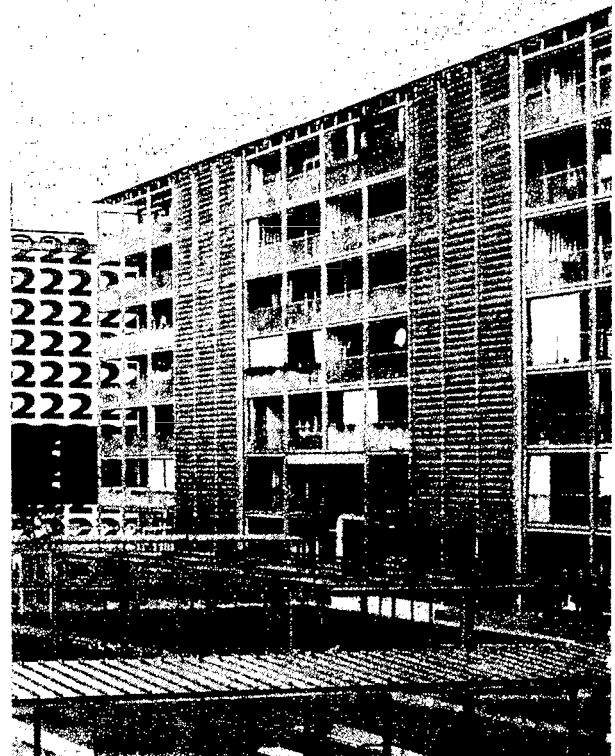
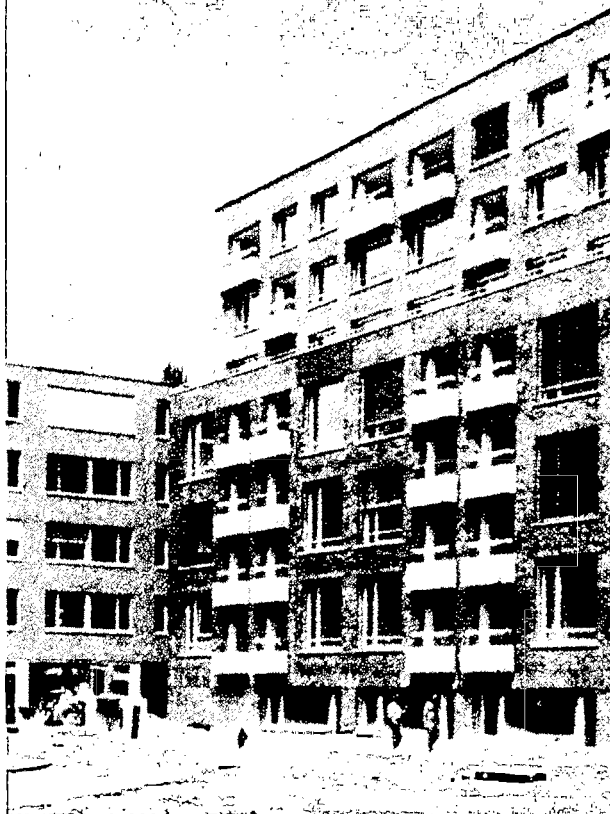


**Band 74**  
**Schriftenreihe Wohnungswesen**

# **Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau**

**Kurzfassung Siedlungsevaluation  
KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich**

**Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber**



**BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN**  
**OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT**  
**UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI**  
**UFFIZI FEDERAL PER L'ABITAR**

**Band 74**  
**Schriftenreihe Wohnungswesen**

# **Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau**

**Kurzfassung Siedlungsevaluation  
KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich**

**Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber**

<b>Herausgeber</b>	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) Storchengasse 6, 2540 Grenchen
<b>Copyright</b>	© 2004 by Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen Alle Urheber- und Verlagsrechte vorbehalten. Auszugsweiser Nachdruck mit Quellenangabe erlaubt.
<b>Autoren</b>	Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber
<b>Layout / Umsetzung</b>	Michael Hanak
<b>Fotos Umschlag</b>	Andrea Helbling (KW1), Martin Steinmann (RKH)
<b>Dank</b>	Den Bewohnern des KraftWerk1 und des Regina-Kägi-Hofs, den Vertretern der Genossenschaften, den befragten Experten sowie allen am Projekt Beteiligten sei ganz herzlich gedankt. Ihr Interesse und ihre Gesprächsbereitschaft haben zur Fülle und zum Reichtum der in dieser Studie verarbeiteten Informationen entscheidend beigetragen. Der vorliegende Bericht beruht auf verschiedenen Teilberichten und Arbeitspapieren, die im Zusammenhang mit der Gesamtuntersuchung entstanden sind. Der Dank gilt im Besonderen den Autoren dieser Berichte (vgl. Anhang).
<b>Vertrieb</b>	BBL, Verkauf Bundespublikationen, CH-3003 Bern, <a href="http://www.bbl.admin.ch/bundespublikationen">www.bbl.admin.ch/bundespublikationen</a>
<b>Bestellnummer</b>	725.074 d (französische Ausgabe 725.074 f)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorworte</b>	<b>3</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>9</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1 Ausgangslage	13
1.2 Vorgehen und Methoden	15
<b>2 KraftWerk1 in Zürich West</b>	<b>17</b>
2.1 Die Entstehung von KraftWerk1	17
2.2 Wer wohnt im KraftWerk1?	24
2.3 Warum erfolgte der Umzug ins KraftWerk1?	26
2.4 Wie werden Wohnung und Siedlung beurteilt?	29
2.5 Wie werden Wohnumfeld und Quartier eingeschätzt?	33
2.6 Wie hat sich das Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben entwickelt?	36
2.7 Hat KraftWerk1 die Ziele erreicht?	38
<b>3 Regina-Kägi-Hof in Zürich Nord</b>	<b>43</b>
3.1 Die Entstehung des Regina-Kägi-Hofs	43
3.2 Wer wohnt im Regina-Kägi-Hof?	47
3.3 Warum erfolgte der Umzug in den Regina-Kägi-Hof?	49
3.4 Wie werden Wohnung und Siedlung beurteilt?	51
3.5 Wie werden Wohnumfeld und Quartier eingeschätzt?	53
3.6 Wie hat sich das Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben entwickelt?	56
3.7 Hat der Regina-Kägi-Hof die Ziele erreicht?	57
<b>4 Die Siedlungen im Vergleich</b>	<b>61</b>
<b>Anhang</b>	<b>65</b>
Anmerkungen	65
Literatur	68
Teilberichte des Evaluationsprojekts	69
Kontaktadressen	70
KraftWerk1: Pläne, Modelle, Grundrisse	71
Regina-Kägi-Hof: Pläne, Modelle, Grundrisse	75
Abbildungsnachweis	77

