

Gewohnte Utopien

**Die innovativen Siedlungen KraftWerk1
und Regina-Kägi-Hof in Zürich**

Bericht zur Erstevaluation

Andreas Huber, Susanne Rock, Margrit Hugentobler

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen	6
Tabellen	7
Dank	9
Kurzfassung	11
Das Projekt	11
Die evaluierten Siedlungen	11
Die wichtigsten Ergebnisse	13
Einleitung	17
1.1 Auftraggeber und Kooperationspartner	17
1.2 Stand der Forschung	19
1.3 Ziele der Untersuchung	20
1.4 Methoden und Vorgehen	23
Teil I Die evaluierten Siedlungen: Von der Entstehungsgeschichte bis zur Erstvermietung	27
2 Ausgangslage	29
2.1 Sozial- und Wohnutopien als Abbild ihrer Zeit	29
2.2 Der wirtschaftliche und politische Hintergrund	32
2.3 Der ideelle Hintergrund von KraftWerk1	33
2.4 Der traditionelle Hintergrund der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich und ihre Neupositionierung	35
3 Das KraftWerk1 in Zürich West	37
3.1 Zielsetzungen	37
3.2 Landerwerb, Kosten und Finanzierung	40
3.3 Organisation und Zusammenarbeit	45

3.4	Die Realisierung	50
3.4.1	Städtebauliches Konzept	50
3.4.2	Architektonische Umsetzung	52
3.4.3	Ökologisches Konzept	58
3.4.4	Soziales Konzept	60
3.4.5	Mietzinsgestaltung und Anteilscheine	63
3.5	Die Vermietung	67
3.5.1	Vermietungs- und Belegungsgrundsätze	67
3.5.2	Vermietungsprozess	69
4	Der Regina-Kägi-Hof in Zürich Nord	73
4.1	Zielsetzungen	73
4.2	Landerwerb, Kosten und Finanzierung	75
4.3	Organisation und Zusammenarbeit	78
4.4	Die Realisierung	82
4.4.1	Städtebauliches Konzept	82
4.4.2	Architektonische Umsetzung	84
4.4.3	Ökologisches Konzept	88
4.4.4	Soziales Konzept	89
4.4.5	Mietzinsgestaltung und Anteilscheine	91
4.5	Die Vermietung	94
4.5.1	Vermietungs- und Belegungskriterien	94
4.5.2	Vermietungsprozess	95
5	Die beiden Siedlungen im Vergleich – Gemeinsamkeiten und Unterschiede	99
5.1	Zielsetzungen	99
5.2	Landerwerb, Kosten und Finanzierung	100
5.3	Organisation und Zusammenarbeit	101
5.4	Die Realisierung	102
5.4.1	Städtebauliches Konzept	102
5.4.2	Architektonische Umsetzung	103
5.4.3	Ökologisches Konzept	105
5.4.4	Soziales Konzept	105
5.4.5	Mietzinsgestaltung	106
5.5	Die Vermietung	107

Teil II Wohnen und Leben in innovativen Siedlungen	
Ergebnisse der Mieter/innenbefragung	109
6 Sozialstruktur, Wegzugs- und Einzugsgründe	111
6.1 Anlage der Befragung	111
6.2 Soziodemographische Struktur der Mieterschaft.....	113
6.3 Wohnbiographie und Einzugsgründe.....	117
7 Einschätzung der Wohnung, der Siedlung und des Quartiers	125
7.1 Einschätzung der Wohnung	125
7.2 Einschätzung der Siedlung.....	129
7.2.1 Die Architektur: Gesamteindruck der Überbauung.....	130
7.2.2 Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen.....	135
7.2.3 Der Aussenraum	138
7.3 Einschätzung des näheren Wohnumfelds und des Quartiers.....	141
8 Soziale Vernetzung	149
8.1 Soziale Kontakte innerhalb der Siedlungen	149
8.2 Soziale Kontakte ausserhalb der Siedlungen.....	158
9 Arbeit und Freizeit	161
10 Schlussbetrachtungen	167
10.1 Erkenntnisse zur Zielerreichung.....	167
10.1.1 KraftWerk1 – eine explizite Wohnutopie.....	167
10.1.2 Regina-Kägi-Hof – neue Wege innerhalb der Genossenschaftstradition.....	170
10.2 Impulse für neues städtisches Wohnen	172
10.3 Die Siedlungen im Kontext der Quartierentwicklung.....	177
Literatur- und Quellenangaben	181
Anhang	187
KraftWerk1	187
Regina-Kägi-Hof	191

Abbildungen

Abbildung 1:	Organisation der Zusammenarbeit beim KW1	47
Abbildung 2:	Quartierplan des äusseren Kreis 5	50
Abbildung 3:	Modell des KW1	51
Abbildung 4:	Fassade des KW1	53
Abbildung 5:	Wohnungstyp «Le Corbusier» Axonometrie	54
Abbildung 6:	Wohnungstyp «Loos» Axonometrie	55
Abbildung 7:	Plan des Erdgeschosses (KW1)	57
Abbildung 8:	Modellfoto Regina-Kägi-Hof, Studienauftrag 1. Preis	77
Abbildung 9:	Schema Organisation der Zusammenarbeit beim RKH	81
Abbildung 10:	Planung Zentrum Zürich Nord	83
Abbildung 11:	Fassade des Regina-Kägi-Hofs zum Innenhof	85
Abbildung 12:	Wohnungsgrundriss in Zeile 1 und Zeile 2	86
Abbildung 13:	Nutzungen Erdgeschoss (RKH)	87
Abbildung 14:	Beurteilung der architektonischen Gestaltung nach Siedlung (%)	132
Abbildung 15:	Nutzung der Aussenbereiche der Siedlungen (%)	138
Abbildung 16:	Beurteilung des Quartiers nach Siedlung (%)	142
Abbildung 17:	Qualität des Zusammenlebens nach Siedlung (%)	152
Abbildung 18:	Erwartungen an die Nachbar/innen nach Siedlung (%)	154
Abbildung 19:	Freizeitaktivitäten nach Siedlung (%)	164
Abbildung 20:	Grundrisse Haus A, 1. bis 3. Obergeschoss	188
Abbildung 21:	Grundrisse Haus A, 4. bis 7. Obergeschoss	189
Abbildung 22:	Schnitte Haus A	190
Abbildung 23:	Grundriss Erdgeschoss Haus B3 mit Atelierwohnungen	190
Abbildung 24:	Grundrisse Erdgeschoss und Normalgeschoss Haus B2 (PWG)	191
Abbildung 25:	Normalgeschoss ab 1.OG	192
Abbildung 26:	Wohnungsgrundrisse der Zeilen 1 und 2	193

Tabellen

Tabelle 1:	Finanzierung Teil KW1 (vorläufiger Stand Sommer 2001)	43
Tabelle 2:	Kosten Teil KW1 (vorläufiger Stand Sommer 2001)	43
Tabelle 3:	Land- und Baukosten Teil PWG	43
Tabelle 4:	Land- und Baukosten (KW1 und PWG)	44
Tabelle 5:	Kennwerte Gebäudekosten exklusive Innenausbauten Geschäftsräume (KW1 und PWG)	44
Tabelle 6:	Kenndaten von Grundstück und Gebäuden (KW1 und PWG)	52
Tabelle 7:	Raumprogramm mit Nutzflächen KW1 (m ²)	58
Tabelle 8:	Anfangsmietzinse (netto) in Franken (KW1)	63
Tabelle 9:	Anfangsmietzinse (netto) in Franken (PWG)	64
Tabelle 10:	Land- und Baukosten RKH	78
Tabelle 11:	Kennwerte Gebäudekosten RKH	78
Tabelle 12:	Kenndaten von Grundstück und Gebäude RKH	84
Tabelle 13:	Raumprogramm mit Nutzflächen RKH (m ²)	88
Tabelle 14:	Anfangsmietzinse (netto) in Franken und Anteilscheine RKH	92
Tabelle 15:	Kennwerte Gebäudekosten KW1 und RKH im Vergleich	101
Tabelle 16:	Wohnungsspiegel der beiden Siedlungen im Vergleich (%)	104
Tabelle 17:	Durchschnittsmietzinse (freitragend) für eine 4- bis 4,5-Zimmerwohnung im Vergleich (2002)	106
Tabelle 18:	Belegungsdichte und Wohnflächenverbrauch (Bruttogeschossfläche) im Vergleich (2001)	107
Tabelle 19:	Repräsentativität der Stichproben nach Geschlecht, Zivilstand und Nationalität (%)	112
Tabelle 20:	Alter sowie Haushaltgrösse und Haushaltstypen nach Siedlung (%)	113
Tabelle 21:	Ausbildung und Erwerbsstatus nach Siedlung (%)	115
Tabelle 22:	Anzahl Wohnungswechsel in den letzten zehn Jahren nach Siedlung (%)	118
Tabelle 23:	Umzugsgründe nach Siedlung (%), Mehrfachnennungen)	119
Tabelle 24:	Einzugsgründe nach Siedlung (%), Mehrfachnennungen)	120
Tabelle 25:	Positive Aspekte der Überbauung nach Siedlung (%), Mehrfachnennungen)	130
Tabelle 26:	Regelmässige Kontakte mit Verwandten innerhalb der Siedlung (%)	150
Tabelle 27:	Regelmässige Kontakte mit Freunden innerhalb der Siedlung (%)	150
Tabelle 28:	Regelmässige Kontakte mit Bekannten innerhalb der Siedlung (%)	150
Tabelle 29:	Häufigkeit der Kontakte in der letzten Woche innerhalb der Siedlung (%)	151
Tabelle 30:	Regelmässige Kontakte mit Verwandten ausserhalb der Siedlung (%)	158

Tabelle 31:	Regelmässige Kontakte mit Freunden ausserhalb der Siedlung (%)	159
Tabelle 32:	Regelmässige Kontakte mit Bekannten ausserhalb der Siedlung (%)	159
Tabelle 33:	Häufigkeit der Kontakte in der letzten Woche ausserhalb der Siedlung (%)	160
Tabelle 34:	Besitzer von Abonnements für öffentlichen Verkehr nach Siedlung (%)	162
Tabelle 35:	Ort der häufigsten Freizeitverbringung nach Siedlung (%)	163
Tabelle 36:	Mitgliedschaft in Vereinen/Gruppierungen nach Siedlung bezogen auf Grundgesamtheit aller Befragten (%)	165
Tabelle 37:	Wohnungsspiegel Überbauung KraftWerk1	187
Tabelle 38:	Wohnungsspiegel Überbauung Regina-Kägi-Hof	191

Dank

Dieser Bericht beruht zu grossen Teilen auf verschiedenen Teilberichten und Arbeitspapieren, die im Zusammenhang mit dieser Untersuchung bisher entstanden sind. Unser Dank gilt deshalb in erster Linie den Autorinnen und Autoren dieser Berichte, namentlich Peter Sommerfeld und Sonja Kundert von der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz sowie Regula Dejung, Edi Martin, Andreas Meyer und Rolf Nef von der Hochschule für Soziale Arbeit Zürich (HSSAZ). Wir danken auch Katrin Pfäffli, welche bis April 2002 die Leitung für das Teilprojekt KraftWerk1 seitens des ETH Wohnforums inne hatte und Mitautorin von zwei Teilberichten war. Obschon für diesen Bericht letztlich nur Andreas Huber, Susanne Rock und Margrit Hugentobler als Autor/innen verantwortlich zeichnen, ist er somit längst nicht nur das Produkt ihrer alleinigen Schreibearbeit.

Peter Sommerfeld trug auch die Fachverantwortung für die von der Fachhochschule Solothurn gemachten Teiluntersuchungen. Die entsprechende Verantwortung an der Hochschule für Soziale Arbeit Zürich hatte Ruth Gurny. Für die kompetente Durchführung und Begleitung der Untersuchungen sowie ihre konstruktiven Anregungen und Kritik sei ihnen herzlich gedankt.

Für die Kommunikation mit den jeweiligen Forschungsteams war in jeder Siedlung eine Begleitgruppe verantwortlich. Für die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) waren dies Peter Schmid (Präsident) Bruno Suhner (Leiter Vermietung), Christian Rusterholz (Vorstandsmitglied), Monika Sprecher (Präsidentin der Siedlungskommission – SIKO) und Nathanea Elte (Vertreterin der SIKO). Für die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 waren es die Vorstandsmitglieder Andreas Hofer, Andreas Wirz Erika Haltiner und Dominique Marchand. Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) wurde von Adrian Rehmann (Geschäftsleiter) und Edi Weisz (Verwalter) vertreten. Auch ihnen gebührt unser herzlichster Dank.

Nicht zuletzt sei allen Bewohnerinnen und Bewohnern des KraftWerk1 und des Regina-Kägi-Hofs herzlich gedankt, die so zahlreich sowohl an der schriftlichen als auch an der mündlichen Befragung der Studie teilgenommen haben.

Abschliessend möchten wir allen danken, die durch Organisation, Formulierung und Redaktion einen wichtigen Beitrag zur Fertigstellung des Berichts beigetragen haben, namentlich Susanne Gysi und Marco Hoffmann vom ETH Wohnforum. Danke auch den Vertreter/innen der Finanzgeberorganisationen für ihre Anregungen und Rückmeldungen.

Kurzfassung

Das Projekt

Der vorliegende Bericht enthält die wichtigsten Ergebnisse der zwischen Herbst 2001 und Frühling 2002 durchgeführten Erhebung der beiden neuen Wohnsiedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in der Stadt Zürich. Wichtigstes Ziel dieses mehrphasig geplanten Evaluationsprojektes ist neben der Überprüfung der von den Genossenschaften gesetzten Ziele die Gewinnung vertiefter Erkenntnisse über die Bewohnerschaft, aktuelle Wohnweisen und Formen des Zusammenlebens im städtischen Kontext. Die übergeordneten Zielsetzungen des Forschungsprojekts sind unter anderem einerseits von der Fragestellung geleitet, welchen Beitrag solch innovative Projekte zur Lebens- und Wohnqualität in städtischen Entwicklungsgebieten leisten können. Andererseits sollen Wissen, Erfahrungen und Empfehlungen für potentielle Ersteller weiterer Wohnbauprojekte generiert werden. Aufschlussreichere Aussagen zu diesen letztgenannten Fragestellungen können aber erst nach der Zweitevaluation gemacht werden, die voraussichtlich Ende 2004/Anfang 2005 durchgeführt werden soll, also drei Jahre nach Bezug der Wohnungen.

Die evaluierten Siedlungen

Die beiden fast zeitgleich – von 1999 bis 2001 – erstellten Siedlungen in den Entwicklungsgebieten Zürich West respektive Zürich Nord stehen in der Tradition der Wohnbaugenossenschaften.

KraftWerk1, die erste Siedlung der gleichnamigen Genossenschaft, entstand aus einer Sozialutopie im Umfeld der Zürcher Jugendunruhen der achtziger Jahre. Soziale Durchmischung, vielfältige Wohnformen, attraktive, gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturen, Solidarität, Selbstverwaltung und Souveränität, ökologisches Bewusstsein und die Kombination von

Wohnen und Arbeiten waren Kernziele, die im KraftWerk1 verwirklicht werden sollten.

Die Realisierung der Siedlung Regina-Kägi-Hof ist Symbol für den neuen Aufschwung der Genossenschaftsbewegung im Allgemeinen und der ABZ im Besonderen. Die grösste Bau- und Wohngenossenschaft der Schweiz setzte mit der Siedlung in Zürich Nord ein Zeichen für eine neue Genossenschaftsgeneration.

Die von der ABZ für den Regina-Kägi-Hof definierten Ziele waren denen des KraftWerk1 in manchen Bereichen ähnlich. Allerdings wurden die Schwerpunkte unterschiedlich gelegt. Während die ABZ ihr bestehendes Angebot vor allem mit grossen und preisgünstigen Wohnungen für Familien (sowie mit der Möglichkeit zumietbarer Atelierräume im Erdgeschoss zur Erweiterung der Wohnnutzung) ergänzen wollte, stellte das KraftWerk1 unter anderem Wohnraum für Grosshaushalte bis zu zwanzig Personen, ein vielfältiges, gemeinschaftlich nutzbares Infrastrukturangebot sowie Büro- und Gewerberäume zu bezahlbaren Mietzinsen zur Verfügung. Gemeinsam war beiden Bauprojekten die Förderung des nachbarschaftlichen und gemeinschaftlichen Zusammenlebens sowie der Anspruch, die Siedlungen ökologisch und energiegerecht zu planen, zu bauen und zu unterhalten, wobei die Genossenschaft KraftWerk1 diesbezüglich ihre Ziele viel höher steckte. Sie erreichte im grössten der vier Wohngebäude den gewünschten Minergiestandard.

Die Zusammensetzung der Beteiligten und die Vorgehensweise bei der Realisierung beider Siedlungen sind von Novitäten unterschiedlichster Art gekennzeichnet. Ungewohnt sind die in ehemaligen Industriegebieten liegenden Grundstücke, die für Genossenschaften eher grossen Gebäudevolumen und ihr Erscheinungsbild, die Raum- und Nutzungskonzepte, die Berücksichtigung von Ökologie und Baubiologie – wenn auch in unterschiedlichem Ausmass – und das Thematisieren von sozialen Aspekten, die je vom historischen Kontext der Genossenschaften geprägt sind und in den Siedlungen einen besonderen Stellenwert einnehmen. Beide Siedlungen bieten auch Wohnraum für Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind (Behinderte, kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Ausländer/innen und einkommensschwächere Haushalte). Im Regina-Kägi-Hof sind rund ein Fünftel der Wohnungen durch Kanton und Bund subventioniert. Die unterschiedliche Geschichte und Umsetzung der Ziele der beiden Genossenschaften prägen die architektonische Gestaltung und das Wohnraumangebot und spiegeln sich in unterschiedlichen Merkmalen und Erwartungen der Bewohner/innen.

Die wichtigsten Ergebnisse

Neben einer umfangreichen schriftlichen Befragung sämtlicher in den beiden Siedlungen wohnenden erwachsenen Personen wurden qualitative Befragungen mit ausgewählten bzw. exemplarischen Bewohnergruppierungen sowie Fachleuten und Schlüsselpersonen durchgeführt.

Bezüglich soziodemographischer Zusammensetzung zeigen die Ergebnisse der schriftlichen Befragung in beiden Siedlungen ein relativ starkes Übergewicht der 30- bis 39-Jährigen, die fast die Hälfte der erwachsenen Bewohner/innen ausmachen. Bezogen auf die Gesamtbewohnerschaft des Regina-Kägi-Hof sticht dort vor allem der überdurchschnittlich hohe Anteil Kinder von 39% hervor (gegenüber 23% im KraftWerk1). Die Bewohnerschaft – insbesondere im KraftWerk1 – zeichnet sich zudem durch ein relativ hohes Bildungs- und Einkommensniveau aus, wobei die soziale Durchmischung im Regina-Kägi-Hof ausgeprägter ist, was sich unter anderem im Anteil der ausländischen Mieter/innen niederschlägt.

Mit 31% entspricht der Regina-Kägi-Hof dem städtischen Durchschnitt, verglichen mit nur 15% im KraftWerk1 (wobei anzumerken ist, dass sämtliche Ausländer im Regina-Kägi-Hof gut deutsch sprechen und viele in gemischten Partnerschaften leben). Insgesamt ist der Regina-Kägi-Hof mit einem Anteil von 78% Haushalten mit Kindern – davon 12% Alleinerziehende – ausgeprägt familienorientiert, während das KraftWerk1 sich neben einem landesüblichen Anteil von rund einem Drittel Familienhaushalten vor allem durch neue Formen des Zusammenlebens (Grosshaushalte und Haushalte ab 3 erwachsenen Personen) auszeichnet, welche 18% der Haushalte ausmachen (davon 4% mit Kindern).

Bei den Bewohner/innen des Regina-Kägi-Hof dominierten eher pragmatische Einzugsgründe wie das günstige Preis-/Leistungsverhältnis, die Kinderfreundlichkeit der Überbauung, der Wunsch nach Vergrößerung des Haushalts oder Mängel der vorigen Wohnung. Bei den Bewohner/innen des KraftWerk1 spielten ideelle Vorstellungen und Erwartungen im Hinblick auf gemeinschaftliches Leben und Wohnen, die Teilnahme an einem Wohnexperiment, eine wichtige Rolle für die Wahl des KraftWerk1 als neuen Wohnort. Dafür wurden sogar einige günstige und schöne Wohnungen an guten Lagen aufgegeben. Diese Erwartungen waren für einen Grossteil der KraftWerk1-Bewohner/innen auch handlungsleitend bei der Aneignung des sozialen Nahraums.

Generell deuten die Resultate der Befragungen darauf hin, dass nicht nur im KraftWerk1, sondern auch im Regina-Kägi-Hof ein beachtlicher Teil der Bewohner/innen häufige Kontakte innerhalb der Siedlung pflegt. Die nachbarschaftlichen Kontakte werden in beiden Siedlungen als sehr zufriedenstellend eingestuft. Im KraftWerk1 wird hingegen ein grösserer sozialer Austausch mit den Nachbarn gepflegt als im Regina-Kägi-Hof.

Dies ist unter anderem auf die Vorgeschichte und auch auf unterschiedliche Erwartungen an die Nachbarschaft zurückzuführen. So bekunden über 70% der Bewohner/innen des KraftWerk1 die Absicht, an gemeinschaftlichen Aktivitäten mitwirken zu wollen, während es im Regina-Kägi-Hof nur knapp 50% sind. Die etwas grössere Bereitschaft für gemeinschaftliche Aktivitäten zeigt sich auch in leicht höheren Anteilen von Personen des KraftWerk1, die aktiv in Vereinen oder Gruppierungen mitmachen (mit Ausnahme von Sportvereinen, religiösen Gruppierungen und Elternvereinigungen, in denen die Bewohner/innen des Regina-Kägi-Hof etwas häufiger vertreten sind).

Die sozialen Anlässe im KraftWerk1 werden durch die organisatorische Struktur mit Kommissionen zu verschiedensten Themen begünstigt. Aufgrund der Dimensionen der Überbauung für 300 bis 350 Mieter/innen kommt es zu keinem sozialen Druck oder gar Zwang, in einmal entstandenen Gruppierungen ständig aktiv bleiben zu müssen, aus Angst, dass die Gruppe sonst sofort zusammenfallen würde. Die durch die räumliche Infrastruktur (Gemeinschaftsraum, Pantoffelbar etc.) ermöglichten vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten werden nicht nur geschätzt, sondern auch rege genutzt. Die drei Grosshaushalte entsprechen einem aktuellen Bedürfnis und scheinen sich – zumindest nach den ersten Monaten – sehr gut zu bewähren.

Sowohl die schriftliche Befragung als auch die Einzelinterviews und die Gruppendiskussionen ergaben eine generell sehr hohe Zufriedenheit der Befragten mit den Wohnungen. Im Regina-Kägi-Hof werden insbesondere die Grösse, Besonnung und Helligkeit, Raumaufteilung, der Balkon sowie die offene Küche geschätzt. Relativierend äussern sich Bewohnende spezieller Haushalte (Grosshaushalte und Behindertenhaushalte) im KraftWerk1. Ihnen werden die Räume noch zu wenig gerecht, vor allem bezüglich der Grösse und dem Ausbau der Küche sowie dem ungenügenden Schallschutz innerhalb der Wohnungen. Eine recht hohe Zufriedenheit wird mit der Überbauung als Ganzes, mit der gemeinsamen Infrastruktur und des Aussenraums geäussert. Obwohl bei den Einzugsgründen nicht prioritär erwähnt, zeigen die Umfragen, dass die Architektur – vor allem beim Regina-Kägi-Hof – einen wesentlichen Beitrag zur Zufriedenheit leistet.

Je weiter entfernt von der eigentlichen Wohnung die zu bewertenden Bereiche sind, desto kritischer fallen die diesbezüglichen Aussagen aus. In beiden Siedlungen genießt die Wohnung die höchste Wertschätzung, gefolgt von Wohnanlage, Aussenraum, Quartier. Dies ist um so bedeutender, als der Privatraum der eigenen Wohnung für die Mehrheit der Befragten nach wie vor die zentralste Rolle für die Erholung und auch Freizeitgestaltung spielt. Die offensichtlichen Mängel des Quartiers lassen sich trotzdem nicht weg diskutieren.

Die Wohnlage schneidet bei rund 90% der Regina-Kägi-Hof-Mieter/innen gut bis sehr gut ab, vor allem bezüglich Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Zugang zu Schulen/Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Bewohnenden des Regina-Kägi-Hof hoffen auf eine gute Entwicklung und schnelle Realisierung von weiteren Wohnungen und Infrastrukturangeboten in Zürich Nord. Gleichzeitig werden Bedenken gegenüber der Zunahme des damit verbundenen motorisierten Verkehrs, der Lärm und unsichere Strassenübergänge verursacht, geäußert. Im KraftWerk1 wird die vorhandene Infrastruktur bezüglich öffentlicher Verkehr, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten von fast 30% der Befragten als weniger gut oder schlecht bezeichnet. Die Ängste der Bewohnenden im KraftWerk1 gegenüber dem geplanten Stadionbau mit Mehrverkehr verursachenden Mantelnutzungen wurden in mehreren Gesprächen deutlich.

Für die Diskussion der wichtigsten Schlussfolgerungen, die nach dieser Erstevaluation bereits gezogen werden können, verweisen wir auf das Kapitel «Schlussbetrachtungen» am Ende des Berichts.

Einleitung

1.1 Auftraggeber und Kooperationspartner

Im Jahr 2000 erhielten das ETH Wohnforum und die Fachhochschule Solothurn die Anfrage der 1995 gegründeten Genossenschaft KraftWerk1, eine Offerte für die Evaluation der neuen Siedlung zu unterbreiten. Gleichzeitig äusserte die seit 1916 existierende Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) dem ETH Wohnforum gegenüber ihr Interesse an der Evaluation ebenfalls neuen Wohnsiedlung Regina-Kägi-Hof in Zürich Nord. Bei beiden Siedlungen handelt es sich nicht um «herkömmliche» Überbauungen. Die Trägerschaften hatten – wenn auch in unterschiedlicher Weise – klare Zielsetzungen hinsichtlich neuer Wohnweisen und aktiver Formen des Zusammenlebens formuliert.

Man entschied sich, die beiden Siedlungen nicht nur einzeln für sich zu evaluieren, sondern auch miteinander zu vergleichen, da die Art und Weise interessierte, wie städtische Wohnqualität in zwei zwar vergleichbaren, allerdings für unterschiedliche Zielgruppen erstellten Siedlungen neu definiert wird. Von besonderem Interesse war dabei die Tatsache, dass beide Genossenschaften bei ihren Bauprojekten neues Terrain beschrritten.

Generell kann festgestellt werden, dass bezüglich sich verändernden Nachfragebedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ein Forschungsbedarf besteht. Da im städtischen Wohnungsmarkt die Nachfrage meist grösser ist als das Angebot, können auch Wohnungen vermietet werden, die nicht unbedingt den sich wandelnden Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter entsprechen. Auf die Veränderungen in der Nachfrage hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in der Forschung immer wieder hingewiesen und daraus auch Empfehlungen für die Anbieter von Wohnungen abgeleitet. Da die Bedarfs- und Nachfragesituation allerdings einem ständigen Wandel unterliegt, sollte die Erfassung von Nachfragetrends in der Wohnforschung eine Konstante sein.

Die beiden in der Tradition der Genossenschaftsidee stehenden Siedlungen KraftWerk1 (KW1)¹ und Regina-Kägi-Hof (RKH) eignen sich als Untersuchungsobjekte zur Gewinnung von Erkenntnissen über neue Wohnformen in mehrfacher Hinsicht: Die Ziele, welche für die beiden Siedlungen formuliert wurden, waren hoch gesteckt. Sie umfassen neben einem hohem Anspruch an die Qualität von Architektur und Umgebungsgestaltung soziale, ökologische und ökonomische Aspekte. Das Wohnungsangebot wird – insbesondere im KW1 – durch eine Vielfalt weiterer Nutzungsmöglichkeiten ergänzt, zum Beispiel Büros, Ateliers und Infrastrukturangebote wie Gemeinschaftsräume, Kinderbetreuungsstätten, WaschsaloNs etc. Die Siedlungen befinden sich in wichtigen Entwicklungsgebieten der Stadt Zürich: dem aus mehreren Grundstücken (zwischen einer bis 17 Hektaren gross) bestehenden äusseren Kreis 5, auch Zürich West genannt, sowie dem rund 60 Hektaren grossen – und damit etwa gleich gross wie das Zürcher Innenstadtquartier «Niederdorf» – ehemaligen Industriegebiet der Werkzeugmaschinenfabrik «Oerlikon Bührle» und der «ABB», kurz: Zentrum Zürich Nord. Sie wurden Anfang 2001 (RKH) respektive Mitte 2001 (KW1) fertiggestellt.

Für die Evaluation des KraftWerk1 ergab sich eine Zusammenarbeit zwischen ETH Wohnforum und der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz. Für die Mitarbeit bei der Evaluation des Regina-Kägi-Hofs interessierte sich die Hochschule für Soziale Arbeit Zürich. Ziel war, die beiden Siedlungen nicht nur einzeln für sich zu evaluieren, sondern sie auch miteinander zu vergleichen. Um vergleichende Aussagen machen zu können, wurden die für die Evaluationen nötigen Forschungsdesigns und -inhalte in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Institutionen ausgearbeitet.

Auftraggeber des Evaluationsprojekts sind neben dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die beiden Genossenschaften ABZ und KraftWerk1 sowie die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG), der eines der Gebäude im KW1 gehört. Das Projekt wurde ausserdem kofinanziert von der Kommission für Technologie und Innovation (KTI) und des vom Schweizerischen Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung (SNF) getragenen Fachhochschulförderungs fonds DORE (Do REsearch!). Daneben hat sich auch die Stadt Zürich am Projekt finanziell beteiligt.

Bei der vorliegenden Studie handelt es sich um den vergleichenden zusammenfassenden Abschlussbericht zur Ersterhebung der beiden Siedlungen. Lesenden, die sich ausführlicher über die einzelnen Phasen des Forschungsprojekts informieren wollen, sei die Lektüre der detaillierten Teil-

¹ Die Abkürzung KW1 wird im Folgenden nur dann verwendet, wenn von der Siedlung gesprochen wird. Für die Genossenschaft wird der Name ausgeschrieben.

und Ergebnisberichte nahegelegt, die direkt bei den entsprechenden Institutionen bezogen werden können.²

1.2 Stand der Forschung

Es gibt kaum eine gesellschaftliche Entwicklung, die direkt oder indirekt nicht auch das Wohnen betrifft und beeinflusst. Zu den übergeordneten gesellschaftlichen Veränderungen erscheinen laufend neue, zum Teil jährlich auf den neuesten Stand gebrachte Studien und Berichte, etwa zur sozio-demographischen Entwicklung, zur Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und dem Erwerbsleben, zur Pluralisierung der Lebensstile oder zur Entwicklung auf dem Immobilienmarkt.³ Auch zu spezifischeren Aspekten gesellschaftlicher Dynamik, die das Wohnen im Besonderen betreffen, wie zum Beispiel zur sozialen Entmischung der Städte, zu Um- und Wegzugsgründen städtischer Haushalte, zu nachhaltigem Bauen und Wohnen im Allgemeinen sowie zu Nutzungsqualitäten und bauökonomischen Daten ausgewählter Wohnsiedlungen im Besonderen sind zahlreiche Publikationen vorhanden.⁴

Wie sich diese allgemeinen Entwicklungen allerdings auf heutige Wohnweisen und Wohnbedürfnisse auswirken, blieb bisher wenig erforscht.⁵ Tatsache ist, dass die heute beobachtbaren vielfältigen Lebensformen mit dem meist stark normierten Wohnungsangebot nicht mehr miteinander im Einklang stehen. Einen Wissensnotstand bezüglich aktueller Anforderungen an Planung, Bau und Bewirtschaftung neuer Wohnsiedlungen beklagen neuerdings insbesondere auch Wohnungsanbieter, die hauptsächlich aus wirtschaftlichen Gründen an Erkenntnissen über aktuelle Trends im Wohnungsbereich interessiert sind. Daneben besteht aber generell ein sowohl öffentlicher als auch wissenschaftlicher Wissensbedarf an individuellen Aneignungsformen von Wohnraum und Wohnqualitätsbewertungen. Es erstaunt deshalb nicht, dass die Forschungskommission Wohnungswesen (FWW) des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) in ihrem Programm für die Jahre 2001 bis 2003 «Wohnbedürfnisse und Wohnformen, bei dem die *Evaluation von innovativen Lösungen* (...) im Vordergrund stehen», als eines seiner fünf Schwerpunktthemen definierte (Bundesamt für Woh-

² Vgl. unter Literatur: Dejung (2002); Huber (2003); Kundert (2002); Martin (2002); Meyer (2002); Rock (2003); Rock (2003); Sommerfeld (2002). Oder die Homepages der beteiligten Institute: <http://www.fhso.ch>; <http://www.hssaz.ch> und <http://www.arch.ethz.ch/wohnforum>.

³ Vgl. Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2002a–c); Tanner (2001); Wüest & Partner AG (2002); Credit Suisse Economic Research & Consulting (2002).

⁴ Vgl. Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (1998), Landert Farago Davatz & Partner (1999); Odermatt (1999); Schütz (2002) sowie die von Paul Meyer-Meierling (1992) herausgegebene Schriftenreihe Wohnbauten im Vergleich.

⁵ Seit der gross angelegten Studie Wohnen 2000 wurden in der Schweiz nur noch wenige Siedlungen evaluiert, etwa die Siedlungen Davidsboden in Basel, der Brahmshof und das Röntgenareal in Zürich (vgl. Bassand & Henz, 1988; Baumgartner et al., 1993; Gysi & Kundert, 1998; Gysi et al., 2000; Gysi et al., 2001; Gloor & Meier, 2002).

nungswesen, 2001, Hervorhebung durch Autor/in). Mit gezielten und breiten Evaluationen ausgewählter Siedlungen, die – wie das KW1 und der RKH – mit dem expliziten Anspruch erstellt wurden, die veränderten Bedürfnisse bezüglich Wohnung und Wohnumfeld aufzunehmen und umzusetzen, wird der wachsenden Nachfrage nach Grundlagenwissen in diesem Bereich Rechnung getragen.

Das ETH Wohnforum befasst sich seit 1983 im Rahmen verschiedener inter- und transdisziplinärer Forschungsprojekte mit Fragen des sozialen Gebrauchs von Wohnraum.⁶ Dazu gehört auch die wiederholte Evaluation der Siedlung Davidsboden in Basel.⁷ Die vorliegende Studie schliesst an diese Forschungstradition an, erweitert sie jedoch mit zusätzlichen Forschungsfragen.

1.3 Ziele der Untersuchung

Aufgrund der Zusammenarbeit verschiedener Institutionen und Auftraggeber ergaben sich für die Untersuchung eine Reihe von Fragestellungen und Themenfeldern. Im Folgenden sollen die unterschiedlichen Ziele bzw. Erwartungen der beteiligten Institutionen gemäss der Struktur des Gesamtberichts in zwei Hauptteile (Teil I: «Die evaluierten Siedlungen»; Teil II: «Ergebnisse der Mieterbefragungen») thematisch geordnet werden. Neben den spezifischen Fragestellungen sollen zunächst aber die allgemeinen, übergeordneten Ziele der Studie kurz vorgestellt werden.

Übergeordnete Ziele

Wichtigstes Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Gewinnung vertiefter Erkenntnisse über neue Wohnbedürfnisse, Wohnweisen und Formen des Zusammenlebens im städtischen Kontext, welche sowohl für den zukünftigen Wohnungsbau als auch für die Stadtentwicklung von Bedeutung sein können. Die Evaluation bezieht sich dabei schwergewichtig auf soziale, räumliche und nutzungsorientierte Aspekte. Finanzielle, bauliche und rechtliche Aspekte stehen eher im Hintergrund.

Mittel- und langfristig interessiert diesbezüglich die Frage, inwieweit mit den hier evaluierten Pionierprojekten ehemalige Industriebrachen an den Stadträndern (oder auch aufgegebenen Kasernenareale in den Innenstädten) aufgewertet und in zukunftsfähige neue Wohnquartiere verwandelt werden können.

⁶ Vgl. Albers et al. (1988); Hugentobler & Gysi (1996); Gysi & Kundert (1998).

⁷ Vgl. Baumgartner (1993); Gysi (2001).

Im Zusammenhang mit den beiden durch eine neu gegründete und eine traditionelle Genossenschaft realisierten Überbauungen stellt sich die Frage nach dem Potential einer Neu- bzw. Weiterentwicklung der Genossenschaftsidee für die Propagierung und Einführung neuer Wohnweisen.

Evaluation heisst Bewertung, Beurteilung, Wertbestimmung. Es geht in diesem Projekt also auch darum zu bewerten, ob die von den Genossenschaften für die jeweiligen Bauprojekte gesetzten Ziele kurzfristig erreicht worden sind.⁸ Die Resultate der Evaluation haben für die beteiligten Genossenschaften eine Steuerungsfunktion, um bei allfällig festgestellten Problemen und Mängeln mit entsprechenden Massnahmen eingreifen zu können. Die beiden Genossenschaften möchten aus den gewonnenen Erkenntnissen aber auch Grundlagen für die Planung und Vorbereitung weiterer Bauvorhaben gewinnen (die Bezeichnung KraftWerk1 ruft ja geradezu nach einer Fortführung der Idee zu einem KraftWerk2, KraftWerk3...). Vor allem das experimentelle KW1 ist als ein Bauprojekt mit Lösungen anzusehen, die durchaus auch unter kommerziellen und pragmatischen Gesichtspunkten interessant sein können.

Ziele Teil I: Die Siedlungen

Hinsichtlich der Entstehungsgeschichte, Finanzierung und Realisierung der beiden Siedlungen, ergeben sich folgende Fragestellungen:

- *Geschichte und Hintergrund der Genossenschaften:* Welches sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der beiden Genossenschaften für die Realisierung dieser Siedlungen?
- *Weiterentwicklung der Genossenschaftsidee:* Inwiefern unterscheiden sich die evaluierten Siedlungen von «herkömmlichen» Genossenschaftsüberbauungen? Welche spezifischen Merkmale weist die Erstvermietung auf? Wodurch zeichnet sich die Bewirtschaftungskultur der beiden Genossenschaften aus (u.a. rechtlich-organisatorische Aspekte)?
- *Finanzierung der Projekte:* Welche Besonderheiten weisen die Finanzierungen der Projekte auf? Welchen Beitrag leisteten Förderungsbeiträge durch Bund und Kanton? Welche Schlüsse können bezüglich Förderungsinstrumente gezogen werden?
- *Erfolgskontrolle:* Inwiefern sind die für die Siedlungen gesetzten Ziele erreicht worden? Welche Ideen konnten umgesetzt werden? Konnten die zum Teil hochgesteckten Erwartungen erfüllt werden? Wo mussten Abstriche gemacht werden?

⁸ Vgl. dazu die detaillierten Aufstellungen der Genossenschaftsziele in den Kapiteln 3.1 bzw. 4.1.

Ziele Teil II: Bewohnerschaft und Quartier

Hinsichtlich der Bewohnerschaft und deren Einschätzung und Nutzung der Siedlung/des Quartiers stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- *Zusammensetzung und Merkmale der Bewohnerschaft:* Wer wohnt in den Siedlungen (sozio-demographische Struktur)? Welche Wegzugs- und Einzugsgründe bewogen die Bewohner/innen, in diese Siedlungen zu ziehen? Welche konkreten Erwartungen hatten sie an die neuen Wohnungen?
- *Wohnqualität und Wohnzufriedenheit:* Wie werden die Wohnungen von der Bewohnerschaft eingeschätzt? Sind die Erwartungen erfüllt worden? Was bedeutet «qualitativ gutes Wohnen» für die Bewohner/innen? Wie wird die räumlich-architektonische Gestaltung der Siedlungen eingeschätzt? Was bedeutet eine hohe Qualität der Aussenraum- und Umgebungsgestaltung? Welche Bedeutung kommen dem näheren Wohnumfeld und dem Quartier zu?
- *Gemeinschafts- und Nachbarschaftsleben:* Wird mit der Bereitstellung gemeinsam nutzbarer Infrastruktureinrichtungen tatsächlich das Zusammen-, Gemeinschafts- und Nachbarschaftsleben gefördert? Stellen die Bewohner/innen gegenüber ihrer früheren Wohnsituation eine positive Bereicherung ihres sozialen Lebens fest? Inwiefern kann dies auf die Ideale und Konzepte der Genossenschaften zurückgeführt werden, welche ja explizit das Genossenschaftsleben und die soziale Durchmischung zu fördern beabsichtigen?
- *Quartierentwicklung:* Welche Bedeutung haben die Siedlungen für die beiden städtischen Entwicklungsgebiete Zentrum Zürich Nord und Zürich West im Hinblick auf die politisch vereinbarten Ziele (etwa nachhaltige Stadtentwicklung, Imageverbesserung des Gebietes und Stärkung der Quartieridentität, Förderung der sozialen Durchmischung, Integration der auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Bevölkerungsgruppen, Verminderung von Defiziten im städtischen Wohnungsangebot für bestimmte Zielgruppen)?

Um den unterschiedlichen Erkenntnisinteressen der beteiligten Institutionen gerecht zu werden, sind die vielfältigen Fragestellungen wenn immer möglich separat beantwortet worden. Die vorgenommene Gliederung des Berichts in zwei Hauptteile soll ein schnelles Auffinden der jeweiligen Antworten ermöglichen. Da sich die Fragestellungen allerdings teilweise überlagern, war eine klare Zuordnung nicht immer möglich, sodass die Fragen teilweise mit unterschiedlicher Perspektive in verschiedenen Unterkapiteln behandelt werden.

1.4 Methoden und Vorgehen

Um diesen vielfältigen Ziele und Fragestellungen gerecht zu werden, wurde auf ein Set unterschiedlicher, sich ergänzender quantitativer und qualitativer Forschungsmethoden zurückgegriffen:

- Literaturrecherche und Dokumentenanalyse, sekundärstatistische Analyse
- Schriftliche Befragung
- Experteninterviews, Einzel- und Gruppeninterviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern
- Diskussion der Zwischenresultate mit Begleitgruppen

Die *Literaturrecherche* (Studium der Sekundärliteratur und vorhandener Unterlagen) bildete hauptsächlich für den Teil I (Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess) eine wesentliche Grundlage. Zudem wurden für die Erstellung dieses Teils mehrere Experteninterviews durchgeführt. Beim KraftWerk1 mit Andreas Hofer (Projektentwickler, Mitglied Vorstand und Baukommission der Genossenschaft KraftWerk1), Eduard Weisz (Verwaltungsmitglied der Stiftung PWG) und Christof Glaus (Architekt im Architekturbüro Stücheli Architekten AG); beim Regina-Kägi-Hof mit Peter Schmid (Präsident der ABZ), Bruno Suhner (Leiter Vermietung der ABZ) und Peter Berger (Architekt des Architekturbüros Theo Hotz AG). Ein Interview mit Brigit Wehrli-Schindler (Direktorin der Fachstelle für Stadtentwicklung) ergänzte die Sicht auf beide Siedlungen.

Da das ETH Wohnforum und die Fachhochschule Solothurn aufgrund ihrer bisherigen Forschungstätigkeit auf ein fundiertes Vorwissen über Siedlungsevaluationen zurückgreifen können, konnte auf eine explorative Phase zur Erhebung und Festlegung relevanter Aspekte der Untersuchungsthemas mittels qualitativer Befragungen verzichtet werden. Für die quantitative Datenerhebung wurde deshalb auf der Grundlage bereits existierender eigener und fremder Studien⁹ ein Fragebogen entwickelt, der sowohl Fragen zur Wohnung und Wohnbiographie, zur Zufriedenheit mit den räumlichen Aspekten der Wohnung, der Aussenraumgestaltung und der Siedlung insgesamt als auch Fragen zum Gemeinschafts- und Nachbarschaftsleben sowie zur Verortung der Befragten im sozialen Raum beinhaltet. Bei der *schriftlichen Umfrage* handelt es sich um eine Personen- und nicht um eine Haushaltsbefragung. Das heisst, dass beispielsweise pro Grosshaushalt nicht nur ein Fragebogen verteilt wurde, sondern dass jede in einem Grosshaushalt wohnende erwachsene Person einen Fragebogen erhalten hat. Grund für die Personenbefragung war die Berücksichtigung alternativer Wohnformen (Wohngemeinschaften und Grosshaushalte, vor allem im KW1) sowie die Beachtung geschlechtsspezifischer Antworten

⁹ Vgl. Baumgartner (1993); Budowski (1993); Meyer (1993); Fluder (1996); Gysi (2001).

aufgrund der Annahme, dass die Beurteilung der Wohnsituation je nach Tagesablauf und Anwesenheit in der Siedlung unterschiedlich ausfällt.

Der bei schriftlichen Befragungen übliche fehlende Tiefgang wurde mit *qualitativen Befragungen* kompensiert. Dabei ging es hauptsächlich darum, die aus der schriftlichen Befragung gewonnenen Erkenntnisse durch Gespräche mit ausgewählten bzw. exemplarischen Bewohnergruppierungen sowie Experten- und Schlüsselpersonen zu vertiefen. Hier wurde für die beiden Siedlungen unterschiedlich vorgegangen. Während für das KW1 Gruppendiskussionen mit fünf ausgewählten Zielgruppen (ausländische Bewohner/innen, Behindertenwohngruppe, Initiant/innen von Gemeinschaftsaktivitäten, in einem Grosshaushalt Wohnende, in Einpersonenhaushalten Wohnende) zum Zuge kamen, konnten beim RKH dank der Mitarbeit von Student/innen der HSSAZ Einzelinterviews mit verschiedenen Gesprächspartner/innen (Mieter/innen, Sachverständigen der Quartierentwicklung und des lokalen Vereinslebens, Mitgliedern der Siedlungskommission) durchgeführt werden.¹⁰

Die 19 Einzelinterviews im RKH wurden von Student/innen der HSSAZ während einer Seminarwoche im Mai 2002 unter Leitung von Edi Martin, Dozent, durchgeführt und später transkribiert. Die Auswertung erfolgte mittels computerunterstützter Inhaltsanalyse, wobei ein am Interviewleitfaden angelehntes Kategorienraster die Auswertung leitete.

Die fünf Gruppendiskussionen im KW1 (mit insgesamt 21 Personen) dauerten zwischen einer und zwei Stunden. Sie wurden von den Autor/innen des Berichts und einer weiteren Mitarbeiterin des ETH Wohnforums in den Monaten Mai bis Anfang Juli 2002 durchgeführt. Die auf Tonband aufgenommenen Gespräche wurden danach transkribiert und inhaltsanalytisch ausgewertet.¹¹

Die Untersuchung wurde bei beiden Projekten von Vertreter/innen aus dem Genossenschaftsvorstand und der Verwaltung sowie interessierter Bewohner/innen kritisch begleitet. Zweck der *Begleitgruppen* war es, über die als Gruppendiskussion konzipierten Begleitgruppensitzungen weitere Aufschlüsse über die Funktionsweise des Zusammenlebens zu erhalten, die Zwischenergebnisse der schriftlichen Befragung zur Diskussion zu stellen und Anregungen und Hinweise für die qualitative Phase zu gewinnen sowie positive Rückkopplungen auf kurzen Wegen zwischen der Forschungsgruppe und Bewohner/innen zu ermöglichen.

¹⁰ Auch die qualitativen Interviews sollen in einer zweiten Phase – wenn möglich mit denselben Personen – drei Jahre nach der Erstbefragung nochmals durchgeführt werden.

¹¹ Die Ergebnisse aus den Interviews sind im Teilbericht von Martin (2002) respektive im Ergebnisbericht von Huber (2003) im Detail nachzulesen. In den vorliegenden Bericht flossen die wichtigsten Resultate ein, um die aus der schriftlichen Umfrage gewonnenen Ergebnisse mit zusätzlichen Aussagen zu veranschaulichen respektive zu bekräftigen oder aber zu relativieren.

Dieser für ein breiteres Publikum erstellte Bericht enthält die wichtigsten Ergebnisse der Einzelstudien und stellt sie in Zusammenhang des übergeordneten Forschungsinteresses, das neben der Überprüfung der Zielerreichung der beteiligten Genossenschaften hauptsächlich in der Beschreibung, Dokumentation und Analyse der beiden Wohnanlagen besteht. Die geplante Zweitevaluation unter möglichst identischen Bedingungen drei Jahre nach der Ersterhebung soll schliesslich die Basis für eine Längsschnittstudie bilden.

Kurz zum Aufbau des Berichtes: Teil I beschreibt die Entstehungsgeschichten der beiden Siedlungen. Hintergrund der Ziele, deren Umsetzung im Rahmen der architektonisch-räumlichen, sozialen und ökologischen Konzepte, Finanzierung und Kosten, Planungs-, Bau- und Erstvermietungsprozesse, Gemeinsamkeiten und Unterschiede werden vorgestellt. Im Teil II folgen die Resultate der umfangreichen quantitativen und qualitativen Erhebungen zu Themen wie sozio-demographische Merkmale, bisherige Wohnbiographie und Einzugsgründe der Bewohner, Nutzung und Einschätzung der Wohnungen, der Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlagen, des Wohnumfeldes sowie des Quartiers durch die Bewohnerschaft, Aspekte des sozialen Zusammenlebens, Mobilitätsmuster usw. Für eilige Leser/innen sind die wichtigsten Resultate jeweils am Ende einzelner Unterkapitel in einem Textkasten zusammengefasst. Die Arbeit schliesst mit einer Diskussion der gewonnenen Erkenntnisse bezüglich der gesetzten Ziele.

Teil I

Die evaluierten Siedlungen

**Von der Entstehungsgeschichte
bis zur Erstvermietung**

Ausgangslage

2.1 Sozial- und Wohntopien als Abbild ihrer Zeit

Hauptsächlich in städtischen Räumen gab es immer wieder architektonische Experimente und alternative Wohnprojekte, denen es um mehr als «bloss» Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die meisten Utopien entwickelten sich einerseits aus einer gewissen Angst, Enttäuschung und Ungewissheit, einem Misstrauen gegenüber der Gegenwart, aber auch aus der Hoffnung auf eine bessere Zukunft. Die ersten Sozialutopien gehen in die Anfangszeit der Industrialisierung zurück. Charles Fourier (1772–1837) und Robert Owen (1771–1858) waren zwei führende Sozialutopisten dieser Zeit, die Vorstellungen von einer idealen Gemeinschaft verbanden – von Städten zum Wohnen, Arbeiten und Leben auf kleinem Raum komprimiert. Fourier, der Meisterdenker der freien Liebe, entwarf ein System des utopischen Sozialismus in der Form einer föderativen Vereinigung kleiner, sich selbst genügender Gemeinschaften. Sein «Phalanstère» genanntes Modell war eine palastartige Anlage mit Wohnblöcken und Höfen, Werkstätten, Ställen und kulturell nutzbaren Räumen für 1'500 bis 1'600 Personen. Owen entwarf ähnliche Utopien. Sein gross angelegter, vielseitig nutzbarer Komplex «New Harmony» (1826) in Nordamerika für 2'000 bis 3'000 Personen wurde allerdings – wie die Phalanstères von Fourier – nie realisiert.¹²

Realisiert wurde hingegen die Idee der Gartenstadt (1898), die vom Engländer Ebenezer Howard (1850–1928) als Lösung der vielen Wohnprobleme des späten 19. Jahrhunderts vorgeschlagen wurde. In der Gartenstadt sah er ein zukunftsweisendes Gesellschaftsmodell, das städtische Lebensweise und Naturnähe verbinden sollte. Ein hoffnungsvoller Gedanke, der vor dem Hintergrund wachsender Grossstadtkritik und einer dynamisch verlaufenden

¹² Zwischen 1830 und 1850 gab es allerdings etwa 50 Versuche, die Pläne von Fourier in die Tat umzusetzen, wenn auch in bescheidenerem Ausmass.

Industrialisierung von einem liberalen Bürgertum aufgegriffen wurde mit dem Ziel, der Grossstadt alternative Lebensformen entgegenzusetzen.

Auch andere sozialreformerische Ideen entstanden um die Jahrhundertwende, etwa die Ausbreitung von Wohnbaugenossenschaften – auch sie mit dem Ziel, das damalige Wohnungselend zu beseitigen.

Als ein bekanntes innovatives Beispiel nach dem Zweiten Weltkrieg ist die Unité d'habitation in Marseille (1947–1952) von Le Corbusier zu nennen, die wie kaum ein anderes Gebäude des vergangenen Jahrhunderts eine neue Wohnideologie in Bezug auf die Stadt und das Zusammenleben seiner Bewohner/innen artikulierte. Später, im Zuge der antiautoritären 68-er- und Nach-68-er-Bewegungen, entstanden mancherorts die libertären Kommunen, die als eigentlich alternative Gesellschaftsentwürfe gedacht waren. Sie fussten im Wesentlichen auf den Grundsätzen gemeinsame Ökonomie, Konsensprinzip, keine Hierarchie, freie Liebe und ökologisches Leben.

Le Corbusiers Wohneinheiten (in Marseille, Nantes-Rezé, Berlin, Briey und Firminy) stehen heute noch. Allerdings bewährten sie sich nicht immer gleich gut, unter anderem weil die Gemeinschaftseinrichtungen nicht in direkten Bezug zu den Wohnungen gesetzt und die Bezugseinheiten zu gross waren, so dass Anonymität die Folge war. Von den 68-er-Kommunen haben nur wenige überlebt. Die meisten zerbrachen an ihren rigiden Weltbildern, ihren Ritualen und auch Lebenslügen.

Ideen von einem «anderen» Wohnen lebten auch nach dem Scheitern der meisten Kommunen in manchen Köpfen weiter. Seit den siebziger Jahren gibt es ein eigentliches Revival von «alternativen» bzw. «innovativen» Siedlungen, die in der Regel von neu gegründeten Wohnbaugenossenschaften gebaut wurden. Die Ziele der traditionellen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sind hingegen in ihren Grundzügen mehrheitlich gleich geblieben, obschon auch sie sich den veränderten gesellschaftlichen Bedingungen angepasst haben. Zu ihren wichtigsten Zielen gehört nach wie vor die Erstellung von familienfreundlichen Wohnungen zu günstigen Preisen. Bei den in den letzten zwei Jahrzehnten neu entstandenen Wohnbaugenossenschaften (zum Beispiel «Gewo», «Wogeno» und vielen anderen) steht genossenschaftliches Wohnen wieder stärker für Selbsthilfe und Solidarität, für Gemeinschaftlichkeit und wegweisende Architektur. Was diese neuen Wohnformen im Wesentlichen verbindet, ist der Wunsch nach einem funktionierenden und unterstützenden Zusammenleben in der unmittelbaren und überschaubaren Umgebung der eigenen Wohnung.

Von den programmatisch verordneten Idealen der 68-er-Kommunen (Zerstörung kleinfamiliärer Strukturen, freie Sexualität anstelle von Zweierbeziehungen, Aufbrechen der bürgerlichen Sexualmoral) blieb hingegen nicht viel übrig. Selbst in utopischen Wohnexperimenten wie etwa dem seit 1997 bestehenden ersten Grosshaushalt der Schweiz, dem «Einküchenhaus» Kar-

thago¹³, sind die Ziele pragmatischer und nüchterner geworden. Im urbanen Grosshaushalt sollen die Vorteile der Stadt wie Flexibilität, Mobilität und kulturelle Vielfalt erlebt werden können, ohne aber deren Nachteile wie Vereinsamung, Fremdheit und Anonymität in Kauf nehmen zu müssen. Das Leben im Grosshaushalt ist gleichzeitig durch einen modernen Hedonismus wie auch durch soziale Verantwortung gekennzeichnet (vgl. Luthiger & Stoll, o.J.:23).

Da in der Schweiz die meisten Städte weitgehend gebaut sind, konzentrierte sich die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums in den letzten Jahren zu Beginn hauptsächlich auf die Verdichtung des innerstädtischen Raums, im späteren Verlauf auf die Umnutzung ehemaliger Industriequartiere. Weil diese Aussenquartiere in der Regel von der breiten Bevölkerung zum Wohnen nur als wenig attraktiv angesehen wurden und es mit «herkömmlichen» Überbauungen schwierig gewesen wäre, Wohnende für diese Gebiete zu interessieren, waren sie geradezu prädestiniert für innovative Wohnprojekte, zumal angesichts des generellen Überangebots an Büroflächen auch Immobilienunternehmen den Wohnungsbau wieder vermehrt als lukrativen Markt einzuschätzen begannen. Doch auch, weil die Klientel für neue, ideell-alternative Wohnformen in der Regel aus dem städtischen Umfeld kommt, konnten diese benachteiligten städtischen Entwicklungsgebiete plötzlich zur Spielwiese für die Umsetzung von Vorstellungen eines «anderen Wohnens» werden. Gefördert wurde und wird diese Entwicklung – zumindest in Zürich – auch von der Siedlungsplanung, welche mittels Nutzungsdurchmischung von Arbeit, Wohnen und Freizeit sowie Infrastrukturangeboten im sozialen und kulturellen Bereich die Attraktivitätssteigerung und Aufwertung dieser Gebiete anstrebt.

¹³ Einküchenhäuser wurden bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Skandinavien, später in Berlin und Wien auf Initiative von Sozialdemokraten gebaut. Ziel war die Verbesserung der Ernährung der Unterschichten sowie die Entlastung der Arbeiterinnen von einem Teil der Hausarbeit. In der Schweiz wurde der diesbezügliche Versuch, das so genannte «Amerikanerhaus» an der Gertrudstrasse in Zürich schon in der Planungs- und Bauphase in Richtung Mehrfamilienhaus und Restaurant («Ämtlerhalle», heute «Michelangelo») verändert (Joris, 2000).

2.2 Der wirtschaftliche und politische Hintergrund

In den 1980-er Jahren befand sich die Wirtschaft in Zürich in einer Phase der Hochkonjunktur. Insbesondere der Dienstleistungssektor wuchs schnell. Neu geschaffene Arbeitsplätze erhöhten die Nachfrage nach Büroraum und in der Folge auch nach neuem Wohnraum. Die Investitionen in den Wohnungsbau blieben allerdings weit hinter denjenigen in den lukrativeren Bürobaubau zurück.

Industriebrachen boten in den Augen der Investoren die idealen Standorte, um den grossen Bedarf an Büroflächen aufzunehmen. Währenddessen nahm die Produktion des weniger Rendite versprechenden Wohnraums kontinuierlich ab. 1987 gab es in Zürich erstmals mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Die Preise für Boden und Hypotheken stiegen, und in Zürich kam es zu einer ausgeprägten Wohnungsknappheit mit extrem tiefen Leerstandsquoten und überhöhten Mietzinsen.¹⁴

Die Chancen frei werdender Industrieareale erkannten aber auch die städtischen Behörden. Diese hatten bei ihren Entwicklungsstrategien auch die Wohnqualität der Stadtquartiere im Visier. Statt viele Renditebauten zu bewilligen, kam es faktisch zu einem Baustopp. Die neue Bau- und Zonenordnung stand zur Diskussion. In dieser Zeit plante die damalige Vorsteherin des Hochbauamtes der Stadt Zürich, Ursula Koch, zukunftsweisend die Grundlagen für die Umnutzung von frei werdenden Industriearealen in Zürich West und Zürich Nord. Mit dem regulativen Instrument der Sondernutzungsplanung konnten in einem demokratischen Aushandlungsprozess Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne erarbeitet werden, welche für attraktive und qualitativ hochstehende Quartiere zum Arbeiten und Wohnen sorgen sollten. Vermehrt wurden bisher vernachlässigte Aspekte wie angemessene Freiräume und Naherholungsgebiete, soziale und funktionale Durchmischung, Infrastruktureinrichtungen, Nähe und Kapazität des öffentlichen Verkehrs etc. berücksichtigt. Die Sonderbauvorschriften für das Sulzer-Escher Wyss Areal und der Gestaltungsplan für das Marti-Areal, respektive das Hardturm West-Areal wurden 1995 bewilligt. Die Planung Zentrum Zürich Nord, ein Beispiel der Zürcher Stadtentwicklung mit Voraussicht, wurde 1996 mit dem Entwicklungsrichtplan und -leitbild beendet und trat 1998 in Kraft.

