

KraftWerk1 will KraftWerk4



KraftWerk1 will KraftWerk4



Der zentrale Platz unter dem Viadukt.

Die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 betreibt in Zürich West seit 2001 erfolgreich die Siedlung KraftWerk1. Zurzeit baut sie in Zürich Höngg die Siedlung KraftWerk2. Um ihre Erfahrungen in neue Siedlungsprojekte einfließen zu lassen, plant sie einen weiteren Wachstumsschritt. Anfang 2009 wurde KraftWerk1 auf ein Baugebiet in Zürich Nord aufmerksam gemacht. Das sogenannte Zwicky-Areal liegt im Grenzdreieck von Zürich, Dübendorf und Wallisellen. Hier entstehen neben neuen Siedlungen auch neue öffentliche Verkehrsverbindungen und somit ein neues Stück Stadt.

Das Areal befindet sich an kontrastreicher Lage: Auf der einen Seite ein Eisenbahnviadukt, das allgegenwärtige Verkehrsrauschen der nahe gelegenen Autobahn und ihrer Zubringerstrassen; auf der anderen Seite ein altes Industrieareal voller Charme in der grünen Idylle zwischen Glatt und Chriesbach. Und gleich daneben die neue Glattalbahn, welche das neue Quartier optimal erschliesst. KraftWerk4 kann ein wegweisendes Projekt in der Grössenordnung der Siedlung KraftWerk1 werden.

Zwicky-Areal Zürich Nord

Das Zwicky-Areal ist eine der grossen Industriebrachen nördlich der Stadt Zürich. Ab 1840 fabrizierte die Firma Zwicky dort

Nähfaden und Webgarne. 2001 stellte sie die Produktion ein und verlegte ihren Betrieb ins Ausland. Zurück blieben 23,6 Hektaren weitgehend ungenutztes Land, das zu drei Vierteln zu Wallisellen und zu einem Viertel zu Dübendorf gehört. Im Frühling 2002 gab die Erbgemeinschaft Zwicky bekannt, dass sie in privater Initiative plane, auf dem Gelände einen qualitativ hochwertigen neuen Stadtteil zu bauen. Dabei wolle sie dem bisherigen Konzept der gemischten Nutzung treu bleiben. Die meisten Gebäude der zwischen 1850 und 1870 erstellten Fabrik – darunter Kosthäuser, Gutsbetrieb und Villa – sollen als Zeugen ihrer Zeit integriert werden.

Umgebung und Infrastruktur

Das Zwicky-Areal ist mit der nahen S-Bahn-Anbindung Stettbach und Dübendorf sowie mit der Tramstation Neugut bestens erschlossen. Der Burenwald und das Greifenseegebiet bieten einen attraktiven Naherholungsraum. Zudem entsteht zwischen der neuen Glattbrücke und der Einmündung des Chriesbachs eine Quaianlage, welche SpaziergängerInnen und Quartierbewohnenden zur Verfügung stehen wird.

Projektentwicklung und Planungsstand

Seit Mitte 2008 verfolgt der Projektentwickler Senn BPM AG St. Gallen in Zusammenarbeit mit der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner die Entwicklung des Teilgebiets E auf dem Zwicky-Areal. Bereits zu Beginn konnte KraftWerk1 als potenzielle Partnerin in die Projektentwicklung einsteigen. Lage und Qualität des Gebietes verlangten in den Augen der Fachleute von Wüest & Partner eine Nutzerin mit starken Ideen und der Fähigkeit zur nachhaltigen Bewirtschaftung. Es zeigte sich jedoch bald, dass die Bedingungen des geltenden Gestaltungsplans keinen hohen Wohnanteil zuließen. Ein neuer Gestaltungsplan wurde entwickelt und Anfang 2010 den Behörden eingereicht. Als Grundlage dient das Siegerprojekt des im Herbst 2009 unter fünf Teams ausgelobten Studienauftrags: The Mothers of Invention, Büro Schneider Studer Primas.