## Vorwort

Im vorliegenden Bericht werden zwei genossenschaftliche Wohnsiedlungen der jüngeren Generation in der Stadt Zürich vorgestellt und hinsichtlich ihrer Zielvorgaben beurteilt. Sie wurden praktisch zum gleichen Zeitpunkt gebaut, haben annähernd gleichviel gekostet, blicken jedoch auf eine sehr unterschiedliche Geschichte zurück.

Der Regina-Kägi-Hof der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ist Teil des neuen Entwicklungsgebietes Zürich Nord, das in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit verzeichnen konnte. Die ABZ wurde 1916 gegründet und zählt mittlerweile 5 000 Mitglieder. Sie bietet 4 250 Wohnungen in 621 Häusern an, verteilt auf 59 Siedlungen in der Stadt und Region Zürich.

Die Idee von KraftWerk1 geht auf das Jahr 1993 zurück. Die gleichnamige Genossenschaft zählt 300 Mitglieder und ihre bisher einzige Siedlung verfügt über 100 Wohnungen. Sie steht auf einer Industriebrache im Trendviertel Zürich West.

Ein Riese und ein Zwerg – sie beide haben sich zur Aufgabe gemacht, qualitativ hochstehenden Wohn- und Lebensraum in einer solidarischen Nachbarschaft bereitzustellen. Die personellen, finanziellen und ideellen Mittel wie auch die Wegstrecke, um dieses Ziel zu erreichen, waren sehr unterschiedlich. Der Weg für KraftWerk1 war lange, gewunden und beschwerlich, jedoch reich an Erfahrung und Kreativität. Der Weg der ABZ für den Regina-Kägi-Hof scheint komfortabler, auf sicheren Boden gestellt und zwischen klaren Grenzen geführt. Hier bestand die Herausforderung darin, Vorurteile zu überwinden, festgefahrene Strukturen aufzubrechen und bewährte Lösungen neu zu überdenken.

Der Vergleich zwischen den beiden fällt nicht einfach. Der Bericht konzentriert sich deshalb auf die Darstellung der beiden Siedlungsprojekte von den konzeptionellen Anfängen bis zur Aneignung durch die Mieterschaft im Rahmen der Erstvermietung. Dabei wird deutlich, dass die Wahrnehmung von Fachleuten, Planungsverantwortlichen und Bewohnerschaft nicht zwingend übereinstimmen muss. Diese Abweichung erlaubt den Projekten indessen ein Eigenleben und Entwicklungsmöglichkeiten, die nicht vorhersehbar sind. Die Studie kommt dennoch zu einem positiven Ergebnis. Die Umsetzung der ursprünglichen Ziele scheint weitgehend gelungen. Ob sich die hohen Erwartungen auf Dauer bewähren und wie sie sich allenfalls verändern werden, wird die Zukunft zeigen.

Mit dem Wohnraumförderungsgesetz WFG steht dem Bund neu ein Instrument zur Verfügung, um experimentelle Wohnmodelle gezielt zu unterstützen und im

Rahmen der Wohnforschung zu begleiten und zu dokumentieren. Damit können Erkenntnisse auf verschiedenen Ebenen gewonnen und an interessierte Kreise weiter vermittelt werden. Es ist zu hoffen, dass sich dadurch vermehrt Bauträger, Architekten, Behörden und Mieter zu Innovationen im Wohnungsbau ermutigen lassen.

Der ausführliche Forschungsbericht zur vorliegenden Kurzfassung finden Sie unter folgender Adresse: [www.arch.ethz.ch/wohnforum](http://www.arch.ethz.ch/wohnforum).

Grenchen, im Januar 2004

Bundesamt für Wohnungswesen

## Neue Formen des Zusammenlebens erproben

Diese Studie beginnt mit einem Überblick über die Geschichte der Sozial- und Wohnutopien und stellt damit den Regina-Kägi-Hof und KraftWerk1 in diese Tradition. Tatsächlich stehen am Anfang der Geschichte von KraftWerk1 ein utopischer Text («Bolo'bolo» von P. M.) und einige initiative Leute, die eine Idee verwirklichen wollten, aber weder über Land noch Kapital verfügten. Ein «grössenwahnsinniges Projekt» also, dessen Realisierung höchst ungewiss und auch immer wieder gefährdet war. Dass KraftWerk1 dennoch verwirklicht werden konnte, ist neben der Tatkraft der InitiantInnen noch andern glücklichen Umständen wie etwa dem Überangebot an Büroraum, dem Mangel an Wohnraum und der Risikofreude des Generalunternehmers Allreal AG zu verdanken. Kompromisse waren dabei nicht zu vermeiden – und doch wird man sagen können, dass KraftWerk1 einige seiner utopischen Ideen hinüberretten konnte und damit seinen Beitrag zur Erprobung neuer Wohnformen und neuen Formen des Zusammenlebens leistet. KraftWerk1 wurde zum Begriff. Nicht ohne Stolz bemerken wir dies etwa dann, wenn wir sagen «Ich wohne im KraftWerk», und die angesprochene Person uns durch ihre Reaktion zu verstehen gibt, sie wisse sehr wohl, wovon wir sprechen.

Steht diese Person dann zum ersten Mal vor den Häusern von KraftWerk1, ist sie vielleicht etwas enttäuscht. Die Umgebung zwischen Escher-Wyss-Platz und dem Hardturmstadion ist mit Ausnahme des Limmatufers wenig inspirierend. (Ein zentraler Anspruch von KraftWerk1 war ja gerade der, Industriebrachen zu Wohnraum umzufunktionieren; wir haben uns also für diese Umgebung entschieden.) Auch die Aussenraumgestaltung von KraftWerk1 vermag dem bis heute wenig entgegen zu halten. Das Innovative an KraftWerk1 ist nicht auf den ersten Blick zu sehen. Es findet innen statt – in der Art und Weise, wie Wohnraum im Baukörper verteilt ist, in den gemeinsam genutzten Räumlichkeiten oder in den verschiedenen ökologischen Massnahmen.