Die mittlerweile gefallen Hypothekarzinsen lösten Mitte der 1990-er Jahre einen auffallend regen Wohnungswechsel aus. Wer es sich leisten konnte, zog in eine grössere Wohnung. Viele Haushalte bevorzugten es, aus der Stadt zu ziehen, was Wegzögerbefragungen der Stadt Zürich bestätigten.¹⁵ Der lebendige Kreis 5 mit seiner gemischten Bevölkerung und seinen günstigen

¹⁴ Vgl. Schärer (2002).

¹⁵ Vgl. Meyrat-Schlee (1998) und Landert Farago Davatz & Partner (1999).

Raumangeboten wurde ein beliebtes Quartier für freischaffende und in künstlerischen Berufen tätige Menschen.

Mit dem «Wohnungswechselboom» sahen sich Mitte der 1990-er Jahre vor allem die Genossenschaften konfrontiert. Sie kämpften mit zunehmenden Vermietungsschwierigkeiten ihrer bestehenden Liegenschaften, da sich für ihre Wohnungen im Hochpreissegment kaum mehr Interessenten fanden, die der Zielgruppe der Statuten und den Vermietungs- und Belegungskriterien entsprachen. Vielfältige Lebensentwürfe und Wohnmodelle führten zu veränderten Haushaltszusammensetzungen der Wohnungsbewerber/innen. Die Anzahl der Familien im traditionellen Verständnis nahm zugunsten von Haushalten mit einem Elternteil und Wohngemeinschaften ab. Die darauf folgenden Diskussionen um das Zielpublikum, das Angebot von genossenschaftlichem Wohnungsbau und das Selbstverständnis der Genossenschaften fallen in die Zeit der Entstehungsgeschichte des KW1 und des RKH (vgl. Kapitel 3 und 4).

Die bis anhin angewandte Strategie, auf den frei werdenden Industriearealen Dienstleistungsgebäude zu erstellen, bewährte sich bald auch für General- und Totalunternehmungen nicht mehr. Ab 1991 – mit dem Zusammenbruch des Büroflächenmarktes – kamen die Firmen unter Druck, ihr zum Teil schlechtes Image zu verändern und ihre Stärken auch Wohnbauträgern anzubieten. Die aus der Immobilien AG der Holding Oerlikon Bührle hervorgegangene Allreal AG machte aus der Not eine Tugend und war bereit, sich neu zu definieren und zu profilieren. Sie war motiviert, auf ihren frei werdenden Grundstücken in den Industriegebieten von Zürich West und Zürich Nord gute Architektur zu bauen und ein attraktives Wohnraumangebot zu schaffen.

2.3 Der ideelle Hintergrund von KraftWerk1

Während auf der politischen Ebene in der Stadt Zürich jahrelang um eine neue Bau- und Zonenordnung gekämpft wurde, formulierten jugendliche Utopisten ihre Visionen für die frei werdenden Industriebrachen. Hier sollte umgesetzt werden, was schon die Jugendbewegung der frühen 1980-er Jahre im Zeichen der Wohnungsnot und des Häuserkampfes mit Demonstrationen und Hausbesetzungen forderte: brachliegende Areale sinnvoll nutzen, auf ihnen wohnen, arbeiten und zusammenleben, dies alles in selbstverwalteter und selbstbestimmter Form. Der Gesellschaftsentwurf «bolo'bolo» des Schriftstellers und Mittelschullehrers mit dem Pseudonym P.M. lieferte dazu den ideellen Hintergrund (P.M., 1995). Das bolo steht für eine Grundeinheit einer neuen Welt. Hier leben 500 bis 700 Menschen in überschaubaren, autarken Gemeinschaften, vernetzt mit anderen bolos, die in den alten Industriegebieten in der Nähe von Wirtschaftsmetropolen angesiedelt sein sollten.

Die Vision neuer Lebensformen wurde von P.M., dem Architekten Andreas Hofer und dem Künstler Martin Blum weitergedacht und 1993 im Büchlein «KraftWerk1 – Projekt für das Sulzer-Escher Wyss Areal» formuliert und veröffentlicht. Ein kurzer Auszug illustriert den hinter dem Gesellschafts-entwurf stehenden Idealismus:

«700 Menschen sollen dort [im KW1] wohnen, arbeiten und ihre kulturelle Eigenart leben können. KraftWerk1 wird in direktem Austausch mit Bauernhöfen der Region den grössten Teil der Nahrungsmittel selbst beschaffen. Gemeinschaftseinrichtungen wie Restaurants, Bäder, Werkstätten, sollen allen zur Verfügung stehen. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden sich gleichberechtigt selbst verwalten. (...) Wir betrachten unser grössenwahn sinniges Projekt als Herausforderung an junge und alte Menschen, etwas Spannendes zu tun. Es gibt in unserer verplanten Stadt nur noch wenige Abenteuer – KraftWerk1 könnte eines werden. Wenn wir es wollen, kann im westlichen Kreis 5 ein neuer Stadtteil entstehen, ein «wilder Westen» mit einem bisher für unmöglich gehaltenen, pulsierenden Leben.» (Hofer et al., 1993)

Das Buch, auf dessen Umschlagseite ein Talon für Interessierte abgetrennt werden konnte, löste eine Bewegung aus. Der Wille zur Umsetzung der Ideen wurde 1994 im so genannten «KraftWerkSommer '94» auf dem Schoeller-Areal mit Veranstaltungen, Ausstellungen, Diskussionen zur Stadtentwicklung und zu konkreten Vorstellungen für KraftWerk1 bekräftigt. Es folgte 1995 eine Ausstellung in der Shedhalle der roten Fabrik und die öffentliche Weiterarbeit am Projekt in Form einer Sofa-Universität. Anlässlich dieser Veranstaltung wurde mittels einer Gerüstsimulation eine so genannte Suite, die Wohneinheit für 15 bis 20 Personen eins zu eins gebaut. Zwei Jahre nach Veröffentlichung des Buches, wurde 1995 mit rund 50 Mitgliedern die Bau- und Wohngnossenschaft KraftWerk1 gegründet.

2.4 Der traditionelle Hintergrund der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich und ihre Neupositionierung

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich verfügt als eine der ersten Genossenschaften des 20. Jahrhunderts über eine langjährige Tradition. Ging es bei der Gründung vor knapp neunzig Jahren darum, sich mit einer eigenen Struktur und Lebensweise von Spekulation und Abhängigkeiten zu befreien, sah sie sich in den 90-er Jahren mit neuen Herausforderungen konfrontiert. In der Zeit, als der Hypothekarzins seinem Höhepunkt entgegen stieg, plante und baute die ABZ die beiden Siedlungen Rütihof und Frohburgstrasse, die im Vergleich zu bestehenden Genossenschaftswohnungen hohe Mieten hatten. Da es auch für die traditionelle und grösste Baugenossenschaft der Schweiz¹⁶ schwierig wurde, in Zürich neues Bauland zu finden, investierte sie im Rahmen der Überbauungsvorhaben am Hauptbahnhof Zürich in zukünftige Bauflächen. Die nicht realisierten Projekte führten zu grossen finanziellen Einbussen und lösten innerhalb der ABZ Diskussionen zu ihrer strategischen Ausrichtung aus. Der Vorstand wurde ausgewechselt. In der Folge wurden während mehrerer Jahre keine Bauvorhaben mehr in Angriff genommen. Die ABZ arbeitete an ihrer eigenen Neuausrichtung. Die Statuten wurden überarbeitet, ein Leitbild erstellt, der Auftritt erneuert, Arbeitsfelder neu aufgeteilt und neue Mitarbeitende eingestellt. Geschäftsstelle, Liegenschaftenverwaltung und Vorstand wurden professionalisiert. Peter Schmid, seit 1990 im Vorstand und seit 1995 Präsident der ABZ, zu diesem Prozess: «Nach einem Generationenkonflikt betreffend Alter, Denkweise und Kultur, der etwa vier Jahre – von 1991 bis 1995 – dauerte, entstand eine Freiheit, sich wieder aufzubauen.»

¹⁶ Die ABZ bietet etwa 8'000 Menschen Wohn- und Lebensraum in rund 3'700 Wohnungen, verteilt auf 57 Siedlungen in der Stadt und Region Zürich (<http://www.abz.ch>).

Durch die wirtschaftlichen Umstände in Zürich wurde Ende der 1980-er Jahre vermehrt in Bürobauten investiert. Eine Verknappung und Verteuerung des Wohnraumes war die Folge. Die Stadt Zürich reagierte darauf mit neuen Leitlinien und mit der Anwendung des Instrumentes der Sondernutzungsplanung: Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne sollten dafür sorgen, dass die frei werden Industrieareale zu zukünftigen Stadtquartieren von hoher Lebensqualität werden. Die Berücksichtigung von Qualitäten des Wohnumfeldes, der Verkehrsplanung und der durchmischten Nutzung sowie ökologische Aspekte flossen vermehrt in die Entwicklungsleitbilder und Vorgaben ein. Die Entwicklungsstrategien der Stadt Zürich und das entstandene Überangebot an Büroräumen veranlassten auch die Investoren zum Umdenken. Neben der Wirtschaftlichkeit interessierte nun auch der Beitrag, den ein Bauvorhaben zur Stadtentwicklung leisten würde. Mit den Vorbereitungen der Sonderbauvorschriften für Umnutzungen der Industrieareale im Kreis 5 und der Planung des Zentrum Zürich Nord wurden Erfahrungen mit ungewöhnlichen Zusammenarbeitsformen gemacht und der Erfolg neuer Koalitionen erkannt.

Die beiden Genossenschaften KraftWerk1 und ABZ hatten 1995 – überraschenderweise zum gleichen Zeitpunkt – intensive Auseinandersetzungen hinter sich, an denen ein grosser Personenkreis involviert war. Beim KraftWerk1 waren es Diskussionen aller interessierten Genossenschafter/innen mit ihren vielfältigen Vorstellungen von einem zeitgemässen, ja utopischen Wohnen und Bauen. Diese wurden in den Statuten und einer Charta festgehalten. Bei der ABZ beschäftigten sich vor allem die Zuständigen des Betriebs und auch des Vorstandes mit der Form und dem Zielpublikum ihrer traditionellen Organisation. Ihre Neupositionierung bekräftigten sie mit den überarbeiteten Statuten.

Die formulierten Ziele erfuhren eine breite Abstützung und bildeten für beide Genossenschaften eine gute Basis für die Weiterarbeit. Für die beiden Projekte KW1 und RKH schien der «richtige» Zeitpunkt gekommen zu sein.

Das KraftWerk1 in Zürich West

3.1 Zielsetzungen

Im 1993 erschienenen Buch «KraftWerk1, Projekt für das Sulzer Escher Wyss-Areal» wurde ersichtlich, dass sich die KraftWerk1-Initiant/innen intensiv mit städtischen Strukturen und Eigenschaften auseinandergesetzt hatten. Sie wollten etwas Umfassendes schaffen, mehr als nur eine Wohnsiedlung, und beabsichtigten, ein eigentliches Stadtentwicklungsmodell zu entwerfen. Dafür formulierten die am Projekt Interessierten – als integrierender Bestandteil der Genossenschaftsstatuten – gemeinsam eine Charta¹⁷, die definierte, worin sich KraftWerk1 von einer konventionellen Wohngenossenschaft unterscheidet.

Die Grundlage für die Umsetzung der Utopie bildete die Organisationsform der Genossenschaft. Mit ihren Eigenschaften wurde sie den Hauptanliegen des Konzeptes KraftWerk1 gerecht: Mitbestimmung und Mitwirkung aller Beteiligten sowie gemeinsamer Besitz.

Die Charta sollte nicht das Leben in KW1 vorwegnehmen, sondern einen Ausgangspunkt für die weitere Gestaltung des Projekts und die Eigeninitiative der Bewohnerschaft bieten. Die «Grundsätze und Leitlinien» skizzierten den Rahmen und Spielraum für die Weiterentwicklung. Nach Erstellung der Gebäude sollte die Genossenschaft in eine Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) und in eine Benutzer/innenorganisation (BO) aufgeteilt werden. Erstere sollte sich um Finanzierung, Bau, Unterhalt und Vermietung der Liegenschaften kümmern – selbstverständlich in Absprache mit der BO –, letztere

¹⁷ Die KW1-Charta kann über die Internetadresse <http://www.kraftwerk1.ch/organisation/charta.htm> eingesehen werden.

in den gemieteten Räumen all das realisieren, «was das ‹Besondere› von KraftWerk1 ausmacht» (Charta).

KraftWerk1 sah sich als einen mit der Stadt und der Welt verwobenen «Werkplatz» und Kreuzungspunkt, an dem sich verschiedenste Wohngemeinschaften, Betriebe, öffentliche Dienste usw. beteiligen können. Verschiedenheit sollte sich als Reichtum entfalten: Eine sozial gut durchmischte Bewohnerschaft und ein vielfältiges Nutzungskonzept sowie eine nachhaltige Lebensweise waren die übergeordneten Zielsetzungen, welche das Raumprogramm beeinflussten. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft sollte diejenige des bestehenden Kreis 5 zum Massstab haben. Voraussetzung für ein vielfältiges Siedlungsleben war eine angemessene Grösse und ein entsprechendes Raum- und Nutzungsangebot. Das hiess mindestens 100 Wohnungen für 350 Personen, 150 Arbeitsplätze, zusätzliche Räume und Infrastrukturangebote und eine entsprechende Organisation. Die Zielsetzungen wurden weiter differenziert:

- Raumkonzept offen und flexibel für alle möglichen Haushaltsformen (grosse Wohngemeinschaften, Familien, Paare, Singles) und neue soziale Lebensformen (Wohnen und Arbeiten), Wohnungen mehrheitlich mit vier bis fünf Zimmern, Wohneinheiten bis zu 13 Zimmern – so genannte Suiten – für 15 bis 20 Personen, welche diese selber gestalten und verwalten.
- Vielfältige Angebote gemeinsam nutzbarer Räume und Infrastrukturen als Erweiterung der Wohnungen. Diese Orte der Begegnung sollten generell zur Lebensqualität im Nachbarschaftsbereich beitragen und die Gestaltung des Alltages sowie die Pflege von Kontakten erleichtern. Dazu gab es schon früh konkrete Nutzungsvorstellungen: Fahrzeugpool, KraftWerkbar, Waschsalon mit Textilatelier, Gästepension, Treppenhausgalerie, Kommunikationskontor, Kinderhort, Kindergarten, Restaurant mit hausinternem Catering-Service.
- Weitere Arbeitsplätze in Gewerbe- und Büroflächen zur angestrebten Realisierung der Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Gesucht waren entsprechende Gebäudetypologien, die Platz bieten für neue Produktionsformen.
- Anwendung von neuen Konzepten ökologischer Bauweisen im städtischen Kontext und im grösseren Massstab. Der Bau hatte den neuesten ökologischen Erkenntnissen zu entsprechen: Minergiestandard, Bedarfslüftung, Verminderung von Elektromog, Einsatz von erneuerbaren Ressourcen. Um den Ressourcenverbrauch zu minimieren, wurden die Betriebsphase und das Verhalten der Bewohnerschaft in die Konzepte miteinbezogen (vgl. Kapitel 3.4.3).

- Trotz architektonischer und ökologischer Qualitätsansprüche bezahlbare Mieten (rund 20% unter dem durchschnittlichen Niveau von Neubauten).
- Mit der Schaffung von sozialökonomischen Programmen sollen auch Haushalte mit erschwertem Marktzugang im KW1 Platz finden (Alleinerziehende, Behinderte, Ausländer etc.).
- Integrative Entscheidungsprozesse und Kostentransparenz waren weitere Anliegen der Genossenschaft, um verschiedenste Ansprüche zu ihrem Recht kommen zu lassen und Mitwirkungsmöglichkeiten zu fördern.

Die Zielsetzungen für KraftWerk1 gingen über die eigentliche Siedlung hinaus. KraftWerk1 wollte von den Qualitäten der angrenzenden Stadt profitieren und dem Quartier etwas bieten. Mit Direktbelieferungsabkommen, die eine weitgehende Lebensmittelversorgung innerhalb des KraftWerk1 erlauben, und mit Kontakten über Arbeits- und Freizeitangebote, sollte die Verbindung von Stadt und Land aktiv unterstützt werden.

Die intensiven Auseinandersetzungen mit bemängelten Qualitäten von Wohn- und Lebensweisen innerhalb städtischer Strukturen führten zu breiten und detailliert formulierten Zielsetzungen für das Projekt KW1, das mehr umfasste als nur eine Wohnsiedlung, um die speziellen Raumbedürfnisse einer Gruppe von Menschen zu befriedigen. Die Überlegungen gingen über den persönlichen Nutzen hinaus.

Einerseits bezogen sich die baulichen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen nicht nur auf Wohnungen, sondern auch auf Büro- und Gewerberäume. Andererseits wurden in den Zielsetzungen aktuelle Bedürfnisse von städtischen Mieter/innen berücksichtigt – unter anderem mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und zusätzlichen Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten. Darüber hinaus waren auch Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten, ökologische Aspekte, die spätere Verknüpfung der Siedlung mit der Stadt und dem Land, eine sozial durchmischte Bewohnerschaft sowie die Art und Weise des Zusammenlebens in der Siedlung Teil der Visionen. Die speziell dafür formulierte Charta – integrativer Bestandteil der Genossenschaftsstatuten – war Grundlage und Voraussetzung, dass die Organisationsform der verschiedenen sozialen Aktivitäten intensiv diskutiert, sorgfältig ausgearbeitet und bewusst vorgeschlagen werden konnte.

3.2 Landerwerb, Kosten und Finanzierung

Die Genossenschaft KraftWerk1 konzentrierte sich ab 1996 in ihrer Suche nach einem passenden Areal auf Industriebrachen des äusseren Kreis 5. Im Gespräch waren das Schoeller- und das Marti-Areal (Hardturm-West), das Röntgen- und Sulzer-Escher-Wyss-Areal. 1996 beschloss der Vorstand, seine beschränkten Kräfte prioritär auf das Steinfels-Areal zu richten: Die Realisierungschancen schienen hier am grössten, das Projekt am weitesten fortgeschritten und die Finanzierung machbar. Nach einer einjährigen Zusammenarbeit mit der Investorengruppe wich 1997 die Hoffnung einer tiefen Ernüchterung: Aufgrund fehlender Finanzen kam eine Realisierung vorläufig nicht zustande.

1998 brachte endlich einen Durchbruch. Die Generalunternehmung Allreal AG sass im äusseren Kreis 5 auf einem Areal fest, das aufgrund eines 1995 erwirkten Gestaltungsplanes einen Wohn- und einen Dienstleistungsanteil aufwies (vgl. Kapitel 2.2). Die Immobilien AG der Holding Oerlikon Bührle hatte in jahrelanger Arbeit Projekte für das Grundstück erarbeiten lassen und diese mangels interessierter Investoren wieder verworfen. Ende 1997 meldete gleichzeitig mit der Genossenschaft KraftWerk1 die Dr. Stephan à Porta-Stiftung¹⁸ ihr Interesse am Hardturm West-Areal an. In Zusammenarbeit mit der Stücheli Architekten AG, welche ihrerseits bis zur Baueingabe im Dezember 1998 das Architekturbüro Bünzli & Courvoisier beizog, begann die Allreal AG, erneut zu planen. Es galt innerhalb des Gestaltungsplanes grundsätzlich neu zu überlegen, wie ein Gebäude von bis zu 20 Meter Bautiefe sinnvoll genutzt werden konnte. Der Entwurf war zugeschnitten auf Anforderungen der Genossenschaft, welche abgeleitet von den Zielsetzungen der Charta in einem Pflichtenheft für das Entwurfsteam zusammengestellt wurden. Auf dieser Grundlage wurde in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft KraftWerk1 ein Projekt entwickelt, das den Anforderungen der Dr. Stephan à Porta-Stiftung gerecht wurde und gleichzeitig Potentiale für die von KraftWerk1 gewünschten Grosswohnungen besass. Die von der Genossenschaft angestrebte Mischung von Wohnen und Arbeiten passte gut in den bestehenden Gestaltungsplan. Ihre Ideen zeigten für das «verwaiste» Areal, das aus einer Konkursmasse zu zur Werkzeugmaschinenfabrik Oerlikon Bührle gelangte, neue Horizonte auf.

Zur Zeit des KraftWerk-Sommers '94, hätten die Initiant/innen über die Idee einer Zusammenarbeit mit einer Firma wie Oerlikon Bührle gelacht, erklärt die damalige Co-Präsidentin der Genossenschaft KraftWerk1. Die Realisierung ihres Traumes stand für die Sozialutopist/innen jedoch im Vordergrund. Es war ihnen klar, dass sie bei dieser Grösse des Vorhabens auf gros-

¹⁸ Die Dr. Stephan à Porta-Stiftung besitzt in Zürich 143 Liegenschaften mit insgesamt 1326 Wohnungen und einigen wenigen Büros und Läden (Stand 2002). Westlich des Areals befindet sich eine ihrer Ueberbauungen aus dem Jahr 1934.

se Partner aus Wirtschaft, Finanz und Bau angewiesen waren.¹⁹ Von ihnen wurden sie auch ernst genommen. KraftWerk1 erhielt den Zuschlag.

Die Generalunternehmung Allreal AG war bereit, die Planung der Überbauung KW1 voranzutreiben und diese vorzufinanzieren. Auch das Land musste die Genossenschaft erst bezahlen, als sie das notwendige Geld dafür aufgetrieben hatte. Die Finanzierung war bei weitem noch nicht gesichert und stellte sich als die grösste Hürde in der Entstehungsgeschichte des KW1 heraus.

Die Genossenschaft KraftWerk1 verfolgte von Anfang an die Idee, Fachpersonen und renommierte Genossenschaften an ihrem Projekt zu beteiligen, einerseits weil dadurch wichtiges professionelles Know-how eingeholt werden konnte und andererseits, weil man sich durch das Renommee von etablierten Institutionen Unterstützung und eine erleichterte Finanzierung erhoffte. Die passende Partnerin fand KraftWerk1 zuerst im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW). Die junge Genossenschaft wurde einerseits von einem erfahrenen Beauftragten des SVW beraten.²⁰ Andererseits wurde mit einem Darlehen aus dem Fonds de roulement das Startkapital zur Finanzierung gesprochen. Die Organisations- und Finanzberatung erfolgte anschliessend durch eine Beratungsfirma für Nonprofitorganisationen.²¹ Mit dem finanziellen Beitrag in Form von Anteilscheinkapital bestätigte die Genossenschaft ABZ gegenüber dem ehrgeizigen Vorhaben ihre Zuversicht. Ende 1998 führte die Genossenschaft KraftWerk1 erstmals Gespräche mit der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)²², welche Ende 1999 ein Gebäude innerhalb der Siedlung ab Plan kaufte und damit innerhalb der Siedlung KW1 auch für Nichtgenossenschafter/innen ein Angebot ermöglichte.

Die Finanzierung einer grossen Siedlung und Investitionen von rund 44 Millionen Franken ist für eine neu gegründete Genossenschaft ohne Erfahrung eine riesige Herausforderung. Hinzu kommt, dass das unkonventionelle Wohnangebot sowie die Kombination mit einem Bürogebäude und diversen Infrastruktureinrichtungen von einem kommerziell denkenden Investor wie der Allreal AG als ein sehr risikoreiches Unternehmen eingestuft wurde. Erschwerend war auch, dass die Institutionen, welche traditionellerweise genossenschaftlichen Wohnungsbau unterstützen, über die Tatsache irritiert waren, dass eine Genossenschaft neben Wohn- auch gleichzeitig Gewerbebauten

¹⁹ Vgl. Gespräch mit Regula Weiss in Hartmann (2000:123).

²⁰ Jean-Pierre Kuster vom Wohnbaubüro Uster mit langjährigen Erfahrungen im Genossenschaftswohnungsbau.

²¹ Privatfirma von Peter Schmid, dem Präsidenten der Genossenschaft ABZ.

²² Die auf eine Volksinitiative zurückgehende gemeinnützige, öffentliche Stiftung der Stadt Zürich hat 1990 ihre Tätigkeit aufgenommen. Sie besitzt heute in der Stadt Zürich fast 90 Liegenschaften mit über 600 Wohnungen. Das Leitbild der Stiftung lässt viele Parallelen zu den Ideen der Genossenschaft KW1 erkennen. Sie bezweckt, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu erhalten und zu schaffen. Die Immobilien der Stiftung bleiben dauernd jeder Spekulation entzogen (aus dem Leitbild der Stiftung PWG unter <http://www.pwg.ch>).

realisieren wollte. Dennoch kam die Finanzierung, wenn auch relativ spät und nach einer letzten Zitterpartie 1999, aus der ein Stadtratsbeschluss die junge Genossenschaft rettete, zustande. Offensichtlich erkannte Ende der 90-er Jahre auch die Stadt Zürich das Potential ihres «wilden Westens» und übernahm die politische Verantwortung für ein Hypothekendarlehen von 5 Millionen Franken bei der städtischen Pensionskasse. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Allreal AG bereits mit dem Bau begonnen – die ersten 10 Millionen Franken waren ausgegeben.

Eine Finanzierung über das Wohn- und Eigentumförderungsgesetz WEG des Bundes wurde nicht in Betracht gezogen, weil man den diesem Finanzierungsmodell zugrunde liegenden Automatismus der Mietzinserhöhungen vermeiden wollte. «Unser Problem war es nicht, Wohnungen verbilligen zu müssen. Unser Problem war, Geld zu finden, damit die Wohnungen überhaupt gebaut werden konnten.» (Architekt und Vorstandsmitglied von KraftWerk1)

Die Anlagekosten wurden durch ein breit abgestütztes Konzept finanziert. Neben dem erwähnten Hypothekendarlehen der städtischen Pensionskasse und den bei der ZKB, der Migrosbank und der ABS aufgenommenen Hypotheken, die zusammen 81% der Totalkosten ausmachten, wurden 19% Eigenkapital aufgebracht. Dieses setzte sich aus Fördermitteln der Genossenschaftsbewegung (Fonds de roulement²³), dem Anteilscheinkapital von Genossenschafter/innen in der Höhe von 5'000 Franken bei der Reservation (Rest beim Einzug, vgl. Kapitel 3.4.5), Anteilscheinkapital von anderen Genossenschaften und der Stadt Zürich sowie langfristiger Darlehen Privater zusammen. Das Bundesamt für Wohnungswesen half mit einer Rückverbürgung von Bankengeld. Im Detail sahen die Finanzierung (Tabelle 1) und die Kosten (Tabellen 2 und 3) folgendermassen aus:

²³ Der Fonds de roulement ist mit Kapital des Bundes dotiert und wird durch den SVW verwaltet.

Tabelle 1: Finanzierung Teil KW1 (vorläufiger Stand Sommer 2001)

Fremdkapital (81%)	Franken
1. Hypotheken ZKB / Migrosbank / ABS	30'724'000
2. Pensionskasse der Stadt Zürich	5'000'000
Fremdkapital total	35'724'000
Eigenkapital (19%)	
3. Darlehen aus Fonds de Roulement (SVW)	1'860'000
4. Darlehen von Privaten	2'320'000
Anteilscheine Genossenschafter/innen	3'700'000
Anteilscheinkapital der Stadt Zürich	223'000
Anteilscheinkapital anderer Genossenschaften	110'000
Stromsparfonds	60'000
Eigenkapital total	8'273'000

Quelle: Weidmann (2001b:10).

Tabelle 2: Kosten Teil KW1 (vorläufiger Stand Sommer 2001)

Ausgewählte Kostengruppen	Franken
– Landkosten (BKP ¹ 0)	9'248'000
– Bau (BKP 2) (inkl. Innenausbauten Geschäftsräume)	31'664'000
– Finanzierungskosten	2'285'000
– Projektentwicklung	800'000
Anlagekosten (BKP 0–9)	43'997'000

¹ BKP = Baukostenplan (Aufteilung der Gesamtkosten in 10 Hauptgruppen, Ordnungssystem für die Vergleichbarkeit von Bauvorhaben).

Quelle: Weidmann (2001b:10).

Da die Stiftung PWG im Vergleich zu anderen Wohnbauträgern über relativ viel Eigenkapital verfügt, bereitete die Finanzierung ihres Gebäudes in der Siedlung keine Probleme. Die Kosten für das von ihr übernommene Haus B2 setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Land- und Baukosten Teil PWG

Land- und Baukosten	Franken
– Landkosten (BKP 0)	1'220'000
– Erstellungskosten (BKP 1–9)	4'556'000
Anlagekosten (BKP 0–9)	5'776'000

Quelle: KraftWerk1.

Mit vertraglichen Verhandlungen wurde die Beteiligung der Stiftung an der gemeinschaftlich nutzbaren Infrastruktur der Genossenschaft geregelt. Man einigte sich auf einen einmaligen Beitrag der PWG an die Genossenschaft, die diese als kapitalisiertes Genossenschaftskapital der Bewohner/innen be-

trachtet. Zudem können 12% der Betriebskosten der gemeinsamen, auch den Bewohner/innen der PWG-Wohnungen offenstehenden Infrastruktur des Hauptgebäudes der Stiftung verrechnet werden.

Die folgenden Tabellen zeigen die Kosten für die gesamte Anlage und einige ausgewählte Kennwerte zu den Gebäudekosten auf:

Tabelle 4: Land- und Baukosten (KW1 und PWG)

Land- und Baukosten	Franken
– Landkosten (BKP 0) (ca. 1'350.-/m ²)	10'470'000
– Erstellungskosten (BKP 1–9) (inkl. Innenausbauten Geschäftsr.)	39'300'000
Anlagekosten (BKP 0–9)	49'770'000

Quelle: Weidmann (2001b:10); KraftWerk1.

Tabelle 5: Kennwerte Gebäudekosten exklusive Innenausbauten Geschäftsräume (KW1 und PWG)

Kostengruppen	Franken
Gebäudekosten (BKP 2)	¹ 33'534'000
Gebäudekosten (BKP 2) pro m ³ SIA 116	¹ 478
Erstellungskosten (BKP 1–5) pro m ³ SIA 116	² 531
Erstellungskosten (BKP 1–5) pro m ² NF	² 2'717

Quelle: ¹Werkmaterial in: Werk, Bauen + Wohnen, Nr. 3, 2002; Kostenstand nach Zürcher Index der Wohnbaukosten (4/2000): 105.1 (4/1998=100).

² Architekturbüro Stücheli

Neben der Landsuche – erschwert durch den Anspruch, in ehemaligem Industriegebiet und in der Nähe der «Szene» und der gewohnten Lebensumgebung zu bauen – stellte die Finanzierung die grösste Hürde in der Umsetzung des Projektes KW1 dar. Dank der Krise im Bürobausektor war die Generalunternehmerin und Landbesitzerin Allreal AG bereit, neue Wege zu gehen. Sie sah die Zusammenarbeit mit den ehemaligen Hausbesetzer/innen und Sozialutopist/innen auch als Lernfeld und übernahm das Risiko für die Planung. Trotz viel eingebrachtem eigenen Fachwissen war die Genossenschaft für dieses grosse Vorhaben auf erfahrene Personen und finanzielle Unterstützung angewiesen. Das war mit ein Grund, in die Koalition mit der Generalunternehmung einzusteigen, die Stiftung PWG (Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich) ins Projekt zu integrieren und die Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen sowie der Stadt Zürich und weiteren externen Fachpersonen zu suchen.

3.3 Organisation und Zusammenarbeit

Beim offiziellen Planungsbeginn 1998 hatte die Kerngruppe von KraftWerk1 schon eine intensive Planungsphase hinter sich. Die interessierten Genossenschaftler/innen hatten sich fachspezifisch in Gruppen organisiert, wo sie zu einzelnen Themen Vorstellungen präzisierten und Gesprächs- und Entscheidungsgrundlagen erarbeiteten. Folgende Gruppen, in denen jeweils mindestens ein Vorstandmitglied vertreten war, hatten sich gebildet:

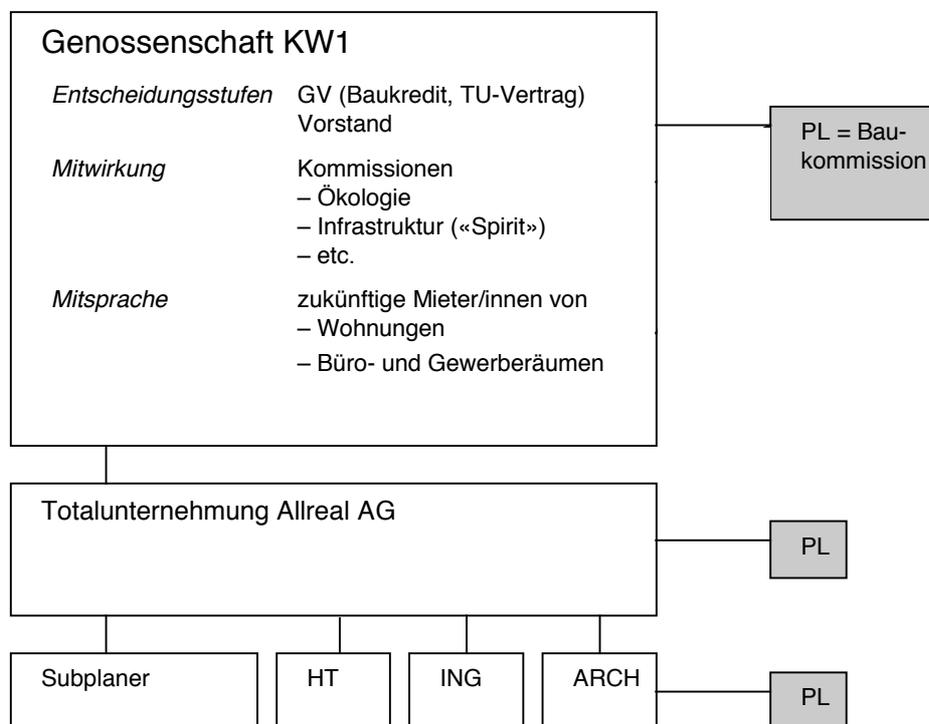
- Die Gruppe «Architektur» formulierte die architektonischen Voraussetzungen. Sie wurde später zur Baukommission, deren Aufgaben zu bezahlten Mandaten wurden.
- Die Gruppe «Ökologie» setzte sich für ökologische Aspekte ein und blieb durch alle Phasen in veränderter Zusammensetzung bestehen. Zum Teil wurde sie im Projektentwicklungsprozess zu den Bausitzungen mit der Allreal AG und der Stücheli Architekten AG eingeladen.
- Die Gruppe «Kinder» kümmerte sich darum, dass den Bedürfnissen von Kindern im Projekt genügend Aufmerksamkeit entgegengebracht wurde. Nachdem Kindergarten und Hort durch die Stadt realisiert wurden und die Baukommission die organisatorischen Aufgaben übernahm, löste sie sich vorübergehend auf und erwachte nach Bezug in der «Elterngruppe» wieder.
- Die Gruppe «Spirit» machte sich für Kultur- und Infrastrukturangebote im KW1 stark. Heute sind deren Mitglieder zum Teil in verschiedenen Gruppen tätig und für die einzelnen gemeinsam nutzbaren Räume zuständig.
- Die Kommission «Soziales/Wohnen» hat sich aufgeteilt in eine Gruppe, die sich um das Zusammenwohnen kümmert – die Gruppe «Charta» – und in eine professionelle Vermittlung von Wohnungen an Genossenschaftler/innen und soziale Institutionen. Für letztere wurde eine Sekretärin angestellt und eine Sozialarbeiterin beauftragt.
- Die Gruppe «Öffentlichkeitsarbeit» sorgte unter anderem für einen frühen Internetauftritt und wurde zum Zeitpunkt der Baurealisierung professionalisiert. Deren Aufgabe wurde zu einem bezahlten Mandat.
- Der Einsatz der Gruppe «Aussenraum» wurde nach der Fertigstellung des Grundausbaus der Umgebung gefragt. Die Möblierung und die Gestaltungen im kleineren Massstab sollten nun durch Vertreter/innen der Bewohnerschaft vorgenommen werden.
- Die Gruppe «Betriebe» befasste sich mit der Vermietung und der Betreuung von Ausbauten der Geschäftsräume. Auch sie wurde professionalisiert und ihre Aufgabe zu einem bezahlten Mandat, welches von zwei Mitgliedern der Baukommission ausgeführt wurde. Nach dem Ein-

zug übernahm die Gruppe die Interessensvertretung der Mieter/innen der Büro- und Geschäftsräume im KraftWerk1-Rat (vgl. Kapitel 3.4.4).²⁴

Je nach Phase des Projektes waren die Beiträge der thematischen Kommissionen, wie sie fortan genannt wurden, mehr oder weniger gross und aktuell. Einige der Aufgaben wurden aufgrund mangelnder zeitlicher Ressourcen der Fachgruppen von Mitgliedern der Baukommission übernommen, so zum Beispiel die Betreuung und die Koordination der Gestaltungswünsche zukünftiger Mieter/innen. Wichtige Kommissionen mit bezahlten Mandaten und unter Beizug von externen Fachpersonen waren in der Umsetzungsphase die Finanzkommission, die Juristen und die Kommission «Medien und Öffentlichkeitsarbeit». Die junge Genossenschaft war sich bewusst, dass Lust und Engagement zweifellos wichtige Voraussetzungen für ein Vorhaben dieser Grösse waren, aber Know-how und Baukompetenz ebenfalls dazu gehörten.

Die Ideen der Kommissionen wurden in den wöchentlichen Vorstandssitzungen ausgetauscht und koordiniert. Dort fielen auch alle Entscheide. Die Projektleitung und Vertretung gegenüber Totalunternehmung und Architekturbüro oblag der Baukommission. Diese bestand aus drei Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft KraftWerk1 (alle drei Architekt/innen).

Abbildung 1: Organisation der Zusammenarbeit beim KW1



²⁴ Vgl. auch Weidmann, 2001c:30–34.

Die Generalunternehmung Allreal AG fungierte als Totalunternehmerin, welche sowohl sämtliche Planer als auch Architekten unter Vertrag nahm. Die Stücheli Architekten AG stand von ihrer Rolle her zwischen der Bauträgerschaft und der Allreal AG, was nicht immer einfach war, zumal die Vertreter der Genossenschaft ja auch Architekten waren. Diese wurden vom zuständigen Architekten als kompetente Gesprächspartner wahrgenommen, mit denen gemeinsam entwickelt, hinterfragt, ausdiskutiert und Lösungen gefunden wurden. Es war ein gemeinschaftlicher Prozess, den die Generalunternehmung mitgetragen hat.

In einem Interview mit dem Projektentwickler der Allreal Generalunternehmung AG, betont dieser, dass die Bauherrschaft in diesem Projekt ein recht spezielles Gegenüber war. Nicht nur die hohe Identifikation mit dem Projekt zeichnete sie aus, sondern auch die hohe fachliche Kompetenz und ihre hohen Ansprüche – auch in den Bereichen Ökologie und Baubiologie (Weidmann, 2001a:23).

Die grosse fachliche Kompetenz wurde dank der Zusammenarbeit mit verschiedenen Kommissionen erreicht, welche je ihren Beitrag zu einem der Fachbereiche leisteten. Das parallele Arbeiten erforderte von allen Beteiligten eine grosse Bereitschaft und Flexibilität, immer wieder auf die einzelnen Beiträge einzugehen und sie – wo nötig – in ihrer Arbeit wieder zu berücksichtigen. Dank den wöchentlich stattfindenden Vorstandssitzungen und den Bausitzungen (Totalunternehmung, Architekturbüro, Baukommission KW1, Vertreter Baukommission PWG) fielen die Entscheide relativ schnell.

Der komplexe Bau des Haupthauses und der grosse Mitsprachenspielraum der zukünftigen Bewohner/innen waren sehr planungsintensiv. Obwohl Wünsche zukünftiger Mieter/innen meist zurückgezogen wurden, wenn der Preis bekannt war, mussten Zusatzofferten eingeholt und der Generalunternehmung unterbreitet werden. Trotz des grossen Aufwandes, den die Mieter/innenmitsprache verursachte, hielten die Verantwortlichen am Grundsatz der Offenheit für Anträge fest. Jedes Genossenschaftsmitglied hatte das Recht, Anträge zu stellen – so auch auf Änderungen in der reservierten Wohnung.

In organisatorischer Hinsicht gelang es der Genossenschaft KraftWerk1, zahlreiche aktive Personen mit ihren Anliegen und Fachkenntnissen in das Projekt zu integrieren, der Mitsprache zukünftiger Bewohner/innen Platz einzuräumen und gegenüber den ausführenden Akteuren als entschlossene und kompetente Bauträgerin aufzutreten. Eine zentrale Funktion während der Ausführungsphase hatten die Mitglieder der Baukommission. Vermutlich liegt es an deren Zusammensetzung und Pflichtenheft, dass die bedeutende Aufgabe dieser Schnittstelle effizient bewältigt werden konnte. Die drei Mitglieder waren Architekt/innen von Beruf, gleichzeitig alle im Vorstand und zusätzlich in verschiedenen Fachgruppen beteiligt. Neben ihrer Aufgabe, als Mitglieder der Baukommission zuhanden des Vorstandes re-

spektive der Generalversammlung Unterlagen vorzubereiten – wie es in traditionellen Genossenschaften üblich ist –, hatten sie gleichzeitig die Funktion der Projektleitung seitens der Bauträgerin inne und vertraten die Genossenschaft gegenüber der Totalunternehmung. Sie sprangen auch ein, wenn die zeitlichen Ressourcen anderer Fachgruppenmitglieder nicht ausreichten und übernahmen somit in organisatorisch unterschiedlichen Funktionen mehrere Aufgaben in Personalunion.

Über die Zusammenarbeit äussern sich alle Beteiligten sehr positiv. Die Bereitschaft war gross, Mehraufwand zu erbringen, weil es darum ging, an einem Experiment, an etwas Neuem teilzunehmen. «Die Suche nach Qualität und Innovation scheint ein Reiz zu sein, der Begeisterung und Arbeitsbereitschaft auslöst», meint ein Baukommissionsmitglied (Weidmann, 2001b:10). Und der projektleitende Architekt betont, dass das KW1 «extrem viel Initiative» gezeigt habe. So viel Effizienz und Wille würde es auch für ein KW2 brauchen. Dass das KW1 möglich wurde, lag zu einem grossen Teil an den verantwortlichen Personen, namentlich an den beiden Projektentwicklern, Bauherrenvertretern und Baukommissionsmitgliedern, beides Architekten. Bei der Allreal AG war vor allem der Verantwortliche für die Projektentwicklung initiativ und gegenüber den Ideen von KraftWerk1 sehr aufgeschlossen.

Dank der guten Zusammenarbeit der Hauptbeteiligten – Planende, Ausführende und Bauträgerschaft, die gleichzeitig Nutzniesserin war – konnten die einzelnen Arbeiten schon in einem frühen Stadium koordiniert und in einem grösseren Zusammenhang beurteilt werden.

Die ungewohnten Abläufe – Einbezug von genossenschaftlichen Fachgruppen und Mitsprache der zukünftigen Mieter/innen – und der Umfang und die Komplexität der Arbeiten erforderten bezüglich Projektmanagement von allen Beteiligten grosse Flexibilität. Trotz des verursachten Mehraufwandes überwog die Freude, gemeinsam etwas Neues zu entwickeln. Die geschätzte Zusammenarbeit auf hohem fachlichen Niveau und die Zufriedenheit über das erreichte Resultat kompensierten den teilweise unbezahlten Einsatz. Die Motivation und das Engagement der Genossenschafter/innen wirkten ansteckend und bildeten, zusätzlich zur Offenheit der Beteiligten, die Grundlage für die von allen gelobte Zusammenarbeit.

Mit der Arbeit in den Fachgruppen und ihrer Integration im Planungs- und Bauprozess gelang es KraftWerk1 bereits in der Entstehungsphase, die in der Charta beschriebene Organisationsstruktur zu etablieren, in der die Mitsprache und Mitwirkung durch die zukünftigen Bewohnenden erfahren und geübt werden konnte.

3.4 Die Realisierung

3.4.1 Städtebauliches Konzept

Das Hardturm West-Areal im äusseren Kreis 5 in Zürich ist peripher gelegen und weit vom belebteren inneren Kreis 5 entfernt (vgl. Abbildung 2). Es ist geprägt von grossmassstäblichen Dienstleistungsgebäuden aus der Boomphase der 1980-er Jahre, die von der guten Verkehrslage profitieren und überregional ausgerichtet sind.

Abbildung 2: *Quartierplan des äusseren Kreis 5*



Kunst und Kultur

- 1 Schiffbauhalle
- 2 Löwenbräuareal
- 3 Multiplexkino Cinemax
- 4 Toni-Molkerei

Wohnen

- 5 Bernoulli-Siedlung
- 6 à Porta-Siedlung
- 7 Limmatwest
- 8 KraftWerk1

Sport und Freizeit

- 10 Fischerweg
- 11 Sportplatz Hardturm
- 12 städt. Sportanlage

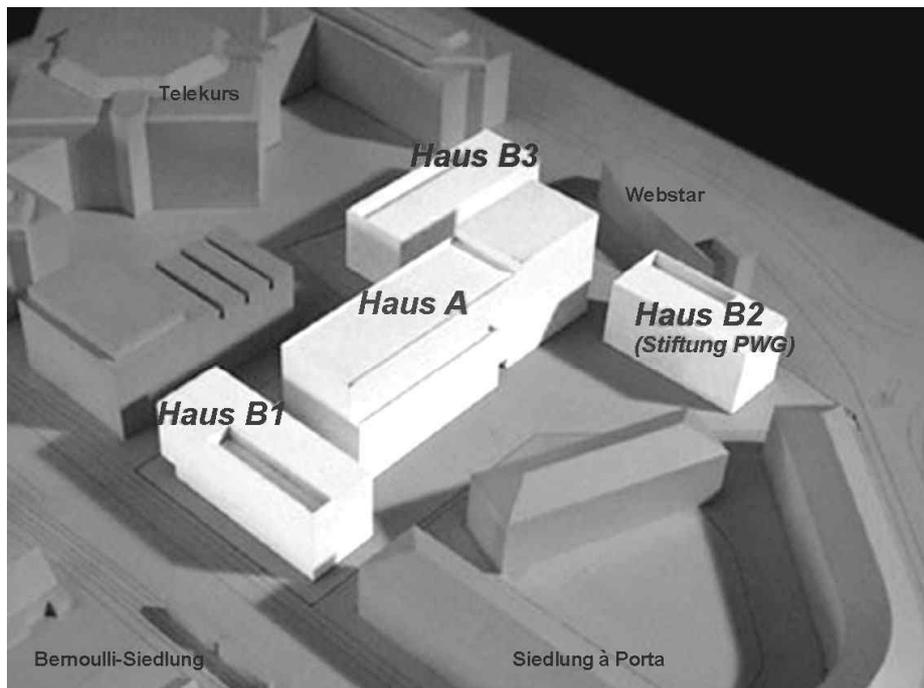
Quelle: NZZ, Nr. 221, 22.9.2001, S. 49 (nachbearbeitet).

In unmittelbarer Nachbarschaft des Areals befinden sich neben dem dominierenden Telekurs-Gebäude im Osten immerhin zwei Wohnsiedlungen. Zum einen auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Hardturmstrasse im Norden die Häuserreihe des sozial denkenden Architekten Hans Bernoulli, der 1924 bis 1928 mit minimalen Reiheneinfamilienhäusern eine Gartenstadt im Kleinen realisierte. Die Bewohnerschaft wirkt als eingeschworene Gemeinschaft, welche ihrer Siedlung den Nimbus einer Oase in der Wüste nicht abspricht. In der westlich gelegenen Siedlung der Dr. Stephan à Porta-Stiftung, Baujahr 1934, wird dagegen das störungsfreie Nebeneinander und eine dezidiert anonyme Lebensweise gepflegt. Die Bewohnerschaft ist vorwiegend schweizerischer Nationalität und verfügt über eher kleinere Budgets (Berger & Somm, 2000). Das Quartier ist zwar verkehrstechnisch gut erschlossen (eine direkte Tramverbindung führt in dreizehn Minuten zum

Hauptbahnhof), ansonsten fehlen aber Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen etc. noch weitgehend.

Städtebaulich war auf dem Areal durch den für eine andere Nutzung und bewilligten Gestaltungsplan bereits vieles vorgegeben. Um einen zentralen, bis zu neungeschossigen und bis zu 20 Meter tiefen Baukörper gruppieren sich in einem orthogonalen System drei kleinere, maximal fünfgeschossige Baukörper, die in ihrer Massstäblichkeit auf die bestehenden Bauten der Umgebung Bezug nehmen. Der direkt an der vielbefahrenen Hardturmstrasse gelegene Baukörper (Haus B1) übernimmt als reines Bürogebäude mit seiner leuchtend orangen Farbe die Funktion eines Blickfangs und ist gleichzeitig Lärmschutzriegel gegen das Innere des Areals. Der gemeinsame Aussenraum ist durch die Anordnung der vier Baukörper in mehrere kleinere Flächen unterteilt. Sie werden pragmatisch genutzt und lassen sich in ihrer Abfolge als Plätze oder Gassen erleben. Die grosse Dichte der Bebauung, der direkte Bezug zur Hardturmstrasse, die Schwere der Baukörper und die mehrheitlich harten Bodenbeläge im Aussenraum unterstreichen den urbanen Charakter des Ensembles.

Abbildung 3: Modell des KW1



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

Tabelle 6: Kenndaten von Grundstück und Gebäuden (KW1 und PWG)

Grundstückfläche (m ²)	GSF	7'755
Bruttogeschossfläche oberirdisch (m ²)	BGF	16'700
Bruttogeschossfläche unterirdisch (m ²)	BGF	1'000
Ausnützungsziffer (inkl. Aussenwandaufbau)	AZ	2,15
Rauminhalt SIA 116 (m ³)		70'200
Nutzfläche (m ²)	NF	13'730
– Wohnen (m ²) (78,4%) (Anteil PWG: 1'513 m ² =)	NF	10'670
– Arbeiten (m ²) (21,6%)	NF	1'096

Quelle: Werkmaterial. In: werk, bauen + wohnen, Nr. 3, 2002.

3.4.2 Architektonische Umsetzung

Bei der Überbauung KW1 führten die hohe Ausnützungsziffer, beträchtliche Lärmimmissionen durch den Verkehr und die sehr nahe gelegenen Nachbarbauten bei allen Gebäuden zur Typologie der Lochfassade. Die innenliegenden Balkone und der braun-violette Klinker verleihen dem Hauptgebäude eine schwere und massive Wirkung. Dieser behäbige Eindruck wird durch das gegenüber dem Aussenraum etwas vertiefte Erdgeschoss noch verstärkt. Die Fassaden vermitteln kaum Hinweise auf die phantasievolle Innenraumgestaltung und das vielfältige Innenleben. Darauf weisen eher die orange-rot verputzten Fassaden der drei fünfstöckigen Häuser hin. Diese unterscheiden sich diskret entsprechend ihrer Nutzung und unmittelbaren Nachbarschaft und besetzen mit ihrer Farbe zeichenhaft die Ränder des Areals. Die eher geschlossen wirkenden Fassaden gewährleisten in der dichten Überbauung die Privatsphäre.

Abbildung 4: *Fassade des KW1*



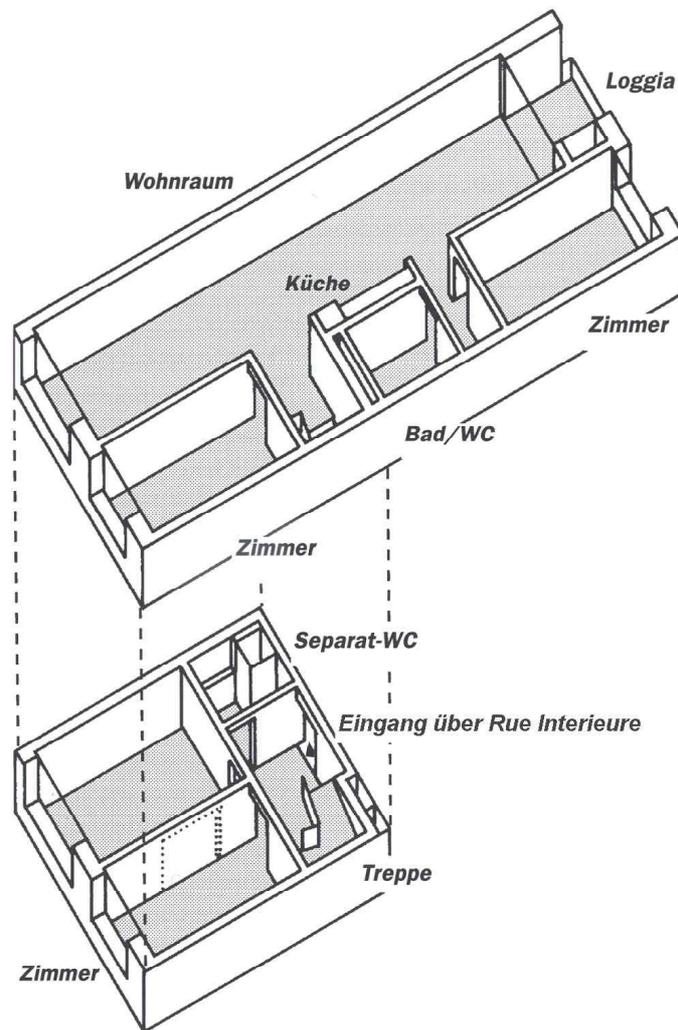
Quelle: Foto von Andrea Helbling aus: *tec21*, Nr. 42, 19. Oktober 2001, S. 18.

Die Vision der Genossenschaft KraftWerk1 ist insbesondere im grössten Haus in der Mitte des Areals in eine architektonische Form gegossen. Ungewöhnlich und innovativ ist das auf grösstmöglicher Flexibilität beruhende Raumkonzept in diesem Bau. Keine zwei Geschosse sind identisch, denn die Wohnungen sind zum Teil horizontal und vertikal zu übergrossen Wohnungen miteinander verbunden. Auf diese Weise ist massgeschneiderter Wohnraum entstanden. Das Wohnangebot reicht von sechs Zweieinhalbzimmerwohnungen über praktisch jede Zwischengrösse bis zu fünf übergrossen Wohnungen mit bis zu dreizehn Zimmern. Letztere bilden eigentliche «Häuser im Haus» und sind ein wesentliches Merkmal der Überbauung KW1. Ursprünglich vorgesehen als ein grosses Volumen, das 15 bis 20 Bewohnende selber gestalten und nach ihren Vorstellungen unterteilen sollten – die so genannte Suite –, entstanden die Grosswohnungen letztlich durch die Addition einzelner Wohneinheiten (alle Grundrisse, Schnitte und Wohnungsspiegel vgl. Anhang).

Die Kernidee des Raumkonzepts besteht aus der Überlagerung zweier unterschiedlicher Erschliessungssysteme: vier vertikale Treppenhäuser und drei horizontale so genannte «innere Strassen» (*rues intérieures*) im Erdgeschoss sowie im dritten und sechsten Geschoss ergeben vielfältige Zugangsmöglichkeiten, was die Anordnung von unterschiedlichsten Wohnungen erlaubt.

Als Grundtypen dienen einerseits zwei- und dreigeschossige Wohnungen nach Ideen von Le Corbusier, die über die inneren Strassen erschlossen sind und sich entweder nach oben oder nach unten und dort über die ganze Gebäudetiefe hinweg entwickeln.

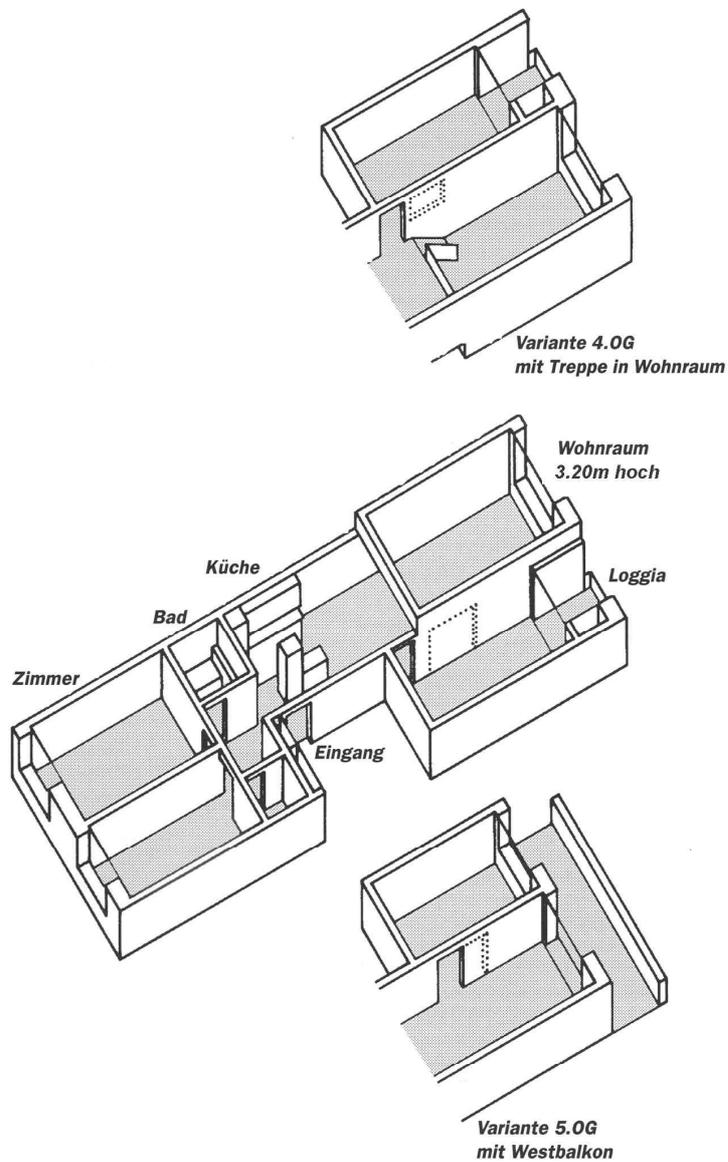
Abbildung 5: Wohnungstyp «Le Corbusier» Axonometrie



Quelle: Vermietungsbroschüre «Wohnen im KraftWerk1», November 1999.

Andererseits bestehen die Wohnungen durch ihre Raumabfolgen und die grosszügigen, überhohen und damit besonders hellen Wohnräume.

Abbildung 6: Wohnungstyp «Loos» Axonometrie



Quelle: Vermietungsbroschüre «Wohnen im KraftWerk1», November 1999.

Die gewählte Schottenbauweise erwies sich in der Planung als genügend flexibel und günstiger als eine Stützenkonstruktion. Sie erlaubte der Genossenschaft, sich erst während der Entwicklungsphase für die Koppelung der Wohnungen und die definitive Festlegung von übergrossen Räumen zu entscheiden. Das nun entstandene breite Angebot sollte auch in Zukunft allen

Haushaltsgrößen erlauben, bei verändertem Bedarf innerhalb des KW1 eine entsprechende Wohnung zu finden.

