt im KraftWerk1? – Veränderungen seit Bezug	26
2.4	Beurteilung von Wohnungen, Aussenräumen und Infrastrukturangeboten	31
2.5	Entwicklung des Nachbarschaftslebens und des sozialen Austausches in der Siedlung	38
2.6	Bezüge zum Quartier «Zürich West» und Beurteilung der Entwicklung	41
2.7	Fazit zur Zielerreichung der Siedlung nach vier Jahren	44
3	Die Siedlung Regina-Kägi-Hof in Neu-Oerlikon	49
3.1	Entstehung, Zielsetzung und Merkmale der Siedlung	49
3.2	Wirtschaftlichkeit, Bewirtschaftung und Einschätzung der ökologischen Innovationen	54
3.3	Wer wohnt im Regina-Kägi-Hof? – Veränderungen seit Bezug	58
3.4	Beurteilung von Wohnungen, Aussenräumen und Infrastrukturangeboten	60
3.5	Entwicklung des Nachbarschaftslebens und des sozialen Austausches in der Siedlung	69
3.6	Bezüge zum Quartier «Neu-Oerlikon» und Beurteilung der Entwicklung	72
3.7	Fazit zur Zielerreichung der Siedlung nach vier Jahren	76
4	Der Beitrag der untersuchten Siedlungen zum «Wohnen in Zürich»	79
Anhang		89
	Abbildungen	89
	Tabellen	89
	Literatur	90
	Kontaktadressen	92

Einleitung

Die Dynamik gesellschaftlicher Veränderungen spiegelt sich auch in neuen Wohnweisen und Wohnbedürfnissen. Lebensformen werden vielfältiger, neue Wohnmodelle entstehen. Für wen heute und in Zukunft gebaut oder renoviert werden soll, ist eine Frage, mit der sich private, institutionelle und gemeinnützige Wohnbauträger auseinandersetzen müssen. Es ist deshalb wichtig, experimentelle und neuere Ansätze im Wohnungsbau auf ihre Zielerreichung hin zu untersuchen und Erkenntnisse abzuleiten, welchen nachgefragten Qualitäten sie in welcher Art und Weise Rechnung tragen können.

1.1 Ausgangslage und Ziele der Evaluation

Sozio-demographische Entwicklungen verändern die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt: Lebensweisen und Wohnformen werden vielfältiger. Je nach Standort und Wohnungsangebot dominieren unterschiedliche Haushaltsformen. Neue Wohnmodelle sind gefragt, z.B. für die rasch wachsende Gruppe in der zweiten Lebenshälfte, die jungen und die mittleren «Alten» und vor allem die Hochbetagten. In Städten wie Zürich mangelt es nach wie vor an günstigem, qualitativ gutem Wohnraum für Mietergruppen mit mittleren und bescheidenen Einkommen. Der Wohnungsmarkt reagiert mit beträchtlichen Verzögerungen auf die sich zunehmend ausdifferenzierende Nachfrage. Dies hat einerseits damit zu tun, dass Investitionen im Wohnungsbau kapitalintensiv und auf lange Sicht angelegt sind, was der Innovations- und Risikobereitschaft eher abträglich ist. Da zudem der schweizerische Wohnungsmarkt, mit Ausnahme vereinzelter peripherer Lagen, bis vor wenigen Jahren von einem starken Nachfrageüberhang geprägt war, gab es für viele Anbieter auch keinen Grund, ihr Angebot aktiv auf den sich ändernden Bedarf auszurichten.

Den Wohnbaugenossenschaften kommt deshalb vor allem im städtischen Raum eine historisch wichtige Bedeutung zu. In der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts leisteten sie nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Linderung der akuten Wohnungsnot, sondern integrierten auch erstmals Infrastrukturangebote wie Kinderkrippen, Werk- und Gemeinschaftsräume in ihre Wohnsiedlungen. Mit den gesellschaftlichen Entwicklungen der 70er Jahre, dem zunehmenden Wohlstand und den sich ändernden Wohn- und Lebensweisen verlor der Genossenschaftsgedanke an Relevanz. Teils überalterte Entscheidungs- und Verwaltungsgremien, eine zunehmend als unattraktiv wahrgenommene Bausubstanz mit kleinräumigen Wohnungen, nicht oder nur schwer veränderbaren Grundrissen usw., verhalfen den Genossenschaften zu einem etwas verstaubten, wenn nicht gar negativen Image. Dennoch ist festzuhalten, dass in den grösseren Städten, allen voran in Zürich, die grosse Zahl von Haushalten mit mittleren und bescheidenen Einkommen nur noch dank den bestehenden günstigen Genossenschaftswohnungen und dem kommunalen Wohnungsangebot erschwinglichen Wohnraum finden konnte.

Das hat sich in den letzten fünfzehn Jahren zu ändern begonnen. Neue Wohnbaugenossenschaften sind entstanden, bestehende, teils geschichtsträchtige Genossenschaften haben sich erneuert und stellen heute eine innovative Kraft im Wohnungsbau und im Umgang mit bestehender Bausubstanz dar. Die neu gegründete Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 und die «modernisierte» Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) sind zwei Beispiele dafür. Daraus können auch andere Wohnungsanbieter lernen, selbst wenn sich die Rahmenbedingungen teilweise unterscheiden.

Ziele und Inhalte der Erstevaluation

Im Herbst 2001 wurden die beiden Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich kurz nach Bezug erstmals evaluiert. Die Ergebnisse wurden den Auftraggebern in diversen Teilberichten und einem vergleichenden Schlussbericht präsentiert (siehe Anhang) und als Kurzfassung in der Schriftenreihe des Bundesamts für Wohnungswesen (Band 74) einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die vergleichende Evaluation der beiden Siedlungen war von Anfang an als Längsschnittstudie angelegt, mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung über einen längeren Zeitraum hin zu verfolgen.

Die Erstevaluation beschrieb die Entstehungsgeschichte der beiden Siedlungen, ihre Zielsetzungen und deren bauliche Umsetzung. Auf der Basis einer quantitativen Vollerhebung und ergänzender qualitativer Einzel- und Gruppeninterviews wurden die sozio-demographische Struktur der Erstmieterschaft, ihre Einzugsgründe, ihre Einschätzung der Qualitäten der Wohnung, der Siedlung, des Wohnumfelds und des Quartiers sowie des Gemeinschaftslebens untersucht.

Ziele und Inhalte der Zweitevaluation

Ziel der im Frühsommer 2005 durchgeführten Zweitevaluation ist es, die mittelfristige Zielerreichung der beiden Siedlungen zu beurteilen und nachzuzeichnen, wie sich die beiden Siedlungen und deren Einschätzung durch die Bewohnerschaft seit Bezug entwickelt haben. Dabei werden wiederum soziale, räumlich-architektonische, organisatorische, ökonomische und ökologische Themen angesprochen. Im Zentrum stehen Fragen der soziodemographischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft, Wegzüge und siedlungsinterne Umzüge, die Beurteilung der Wohnung, des Wohnumfelds und der siedlungsinternen Infrastruktur, die Entwicklung des sozialen Austausches und gemeinschaftlicher Aktivitäten. Von Interesse ist auch, wie die Entwicklungen der Quartiere durch die Bewohner/innen wahrgenommen werden, befinden sich doch beide Siedlungen in stark von Veränderungen geprägten städtischen Entwicklungsgebieten. Da zum Zeitpunkt der Evaluation in diesen und in benachbarten Quartieren weitere neue Wohnsiedlungen der Bauträgerschaften ABZ und KraftWerk1 in der Planungs- oder Konzeptionsphase sind (ABZ: Wolfswinkel, Ruggächern in Zürich Affoltern; KraftWerk1: Konzeption KraftWerk2), sollen die gewonnenen Erkenntnisse auch Hinweise für die laufende Projektierung und zukünftige Planung vermitteln.

Kooperationspartner und Auftraggeber

Die Zweitevaluation erfolgte wiederum in einer Zusammenarbeit zwischen dem ETH Wohnforum, der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz (FHSO) und der Hochschule für Soziale Arbeit Zürich (HSSAZ) mit klar definierten Teilaufgaben.¹ Auftraggeber für den vorliegenden Bericht war das Bundesamt für Wohnungswesen. Die Zweitevaluation wurde zusätzlich durch finanzielle Beiträge der folgenden Institutionen unterstützt: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Zürich (PWG), Fachstelle für Stadtentwicklung und Finanzdepartement der Stadt Zürich. Die Arbeit der Fachhochschulen wurde durch den Fachhochschulförderungsfonds DORE im Rahmen des Schweizerischen Nationalfonds und der Kommission für Technologie und Innovation finanziert.

¹ Die beiden Fachhochschulen waren für die Durchführung der schriftlichen Befragung in beiden Siedlungen und die Datenanalyse zuständig. Das ETH Wohnforum erhob die sekundärstatistischen und wirtschaftlichen Daten und führte Einzel- und Gruppeninterviews in beiden Siedlungen durch. Die Rohdaten standen allen Beteiligten zur Verfügung als Grundlage für die zu erstellenden Berichte.

1.2 Vorgehen und Methoden

Die Erhebung der Daten erfolgte, analog zur Erstevaluation im Jahr 2001, sowohl mittels quantitativer als auch qualitativer Methoden. In beiden Siedlungen wurde im Mai bzw. Juni 2005 eine standardisierte schriftliche Befragung aller erwachsenen Personen ab 18 Jahren durchgeführt. Der Rücklauf war in beiden Fällen etwas tiefer als 2001: Im KraftWerk1 lag er bei 40% oder 90 Personen (2001: 58%); im Regina-Kägi-Hof betrug er ebenfalls 40%, was 86 Personen entspricht (2001: 64%). Bezogen auf die Gesamtzahl der Haushalte bedeutet dies, dass im Jahr 2005 immerhin noch knapp die Hälfte der Haushalte (48%) des Regina-Kägi-Hof und rund 60% der KraftWerk1-Haushalte im Rücklauf vertreten sind, im Vergleich zu rund 74% der Haushalte (beide Siedlungen) im Jahr 2001.

Die Gruppe der an der schriftlichen Befragung Teilnehmenden unterscheidet sich in zweifacher Hinsicht von der Grundgesamtheit der Bewohnerschaft. Besonders gross sind die Unterschiede bezüglich Nationalitätszugehörigkeit. Während der Anteil ausländischer Befragten im Rücklauf jeweils nur bei etwas mehr als 10% liegt, ist er in beiden Siedlungen bedeutend höher (KraftWerk1: 28%, Regina-Kägi-Hof: 30%). Diese Einschränkung muss bei der Interpretation der Befragungsergebnisse beachtet werden. Zweitens ist der Anteil der Frauen, die den Fragebogen retourniert haben, leicht höher als der Gesamt-Frauenanteil in den Siedlungen. Die Angaben zur Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den beiden Siedlungen stammen von den jeweiligen Verwaltungen.

Der geringere Rücklauf anlässlich der Zweitevaluation ist wohl zum einen darauf zurückzuführen, dass die Siedlungen ihren Neuigkeitswert etwas verloren haben und bei der Bewohnerschaft der Alltag eingelebt ist. Zudem waren beide Siedlungen in den letzten vier Jahren Gegenstand weiterer Untersuchungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Vorgehensweisen, so dass ein gewisser Überdruß, «Studienobjekt» zu sein, feststellbar ist. Wo dies sinnvoll erschien, haben wir Ergebnisse der uns bekannten anderen Studien in den nachstehenden Ausführungen integriert, da sie das Bild der Entwicklungen der beiden Siedlungen mit weiteren Aspekten abrunden.

Parallel zur schriftlichen Befragung wurden in beiden Siedlungen Fokusgruppen-Interviews mit Bewohner/innen und Einzelinterviews mit Schlüsselpersonen durchgeführt. Für die Gruppeninterviews wurden Personen ausgewählt, die je gewisse Gemeinsamkeiten aufweisen. Im KraftWerk1 waren dies 16 Personen, d.h. besonders engagierte Bewohner/innen (darunter auch 2 Vorstandsmitglieder); Bewohner/innen von Grosshaushalten; Personen aus Paar- und Familienhaushalten; Jugendliche, Mitglieder ausländischer Familien mit mehreren Kindern. Als Schlüsselpersonen wurden zusätzlich zwei der tragenden KraftWerk1-Initianten und die Genossenschaftsverwalterin befragt.

Im Regina-Kägi-Hof wurden 14 Personen plus sechs Mieter/innen von Ateliers befragt: Mitglieder der Siedlungskommission; Vertreter/innen von Einzelpersonen- und Paarhaushalten ohne Kinder; Betreuungspersonen und Bewoh-

ner/innen des Projektes Mobile für Sehbehinderte; Jugendliche. Mieter/innen von Atelierräumen im Erdgeschoss wurden einzeln per Telefon befragt. Zudem wurden Einzelinterviews mit dem Präsidenten der ABZ und zwei Vertretern der Vermietung respektive Verwaltung geführt.

Ziel dieser Interviews war es, einzelne Aspekte aus der schriftlichen Befragung zu vertiefen, um die Ergebnisse besser interpretieren zu können und spezifische Einschätzungen und Meinungen unterschiedlicher Gruppen von Bewohner/innen kennen zu lernen. Diese qualitativen Befragungen ergaben auch Hinweise auf den Entwicklungsprozess der beiden Siedlungen, der sich in den quantitativen Ergebnissen nur als jeweiliger Zeitschnitt in einem vierjährigen Abstand zeigt.

Die Siedlung KraftWerk1 in Zürich West

Die Vision einer neuen, ganzheitlichen und selbstbestimmten Form urbanen Lebens hatte ihre Wurzeln in der zürcherischen Jugendbewegung der frühen 1980er Jahre, die sich unter anderem an der Wohnungsnot entzündete. Industriebrachen beflügelten die Phantasie kreativer Köpfe, ein Wohn- und Arbeitsprojekt zu konzipieren, das ein Gleichgewicht suchte zwischen Individualität und historischen, am Kollektiv orientierten Sozialutopien. Im Zentrum der Zielsetzung der 1995 gegründeten Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 stand die Verbindung von selbst bestimmtem Wohnen und Arbeiten, ein breites Infrastrukturangebot zur Erleichterung des Alltags und zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten sowie die Umsetzung sozialer und ökologischer Anliegen. Im Jahr 2001 war das Projekt realisiert: eine dichte Überbauung im äusseren Kreis 5, auch Zürich West genannt, mit Raum für rund 250 Bewohner/innen und rund 100 Arbeitsplätzen.

2.1 Entstehung, Zielsetzung und Merkmale der Siedlung

Kontext und Entstehung

Den ideellen Hintergrund zur Entstehung des KraftWerk1 bildete die 1983 vom Schriftsteller P.M. entworfene urbane Gesellschaftsutopie «Bolo'bolo»: Ein Bolo, Grundeinheit einer neuen Gesellschaft findet sich als Gemeinschaft in der Stadt zu selbst verwaltetem Wohnen, Leben und Arbeiten zusammen. Mit einer Grösse von 500 bis 700 Personen ist ein Bolo gross genug, um als selbst bestimmte Einheit im Austausch mit Bauernhöfen der Region relativ autark funktionieren und eine eigene Infrastruktur mit Arbeitsplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen wie Restaurants, Bäder, Werkstätten etc. unterhalten zu können. Diese Konzepte fielen auf fruchtbaren Boden zu einer Zeit, als in Zürich im

Kontext der Jugendbewegung der frühen 80er Jahre die Wohnungsnot zu Hausbesetzungen führte und Demonstrationen den Alltag prägten. Mit der Publikation «KraftWerk1 – Projekt für das Sulzer-Escher Wyss Areal» (Hofer et al., 1993) wurde die «Bolo-Vision» konkretisiert und war Ausgangspunkt für eine Reihe von Veranstaltungen, Ausstellungen und Diskussionsforen zu Stadtentwicklung und zur Weiterarbeit an der Projektidee, was 1995 zur Gründung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 mit rund 50 Mitgliedern führte.

Der Zusammenbruch des Büroflächenmarktes Anfang der 90er Jahre erleichterte die langwierige Suche nach einem geeigneten Grundstück. Im Wirtschaftsboom der 80er Jahre in Zürich hatten Investoren den Bau und die Planung von Büroflächen auf den frei werdenden Industriebrachen dem weniger rendite-trächtigen Wohnungsbau vorgezogen. Auch die damalige Oerlikon-Bührle Immobilien AG (später Allreal AG) sass auf einem Areal und Gestaltungsplan im äusseren Kreis 5 fest, für das sich keine Bauträgerschaft zu interessieren schien.

In Zusammenarbeit mit den schon am Gestaltungsplan beteiligten Architekten – Stücheli Architekten² und (später) Bünzli Courvoisier – galt es neu zu überlegen, wie die von der Genossenschaft KraftWerk1 angestrebte Mischung von Wohnen und Arbeiten und der gewünschte aussergewöhnliche Wohnungs- und Infrastrukturmix sich verwirklichen liessen. Für das als Wohnlage wenig attraktiv eingestufte Areal schien KraftWerk1 Leute zu finden, welche die Wohnungen füllen würden. Obwohl die Generalunternehmung bereit war, die Planung des KraftWerk1 voranzutreiben und diese vorzufinanzieren, stellte sich die Finanzierung für die neu gegründete Genossenschaft als die grösste Hürde heraus.

Die Gesamtkosten für das Projekt betrugen rund 50 Millionen Franken, wovon die junge Genossenschaft 44 Millionen aufbringen musste. Eines der insgesamt 4 Gebäude mit 17 Wohnungen konnte ab Plan an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen in der Stadt Zürich (PWG) verkauft werden. Der Fremdkapitalanteil von 81% umfasste Hypotheken diverser Banken und der Pensionskasse der Stadt Zürich. Der verbleibende Eigenkapitalanteil mit Substituten für Eigenkapital von 17% setzte sich aus Darlehen gemeinnütziger Fonds, Privater und Anteilscheinen der KraftWerk1 Genossenschaftler/innen, anderer Genossenschaften und der Stadt Zürich zusammen.

Die Gründung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 im Jahr 1995 erfolgte zu einem Zeitpunkt, an dem weder ein Standort noch ein konkretes Projekt oder das notwendige Geld dafür vorhanden waren. Weitere Mieter/innen wurden bereits gesucht, als das Projekt sich noch in der Planungsphase befand. So konnten die zukünftigen Bewohner/innen mitreden und ihre Wünsche einfließen lassen. Mit der Etablierung von Fachgruppen (Architektur, Ökologie, Kinder, Spirit, Soziales/Wohnen, Öffentlichkeitsarbeit, Aussenraum, Betriebs-/Geschäftsräume) und deren Einbezug in den Planungs- und Bauprozess gelang es KraftWerk1 bereits in der Entstehungsphase, die angestrebte Mitsprache und Mitwirkung durch die zukünftige Bewohnerschaft zu etablieren. Dies erhöhte zwar die Komplexität des Projektes und war mit einem grossen Aufwand

² Stücheli Architekten AG, «Kraftwerk1» Dokumentation. Zürich, 2001.

verbunden, diente aber dem Ziel der Vollvermietung zum Bezugstermin und der Identifikation der Erstmieterschaft mit dem Projekt. Dass das ambitionöse Projekt letztlich in relativ kurzer Zeit erfolgreich umgesetzt werden konnte, war der fachlichen Kompetenz, dem kreativen Engagement und der äusserst konstruktiven Zusammenarbeit zwischen der Baukommission der Genossenschaft, den Architekten und dem Projektleiter seitens der Allreal zu verdanken.³

Ziele

Den für die konkrete Umsetzung definierten Zielen lag die KraftWerk1-Charta zugrunde, die beschrieb, inwiefern sich KraftWerk1 von einer konventionellen Wohnbaugenossenschaft unterscheiden und einen Minimalkonsens für die Bewohner/innen darstellen sollte.⁴ Die Charta umfasst «Grundsätze und Leitlinien» und definiert auch die Mittel, mit denen die Grundsätze umgesetzt werden sollten, sowie die Rechte und Pflichten der Bewohnerschaft. Grundsätze umfassten Schlüsselbegriffe wie Synergie (Verknüpfung von Haushalten, Arbeiten, Kultur, Erholung), Souveränität (grösstmögliche Deckung der Grundbedürfnisse), Solidarität (Formen gegenseitiger Unterstützung); Gleichberechtigung (soziale Durchmischung); Vielfalt (vielfältige Lebensentwürfe); Freiwilligkeit (Förderung der Teilnahme mittels Anreizen); Offenheit (Infrastruktur offen für Gäste aus Quartier und Stadt); Weltverträglichkeit (modellhaft nachhaltiger Umgang mit Ressourcen).

Abgeleitet von den übergeordneten Anliegen einer sozial durchmischten Bewohnerschaft, eines vielfältigen Nutzungskonzepts sowie einer nachhaltigen Lebensweise wurden folgende Ziele und Massnahmen zu deren räumlicher Umsetzung konkretisiert:

- Offenes und flexibles Raumkonzept für verschiedenste Haushaltsformen (grosse Wohngemeinschaften, Familien, Paare, Singles) umgesetzt in Raumeinheitengrössen zwischen 2 bis zu 13 Zimmern (letztere verstanden als so genannte Suiten für Personengruppen, die diese selbst gestalten und verwalten); mehrheitlich 4½- bis 5½-Zimmerwohnungen,
- Vielfältiges, gemeinsam nutzbares Raum- und Infrastrukturangebot, das den privaten Wohnraum erweitert zur Erleichterung der Alltagsgestaltung, der Pflege von Kontakten und von gemeinschaftlichen Aktivitäten (z.B. Fahrzeug-Pool, KraftWerk-Bar, Waschsalon mit Textilatelier, Gästezimmer, Kinderhort, Kindergarten, Restaurant usw.),
- Arbeitsplätze in Gewerbe- und Büroflächen, um die Verbindung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen,
- Umsetzung von (damals) neuen Konzepten einer ökologischen Bauweise in grösserem Massstab: Minergiestandard, Bedarfslüftung, Verminderung von

³ Eine detaillierte Beschreibung des Entstehungs- und Finanzierungsprozesses findet sich in Huber, Rock & Hugentobler, 2003:35–47.

⁴ Die Charta findet sich auf der Internetseite www.kraftwerk1.ch/ueberuns/ueberuns_charta.html.

Elektrosmog, Einsatz von erneuerbaren Ressourcen. Die Betriebsphase und das Verhalten der Bewohnerschaft sollten dabei miteinbezogen werden.

Formuliert wurden auch auf Solidarität und soziale Gleichberechtigung ausgerichtete Ziele:

- Trotz architektonischer und ökologischer Qualitätsansprüche bezahlbare Mietzinse (rund 20% unter dem durchschnittlichen Niveau von Neubauten),
- Kostentransparenz und integrative Entscheidungsprozesse im Sinne von umfassenden Konsultationen, welche die Diskriminierung von Minderheiten vermeiden soll,
- Schaffung von sozialökonomischen Programmen und einem Solidaritätsfonds, um soziale Härten zu mildern und auch Haushalten mit erschwertem Marktzugang (Alleinerziehende, Behinderte, Ausländerfamilien usw.) Wohnraum im KraftWerk1 anbieten zu können. Mit dem Solidaritätsfonds sollten auch gemeinsam nutzbare Infrastrukturangebote und ökologische Programme gefördert werden.

In seiner übergeordneten Zielsetzung verstand sich das KraftWerk1 als eine Art Stadtentwicklungsmodell, ein mit der Stadt verwobener «Werkplatz». So sollte auch die Zusammensetzung der Bewohnerschaft diejenige des bestehenden Kreis 5 widerspiegeln.

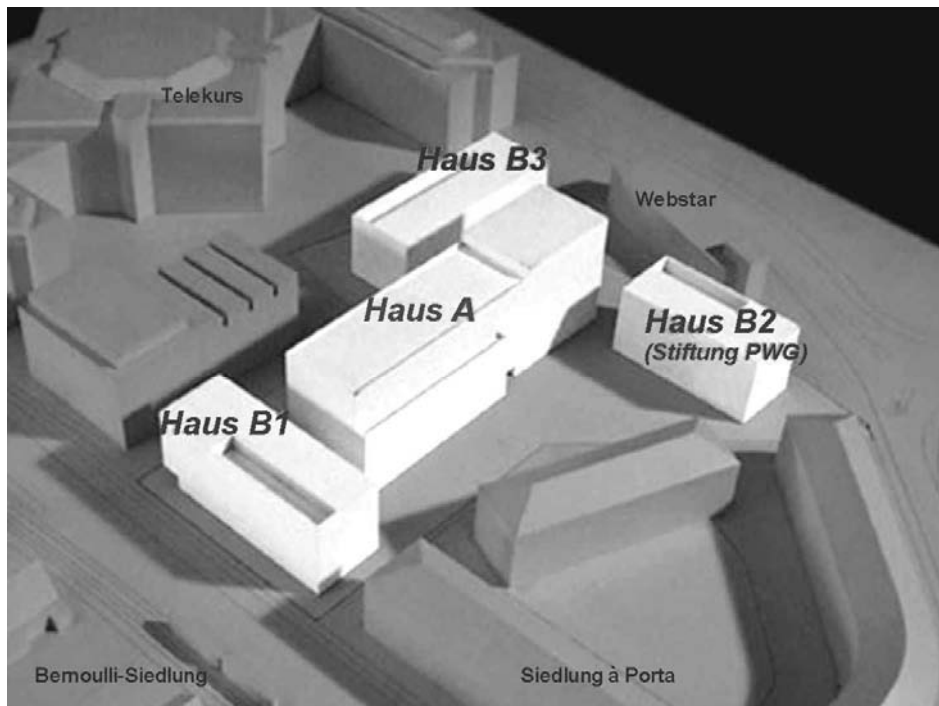
Merkmale der Siedlung

Das KraftWerk1 liegt peripher im äusseren Kreis 5, der durch grossmassstäbliche Dienstleistungsgebäude dominiert wird. Das Quartier ist verkehrstechnisch gut erschlossen (direkte 13-minütige Verbindung zum Hauptbahnhof), der Wohnanteil ist allerdings nach wie vor mit circa 12% sehr tief, und Infrastrukturangebote wie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in grösserer Zahl erst in einiger Distanz vorhanden (vgl. Kapitel 2.6.).

Der bereits bestehende Gestaltungsplan setzte der städtebaulichen Gestaltung der Siedlung enge Grenzen. Die Siedlung besteht aus einem ca. 20 Meter tiefen zentralen Baukörper mit acht Vollgeschossen und einem Dachgeschoss in braunem Klinker (Haus A) und drei kleineren Kuben mit vier Vollgeschossen und einem Attika-Geschoss, die in leuchtendem Orange verputzt sind. (Abbildung 1).

Während zwei der drei kleineren Baukörper (Haus B3 und das der Stiftung PWG gehörende Haus B2) reine Wohnbauten sind, wird das an der stark befahrenen Hardturmstrasse gelegene, 5-geschossige Haus B1 mit einer Nutzfläche von rund 3'000 m² als Büro-/Gewerbegebäude genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich ein Restaurant, ein Blumen/Früchteladen und ein Coiffeursalon. Das orange Gebäude ist Blickfang und gleichzeitig Lärmschutzriegel gegenüber dem Inneren des Areals. Die Anordnung der vier Baukörper unterteilt den Aussenraum in mehrere kleine Flächen, deren grossenteils harten Bodenbeläge den urbanen Charakter unterstreichen (vgl. Abbildungen 3 und 4).

Abbildung 1: Modell des KraftWerk1



Quelle: http://www.kraftwerk1.ch/start_index.html (Zugriffsdatum: 5.12.2002).

Das grosse Haupthaus A bildet das Zentrum der Siedlung. Dort befinden sich die Genossenschaftsverwaltung und die vielfältigen Infrastrukturangebote und gemeinschaftlich nutzbaren Räume: der von allen Bewohner/innen jederzeit nutzbare gemeinsame Waschsalon, die Pantoffelbar, Kindergarten und Kinderhort (bis Sommer 2006), das Gästezimmer und das im Jahr 2003 neu entstandene Konsumdepot, das im ursprünglich als Nähatelier vermieteten Erdgeschossraum eingerichtet werden konnte (Abbildung 2). Das Konsumdepot ist eine von einem KraftWerk1-internen Verein getragene Einrichtung, in der den Bewohner/innen abends bis 20 Uhr und am Samstag- und Sonntagmorgen eine kleine Auswahl von Lebensmitteln und Dingen für den täglichen Bedarf zum Kauf angeboten wird. Auf der Abbildung nicht ersichtlich sind die grosse gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse sowie der anschliessende Gemeinschaftsraum. (Vgl. Kapitel 2.4 zur Nutzung der Infrastrukturangebote).

Abbildung 2: Erdgeschossnutzung KraftWerk1



Quelle: Vermietungsdossier «Wohnen im KraftWerk1», Mai 1999 (angepasst Sommer 2005)

Abbildung 3: KraftWerk1: Büro- und Gewerbegebäude B1 an der Hardturmstrasse mit Brasserie Bernoulli im Erdgeschoss



Foto: Reinhard Zimmermann

Der Wohnungsmix ist sowohl bezüglich der Wohnungsgrössen als auch deren Anordnung und Grundrisse aussergewöhnlich (vgl. Tabelle 1). Das Raumkonzept beruht auf grösstmöglicher Flexibilität. Keine zwei Geschosse sind identisch; die Wohnungen sind teils horizontal, teils vertikal zu übergrossen Wohnungen miteinander verbunden. Als Grundtypen dienen zwei- und dreigeschossige Wohnungen, inspiriert durch Raumkonzepte von Alfred Loos und Le Corbusier, die über «interne Strassen» erschlossen sind und sich nach oben oder unten über die ganze Gebäudetiefe hin entwickeln. Das architektonische Konzept ermöglicht auch überhohe und dadurch sehr helle Wohnräume.

Abbildung 4: KraftWerk1: Haupthaus A mit Innenhof im Vordergrund und Gebäude B1 mit Brasserie Bernoulli im Hintergrund



Foto: Marco Hoffmann

Gemäss dem in der KraftWerk1-Charta festgelegten Grundsatz der Gleichberechtigung sollten auch Menschen mit Behinderung und einkommensschwache Familien in der Siedlung Wohnraum finden. Dies wurde durch die aktive Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen gefördert. In zwei 6½-Zimmerwohnungen leben seit Bezug zwei Wohngruppen mit Behinderten, betreut von der Stiftung Altried. Weitere fünf Wohnungen stehen von der Stiftung Domicil vermittelten, auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten, einkommensschwachen Familien (meist ausländischer Herkunft) zur Verfügung.