KraftWerk1 steht nun schon über zwei Jahre. Die Pionierphase ist abgeschlossen. Nun kommen die Probleme des Alltags auf uns zu. Die hier vorliegenden Auswertungen der Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern zeigen, wie weit uns dies bis im Frühling 2002 gelungen ist. Was seither geschehen ist, konnte für diese Studie nicht mehr berücksichtigt werden und bleibt einer weiteren Untersuchung vorbehalten. Einiges sei aber kurz angesprochen: Die Kochgruppe «Circolo» wurde mit 40 bis 50 Essenden zu gross und hat deshalb expandiert, ihr kleineres Gegenstück heisst «Circolino». Eine weitere Neuerung ist das Konsum-

depot, das nur dank der Gratisarbeit einiger engagierter GenossenschaftlerInnen funktioniert. Verkauft werden hier Frischprodukte in biologischer Qualität, Grundnahrungsmittel, etwas Luxus (vor allem Weine in höheren Preislagen) sowie Produkte, die von Leuten hergestellt werden, die im KraftWerk1 arbeiten oder wohnen. Auch andere Bereiche der Infrastruktur von KraftWerk1 («Pantoffelbar», Gästezimmer, Dachraum, Kompost, Intranet) werden von Arbeitsgruppen unterhalten. Die Arbeitsgruppe Quartier schliesslich hat sich zusammen mit der Interessengemeinschaft Hardturmquartier im Abstimmungskampf gegen das geplante neue Stadion engagiert und dabei Kontakte zu andern BewohnerInnen des Quartiers geknüpft.

Kritischer Ort jeder Wohnsiedlung ist bekanntlich die Waschküche (hier «Waschsalon» geheissen). Dass man bei uns rund um die Uhr und ohne Plan waschen kann, können viele BesucherInnen kaum glauben. Doch müssen wir gestehen: Auch im KraftWerk1 ist die Waschküche immer wieder Grund zu Ärger, weil die Maschinen nach Ablauf des Programms nicht geleert werden und die trockene Wäsche auf der Leine bleibt. Hätten auch bei uns Hausordnung und Abwart das Sagen, wäre einiges einfacher. Wir aber haben uns Selbstverwaltung und demokratische Teilnahme vorgenommen. Das macht das Leben zwar nicht einfacher, aber menschlicher – manchmal auch allzu menschlich. Aber wo Nähe ist, gibt es auch Reibungen. Menschen, die neue Formen des Zusammenlebens ausprobieren wollen, müssen Wege finden, ohne Zwang, Hierarchien, Gebote und Verbote aufeinander Rücksicht zu nehmen und tolerant zu sein.

Zürich, im Januar 2004

Mario Florin  
Für Vorstand und Geschäftsleitung von KraftWerk1





## Entwicklung einer genossenschaftlichen Identität

Nachdem die ABZ über einige Jahre keine Neubauten mehr erstellt hatte, nahm sie mit dem Regina-Kägi-Hof ein Projekt in Angriff, das keinen Vergleich mit anderen bisher erstellten genossenschaftlichen Siedlungen zuliess. Bereits bei der Ausschreibung der Studienaufträge wurden starke Akzente darauf gelegt, dass es der ABZ nicht nur um kostengünstiges Bauen, sondern auch um soziale Fragestellungen ging. Ziel war, die genossenschaftliche Gemeinschaftsförderung auch architektonisch als Teil der Genossenschaftsidee zu unterstützen. Uns beschäftigten nach Auswahl des Projektes von Theo Hotz insbesondere die Fragen nach der Zusammensetzung der neuen Mieterschaft, wie sich die BewohnerInnen von 126 Wohnungen sozial organisieren werden und was für sie die Nachbarschaft bedeutet. Obige Themen veranlassten die ABZ, mit Frau Susanne Gysi vom ETH Wohnforum Kontakt aufzunehmen und abzuklären, ob eine externe Evaluation dieser Fragen sinnvoll sein könnte. Dabei stand insbesondere im Vordergrund, dass die ABZ für die Planung weiterer genossenschaftlichen Siedlungen Erkenntnisse sammeln wollte.

Es freut mich sehr, dass aus dieser Initiative ein sehr viel umfassenderes Studienwerk entstand, das hier in seinem ersten Teil vorliegt. Die Erweiterung der Thematik auf andere genossenschaftliche Projekte bereichert die ursprüngliche Fragestellung und zeigt den grossen Fächer der Anwendung der Genossenschaftsideale und deren breite Legitimation und Anwendbarkeit auf. Der dauernden Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Identität kommt eine grosse Bedeutung zu. Diese Identität kann eben nicht nur einfach auf den sozialen Wohnungsbau reduziert werden, sondern ist auch eine utopische Idee einer Wohnqualität, die durch Selbsthilfe, eine lebendige Nachbarschaft, soziale gegenseitige Verantwortung und demokratische Werte definiert wird.

Die erfolgreiche Adaption der im 19. Jahrhundert entstandenen Grundsätze des Genossenschaftswesens in die heutige Zeit und an die heutigen gesellschaftlichen und ökonomischen Bedingungen wird mit dieser Evaluation aufgezeigt. Ich hoffe sehr, dass damit der Anreiz gesetzt wird, mit weiteren Projekten diese Geschichte weiter zu schreiben, die Erkenntnisse aus dieser Evaluation umzusetzen und somit die Wohnbaugenossenschaften als dritte, auch soziale Kraft zwischen Miete und Eigentum in Zukunft zu legitimieren.