Neben dem breiten Wohnungsangebot gehört ein reiches, soziales Innenleben zu den Zielen von KraftWerk1. Dafür stehen in der Überbauung, neben dem komplexen Erschliessungssystem im Haus A mit seinen räumlichen Erweiterungen, zusätzlich Räume zur Verfügung. In einem Nutzungskonzept wurde konkret beschrieben, was in diesen Räumen stattfinden könnte. Später wurden dafür die entsprechenden Nutzer/innen gesucht (vgl. Kapitel 3.5).

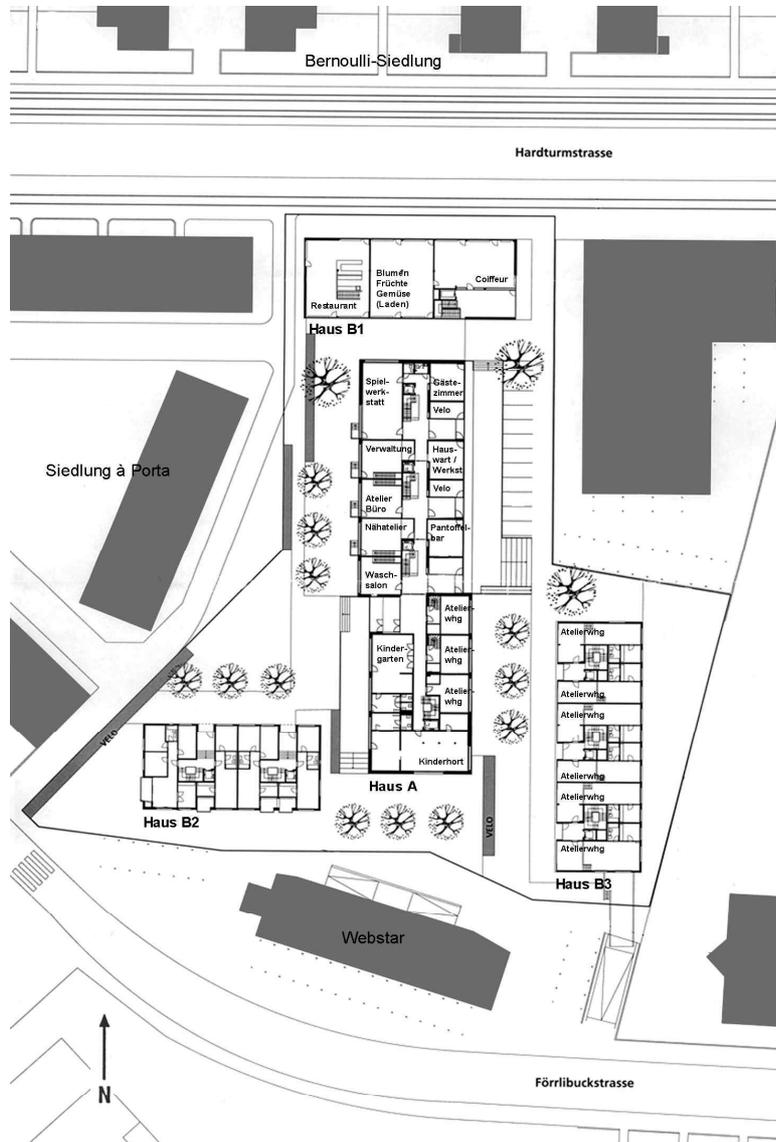
Das Erdgeschoss im Haus A (vgl. Abbildung 7) beleben Atelierwohnungen, ein städtischer Kinderhort und ein Kindergarten, der siedlungsinterne Waschsalon in Verbindung zu einem Nähatelier, die Werkstatt des Hauswirts mit Werkzeugverleih, ein Gästezimmer und die Pantoffelbar. Das Gästezimmer kann über ein Abonnement für 30 Franken pro Nacht gemietet werden. Das Zimmer ist zu 85% ausgebucht (Stand April 2002). Im Dachgeschoss befindet sich ein grosser Gemeinschaftsraum und die allen zugängliche Dachterrasse.

Das Haus B1 an der Hardturmstrasse ist ein reines Büro- und Gewerbegebäude. Im Erdgeschoss sind quartierbezogene Gewerbebetriebe einquartiert wie ein Coiffeur und ein Gemüse- und Blumenladen. Im Frühling 2002 wurde hier auch die Brasserie Bernoulli eröffnet, die sowohl gegen die Hardturmstrasse als auch gegen den Innenhof der KW1-Siedlung den Aussenraum in Beschlag nimmt. In den oberen Geschossen befinden sich mehrere Büro- und Gewerbebetriebe – auch in Form von Atelieregemeinschaften –, die sich einen Teil der notwendigen Infrastruktur teilen.

Das Haus B2 gehört der Stiftung PWG. Es ist ein reines Wohnhaus, entsprechend sind die untersten Wohnungen im Hochparterre platziert. Der grösste Teil der Wohnungen sind einfache Geschosswohnungen, es gibt aber auch drei grosse Maisonetten mit Zugang auf Dachterrassen (Grundrisse vgl. Anhang).

Das Haus B3 hat im Erdgeschoss Atelierwohnungen, die sich in einen vorderen, hellen und auf den Aussenraum grossflächig verglasten Arbeitsbereich und einen durch wenige Stufen abgehobenen hinteren privaten Wohnbereich aufteilen. In den oberen Geschossen befinden sich vor allem Geschosswohnungen, in den obersten Geschossen Maisonetten mit Dachterrassen (Grundrisse vgl. Anhang).

Abbildung 7: Plan des Erdgeschosses (KW1)



Quelle: Vermietungsdossier «Wohnen im KraftWerk1», Mai 1999.

Tabelle 7: Raumprogramm mit Nutzflächen KW1 (m²)

Wohnungen	KW1	PWG	Total	in %	Nutzflächen
2–2,5 Zimmer	12 ¹	4	16	16	49–90
3–3,5 Zimmer	16	3	19	20	74–96
4–4,5 Zimmer	20	7	27	28	92–106
5–5,5 Zimmer	15	2	17	18	122–144
6–6,5 Zimmer	9	1	10	10	120–141
7–7,5 Zimmer	3	–	3	3	131–180
8–8,5 Zimmer	1	–	1	1	239
9–9,5 Zimmer	1	–	1	1	249
12–12,5 Zimmer	2	–	2	2	273
13–13,5 Zimmer	1	–	1	1	354
Total	80	17	97	100	
Gewerbe/gem. Infrastruktur	KW1				Nutzflächen
Ateliers	7	–	–	–	35–89
Bar, Dachraum, Gästezimmer	je 1	–	–	–	zus. 140
Kinderhort, -garten	je 1	–	–	–	zus. 240
Büro und Gewerbe	–	–	–	–	1'640
Restaurant	1	–	–	–	220
Blumen und Früchte	1	–	–	–	115
Coiffeursaloon	1	–	–	–	67

¹ Davon sind 6 Atelierwohnungen (70–90 m²), ohne Zimmerabtrennungen.

Quelle: Genossenschaft KraftWerk1.

«Die Mischung von 75 Prozent Wohnen und 25 Prozent quartierbezogenen Dienstleistungen erweist sich als sehr gesund.»²⁵ Der Anteil Wohnungen mit 4,5 und mehr Zimmer beträgt 72 Prozent. Es wurden fünf übergrosse Wohnungen (8 bis 13 Zimmer) für Grosshaushalte und zwölf grosse Wohnungen (6 bis 7 Zimmer), welche sich für Wohngemeinschaften eignen, realisiert.

3.4.3 Ökologisches Konzept

Die Genossenschaft KraftWerk1 hatte sich «Ökologie» von Anfang an auf die Fahne geschrieben und das Ziel eines ökologisch und baubiologisch exemplarischen Baus nie aus den Augen verloren. Sie verwendete 2% der Bau-summe (oder rund eine Million Franken) zur Förderung einer nachhaltigen Bauweise. «Die Frage lautete, wie lassen sich beim Bauen ein sorgsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen mit ökonomisch vernünftigem Aufwand und ohne allzu grosses technisches Risiko erreichen?»²⁶

Die Bauten zeichnen sich durch eine ausgeklügelte Kombination von ökologisch relevanten Massnahmen aus. Bei Haus A handelt es sich um ein Mi-

²⁵ Stücheli Architekten AG, «KraftWerk1», Dokumentation. Zürich, 2001, S. 19.

²⁶ Andreas Hofer, Architekt, Interview in: Schmid (2001:36).

nergiehaus, das mit einer maximalen Wärmedämmung und einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet ist. Aus architektonischen Gründen und um die Unterhaltskosten zu minimieren, wurden beim Hauptgebäude beträchtlich höhere Investitionskosten für die Fassade in Kauf genommen. Nach einer sorgfältigen Abwägung wurde dieser Entscheid sehr früh gefällt und mit der günstigen Aussenisolation der anderen Häuser erkaufte.

Die Versorgung mit umweltfreundlicher Energie ist durch das Fernwärmenetz der Stadt Zürich sichergestellt. Auf drei Häuserdächern wurde eine Fotovoltaik-Anlage installiert, welche Strom in das städtische Netz speist. Auf einer Anzeige im Foyer des Hauses A kann die jeweilige Energieproduktion abgelesen werden. Die Anlage konnte dank einem Leasing realisiert werden. Sie deckt rund 10% des Strombedarfes der Überbauung.

In sämtlichen Wohn- und Arbeitsräumen wurden konsequent umweltfreundliche Materialien verwendet. Alle Wohnungen sind mit Geräten der Energieeffizienzklasse A ausgerüstet. Auf Wasserspartoiletten und den Einbau effizienter Dusch- und Waschtischarmaturen wurde ebenso geachtet wie auf die Minimierung von Elektrosmog. Die elektrischen Leitungen werden zentral im Kern geführt und erlauben mehrheitlich stromfreie Zimmerwände. Die Leitungen sind PVC-frei, als Bodenbelag wurde Linol gewählt, und die Wände sind mit Sumpfkalk verputzt.

Für die drei kleineren Gebäude konnten die Investitionen für eine Bedarfslüftung nicht aufgebracht werden, sie erreichen deshalb den Minergie-Standard nicht. Durch ihre kompakte Gebäudeform und die gute Wärmedämmung sowie durch eine baubiologisch einwandfreie Bauweise haben diese Häuser dennoch einen hohen ökologischen Standard. Nach Ansicht eines Vorstandsmitglieds (ein Architekt) beträgt der Gesamtenergieverbrauch der vier Bauten «rund ein Drittel des derzeitigen Durchschnitts der Häuser in der Schweiz» (Mühleberger, 2001:13).

Eine schon in der Vorprojektphase für die Siedlung KW1 erstellte Gesamtökobilanz zeigte, dass im persönlichen Verhalten deutlich mehr Sparpotential liegt als in der Umwelttechnologie. Ein Viertel der jährlichen Einnahmen der «Spirit»-Beiträge (vgl. Kapitel 3.4.4) wird deshalb laufend in die Ökologie des Betriebs der Siedlung fliessen. Ein wichtiger Faktor für die Kostentransparenz ist die individuelle Abrechnung von Heizenergie- und Warmwasserverbrauch. Ideen und Tipps für den ökologischen Umgang im Alltag finden die Bewohner/innen über Angebote der Ökologiegruppe, am Anschlagbrett oder auch im Waschsalon.

KraftWerk1 bietet auch auf der ökologischen Ebene Platz für Experimente. In beschränktem Rahmen stellte die Genossenschaft Raum für ein Forschungsprojekt über No-Mix-Toiletten zur Verfügung. Auf Nachfrage der

EAWAG wurden in vier Wohnungen zu Testzwecken die Kanalisation und Abwasserreinigung entlastenden Toiletten eingebaut (Schmid, 2001:40).

Ökologisches Bewusstsein soll im KW1 ohne Dogma und Zwang gelebt werden können. Um den Bewohner/innen die Kollektivierung des Individualverkehrs zu erleichtern, stehen in der hauseigenen Tiefgarage allen Bewohnenden drei Mobility-Autos zur Verfügung. Dank dem Kollektivvertrag mit Mobility haben die Genossenschafter/innen einen wesentlich vergünstigten Zugang.

3.4.4 Soziales Konzept

Die Hauptmotivation der Initiant/innen von KraftWerk1, einen Neubau zu erstellen, gründete auf ihrer Vorstellung von Lebens- und Wohnqualität, die sich in einem bestehenden Bau nicht realisieren liess. Mit den Gebäuden auf dem Hardturm West-Areal wurde die physische Voraussetzung für die Realisierung des sozialen Konzeptes KraftWerk1 geschaffen. Zusammen mit dem Vorschlag aus der Charta, wie sich die zukünftigen Bewohner/innen organisieren und die Idee KraftWerk1 weiterentwickeln können, bietet die junge Genossenschaft damit sowohl einen räumlichen als auch einen strukturellen Spielraum zur Verwirklichung eigener Ideen und des sozialen Austausches.

Die Vielfalt der Wohnungen, die Büro- und Gewerberäume, Möglichkeiten für Begegnungen sowohl innerhalb der Gebäude als auch im Aussenraum und die Realisierung von Projekten und Anlässen bieten die Voraussetzung, dass Gruppen, Haushalte und Einzelpersonen gleichzeitig und nebeneinander ihre kulturelle Eigenart leben können. Auch das umfangreiche Infrastrukturangebot verbunden mit zahlreichen Arbeitsplätzen unterscheidet KW1 von bisherigen Genossenschaftssiedlungen. Die grosse Anzahl Mieter/innen in den Wohn- und Geschäftsräumen – total rund 380 Personen – und ihre Teilnahme am Siedlungsleben gewährleisten das Funktionieren der vielfältigen Angebote respektive sind Voraussetzung für eine lebendige Entwicklung und machen den Reichtum der Siedlung erst aus. Die Organisationsstruktur der Genossenschaft und die «Spirit»-Beiträge bilden dazu die strukturelle und finanzielle Starthilfe.

Die Initiant/innen gingen immer davon aus, dass das KW1 so gut werde, wie die Menschen die angebotenen Freiräume zu nutzen und zu gestalten wüssten. Der Druck zum Kollektivismus oder zur Uniformität bestehe in solch grossen Wohnsiedlungen weniger, meint die Co-Präsidentin der Genossenschaft KraftWerk1 während der Planungsphase (Hartmann, 2000:121). Damit erklärt sie den Vorteil einer Siedlung, welche mehrere hundert Menschen beherbergt: Gleichgesinnte können sich zusammenfinden, Aktive und Passive von Angeboten profitieren, ohne sich dazu gezwungen zu fühlen.

Die in der Charta vorgeschlagene Organisationsstruktur sah eine Benutzer/innenorganisation (BO) vor, die ursprünglich eine rechtlich selbständige Organisation (Genossenschaft, Verein) bilden sollte. Erfahrungen aus der

Entstehungsphase lehrten, dass es wenig sinnvoll war, all die Funktionen erneut zu besetzen, welche für eine eigenständige Organisation verlangt wurde. Die Benutzer/innenorganisation bleibt deshalb Teil der Baugenossenschaft KraftWerk1, ist jedoch formell nicht über diese organisiert. Sie steht mit der Verwaltung enger in Kontakt und ist wie folgt aufgebaut: Alle Genossenschaftler/innen und Personen, die sich in irgendeiner Form langfristig auf dem Gelände von KraftWerk1 engagieren – zum Beispiel Mieter/innen im Haus der Stiftung PWG, Angestellte von im KW1 eingemieteten Betrieben oder auch Nachbarn von umliegenden Siedlungen – können Mitglieder der KraftWerk1-Versammlung werden. Sie bildet die organisatorische und zum Teil die finanzielle Trägerschaft der gemeinschaftlich genutzten Räume. Jede/r Wohnungsmieter/in bei KraftWerk1 zahlt abhängig vom – selbstdeklarierten – Einkommen einen so genannten «Spirit»-Beitrag ein.²⁷ Die Hälfte davon fließt in den Mietzinsfonds, mit dem die Verbilligung von Mieten für weniger Verdienende finanziert wird (vgl. Kapitel 3.4.5). Je ein Viertel wird für ökologische Massnahmen sowie die Infrastruktur und Bewohnerprojekte verwendet. Die Benutzung von Dachraum, Pantoffelbar und Waschsalon sind im Mietpreis der Wohnungen enthalten. Alle Mitglieder der KraftWerk1-Versammlung können mitbestimmen, wie sie sich organisieren und weiterentwickeln wollen und wofür sie ihre Räume und Beiträge einsetzen möchten. Zuhanden der Versammlung bereitet der KraftWerk1-Rat (ca. 30 Personen) die Anträge vor. Dieser setzt sich zusammen aus allen Vertreter/innen der Kommissionen und Arbeitsgruppen, welche sich im Zusammenhang mit der KraftWerk1-Idee entwickelt haben. Mehrere dieser Gruppen bestanden schon in der Planungsphase (vgl. Kapitel 3.3), andere formierten sich neu. Einige sind verantwortlich für die gemeinschaftlich genutzten Räume: Bar, Gemeinschaftsraum, Dachterrasse und Gästezimmer. Der KraftWerk1-Rat koordiniert Budgets, kümmert sich um Konflikte und Ansprüche und gewährleistet die Verbindung zum Vorstand der Genossenschaft. In allen Gremien wird eine Frauenquote von 50% und ein Ausländeranteil proportional zur Bewohnerschaft angestrebt.

Die Teilnahme in den Gruppen ist freiwillig. Ihre Aktivität und die zum Teil dazu gehörenden Räume sind selbstverwaltet und wenn immer möglich selbsttragend. Bis zum Sommer 2002 haben sich folgende Gruppen und Projekte konstituiert:

- *Kochclub Circolo*: «In der schön eingerichteten Küche des Dachgemeinschaftsraumes wird jeden Mittwoch für 40 Leute gekocht. Wer hier mitmachen will, verpflichtet sich, drei- oder viermal im Jahr zu kochen – dafür darf er oder sie die restliche Zeit einmal pro Woche einfach mitessen» (Mühleberger, 2001:12f.).
- *Filmgruppe*: veranstaltet regelmässige Filmvorführungen im Dachraum.

²⁷ Mieter/innen der Büroräume und im Haus der Stiftung PWG leisten ihren Anteil über einen von der Verwaltung bestimmten Beitrag (erhöhte Quadratmeter-Miete).

- *Kommission für Ökologie, kurz «Ökogruppe»*: bestand bereits während der Planungsphase; berät den KraftWerk1-Rat bei allgemeinen Neuan-schaffungen, um die Einhaltung möglichst ökologischer Kriterien zu gewährleisten. Ausserdem veranstaltet die Gruppe einmal im Monat in der Pantoffelbar eine Ökobar, in welcher jeweils ein bestimmtes ökologi-sches Thema (zum Beispiel Waschen, Putzen, Körperpflege usw.) für In-teressierte auf lustvolle Weise zugänglich gemacht wird.
- *Aussenraumgruppe*: neu gebildet nach Einzug, zuständig für die Möblie-rung und Gestaltung des Aussenraums.
- *Gruppe «Altiplano»*: zuständig für die gemeinsame Dachterrasse.
- *Betriebsgruppe der Pantoffelbar*: verantwortlich für den Barbetrieb.
- *Arbeitsgruppe «Q» (für Quartier)*: kümmert sich um die Gestaltung und Weiterentwicklung des Quartiers, vertritt gegenüber der öffentlichen Hand die Interessen der Bewohnerschaft von KW1 und steuert Diskussi-onsbeiträge bei.
- *Elterngruppe*: vertritt spezifische Anliegen von Eltern.

Projekte entstehen auch nach Bedarf. Zum Beispiel wurde im Sommer 2002 wegen grosser Nachfrage im «Circolo» zusätzlich der Kochclub «Circolino» gegründet, der am Dienstagabend stattfindet. Für neue Ideen und Kontakte stehen vor allem die Anschlagbretter in den Häusern und zum Teil auch die Homepage der Genossenschaft zur Verfügung.

Viele der Personen, die im KW1 leben, waren schon vor der Gründung im Projekt involviert oder während der Planungsphase Genossenschafter/innen geworden. Die meisten Mitglieder, welche aktiv in den thematischen Grup-pen an der Planung und der Ausführung des Projektes teilnahmen, sowie die Vorstandsmitglieder wohnen und/oder arbeiten im KW1. Dank den vielen Beteiligten, die nun zu Mieter/innen geworden sind, wurde das Konzept KraftWerk1 von erfahrenen Personen in den Siedlungsalltag überführt. Die gemeinsam verbrachte Zeit, die intensiven Diskussionen und vielfältigen Ak-tivitäten führten dazu, dass das Siedlungsleben schon kurz nach Einzug sehr lebendig ist. Mit der Organisationsstruktur konnten bereits in der Entste-hungsphase Erfahrungen gesammelt werden. Die Planungs- und Ausfüh-rungsphase und später die Betriebsphase stellen für das Zusammenleben Lernfelder dar. Obwohl die demokratisch aufgebauten Strukturen oft schwerfällig sind, haben sie den Vorteil, dass viele Meinungen zu Wort kommen und sich eine Vielfalt entwickeln kann. Die Identifikation mit dem Projekt wird stärker, die Verantwortung liegt auf mehreren Schultern und die Teilnahme erlaubt Einblicke in andere Themenkreise, Berufe und Kulturen. Mittels der organisatorischen Struktur der Kommissionen gelang es der Ge-nossenschaft KraftWerk1, Aufgaben zu delegieren und thematische Beiträge gezielt ins Projekt aufzunehmen (vgl. Kapitel 3.3). Im Sommer 2002 arbei-teten etwa 100 Personen an Projekten und in Projektgruppen mit.

3.4.5 Mietzinsgestaltung und Anteilscheine

Mit Mietzinsen von 190 bis 210 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche bietet die Genossenschaft KraftWerk1 Wohnungen an, die teilweise bis knapp 20% unter den Neubaupreisen im Quartier liegen. Die Mietzinse werden durch Anlagekosten und Rendite bestimmt. Sie waren jedoch zuvor als Zielvorgabe formuliert worden.

Je nach Wohnungstyp, Lage innerhalb der Siedlung, des Stockwerks und dem Grundriss, werden die Wohnungsmietzinse über einen Verteilschlüssel festgelegt. Diese variieren in einer Bandbreite von +/-10% vom durchschnittlichen Quadratmeterpreis. Eine Viereinhalbzimmerwohnung (100 m²) im ersten Stock kostet zum Beispiel 210 Franken pro Quadratmeter, das heisst 1'750 Franken im Monat (+ 175 Franken Nebenkosten).²⁸

Tabelle 8: Anfangsmietzinse (netto) in Franken (KW1)

Wohnungen	Nutzflächen (m ²)	von	bis
2–2,5 Zimmer	49–75	850	1'410
Atelierwohnungen	70–90	1'230	1'580
3–3,5 Zimmer	74–96	1'170	1'630
4–4,5 Zimmer	92–103	1'610	1'890
5–5,5 Zimmer	125–144	2'190	2'710
6–6,5 Zimmer	120–141	2'140	2'710
7–7,5 Zimmer	131–180	2'280	3'160
8–8,5 Zimmer	239	3'980	–
9–9,5 Zimmer	249	4'780	–
12–12,5 Zimmer	273	4'780	–
13–13,5 Zimmer	354	6'200	–
Ateliers	35–89	580	1'480

Quelle: Genossenschaft KraftWerk1; Stand 1.4.2002, Hypothekarzins 4%, Index 108,8 (12/2001).

Die Genossenschaftsbeiträge (Anteilscheine) beziehen sich nicht wie üblich auf die Anzahl Zimmer, sondern auf die Wohnfläche: Pro 35 Quadratmeter Wohnfläche ist ein Genossenschaftskapital von 15'000 Franken einzubringen. Durch diese Koppelung an die Wohnfläche wurde das Ziel einer hohen Belegungsdichte indirekt gefördert.

Auch die Betriebe, die sich im KraftWerk1 eingemietet haben, und alle Mitglieder der Bürogemeinschaften sind Genossenschaftsmitglieder. Die Kapitalbeiträge und auch die Mietzinse mussten dabei flexibel gehandhabt werden, um die Ziele von KraftWerk1 zu erreichen. Das nötige Anteilschein-

²⁸ Anmerkung zur Definition der Wohnungsgrösse respektive des Wohnungstyps: Die Definition der Wohnung erfolgt über die Anzahl Zimmer. Da eine neue Wohnung mit gleicher Zimmerzahl gegenüber einer älteren Wohnung meistens eine höhere Anzahl Quadratmeter aufweist, können die Mietzinse nicht direkt mit denen von älteren Siedlungen verglichen werden.

kapital zu erbringen, erwies sich generell schwieriger, da im Bürohaus auch der Innenausbau von den Mieter/innen selbst finanziert werden musste.

Die Quadratmeterpreise pro Wohnfläche im Haus der Stiftung PWG sind vergleichbar mit jenen in der Genossenschaft KraftWerk1. Der Verteilschlüssel, nach dem die Wohnungsmieten festgelegt wurden, differiert ebenfalls nur wenig von jenem, den auch die Genossenschaft gefunden hat: Die Erdgeschosswohnungen sind etwas günstiger als in der Genossenschaft, dafür sind die Maisonnetten überproportional teurer: 256 Franken pro Quadratmeter und Jahr.

Tabelle 9: Anfangsmietzinse (netto) in Franken (PWG)

Wohnungen	Nutzflächen (m ²)	von	bis
2–2,5 Zimmer	64	1'156	1'234
3–3,5 Zimmer	81	1'445	1'512
4–4,5 Zimmer	106	1'638	1'936
5–5,5 Zimmer	122	2'602	2'638
6–6,5 Zimmer	133	2'678	–

Quelle: Stiftung PWG; Stand 1.4.2002, Hypothekarzins 4%, Index 108,8 (12/2001).

Mit dem Solidaritätsfonds möchte KraftWerk1 neue Formen kollektiver Solidarität einführen und knüpft damit an eine alte Tradition der Genossenschaften an. Der Solidaritätsfonds besteht aus dem Mietzinsfonds, in den die Hälfte der «Spirit»-Beiträge fliessen, sowie dem Kapitalfonds, dem durch Beschluss der Generalversammlung 500'000 Franken aus Kapitalanteilen der Mieter/innen zugewiesen wurde. Bei Bedarf können Bewohner/innen einen Antrag auf Mietzinsreduktion stellen. Dank dem Kapitalfonds besteht die Möglichkeit vergünstigter Genossenschaftsbeiträge (Anteilscheine) für junge Personen und solche mit wenig Vermögen. Bis zu 80% der Beiträge können erlassen werden. Die Solidaritätsbeiträge müssen bei einer externen Solidaritätskommission (bestehend aus drei Personen) beantragt werden und verstehen sich als Ergänzung oder Überbrückung des Unterstützungsangebotes öffentlicher oder privater Institutionen. Bewohner/innen von KW1 können aus dem Mietzinsfonds Leistungen erhalten, sofern

- der Mietzins einen Drittel sämtlicher Einkünfte übersteigt,
- der anvisierte Flächenbedarf in einem adäquaten Verhältnis zur Personenzahl steht (eine erwachsene Person ca. 30 Quadratmeter, ein Kind unter 16 Jahren ca. 10 Quadratmeter) und
- kein steuerbares Vermögen vorhanden ist.

Die maximale Solidaritätsleistung beträgt 20% des Mietzinses.²⁹ Etwas weniger als 10% der Personen kommen zurzeit in den Genuss von Mietzinsre-

²⁹ Reglement des Solidaritätsfonds KraftWerk1.

duktionen von rund 20%, etwas mehr als 10% haben zurzeit Anrecht auf eine Kapitalreduktion.

Um kantonale und städtische Wohnbauförderung (Subventionen) sowie Zusatzverbilligungen des Bundes wurde nicht nachgesucht, weil zum einen das Verfahren als zu kompliziert angesehen wurde, zum anderen die Vorschriften bezüglich Grösse der Wohnungen (bzw. der Zimmer), der Technik und anderen Aspekten sowie die Belegungsvorschriften den Vorstellungen der Genossenschaft widersprachen. Zudem hätten bestimmte Wohnungen als subventionierte Wohnungen ausgewiesen werden müssen. Die Genossenschaft wollte sich räumlich nicht festlegen und auch temporäre Lösungen ermöglichen. Die mit dem Solidaritätsfonds gewählte Form entspricht einer Subjekthilfe, deren Beiträge gezielt und flexibel zugesprochen werden können. Im Nachhinein gesehen würde die Genossenschaft allerdings nicht mehr auf Subventionen verzichten, um dem angesprochenen Bewohnersegment das Mieten einer Wohnung in der Überbauung KW1 zu vereinfachen und allenfalls den Mietzinsausgleichfonds zu entlasten. Die jetzt dafür vorhandenen Gelder aus dem Solidaritätsfond könnten dann für etwas anderes verwendet werden. Auch hat sich gezeigt, dass für einige Mieter/innen der Weg zu einer subventionierten Wohnung einfacher, weil bekannter ist. Das Vorhandensein und das System des Solidaritätsfonds für die Verbilligung von Wohnungen ist insbesondere dem angestrebten Zielpublikum schwierig zu kommunizieren.

Auch die Stiftung PWG kennt Verbilligungen für eine einkommensschwächere Mieterschaft: Nach Auskunft der Verwaltung werden zwar keine kantonalen Verbilligungen mehr gewährt, hingegen lässt die Stiftung selber einen gewissen Spielraum bei der Festlegung der Mietzinse zu. Melden sich bei der Stiftung Mietinteressenten, die die Mietzinse aufgrund ihres Einkommens und ihres Vermögens nicht aufbringen können, ist diese bereit, sogenannte Vorbehalte einzugehen, welche in den Mietverträgen festgehalten werden: Der Mietzins wird so reduziert, dass er für die Mieterschaft tragbar ist. Eine Mischkalkulation über den ganzen Liegenschaftsbestand der Stiftung lässt dies zu. Im Haus B2 der Siedlung KW1, welches durch die PWG vermietet wird, sind zurzeit zwei bis drei Wohnungen der insgesamt 17 Wohnungen verbilligt.

Der Genossenschaft KraftWerk1 ist es gelungen, ihren ersten Bau an gewünschter Lage im ehemaligen Industriegebiet zu erstellen. Die unwirtliche Umgebung hat die Genossenschaft KraftWerk1 nicht abgeschreckt. Vielmehr nahm sie es als Chance wahr, nach ihren Vorstellungen Neues zu schaffen und zur Belebung des Quartiers beizutragen. Entstanden ist eine dichte, urbane Anlage mit engem Bezug zur Umgebung (Verknüpfung mit Quartier und Stadt dank öffentlicher Nutzungen). Die Bauten bieten Platz für 300 Bewohnende und 100 Arbeitende. Das vielfältige Wohnungsangebot besteht aus rund 100 Wohnungen mit 2,5 bis 13 Zimmern, von denen 12 für Wohngemeinschaften geeignet sind. Als Besonderheit gibt es fünf übergrosse Wohnungen (8 bis 13 Zimmer) für Lebensgemeinschaften mit bis zu elf Personen. Dazu kommen gemeinsam nutzbare Räume, ein breitgefächertes Infrastrukturangebot, Büro- und Gewerberäume und die konsequente Anwendung neuer ökologischer Konzepte (Minergiestandard, kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, Fotovoltaik-Anlage).

Was die Siedlung KW1 auszeichnet, ist die Kombination eines gegenseitig abgestimmten räumlichen, funktionellen, organisatorischen und sozialen Angebots. Mit der von der Genossenschaft geschaffenen Organisations- und Kommunikationsstruktur konnten schon zu Beginn eine beachtliche Vielfalt von Projekten gefördert und neue soziale Wohn- und Lebensformen aktiviert werden. Die rechtliche Form der Genossenschaft bildete dafür die organisatorische Grundlage. Dass Projekte und Personen auch finanziell unterstützt werden können, ist den «Spirit»-Beiträgen respektive den damit eingerichteten Fonds zu verdanken.

Die Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten als Teil des Konzeptes KraftWerk1 konnten schon während der Entstehung erprobt werden. Für eine kontinuierliche Entwicklung und das aktive Siedlungsleben zeichnen vor allem die heutigen Projektgruppen verantwortlich, welche meist aus den thematischen Kommissionen der Planungs- und Ausführungsphase hervorgegangen sind und sich nun um gemeinsam nutzbare Räume (Bar, Gemeinschaftsraum, Dachterrasse, Gästezimmer) und Projekte, wie zum Beispiel die Ökologie- und Elterngruppe sowie den Koch- und Filmclub, kümmern.

3.5 Die Vermietung

3.5.1 Vermietungs- und Belegungsgrundsätze

Die Suche nach Wohninteressenten für den ersten Bau der Genossenschaft KraftWerk1 hatte zu einem Zeitpunkt begonnen, an dem weder ein Standort, ein konkretes Projekt noch das notwendige Geld dafür vorhanden waren. Von den ungefähr 500 Leuten, die im Verein KW1 eingeschrieben waren, fanden sich 1995, bei der Gründung der Genossenschaft, etwa fünfzig Genossenschafter/innen, die auch wirklich im KW1 wohnen wollten. Die frühe Festlegung auf eine zukünftige Bewohnerschaft war Teil der Idee des KraftWerk1: Die Bewohner/innen sollten mitprojektieren dürfen. Auch ging es darum, mit einer grossen Anzahl von Interessierten dem Projekt KW1 mehr Gewicht zu verleihen und mit den Anteilscheinen das Eigenkapital zu öffnen, das heisst, einen Beitrag an die Finanzierung zu leisten. Letztendlich galt es, die Erstvermietung einer Siedlung mit einem neuartigen Konzept und in ungewohnter Umgebung vorzunehmen – für KraftWerk1 eine zusätzliche Herausforderung, da das Vermietungsrisiko bei der Genossenschaft lag. Trotzdem stand während den dafür organisierten Anlässen immer die Utopie im Vordergrund – die Ideen des Projektes konnten so von Person zu Person vermittelt und nebenbei Bekanntschaften geknüpft werden.

Während mehr als einem Jahr orientierten Vorstandsmitglieder, Baukommission und Leute aus den Arbeitsgruppen jeden Samstag über das Projekt und das komplexe Wohnungsangebot. Ab Frühling 1999 konnten Frühentschlossene ihre Wohnungen vorreservieren. Ungefähr fünfzig Personen interessierten sich weniger für eine konkrete Wohnung als für das Leben in einer Wohngemeinschaft. Eine Vermittlungsstelle auf dem Sekretariat und später eine Internetseite erleichterten die entsprechenden Kontakte. Herkömmliche Werbemassnahmen wurden nur zu Beginn der Bauphase im Frühling 1999 mit dem Versand von etwa 2'000 bis 3'000 Dossiers auf Anfrage eingesetzt. Ansonsten übernahmen die Homepage, redaktionelle Zeitungsartikel und die Mund-zu-Mund-Propaganda diese Aufgabe.

Auch wenn bei der Wohnungsvergabe eigentlich das Prinzip «first come, first served» galt, wurde die Zusammensetzung der Erstmieterschaft auch bewusst gesteuert. In Bezug zum sozialem Konzept war es ein deklariertes Ziel der Genossenschaft KW1, eine Erstmieterschaft zu gewinnen, die in etwa die Bewohnerschaft des inneren Kreis 5 in Zürich widerspiegelte. Eine gute sozial durchmischte Bewohnerschaft bedeutete für das KW1 Personen aller Altersgruppen, unterschiedlicher sozialer und nationaler Herkunft und Einkommen, vielfältige Haushaltszusammensetzungen und Wohnformen, Personen mit unterschiedlichen Möglichkeiten und Lebensvorstellungen. Bewusst wurden deshalb Wohnungen für Mietersegmente reserviert, die in der Siedlung noch untervertreten waren, weniger gut verdienen oder ihren Umzug kurzfristiger planen.

Die Genossenschaft KraftWerk1 hat mit zahlreichen sozialen Institutionen der Stadt Zürich Verhandlungen geführt, um Benachteiligte auf dem Wohnungsmarkt über ihr Projekt zu informieren und zu integrieren. Als Folge dieser Gespräche wurden der Stiftung Altried³⁰ zwei 6,5-Zimmerwohnungen (je 142 m²) für acht Personen vermietet. Mit dem Verein Domicil³¹ wurde eine Vereinbarung getroffen für die Vorreservation von vier Wohnungen unterschiedlicher Grösse für kinderreiche Familien anderer Nationen. Für alle vier Wohnungen – eine Drei-, eine Sechs- und zwei Vierzimmerwohnungen – konnten Mieter/innen aus der gewünschten Zielgruppe gefunden werden. Der kirchliche Sozialdienst bekam zusammen mit der Gesellschaft für Multiple Sklerose eine Art «Vormietrecht».

Für zukünftige Vermietungen ist eine dreistufige Prioritätenliste erstellt worden. Das Bleiberecht ist für alle Bewohner/innen der Siedlung KW1 prioritär. Zweite Priorität haben Genossenschafter/innen, die von anderen Bewohner/innen vorgeschlagen werden. Dritte Priorität schliesslich haben alle anderen Genossenschafter/innen. Übergeordnet hat aber der Vorstand die Möglichkeit, die Prioritäten vorübergehend ausser Kraft zu setzen, um das Ziel einer gut durchmischten Bewohnerschaft zu erreichen. So kann etwa entschieden werden, eine bestimmte Anzahl Wohnungen nur an ein bestimmtes Mietersegment abzugeben (zum Beispiel an ärmere, kinderreiche Familien). Bei der Auswahl zukünftiger Mieter/innen haben Nachbar/innen einer neu zu vermietenden Wohnung ein Mitspracherecht.

Die Auswahlkriterien der Stiftung PWG entsprechen grundsätzlich den Statuten der Stiftung. Sie legt eine obere Einkommens- und Vermögensgrenze fest und vermietet Wohnungen nur an Haushalte nach dem Prinzip «Zimmerzahl minus 1 = Personenzahl». Bei einigen Wohnungen in der Siedlung KW1 musste aber eine Ausnahme gemacht werden: Die grossen Maisonetten zum Beispiel sind recht teuer und die obere Grenze des Einkommens machte in diesem Fall keinen Sinn. Weil im KW1 eine Kombination von grossen Wohnungen und die Infrastruktur eines Kinderhorts und eines Kindergartens angeboten wird, war für die Stiftung auch klar, dass hier kinderreiche Familien besonders berücksichtigt werden mussten.

Das Angebot an Mobility-Standplätzen und die auch PWG-Mieter/innen zur Verfügung stehende Infrastruktur der Siedlung KW1 war für die Stiftung PWG ein wichtiges Marketingargument.

³⁰ Zentrum für Menschen mit Behinderung. Entsprechend den individuellen Bedürfnissen und Fähigkeiten bietet die Stiftung Altried für Menschen mit leichten bis schweren Behinderungen die jeweilig geeignete Wohn- bzw. Arbeitsform an.

³¹ Der Verein Domicil unterstützt sozial benachteiligte Menschen bei der Wohnungssuche, wobei es sich dabei hauptsächlich um ausländische Familien und allein erziehende Mütter handelt.

3.5.2 Vermietungsprozess

Vermietung der Wohnungen durch die Genossenschaft KraftWerk1

Ab Herbst 1999 gab es die Möglichkeit, Vormietverträge abzuschliessen. Noch bevor mit dem Bau der Siedlung KW1 begonnen wurde, konnte damit fast die Hälfte der Bewohnerschaft gefunden werden. Später wurden im Monatsabstand thematische Führungen auf der Baustelle durchgeführt. Trotz der vielen Fluktuationen, die es in dieser Zeit noch gab, waren beim Bauabschluss alle Wohnungen vermietet.

«Die tollsten und teuersten Wohnungen konnten wir sofort vermieten. Grössere Wohnungen für einkommensschwache Familien hingegen wurden sehr viel später vermietet. Das hat aber meiner Meinung nach weniger mit der Qualität der Wohnungen zu tun, als mit dem Nachfragesegment. Zu unserer Überraschung verzeichneten wir eine riesige Nachfrage nach kleinen Wohnungen, offensichtlich wäre das eine Wohnform, die gefragt ist: Eine Hausgemeinschaft mit viel Infrastruktur, in der man seine eigene kleine Wohnung hat», fasst ein Vorstandsmitglied seine Beobachtungen zur Vermietungsphase zusammen.

Der Aufwand für die Vermietung war sehr gross. Der Anspruch, ein kollektives Projekt zu planen, hatte zur Folge, dass die individuellen Wohnwünsche sehr ernst genommen wurden. Dies war sicher ein Vermietungsvorteil und wurde von den Interessent/innen auch ausgesprochen geschätzt. Es gab den Mieter/innen das Gefühl, Miteigentümer/innen zu sein. Es waren denn auch die gut gelegenen und relativ teuren Wohnungen, welche zuerst reserviert wurden. Ebenso erwies sich die Vermittlung von Interessenten für die Bildung von Wohngemeinschaften als zeitaufwendig. Bis sich die Gruppen gefunden und sich für die passende Wohnung entschieden hatten, fanden mehrere Wechsel statt. In den grossen und übergrossen Wohnungen konnten sich bis zum Herbst 2001 auf diese Weise ungefähr zwölf Wohngemeinschaften mit vier bis fünf Personen und fünf Grosshaushalte mit sechs bis fünfzehn Personen bilden, wobei der grösste Haushalt mit 15 Personen eine 12- und eine 7,5-Zimmerwohnung mietet. Die zweite 12-Zimmerwohnung wird von acht Personen und die 13-Zimmerwohnung von elf Personen bewohnt.

Die frühe Vermietung führte zwar zu einer guten Einbindung der zukünftigen Bewohner/innen, doch in Zukunft würde der Präsident Änderungswünsche gegenüber dem Standardangebot in Rechnung stellen.

Um die konkreten Nutzungsvorstellungen der Infrastrukturangebote zu realisieren, wurden Mieter/innen mit den entsprechenden Berufen (Schneiderin, handwerklich begabter Hauswart, Gerant für Restaurant etc.) gesucht, was zum Teil langwierig war, doch bis zum Bezug der Wohnungen gelang. Dafür musste die Genossenschaft im Fall des Restaurants einen grossen Teil des Innenausbaus selber finanzieren, obwohl ursprünglich geplant war, die

Räumlichkeiten im Rohbau zu vermieten. Für Kindergarten und -hort waren mit der Stadt schon früh Vereinbarungen getroffen worden.

Analog zu den Wohnungen strebte die Genossenschaft KraftWerk1 auch bei der Vermietung der Büroräume einen möglichst vielfältigen Mix an, obwohl das Haus mehrfach an Grossfirmen hätte vermietet werden können. Damit das Konzept realisiert werden konnte, leistete die Genossenschaft auch hier einen unüblichen Aufwand und intensive Unterstützung bei der Planung des Innenausbaus für die Kleinfirmer. Die Betriebe-Kommission suchte für die Gewerbeflächen geeignete Mieter/innen, die mit ihrer Firma eine öffentliche Schnittstelle zum Quartier anbieten konnten. Nach Bezug wurde die Kommission zur Interessensvertretung der ansässigen Betriebe.

Die Ausarbeitung der Mietverträge entpuppte sich als eine juristische Herausforderung. Für die Ateliers, Büro- und Ladenflächen und die Grosswohnungen mussten mit grossem juristischem Aufwand spezielle Mustermietverträge entwickelt werden. Selbstverwaltung ist nicht mietrechtskonform. Die Umsetzung der KraftWerk1-Idee verlangte nach aufeinander abgestimmten Regelungen und Schriftstücken. Sie mussten der besonderen Situation Rechnung tragen und eigens dafür verfasst werden. Als Vorbild für die Mietverträge der Grosshaushalte wirkte das WOGENO-Modell der autonomen und selbstverwalteten Hausgemeinschaften.³²

Die Übergabe der Wohnungen und der Geschäftsräume erfolgt bei der Genossenschaft KraftWerk1 durch die Verwalterin oder durch Vorstandsmitglieder mittels einer gemeinsamen Checkliste. Die Bewohner/innen erhalten einen Ordner, in dem alle Informationen zusammengetragen sind, die es für das Wohnen im KW1 braucht: von der technischen Anleitung zur Bedienung der Waschmaschine und dem Umgang mit der Bedarfslüftung bis hin zu den Adressen aller Kommissionen.

³² Die grossen Wohngemeinschaften bilden dabei eine Art Hausvereine. Der Verein mietet die Wohnung, die Bewohner/innen sind Untermieter des Vereins und geben diesem ein Darlehen, das als Genossenschaftskapital eingezahlt wird.

Vermietung der Wohnungen durch die Stiftung PWG

Im Gegensatz zur Genossenschaft KW1 hat die Stiftung PWG mit der Vermietung ihrer Wohnungen erst kurz vor Fertigstellung der Bauten begonnen. Im März 2001 wurden zwei, durch Inserate in Tageszeitungen angekündigte Besichtigungen durchgeführt. Rund 100 Bewerbungen trafen daraufhin bei der Stiftung ein, davon rund 60 bis 70 ernsthafte Mietinteressent/innen, aus denen die Stiftung auswählen konnte.

«Die Vermietung aller Wohnungen war durchschnittlich aufwendig für uns. In diesem Rahmen waren aber die grossen Maisonetten doch eher am schwierigsten zu vermieten. Interessanterweise haben dort auch die ersten Wechsel stattgefunden. Warum, ist schwierig zu sagen. Ein Grund ist aber wohl in der preislichen Einordnung dieser Wohnungen zu suchen: die Fünfeinhalbzimmerwohnungen sind deutlich teurer als die Viereinhalbzimmerwohnungen und bieten vielleicht nur unwesentlich mehr. Sie sind auch vom Grundriss her nicht nur ideal: Das Wohnzimmer ist nach Norden orientiert und hat keinen direkten Ausgang auf die südseitig gelegene Dachterrasse», meinte der zuständige Verwalter der Stiftung PWG.

Neuvermietungen gehen offiziell über die Verwaltung, die Nachmieter/innen entsprechend den Vermietungskriterien sucht. In der Praxis ist es aber auch bei der Stiftung so, dass von ausziehenden Parteien Nachmieter/innen vorgeschlagen und diese in der Regel auch berücksichtigt werden, weil damit Leerstände auf Kosten der Stiftung verhindert werden können.

Bei der Stiftung PWG erfolgte die Übergabe der Wohnungen durch die Verwalterin. In der Regel wurden Merkblätter abgegeben, etwa in Bezug auf die notwendige Lüftung in Neubauwohnungen oder für die korrekte Pflege der Bodenbeläge. Über das besondere Infrastrukturangebot in der Siedlung KW1 wurden die Erstmieter/innen schriftlich informiert.

Die mit einem grossen Aufwand verbundene Vermietungsphase – es mussten den spezifischen Bedürfnissen angepasste Mietverträge erstellt werden – erstreckte sich weit in die Ausführungsphase hinein. Mit eigens dafür beauftragten Personen, Internetauftritt und Informationsveranstaltungen konnten trotz der relativ hohen Genossenschaftsbeiträge neue Mitglieder geworben und Wohngemeinschaften gebildet werden. Zusätzliche Massnahmen wie Solidaritätsfonds, die aktive Suche, gezielte Vermietungspraxis und die Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen zeigen, dass sich soziale Durchmischung planen und fördern lässt. Damit gelang es auch, das heutige Nutzungsangebot (Nähatelier, Werkstatt mit Werkzeugverleih, Restaurant, Kindergarten und -hort, Coiffeursalons, Laden mit Blumen und Früchten und unterschiedliche Berufsgattungen in den Büro- und Gewerberäumen) zu erreichen. Selbstverwaltung und Selbsthilfe, wie sie die junge Genossenschaft aufbauen wollte, verlangten eigens formulierte Mietverträge.

Der Regina-Kägi-Hof in Zürich Nord

4.1 Zielsetzungen

Die Neupositionierung der ABZ (vgl. Kapitel 2.4) und die damit verbundenen Diskussionen zu ihrem Selbstverständnis prägten die allgemeinen Zielsetzungen und später das konkrete Raum- und Nutzungsprogramm für den RKH. Es galt, die Genossenschaftsidee neu zu interpretieren und die Zielsetzungen den aktuellen Veränderungen anzupassen. Aus Gründen des erkannten strukturellen Defizits, das heisst eines überproportionalen Anteils an kleinen Wohnungen (in der Regel drei oder dreieinhalb Zimmer), wollte die ABZ, ganz ihrem traditionellen Anliegen entsprechend, wieder verstärkt für Familien – mit anderen Worten: grosse, günstige Wohnungen – bauen. Es seien damit nicht nur Familien im klassischen Sinne gemeint, sondern auch ein oder zwei Elternteile mit Kindern, präzisiert der Präsident. Um den veränderten Ansprüchen gerecht zu werden, sollten die neuen Wohnungen der ABZ für vielfältige Haushaltsformen und Wohnweisen attraktiv sein.

Mit dem RKH wollte sich die ABZ bewusst in einem tiefen Preissegment positionieren. Die Wohnungen sollten auch ökologisch und energietechnisch gut und mit flexiblen Grundrisslösungen versehen sein. Die Anforderungen ökonomischer, ökologischer wie auch sozialer Art flossen in das Programm des Studienauftrages ein (Oerlikon Bührle Immobilien AG, 1997). Mit den dort festgehaltenen Zielsetzungen erhoffte sich die ABZ zudem, die Genossenschaftsidee³³ wieder aufleben zu lassen und zu stärken.

³³ Sie wird mit den 5 «S» umschrieben: Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung.

Die Zielsetzungen des Programms des Studienauftrages lauteten:

- Qualitativ gutes Wohnen,
- Orientierung der Gestaltung am städtebaulichen Leitbild,
- Familienfreundliche Wohnsiedlung mit günstigen Mietzinsen,
- Wirtschaftliche Lösung als Basis für günstige Mietzinse,
- Grundrisslösungen, die sich für verschiedene Haushaltsformen und Nutzungsweisen (zum Beispiel Wohnen und Arbeiten) eignen und sich mittelfristig an veränderte Bedürfnisse (zum Beispiel Wohnflächenanspruch) anpassen lassen,
- Orientierung an der Grundlage über subventionierten Wohnungsbau,
- Hohe Qualität der Freiräume (Aussenraum- und Umgebungsgestaltung),
- Möglichst viele Wohnungen sollen von den umliegenden Grünräumen profitieren (Orientierung),
- Aspekt des sozialen Zusammenlebens (Kontaktmöglichkeiten),
- Fortschrittliche ökologische Ansätze, niedriger Energieverbrauch, Berücksichtigung der Erkenntnisse der UNS-Fallstudie 1996 über das Zentrum Zürich Nord (vgl. Scholz et al., 1997),
- Geringe Unterhalts- und spätere Renovationskosten.

Auffallend ist, dass sich die Ziele auf einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont beziehen. Die ABZ war nicht nur an einer möglichst günstigen Erstellung der Überbauung interessiert, sie dachte auch an die Betriebsphase, das heisst an eine effiziente Verwaltung und an das zukünftige Siedlungsleben und den Alltag der Bewohner/innen. Wichtig war nicht nur die heute attraktive Wohnung, sondern auch die längerfristige und vielfältige Nutzbarkeit und Qualität der Wohnungen und der angrenzenden Räume einschliesslich der Umgebungsgestaltung. Trotz des Anspruchs, möglichst günstig zu bauen, wurden im Programm des Studienauftrages erstmals explizit Anforderungen formuliert, um der Genossenschaftsidee auf mehreren Ebenen Rechnung zu tragen. So sollten neben dem traditionellen Angebot wie Kindergarten und Gemeinschaftsraum – das frühere so genannte «Kolonielokal» – Räume und Zonen geschaffen werden, welche das Zusammenleben und den Austausch fördern, sowie zusätzliche Kinderbetreuungsstätten und allfällige Bastelräume – später zumietbare Ateliers genannt – bereitgestellt werden. Weitere Vorgaben betrafen die Lage und die Gestaltung gemeinsam nutzbarer Räume wie Waschküchen, Gemeinschaftsraum und Abstellräume für Kinderwagen und Velos.

Diese Überlegungen beeinflussten auch die nächsten Schritte und Entscheidungsfindungsprozesse.

Die Zielsetzungen für den Regina-Kägi-Hof resultierten aus einer internen Diskussion zu Zukunft und Selbstverständnis der traditionellen ABZ. Die Genossenschaft wollte wieder vermehrt kostengünstige, grosse Wohnungen für Familien bereitstellen und dafür auch öffentliche Unterstützung beanspruchen. Die Wohnungen sollten den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen und vielfältige Haushaltsformen und Wohnweisen ermöglichen. Ziel war die Erstellung eines marktfähigen und familienfreundlichen Wohnangebots, das sowohl kostendeckend vermietet werden kann als auch einen hohen Mieternutzen bringt. Die Bauten sollten dabei auch in ökologischer und energietechnischer Hinsicht neue Massstäbe setzen. Mittels flexibler Grundrisslösungen sollten sich die Wohnungen mittel- und langfristig an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen können. Zudem sollte eine hohe Aussenraum- und Umgebungsqualität angestrebt werden und – im Sinne des gesellschaftspolitischen Anspruchs der Genossenschaft – Räume und Zonen zur Förderung des Gemeinschaftslebens geschaffen werden.

4.2 Landerwerb, Kosten und Finanzierung

Die Suche nach einem von der Grösse und Lage her geeigneten Grundstück für das erste Bauvorhaben, das mit den Zielsetzungen der «neuen ABZ» kompatibel war, erstreckte sich über zwei Jahre und war von Anfang an auf die nördlichen Stadtgebiete fokussiert. Zusammen mit an der Planung von Zentrum Zürich Nord Beteiligten wurden mehrere Gebietsabschnitte in Zürich Nord evaluiert. 1997 fiel die Wahl auf ein Grundstück, welches vom Ablauf her eigentlich für eine spätere Bebauung vorgesehen war.³⁴ Es hatte für die ABZ aber bestechende Vorteile:

- Die ABZ besass südlich des Grundstücks schon eine grosse Anzahl Wohnungen, was die Verwaltung der Liegenschaften erleichtern würde. Zudem könnten die neuen grösseren Wohnungen einen günstigen Ausgleich schaffen zu den mehrheitlich kleineren Wohnungen der bestehenden Siedlung.
- Für das Baufeld C4 war im Gegensatz zu anderen Grundstücken nur eine Ausnützungsziffer von 1.2 vorgesehen. Dies kam dem Ziel der ABZ, vorwiegend für Familien zu bauen, entgegen. In einer weniger dichten Siedlung blieb mehr Raum für Aussenbereiche und eine grosse Grünflächenziffer, die zu den Merkmalen einer ABZ-Siedlung gehören.
- Die Grösse und der Preis des Areals stand in Bezug zum Preissegment, das sich die ABZ zum Ziel gesetzt hatte.
- Das Areal grenzte an schon bestehende Wohngebiete.

³⁴ Das auf dem nördlichen Abschnitt stehende Blockheizkraftwerk war noch in Betrieb.

- Das Areal bot die Möglichkeit, dass die ABZ einen aktiven Beitrag zum Umgang mit der Altlastenfrage leisten und mit einer entsprechenden Vertragsklausel die Entlassung aus dem Altlastenkataster erwirken konnte.³⁵

Wieder kreuzen sich die Entstehungsgeschichten der beiden Siedlungen, denn das von der ABZ bevorzugte Areal gehörte der Oerlikon Bührle AG. Die zukünftige Allreal AG war also auch für den RKH die ausführende General- bzw. Totalunternehmung (vgl. Kapitel 2.2).

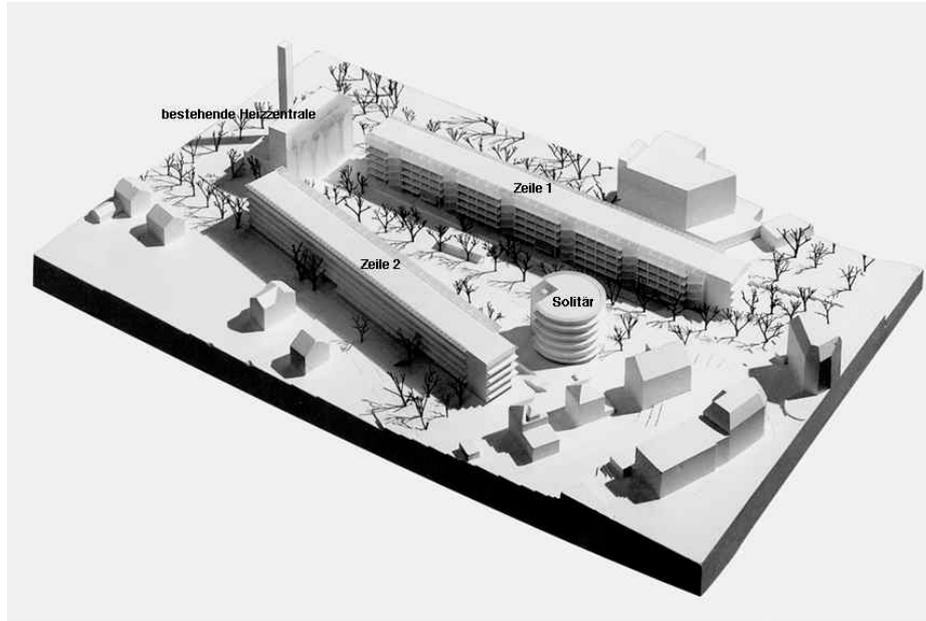
Noch in der Planungsphase trieb die Generalunternehmung das Vorhaben auf eigenes Risiko vorwärts. Sie vergab 1997 an vier von ursprünglich acht ausgewählten Architekturbüros (Hotz, A.D.P., Guagliardi/Ruoss, Kuhn/Fischer) Studienaufträge, deren Zielsetzungen in Zusammenarbeit mit der ABZ festgelegt wurden.

Der Studienauftrag wurde als die beste Form erachtet, um frühzeitig unter mehreren Vorschlägen eine optimale Lösung für die gestellte Aufgabe zu erhalten. Der zeitliche und finanzielle Aufwand lag den Möglichkeiten der Genossenschaft näher als ein offener Wettbewerb. Die Jurierung der Projekte half der Genossenschaft, sich klarer zu werden, was sie wollte. Dafür genügten vier bis sechs verschiedene Ansätze.

Von den vier eingereichten Projekten wurde dasjenige des Architekturbüros Theo Hotz AG und des Landschaftsarchitekten Raderschall favorisiert. Die städtebauliche Lösung überzeugte insgesamt durch ihre Grosszügigkeit und erlaubte eine optimale Belichtung der Wohnungen (Maire, 2000:206). Sie war zugeschnitten auf die Anforderungen der ABZ.

³⁵ Sie vereinbarte im Kaufvertrag die fachkundige Sanierung des belasteten Bodens und einen Rückbehalt von 1 Mio. Franken (10% der Landkosten), der ausbezahlt würde, sobald die Entlassung aus dem Altlastenkataster erfolgte. Die Untersuchungen waren zum Zeitpunkt der Berichtverfassung noch nicht abgeschlossen.

Abbildung 8: Modellfoto Regina-Kägi-Hof, Studienauftrag 1. Preis



Quelle: Architekturbüro Theo Hotz AG (mit freundlicher Genehmigung).