Tabelle 1: Wohnungsspiegel Siedlung KraftWerk1

Wohnungen	KW1	PWG	Total	in %
1 Zimmer (Atelierwohnung)	7	–	7	7
2–2½ Zimmer	6	4	10	10
3–3½ Zimmer	16	3	19	19
4–4½ Zimmer	20	7	27	28
5–5½ Zimmer	15	2	17	17
6–6½ Zimmer	9	1	10	10
7–7½ Zimmer	3	–	3	3
8–8½ Zimmer	1	–	1	1
9–9½ Zimmer	1	–	1	1
12–12½ Zimmer	2	–	2	2
13–13½ Zimmer	1	–	1	1
Total Wohnungen	81	17	98	100

Im Weiteren zeichnet sich KraftWerk1 auch durch eine Kombination verschiedener ökologischer Innovationen aus: Das Haus A war im Jahr 2001 das grösste Minergie-Wohnhaus der Schweiz; auf den Dächern von drei Häusern sind Fotovoltaikanlagen installiert worden, deren Stromproduktion ins Netz des EWZ eingespeist wird und die rund 10% des Strombedarfs des KraftWerk1 abdecken; in den Wohn- und Arbeitsräumen wurden konsequent umweltfreundliche Materialien verwendet (vgl. dazu Kapitel 2.2).

2.2 Wirtschaftlichkeit, Bewirtschaftung und Einschätzung der ökologischen Innovationen

Mietpreise und Vermietungspraxis

Die Frage der Wirtschaftlichkeit stellt sich zunächst für die Mieter/innen respektive hier die Genossenschafter/innen. Dabei geht es um das Preis/Leistungsverhältnis, also welche für das Individuum wichtigen Wohnqualitäten welchem Preis gegenüberstehen – immer auf dem Hintergrund örtlich relevanter Optionen und verfügbarer finanzieller Ressourcen. Im Zeitverlauf interessiert, wie diese Entwicklung objektiv verläuft (z.B. Mietpreiserhöhungen) und subjektiv eingeschätzt wird.

Noch zentraler stellt sich diese Frage für eine junge, noch wenig erfahrene Genossenschaft wie das KraftWerk1, welche sich zudem auf einige Experimente

bezüglich räumlicher Nutzungen (Büro-/Gewerberäume; Infrastrukturangebote, Gemeinschaftsräume) sowie ökologischer und sozialer Innovationen (z.B. Verbilligung von Wohnungsmieten mittels eines Solidaritätsfonds) eingelassen hatte.

Beim Bezug des KraftWerk1 lagen die Mietzinse mit 190 bis 210 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche teilweise bis zu 20% unter den quartierüblichen Mietpreisen für Neubauwohnungen. Damit wurde ein wichtiges Ziel erreicht. Aufgrund der allgemein sinkenden Hypothekarzinssätzen in den letzten Jahren verbilligten sich auch die Mieten im KraftWerk1. Seit dem Bezug wurden die Mietzinse dreimal den sinkenden Hypothekarzinssätzen angepasst: um 5% per 1.1.03; um 6% per 1.6.03 und um weitere 5% per 1.4.04. Auch die Mietpreise der PWG-Wohnungen wurden seit Bezug viermal reduziert und einmal angehoben; die Wohnungen sind gegenwärtig (1.1.06) rund 13% günstiger als zu Beginn. Die nachstehende Tabelle zeigt die Netto-Mietzinse für ausgewählte Wohnungstypen der Genossenschaft KraftWerk1:

**Tabelle 2: Ausgewählte Mietzinse bei Bezug und per 1. April 2004
(letztmaliger Abschlag)**

Wohnungsgrössen	Nutzfläche in m ²	Miete bei Bezug in Fr./Monat	Miete per 1.4.04 in Fr./Monat
2–2½ Zimmer	49–75	850–1410	721–1'196
4–4½ Zimmer	92–103	1'610–1'890	1'366–1'603
6–6½ Zimmer	120–141	2'140–2'710	1'815–2'299
13–13½ Zimmer	354	6'200	5'260

Die Bandbreite der Mietzinse für einen bestimmten Wohnungstyp ergibt sich aus der Lage innerhalb der Siedlung, dem Stockwerk und dem Grundriss respektive der Wohnfläche. Die Nebenkosten betragen ca. 10% des Nettomietzinses. Um das Ziel einer hohen Belegungsdichte zu fördern, wurde das einzuzahlende Anteilscheinkapital an die Wohnfläche und nicht wie üblich an die Anzahl Zimmer gekoppelt: es liegt bei 15'000 Franken pro 35 m² Wohnfläche.⁵

In der Generalversammlung vom Mai 2005 wurde ein Reglement für die Vermietung von Wohnräumen verabschiedet. Es enthält Belegungsrichtlinien, wie sie in den meisten Genossenschaften üblich sind, um die Unterbelegung von Wohnungen zu verhindern. Solche Regelungen fehlten zuvor und führten dazu, dass schätzungsweise 10% der Wohnungen unterbelegt waren. In den Belegungsrichtlinien wird jeder Wohnungstyp einzeln bewertet und die Mindestzahl von Personen festgelegt, die in der Wohnung leben sollten. Da diese Regelung erst vier Jahre nach Bezug verabschiedet wurde, gilt für Erstmieter/innen die

⁵ Die Quadratmeterpreise pro Wohnfläche im Haus der Stiftung PWG sind vergleichbar mit jenen in der Genossenschaft KraftWerk1 (vgl. dazu im Detail Kapitel 3.4.5 in Huber, Rock & Hugentobler 2003).

Belegung bei Bezug. Bei neu Zugezogenen oder bei Veränderungen der Haushaltzusammensetzung innerhalb der vier Jahre seit Bezug wird das Reglement angewendet. Für seit Bezug entstandene Unterbelegungen wird eine grosszügige Frist von drei Jahren für einen KraftWerk1 internen Wohnungswechsel oder die Behebung der Unterbelegung gewährt. Bei Wohngemeinschaft und «Suiten» gilt eine Frist von sechs Monaten.⁶

Das neue Reglement enthält auch Bestimmungen zur Untermiete. Hauptmieter/innen können unbefristete Untermietsverträge abschliessen, die allerdings vom Vorstand genehmigt werden müssen. Bei Abwesenheit der Hauptmieter/innen ist eine Untervermietung bis zu einem Jahr möglich.

Entwicklung und Nutzung des Solidaritätsfonds

Das KraftWerk1 wählte einen anderen Weg zur Reduktion der finanziellen Belastung einkommensschwacher Mieter/innen als die meisten städtischen Wohnbaugenossenschaften. Diese subventionieren häufig eine bestimmte Anzahl Wohnungen mittels kantonaler und städtischer Wohnbauförderung sowie Zusatzverbilligungen des Bundes. KraftWerk1 hat zu diesem Zweck einen Solidaritätsfonds eingerichtet, der über einkommensabhängige Beiträge («Spiritbeiträge») aller Bewohner/innen und Betriebe geäuft wird und aus einem Mietzinsfonds und einem Kapitalfonds besteht. Mit dem Mietzinsfonds können Mietzinsen bei Bedarf bis zu maximal 20% vergünstigt werden. Mit einem Zuschuss aus dem Kapitalfonds kann das einzubringende Genossenschaftskapital reduziert werden.⁷ Nach Angaben der Geschäftsstelle profitierten zum Zeitpunkt der Zweitevaluation acht Haushalte von einer Mietzinsvergünstigung und 23 Personen bzw. Familien von einer Reduktion des Anteilscheinkapitals.

Die 50% des Solidaritätsfonds, die nicht für Mietzinsverbilligungen reserviert sind, können für verschiedene Investitionen und Aktivitäten verwendet werden (vgl. auch Kapitel 2.5). Dies umfasst z.B. Anschaffungen für und Betrieb der Gemeinschaftsräume (Möblierung, Stromkosten, Geschirr usw.), Einrichtung der Aussenräume (z.B. Pergola, Kinderspielplatz), oder, seit dessen Etablierung, die Mietkosten für den Raum des Konsumdepots. Neu ist, dass auch Arbeit aus diesem Anteil des Solidaritätsfonds bezahlt werden soll: z.B. die Reinigung der Gemeinschaftsräume (Dachraum, Pantoffelbar, Gästezimmer). Vorgesehen ist auch eine bezahlte Koordinationsstelle, welche die Aktivitäten der Arbeitsgruppen koordiniert und unterstützt. Die Bewohner/innenversammlung entscheidet darüber, welche Investitionen und Aktivitäten vom Solidaritätsfonds übernommen werden sollen. Ziel ist im Weiteren, dass rund die Hälfte dieser verfügbaren Mittel für ökologisch sinnvolle Massnahmen (Aktivitäten und Investitionen)

⁶ Das Reglement für die Vermietung von Wohnräumen beinhaltet u.a: aus der Charta abgeleitete Vermietungsgrundsätze; Kriterien für die Vermietung; Mindestbelegung; Untermiete; Mitsprache bei der Vermietung benachbarter Wohnungen, Ausschreibungsverfahren und Entscheidungsinstanzen. 28. Mai 2005.

⁷ Dem Kapitalfonds wurde durch Beschluss der Generalversammlung 500'000 Franken aus Kapitalanteilen der Mieter zugewiesen. Vgl. dazu auch das Reglement des Solidaritätsfonds KraftWerk1, letztmals revidiert am 30.8.2003.

eingesetzt werden sollte. Meist werden nicht alle gesprochenen Gelder ausgegeben, sodass die Bewohner/innenorganisation nach Aussagen der Genossenschaftsverwaltung über finanzielle Reserven verfügt.

Unterhalt und Betriebskosten

Für eine neu gegründete Genossenschaft, die ohne Erfahrung und ohne finanzielle Sicherheiten ein grosses Objekt bewirtschaftet, ist die betriebswirtschaftliche Entwicklung eine existentielle Frage. Nach Aussagen der Genossenschaftsverwaltung geht es dem KraftWerk1 diesbezüglich gut: d.h. die Einlagen auf das Amortisationskonto und in den Erneuerungsfonds konnten bis anhin problemlos geleistet werden. Die Abschreibungen überstiegen sogar meist das Minimum. So versuchte man z.B. die Investitionen in die Brasserie Bernoulli schneller als den Rest des Gebäudes abzuschreiben, da diese Investition auch ein gewisses Risiko darstellte. Es sind auch keine unerwartet grossen Reparaturkosten über die ursprüngliche Budgetierung hinaus angefallen.

Bewohner/innen können auch Einlagen in eine seit Juni 2001 bestehende Depositionskasse machen. Diese werden gegenwärtig zu 2% (1% unter dem Zins für eine Ersthypothek mit variablem Zins) verzinst. Mit Mitteln aus dieser Kasse konnten bereits substanzielle Darlehensbeiträge zurückbezahlt werden, welche die Genossenschaft zur Finanzierung des KraftWerk1 hatte aufnehmen müssen.

Auch die Stiftung PWG ist mit der Rentabilität ihres Hauses in der Siedlung KraftWerk1 sehr zufrieden: «Das ist der günstigste Neubau, den wir haben. Die Betriebskosten liegen im untersten Viertel bezüglich der Gesamtheit unserer Objekte. Die Mietpreise im KraftWerk1 sind fast zu günstig im Vergleich zu dem, was PWG-Mieter/innen andernorts bezahlen müssen», kommentiert der Geschäftsleiter.

Bewirtschaftung und Organisation der Genossenschaft

Für den operativen Bereich der Bewirtschaftungs- respektive Verwaltungsaufgaben ist die Geschäftsstelle verantwortlich. Sie befindet sich im Erdgeschoss des Haupthauses und ist für die Bewohnerschaft leicht zugänglich. Die Geschäftsstelle war im Jahr 2005 mit 110 Stellenprozenten besetzt, ab Januar 2006 sollen es 130 Stellenprozente sein; dazu kommen weitere Ausgaben für Hauswarts- und Reinigungsarbeiten. Der Aufwand für die Verwaltung, so wird gesagt, wurde zu Beginn unterschätzt. Aus Sicht der Geschäftsstelle hat dies auch mit dem basisdemokratischen Modell KraftWerk1 zu tun, das einen grösseren Kommunikationsaufwand erfordert, da Konflikte und Anliegen ausdiskutiert werden müssen. «Wir auf der Geschäftsstelle sind in erster Linie Ansprechpersonen. Man arbeitet nicht rein administrativ, sondern versucht Bewohner/innen zu unterstützen, z.B. bei Konfliktlösungen. Man kann nicht einfach verordnen, sondern es braucht Gespräche und Erklärungen. In andern Verwaltungen wird dies nicht unbedingt gemacht, und in grösseren Genossenschaften gibt es Sozialarbeiter dafür.» Zudem, wird ausgeführt, befinde sich KraftWerk1 noch im-

mer in einer Art Konsolidierungsphase, in der die Instrumente, mit welchen wir die Genossenschaft führen, teils noch in Entwicklung begriffen sind.

Für die strategische Ebene ist der siebenköpfige Vorstand zuständig, der auch einen Delegierten der Stadt einschliesst, wie es bei finanziellen Beteiligungen der Stadt an genossenschaftlichen Projekten üblich ist. Im Gegensatz zur Bezugsphase setzt sich der Vorstand nicht mehr ausschliesslich aus Bewohner/innen der Siedlung zusammen, da – nach Aussagen der Verwalterin – das fachliche Potential und das Interesse für diese Funktion unter den Bewohner/innen begrenzt seien.

Zusätzlich zu den genossenschaftlichen Organen wie Vorstand, Verwaltung, Genossenschaftsversammlung gibt es auch die Bewohner/innen-Organisation, die sich halbjährlich trifft und Anträge stellen kann über die Geldverteilung aus dem Solidaritätsfonds. Die Genossenschaftsversammlung ist nicht identisch mit der Bewohner/innen-Organisation, da rund die Hälfte der Genossenschafter/innen nicht im KraftWerk1 wohnt.⁸

Zufriedenheit mit Bewirtschaftung, Informationsfluss und Mitwirkungsmöglichkeiten

Die Tabelle 3 zeigt, dass zum Zeitpunkt der Zweitevaluation 80% und mehr der Befragten mit der Bewirtschaftung im Sinne des Umgangs mit praktischen Problemen und dem Informationsfluss von Seiten der Verwaltung und des Vorstands zufrieden oder sehr zufrieden sind. Die Mitwirkungsmöglichkeiten schätzen neun von zehn der Befragten positiv ein.

Erklärungen zu den eher kritischen Stimmen ergeben sich aus den Einzel- und Gruppengesprächen. Hier zeigt sich auch die Komplexität der basisdemokratischen Struktur. So weisen z.B. Mitglieder des Vorstandes darauf hin, dass es für KraftWerk1-Bewohner/innen oft schwierig ist, die Funktionsteilung zwischen Verwaltung (operativ) und Vorstand (strategisch) zu verstehen. Dass die Verwalterin und einige Vorstandsmitglieder selbst im KraftWerk1 wohnen, macht die Sache für sie nicht einfacher. «Es ist schwierig hier zu wohnen und im Vorstand zu sein, vor allem wenn man auch noch in anderer Form aktiv ist. Ich möchte als Vorstand nicht in die Pantoffelbar gehen.» «Die Ansprüche an den Vorstand sind sehr gross und man kann nicht allen Ansprüchen gerecht werden», sagt ein anderes Vorstandsmitglied.

⁸ Die Genossenschaft KraftWerk1 hatte per Ende 2004 rund 340 Mitglieder, von denen fast die Hälfte nicht im KraftWerk1 wohnt. Diese Genossenschafter sind im Besitz eines Anteilscheins von 500 Fr. Die Motivation Genossenschafter/in zu werden, ist einerseits die Unterstützung des Projekts, vor allem aber auch die Hoffnung, ins KraftWerk1 einziehen zu können.

Tabelle 3: Zufriedenheit mit Bewirtschaftung und Mitwirkungsmöglichkeiten (in %)

	sehr zufrieden/ zufrieden	weniger zufrieden/ nicht zufrieden
Reparaturservice/Umgang mit praktischen Problemen betreffend die Wohnung respektive Siedlung	80	20
Information durch Verwaltung/Vorstand	87	13
Mitwirkungsmöglichkeiten in der Genossenschaft (nur KW1-Bewohner/innen)	91	9
Mitwirkungsmöglichkeiten (z.B. in der Bewohner/innen-Organisation)	95	5
Wie Anliegen der Bewohner/innen-Organisation aufgegriffen werden	80	20

Der Vorstand hat sich seit Bezug vollständig erneuert, d.h. die zur Zeit des Bezugs amtierenden Vorstandsmitglieder sind allesamt nicht mehr in diesem Gremium, wohnen aber teilweise nach wie vor im KraftWerk1. Dass die ursprünglichen Initianten dem Vorstand nicht mehr angehören, wird in einigen Gesprächen bedauert und mit unterschiedlichen Ansichten und Erwartungen erklärt, die wohl KraftWerk1 als Ganzes prägen. Aus der Sicht einiger engagierter Bewohner/innen ist die Rollenverteilung zwischen Verwaltung, Vorstand und Bewohnerorganisation ein ungelöstes Problem. Die Verwaltung sei zu bürokratisch und nutze Spielräume und Möglichkeiten, z.B. betreffend ökologischer und anderer Anliegen zu wenig aus, obwohl es an finanziellen Mitteln dank dem Polster im Solidaritätsfonds nicht mangeln würde. Es bestehe manchmal eine Pattsituation zwischen Bewohnerorganisation und Vorstand. Der Vorstand halte sich in gewissen Fragen trotz grösserer Entscheidungsbefugnisse zu stark zurück, andererseits würden gewisse Leute es als Übergriff empfinden, wenn der Vorstand mehr machen würde. Eine Arbeitsgruppe Information, die den Kommunikationsfluss und die Geldverwaltung bezüglich Abstimmung der Budgets für verschiedene Siedlungsaktivitäten hätte erleichtern sollen, hat sich «aus Erschöpfung» aufgelöst.

Einschätzung der ökologischen Innovationen

Es war ein wichtiges Ziel in der Siedlung KraftWerk1 auch ökologische Innovationen zu erproben. Die energetisch wichtigste Massnahme war die verstärkte Wärmedämmung. Die Komfort- oder Bedarfslüftung im Haus A und die Fotovoltaikanlagen auf dem Dach tragen ebenfalls ihren Teil zur Energieeffizienz respektive zur Generierung von Energie bei. Für die Bewohnerschaft direkt relevant ist auch der Einsatz umweltfreundlicher Materialien, wie Wände aus Sumpfkalk oder Linoleum-Bodenbeläge und der sparsame Einsatz von Steckdosen, um Elektromog und Magnetfelder zu vermindern.

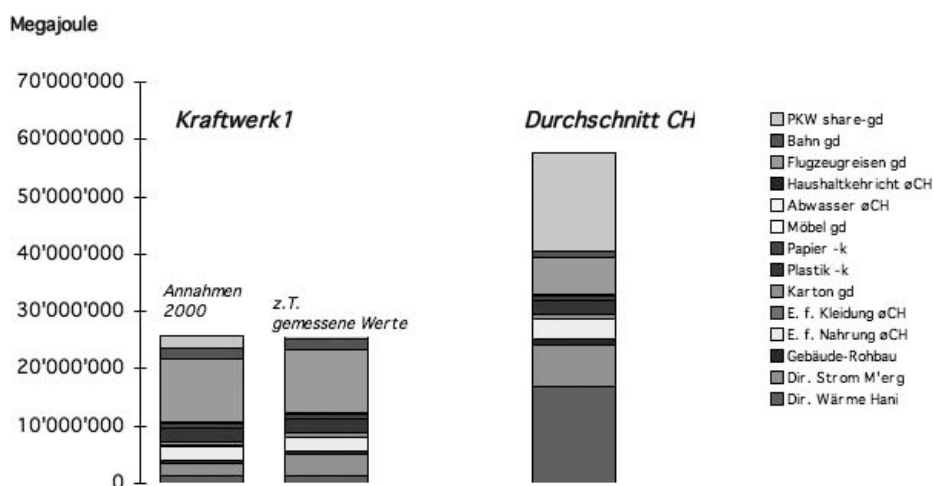
Aus Sicht der Geschäftsstelle, die sich mit Beschwerden, Unterhalt, Reparatur und damit auch mit Kostenfragen befassen muss, wird die Bedarfslüftung positiv beurteilt. «Obwohl sich viele Leute erst daran gewöhnen mussten, nehmen sie es als Verlust wahr, wenn sie umziehen.» Das KraftWerk1 war eines der ersten grossen Mehrfamilienhausprojekte mit einer Bedarfslüftung. Mittlerweise ist diese in vielen Neubauten zum Standard geworden. Die Heizkosten sind tiefer bei der Bedarfslüftung, die Stromkosten aber höher durch den Betrieb der Ventilatoren (vorwärmen der Luft im Winter, abkühlen im Sommer). Während die Heizkostenabrechnung (wie es bei Neubauten Pflicht ist) individuell nach Wohnung erfolgt, werden die übrigen Nebenkosten nach der Fläche der einzelnen Wohnungen verteilt. Die Nutzung von Fernwärme reduziert den administrativen Aufwand und den Unterhalt (da Ölbestellungen wegfallen und es wenig Defekte gibt). Der von den Fotovoltaikanlagen erzeugte Strom wird konsumiert und allfällige Überschüsse werden ins Netz des EWZ eingespeist und dem KraftWerk1 rückvergütet. Der Einsatz von Wärmepumpen bei den «Tumbler» des Waschsalo» war ebenfalls eine Innovation. Nach einem höheren Unterhaltsaufwand zu Beginn hat man bezüglich Reinigung und Filtereinsatz mit den noch nicht ganz ausgereiften Geräten Erfahrungen gewonnen und ist grundsätzlich damit zufrieden. Die Benutzung des Waschsalo» ist noch immer gratis. Der seit Bezug leicht angestiegene Stromverbrauch hat sich in einem durchschnittlichen Rahmen stabilisiert und wird deshalb weiterhin generell über die Nebenkosten abgerechnet.

Ökologische Ziele können jedoch nicht allein durch den Einsatz entsprechender Technologien und Materialien erreicht werden. Seit Beginn gibt es im KraftWerk1 deshalb auch eine Ökologie-Arbeitsgruppe, die sich vor allem mit umweltfreundlichem und ressourcensparendem Verhalten im Alltag befasst und diesbezüglich auch Bewusstseinsarbeit leistet. Rund ein Viertel des gesamten Solidaritätsfonds ist für den Bereich Ökologie reserviert. Da das Thema Ökologie als wichtig betrachtet wird, gibt es seit eineinhalb Jahren ein Ressort Ökologie im Vorstand, dessen zuständiges Mitglied auch mit der Erstellung einer Ökobilanz beauftragt ist.

Zahlen zur Entwicklung des Wärmebedarfs und des Wasser- und Stromverbrauchs seit Bezug wurden der Bewohnerschaft erstmals im Dezember 2005 präsentiert. Im Haus A, das nach dem Minergie-Standard gebaut wurde, wird Fernwärme und Strom für die Heizung eingesetzt. Es zeigte sich, dass der Fernwärme und Stromverbrauch für die Heizung knapp unter dem Minergie-Grenzwert liegt. In den Häusern B3 und B1 (Büro- und Gewerbehäuser), die keine Bedarfslüftung aufweisen und nicht nach dem Minergie-Standard gebaut wurden, liegt der Verbrauch wie erwartet zwar über dem Minergie-Grenzwert, aber klar tiefer als der Durchschnitt für Neubauten im Kanton Zürich respektive unter dem schweizerischen Durchschnitt. Der Fernwärmeverbrauch für das Warmwasser in den beiden Wohnhäusern liegt leicht über dem Minergie-Grenzwert. Die Ökologiegruppe ortet hier noch ein Sparpotential, das durch entsprechendes Verhalten erreicht werden soll. Der Verbrauch von warmem und kaltem Wasser liegt seit vier Jahren stabil unter dem Schweizer Durchschnitt.

Noch vor Bezug des Kraftwerk1 wurde eine Prognose für die Ökobilanz der Siedlung erstellt. Dabei wurden auch Faktoren einbezogen, die nichts mit den Gebäuden zu tun haben, sondern die Lebensweise der Bewohner/innen (beispielsweise das Mobilitätsverhalten) spiegeln. Der Vergleich der gemessenen Daten mit den ursprünglich prognostizierten Daten zeigt, dass die Annahmen recht genau zutrafen (vgl. Tabelle 4). Das Fazit der Ökologiegruppe lautet: *«Beim Heizen und beim Wasserverbrauch trafen die Aussagen recht genau zu. Beim Stromverbrauch hingegen, liegen die heutigen Verbrauchswerte rund 100% höher als damals angenommen. Dies lässt sich dadurch erklären, dass auch der Lebensstil der KraftWerk1 Bewohner/innen ständig mehr Geräte beansprucht und offenbar weniger konsequent als damals angenommen energiesparende Geräte und Lampen gewählt werden.»*

Tabelle 4: Energiebilanz (Primärenergie, inkl. «graue» Energie)



Quelle: Kraftwerk1

Nach anfänglich engagiertem Einsatz hat die Ökologiegruppe sich in ihrer Zusammensetzung verändert, unter anderem weil einzelne Mitglieder ihre Energie auf die politische Auseinandersetzung um das umstrittene Hardturmstadion konzentrierten. Siedlungsinterne Aktivitäten nahmen ab. Vor kurzem hat sich erneut eine Gruppe von vier Frauen formiert, die das Thema auf verschiedenen Ebenen wieder aufgreifen will. So soll zum Beispiel ein ansprechender Kalender entwickelt werden, in dem Bewohner/innen des KraftWerk1 ihren Beitrag zum Thema «Was mache ich Spezielles in Sachen Ökologie» darstellen. Das Projekt «Katzensprung» generiert Empfehlungen für Ferien ohne Flugzeug (Bewohner/innen stellen diesbezügliche Reiseerfahrungen vor). Zur Diskussion stehen auch die Entwicklung eines persönlichen Öko-Profiles für die Bewohnerschaft und die Beteiligung von KraftWerk1 im Pilotprojekt «Vereinbarung nachhaltiges Wohnen», das von Bundesämtern und Umweltorganisationen initiiert wurde.

Spezifische ökologische Massnahmen werden im KraftWerk1 im Kontext einer umfassenderen nachhaltigen Entwicklung gesehen, die auch soziale und wirtschaftliche Aspekte umfasst. Dazu gehören der Solidaritätsfonds, reduzierter Wohnflächenkonsum, die Nutzung von Mobility-Fahrzeugen und öffentlichen Verkehrsmitteln, der Verkauf von regionalen und biologischen Nahrungsmitteln im Konsumdepot und vieles andere mehr (vgl. www.kraftwerk1.ch/lexikon).

In der Erst- und der Zweitevaluation wurden die Bewohner/innen im Zusammenhang mit der Siedlungsgestaltung auch zur ökologischen Bauweise befragt. Im Jahr 2005 wurde diese von allen Befragten als gut bis sehr gut eingestuft, im Vergleich zu 97% im Jahr 2001 (vgl. Tabelle 11, Kapitel 2.4). Die nachstehende Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse zur erstmals in der Zweitevaluation gestellten Frage nach der Zufriedenheit mit ausgewählten ökologischen Merkmalen der Wohnungen. Die Komfortlüftung wird (trotz gewisser technischer Probleme) von über 70% der Befragten geschätzt. Von den 28% der kritischen Stimmen sind nur 15% nicht zufrieden damit, im Gegensatz zu 40% der positiv Antwortenden, die sehr zufrieden sind. Kritische Bemerkungen betreffen denn auch kaum das Prinzip, sondern beziehen sich auf in den Interviews mehrfach genannte Mängel, nämlich ein leichtes Rauschen, störender Luftzug, der Eindruck, die Luft sei zu trocken. Vor allem in den Grosswohnungen führten die Luftschlitze auch zu Schallisationsproblemen, die der Privatsphäre abträglich sind. Ein Teil dieser Probleme hängt mit dem Pioniercharakter der Anlage zusammen, die heute technisch anders gelöst werden könnten. Die Zufriedenheit mit der Bedarfslüftung geht einher mit einem pragmatischen Umgang damit. Obwohl die Fenster, vor allem in der Heizperiode, geschlossen bleiben und der Luftaustausch nicht gehindert werden sollte, bekennen sich einige Bewohner/innen dazu, die Fenster zumindest zeitweise offen zu lassen. Dies entspricht oft eher einer Gewohnheit als einer Notwendigkeit.

Tabelle 5: Einschätzung spezifischer ökologischer Aspekte (in %)

	Sehr zufrieden/ zufrieden	Weniger/nicht zu- frieden
Komfortlüftung (nur Haus A)	72	28
Wände (Sumpfkalk)	70	30
Linoleum-Böden	43	57
Weniger Steckdosen (Reduktion E-lektrosmog und Magnetfelder)	55	45

Die Sumpfkalkwände werden grösstenteils als angenehm empfunden. Ein Problem ist, dass sie nicht abwaschbar sind und vor allem in Haushalten mit Kindern sehr schnell Nutzungsspuren aufweisen. Auch die Linoleum-Böden werden als relativ «heikel» bezeichnet, wobei rund 30% der Befragten angeben, damit nicht zufrieden zu sein.

Um Elektrosmog und Magnetfelder zu reduzieren, wurden alle Steckdosen an den Innenwänden der Wohnungen angebracht und ihre Zahl damit auch reduziert. Während rund 45% der Befragten mit diesen Bemühungen zwar nicht sehr, aber immerhin zufrieden sind, sind weitere 25% damit unzufrieden.

Einige wenige Wohnungen wurden vor Bezug der Siedlung mit einem so genannten No-Mix-WC ausgerüstet. Im Rahmen eines Pilotprojektes wollte die EAWAG dieses neue System exemplarisch testen. Eine flächendeckende Einführung war nicht geplant. Das Projekt wurde ausgewertet, dann aber abgebrochen, vor allem weil die WC-Schüsseln Mängel aufwiesen und sich das System auch nicht für kleine Kinder eignete.

84% der Befragten gaben an, dass ihnen die weiteren vielfältigen ökologischen Aspekte betreffend den Bau und Betrieb der Siedlung (Minergie-Fassade, Sonnenkollektoren auf dem Dach, Wärmepumpen-Tumbler etc.) bekannt sind.