Zürich, im Dezember 2003

Peter Schmid  
Präsident ABZ

# Zusammenfassung

**Mit den beiden stadtzürcherischen Siedlungen Regina-Kägi-Hof und KraftWerk1 liegen zwei Beispiele aktuellen genossenschaftlichen Wohnungsbaus vor, an denen sich sowohl die Zielsetzung der Bau-trägerschaft als auch die Wohnwünsche der Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt untersuchen lassen. Während Zeitpunkt der Erstellung, Standort und Grösse der Projekte viele Gemeinsamkeiten aufweisen, unterscheiden sie sich deutlich in ihren Zielen, vor allem aber in ihren Entstehungsprozessen. Die Evaluation der beiden Siedlungen bezieht sich auf die Bewohnerschaft, auf deren Beurteilung der Siedlung kurz nach Bezug sowie auf die Zielerreichung; sie erfolgte durch das ETH Wohnforum in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz für das KraftWerk1 und der Hochschule für Soziale Arbeit Zürich für den Regina-Kägi-Hof.**

## **Die Siedlung KraftWerk1**

Die Siedlung KraftWerk1 im ehemaligen Industriegebiet in Zürich West ist das erste realisierte Projekt der 1995 gegründeten gleichnamigen Genossenschaft und bietet Raum für etwa dreihundert Bewohner sowie für hundert Arbeitsplätze. Die Gesamtkosten betragen 50 Millionen Franken. Die dichte Überbauung fällt durch die Kombination aufeinander abgestimmter räumlicher, sozialer und organisatorischer Angebote auf. Die besondere Entstehungsgeschichte, die mit einer Wohnutopie im Rahmen der Jugendproteste im Zürich der 1980er-Jahre begann, erforderte von allen Beteiligten hohe Bereitschaft, ausgetretene Pfade zu verlassen. So partizipierten verschiedene Fachgruppen in sämtlichen Projektphasen, und der Vermietungsprozess begann schon in der frühen Entstehungszeit.

Dem Ziel, einen Grossteil der Wohnungen an Personen zu vermieten, die neue Formen des Zusammenlebens realisieren wollten, konnte entsprochen werden. Andere Ziele, wie zum Beispiel dasjenige, auf Siedlungsebene die Struktur der Stadtzürcher Wohnbevölkerung abzubilden, sind noch nicht umgesetzt worden.

Das KraftWerk1 ist keine Familiensiedlung traditioneller Prägung. Zwar bestimmten auch familienbezogene und finanzielle Überlegungen den Umzugsentscheid, jedoch viel schwächer als ideelle Überlegungen und der Wunsch, ein alternatives Modell des Zusammenlebens umzusetzen. Es ergibt sich dennoch kein Bild einer geschlossenen Gemeinschaft, an der alle teilhaben wollen. Bei über zwei Fünfteln der Befragten war der Wunsch nach sozialer Vernetzung in der Siedlung kein Einzugsgrund.

Zwischen den Einzugsgründen und dem Grad der Zufriedenheit mit entsprechenden Aspekten des Wohnens besteht hohe Übereinstimmung. Besonders positiv fällt die Einschätzung der Wohnungen in Grösse und Zuschnitt aus, weniger gut hingegen wird die unmittelbare Umgebung beurteilt. Hinzu kommt die Kritik an denjenigen Wohnungen, welche den besonderen Bedürfnisse von Grosshaushalten und Menschen mit Behinderungen zu wenig entsprechen.

Der gegenwärtige Zustand und die ungewisse Zukunft des Quartiers sind Anlass zur Sorge vieler KraftWerk1-Bewohner. Sie hoffen auf eine Aufwertung des Wohnstandorts und dadurch auf eine Verbesserung der Lebensqualität.

Die Genossenschaft KraftWerk1 hat hinsichtlich Zusammenleben von Anfang an hohe Ziele gesetzt. Das Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben ist denn auch vielfältig und intensiv, und die hierfür bereit gestellte Infrastruktur wird rege genutzt. Die Finanzierung dieses Angebots erfolgt über Nutzungseinnahmen und Solidaritätsbeiträge. Die Befragung zeigt, dass das gleiche Bauvorhaben ohne den partizipativen Entstehungsprozess zu einer schwächeren Ausprägung der Gemeinschaft geführt hätte. Auch die für den Mietwohnungsbau hoch gesteckten ökologischen Ziele (Minergiostandard, Materialwahl usw.) konnten erreicht werden.

Im Sinne einer Gesamtbewertung ist das KraftWerk1 als Erfolgsgeschichte zu bezeichnen. Es gelang der Genossenschaft, aus einer Utopie ein realisierbares Projekt zu formulieren und dieses unter schwierigen finanziellen, planerischen und organisatorischen Rahmenbedingungen umzusetzen. Die Gründe für den Erfolg des Projekts sind in dessen Geschichte zu finden. Sie betreffen den Entstehungs- und Entwicklungsprozess der Genossenschaft KraftWerk1 und ihres Bauprojekts, aber auch die spezifischen Bedingungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt der Stadt Zürich in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre.

### **Der Regina-Kägi-Hof**

Nach einer Denkpause, auf die eine Neuausrichtung und die Neubesetzung der Leitungsgremien erfolgte, baute die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) den Regina-Kägi-Hof auf dem ehemaligen Industriegelände der Oerlikon Bühle AG im Norden von Zürich. Die Überbauung mit Anlagekosten von knapp 50 Millionen Franken bietet Wohnraum für rund vierhundert Personen. Die Siedlung profitiert von bestehenden und geplanten Parks und Plätzen im Quartier. Die

verglasten Fassaden der leicht und offen wirkenden Gebäude erinnern an Formen des gehobenen Wohnungsbau. Ein auffallendes Merkmal ist der grosse Anteil von Familienwohnungen.

Der ABZ ist es mit ihrem Neubauprojekt gelungen, ihre Hauptzielgruppe auf dem Mietwohnungsmarkt anzusprechen. Es dominieren Familien in grösstenteils traditioneller Ausprägung, während neuere Wohnformen (zum Beispiel Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen) wenig vertreten sind. Die soziale Durchmischung bezüglich Einkommen und Ausländeranteil – ein Resultat der Subventionierungs- und Vermietungspolitik – ist dennoch beachtlich und entspricht einem Ziel der ABZ. Auch das Angebot an zumietbaren Atelierräumen im Erdgeschoss findet grosses Interesse, und die neuartige räumliche Anordnung der Waschküchen im Erdgeschoss stösst auf Anerkennung.