Dank der Grösse und des Bekanntheitsgrades der ABZ bildete die Finanzierung einer Siedlung wie des RKH für die Genossenschaft kein Problem. Durch einen hohen freien Cash-flow – dem Portemonnaie-Inhalt des Unternehmens –, Mitteln aus Abschreibungen und Rückstellungen und allenfalls durch das Aufnehmen von Hypotheken verfügt die ABZ sehr kurzfristig über Finanzierungsmöglichkeiten. Mit den Anteilscheinen leisten die Genossenschafter/innen ihren Beitrag an das Eigenkapital.³⁶

Die Kosten der Siedlung Regina-Kägi-Hof setzen sich wie folgt zusammen:

³⁶ Unabhängig von der Investitionssumme der Wohnung ist in der ABZ die Höhe der Anteilscheine mit einem einheitlichen Schlüssel geregelt. Der Betrag richtet sich nach der Zimmerzahl: Anzahl Zimmer mal 1000 Franken plus 2'000 Franken, das heisst für eine 2,5 Zimmerwohnung beträgt das Anteilscheinkapital 4'500 Franken, für eine 3,5 Zimmerwohnung 5'500 Franken etc. Für die subventionierten Wohnungen gibt es einen reduzierten Ansatz. Der Beitrag der Stadt Zürich für die von ihr gemieteten Räume für Kindergarten, Kinderkrippe und Kinderhort betrug 20'000 Franken.

Tabelle 10: Land- und Baukosten RKH

Land- und Baukosten	Franken
– Landkosten (BKP 0) (ca. 800.–/m ²) ¹	12'100'000
– Erstellungskosten (BKP 1–9)	² 37'100'000
Anlagekosten (BKP 0–9)	49'200'000

¹ Durchschnittspreis Land Siedlung und Land Heizzentrale.

² Davon 2,1 Mio. für Kauf von 131 Stellplätzen im bestehenden Parkhaus an der Binzmühlestrasse.

Quelle: Angaben ABZ.

Tabelle 11: Kennwerte Gebäudekosten RKH

Kostengruppen	Franken
Gebäudekosten (BKP 2)	29'000'000
Gebäudekosten (BKP 2) pro m ³ SIA 116	404
Erstellungskosten (BKP 1–5) pro m ³ SIA 116	¹ 489
Erstellungskosten (BKP 1–5) pro m ² NF	¹ 2'454

¹ Ohne Finanzierungskosten – das heisst, es fallen keine Zinskosten für die Baufinanzierung an, da die ABZ diese aus der laufenden Rechnung vergütet.

Quelle: ABZ.

Anders als für die junge Genossenschaft KraftWerk1 stellte die Finanzierung einer Überbauung wie der Regina-Kägi-Hof für die traditionelle Baugenossenschaft ABZ kein Problem dar. Dank ihrer Grösse, bestehenden Reserven und einem hohen Eigenkapital durch die Anteilscheine der Genossenschaftler/innen verfügte die ABZ über komfortable Finanzierungsmöglichkeiten.

4.3 Organisation und Zusammenarbeit

Der RKH war das erste Bauvorhaben unter dem neuen Präsidenten, Peter Schmid. Damit Präsident und Vorstand der ABZ, ein Milizgremium, professionell handeln konnten, wurden zu ihrer Unterstützung themenspezifisch Fachpersonen zu Rate gezogen. Vom persönlichen Coaching zu einem Beirat bis hin zur Baujuristin trugen Profis im Wohnungsbau dazu bei, die zu Beginn formulierten Ziele zu erreichen. Es ging darum, das Risiko zu minimieren und mit möglichst geringem Aufwand zu optimalen Entscheidungsgrundlagen zu gelangen.

Obwohl die ABZ mit der Allreal AG einen Totalunternehmervertrag abgeschlossen hatte, war das Architekturbüro (eigentlicher Subplaner), auf Wunsch der Bauträgerschaft und auch des Architekten, bei den weiteren konzeptionellen Gesprächen immer dabei. Diese Konstellation wurde vom Architekten sehr geschätzt. Das Projekt und dessen Ausführung konnten von

den Hauptbeteiligten zu einem frühen Zeitpunkt – grösstenteils vor der Unterzeichnung des TU-Vertrags – gemeinsam weiter entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Die Erfahrungen vergangener Jahre führten bei allen Beteiligten zu einer ähnlichen Denkweise: Trotz des primären Ziels günstig zu bauen, sollte die Qualität nicht vernachlässigt werden und die Nutzungsaspekte und die Bedürfnisse der Bewohner/innen einen hohen Stellenwert erhalten.

In der gemeinsamen Überarbeitung vom Wettbewerbs- zum Bauprojekt rückten auch die Begriffe «Optimierung» und «Gewichtung der Kosten» ins Zentrum. Reduktionen und Einsparungen wurden immer im Bezug zur Nutzungsqualität diskutiert. Bestehenden Qualitäten und gewünschten Anforderungen sollte Rechnung getragen werden. Entscheidungen wurden unter Berücksichtigung der Zielsetzungen abgewogen. Die wichtigste Massnahme betraf die Verkleinerung der Wohnungen von 110 auf 100 Quadratmeter – ein Entscheid, den der Präsident der ABZ heute nicht mehr so rigoros fällen würde. Die bauliche Ausnutzung veränderte sich gegenüber dem Wettbewerb nicht, es konnten jedoch mehr Wohnungen auf demselben Grundstück angeboten werden. Die Verkleinerung der Zimmer (im Wettbewerbsprojekt wurden sie mit mindestens 14 Quadratmetern bewusst grösser geplant als dies mit 12 Quadratmetern im Programm des Studienauftrages vorgesehen war) wurde durch eine Verbreiterung der Balkonschicht wett zu machen versucht.

Die Strategie der Optimierung begleitete auch die Ausführungsphase. Sparvorschläge wurden abgewogen, ohne das Projekt als Ganzes aus den Augen zu verlieren. So wurde zum Beispiel durch den Entscheid, Kunststofffenster einzubauen, ein Betrag frei, mit dem später ein qualitativ hochwertiger Ahornparkett ausgewählt werden konnte.

«Wir wollten ein optimales Projekt in dieser bestimmten Preisklasse. Wir schauten zu Beginn bei der Tragkonstruktion und der Struktur strikt auf das Geld, um dafür in der Ausführung der Oberflächen grosszügiger sein zu können. Das ist eine andere Sichtweise. Es ging um die Frage, wie kann man die Wohnqualität in einem bestimmten Preissegment optimieren, und nicht darum, das schönste Projekt zu sein, egal was es kostet. Wir wollten beweisen, dass es möglich ist, preisgünstigen und trotzdem qualitativ guten Wohnungsbau zu machen», erläutert der Präsident der ABZ das Vorgehen.

Das Architekturbüro Theo Hotz AG baute zum ersten Mal für eine Baugenossenschaft. Im Interview erzählt der Projektleiter, dass die kompetente Bauherrschaft für ihn eine Herausforderung darstellte und er von den «Wohnspezialisten», welche die Sicht der Bewohnenden vertraten und Siedlungen der ABZ selbst bewohnten, viel gelernt habe. Es sei ein grosser Unterschied, direkt mit den Nutzern zu tun zu haben, welche Wohnraum nicht als Investitionsobjekt betrachten, die sich klar ausdrückten und wussten, was sie wollten – Fachleute, die sich überzeugen lassen konnten von neuen Lö-

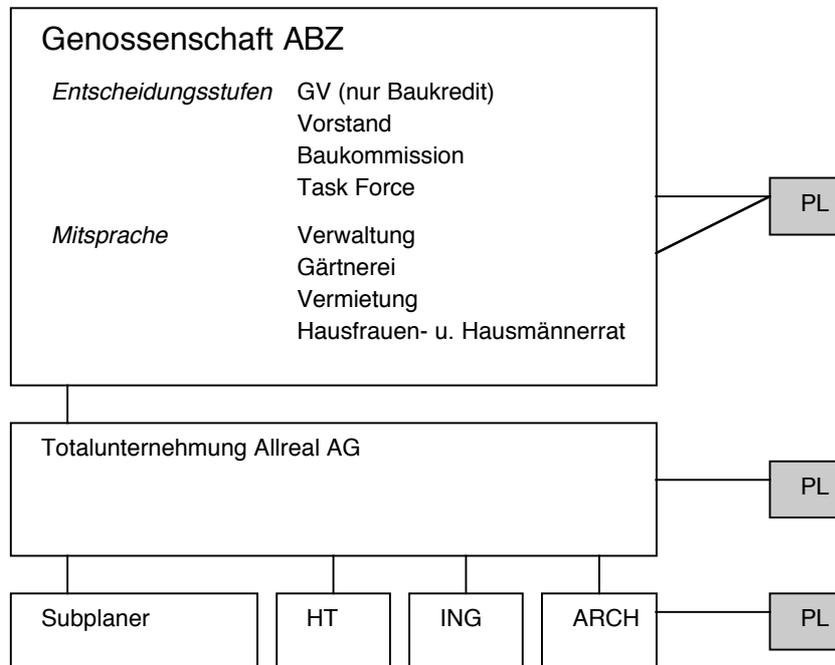
sungen oder verständliche Argumente liefern konnten, wenn sie anderer Meinung waren. Obwohl die Entscheidungsfindung manchmal mehr Zeit benötigte, führte sie zu keinen «Bauchentscheiden».

In der ABZ sind bei einem Bauvorhaben traditionell verschiedene Stufen der Mitsprache vorgesehen. Während des Planungs- und Bauprozesses haben je nach Phase mehrere Personen ein Mitspracherecht, obwohl zum Teil bewusst wenig Personen in den Entscheidungsprozess einbezogen werden, um den Aufwand im Rahmen zu halten. Ein Neubauprojekt wie der RKH wird zuerst «Vertrauensleuteversammlung»³⁷ vorgestellt. In das Konzept des Projektes fliessen die Erfahrungen der Abteilungen Vermietung und Verwaltung ein. Die nächste Stufe der Mitsprache stellt die Generalversammlung dar, welche den Baukredit zu genehmigen hat. Ansonsten sind es der Vorstand bzw. die Baukommission, beides Milizgremien, welche die Mieter/innen repräsentieren und die konzeptionellen Entscheide fällen. Dazu werden punktuell Fachpersonen beigezogen. Der Planungskredit wird im Vorstand beschlossen. Im Falle des RKH entschied sich der Vorstand, zuerst die Zustimmung der Genossenschafter/innen zum generellen Weiterwachsen der ABZ einzuholen, was diese an der Generalversammlung 1997 befürworteten. Je nach Phase der Planung werden die später für die Anlage zuständigen Personen zur Entscheidungsfindung beigezogen. Sie haben ein Vetorecht. Zusätzlich wurde im Falle des Regina-Kägi-Hofs ein Hausfrauen- respektive Hausmännerrat ernannt, welcher stellvertretend für die zukünftigen Bewohner/innen die Küchen auswählte.

«Das bewirkt bei diesen Leuten eine hohe Identifikation mit dem Projekt. Sie sind von Anfang an in der Verantwortung und können sich nicht im Nachhinein beklagen. Uns ist wichtig, dass unsere Mitarbeiter/innen begeistert sind von dem, was wir machen. Dadurch werden die Projekte breit getragen und können zuletzt die Genossenschafter/innen begeistern», erfahren wir vom Präsidenten der ABZ.

Eine zentrale Funktion während der Ausführungsphase hat der Projektleiter und Bauherrenvertreter. Er bündelt die Informationen zwischen den Arbeitsgruppen der ABZ und den Baufachleuten. Zur Begleitung des Projekts RKH wurde von Seiten der ABZ eine «Task Force» gebildet, welche zum Teil Aufgaben der Baukommission übernahm. Sie bestand aus dem Projektleiter der ABZ, dem Präsidenten und zwei Mitgliedern der Baukommission. Sie konnte kurzfristig einberufen werden und zu Angelegenheiten, die in der Runde der Projektleitenden zu keiner Einigung führten, Stellung nehmen und darüber entscheiden.

³⁷ Das vorberatende Gremium der Generalversammlung, zusammengesetzt aus ca. 50 Mitgliedern der Siedlungskommission aller ABZ-Siedlungen (vgl. Kapitel 4.4.4).

Abbildung 9: Schema Organisation der Zusammenarbeit beim RKH

Die Genossenschafter/innen werden phasengerecht über Absicht und Stand von Bauvorhaben informiert (Generalversammlung, Siedlungsjahresversammlungen, Forum, Ausstellung der Wettbewerbsprojekte). Für die zukünftigen Bewohner/innen sind Mitsprachemöglichkeiten in der Gestaltung des Aussenraumes und des Gemeinschaftsraumes vorgesehen (vgl. Kapitel 4.4.4). Ein individueller Mieterausbau ist nur in den zusätzlich mietbaren Atelierräumen, wie es sie im RKH gibt, möglich (vgl. Kapitel 4.4.2).

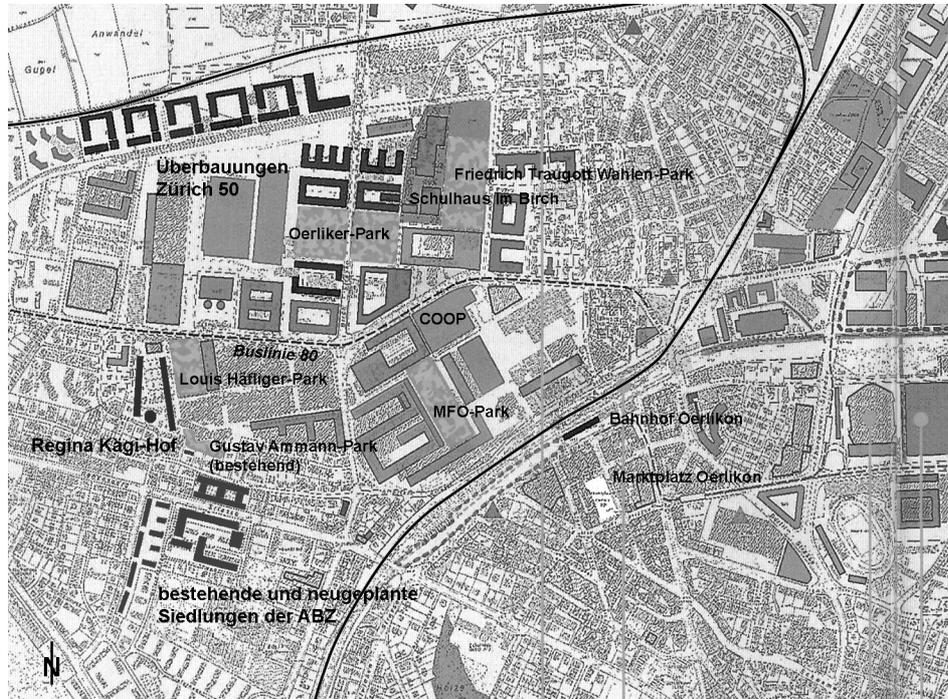
Die Zusammenarbeit wurde von allen Befragten als absolut problemlos, sehr positiv und lehrreich beschrieben. Dabei wurde betont, dass das gute Funktionieren sehr stark von den einzelnen Persönlichkeiten abhing. Erwähnt wurden neben dem Projektleiter und dem Bauführer der Totalunternehmung im Besonderen der Präsident der ABZ. Als positiv eingestellter, offener und kommunikativer Mensch habe er wesentlich zu dieser gelungenen Zusammenarbeit beigetragen.

Die ABZ wird von einem Milizgremium geführt. Ihre Arbeitsweise gründet in demokratischen Prozessen und verlangt somit eine breite Abstützung, obwohl die zukünftigen Bewohner/innen direkt keine Mitsprache besitzen. Die Anliegen der Genossenschafter/innen fliessen über verschiedene Gremien in die Planung mit ein. Die gezielte Zusammenarbeit mit Fachpersonen ergänzte das Know-how bei der ABZ und half, das Risiko zu minimieren.

4.4 Die Realisierung

4.4.1 Städtebauliches Konzept

Die Überbauung RKH liegt am Rande des neuen Quartiers Zentrum Zürich Nord an der Schnittstelle zwischen grossmassstäblichen Dienstleistungs- und neuen Wohngebäuden im Norden und Osten. Im Süden und Westen finden sich ältere, kleinmassstäbliche Wohnbauten. Die bestehende Nachbarschaft zeichnet sich durch eine langjährige Bewohnerschaft aus. In unmittelbarer Nähe des Areals befindet sich die Haltestelle des Bus Nr. 80, mit dem man in fünf Minuten zum Bahnhof Oerlikon gelangt. An das Areal angrenzend und im Quartier gibt es Parkanlagen, welche zum Teil noch in Entstehung begriffen sind, neue Einkaufsmöglichkeiten, eine im Bau befindliche Schule (Im Birch) und im Süden weitere ABZ-Siedlungen (Regensbergstrasse, Goldregenweg, Jasminweg). Da es sich um ein neu entstehendes Wohnquartier handelt, sind einzelne Wegabschnitte zur Siedlung noch durch Gebäude ohne direkten Bezug zum Strassenraum und durch unbelebte Strecken gekennzeichnet.

Abbildung 10: Planung Zentrum Zürich Nord

Quelle: Planpartner, Zürich in: Hochparterre, Nr. 10/2001, S. 15 (Ausschnitt nachbearbeitet).

Die im städtebaulichen Entwicklungsleitbild³⁸ vorgesehenen mehreren, langen, schmalen Baukörper und Fussgängerverbindungen durch das Areal wurden zugunsten weniger und grösser dimensionierten Gebäude, welche mit der bestehenden Heizzentrale einen Hofraum bilden, uminterpretiert. Der westlich gelegene, sechsgeschossige Baukörper übernimmt die Richtung der bestehenden Wohnbauten und der östliche, sechs- bis siebengeschossige die der Industriebauten. Mehrere Durchgänge gewährleisten Fussgängerverbindungen in Richtung Ost-West, welche die öffentliche Hauptverbindung in Richtung Nord-Süd kreuzen. Dieses dichte Wegnetz ist ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes. Auf selbstverständliche Weise gelingt so die Anknüpfung an die Umgebung und verleiht der Anlage einen öffentlichen Charakter, obwohl sie von der Binzmühlestrasse etwas zurückversetzt liegt.

³⁸ Entwicklungsrichtplan und -leitbild Zentrum Zürich Nord, in Kraft 1998, erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der Stadt Zürich (vgl. Kapitel 2.2).

Tabelle 12: Kenndaten von Grundstück und Gebäude RKH

Grundstückfläche (ganzes Baufeld C4: 15'247 m ²)	GSF	15'075
Anrechenbare Geschossfläche (Baufeld C4: 17'210 m ²)	BGF	16'610
Ausnutzungsziffer (bezogen auf ganzes Baufeld C4)	AZ	1,13
Rauminhalt SIA 116 (m ³)		72'280
Nutzfläche (m ²)	NF	14'214
– Wohnen (m ²) (92,3%)	NF	13'118
– «Arbeiten» (m ²) (7,7%)	NF	1'096

¹ Davon: unterteilbare Ateliers- und Bastelräume: 526 m²; Kindergarten, -krippe: 464 m²; Gemeinschaftsraum, Mittagshort: 106 m².

Quelle: Architekturbüro Theo Hotz AG, Presseunterlagen.

4.4.2 Architektonische Umsetzung

Mit dem architektonischen Konzept orientierten sich die Architekten stark an den im Programm des Studienauftrages formulierten Anliegen in Bezug auf soziale Aspekte und die Genossenschaftsidee. Der Hof und die grossen, einfachen Volumen ergaben sich einerseits aus rationellen Gründen. Ein grosser Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge schafft grundsätzlich eine gute Voraussetzung für günstiges Bauen. Andererseits entstand dadurch ein Freiraum für einen grosszügigen gemeinsamen Aussenbereich, auf den jede Wohnung orientiert ist. Dieser Fokus auf ein Zentrum verkörpert das Gemeinsame, das mit einer Baugenossenschaft in Verbindung gebracht wird.

Im Vordergrund des architektonischen Konzeptes stehen die Wegführung zu den Eingängen und die offene Gestaltung der Treppenhäuser mit der Ausrichtung auf den Hof. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über zwölf Treppenhäuser mit je einem Lift, die alle nur vom Innenhof her zugänglich sind. Da der RKH keine unterirdische Parkgarage besitzt, muss jede Person durch diesen Aussenraum gehen und kann nicht über einen Nebeneingang ins Haus gelangen. Der Hof kann letztlich als gemeinsames grosses Entrée gelesen werden. Die vielfachen, öffentlichen Verbindungen zu den benachbarten Grundstücken und die zum Teil auch öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss tragen zum urbanen und offenen Charakter der Siedlung bei.

Den Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten wurde mit mehreren Massnahmen grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Die zahlreich vorhandenen Zonen, welche von den Bewohner/innen noch in Besitz genommen und ausgestaltet werden können – zum Beispiel Balkone, die gedeckten Durchgangsbereiche, Sitzplatz im Hof, Spielplätze etc. – lassen auf ein vielfältiges Siedlungsleben hoffen.

Abbildung 11: Fassade des Regina-Kägi-Hofs zum Innenhof

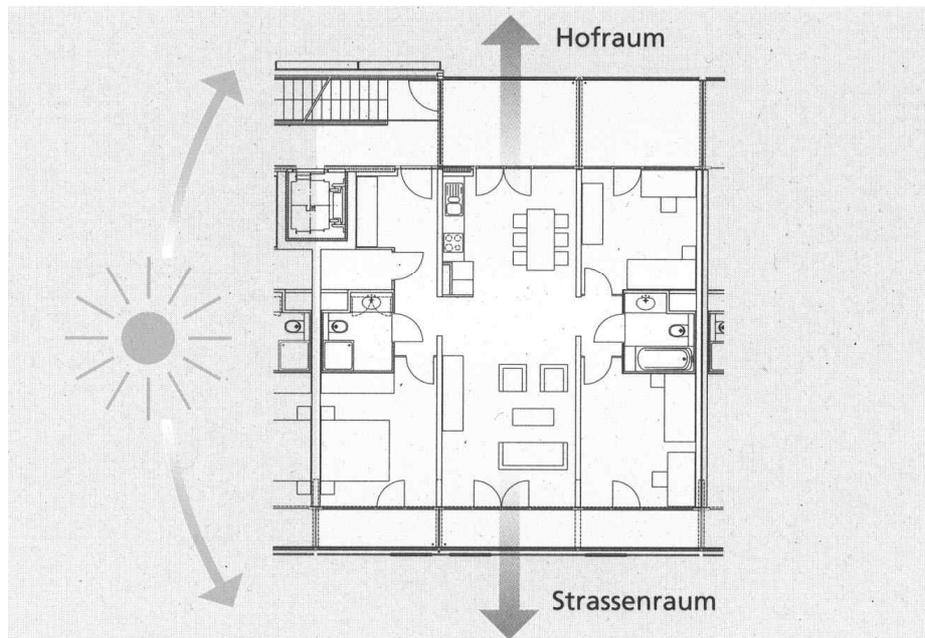


Quelle: Foto Susanne Rock.

Mit der Stahlkonstruktion der Balkonschicht orientiert sich der RKH einerseits an den umliegenden Industriebauten und andererseits mit den verglasten Fassaden an den zeitgenössischen Dienstleistungs- und Wohnbauten der höheren Preisklasse. Seine Erscheinung wirkt leicht und offen. Das bauliche Raster zeichnet sich in der Fassadenstruktur direkt ab. Über die vor allen Hauptfassaden durchlaufende Balkonschicht kann sich das Innenleben der Wohnbauten hin zum Aussenraum entwickeln und zeigen. Die Bewohnerchaft hat die Möglichkeit, den Übergang selber zu gestalten und die Grösse der Öffnung zwischen Innen- und Aussenraum zu verändern, zum Hof hin mit Vorhängen und auf der dem Hof abgewendeten Seite mit verschiebbaren Elementen.

Damit alle Wohnungen von der Morgen- und der Abendsonne profitieren können, erwies sich der sogenannte Venezianertyp als geeigneter Grundriss. Der durchgehende Hauptraum orientiert sich auf den Hof und zur Strassen-seite. Wohnen, Essen und Kochen sind im Regina-Kägi-Hof in einem Raum vereint. Auf der Ebene der Wohnung sowie der Siedlung werden Traditionen und Merkmale des genossenschaftlichen Wohnungsbaus wie der grosszügige Aussenraum, die Betonung der Gemeinschaft und auch das Credo des Neuen Bauens «Licht, Luft, Sonne» neu umgesetzt.

Abbildung 12: Wohnungsgrundriss in Zeile 1 und Zeile 2



Quelle: Vermietungsprospekt 2000, mit freundlicher Genehmigung der ABZ.

Weitere Details im Schnitt sorgen dafür, dass die Wohnungen grosszügig erscheinen. Neben den Fenstern, die von Wand zu Wand und vom Boden zur Decke gehen, konnten auch die Türen raumhoch realisiert werden. Die Zimmer weisen alle die gleiche Grösse auf und erlauben vielfältigste Nutzungen.³⁹

Die Grösse des Projektes trug dazu bei, dass sich der Einsatz einer rationellen Bauweise und von vorgefertigten Elementen lohnte. Die gewählte statische Struktur der Schottenbauweise weist zwar nach der Ausführung ein geringes Anpassungspotential der Wohnungsgrössen auf. Während der Planungsphase hatte sie sich jedoch als genügend flexibel erwiesen: eine Änderung des Wohnungsspiegels zugunsten von mehr grossen Wohnungen konnte problemlos vorgenommen werden. Auch in Zukunft besteht die Möglichkeit, zwei nebeneinander liegende Drei- und Fünzimmerwohnungen in eine Zwei- und eine Sechszimmerwohnung zu teilen (weitere Grundrisse und Wohnungsspiegel vgl. Anhang).

Eine Besonderheit stellen im RKH das Infrastrukturangebot und zusätzlich mietbare Ateliers dar. Es gehört zwar zur Tradition alteingesessener Genossenschaften in der Stadt Zürich, in jeder Siedlung einen Laden und einen

³⁹ Die Wohnungen im Rundbau, dem Solitär, verfügen über 4,5 und 6,5 Zimmer und sind nach Südost bzw. Südwest orientiert. Ihre Flächen sind rund ein Fünftel respektive ein Sechstel grösser als die entsprechenden Wohnungen in den Zeilenbauten.

Kindergarten zu beherbergen. Die zusätzlich zur Wohnung mietbaren Einheiten, deren Grösse und Ausbau die Bewohner/innen selber bestimmen, sind hingegen eine Novität. Als Angebot im Sinne einer Wohnraumerweiterung – zum Beispiel für die Kombination Wohnen und Arbeiten – sollten diese Räume einen günstigen Mietzins und auch für zukünftige Nutzungen eine hohe Flexibilität aufweisen. Sie wurden deshalb im Zustand des Grundausbau bzw. des so genannten Edellohbaus vermietet (vgl. Kapitel 4.5). Grösse und Ausstattung können die Mieter/innen selber bestimmen. Diese Freiheit scheinen die interessierten Mieter/innen zu schätzen. Einen Raum zu haben, den man selber gestalten kann, komme dem Bedürfnis der Bewohnerschaft entgegen, insbesondere da in einer gemieteten Wohnung nicht viel zum Selbstermachen bleibe, meint der Leiter Vermietung.

Die im Programm des Studienauftrages geforderten gemeinschaftlich nutzbaren Räume, Infrastrukturangebote und Atelierräume befinden sich alle im Erdgeschoss. Neben jedem Eingang befindet sich eine Waschküche, welche mit einem grossem Fenster auf den Hof orientiert ist. Der Gemeinschaftsraum liegt am meist frequentierten Ende der zweiten Zeile neben dem Parkplatz und die städtischen Kinderbetreuungsstätten (Kindergarten und Kinderkrippe) sind eingeschoben zwischen den Ateliers.

Die zahlreichen Vorteile und das neu geschaffene attraktive Raumangebot in Form von zumietbaren Ateliers überzeugten die Genossenschaft, welche dieses Konzept für zukünftige Bauvorhaben übernehmen wird.

Abbildung 13: Nutzungen Erdgeschoss (RKH)



Quelle: CD-ROM, Architekturbüro Theo Hotz AG.

Ebenfalls Tradition im Genossenschaftswohnungsbau hat die Kunst – meist in Form von Fassadenbildern oder Skulpturen. Im RKH wurde die bestehende Heizzentrale, bemalt mit lauter grünen «2» auf weissem Grund, zum Orientierungsmerkmal der Siedlung.

Tabelle 13: Raumprogramm mit Nutzflächen RKH (m²)

Wohnungen	Zeile 1	Zeile 2	Solitär	Total	in %	Nutzflächen
2–2,5 Zimmer	7	2	–	9	7	68–76
3–3,5 Zimmer	13	10	–	23	18	83–95
4–4,5 Zimmer	26	28	4	58	46	98–117
5–5,5 Zimmer	11	10	–	21	17	120
6–6,5 Zimmer	11	–	4	15	12	136–150
Total	68	50	8	126	100	13'118

Von 126 Wohnungen haben 94 Wohnungen 4,5 und mehr Zimmer, das entspricht 74,6% der Wohnungen. Neben dem Gemeinschaftsraum und den Kinderbetreuungsstätten befinden sich im Erdgeschoss Flächen, welche als zusätzlich mietbare Atelier-/Bastelräume zur Verfügung stehen und deren Grösse nach Wunsch unterteilt wird.

4.4.3 Ökologisches Konzept

Im Entwicklungsrichtplan und -leitbild Zentrum Zürich Nord und im Programm des Studienauftrages an die Architekten wurden hinsichtlich ökologischem Bauen einige konkrete Anforderungen genannt. Die Umschreibung «fortschrittliche ökologische Ansätze, niedriger Energieverbrauch» wurde von den Architekten umfassend interpretiert. In erster Linie bedeutete das für sie, das Raumprogramm zu optimieren und die dazugehörige Baumasse in wenige, grosse Gebäudekörper ohne Vor- und Rücksprünge unterzubringen und dadurch einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und mit dem Ressourcen- und Energieverbrauch zu finden. Nicht nur aus ökonomischen Gründen ist deshalb die Ausnutzungsziffer voll ausgeschöpft worden. Einen wesentlichen Beitrag leistete auch die minimierte Fassadenfläche pro Grundriss – ein teurer und aufwendiger Bauteil, das in der Regel viel Unterhalt verlangt. Im Hinblick auf den Unterhalt freut sich der Präsident der ABZ erst recht über den «ersten gemeinnützigen Glasbau, der selbstpflegend ist, da die Bewohner/innen die Fassade selber putzen.» Die gewählten Baustrukturen können allenfalls auch eine andere Fassade aufnehmen, wenn neue Technologien dies erfordern sollten.

Aufgrund des architektonischen Konzepts wurde bezüglich des Energieverbrauchs beachtliche Wirkung erreicht. Mit der Ausrichtung der Gebäude bzw. der Wohnungen (Ost-West) und der transparenten Fassaden profitieren die Räume passiv von der Sonnenwärme. Im Sommer spenden die ausladenden Balkone den nötigen Schatten. Mit vergleichsweise günstigem Aufwand

wurde damit gleichzeitig wertvoller zusätzlicher Wohnraum mit hohem Gebrauchswert geschaffen.

Die Nutzung von Fernwärme, die Dachbegrünung und die unversiegelten Flächen für die Regenwasserretention erfüllten die Vorgaben des Leitbildes Zentrum Zürich Nord. Die Regenwasserretention offen zu gestalten, sollte nebst didaktischen Gründen einen spielerischen Aspekt haben und den Hof beleben. Zusätzlich entschied sich die ABZ, Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung zu installieren. Der Minergiestandard war zu jenem Zeitpunkt für die ABZ noch kein Thema, jedoch Bestandteil des Lernprozesses. Schon das nächste Bauvorhaben (Jasminweg) wurde entsprechend ausgerüstet. Für die Wahl der Materialien hatte die ABZ interne Richtlinien erarbeitet, ansonsten war es ihr Ziel, sich an die Vorgaben der Stadt Zürich zu halten.

Bei der Beurteilung der eingereichten Projekte wurde den ökologischen Aspekten wesentliche Beachtung geschenkt. Der Fokus der Gewichtung lag jedoch auf der «architektonisch-energetischen Seite» und nicht auf dem maximalen Einsatz von einzelnen Massnahmen. Damit wird deutlich, dass auch die Jury das Projekt gesamtheitlich begutachtet hat.

4.4.4 Soziales Konzept

Für die Genossenschaft gehören zu einer gut vermieteten Siedlung Menschen allen Alters mit unterschiedlicher nationaler und sozialer Herkunft, Einkommen, Bildung und in verschiedensten Haushaltsformen lebend. Neben Personen, die auf Hilfe angewiesen sind (finanziell und sozial Benachteiligte, Ausländer/innen, Alleinerziehende, grosse Familien, Behinderte), braucht es auch Bewohner/innen, die mittragen helfen.

Mit einem breiten und ansprechenden Wohnungsangebot, mit zusätzlich mietbaren Räumen sowie Infrastruktur- und Dienstleistungsangeboten, die auf die Bedürfnisse von Bewohnenden eingehen, und mit den im Verhältnis zur Leistung sehr günstigen Mietzinsen wurden in der Siedlung Regina-Kägi-Hof die wesentlichsten Voraussetzungen geschaffen, um das Ziel einer sozial gut durchmischten Siedlung zu erreichen. Die Vorschriften über behindertengerechtes Bauen wurden angewendet, Wohnungen subventioniert (vgl. Kapitel 4.4.5) und mit sozialen Institutionen – welche ihrerseits die Aufgabe haben, Wohnungen an Personen zu vermitteln, die im Wohnungsmarkt benachteiligt sind – zusammengearbeitet. Unter anderem wurden vier Wohnungen speziell für Sehbehinderte reserviert und entsprechend ausgerüstet (vgl. Kapitel 4.5). Allein die Dimension der Siedlung und die über das Programm festgelegte, grosse Anzahl Wohnungen für Haushalte mit Kindern, tragen wesentlich zur Entstehung von regen Beziehungsgeflechten bei. Gleichzeitig bilden sie auch die Voraussetzungen, dass die Infrastruktureinrichtungen funktionieren und sich finanziell lohnen – dies sei ab ca. 100 Wohnungen der Fall. Der Leiter Vermietung meint, mit dem architektoni-

schen Konzept sei es gelungen, genossenschaftliche Wertvorstellungen wie Kommunikation, Offenheit und Gemeinschaftsgefühl (Sicherheit) zu unterstützen. Es habe sich bewährt, die Bedürfnisse der Bewohner/innen in der Planung zu berücksichtigen, das heisst sich zu überlegen, wie die Leute dort leben werden und die sozialen Aspekte im Konzept stark zu gewichten.

Die Bereitstellung des Raum- und Infrastrukturangebotes allein garantiert jedoch noch kein aktives Siedlungsleben. Die ABZ bietet auch finanzielle Unterstützung sowie organisatorische Strukturen an. Sie verfügt über einen Solidaritätsfonds, an dem sich die Mieter/innen mit 4 Franken pro Monat und Wohnung beteiligen. Der Fonds wird unter anderem verwendet für:

- Anfangsverbilligungen für Wohnungen in umfassend renovierten Altbauten.
- Teilfinanzierung an spezielle soziale, kulturelle oder ökologische Projekte (zum Beispiel Solarstrom, Gleichstellung von Frau und Mann in der ABZ).
- Beiträge zur Förderung der Genossenschaftsidee und des genossenschaftlichen Gedankenguts.⁴⁰

Mit der Mieter/innenversammlung und der Siedlungskommission (SIKO) legt die ABZ die Basis einer sozialen Struktur. Die Kommission ist Verbindungsglied zwischen der ABZ und der Bewohnerschaft, die sie vertritt und von der sie gewählt wird. Ihr obliegt im Namen der Bewohnenden die Verwaltung des allen zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsraumes. Für dessen Einrichtung und die Gestaltung des Aussenraumes reserviert die ABZ finanzielle Mittel, welche die Mieter/innen über die Siedlungskommission mittels eines Konzeptvorschlages bei der ABZ anfordern können. Die SIKO koordiniert auch weitere allfällige Arbeits- und Interessensgruppen. Die Aufgabe der Gründung der SIKO wird jeweils von einem Vorstandsmitglied übernommen, sobald alle Wohnungen bezogen worden sind. Nach Auskunft des Leiters Vermietung interessierten sich 30 Personen, in der Siedlungskommission mitzuarbeiten: «Damit hat sich gezeigt, dass unser Ziel erreicht worden ist. Es sind engagierte, interessierte Bewohner/innen. Es sind Leute, die sich auch einmal wehren, obwohl dies für Mitarbeitende der ABZ nicht immer bequem ist – aus meiner Sicht gute Genosschafter/innen. Für mich sind die Erwartungen erfüllt.»

Für den Leiter Vermietung beginnt jedoch der Beitrag zum Siedlungsleben von Seiten der ABZ schon viel früher. Er denkt dabei an alle Massnahmen seiner Abteilung – von den Vorgesprächen mit Mietinteressierten bis zum Vertragsabschluss –, um das Ziel einer guten sozialen Durchmischung im Hinblick auf eine funktionierende Siedlung zu erreichen. Er spricht auch die Frage der Schnittstelle an, denn für die Übergabe der Wohnungen und die

⁴⁰ Vgl. Solidaritätsfonds-Reglement (www.abz.ch/genossenschaft/solifonds_reglement.pdf).

Verwaltung der Siedlung Regina-Kägi-Hof ist eine andere Abteilung zuständig. Noch verfügt die ABZ über kein systematisches Konzept, wie die während der Vermietungsphase begonnene Arbeit von der Abteilung Verwaltung weitergeführt werden könnte.

4.4.5 Mietzinsgestaltung und Anteilscheine

Der Preis der angebotenen Räume ist zentral für die Umsetzung des sozialen Konzepts und die Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Mit den günstigen Mietzinsen im Regina-Kägi-Hof setzte die ABZ neue Massstäbe und vielleicht gar sich selber unter Druck. Besondere Umstände trugen zu diesem ausserordentlich guten Preis-Leistungsverhältnis bei. Die wesentlichsten Reduktionen konnten durch eine günstige Finanzierung und niedrige Anlagekosten erreicht werden. Dank ihrer Grösse profitiert die ABZ generell von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, weshalb sie bei der Mietzinsfestlegung⁴¹ intern mit einem Richtsatz operieren kann, der ein halbes Prozent unter dem Hypothekarzins der Zürcher Kantonalbank liegt. Dies reduziert die Mietzinse bei Neubauten um rund 8 Prozent und bei Renovationen um ca. 5 Prozent. Eine zusätzliche Reduktion um 1 bis 2 Prozent wird erreicht, indem die Baufinanzierung über die laufende Rechnung der Genossenschaft erfolgt und somit im Anlagewert der Liegenschaft keine Zinskosten anfallen (vgl. Kapitel 4.2).

Die Bemühungen der Verantwortlichen trugen wesentlich dazu bei, das festgelegte Preissegment für den RKH zu halten. Neben den Landkosten wurde ein grosser Bestandteil des Mietzinses durch die Höhe der Gebäudekosten bestimmt. Mit einem optimierten architektonischen Konzept und dem Einsatz einer rationellen Bauweise, welcher sich bei dieser Grösse des Bauvorhabens bezahlt machte, leistete der Architekt seinen Beitrag zu einem tieferen Mietzins.

⁴¹ Die Mietzinsfestlegung funktioniert für alle Genossenschaften im Kanton Zürich nach dem gleichen Prinzip, nach dem Kalkulationsmodell der Stadt Zürich, das heisst Anlagewert mal Hypothekarzins der ZKB plus Gebäudeversicherungswertquote (2.5% bei Neubauten, 3% bei Altbauten; vgl. Caduff & Kuster, 2000:269). Das städtische Reglement basiert auf der Kostenmiete: die pro Siedlung angefallenen Kosten werden auf die Wohnungen verteilt. Zwischen den Siedlungen darf kein Ausgleich gemacht werden. Die Mietzinsdifferenzierungen, die innerhalb einer Siedlung gemacht werden, müssen objektiv begründbar sein. Diese ergeben sich im RKH einerseits aus relativ kleinen Stockwerkzuschlägen zwischen 12 bis 16 Franken und andererseits aus einem Lageausgleich. Die Wohnungen in der Zeile 1, die vis-à-vis des Rüstungskonzerns Oerlikon Contraves AG liegen (allerdings mit dem neuen Louis Häfliger-Park dazwischen), kosten 1 bis 2% weniger. Die Kopfwohnungen, die Richtung Süden gerichtet sind, sind etwas höher bewertet.

Tabelle 14: Anfangsmietzinse (netto) in Franken und Anteilscheine RKH

Wohnungen	Anfangsmietzinse in Fr./Monat				Anteilscheine in Fr.	
	freitragend		subventioniert		freitragend	subv.
	von	bis	von	bis		
2–2,5 Zimmer	972	1'083	–	–	4'500	–
3–3,5 Zimmer	1'170	1'581	–	–	5'500	–
4–4,5 Zimmer	1'393	1'718	876	915	6'500	5'000
5–5,5 Zimmer	1'590	1'679	998	1'032	7'500	6'000
6–6,5 Zimmer	1'815	2'165	1'131	1'146	8'500	6'500
Atelier ¹	185	436	–	–	je nach Gr.	–
Abstellräume ²	17	62	–	–	–	–

¹ 16 bis 38 m².

² 6 bis 17 m², im Keller.

Quelle: Genossenschaft ABZ, Stand 1.4.2002, Hypothekarzins 4%, Index 108.8 (12/2001).

Nach den allgemeinen Zielsetzungen der ABZ, wieder vermehrt für Familien und gemäss dem sozialen Auftrag auch für Personen mit erschwertem Marktzugang (finanziell Benachteiligte, Ausländer/innen, Alleinerziehende, grosse Familien, Behinderte) zu bauen, entschied der Vorstand, einen Anteil der Wohnungen (24 Wohnungen, 19%) mit Beiträgen vom Kanton und Stadt sowie Zusatzverbilligungen des Bundes subventionieren zu lassen. Die Absicht im festgelegten Preissegment zu bauen, wurde damit mit einem weiteren Argument bestätigt: Subventionen sind nur bei günstigen Bauten sinnvoll. Da die kantonalen Subventionsbestimmungen das Maximaleinkommen eines Haushalts festlegen, der Anrecht auf eine subventionierte Wohnung hat, muss das Einkommen und der Mietzins in einer vernünftigen Relation stehen.⁴² Dies wird vor allem bei grossen Wohnungen deutlich, die Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung stehen sollen. Oft haben gerade diese Haushalte Schwierigkeiten, den entsprechenden Mietzins zu bezahlen.

Die subventionierten Wohnungen sind auf die ganze Siedlung – in der Regel im ersten bis zum dritten Geschoss – verstreut, um Haushalte mit kleinem Einkommen nicht zu stigmatisieren und in das Siedlungsleben zu integrieren.

⁴² Die Einkommenslimiten werden vom kantonalen Amt für Wohnbauförderungen periodisch angepasst. Sie werden nach dem steuerbaren Einkommen bemessen und betragen zur Zeit der Vermietung des Regina-Kägi-Hofs für eine Familie (Familienwohnung) 53'000 Franken und für eine Einzelperson (Alterswohnung) 43'000 Franken.

Die Überbauung Regina-Kägi-Hof steht in einer für die ABZ ungewohnten Umgebung, die sich in einer Entwicklungsphase befindet. Zusammen mit der bestehenden Heizzentrale definieren die grossen Neubauvolumen einen markanten Raum und vermögen eine neue Identität für den Ort zu stiften. Dank der Richtplanung profitiert die Überbauung von angrenzenden Parks und erlaubt eine relativ hohe Dichte. Im Vordergrund des Überbauungskonzepts steht der hohe Anteil grosser Familienwohnungen (75%). Die Ideen des genossenschaftlichen Lebens finden in der gebauten Anlage ihren Ausdruck. Die Wohnungen wirken trotz ihrer knappen Fläche grosszügig. Dazu tragen unter anderem die gewählten Materialien sowie die beidseitigen Balkone über die ganze Wohnungsbreite bei. Die Fassade wirkt leicht und offen und verkörpert mit den grossen Verglasungen eine Architektur, welche sonst mit dem gehobenen Wohnungsbau in Verbindung gebracht wird. Das gemeinschaftlich nutzbare Infrastrukturanangebot (Kinderbetreuungsstätten, Gemeinschaftsraum und Waschküchen im Erdgeschoss), das sich in einer Siedlung von ca. 100 Wohnungen finanziell lohnt, sowie die zusätzlich mietbaren Ateliers sind attraktive Qualitäten, die auf Bedürfnisse der Bewohner/innen antworten und letztlich auch als Vermietungsargumente dienen können.

Der Regina-Kägi-Hof ist kein ökologisches Modellprojekt, dennoch spielten ökologische Aspekte bei der Projektauswahl eine wesentliche Rolle. Das architektonische Konzept – Gebäudeausrichtung, minimierte Fassadenfläche, Ausschöpfung der Ausnützungsziffer – wie auch die Nutzung von Fernwärme, Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und die Materialwahl sind Beispiele für deren Umsetzung.

Die Vermietungsrichtlinien der ABZ, die günstigen Mietzinse, der Anteil an subventionierten Wohnungen und die sorgfältige Auswahl der Mieterschaft und nicht zuletzt die attraktive Architektur trugen dazu bei, das Ziel einer sozial durchmischten Siedlung zu erreichen. Die behindertengerechte Bauausführung und die Bereitstellung von vier Wohnungen für Sehbehinderte waren weitere Massnahmen, um auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte zu integrieren. Mit der finanziellen und strukturellen Starthilfe zur Organisation der Bewohnerschaft, das heisst der Siedlungskommission (SIKO), fördert die ABZ bewusst ihre anvisierten Werte Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und damit ein aktives und lebendiges Siedlungsleben.

4.5 Die Vermietung

4.5.1 Vermietungs- und Belegungskriterien

Für die Genossenschaft ist nicht nur die Erstvermietung, sondern auch das langfristige Funktionieren der Siedlung wichtig. Sie bleibt mit der Überbauung verbunden und ist interessiert an einem guten Zusammenleben der neu entstehenden Gemeinschaft. Das Anliegen einer guten sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft beeinflusste fortan die Vermietungspraxis der ABZ.

Bei der Auswahl der Mieter/innen für den Regina-Kägi-Hof galten die allgemeinen Vermietungs- und Belegungskriterien⁴³ der ABZ, das heisst in erster Linie diejenigen für ABZ-interne Umsiedlungen.

Die Belegungskriterien der ABZ beschreiben, welche Wohnungen an welche Haushaltsgrössen vermietet werden. In der Regel heisst das, dass die Wohnung ein Zimmer mehr aufweist, als die Personenzahl beträgt. Bei Unterbelegung ist die betreffende Mietpartei verpflichtet, ein Tauschgesuch einzureichen und innerhalb von ca. zwei Jahren in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Etwas strenger sind die Belegungsvorschriften für die subventionierten Wohnungen. Die Subventionsbestimmungen verlangen, dass in einer Wohnung mindestens so viele Personen leben, wie die Wohnung Zimmer aufweist. Zusätzlich legen sie die Einkommens- und Vermögenslimite der Bewohnenden fest (vgl. Kapitel 4.4.5). Bewohner/innen haben bei der Mieter/innenauswahl kein Vorschlags- oder Mitspracherecht. Trotzdem ist die Vermietungsabteilung offen und nimmt Hinweise von Siedlungskommissionen entgegen.

Zusätzlich zu den allgemeinen Vermietungs- und Belegungskriterien spielten bei der Vermietung je nach Quartier und Siedlung weitere Faktoren wie Alter, Nationalität und Haushaltsformen eine Rolle, um die angestrebte soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Neben der Berücksichtigung einer gleichmässigen Verteilung der Altersgruppen bei den Erwachsenen wurde in den Bewerbungen für den Regina-Kägi-Hof auch das Alter der Kinder ein Kriterium. Für die Vergabe von Wohnungen an Personen nicht schweizerischer Herkunft setzt die ABZ grundsätzlich genügend Deutschkenntnisse voraus. Sie erachtet dies als essentiell für den Abschluss eines Vertrages und als Voraussetzung, dass die Mieter/innen an den genossenschaftlichen Strukturen teilhaben und sich im Haus mit den Nachbar/innen verständigen können. Sie nimmt es als Zeichen für die Integrationsbereitschaft der Wohnungssuchenden wahr. Auch sozial Schwächere und Leute, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, sollten eine Chance haben, obwohl – wie der Leiter Vermietung einräumt – sich diese manchmal

⁴³ Gemäss ABZ Forum Nr. 3, 1999: 1. Umsiedlung infolge Renovation, 2. Umsiedlung infolge Unterbelegung, 3. Tauschgesuche aus gesundheitlichen Gründen, 4. Übrige Tauschgesuche, 5. Bewerber/innen mit Kindern und ehemalige ABZ-Bewohner/innen, 6. neue Bewerber/innen.

kaum genossenschaftlich engagieren können, weil sie neben Kinderbetreuung und Erwerbsarbeit nur wenig Zeit haben.

4.5.2 Vermietungsprozess

Die Erstvermietung einer Liegenschaft zeichnet sich wesentlich durch zwei Merkmale aus: Einerseits können viele Wohnungen zum gleichen Zeitpunkt vermietet werden, und andererseits müssen keine Rücksichten auf eine bestehende Bewohnerschaft genommen werden. Mit dieser seltenen Chance, die zum Teil auch nach Gesamtrenovierungen besteht, können zum Beispiel Projekte realisiert werden wie das «Projekt Mobile» der Stiftung Mühlehalde Zürich, die im Regina-Kägi-Hof vier Wohnungen für sehbehinderte Menschen mietet, oder es können aus den vielen Menschen, die sich bewerben, diejenigen ausgewählt werden, die im Hinblick auf die volle Siedlung zusammenpassen. Dies ist der ABZ wichtiger als eine möglichst schnelle Vollvermietung zu erreichen. Neben dem Angebot an subventionierten Wohnungen und der Zusammenarbeit mit ca. zwölf sozialen Institutionen, welche ihrerseits die Aufgabe haben, Wohnungen an Personen zu vermitteln, die im Wohnungsmarkt benachteiligt sind, wurde die Zusammensetzung der Bewohnerschaft des RKH bewusst gesteuert. Bezug nehmend auf die genossenschaftlichen Absichten, das Zusammenleben zu fördern, waren kontaktfreudige und aktive Leute bevorzugt, engagierte Bewohner/innen, die manchmal auch stören und unbequem sein können und die aus der Sicht einer klassischen Liegenschaftenverwaltung weniger bevorzugt werden.⁴⁴

Um dies während der Vermietungsphase herauszufinden, gab es keine Messinstrumente. Am ehesten sei beim telefonischen und persönlichen Kontakt während einer Besichtigung auf Offenheit und Kommunikationsverhalten geachtet worden. Bei Personen, welche schon in Genossenschaften gewohnt haben, sei ein Vertrautsein mit genossenschaftlichen Gedanken vermutet worden. Es sei schwer, aufgrund der Vermietungskriterien die richtigen Mieter/innen zu finden. Auf äussere Merkmale zu achten, sei manchmal mit Vorurteilen und Klischees verbunden, ist sich der Leiter Vermietung bewusst. Es sei viel Subjektives dabei, und auch mit einigen Fragen könne nur ein ganz rudimentäres Bild entstehen. Der Leiter Vermietung und der Präsident sind sich bewusst, dass die Auswahl einen verantwortungsvollen Umgang mit den Bewerbungen erfordert. Die ABZ hat das Steuerungspotential der Vermietungsphase – nicht nur für den Regina-Kägi-Hof – erkannt.

Der RKH stellte für die Abteilung Vermietung ein besonderes Projekt dar. Es galt, interessierte Personen an die Architektur und diesen Standort heranzuführen, welche auch für die ABZ neu waren. Der ganze Prozess wurde bewusst angegangen, vom Vermietungsprospekt bis zur Erstellung der Muster-

⁴⁴ Um diesen Interessenskonflikt zu entkoppeln, hat die ABZ die Abteilung Vermietung und die Verwaltung (Unterhalt und Bewirtschaftung) getrennt.

wohnung, welcher der Leiter Vermietung Interessentinnen und Interessenten jeweils persönlich zeigte. Auf diese Weise entstand eine Beziehung zur Architektur, zum Bau, zu den Wohnungen und zu den Leuten. «Uns interessierte, wie wir die genossenschaftlichen Zielsetzungen in den Vermietungsprozess einbringen konnten. Das begann mit den Überlegungen zur Gestaltung des Vermietungsprospektes, der eine Botschaft vermitteln sollte zum Charakter des Baus, der Siedlung, zu den Ideen der Genossenschaft, um die richtigen Leute anzusprechen. Wenn ich jetzt die Leute im Regina-Kägi-Hof anschau, wie sie leben und aktiv sind, habe ich das Gefühl, es ist gelungen», fasst der Leiter Vermietung zusammen.

Die Befürchtung, dass es eine reine «ABZ-Inzucht-Siedlung» werden würde, hat sich nicht bewahrheitet. Trotz des attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses wünschten überraschend wenig Genossenschafter/innen – insbesondere auch aus den unmittelbar benachbarten Siedlungen –, in die neue Siedlung zu ziehen. Für langjährige ABZ-Bewohner/innen der südlich des RKH liegenden Siedlung Jasminweg befand sich der RKH in Bezug zu ihrem heutigen und meist langjährigem Wohnort «unten im Industriequartier», in das man nicht freiwillig zieht. Erscheinung und Dimension der Anlage waren ungewohnt und als wenig attraktiv befunden worden. Mietzinsniveau und Architektur habe einige Leute nicht angesprochen, bestätigt auch der Präsident der ABZ.

Die ABZ hatte trotzdem genug Interessent/innen, um die 126 neuen Wohnungen zu besetzen, denn es gab schon eine lange Warteliste von über 400 externen Bewerber/innen, die sich aufgrund der Bautafel oder Informationen durch Bekannte meldeten. Anscheinend konnte mit diesem Bau ein neues Publikum erreicht werden. Der Leiter Vermietung stellt einen Bezug fest zwischen der Art und Weise, wie gebaut wird, und den Vorstellungen, Erwartungen und Lebensmuster der Leute, welche diese Wohnungen besichtigen. Aus seinen Erfahrungen fasst er zusammen: «Wo eine Siedlung steht, wie sie gebaut ist, die Wohnungsgrössen, die Höhe der Mietzinse – das sind die Daten, die uns Hinweise geben, welche Mietinteressenten zur Auswahl stehen für diese Siedlung.» Der Präsident präzisiert, dass die konsequente Ausrichtung auf ein bestimmtes Preissegment für die Planung des Regina-Kägi-Hofs zwar nicht primär dem Gedanken entsprang, für genau dieses Zielpublikum in dieser bestimmten Einkommensklasse zu bauen. Die nicht subventionierten Wohnungen haben jedoch natürlicherweise ein «klassisches» Genossenschaftspublikum angesprochen: den jungen, werdenden Mittelstand. Die meisten Wohnungen wurden vorwiegend von jüngeren Familienhaushalten schweizerischer als auch ausländischer Herkunft gemietet.

Der Aufwand für die Vermietung des RKH war eher hoch, da vieles für die Beteiligten daran neu war. Es war wichtig und erwies sich bis jetzt als lohnend, eine gute Beziehung zwischen dem Bau, der Organisation und den zukünftigen Mieter/innen aufzubauen, meint der Leiter der Vermietung. Ob-

wohl er es nicht belegen kann, vermutet er, dass dieser Umstand gute Voraussetzungen für das Zusammenleben in der Siedlung schaffte. Erst später zeige es sich, ob sich die investierte Zeit und Energie gelohnt hat. «Ich stelle mir vor, dass der Zugang und das Wohnen anders wären, wenn Leute einfach aufgrund des Prospektes diese Wohnungen gemietet und den Bau nie gesehen hätten.»

Obwohl die Siedlung leicht zu vermieten war, gab es doch interessante Beobachtungen bezüglich den räumlichen Präferenzen. Im RKH wurden – wie weiter oben ausgeführt – bewusst sehr wenig Zwei- und Dreizimmerwohnungen geplant. Die Nachfrage nach diesem Wohnungstyp war jedoch überraschenderweise wesentlich grösser als das Angebot. Umgekehrt zeigte sich die Schwierigkeit, die ganz grossen Wohnungen zu vermieten, obwohl in der Stadt Zürich zu wenig grosse, günstige Familienwohnungen verfügbar sind. Doch auch eine günstige Neubauwohnung ist für eine Familie mit einer nach den Vermietungsrichtlinien geforderten Haushaltsgrösse immer noch teuer. Die soziologische Konstante bestätigte sich: je höher der Wohlstand, desto weniger Kinder. Oder anders gesagt: An kleinere Haushalte hätten diese Wohnungen mehrmals vermietet werden können.

Viele Bewerbungen für die subventionierten Wohnungen konnten nicht berücksichtigt werden. Einerseits, weil die Zahl dieser Wohnungen beschränkt war, andererseits auch, weil sich einige Haushalte in einem Grenzbereich befanden, das heisst, dass sie in zwei bis drei Jahren keinen Anspruch mehr auf einen reduzierten Mietzins haben würden.

Um dem Bedürfnis nach mehr Raum entgegen zu kommen, ohne dabei Wohnraum zu verdrängen, das heisst ohne die Belegungsvorschriften in Frage zu stellen, bietet die ABZ im RKH mit den frei unterteilbaren Atelierräumen im Erdgeschoss erstmals eine Erweiterung zum Wohnraum an. Die verschieden grossen Räume (die meist nachgefragte Grösse beträgt zwischen 15 und 20 Quadratmetern), die für unterschiedlichste Nutzungen gedacht sind, wurden von den Bewohnenden rege angenommen; sie hatten bei der Vermietung Vorrang. Im Moment werden die Ateliers als Bastel-, Hobby- und Musikraum, Malatelier oder als Büro benutzt, obwohl es von Seiten der Vermietung ein Wunsch war, wenn möglich Nutzungen zu finden, die zur Belebung der Siedlung beitragen könnten.⁴⁵ Auch von Bewohner/innen wurde schon geäussert, dass ein öffentlicherer Charakter der Räume begrüsst würde.

Frühzeitige Abklärungen mit der Stadt Zürich zeigten, dass im Quartier das Bedürfnis nach Räumen für Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Mittagstisch bestand. In Absprache mit den Behörden wurden dafür im Erdgeschoss von Anfang an Flächen eingeplant. Der städtische Kinderhort

⁴⁵ Im Erdgeschoss befinden sich zum Zeitpunkt der Erstvermietung 14 Ateliereinheiten von 16 bis 38 Quadratmetern, welche von privaten, im Regina-Kägi-Hof wohnenden, Personen gemietet werden.

konnte im bestehenden, ursprünglichen Personalhaus (vgl. Abbildung 10) einquartiert werden, für den Mittagstisch wird für die entsprechende Dauer der Gemeinschaftsraum mit Küche vermietet.

Mit der Unterzeichnung der Mietverträge war die Arbeit der Abteilung Vermietung beendet. Die Übergabe der Wohnungen erfolgte durch den für die Siedlung zuständigen Liegenschaftsverwalter.

Die Erstvermietung des Regina-Kägi-Hofs bot die Chance, ohne Rücksicht auf eine bestehende Mieterschaft, eine neue Bewohnerstruktur zusammenzustellen. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft wurde von den Vermietungs- und Belegungskriterien massgebend beeinflusst und zusätzlich von der Vermietungsabteilung noch gesteuert. Lage, Bauweise, Architektur und Wohnungsgrössen einer Siedlung in Bezug zu den angebotenen Mietzinsen prägen beziehungsweise beeinflussen das in Frage kommende Mietersegment. Der Regina-Kägi-Hof hat ein neues Genossenschaftspublikum angesprochen. Der Grossteil der Wohnungen wurde an eher junge Familienhaushalte vermietet.