2.3 Wer wohnt im KraftWerk1? – Veränderungen seit Bezug

Wie die Tabelle 6 zeigt, ist die Bewohnerschaft der Siedlung KraftWerk1 im Durchschnitt weiterhin deutlich jünger als diejenige der Stadt Zürich. So sind 88% der Bewohner/innen weniger als 50 Jahre alt, im Vergleich dazu sind es in der Stadt Zürich 68% (2004). Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 17 Jahre) ist mit 25% rund doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt von 13%. Im KraftWerk1 wohnt, wie schon vor vier Jahren, keine Person, die älter als 64 Jahre ist, und nur fünf Personen sind mehr als 60-jährig. Die Alterszusammensetzung der Bewohnerschaft der PWG-Wohnungen unterscheidet sich davon in zweierlei Hinsicht: Die Gruppe der bis 17-Jährigen umfasst nur 13% der Bewohnerschaft, diejenige der 18- bis 29-Jährigen dafür 38%.

Obwohl das KraftWerk1 mit seiner breiten Mischung unterschiedlicher Haushaltsformen keine eigentliche Familiensiedlung ist, leben in 38% der Haushalte Kinder oder Jugendliche. Zumeist wohnen die Kinder in Familienhaushalten. In sechs Wohngemeinschaften gibt es aber ebenfalls Kinder.

Der Anteil ausländischer Bewohner/innen liegt bei 33%. Er ist damit leicht höher als derjenige der Stadt Zürich, der bei knapp 30% (2004) liegt und leicht geringer als im Kreis 5 (40%). In den PWG-Wohnungen ist der Ausländer/innenanteil mit 6% sehr tief.

Tabelle 6: Soziodemographische Kennzahlen und Haushaltstypen
Genossenschaft KraftWerk1 (Gesambewohnerschaft) (in %)

	2005	2003
Geschlecht*		
Frauen	52	51
Männer	48	49
Alter		
Bis 17 Jahre**	25	19
18 bis 29 Jahre**	12	19
30 bis 39 Jahre	29	29
40 bis 49 Jahre	21	25
50 und älter	12	8
Nationalität		
Schweiz	67	64
Ausland	33	36
Haushaltstypen		
Einpersonenhaushalte	25	25
Paar-Haushalte	16	16
Familien-Haushalte	31	31
WGs	28	28

* Nur Erwachsene ab 18 Jahren.

** Die Kategorien wurden so gewählt, weil der Fragebogen sich an alle Bewohner/innen ab 18 Jahren richtete.

Die soziodemographische Zusammensetzung der Bewohnerschaft ist im KraftWerk1 weitgehend stabil geblieben. Vergleicht man diese Zahlen mit dem Stand von 2003, so sind nur geringe Veränderungen festzustellen⁹. Es gab Verschiebungen innerhalb der Altersgruppen und eine kleine Abnahme des Ausländeranteils: Einer leichten Zunahme der Zahl der Kinder und Jugendlichen und der über 50-Jährigen steht eine kleine Abnahme der Gruppe der 40- bis 49-Jährigen gegenüber. Die Anteile der verschiedenen Haushaltstypen sind gleich geblieben.

Mobilität: Siedlungsinterne Umzüge und Wegzüge

Die Bewohnerfluktuation war in den vergangenen vier Jahren recht hoch (vgl. Tabelle 7). Seit dem Bezug 2001 bis Dezember 2005 stehen 113 Wegzügen 129 Zuzüge gegenüber. Das ist bezogen auf eine durchschnittliche Bewohnerzahl

⁹ Es sind leider keine Zahlen aus dem Bezugsjahr 2001 verfügbar, die mit denjenigen von 2005 vergleichbar sind. Es werden deshalb Zahlen von 2003 herangezogen.

von ca. 250-260 Personen ein beachtlicher Anteil von 44% (Wegzüge) bzw. 50% (Zuzüge) Von der gegenwärtigen Bewohnerschaft zählt also nur noch knapp die Hälfte (102 erwachsene Personen) zu den Erstmieter/innen. In den PWG-Wohnungen gab es 19 Zuzüge.

Tabelle 7: Umzüge und Wegzüge seit 2001

	Anzahl Personen
Wegzüge	113
Umzüge innerhalb KW1*	41
Umzüge KW1 in PWG Haus	4
Zuzüge	129

* nur Genossenschaft KraftWerk1

Die ersten Jahre nach dem Bezug des KraftWerk1 waren durch eine relativ grosse interne Umzugsdynamik gekennzeichnet. Viele Bewohner/innen nutzten die Möglichkeit, ihre Wohnsituation veränderten Bedürfnissen anzupassen, ohne die Siedlung verlassen zu müssen. Dazu gehörte auch, dass einige Personen aus den grossen Wohngemeinschaften in kleinere Wohnungen gezogen sind. Insgesamt sind seit dem Einzug bis zum Dezember 2005 41 Personen innerhalb der Siedlung umgezogen, das sind ca. 16% der Bewohnerschaft. Von diesen Umzügen waren 15 Haushalte betroffen. Für die Umzugsdynamik spielten die Fluktuationen in einigen der Wohngemeinschaften ebenfalls eine gewisse Rolle. Die vielen internen Bewerbungen für freie Wohnungen hatten zur Folge, dass Zuzüger/innen von aussen am ehesten in den grossen Wohngemeinschaften einen Platz fanden. Da die grossen Wohngemeinschaften intern als Verein organisiert sind und der Verein den Mietvertrag unterschreibt, mussten jedoch, trotz interner Fluktuationen, noch keine diesbezüglichen Mietverträge erneuert werden.

In den ersten Jahren wurden die freien Wohnungen denn auch nur intern ausgeschrieben. Mittlerweile wurde das Vorgehen angepasst. Ein wichtiger Schritt dazu war die Entscheidung, ein Belegungsreglement einzuführen (vgl. Kapitel 2.2). Für frei werdende Wohnungen müssen nun die Belegungskriterien eingehalten werden, was die Chancen externer Bewerber/innen erhöht. Das heisst auch, dass das Bleiberecht nicht mehr unter allen Umständen sichergestellt, sondern den Belegungsrichtlinien untergeordnet ist.¹⁰ Zudem werden die freien Wohnungen nun von Anfang an für alle Genossenschafter/innen ausgeschrieben. Die Wohnung wird durch den Entscheid der Verwaltung denjenigen Bewerber/innen zugesprochen, die den Aufnahmekriterien insgesamt am besten entsprechen.

Bereits zur Zeit der Erstevaluation wurde ein Fragebogen entwickelt, der Informationen zu den Gründen für Um- und Wegzüge erfassen sollte. Dieser kurze Fragebogen wurde beim Wohnungswechsel an alle Aus- oder Umziehenden

¹⁰ Interview mit Ruth Buchholz.

gesandt. 44 Fragebögen wurden bis zum Oktober 2005 an das ETH Wohnforum retourniert. Die Auswertung der Daten hat ergeben, dass die Mehrheit der Weggezogenen in der Stadt Zürich wohnhaft blieb. Aber nur eine Minderheit zog in eine andere Wohnung im Quartier (vgl. Tabelle 8). Das ist allein aufgrund des kleinen Wohnungsangebots in diesem Quartier nicht überraschend. Rund ein Viertel der Personen (bezogen auf die ausgewerteten Fragebogen) sind innerhalb der Siedlung umgezogen. Dazu gehören auch die Umzüge aus einer Wohnung der Genossenschaft Kraftwerk in eine PWG-Wohnung. Zwei Haushalte (4 Personen) nutzten diese Gelegenheit, um innerhalb der Siedlung ihre Wohnung zu wechseln.

Tabelle 8: Umzugs- bzw. Wegzugsdestinationen (in %)

Innerhalb Siedlung	26
Innerhalb Quartier	7
Innerhalb Stadt Zürich	50
Ausserhalb Stadt Zürich	17

In der Tabelle 9 sind die Gründe für den Um- bzw. Wegzug aufgeführt. Die am häufigsten genannten Gründe betreffen die Wohnung, deren Grösse, Preis oder Komfort. Bei der Frage nach den Unterschieden zwischen neuer und alter Wohnung wurde «mehr Platz» (7 Mal) neben dem ruhigeren und grüneren Wohnumfeld (9 Mal) am häufigsten genannt. Der Aussenraum ist ein wichtiges Merkmal, das die neue Wohnsituation der Weggezogenen von derjenigen im KraftWerk1 unterscheidet.

Neben den wohnungsbezogenen Gründen führten sehr oft persönliche Gründe zu einem Wegzug oder Umzug. Dazu gehören Veränderungen in einer Partnerschaft (Zusammenzug, Trennung, Kinder etc.) ebenso wie Probleme mit Mitbewohner/innen in den Wohngemeinschaften. Dass das Zusammenleben in den grossen Wohngemeinschaften vor allem in der Vergangenheit nicht immer problemlos war, wurde in den Gesprächen mit Bewohner/innen mehrmals erwähnt. Mittlerweile haben sich diese Spannungen aber durch die Weg- bzw. Umzüge weitgehend gelöst.

In den Fragebögen wird das Projekt KraftWerk1 von vielen Ausziehenden explizit gelobt. Einige Personen sind nur deshalb ausgezogen, weil sie keine passende Wohnung in der Siedlung gefunden haben. In 13 Antworten wurde das Projekt positiv bewertet und nur in drei Antworten wird Kritik geäussert. Nur sehr ungern zurückgelassen werden von vielen Wegziehenden die Gemeinschaft, die Freundschaften und die sozialen Kontakte, die in der Siedlung entstanden sind (18 Mal genannt). Auch die Infrastruktur gehört zu den Aspekten des KraftWerk1, die sehr geschätzt wurden (8 Mal genannt, davon zweimal explizit der Kochclub Circolo).

Tabelle 9: Gründe für den Weg- bzw. Umzug (Anzahl Nennungen)

	Hauptgrund	Auch wichtig
Wohnung		
wohnungsbezogene Gründe	19	20
Zufälliges Angebot bekommen	7	5
Wohneigentum gesucht	0	3
Umfeld und Wohnumfeld		
Wunsch aufs Land/ins Grüne zu ziehen	3	5
fehlende Freiräume für Kinder	4	3
Lärm (in Haus, Siedlung, Quartier)	2	6
Probleme mit Nachbarn	4	1
Probleme mit der Verwaltung	0	1
Persönliche Gründe		
Wunsch nach Veränderung	4	10
Beziehung/Heirat (zusammenziehen wollen)	7	5
Trennung/Scheidung	7	1
Familienzuwachs/Kinder	8	2
Andere persönliche Gründe	7	6

Einzugsgründe der Neu-Zugezogenen

Seit dem Bezug im Jahr 2001 sind insgesamt 129 Personen neu ins KraftWerk1 gezogen. Davon beantworteten 21 Personen die Frage nach den drei wichtigsten Einzugsgründen. Für 13 dieser 21 Personen war das Preis-/Leistungsverhältnis der wichtigste Einzugsgrund. Jeweils neun Personen nannten das «Interesse an genossenschaftlichem Wohnen» und die «Teilnahme an einem Wohnexperiment»; sechs Mal wurden die «Gemeinschaftseinrichtungen» genannt. Für acht der Befragten war die «Lage des KraftWerk1 (Nähe Bahnhof, Stadtnähe, Infrastruktur)» einer der wichtigsten Einzugsgründe. Diese Zahlen sind statistisch nicht vergleichbar mit den Resultaten von 2001, weil damals alle Erstmieter/innen zu diesem Thema befragt wurden, im Jahr 2005 hingegen nur die neu Zugezogenen. Zudem lassen sich die Resultate aufgrund der wenigen Antworten auch nicht verallgemeinern. Sie deuten aber darauf hin, dass für die Neuzuziehenden das Preis-/Leistungsverhältnis an Bedeutung gewonnen hat. Es besteht aber auch weiterhin ein grosses Interesse an den besonderen sozialen Qualitäten des KraftWerk1.

2.4 Beurteilung von Wohnungen, Aussenräumen und Infrastrukturangeboten

Die Wohnungen werden wie schon vor vier Jahren weitgehend positiv beurteilt. Tabelle 10 zeigt aber einige Unterschiede gegenüber 2001, wobei die meisten Aspekte eher kritischer bewertet werden. Mit der Höhe der Miete sind alle Befragten zufrieden, 51% sogar sehr zufrieden (2001: 24%). Das liegt wohl auch daran, dass der Mietpreis in den vergangenen vier Jahren mehrmals gesunken ist und das Preis-/Leistungsverhältnis insgesamt stärker in den Vordergrund gerückt ist (vgl. Kapitel 2.2). Eine leicht schlechtere Bewertung erhalten, wenn auch auf hohem Niveau, Besonnung und Helligkeit, Rückzugsmöglichkeiten, die sanitären Anlagen, die Balkone und die Grundrisse. Mit der Ausstattungsqualität (Böden, Wände) ist nur noch gut die Hälfte der Befragten zufrieden bis sehr zufrieden. Ein Problem ist der mangelnde Stauraum, was auch in den Gruppengesprächen erwähnt wurde.

In den Interviews wurde bemängelt, dass die Balkone in einigen Wohnungen nicht vom Wohnzimmer her zugänglich sind. Dies ist auch in Wohngemeinschaften der Fall, bedeutet jedoch gleichzeitig, dass jemand in einer der Grosswohnungen einen Balkon haben kann und dafür auch entsprechend mehr bezahlt. Die Balkone sind eher klein, verglichen mit dem Standard in Neubauten. Kleinere Wohnungen haben teilweise fast doppelt so grosse Balkone wie grössere Wohnungen. *«Im Vergleich zur grosszügigen Wohnfläche sind die Balkone einfach zu klein; da hätte ich lieber eine andere Flächenverteilung. Eigenartig ist auch, dass wir in der (vorherigen, kleineren) 3-Zimmerwohnung einen grösseren Balkon hatten»*, kommentiert ein Bewohner. Den Befragten ist zwar klar, dass den Balkonen in diesem Projekt eher eine geringe Bedeutung zugekommen ist, da grossen Wert auf gemeinschaftliche Aussenräume gelegt wurde, insbesondere die grosszügige Dachterrasse. Dennoch würden grössere Balkone von einigen Bewohner/innen geschätzt.

Rund 63% der Befragten würden nochmals dieselbe Wohnung wählen, 24% eine andere innerhalb der Siedlung. Die übrigen 13% würden heute woanders eine Wohnung suchen bzw. erwägen einen Wegzug aus der Siedlung.

In den Interviews wiesen einige Bewohner/innen auch auf bauliche Hindernisse hin. Die Wohnungen, die sich über mehrere Stockwerke erstrecken, sind nicht vollständig hindernisfrei und deshalb nicht behindertengerecht. In den Suiten gibt es innerhalb der Wohnungen grössere Niveauunterschiede, die beispielsweise eine autonome Bewegung von Rollstuhlfahrern nicht zulassen. Auch in den gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen mussten nachträglich Rampen eingebaut werden, um sie leichter zugänglich zu machen.

Tabelle 10: Zufriedenheit mit der Wohnung (in %)

	2005	2001
	sehr zufrieden/ zufrieden	sehr zufrieden/ zufrieden
Mietzins	100	94
Wohnung insgesamt	98	100
Grösse der Wohnung	96	98
Heizung und Wärmeschutz	92	91
Offene Küche	91	93
Besonnung und Helligkeit	89	97
Rückzugsmöglichkeiten	85	91
Qualität der sanitären Anlagen	83	92
Balkon	82	92
Raumaufteilung (Grundriss)	81	92
Schallschutz zwischen den Wohnungen	77	79
Treppenhaus	76	79
Sonnenschutz	74	(*)
Aussicht	64	69
Elektroinstallationen	63	75
Schallschutz innerhalb der Wohnung	62	(*)
Ausstattungsqualität (Böden, Wände)	54	74
Stauraum in der Wohnung	28	(*)

(*) Nach diesen Aspekten wurde 2001 nicht gefragt.

Die Beurteilung der architektonischen Gestaltung und der baulichen Umsetzung hat sich unwesentlich verändert (vgl. Tabelle 11). Sehr positiv bewertet werden die ökologische Bauweise, die Lage des Waschalons und die Vielfalt der Grundrisse. Im Vergleich zu 2001 markant schlechter bewertet werden die Baumaterialien, die Autoabstellplätze und die Fassadengestaltung. Die Aussenraumgestaltung insgesamt wird nochmals einiges negativer eingeschätzt, während der Kinderspielplatz nun positiver bewertet wird. Die «Arbeitsgruppe Spielplatz» hat dafür gesorgt, dass die Ausstattung des Spielplatzes mit finanziellen Mitteln aus dem Solidaritätsfonds stetig verbessert wurde. In den Interviews wird die mangelnde Beschattung des Spielplatzes erwähnt, da ein Sonnenschutz fehlt.

Der Aussenraumgestaltung lag die Idee zu Grunde, dass die knappe vorhandene Fläche nicht im vorneherein so stark definiert werden sollte, dass Anpassungen schwierig oder unmöglich sein würden. Dies bedeutete aber auch, dass unterschiedliche Wünsche ausgehandelt werden mussten, man sich teils gegenseitig

blockierte und es nicht immer einfach war, einen Konsens zu finden. Die bewusst urbane Gestaltung des Aussenraums erhält in den Interviews nur wenig ausdrückliches Lob, teils aber dezidiert geäusserte Kritik. Eine Bewohnerin sagt dazu: *«Ich habe mir im Vorfeld eine üppige Vegetation vorgestellt; es wirkt aber nach wie vor wie frisch angepflanzt; es lebt nicht richtig. Der Innenhof funktioniert nicht. Ist er zu klein? Zu wenig gepflegt? Mit zu wenig Auge für etwas Charme angelegt? Er passt einfach nicht zum Spirit dieser Siedlung. Die Dachterrasse hingegen finde ich toll, und die wird immer besser. Sie wird auch sehr rege genutzt und ist ein beliebter Treffpunkt.»* Eine «grüne Oase» als Kontrapunkt zum unwirtlichen Umfeld der Siedlung würde von einigen der Befragten dem gegenwärtigen Erscheinungsbild vorgezogen.

Tabelle 11: Architektonische Gestaltung und bauliche Umsetzung (in %)

	2005	2001
	gut/sehr gut	gut/sehr gut
Ökologische Bauweise	100	97
Lage des Waschalons	99	97
Siedlung insgesamt	93	97
Dachterrasse	93	(*)
Vielfalt der Wohnungen/Grundrisse	92	(*)
Sicherheit (Treppenhaus/Gänge)	89	79
Verdichtete Bauweise	82	83
Beleuchtung Aussenraum	81	82
Baumaterialien	73	92
Autoabstellplätze	73	87
Fassadengestaltung	68	83
Kinderspielplätze	62	55
Ausführungsqualität	61	56
Aussenraumgestaltung	49	55

(*) Nach diesen Aspekten wurde 2001 nicht gefragt.

Viele Bewohner/innen ziehen die Dachterrasse dem Aussenraum vor. Sie wird in der warmen Jahreszeit rege genutzt und bietet reichlich Platz und Sitzgelegenheiten. Die Ausstattung wird fortlaufend ergänzt. Für 2006 ist die Bepflanzung einer Pergola vorgesehen. Die Dachterrasse wird vom KraftWerk1 gerne als Vorzeigeelement des Baus verwendet («schönste Dachterrasse Zürichs») und erfüllt auch eine wichtige Funktion als Treffpunkt. Sie wurde in der Umfrage sehr positiv bewertet und in den Gruppengesprächen fast ausnahmslos gelobt.

Auf die Frage, was den Bewohner/innen an der Siedlung besonders gefällt (vgl. Tabelle 12), wurden weiterhin die sozialen und gemeinschaftlichen Aspekte

sehr häufig genannt: sozialer Austausch, Teilnahme an einem Wohnexperiment, Infrastruktur/Nutzungsmix.¹¹ Daneben wird dem Preis-/Leistungsverhältnis ein sehr grosses Gewicht beigemessen. In den Gruppengesprächen zeigte sich, dass den Bewohner/innen klar ist, dass sie im KraftWerk1 vergleichsweise sehr günstig wohnen und dies entsprechend schätzen. Für einige war dieser Aspekt der wichtigste Beweggrund, ins KraftWerk1 zu ziehen. Dennoch steht für die Mehrheit der Gesprächsteilnehmenden das Gemeinschafts- und Infrastrukturangebot im Vordergrund. Die Bedeutung der architektonischen Gestaltung hat seit 2001 stark abgenommen, während die Kinderfreundlichkeit positiver eingestuft wird.

Tabelle 12: Beurteilung der Siedlung (in %)

	2005	2001
	Als einen von drei Aspekten genannt	Als einen von zwei Aspekten genannt
Sozialer Austausch	64	64
Günstiges Preis-/Leistungsverhältnis	52	25
Teilnahme an einem Wohnexperiment	33	(*)
Infrastruktur/Nutzungsmix (Hort, Restaurants, Läden, Büros etc.)	32	(*)
Lage der Siedlung (Nähe Bahnhof, Stadtnähe, Nähe Arbeitsplatz/Ausbildungsplatz)	28	(*)
Gemeinschaftseinrichtungen	28	(*)
Kinderfreundlichkeit	24	14
Im Quartier bleiben können	24	(*)
Architektonische Gestaltung	20	47
Integration verschiedener Benutzergruppen	20	(*)
Genossenschaftssiedlung	16	18
Nähe Arbeitsplatz	4	(*)
Verbindung von Wohnen und Arbeiten	2	(*)

(*) Nach diesen Aspekten wurde 2001 nicht gefragt.

Keine wichtige Rolle spielt die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, die ursprünglich eine der Zielsetzungen des Projekts war (vgl. Kapitel 2.1). In den vorhandenen Büroräumlichkeiten im Haus B1 arbeiten fast ausschliesslich nicht

¹¹ Die Häufigkeiten der Nennungen von 2001 und 2005 können nicht direkt verglichen werden, da bei der Erstevaluation nur zwei Aspekte genannt werden konnten, bei der Zweitevaluation hingegen drei Aspekte. Zudem standen 2005 mehr Antworten zur Auswahl.

im KraftWerk1 wohnhafte Personen. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass dieser Aspekt nur von zwei der Befragten genannt wurde.

Infrastruktur

Neben Wohn- und Arbeitsräumen bietet die Siedlung eine ganze Palette von Infrastrukturangeboten. Sie sind ein wesentliches Element der KraftWerk1-Idee und werden überwiegend von den Bewohner/innen getragen. Es gehören aber auch kommerzielle (z.B. Restaurant und Läden) und städtische Einrichtungen (Kindergarten) dazu, die das Angebot abrunden. Während ein Teil der Angebote nur den Bewohner/innen des KraftWerk1 offen stehen, sind andere für die gesamte Quartierbevölkerung zugänglich und tragen zur Belebung des Quartiers bei.

Tabelle 13: Nutzung der Infrastruktureinrichtungen (in %)

	regelmässig	selten	nie
Waschsalon	81	3	16
Pantoffelbar	54	31	15
Konsumdepot	78	18	4
Gästezimmer	1	45	53
Dachraum	54	40	6
Kochclub Circolo	15	39	47
Brasserie Bernoulli	64	34	2
Deux-Luxe Laden	19	53	28
Coiffeursalon 5	8	32	60
Mobility Car Sharing	19	27	54

Die Idee, die Waschküche auch zu einem Ort der Begegnung zu machen, indem sie im Erdgeschoss als grosser **Waschsalon** eingerichtet wurde, hat sich gut bewährt. Der Waschsalon wird wie 2001 von 84% benutzt und von etwas weniger als der Hälfte wöchentlich. Die Benutzung des Waschsalons ist gratis, die Kosten werden über die Nebenkosten abgerechnet. Dieses Vorgehen wertet den Waschsalon zusätzlich auf, hat aber eine ökologisch suboptimale Nutzung zur Folge, da für den Einzelnen die Kosten nicht ersichtlich sind. In den Interviews wird das Konzept des Waschsalons sehr gelobt. Die kostenlose Benutzung zu jeder Tageszeit, aber auch die Qualität als Begegnungsort werden dabei besonders hervorgehoben.

Die **Pantoffelbar** wird von 85% der Bewohner besucht und von 54% sogar regelmässig. Diese Zahlen entsprechen etwa denjenigen von 2001, auch wenn der Anteil derjenigen, welche die Bar wöchentlich besuchen, gesunken ist (von 41% auf 24%). Dies stimmt mit verschiedenen Interview-Aussagen von Personen überein, welche die Pantoffelbar weniger oder nicht mehr besuchen. Die

Pantoffelbar scheint für einen Teil der Bewohnerschaft weiterhin eine sehr wichtige Einrichtung zu sein. Die Nutzung scheint auch saisonal zu variieren: Wenn man im Sommer draussen sitzen kann, erfreut sich dieser Ort grösserer Beliebtheit als im Winter. Ebenfalls wichtig ist die Pantoffelbar für diejenigen Personen, die in den Büros im Erdgeschoss arbeiten, da ihnen kein anderer Aufenthaltsraum zur Verfügung steht.

Das **Konsumdepot**, eine Art internes Lebensmittelgeschäft, ist eine neuere Einrichtung im Erdgeschoss des KraftWerk1. Dort können sich die Bewohner/innen mit einem eingeschränkten Angebot an Lebensmitteln versorgen. Geöffnet ist es abends von 18 bis 20 Uhr und am Samstag- und Sonntagmorgen. Das Konsumdepot ist nicht an die Gesetzgebung für den Detailhandel gebunden, da es eine interne Dienstleistung für die Bewohner/innen ist und keine kommerzielle Absicht verfolgt. Getragen wird es von einem privaten Verein innerhalb der Siedlung. Es wird unentgeltlich gearbeitet und auch Personen, die nicht dem Verein angehören, beteiligen sich. Gegenwärtig übernehmen rund 15 Personen abwechselnd den Verkauf und drei bis vier Personen den organisatorischen Teil. Die Raummiete für das Konsum-Depot wird aus dem Solidaritätsfond bezahlt. Fast alle Befragten (96%) kaufen zumindest hin und wieder im Konsumdepot ein. 58% tun dies wöchentlich und fast vier Fünftel (78%) zumindest monatlich. Wie der Waschsalon, bietet auch das Konsum-Depot Möglichkeiten für kurze Kontakte. *«Ich schätze das Konsumdepot sehr, obwohl ich nicht so oft dort einkaufe, aber es belebt die Siedlung. Erstens bietet es die Möglichkeit einzukaufen mit wirklich guten Öffnungszeiten. Und zweitens ist es ein guter Treffpunkt, für mich fast der wichtigste für kurze Gespräche und ein gelegentliches Wiedersehen»*, so die Meinung einer Bewohnerin.

Im Erdgeschoss des Haupthauses steht ein nächteweise zu mietendes **Gästezimmer** zur Verfügung. Das Angebot richtet sich hauptsächlich an die Bewohner/innen des KraftWerk1, die ihre Gäste nicht in der eigenen Wohnung unterbringen können oder wollen. Vereinzelt wird es auch an Bewohner/innen der umliegenden Siedlungen vermietet. Das Gästezimmer wurde von 47% der Befragten schon genutzt (2001: 57%). Gemäss der Verwaltung liegt die Auslastung leicht über 50%. Die Miete für eine Übernachtung beträgt 40 Franken. Es können auch Abonnements für 3, 5, oder 10 Übernachtungen gekauft werden, die den Preis pro Übernachtung senken. Da das Gästezimmer im Erdgeschoss liegt und zu Beginn nur über die Türe gelüftet werden konnte, wurde es später ebenfalls mit einer Bedarfslüftung nachgerüstet. Die Reinigung, die von den Mieter/innen übernommen werden sollte, klappt nicht immer zur Zufriedenheit der Folgenutzer. Das Thema Reinigung wird immer wieder erwähnt, sei es nun im Zusammenhang mit dem Dachraum, dem Gästezimmer oder der Pantoffelbar. Hier zeigt sich wohl ein generelleres Problem, dass die Gruppen, die sich für gemeinschaftliche Aktivitäten und die dafür benötigten Räume einsetzten, nun den Betrieb (und damit das Reinigungsproblem) geerbt haben. Die nun beschlossene Lösung, die Reinigung dieser Gemeinschaftsräume aus dem Solidaritätsfonds zu berappen, entspricht vielleicht nicht ganz der ursprünglichen Vorstellung der Selbstorganisation, mildert aber eines der grössten Ärgernisse vieler Bewohner/innen. Dazu gibt es auch Stimmen, welche diese Reinigungskos-

ten eher den Nebenkosten zuschlagen würden, damit der flexibel verfügbare Teil des Solidaritätsfonds nicht allzu sehr mit regelmässig anfallenden Ausgaben belastet wird.

Der **Dachraum** ist der Gemeinschaftsraum des KraftWerk1 und öffnet sich zur Dachterrasse hin. Er kann von allen Bewohner/innen auch für private Anlässe gemietet werden. Er bietet genügend Platz und Sitzgelegenheiten für grössere Veranstaltungen. Ergänzt wird der Raum durch eine grosse Küche, die mit ausreichend Geschirr ausgestattet ist. In diesen Räumlichkeiten findet unter anderem der Kochclub Circolo statt. Der Dachraum wird von 94% genutzt, davon von ca. 54% regelmässig (2001 nicht gefragt).

Der **Kochclub Circolo** hat sich als langfristiges Erfolgsprojekt erwiesen. Ein Drittel (32%) der Befragten nimmt wöchentlich daran teil, im 2001 waren es weniger als ein Viertel (23%). Mehr als die Hälfte der Befragten haben schon mindestens einmal am Circolo teilgenommen (2001: 38%).

Die Brasserie Bernoulli, der Coiffeursalon 5 und das Blumen- und Früchtegeschäft Deux-Luxe befinden sich im Büro- und Gewerbebau des KraftWerk1, das an der Hardturmstrasse liegt und öffentlichen Charakter hat. Ein Gastronomiebetrieb in der Siedlung war ein grosser Wunsch der Initianten. Die **Brasserie Bernoulli** wird allseits geschätzt. *«Die Brasserie ist für mich sehr wichtig, sie ist für mich eine Art zusätzliches Wohnzimmer. Ich möchte sie nicht missen.»* Die Brasserie hat sich zu einer «Quartierbeiz» entwickelt, die auch von Bewohner/innen der Nachbarsiedlungen gerne besucht wird. Die Brasserie leistet einen wichtigen Beitrag dazu, dass das KraftWerk1 sich zu einem Treffpunkt im Quartier entwickelt hat. Von den befragten Bewohnern haben 98% die Brasserie schon besucht (2001: 51%), 22% davon besuchen sie wöchentlich (2001: 18%) und 42% zumindest monatlich (2001: 14%). Die beiden anderen Geschäfte haben nicht die gleiche Bedeutung für die Siedlung wie die Brasserie, werden aber doch von einigen Bewohner/innen regelmässig genutzt. Das Geschäft **Deux-Luxe** wird von ca. 19% regelmässig besucht (2001: 30%) und der **Coiffeursalon 5** von 8% (40% haben das Angebot immerhin mindestens einmal genutzt).