Der Regina-Kägi-Hof überzeugte seine Bewohnerschaft vor allem durch ökonomische und praktische Vorzüge. Dem Wunsch nach grosszügigen Wohnungen mit einem günstigen Verhältnis von Preis und Leistung sowie der Kinderfreundlichkeit dank einer angemessenen Wohnumfeldgestaltung und Betreuungsangeboten wurde entsprochen. Ideelle, einschliesslich von der Genossenschaftsidee geleitete Einzugsgründe fehlen weitgehend. Die Umzugsmotive korrespondieren viel mehr mit der Einschätzung einer Siedlungsqualitäten, die zu hohen Zufriedenheitswerten führt. Während die Wohnungsgrössen und Mietzinse durchgängig überzeugen, gehen die Meinungen bezüglich der Kunst am Bau oder der offenen Raumgestaltung in den Wohnungen auseinander.

Die nachbarschaftlichen Kontakte und die Nutzung der gemeinschaftlichen Infrastruktur waren zum frühen Zeitpunkt der Befragung noch nicht intensiv. Eine Ausnahme stellen die Angebote der Kinderbetreuung dar, welche der Alltagsgestaltung der grösstenteils jungen Familien entgegen kommen. Auch für den RKH kann insgesamt eine positive Bilanz gezogen werden.

### **Die Realisierung der Projekte**

Während es für die neue Genossenschaft KraftWerk1 ein Hauptmotiv war, Räumlichkeiten für alternative Wohn- und Lebensweisen zu schaffen, richtete sich die ABZ im Wesentlichen auf die Familie aus. Die ABZ erstellte einen Hofbau, der aus zwei Zeilen besteht und auf der dritten Seite durch eine bestehende Heizzentrale, auf der vierten Seite durch einen Rundbau abgeschlossen wird. Hiermit schliesst die ABZ an traditionelle genossenschaftliche Bauweisen an und interpretiert sie neu. Der Hofcharakter wird dadurch verstärkt, dass die Erschliessung der Wohnungen ausschliesslich über den (halb-)öffentlichen Innenhof erfolgt.

Die Genossenschaft KraftWerk1 hingegen erstellte eine Siedlung in gemischter Bauweise, deren Arrangement Individualität symbolisiert. Das Angebot an Wohnungstypen ist ausgesprochen vielfältig und wird ergänzt durch eine Reihe von

gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Dienstleistungen, die den sozialen Austausch fördern und den Alltag erleichtern.

Betrachtet man die Siedlungen gleichzeitig in ihrer baulichen Gestalt und ihrem Werdegang, so stellt sich letzterer in der betrachteten Frist als bedeutender für die Etablierung gemeinschaftlichen Lebens in der Siedlung heraus.

# Einleitung

**Wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen wie zum Beispiel die Verkleinerung der Haushalte, der Wandel der Altersstruktur, die Pluralisierung der Lebensstile und die Globalisierung zeigen auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Kenntnisse über die Art und Weise, wie Leute heutzutage wohnen und wie sie wohnen wollen, sind deshalb von zentraler Bedeutung. Anhand der beiden Siedlungen KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich wurden die Zielsetzungen der beiden Genossenschaften hinsichtlich Wohnweisen und Formen des Zusammenlebens überprüft, dokumentiert und einander gegenübergestellt. Nebst sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen erheben die beiden Siedlungen einen hohen Anspruch an die Qualität von Architektur und Umgebung.**

## 1.1 Ausgangslage

### **Problemstellung**

Kaum eine gesellschaftliche Entwicklung wirkt sich nicht direkt oder indirekt auf das Wohnen aus. Der gesellschaftliche Wandel mit veränderten Berufsbiographien, zunehmender Erwerbsarbeit von Frauen, Teilzeitarbeit, längeren Ausbildungsphasen, Erhöhung von Scheidungsziffern, der Zunahme kinderloser Ehepaare usw. bewirkt stets auch neue Anforderungen an die Wohnung. Die aktuellen, vielfältigen Lebensformen stehen mit dem meist stark normierten Wohnungsangebot nicht mehr im Einklang und verlangen nach Innovationen im Wohnungsbau.<sup>1</sup>

Zurzeit sind die Leerstände in grossen Teilen der Schweiz und vor allem in städtischen Gebieten sehr tief, die Nachfrage absorbiert das Angebot weitgehend. Die

Phase hoher Leerstände Mitte der 1990er-Jahre hat aber vor Augen geführt, dass Wohnungen mit geringer Qualität nicht mehr vermietet werden können, sobald die Mieter<sup>2</sup> die Wahl haben. Deshalb sind Erkenntnisse bezüglich Wohn- und Lebensweisen nicht nur von wissenschaftlichem Interesse, sondern kommen auch den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt zugute.

Den Wohnbaugenossenschaften ging es neben dem Angebot von preisgünstigem Wohnraum immer auch darum, das genossenschaftliche Gedankengut zu fördern. In den letzten Jahren haben sie durch verschiedene innovative Wohnbauprojekte auf diese Tradition aufmerksam gemacht.<sup>3</sup> Obschon der genossenschaftliche Wohnungsbau aufgrund seiner gemeinnützigen Ziele ein besonderes Segment des Wohnungsmarktes darstellt, kann an seinem Beispiel untersucht werden, welche Bevölkerungsgruppen neue Wohnformen suchen, weshalb sie dies tun, wie diese Formen aussehen und welche baulichen Konzepte erwünscht sind.

### **Ziele der Studie**

Zur Beantwortung dieser Fragen wurden die beiden Siedlungen KraftWerk1 (KW1)<sup>4</sup> und Regina-Kägi-Hof (RKH) hinsichtlich der soziodemographischen Struktur der Erstmieterschaft, der Einzugsgründe, der Einschätzung und Nutzung der Wohnung, der Siedlung, des Wohnumfelds und des Quartiers sowie des Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben untersucht.

Die Erkenntnisse sollen als Basis für die Planung von zeitgemäsem Wohnungsbau, aber auch als Bausteine für eine zukunftsgerichtete Quartierentwicklung dienen. Im Mittelpunkt der Evaluation stehen soziale, räumliche und nutzungsorientierte Aspekte:

- Inwiefern sind die für die Siedlungen gesetzten Ziele erreicht worden?
- Welche Ideen konnten umgesetzt werden?
- Wurden die Erwartungen der Benutzergruppen erfüllt?
- Welche Abstriche mussten gemacht werden?