Die Nachfrage nach kleinen neuen Wohnungen überstieg das Angebot. Hingegen waren die grossen Wohnungen für die gemäss Vermietungsrichtlinien anvisierten Familien mit mehreren Kindern oft immer noch zu teuer. Die günstigen, zusätzlich miet- und selber gestaltbaren Räume waren sehr beliebt. Sie befriedigen das Bedürfnis nach 15 bis 20 Quadratmeter mehr Wohn- oder Arbeitsraum ohne die Vermietungsregeln zu tangieren.

Die beiden Siedlungen im Vergleich – Gemeinsamkeiten und Unterschiede

5.1 Zielsetzungen

Die Tatsache, dass die Bauträgerschaften der Überbauungen KW1 und RKH Genossenschaften waren und sich dadurch von anderen Investoren unterscheiden, führte in Bezug auf ihre Bauvorhaben zu ähnlichen Zielsetzungen. Beide Genossenschaften hatten klare Vorstellungen, was sie mit ihren Siedlungen anbieten und erreichen wollten. Auch die junge Genossenschaft KraftWerk1 reiht sich ein in die klassische, sozialdemokratische Genossenschaftsbewegung.⁴⁶

Die von den Genossenschaften hinsichtlich der Bauvorhaben gesetzten Ziele sprechen Aspekte verschiedenster Ebenen an und beziehen sich auf einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizont. Neben der Erstellung möglichst günstiger und attraktiver Wohnungen waren die Genossenschaften auch an einer effizienten Verwaltung in der Betriebsphase und am Siedlungsleben interessiert. Wichtig waren nicht nur der Wohnraum, sondern auch die Qualität der zusätzlichen Infrastrukturen (Gemeinschaftsraum, Kinderbetreuungsstätten, gemeinsamer Waschsalon etc.) sowie die Gestaltung der unmittelbaren Siedlungsumgebung.

Gemeinsam ist beiden Bauprojekten der ökologische und energiebewusste Anspruch in der Planung, Realisierung und im Unterhalt der Überbauungen. Allerdings ging die Genossenschaft KraftWerk1 diesbezüglich sehr viel weiter als die ABZ. Im grössten der vier Wohngebäude strebte sie den ökologisch wünschbaren Minergiestandard an. Auch in der Förderung des nach-

⁴⁶ Aus einem Interview mit p.m. in RF, die Zeitung der Roten Fabrik, Nr. 3, Mai 2002.

barschaftlichen und gemeinschaftlichen Zusammenlebens setzte KraftWerk1 höhere Massstäbe und suchte neue Wege. Über ein vielfältiges Raum- und Nutzungskonzept mit rund 100 Wohnungen für 350 Personen und 150 Arbeitsplätzen sowie zusätzlicher gemeinsamer Infrastruktur und einer entsprechenden Organisation strebte man ein reiches Siedlungsleben an.

Beide Genossenschaften wollten die aufgrund des gesellschaftlichen Wandels veränderten Bedürfnisse bezüglich Wohnung und Wohnumfeld aufnehmen und umsetzen. Die ABZ hatte dabei vor allem ihr wichtigstes Kundensegment, die Familien, im Visier und passte ihr traditionelles Genossenschaftsziel den veränderten Haushaltformen und Lebensweisen an. Die Genossenschaft KraftWerk1 wollte für unterschiedlichste Haushaltformen (Familien, Paare, Singles, Wohngemeinschaften) Raum schaffen. Eine eigentliche Innovation von KraftWerk1 sind die fünf übergrossen Wohnungen mit 8 bis 13 Zimmern für Grosshaushalte.

Die Zielsetzungen für die Siedlungen waren in beiden Genossenschaften intern breit abgestützt, präzise formuliert und liessen für die Umsetzung noch Spielraum offen. Während des Prozesses wurden sie angepasst und ergänzt, sofern sie die Gesamtidee unterstützten.

5.2 Landerwerb, Kosten und Finanzierung

1995 waren die beiden Genossenschaften bereit, ihr erstes respektive nächstes Bauvorhaben konkret anzugehen. Ihre Kriterien für die Landsuche waren bezüglich Preis und Grösse identisch. Die Genossenschaft KraftWerk1 strebte für ihre Wohnungen «bezahlbare» Mieten an, das heisst zwanzig Prozent unter dem durchschnittlichen Niveau von Neubauten. Die ABZ wollte «günstige Mietzinse».

Die Genossenschaft KraftWerk1 hatte präzise Vorstellungen bezüglich der Lage des gesuchten Grundstücks. Sie wollte ihre Ideen in ihrer gewohnten Arbeits- und Wohnumgebung im äusseren Kreis 5 auf einem ehemaligen Industrieareal umsetzen. Die Nähe zum Zentrum und eine urbane Dichte interessierte sie. Die Ausnutzungsziffer durfte hoch sein. Die ABZ suchte im nördlichen Stadtgebiet ein Grundstück mit grossem Grünanteil und einer Ausnutzungsziffer, die sich ihrer Ansicht nach für Familienwohnungen eignete. Selbst für eine grosse, bestandene Genossenschaft wie die ABZ gestaltete sich die Grundstücksuche als schwierig.

Die Lage des jeweiligen Grundstückes wurde von den Genossenschaften sorgfältig und in Bezug auf ihre je spezifischen Ziele evaluiert und ausgewählt. Im Vordergrund standen die öffentliche Erschliessung, das bestehende Infrastrukturangebot, die Umgebungsqualitäten, der Preis, die Grösse und die Ausnutzungsziffer. Beide letztendlich favorisierten Grundstücke befan-

den sich auf ehemaligen Industriearealen der gewünschten Gebiete und gehörten der Oerlikon Bührlé AG. Mit dem Landerwerb war die Tochterfirma Allreal AG als ausführende Generalunternehmung bestimmt.

Während für die ABZ dank Grösse und Cash-flow die Finanzierung der Überbauung problemlos war, stellte sie für die junge Genossenschaft Kraft-Werk1 die grösste Hürde in der Umsetzung des Projektes dar. Nur dank der Bereitschaft der Generalunternehmerin und Landbesitzerin Allreal AG, das finanzielle Risiko zu tragen und die Erstellung von Entscheidungsgrundlagen vorzufinanzieren, konnte das Projekt realisiert werden. Ihrerseits war die Genossenschaft auf erfahrene Personen mit einem grossen Know-how angewiesen.

Die Anlagekosten beliefen sich für beide Siedlungen auf rund 49 Millionen Franken, wobei die Landkosten allein mit 10,5 (KW1) respektive 12,1 (RKH) Millionen Franken zu Buche schlugen. Allerdings war der Quadratmeterpreis des KW1-Grundstücks in Zürich West mit ca. 1350 Franken fast siebzig Prozent höher wie der des RKH-Grundstücks in Zürich Nord, wo durchschnittlich 800 Franken bezahlt werden musste. Auch die reinen Gebäudekosten (BKP 2) beziehungsweise die Erstellungskosten (BKP 1–5) pro Kubikmeter waren für das KW1 rund 18% respektive 9% höher als für den RKH.

Tabelle 15: Kennwerte Gebäudekosten KW1 und RKH im Vergleich

Kostengruppen	KW1	RKH
Gebäudekosten (BKP 2)	33'534'000	29'000'000
Gebäudekosten (BKP 2) pro m ³ SIA 116	478	404
Erstellungskosten (BKP 1–5)	39'300'000	35'000'000
Erstellungskosten (BKP 1–5) pro m ³ SIA 116	531	489

5.3 Organisation und Zusammenarbeit

Beide Genossenschaften konnten einerseits auf ein grosses internes Know-how zurückgreifen, andererseits externes Fachwissen einholen, wo dies den Prozess sinnvoll unterstützte und effizienter machte.

Die Vertragsverhältnisse mit der Allreal AG sahen grundsätzlich bei beiden Siedlungen die gleiche Organisation vor. In beiden Fällen waren die Architekten eigentliche Subplaner der Totalunternehmung. Auf Wunsch der Genossenschaften und der Architekten selber waren sie bei den weiteren konzeptionellen Gesprächen immer mit von der Partie. Das Projekt und dessen Ausführung konnte so von den Hauptbeteiligten gemeinsam weiterentwickelt werden. Trotz des primären Ziels, günstig zu bauen, sollte die Qualität nicht vernachlässigt werden, und die Nutzungsaspekte und Bedürfnisse der Bewohner/innen sollten einen hohen Stellenwert erhalten.

Die gemeinsame Entwicklung des Projekts in Zusammenarbeit mit den drei Parteien (Totalunternehmung, Architekturbüro, Genossenschaften) wies mehrere Vorteile auf:

- Entscheide konnten schnell und flexibel gefällt werden,
- neue Erkenntnisse wurden gewonnen und zum Teil gleich umgesetzt,
- das Projekt wurde immer als Ganzes im Auge behalten und nicht in Einzelteile zerstückelt und
- die Informationen blieben im Team – die Schlüsselpersonen aller beteiligten Organisationen waren vom Anfang bis zum Ende dabei.

Auch in der Entscheidungsfindung während der Ausführung sollten die Anliegen der angesprochenen Mieterschaft möglichst direkt einfließen. Bei KW1 waren es die zukünftigen Bewohnenden und Betreibenden der Siedlung, die sich direkt äussern konnten. Bei der ABZ erhielten die für den Betrieb des RKH Zuständigen bei der Entwicklung und Gestaltung der Projekte gezielt Mitsprache, wenn es um ihre Bereiche ging.

5.4 Die Realisierung

Beide Siedlungen wurden für die Genossenschaften massgeschneidert und aufgrund der spezifischen Anforderungen entworfen. Sie wurden von 1999 bis 2001 fast zeitgleich erstellt. Der Spatenstich des KW1 erfolgte am 4. Juli 1999, derjenige des RKH drei Monate früher am 29. März. Das KW1 wurde im Laufe des Sommers 2001 und der RKH im Dezember 2000 und April 2001 in zwei Phasen bezogen.

5.4.1 Städtebauliches Konzept

Obwohl die Gemeinsamkeiten ihrer Lage die Siedlungen in eine Verwandtschaft bringt, unterscheiden sich die betreffenden Standorte in einigen Merkmalen. Dies betrifft vor allem ihre Distanz zum Hauptbahnhof und zum Stadtzentrum, was sich auch in der Ausnutzungsziffer und dem Freiraumanteil niederschlägt. Mit einer Ausnutzungsziffer von 2.15 bleiben für die Überbauung KW1 neben den Baukörpern nur mehrere kleine Aussenraumflächen übrig. Die Siedlung wird vom grossen Volumen des Hauptgebäudes dominiert. Dank der tieferen Ausnutzungsziffer von 1.13 und des angrenzend geplanten Parks konnte beim RKH in der Mitte des Areals ein grosszügiger Aussenraum entstehen, der die Anlage charakterisiert und ihr letztlich auch den Namen gab. Durch die umgekehrt proportionale Grösse

der Grundstücke (KW1: 7'755 m², RKH: 15'075 m²) haben die beiden Siedlungen fast dieselbe Dimension.⁴⁷

Die beiden Entwicklungsgebiete weisen einige wesentliche Unterschiede auf. Während in Zürich Nord wegen des relativ hohen Wohnanteils bereits Schulen vorhanden waren sowie neue Einkaufsmöglichkeiten und unterschiedlich grosse und phantasievoll gestaltete Parkanlagen entstanden sind (oder in absehbarer Zukunft entstehen), ist der Wohnanteil in der Umgebung des KW1 relativ gering und auch Schulen und Einkaufsmöglichkeiten fehlen.

Gemeinsam sind verkehrsreiche Strassen ausserhalb der Siedlungen und damit Verbindungswege zu den Siedlungen, die deshalb gekennzeichnet sind von unwirtlichen Wegstücken und Gebäuden ohne direkten Bezug zum Strassenraum.

Beide Siedlungen besitzen eine Nachbarschaft, welche sich durch langjährige Bewohner/innen auszeichnet. Zu beiden Grundstücken bestanden städtebauliche Vorgaben, was die Gebäudevolumen, die Nutzungen und auch die ökologische Bauweise betrafen. Bezug nehmend auf die umliegenden Industrie- und Dienstleistungsbauten führte das zu verhältnismässig grossen Gebäudevolumen, welche für genossenschaftliche Wohnbauten eher ungewöhnlich sind. Das betrifft auch den öffentlichen Charakter, den beide Anlagen aufweisen und diese in entsprechender Weise prägen.

5.4.2 Architektonische Umsetzung

Die beiden Siedlungen unterscheiden sich stark in ihrem Erscheinungsbild. Stellen sich im KW1 die genossenschaftlichen Vorstellungen vor allem im zentralen Gebäude mit seiner räumlichen Komplexität und seiner eher introvertierten Gebäudehülle dar, werden im RKH der grosse gemeinsame Aussenraum und die darauf ausgerichteten Wohnzeilen mit ihren offenen Fassaden mit der Genossenschaftsidee in Verbindung gebracht. Die massive Bauweise des KW1 vermittelt eine bauliche Sicherheit, der Übergang vom privaten Wohnbereich zu den öffentlichen Räumen ist klar definiert. Die Teilnahme am Gemeinschaftsleben setzt eine bewusste Wahl und Aktivität der Bewohner/innen voraus. Im RKH weist der Übergang öffentlich-privat eine Besonderheit auf: Die aussenliegenden Treppenhäuser und die Balkonschicht zum Hof bilden eine durch die Bewohner/innen gestaltbare Zone. Dadurch entsteht eine soziale Sicherheit und die Möglichkeit, spontan und auch passiv am Siedlungsleben teilzunehmen.

Die Überbauung KW1 verfügt über eine Palette von vielfältigsten Wohnungen für unterschiedlichste Haushaltsformen, während der RKH vor allem

⁴⁷ Die Nutzflächen betragen im KW1 13'730 m² (Wohnen: 10'670 m², Arbeiten: 3'060 m² = 21,6%) und im RKH 14'214 m² (Wohnen: 13'118 m², Infrastruktur: 1'096 m² = 7,7%). Im KW1 rechnete man mit 350 Bewohnenden (in ca. 100 Wohnungen) und 150 Arbeitenden, im RKH mit ca. 400 Mieter/innen (126 Wohnungen und 16 Ateliers). Die umbauten Volumen betragen beim KW1 70'200 m³ und beim RKH 72'300 m³; die Anlagekosten beliefen sich auf je rund 49 Mio. Franken.

Wohnungen für Familien anbietet. Die Wohnungen im KW1 weisen typologisch verschiedene Grundrisse auf. Durch die vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten entstand eine breite Palette von Wohnungen: von zweieinhalb bis zu dreizehn Zimmern.

Die Wohnungen im RKH basieren vorwiegend auf einer Grundrisstypologie, welche Variationen in der Grösse zulässt, indem mehr oder weniger Zimmerachsen hinzugefügt werden. Das Angebot reicht von wenigen Zweieinhalb- bis zu Sechseinhalbzimmerwohnungen, wobei 75 Prozent der Wohnungen viereinhalb und mehr Zimmer aufweisen.

Der Wohnungsspiegel der beiden Siedlungen vergleicht sich mit Angeboten ihrer Kreise und der Stadt Zürich im Jahr 2001, des Kanton Zürich und der Schweiz im Jahr 1990 wie folgt:

Tabelle 16: Wohnungsspiegel der beiden Siedlungen im Vergleich (%)

	KW1*	RKH	Kr. 5	Kr. 11	Zürich	Kt. ZH	CH
1 bis 1,5 Zr.	–	–	6	12	10	8	7
2 bis 2,5 Zr.	16	7	22	22	22	15	14
3 bis 3,5 Zr.	20	18	44	37	39	31	28
4 bis 4,5 Zr.	28	46	22	22	21	26	27
5 bis 5,5 Zr.	18	17	5	5	5	12	14
6 + > Zr.	18	12	1	2	3	8	11

*Inklusive 6 Atelierwohnungen (= 5%) sowie 17 Wohnungen PWG (=17%).

Quelle: KW1 und RKH; http://www.stadt-zuerich.ch/stat_amt; Bundesamt für Statistik.

Die Tabelle zeigt, dass sowohl in den beiden Stadtkreisen 5 und 11 als auch in der Stadt Zürich insgesamt mehr als 70% der bestehenden Wohnungen klein sind, das heisst über nur 3,5 oder weniger Zimmer verfügen. Die beiden Siedlungen KW1 und RKH leisten mit ihrem Angebot an grossen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern einen wichtigen Beitrag zu einem besseren Wohnungsmix in ihren beiden Stadtteilen.

Die sechs und mehr Zimmer umfassenden Wohnungen des KW1 werden vorwiegend an Lebensgemeinschaften mit drei und mehr erwachsenen Personen vermietet. Gewohnt wird in der Regel erst vom ersten Obergeschoss an aufwärts. Eine Ausnahme bilden die Hochparterre-Wohnungen in der Überbauung KW1.

Die Erschliessungswege zu den Wohnungen mit ihren dazugehörigen räumlichen Zonen bilden in beiden Überbauungen Orte, welche von den Bewohner/innen für andere Tätigkeiten in Anspruch genommen werden können, zum Beispiel für die Vermittlung von Informationen, für Gespräche oder sogar für Ausstellungen. Befinden sich diese Orte im KW1 vor allem im Inneren der Häuser, vor allem im Haus A, so laufen diese Zonen im RKH der Fassade entlang bzw. zum Teil überdeckt im Aussenraum.

Die Räume im Erdgeschoss – im KW1 auch auf dem Dach – sind bei beiden Siedlungen für spezielle Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Beide Siedlungen verfügen über Kinderbetreuungsstätten. Manche Räume sind gewerblich vermietet – im KW1 an Personen mit Berufen, welche konkreten Nutzungsvorstellungen entsprachen. Die Ateliers im RKH waren als zumietbare Wohn- oder Arbeitsräume den Bewohner/innen vorbehalten. Die gemeinschaftlich genutzten Räume bezahlen die Bewohner/innen mit einem Teil ihrer Wohnungsmiete. Im KW1 sind dies die Bar, der Dachraum und das Gästezimmer. Im RKH ist es der grosse Gemeinschaftsraum.

5.4.3 Ökologisches Konzept

Die Berücksichtigung von Ökologie und Baubiologie gehörte bei KW1 zu den zentralen Zielsetzungen. Während bei der ABZ Minergie zu dieser Zeit noch nicht thematisiert wurde, plante die junge Genossenschaft den grössten genossenschaftlichen Wohnbau mit diesem Standard. Trotzdem hatte das ökologische Bauen beim RKH einen hohen Stellenwert und wurde vor allem auch mit dem architektonischen Konzept aufgenommen. Beide Siedlungen werden über das Fernwärmenetz der Stadt beheizt und betreiben zusätzlich Anlagen, die von der Sonnenenergie profitieren. Beim KW1 fliesst zudem ein Prozent der Mieteinnahmen laufend in die Ökologie des Betriebs. Dazu gehört auch das persönliche Verhalten der Mieter/innen, denn die Ökobilanz des KW1 zeigt, dass dort das grösste Sparpotential liegt.

5.4.4 Soziales Konzept

Mit der Konzeption der beiden Siedlungen wollten die Genossenschaften ihren Vorstellungen von zeitgemäsem Wohnen für die angesprochenen Zielgruppen eine bauliche Form geben. Neben der Erstellung und dem Betrieb von Wohngebäuden gehört dazu auch das Schaffen von Strukturen und Einrichtungen, die das anvisierte Siedlungsleben regeln und fördern.

Das soziale Konzept umfasst deshalb mehrere zusammenhängende Bereiche. Einerseits sind die gewählten architektonischen Konzepte so ausgerichtet, dass sie Wohnungen für Personen mit unterschiedlichsten Lebensentwürfen anbieten, den sozialen Austausch fördern und gleichzeitig die Privatsphäre gewährleisten. Sie weisen auch – wie weiter oben ausgeführt wurde – Räume zum Wohnen, Arbeiten und für Freizeittätigkeiten auf. Diese liegen zum Teil auch ausserhalb der Wohnung selber und können dazu gemietet oder temporär benutzt werden. Die Gestaltung der Räume kann in unterschiedlichem Masse von den Bewohner- und Benutzer/innen vorgenommen werden. Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume, die allen Mieter/innen zur Verfügung stehen, werden von ihnen selbst verwaltet und zum Teil auch eingerichtet. Dafür wurden von beiden Genossenschaften Strukturen wie die Benutzer/innenorganisation (KW1) oder die Siedlungskommission (RKH) eingeführt. Auf Antrag werden Projekte von den Genossenschaften (mit)finanziert

– im KW1 durch die «Spirit»-Beiträge, in der ABZ durch den Solidaritätsfonds.

5.4.5 Mietzinsgestaltung

Eng in Zusammenhang mit der angesprochenen Bewohnerschaft steht die Lage und der Preis der angebotenen Räume. Schon früh wurde von beiden Genossenschaften die finanzielle Limite definiert, zu welchen ihre Wohnungen vermietet werden sollten. Das stetige Engagement der Beteiligten in allen Phasen der Entstehungsgeschichte trug dazu bei, die Kosten tief zu halten und die angestrebten Mietzinse zu erreichen.

In der folgenden Tabelle werden die durchschnittlichen Mietzinse der beiden Siedlungen mit jenen in den Kreisen 5 und 11 sowie der Stadt Zürich verglichen (ohne Nebenkosten, die Küche wurde generell nicht als Zimmer gezählt):

Tabelle 17: Durchschnittsmietzinse (freitragend) für eine 4- bis 4,5-Zimmerwohnung im Vergleich (2002)

	KW1	RKH	Kr. 5 ¹	Kr. 11 ¹	Zürich
4 bis 4,5 Zr. (Ø)	1736	1430	1274	1250	1508 ²
Pro m ² /Jahr	212	174	230	220	230
100 m ² /Monat	1767	1450	1917	1832	1917

¹ Mietpreis Wohnungen: errechnet nach den Quartierwerten, gewichtet nach Anzahl Wohnungen, Stand 1998, Hypozins 4%, Index 102.8 (12.1998); Mietpreis m²: Stand 2001 (2. Quartal), Hypozins 4,25%, Index 107.5 (4.2001); ² 1998 (nur freier Markt, geschützter Markt: 987)

Quelle: KraftWerk1 und ABZ (Stand 1.4.2002, Hypothekarzins 4%, Index 108.8 [12/2001]); Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich; http://www.stadt-zuerich.ch/stat_amt; Wüest & Partner AG (2002a).

Auf den ersten Blick erscheinen die Mietzinse in den beiden Siedlungen im Vergleich mit den Stadtkreisen 5 und 11 und der Stadt Zürich über dem Durchschnitt zu liegen. Fragt man aber nach dem Preis-/Leistungsverhältnis, so mietet man in den beiden neuen Siedlungen mehr Wohnraum für weniger Geld, da die 4- bis 4,5-Zimmerwohnungen um einiges grösser sind als vergleichbare Wohnungen in der Stadt. Der Mietpreis pro Quadratmeter liegt in beiden Siedlungen unter dem Durchschnitt der jeweiligen Stadtkreise und der Stadt insgesamt.

Für Personen mit geringerem Einkommen bestehen in beiden Siedlungen Möglichkeiten, die Mietzinse mit Beiträgen entweder aus dem Mietzinsfonds (KW1) bzw. durch Subventionen (RKH) zu reduzieren. Ebenso trägt die Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen dazu bei, benachteiligten Zielgruppen wie Menschen mit Behinderungen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

5.5 Die Vermietung

Die gezielte Vermietung führte bei beiden Genossenschaften zur angestrebten Zusammensetzung der Erstabwohnerschaft. Sie wurde insbesondere beim RKH von den Vermietungsrichtlinien massgebend beeinflusst. Die in den Vermietungsrichtlinien der ABZ enthaltenen Belegungsvorschriften beeinflussten die hohe Belegungsdichte und den tiefen Wohnflächenkonsum. Beim KW1 förderten die Beträge der Anteilscheine – 15'000 Franken pro 35 Quadratmeter Wohnraum – eine hohe Belegungsdichte.

Die Zahlen der Siedlungen im Vergleich mit ihren Kreisen, der Stadt Zürich, des Kanton Zürich und der Schweiz im Jahr 2001:

Tabelle 18: Belegungsdichte und Wohnflächenverbrauch (Bruttogeschossfläche) im Vergleich (2001)

	KW1*	RKH	Kr. 5	Kr. 11	Zürich	Kt. ZH ¹	CH ¹
Pers./Whg.	2.86	3.21	2.1	1.98	1.92	2.2	2.4
Pers./Zr.	0.78	0.79	0.64	0.65	0.61	0.63	0.63
m ² /Person	48	41	45	46	52	39	39

* Inklusive Wohnungen PWG; ¹ 1990 (Bruttowohnfläche des BfS ≈ Nutzfläche Wohnen SIA).

Quelle: Mieterregister; Kantone und Städte der Schweiz 2002; Bundesamt für Statistik; <http://www.kt.zh.ch/statistik>; http://www.stadt-zuerich.ch/stat_amt

Der Vergleich in der Tabelle zeigt, dass die Belegungsvorschriften im RKH dazu geführt haben, dass der Wohnflächenverbrauch pro Person viel geringer ist als zum Beispiel im KW1 und unter dem Durchschnitt des betreffenden Stadtkreises (11) und der Stadt Zürich liegt.

Bei beiden Siedlungen war die Vermietungsphase – wenn auch auf unterschiedliche Weise – ein wichtiger Teil des Projektes. Galt es in Zürich West den Mietinteressent/innen die Besonderheiten des ersten Wohnbaus der Utopie KW1 aufzuzeigen, war die Lage in Zürich Nord auch für die ABZ selber neues Terrain. Die für beide Siedlungen aufwendige Vermietung scheint im Hinblick auf das Siedlungsleben lohnenswert.

Einerseits waren bei KW1 der sehr frühe Einbezug der Bewohnerschaft und deren Mitsprachemöglichkeit Bestandteil des Planungsprozesses. Die breite Trägerschaft bei der Entstehung nahm teil an einem gemeinsamen Werk und an dessen grosser Wirkung. Ein Teil der KraftWerk1-Idee zu sein – in der Vermietungsbroschüre als Abenteuer angepriesen – beginnt mit dem Leben dort erst recht. Dieses kann sich dann entsprechend entfalten, wenn die zur Verfügung gestellten räumlichen und sozialen Gefässe gefüllt werden, was die diejenigen am ehesten tun, welche schon mit der Idee verbunden sind.

Für die Umsetzung der Idee KW1 brauchte es auch auf der organisatorischen Ebene die entsprechenden Grundlagen. Die Vorstellungen der Selbst-

verwaltung und Selbsthilfe, wie sie die junge Genossenschaft aufbauen möchte, verlangten eigens formulierte Mietverträge.

Durch das bewusste Vorgehen bei der Vermietung des RKH entstand für die Mitarbeitenden eine viel nähere Beziehung zur Architektur, zum Bau, zu den Wohnungen und zu den Mieter/innen als bei sonstigen Vermietungen. Das grosse Interesse der Bewohner/innen, in der Siedlungskommission mitzuarbeiten, erfüllt die ersten Erwartungen.

Teil II

Wohnen und Leben in innovativen Siedlungen

Ergebnisse der Mieter/innenbefragung

Sozialstruktur, Wegzugs- und Einzugsgründe

6.1 Anlage der Befragung

Bevor die wichtigsten soziodemographischen Kennzahlen der befragten Bewohner/innen vorgestellt werden, zunächst ein paar Worte zur Anlage der Befragung.

Im September 2001 (RKH) respektive Oktober/November 2001 (KW1) erhielten sämtliche in beiden Siedlungen wohnenden (im KW1 auch sämtliche arbeitenden) erwachsenen Personen (+18) einen siebzehnseitigen Fragebogen mit 61 Fragen. Im RKH waren es 244 Mieter/innen aus 122 Wohnungen, im KW1 209 Bewohner/innen aus 93 Wohnungen sowie 91 Arbeitende aus 20 Büros, Läden, Ateliers etc.¹ Beim KW1 wurden die zwei Behindertenwohnungen der Stiftung Altried nachträglich aus dem «Sample» gestrichen. Mit Bewohner/innen einer dieser beiden Wohngruppen wurde in der qualitativen Phase ein Interview gemacht. Auch von den ausländischen Bewohner/innen der vier vom Verein Domicil vermittelten Wohnungen im KW1 kamen keine Fragebogen zurück. Das Familienoberhaupt einer dieser drei Familien nahm ebenfalls in der qualitativen Phase an der Gruppendiskussion mit ausländischen Bewohner/innen teil.

Trotz des umfangreichen Fragebogens scheint die Befragung auf ein großes Interesse gestossen zu sein, denn die Rücklaufquoten sind bei beiden Siedlungen sehr hoch. Beim RKH beträgt sie für die Bewohner/innen 64%, für die Wohnungen sogar 74%. Die entsprechenden Werte für das KW1 betragen 58% für die Bewohner/innen (respektive 53% für die Arbeiten-

¹ Im vorliegenden Bericht werden lediglich die Resultate der Umfrage mit den Bewohner/innen vorgestellt. Für die Ergebnisse der Befragung mit den Arbeitenden verweisen wir auf den zweiten Teil des ersten Teilberichts zum KW1 (Kundert et al., 2002:45–61).

den) und ebenfalls 74% für die Wohnungen (respektive 85% für die Büroräumlichkeiten).

Vergleiche von drei ausgewählten demographischen Merkmalen aus den Bewerbungsformularen der ABZ und den Wohnverwaltungs dossiers von KraftWerk1 sowie der Stiftung PWG zeigen, dass die antwortenden Personen die Grundgesamtheit aller Bewohner/innen gut abbilden (vgl. Tabelle 19). Bezüglich der drei Merkmale wurden keine systematischen Verzerrungen beobachtet.

Tabelle 19: Repräsentativität der Stichproben nach Geschlecht, Zivilstand und Nationalität (%)

	RKH		KW1	
	Mieterregister	Befragung	Mieterregister	Befragung
Geschlecht				
Frauen	50	51	52	50
Männer	50	49	48	50
Zivilstand				
ledig	27	23	61	63
verheiratet	69	62	28	25
getrennt/geschieden	13	15	9	10
verwitwet	–	–	2	2
Nationalität				
Schweiz	69	72	85	87
Ausland	31	28	15	13

Auch bezüglich der Verteilung auf die drei baulichen Einheiten und die subventionierten Wohnungen des RKH sowie die drei Wohnhäuser A, B2 und B3 des KW1 sind die Antworten regelmässig verteilt, womit auch diesbezüglich von einer hohen Repräsentativität der Daten ausgegangen werden kann.²

² An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die im Folgenden präsentierten Daten von den Zahlen in den jeweiligen Teilberichten leicht abweichen können, da im hier vorliegenden Bericht vorwiegend – soweit nicht speziell vermerkt – die Daten aus der Befragung verwendet wurden, während für die Teilberichte auch auf die Mieterregister der Genossenschaften zurückgegriffen wurde.

6.2 Soziodemographische Struktur der Mieterschaft

Nachfolgend werden die wichtigsten soziodemographischen Kennzahlen der befragten Personen präsentiert. Tabelle 20 enthält weitere, nicht bereits in Tabelle 19 aufgeführte, prozentuale Verteilungen des Datensatzes nach Alter, Haushaltsgrösse und Haushaltstyp. Die Resultate werden im Folgenden jeweils nach dem Untersuchungsobjekt (RKH und KW1) dargestellt.

Tabelle 20: Alter sowie Haushaltsgrösse und Haushaltstypen nach Siedlung (%)

	RKH	KW1
Alter		
18 bis 29	19	17
30 bis 39	47	45
40 bis 49	27	29
50 und älter	6	10
Haushaltsgrösse (nur Erw.)		
1 Person	10	17
2 bis 3 Personen	81	55
4 bis 6 Personen	9	10
7 bis 14 Personen	–	19
Haushaltstypen (inkl. Kinder)		
1 Person (ohne Kinder)	6	27
1 Person mit Kind(ern)	12	3
2 Personen (ohne Kinder)	14	27
2 Personen mit Kind(ern)	66	25
3 und mehr Personen (ohne Kinder)	2	14
3 und mehr Personen mit Kind(ern)	–	4

Wie bereits aus Tabelle 19 ersichtlich, ist das Verhältnis zwischen Männern und Frauen, die an den Befragungen teilgenommen haben, in beiden Siedlungen sehr ausgeglichen. Auch in der Altersverteilung unterscheiden sich die beiden Siedlungen nur minimal. Auffallend ist das starke Übergewicht der 30- bis 39-Jährigen, die in beiden Siedlungen fast die Hälfte der Bewohner/innen (ohne Kinder) ausmachen. Hauptsächlich auf den Neubaueffekt, aber auch auf den Standort und das architektonische Konzept kann das praktisch vollständige Fehlen des obersten Alterssegments (65 und älter) zurückgeführt werden.

Bezogen auf die Gesamtbewohnerschaft der beiden Siedlungen leben im RKH mit 39% überdurchschnittlich viele Kinder. Auch im KW1 ist der Kinder- und Jugendlichenanteil (unter 20 Jahre) mit 23% beachtlich.

Bezüglich Nationalität der Bewohner/innen der beiden Siedlungen zeigt sich, dass der RKH im Vergleich zum KW1 durchmischerter ist. Im RKH ent-

spricht der Ausländeranteil mit 31% (Mietregister) ziemlich genau dem stadtzürcherischen Durchschnitt, womit die genossenschaftliche Forderung nach sozialer Durchmischung bezüglich Nationalität in hohem Masse erfüllt ist. Im KW1 beträgt der Ausländeranteil lediglich 15% (vgl. Tabelle 19). Während im RKH überdurchschnittlich viele italienische Staatsbürger/innen wohnen, sind es im KW1 überdurchschnittlich viele Deutsche und Personen aus aussereuropäischen Ländern. Insgesamt leben im RKH Personen aus 28 verschiedenen Nationen, mehr als doppelt so viel wie im KW1, wo sich die ausländische Bewohnerschaft lediglich aus 13 Nationen zusammensetzt. Fast alle ausländischen Bewohner/innen im RKH sprechen nach Angaben der Verwaltung der ABZ gut Deutsch, was darauf schliessen lässt, dass sie sich schon längere Zeit in der Schweiz aufhalten oder sogar hier geboren sind. Die Mieterregister zeigen auch einen relativ hohen Anteil gemischter Paare. Im KW1 ist man bestrebt, die Integration von ausländischen Mitbewohner/innen (insbesondere der vier Wohnungen des Vereins Domicil) mit einem Tandemprojekt zu fördern. Dieses Projekt besteht darin, ausländischen, wenig integrierten Bewohner/innen auf Wunsch eine Person bzw. eine Patin aus der Bewohnerschaft als Ansprechperson zur Seite zu stellen, die sie beim Einleben ins Siedlungsleben unterstützt. Anzumerken ist, dass es in beiden Siedlungen bis anhin zu keinen Spannungen zwischen verschiedenen Nationalitäten gekommen ist.

Im Gegensatz zu den Verteilungen nach Geschlecht und Alter weist jene nach dem Zivilstand allerdings erhebliche Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen auf. Das Verhältnis von Verheirateten und Unverheirateten ist in den zwei Siedlungen umgekehrt proportional: Während im RKH fast zwei Drittel der Befragten verheiratet sind, sind im KW1 praktisch ebenso viele unverheiratet. Dies sind klare Hinweise darauf, dass im RKH klassische Familienformen vorherrschen, während im KW1 auch andere Haushaltformen gelebt werden, wie dies die unterschiedlichen Zahlen bezüglich der Haushaltsgrösse nahelegen.

Im RKH leben in vier von fünf Haushalten zwei (bis drei) erwachsene Personen, im KW1 hingegen nur in gut jedem zweiten Haushalt. Dafür leben im KW1 fast 30% der erwachsenen Personen in Haushalten mit mindestens vier Personen. Auch der Anteil Erwachsener, die in Einpersonenhaushalten leben, ist im KW1 mit 17% deutlich höher als im RKH, wo er nur 10% beträgt.³

Betrachtet man abschliessend die Zahlen der Haushaltstypen (aufgrund der Mieterregister), in welchem auch die Kinder (bzw. Personen unter 18 Jahren) mitberücksichtigt sind, zeigt sich, dass es sich bei den Haushalten mit einer erwachsenen Person im KW1 tatsächlich um Einpersonenhaushalte

³ Da die Antworten von 17 Ein- oder Zweipersonenhaushalten nicht eindeutig zugeordnet werden konnten, wurden sie nicht in die Auswertung einbezogen. Dies erklärt die Verzerrungen in der Tabelle 2 zwischen den Daten zur Haushaltsgrösse und den Daten zu den Haushaltstypen.

handelt: Während im KW1 27% aller Haushalte eigentliche Singlehaushalte sind, sind es im RKH nur gerade 6%. Hingegen ist der Anteil der Alleinerziehenden im RKH mit 12% wesentlich höher als im KW1, wo er nur gerade 3% beträgt. Auch die Paarhaushalte mit Kindern sind im RKH mit rund zwei Dritteln deutlich stärker vertreten als im KW1. Dort ist nur jeder vierte Haushalt ein Familienhaushalt im klassischen Sinn. Bei einem weiteren guten Viertel der Haushalte im KW1 handelt es sich um Paarhaushalte ohne Kind(er). Diese Haushaltsform ist im RKH mit 14% deutlich weniger häufiger vertreten. Auch fehlen im RKH praktisch vollständig Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen ohne Kinder, eine Wohnform, die im KW1 14% aller Haushalte ausmacht. Eine weitere Besonderheit des KW1 sind vier Haushalte (= 4%), die aus mindestens drei Erwachsenen und ein bis zwei Kindern bestehen.

Insgesamt bestätigen diese Daten den ausgeprägten Familiencharakter des RKH mit einem Anteil von 78% Haushalten mit Kindern im Vergleich zum KW1, das sich neben einem dem schweizerischen Durchschnitt entsprechenden Anteil von rund einem Drittel Familienhaushalten⁴ vor allem durch neue Formen des Zusammenlebens (Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen mit oder ohne Kinder) auszeichnet (insgesamt 18% aller Haushalte im KW1).

Ein Blick auf die Daten bezüglich letzter abgeschlossener Ausbildung und beruflicher Stellung zeigt ein recht hohes Bildungsniveau in beiden Siedlungen:

Tabelle 21: Ausbildung und Erwerbsstatus nach Siedlung (%)

	RKH	KW1
Höchste abgeschlossene Ausbildung		
Obligatorische Grundschule	10	3
Berufsschule, Berufslehre (z.B. KV)	42	17
Maturitätsschule, höhere Fachschule	29	39
Universität, Hochschule	14	29
Sonstiges, keine Antwort	5	12
Erwerbsstatus		
angestellt	72	73
selbständig	12	20
zur Zeit der Befragung ohne Arbeit	16	8

Insbesondere im KW1 ist der Anteil der Personen mit Universitäts- oder Hochschulabschluss mit 29% im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt von 17,2%⁵ überdurchschnittlich hoch.

⁴ Allerdings liegt er über dem stadtzürcherischen Durchschnitt, wo der Anteil von Haushalten von (Ehe-) Paaren und Elternteilen mit Kind(ern) 1990 lediglich 21,2 Prozent betrug (http://www.stadt-zuerich.ch/stat_amt/uebersichtstabelle/haushalte/haushalte.htm).

⁵ Bundesamt für Statistik, 2001: Tabelle T15.3.1. Wert entspricht der Alterskategorie der 35- bis 44-

Auffallend ist auch der relativ hohe Anteil selbständig Erwerbender im KW1 (20% gegenüber 12% im RKH). Insgesamt gehen 92% der Bewohner/innen im KW1 einer Erwerbsarbeit nach, im RKH sind es 84%. Eine nähere Analyse der Personen, die angaben, zur Zeit der Befragung keiner Erwerbsarbeit nachzugehen, zeigt, dass es sich im RKH bei dieser Gruppe fast ausschliesslich um Frauen handelt, die sich – wie anzunehmen ist – vorwiegend der Kindererziehung und der Hausarbeit widmen. Im KW1 handelt es sich bei den Nicht-Erwerbstätigen hauptsächlich um Studenten.

Um die Befragten den sozialen Schichten zuordnen zu können, wurde neben der zuletzt abgeschlossenen Ausbildung und dem Erwerbsstatus nach dem persönlichen Nettoeinkommen gefragt. Da die Zuordnung der Schichtzugehörigkeit – nicht nur wegen den üblichen Schwierigkeiten bei der Einkommenserhebung – generell zunehmend problematisch ist, wird in diesem Bericht darauf verzichtet, die Einkommenssituation der Befragten im Detail vorzustellen.⁶ An dieser Stelle sollen lediglich die von Sommerfeld (2002:37) gemachten Zuordnungen zu einer auf den Einkommens- und Bildungsdaten basierenden Statusvariable vorgestellt werden, wobei zu betonen ist, dass es sich bei den folgenden Zahlen um relative Statusunterschiede im Vergleich zwischen den beiden Siedlungen handelt. Sie sind nicht als absolute Zuordnungen zu verstehen.

Beide Siedlungen bewegen sich auf einem privilegierten Niveau. 37% der Wohnenden im RKH haben einen niedrigen Status, 44% einen mittleren und 19% einen hohen Status. Die entsprechenden Werte für das KW1 lauten 17%, 51% und 32%. Dieses Ergebnis unterstreicht noch einmal die bisher beschriebenen Unterschiede in der soziodemographischen Bevölkerungszusammensetzung der beiden Siedlungen. Die Bewohner/innen des KW1 sind nicht nur im Hinblick auf Bildung (kulturelles Kapital), sondern auch im Hinblick auf Einkommen (ökonomisches Kapital) privilegierter als die Mieter/innen im RKH. Wenn die Statusvariable als weiterer Indikator für die soziale Durchmischung der Siedlungen genommen wird, zeigt sich – wie schon bei der Variable Nationalität – im RKH hingegen eine deutlich ausgeprägtere soziale Durchmischung als im KW1.

Jährigen, die am ehesten mit der stark überrepräsentierten Alterskategorie der 30- bis 49-jährigen Bewohner/innen des KW1 vergleichbar ist, wobei darin – anders als unserer Studie – auch die Fachhochschulabschlüsse inbegriffen sind.

⁶ Wir verweisen auf die detaillierten Teilberichte der Mieterbefragungen.

Die Bewohnerschaft im RKH ist im direkten Vergleich zum KW1 homogener in Bezug auf Altersstruktur, Haushaltstyp und Kinderzahl und heterogener in Bezug auf die nationale Herkunft. Im RKH sind «klassische» Familienhaushalte der vorherrschende Haushaltstyp.

Im KW1 leben überdurchschnittlich viele ledige und gut ausgebildete Personen und – bezüglich dem stadtzürcherischen Mittelwert – unterdurchschnittlich wenig Ausländer/innen. Bei gut jedem vierten Haushalt handelt es sich um einen Single-Haushalt. Neben herkömmlichen Haushaltsformen zeichnet sich das KW1 auch durch neue Formen des Zusammenlebens aus (Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen mit oder ohne Kinder). Fast ein Drittel der Bewohner/innen des KW1 gehen einem künstlerischen oder gestalterischen Beruf nach (Architektur, Grafik etc.).

6.3 Wohnbiographie und Einzugsgründe

In diesem Abschnitt wird auf die Wohnbiographie der Bewohner/innen vor dem Einzug in die beiden Siedlungen sowie auf die wichtigsten Einzugsgründe eingegangen.

Nicht überraschend sind rund 95% der Erstmieter/innen beider Siedlungen aus Mietwohnungen zugezogen. Die restlichen Befragten lebten bei den Eltern oder hatten Wohneigentum (beim KW1 waren dies immerhin 4% der Befragten). Von den Bewohner/innen im RKH haben 40% bereits vorher in einer Genossenschaftswohnung gewohnt, davon fast die Hälfte in einer anderen Siedlung der ABZ. Im KW1 beträgt der Anteil derjenigen, die bereits vor dem Umzug in einer Genossenschaft wohnten, nur 7%. Dies deutet darauf hin, dass im KW1 eine neue Generation von Genossenschaftler/innen wohnt, die sich vom herkömmlichen Genossenschaftsangebot eher wenig angesprochen fühlte.

Bemerkenswert ist die relativ hohe Ortsgebundenheit: 50% der Bewohner/innen des RKH haben schon früher in einem der drei nördlichen Stadtkreise 10, 11 oder 12 von Zürich gewohnt. Und auch im KW1 kommen 44% der Bewohnerschaft aus den benachbarten Stadtkreisen 3, 4 oder 5.

Betrachtet man die Anzahl der Wohnungswechsel in den letzten zehn Jahren vor dem Umzug in die Siedlungen, zeichnet sich für die Bewohner/innen des KW1 eine höhere residentielle Mobilität ab als für die Bewohner/innen des RKH.

Tabelle 22: Anzahl Wohnungswechsel in den letzten zehn Jahren nach Siedlung (%)

Wohnungswechsel	RKH	KW1
0 bis 2 Wechsel	66	51
3 bis 4 Wechsel	25	25
5 und mehr Wechsel	9	25

Zwei Drittel der Bewohner/innen im RKH und die Hälfte der Bewohner/innen im KW1 haben in den letzten zehn Jahren höchstens zwei Wohnungswechsel vorzuweisen. Im KW1 hat dafür jede/r vierte Bewohner/in fünf und mehr Wohnungswechsel hinter sich, während im RKH nur jede/r elfte Bewohner/in eine ebenso hohe Rate an Wohnungswechseln aufweist. Mit dem soziodemographischen Merkmal des Familienstandes hängt ein unterschiedliches Mobilitäts- bzw. Umzugsverhalten zusammen. Im KW1 sind es vor allem die ledigen Personen, die überdurchschnittlich häufig ihre Wohnung gewechselt haben.

Generell ist die Umzugshäufigkeit der Bewohnerschaft beider Siedlungen relativ hoch. Dies dürfte wiederum zu einem grossen Teil auf die spezifische Altersstruktur der Bewohner/innen zurückzuführen sein. Denn die in den beiden Siedlungen stark vertretene Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen weist bekanntermassen ein aktiveres Umzugsverhalten auf als die Altersgruppe der über 50-Jährigen, die in diesen Siedlungen wie bereits erwähnt stark untervertreten ist.

Nach den Gründen für den Wegzug aus der vorherigen Wohnung befragt, gaben 59% (RKH) respektive 46% (KW1) der Befragten an, die alte Wohnung sei zu klein gewesen. Für rund einen Viertel der Befragten in beiden Siedlungen war zudem die Ringhörigkeit der ehemaligen Wohnung ein wichtiger Umzugsgrund. Es gibt aber auch Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen. Während für die Bewohner/innen des RKH generell eher materielle Aspekte wie «zu hohe Miete» oder «zu wenig Komfort» als weitere wichtige Wegzugsgründe im Vordergrund standen, sticht bei den Antworten des KW1 vor allem ein immaterielles Kriterium hervor: der Wunsch nach mehr Kontakten zu den Nachbar/innen. Für rund ein Drittel der Bewohner/innen des KW1 war dies ein wichtiger Wegzugsgrund (gegenüber lediglich 18% beim RKH).

Tabelle 23: Umzugsgründe nach Siedlung (% , Mehrfachnennungen)

Grund	RKH	KW1
Zu kleine Wohnung	59	46
Ringhörigkeit	28	26
Fehlende Kontakte zu Nachbar/innen	18	34
Zu hohe Miete	30	22
Zu wenig Komfort	27	21
Lärm, schlechte Luft, Strassenverkehr	25	22
Zu wenig Grünflächen	15	12
Zu weit vom Arbeitsplatz entfernt	12	12
Konflikte mit den Nachbar/innen	10	12
Schulsituation für Kinder	10	4
Angst vor Kündigung	2	6
Zu grosse Wohnung	3	3
Sonstiges	39	37

In beiden Siedlungen dominieren Umzugsgründe, die mit den jeweils individuellen, direkt mit der Wohnung im Zusammenhang stehenden Wohnbedürfnissen zu tun haben. Gesucht wurde in der Regel eine Verbesserung der eigenen Wohnsituation, die sich vor allem durch eine grössere Wohnfläche und grösseren Komfort auszeichnet. Daneben waren in beiden Siedlungen auch so genannte «Push-Effekte» ausschlaggebend für den Umzug. Damit ist gemeint, dass bestimmte äussere Umstände sie zum Umzug veranlasst haben, beispielsweise ein zu hoher Mietzins, ein unattraktives räumliches oder soziales Umfeld (Lärm, schlechte Luft und Strassenverkehr, zu wenig Grünfläche, Konflikte mit den Nachbar/innen), berufliche Gründe (langer Arbeitsweg) oder die Schulsituation für die Kinder. Hinzu kommt – insbesondere bei den Bewohner/innen des KW1 – der ausgesprochene «Pull-Effekt» des Wunsches nach mehr Nachbarschaftsleben, den die neue Überbauung zu erfüllen verspricht. Bemerkenswert ist auch der recht grosse Anteil von Befragten in beiden Siedlungen (40%), die in den zwölf zur Auswahl stehenden Auszugsgründen zumindest einen ihrer drei wichtigsten persönlichen Wegzugsgründe nicht wiederfanden und deshalb andere individuelle Gründe angaben.

Diese Befunde werden auch mit den Antworten auf die Frage nach den drei wichtigsten Einzugsgründen bekräftigt.

Tabelle 24: Einzugsgründe nach Siedlung (%), Mehrfachnennungen)

Grund	RKH	KW1
Günstiges Preis-/Leistungsverhältnis	63	24
Vergrosserung des eigenen Haushalts	40	29
Mängel der vorherigen Wohnung	31	20
Kinderfreundlichkeit	37	10
Teilnahme an einem Wohnexperiment	–	47
Lage der Siedlung	27	13
Interesse an genossenschaftlichem Wohnen	17	21
Gemeinschaftseinrichtungen	1	34
Architektonische Gestaltung	18	13
Infrastruktur	18	10
Integration von versch. Benutzergruppen	3	19
Nähe zu Arbeits-/Ausbildungsplatz	7	9
Um im Quartier zu bleiben	13	3
Kündigung der alten Wohnung	8	8
Verwandte/Bekannte, die hier wohnen	3	11
Verbindung Wohnen und Arbeit	6	6
Verkleinerung des eigenen Haushalts	3	4
Sonstiges	10	16

Fast zwei Drittel der Befragten des RKH gaben als wichtigsten Einzugsgrund das günstige Preis-/Leistungsverhältnis an. Für fast die Hälfte der KW1-Bewohner/innen war die Teilnahme an einem Wohnexperiment der wichtigste Einzugsgrund⁷, was einmal mehr auf die hohe Identifikation vieler Bewohner/innen mit den Ideen des KW1 schliessen lässt. Für sie war das günstige Preis-/Leistungsverhältnis weit weniger relevant als für die Bewohner/innen des RKH. Hingegen spielte die Vergrösserung des Haushalts für die Bewohner/innen beider Siedlungen eine recht bedeutende Rolle für den Einzug (40% im RKH respektive 29% im KW1). Auch Mängel der vorherigen Wohnung waren für beide Siedlungen ausschlaggebende Faktoren (31% respektive 20%).

Sehr unterschiedlich beurteilt wurde die Kinderfreundlichkeit. Für die Bewohner/innen des RKH war dies mit 37% Nennungen ein wichtiges Einzugsargument, für die Bewohner/innen des KW1 mit nur 10% Nennungen ein deutlich weniger bedeutendes Kriterium. Ebenfalls sehr unterschiedlich bewertet wurde die Relevanz der Gemeinschaftseinrichtungen. Während die Gemeinschaftseinrichtungen bei den Bewohner/innen des KW1 mit 34% Nennungen im «Ranking» der wichtigsten Gründe an zweiter Stelle stehen, sind sie für die Bewohner/innen des RKH sozusagen gänzlich unbedeutend. Kein anderer der vorgegebenen Gründe wurde von ihnen weniger häufig genannt (1%). Allerdings muss nochmals darauf hingewiesen wer-

⁷ Diese Antwortoption war im Fragebogen für die Bewohner/innen des RKH nicht vorgegeben.

den, dass die Gemeinschaftseinrichtungen in den beiden Siedlungen nicht deckungsgleich sind. Insbesondere im KW1 sind die Angebote sowohl umfangreicher als auch origineller (gemeinsame Bar, Gemeinschaftsraum mit Küche, Dachterrasse, grosser Waschsalon, Gästewohnung etc.). Hingegen wurde von 27% der Bewohner/innen des RKH die Lage als wichtiger Einzugsgrund erwähnt. Ein Faktor, der von den Bewohner/innen des KW1 als bedeutend weniger wichtig eingestuft wurde (13%). Bekräftigt wird dieser Unterschied auch durch 13% Nennungen des Grundes «um im Quartier zu bleiben» gegenüber lediglich 3% im KW1.

Wie Sommerfeld (2002:5–16) darlegt, können zur Zeit zwei gegenläufige gesellschaftliche Tendenzen festgestellt werden: einerseits ein Trend zu einer Verengung der Wahrnehmung von Verantwortung auf den individuellen Lebensbereich, also auf den privaten Raum, andererseits ein Gegen-trend, der den lokalen sozialen Nahraum aufzuwerten und wiederzubeleben versucht. Wenn auch immer noch nur vereinzelt, finden sich hauptsächlich in urbanen Räumen Menschen mit Wohnvorstellungen, die diesen zweiten Trend auch wirklich leben wollen. So hat beispielsweise die Zweit-evaluation der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel gezeigt, dass die in der Siedlung seit acht Jahren praktizierte Form der Mieterselbstverwaltung und Partizipation eine Wohnsituation geschaffen hat, in der die Bewohner-schaft den sozialen Austausch und die gegenseitige Unterstützung als zentrale Qualitäten bezeichnen (Gysi et al., 2001).

Der gesellschaftliche Trend zur «Aktivierung von Gemeinschaft» kommt auch in den Konzeptionen und Zielsetzungen der beiden Genossenschaften zum Ausdruck (vgl. Kap. 3.1 und 4.1). Im Bemühen, zeitgemässe Angebote auf dem Wohnungsmarkt zu machen, gaben sie diesem Ziel in ihren konzeptionellen Grundlagen der Bereitstellung von Wohnraum sozusagen eine konkrete Gestalt. Bei der Planung der beiden Siedlungen bestand ein zentrales Anliegen darin, nicht nur Wohnraum für die private Reproduktion bereitzustellen, sondern zugleich öffentliche bzw. halböffentliche Räume für Interaktionen zwischen den Bewohner/innen zu schaffen. Beiden Genossenschaften – insbesondere aber der Genossenschaft Kraft-Werk1 – ging es um die Erstellung von modernen, bedürfnisgerechten, urbanen Formen des Wohnens, wozu auch die Bereitstellung einer offenen und veränderbaren organisatorischen Struktur zur Förderung des Gemeinschaftslebens gehört. Von Interesse ist vor allem die Frage, inwieweit diese neuen Formen soziale Ressourcen aufbauen, die die soziale und gesellschaftliche Integration der Bewohner/innen und die Befriedigung ihrer Bedürfnisse verbessern. Dies vor dem Hintergrund der Annahme, dass durch die Aktivierung der Bevölkerung im lokalen Bezug des Gemeinwesens soziale Probleme der Desintegration gar nicht erst aufkommen oder aber autonom gelöst werden können.

Zu diesem Thema wurden den Bewohner/innen bei der Frage nach den drei wichtigsten Einzugsgründen mehrere die Integration betreffende Antwortmöglichkeiten vorgelegt, etwa «Gemeinschaftseinrichtungen», «Integration von verschiedenen Benutzergruppen», «Verwandte/Bekannte, die hier wohnen», «Kinderfreundlichkeit», «um im Quartier zu bleiben». Um Aussagen bezüglich «integrativer Orientierung» machen zu können, hat Sommerfeld (2002:42f.) aus den Antworten dieser Rubriken einen eigenen Index kreiert, mit dem er zeigen konnte, dass im RKH 50% der Befragten, im KW1 sogar 56% der Befragten unter anderem auch wegen «integrativen» Erwartungen eingezogen sind. Im KW1 gibt es sogar eine beachtliche Gruppe (18%), die sehr hohe Erwartungen an die soziale Dimension des Zusammenlebens hat. Dabei gibt es aber Unterschiede: Während die «integrative Orientierung» im RKH fast ausschliesslich durch das familienrelevante Kriterium wie Kinderfreundlichkeit bestimmt wird, ist sie im KW1 viel heterogener ausgeprägt, mit Schwergewicht bei den Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch signifikant höheren Anteilen bei den Kriterien «Integration verschiedener Benutzergruppen» (19% vs. 3%) und «Verwandte/Bekannte in der Siedlung» (11% vs. 3%). Allerdings muss an dieser Stelle auch erwähnt werden, dass die Erwartung an eine weiterreichende soziale Vernetzung innerhalb der Wohnüberbauung für die Hälfte (RKH) respektive 44% (KW1) nicht zutrifft.

Ein weiterer Aspekt der Erwartungen an die soziale Integration geht auch implizit von der Genossenschaftsidee aus. Wie im Kapitel 2.1 kurz angeschnitten, verfolgten die traditionellen Wohnbaugenossenschaften neben der Erstellung von familienfreundlichen, preisgünstigen Wohnungen meist auch politische und soziale Anliegen, etwa die soziale Integration unter der Bewohnerschaft. Von diesem sozialen Anspruch ist bei vielen Genossenschaften in der Regel nicht viel übriggeblieben. Die Genossenschaften der Siedlungen RKH und KW1 hingegen betonen beide ihren Anspruch auf soziale Integration unterschiedlicher sozialer und soziokultureller Milieus, sowohl im Hinblick auf das soziale Zusammenleben, als auch hinsichtlich sozialer Durchmischung. Im KW1 nimmt die soziale Dimension sogar eine zentrale Stelle in der Gesamtkonzeption der Siedlung ein, während sie beim RKH Teil der historisch gewachsenen Genossenschaftsidee ist. In der Tat beeinflusste bei 17% der Bewohner/innen des RKH und 20% der Bewohner/innen des KW1 ein «Interesse am genossenschaftlichen Wohnen» den Einzugsentscheid. Dies wird auch durch einen relativ hohen Beteiligungsgrad an genossenschaftlichen beziehungsweise gemeinschaftlichen Aktivitäten (vor allem im KW1) bestätigt, wie wir weiter unten noch sehen werden.

Bei den Bewohner/innen des RKH dominiere pragmatische Einzugsgründe: das günstige Preis-/Leistungsverhältnis, die Vergrößerung des Haushalts, die Kinderfreundlichkeit der Überbauung oder Mängel der vorherigen Wohnung. Bei einem Grossteil der Bewohner/innen des KW1 beeinflussten auch Wünsche bezüglich gemeinschaftlicher Aktivitäten und Anlässe die Umzugsentscheidung. Ökonomische und traditionell familienbezogene Gründe spielten bei ihnen zwar ebenfalls eine Rolle, traten aber gegenüber den KraftWerk1-spezifischen Anziehungseffekten in den Hintergrund. Allerdings hatten über zwei Fünftel der Bewohner/innen des KW1 keine Erwartungen an eine weitergehende soziale Vernetzung innerhalb der Siedlung. Dies bedeutet, dass die Überbauung offensichtlich auch andere – etwa architektonische – Qualitäten aufweist, die für einen beachtlichen Anteil der Bewohner/innen als Einzugsgründe bedeutend waren.