Die Infrastruktur für die kleinen Kinder ist in und um die Siedlung gut ausgebaut. Im KraftWerk1 gibt es einen städtischen Hort (Wegzug Sommer 2006) und einen städtischen Kindergarten. Zwischenzeitlich gab es auch eine von der Bewohnerschaft initiierte Krippe. Diese ist vor kurzem in ein Haus in der unmittelbaren Umgebung der Siedlung umgezogen. Alle Angebote werden von den Bewohner/innen mit Kindern sehr geschätzt.

2.5 Entwicklung des Nachbarschaftslebens und des sozialen Austausches in der Siedlung

Die nachstehende Tabelle bezieht sich auf die Häufigkeit der Interaktionen, der Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung und die Qualität der Beziehungen (mit jemandem in der Siedlung befreundet sein).¹² Hier zeigt sich, dass der soziale Austausch und die Beziehungen innerhalb der Bewohnerschaft für viele Befragte an Bedeutung gewonnen haben. Fast zwei Drittel finden diese Aspekte wichtig oder eher wichtig, ein Anstieg von 50% seit 2001. Interessanterweise sind diese Prozentzahlen praktisch identisch mit den Antworten auf die Frage nach den drei wichtigsten Qualitäten des KraftWerk1, in denen 64% den sozialen Austausch als eine dieser Qualitäten nennen.

Tabelle 14: Bedeutung sozialer Kontakte (in %)

	wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	unwichtig
2001	21	29	31	18
2005	42	24	21	13

Weitere Fragen zu Geselligkeit und Austausch bestätigen, dass sich die nachbarschaftlichen Kontakte intensiviert haben. Während im Jahr 2001 noch rund die Hälfte der Aussage «ich kenne die Nachbarschaft nur flüchtig» als zutreffend oder eher zutreffend bezeichneten, sind dies im Jahr 2005 nur noch rund ein Viertel. Der Aussage «man trifft sich häufig zu geselligen Anlässen» stimmten in der Zweitevaluation rund zwei Drittel der Befragten zu im Vergleich zu 52% im Jahr 2001. Die Intensivierung der nachbarschaftlichen Kontakte ist wohl auch ein Resultat der Wohndauer, sie zeigt aber auch, dass sich das Zusammenleben, trotz relativ hoher Bewohnerfluktuation (siehe Kapitel 2.3), positiv entwickelt.

Auch hier ermöglichen die Interviews eine weitere Illustration dieser Aussagen. Die zurzeit der Erstevaluation existierenden Arbeitsgruppen, wie z.B. die Gruppen Ökologie und Aussenraum entstanden aus Themen, mit denen sich bereits in der Planungs- und Bauphase zukünftige Bewohner/innen befasst hatten. Der Kochclub Circolo, in dem sich jede Woche rund 40 Bewohner/innen im Dachraum zum Nachtessen treffen, existiert noch immer und findet offenbar nach wie vor Anklang. Auch die Filmgruppe und die Kinderkommission (die sich vor allem auch mit Fragen der Spielplatzgestaltung befasste) gibt es weiterhin. Die Gruppe Ökologie hatte sich in der ursprünglichen Form aufgelöst, nun aber wieder neu formiert (vgl. auch Kapitel 2.2.).

Die Interviewaussagen deuten darauf hin, dass die ursprünglich «festen Arbeitsgruppen» ein bisschen müde geworden sind, auch weil sich immer wieder die

¹² Index gebildet aus den Items «regelmässige Diskussionen über Siedlung», «bin mit jemandem in Siedlung eng befreundet», «man trifft sich häufig zu geselligen Anlässen».

gleichen Personen engagieren. Im Lauf der letzten vier Jahre haben sich jedoch neue Initiativen entwickelt, wie z.B. die Konsumdepot-Gruppe, die im früheren Nähatelier nun einen internen Laden führt, in der sich einige Bewohner/innen beteiligen. Auch andere kleinere Aktionen sind entstanden, angeregt von Individuen und Gruppen in der Siedlung, welche die auf Dauer angelegten Aktivitäten (Circolo, Filmklub etc.) ergänzen. So gibt es z.B. neu das «Tutti-Frutti-Essen»: Man gibt an, ob man kochen möchte und wie viele Gäste man verköstigen will oder ob man Gast sein möchte. Danach werden die Gäste den Gastgebern zugelost. Anklang fand auch die Aktion «Adventsfenster»: Die Teilnehmenden gestalten ein Fenster ihrer Wohnung und beleuchten es und offerieren an dem Tag auch einen Apéro. Ein früher in der Ökologie-Gruppe aktiver Bewohner fasst die Entwicklung wie folgt zusammen: *«Vielleicht lösen diese Aktionen auch die Arbeitsgruppen ab, weil es dort nicht mehr soviel zu gestalten, sondern vor allem zu verwalten und zu unterhalten gibt (z.B. die Dachterrassengruppe, die immer die Grills putzen muss).»* Diese Spontanaktionen werden teilweise auch von Neu-Zugezogenen angeregt, weil es nicht so einfach sei, sich als Neue/r in einer bestehenden Gruppe zu integrieren... *«die sind halt schon ein bisschen eine geschlossene Familie»*. Ein Vorstandsmitglied schätzt, dass immerhin um die 60 von 150 Erwachsenen im KraftWerk1 in irgendeiner Form aktiv mitmachen.

Von Interesse ist auch die Frage, wie sich das Zusammenleben bezüglich der Integration und dem Austausch mit der Behinderten-Wohngruppe oder mit kinderreichen Ausländerfamilien, die teilweise nicht oder sehr wenig deutsch sprechen entwickelt hat – eines der expliziten sozialen Ziele des KraftWerk1. Die Behinderten sind offenbar gut in der Siedlung integriert, wobei zwei dieser Bewohner sehr aktiv am Siedlungsleben teilnehmen, während die anderen eher für sich bleiben. In den Gesprächen mit deutschsprachigen Bewohner/innen wird bedauert, dass einige Ausländerfamilien eher isoliert sind und wenig Kontakt innerhalb der Siedlung haben. Einige Kontakte sind über Kinder entstanden, die zusammen spielen.

Die Befragung widerspiegelt dieses Bild: Fast zwei Drittel der Befragten beantworten die Aussage «ein Austausch zwischen deutsch sprechenden und fremdsprachigen Siedlungsbewohnern findet statt» mit «trifft eher nicht oder trifft gar nicht zu». Bedauert wird auch, dass es bei den muslimischen Familien schwierig ist, mit den Frauen in Beziehung zu treten, das sie «abgeschottet» seien und nicht dabei sein dürften, wenn (nicht familienzugehörige) Männer im gleichen Raum sind. Der Tenor aus diesen Gesprächen: Es gibt immerhin Toleranz und keine Aggressionen gegenüber diesen ausländischen Familien. Es bleibt aber doch eher ein wohlwollendes Nebeneinander als ein Miteinander, was einige Bewohner/innen bedauern.

In unserem Gespräch mit zwei muslimischen Familien aus unterschiedlichen Herkunftsländern zeigte sich, dass es ihnen im KraftWerk1 sehr gut zu gefallen scheint. Sie schätzen vor allem die Wohnungen sehr und finden die Nachbarn nett, wünschen oder suchen aber ihrerseits keine intensiveren Kontakte. Als wichtiger Grund dafür werden sprachliche Schwierigkeiten genannt. Ihr soziales

Leben ist eher auf Familien ausserhalb der Siedlung gerichtet, die aus dem gleichen Kulturkreis stammen. Auch ihre Kinder scheinen sich eher auf Kontakte innerhalb der Familie und in der Schule zu konzentrieren. Ein Vater fasst zusammen: *«Ich finde die Idee des KraftWerk1 gut. Man ist nicht allein, sondern es gibt immer viele verschiedene Leute. Die Leute sind sehr kooperativ. Die ganze Familie fühlt sich wohl und sicher hier... Wir nehmen aber nicht Teil an diesen Angeboten... wir halten vor allem Kontakte mit unserer eigenen Gemeinschaft.»*

Die Siedlung soll nach wie vor für unterschiedliche Gruppen, vor allem auch für finanziell schwächere Haushalte offen sein. Das lässt sich daraus schliessen, dass immerhin 9 von 10 der Befragten der Aussage zustimmen, dass der Solidaritätsfonds eine sinnvolle Einrichtung ist, um auch finanziell Benachteiligten das Wohnen im KraftWerk1 zu ermöglichen.

Neben den organisierten sozialen Aktivitäten sind es im Wohnalltag die kleinen Netzwerke und zufälligen Nachbarschaftskontakte, die entscheiden, ob man sich in einer Siedlung wohl fühlt. Im Gespräch über die Erwartungen beim Einzug und inwiefern sich diese erfüllt respektive nicht erfüllt haben, ist die Stimmung insgesamt positiv. Man erwartete Toleranz, Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen, ein gutes Lebens- und Wohngefühl, weniger Anonymität als in einem gewöhnlichen Wohnhaus. Insgesamt haben sich diese Erwartungen erfüllt, auch wenn sich, so wird gesagt, *«die allgemeine Euphorie ein bisschen gelegt, der Drive der Arbeitsgruppen nachgelassen hat»*. *«Es hat sich also in einem gewissen Sinn normalisiert, nicht nur im negativen, auch im positiven Sinn. Ich schätze die kleine Vernetzung, die einzelnen Kontakte, die man knüpfen kann»*, fasst ein Bewohner zusammen. Einer der Mitinitianten des KraftWerk1 findet es doch verblüffend, dass trotz Kritik und teils sehr hohen Erwartungen viele sagen, das Positivste am KraftWerk1 sei, dass es existiere: *«Häufig wird das KraftWerk1 als Heimat wahrgenommen. Es ist ein Ort, der Heimat bietet; die Wärme, die Stimmung in den öffentlichen Räumen, das nehmen die Leute wahr. Das ist vielleicht das einzige, was man wirklich erreichen kann.»*

Ein bisschen anders noch stellt sich die Frage des Zusammenlebens und der Erwartungen bei den Bewohner/innen der mittleren und grossen Wohngemeinschaften. In einigen Grossshaushalten gab es seit Bezug sehr viele Wechsel. Mehrere der noch verbleibenden Erstabwohner/innen zogen ursprünglich aus anderen, meist kleineren WGs in einen Grossshaushalt im KraftWerk1. Andere, teils auch Paare mit oder ohne Kinder wollten sich nicht in einer «Zweierkiste abschotten». Neuzugezogene jüngere Einzelpersonen haben teils einfach auf ein Zeitungsinserat reagiert und sich vor allem auch wegen dem Preis-/Leistungsverhältnis für den Einzug in eine der WGs entschieden, ohne mit der Geschichte des KraftWerk1 vertraut zu sein (vgl. Kapitel 2.3). Ihnen gefällt es, einerseits die Möglichkeit zu Kontakten in der Wohnung oder im Haus zu haben, andererseits sich auch nicht engagieren zu müssen, wenn sie nicht wollen.

2.6 Bezüge zum Quartier «Zürich West» und Beurteilung der Entwicklung

Der Standort des KraftWerk1, «Zürich West», das frühere Industriequartier im äusseren Kreis 5, ist seit einigen Jahren im Umbruch. Um- und Zwischennutzungen früherer Fabriken und Gewerbebauten waren Ausgangspunkt zur Entstehung eines Trendquartiers für Unterhaltungskonsum (Multiplex-Kino, Musikclubs, Bars und Restaurationsbetriebe), frequentiert von einem jungen, gut verdienenden Publikum aus der Stadt selbst und den angrenzenden Agglomerationsgemeinden. Weitere kulturelle Angebote im und um den Schiffsbau – Bühnen des Schauspielhauses, ein Jazzclub, Ausstellungsräume usw. haben sich angesiedelt. Mit dem Turbinenplatz wurde in den letzten Jahren ein urbaner «Park» geschaffen, der sich unweit von KraftWerk1 befindet. Mit dem Bau weiterer grossvolumiger Projekte (z.B. Puls 5) mit teils öffentlichen Erdgeschossnutzungen haben sich das Dienstleistungsangebot und auch der Wohnanteil leicht vergrössert. Die neu entstandenen Wohnungen befinden sich meist in den Obergeschossen von Dienstleistungsgebäuden und sind als Lofts oder Eigentumswohnungen nur für obere Einkommen erschwinglich.

Das Quartier verändert sich nach wie vor relativ schnell. Weitere Grossprojekte, darunter auch Hochhäuser mit Wohnungen im oberen Preissegment, sind in Planung. Grössere Wohnprojekte mit erschwinglichen Wohnungen sind (gegenwärtig noch) keine geplant. Gemäss einer im Jahr 2002 erstellten Studie der Hamasil Stiftung beträgt der absehbare Wohnanteil in Zürich West bis im Jahr 2010 knapp 20%, was weit unter dem für ein vitales Wohnquartier erwünschten Anteil von 30% liegt.¹³

Mit dem «Nachtleben» in Zürich West haben der Verkehr und damit auch die Lärmimmissionen in den letzten Jahren zugenommen. Der Bau des geplanten Hardturm-Stadions mit der Mantelnutzung durch ein Einkaufszentrum ist zwar bis auf weiteres verschoben worden. Die Entwicklung der Lebensqualität im Quartier bleibt aber für viele KraftWerk1 Bewohner/innen ein unsicherer Faktor.

Die Zweitevaluation stellte wiederum die Frage nach der Beurteilung des Quartiers. Aus Sicht der Befragten haben sich einige wenige Quartierqualitäten verbessert, andere haben sich hingegen ziemlich stark verschlechtert (vgl. Tabelle 15). Rund zwei Drittel der Befragten schätzen die Wohnlage insgesamt nach wie vor als gut oder sehr gut ein. Das ist nur ein leichter Rückgang gegenüber 2001. Die Einschätzung der Luftqualität und der Lärmbelastung im Quartier hat sich hingegen massiv verschlechtert: Vier von fünf Befragten beurteilen diese als weniger gut oder als schlecht. Eine weiterhin zunehmende Verkehrs- und Lärmbelastung – vor allem, wenn das Stadion gebaut werden sollte – ist die grosse Befürchtung, die in den Interviews geäussert wird.

¹³ Der Wohnanteil betrug im Jahr 2005 rund 12%.

Abbildung 5: Quartierplan des äusseren Kreis 5



Fertig gestellt:

- 1 Kraftwerk1 (W, B, D, G)
- 2 à Porta Siedlung (W)
- 3 Bernoulli Siedlung (W)
- 4 Überbauung Limmatwest I/II (W, D, G)
- 5 Provisorium Primarschule
- 6 Überbauung Puls 5 (W, B, D, G)
- 7 Schiffbau (Theater, G)
- 8 Technopark (Technologietransfer, B)

9 Turbinenplatz

- 10 Steinfelsareal (W, D, B, G)

In Planung:

- 11 Stadion Zürich
- 12 Hardturm-Areal (B, W, D)
- 13 Toni-Areal (Schule, Kultur, W, B)
- 14 Tramdepot Hard (W,B, Tramdepot)
- 15 Maag-Areal (B, W, D, G)

Nutzungen: W = Wohnen D = Dienstleistungen/Geschäfte/Gewerbe
B = Büro/Arbeiten G = Gastronomie

Quelle: Amt für Städtebau Stadt Zürich, März 2006

Andererseits werten rund 80% der Befragten die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zum Arbeitsort, soziale Beziehungen im Quartier und Freizeitaktivitäten nach wie vor als gut bis sehr gut. Die gute Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs, des S-Bahnhofs Hard und des Verkehrsknotenpunkts am Escher-Wyss-Platz wird als zentrale Qualität der Wohnlage gelobt. Vor allem die Jugendlichen, deren Schulen und Ausbildungsstätten ausserhalb des Quartiers liegen, schätzen es, dass auch andere Stadtteile leicht und schnell erreicht werden können. Sie pflegen ihre sozialen Kontakte meist ausserhalb des Quartiers: *«Für die Jugendlichen gibt es hier nichts... man sieht eigentlich nie andere Jugendliche auf der Strasse wie in anderen Quartieren. Man verliert den Kontakt. Hier verlassen alle das Quartier und treffen die Freunde dort, wo sie zur Schule gehen.»* Oder auch: *«Ich finde es gut, hier zu wohnen. Es ist ruhig und doch mitten in der Stadt. Man ist überall sehr schnell, die Lage ist gut.»*

Tabelle 15: Beurteilung des Quartiers (äusserer Kreis 5) (in %)

	2005	2001
	gut/sehr gut	gut/sehr gut
Wohnlage insgesamt	66	72
Luftqualität	21	43
Lärmbelastung	17	40
Sicherheit	82	79
Sauberkeit	77	79
Öffentlicher Verkehr	81	76
Nähe zum Arbeitsort	75	72
Schulwege	57	(*)
Soziale Beziehungen	81	85
Freizeitaktivitäten	81	81
Parks, Grünflächen	62	67
Einkaufsgelegenheiten	51	18
Schulen, Kindergarten etc.	80	70
Quartiertreffpunkte	35	49
Kino, Theater	73	77
Zukunftsperspektiven	51	(*)

(*) Nach diesen Aspekten wurde 2001 nicht gefragt.

Deutlich positiver als vor vier Jahren werden die Einkaufsmöglichkeiten und das Schulangebot bewertet. Im Gespräch gelobt wird der schöne, von Bäumen umgebene, vorfabrizierte Schulhauspavillon des jungen Berner Architekturbüros «bauart» mit Primarschule und Hort, der leicht zugänglich ist für die Kinder des KraftWerk1, der Bernoulli- und der Limmatwest-Siedlung. Erwähnt wird im Weiteren, dass sich die Einkaufsmöglichkeiten – auch mit dem neuen Migros im Puls5 – und vor allem dank dem KraftWerk1 internen Konsumdepot etwas verbessert haben. Für Grosseinkäufe und ein breiteres Angebot an Bio-Produkten geht man aber nach wie vor eher an den 2 km entfernten Limmatplatz, wo eine grössere Vielfalt an Geschäften besteht. Die leicht negativere Bewertung der Parks und Grünflächen und der verfügbaren Quartiertreffpunkte im Vergleich zu 2001 hat allenfalls mit Erwartungen zu tun, die sich in den letzten vier Jahren nicht erfüllt haben. Eine Bewohnerin kommentiert: *«Das Quartier funktioniert nicht wirklich, vor allem nicht als Wohnquartier. Dazu fehlt die nötige Infrastruktur. Es gibt nicht die richtigen Geschäfte. Clubs gibt es, aber die werden von Auswärtigen, nicht von Quartierbewohnern genutzt.»*

Der nahe gelegene Grünraum entlang der Limmat wird in fast allen Gesprächen als zentrale Qualität der Wohnumgebung beschrieben. *«Der ganze Limmatraum – der jetzt auch noch aufgewertet wird – ist ein grosser Wert. Ich gehe dort das*

ganze Jahr über hin.» Ein anderer Bewohner ergänzt: «Ich würde sagen, ohne diesen Grünraum wäre es hier nicht lebenswert.»

Bemerkenswert ist, dass sich bei den Befragten die positiven und negativen Einschätzungen der Zukunftsperspektive des Quartiers die Waage halten. Wiederholt wird bemerkt, dass von städtischer Seite eine Quartierplanung fehle, die das Gebiet als Wohnraum aufwerten würde: *«Versprechungen bezüglich einer nachhaltigen Entwicklung im äusseren Kreis 5 sind nicht eingehalten worden – leere Büroräume oder Monsterlofts dominieren. Unter Quartierentwicklung verstehe ich etwas ganz anderes. Oder bin ich zu ungeduldig? Ausser vielleicht dem Grünraum gibt es nichts, das Anlass zu Hoffnungen gibt.»*

Die Frage, wo wichtige Alltagsbedürfnisse befriedigt werden, wurde erstmals in der Zweitevaluation gestellt. Rund die Hälfte oder mehr der Befragten verlässt für Freizeitaktivitäten verschiedener Art das Quartier und nutzt vor allem kulturelle Aktivitäten in anderen Teilen der Stadt. Die Siedlung selbst scheint nur für kleinere Einkäufe des täglichen Gebrauchs und für die Freizeit mit Kindern eine gewisse Rolle zu spielen. Zürich West, Hipp-Quartier und Attraktion für andere, scheint von KraftWerk1-Bewohner/innen zwar als unmittelbare Wohnsituation und wegen des Siedlungslebens geschätzt zu werden, nicht aber als erweiterter Lebensraum.

Tabelle 16: Nutzung des Quartiers (in %)

	im KW1	im äusseren Kreis 5	im Kreis 4/5	andere Quartiere	auswärts
Einkaufen für den täglichen Gebrauch	22	15	46	16	1
Freizeit mit Kindern (Spiele)	33	16	18	8	25
Erholung/Sport	4	37	22	21	16
Kulturelle Aktivitäten	2	4	36	49	9

2.7 Fazit zur Zielerreichung der Siedlung nach vier Jahren

Den formulierten Ansprüchen visionärer Projekte, wenngleich auf Papier festgehalten, stehen unterschiedliche Interpretationen und Erwartungen der Beteiligten gegenüber. Dies gilt wohl vier Jahre nach Beginn des gelebten Experiments auch für die Siedlung KraftWerk1. Enttäuschungen und unerwarteten Entwicklungen stehen im guten Fall positive Überraschungen gegenüber. Folgerichtig kommen viele Bewohner/innen zu einer positiven Gesamteinschätzung, während bei einem Teil der Bewohnerschaft eher die negativen Aspekte das Urteil bestimmen. Die Ergebnisse der objektivierenden Evaluation von aussen

können sich nur an den formulierten, konkreten Zielen orientieren. Durch die Zusammenschau der quantitativen und qualitativen Aussagen gelangt man zu einem weitgehend positiven Fazit.

Das offene und flexible Raumkonzept des KraftWerk1 hat sich für verschiedenste Haushaltsformen (Wohngemeinschaften, Familien, Paare, Singles) als attraktiv erwiesen, wie die seit Bezug praktisch unveränderten Anteile der verschiedenen Haushalte zeigen. Dass das Experiment der Grossshaushalte mit bis zu 12 Personen einer grösseren Umzugsdynamik unterliegen würde, war zu erwarten. Einige der grösseren und mittleren WGs erwiesen sich als relativ stabil, Wegzüge und Zuzüge erfolgten u.a., weil sich neue Beziehungen und damit neue Raumbedürfnisse ergaben. Auch dort, wo Wegzüge mit Konflikten verbunden waren, wurde die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Bewohner/innen von Grossshaushalten, die bereits beim Bezug des KraftWerk1 diese Wohnform gewählt hatten, schätzen die Möglichkeiten dieser Wohnform heute nach wie vor sehr, ebenso wie befragte Neuzuziehende, die sich als sehr zufrieden äusserten.

Klar erreicht wurde das Ziel, ein vielfältiges, gemeinsam nutzbares Raum- und Infrastrukturangebot zur Verfügung zu stellen, das den privaten Wohnraum erweitert. Die damit verbundene erleichterte Alltagsgestaltung und Pflege von Kontakten und gemeinschaftlichen Aktivitäten wird von den Bewohner/innen sehr geschätzt. Das KraftWerk1 durchbricht die vorherrschende Trennung von (privatem) Wohnen und anderen Lebensbereichen (Einkaufen, gemeinschaftliche Aktivitäten betreffend Geselligkeit und Freizeit, Kultur, Kinderbetreuung etc.) und zeigt damit ein im städtischen Lebensraum noch wenig genutztes Potenzial auf. Das räumliche Angebot ist dafür zentrale Voraussetzung (z.B. Waschsalon, Gemeinschaftsraum/Dachterrasse, Pantoffelbar, Konsumdepot, Angebote zur Kinderbetreuung usw.). Die nutzungsneutralen Räume im gut zugänglichen und zur Wohnnutzung ungeeigneten Erdgeschoss lassen sich veränderten Bedürfnissen leicht anpassen, wie das Beispiel des Konsumdepots zeigt. Solche Möglichkeiten können jedoch nur ausgeschöpft werden, wenn sich die Bewohner/innen entsprechend interessieren und engagieren.

Bestimmte gemeinschaftliche Aktivitäten haben sich in den letzten vier Jahren als erstaunlich stabil erwiesen, so zum Beispiel der Kochclub Circolo, an dem sich nach wie vor rund 40 Bewohner/innen beteiligen. Andere Gruppierungen haben sich personell oder auch inhaltlich verändert oder aufgelöst. Einige Aktive aus der Anfangszeit haben ihre Energie in andere Bereiche verlagert, ein bisschen ernüchtert, weil der Alltag den hohen Erwartungen nicht genügen konnte. Dennoch entstehen immer wieder neue Initiativen und kreative Ideen, getragen von sich neu Engagierenden. Dass sich eine grössere Gruppe der Bewohner/innen auch für ein zur Diskussion stehendes KraftWerk2 engagiert, ist ein weiteres Zeichen dafür, dass die KraftWerk1-Idee lebt.

Die an der intensiv befahrenen Hardturmstrasse liegenden rund 100 Arbeitsplätze im Gebäude B1 sollten die Verbindung von Wohnen und Arbeiten innerhalb des KraftWerk1 ermöglichen. Dieses Potenzial wurde in den ersten vier Jahren kaum genutzt. Die Anzahl Personen, die in diesem Gebäude arbeiten und

gleichzeitig im KraftWerk1 wohnen, lässt sich an einer Hand abzählen. Dies ist jedoch weder eine negative Aussage über das Konzept noch über die Funktionalität dieses Gebäudes. Alle Räume sind an kleinere und mittlere Dienstleistungsunternehmen vermietet. Auch wenn die Idee von Wohnen und Arbeiten unter «einem Dach» bis anhin nur beschränkt realisiert wurde, ergibt sich durch diese Kombination eine Siedlungsbelebung. Man kennt sich, und die Brasserie Bernoulli im Erdgeschoss wird vor allem von im KraftWerk1 Arbeitenden (im Tagesbetrieb) und Wohnenden (abends) sehr geschätzt. Der Sitzungsraum und die Terrasse im Obergeschoss des Bürobaus erweitern das Raumangebot und stehen auch für Anlässe der Genossenschaft zur Verfügung.

Im KraftWerk1 wurde eine Vielzahl ökologischer Innovationen umgesetzt: Minergiekonzept im Haupthaus A (Komfortlüftung/Wärmedämmung etc.), Photovoltaikanlagen auf den Dächern, neuartige Wäsche-Tumbler, umweltfreundliche Materialien in der Wohnungsausstattung usw. Ebenso wichtig sind auch die Bemühungen, die Bewohnerschaft auf ihren Beitrag zu einer ökologischen Lebensweise zu sensibilisieren, z.B. durch das Angebot an Mobility-Standplätzen und die vielfältigen Informationsveranstaltungen der Öko-Gruppe. Auch wenn diese Arbeit immer wieder neu «erfunden» werden muss und das Bewusstsein unter den Bewohner/innen sehr unterschiedlich ist, zeigen die effektiven Zahlen, dass beispielsweise der Energie- und Wasserverbrauch im KraftWerk1 weit unter dem schweizerischen Durchschnitt liegt, nicht nur, aber auch als Resultat der Verhaltensmuster im Alltag.

Bezüglich der ökonomischen Ziele, die sowohl die Genossenschaft als Bauträger als auch die einzelnen Mieter/innen bezüglich der Mietpreise betreffen, hat das KraftWerk1 in diesen ersten Jahren gut gewirtschaftet. Die Betriebskosten hielten sich in einem normalen Rahmen. Durch die Einlagen in die Depositenskasse für Genossenschafter/innen konnte ein Teil der teureren Fremdgelder (Darlehen) zurückbezahlt werden. KraftWerk1 profitierte in den letzten 4 Jahren auch von Zinsreduktionen im Hypothekarmarkt, wodurch die Mieten dreimal gesenkt werden konnten. Eine glückliche Entwicklung, die sich sehr positiv auf die Einschätzung des Preis-Leistungsverhältnisses durch die Bewohnerschaft auswirkte. Das ursprünglich formulierte Ziel, Mietpreise zu ermöglichen, die rund 20% unter dem quartierüblichen Niveau von Neubauwohnungen liegen, wurde übertroffen.

Die Rechtsform der Genossenschaft, der das partizipative Prinzip zu Grunde liegt, wird im KraftWerk1 ergänzt durch das basisdemokratische Forum der Bewohner/innen-Organisation. Auch wenn Meinungsverschiedenheiten in transparenten und offenen Strukturen wohl zum Alltag gehören, ist der weitaus grösste Teil der Bewohner/innen mit den Mitwirkungsmöglichkeiten in Entscheidungsprozessen und mit der Arbeit des Vorstands und der Geschäftsstelle zufrieden oder sehr zufrieden. Das übergreifende Ziel, verschiedene Lebensbereiche stärker zu verknüpfen und nicht nur neben- sondern auch miteinander zu wohnen, scheint die Mehrheit der im KraftWerk1 Wohnenden zu verbinden.

Dass sich im Kontext von breitem Wohnungsangebot und Solidaritätszielen auch ungewöhnlich grosse Familienhaushalte ausländischer Herkunft und

Wohngruppen für Behinderte willkommen und wohl fühlen, ist ein exemplarischer Erfolg des KraftWerk1. Der Anteil von Mieter/innen ausländischer Herkunft liegt mit rund einem Drittel leicht über dem städtischen Durchschnitt. Der Solidaritätsfonds hat sich bewährt. Mangelnde Finanzkraft ist kein Hinderungsgrund, KraftWerk1-Bewohner/in zu werden, auch wenn das erforderliche Anteilscheinkapital um einiges höher als bei älteren Genossenschaften liegt und im Bedarfsfall nur um maximal 2/3 reduziert werden kann. Der für soziale und ökologische Aktivitäten reservierte Teil des Solidaritätsfonds bildet ein wichtiges Fundament, um neue Initiativen zu ermöglichen und bewährte Aktivitäten zu unterstützen.

Die Siedlung Regina-Kägi-Hof in Neu-Oerlikon

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ist eine der ältesten Schweizer Wohnbaugenossenschaften. Mitte der 90er Jahre erfolgte eine Neuausrichtung ihrer Geschäftspolitik, die mit der Überbauung Regina-Kägi-Hof in Neu-Oerlikon erstmals umgesetzt wurde. Die ABZ strebte ein Wohnungsangebot an, das nicht nur Familien, sondern vielfältige Haushaltsformen anspricht und in ökologischer Hinsicht neuen Entwicklungen Rechnung trägt. Zusätzliche Raumangebote sollten zudem das gemeinschaftliche Zusammenleben fördern. Die im Dezember 2000 respektive Frühling 2001 bezogene Siedlung besteht aus drei Baukörpern mit 126 Wohnungen und beherbergt rund 400 Bewohnerinnen und Bewohner.