Scheibe, Block und Halle – die raffinierte Gebäudetypologie

Um massgerecht auf die vielschichtigen Rahmenbedingungen des Zwicky-Areals eingehen zu können, schlägt das Planungsteam drei Gebäudetypen vor: Scheibe, Block und Halle. Mit seinen langgezogenen Terrassen und Laubengängen erinnert der Typ Scheibe an einen Hotelbau. Die Scheiben sind fein unterteilbar:



Locandazimmer, Zweizimmerwohnungen, Ateliers oder Familienmaisonnetten sind hier möglich. Die licht- und luftdurchfluteten, zweiseitig orientierten Räume kollidieren nicht mit den Lärm-schutzvorschriften.

Die voluminösen Blöcke sind uns bekannt aus dem Bürobau, wo sie sich in Sachen Effizienz und Flexibilität bewährt haben. Hier sind sie so erschlossen und installiert, dass sie ebensogut eine Schule, einen Cluster von Klein- und Mittelbetrieben und natürlich diverse Wohntypen vom Zweizimmerstudio bis zur grossen Wohngemeinschaft beherbergen können.

Schliesslich kommt kein Industrieareal ohne Hallen aus. Diese bieten grosse zusammenhängende Erdgeschossflächen, auf denen produziert, gelagert, ausgestellt und verkauft wird.

Wirklich leistungsfähig werden die drei Typen erst in ihrer verdichteten Kombination: Die Scheiben schützen die Blöcke vor Lärm. Dafür unterstützen diese die Kompaktheit und somit die Energieeffizienz der gesamten Überbauung. Die Hallen reihen sich an die Scheiben und aktivieren ihre überhohen Erdgeschosse. BlockbewohnerInnen oder BesucherInnen nutzen den Aussenraum auf den grosszügigen Hallendächern. Oder Satellitenwohnungen in einer Scheibe sind über einen hängenden Garten mit dem gemeinsamen Wohnzimmer im benachbarten Block verbunden.

Herstellen, ausstellen und verkaufen

Die einzigartige Möglichkeit, im Grossraum Zürich weite, hohe und bezahlbare Räume zu mieten, gute Anlieferungsbedingungen sowie die Möglichkeit, zu produzieren, bestimmen das Zielpublikum beim Gewerbeanteil. Naheliegend ist die Produktion von industriellen Prototypen, handwerklichen Produkten und

Designmöbeln. Bekannte grosse Möbeldistributoren befinden sich in unmittelbarer Nähe und ziehen eine grosse Kundschaft designorientierter KäuferInnen an. KraftWerk4 kann für EntwicklerInnen, TüftlerInnen und RestauratorInnen geeigneten Raum schaffen.

Weitere Nischen, welche das Areal eröffnet, sind: Alterswohnungen, Rückzugsort für Kreative, temporäres und studentisches Wohnen, Arbeits- und Wohnort für behinderte Menschen, Bildung und Weiterbildung, Privatschule, Jugendarbeit oder Wirkungsort für urbane BastlerInnen.

Do it yourself

Wir bauen die Rohform eines neuen städtischen Quartiers, dessen Ecken und Kanten auch in Zukunft ständig überarbeitet, uminterpretiert und umgebaut werden. Diese Haltung prägt nicht allein das Gebäudeinnere, wo die NutzerInnen den Ausbau und die Endinstallation selber übernehmen können, sondern auch die äussere Gestalt. Gebäudefassaden und Aussenräume widerspiegeln Eigeninitiativen. Hier wird eine neue Terrasse angehängt, dort bricht jemand den Asphalt vor seinem Atelierloft auf und pflanzt Kräuter. Wie im Innern der Bauten ermöglicht auch aussen eine Grunderschliessung mit Wasser- und Elektrizitätsanschlüssen das flexible Bespielen der Flächen. Der grosse Platz unter dem Viadukt kann Bühne für die verschiedensten Anlässe werden, vom Wochenmarkt bis zum jährlichen Zwicky-Fest.