Einschätzung der Wohnung, der Siedlung und des Quartiers

7.1 Einschätzung der Wohnung

Die Zufriedenheit mit der neuen Wohnung ist bei den Befragten beider Siedlungen sehr hoch. 68% der Bewohner/innen des RKH geben neun respektive fünf Monate nach dem Bezugstermin an, ihre neue Wohnung entspreche genau ihren Vorstellungen. 27% finden ihre Erwartungen sogar noch übertroffen. Nur 5% haben sich die Wohnung besser oder schöner vorgestellt respektive diese Frage gar nicht beantwortet. Die entsprechenden Anteile für das KW1 lauten etwa fünf Monate nach dem Einzug 74% «Erwartungen erfüllt», 22% «Erwartungen übertroffen», 4% «Erwartungen nicht erfüllt/keine Antwort».

Sehr zufrieden sind die Bewohner/innen des RKH insbesondere mit den Aspekten Balkon (81%), Besonnung und Helligkeit (80%), Grösse (71%), Mietzins (62%), Raumaufteilung/Grundriss (60%), Schallschutz (52%) und der offenen Küche (48%). Weniger zufrieden oder sogar unzufrieden sind sie mit der Aussicht (31%), der Qualität der sanitären Anlagen (25%) und der Ausstattungsqualität (18%). Die Unzufriedenheit mit der Aussicht kann teilweise auf die Tatsache zurückgeführt werden, dass sich der RKH in einem Quartierteil mit bisher wenig Wohnraum befindet, in dem erst jetzt mehrere neue Überbauungen entstehen.

Im KW1 sind die Bewohner/innen sehr zufrieden vor allem mit den Aspekten Grösse (73%), Besonnung und Helligkeit (67%), Raumaufteilung und Balkon (je 54%), offene Küche (50%) und den Rückzugsmöglichkeiten (46%). Weniger oder nicht zufrieden sind sie ebenfalls mit der Aussicht (32%), der Ausstattungsqualität (26%), den Elektroinstallationen (25%)

sowie dem Treppenhaus (21%).⁸ Auch hier kann die relativ grosse Unzufriedenheit bezüglich Aussicht mit der zum Wohnen – zumindest bis anhin – eher geringen Attraktivität des Quartiers erklärt werden.

Die grosse Wohnzufriedenheit spiegelt sich auch in den Antworten auf die Frage, ob sie sich bei freier Wahl noch einmal für die gleiche Wohnung in der Siedlung entscheiden würden. Im KW1 würde sich mehr als die Hälfte der Bewohner/innen ganz sicher und 39% tendenziell wieder für die gleiche Wohnung entscheiden. 7% würden sich eher nicht und 1% sicher nicht für die gleiche Wohnung entscheiden. Die entsprechenden Antworten im RKH fallen noch deutlicher aus: dort würden sich 67% ganz sicher und 28% eher wieder für die gleiche Wohnung entscheiden. Nur gerade 5% würden sich tendenziell oder sicher nicht wieder für die gleiche Wohnung entscheiden.

Insgesamt weisen die hohen Zufriedenheitswerte auf einen hohen Grad der Identifikation der Bewohner/innen mit den Siedlungen hin, was eine ideale Voraussetzung für die Aneignung des Wohnraums in der weiteren Entwicklung ist. Denn erst dessen Aneignung durch die Bewohner/innen macht den physischen Raum auch zu einem relevanten sozialen Raum.

Zu beachten ist jedoch, dass Bewohnerbefragungen immer wieder eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation zeigen. Gemäss der kognitiven Dissonanztheorie von Leon Festinger kann dies damit erklärt werden, dass die Menschen bestrebt sind, die Lücke zwischen einer konkreten Situation und ihren Wunschvorstellungen auf Dauer gering zu halten.⁹ Insbesondere bei den KraftWerk1-Genossenschafter/innen waren die Erwartungen hoch. Dabei sollten vermutlich nicht nur die eigenen Erwartungen erfüllt werden, sondern allenfalls auch kritischen, aussenstehenden Bekannten und Verwandten demonstriert werden, dass das KraftWerk1 nicht nur ein utopisches Wohnexperiment ist, sondern auch funktioniert. Es dürfte abzuwarten sein, ob die geplante zweite Mieterbefragung nach Ablauf von zwei Jahren eine ähnlich hohe oder sogar noch höhere Zufriedenheit mit der Wohnsituation zu Tage bringt. Denn gemäss Festingers These ist zu erwarten, dass die Bewohner/innen selbst bei unveränderbarer Situation ihre Bedürfnisse zurückschrauben und sich mit den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend zufrieden zeigen.

In einer offenen Frage konnten die Befragten angeben, was sie an der Wohnung ändern würden, wenn sie die Möglichkeit dazu hätten. Im KW1 betreffen die Änderungswünsche hauptsächlich die Qualität des Bodenbelags (anstelle des heiklen Linoleums lieber Parkett), die Küchenausstattung

⁸ Von den Bewohner/innen des Hauses A sind zudem 22% mit der kontrollierten Wohnungslüftung weniger oder nicht zufrieden. 51% sind damit allerdings zufrieden und 27% sogar sehr zufrieden.

⁹ Die Grundannahme der kognitiven Dissonanztheorie von Festinger ist ein Streben nach Harmonie, Konsistenz und Kongruenz in der kognitiven Repräsentation der Umwelt und der eigenen Person, soweit die Repräsentation von aktueller Bedeutung, das heisst momentan relevant ist (vgl. Festinger et al., 1978 u. Frey & Irle, 1993).

(Farbgebung, Ablageflächen), das Fehlen zusätzlichen Stauraums (Einbauschränke) sowie den ungenügenden Schallschutz innerhalb der Wohnungen (bedingt durch die Türschlitze für die kontrollierte Belüftung). 44% der Befragten gaben an, dass sie bisher keine Veränderungen in der eigenen Wohnung vorgenommen haben. Konkrete Veränderungen, die von einigen Bewohner/innen bereits vorgenommen worden sind, beziehen sich vor allem auf die Innenausstattung (Bodenbelag, Vorhänge etc.), die Schaffung von zusätzlichem Stauraum, das Aushängen von Türen bzw. den Durchbruch von Wänden, die Erweiterung der Elektroinstallationen sowie den Ausbau der Küche (zusätzlicher Kühlschrank, Vergrößerung der Ablagefläche). Lediglich vier Haushalte (zwei Ein- und zwei Zweipersonenhaushalte) haben sich bislang eine eigene Waschmaschine zugelegt.

Auch die Bewohner/innen des RKH machten eine ganze Reihe von Verbesserungsvorschlägen. Der häufigste Kritikpunkt bezüglich Raumaufteilung ist die fehlende Trennung von Küche und Wohnzimmer. Einem offensichtlichen Bedürfnis entsprächen zudem mehr Türen oder Schiebetüren. Kritisiert werden auch die Beschattungsmöglichkeiten: Manche wünschten sich auch in der Küche und im Wohn-Essraum Rolläden oder Lamellenstoren. Auch im RKH wurde die Bodenqualität bemängelt. Einige wünschten eine härtere Qualität sowie eine bessere Versiegelung des Parketts. Ausserdem wurde von vereinzelt Bewohner/innen der Abrieb an den Wänden wegen Verletzungsgefahr für die Kinder kritisiert. Ungenügend erscheint auch die Versorgung mit Einbauschränken (im Eingangsbereich und im Bad) sowie die zu geringe Abstellfläche in der Küche. Von manchen wird schliesslich der Wunsch nach einer eigenen Waschmaschine geäussert. Entsprechend zählen zum Zeitpunkt der Befragung neben dem Einbau eines zusätzlichen Telefonanschlusses bzw. ISDN-Anschlusses für den Computer (16) sowie der Anschaffung eines zusätzlichen Küchenmöbels (13) die Installation einer Waschmaschine (7) oder eines Tumblers (3) zu den am häufigsten vorgenommenen individuellen Änderungen an der Wohnung.

Die Gruppendiskussionen im KW1 bestätigen die Ergebnisse der schriftlichen Umfrage. Allerdings gilt es zwischen den verschiedenen Haushaltsformen zu differenzieren. Die guten Noten betreffen vor allem die eher «konventionellen» Wohnungen für Familien, Singles und Paare. Relativ gravierende Mängel hingegen weisen die Wohnungen auf, wenn sie besondere Ansprüche zu erfüllen haben oder bezüglich Wohnungsgrösse den üblichen Rahmen sprengen. So entsprechen die nur teilweise speziell ausgebauten Behindertenwohnungen in mehrfacher Hinsicht nicht den Bedürfnissen der Behinderten. Sie sind weder durchgehend rollstuhlgängig noch verfügen sie über behindertengerecht adaptierte Einrichtungen, wie zum Beispiel eine spezielle Küche mit grösserem Bewegungsspielraum oder ein Badezimmer mit behindertengerechten Installationen (etwa ein bodengleicher Duscheingang ohne Wanne, Sicherheitsgriffe usw.).

Auch für Grosshaushalte sind die Wohnungen nach Ansicht der befragten Personen nicht bis zum letzten Detail durchdacht worden. Wichtige Punkte scheinen in der Planungsphase vergessen gegangen zu sein. So hätten durch die frühzeitige Einbeziehung der an Grosshaushalten interessierten Personen bei der Ausgestaltung des Innenausbaus vermutlich einige Fehler vermieden werden können. Da die Wohnungen jedoch ähnlich wie grosse Familienwohnungen konzipiert worden seien, ohne die spezifischen Bedürfnisse der Nutzer/innen – die sich von den Ansprüchen von Familien, Paaren oder Singles in vielen Bereichen unterscheiden – zu berücksichtigen, kam es zu verschiedenen Mängeln. Zwar wurden in den Wohnungen der Grosshaushalte zusätzlich kleine Teeküchen eingebaut, doch die Dimensionen der Hauptküche und vor allem auch die Elektrogeräte (Kochherd, Backofen etc.) sind nicht für einen Haushalt von zehn und mehr Personen ausgelegt. Ebenfalls auf Unverständnis stösst die Tatsache, dass die Anzahl Briefkästen strikt nach Wohnungen zugeteilt wurde. Immerhin haben die befragten Bewohner/innen des Grosshaushaltes in der Zwischenzeit für ihren 14-Personenhaushalt nun einen dritten Briefkasten erhalten. Als besonders störend wird von ihnen zudem der mangelnde interne Schallschutz empfunden. Denn die für die kontrollierte Bedarfslüftung notwendigen Luftdurchlässe unter den Türen mögen zwar für konventionelle Haushaltformen kein Problem darstellen, für Grosshaushalte seien sie hingegen gänzlich ungeeignet. Generell wird von ihnen auch die vielfach mangelhafte und unsorgfältige Bauausführung kritisiert. Durch die vielfältigen positiven Erfahrungen, die sich durch das Wohnen in einem Grosshaushalt für die betroffenen Menschen ergeben, scheinen diese offensichtlichen konzeptionellen und baulichen Mängel jedoch mehr als wettgemacht zu werden.

Grundsätzlich wurden in beiden Siedlungen die Erwartungen der Bewohner/innen an die Wohnungen erfüllt oder sogar übertroffen. Nur ein verschwindend kleiner Anteil der Befragten hatte sich mehr erhofft. Die überwiegend hohen Zufriedenheitswerte mit verschiedenen Aspekten der Wohnung weisen wenige Monate nach dem Einzug auf eine bereits beachtliche Identifikation einer Mehrheit der Bewohner/innen mit den Siedlungen hin, was für deren positive Weiterentwicklung eine wesentliche Voraussetzung ist. Im RKH konzentriert sich die relativ spärliche Kritik hauptsächlich auf die fehlende Trennung von Küche und Wohnzimmer. Im KW1 betrifft die Kritik überwiegend die Behindertenwohnungen sowie die Grosshaushalte. Erstere entsprechen nicht den spezifischen Bedürfnissen der Behinderten (nicht durchgehend rollstuhlgängig, fehlende behindertengerechte Installationen, zu kleine Küche), letztere weisen vor allem bezüglich interner Schallisolation sowie der Dimensionen der Küche und ihrer Elektrogeräte Mängel auf.

7.2 Einschätzung der Siedlung

Nachdem im letzten Kapitel auf die Einschätzung der Wohnungen eingegangen wurde, geht es nun um die Einschätzung der nächst übergeordneten Ebene: der Wohnanlage insgesamt, inklusive der gemeinsamen Infrastruktur sowie des unmittelbaren Aussenraums (auf das nähere Wohnumfeld und das Quartier wird im Kapitel 7.3 eingegangen). Da die Siedlungen – insbesondere das KW1 – allerdings nicht losgelöst von den mit ihnen verbundenen sozialen Ideen gedacht werden können, ist eine isolierte, unabhängige Bewertung der Architektur und der vorhandenen Infrastruktur weder möglich noch sinnvoll. Es geht in diesem Kapitel also nicht nur um eine Bewertung der Architektur der Wohnanlage insgesamt sowie der gemeinsamen Infrastruktur und des Aussenraums, sondern auch um die Frage, wie die Gemeinschaftseinrichtungen zu den erwarteten «anregenden Begegnungsmöglichkeiten im Alltagsleben» beigetragen haben. Auf das Nachbarschafts- und Sozialleben an sich wird dann im Kapitel 8 detaillierter eingegangen.

7.2.1 Die Architektur: Gesamteindruck der Überbauung

In einer ersten geschlossenen Frage zum Gesamteindruck der Überbauung mussten die Bewohner/innen angeben, welche zwei Aspekte ihnen besonders gut an der jeweiligen Siedlung gefallen.

Tabelle 25: Positive Aspekte der Überbauung nach Siedlung
(%, Mehrfachnennungen)

Aspekte	RKH	KW1
Architektonische Gestaltung	46	47
Kostengünstige Wohnung	68	25
Sozialer Austausch	16	65
Kinderfreundlichkeit	51	15
Genossenschaftssiedlung	17	18
Sonstiges	5	14

Jeweils fast die Hälfte aller Befragten hält die architektonische Gestaltung der Siedlung als besonders gelungen. Während im RKH allerdings eine Mehrheit von über zwei Dritteln die Preisgünstigkeit der Wohnung als besonders attraktiven Aspekt nennt, ist es beim KW1 der Aspekt «sozialer Austausch», der mit ebenfalls fast zwei Dritteln am meisten Nennungen erhalten hat. Der Aspekt «kostengünstige Wohnung» wird hingegen nur von jedem vierten Bewohner des KW1 genannt, so wie umgekehrt nur für jeden sechsten Bewohner (bzw. Bewohnerin) des RKH der Aspekt «sozialer Austausch» als besonders positives Kriterium der Siedlung angesehen wird.¹⁰ Sehr viele Nennungen erhält von den Bewohner/innen des RKH auch der Aspekt «Kinderfreundlichkeit» (51% vs. lediglich 15% beim KW1). Die Tatsache, dass es sich bei den Überbauungen um Genossenschaftssiedlungen handelt, wird wiederum in beiden Siedlungen von etwa gleich vielen Personen als besonders positiv angesehen (17% respektive 18%).

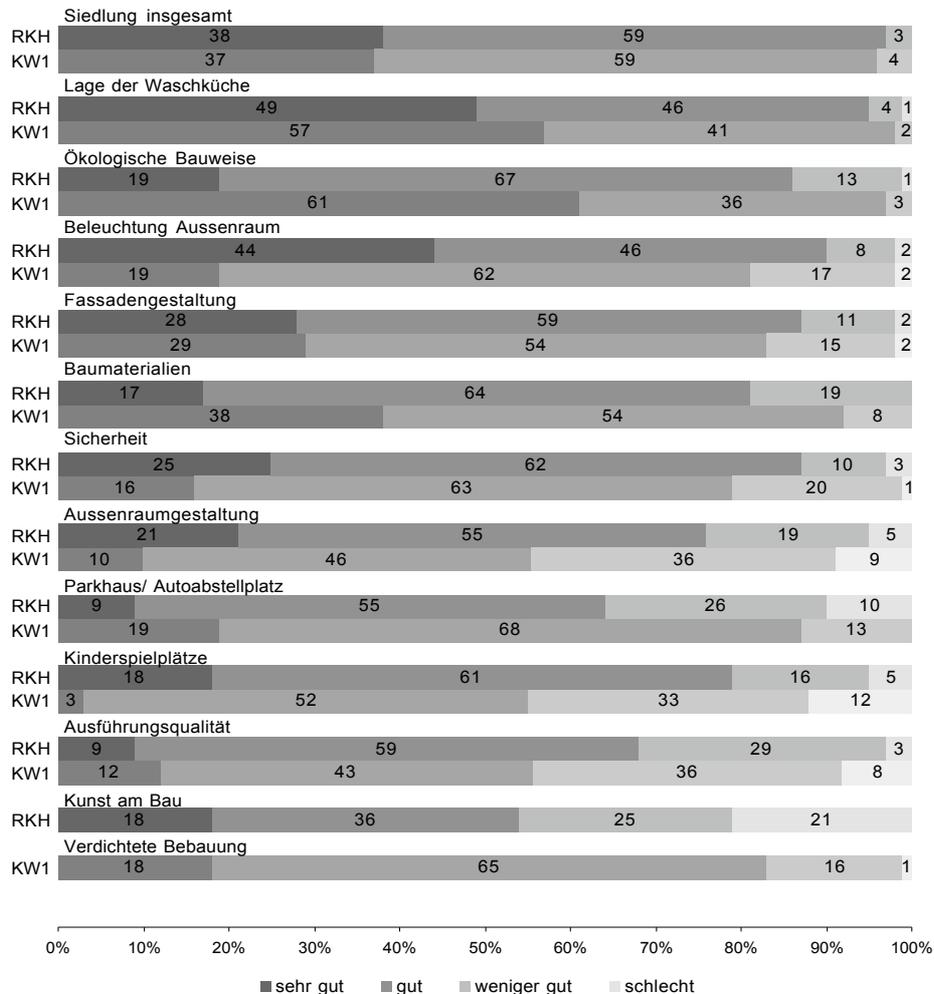
Die Antworten auf eine zweite offene Frage nach dem speziellen Image bzw. dem «Markenzeichen» der jeweiligen Siedlung bekräftigen diese Resultate. Von den Bewohner/innen des KW1 werden wiederum vor allem Aspekte des Zusammenlebens genannt sowie auch die ideellen Aspekte des Projekts hervorgehoben (Stichworte: realisierte Utopie, zukunftsorientierte Siedlung). Diese Punkte werden insgesamt über neunzig Mal erwähnt. Als spezielles Markenzeichen des KW1 werden auch ökologische und architektonische Aspekte recht häufig genannt (je rund 20 Nennungen). Einzelne Aussagen wie «aussen nix, innen fix» oder «ein Werk mit viel Kraft» unterstreichen die soziale und ökologische Orientierung und die hohe Identifikation mit den innovativen Ideen des KW1.

¹⁰ Von den PWG-Bewohner/innen wurde allerdings signifikant häufiger als von den KW1-Genossenschaftern angegeben, dass sie die kostengünstigen Mieten besonders schätzen.

Beim RKH beschränken sich die Antworten der Bewohner/innen erwartungsgemäss hauptsächlich auf architektonische Aspekte der Überbauung. Am häufigsten positiv erwähnt werden die grossen Glasflächen, welche Helligkeit und Transparenz vermitteln («ein Gefühl von Licht und Raum»). Gelobt wird auch die abendliche Beleuchtung sowie die Möglichkeit der teilweisen Aufhebung des Privatraums respektive der Ausweitung der Privatsphäre in den öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum, die durch die grossen Fenster und Balkone gegeben ist.

Wir haben bereits gesehen, dass die architektonische Gestaltung der beiden Siedlungen von fast der Hälfte der Befragten als besonders positiv hervorgehoben wurde, ohne aber als Einzugsgrund entscheidend gewesen zu sein. In einer weiteren geschlossenen Frage konnten die Befragten spezifische architektonische Aspekte der Überbauungen wiederum mit vier möglichen Antwortkategorien (sehr gut, gut, weniger gut, schlecht) bewerten. Auch bei dieser Frage wurden wieder generell sehr gute Noten vergeben. Die Siedlung insgesamt wird von 97% (RKH) bzw. 96% (KW1) als gut bis sehr gut beurteilt. Bezüglich der einzelnen architektonisch/räumlichen Qualitäten sehen die Ergebnisse wie folgt aus:

Abbildung 14: Beurteilung der architektonischen Gestaltung nach Siedlung (%)



Generell wird die Lage der Waschküche im Erdgeschoss von den Bewohner/innen beider Siedlungen als sehr gut oder gut bewertet.¹¹ Auch die Fassadengestaltung wird in beiden Siedlungen ähnlich gut bewertet. Beachtliche Unterschiede gibt es beim Kriterium ökologische Bauweise, zumindest was der Anteil der «sehr gut»-Stimmen betrifft. Während im KW1 über 60% die ökologische Bauweise als sehr gut bezeichnen, sind es beim RKH «nur» gerade knapp 20%. Insgesamt bewerten jedoch auch im RKH über 85% der Bewohner/innen dieses Kriterium als gut oder sehr gut. E-

¹¹ Eine differenziertere Betrachtung beim KW1 zeigt hingegen, dass die Bewohner/innen der Häuser B2 und B3 die Lage der Waschküche tendenziell weniger günstig einschätzen als die Bewohner/innen des Hauptgebäudes A, wo sich die Waschküche befindet.

benfalls nicht ganz so gute Bewertungen wie im KW1 bekommen im RKH auch die verwendeten Baumaterialien sowie das Parkhaus. Immerhin jeder vierte Befragte des RKH stuft die Parkierungsmöglichkeiten im benachbarten Parkhaus als weniger gut, jeder zehnte sogar als schlecht ein.

Geteilter Meinung sind sich die Bewohner/innen des RKH bezüglich der Kunst am Bau: 54% der Bewohner/innen bewerten die von Renée Levy realisierte künstlerische Gestaltung der alten Heizzentrale, die der Siedlung vorgelagert und von weither sichtbar ist, als gut oder sehr gut, 46% als weniger gut oder schlecht.

Jeder dritte Befragte des RKH hält zudem die bauliche Ausführungsqualität für weniger gut oder sogar für schlecht. Beim KW1 sind sogar 44% der Befragten mit der Ausführungsqualität nicht zufrieden. Weniger gut bewertet als im RKH werden im KW1 auch die Aussenraumgestaltung insgesamt, die Beleuchtung des Aussenraums, die Kinderspielplätze¹² und die Sicherheit. So halten je 45% der KW1-Bewohner/innen die Aussenraumgestaltung und die Kinderspielplätze für ungenügend. Jeder fünfte bemängelt zudem die Aussenraumbeleuchtung und die Sicherheit.¹³

In den Einzelinterviews im RKH wurde nicht mehr speziell auf die Architektur der Anlage eingegangen. Im KW1 wurde die architektonische Gestaltung der Gebäude in einigen Gesprächen jedoch nochmals kurz angeschnitten. Bezüglich der Fassadengestaltung gehen die Meinungen auseinander. Während für einige Gesprächsteilnehmer die Fassade des Hauptgebäudes sehr abweisend wirkt oder die Assoziation eines «Bollwerks», einer «Kaserne» oder «sozialer Wohnbauten der schlechtesten Sorte» weckt, beurteilen andere die Hülle aus Klinker (Sichtbackstein) als sehr gelungen. Das Haupthaus wird von einer Bewohnerin in Anlehnung an den vom französischen Stararchitekten Jean Nouvel gebauten Expo-Pavillon auf dem Murtensee «Monolith» getauft.

Ein Kritikpunkt der Architektur, der in der schriftlichen Befragung nicht zur Sprache kam, betrifft die Erschliessung der Wohnungen. Die Wohnungen werden im KW1 auf sehr raffinierte Art und Weise erschlossen (vgl. Kapitel 3.4.2). Im Erdgeschoss öffnen sich vier Eingänge auf einen hellen Verbindungskorridor. Von diesem Korridor erschliessen vier Treppenhäuser mit Lift die Obergeschosse. Im dritten und sechsten Geschoss führen horizontale «innere Strassen» zu den Wohnungen. Über das Treppenhaus im Süden gelangt man auf die allen zugängliche, riesige Dachterrasse und den gedeckten Gemeinschaftsraum. Dadurch, dass die Wohnungen in den Stockwerken 1 und 2, 4 und 5 sowie 7 und 8 nur vertikal durch das gemeinsame Treppenhaus verbunden seien, begegne man – so eine Bewoh-

¹² Anzumerken ist, dass die Kinderspielplätze von Bewohner/innen, die in einem Haushalt mit Kindern leben, in beiden Siedlungen signifikant schlechter beurteilt werden als von Befragten ohne Kinder.

¹³ Vgl. detaillierter die Kritik im Abschnitt 7.2.3.

nerin eines Grosshaushalts, der sich vom zweiten bis zum vierten Stockwerk über drei Geschosse erstreckt – im Haus selber relativ wenig Nachbar/innen, weshalb sie die Gestaltung der Treppenhäuser für wenig gelungen halte. Im dritten und sechsten Stockwerk würden sich allein durch die «inneren Strassen» automatisch mehr Begegnungen und auch ein ganz anderes Raumgefühl ergeben.

Besonders gelobt wird in sämtlichen Gesprächen das durchgehend ökologische Konzept der Überbauung KW1. Bezüglich der Gestaltung und des Angebots an Gemeinschaftseinrichtungen herrscht allerdings auch hier mehrheitlich die Meinung vor, dass noch mehr Potential hätte ausgeschöpft werden können. Sowohl der gesamte Erdgeschossbereich mit der Pantoffelbar, dem Gästezimmer und dem Waschsalon als auch der Gemeinschaftsraum auf dem Dach hätten nach Ansicht einiger Befragten grosszügiger gestaltet werden können und müssen. So wirke die Pantoffelbar zwischen Veloparkplatz und Eingangsbereich zum jetzigen Zeitpunkt etwas eingezwängt und beliebig, und die Küche im Gemeinschaftsraum sei – wie schon die Küchen für die Grosshaushalte – zu klein dimensioniert worden. Es verlange eine recht gute Organisation, wenn für vierzig und mehr Personen (etwa an den Circolo-Mittwochabenden) gekocht werde. Die Grösse und der Ausbau des Dachraums wird auch von anderen kritisiert. Für Filmvorführungen stosse man bezüglich Platzangebot für das Publikum schnell an Grenzen. Hingegen wird die Dachterrasse praktisch durchweg gelobt. Vor allem die Bewohner/innen des Grosshaushaltes schätzen die Dachterrasse als zusätzliche Erweiterung ihres Wohnraums. Denn gerade in den unteren Stockwerken, in denen sich ihre Wohnungen befänden, sei es zum Teil recht dunkel, und auch die Balkone seien sehr klein.

Inwieweit die gemeinsam nutzbare Infrastruktur in den beiden Siedlungen tatsächlich genutzt wird, soll im nächsten Abschnitt erörtert werden.

7.2.2 Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

Die Antworten auf die Frage nach der Nutzung der bestehenden gemeinsamen Infrastruktur können nicht direkt miteinander verglichen werden, da sich die Angebote in den beiden Siedlungen recht deutlich unterscheiden. Um wirklich aussagekräftige Angaben machen zu können, wohnen die Befragten zudem auch noch zu wenig lang in den Siedlungen.

So ist bis zum Zeitpunkt der Befragung der Gemeinschaftsraum im RKH von 52% der Befragten, die diese Frage beantwortet haben, noch nie gebraucht worden. 48% haben ihn – wenn auch selten – genutzt. Dies dürfte sich in Zukunft sicher ändern, denn ein jahreszeitlicher Rhythmus für besondere, wiederkehrende (halb)öffentliche sowie private Anlässe wird sich vermutlich erst mit der Zeit ergeben. Zudem äussern 86% der Befragten zumindest die Absicht, den Gemeinschaftsraum in Zukunft zu nutzen. Dabei stehen private Feste (72%) und Kinderaktivitäten (43%) an oberster Stelle der beabsichtigten Nutzungen. 31% wollen ihn in Zukunft für Geselligkeit und Kommunikation nutzen, 14% für kulturelle oder politische Aktivitäten, 11% für Musik. Das Angebot von Kinderhort und Kinderkrippe im RKH wird von 6% bzw. 7% der Befragten in Anspruch genommen. Konkret benützen zwei Drittel (24) der insgesamt 36 Kinder der Stichprobe, die eine Krippe oder einen Hort besuchen, die entsprechende Infrastruktur innerhalb der Siedlung. Knapp 20% der Siedlungsbewohner/innen geben an, das Angebot von «Mobility CarSharing» sporadisch bis regelmässig zu nutzen.

Die Gemeinschaftseinrichtungen im KW1 werden von deren Bewohner/innen erwartungsgemäss deutlich häufiger genutzt als im RKH. Die Pantoffelbar und der Gemeinschaftsraum mit der Küche (Dachraum) können sogar als eigentliche Renner bezeichnet werden. So wird die Pantoffelbar von 41% der Befragten ein- bis zweimal wöchentlich genutzt. Nur 9% der Befragten haben die Pantoffelbar bis anhin noch nie genutzt. Der Gemeinschaftsraum wird von 29% der Befragten ein- bis zweimal wöchentlich, von weiteren 12% ein- bis zweimal monatlich genutzt. Ihn haben bisher nur 24% der Befragten noch nie genutzt. Auch das «Mobility CarSharing» scheint im KW1 deutlich beliebter zu sein als im RKH: Über 30% der Bewohner/innen geben an, es sporadisch bis regelmässig zu nutzen, 12% mehr als im RKH. Manche Infrastrukturangebote bzw. Dienstleistungen wie zum Beispiel das Gästezimmer oder die Verleihpools/Tauschbörsen werden zwar von vielen Bewohner/innen benutzt, aber nur selten. Andere wie zum Beispiel der im Dachraum stattfindende Kochclub «Circolo» werden definitionsgemäss nur von einem Teil der Bewohner/innen benutzt, dafür sehr regelmässig (23% einmal pro Woche). Der Frucht- und Blumenladen «Deux Luxe» wird von 30% der Befragten mindestens ein- bis zweimal im Monat aufgesucht, der Coiffeursaloon «5» hingegen nur von 8% der Befragten. Auch das Nähatelier wird relativ wenig genutzt. 82% der

Befragten haben es noch nie oder nur selten gebraucht. Aufgrund des deutlich geringeren Kinderanteils im KW1 als im RKH überrascht es nicht, dass der städtische Kinderhort und Kindergarten am wenigsten benutzt werden (weniger als 3%). Auch bezüglich der Absichtserklärungen zur zukünftig geplanten Nutzung des Gemeinschaftsraums bestehen signifikante Unterschiede zum RKH. 78% der Befragten – sechs Prozent mehr als im RKH – haben vor, den Gemeinschaftsraum für Feste zu nutzen. Ein deutlich grösserer Anteil als im RKH, nämlich 69%, will ihn für Geselligkeit und Kommunikation, 39% für kulturelle und politische Aktivitäten und 32% für Musik nutzen. Für Kinderaktivitäten wollen ihn hingegen nur 23% nutzen. Dies zeigt einmal mehr, dass es unter den Bewohner/innen des KW1 eine grosse Bereitschaft gibt, das Siedlungsleben aktiv zu gestalten.

Obschon wegen des unterschiedlichen Angebots wie erwähnt keine direkten Vergleiche mit dem RKH gemacht werden können, zeigt sich zumindest bei der Nutzung des Gemeinschaftsraums ein erheblicher Unterschied. Offen bleibt die Frage, welchen Anteil tatsächlich die Infrastrukturangebote und welchen Anteil die von den Bewohner/innen mitgebrachten Erwartungen an das Gemeinschaftsleben haben. Zumindest kann mit Sommerfeld (2002:54) festgestellt werden, «dass es eine gute Passung zwischen Motivation und Infrastruktur gibt, die für den öffentlichen Raum im KW1 eine Reihe von Optionen in Richtung auf die Entwicklung einer öffentlichen Alltagskultur bietet».

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die soziale und gemeinschaftliche Orientierung bzw. die diesbezüglichen Erwartungen der KW1-Bewohner/innen bereits in der Anfangsphase in einer recht hohen Nutzung der dafür vorgesehenen Infrastrukturangebote niederschlagen, und zwar sowohl in der Breite als auch in der Intensität der Nutzung. Dies wird auch in den Diskussionen mit den ausgewählten Zielgruppen bestätigt. Dabei zeigt sich, dass Angebote wie zum Beispiel die Pantoffelbar von in konventionelleren Haushalten Wohnenden häufiger genutzt werden als von in Grosshaushalten Wohnenden. Deren Bedürfnisse nach sozialem Austausch werden zu einem Grossteil bereits in ihren Grosshaushalten abgedeckt. Dies trifft für die allein lebenden Personen weniger zu. Sie suchen die Pantoffelbar relativ regelmässig auf, um beispielsweise die diversen Ausgänge zu studieren oder Leute zu treffen. Wobei zu bemerken ist, dass allein schon die Möglichkeit der Kontaktaufnahme als positiv betrachtet wird. Inwieweit davon tatsächlich Gebrauch gemacht wird, ist eine andere Frage. Ähnlich verhält es sich mit dem Mobility CarSharing in der Tiefgarage. Auch dieses von den interviewten Personen sehr geschätzte Angebot wird demnach vor allem als eine Art «Versicherung» angesehen, jederzeit mobil sein zu können. Von dieser Möglichkeit haben hingegen nur wenige regelmässig Gebrauch gemacht.

Generell deuten diese Ergebnisse darauf hin, dass ein relativ grosser Teil der Bewohnerschaft die Ideen des Projekts KraftWerk1 aktiv umsetzen will.¹⁴ Es dürfte sehr interessant sein, die weitere Entwicklung zu beobachten. Kann die rege Nutzungsintensität der gemeinsamen Infrastruktur, die auf die hohe Dichte der darin angebotenen Anlässe zurückzuführen ist, auf einem bereits ansehnlich hohen Level gehalten werden, nimmt sie sogar noch zu oder fällt sie nach einer kurzen Zeit der Anfangseuphorie in sich zusammen? Erste Antworten auf diese Fragen dürfte eine Zweitevaluation bringen.

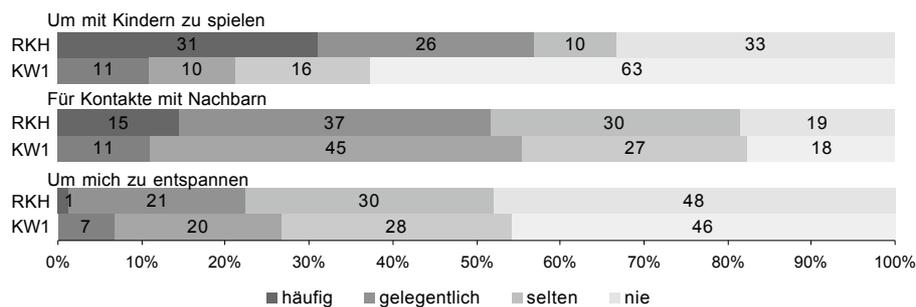
Wie im Kapitel 6.3 dargestellt, konnten die Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner/innen des RKH als Einzugsgrund praktisch vollständig vernachlässigt werden. Es erstaunt deshalb nicht, dass die vorhandenen gemeinsamen Infrastrukturen im RKH deutlich weniger häufig genutzt wird als die diversen Gemeinschaftseinrichtungen im KW1. Einzig für die professionellen Kinderbetreuungsangebote gibt es eine höhere Nutzung. Die restlichen Infrastrukturangebote im RKH werden primär genutzt, weil es sie gibt und weniger, weil bereits vor dem Einzug reale Ansprüche oder Erwartungen an sie vorhanden gewesen wären. So wie ein Hotelgast das Vorhandensein einer Minibar schätzt, ohne dass er sie wirklich benötigt, scheinen die Bewohner/innen des RKH den vorhandenen Gemeinschaftsraum als zwar nützliches, aber nicht unbedingt notwendiges Supplement ihrer allgemeinen Wohnsituation zu betrachten. Dasselbe dürfte auch für die Mehrheit der Bewohner/innen des von der Stiftung PWG verwalteten Hauses B2 und selbst für einen Teil der Bewohnerschaft des Haupthauses im KW1 gelten. Wichtig ist hier anzufügen, dass, im Gegensatz zur Bewohnerschaft des RKH, sich viele der Bewohner/innen des KW1 bereits längere Zeit vor dem Bezug der Siedlung gekannt und in der Planungsphase mitgearbeitet haben. Dies ist mit ein Erklärungsgrund, weshalb sich die gemeinschaftlichen Aktivitäten im KW1 so schnell und breit entfaltet haben.

¹⁴ Eine genauere Analyse der Daten zeigt, dass vor allem die Bewohner/innen des Hauptgebäudes A ein besonderes Gewicht auf soziale und gemeinschaftliche Aktivitäten zu legen scheinen.

7.2.3 Der Aussenraum

Abschliessend wird noch kurz auf die Nutzung und Beurteilung der Aussenbereiche der Siedlungen (Spielplatz, Grünfläche, Hof) eingegangen. Zunächst zur Frage der Nutzung:

Abbildung 15: Nutzung der Aussenbereiche der Siedlungen (%)



Weitaus am häufigsten wird der Innenhof im RKH zum Spielen mit Kindern genutzt (vor allem von Mieter/innen mit Kindern). Ein Drittel der Befragten nutzt ihn häufig für diesen Zweck, ein weiterer Viertel gelegentlich. Etwas weniger häufig wird der Innenhof im RKH genutzt, um den Kontakt zur Nachbarschaft zu pflegen. 15% der Befragten nutzen ihn häufig zu diesem Zweck, 37% zumindest gelegentlich. Die relativ hohe Frequenz der nachbarschaftlichen Kontakte ist ein Beleg dafür, dass der Innenhof der Siedlung seinen von den Erbauern geplanten Zweck als Ort sozialer Begegnungen erfüllt. Gut ein Fünftel der Mieter/innen nutzt den Hof, um sich zu entspannen (häufig oder gelegentlich). Von 78% der Befragten wird er allerdings selten oder gar nie dazu genutzt.

Im KW1 spielt der Aussenraum für die im Fragebogen vorgegebene Aktivität des Spielens mit Kindern eine weniger grosse Rolle als im RKH. Nur gerade 11% nutzen ihn häufig, weitere 10% zumindest gelegentlich zu diesem Zweck. Die restlichen 79% nutzen ihn allerdings nur selten oder gar nie zum Spielen mit Kindern. Dies dürfte zum Einen sicherlich auf die im Vergleich zum RKH geringere Attraktivität des Aussenraums und den generell tieferen Kinderanteil zurückzuführen sein, zum Anderen aber auch auf die Tatsache, dass die Bedürfnisse nach Gemeinschaftlichkeit zu einem grossen Teil in den Innenräumen abgedeckt werden können. Bei den anderen beiden Aktivitäten sind die Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen weniger ausgeprägt.

In beiden Siedlungen gibt es für rund 15% der Befragten Orte, die sie als unangenehm empfinden und bewusst meiden, wobei bei dieser Frage nicht nur Aussenräume gemeint waren. Im RKH werden vor allem der offene Teich und der Wassergraben, die Rasenfläche nach dem Regen, der Keller

und das Parkhaus als unangenehme Orte genannt. Im KW1 werden der Keller und die Tiefgarage vor allem nachts als unangenehm empfunden, daneben auch das Treppenhaus und die «inneren Strassen».

Umgekehrt gibt es für 64% der Bewohner/innen des RKH Orte, an denen sie sich besonders gern aufhalten. Dazu gehören insbesondere der Innenhof mit Spielplatz und Teich, der eigene Balkon und der nahe Gustav A-mann-Park. Im KW1 gibt es sogar für 71% der Befragten besonders angenehme Orte in der Siedlung. Am beliebtesten ist eindeutig die Dachterrasse, gefolgt von der Pantoffelbar. Beliebt sind aber auch der Gemeinschaftsraum, der Hof und der Kinderspielplatz, der Eingangsbereich und die unmittelbar daneben liegende Waschküche.

Von der Möglichkeit, anhand einer offenen Frage konkrete Verbesserungsvorschläge für die Aussenbereiche zu machen, haben in beiden Siedlungen wiederum recht viele Befragte Gebrauch gemacht. Beim RKH betreffen die Vorschläge insbesondere die Aussenraumgestaltung. Da die Rasen und die Sandkästen nach Regenfällen schnell unter Wasser stehen, fordern viele eine Drainage. Auch habe es nicht genügend Abfalleimer und Aschenbecher im Innenhof. Für manche könnten auch die Spielplätze kinderfreundlicher, sicherer und abwechslungsreicher gestaltet werden. Aus Gründen der Sicherheit für die Kinder sollten auch die Regenwasserkanäle im Innenhof zugedeckt und das Becken eingezäunt werden. Auch beim KW1 betreffen die Mehrheit der Verbesserungsvorschläge die Aussenraumgestaltung. Konkret beanstandet wird die Begrünung, die Möblierung, die Beleuchtung und der Belag. Auch mit dem Spielplatz sind viele nicht zufrieden. Gewünscht werden auch mehr überdachte Veloständer bzw. abschliessbare Veloeinstellplätze. Einige kritisieren zudem die Einrichtung und Lüftung der Pantoffelbar.

In den Einzelinterviews und den Gruppendiskussionen werden die in der schriftlichen Befragung angeführten Kritikpunkte bestätigt, präzisiert und zum Teil auch ergänzt. Im RKH ist die ästhetische und akustische Problematik der Doppelnutzung des Innenhofs (Velo- und Motorradabstellplatz, Begegnungsort) für mehrere Befragte unerfreulich. Man sähe den Innenhof lieber frei von parkierten Fahrrädern und Motorrädern, dafür wünsche man sich mehr Bäume und Rasenflächen. Die Lärmbelastung durch die parkierenden Töffs sei vor allem in der Nacht sehr störend. Immerhin wird positiv vermerkt, dass der Hof von Autos freigehalten wurde.

Im Gegensatz zur Einschätzung der Wohnungen, der Architektur der Gesamtüberbauung und der gemeinsamen Infrastruktur wird die Gestaltung des Aussenraums von der Mehrheit der interviewten Personen im KW1 als wenig geglückt angesehen. Die Urteile reichen von phantasielos bis hässlich. Es wird zwar eingeräumt, dass eine sinnvolle und ästhetisch ansprechende Gestaltung durch die Enge des Raums, die diversen Nutzungsansprüche sowie die rechtlichen und sicherheitstechnischen Vorgaben er-

schwert worden sei. Dennoch ist man der Ansicht, dass das Gestaltungspotential nicht ausgeschöpft worden sei. Erstaunt ist man auch über den räumlichen und sozialen «Graben» zwischen dem Hauptgebäude und dem fünfgeschossigen Büro- und Gewerbegebäude B1. Zu den dort arbeitenden Angestellten, die am Morgen um halb neun Uhr kommen und am Abend wieder gehen, gäbe es praktisch keine Kontakte.

Von den Bewohner/innen der Einpersonenhaushalte sowie den ausländischen Bewohner/innen wird der Aussenraum hingegen als recht gut bewertet. Geschätzt wird von letzteren vor allem der neue Kinderspielplatz. Als besonders positive Bereicherung des Aussenraums wird zudem generell die Brasserie «Bernoulli» im Büro- und Gewerbegebäude angesehen. Dieses trage zu einer gewissen Belebung des Innenhofs bei, der unter anderem aber auch aufgrund der wenig einladenden näheren und weiteren Umgebung (vor allem das Bürogebäude im Osten) nicht unbedingt zum längeren Verweilen einlade.

Generell wird die architektonische Gestaltung der beiden Siedlungen von einer grossen Mehrheit der Bewohner/innen als gut bis sehr gut beurteilt. Während im RKH hauptsächlich die familienfreundlichen Aspekte der Überbauung geschätzt werden, ist es im KW1 vor allem das durchgehend ökologische Konzept.

Die Gemeinschaftseinrichtungen stossen im KW1 auf eine grosse und überwiegend positive Resonanz, was sich in einer recht hohen Nutzung der entsprechenden Angebote niederschlägt. Im RKH sind die gemeinsamen Infrastrukturangebote hingegen bis anhin nur selten genutzt worden. Einzig für die professionellen Kinderbetreuungsangebote gibt es eine höhere Nutzung.

Von einigen wird in beiden Siedlungen die bauliche Ausführungsqualität kritisiert. Am Aussenraum im RKH wird von mehreren Befragten die ästhetische und akustische Problematik der Doppelnutzung (Velo- und Motorradabstellplatz, Begegnungsort) beanstandet, im KW1 die Aussenraumgestaltung, dabei insbesondere die Beleuchtung, die Anlage der Kinderspielplätze, die Begrünung und die Möblierung.

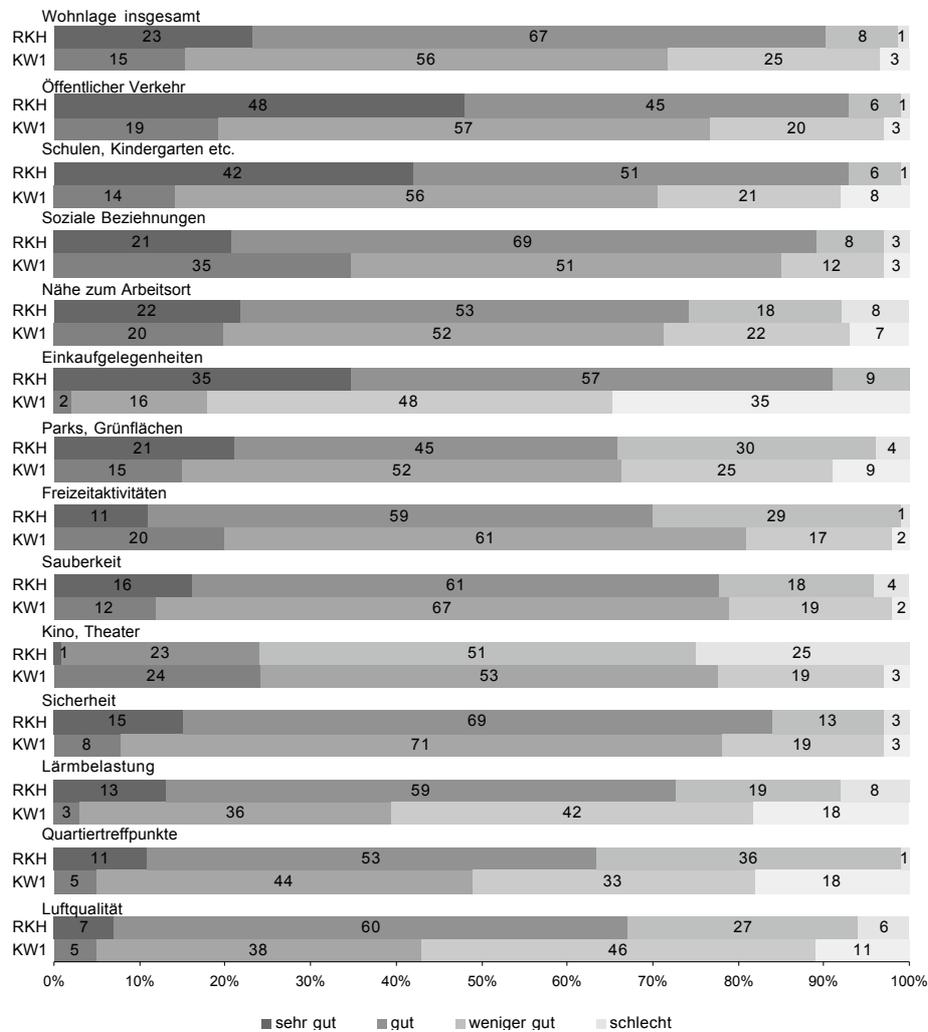
7.3 Einschätzung des näheren Wohnumfelds und des Quartiers

Um den Themenblock mit den Einschätzungen der Siedlungen auf den bereits behandelten Massstabsebenen (Wohnung → Wohnanlage/Infrastruktur → Aussenraum) abzuschliessen, sollen nun noch die Resultate zur Beurteilung der näheren Umgebung und zum Quartier wiedergegeben werden. Je grösser der Abstand vom privaten Bereich, also der Wohnung, desto kritischer werden die Aussagen. Dieser Trend setzt sich auch bei der Einschätzung der näheren Umgebung und des Quartiers fort.

Auch hier konnten die Befragten wiederum verschiedene Aspekte des Quartiers mit vier möglichen Antwortkategorien (sehr gut, gut, weniger gut, schlecht) bewerten.

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, befinden sich beide Siedlungen in ehemaligen Industriequartieren, in denen der Wohnanteil in der Vergangenheit sehr gering war. Auch aus diesen Gründen fallen die Noten für das Quartier dementsprechend weniger gut aus als für die Wohnungen und die Siedlung insgesamt. Dabei zeigt sich, dass beide Quartiere in den Augen der Bewohnenden recht unterschiedliche Qualitäten aufweisen (vgl. Abbildung 16).

Die Wohnlage insgesamt wird von rund 90% der befragten Bewohner/innen des RKH, die diese Frage beantwortet haben, als sehr gut oder gut bezeichnet. Das sind fast 20% mehr als beim KW1. Dort schätzen 28% der Befragten die Wohnlage insgesamt als weniger gut oder sogar als schlecht ein.

Abbildung 16: Beurteilung des Quartiers nach Siedlung (%)

Bezüglich der einzelnen vorgegebenen Aspekte erhalten von den Bewohner/innen des RKH der öffentliche Verkehr, die Schulen/Kindergärten etc. und die Einkaufsgelegenheiten sehr gute Noten. Diesbezüglich ist der neue Stadtteil «Zentrum Zürich Nord» bereits gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe der Siedlung gibt es zwei Bushaltestellen, und der Bahnhof Oerlikon ist in zehn Minuten zu Fuss erreichbar. Primar- und Sekundarschulen sowie die Kantonsschule Oerlikon sind ebenfalls sehr nahe. Für die Kleinen bietet die Siedlung selbst im Erdgeschoss einen Kindergarten, eine Krippe und einen Hort. Neben verschiedenen bestehenden Quartierläden wurde 2001 ein grosses Coop-Zentrum im «Center Eleven» an der Binzmühlestrasse eröffnet.

Diese drei Aspekte erhalten im KW1 deutlich schlechtere Noten, insbesondere, wenn man nur die Anteile der besten Einstufungen (sehr gut) anschaut. Während im RKH fast die Hälfte der Bewohner/innen den Anschluss an den öffentlichen Verkehr als sehr gut einstuft, sind es beim KW1 gerade mal 19%. Auch bei den Schulen fallen die Anteile mit 42% (RKH) zu 14% (KW1) sehr unterschiedlich aus. Doch immerhin finden auch beim KW1 insgesamt 70% der Befragten das Angebot an Schulen sehr gut oder gut (gegenüber 93% beim RKH). Gross sind hingegen die Unterschiede bei den Einkaufsmöglichkeiten. Diese erachten über 82% der Bewohner/innen des KW1 als weniger gut oder schlecht. Beim RKH sind es gerade mal 8,5%, die sie für weniger gut halten. Als schlecht bezeichnet sie im RKH gar niemand.

Das Kriterium «soziale Beziehungen» wird in beiden Siedlungen mehrheitlich positiv beurteilt. Im RKH halten 90% diesen Aspekt für sehr gut oder gut, im KW1 85%, wobei beim KW1 der Anteil der «sehr gut»-Stimmen sogar höher ist als beim RKH. Bei beiden Siedlungen etwa gleich gross ist die Zufriedenheit auch mit der Nähe zum Arbeitsplatz (75% bzw. 72% positive Aussagen) sowie den Parks und Grünflächen (zwei Drittel positive Aussagen).

Die Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten werden im KW1 allerdings etwas besser eingeschätzt als im RKH. Damit zusammen hängt auch die deutlich bessere Bewertung der KW1-Bewohner/innen des Kino- und Theaterangebots. Während im KW1 rund drei Viertel der Befragten die Unterhaltungsmöglichkeiten im Quartier als sehr gut oder gut einschätzen, ist es beim RKH lediglich ein Viertel. Angesichts der Tatsache, dass das Freizeitangebot im neuen Stadtteil Zentrum Zürich Nord erst im Entstehen ist, Zürich West hingegen spätestens seit der Eröffnung des Schiffbaus, der neuen Spielstätte des Schauspielhauses, zu einem der trendigsten Quartiere von Zürich geworden ist, erstaunt dieses Resultat wenig. Neben den beiden Schauspielhaus Bühnen vereint der Schiffbau auch den Jazzclub Moods unter seinem Dach. Auf der anderen Seite der Hardbrücke im ehemaligen Steinfels-Areal befindet sich das 1993 eröffnete Cinemax, Zürichs erstes Multiplexkino mit zehn Sälen. Wenn auch bis anhin immer noch sehr wenig in Zürichs boomenden Westen gewohnt wird, hat sich die Kultur in Zürich West längst ausgebreitet. Wenn Peter von Matt (2000) in der NZZ schon Ende 2000 von einer «dramatischen Bewegung der Verschiebung der Kultur in neue Aussenbezirke» spricht, wird er vor allem an Zürich West und weniger an Zürich Nord gedacht haben. Zumindest ist im Zentrum Zürich Nord von dieser Verschiebung bis anhin noch nicht viel zu spüren (mit Ausnahme einiger singulärer Veranstaltungen). Allerdings muss an dieser Stelle ergänzt werden, dass die Bewohner/innen des KW1 offenbar eine recht weite Auffassung von «Quartier» haben, denn der Schiffbau befindet sich rund ein Kilometer vom KW1 entfernt. In unmittelbarer Nähe der Siedlung ist das Kulturangebot genauso dünn wie beim

RKH. In den Gruppendiskussionen werden die eher positiven Ergebnisse der schriftlichen Umfrage jedenfalls wieder etwas zurechtgerückt. Entgegen der weit verbreiteten Meinung, dass sich das KW1 in einem Trendquartier befinde, wird es von vielen Diskussionsteilnehmern als ein wenig attraktives Stadtquartier mit (noch) wenig Lebensqualität angesehen – trotz einer Reihe von Naherholungsgebieten in der näheren und weiteren Umgebung. Dies sei auch die Ansicht vieler Aussenstehender, die lediglich die Autobahn und die Strassen sehen würden. Jemand bezeichnet das Quartier sogar schlichtweg als «Katastrophe».

Während die Aspekte Sauberkeit und Sicherheit in beiden Siedlungen recht gute Bewertungen erhalten (jeweils um die 80% schätzen sie sehr gut oder gut ein), werden die Aspekte Lärmbelastung und Luftqualität im RKH deutlich positiver eingeschätzt als von den Bewohner/innen des KW1.¹⁵ Auch dies erstaunt wenig, liegt doch das KW1 nur wenig von der Autobahnein- und Ausfallachse nach Bern entfernt, und auch das Fussballstadion Hardturm befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Der leicht höhere Anteil positiver Aussagen zum Thema «Quartiertreffpunkte» im RKH gegenüber dem KW1 könnte möglicherweise mit dem im Januar 2000 eingerichteten Quartiersekretariat Oerlikon in Zusammenhang stehen. Dabei handelt es sich um eine Informations-, Vernetzung- und Koordinationsstelle, die vom Sozialdepartement der Stadt Zürich und der Fachstelle für Stadtentwicklung eingerichtet wurde. Das Quartiersekretariat Oerlikon leitet unter anderem das Forum «Dialog Oerlikon», das sich viermal jährlich trifft und einmal im Jahr eine grössere öffentliche Veranstaltung zu einem bestimmten Thema organisiert.

Zur Charakterisierung ihrer Siedlung hatten die Befragten zusätzlich vier Aussagen zur Auswahl, von denen sie die für sie am ehesten zutreffende ankreuzen konnten. Während im KW1 44% der Befragten die Aussage wählten «Das KraftWerk1 ist ein Teil des äusseren Kreis 5 und die Bewohner/innen sollten sich für die Quartierinteressen einsetzen», kreuzten im RKH 37% der Befragten die entsprechende Aussage an. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass sich ein Grossteil der Bewohner/innen nicht nur für die Siedlung an sich, sondern auch für das Quartier interessiert. Dabei scheint im KW1 der Integrationsgrad auch aufgrund der Anteile der anderen Aussagen einiges grösser zu sein als im RKH. So sehen 34% der Bewohner/innen des RKH ihre Siedlung eher als «eine Insel im neuen Zentrum Zürich Nord». Im KW1 betrachten hingegen nur 17% das KW1 als «eine Insel im äusseren Kreis 5». Zudem fühlen sich 24% der Bewohner/innen des KW1 für ihre Siedlung verantwortlich, während es im RKH lediglich 13% sind. Gleich viele, nämlich je 15%, wählten die letzte Aussage: «Im KraftWerk1 (bzw. im Regina-Kägi-Hof) gibt es viele Angebote

¹⁵ Dabei beurteilen die Bewohner/innen des Haupthauses die Luftqualität und die Lärmbelastung signifikant weniger gut als die Bewohner/innen des Hauses B3.

(zum Beispiel Spielmöglichkeiten, Läden, Gemeinschaftsräume). Daran sollte auch die Quartierbevölkerung teilhaben können».

Nur den Bewohner/innen des KW1 wurde die Frage vorgelegt, welche Siedlung im äusseren Kreis 5 am ehesten eine Interessengemeinschaft mit dem KW1 bildet. Eine grosse Mehrheit von 57% ist der Meinung, dass eine solche Verbindung mit keiner anderen Siedlung des Quartiers besteht. Immerhin 29% sehen mit den Bernoullihäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Hardturmstrasse eine Interessengemeinschaft. 12% sehen gemeinsame Interessen mit der Überbauung Limmat-West, die sich in ca. 500 Meter Entfernung ebenfalls zwischen Limmat und Hardturmstrasse befindet. Erstaunlicherweise fühlen sich mit der am nächsten beim KW1 liegenden Überbauung der Stephan à Porta-Stiftung nur 2% verwandt.

Weitere aufschlussreiche Ergebnisse zur Quartiereinschätzung ergaben auch die Einzelinterviews und die Gruppendiskussionen. Zunächst die wichtigsten Resultate der Interviews im RKH: Viele Befragten des RKH sind sich bewusst, dass sie sich in einer Wohnumgebung befinden, die in starkem Wandel begriffen ist. Mit diesem Wandel verbinden sie sehr viele, allerdings recht vage Hoffnungen. Gleichzeitig helfen ihnen diese Hoffnungen, die aktuell registrierten Unannehmlichkeiten zu relativieren. Zu den explizit genannten Kritikpunkten gehört primär die Binzmühlestrasse. Viele Automobilisten seien sich offensichtlich nicht bewusst, dass diese Strasse nicht nur durch ein reines Industriegebiet, sondern auch durch ein Wohnquartier führe. Dass es sich im Bereich des RKH um ein Wohngebiet handle, sei ortsunkundigen Automobilisten nicht einsehbar, da lediglich die Heizzentrale ins Auge falle.

Die erst in Ansätzen erfolgte Umwandlung der Industriebrache ist in manchen Gesprächen als verunsicherndes Thema aufgetaucht. Ein Befragter meint, dass es kein Quartier sei, in dem man sich der Umgebung wegen aufhalten wolle. Noch lade es nicht zum Flanieren ein. Hier gelte es zunächst mal die kommende Entwicklung abzuwarten. Vereinzelt wird auch die architektonische Monotonie der Neubauten und generell die Ästhetik der Umgebung kritisiert. Da sich viele Häuser kaum unterscheiden, würden Orientierungspunkte, auf die man gerne zugehe, bis anhin noch fehlen. Auffallend ist zudem, dass Personen, die bereits früher in der näheren Umgebung des RKH wohnten, auf Kenntnisse betreffend attraktiver Naherholungsräume zurückgreifen können, während die Neuzuzüger sich über fehlende Grünflächen beklagen. Der Entwicklungsplan für das Zentrum Zürich Nord verpflichtet die Bauträger und die öffentliche Hand, ihre Investitionen im Gleichschritt auszulösen. Von Seiten der Stadt werden zur Zeit vier Parkanlagen (Gesamtfläche ca. 5 ha) geschaffen, in die einige der befragten Personen recht hohe Erwartungen setzen. Durch die Hoffnung auf eine ansprechendere Umgebung in absehbarer Zukunft scheinen die zur Zeit noch bestehenden Defizite leichter in Kauf genommen zu werden.