3.1 Entstehung, Zielsetzung und Merkmale der Siedlung

Kontext und Entstehung

Die im Jahr 1916 gegründete Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist mit rund 4'250 Wohnungen in der Stadt und Region Zürich die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz. Mit dem Bau der Siedlung Regina-Kägi-Hof richtete sich die ABZ strategisch neu aus. Unter neuer Leitung wurden Geschäftsstelle und Verwaltung Mitte der 90er Jahre professionalisiert. Erfahrungen mit Leerständen und finanziellen Einbussen waren auch Anlass zur Überarbeitung der Statuten und zur Entwicklung eines neuen Leitbilds. Nach mehreren Jahren, in denen keine Neubauten verwirklicht wurden, nahm die ABZ 1995 ein Projekt in Angriff, mit dem sie den veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Ansprüchen Rechnung tragen wollte: den Regina-Kägi-Hof.

Die zweijährige Suche nach einem geeigneten Grundstück endete mit der Wahl des Baufelds C4 in Zürich Nord, das der ehemaligen Oerlikon-Bührle AG ge-

hörte. Die aus der Oerlikon-Bührle Immobilien AG entstandene Allreal AG übernahm als Generalunternehmung die Planungsausführung und die Realisierung des Baus – genau wie beim KraftWerk1. Die rund 60 Hektaren grosse Parzelle hatte für die ABZ entscheidende Vorteile, besass sie doch südlich des Grundstücks bereits eine Überbauung, die mit neuen, grossen Wohnungen strukturell sinnvoll ergänzt werden sollte. Zudem erhoffte sich die ABZ Synergieeffekte in der Verwaltungstätigkeit. Weiter kam die relativ tiefe Ausnutzungsziffer der Parzelle (1.2) dem Ziel der ABZ entgegen, den Aussenräumen und Grünflächen als Orte der Begegnung einen hohen Stellenwert einzuräumen.

Die Landerwerbs- und Baukosten betrugen 49,2 Millionen Franken. Die Finanzierung des Regina-Kägi-Hof stellte für die Genossenschaft aufgrund ihrer Grösse und Bonität kein Problem dar.¹⁴ Um die angestrebten günstigen Mietpreise zu erreichen, wurde jedoch während der Planung und Projektrealisierung intensiv auf die Optimierung des Kosten/Nutzen-Verhältnisses geachtet, Prioritäten gesetzt und Sparpotenziale genutzt.

Zielsetzung

Am traditionellen Anliegen, hauptsächlich grosse und günstige Wohnungen für Familien zu bauen, hielt die ABZ fest. Es sollte aber auch Wohnraum für andere Haushaltsformen und Wohnweisen geschaffen werden. Die Ziele wurden im Rahmen eines Studienauftrages an vier ausgewählte Architekturbüros spezifiziert:

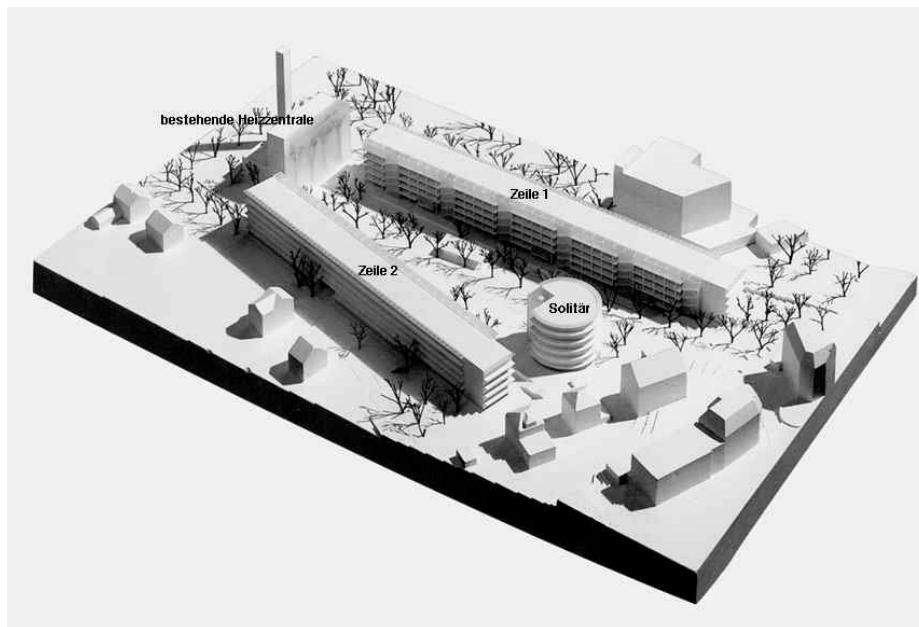
- Orientierung der Gestaltung am städtebaulichen Leitbild der Stadt Zürich,
- Familienfreundliche Wohnsiedlung mit wirtschaftlichen Lösungen als Basis für günstige Mietzinse; Orientierung an den Richtlinien des subventionierten Wohnungsbaus,
- Grundrisslösungen für verschiedene Haushaltsformen und Nutzungsweisen (z.B. wohnen und arbeiten), die sich mittelfristig an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen,
- Hohe Qualität der Freiräume (Aussenräume und Umgebungsgestaltung), wobei möglichst viele Wohnungen von den umliegenden Grünräumen profitieren sollten (Orientierung),
- Einbezug von Aspekten des sozialen Zusammenlebens (Kontaktmöglichkeiten),
- Fortschrittliche ökologische Ansätze, niedriger Energieverbrauch; geringe Unterhalts- und spätere Renovationskosten.

¹⁴ Gemäss «Bericht und Rechnung 1999» wies die ABZ Ende 1999 Aktiven in der Höhe von 526 Millionen Franken auf, wobei sich das Umlaufvermögen auf 41 Millionen, das Anlagevermögen auf 526 Millionen Franken belief.

Merkmale der Siedlung

Das im Rahmen eines Studienauftrags an vier Architekturbüros vom Architekturbüro Theo Hotz und Raderschall Landschaftsarchitekten AG eingereichte Projekt erhielt den Zuschlag. Es überzeugte als städtebauliche Lösung durch seine Grosszügigkeit und die optimale Belichtung der Wohnungen. Die Siedlung Regina-Kägi-Hof besteht aus drei Baukörpern, zwei ost-west orientierten Zeilenbauten und einem runden Solitär. Zusammen mit der bestehenden Heizzentrale definieren sie einen markanten Raum. Die Siedlung umfasst 126 Wohnungen für rund 400 Bewohner/innen. Die vorgelagerte Heizzentrale bildet eine Art Riegel zwischen der Siedlung und der stark befahrenen Binzmühlestrasse (vgl. Abbildung 6), an der sich unmittelbar neben der Siedlung die Haltestelle «Chaletweg» befindet, nur fünf Busminuten vom Bahnhof Oerlikon entfernt.

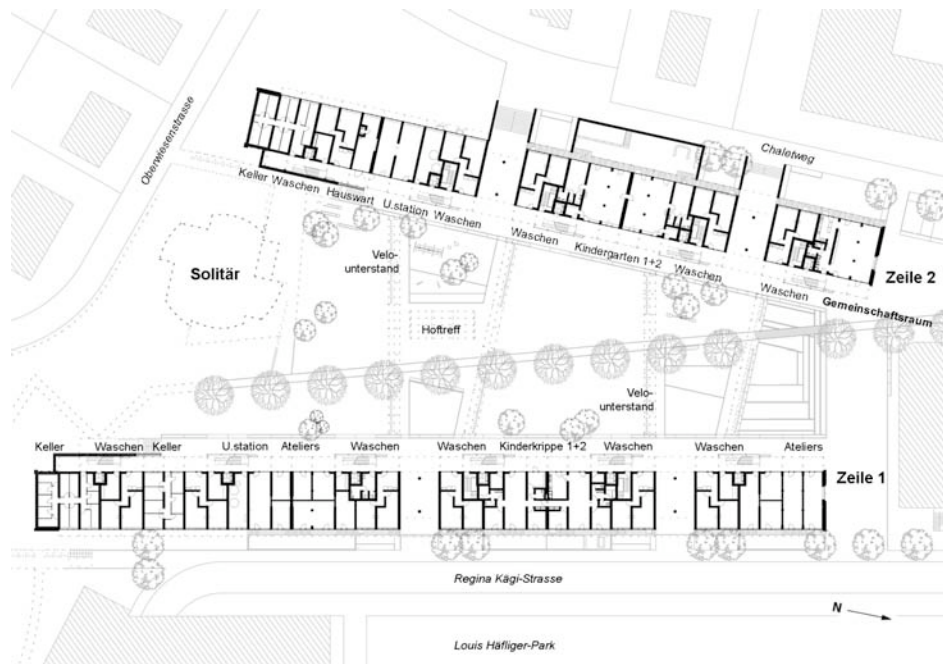
Abbildung 6: Modellfoto Regina-Kägi-Hof



Quelle: Architekturbüro Theo Hotz AG

Der Regina-Kägi-Hof wurde zwischen 1999 und 2000 gebaut und in zwei Phasen im Dezember 2000 und im April 2001 bezogen. Die Fassade wirkt leicht und offen und verkörpert mit den grossen Verglasungen eine Architektur, welche bis vor kurzem mit dem gehobenen Wohnungsbau in Verbindung gebracht wurde. Gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturangebote (Kinderbetreuungsstätten, Gemeinschaftsraum und Waschküchen im Erdgeschoss) sowie zusätzlich mietbare Ateliers vervollständigen das Angebot (Abbildung 7). Mehrere Durchgänge gewährleisten Fussgängerverbindungen zum angrenzenden Quartier, ohne dem Innenhof den Charakter einer halb-öffentlichen Zone zu nehmen.

Abbildung 7: Erdgeschossnutzung Regina-Kägi-Hof



Quelle: Architekturbüro Theo Hotz AG

Abbildung 8: Regina-Kägi-Hof: Zeile 1 und Innenhof. Heizkraftwerk im Hintergrund



Foto: Hürlimann/Frey, 2005

Im Regina-Kägi-Hof machen Familienwohnungen mit 4 bis 6½ Zimmern drei Viertel des Wohnungsangebotes aus. Die Wohnungen wirken trotz ihrer relativ geringen Fläche von 98 bis 150 m² grosszügig. Dazu tragen unter anderem die Materialien sowie die beidseitigen Balkone über die ganze Wohnungsbreite bei. Die Grundrisse basieren auf dem so genannten Venezianertyp, der sich über die gesamte Gebäudetiefe erstreckt. Die ost-west orientierten Wohnungen sind somit sehr hell und profitieren sowohl von der Morgen- als auch von der Abendsonne.

Tabelle 17: Wohnungsspiegel und weiteres Raumangebot Regina-Kägi-Hof

Wohnungen	Zeile 1	Zeile 2	Solitär	Total	in %
2–2½ Zimmer	7	2	–	9	7
3–3½ Zimmer	13	10	–	23	18
4–4½ Zimmer	26	28	4	58	46
5–5½ Zimmer	11	10	–	21	17
6–6½ Zimmer	11	–	4	15	12
Total Wohnungen	68	50	8	126	100

weiteres Raumangebot	Anzahl	Nettofläche (m ²)
Ateliers/Bastelräume	16	526
Gemeinschaftsraum/Mittagshort	1	106
Kindergarten, Kinderhort	2	464

Um auch auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sind 24 Wohnungen im Regina-Kägi-Hof subventioniert (vgl. Kapitel 3.2). Vier Wohnungen sind für «Mobile», ein Integrationsprojekt für Sehbehinderte, reserviert. Dabei teilen sich stark Sehbehinderte zu zweit oder zu dritt eine Wohnung und erproben das selbstständige Wohnen mit Unterstützung von Betreuungspersonen. Die genossenschaftlichen Werte von Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung fördert die ABZ auf Siedlungsebene auch insofern, als sie sowohl finanzielle als auch strukturelle Starthilfe für eine Siedlungskommission (SIKO) leistet, welche der Organisation der Bewohnerschaft dient.

Der Regina-Kägi-Hof ist zwar kein ökologisches Modellprojekt, erfüllt aber mit der Nutzung von Fernwärme, der Dachbegrünung, den unversiegelten Flächen für die Regenwasserretention und der Integration des ungenutzten Parkhauses auf einem gegenüberliegenden Grundstück die Vorgaben des Leitbildes «Zentrum Zürich Nord». Mit der vollen Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer, dem optimierten Raumprogramm und den wenigen grossen Gebäudekörpern wurde die Bodenversiegelung im Verhältnis zum verfügbaren Wohnraum minimiert.

Für die Wasservorwärmung wurden Sonnenkollektoren installiert. Die Ost-West Ausrichtung der Wohnungen und die transparenten Fassaden erlauben es, passiv von der Sonneneinstrahlung zu profitieren.

Abbildung 9: Regina-Kägi-Hof: Innenhof und Rundbau im Hintergrund



Foto: Hürlimann/Frey 2005

3.2 Wirtschaftlichkeit, Bewirtschaftung und Einschätzung der ökologischen Innovationen

Mietpreise und Vermietung

Die Mietpreise lagen schon bei Bezug der Wohnungen unter den quartiersüblichen Mieten. Die ABZ profitiert dank ihrer Grösse und Bonität von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und kann bei der Mietzinsfestlegung intern mit einem Richtsatz operieren, der ein halbes Prozent unter dem Hypothekarzins der Zürcher Kantonalbank liegt. Dies reduziert die Mietzinse bei Neubauten um rund 8% und bei Renovationen um ca. 5%.¹⁵ Das tiefe Preisniveau der Mieten lässt sich durch einen Vergleich mit den Wohnungen verdeutlichen, die in den

¹⁵ Eine zusätzliche Reduktion um 1 bis 2% wird erreicht, indem die Baufinanzierung über die laufende Rechnung der Genossenschaft erfolgt und somit keine Zinskosten die Liegenschaft belasten.

vergangenen vier Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft des Regina-Kägi-Hof entstanden sind. So kostet beispielsweise eine 4½-Zimmerwohnung in der Siedlung «Am Eschenpark» gut 2'800 Franken, im Regina-Kägi-Hof hingegen nur rund 1'400 Franken¹⁶.

Seit Bezug wurden die Mieten einmal erhöht und mehrmals gesenkt. Die Bandbreite der Mietpreise für einen bestimmten Wohnungstyp erklärt sich durch die Lage innerhalb der Siedlung, das Stockwerk und den Grundriss. Die Nebenkosten betragen ca. 10% des Nettomietzinses¹⁷. Die Kapitalanteilscheine für freitragende Wohnungen variieren von 4'500 bis 8'500 Franken für eine 2½- respektive eine 6½-Zimmerwohnung. Die nachstehende Tabelle zeigt die Nettomietzinse für ausgewählte Wohnungstypen bei Bezug und beim gegenwärtigen Stand:

Tabelle 18: Netto-Mietzinse bei Bezug und per 16. Juni 2005

Wohnungsgrössen	Nutzfläche in m ²	Miete bei Bezug in Fr./Monat	Miete per 16.6.05 in Fr./Monat	subventionierte Wohnungen per 16.6.05 in Fr./Monat
2½ Zimmer	68–76	972–1'083	868–966	
3½ Zimmer	83–95	1'170–1'581	1'035–1'411	
4½ Zimmer	98–117	1'393–1'718	1'243–1'533	954–1'016
5½ Zimmer	120	1'590–1'679	1'419–1'499	1'086–1'123
6½ Zimmer	136–150	1'815–2'165	1'620–1'931	1'231–1'249
Ateliers	16–40	185–436	166–389*	

* Nicht berücksichtigt ist das sehr viel grössere Atelier im Rundbau.

Für den Regina-Kägi-Hof gelten die üblichen Belegungsrichtlinien der ABZ, d.h. die Wohnung darf ein Zimmer mehr haben als der Haushalt Personen aufweist (z.B. 3 Personen in einer 4- oder 4½-Zimmerwohnung usw.). Wenn jemand auszieht und sich damit eine Haushaltsveränderung ergibt (z.B. bei Trennung), wird die Toleranz um ein Zimmer erhöht. Wenn die Unterbelegung mehr als zwei Zimmer im Vergleich zur Anzahl Personen beträgt, sollte innerhalb von 2 Jahren eine andere Lösung gefunden werden (Angebot siedlungsinterner Umzug). Die gestaltbaren Atelierräume im Erdgeschoss erlauben es Haushalten, einen Zusatzraum von 15 bis 40 Quadratmeter zu mieten, ohne dadurch die Belegungsregeln der ABZ zu verletzen (vgl. Kapitel 3.4 zur Nutzung der Atelierräume).

Frei werdende Wohnungen werden nach folgender Prioritäten vermietet: erstens aktuelle ABZ-Mieter/innen; zweitens Personen, die in einer ABZ-Siedlung auf-

¹⁶ Angaben aus <http://www.eschenpark.ch>.

¹⁷ Die Nebenkosten sind seit dem Bezug 2001 leicht gestiegen. Die Akontobeiträge für Heizung und Warmwasser mussten erhöht werden, da diese Kosten etwas unterschätzt wurden.

gewachsen sind resp. schon in der ABZ gewohnt haben; drittens übrige Interessenten und Interessentinnen.

Subventionierte Wohnungen

Im Regina-Kägi-Hof sind die Mietzinse von 24 Wohnungen (19%) durch Kanton und Stadt und Zusatzverbilligungen des Bundes subventioniert. Diese Wohnungen sind auf die ganze Siedlung verteilt, um die entsprechenden Haushalte nicht zu stigmatisieren. Nach Aussagen des für die Vermietung zuständigen Leiters der ABZ ist die gängige Subventionierungspraxis nicht ohne Probleme. Da die Einkommenslimiten gemäss den bei Bezug des Regina-Kägi-Hof noch gültigen kantonalen Subventionsgrundsätzen sehr tief liegen¹⁸, verdienen die entsprechenden Haushalte oft nach kurzer Zeit «zuviel» und müssen dann die reguläre Miete bezahlen. Umgekehrt muss sich eine Familie mit 5 Personen eine 5- bis 5½-Zimmerwohnung leisten können, darf aber zugleich nicht zuviel verdienen. Da das System ziemlich kompliziert ist und auch die Flexibilität für siedlungsinterne Umzüge einschränkt, wird in der ABZ diskutiert, ob in den gegenwärtig im Bau befindlichen Neubauten Wolfswinkel und Ruggächern eine geringere Anzahl von Wohnungen subventioniert werden sollte. Dies auch, weil die ABZ in andern Siedlungen sehr günstigen Wohnraum anbietet. Der Präsident der ABZ sagt dazu: *«Manchmal kann es für die Vermietung sehr mühsam werden. Wir würden heute wahrscheinlich beim Regina-Kägi-Hof etwas weniger Wohnungen subventionieren.»* Anstatt im voraus bestimmte Wohnungen objektbezogen der Subventionierung zu unterstellen, würde die ABZ eine subjektbezogene Subventionierung vorziehen, die es erlaubt, flexibler auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft einzugehen.¹⁹

Auch die ABZ verfügt über einen Solidaritätsfonds, der durch einen Zuschlag von vier Franken pro Monat und Wohnung genossenschaftsweit geäufnet wird. Dieser Fonds wird auch für eine Anfangsverbilligung von Wohnungen in umfassend renovierten Altbauten verwendet. Im Weiteren wird damit die Teilfinanzierung von sozialen, kulturellen und ökologischen Projekten und Vorhaben zur Förderung der Genossenschaftsidee und des genossenschaftlichen Gedankenguts unterstützt.

Unterhalt und Betriebskosten

Für einen Neubau sind gut vier Jahre eine zu kurze Zeit, um die Entwicklung von Unterhalts- und Betriebskosten einzuschätzen. Dies auch deshalb, weil in den ersten zwei Jahren allfällig ersichtliche Mängel oft noch unter Garantie behoben werden können. Nach den ersten zwei Jahren gab es zwar einen leichten Anstieg der Unterhaltskosten, wobei zu einigen Materialproblemen

¹⁸ Die Richtlinien wurden per 1.7.05 revidiert.

¹⁹ Falls subventionierte Wohnungen an Haushalte mit einem Einkommen über dem Grenzwert vermietet werden sollen, müssen diese Wohnungen durch die Rückzahlung gebundener Darlehen aus der Subventionierung ausgelöst werden. Die ABZ hat in vielen älteren Siedlungen dieses Vorgehen gewählt, damit nicht allzu viele Familien umziehen mussten, weil ihr Einkommen die Subventionsgrenze überstieg.

Anstieg der Unterhaltskosten, wobei zu einigen Materialproblemen noch Abklärungen im Gang sind. Die Akontozahlungen für Heizkosten mussten leicht erhöht werden, aufgrund eines Berechnungsfehlers für die Heiz- und Warmwasserkosten. Die Heizkosten werden auch im Regina-Kägi-Hof individuell abgerechnet, wobei ca. 40% der Kosten als Grundleistungen über alle Wohnungen verteilt, der Rest individuell abgerechnet wird. Insgesamt werden die Betriebs- und Unterhaltskosten von der ABZ-Verwaltung ähnlich hoch wie in anderen Siedlungen eingeschätzt.

Zufriedenheit mit Bewirtschaftung, Informationsfluss und Mitwirkungsmöglichkeiten

Aus der Tabelle 19 ist ersichtlich, dass über 90% der Befragten mit dem Informationsfluss von Seiten der Liegenschaftsverwaltung, der Vermietungsverantwortlichen und des Vorstands der ABZ zufrieden oder sehr zufrieden sind. Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bewohner/innen sind vorhanden und werden weitgehend über die Siedlungskommission (SIKO) wahrgenommen. Sie werden von 96% der Befragten sehr positiv eingeschätzt. Die SIKO, als offizielle Vertretung der Bewohnerschaft, leitet Anliegen an die zuständigen Stellen bei der ABZ weiter. 9 von 10 Befragten sind mit der Arbeit der SIKO zufrieden (vgl. Kapitel 3.5).

Tabelle 19: Zufriedenheit mit Dienstleistungen der ABZ und Mitsprache (in %)

	sehr zufrieden/ zufrieden	weniger/nicht zufrieden
Reparaturservice/Umgang mit praktischen Problemen seitens der Verwaltung betreffend die Wohnung resp. die Siedlung	83	17
Umgang mit praktischen Problemen und Anliegen der Bewohnerschaft seitens des Hauswerts	94	6
Informationen durch die Verwaltung	93	7
Informationen durch die Geschäftsstelle (Vermietung) resp. den Vorstand	95	5
Mitwirkungsmöglichkeiten (z.B. in der SIKO)	96	4
Wie Anliegen der SIKO aufgegriffen werden	89	11

Weniger zufrieden sind 17% der Befragten, wie die Liegenschaftsverwaltung mit Reparaturen und praktischen Problemen umgeht. Die Kritik bezieht sich mehrheitlich auf die Behebung von Baumängeln. Gesagt wird, dass die Verwaltung das Vorliegen von Mängeln teilweise nur zögerlich akzeptiert habe. Von Seiten der Verwaltung wird auf die oft zeitaufwändigen Abklärungen mit den Herstellern hingewiesen, die allfälligen Garantierarbeiten vorausgehen. Inzwischen sind die Garantierarbeiten weitgehend abgeschlossen. Kurz nach dem Bezug gab es eine längere Phase ohne zuständigen Hauswart. Damit fehlte in die-

ser Zeit die direkte Ansprechperson für diese Art von Anliegen, was eine rasche Reaktion erschwerte. Mittlerweile gibt es im Regina-Kägi-Hof wieder einen Hauswart, der vor allem auch die kleineren Probleme sofort erledigen kann und als Ansprechpartner geschätzt wird.

Einschätzung der ökologischen Innovationen

Zu den Auswirkungen von unmittelbar kostenrelevanten ökologischen Innovationen kann nicht viel gesagt werden. Die Verwaltung der ABZ weist darauf hin, dass der Regina-Kägi-Hof, abgesehen von der solaren Wasservorerwärmung nicht speziell ökologisch sei und innerhalb der ABZ keine vergleichbare Siedlung besteht. Der ca. zwei Jahre später bezogene Ersatzneubau am Jasminweg, ebenfalls in Neu-Oerlikon, verfügt bereits über eine Komfortlüftung und ist deshalb nicht vergleichbar mit dem Regina-Kägi-Hof.

3.3 Wer wohnt im Regina-Kägi-Hof? – Veränderungen seit Bezug

Im Juni 2005 wohnten im Regina-Kägi-Hof insgesamt 403 Personen in 124 Haushalten. Der Regina-Kägi-Hof ist nach wie vor eine ausgeprägte Familiensiedlung. Vor vier Jahren lebten in 78% aller Haushalte Kinder, im Jahr 2005 sind 80% Familienhaushalte. Seit 2001 hat sich der Anteil der Alleinerziehenden von 12 auf 15% erhöht. Nur gerade 12% aller Erwachsenen leben in einem Haushalt ohne Kinder. Im Vergleich dazu, sind es in der Stadt Zürich 63% (2004).

Der hohe Anteil an Familien widerspiegelt sich auch in der Alterszusammensetzung. Nur gerade ein Viertel der Bewohnerschaft ist mehr als 40 Jahre alt und nur vier Bewohner/innen haben das 65. Altersjahr überschritten.

Der Regina-Kägi-Hof wurde als Familiensiedlung geplant. Die junge und kinderreiche Bewohnerschaft überrascht deshalb nicht. Das Wohnungsangebot entspricht mit seinen günstigen und grossen Wohnungen, deren Belegung durch die Richtlinien gesteuert wird, der grossen Nachfrage vor allem junger Familien mit kleinen Kindern. Im Regina-Kägi-Hof hätte die ABZ bei den Kindern gerne eine stärkere Durchmischung der verschiedenen Alterstufen erreicht, um eine kontinuierliche Entwicklung der Siedlung sicherzustellen. Dieses Ziel konnte nicht ganz erreicht werden, da nur wenige Familien mit älteren Kindern eine Wohnung nachgefragt haben.

Der Anteil der ausländischen Bewohner/innen ist gegenüber 2001 gleich geblieben und entspricht fast dem städtischen Anteil von 30% (2004).

Tabelle 20: Soziodemographische Kennzahlen und Haushaltstypen (in %)

	2005	2001
Geschlecht		
Frauen	53	51
Männer	47	49
Alter		
Bis 17 Jahre*	33	39
18 bis 29 Jahre*	14	12
30 bis 39 Jahre	26	29
40 bis 49 Jahre	18	16
50 und älter	9	4
Nationalität		
Schweiz	72	72
Ausland	28	28
Haushaltstypen		
1 Person (ohne Kinder)	9	6
1 Person mit Kind(ern)	15	12
2 Personen (ohne Kinder)	8	14
2 Personen mit Kind(ern)	65	66
3 und mehr Personen (ohne Kinder)	3	2

* Die Kategorien wurden so gewählt, weil der Fragebogen sich an alle Bewohner/innen ab 18 Jahren richtete.

Wegzüge und siedlungsinterne Umzüge

In den vier Jahren seit Bezug des Regina-Kägi-Hof sind 14 Haushalte (42 Personen) aus der Siedlung weggezogen, das sind 11% aller Haushalte (vgl. Tabelle 21). Diese geringe Fluktuation weist auf die Attraktivität der Siedlung hin. Nach Aussage der ABZ-Verwaltung liegen die Wegzugsgründe im persönlichen (Trennung) und im beruflichen Bereich (Wegzug aus Zürich) oder es sind wohnungsbezogene Gründe. Fünf Haushalte haben in eine andere ABZ-Siedlung gewechselt, wobei meist eine kleinere oder grössere Wohnung gesucht wurde. Zwei Umzüge erfolgten in ein Einfamilienhaus. Die Rückkehr in den Ersatzneubau Jasminweg war für einen Haushalt der Auszugsgrund.

Die wenigen (drei) retournierten Wegzugerfragebogen geben immerhin Hinweise darauf, dass die Umgebung des Regina-Kägi-Hof im noch wenig belebten und nicht sehr grünen Quartier Neu-Oerlikon für einige Haushalte ein Grund für den Wegzug gewesen sein könnte.

Tabelle 21: Umzüge und Wegzüge seit 2001

	Anzahl Haushalte
Wegzüge aus RKH	14
Umzüge innerhalb des RKH	7
Wegzug eines Vertragspartners	7

Es gab in diesem Zeitraum auch sieben Umzüge innerhalb der Siedlung. Fünf Mal wurde dabei die Gelegenheit ergriffen, in eine grössere Wohnung zu wechseln. Je einmal erfolgte der Wechsel in eine kleinere Wohnung bzw. in ein höheres Stockwerk. Im Weiteren zog in sieben Haushalten einer der beiden Vertragspartner weg. Sechs Mal blieb die Frau im Regina-Kägi-Hof wohnhaft, einmal der Mann. Diese Trennungen sind auch hauptsächlich für die Zunahme bei den Alleinerziehenden verantwortlich.

Einzugsgründe der Neu-Zugezogenen

Seit der Erstbefragung im Jahr 2001 sind nur sieben Haushalte mit insgesamt 28 Personen neu in den Regina-Kägi-Hof gezogen. Zehn dieser Personen beantworteten die Frage nach den drei wichtigsten Einzugsgründen. Für neun davon waren die Vergrösserung des Haushalts und das Preis-/Leistungsverhältnis die wichtigsten Einzugsgründe. An dritter Stelle stand die Kinderfreundlichkeit der Siedlung. Die beiden wichtigsten Gründe haben gegenüber 2001 noch an Bedeutung gewonnen. Die Zahlen sind statistisch allerdings nicht direkt vergleichbar, da im Jahr 2001 alle Erstmieter/innen zu diesem Thema befragt wurden, 2005 aber nur noch die wenigen Neu-Zugezogenen.

3.4 Beurteilung von Wohnungen, Aussenräumen und Infrastrukturangeboten

Auch in der Zweitevaluation wurde wiederum nach der Zufriedenheit mit der Wohnung gefragt. Die zentralen Qualitäten des Regina-Kägi-Hofs (Mietzins, Grösse, Balkon und Helligkeit) werden weiterhin sehr geschätzt (vgl. Tabelle 22). Dies gilt im besonderen Mass für den Mietzins, mit dem alle zufrieden, 76% sogar «sehr zufrieden» sind und die Balkone, die von 78% mit «sehr zufrieden» bewertet wurden. In den meisten Wohnungen erstrecken sich die beidseitigen Balkone über die gesamte Wohnungslänge und sind dadurch eine echtes «Zimmer im Freien».