Die Siedlungen befinden sich in den beiden grössten stadtzürcherischen Entwicklungsgebieten Zürich West und Zentrum Zürich Nord. Die Evaluation der Siedlungen beginnt bei den Wohnungen selber und erstreckt sich über die halbprivaten Räume, die gemeinschaftlichen Einrichtungen, den Aussenraum bis hin zur Einbettung in das Quartier. Die Themen werden für jede Siedlung separat behandelt und die Ergebnisse am Schluss einander gegenübergestellt.

### **Auftraggeber und Kooperationspartner**

Die Evaluation erfolgte durch das ETH Wohnforum in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz (FHSO) für das KW1 und der Hochschule für Soziale Arbeit Zürich (HSSAZ) für den RKH. Auftraggeber der Studie war das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Folgende Institutionen haben einen finanziellen Beitrag geleistet:

- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
- Genossenschaft KraftWerk1, Zürich
- Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)
- Fachstelle für Stadtentwicklung und Finanzdepartement der Stadt Zürich
- Kommission für Technologie und Innovation (KTI)
- Fachhochschulförderungsfonds DORE (Do REsearch!), getragen vom Schweizerischen Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung (SNF).

Bei der vorliegenden Publikation handelt es sich um die Kurzfassung des Abschlussberichts zur Ersterhebung. Lesende, die sich ausführlicher über die einzelnen Phasen des Forschungsprojekts informieren wollen, seien auf die ausführlichen Teilberichte verwiesen, die bei den entsprechenden Institutionen direkt bezogen werden können oder per Internet verfügbar sind.<sup>5</sup>

## 1.2 Vorgehen und Methoden

Die Erhebung von Basisdaten erfolgte mittels Recherche und Lektüre einschlägiger Literatur sowie durch die Auswertung von Dokumenten, welche die Siedlungen und ihre Entstehung betreffen. Zudem wurden statistische Daten ausgewertet und Expertengespräche geführt.

Auf dem Hintergrund alternativer Wohnformen (Wohngemeinschaften und Grosshaushalte, vor allem im KW1) richtete sich die schriftliche Befragung an erwachsene Personen und nicht an Haushalte. Identische Befragungen wurden im RKH im September 2001 durchgeführt, im KW1 einen Monat später. Der Fragebogen mit 61 Fragen war umfangreich, die Rücklaufquote mit 64 % der Personen im RKH und 58 % im KW1 dennoch hoch. Das Sample weist kaum Verzerrungen auf, wie eine Überprüfung der Kriterien Geschlecht, Zivilstand und Nationalität mit den entsprechenden Mieterregistern ergab.

Als Ergänzung zur standardisierten schriftlichen Erhebung wurden qualitative Befragungen durchgeführt: im RKH neunzehn Einzelinterviews durch Studenten der HSSAZ und im KW1 fünf von Mitarbeitern des ETH Wohnforums geführte Gruppeninterviews. Diese sollten Aspekte erhellen, die in der Fragebogenuntersuchung nur beschränkt zugänglich waren.



# KraftWerk1 in Zürich West

Im Jahr 1993 formulierten jugendliche Utopisten ihre Vision einer neuen, ganzheitlichen Form urbanen Lebens. Das kombinierte Wohn- und Arbeitsprojekt sollte auf einer der frei werdenden Industriebrachen in Zürich West entstehen. Vier- bis siebenhundert Leute sollten im KraftWerk1 neue, nachhaltige Lebensweisen in einer quasi autarken und überschaubaren Gemeinschaft erproben können. 1995 wurde die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 gegründet, sechs Jahre später war das Projekt realisiert. Die Siedlung im äusseren Kreis 5, auch Zürich West genannt, bietet Platz für rund dreihundert Bewohner sowie hundert Arbeitende. Als Besonderheit verfügt die Siedlung über fünf übergrosse Wohnungen für Lebensgemeinschaften mit bis zu fünfzehn Personen. Hinzu kommen gemeinsam nutzbare Räume, ein breit gefächertes Infrastrukturangebot sowie Büro- und Gewerberäume. Die konsequente Umsetzung sozialer und ökologischer Konzepte zeichnet die Siedlung aus. Die Kosten für das gesamte Bauprojekt lagen bei knapp 50 Millionen Franken.

## 2.1 Die Entstehung von KraftWerk1

### Der Kontext

Der wirtschaftliche Strukturwandel führte in der Stadt Zürich zur Freisetzung grosser Industriebrachen. In der Hochkonjunktur der 1980er-Jahre wurde ein Teil dieser Flächen durch Bürobauten für den expandierenden Dienstleistungssektor absorbiert. Als im Zuge der Rezession in den 1990er-Jahren die Nachfrage zusammenbrach, musste für viele Grundstücke eine neue Nutzung gefunden werden. Grundbesitzer kamen unter Druck, was sich für die Initianten von Kraft-

Werk1 als Glücksfall herausstellte. Nach langem Suchen konnte im äusseren Kreis 5 eine Parzelle und ein Grundstückbesitzer gefunden werden, der bereit war, die junge Genossenschaft bei der Umsetzung ihrer Visionen für neue Formen des Zusammenlebens zu unterstützen.

### **Vision und Zielsetzung**

Der von P. M. 1983 verfasste utopische Gesellschaftsentwurf «Bolo'bolo»<sup>6</sup> bildet den ideellen Hintergrund für das Projekt KraftWerk1. Bolo'bolo ist eine der wenigen Utopien zur urbanen Gesellschaftsentwicklung des ausgehenden 20. Jahrhunderts. In einem Bolo, der Grundeinheit einer neuen Gesellschaft, sollten fünf- bis siebenhundert Menschen in autarken Gemeinschaften vernetzt mit anderen Bolos in selbstverwalteter Form wohnen, arbeiten und leben. Realisiert werden sollten die Bolos auf alten Industriegebieten in der Nähe von Wirtschaftsmetropolen. Der Idealismus war gross: Die Bolo-Bewohner sollten in direktem Austausch mit Bauern aus der Region den Hauptteil ihrer Nahrungsmittel selber beschaffen. Gemeinschaftseinrichtungen wie Restaurants, Bäder und Werkstätten sollten allen zur Verfügung stehen.<sup>7</sup>