In den Gruppendiskussionen mit Bewohner/innen des KW1 dominieren mehrheitlich die kritischen Stimmen. Das sowohl in den Medien als auch von den Bewohner/innen selbst herbeigezogene Bild des KW1 als Insel oder grosser Ozeandampfer im weiten Meer gewinnt durch die Aussagen der Gesprächspartner der Gruppendiskussionen weitere Konturen. Das Gebiet, in dem das KW1 steht, wird von den befragten Personen überwiegend als ein Quartier mit wenig Lebensqualitäten taxiert. Geschätzt wird einzig die Nähe zur Limmat. Das grundsätzliche Problem des Quartiers sei der geringe Wohnanteil im Vergleich zu den bestehenden, meist grossen Bürogebäuden. Dadurch entstünden auch die Folgeprobleme. So sei trotz der hundert neuen Wohnungen das Einzugsgebiet für einen Grossverteiler immer noch zu klein, um eine Filiale in der Nähe zu eröffnen. Auch die wenigen Restaurants, Bars und Clubs könnten noch nicht zu einer eigentlichen Belebung des Quartiers beitragen. Das Quartier habe lediglich eine Chance, wenn zusätzlich neue Wohnungen gebaut würden.¹⁶ Aus diesen Gründen ist man auch gegenüber dem geplanten neuen Fussballstadion eher skeptisch eingestellt. Denn durch die kommerzielle Mantelnutzung mit Einkaufszentrum und Hotel auf den bisherigen Trainingsplätzen des Grasshopper-Club Zürich würde das Quartier einem weiteren unzumutbaren Verkehrsdruck ausgesetzt. Das Quartier muss mit rund dreieinhalb Millionen zusätzlichen Autofahrten pro Jahr rechnen. Das würde täglich rund 10'000 Autos mehr bedeuten, die durchs Quartier fahren. Falls das Projekt in der jetzigen Form tatsächlich realisiert würde, erwägen einige der befragten Personen den Wegzug aus dem KW1.

¹⁶ Eine aktuelle Studie von Wüest & Partner AG (2002b) zeigt detailliert auf, dass im ganzen Quartier ein erhebliches Potential für zusätzliche Wohnanteile schlummert. Selbst die vollständige Ausschöpfung dieses Potentials erreicht jedoch die kritische Grenze von 30 Prozent Wohnanteil nur knapp. Nach Martin Hofer, Projektleiter der Studie, sei deshalb anzustreben, die aufgezeigten Möglichkeiten so weit als möglich auszuschöpfen.

Nicht zuletzt weil sich beide Siedlungen in ehemaligen Industriequartieren befinden, fallen für das nähere Wohnumfeld und das Quartier die Noten weniger gut aus als für die Wohnungen und die Siedlung insgesamt. Allerdings wird die Wohnlage von den Bewohner/innen des RKH wesentlich besser bewertet als von den Bewohner/innen des KW1. Dies vor allem aufgrund der besser bewerteten Anschliessung an den öffentlichen Verkehr, besseren Einkaufsmöglichkeiten und vorhandener Schulen und Kindergärten in gut erreichbarer Nähe. In beiden Siedlungen ähnlich zufrieden ist man mit dem dem Park- und Grünflächenangebot in der Nähe sowie der allgemeinen Sicherheit im Quartier.

In beiden Siedlungen hofft man auf eine weitere Aufwertung des Quartiers durch die Fortsetzung der Umwandlung der Industriebrache in ein attraktives Wohn- und Arbeitsquartier. Als grundsätzlich problematisch wird – vor allem von Bewohner/innen des KW1 – der noch geringe Wohnanteil im äusseren Kreis 5 angesehen. Im RKH erhofft man sich durch den Bau von mehr Wohnungen ein rücksichtsvolleres Verkehrsverhalten der Automobilisten auf der relativ stark befahrenen Binzmühlestrasse, im KW1 eine grundsätzlich höhere Lebensqualität. Gegen das geplante neue Fussballstadion ist man nicht prinzipiell ablehnend eingestellt, allerdings befürchtet man durch die kommerzielle Mantelnutzung eine Verstärkung des sowieso schon starken Verkehrsaufkommens in diesem Gebiet.

Soziale Vernetzung

Das Gemeinschaftsleben der Bewohnerschaft zu ermöglichen bzw. zu fördern, war eines der Hauptanliegen beider Projekte. Gemäss Sommerfeld (2002:49) eignen sich die Bewohner/innen ihren sozialen Nahraum an, indem sie aktiv entlang ihren Erwartungen und Bedürfnisse entsprechende Strategien verfolgen bzw. handeln. Zum Zeitpunkt der Ersterhebung muss davon ausgegangen werden, dass primär die mitgebrachten Erwartungen handlungsleitend waren. Bei der Zweiterhebung werden sich vermutlich erfahrungsgestützte, entwickelte Strukturen herausgebildet haben.

Beide Projekte wollen einen für alle Wohnenden und Arbeitenden zugänglichen (halb-)öffentlichen Raum zur Verfügung stellen. Dieser kann angeeignet werden, was im Laufe der Zeit zur Bildung eines strukturierten Zusammenlebens führen soll. Zunächst werden die sozialen Kontakte innerhalb der Siedlungen betrachtet. Sie sollen das Ausmass der inneren Vernetzung zeigen, mit der die Strukturen des öffentlichen Bereichs im sozialen Nahraum ausgefüllt werden.

8.1 Soziale Kontakte innerhalb der Siedlungen

Das Siedlungsleben beruht auf den zwischenmenschlichen Kontakten. Es ist daher von Interesse, wie das Kontaktnetz der Bewohner/innen gebaut ist und – damit zusammenhängend – wie gross deren Grad an Vernetzung respektive Isolation ist. Unterschieden wurde in der Erhebung zwischen Kontakten mit Verwandten, Freunden und Bekannten. Dabei muss vorweggenommen werden, dass Freundschaft keine objektive Messgröße ist, sondern eine soziale Konstruktion, deren Bedeutung sich je nach Lage (Alter, Geschlecht) unterscheiden kann. Die Grenzen zwischen Bekannten und Freunden sind fließend und können sich im Laufe der Zeit ändern. Zunächst zur Anzahl Kontakte mit Verwandten, die in der gleichen Siedlung wohnen:

Tabelle 26: Regelmässige Kontakte mit Verwandten innerhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Keine Verwandten in der Siedlung	94	82
Mit 1 bis 2 verwandte Personen	2	12
Mit 3 bis 5 verwandte Personen	3	3
Mit 6 bis 9 verwandte Personen	1	2
Mit 10 und mehr verwandte Personen	–	1

Auffallend ist, dass im KW1 fast ein Fünftel der Befragten miteinander verwandt sind. Ausgeschlossen sind dabei übrigens jene Personen, die in der gleichen Wohnung leben. Im RKH sind es gerade mal 6%, die Verwandte in der Siedlung haben.

Tabelle 27: Regelmässige Kontakte mit Freunden innerhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Keine Freunde in der Siedlung	55	46
Mit 1 bis 2 befreundeten Personen	22	25
Mit 3 bis 5 befreundeten Personen	19	23
Mit 6 bis 9 befreundeten Personen	3	3
Mit 10 und mehr befreundeten Personen	1	3

Angesichts der relativ kurzen Zeit zwischen Einzug und Befragung (zum Teil weniger als ein halbes Jahr) unterhalten in beiden Siedlungen relativ viele Personen (54% beim KW1 bzw. 45% beim RKH) freundschaftliche Beziehungen, die bereits vor dem Einzug bestanden. Damit ist in beiden Siedlungen ein grosses Potential für gegenseitige Unterstützung gegeben.

Geringfügige Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen gibt es auch bei den regelmässigen Kontakten mit Bekannten:

Tabelle 28: Regelmässige Kontakte mit Bekannten innerhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Keine Bekannten in der Siedlung	24	31
Mit 1 bis 2 bekannten Personen	37	25
Mit 3 bis 5 bekannten Personen	30	24
Mit 6 bis 9 bekannten Personen	7	8
Mit 10 und mehr bekannten Personen	2	13

Jeder vierte Bewohner des RKH und fast jeder dritte Bewohner (bzw. Bewohnerin) des KW1 geben an, keine regelmässigen Kontakte mit Bekannten in der Siedlung zu haben. Betrachtet man nur jene Personen, die sämt-

liche Fragen mit «keine Kontakte» beantwortet haben, so sind im RKH 22%, im KW1 20% der Befragten innerhalb der Siedlung vollständig isoliert. Erwähnenswert ist auch die Tatsache, dass jeder achte Befragte des KW1 mit 10 und mehr Bekannten regelmässig Kontakt hat. Dabei dürfte es sich zu einem Grossteil um jene Personen handeln, die im Kochclub «Circolo» mittun, wie auch anhand der Frage nach der Kontaktdichte gezeigt werden kann.

Denn neben der Anzahl von regelmässigen Kontakten innerhalb der Siedlung ist auch die Kontakthäufigkeit mit diesen Personen von Interesse. Deshalb wurden die Bewohner/innen auch danach gefragt, mit wie vielen von diesen Personen sie in der letzten Woche Kontakt hatten. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 29 aufgeführt.

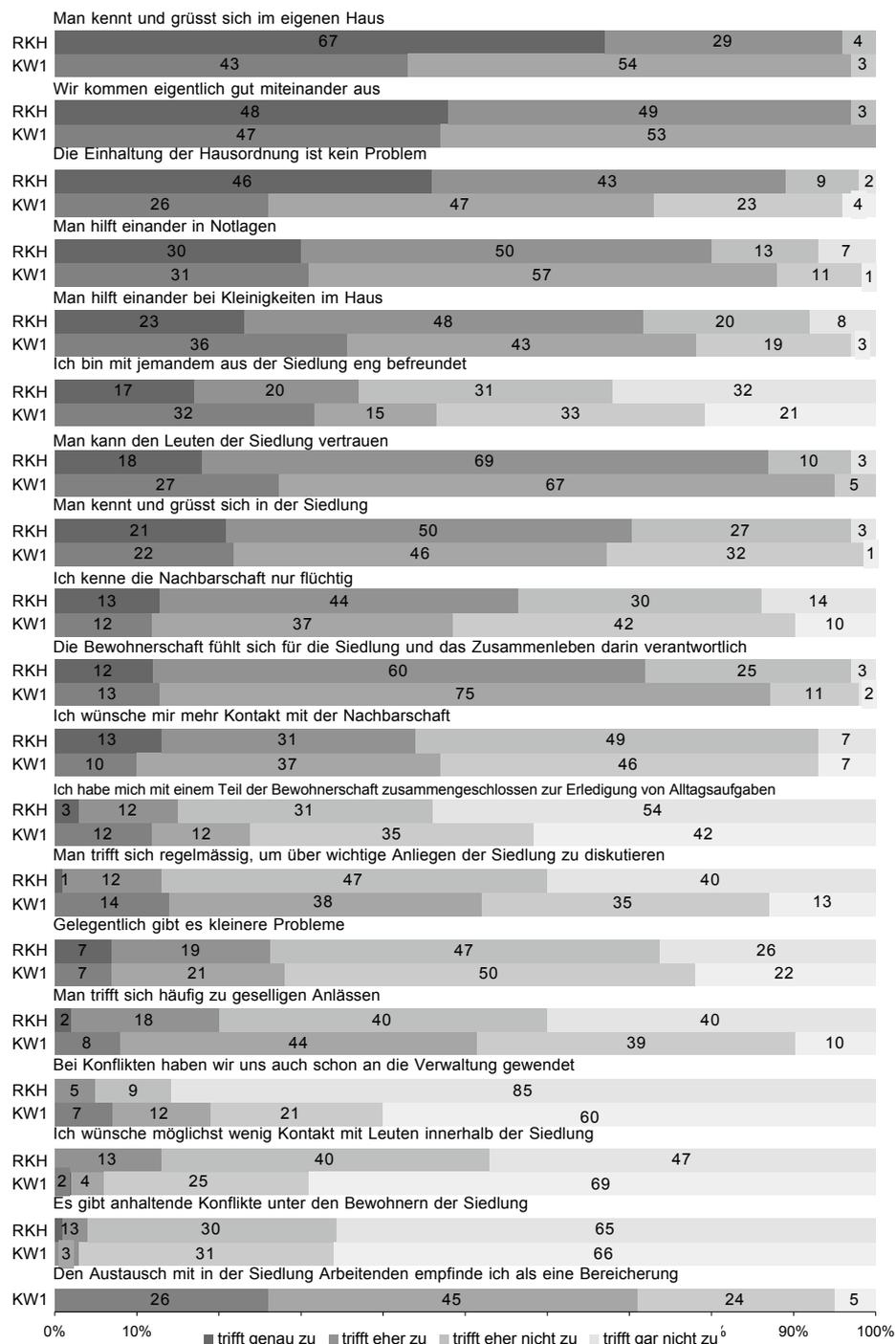
Tabelle 29: Häufigkeit der Kontakte in der letzten Woche innerhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Mit niemandem	24	19
Mit 1 bis 2 Personen	37	32
Mit 3 bis 5 Personen	30	28
Mit 6 bis 9 Personen	7	8
Mit 10 und mehr Personen	2	13

Auch diese Resultate deuten darauf hin, dass in beiden Siedlungen für einen grossen Teil der Bewohner/innen häufige Kontakte innerhalb der Siedlungen stattfinden, wobei auch hier die Dichte der Beziehungen im KW1 leicht höher ist als im RKH. Im KW1 gibt es zudem wiederum 13%, die sich mit 10 und mehr Personen in der letzten Woche getroffen haben, womit die oben gemachte Annahme, dass es sich dabei vermutlich um die Mitglieder des Kochclubs handelt, unterstrichen wird.

Neben der Anzahl und der Häufigkeit der Kontakte ist auch die Qualität der Beziehungen von Interesse. Auf die Frage, wie das Verhältnis der Mieterschaft untereinander ist, wurde ihnen 18 Aussagen vorgelegt, die sie auf einer Skala von 1 (= trifft genau zu) bis 4 (= trifft gar nicht zu) bewerten konnten. Die Resultate sind in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 17: Qualität des Zusammenlebens nach Siedlung (%)



Insgesamt scheinen die nachbarschaftlichen Kontakte in beiden Siedlungen sehr zufriedenstellend zu sein. Am meisten zustimmende Antworten bekommen die Aussagen «Man kennt und grüsst sich im eigenen Haus» und «Wir kommen eigentlich gut miteinander aus». Auch hilft man sich gegenseitig aus, unabhängig davon, ob es sich um Notlagen oder um Kleinigkeiten handelt.¹⁷

Erstaunlich ist, dass für über 25% der Bewohner/innen des KW1 die Einhaltung der Hausordnung offensichtlich ein Problem ist, während dies lediglich für gut 11% der Bewohner/innen des RKH zutrifft. Dabei gilt es allerdings zu bedenken, dass das KW1 nicht um eine Hausordnung im eigentlichen Sinne verfügt. Die Befragten dürften sich bei dieser Frage vermutlich auf die Charta bezogen haben, die als umfassendes Reglement im Sinne einer sozialen und betrieblichen Hausordnung zu verstehen ist. Interessant ist auch, dass über 13% der Bewohner/innen des RKH der Aussage «Man kann den Leuten in der Siedlung vertrauen» nicht uneingeschränkt zustimmen können. Im KW1 sind es lediglich 5%, für die diese Aussage eher nicht zutrifft.

Auch bei dieser Frage zeichnet sich generell ab, dass die Bewohner/innen des KW1 einen etwas grösseren sozialen Austausch mit ihren Nachbar/innen praktizieren als die Bewohner/innen des RKH. Dies zeigt sich etwa daran, dass im KW1 für knapp 50% der Befragten die Aussage «Ich kenne die Nachbarschaft nur flüchtig» genau oder eher zutrifft, während es im RKH über 56% sind, und dies obwohl letztere im Schnitt schon einige Monate früher eingezogen sind. Der Wunsch nach mehr Kontakten mit der Nachbarschaft ist in beiden Siedlungen wieder etwa gleich stark ausgeprägt. Allerdings stimmen 13% der Bewohner/innen des RKH dem Wunsch nach «möglichst wenig Kontakt mit Leuten innerhalb der Siedlung» eher zu, während es im KW1 nur 6% sind. Im KW1 haben sich zudem schon fast 24% der Befragten mit anderen Bewohner/innen zusammengeschlossen, um bestimmte Alltagsaufgaben wie Einkaufen oder Kinderbetreuung gemeinsam zu erledigen. Im RKH haben dies lediglich knapp 15% getan. Deutliche Unterschiede gibt es bei den zwei Aussagen «Man trifft sich regelmässig, um über wichtige Anliegen der Siedlung zu diskutieren» und «Man trifft sich häufig zu geselligen Anlässen». Während im KW1 rund 52% der Befragten diesen Aussagen ganz bzw. eher zustimmen, sind es im RKH lediglich 13% respektive 20%. Konflikte unter der Mieterschaft scheint es in beiden Siedlungen noch kaum zu geben, zumindest keine anhaltenden. Hier zeigt sich, dass sich die Bewohner/innen des KW1 bei auftretenden Konflikten schneller an die Verwaltung wenden als die Bewoh-

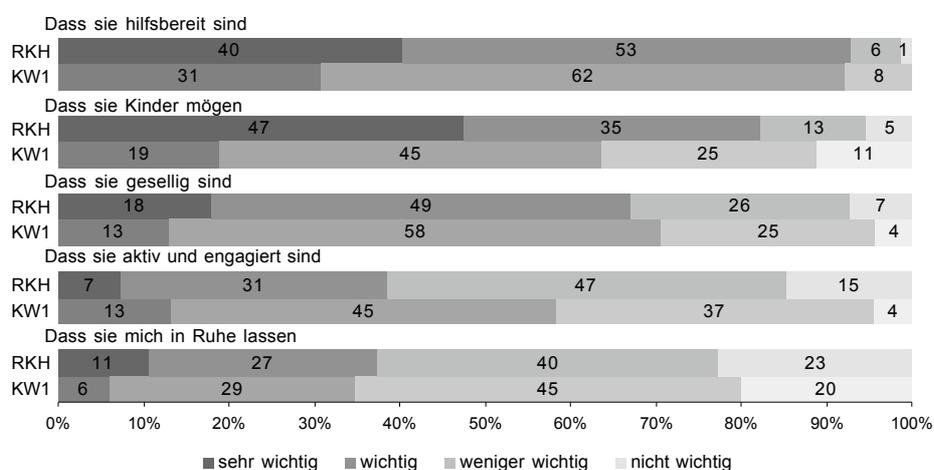
¹⁷ So beschreibt ein Gesprächspartner eines Einzelinterviews im RKH, dass selbst negative Anlässe wie die Überschwemmung des Innenhofs Anfang Mai verbindend sein können. So sei damals der halbe Regina-Kägi-Hof bis nachts um 12 Uhr im Innenhof gewesen. Dabei seien automatisch Kontakte zu Nachbarn entstanden.

ner/innen des RKH. Für 19% der KW1-Bewohner/innen trifft dies ganz oder eher zu; beim RKH lediglich für 5%.

Im KW1 empfinden zudem über 70% der Befragten den Austausch mit in der Siedlung Arbeitenden als eine Bereicherung (diese letzte Aussage lag den Bewohner/innen des RKH nicht vor).

Weitere Aufschlüsse zur Nachbarschaft ergab auch die Frage, welche Qualitäten der Nachbar/innen von den Bewohner/innen geschätzt werden.

Abbildung 18: Erwartungen an die Nachbar/innen nach Siedlung (%)



Als eine der wichtigsten Eigenschaften der Nachbar/innen wird in beiden Siedlungen die Hilfsbereitschaft angesehen. Angesichts des viel höheren Familienanteils im RKH als im KW1 erstaunt es wenig, dass fast die Hälfte der Bewohner/innen im RKH es als sehr wichtig einschätzt, dass die Nachbar/innen Kinder mögen. Im KW1 sind es lediglich 19%. Für rund 70% der Bewohner/innen beider Siedlungen ist es wichtig oder sogar sehr wichtig, dass die Nachbar/innen gesellig sind. Einen signifikanten Unterschied gibt es bezüglich der gewünschten Eigenschaft «aktiv und engagiert». Während im KW1 58% der Bewohner/innen diese Eigenschaften der Nachbar/innen für wichtig oder sehr wichtig einschätzen, sind es im RKH knapp 10% weniger. Auch dies deutet einmal mehr darauf hin, dass die Mehrheit der Bewohner/innen des KW1 ganz klare Hoffnungen und Erwartungen an eine aktive Nachbarschaft hat. Andererseits gibt es auch im KW1 35%, die es als wichtig oder sehr wichtig erachten, von den Nachbar/innen in Ruhe gelassen zu werden. Im RKH sind es nur unwesentlich mehr.

Dass ein Grossteil der KW1-Bewohner/innen relativ grosses Interesse an einem regen sozialen Austausch hat, bestätigen auch die Antworten auf die Frage, welche Erwartungen bezüglich Gemeinschaftsleben in der Siedlung bestehen. So stimmen 71% der Befragten der Aussage zu, dass sie «an den

gemeinschaftlichen Aktivitäten mitwirken» werden. Im RKH sind es 48%. 11% der RKH-Bewohner/innen lehnen diese Aussage ab, 40% sind diesbezüglich noch unentschieden. Auch der Aussage «Ich nehme gerne passiv an Veranstaltungen teil» stimmen über zwei Drittel der KW1-Bewohner/innen zu, 12% mehr als im RKH. 77% der Bewohner/innen des RKH und 73% der Bewohner/innen des KW1 sind der Meinung, dass man sich in der eigenen Wohnung durch niemanden gestört fühlen und sich vom Alltag erholen können sollte. Und schliesslich glauben nur 9% der Bewohner/innen des KW1, dass sie nicht sehr viel mit den anderen Bewohner/innen der Siedlung zu tun haben werden, während es im RKH immerhin jeder fünfte Befragte ist.

Dass die Bewohner/innen des RKH in der Tendenz nicht allzu grosse Erwartungen an das Nachbarschaftsleben haben, zeigen auch die qualitativen Einzelinterviews. Die Befragten beschreiben ihre bisherigen Kontakte als relativ unverbindlich. Eine Spezialgruppe stellen Eltern mit kleinen Kindern dar. Für sie sind Beziehungen im nahen Wohnumfeld unter dem gegenseitigen Nützlichkeitsaspekt selbstverständlich. Von einigen Bewohner/innen des RKH werden die Kontakte zu anderen Siedlungsbewohner/innen mit der Genossenschaftsidee in Verbindung gebracht. Allein aus der Tatsache, in einer Genossenschaftssiedlung zu wohnen, werden auch bestimmte Erwartungen an ein im Vergleich zu herkömmlichen Siedlungen gemeinschaftlicheres Leben abgeleitet. Da man sich aber – ganz im Unterschied zur Mehrheit der KW1-Genossenschaftler/innen – keine klaren Vorstellungen über die Formen dieses Zusammenlebens machen kann, gelingt es einigen Befragten besser, in der negativen Abgrenzung als in der positiven Beschreibung darzustellen, was für sie am genossenschaftlichen Wohnen zentral ist. Eine Person betont ausdrücklich, dass sie die genossenschaftliche Wohnform aufgrund befürchteter sozialer Kontrolle nicht gesucht habe. Wichtig sei für sie die Siedlung an sich gewesen. Dass es sich dabei um eine Genossenschaftssiedlung handelt, sei ihr gleichgültig gewesen. Umgekehrt würdigt sie die Art der Verwaltung, die Siedlungskommission und das Siedlungsfest positiv. Auffällig ist auch, dass Angebote wie das Siedlungsfest oder das Siedlungslokal nur in wenigen Fällen als Merkmale genossenschaftlichen Wohnens verstanden werden.

Da das Nachbar- und Gemeinschaftsleben eine der zentralen Leitideen von KraftWerk1 ist, wurde es in den Gruppen auch ausführlich diskutiert. Im Folgenden sollen die wichtigsten Resultate dieser Gespräche wiedergegeben werden.

Zunächst die zentralen Aussagen zum Nachbarschaftsleben. Darunter fallen die *zufälligen*, meist unverbindlichen Begegnungen mit Nachbar/innen der Siedlung KW1 – zum Beispiel im Treppenhaus oder in den gemeinsam nutzbaren Räumen (Waschsalon, Pantoffelbar, Gemeinschaftsraum etc.) –, aber auch zu Nachbar/innen im Quartier. Die Diskussionsteilnehmer stellen

im Vergleich zur früheren Wohnsituation eine Verbesserung des Nachbarschaftsleben fest, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht. Zugeschrieben wird die Verbesserung einerseits der besonderen Zusammensetzung der Bewohnerschaft, zum anderen der Architektur. Allgemein ist bei der Mehrheit der Bewohner/innen eine grosse Bereitschaft vorhanden, sich auf die Nachbar/innen aktiv einzulassen. Dies wird unter anderem auf die Tatsache zurückgeführt, dass sämtliche Wohnungen gleichzeitig bezogen worden sind. Die Gemeinschaftsträume tragen das Ihre zu einem grösseren Austausch unter den Nachbar/innen bei. Schliesslich werden die Kontaktmöglichkeiten auch durch die Grösse der Überbauung mit insgesamt 100 Wohnungen gefördert. Einzig die Bewohner/innen des Grosshaushalts räumen ein, dass sie bislang noch nicht sehr viele Nachbar/innen kennengelernt haben. Dies erklären sie einerseits mit der vertikalen Architektur des Treppenhauses, das zufällige Begegnungen – ausser in den «inneren Strassen» im dritten und sechsten Stockwerk – nicht unbedingt fördert. Andererseits sei bei ihnen offensichtlich auch das Bedürfnis nach engeren Kontakten zu den Nachbar/innen nicht allzu gross, da dieses schon innerhalb des Haushaltes genügend abgedeckt würde.

Bezüglich des Gemeinschaftslebens, worunter wir im Unterschied zum Nachbarschaftsleben sämtliche *absichtsvoll* entstandenen sozialen Kontakte innerhalb der Siedlung verstehen, stellen alle Gesprächsteilnehmer eine deutliche Verbesserung gegenüber ihrer früheren Wohnsituation fest. Die diesbezüglichen Ziele sind zumindest nach Ansicht der befragten Bewohner/innen der ausgewählten Zielgruppen erreicht worden. Sowohl die Bewohner/innen der Behindertenwohngruppe als auch die befragten ausländischen Bewohner/innen fühlen sich im KW1 schon recht gut integriert. Obwohl nur wenige der behinderten und ausländischen Befragten aus gesundheitlichen oder beruflichen – zum Teil auch sprachlichen – Gründen an Gemeinschaftseinrichtungen wie etwa dem Circolo-Kochkreis partizipieren können, schätzen sie die nicht zuletzt durch die Architektur respektive das spezifische Raumangebot (Pantoffelbar etc.) zusätzlich geförderten Begegnungsmöglichkeiten. Die soziale Durchmischung wird als durchgängig positiver Aspekt des KW1 wahrgenommen, wobei die Hoffnung geäussert wird, dass der Vorstand bei der Neuvermietung frei werdender Wohnungen die Prioritäten neu gewichtet, damit die gewünschten Quoten für die soziale Durchmischung in absehbarer Zukunft auch wirklich erreicht werden. Bei einem Ausländeranteil von lediglich 15 Prozent sei man davon noch relativ weit entfernt. Generell ist man über die vielfältigen Aktivitäten und Gruppierungen im KW1 überrascht, insbesondere dass sie ohne Zutun des Vorstands entstanden sind. Der Filmclub ist nur ein Beispiel einer spontan entstandenen Gruppe. Besonders geschätzt wird, dass alles auf freiwilliger Basis geschieht. Die sozialen Anlässe werden durch ein Minimum an Organisation gewährleistet. Aufgrund der offenbar idealen Dimensionen der Überbauung mit ca. 100 Wohnungen für 300 bis 350 Be-

wohner/innen in vier Häusern entsteht nach Ansicht von drei Initianten gemeinschaftlicher Aktivitäten (Circolo-Kochkreis, Filmgruppe, Ökogruppe) auch kein sozialer Druck oder Zwang, irgendwo mitmachen zu müssen. Man könne sich jederzeit wieder aus einer Gruppe zurückziehen, ohne Angst haben zu müssen, dass die Gruppe gleich auseinanderfalle.

Die insgesamt drei Grosshaushalte im KW1 zählen zweifellos zu den herausragenden Merkmalen der Siedlung. Für die sechs befragten Personen eines insgesamt vierzehn Personen umfassenden Grosshaushalts war das Vorhandensein dieser, in der Schweiz neben wenigen und kaum vergleichbaren Ausnahmen bisher noch praktisch völlig unbekanntem Wohnform einer der zentralen Einzugsgründe gewesen. Viele kamen aus kleineren Wohngemeinschaften in den Grosshaushalt und stellten gegenüber dem Leben in herkömmlichen WGs verschiedene qualitative Unterschiede fest. So bringe die Grösse des Haushalts gegenüber kleineren Wohngemeinschaften deutliche Vorteile. Allein schon aufgrund der bezüglich Alter und Beruf sehr heterogenen Zusammensetzung der Bewohnerschaft ergebe sich ein sehr vielfältiges, interessantes Zusammenleben, ohne aber den pseudo-familiären Druck einer Klein-WG zu generieren. Anfängliche Ängste und Befürchtungen vor dem Leben in einem Grosshaushalt stellten sich als unbegründet heraus. Man ist überrascht über das gute Funktionieren des Haushalts, ohne eine lange Hausordnung aufgestellt haben zu müssen. Allerdings gibt es klar definierte Zuständigkeiten für die Haushaltsarbeiten. Anders als in herkömmlichen WGs gibt es hingegen keine Rotationen bei den «Ämtlis», sondern jedes Haushaltsmitglied ist so lange für eine Arbeit verantwortlich, bis die Jobs im Plenum neu verteilt werden. Die Nachessen sind die einzigen täglich stattfindenden gemeinsamen Aktivitäten im Haushalt, wobei die Teilnahme auf freiwilliger Basis beruht. Daneben gibt es einmal pro Monat eine so genannte «Suitensitzung» sowie die halbjährlich stattfindenden «Chartasitzungen», die der Klärung allgemeiner Belange im Zusammenleben dienen. Als einer der wenigen Nachteile auf der sozialen Ebene wird das Abflauen des Beziehungsnetzes ausserhalb des KW1 genannt, was zum einen auf gewisse Berührungsängste Aussenstehender, zum anderen auf die Tatsache zurückgeführt wird, dass es im Grosshaushalt – mit Ausnahme in den privaten Zimmern – relativ schwierig ist, Begegnungen im intimen Rahmen zu gestalten. Insgesamt wird das Wohnen in einem Grosshaushalt von den befragten Personen als wertvolle Bereicherung ihres Soziallebens angesehen. Allfällig seltener werdende Aussenkontakte werden durch Begegnungen im KW1 aufgewogen.

8.2 Soziale Kontakte ausserhalb der Siedlungen

Das soziale Leben spielt sich nicht nur in den Siedlungen ab. Sowohl die soziale Integration als auch die persönliche Teilnahme am gesellschaftlichen Leben vollzieht sich in diversen sich überlagernden sozialen Räumen, die für die meisten Menschen oft weit auseinanderliegen. Die wichtigsten Bezugspersonen sind für einen beachtlichen Teil der Bewohner/innen weit über die Schweiz verteilt und leben zum Teil auch im Ausland. Angesichts der zunehmenden Mobilität ist dies wenig überraschend.

Im Einzelnen hat das Einzugsgebiet der Bezugspersonen für die Bewohner/innen des RKH eine grössere Ausdehnung als für die Bewohner/innen des KW1, wobei eine gewisse Konzentration im selben Stadtkreis (8050) sowie in den umliegenden nördlichen Kreisen festgestellt werden kann. Im KW1 kann hingegen eine recht ausgeprägte Konzentration auf die Stadt Zürich – hauptsächlich auf die Kreise 3, 4, 5 und 6 – konstatiert werden. Doch auch hier finden wir eine sehr breite Streuung vor.

Um Aussagen über die sozialen Kontakte ausserhalb der Siedlungen machen zu können, wurden den Bewohner/innen die gleichen Fragen nach der Anzahl und Häufigkeit ihrer Kontakte mit ausserhalb der Siedlung wohnenden Verwandten, Freunden und Bekannten gestellt.

Auch hier wieder zunächst die Tabelle mit der Anzahl regelmässiger Kontakte mit Verwandten:

Tabelle 30: Regelmässige Kontakte mit Verwandten ausserhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Keine Verwandten ausserhalb der Siedlung	6.6	1.7
Mit 1 bis 2 verwandte Personen	10.5	15.3
Mit 3 bis 5 verwandte Personen	31.6	51.7
Mit 6 bis 9 verwandte Personen	26.3	16.9
Mit 10 und mehr verwandte Personen	25.0	14.4

Gut jeder sechste Bewohner (bzw. jede sechste Bewohnerin) der beiden Siedlungen hat mit höchstens zwei verwandten Personen, die ausserhalb der Siedlung wohnen, regelmässig Kontakt, wobei im Falle des RKH immerhin fast 7% der Befragten mit gar niemandem aus der Verwandtschaft ausserhalb der Siedlung regelmässig Kontakt pflegen. Im RKH hat jeder dritte, im KW1 jeder zweite Befragte zwischen drei und fünf Verwandte ausserhalb der Siedlung, die sie regelmässig treffen. Auffallend ist, dass im RKH mehr als die Hälfte aller Bewohner/innen mit mehr als fünf (ein Viertel sogar mit mehr als 10) Verwandten, die nicht im RKH wohnen, regelmässig Kontakt pflegt, während dieser Anteil im KW1 lediglich 31% beträgt. Ins-

gesamt verfügen die Bewohner/innen des RKH demnach über ein grösseres verwandtschaftliches Netz als die Bewohner/innen des KW1.

Tabelle 31: Regelmässige Kontakte mit Freunden ausserhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Keine Freunde ausserhalb der Siedlung	3.2	0.9
Mit 1 bis 2 befreundeten Personen	7.8	7.7
Mit 3 bis 5 befreundeten Personen	33.1	33.3
Mit 6 bis 9 befreundeten Personen	27.3	31.6
Mit 10 und mehr befreundeten Personen	28.6	26.5

Bei der Anzahl regelmässiger Kontakte mit Freunden ausserhalb der Siedlung sind die Unterschiede zwischen den beiden Überbauungen weniger ausgeprägt. Einen kleinen Unterschied gibt es lediglich bei jenen Personen, die angeben, über keine regelmässigen Freundschaftskontakte ausserhalb der Siedlung zu verfügen. Im KW1 beträgt dieser Anteil weniger als 1%, im RKH immerhin rund 3%. Generell kann aber wiederum für beide Siedlungen ein recht grosses Netz von Freunden festgestellt werden.

Wieder leicht grössere Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen sind bei der Anzahl regelmässiger Kontakte mit Bekannten auszumachen.

Tabelle 32: Regelmässige Kontakte mit Bekannten ausserhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Keine Bekannten ausserhalb der Siedlung	4.7	5.3
Mit 1 bis 2 bekannten Personen	10.0	15.8
Mit 3 bis 5 bekannten Personen	29.3	19.3
Mit 6 bis 9 bekannten Personen	25.3	19.3
Mit 10 und mehr bekannten Personen	30.7	40.4

40% der Befragten im KW1 haben mit 10 und mehr ausserhalb der Siedlung wohnenden Bekannten regelmässig Kontakt. Im RKH beträgt der entsprechende Anteil nur 31%.

Neben der Anzahl der Kontaktpersonen wurde auch nach der Kontakthäufigkeit gefragt.

Tabelle 33: Häufigkeit der Kontakte in der letzten Woche ausserhalb der Siedlung (%)

Anzahl	RKH	KW1
Mit niemandem	1.3	1.7
Mit 1 bis 2 Personen	7.1	7.6
Mit 3 bis 5 Personen	43.9	38.7
Mit 6 bis 9 Personen	36.8	23.5
Mit 10 und mehr Personen	11.0	28.6

Es ist festzustellen, dass die Bewohner/innen des KW1 signifikant häufigere Kontakte angeben als die Bewohner/innen des RKH.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in beiden Siedlungen der soziale Nahraum zwar durchaus bedeutsam ist, aber durch den Blick auf das Ausmass und die Dichte der Vernetzung ausserhalb der Siedlungen relativiert werden muss. Die Aneignung des sozialen Nahraums wird von den Bewohner/innen beider Siedlungen mit hoher Motivation vollzogen, wobei die Genossenschaften diese Aneignung sowohl konzeptionell als auch durch die Bereitstellung von Infrastruktur unterstützen. Dabei sind sowohl die Erwartungen und Ansprüche als auch die tatsächlich realisierten Beziehungen im KW1 intensiver als im RKH.

Arbeit und Freizeit

Ein grosser Teil der Alltagsmobilität ist in modernen Gesellschaften durch die Trennung von Arbeits- und Wohnort bedingt. Obwohl eine der konzeptionellen Ideen des KW1 auf das Zusammenrücken von Wohnen, Arbeiten und Freizeit gerichtet war, ist es bisher nur ansatzweise gelungen, diese Sphären zusammenzuführen. Dennoch sind zwischen den beiden Siedlungen diesbezügliche Differenzen feststellbar. So zeigen die Antworten auf die Frage nach dem Arbeitsort, dass von den erwerbstätigen Bewohner/innen des KW1 17% entweder in der eigenen Wohnung, in der Siedlung oder im äusseren Kreis 5 arbeiten. Beim RKH beträgt der entsprechende Anteil für Wohnung, Siedlung oder Quartier als Arbeitsort lediglich 9%.¹⁸ Auch sonst ist im KW1 eine stärkere Konzentration der Arbeitsorte auf die Stadt Zürich gegenüber eines grösseren Einzugsgebiet der Arbeitsorte im RKH feststellbar. Während im KW1 66% in der Stadt Zürich arbeiten, sind es im RKH lediglich 57%. Im RKH arbeiten mit 34% genau doppelt so viele Bewohner/innen wie im KW1 ausserhalb des Stadtgebietes von Zürich.

Beide Siedlungen zeichnen sich unter anderem durch ihren ökologischen Anspruch aus. Dessen Erfüllung kann unter anderem an der Nutzung der Verkehrsmittel für den Arbeitsweg beurteilt werden. Im KW1 benutzen für den Arbeitsweg 17% das Auto, im RKH 27%. Insgesamt ist die ökologische Haltung im KW1 ausgeprägter: 66% der Befragten benutzen öffentliche Verkehrsmittel, 51% das Fahrrad oder gehen zu Fuss.¹⁹ Im RKH betragen die entsprechenden Anteile 53% und 22%.

Entsprechend fallen auch die Antworten auf die Frage nach der Inanspruchnahme von Abonnements des öffentlichen Verkehrs aus:

¹⁸ Anzumerken ist, dass der Anteil der Nicht-Erwerbstätigen im RKH mit 18% doppelt so hoch ist wie im KW1.

¹⁹ Da Mehrfachnennungen möglich waren, beträgt das Total der Antworten über 100%.

Tabelle 34: Besitzer von Abonnements für öffentlichen Verkehr nach Siedlung (%)

Abonnementtyp	RKH	KW1
Generalabonnement der SBB	12	24
Halbtax-Abonnement der SBB	48	69
Abonnement des Zürcher Verkehrsverbunds	41	16
Tramabonnement der Stadt Zürich	31	37

Im KW1 verfügen doppelt so viele Bewohner/innen wie im RKH über ein Generalabonnement. Auch der Anteil der Halbtax-Abonnementbesitzer ist im KW1 mit 69% deutlich höher als im RKH, wo er nur 48% beträgt. Dass im RKH der Anteil derjenigen, die über ein Abonnement des ZVV (ausserhalb des Stadtnetzes) verfügen mit 41% deutlich höher ist als im KW1 mit 16%, bestätigt das obige Ergebnis, dass im RKH deutlich mehr Bewohner/innen ausserhalb der Stadt Zürich arbeiten.

Auch die Antworten auf die Frage nach der Anzahl verschiedener Fahrzeuge im Haushalt zeigt in der Tendenz eine ökologischere Grundhaltung der Bewohner/innen des KW1 als des RKH. So geben 51% der Befragten des KW1 an, in ihrem Haushalt kein Auto zu besitzen, während im RKH nur 39% über kein Auto verfügen. Der relativ geringe Autoanteil im KW1 ist Abbild eines Aspektes der von allen Genossenschaftsmitgliedern unterzeichneten Charta, der besagt, dass sich alle vorstellen können, ohne Auto auszukommen, Autofreaks hingegen nicht auszugrenzen. Der geringe Anteil drückt sich zudem in der grossen Leerstandsquote der in der Tiefgarage zur Vermietung stehenden Parkplätze aus. Auch die Tatsache, dass 40% aller KW1-Bewohner/innen Mitglied bei «Mobility CarSharing» sind (gegenüber 19% beim RKH), die in der Tiefgarage drei Autos stationiert hat, weist darauf hin, dass im KW1 das Auto nicht grundsätzlich abgelehnt, sondern vielmehr ein sinnvoller Umgang damit angestrebt wird. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass ein wesentlich grösserer Anteil der Bewohner/innen im KW1 als im familiegeprägten RKH, nämlich 25% gegenüber lediglich 9%, über mindestens ein Motorrad verfügen.

Neben dem Fahrzeug für den Arbeitsweg mussten die Bewohner/innen auch angeben, welches Verkehrsmittel sie für andere Wege im Alltag benutzen, etwa zum Einkaufen oder in der Freizeit. Auch hier stellen wir fest, dass in beiden Siedlungen für die meisten Tätigkeiten hauptsächlich auf die öffentlichen Verkehrsmittel zurückgegriffen wird, wobei im KW1 die ökologisch unbedenklicheren Verkehrsmittel wie öffentliche Verkehrsmittel, Fahrrad oder zu Fuss im Vergleich zum RKH wiederum ein Übergewicht haben. So benützen 73% der Bewohner/innen des KW1 zum Einkaufen öffentliche Verkehrsmittel, während es im RKH nur 58% sind. Umgekehrt benützen 40% der Bewohner/innen des RKH dafür das Auto, während es im KW1 nur 21% sind. Für den Freizeitbereich sieht das Ver-

hältnis der Antworten ähnlich aus: Während im KW1 in der Freizeit nur 28% das Auto sowie 7% ein Motorrad benützen, sind es im RKH 50% respektive 5%. Drei Viertel der Befragten im KW1 benützen in der Freizeit öffentliche Verkehrsmittel und nochmals 69% das Fahrrad oder gehen zu Fuss. Im RKH betragen die entsprechenden Anteile 64% bzw. 47%. Auch diese Zahlen weisen auf ein überdurchschnittliches umweltbewusstes Verhalten eines Grossteils der Bewohner/innen der beiden Siedlungen hin. Allerdings sagt die Wahl des Verkehrsmittels noch nichts über das tatsächliche Ausmass der individuellen Mobilität aus.

In der heutigen «Erlebnisgesellschaft» (Schulze, 2000) nehmen die Freizeitaktivitäten einen immer grösseren werdenden Anteil im individuellen Tätigkeitsspektrum ein. Bezüglich Ausdehnung des sozialen Raums stellt sich auch hier die Frage, wo diese Aktivitäten hauptsächlich stattfinden.

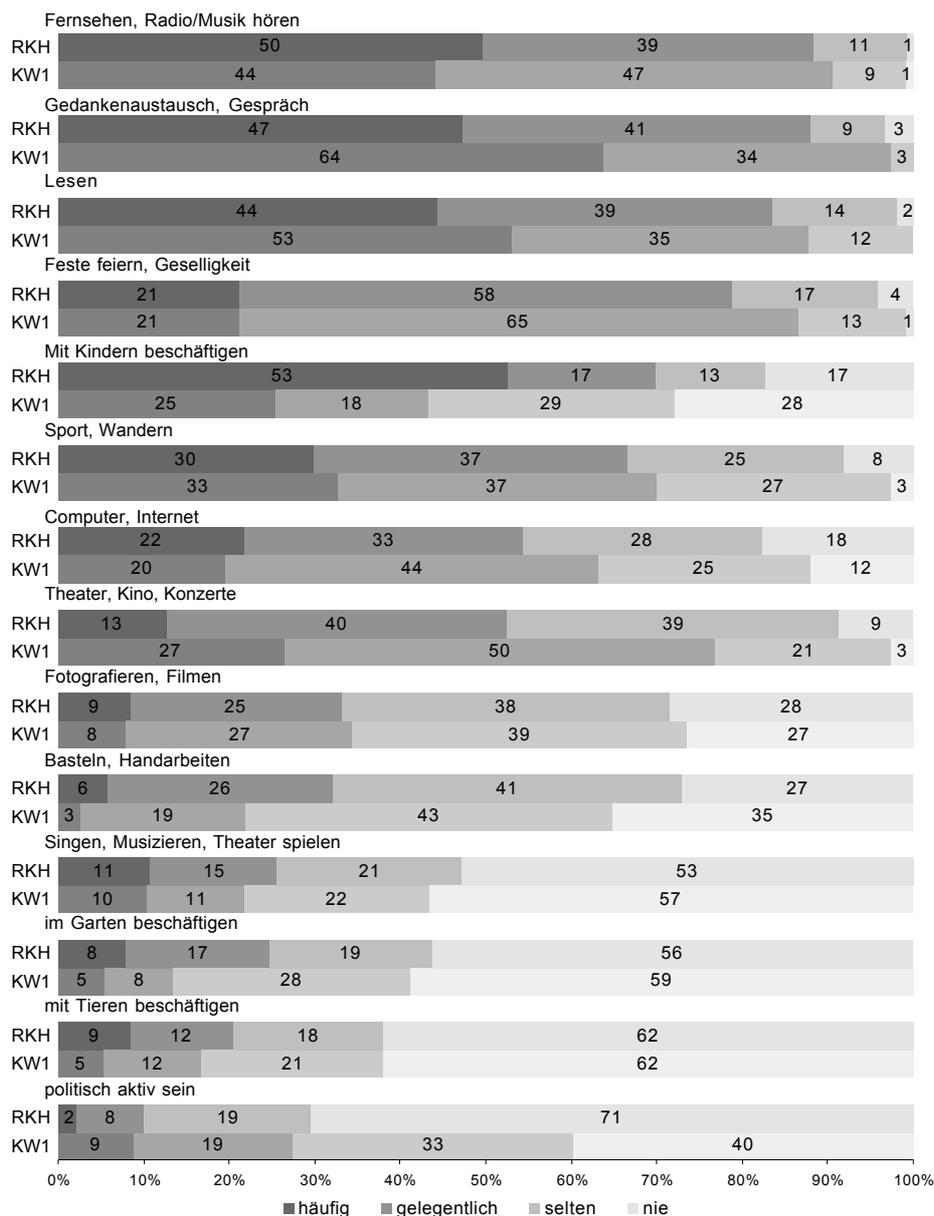
Tabelle 35: Ort der häufigsten Freizeitverbringung nach Siedlung (%)

Orte der Freizeitverbringung	RKH	KW1
Wohnung	28	31
Siedlung	9	7
Quartier	4	2
Stadt Zürich	31	51
Anderswo	28	10

Die eigene Wohnung ist für die Freizeit in beiden Siedlungen ein sehr wichtiger Ort. Je rund 30% der Bewohner/innen verbringen den Hauptteil ihrer Freizeit zu Hause. Dies ist wenig erstaunlich, denn der private Raum der Wohnung ist an sich schon ein Ort der Erholung und deshalb auch ein bevorzugter Ort zur Freizeitgestaltung. Die Siedlung und das Quartier spielen in beiden Siedlungen eine eher untergeordnete Rolle. Insbesondere im KW1, wo – wie wir gesehen haben – dem sozialen Nahraum und den darin sich ergebenden sozialen Beziehungen eine grosse Bedeutung zugemessen wird, erstaunt der relative tiefe Anteil von lediglich 7% der Befragten, die den grössten Teil ihrer Freizeit in der Siedlung verbringen. Angesichts der eher negativen Beurteilung des Quartiers durch die Bewohner/innen (vgl. Kapitel 7.3) ist dessen geringe Bedeutung im Freizeitverhalten nicht erstaunlich. Freizeitorte ausserhalb der Stadt Zürich haben für die Bewohner/innen des RKH einen deutlich grösseren Stellenwert als für die Bewohner/innen des KW1. Wir finden ein ähnliches Muster wie schon bei der Arbeit: Die befragten Personen aus dem KW1 sind auch in ihrer Freizeit stark auf die Stadt Zürich konzentriert und unterstreichen damit auch in ihrem Freizeitverhalten ihren ausgesprochen urbanen Lebensentwurf und Lebensstil. Die Bewohner/innen des RKH bevorzugen für ihre Freizeit wiederum die Agglomeration sowie andere Gebiete ausserhalb der Stadt Zürich, wobei sie aber auch die Innenstadt mit ihrem kulturellen und kommerziellen Angebot recht häufig nutzen.

Die Bewohner/innen wurden nicht nur nach den Orten ihrer Freizeitverbringung gefragt, sondern auch, mit welchen Tätigkeiten sie Ihre Freizeit ausfüllen. In der folgenden Abbildung ist die Verteilung der Häufigkeit verschiedener Freizeitaktivitäten dargestellt.

Abbildung 19: Freizeitaktivitäten nach Siedlung (%)



Das Freizeitverhalten der Befragten ist in beiden Siedlungen durch die üblichen, im Wesentlichen auf Entspannung gerichteten Freizeitaktivitäten

(Fernsehen, Radio/Musik hören; Gedankenaustausch, Gespräch; Lesen; geselliges Beisammensein) gekennzeichnet. Augenfällige Unterschiede bestehen auf der einen Seite bei den eher familienorientierten Freizeitbeschäftigungen wie dem Spielen mit Kindern sowie Basteln und Handarbeiten, denen im RKH deutlich häufiger nachgegangen wird als im KW1. Auf der anderen Seite fällt auf, dass eher kulturelle Tätigkeiten wie Lesen, Theater-, Kino- oder Konzerbesuch im KW1 häufiger gepflegt werden als im RKH. Auch der Gedankenaustausch wird im KW1 etwas häufiger gepflegt als im RKH (insbesondere, wenn man nur der Antwortkategorie «häufig» vergleicht). Es überrascht wenig, dass sich im KW1 27% der Befragten häufig oder gelegentlich politisch aktiv betätigen, während es im RKH lediglich 10% sind. 71% der Bewohner/innen des RKH betätigen sich gar nie politisch (gegenüber 40% im KW1). Dennoch weisen auch die Bewohner/innen des RKH ein relativ hohes Mass an zivilgesellschaftlichem Engagement auf, wie die Antworten auf die Frage nach der Mitgliedschaft in einem Verein oder einer organisierten Gruppen zeigen. Wobei auch hier wieder zum Teil auffällige Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen bestehen, wie die folgende Tabelle zeigt.

Tabelle 36: Mitgliedschaft in Vereinen/Gruppierungen nach Siedlung bezogen auf Grundgesamtheit aller Befragten (%)

Verein/Gruppe	RKH	KW1
Sportverein/-club	18	16
Freiwilligenorganisation	15	18
Kulturelle Gruppe (Musik, Kultur, Theater)	12	22
Kirchgemeinde oder religiöse Gruppe	10	2
Elternvereinigung	5	2
Politische Partei	4	12
Quartierverein	3	6

Insgesamt sind 46% im RKH sowie 57% im KW1 Mitglied eines Vereins oder einer Gruppierung. Die Bewohner/innen des KW1 sind mit Ausnahme von Sportvereinen, religiösen Gruppierungen und Elternvereinigungen zahlreicher in Vereinen, Gruppierungen oder Parteien vertreten als die Bewohner/innen des RKH. Auffallend sind vor allem die im RKH deutlich tieferen Anteile bei kulturellen Gruppen und politischen Parteien, was unter anderem sicher mit dem höheren Familienanteil im RKH zu tun hat, da die Beschäftigung mit Kindern einen Grossteil der Freizeit absorbiert.

Auch bezüglich Aktivität in diesen Vereinen und Gruppierungen zeigen die Bewohner/innen des KW1 einen leicht höheren Grad auf als die Bewohner/innen des RKH. So nehmen 30% der Bewohnenden des KW1 regelmässig an den Vereins- bzw. Gruppenaktivitäten teil, während es im RKH lediglich 21% sind. Im KW1 helfen zudem 20% der Befragten aktiv an der Realisierung von Aktivitäten mit, im RKH sind es 13%. Verantwort-

tung für die Realisierung von Vereins- bzw. Gruppenaktivitäten tragen im KW1 schliesslich 22%, im RKH 13% (wiederum bezogen auf die Grundgesamtheit aller Befragten).

Auch beim Zeitaufwand für die Vereinsaktivität liegen die Bewohner/innen des KW1 leicht vor den Bewohner/innen des RKH. So wenden 25% der Befragten des KW1 im Durchschnitt bis zu zwei Stunden pro Woche für Vereinsaktivitäten auf, während es im RKH 20% sind (auch hier sind die Anteile wiederum bezogen auf die Grundgesamtheit aller Befragten). 12% der Befragten im KW1 wenden zwischen drei und fünf Stunden wöchentlich, 5% sogar sechs Stunden und mehr. Die entsprechenden Anteile im RKH betragen 9% (3 bis 5 Stunden) und 6% (über 6 Stunden).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bezüglich Arbeit und Freizeit in beiden Siedlungen die Stadt den Mittelpunkt der Bewohner/innen bildet, mit einem Schwergewicht auf die Stadtkreise 1, 3, 4 und 5 für die Bewohner/innen des KW1 und einer etwas weiteren Ausdehnung in die an Zürich Nord angrenzende Agglomeration für die Bewohner/innen des RKH. Zu diesen Orten bestehen Bezüge vor allem durch die Arbeit sowie durch unterschiedlichste Freizeitaktivitäten. Die Grossstadt Zürich bietet gerade ökologisch orientierten Menschen die Möglichkeit, sich mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder ökologischen Fahrzeugen wie dem Fahrrad fortzubewegen. Damit kann der Lebensraum Stadt leicht erschlossen und genutzt werden. Der Lebensmittelpunkt wird ergänzt durch die verkehrstechnisch und kommunikationstechnologisch ermöglichte Zugänglichkeit regionaler, nationaler und internationaler Beziehungen. Innerhalb dieses an Optionen vielfältigen Lebensraums nimmt der Privatraum der eigenen Wohnung allerdings immer noch eine zentrale Rolle für die Erholung und Freizeitgestaltung ein.

Schlussbetrachtungen

10.1 Erkenntnisse zur Zielerreichung

Ausgangspunkt der Evaluation war nicht die Absicht, zwei ähnliche Siedlungen zu vergleichen, sondern die Möglichkeit, die sich bot, zwei unterschiedliche Ansätze des neuen genossenschaftlichen Wohnungsbaus genauer zu untersuchen, deren Zielsetzungen zwar teils identische Konzepte beinhalteten, die jedoch in beiden Siedlungen unterschiedlich umgesetzt wurden und ein je anderes Zielpublikum ansprachen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse der Studie in Bezug auf die gesetzten Zielsetzungen der Genossenschaften dargelegt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt siedlungsspezifisch. Dies erlaubt eine kritische Einzelwürdigung der beiden Siedlungen. Dabei werden die zentralen Zielsetzungen den Evaluationsresultaten gegenübergestellt und rückblickend wird zusammengefasst, welche Faktoren und Umstände während der Entstehungsgeschichte und dem Erstvermietungsprozess zu den vorliegenden Ergebnissen geführt haben.

10.1.1 KraftWerk1 – eine explizite Wohnutopie

Die Siedlung KW1 hat die gesetzten Einzelziele grösstenteils erreicht:

- *Vielfalt von Haushaltsformen, Ermöglichung neuer sozialer Lebensformen*: Dank dem ungewöhnlichen Spektrum von Wohnungsgrössen, das von der 2,5-Zimmerwohnung bis zu grossen und übergrossen Wohnungen (bis 13 Zimmer) reicht, wurden verschiedenste Haushaltformen angesprochen. In den Grosswohnungen haben sich bis zum Herbst 2001 etwa ein Dutzend Wohngemeinschaften mit vier bis fünf Personen und fünf Grosshaushalte mit sechs bis fünfzehn Personen gebildet. Ermöglicht wurde dies durch ein offenes, flexibles Raumprogramm, der von Anfang an angestrebten Planungsflexibilität, der zeit-

aufwendigen persönlichen Vermittlung von Interessenten, der Siedlungsgrösse (300 Bewohnende) und dem Nutzungsangebot. Wohnungen für Haushalte, die besonderen Ansprüchen bezüglich ihrer Verwendung genügen sollten, wiesen allerdings spezifische Mängel auf. So sind die zwei von der Stiftung Altried betreuten Behindertenwohnungen nicht durchgehend rollstuhlgängig. Zudem fehlen teilweise behindertengerecht adaptierte Einrichtungen. Auch die für Grosshaushalte konzipierten Wohnungen weisen diverse Mängel auf. Zu erwähnen sind der durch die Türschlitze für die kontrollierte Belüftung bedingte ungenügende interne Schallschutz sowie die zu geringe Dimension der Hauptküche. Nicht verwirklicht wurde die ursprüngliche Idee der Suite. Sie fand eine abgeschwächte Umsetzung in den realisierten Grosshaushalten.

- *Soziale Durchmischung der Bewohnerschaft:* Für das KW1 wurde eine Zusammensetzung der Bewohnerschaft angestrebt, die der Durchschnittsbevölkerung der Stadt Zürich entspricht. Dieses Ziel wurde beim Erstbezug nur teilweise erreicht. Anstatt wie in Zürich 30% leben lediglich 15% Ausländer/innen im KW1. Auch das ältere Bevölkerungssegment ist im KW1 stark untervertreten. Während die Altersgruppe der über 64-Jährigen in Zürich fast 18% beträgt (2001), ist diese Gruppe im KW1 überhaupt nicht vertreten. Auf die besondere Altersstruktur dürfte auch der verhältnismässig grosse Anteil der Personen mit Universitäts- oder Hochschulabschluss zurückzuführen sein. Für die relativ homogene Zusammensetzung der Bewohnerschaft dürften vor allem zwei Begründungen verantwortlich sein: Erstens ist die Bereitschaft, in ein Wohnexperiment einzusteigen, relativ stark von der Lebensphase abhängig. Zweitens ist der Mietzins für einige vom Wohnungsangebot angesprochenen Haushaltsformen (Familien, Wohngemeinschaften) eher hoch. Dennoch konnte durch eine aktive und gezielte Vermietung (in Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen wie beispielsweise dem Verein Domicil) und dem Solidaritätsfonds (Mietzinsfonds und Kapitalfonds) eine beachtliche soziale Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht werden.
- *Aktivierung des Gemeinschafts- und Siedlungslebens durch gemeinsame Infrastruktur sowie breites Büro- und Gewerberaumangebot:* Die gemeinsam nutzbare Infrastruktur wird von den Bewohner/innen nicht nur sehr geschätzt, sondern auch rege genutzt. Durch das breite Angebot an Gewerbe- und Büroflächen konnte auch eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten realisiert werden. Insgesamt sind im KW1 20 Betriebe/Büros/Läden ansässig, in denen knapp hundert Menschen beschäftigt sind. Allerdings steht nur eine Minderheit der im KW1 Arbeitenden auch mit der Bewohnerschaft in einem sozialen Austausch, nicht zuletzt deshalb, weil nur etwa 10% aller Arbeitenden im KW1 sowohl wohnen als auch arbeiten.