Nachhaltig bauen und leben

Für den Energieverbrauch sind die Werte des Minergie-P-Standards massgebend. Für die Baumaterialien gelten hohe Anforderungen bezüglich ökologischer Verträglichkeit und grauer Energie. Mit

einer umfassenden Analyse sollen weitere umweltfreundliche Massnahmen in den Bereichen Energieerzeugung, Wasser, Luftqualität und Biodiversität erkundet und umgesetzt werden. Der individuelle Flächenbedarf wird zugunsten von Gemeinschaftsflächen minimiert. Für die Siedlung wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept erarbeitet. Auch dem Verhalten der zukünftigen MieterInnen und NutzerInnen von KraftWerk4 wird grosses Gewicht beigemessen.

KraftWerk4 von Anfang an mitgestalten

Die Genossenschaft KraftWerk1 verfügt über eine professionelle Bewirtschaftung und eine kompetente Führung. Bei der Planung und Entwicklung neuer Projekte sind Interessierte und zukünftige BewohnerInnen von Beginn an in den Gestaltungsprozess einbezogen und erarbeiten Ideen zu Nutzung, Wohnformen, Ökologie oder Ausbaustandards. Ziel ist, Erfahrungen aus früheren Projekten zu nutzen und zukünftige BewohnerInnen so früh wie möglich an ihre Siedlung zu binden.

Die wichtigsten Kennzahlen

- > Grundstücksfläche ca. 10 700 m²
- > Hauptnutzfläche ca. 17 000 m²
 - davon Wohnen ca. 13 500 m²
 - davon Gewerbeflächen ca. 3 500 m²
- > Baukosten ca. CHF 63 Mio.
(Totalunternehmer-Kostendachangebot inkl. kleiner Reserve)
- > Anlagekosten ca. CHF 80 Mio.
(inkl. Land, Bauträgerleistungen, Finanzierung)
- > Miete Wohnen ca. 235 CHF/m²/a (exkl. Nebenkosten)
- > Miete Gewerbe 140 bis 200 CHF/m²/a (exkl. Nebenkosten)
- > Miete Verkaufsfläche, Büro 200 bis 240 CHF/m²/a (exkl. Nebenkosten)

Zeitplan

- > 2009: Start Projektentwicklung und Durchführung Studienauftrag
- > 2010: Gestaltungsplanverfahren
- > 2010: Beginn Vorprojekt
- > Frühling 2011: Vorlage und Entscheid an der Generalversammlung
- > 2011: Abschluss Projektphase und Baugesuch
- > 2012: Beginn Ausführung
- > Frühjahr 2013: Start Vermietung
- > Sommer 2014: Fertigstellung und Bezug



GenosschafterIn werden

Eine Mitgliedschaft bei der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 lohnt sich, um in dieser spannenden Phase hautnah dabei zu sein. Nur GenosschafterInnen können Wohn- und Gewerberaum in KraftWerk4 mieten. Sie gestalten die bestehenden Siedlungen mit, knüpfen früh Kontakte mit NachbarInnen und sind dabei, wenn Neues entsteht. Als junge Bau- und Wohngenossenschaft ist KraftWerk1 bei der Finanzierung auf die Mithilfe der zukünftigen BewohnerInnen angewiesen. Für KraftWerk4 werden ein Anteil Eigenkapital (Genossenschaftsanteile von 15000 Franken pro 35 Quadratmeter) sowie zusätzliche Einlagen in die Depositenkasse angestrebt. Diese zinstragenden Einlagen sind zentral, um die Finanzierung neuer Siedlungen günstig zu gestalten.

Kontakt aufnehmen

Sie möchten mehr Informationen über die Siedlungsprojekte und/oder die Genossenschaft KraftWerk1? Besuchen Sie uns im Internet oder wenden Sie sich an Katharina Gander:
Telefon 044 440 29 83 (Mo, Do)
katharina.gander@kraftwerk1.ch
www.kraftwerk1.ch

Impressum
Herausgeber: Vorstand KraftWerk1
Konzept und Redaktion: Katharina Gander, Claudia Thiesen und Andreas Hofer
Fotografien, Abbildungen: Schneider Studer Primas Architekten, Zürich; Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur, Zürich
Gestaltung: null-oder-eins.ch
Druck: rolis
Zürich, Januar 2011