Für die bauliche Umsetzung dieser Utopie wurde die Rechtsform der Genossenschaft gewählt. Diese basiert auf der Partizipation ihrer Mitglieder sowie auf gemeinsamem Eigentum. Die Formulierung einer Charta<sup>8</sup>, die ein integrierter Bestandteil der Genossenschaftsstatuten wurde, bildete die Grundlage zur Ausarbeitung des KraftWerk1-Konzepts. Die Ziele der 1995 gegründeten Genossenschaft umfassten in der Ausdifferenzierung allerdings weit mehr als den Selbsthilfgedanken traditioneller Wohnbaugenossenschaften:

- Der Bau hatte den neuesten ökologischen Erkenntnissen zu entsprechen: Minergiestandard, Bedarfslüftung, Verminderung von Elektrosmog, Einsatz von erneuerbaren Ressourcen. Die baulichen, ökologischen und ökonomischen Zielsetzungen beziehen sich nicht nur auf die Wohnungen, sondern auch auf die Büro- und Gewerberäume.
- Aktuelle Bedürfnisse der Mieter nach gemeinschaftlich nutzbaren Räumen sowie zusätzlicher Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote werden im Konzept berücksichtigt.
- Das Projekt enthält Zielsetzungen zu städtebaulichen Fragen, zur sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft und zu neuen Formen des Zusammenlebens.
- Trotz architektonischer und ökologischer Qualitätsansprüche günstige Mietzinse (rund 20 % unter dem durchschnittlichen Niveau von Neubauten).

### **Die Umsetzung**

Die Finanzierung stellte sich als die grösste Hürde für die Umsetzung des Projektes KW1 heraus. Mit der Generalunternehmung Allreal AG konnte schliesslich

ein Partner gefunden werden, der im äusseren Kreis 5 eine Parzelle besass, für die keine Nachfrage zu bestehen schien. Die Generalunternehmung sah in der Zusammenarbeit mit KraftWerk1 die Möglichkeit, neue Wege zu beschreiten. Sie übernahm das Risiko für die Planungsphase und unterstützte die Genossenschaft bei der Suche nach Finanzgebern.

Die Grösse des Projekts erforderte eine Kooperation der jungen Wohnbaugenossenschaft mit erfahrenen Akteuren. Neben der Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung suchte KraftWerk1 Unterstützung beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) sowie bei einer Beratungsfirma für Non-Profit-Organisationen. Zudem erwirkte die Genossenschaft ein Darlehen aus dem durch den SVW verwalteten Fonds de roulement<sup>9</sup> sowie eine finanzielle Beteiligung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Weiter wurde ein Gebäude der Siedlung an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG)<sup>10</sup> ab Plan verkauft. Die Gesamtkosten für die Überbauung beliefen sich auf 50 Millionen Franken. 44 Millionen Franken musste die Genossenschaft KraftWerk1 aufbringen. Das von der PWG übernommene Gebäude kostete knapp 6 Millionen Franken.

Nach einer intensiven Phase der Projektoptimierung begannen im August 1999 die Bauarbeiten am KW1 auf dem Areal Hardturm-West. Ungewöhnlich ist das auf grösstmöglicher Flexibilität beruhende Raumkonzept. Keine zwei Geschosse sind identisch, denn die Wohnungen sind zum Teil horizontal und vertikal zu übergrossen Wohnungen miteinander verbunden (vgl. Grundrisse Abbildungen S. 72 bis 74 im Anhang).

#### Kosten Teil KW1

Ausgewählte Kostengruppen	Fr.
Landkosten (BKP <sup>1</sup> 0)	9 248 000
Bau (BKP 2) (inkl. Innenausbauten Geschäftsräume)	31 664 000
Finanzierungskosten	2 285 000
Projektentwicklung	800 000
<b>Anlagekosten (BKP 0–9)</b>	<b>43 997 000</b>

<sup>1</sup> BKP = Baukostenplan (Aufteilung der Gesamtkosten in zehn Hauptgruppen, Ordnungssystem für die Vergleichbarkeit von Bauvorhaben).

Quelle: Weidmann, 2001, S. 10.

#### Land- und Baukosten Teil PWG

Land- und Baukosten	Fr.
Landkosten (BKP 0)	1 220 000
Erstellungskosten (BKP 1–9)	4 556 000
<b>Anlagekosten (BKP 0–9)</b>	<b>5 776 000</b>

Quelle: KraftWerk1.

**Land- und Baukosten (KW1 und PWG)**

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

Quelle: Weidmann, 2001, S. 10; KraftWerk1.

**Finanzierung Teil KW1 (vorläufiger Stand Sommer 2001)**

<b>Fremdkapital (81 %)</b>	<b>Fr.</b>
Hypotheken ZKB / Migrosbank / ABS	30 724 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	5 000 000
<b>Fremdkapital total</b>	<b>35 724 000</b>
<b>Eigenkapital (19 %)</b>	
Darlehen aus Fonds de roulement (SVW)	1 860 000
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
<b>Eigenkapital total</b>	<b>8 273 000</b>

Quelle: Weidmann, 2001, S. 10.

**Wohnungsspiegel Überbauung KraftWerk1**

	<b>KW1</b>	<b>PWG</b>	<b>Total</b>	<b>in %</b>
2–2 ½ Zimmer	6	4	10	11
3–3 ½ Zimmer	16	3	19	21
4–4 ½ Zimmer	20	7	27	30
5–5 ½ Zimmer	15	2	17	19
6–6 ½ Zimmer	9	1	10	11
7–7 ½ Zimmer	3	–	3	3
8–8 ½ Zimmer	1	–	1	1
9–9 ½ Zimmer	1	–	1	1
12–12 ½ Zimmer	2	–	2	2
13–13 ½ Zimmer	1	–	1	1
<b>Total Wohnungen</b>	<b>74</b>	<b>17</b>	<b>91</b>	<b>100</b>

Auf diese Weise ist massgeschneiderter Wohnraum entstanden. Das Wohnangebot reicht von sechs 2 ½-Zimmer-Wohnungen über praktisch jede Zwischengrösse bis zu fünf übergrossen Wohnungen mit bis zu 13 Zimmern.