- *Bezahlbare Mieten trotz hoher architektonischer und ökologischer Qualitätsansprüche:* Das Ziel der Genossenschaft, die Wohnungen rund 20% unter dem durchschnittlichen Mietzinsniveau von Neubauten im Quartier anzubieten, wurde knapp erreicht. Mit 216 Franken pro Quadratmeter im Jahr liegt der Mietpreis sogar 6% unter dem Durchschnitt des gesamten Stadtkreises 5 (inklusive Altbauten). Zu beachten sind auch das gute Preis-/Leistungsverhältnis, die architektonische Qualität und die konsequent ökologische Bauweise (Stichworte: Minergie, kontrollierte Wohnungslüftung, Solarenergie, Mobility CarSharing). Ermöglicht wurden die relativ tiefen Mietzinse durch den gezielten Beizug von Finanzierungs- und Baumanagementfachpersonen, den Landpreis, eine hohe Ausnutzungsziffer und die Siedlungsgrösse. Den relativ tiefen Mietzinsen stehen die hohen Genossenschaftsbeiträge gegenüber, die jedoch Personen mit wenig Vermögen dank eines Kapitalfonds bis zu 80% erlassen werden können.
- *Neue Formen von Solidarität und demokratische Organisationsstruktur:* Mit der Einführung der «Spirit»-Beiträge und damit unter anderem dem Solidaritätsfonds hat die Genossenschaft KraftWerk1 – an eine alte Genossenschaftstradition anknüpfend – neue Formen der Solidarität im Wohnbereich eingeführt. Mietinteressenten mit geringem Einkommen und/oder Vermögen können einen Antrag auf Mietzinsvergünstigung und reduzierte Genossenschaftsbeiträge stellen. 50% der «Spirit»-Beiträge werden für gemeinsame Infrastrukturprojekte im weitesten Sinne eingesetzt (25% für Ökologiefonds, 25% für Bewohner/innenprojekte). Dabei bestimmen die Genossenschaftler/innen selber, wofür das Geld verwendet wird. Die basisdemokratische Organisations- und Kommunikationsstruktur der Genossenschaft – mit der Charta als wesentlicher Bestandteil der Genossenschaftsstatuten – erleichterte und begünstigte gleich von Beginn an eine Vielzahl von Projekten. Im Sommer 2002 arbeitete fast die Hälfte der Bewohner/innen an Projekten und in Projektgruppen mit. Dieses Engagement und der intensive soziale Austausch, der sich im KW1 schon kurze Zeit nach Bezug zeigte, hat auch damit zu tun, dass sich viele der Mieter/innen bereits aus der Planungsphase kannten und das Interesse am Gemeinschaftsleben für viele ein wichtiger Grund war, überhaupt ins KW1 zu ziehen. Die Mitsprache und Mitwirkung von zahlreichen Personen muss als grosse Leistung und als ein Erfolg von KraftWerk1 bezeichnet werden. Die organisationsbedingte Schwerfälligkeit der demokratischen Strukturen wird dadurch wettgemacht, dass sehr viele Meinungen zu Wort kommen und somit zur Vielfalt des Siedlungslebens beitragen. Die Identifikation mit dem Projekt wird stärker, die Verantwortung liegt auf mehreren Schultern, und die Partizipation erlaubt Einblicke in andere Themenkreise, Berufe und Kulturen.

Die umfassenden und differenzierten Zielsetzungen für das Wohnexperiment KW1 waren das Ergebnis intensiver und langjähriger interner und öffentlicher Auseinandersetzung mit dem Thema Leben in der Stadt auf ökonomischer, sozialer, ökologischer und kultureller Ebene. Die Utopien aus der Jugendbewegung der 1980-er Jahre wurden vor dem Hintergrund der veränderten wirtschaftlichen und wohnungspolitischen Situation konkretisiert. Mit der Genossenschaftsgründung wurde eine für die weitere Planung und Umsetzung geeignete Organisationsform installiert, welche die bis anhin losen Gruppen von Initiant/innen und Interessierten handlungsfähig werden liess.

Die Krise im Büroraumsektor weckte das Interesse der Generalunternehmung und Grundstücksbesitzerin an neuen Konzepten für das Bebauen ihres leerstehenden Areals im ehemaligen Industriegebiet Zürich West. Das breit abgestützte Finanzierungskonzept und die Übernahme des Planungsrisikos durch die Generalunternehmung verhalfen dem Projekt schliesslich zum Durchbruch. Auch für die KraftWerk1-Initiant/innen war diese Zusammenarbeit ein Experiment. Die Umsetzung ihrer Vision hatte jedoch erste Priorität, und sie wussten, dass Know-how und Baukompetenz für ein Vorhaben dieser Grösse wichtige Voraussetzungen sind.

Mit der vereinbarten Vertragsform (Totalunternehmervertrag) konnte die Überbauung schon in einem sehr frühen Stadium gemeinsam mit Planenden, Ausführenden und der Bauträgerin, die gleichzeitig Nutzniesserin war, entwickelt werden. Dank eines disziplinierten Baumanagements, der handlungsfähigen Organisationsstruktur der Genossenschaft, einem kurzen Sitzungsrhythmus sowie der Offenheit und dem Engagement aller Beteiligten konnte die Herausforderung der sowohl baulichen als organisatorischen Komplexität bewältigt werden. Auch die thematischen Fachgruppen der Genossenschaft und der gezielte Beizug von Fachpersonen und Organisationen leisteten einen wichtigen Beitrag zum Gelingen.

10.1.2 Regina-Kägi-Hof – neue Wege innerhalb der Genossenschaftstradition

Für die Siedlung Regina-Kägi-Hof kann ebenfalls eine positive Zwischenbilanz gezogen werden. Auch hier sind die gesetzten Ziele mehrheitlich erreicht worden:

- *Qualitativ gutes Wohnen, wegweisende Architektur, fortschrittliche ökologische Ansätze:* Das realisierte Projekt erfüllt die breiten Zielsetzungen und Kriterien der Genossenschaft. Für die geforderten räumlichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte konnte ein ganzheitlicher architektonischer Ausdruck gefunden werden, der genossenschaftliches Wohnen und Zusammenleben fördert und repräsentiert. Das breite Konzept umfasste auch eine sorgfältige Aussenraumgestaltung, die von der Planung bis zur Ausführung durch diesel-

ben Landschaftsarchitekt/innen bearbeitet werden konnte, sowie die für Genossenschaften traditionelle Kunst am Bau, welche beide zur Qualität der Siedlung beitragen. Die Resultate der Befragungen belegen eine sehr hohe Zufriedenheit der Bewohner/innen sowohl mit ihren Wohnungen als auch mit der Architektur der ganzen Überbauung.

- *Günstige Mieten, familienfreundliche Wohnungen mit Grundrissen für verschiedene Haushaltsformen, sozial durchmischte Mieterschaft:* Das Ziel, vor allem für Familien günstigen und attraktiven Wohnraum zu schaffen, wurde erreicht. Besondere Umstände wie eine günstige Finanzierung sowie tiefe Anlagekosten trugen zum ausserordentlich guten Preis-Leistungs-Verhältnis bei. Zu der gezielt angestrebten Zusammensetzung der Erstbewohnerschaft hat in erster Linie der hohe Anteil grosser, preisgünstiger Wohnungen (75% mit 4,5 und mehr Zimmern) beigetragen. Im weiteren spielten der Geschäftsentscheid, Wohnungen subventionieren zu lassen, und die aktive und gezielte Vermietung unter Berücksichtigung der Vermietungs- und Belegungskriterien, eine wesentliche Rolle. Obwohl in Bezug auf das Alter und die Lebensphase die Mieterschaft relativ homogen ist, zeigen die Daten des Mieterregisters auf, dass das Ziel einer sozial gut durchmischten Bewohnerschaft erreicht wurde. So beträgt der Ausländer/innenanteil im RKH 31%, 78% aller Haushalte sind Haushalte mit Kindern (der Kinderanteil beträgt insgesamt 39%), 6% der Bewohnerschaft ist über 50 Jahre alt, 62% sind verheiratet, 23% sind ledig. 14% der Bewohner/innen haben einen Hochschulabschluss.
- *Förderung des Zusammenlebens:* Nicht zuletzt durch das architektonische Konzept mit dem grosszügigen gemeinsamen Aussenraum, der offenen Gestaltung der auf den Hof ausgerichteten Treppenhäuser sowie der durchgehenden Balkone auf der Hofseite konnte das angestrebte Ziel, den sozialen Austausch der Bewohner/innen zu fördern, erreicht werden. Mit der Einrichtung der Siedlungskommission (SIKO), der im Namen der gesamten Bewohnerschaft die Verwaltung des Gemeinschaftsraums obliegt, sowie Arbeits- und Interessensgruppen koordiniert, fördert die ABZ zusätzlich ihre Werte (die fünf «S»: Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung) und damit ein aktives Siedlungsleben.
- *Gemeinsame Infrastruktureinrichtungen, zumietbare Ateliers:* Der Regina-Kägi-Hof unterscheidet sich von bisherigen Siedlungen der ABZ durch die Möglichkeit, ausserhalb der Wohnung zusätzliche Räume mieten zu können. Die günstigen, flexiblen, durch die Mieter/innen selber gestaltbaren Räume stiessen auf ein sehr grosses Interesse. Da die Nachfrage nach diesen Räumen grösser als das Angebot war, gibt es bereits eine Warteliste. Zur Zeit werden Ateliers als Bastel-, Hobbyraum, Malatelier oder als Büro genutzt. Auch die Infrastruktureinrich-

tungen wie Kinderbetreuungsstätten (Kindergarten und Kinderkrippe) antworten auf Bedürfnisse der Bewohner/innen.

- *Organisation der Zusammenarbeit, Partizipation:* Den Beteiligten ist es gelungen, Altbewährtes zu erhalten und Neues zu integrieren. Die bisher ausgesprochene Zufriedenheit der Bewohner/innen deutet darauf hin, dass sich die Ebenen der Mitsprache bewähren. Während der Planung und der Ausführung haben sich die demokratischen Strukturen der Genossenschaft kombiniert mit gezielten Aufgaben- und Rollenverteilungen bewährt. Mit dem Gefäss der SIKO hat die ABZ die Bewohnerschaft in diese Strukturen miteinbezogen und zu einem selbständigen Siedlungsleben Anstoss gegeben. Wie die Mieter/innen diesen Faden aufnehmen und damit das Netz Genossenschaft weiter weben, wird sich erst in Zukunft zeigen.

Der Rückblick auf die Entstehungsgeschichte des RKH zeigt, dass für die ABZ als Genossenschaft mit traditionellem Hintergrund Nutzungsaspekte, Bedürfnisse der Bewohnerschaft, Langfristigkeit und vor allem auch das Preis-/Leistungsverhältnis als übergeordnete Themen im Vordergrund standen. Das Projekt konnte schon sehr früh gemeinsam mit den Hauptbeteiligten entwickelt werden. Bauträgerschaft, Architekten und Totalunternehmerin waren sich einig, dass man möglichst günstig und ökologisch bauen wollte, ohne die Qualität zu vernachlässigen. Dabei erwies sich auch das themenspezifische Beiziehen von Fachpersonen als erfolgreiche Strategie, die das Know-how der ABZ – ein Milizgremium – ergänzte.

Als wesentliche Faktoren zum Gelingen trugen die Organisationsform, die klare Rollenverteilung und die Konstanz der Mitarbeit der Beteiligten bei. Die klar formulierten Zielsetzungen hatten sich als Folge einer internen Diskussion zum Selbstverständnis der Genossenschaft herauskristallisiert und waren deshalb breit abgestützt und akzeptiert. Die übergeordneten Ziele wurden im Laufe der Entstehungsgeschichte des Regina-Kägi-Hofs nicht verändert, allenfalls sinngemäss präzisiert, angepasst und ergänzt.

10.2 Impulse für neues städtisches Wohnen

Welches sind nun die wirklich innovativen Aspekte dieser beiden Siedlungen? Beide Genossenschaften haben einen eher aussergewöhnlichen Standort in ehemaligen Industriequartieren gewählt, die als Wohnquartiere noch unterschiedliche Mängel aufweisen und in Entwicklung begriffen sind.

Die Genossenschaft KraftWerk1 wollte mit ihrem Projekt ein Wohnexperiment starten, das soziale und funktionale Durchmischung anstreben, Wohnen und Arbeiten zusammenführen und neue Wohnformen ermöglichen

würde, was nach einem entsprechend neuartigen und vielfältigen Raumprogramm verlangte. Neuartig sind auch die facettenreiche soziale Struktur und Organisationsformen, deren Entwicklung durch aktive Mitarbeit interessierter Bewohner/innen schon im Planungs- und Bauprozess gefördert wurde und durch das vielfältige Angebot an Räumen und Dienstleistungen, sowie über selbstverwaltete Mittel aus den «Spirit»-Beiträge begünstigt wird. Ausdruck der hohen ökologischen Ansprüche sind zum einen der erreichte Minergiestandard für den Hauptbau, aber auch Bestrebungen, ökologisches Verhalten im Siedlungsbetrieb und Alltag zu fördern.

Beim Regina-Kägi-Hof haben das ungewöhnliche Raumangebot mit den Ateliers, die Platzierung der Waschküchen im Erdgeschoss und die architektonische Konzeption innovativen Charakter. Auf dem Erfahrungshintergrund der Genossenschaft waren die erstmalige Zusammenarbeit mit einer Totalunternehmung, die gesetzte Kostenlimite und die Erreichung eines optimalen Verhältnisses von Fläche, Komfort und Mietzins neuartig und innovativ.

Welche Beobachtungen und Hinweise ergeben sich also zu diesem Zeitpunkt der Evaluation, kurz nach Bezug der Siedlungen, für übergeordnete Fragen des neuen städtischen Wohnungsbaus?

Wohnbaugenossenschaften als Innovationsträger im städtischen Wohnungsbau

Die Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof können als wegweisende Neuinterpretationen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im städtischen Kontext bezeichnet werden. Mit dem Angebot an attraktivem, preisgünstigem Wohnraum für Haushalte mit mittleren und bescheidenen Einkommen leisten sie einen auf dem angespannten Zürcher Wohnungsmarkt wichtigen Beitrag, auch im Sinne der angestrebten Entwicklung, in der Wohnen in der Stadt für verschiedene Bevölkerungsgruppen attraktiv sein soll.

Darüber hinaus zeigen die Siedlungen, dass die genossenschaftliche Zielsetzung, Struktur und Organisationsform, die sich nicht primär am Renditekriterium orientieren müssen, Innovationen in zeitgemäßem Wohnungsbau erproben können, die auch für weniger risikofreudige private Investoren von Interesse sein können. Einige dieser Aspekte möchten wir hier nochmals hervorheben.

In beiden Siedlungen zeigt sich, wie in anderen exemplarischen Beispielen²⁰, dass den Produktinnovationen, die sich im architektonisch-räumlichen Konzept der Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten zeigen, Prozessinnovationen vorangegangen sind. Der intensive Zusammenarbeitsprozess zwischen Vertretern der Bauträgerschaft, den zuständigen Archi-

²⁰ Vgl. Bassand (1988), Baumgartner (1993), Gysi (2000) und Hugentobler (1998).

tekturbüros und der Generalunternehmung, der sich an den Zielen der Bauträgerschaft ausrichtete und dennoch flexible Entscheidungsprozesse ermöglichte, war eine zwar aufwendige, aber für alle Seiten motivierende Erfahrung, die zum Erfolg führte. Im Weiteren scheint auch bei diesen Beispielen das langfristige Engagement und «feu sacré» zentraler Entscheidungsträger ein wichtiger Erfolgsfaktor zu sein.

Zum innovativen Gehalt der beiden Siedlungen kann festgestellt werden, dass der RKH keine bahnbrechenden Neuheiten beinhaltet. Die Siedlung repräsentiert jedoch eine zeitgemässe Umsetzung traditioneller genossenschaftlicher Werte, die auch in einer modernen offenen Architektur, der Anordnung verschiedener Nutzungen (zum Beispiel Waschküchen und Ateliers im Erdgeschoss) ihren räumlichen Niederschlag findet. Nicht eingesessene ABZ Genossenschafter/innen sind in die moderne Siedlung umgezogen, sondern eine junge, mittelständische Bewohnerschaft, die sich sowohl von der architektonischen Gestalt als auch von zugrundeliegenden Werten der Partizipation und Solidarität angesprochen fühlt.

Im Gegensatz dazu kann gefragt werden, inwiefern es sich beim gebauten KraftWerk1 tatsächlich um die das Projekt inspirierende Utopie, oder eher um eine zwar experimentelle, aber nicht unbedingt utopische Wohnsiedlung handelt. Auch wenn einige Abstriche gemacht werden mussten, ist die Tatsache, dass das KW1 in dieser Form zustande kam, trotz der finanziellen und strukturellen Hürden, welche die Initianten zu überwinden hatten, erstaunlich. Mittelfristig ist es vielleicht weniger die grosse Utopie, die von Interesse ist, sondern die Vielzahl verschiedenster kleinerer Innovationen, die hier eingeführt wurden und damit erprobt werden können. Sie reichen von der Art der frühen Partizipation interessierter Bewohner/innen und der gegenwärtigen sozialen Organisation und Aktivitäten im KW1, der angestrebten sozialen Durchmischung, der Strukturierung der solidarischen Hilfe (Mietzinsfonds vs. klassische subventionierte Wohnungen), der ökologischen Aspekte (baulicher Art und im Sinne der Gebäudenutzung) bis hin zum teilweise neuartigen Raumangebot und dessen Nutzung (zum Beispiel Grosswohnungen, Waschsalon, interne Dienstleistungen, Verbindung von Wohnen und Arbeiten). Wie sich all diese «Experimente» bewähren respektive weiterentwickeln, ist eine spannende Frage, die sich erst mittelfristig beantworten lässt. So zeichnet sich jetzt schon ab, dass nicht alle Ziele erreicht worden sind. Lerneffekte bedingen immer neue Erfahrungen, im positiven wie im negativen Sinn, von denen auch andere, weniger risikofreudige Akteure profitieren können.

Zukunftsweisend ist wohl der vor allem dem KW1 zugrundeliegende Gedanke, Wohnen nicht nur mehr mit Wohnung und Wohnsiedlung gleichzusetzen, sondern in Konzepten der Alltagsgestaltung zu denken, die andere Tätigkeiten einschliesst. Das in den Bauten der Siedlung umgesetzte Raum- und Nutzungskonzept erfüllt verschiedene Funktionen, die über das Woh-

nen hinausgehen. Das damit entstehende Angebot (Arbeitsplätze, Restaurant, Läden, Kinderkrippe, kulturelle Anlässe, usw.) steigert die Attraktivität des Lebens in Zürich West nicht nur für die Bewohnerschaft, sondern kann wichtiger Mosaikstein der Quartierentwicklung werden (vgl. auch Kapitel 10.4).

Kosten und Nutzen der Partizipation – zwischen indirekter Interessenvertretung und aktiver Mitentscheidung

Die Formen der Mieter/innenpartizipation in der Planungsphase waren sehr unterschiedlich. Während in der ABZ Genossenschaftsvertreter und ein Hausfrauen- respektive Hausmännerrat zur Ausgestaltung der Wohnungen konsultiert wurde, bearbeiteten im KraftWerk1 zukünftige Mieter/innen in der Rolle als Genossenschaftler/innen in Kommissionen verschiedene Themen. Mit dem Resultat sind die gegenwärtigen Bewohner/innen in beiden Siedlungen grösstenteils sehr zufrieden. Die direkte Mitsprache bezüglich der Ausgestaltung der eigenen Wohnung bedingt einen grossen Zeitaufwand aller Beteiligten. Diese Erfahrung machten auch die Mitglieder der Baukommission des KW1. Ein Vorteil dieses Ansatzes ist, dass die bauliche Konstruktion dem Prinzip der Anpassbarkeit Rechnung tragen muss, was sich allenfalls weniger im kurzen Zeithorizont als langfristig auszahlt. Anpassbarkeit kann aber auch ohne Mietermitsprache ein sinnvolles Postulat sein. Der wohl wichtigere Beitrag extensiver früher Partizipation ist, dass die Vielfalt der Wohnungen grösser und damit zur Auswahl attraktiver wird, und dass sich zumindest die Erstbewohner/innen stark mit der Siedlung identifizieren. Gleichzeitig wird damit die Grundlage für ein aktives Siedlungsleben schon früh gelegt, wie sich dies auch im KW1 zeigte.

Zum Zusammenhang zwischen dem Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, der Vermietungspraxis und dem individuellen Wohnflächenkonsum

Bei beiden Siedlungen fällt auf, dass die Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten das Angebot übersteigt. Neue Formen individuellen Wohnens in Gemeinschaft sind offensichtlich bei einem Teil der Mieterschaft gefragt. Das nach Bedarf zumietbare Gästezimmer, das Angebot an gemeinsamen Mahlzeiten usw. im KW1 kann so Bedürfnisse befriedigen, für die sonst in der eigenen Wohnung Platz gefunden werden muss. Die das Angebot übersteigende Nachfrage nach Ateliereinheiten im RKH zeigt auch, dass günstige, selber gestaltbare Räume, die für kürzere oder längere Zeit dazugemietet werden können, sehr beliebt sind.

Die Beispiele zeigen erneut, dass sich soziale Durchmischung nicht automatisch einstellt. Vor allem der Einbezug von auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligten (wie einkommensschwache Familien oder Behinderte) bedingt eine aktive Zusammenarbeit mit den Betroffenen selbst oder häufiger

noch mit Institutionen, die deren Anliegen vertreten. Die beiden Genossenschaften waren sich dessen bewusst und arbeiteten mit einer Vielzahl von sozialen Institutionen zusammen. Wichtig ist dabei, dass dieser Prozess mit dem Vermieten der Wohnungen an diese Institutionen nicht abgeschlossen ist. Vor allem, wenn Behinderte ihnen angemessen Wohnraum finden sollen, müssen die Details behindertengerechter Architektur und Einrichtungen sorgfältig – mit Fachleuten – bis zum Ende durchdacht werden. Soziale Durchmischung ist aber noch nicht soziale Integration. Dies wurde im KW1 erkannt und eine entsprechende Begleitung der ausländischen Grossfamilien – vor allem auch zur Überwindung von Sprachschwierigkeiten – erwogen. Wenn es gelingt, gegenseitiges Verständnis und ein gutes Klima zu schaffen, kann die in beiden Siedlungen angestrebte Art der sozialen Durchmischung – vor allem auch die Integration Behinderter – den karitativen Anstrich verlieren und als gegenseitige Bereicherung erlebt werden.

Wo keine entsprechenden Vermietungsrichtlinien angewendet werden, besteht die Tendenz, dass grössere Wohnungen – vor allem, wenn sie dazu noch einigermaßen günstig sind – trotzdem oft von Kleinhaushalten belegt werden, wie das Beispiel der ebenfalls neueren Siedlung Röntgenareal in Zürich zeigt. Dort beträgt der Anteil an Wohnungen mit 4,5 und mehr Zimmern rund 60%, gleichzeitig leben in 75% der Siedlungshaushalte nur eine oder zwei Personen (Gloor & Meier, 2002). Im Regina-Kägi-Hof ist die Belegungsdichte aufgrund der Belegungsvorschriften sehr hoch, das heisst, der individuelle Wohnflächenverbrauch im RKH liegt um rund einen Fünftel unter dem stadtzürcherischen Durchschnitt, während er im KW1 zwar ebenfalls unter dem städtischen Durchschnitt, aber leicht über dem Mittel im Kreis 5 liegt.

Vielfältige Lebensformen verlangen nach neuartigen Wohnangeboten

Die Ausdifferenzierung von Lebensstilen findet ihren Ausdruck auch in neuen Wohnweisen, denen ein stark normiertes Wohnungsangebot nicht mehr gerecht wird. Gefragt – im städtischen Kontext – sind grosse Wohnungen für Haushalte mit Kindern, grosse Wohnungen für neue Wohnformen, flexibel nutzbare Räume für verschiedene Tätigkeiten – zumietbar oder gemeinschaftlich nutzbar, Räume, die Begegnungen ermöglichen, auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft abgestimmte Infrastrukturangebote und Dienstleistungen. Die Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof haben ein unterschiedliches Zielpublikum angezogen, ein unterschiedliches «Milieu» geschaffen durch die je spezifischen Merkmale bezüglich Planungsprozess, Vermietungsstrategie, Dienstleistungen, Raumangebot und Architektur. Sie belegen, dass es auch in Zürich noch möglich ist, attraktiven und dennoch erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

Evaluation und Austausch als Lernmöglichkeiten

Die Rückmeldungen und das Gespräch über die vorliegenden Evaluationsergebnisse mit Vertreter/innen der Genossenschaften haben den Betroffenen Informationen über die Zielerreichung ihrer Projekte und Hinweise für allfälligen Handlungsbedarf vermittelt. Ein zusätzlicher Effekt des Siedlungsvergleichs und des Austausches darüber führte zu Überlegungen, was aus positiven Aspekten der einen Siedlung allenfalls für die andere oder für zukünftig geplante Projekte gelernt werden könnte. Für die ABZ ist beispielsweise der Waschsalon im KW1 eine allenfalls zu imitierende Novität. Die Genossenschaft KraftWerk1 würde bei einem zweiten Bauprojekt ebenfalls einen Teil der Wohnungen subventionieren lassen und überlegt sich, ob allenfalls bei künftigen Wohnungswechseln Richtlinien für die Belegungsdichte entwickelt werden sollten.

10.3 Die Siedlungen im Kontext der Quartierentwicklung

Abschliessend soll die Frage aufgegriffen werden, welchen Beitrag die beiden Projekte zur Entwicklung ehemaliger Industriebrachen leisten können. Umgekehrt interessiert auch, welche Bedeutung die weiteren Entwicklungen in Zürich West und Zürich Nord für die zukünftige Wohnqualität in diesen beiden Siedlungen haben.

Die gute Vermietbarkeit – zu einer Zeit, als der Nachfrageüberhang noch nicht so akut war wie heute – zeigt, dass die Qualitäten der neugeschaffenen Wohnangebote in Zürich West und Zentrum Zürich Nord die Nachteile ihrer Standorte überwogen. Diese wurden von einzelnen Bewohnenden bewusst in Kauf genommen, so etwa die ungenügenden Einkaufsmöglichkeiten, fehlende Grün- und Freiräume und die hohe Dichte an unwirtschaftlichen Bürogebäuden in Zürich West, sowie in beiden Quartieren der starke motorisierte Privatverkehr nahe der Siedlung. Siedlungen wie das KW1 und der RKH können – gemeinsam mit den wenigen bereits bestehenden neuen Siedlungen – als Initialzündler betrachtet werden, vorhandene Defizite eines bedürfnisgerechten Angebots in diesen einstmaligen Industriebrachen aufzuheben.

Beide Siedlungen liegen in für schweizerische Verhältnisse grossen Industriegeländen, die Ende des 19. Jahrhunderts am West- bzw. Nordrand der Stadt Zürich entstanden sind. Mit Ausnahme der vor Ort werkstätigen Personen waren diese Gelände für einen Grossteil der Menschen bislang keine erlebbaren oder zugänglichen Orte. Damit aus diesen ehemaligen «Nicht-Orten» in Zukunft Orte mit einer sozialen Bedeutung für die städtische Gesellschaft werden, kann es allerdings nicht beim Bau singulärer Wohnsiedlungen bleiben. Die aus stadtplanerischer Sicht gewünschte Durchmi-

schung der Handlungsbereiche (Arbeiten, Wohnen, öffentliche Nutzung) darf vor allem bezüglich des Wohnanteils nicht aus den Augen verloren werden. Der Wohnanteil in Zürich West liegt gegenwärtig mit ca. 1'500 Wohnungen bei 11 bis 13% und wird sich – bei einer Fortschreibung der gegenwärtigen Entwicklung – bis 2010 nur auf ca. 17 bis 19% erhöhen (Wüest & Partner AG, 2002:24/28). Denn selbst mit der vollständigen Ausschöpfung der maximal möglichen Wohnnutzungen von 28 bis 35% in Zürich West respektive dem gemäss Sonderbauvorschriften vorgegebenen Wohnanteil von 28% im Zentrum Zürich Nord (Sonderbauvorschriften Stadt Zürich, 1998) ist noch nicht sichergestellt, dass damit tatsächlich zwei urbane und lebendige Quartiere entstehen.

Urbanität entsteht nicht allein durch die Erstellung einer baulichen Hülle. Es sind erst die Menschen, die der baulichen Hülle Leben und im besten Fall Urbanität einhauchen. «Urbanität lässt sich folglich nicht baulich erzeugen, sondern nur ermöglichen», meint Odermatt (2003:125), der dieser Frage in einem Buchbeitrag über die Entstehung eines neuen Stadtteils – am Beispiel des auch uns interessierenden Standortes Zentrum Zürich Nord nachgeht. Das von der Stadt Zürich gewählte Planungsprinzip Durchmischung weise in die richtige Richtung, wobei aber auch keine Wohnmonokultur, sondern Wohnungen aller Art für die verschiedensten Ansprüche entstehen sollen. KW1 und RKH erfüllen diese Bedingungen durch ihre expliziten Zielvorstellungen, die kooperative Planung sowie den gezielten, frühen Einbezug verschiedener Fachleute.

Doch selbst durchmischtes Wohnen könne seinen Beitrag zur Urbanität nur dann leisten, wenn es eine öffentliche Seite habe. Auch wenn das Wohnquartier nicht mehr das Zentrum der ausserfamiliären Sozialkontakte ist, so bleibt dennoch die Wohnung und die unmittelbare Wohnumgebung als subjektive Mitte der Welt der entscheidende Massstabsbereich, auf den individuelle raumbezogene Identifikationsprozesse zentriert sind (Odermatt, 2003:ebd.). Auch diesen Aspekten tragen die beiden Siedlungen auf geradezu exemplarische Weise Rechnung. Die architektonischen Konzepte sind darauf ausgerichtet, den sozialen Austausch zu fördern und gleichzeitig die Privatsphäre zu gewährleisten. Die Abgrenzung von privaten Räumen und öffentlichen Räumen ist in beiden Überbauungen deutlich lesbar.

Die Befragungen haben gezeigt, dass die Bewohner/innen der beiden Siedlungen – insbesondere diejenigen des KW1 – ihren jeweiligen Ort schon nach relativ kurzer Zeit in diesem Sinne angeeignet und damit auch bereits eine gewisse raumbezogene Identität aufgebaut haben. Viele sehen sich als Pioniere und sind stolz, Bewohner/innen dieser noch neuen Quartiere zu sein. Zu diesem Gefühl trägt die Architektur bzw. die bauliche Struktur einen wesentlichen Teil bei. Durch das Zurverfügungstellen vielfältig nutzbarer Raumpotentiale sowohl in den Wohnungen als auch in den allgemein nutzbaren Gemeinschaftsräumen konnten die Bewohner/innen

die entsprechenden Räume auf individuelle Weise aneignen. Im KW1 können die Bewohnenden über die so genannte «Aussenraumgruppe», im RKH über die SIKO auch auf die Gestaltung und Möblierung des Aussenraums Einfluss nehmen.

Soweit nach der Erstevaluation ein generelles Fazit überhaupt möglich ist, kann gesagt werden, dass sich das Soziale in beiden Siedlungen seine eigenen Wege und Orte bereits gesucht und auch gefunden hat. Dass die Erstevaluation der beiden Siedlungen dermassen positiv ausfällt, ist einerseits den Zielsetzungen der Initiant/innen und deren erfolgreicher Umsetzung im räumlich-architektonischen, wirtschaftlichen, und organisatorischen Bereich zu verdanken, andererseits all jenen Bewohnenden, die mit ihren individuellen und gemeinsamen Handlungen die Siedlungen schon relativ kurze Zeit nach dem Einzug auf vielfältige Weise belebt haben. Sie haben einen wichtigen Beitrag geleistet. Ein Teil der Bewohner/innen des KW1 versucht auch, aktiv auf die Quartierentwicklung Einfluss zu nehmen. Damit die beiden Siedlungen aber nicht vorbildhafte Einzelbauten bleiben, sondern ihre Qualitäten im Rahmen der Quartierentwicklung weiter entfalten können, sind stadtplanerische Interventionen – vor allem in Zürich West – notwendig, um den Wohnanteil zu erhöhen, das Infrastrukturangebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und Freiräumen zu erweitern und die Belastung durch den Privatverkehr in einem erträglichen Rahmen zu halten.

Literatur- und Quellenangaben

- Albers, Martin; Ursina Jakob & Alexander Henz (1988): Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen (= Schriftenreihe Wohnungswesen; Band 43).
- Bassand, Michel & Alexander Henz (Hrsg.) (1988): Habitation Horizon 2000 – Wohnen 2000. Schlussbericht – Rapport final. ETH-Forschungsprojekt – Projet Ecole 1983–1988 Institut de Recherche sur l'Environnement Construit Lausanne: Librairie Polytechnique.
- Baumgartner, Doris; Susanne Gysi & Alexander Henz (1993): Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel. Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen (= Schriftenreihe Wohnungswesen; Band 57).
- Berger, Christa & Irene Somm (2000): Studie zu sozio-kulturellem Bedarf in Zürich West. Zürich: Sozialdepartement der Stadt Zürich, (mimeo).
- Budowski, Monica; Christian Suter; Peter C. Meyer et al. (1993): Randauszählung und Fragebogen der Erstbefragung alleinerziehender Frauen. Forschungsbericht der Abteilung für Psychosoziale Medizin, Nr. 6/1993. Psychiatrische Poliklinik, Universitätsspital Zürich, (mimeo).
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2001): Statistisches Jahrbuch der Schweiz 2001 Zürich: Verlag Neue Zürcher Zeitung.
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2002a): Räumliche und strukturelle Bevölkerungsdynamik der Schweiz 1990–2000. Räumliche Strukturhebung, Februar, Neuchâtel.
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2002b): SAKE 2001 in Kürze. Wichtigste Ergebnisse der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung, Neuchâtel. Abrufbar über: http://www.statistik.admin.ch/stat_ch/ber03/sake/dintro.pdf [Zugriff: 29.5.2002].
- Bundesamt für Statistik (Hrsg.) (2002c): Volkszählung 2000 – erste Ergebnisse liegen vor. Pressemitteilung Nr. 0350-0200-70, Januar 2002, Neuchâtel.
- Bundesamt für Wohnungswesen (2001): Forschungskommission Wohnungswesen FWW / Programm 2001–2003 [Letzte Änderung: 23.1.2001]. Abrufbar über: http://www.bwo.admin.ch/de/forsch/ffr_02.htm [Datum des Zugriffs: 25.10.2001].

- Büttner, Michèle (2001): Ein Projekt, das wirklich Kraft hat. In: *tec21*, Nr. 42, 19. Oktober, S. 15–19.
- Caduff, Christian & Jean-Pierre Kuster (Hrsg.) (2000): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zürich: Verlag Scheidegger & Spiess AG.
- Credit Suisse Economic Research & Consulting (2002): *Der Schweizer Immobilienmarkt – Fakten und Trends*, Zürich. Abrufbar über: http://www.credit-suisse.ch/de/economicresearch/chwirtschaft/immobilien/media/pdf/immobilienstudie_2002.pdf [Zugriff: 29.5.2002].
- Dejung, Regula (2002): *Begleitstudie Regina-Kägi-Hof: 1. Teilbericht. MieterInnenbefragung September 2001*. Hochschule für Soziale Arbeit Zürich, Bereich Forschung und Entwicklung, (mimeo).
- Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich (1998): *Soziale Entmischung in der Stadt Zürich – Studie über das Wegzugsverhalten von Stadtzürcher Haushalten*, Zürich.
- Festinger, Leon; Martin Irle & Volker Möntmann (Hrsg.) (1978): *Theorie der kognitiven Dissonanz*. Bern: Huber.
- Fluder, Robert; Monique Dupuis & Ursula Fiechter (1996): *Struktur der Mieterschaft und Ansprüche an die Wohngenossenschaft. Erhebung bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Forschungsbericht, Fragebogen und Datensatz*. Universität Zürich, Soziologisches Institut (verteilt durch SIDOS, Referenz 4714), (mimeo).
- Frey, Dieter & Martin Irle (Hrsg.) (1993): *Theorien der Sozialpsychologie Bd. Band I: Kognitive Theorien*. Bern [etc.]: Huber, 2., vollst. überarb. u. erw. Aufl.
- Gloor, Daniela & Hanna Meier (2002): *Soziologische Langzeituntersuchung der Siedlung Röntgenareal, Zürich*. Im Auftrag von Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich. Abrufbar über: http://www.stadt-zuerich.ch/fste/pdf/Das_Roentgenareal3.PDF [Datum des Zugriffs: 19.3.2003].
- Gysi, Susanne & Sonja Kundert (1998): *Wohnüberbauung Brahmshof*. Zürich: ETH Wohnforum.
- Gysi, Susanne; Margrit Hugentobler; Katrin Pfäffli et al. (2000): *Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug. Bericht zur Zweitevaluation der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen*. Zürich: ETH Wohnforum.
- Gysi, Susanne; Margrit Hugentobler; Katrin Pfäffli et al. (2001): *Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel. Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen (= Schriftenreihe für Wohnungswesen; Band 71).
- Hartmann, Stefan (2000): *Eine Sozialutopie für das neue Jahrtausend*. In: Caduff, Christian & Jean-Pierre Kuster (Hrsg.): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zürich: Verlag Scheidegger & Spiess AG, S. 116–125.

- Hofer, Andreas; Martin Blum & P.M. (1993): KraftWerk 1 – Projekt für das Sulzer-Escher Wyss Areal. Zürich: Paranoia-City-Verlag.
- Huber, Andreas & Stephanie Kernich (2003): Ergebnisbericht zur qualitativen Erhebung im KraftWerk1. Resultate der Gruppendiskussionen. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, (mimeo).
- Hugentobler, Margrit & Susanne Gysi (1996): Sonnenhalb – Schattenhalb. Wohngeschichten und Wohnsituationen von Frauen in der Schweiz. Zürich: Limmat-Verlag.
- Hugentobler, Margrit; Alexander Henz; Susanne Gysi et al. (1998): Nachhaltige Stadtentwicklung: Ein Evaluations- und Handlungsforschungsprojekt in der Stadt Zürich. Synthesebericht. Zürich: ETH Wohnforum.
- Joris, Elisabeth (2000): History and Herstory (Reihe C: Gastvortrag 2000-04). Im Auftrag von Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz [Datum: 25.1.2002]. Abrufbar über: <http://www.fhso.ch/pdf/publikationen/gv00-04.pdf> [Datum des Zugriffs: 19.7.2002].
- Kundert, Sonja; Katrin Pfäffli & Peter Sommerfeld (2002): Begleitstudie KraftWerk1: Erster Teilbericht. Erste schriftliche Befragung von Wohnenden und Arbeitenden. Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Bereich Soziales – Abteilung F+E, (mimeo).
- Landert Farago Davatz & Partner (1999): Gründe des Weg- und Zuzugsverhaltens der privaten Haushalte. Befragung der Zu- und Wegziehenden 1998/99. Ausgabe Juni. Kurzfassung von Mark Würth. Institution/Auftraggeber: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Zürich. Abrufbar über: http://www.stad-zuerich.ch/fste/pdf/Broschuere_SW.pdf [Zugriff: 29.5.2002].
- Luthiger, Benno & Maja Stoll (o.J.): Wohnexperiment Grosshaushalt [Datum: o.A.]. Abrufbar über: http://www.svw.ch/karthago/Pub/Karth_Wohnexp.pdf [Datum des Zugriffs: 8. Mai 2002].
- Maire, Lisa (2000): Wohnungen an der Stelle von Pulverhäuschen. Der Regina-Kägi-Hof der ABZ im Zentrum Zürich Nord. In: Caduff, Christian & Jean-Pierre Kuster (Hrsg.): Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert. Zürich: Verlag Scheidegger & Spiess AG, S. 202–211.
- Martin, Edi (2002): Regina-Kägi-Hof: Qualitative Studie Phase I. Bericht zu den Befragungen im Mai 2002. Fachhochschule Zürich, Hochschule für Soziale Arbeit, (mimeo).
- Meyer, Andreas (2002): Die Gestaltung des physikalischen Raums als intervenierende Grösse. Gibswil, Sozialwissenschaftliches Beratungsbüro, (mimeo).
- Meyer, Peter C. & Christian Suter (1993): Soziale Netze und Unterstützung. In: Weiss, Walter (Hrsg.): Gesundheit in der Schweiz. Zürich: Seismo, S. 194–209.

- Meyer-Meierling, Paul (Hrsg.) (1992): Schriftenreihe: Wohnbauten im Vergleich Zürich: Verlag der Fachvereine.
- Meyrat-Schlee, Ellen & Alain Gafner (1998): Studie Soziale Entmischung in der Stadt Zürich (Telefonische Befragung bei Wegzuger/innen 1997). Kurzfassung von Mark Würth. Institution/Auftraggeber: Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich, Zürich. Abrufbar über: http://www.stadt-zuerich.ch/fste/pdf/Broschuere_SW.pdf [Zugriff: 15. Mai 2002].
- Mühleberger, Verena (2001): KraftWerk1 in Zürich-West. Wo das Wohnen neue Wege wagt. In: moneta (Zeitung für Geld und Geist), Nr. 4, 19. November, S.12–14.
- Odermatt, André (1999): Räumlich-soziale Entmischung und die Finanzkrise der Kernstädte – das Beispiel Zürich. In: Geographica Helvetica, Heft 1, S. 18–28.
- 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.
- Oerlikon-Bührle Immobilien AG (1997): Wohnsiedlung Baufeld C4, Zentrum Zürich Nord, Zürich-Oerlikon. Programm für Studienauftrag. Institution/Auftraggeber: Oerlikon-Bührle Immobilien AG, Zürich.
- P.M. (1995): Bolo'bolo. Zürich: Paranoia-City-Verlag, 6. Aufl.
- Rock, Susanne & Katrin Pfäffli (2003): Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung KraftWerk1 in Zürich. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, (mimeo).
- Rock, Susanne (2003): Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung Regina-Kägi-Hof in Zürich. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, (mimeo).
- Schärer, Roger (2002): Stadtentwicklung mit und um KraftWerk1. ETH Zürich, Institut für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte, Diplomarbeit (mimeo).
- Schmid, Felix (2001): Eine Million für die Ökologie. In: tec21, Nr. 42, 19. Oktober, S. 36–42.
- Scholz, Roland W.; Sandro Bösch; Theodor Koller et al. (Hrsg.) (1997): Zentrum Zürich Nord – Stadt im Aufbruch. Bausteine für eine nachhaltige Stadtentwicklung (UNS-Fallstudie) Zürich: vdf Hochschulverlag an der ETH.
- Schulze, Gerhard (2000): Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart. Frankfurt a.M.: Campus, 8. Aufl., Studienausg.
- Schütz, Peter (2002): Ökologische Gebäudeausrüstung. Neue Lösungen. Wien; New York: Springer.
- Sommerfeld, Peter (2002): Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof. Begleitstudien und Vergleich von zwei innovativen Wohnsiedlungen in der Stadt Zürich.

1. Vergleichender Teilbericht. Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Bereich Soziales – Abteilung F+E, (mimeo).
- Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich.
- Tanner, Albert & Rolf Nef (2001): Individualisierung und Pluralisierung? Sozialstruktur, Lebensstil und kulturelle Praxis in der Schweiz 1950–2000. Historisches Institut der Universität Bern, unveröffentlichter Schlussbericht (mimeo).
- von Matt, Peter (2000): «Zürich verändert sich dramatisch» – Ein Gespräch mit Peter von Matt. In: *Neue Zürcher Zeitung*, 2./3. Dezember, S. 32.
- Weidmann, Ruedi (2001a): Die Krise als Chance: Eine unerwartete Allianz für ein aussergewöhnliches Projekt. In: *tec21*, Nr. 42, 19. Oktober, S. 22–26.
- Weidmann, Ruedi (2001b): Ein besseres Stück Stadt. In: *tec21*, Nr. 42, 19. Oktober, S. 7–13.
- Weidmann, Ruedi (2001c): Soziale Vielfalt als Attraktion. Lukas Meyer, Genossenschaftsvorstand und Mitglied der Kommission «Spirit», zur sozialen Infrastruktur im KraftWerk1. In: *tec21*, Nr. 42, 19. Oktober, S. 30–34.
- Wüest & Partner AG (2002a): Immo-Monitoring. 1 Wohnungsmarkt. Zürich: Verlag W & P.
- Wüest & Partner AG (2002b): Wohnen in Zürich-West. Eine Potenzialabschätzung. Zürich: Verlag W & P.

Anhang

KraftWerk1

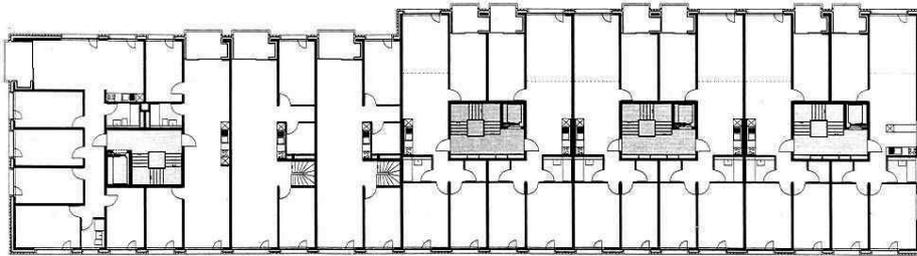
Tabelle 37: Wohnungsspiegel Überbauung KraftWerk1

	KW1	PWG	Total	in %
2–2,5 Zr.	6	4	10	11
3–3,5 Zr.	16	3	17	19
4–4,5 Zr.	20	7	29	32
5–5,5 Zr.	15	2	17	19
6–6,5 Zr.	9	1	11	12
7–7,5 Zr.	3	–	2	2
8–8,5 Zr.	1	–	1	1
9–9,5 Zr.	1	–	1	1
12–12,5 Zr.	2	–	2	2
13–13,5 Zr.	1	–	1	1
Total Wohnungen	74	17	91	100

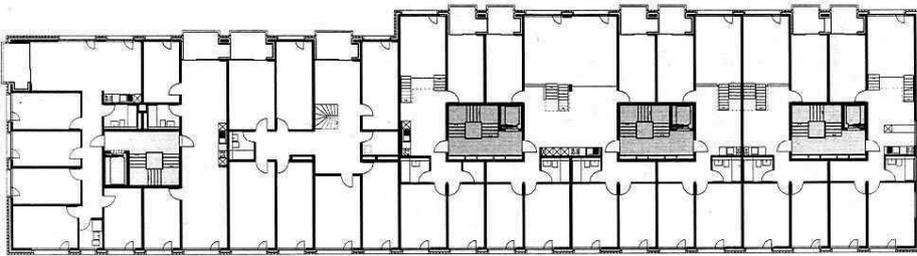
	Anzahl	Nettofläche (m ²)
Ateliers	7	35–89
Atelierwohnungen	6	70–90
Gemeinschaftsraum, Bar, Gästezimmer	Je 1	zus. 140
Kindergarten, Kinderhort	Je 1	zus. 240
Büro- und Gewerbe	–	1'640
Restaurant	1	220
Blumen und Früchte	1	115
Coiffeursaloon	1	67

Quelle: Genossenschaft KraftWerk1.

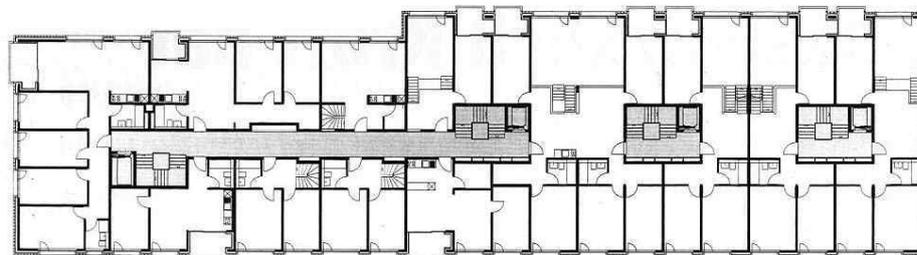
Abbildung 20: Grundrisse Haus A, 1. bis 3. Obergeschoss



Haus A 1.OG



Haus A 2.OG

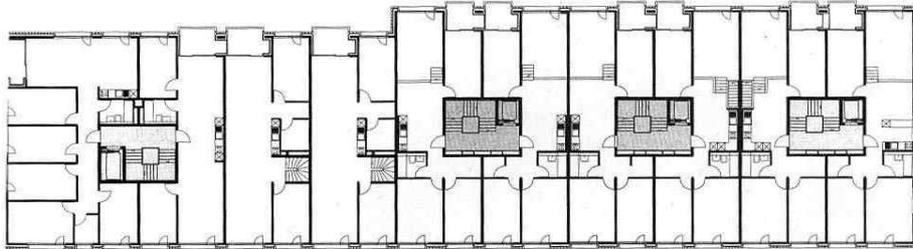


Haus A 3.OG

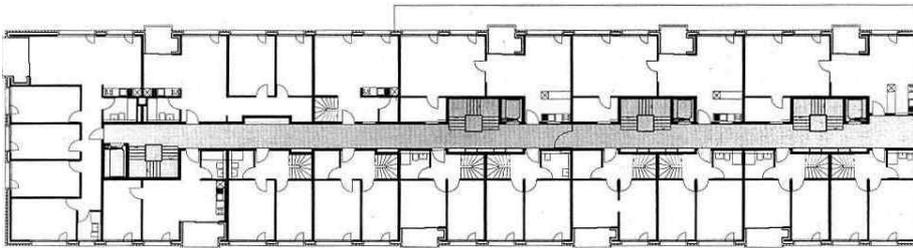


Quelle: Büttner (2001:16).

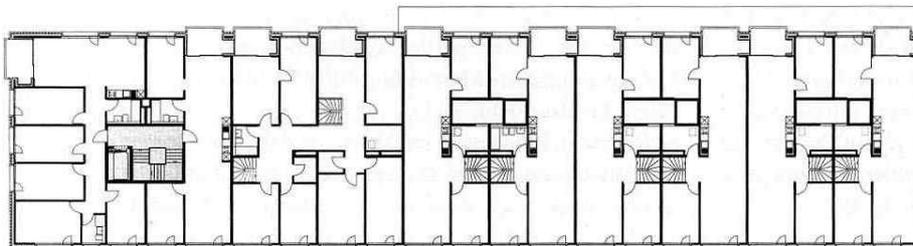
Abbildung 21: Grundrisse Haus A, 4. bis 7. Obergeschoss



Haus A 4.OG



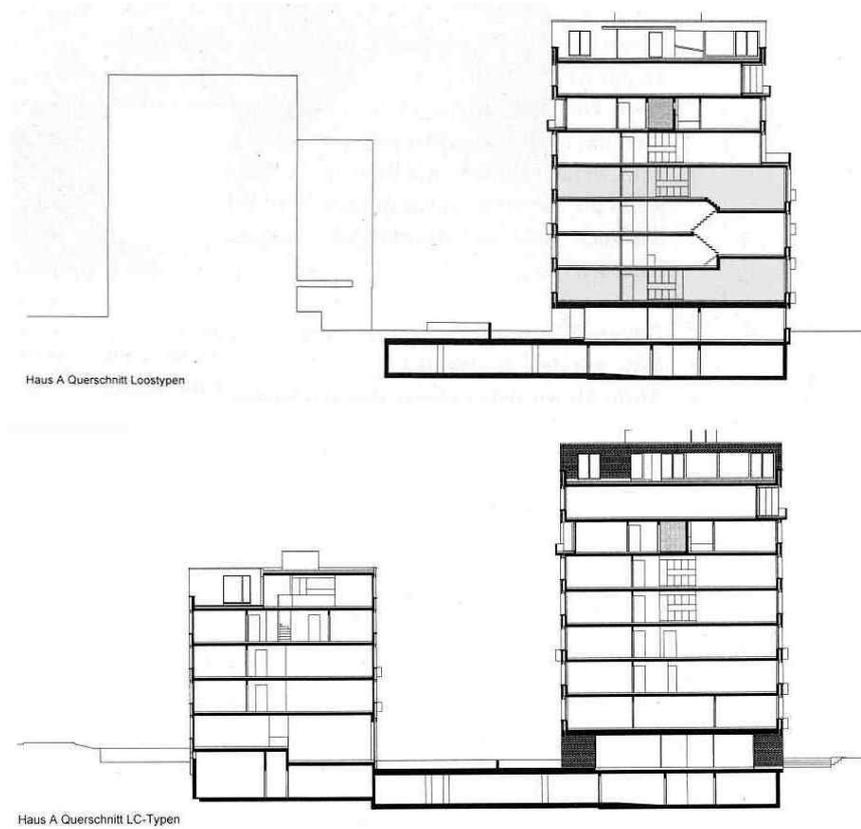
Haus A 6.OG



Haus A 7.OG

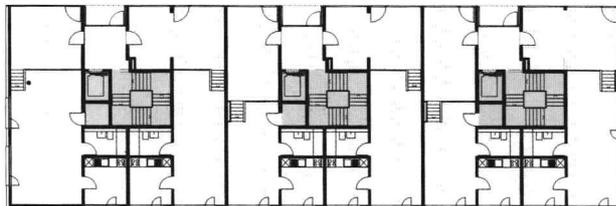
Quelle: Büttner (2001:17).

Abbildung 22: Schnitte Haus A



Quelle: Büttner (2001:16f.).

Abbildung 23: Grundriss Erdgeschoss Haus B3 mit Atelierwohnungen



Quelle: Dokumentation KraftWerk1, Stücheli Architekten, 2001, S. 30.

Abbildung 24: Grundrisse Erdgeschoss und Normalgeschoss Haus B2 (PWG)



Quelle: Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich

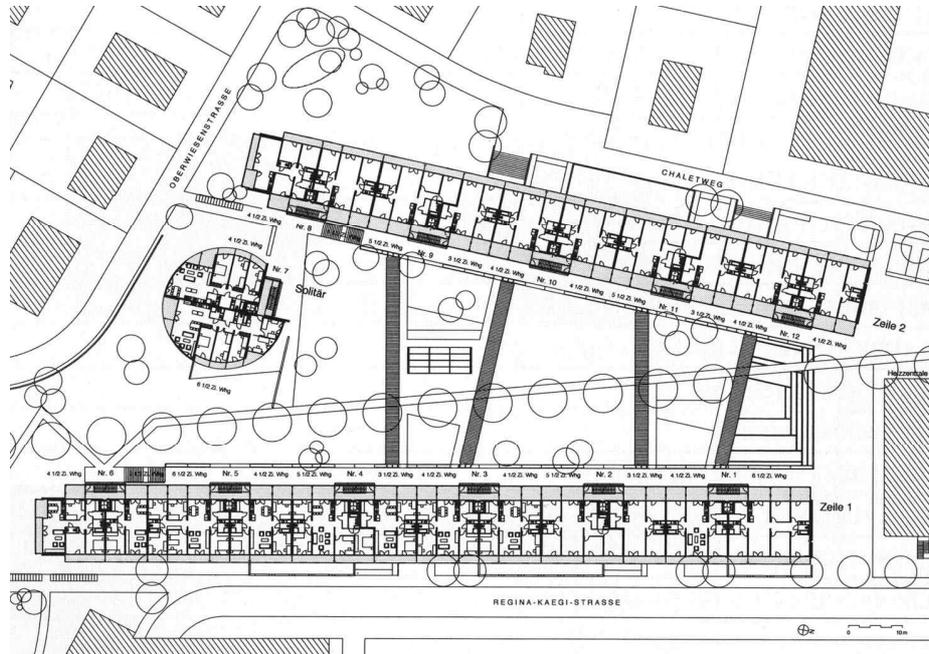
Regina-Kägi-Hof

Tabelle 38: Wohnungsspiegel Überbauung Regina-Kägi-Hof

	Zeile 1	Zeile 2	Solitär	Total	in %
2–2,5 Zr.	7	2	–	9	7
3–3,5 Zr.	13	10	–	23	18
4–4,5 Zr.	26	28	4	58	46
5–5,5 Zr.	11	10	–	21	17
6–6,5 Zr.	11	–	4	15	12
Total Wohnungen	68	50	8	126	100

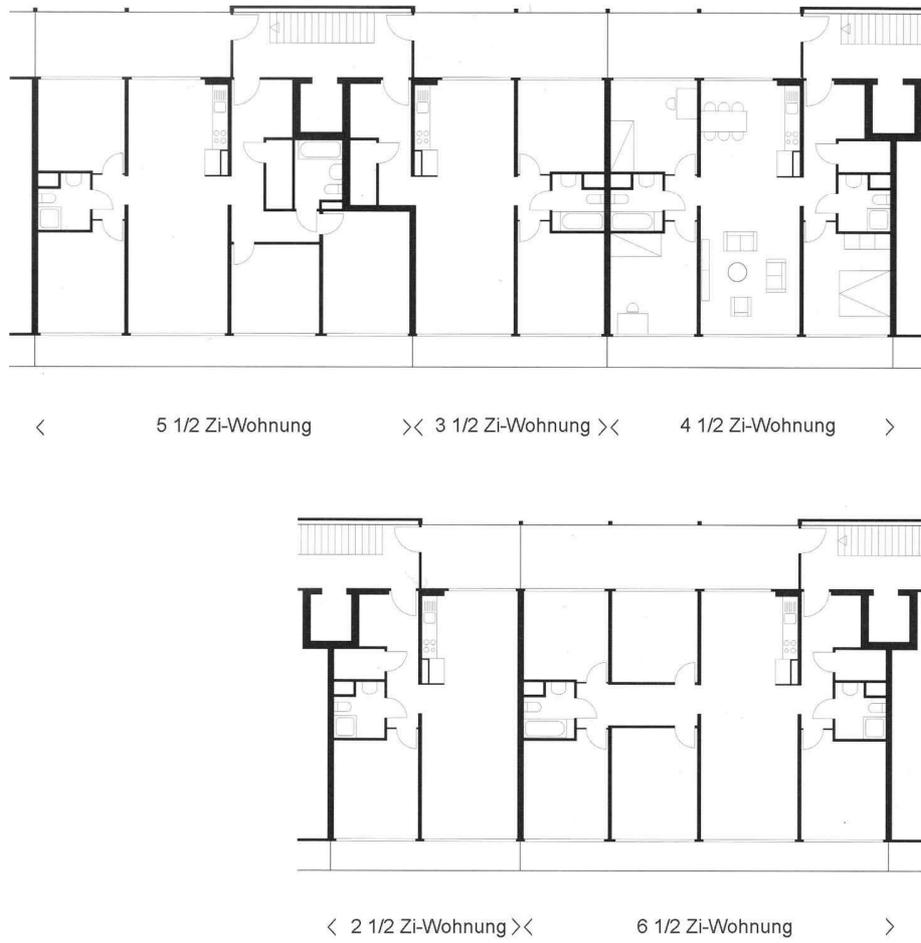
	Anzahl	Nettofläche (m ²)
Ateliers/Bastelräume	16	526
Gemeinschaftsraum/Mittagshort	1	106
Kindergarten, Kinderhort	2	464

Abbildung 25: Normalgeschoss ab 1.OG



Quelle: Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich.

Abbildung 26: Wohnungsgrundrisse der Zeilen 1 und 2



Quelle: Architekturbüro Theo Hotz AG.