Bei den weiteren Aspekten sind es hauptsächlich die grosszügigen Räume und der offene, gut möblierbare Grundriss, mit denen die Befragten zufrieden oder sehr zufrieden sind. Dies ermöglicht eine flexible Raumnutzung, wie es in der Aussage einer Bewohnerin zum Ausdruck kommt: *«Für mich eine wichtige Qualität ist der grosse Wohnraum... Ich mache ein-, zweimal im Jahr ein Fest*

und kann 30 bis 40 Leute einladen. Diesen Raum dazu zu nutzen und einfach umstellen zu können, finde ich super.»

Tabelle 22: Zufriedenheit mit der Wohnung (in %)

	2005	2001
	sehr zufrieden/ zufrieden	sehr zufrieden/ zufrieden
Wohnung insgesamt	100	99
Grösse der Wohnung	100	99
Mietzins	100	98
Balkon	99	97
Besonnung und Helligkeit	98	95
Raumaufteilung (Grundriss)	96	96
Schallschutz zwischen den Wohnungen	94	95
Elektroinstallationen	93	91
Offene Küche	92	89
Heizung und Wärmeschutz	86	91
Qualität der sanitären Anlagen	80	75
Rückzugsmöglichkeiten	80	88
Treppenhaus	80	94
Stauraum in der Wohnung	75	(*)
Ausstattungsqualität (Böden, Wände)	68	82
Schallschutz innerhalb der Wohnung	68	(*)
Aussicht	67	69
Sonnenschutz	51	(*)

(*) Nach diesen Aspekten wurde 2001 nicht gefragt.

Gemischter fällt die Beurteilung bei der Ausstattungsqualität, der Aussicht, dem Schallschutz innerhalb der Wohnung und dem Sonnenschutz aus. Der teilweise fehlende Sonnenschutz ist ein immer wiederkehrendes Thema. Nur rund die Hälfte der Befragten ist damit zufrieden. Oft heizen sich die Zimmer im Sommer sehr stark auf. Rollläden sind jedoch nicht in allen Zimmern vorhanden. Dies dürfte sich auch auf die etwas schlechtere Beurteilung von «Heizung und Wärmeschutz» ausgewirkt haben. *«Man sagte mir einmal, dass man über Sonnenstoren im Wohnbereich einmal reden müsste, weil wir keinen wirklichen Sonnenschutz haben. Bis jetzt wurde aber nichts gemacht»*, meint eine Bewohnerin. *«Es wird so heiss, es ist kaum auszuhalten. Das ist nicht ganz glücklich gelöst»*, ergänzt eine andere Person im Gruppengespräch.

Während der Schallschutz zwischen den Wohnungen sowohl in der Umfrage als auch in den Interviews sehr positiv bewertet wurde, wird die Innenraumakustik eher kritisch beurteilt. *«Wenn meine beiden Kinder bei geschlossener Tür Musik hören, habe ich keine Chancen auf Ruhe. Dagegen lässt sich nichts tun, weil die Türen nicht dicht am Boden anschliessen»*, sagt dazu eine Bewohnerin.

Auch die zu schwache Lüftung in den Badezimmern wird mehrmals kritisch erwähnt. Dadurch wird eine zusätzliche Lüftung durch die offene Badezimmer-tür notwendig. Die Aussicht, die ebenfalls etwas weniger positiv bewertet wurde, war hingegen kein Thema bei den Interviews.

Mehrheitlich richtete sich die Kritik auf Mängel des Neubaus, die in der Zwischenzeit behoben worden sind (vgl. auch Kapitel 3.2). Dabei reichte die Palette von Problemen mit dem (plötzlich heissen) Warmwasser und der Heizung bis zu Wohnungstüren mit Materialfehlern. Geblieben sind häufige Klagen über das Parkett, das zu weich und deshalb sehr anfällig ist: *«Das Parkett hat eine sehr schlechte Qualität. Sie können beispielsweise nicht einmal ein Glas Wasser fallen lassen, ohne das Parkett zu beschädigen. Sie müssen den Boden sofort trockenwischen. Auch wenn nur etwas Wasser zurückbleibt, sieht man das.»* Auch feuchte Wände sind für einige Mieter ein Ärgernis. Die genannten und einige andere Mängel sind wohl die Ursache dafür, dass die Ausstattungsqualität schlechter bewertet wurde.

Trotz dieser Kritik besteht letztlich auch in den Gruppengesprächen Einigkeit darüber, dass die Wohnungen und die Wohnsituation im Regina-Kägi-Hof ausserordentlich positiv zu bewerten sind. Auch wenn man sich allenfalls am Gelb der Küche zu Beginn störte oder den Eindruck hatte, die Siedlung sähe ein bisschen nach «Chüngelistall» oder Gefängnis aus, haben sich Bedenken weitgehend aufgelöst. Ein Familienvater kommentiert: *«Viele hatten gesagt, es sähe aus wie ein kleines Gefängnis. Lässt sich in einem solchen Gefängnis wohnen? Das war ein bisschen mein Zweifel. Aber man gewöhnt sich schnell an diese Architektur. Wohnen in dieser Wohnung ist wirklich schön und angenehm, sehr angenehm. Ich freue mich nach wie vor, heimzukommen. Das Leben in dieser Wohnung hat meine Erwartungen übertroffen.»*

Die offene Küche, die bei der ersten Evaluation noch einige Kritik hervorrief, steht in der Zweitevaluation kaum mehr zur Diskussion. Bewohner/innen, die dieses Konzept nicht grundsätzlich schätzen, haben sich doch zumindest arrangiert und stören sich nicht mehr daran.

Eine weitere Qualität der Wohnungen ist die durchgehende Rollstuhlgängigkeit – auch bei Neubauten nach wie vor keine Selbstverständlichkeit. Die Zimmer, Badezimmer, Terrasse und auch der Keller sind schwellenlos zugänglich.

Bei der Beurteilung der hervorragenden Qualitäten der Siedlung insgesamt steht erneut das günstige Preis-/Leistungsverhältnis im Vordergrund (vgl. Tabelle 23). Die drei Mietzinssenkungen seit Bezug (siehe 3.2) haben diese Gewichtung wahrscheinlich noch verstärkt. In den Interviews zeigte sich immer wieder, dass sich die Bewohner/innen sehr bewusst sind, wie viel ihre Wohnungen bieten für die vergleichsweise günstige Miete. Mit den Worten eines Mieters: *«Der Miet-*

zins sinkt ja auch dauernd... wo findet man schon eine solche Wohnung mit dieser Fläche und diesem Grundriss für so wenig Geld (...). Diese Siedlung zeigt, dass es in Zürich nicht nur sehr teure Wohnungen gibt. Das Verhältnis von Preis und Leistung ist sehr gut – auch für die Familien.»

Tabelle 23: Beurteilung der Siedlung (in %)

	2005	2001
	Als einen von drei Aspekten genannt	Als einen von zwei Aspekten genannt
Günstiges Preis-/Leistungsverhältnis	89	67
Kinderfreundlichkeit	65	51
Lage der Siedlung (Nähe Bahnhof, Stadtnähe)	47	(*)
Architektonische Gestaltung	37	46
Sozialer Austausch	36	15
Infrastruktur (Krippe, Ateliers)	31	(*)
Integration verschiedener Benutzergruppen (z.B. Sehbehinderte)	26	(*)
Genossenschaftssiedlung	26	17
Gemeinschaftseinrichtungen	17	(*)
Verbindung von Wohnen und Arbeiten	15	(*)
Nähe Arbeitsplatz	12	(*)
Im Quartier bleiben können	9	(*)

(*) Nach diesen Aspekten wurde 2001 nicht gefragt.

Die Kinderfreundlichkeit wird von den Bewohner/innen sehr geschätzt. Dies wurde in den Gruppengesprächen ebenfalls regelmässig erwähnt – auch von Personen, die selber keine Kinder haben. Das nachbarschaftliche Zusammenleben hat sich in den vergangenen vier Jahren intensiviert (vgl. Kapitel 3.5). Das zeigt sich auch darin, dass 36% der Befragten der soziale Austausch im Regina-Kägi-Hof besonders gefällt. Jeweils ein Viertel erwähnt als besonders positive Aspekte, dass es sich um eine Genossenschaftssiedlung handelt und dass eine gute Integration verschiedener Nutzergruppen besteht.

Rund 75% der Befragten würden nochmals die gleiche Wohnung und knapp 20% eine andere Wohnung im Regina-Kägi-Hof wählen. Nur 6% würden hingegen eine Wohnung in einer anderen Siedlung bevorzugen (oder erwägen tatsächlich einen Wegzug). Auch diese Zahlen belegen die hohe Zufriedenheit mit den Wohnungen und der Siedlung.

Vier Wohnungen im Regina-Kägi-Hof sind von «Mobile» gemietet, einem Projekt, das blinden und stark sehbehinderten Menschen hilft, sich eigenständig in einer Wohnung und Siedlung zurecht zu finden. Die betreffenden jungen Er-

wachsenen leben für einige Monate in einer dieser Wohnungen und werden dabei durch Fachpersonen von Mobile unterstützt. Im Rahmen dieser Evaluation befragten wir eine kleine Gruppe von Sehbehinderten und eine Betreuerin. Die Sehbehinderten schätzen die Geräumigkeit der Wohnungen, die gute Schallisolierung, vor allem aber auch die Balkone, welche eine Verbindung zum Aussenraum und Leben in der Siedlung herstellen und dennoch einen geschützten Rahmen bieten. Die Helligkeit der Wohnung ist eine wichtige Qualität für Personen mit starker Seheinschränkung, die aber noch Umrisse erkennen können. Die Wohnungen und die Siedlung sind nicht speziell an die Bedürfnisse Sehbehinderter angepasst. Daraus ergeben sich gewisse Probleme, die in normalen Wohnsituationen auftreten können und teilweise auch andere Bewohner/innen betreffen. Dazu gehört etwa die leicht ansteigende Fussgängerverbindung hinter der Siedlung, die im Winter gefrorene Stellen aufweist und damit gefährlich wird. Oder auch die ungenügende Lüftung in den Nasszellen, die dazu führt, dass die Türe nicht geschlossen werden sollte. Dadurch kann diese Tür zu einem Hindernis mit Verletzungsrisiko werden. Auch die rauen Wände im Wohnungsinnen und die Anordnung der Geschirrwaschmaschine, die, wenn offen, mit der Balkontüre kollidiert, sind Probleme, die Sehbehinderte in höherem Masse betreffen.

Die Aufzüge, mit «Touchscreens» und Blindenschrift versehen, setzten sich zu Beginn beim ertasten der Schrift bereits in Bewegung. Zudem funktionierte die Elektronik nicht einwandfrei (was auch von anderen Bewohner/innen bemängelt wurde), so dass Sehbehinderte auch schon mal «in der falschen Wohnung gelandet» sind. Die offenen Treppenhäuser werden geschätzt, weil sie Kontakte mit anderen Bewohner/innen fördern. Die Verbindungswege im Aussenraum lassen sich leicht einprägen und auch gut mit einem Blindenhund benutzen.

Architektonische Gestaltung und bauliche Umsetzung

Zu den meistdiskutierten Aspekten in den Interviews gehörte der **Aussenraum**. Er provoziert viel Kritik und teilweise auch Ablehnung. In der Umfrage bewerteten nur noch 60% den Aussenraum mit «gut» oder «sehr gut» (2001: 76%) (vgl. Tabelle 24). Die Veloständer im Innenhof, optisch das dominierende Element der Aussenraumgestaltung, werden von 58% als «weniger gut» oder «schlecht» bewertet.

Die schlechtere Bewertung gegenüber 2001 hängt teilweise mit der für viele engagierte Bewohner/innen enttäuschenden Erfahrung bei der Mitgestaltung zusammen. Schon bald nach dem Bezug der Siedlung wurde von Seiten der SIKO das Gespräch mit der Verwaltung und der Landschaftsarchitektin gesucht. Zwar wurde ein Erfolg mit der Überdeckung der Wasserkanäle erzielt, die viele Bewohner/innen als Gefahrenquelle für Kinder und Behinderte betrachteten. Es blieben aber viele Kritikpunkte offen. Die Wiesen im Innenhof sind mit Schotter durchsetzt. Eine davon wurde durch eine Gruppe von Bewohnern weitgehend davon befreit, damit die Kinder dort besser spielen können. In den Spielplatz wurde durch die Siedlungskommission einiges investiert, damit er sicherer wurde.

Tabelle 24: Architektonische Gestaltung und bauliche Umsetzung (in %)

	2005	2001
	gut/sehr gut	gut/sehr gut
Lage der Waschküche	92	95
Siedlung insgesamt	92	97
Beleuchtung Aussenraum	88	90
Ökologische Bauweise	77	86
Kinderspielflächen im Innenhof	75	80
Spielplatz Louis-Häfliger-Park	75	(*)
Baumaterialien	72	81
Ausführungsqualität	68	67
Sicherheit (Treppehaus/Gänge)	67	88
Kunst am Bau (Heizzentrale)	61	54
Aussenraumgestaltung	60	76
Parkhaus/Autoabstellplätze	45	64
Veloständer im Innenhof	42	(*)
Fassadengestaltung	37	39

Die Gestaltung des Aussenraums wird von einem Teil der Befragten als «zu intellektuell» bezeichnet – derselbe Vorwurf wird auch häufig gegenüber den übrigen Parkanlagen in Neu-Oerlikon erhoben (vgl. Kapitel 3.6). Die ABZ hat die Kritik an der Aussenraumgestaltung aufgenommen und dürfte in Zukunft bei weiteren Bauten wieder ein anderes Aussenraumkonzept verfolgen²⁰.

Eine wichtige Ergänzung zum Freiraumangebot des Regina-Kägi-Hof ist der im August 2003 eröffnete Louis-Häfliger-Park, der sich unmittelbar neben der Siedlung befindet. Drei Viertel der Befragten bewerteten den Park als «gut» oder «sehr gut». Doch auch die Gestaltung dieses Parks wird von der Bewohnerschaft sehr unterschiedlich beurteilt. In den Interviews gab es einige Voten, welche die geometrische und nüchterne Gestaltung beklagten. Von den Kindern und Jugendlichen wird der Park aber geschätzt. Es ist ein sehr belebter Platz, wozu sicher auch der Standort gleich neben dem Regina-Kägi-Hof beiträgt.

Beinahe zwei Drittel der Befragten nutzen den Aussenraum, um mit ihren Kindern zu spielen. Der Innenhof bietet dafür ein sicheres Umfeld. Dies trägt wesentlich dazu bei, dass die Siedlung als sehr kinderfreundlich beurteilt wird. Daneben stehen für die Befragten Kontakte mit Nachbarn im Vordergrund (60%). Nur eine Minderheit nutzt den Innenhof zur Entspannung (25%) oder um dort zu essen und zu trinken (17%).

²⁰ Informationen aus dem Interview mit Verwaltungspersonen der ABZ.

Die Sicherheit in der Siedlung wurde gegenüber 2001 deutlich schlechter bewertet. Diese Entwicklung ist wahrscheinlich auf einige Einbrüche in den vergangenen vier Jahren zurückzuführen. Obwohl die Treppenhäuser zum Innenhof gelegen sind, können sie mehr oder weniger unbemerkt durch die Durchgänge erreicht werden. Die Kritik aus der Bewohnerschaft richtet sich auf die Möglichkeit, über die offenen Treppenhäuser auf die Balkone zu gelangen. Die ABZ ist sich dessen bewusst, wollte jedoch die Balkone nicht völlig abriegeln. Es wurden aber nachträglich Änderungen bei den Türen zwischen den Balkonen und den Treppenhäusern vorgenommen, so dass diese sich nicht mehr durchs Gitter öffnen lassen.

Im näheren Wohnumfeld werden vor allem die Strassen kritisiert, die als Gefahren- und Lärmquelle wahrgenommen werden. Dies betrifft die Binzmühlestrasse, mit ihrem teilweise sehr hohen Verkehrsaufkommen. Aber auch die Regina-Kägi-Strasse, die zwischen der Siedlung und dem Louis-Häfliger-Park liegt, wird häufig erwähnt. Hier stört einerseits, dass zu schnell gefahren wird und spielende Kinder gefährdet sind. Andererseits wird hier vielfach auch unerlaubterweise parkiert.

Infrastrukturangebot

Das Erdgeschoss wird im Regina-Kägi-Hof nicht zu Wohnzwecken genutzt, sondern beherbergt eine Vielfalt anderer Nutzungen. Die grösste Fläche nehmen die 16 Atelierräume ein, die hauptsächlich von Bewohner/innen der Siedlung gemietet werden. Daneben befinden sich die insgesamt 11 Waschküchen, der Gemeinschaftsraum, eine Kinderkrippe, ein Hort und ein Kindergarten im Erdgeschoss sowie eine Ergotherapiepraxis im Erdgeschoss des Solitär-Rundbaus.

Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum wird sowohl für gemeinschaftliche als auch private Anlässe intensiv genutzt und gilt als einer der am häufigsten genutzten Gemeinschaftsräume der ABZ (vgl. Tabelle 25). Ohne diesen Raum wäre gemäss den Aussagen der SIKO-Mitglieder das rege Gemeinschaftsleben in der Siedlung nicht denkbar. Er dient 5 Mal in der Woche zwischen 11 Uhr vormittags und 15 Uhr als Mittagshort. Jeden Mittwochnachmittag ist hier das Frauenkaffee für alle Frauen (und Kinder) aus der Siedlung, aber auch aus dem Quartier offen. Zweimal in der Woche findet gegenwärtig auch ein Yoga-Kurs in diesem Raum statt. Neben diesen regelmässigen Anlässen wird der Raum für viele Veranstaltungen der Siedlungskommission genutzt (vgl. Kapitel 3.5).

Die private Nachfrage zur Miete des Raums für Feste oder Geburtstagspartys für Kinder übersteigt oft das Angebot an freien Terminen. Der Gemeinschaftsraum ist fast jedes Wochenende ausgebucht und muss frühzeitig reserviert werden. Er kann auch von Personen gemietet werden, die nicht in der Siedlung wohnen. Diese bezahlen aber einen höheren Preis. Schätzungsweise ein Viertel aller privaten Nutzer sind externe.

Tabelle 25: Häufigkeit der Nutzung des Gemeinschaftsraums (in %)

	2005	2001
1-2x in der Woche	7	0
1-2x im Monat	14	1
selten / 1-2x im Jahr	58	47
nie	21	52

Vier Fünftel der Befragten haben den Gemeinschaftsraum mittlerweile schon genutzt. Vor vier Jahren hatten ihn mehr als die Hälfte noch nie genutzt. Rund 20% nutzen den Raum regelmässig, mindestens ein- bis zweimal im Monat.

Die jedem Treppenhaus zugeordnete **Waschküche** wird vom überwiegenden Teil der Bewohnerschaft genutzt. Nur 12% nutzen sie nie oder selten. Die Lage der Waschküche wird von einer grossen Mehrheit der Befragten sehr geschätzt. Allerdings hat sich die Beurteilung gegenüber 2001 leicht verschlechtert (2001: 49% sehr gut, 2005: 35%). Die zentrale Lage der Waschküchen im Erdgeschoss führt dazu, dass sie eine wichtige Funktion als Treffpunkt erfüllen und die Siedlung auch spät abends beleben. Auch von den Sehbehinderten wird die Lage der Waschküche im Erdgeschoss geschätzt. *«Ich bin froh, weil ich eher ängstlich bin und nie gerne in einen Keller gehe. Ich kann auch die Türe offenlassen und warten, bis jemand vorbei geht, den ich um Hilfe bitten kann, um die Maschine in Gang zu setzen»*, kommentiert eine Bewohnerin des Mobile-Projekts. Da sich dieses Konzept im Regina-Kägi-Hof bewährt hat und die Waschküchen bei der Bewohnerschaft auf ein sehr positives Echo gestossen sind, soll diese Idee in den neuen Siedlungen der ABZ ausgeweitet werden. Es sollen – inspiriert vom KraftWerk1 – Waschsalons entstehen, die gezielt als Treffpunkte konzipiert werden.

Ateliers

Eine Neuheit im Regina-Kägi-Hof sind die Atelier-Räume, die hier erstmals in einer Siedlung der ABZ angeboten werden. Die Ateliers sind eine Möglichkeit, das Raumangebot der Wohnungen zu ergänzen und flexibler zu nutzen. Da die Atelierräume frei unterteilbar sind, kann die Grösse und Anzahl der angebotenen Ateliers variieren. Gegenwärtig sind 15 Ateliers vermietet.

Den Mietern stehen mit den Ateliers zusätzliche Räume zur Verfügung, um zum Beispiel Wohnen und Arbeiten innerhalb der Siedlung zu kombinieren. Denn die Einrichtung eines Büros in einer Wohnung ist bei der ABZ nur dann möglich, wenn die Belegungsvorschriften nicht verletzt werden. Bei den Ateliers ist eine kommerzielle oder private Nutzung möglich (vgl. Tabelle 26). Einzig die Verwendung als zusätzlicher Wohnraum ist nicht zulässig.²¹

²¹ Mittlerweile ist aber auch in einem ersten Projekt die Idee umgesetzt worden, zusätzlichen Wohnraum ausserhalb einer Wohnung zur Verfügung zu stellen. Dieses Angebot ermöglicht es Familien, zusätzlichen Raumbedarf zu befriedigen, ohne die Wohnung wechseln zu müssen (Interview Peter Schmid).

Die Ateliers sind bis auf die Ausnahme der Ergotherapiepraxis im Rundbau durch Bewohner/innen des Regina-Kägi-Hof gemietet. Die Ergotherapiepraxis konnte sich hier einmieten, da sich keine Interessenten für diesen Raum in der Bewohnerschaft fanden. Das lag wesentlich am Grundriss und an der Grösse dieses Raumes, der eine Unterteilung schwierig machte. Zu Beginn war die Nachfrage nach den Ateliers nicht so gross, und die ABZ musste sich bemühen, alle Ateliers vermieten zu können. Mittlerweile ist die Nachfrage in der Bewohnerschaft stark gestiegen und es könnten, nach Aussagen der Verwaltung, einige zusätzliche Räume mehr vermietet werden. 16% der Befragten würden gerne ein Atelier mieten, hatten aber bisher nicht die Gelegenheit dazu.

Die Erdgeschossnutzung durch Ateliers wird in der Bewohnerschaft sehr positiv gewertet. Sie trägt dazu bei, dass es bei der Nutzung des Innenhofs zu keinen Konflikten kommt, da keine Wohnungen unmittelbar an den Hof grenzen. Enttäuscht wurde aber die Hoffnung, dass sich hier beispielsweise ein kleines Lebensmittelgeschäft oder ein Café einmieten könnte. Ein ursprünglich eingemietetes Secondhand Kleidergeschäft hat in der Zwischenzeit wieder geschlossen.

Die Mieter/innen der Ateliers sind im Allgemeinen sehr zufrieden. Besonders das Preis-Leistungsverhältnis wird auch hier fast einhellig gelobt. Es gibt zwar Kritik an der sehr spartanischen Einrichtung (keine Telefonanschlüsse; Wasseranschluss zwar vorhanden, aber kein Lavabo; Betonboden etc.), doch wird sie mit dem Hinweis auf die tiefen Mietpreise relativiert. Je nach Bedürfnis haben die Mieter die Ausstattung der Räume vervollständigt. Bemängelt wird im Weiteren die Hellhörigkeit zwischen den Ateliers, die auf die flexiblen Trennwände zurückzuführen ist.

Die kommerziellen Nutzungen sind vielfältig und dienen teilweise auch dem Nebenerwerb. Sie umfassen unter anderem eine Schreinerei (Showroom), ein Büro für Print- und Webdesign, ein Grafikatelier, ein Architekturbüro, eine Massagepraxis, eine Ergotherapie für Kinder, Fortbildung und Beratung für Lehrer und ein Kosmetikstudio. Privat werden die Ateliers als Hobby- oder Rückzugsraum genutzt. Auch ein Kunstmaler hat sich in einem der Ateliers eingerichtet.

Tabelle 26: Nutzungszweck der Ateliers

kommerzielle Nutzung	8
private Nutzung	5
gemischte Nutzung kommerziell/privat	2

3.5 Entwicklung des Nachbarschaftslebens und des sozialen Austausches in der Siedlung

Die nachstehende Tabelle bezieht sich auf die Wichtigkeit der Interaktionen, der Teilnahme an geselligen Anlässen in der Siedlung und die Qualität der Beziehungen (mit jemandem in der Siedlung eng befreundet sein).²² Hier zeigt sich die Entwicklung des sozialen Austausches insofern, als rund die Hälfte der Antwortenden zum Zeitpunkt der Zweitevaluation diesen Austausch als wichtig oder eher wichtig bezeichnet im Vergleich zu nur knapp einem Fünftel (18%) kurz nach Bezug. Als unwichtig betrachtet diesen Aspekt im Jahr 2005 nur noch knapp ein Viertel der Befragten.

Tabelle 27: Bedeutung sozialer Kontakte (in %)

	wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	unwichtig
2001	5	13	28	54
2005	21	30	26	23

Während bei der Erstevaluation nur eine/r von fünf Befragten die Aussage «man trifft sich häufig zu geselligen Anlässen» bejahte, waren dies bei der Zweitevaluation drei von fünf Befragten (59%). Die Aussage «Ich kenne die Nachbarschaft nur flüchtig» wurde im Jahr 2005 von nur noch 28% als zutreffend bezeichnet, im Vergleich zu 56% im Jahr 2001, was die Intensivierung der nachbarschaftlichen Kontakte weiter bestätigt.

Eine wichtige Ergänzung zu den quantitativen Daten sind auch hier die Aussagen aus den Gruppengesprächen zur Entwicklung des Gemeinschaftslebens und des sozialen Austausches. In den Interviews zeigte sich, dass die Entwicklung der Siedlung äusserst positiv eingeschätzt wird.

Die Siedlungskommission (SIKO) – als Vertretung der Bewohnerschaft auch gegenüber der ABZ – spielte seit Bezug der Siedlung eine sehr wichtige Rolle in der Förderung des Gemeinschaftslebens im Regina-Kägi-Hof. Väter und Mütter vor allem waren bereit, sich innerhalb der Siedlung zu engagieren. Die SIKO, die zu Beginn mit zwölf Personen sehr gross war, ergriff die Initiative, verschiedenste Anlässe zu organisieren und andere Mitbewohner/innen einzubeziehen. Sie war auch Sprachrohr der Bewohnerschaft betreffend Wohnungsmängel und Unzufriedenheiten mit der Aussenraumgestaltung. Die SIKO organisierte vor allem das alljährlich stattfindende Siedlungsfest und versuchte – mit Tür-zu-Tür-Aktionen – weitere Bewohner/innen für eine Mithilfe zu mobilisieren. Mit verschiedensten anderen Anlässen wurde und wird immer wieder versucht, Kontakte zu schaffen und dabei auch unterschiedliche Zielgruppen in der Siedlung einzubeziehen. Die nachstehende Tabelle zeigt, wie viele der Befrag-

²² Index gebildet aus den Items «regelmässige Diskussionen über Siedlung», «bin mit jemandem in Siedlung eng befreundet», «man trifft sich häufig zu geselligen Anlässen».

ten an welchen Anlässen teilgenommen haben. An der Spitze steht eindeutig das Siedlungsfest, gefolgt von «Samichlaus», «Zopfzmorge», «Frauencafé», «Ostermontag» und «EM/WM-Bar», Anlässe, die immerhin jeweils rund ein Drittel der Bewohnerschaft (und aufgrund des Themas sicher nicht immer dasselbe Drittel) ansprechen. Nach Aussagen der gegenwärtigen SIKO-Mitglieder engagiert sich immerhin ungefähr etwa ein Drittel der Siedlungsbewohnerschaft oder 35 bis 40 Familien in irgendeiner Form an diesen Aktivitäten.

Tabelle 28: Teilnahme an Siedlungsaktivitäten (nur 2005 gefragt) (in %)

Spielabend	17
Ostermontag (Eiertütschen & Spiele)	33
Kinonachmittag	21
Zopfzmorge	37
Flohmarkt	17
Siedlungsfest	81
Samichlaus	37
Adventskalender	21
WM/EM-Bar	33
Treffpunkt Regina-Kägi	24
Frauencafé	36

Wie Erfahrungen auch aus anderen Siedlungen und Evaluationsprojekten zeigen, sind es vor allem Siedlungen mit Familien mit kleineren Kindern, in denen sich ein reges Sozialleben leicht entfaltet.²³ Der Kontakt über die Kinder, die sich auch im Aussenraum aufhalten, ergibt sich fast automatisch. Zudem verbringen Mütter (und teils auch Väter) mit ihren Kindern mehr Zeit in der Siedlung, da sie nicht oder nur Teilzeit erwerbstätig sind. Nachbarschaftskontakte und gegenseitige Unterstützung (z.B. Kinderhüten) sind nahe liegend, gemeinsame Interessen bieten Gesprächsstoff.

So entstand zum Beispiel vor dreieinhalb Jahren die Frauengruppe, die ungefähr 10 Frauen umfasst, als spontane Initiative einiger Mitglieder der SIKO und anderer Frauen. Die Frauengruppe betreibt jeden Mittwochnachmittag ein Café im Gemeinschaftsraum der Siedlung, das auch von Externen besucht wird, wenn im Sommer Tische draussen stehen. Veranstaltet werden zudem vor allem Aktionen für Kinder. Die Frauengruppe engagiert sich auch in der Quartiervernet-

²³ Hugentobler, Margrit; Gysi, Susanne (1996): Sonnenhalb – Schattenhalb. Wohngeschichten und Wohnsituationen von Frauen in der Schweiz. Zürich: Limmat Verlag, 240 S. Gysi, Susanne; Hugentobler, Margrit; Pfäffli, Katrin; Blass, Maria-José (2001): Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel – acht Jahre nach Bezug. Zweitevaluationsbericht über die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel. Grenchen: Bundesamtes für Wohnungswesen, 164 S.

zung. Für grössere Anlässe mobilisiert die Kerngruppe jeweils weitere Siedlungsbewohner/innen.

Andererseits gibt es die EM- und WM-Bar – eine Gruppe von sechs «starken Männern» so wird gesagt, die sich alle zwei Jahre treffen, um sich dem gemeinschaftlichen Genuss der Fussballspiele zu widmen. Einer der Initianten kommentiert das Projekt folgendermassen: *«Wir haben einen Beamer gekauft, alle Spiele werden live übertragen. Das heisst, wir grillieren und haben eine Bar mit Bier und was sonst noch so dazugehört. Die Beteiligten organisieren dies im Turnus, so dass jeden Abend zwei dort sind. Bei den Schweizer Spielen war die Bar jeden Tag voll mit circa 45 Leuten. Es war wunderschön.»*

Wie sehr die Intensität des Austausches im Regina-Kägi-Hof von der Haushalts- und Lebensform respektive der Lebensphase abhängt, zeigt sich im Gespräch mit Personen, die allein oder als Paar, jedoch ohne Kinder hier leben. Für sie stehen die Wohnungs- und Lagequalitäten im Vordergrund. Der Kinderlärm stört sie nicht, die Kontakte mit den Nachbarn beschränken sich auf ein freundliches Grüssen oder allenfalls auf das Pflanzengiessen, wenn sie abwesend sind. Wo der Wunsch nach mehr Austausch allenfalls vorhanden wäre, wie eine der wenigen älteren Bewohnerinnen erzählt, ist es für Personen, die nicht über die gemeinsamen Familien- und Kinderthemen der Siedlung Bezüge haben, nicht ganz einfach, sich in die bestehenden Kontaktnetze einzuklinken.

Auch die sehbehinderten Bewohner/innen erwähnen im Gespräch die Vorteile des aktiven Siedlungslebens. *«Ich habe noch nicht soviel Erfahrung. Vor allem aber in der ersten Zeit, als ich mich noch sehr unsicher bewegte, wurde ich häufig von Kindern angesprochen und es wurde Hilfe angeboten»*, sagt dazu ein Sehbehinderter. Seine Kollegin, die schon seit Beginn im Regina-Kägi-Hof wohnt, fügt bei: *«Die Art der Leute ist sehr spontan, viel spontaner als sonst in einem Quartier (...) Wenn am Wochenende keine Betreuung hier ist, hole ich Hilfe bei der Nachbarin, die ich kenne, oder klinge auch bei andern Nachbarn.»* Diese Bewohnerin hat auch im Organisationskomitee für das Siedlungsfest mitgemacht und fand das sehr gut. Eine Betreuungsperson im Mobile-Projekt äussert sich ebenfalls sehr positiv über die Integration der Sehbehinderten innerhalb der Siedlung.

Die Entwicklung der SIKO, die für die Koordination der Aktivitäten in der Siedlung zuständig und Antragstellerin und Ansprechpartnerin der Genossenschaft ist, verlief jedoch nicht ohne Konflikte. Der ursprüngliche Enthusiasmus, mit dem sich gleich 14 Siedlungsbewohner/innen als SIKO-Mitglied bewarben, dauerte nicht an. Meinungsverschiedenheiten innerhalb der SIKO führten dazu, dass viele der aktiven Erstmitglieder austraten und nur noch eine kleine Kerngruppe verblieb, die eher mit der Frauengruppe konkurrenzierte. Nach einhalb Jahren war die SIKO auf 7 Personen geschrumpft, ein Jahr später auf vier. Von der SIKO organisierte Aktivitäten nahmen ab. Die Frauengruppe gewann an Wichtigkeit, weil sie zum Zentrum von organisierten Aktivitäten wurde. Bei den Neuwahlen der SIKO Anfang 2005 kandidierte die bestehende, geschrumpfte SIKO nicht mehr, stattdessen schloss sich eine Gruppe der früher bereits aktiven Bewohner/innen (und SIKO Mitglieder) wieder für eine Kandi-

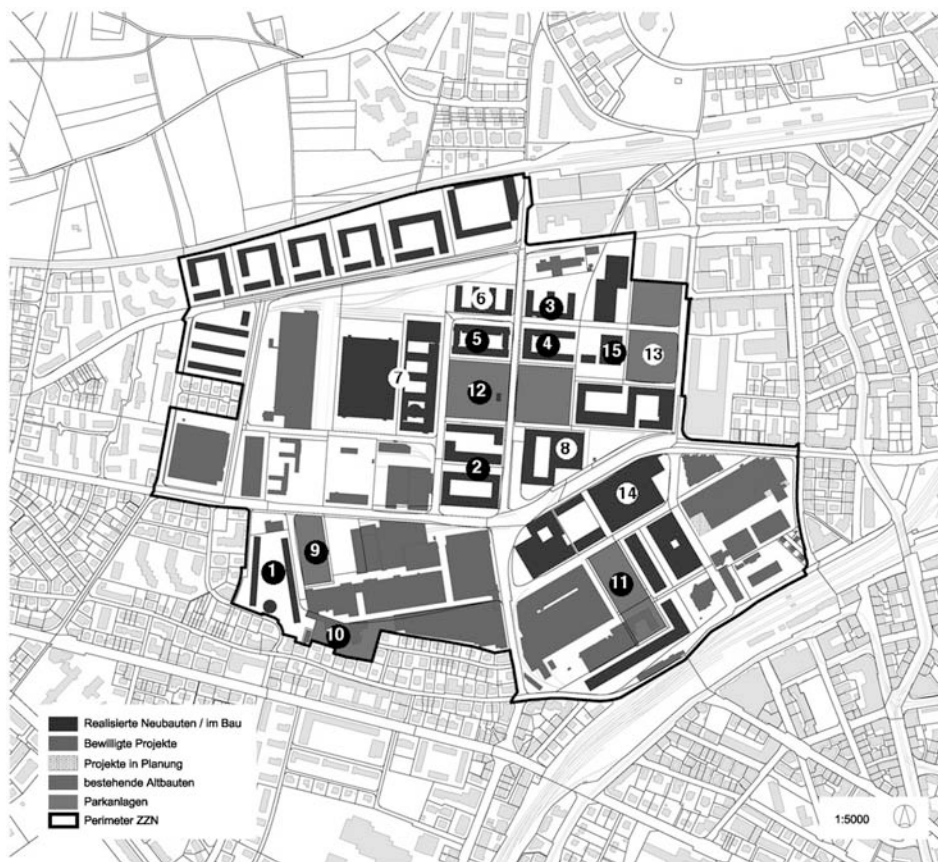
datur zusammen und gewann. Eine Stimme dazu: *«Wir sagten, wir machen das, und seit wir uns gemeinsam engagieren, ist es sehr gut. Das sagen alle.»* Ein anderes Mitglied pflichtet bei: *«Mein Mann sagt, seit wir wieder in der SIKO sind, müsse er ständig siedlungsinterne Informationen lesen. Es sei noch nie soviel gelaufen.»*

Zur Gemeinschaftsbildung beigetragen haben neben dem jährlichen Siedlungsfesten auch Notfallsituationen, darunter eine grosse Kellerüberschwemmung nach starken Regenfällen, in deren Zusammenhang man sich gegenseitig spontan ausgeholfen hat. Ein Bewohner beschreibt die Situation: *«Wie in einem Ameisenhaufen kamen alle nach draussen, um zu sehen, was los war. Die Keller waren überschwemmt. Schliesslich waren wir zu acht in einer der wenigen überschwemmten Wohnungen, um Wasser abzuschöpfen. Auch Leute die selbst Wasser im Keller hatten, halfen hier zuerst. Das war wirklich musterhaft und hat gute Verbindungen in der Nachbarschaft entstehen lassen.»* In Einigkeit zusammengefunden haben sich die Bewohner/innen auch in der Kritik am Aussenraum, eine für die ABZ-Verwaltung schwierigere Seite siedlungsinterner Solidarität.

Das aktive Nachbarschaftsleben und die Identifikation mit der Siedlung begünstigen auch das Engagement verschiedener Bewohner/innen in Quartiervernetzungsaktivitäten. So übernahm zum Beispiel die Frauengruppe die Verköstigung anlässlich eines grösseren Treffens zur Quartiervernetzung im September 2005. Auch an der Suche nach einem Raum im Quartier – einer Kulturoase – für verschiedene niederschwellige Angebote beteiligen sich Siedlungsbewohner/innen aktiv. Die Siedlung übernimmt damit eine gewisse Antriebsfunktion für die Entwicklung sozialer Netze im noch wenig belebten Quartier (vgl. Kapitel 3.6).

3.6 Bezüge zum Quartier «Neu-Oerlikon» und Beurteilung der Entwicklung

Das ehemalige Zentrum Zürich Nord, nun Neu-Oerlikon genannt, ist wie Zürich West ein städtisches Entwicklungsgebiet in einer ehemaligen Industriezone am Stadtrand. Im Quartier hat sich in den letzten vier Jahren eine enorme Bautätigkeit entfaltet. Vorwiegend grossmassstäbliche Dienstleistungs- und Wohnbauten mit viel Glas und Beton haben das Areal nördlich des Bahnhof Oerlikon in einen neuen urbanen Stadtteil verwandelt. Im Rahmen des 1998 beschlossenen Gestaltungsplans wurden – als Ausgleich für die vorgesehene Bebauungsdichte – grosse Flächen für Grün- und Freiräume ausgeschieden, um das Quartier auch als Wohn- und Lebensraum attraktiv zu machen. So sind in den letzten Jahren, inspiriert durch moderne Ansätze urbaner Landschaftsarchitektur, bereits fünf mittlere bis grosse Parks entstanden, deren Ästhetik und Gebrauchswert – je nach Zielgruppe und Geschmack – unterschiedlich beurteilt, genutzt und geschätzt werden.

Abbildung 10: Quartierplan von Neu-Oerlikon

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1 Regina-Kägi-Hof (W, B, D) | 9 Louis-Häfliger-Park |
| 2 Octavo (B, D, W) | 10 Gustav-Ammann-Park |
| 3 Margrit-Rainer-Hof (W) | 11 MFO-Park |
| 4 Am Eschenpark (W) | 12 Örlikerpark |
| 5 Am Park (W) | 13 Wahlenpark |
| 6 Am Föhrenhain (W) | 14 Center Eleven (D, W) |
| 7 Toro I/II (B) | 15 Schulhaus im Birch |
| 8 Haus «Max-Bill-Platz» (W, D) | |

Nutzungen: W = Wohnen D = Dienstleistungen/Geschäfte/Gewerbe
 B = Büro/Arbeiten G = Gastronomie

Quelle: Amt für Städtebau Stadt Zürich, März 2006

Dazu kommt, dass zumindest zwei Pärke – der Oerliker-Park, umgeben von grossen Gebäudekomplexen und dem angrenzenden neuen Schulhaus Birch, und der MFO-Park nahe dem Bahnhof, langfristig als grün überdachte Gebilde konzipiert – Zeit brauchen, damit deren Bäume und Kletterpflanzen «in den Himmel wachsen» und damit ihre Attraktivität voll entfalten können. Für die Bewohnerschaft des Regina-Kägi-Hof ist vor allem der Louis-Häfliger-Park

von Bedeutung, der den Innenhof zwischen den lang gezogenen Gebäudezeilen auf der östlichen Seite durch einen zusätzlichen «Spielraum» ergänzt (inkl. Fussball-/Korbballfeld; Kletterhügel usw.). Dass die Pärke durchaus genutzt werden und unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, zeigt eine Videodokumentation des Volkskundlichen Seminars der Universität Zürich.²⁴

In Neu-Oerlikon ist noch offen, wie sich die Wohn- und Lebensqualität entwickeln wird. Während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr vorhanden sind, fehlen Treffpunkte wie Cafés, Restaurants, kleinere Läden und ein attraktives Angebot an kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen. Entlang der teils stark befahrenen Strassen zwischen den grossflächigen, eher abweisenden Fassaden fühlt man sich als Fussgänger ein wenig verloren. Dazu tragen auch die fehlenden öffentlichen Nutzungen der Erdgeschosse bei, ein Planungsfehler, wie heute aus Sicht von Politik und Verwaltung eingeräumt wird.²⁵ Eine Bewohnerin des Regina-Kägi-Hof meinte dazu: «*Das Quartier ist eigentlich geviertelt... dort wo der Mittelpunkt sein sollte, hat es Strassen, die das Quartier trennen.*» Zudem hat der Ruf nach grossen Wohnungen für gute Steuerzahler in Zürich Nord wohl zu viele grosse Investoren dazu verleitet, auf dieses Marktsegment zu setzen und 4½- bis 6-Zimmerwohnungen zu bauen, von denen in den neueren Überbauungen noch zwischen 12 und 55% leer stehen²⁶.

Die grosse Mehrheit der Bewohnerschaft schätzt die Wohnlage insgesamt, vier Jahre nach Bezug, praktisch unverändert als gut bis sehr gut ein (vgl. Tabelle 29). Immerhin erachten rund 40% die Lärmbelastung und Luftqualität als weniger gut bis schlecht. Eine jugendliche Bewohnerin meint: «*Ich benötige nur 10 Minuten zu Fuss zur Schule... aber auf dem Schulweg hat es oft sehr viele Autos und es stinkt deshalb manchmal auch.*» Obwohl drei Viertel der Befragten auch die Sicherheit immer noch gut benoten, hat die Verschlechterung seit 2001 möglicherweise mit der nachts als unangenehm empfundenen Parkgarage und mit vereinzelt Einbrüchen in der Siedlung zu tun (vgl. Kapitel 3.4).

Leicht verbessert haben sich die Einschätzungen des öffentlichen Verkehrs, der Nähe zum Arbeitsort und der vorhandenen Parks und Grünräume. In den Gruppeninterviews wird der Regina-Kägi-Hof mehrfach als eine Art Insel in einer sonst sterilen Umgebung beschrieben. «*Für mich ist der Regina-Kägi-Hof eine schöne, in sich funktionierende Insel... man könnte uns irgendwo in der Schweiz platzieren und wir würden funktionieren. Was aber um uns herum läuft, ist nichts*», sagt ein Mitglied der SIKO. Als «tot» beschreibt ein anderer Bewohner das Quartier... «*das Quartier ist sehr artifiziell – es hat einen kalten Charme*», kommentiert ein Siedlungsbewohner. Die Parkanlagen werden unterschiedlich beurteilt: «*Der Oerlikerpark ist bis jetzt eine Fehlplanung... da ist der Louis-Häfliger-Park doch noch besser genutzt.*» Der MFO-Park erhält von der Gestal-

²⁴ Videos im Rahmen des Nationalfondsprogramms 52: Kindheit, Jugend und Generationenbeziehungen im Wandel. Kontaktperson Gabriela Muri. Volkskundliches Seminar der Universität Zürich (www.vk-unizh.ch).

²⁵ «Grossstadt und Föderalismus», in Archithese 6.2005 Planung in Zürich (S. 10–15).

²⁶ Tages-Anzeiger, 2.2.2006.

tung her die besten Noten: «Der MFO-Park ist der interessanteste Park...»; «Beim MFO-Park sieht man über Mittag wie belebt er ist, er ist mitten in der Industrie.» Obwohl der an die Siedlung angrenzende Louis-Häfliger-Park teilweise auch kritisiert wird, scheint er gut genutzt zu sein. Eine Bewohnerin meint: «Meine Kinder gehen beide ins Schulhaus Birch... die andern Kinder kommen auch immer zu uns. Ihnen gefällt die Umgebung hier, der Park, das Spielfeld, die Wohnungen, der Betrieb... An andern Orten (in Neu-Oerlikon) passiert so etwas anscheinend einfach nicht.»

Tabelle 29: Beurteilung des Quartiers Neu-Oerlikon (in %)

	2005	2001
	gut/sehr gut	gut/sehr gut
Wohnlage insgesamt	88	90
Luftqualität	59	67
Lärmbelastung	58	58
Sicherheit	74	83
Sauberkeit	81	78
Öffentlicher Verkehr	97	93
Nähe zum Arbeitsort	86	75
Schulwege	66	(*)
Soziale Beziehungen	84	90
Freizeitaktivitäten	53	70
Parks, Grünflächen	80	67
Einkaufsgelegenheiten	83	92
Schulen, Kindergarten etc.	94	93
Quartiertreffpunkte	65	63
Kino, Theater	19	24
Zukunftsperspektiven	80	(*)

(*) Nach diesen Aspekten wurde 2001 nicht gefragt.

Die eher gesunkenen und teils tiefen Umfragewerte betreffend Freizeitaktivitäten, Kino oder Theater spiegeln das diesbezüglich noch sehr beschränkte Angebot im Quartier. «Ich glaube, man hat die niederschwellige Infrastruktur vergessen» oder «mir fehlt zum Beispiel eine Quartierbeiz, wo man abends noch ein Bier trinken könnte», sind typische Kommentare. Eine andere Bewohnerin bestätigt: «Ja, es fehlen Räume. Orte, wo man hingehen könnte, um etwas zu trinken, wo man sich treffen und austauschen kann.» Andererseits wird gesagt, dass es auch von städtischer Seite Initiativen gibt, die Quartierbewohnerschaft zu vernetzen und das Quartier zu beleben: «Es fehlt an der Information, wo welche Möglichkeiten bestehen. Die Stadt trägt seit dem letzten Herbst sehr viel

zur Vernetzung bei. Es gibt viele Aktivitäten, aber es ist harzig und eine schwere Arbeit.»

Dennoch – bemerkenswert ist die positive Bewertung der Zukunftsperspektiven für das Quartier; vier von fünf Befragten erachten diese als gut bis sehr gut.

Vor allem die Siedlung selbst und das nahe Oerlikon bieten, so scheint es, für die Freizeit mit Kindern genügend Möglichkeiten. Auch das Einkaufen für den täglichen Gebrauch wird grösstenteils im Quartier selbst und in Oerlikon erledigt. Vor einiger Zeit wurde an der Regensbergstrasse ein ehemaliger Quartierladen wieder eröffnet, der auch von der Bewohnerschaft des Regina-Kägi-Hof benutzt wird. Vor allem die Sehbehinderten schätzen den engagierten Ladenbesitzer, den sie ohne Begleitung besuchen können. Für Erholung und Sport und vor allem für kulturelle Aktivitäten werden Angebote andernorts in grösseren Distanzen aufgesucht und genutzt.

Tabelle 30: Nutzung des Quartierangebots (in %)

	im RKH	in Neu-Oerlikon	in Oerlikon	andere Quartiere	auswärts
Einkaufen für den täglichen Gebrauch	–	32	54	9	5
Freizeit mit Kindern (Spiele)	59	6	18	9	9
Erholung/Sport	5	9	29	21	36
Kulturelle Aktivitäten	1	1	9	46	43

3.7 Fazit zur Zielerreichung der Siedlung nach vier Jahren

Mit der ersten, nach einer längeren Denk- und Baupause gebauten neuen Siedlung hat die ABZ die damit verbundenen Ziele mehr als erreicht und ein gelungenes Modell geschaffen, an dem sich weitere in Planung oder Bau befindliche ABZ-Siedlungen orientieren konnten und können.

Der Regina-Kägi-Hof hat sich als familienfreundliche Siedlung etabliert, deren zentrale Qualitäten im Urteil der Bewohner/innen im ausgezeichneten Preis-/Leistungsverhältnis, in der Kinderfreundlichkeit und im zentralen Standort liegen. Diese Wertschätzung spiegelt sich auch in der sehr geringen Anzahl der Wegzüge seit Beginn. Da rund ein Fünftel der Wohnungen subventioniert sind und vier Wohnungen einem Integrationsprojekt für Sehbehinderte zur Verfügung stehen, wurde bewusst auch Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen geschaffen.

Die moderne architektonische Gestaltung mit grosszügigen Grundrissen und Balkonen, Licht durchfluteten Wohnungen und neuartigen Erdgeschossnutzungen in Form von Ateliers, Waschküchen, und Kindergarten/Kinderhort erreichen Höchstnoten in der Beurteilung. Die Ateliers als geplante Wohnungserweiterung für verschiedene Aktivitäten sind stark nachgefragt und kompensieren einschränkende Belegungsrichtlinien für die Wohnungen.

Der durch die bauliche Anlage der Siedlung geschützte Innenhof ist beliebter und belebter Kinderspielplatz und Begegnungsort für die Erwachsenen. Der angrenzende öffentliche Louis-Häfliger-Park ergänzt die Spiel-Räume durch ein zusätzliches Angebot an unterschiedlich gestalteten Flächen. Gleichzeitig boten verschiedene gestalterische Aspekte des Innenhofs (Veloständer, ursprünglich offene Wasserrinnen) Anlass zu Kritik, die sich an unterschiedlichen Vorstellungen der Landschaftsarchitekten und eines Teils der aktiven Bewohnerschaft sowie aber auch an der Frage der Mitsprachemöglichkeiten entzündete.

In den letzten vier Jahren hat sich in der Siedlung ein reges Gemeinschaftsleben entwickelt, in dessen Zentrum der intensiv genutzte Gemeinschaftsraum steht. Die von der Siedlungskommission koordinierten Aktivitäten werden ergänzt durch Initiativen aus der breiteren Bewohnerschaft. Gleichgesinnte treffen sich zu spontanen Aktionen oder bauen auf längere Frist angelegte Netzwerke auf (z.B. Frauencafé). Das kommunikative, offene Nachbarschaftsklima schätzen auch die Sehbehinderten, die sich in der Siedlung wohl und gut unterstützt fühlen.

Der Regina-Kägi-Hof ist, gemessen an den heutigen Möglichkeiten, kein ökologisches Vorzeigeprojekt. Mit der Nutzung von Fernwärme, der solaren Wasservorwärmung und dem Einsatz von baubiologisch unbedenklichen Materialien wurden ökologische Aspekte jedoch bewusst berücksichtigt. Die Bauweise erlaubt zudem eine kostengünstige Veränderung der Grundrisse, sollten sich die Bedürfnisse längerfristig ändern. Ebenfalls relevant ist die Standortqualität im Sinne der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dank der Bushaltestelle gleich vor der Siedlung und der kurzen Distanz zum Bahnhof Oerlikon kann leicht auf ein Auto verzichtet werden.

Der Beitrag der untersuchten Siedlungen zum «Wohnen in Zürich»

Die Ergebnisse zeigen, dass Wohnbaugenossenschaften auch zu Beginn des 21. Jahrhunderts eine bedeutende Rolle in der Entwicklung des städtischen Wohnungsbaus spielen können. Anders als zu ihrer Entstehungs- und Blütezeit, als primär die quantitative Frage zur Lösung der Wohnungsnot im Vordergrund stand, stellt sich heute bei Neubauten die Herausforderung der qualitativ hochwertigen Ergänzung des bestehenden Wohnungsbestandes. Obwohl günstiger und gleichzeitig guter Wohnraum – in Zürich zumindest – nach wie vor knapp ist, werden Aspekte wie die Integration von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, die Kombination von Wohn- und Dienstleistungsangebot, die Nutzungsflexibilität des Raumangebots und vor allem auch Ziele des energieeffizienten und ökologischen Bauens (und Wohnens) zunehmend wichtiger.

Der Kontext der städtischen Wohnungsmarktentwicklung

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat eine lange Tradition in der Stadt Zürich. Rund 19% der Wohnungen sind im Besitz von Wohnbaugenossenschaften, die einen entsprechend wichtigen Beitrag zu einem vielfältigen und differenzierten Wohnraumangebot leisten. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist seit den 60er Jahren mit einer Leerwohnungsziffer, die 0,2% kaum je überstieg (mit Ausnahme der Rezession in den 90er Jahren), nach wie vor

ausgetrocknet (Fachstelle für Stadtentwicklung, 2004).²⁷ Wohnungsknappheit ist vor allem ein Thema für Haushalte mit mittleren und tieferen Einkommen, die auf kostengünstige Mieten angewiesen sind und deshalb wenig Auswahl haben.

Gleichzeitig entspricht ein grosser Teil des bestehenden Wohnungsangebots nicht mehr der veränderten Nachfrage. Der Überhang an Kleinwohnungen oder Wohnungen mit ungünstigen Grundrissen – ein Erbe der 30er bis 50er Jahre – bildete deshalb die Basis des 1999 verabschiedeten Legislaturziels: 10'000 Wohnungen in 10 Jahren, das vor allem den Bau von grösseren Familienwohnungen in Neu- oder Umbauten fördern wollte. Unter anderem dank diesem Programm hat sich die Wohnbautätigkeit in Zürich verstärkt und der Wohnungsspiegel in den letzten Jahren in Richtung grössere Wohnungen verschoben. Von den rund 2'000 Wohnungen, die Anfang 2004 im Bau waren, hatten über die Hälfte mindestens vier Zimmer. Die Grösse allein ist aber nicht ausschlaggebend für die Nachfrage. Ein Beispiel dafür zeigt sich gegenwärtig in Neu-Oerlikon, wo seit 1998 1'520 neue Wohnungen entstanden sind.²⁸ Einige der in den vergangenen zwei Jahren gebauten grossen Wohnungen im oberen Preissegment konnten noch nicht vermietet werden.

Wenn in Zürich, gemäss Legislaturziel jährlich rund 1'000 neue Wohnungen entstehen, entspricht dies nur 0,5% des Wohnungsbestandes von rund 200'000 Wohnungen. Umso wichtiger scheint es, dass bei der somit langsamen Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes zeitgemässe architektonische, soziale und ökologische Innovationen erprobt und umgesetzt werden.²⁹ Hier leisten die Wohnbaugenossenschaften einen gemessen an ihrem Marktanteil überdurchschnittlichen, wichtigen Beitrag.

Nachstehend sollen die zentralen Qualitäten der hier untersuchten Siedlungen in den Kontext des zukünftigen städtischen Wohnungsbaus gestellt und Aspekte betont werden, die über die beiden Siedlungen hinaus Bedeutung haben. Im Weiteren folgt ein kurzer, zusammenfassender Vergleich mit der Siedlung Röntgenareal im Kreis 5, die ebenfalls preisgünstigen Wohnraum bietet und seit Bezug im Jahr 1999 zweimal evaluiert wurde.

Zielgruppen, Wohnweisen, neue räumliche und soziale Qualitäten

Der Planung der beiden Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof lag eine klare Zielsetzung zugrunde, die auf einer Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen und sich wandelnder Wohnweisen beruhte. Mit der Erreichung des übergeordneten Ziels, vor allem kosten-

²⁷ Im Jahr 2005 lag die Leerwohnungsziffer in der Stadt Zürich mit 0.07 deutlich unter den Werten anderer Städte (St. Gallen 1.50, Basel 1.48, Bern, 0.53, Genf 0.19). Das heisst, dass in Zürich im Juni 2005 von rund 200'000 nur gerade 151 Wohnungen leer standen.

²⁸ Tages-Anzeiger, *ibid.*

²⁹ Vgl. dazu auch Wohnen in Zürich. Programme Reflexionen Beispiele 1998–2006. Stadt Zürich. Sulgen/Zürich: Niggli Verlag. 2006.

günstigen, aber attraktiven Wohnraum zu schaffen, bewiesen die Initianten, dass dies nach wie vor auch auf dem Platz Zürich möglich ist. Gleichzeitig erprobten sie eine Reihe innovativer Konzepte, die auch die Bautätigkeit anderer gemeinnütziger und privater Wohnbauträger befruchten könnten.

Interessant sind zum einen die vielfältigen Erdgeschossnutzungen, die, als Begegnungszonen dienend, gemeinschaftlich nutzbare oder aber private, jedoch nicht wohnbezogene Funktionen erfüllen. Dies umfasst Gemeinschaftsräume und Waschküchen respektive Waschsalon in beiden Siedlungen, Dienstleistungsangebote verschiedener Art auch für Nicht-Siedlungsbewohner/innen (z.B. Kindergarten, Kinderkrippe, Mobility-Standplätze). Während im Regina-Kägi-Hof die übrigen Erdgeschossräume als Ateliers zugemietet und vielfältig genutzt werden können, ist das Angebot im KraftWerk1 mit der Brasserie Bernoulli, den Läden, dem Angebot an Büro- und Gewerberäumen und dem nach Bezug eröffneten Konsumdepot noch stärker auf die Befriedigung verschiedener Alltagsbedürfnisse ausgerichtet. Diese Art der Erdgeschossnutzungen führt einerseits zu einer Belebung der Siedlungen, stärkt die Bezüge zum Quartier und verhindert gleichzeitig störende Einflüsse auf die Privatsphäre der Wohnungen. Die Entwicklung in den letzten vier Jahren hat gezeigt, dass die Erdgeschossräume in beiden Siedlungen stark nachgefragt sind und gut vermietet werden können, nicht zuletzt dank ihrer Preisgünstigkeit.

Wenn Bewohner/innen sich in einer Siedlung wohl fühlen, die Haushaltsgrösse oder -zusammensetzung sich aber verändert, sind siedlungsinterne Ummöblierungsmöglichkeiten gefragt. Dies zeigt sich auch in der Zahl der siedlungsinternen Umzüge in den beiden evaluierten Siedlungen. Hier sind allerdings Grenzen gesetzt, weil in beiden Siedlungen der Wohnungsspiegel auf die Nachfrage nach grossen Wohnungen ausgerichtet war und nur ein Viertel der Wohnungen im Regina-Kägi-Hof respektive ein Drittel der Wohnungen im KraftWerk1 weniger als 4 Zimmer umfassen. Die Initianten beider Siedlungen würden heute mehr kleinere Wohnungen integrieren, damit auch interne Umzüge möglich sind, falls bei einer Veränderung der Haushaltsgrösse die Belegungsrichtlinien nicht mehr eingehalten werden können. Gemäss ihren Erfahrungen sind moderne kleinere Wohnungen durchaus gefragt, vor allem wenn zusätzliche temporäre Raumbedürfnisse durch tageweise mietbare Gästezimmer oder längerfristig verfügbare Zusatzzimmer abgedeckt werden können. Der Wohnflächenkonsum für Ein- oder Zweipersonenhaushalte kann so reduziert werden, wenn die siedlungsinternen Raum- und Infrastrukturangebote Flexibilität und soziale Interaktionen ermöglichen. Hier wird auch Potential für ältere Bewohner/innen geortet, mit kleineren Wohnungen als Rückzugsbereich und gleichzeitiger Teilhabe am sozialen Leben.

Belegungsrichtlinien scheinen nach wie vor ihre Berechtigung zu haben, indem sie dazu beitragen, im knappen städtischen Angebot an grösseren, günstigen Wohnungen den individuellen Wohnflächenkonsum zu begrenzen.³⁰

³⁰ Der individuelle Wohnflächenverbrauch liegt im Regina-Kägi-Hof um rund einen Fünftel unter dem städtischen Durchschnitt von 50 m². Im KraftWerk1 liegt er etwas

Wenn grössere Wohnungen sehr preisgünstig sind, werden sie auch von kleineren Haushalten nachgefragt, wie der weiter unten folgende Vergleich der Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof mit der Siedlung Röntgenareal zeigt. Grössere, günstige Wohnungen zu bauen, bedeutet also noch nicht, dass auch mehr des nach wie vor knappen Wohnraums für Familien mit mittleren Einkommen verfügbar werden.³¹ Auch hier bieten zumietbare Räume, Gästezimmer, Ateliers etc. eine Lösung, um das Korsett von Belegungsrichtlinien flexibler den Bedürfnissen anpassen zu können.

In beiden Siedlungen sollte auch gezielt Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt häufig Benachteiligte (einkommensschwache Haushalte, Behinderte) bereitgestellt und damit ein Beitrag zur Lösung dieser sozialpolitischen Aufgabe geleistet werden. Im Regina-Kägi-Hof sind rund 20% der Wohnungen subventioniert, also stark verbilligt. Im KraftWerk1 können Mietpreise und Kapitalanteilscheine bei Bedarf durch Beiträge aus dem Solidaritätsfonds reduziert werden. Auch dieses System scheint gut zu funktionieren, ist aber administrativ aufwändiger und muss entsprechend bekannt gemacht werden, damit es in Anspruch genommen wird. Integration und das Ausmass der sozialen Durchmischung entsprechen zwar noch nicht den teils hohen Erwartungen, wie sie vor allem im KraftWerk1 bestehen. Dies wird weniger von den Benachteiligten selbst als von den übrigen Bewohner/innen so kommentiert. Die Wohngruppe von Behinderten im KraftWerk1, ebenso wie die Gruppe der sehbehinderten Mitbewohner/innen im Regina-Kägi-Hof, wird von den befragten übrigen Bewohner/innen als Bereicherung empfunden. Während die über die Stiftung Domicil vermittelten ausländischen, kinderreichen Familien das soziale Klima und ihre Wohnung im KraftWerk1 sehr schätzen, sind einige der schweizerischen Bewohner/innen enttäuscht, dass Sprachschwierigkeiten und kulturelle Unterschiede doch eher zu einem zwar toleranten Nebeneinander, nicht aber zu einem Miteinander führen.

Die positive Entwicklung des nachbarschaftlichen Austausches und des sozialen Lebens in beiden Siedlungen zeigt, dass eine gute Wohnsiedlung weit mehr als ein angenehmes Dach über dem Kopf leisten kann. Die Studie der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, die ebenfalls im Zusammenhang mit der Erst- und Zweitevaluation von KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof entstanden ist, konzentriert sich auf das Potenzial der Nachbarschaft zur Bildung sozialer Ressourcen (Sommerfeld & Castelli, 2006; vgl. Anhang). Dabei wird festgestellt, dass sich in beiden Siedlungen eine «tragfähige Alltagskultur» entwickelt hat, die über Formen der Höflichkeit, des sich Kennenlernens und der einfachen Nachbarschaftshilfe hinausgeht. Es haben sich teils intensivere Formen der Kooperation gebildet. Auch wenn diese Prozesse, wie die Schilderungen von Bewohner/innen beider Siedlungen in den vorherge-

höher als im Regina-Kägi-Hof, aber nur leicht über dem Mittelwert im Kreis 5. Mit den im Jahr 2005 eingeführten Belegungsrichtlinien wird er sich tendenziell weiter reduzieren.

³¹ Gemäss Wegzugerbefragung der Stadt Zürich im Jahr 2002 suchten 45% der Familien, die wegzogen, zuerst in der Stadt eine Wohnung, fanden jedoch nichts, was ihren Bedürfnissen entsprochen hätte.

henden Kapiteln belegen, nicht linear oder konfliktfrei verlaufen, so zeigt sich doch, dass sich im KraftWerk1 verschiedene Formen des selbst organisierten sozialen Austausches auf hohem Niveau eingespielt und im Regina-Kägi-Hof innerhalb einer relativ kurzen Zeit von vier Jahren entwickelt haben.

Die Studie zeigt auch, dass der Gestaltung der Aussenräume und den Qualitäten des Wohnumfelds in dicht bebauten städtischen Quartieren eine zentrale Bedeutung zukommt. Dessen waren sich beide Genossenschaften bewusst. Sie betrachteten die Aussenräume nie nur als Restfläche, sondern verlangten von Architekten und Landschaftsarchitekten ein integriertes Bauen und Aussenräume umfassendes Siedlungskonzept. In der unterschiedlichen Beurteilung der Aussenräume durch die Bewohnerschaft spiegelt sich die Schwierigkeit, verschiedenen Bedürfnissen und Erwartungen gerecht zu werden. Ein Teil der KraftWerk1-Bewohner/innen schätzt die bewusst urbane Aussenraumgestaltung nach wie vor als der Siedlung und den Bedürfnissen angepasst ein. Daneben gibt es andere Stimmen, vor allem von Familien mit Kindern, die den Aussenraum als zu steril, zu wenig grün, zu wenig beschattet kritisieren. Auch im Regina-Kägi-Hof wird der Innenhof als Zentrum der Siedlung und zentraler Zugangsbereich zu den Wohnungen zwar sehr intensiv genutzt, gleichzeitig aber nicht selten als kühl, kahl, künstlich bezeichnet, wobei vor allem die Veloständer im Innenhof stören (Hürlimann & Frey, 2005).

Gemeinsam ist beiden Siedlungen, dass bei Bezug die «Möblierung» und Ausstattung der Aussenräume nicht einfach fertig definiert waren, sondern gezielt noch Mitgestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Bewohnerschaft bestanden, die auch in grösserem oder kleinerem Ausmass genutzt wurden: Im KraftWerk1 wurden die Spielplätze in den letzten vier Jahren nach Bedarf weiter entwickelt und zusätzliche Bepflanzungen vorgenommen. Im Regina-Kägi-Hof wurden die als gefährlich befundenen offenen Wasserrinnen auf Wunsch der Bewohnerschaft abgedeckt und die Spielplätze in Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft ausgestattet.

Im dicht besiedelten städtischen Raum müssen die spezifischen Qualitäten des Aussenraums einer Siedlung auch im Zusammenhang mit dem Angebot an Frei- und Grünflächen im umgebenden Quartier gesehen werden. So spielt der schnell erreichbare Naherholungsraum entlang der Limmat für die KraftWerk1-Bewohnerschaft eine sehr wichtige Rolle, von einigen als die «einzige Hoffnung im Quartier» bezeichnet. In Neu-Oerlikon sollen die verschiedenen neu angelegten städtischen Parkanlagen für je unterschiedliche Altersgruppen und Aktivitäten attraktiv werden, um die nötigen Spiel- und Zwischenräume als Ausgleich zu den grossvolumigen Wohn- und Bürobauten zu schaffen.

Wohnsiedlungen sind keine Inseln. Die beiden Siedlungen und die umliegenden Quartiere haben sich seit der Erstevaluation stark entwickelt. Die Quartierentwicklung verlief jedoch unterschiedlich und wird auch von den Befragten unterschiedlich wahrgenommen. Aufgrund der Sonderbauvorschriften von 1998, die in Zürich Nord einen Wohnanteil von 28% vorsehen, sind in den letzten vier Jahren viele (eher teure) Wohnungen entstanden. Dennoch ist der Regina-Kägi-Hof nach wie vor die bei weitem lebendigste Wohnsiedlung in

Neu-Oerlikon. Es fehlt unter anderem an attraktiven öffentlichen Erdgeschossnutzungen im Quartier, an einladenden Orten, die als Treffpunkte dienen (Restaurants, Cafés, Kinos etc.). Dennoch sind die Zukunftserwartungen für die Quartierentwicklung der Bewohnerschaft des Regina-Kägi-Hof ungleich positiver als die der KraftWerk1-Bewohnerschaft.

Obwohl das KraftWerk1 mit seinen öffentlichen Erdgeschossnutzungen, dem Dienstleistungsangebot und dem Engagement eines grossen Teils der Bewohnerschaft für die Quartierentwicklung objektiv einen grösseren Beitrag zu letzterer leisten kann, ist die Aufbruchstimmung ein wenig verflogen. Die Rolle von KraftWerk1 als einer Art «flagship» für die Entwicklung eines urbanen, lebenswerten Quartiers hat sich (noch) nicht erfüllt. Der Konflikt um den Bau des Stadions und die dadurch erwarteten Emissionen, die teuren Mieten, welche die beschränkte Anzahl der in den letzten Jahren neu entstandenen Wohnungen im Zürich West kennzeichnen, haben die Erwartungen und Hoffnungen enttäuscht. Einer der Initianten bringt es auf den Punkt: *«Es gab mehr Hoffnungen für das Quartier. Man dachte, es sei der Anfang eines Uminterpretations- bzw. Umnutzungsprozesses und sah an vielen Orten Chancen, wo sich – nach dieser Dienstleistungsgebäude-Monster-Zeit – andere Dinge hätten entwickeln können. Aber viele dieser Flächen wurden wieder mit Büros gefüllt. Das sind verpasste Chancen.»*

Das Fazit lautet: Eine gelungene Siedlung reicht noch nicht, damit sich Zürich-West zu einem Wohnquartier entwickelt. Solche Wohnsiedlungen sind aber die Voraussetzung für eine urbane Entwicklung. «Urbanität lässt sich nicht baulich erzeugen, sondern nur ermöglichen», meint Odermatt. «Es sind die Menschen, die der baulichen Hülle Leben und im besten Fall Urbanität einhauchen» (2003:125.) Sollen die beiden Siedlungen nicht vorbildhafte Einzelbeispiele für gelungenes urbanes Wohnen bleiben, sondern sich weiter entfalten können, sind stadtplanerische Strategien gefordert, welche die Quartierentwicklung an beiden Standorten bezüglich Wohnqualität – und Wohnanteil in Zürich West – aktiv unterstützen.

Das letzte Wort gehört den Initianten im Sinne eines Fazits respektive Ausblicks. Trotz kritischer Einschätzung und enttäuschter Erwartungen bezüglich der Quartierentwicklung in Zürich West konnte das KraftWerk1 einen wichtigen Beitrag leisten, und die Hoffnung für die Zukunft bleibt intakt. Im Rückblick der Kommentar eines der Initianten: *«KraftWerk1 war nur möglich, weil eine generelle Unsicherheit der Immobilieninvestoren sich mit der Unsicherheit über die Entwicklung von Zürich West verband. Will jemand in Zürich West wohnen? Welche Wohnungen braucht es an diesem Ort, an dem Quartierinfrastruktur und ein attraktives Wohnumfeld noch weitgehend fehlen? KraftWerk1 gab eine Antwort auf diese Fragen, indem es ein klares Zielpublikum hatte und bereit war, mit grossem Engagement Teile der fehlenden Infrastruktur in der eigenen Siedlung aufzubauen. Mittlerweile hat sich das Bild von Zürich West komplett verändert. Ähnlich wie in Zürich Nord, wo diese Phase der Unsicherheit zuerst einen Regina-Kägi-Hof und einige günstige Wohnsiedlungen von Investoren möglich gemacht hat, richten sich die neue-*

ren Projekte mit teuren Wohnungen an zahlungskräftige Schichten. Obwohl KraftWerk1 jetzt eine etablierte, funktionierende Genossenschaft ist, die bewiesen hat, dass sie ein Grossprojekt bewältigen kann und somit ein Nachfolgeprojekt sehr viel einfacher zu finanzieren wäre, wird dieses Nachfolgeprojekt aufgrund der steigenden Bodenpreise vielleicht nicht in Zürich West möglich sein. Vielleicht ist das aber auch gar nicht die Aufgabe der Genossenschaft. Vielleicht muss sie die Lage neu beurteilen und Orte suchen, die jetzt ähnliche Defizite aufweisen und dort wieder Pionierarbeit leisten.»

Ein äusserst positives Fazit über ein gelungenes Projekt und eine hervorragende Zusammenarbeit zieht der Geschäftsführer der Stiftung zur Erhaltung preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich (PWG), der eines der Wohnhäuser der Siedlung KraftWerk1 gehört. *«Trotz ursprünglicher Vorbehalte in unserem Stiftungsrat klappt die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft KraftWerk1 hervorragend. Aus meiner Sicht wurden die Ziele sogar übertroffen. Ich würde mich über ein weiteres gemeinsames Projekt mit KraftWerk1 sehr freuen... Als ein Nischenprodukt hat das KraftWerk1 Existenzberechtigung und auch eine Bedeutung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau in Zürich.»*

Auf einem anderen Hintergrund beurteilt der Präsident der ABZ, wichtige Akteurin im Wohnungsbau auf dem Platz Zürich, vier Jahre nach Bezug die Bedeutung des Regina-Kägi-Hof: *«Der Regina-Kägi-Hof war für die ABZ ein Startschuss, qualitativ hoch stehende, gute, aber preisgünstige Bauten zu erstellen. Alle sind ein bisschen neidisch auf uns, weil die Wohnungen so günstig sind.»* Zur zukünftigen Wohnungsbaustrategie der ABZ meint er: *«Ein Schwerpunkt in unserem Leitbild ist nach wie vor «Familie mit Kind». Wir werden uns aber auch sehr stark auf ältere Menschen konzentrieren. Wir sollten eigentlich in der Lage sein, zu allen Lebensphasen eine Wohnung anbieten zu können. Unser Ziel ist, dass unsere Mitglieder von der Geburt bis zum Tod bei uns in der ABZ Wohnraum finden können.»* Der nach dem Regina-Kägi-Hof erstellte Ersatzneubau Jasminweg und die im Bau befindlichen Projekte Wolfswinkel und Ruggächern nehmen denn auch viele der im KraftWerk1 erprobten Innovationen (z.B. Minergie-Standard) auf. Zusätzlich ist in der Siedlung Ruggächern ein innovatives Projekt für Personen in der zweiten Lebenshälfte geplant.

Preisgünstige Wohnsiedlungen im Vergleich: KraftWerk1, Regina-Kägi-Hof und die Siedlung Röntgenareal

Zwei Jahre vor Bezug der Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof zogen die ersten Mieter in die Wohnungen auf dem Röntgenareal im Kreis 5 ein. Diese Siedlung wurde seither ebenfalls zweimal evaluiert (Gloor & Meier, 2002; Gloor & Meier, 2005).³² Die Siedlung Röntgenareal bietet wie die bei-

³² Vgl. die beiden Berichte von Daniela Gloor und Hanna Meier (Social Insight GmbH) im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung: Soziologische Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal. Erste Untersuchung August 2002, zweite Unter-

den hier untersuchten Siedlungen preisgünstige und grosse Neubauwohnungen in innerstädtischer Lage und unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Alle drei Siedlungen sind also wichtige Beispiele des aktuellen Wohnungsbaus in Zürich für ein weniger zahlungskräftiges Publikum. Die weiteren Gemeinsamkeiten und Unterschiede werden im Folgenden kurz dargelegt.

Die Siedlung Röntgenareal wurde im Gegensatz zum KraftWerk1 und zum Regina-Kägi-Hof von einem privaten Bauunternehmer, Leopold Bachmann, realisiert. Er ist bekannt für seine kostengünstig erstellten Wohnbauten, die eher kontrovers diskutiert werden³³. Im Röntgenareal gibt es insgesamt 317 Wohnungen, wovon 191 (60%) 4½ oder 5½ Zimmer aufweisen und somit als Familienwohnungen gelten können. Weitere 20% sind 1½-Zimmerwohnungen und die übrigen 20% haben 2½ bzw. 3½ Zimmer. Im Vergleich dazu haben im KraftWerk1 60% der Wohnungen zwischen 4 und 6½ Zimmer und im Regina-Kägi-Hof 75% 4½ und mehr Zimmer (vgl. 2.1 bzw. 3.1). In allen drei Siedlungen liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern über dem städtischen Durchschnitt von 21%. Die Siedlung Röntgenareal weist aber von den drei Siedlungen mit 28% den kleinsten Anteil auf, gefolgt vom KraftWerk1 mit 38% und dem Regina-Kägi-Hof mit 80%. Diese Unterschiede sind nicht überraschend, da im Regina-Kägi-Hof die strengen Belegungsvorschriften einen hohen Anteil an Familien mit Kindern begünstigen, während beim Röntgenareal die Belegung der Wohnungen im Ermessen der Verwaltung liegt und deshalb auch in den grossen Wohnungen oft nur ein bis zwei Personen wohnen. Alle drei Siedlungen weisen einen Altersdurchschnitt auf, der tiefer liegt als in der Stadt Zürich insgesamt. Der Ausländeranteil ist im Röntgenareal mit 37% am höchsten und liegt damit über dem städtischen Durchschnitt, entspricht aber demjenigen des Quartiers.

Die Wohnungen werden im Röntgenareal genauso wie in den beiden anderen Siedlungen grundsätzlich sehr positiv beurteilt. Das günstige Preis-/Leistungsverhältnis wird sehr geschätzt. Besonders hervorgehoben werden zudem die Helligkeit und die grossen Balkone, also dieselben Aspekte, die auch im Regina-Kägi-Hof sehr häufig erwähnt wurden. Daneben wird auch der Grundriss mit der offenen Küche und dem sehr grosszügigen Wohnzimmer (trotz den oft sehr kleinen Schlafzimmern) gelobt. Kritisiert werden Baumängel, schlechte Materialien und die Qualität der technischen Apparate. Die kostensparende Bauweise widerspiegelt sich also im Urteil der Bewohner/innen. In diesem Bereich scheint es im Röntgenareal mehr Kritik zu geben als im KraftWerk1

suchung Januar 2005. Die Berichte sind auf der Homepage der Stadt Zürich zu finden (www3.stzh.ch/internet/fste/home/wohnen_top/studie_roentgenareal.html).

³³ Der Bauunternehmer Leopold Bachmann hat in den vergangenen Jahren in Zürich und Winterthur mehrere Siedlungen mit preisgünstigen Wohnungen erstellt. Die «Methode Bachmann» beruht dabei im Wesentlichen auf folgenden Elementen: tiefe Landkosten (periphere oder belastete Areale), einfache Organisationsstruktur, Bau von standardisierten Wohnungen in grosser Zahl, grosser Wettbewerbsdruck bei den Handwerkern, Verwendung von preisgünstigen Materialien. Kritisiert wird häufig die mangelnde bauliche Qualität, die wenig nachhaltig sei. Es ist deshalb interessant zu sehen, wie sich diese Siedlungen in den nächsten zwei, drei Jahrzehnten entwickeln werden.

und im Regina-Kägi-Hof. Ein weiterer häufig genannter Kritikpunkt ist die kleine Anzahl von Steckdosen. Interessant ist hier ein Vergleich mit dem KraftWerk1, wo bewusst die Zahl der Steckdosen tief gehalten wurde (Reduktion des Elektromog), was dort mehrheitlich positiv beurteilt wurde.

Viel Kritik gibt es auch in der Siedlung Röntgenareal für den Aussenraum. Die nüchterne, eher sterile Gestaltung mit viel Kies und Asphalt und wenig Grün wird negativ beurteilt. Daneben werden der Mangel an (gedeckten) Veloabstellplätzen und die beschränkten Spielmöglichkeiten für Kinder kritisiert. Hier zeigt sich beim KraftWerk1 und beim Regina-Kägi-Hof ein anderes Bild. So umfasst z.B. der Aussenraum des Regina-Kägi-Hof unterschiedliche Zonen und gestalterische Elemente. Obwohl auch hier die Gestaltung des Aussenraums teils kritisch bewertet wird, werden in beiden Siedlungen die Spielmöglichkeiten für Kinder recht positiv beurteilt. Dies hat auch mit den Verbesserungen zu tun, die auf Initiativen aus der Bewohnerschaft beruhen. Dieser Einfluss der Bewohnerschaft ist in den Genossenschaften erwünscht und entspricht vor allem im KraftWerk1 der Grundidee selbst bestimmten Wohnens.

In der Beurteilung des Quartiers gibt es wichtige Unterschiede. Die Siedlung Röntgenareal liegt mitten im lebendigen Kreis 5 und profitiert von einer grossen Auswahl an Restaurants, vielen Einkaufsgelegenheiten und einem breiten Kultur- und Unterhaltungsangebot. Dagegen wird in den beiden anderen Siedlungen das beschränkte Infrastrukturangebot kritisiert, das auf ihrer Lage in städtischen Entwicklungsgebieten beruht. Gemeinsam ist den drei Beispielen die Kritik der grossen Belastung durch den Verkehr. Verkehrsaufkommen und -lärm sind denn auch die wichtigsten Negativpunkte gemäss gesamtstädtischen Bewohner/innenbefragungen zur Lebensqualität in Zürich. Gelobt werden andererseits die guten ÖV-Verbindungen in allen drei Siedlungen.

Zur Bedeutung von Fallstudien

Die vertiefte Evaluation neuer Ansätze im städtischen Wohnungsbau mittels Langzeituntersuchungen bringt Erkenntnisse zur sozio-demografischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft, zur Einschätzung von Wohn-, Siedlungs- und Umfeldqualitäten und zur Nutzung von Infrastrukturangeboten. Solche Fallstudien erlauben Aussagen über die Zielerreichung eines Wohnbauprojektes nach Bezug und dessen Entwicklung im Lauf der Zeit. Sie vermitteln aber auch Hinweise für die Planung zukünftiger Wohnbauten durch verschiedene Bauträger, indem sie Informationen liefern über die Wertschätzung und Nutzung eines spezifischen Raumangebots und dessen Qualitäten. In diesem Sinn leisten sie einen Beitrag zur Frage: Für wen soll wie gebaut werden? Andererseits sind solche Fallstudien ein aufwändiges und damit relativ teures Unterfangen. Um ein umfassenderes Bild der Sicht der Nutzer/innen im Mietwohnungsmarkt zu erhalten, wäre die Entwicklung von einfach handhabbaren Evaluationsinstrumenten anzustreben, die auf einer breiteren Datenbasis Längsschnitt- und Quervergleiche ermöglichen.

Anhang

Abbildungen

Abbildung 1: Modell des KraftWerk1	13
Abbildung 2: Erdgeschossnutzung KraftWerk1	14
Abbildung 3: KraftWerk1: Büro- und Gewerbegebäude B1 an der Hardturmstrasse mit Brasserie Bernoulli im Erdgeschoss	15
Abbildung 4: KraftWerk1: Haupthaus A mit Innenhof im Vordergrund und Gebäude B1 mit Brasserie Bernoulli im Hintergrund	16
Abbildung 5: Quartierplan des äusseren Kreis 5	42
Abbildung 6: Modellfoto Regina-Kägi-Hof	51
Abbildung 7: Erdgeschossnutzung Regina-Kägi-Hof	52
Abbildung 8: Regina-Kägi-Hof: Zeile 1 und Innenhof. Heizkraftwerk im Hintergrund	52
Abbildung 9: Regina-Kägi-Hof: Innenhof und Rundbau im Hintergrund	54
Abbildung 10: Quartierplan Neu-Oerlikon	73

Tabellen

Tabelle 1: Wohnungsspiegel Siedlung KraftWerk1	17
Tabelle 2: Ausgewählte Mietzinse bei Bezug und per 1. April 2004 (letztmaliger Abschlag)	18
Tabelle 3: Zufriedenheit mit Bewirtschaftung und Mitwirkungsmöglichkeiten	22
Tabelle 4: Energiebilanz (Primärenergie, inkl. „graue“ Energie)	24
Tabelle 5: Einschätzung spezifischer ökologischer Aspekte	25
Tabelle 6: Soziodemographische Kennzahlen und Haushaltstypen Genossenschaft KraftWerk1 (Gesamtbewohnerschaft)	27
Tabelle 7: Umzüge und Wegzüge seit 2001	28
Tabelle 8: Umzugs- bzw. Wegzugsdestinationen	29
Tabelle 9: Gründe für den Weg- bzw. Umzug (Anzahl Nennungen)	30
Tabelle 10: Zufriedenheit mit der Wohnung	32
Tabelle 11: Architektonische Gestaltung und bauliche Umsetzung	33
Tabelle 12: Beurteilung der Siedlung	34
Tabelle 13: Nutzung der Infrastruktureinrichtungen	35
Tabelle 14: Bedeutung sozialer Kontakte	38

Tabelle 15: Beurteilung des Quartiers (äusserer Kreis 5)	43
Tabelle 16: Nutzung des Quartiers	44
Tabelle 17: Wohnungsspiegel und weiteres Raumangebot Regina-Kägi-Hof	53
Tabelle 18: Netto-Mietzinse bei Bezug und per 16. Juni 2005	55
Tabelle 19: Zufriedenheit mit Dienstleistungen der ABZ und Mitsprache	57
Tabelle 20: Soziodemographische Kennzahlen und Haushaltstypen	59
Tabelle 21: Umzüge und Wegzüge seit 2001	60
Tabelle 22: Zufriedenheit mit der Wohnung	61
Tabelle 23: Beurteilung der Siedlung	63
Tabelle 24: Architektonische Gestaltung und bauliche Umsetzung	65
Tabelle 25: Häufigkeit der Nutzung des Gemeinschaftsraums	67
Tabelle 26: Nutzungszweck der Ateliers	68
Tabelle 27: Bedeutung sozialer Kontakte	69
Tabelle 28: Teilnahme an Siedlungsaktivitäten (nur 2005 gefragt)	70
Tabelle 29: Beurteilung des Quartiers Neu-Oerlikon	75
Tabelle 30: Nutzung des Quartierangebots	76

Literatur

- Archithese (2005): «Grossstadt und Föderalismus» Stadtplanung aus offizieller Sicht – Kathrin Martelli, Franz Eberhard und Peter Ess im Gespräch mit Hubertus Adam, Christoph Bürkle und Judith Solt. Nr. 6 Planung in Zürich. November/Dezember (S. 10–15).
- Fachstelle für Stadtentwicklung: Wohnen in Zürich. Fakten und Zusammenhänge. Präsidialamt Zürich, Aktualisierte Fassung 2004.
- Gloor, Daniela; Meier, Hanna (2002): Soziologische Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal, Zürich 5. Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich.
- Gloor, Daniela; Meier, Hanna (2005): Soziologische Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal, Zürich 5. Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. Zweiter Bericht.
- Gysi, Susanne; Hugentobler, Margrit; Pfäffli, Katrin; Blass, Maria-José (2001): Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel – acht Jahre nach Bezug. Zweitevaluationsbericht. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen, 164 S.
- Hofer, Andreas; Martin Blum; p.m. (1993): KraftWerk 1 – Projekt für das Sulzer-Escher Wyss Areal. Zürich: Paranoia-City-Verlag.
- p.m. (1995): Bolo'bolo. Zürich: Paranoia-City-Verlag, 6. Aufl. (erstmals 1983).

- Hugentobler, Margrit; Gysi, Susanne (1996): Sonnenhalb – schattenhalb. Wohngeschichten und Wohnsituationen von Frauen in der Schweiz. Zürich: Limmat Verlag 1996.
- Hürlimann, Lea; Frey, Sandra (2005): Die Aussenräume. Pflegi-Areal, Gignon/Guyer und Regina-Kägi-Hof, Theo Hotz. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, Departement Architektur, Diplomwahlfach Wohnen.
- Odermatt, André (2003): Standort, Wohnen und Identität. Die Entstehung eines neuen Stadtteils. In: Solt, Judit (Hrsg.): LuxusWohnen/LuxuryLiving. Projekte und Bauten von Bob Gysin + Partner zum individualisierten Wohnungsbau und 9 Essays. Basel; Boston; Berlin: Birkhäuser – Verlag für Architektur, S. 123–128.
- Tages-Anzeiger (2006): «Zürich-Nord wartet auf Mieter» von Janine Hosp. Ausgabe von 2.2.2006.
- Van Wezemaal, Joris E.; Huber, Andreas (2004): Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Kurzfassung Siedlungsevaluation KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen (Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 74), 77 S. (auch in französischer Sprache erhältlich).
- Wüest & Partner AG (2002): Wohnen in «Zürich West» Eine Potenzialabschätzung. Studie im Auftrag der Hamasil Stiftung, Zürich.
- Stadt Zürich (Hrsg.) (2006): Wohnen in Zürich. Programme Reflexionen Beispiele 1998-2006. Sulgen/Zürich: Niggli Verlag.

Teilberichte Zweitevaluation

- Dejung, Regula (2006): Begleitstudie Regina-Kägi-Hof: 2. Teilbericht. Zürich, Hochschule für Soziale Arbeit.
- Sommerfeld, Peter; Castelli, Francesco (2006): Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof. Begleitstudien und Vergleich von zwei innovativen Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich. Vergleichender Bericht 2001–2005.

Teilberichte Erstevaluation

- Huber, Andreas; Rock, Susanne; Hugentobler, Margrit (2003): Gewohnte Utopien. Die innovativen Siedlungen KraftWerk1 und Regina Kägi-Hof in Zürich. Bericht zur Erstevaluation. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, 193 S., (mimeo).
- Huber, Andreas; Kernich, Stephanie (2003): Ergebnisbericht zur qualitativen Erhebung im KraftWerk1. Resultate der Gruppendiskussionen. ETH Zürich, ETH Wohnforum, 34 S., (mimeo).
- Kundert, Sonja; Pfäffli, Katrin; Sommerfeld, Peter (2002): Begleitstudie KraftWerk1. Erster Teilbericht. Erste schriftliche Befragung von Wohnenden und Arbeitenden Solothurn: Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, in Zusammenarbeit mit ETH Wohnforum und Fachhochschule Zürich, 65 S.

Rock, Susanne (2003): Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung Regina-Kägi-Hof in Zürich. ETH Zürich, ETH Wohnforum, 44 S., (mimeo).

Rock, Susanne; Pfäffli, Katrin (2003): Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung KraftWerk1 in Zürich. ETH Zürich, ETH Wohnforum, 55 S., (mimeo).

Kontaktadressen

Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ)
Gertrudstrasse 103, Postfach, 8055 Zürich
Tel. 044 455 57 57 / info@abz.ch
www.abz.ch

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1
Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich
Tel. 044 440 29 81 / info@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. 032 654 91 11 / info@bwo.admin.ch
www.bwo.admin.ch

ETH Wohnforum
ETH Zürich, HIL G 65.1, 8093 Zürich
Tel. 044 633 29 13 / wohn.forum@arch.ethz.ch
www.arch.ethz.ch/wohnforum

Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz
Hochschule für soziale Arbeit, Abteilung F&E
Martin-Disteli-Str. 15, 4600 Olten
Tel. 062 287 78 29 / peter.sommerfeld@fhnw.ch
www.fhnw.ch

Fachhochschule Zürich
Hochschule für Soziale Arbeit (HSSAZ)
Auenstrasse 4, Postfach, 8600 Dübendorf 1
Tel. 043 446 88 88 / administration@hssaz.ch
www.hssaz.ch

Stadt Zürich, Stadtentwicklung
Stadthaus, Postfach, 8022 Zürich
Tel. 044 412 36 63 / stadtentwicklung@zuerich.ch
www.stadtentwicklung-zuerich.ch

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und
Gewerberäumen in der Stadt Zürich (PWG)
Werdstrasse 36, Postfach, 8026 Zürich
Tel. 043 322 14 14 / info@pwg.ch
www.pwg.ch