Im April 2001 war das erste Haus bezugsbereit. Bis Anfang September folgten weitere Etappen in monatlichen Abständen.

### Infrastruktur und Dienstleistungsangebote KraftWerk1

	Anzahl	Nettofläche in m <sup>2</sup>
Ateliers	7	35–89
Atelierwohnungen	6	70–90
Gemeinschaftsraum, Bar, Gästezimmer	je 1	zus. 140
Kindergarten, Kinderhort	je 1	zus. 240
Büro- und Gewerberäume	–	1 640
Restaurant	1	220
Blumen und Früchte	1	115
Coiffeursaloon	1	67

Quelle: Genossenschaft KraftWerk1.

### Mietzinsgestaltung und Vermietung

Mit Mietzinsen von 190 bis 210 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche bietet die Genossenschaft KraftWerk1 Wohnungen an, die teilweise bis knapp 20% unter den Neubaumietzinsen im Quartier liegen, womit eines der Ziele von KraftWerk1 erreicht wurde. Die Mietzinse werden über einen Verteilschlüssel festgelegt, der den Wohnungstyp, die Lage innerhalb der Siedlung, das Stockwerk und den Grundriss berücksichtigt. Sie variieren in einer Bandbreite von +/- 10% vom durchschnittlichen Quadratmeterpreis. Eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung (100 Quadratmeter) im ersten Stock kostet zum Beispiel 210 Franken pro Quadratmeter, das heisst 1 750 Franken im Monat (+ 175 Franken Nebenkosten).

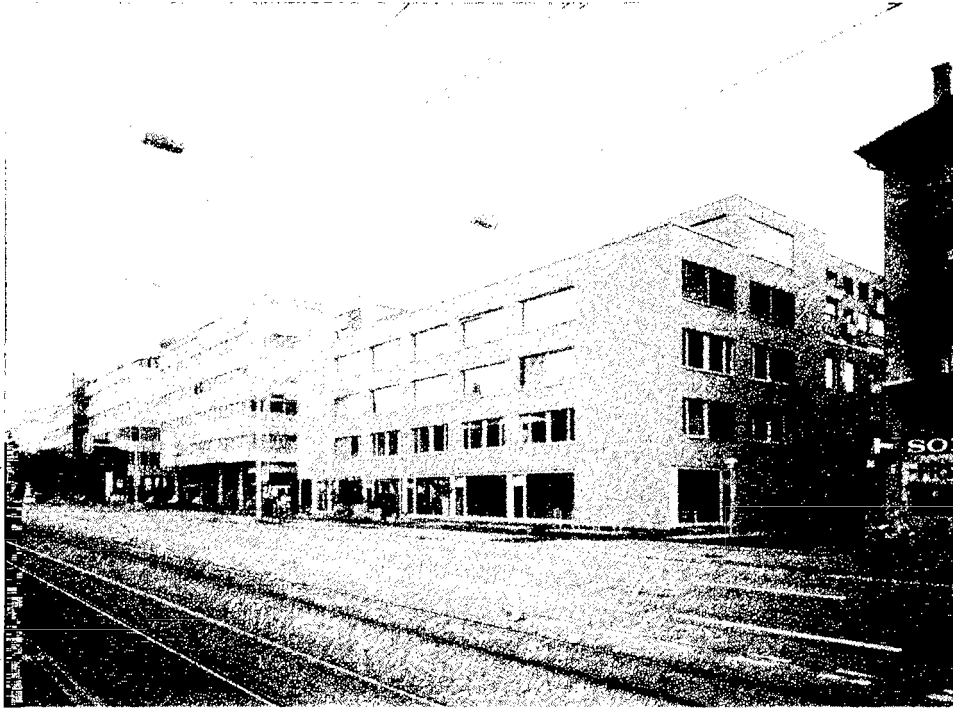
Die Genossenschaftsbeiträge (Anteilscheine) beziehen sich nicht wie üblich auf die Anzahl Zimmer, sondern auf die Wohnfläche: Pro 35 Quadratmeter Wohnfläche ist ein Genossenschaftskapital von 15 000 Franken einzubringen. Durch diese Koppelung an die Wohnfläche wurde das Ziel einer hohen Belegungsdichte indirekt gefördert.<sup>11</sup>

### Anfangsmietzinse KraftWerk1 (netto)

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

Quelle: Genossenschaft KraftWerk1; Stand 1. 4. 2002, Hypothekarzins 4%, Index 108.8 (12/2001).

**Büro- und Gewerbegebäude B1 an der Hardturmstrasse mit Brasserie Bernoulli im Erdgeschoss**



**Haupthaus A mit Spielplatz im Vordergrund**



**Blick von der Hardturmstrasse auf das Haus B2 (Stiftung PWG), rechts Überbauung der Stephan à Porta-Stiftung**



**Haus B3 am östlichen Rand des KraftWerk1-Areals**



Auch bei der Vermietung beschritt die Genossenschaft Neuland. Die Suche nach Interessenten begann zu einem Zeitpunkt, an dem weder ein Standort noch ein konkretes Projekt oder das notwendige Geld dafür vorhanden waren. Die frühe Suche nach Mietern ermöglichte es, dass die zukünftigen Bewohner bei der Projektierung mitwirken konnten. Mit der Arbeit in Fachgruppen und deren Einbezug im Planungs- und Bauprozess gelang es KraftWerk1 bereits in der Entstehungsphase, die in der Charta beschriebene Organisationsstruktur sowie Mitsprache und Mitwirkung durch die zukünftige Bewohnerschaft zu etablieren. Dies erhöhte zwar die Komplexität des Projektes und war mit einem grossen Aufwand verbunden, diente aber dem Ziel der Vollvermietung zum Bezugstermin. Mit der intensiven Vorphase wurde auch das Fundament für das Gemeinschaftsleben nach Bezug der Siedlung gelegt. Die soziale Durchmischung – auch Menschen mit Behinderung und einkommensschwache Familien sollten im KW1 Wohnraum finden – wurde durch gezielte Vermietung und die Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen gefördert.<sup>12</sup> Es wurde ein Solidaritätsfonds geschaffen, mit dem KraftWerk1 neue Formen kollektiver Solidarität einführte und damit an eine alte Tradition der Genossenschaften anknüpfte. Der Solidaritätsfonds besteht aus dem Mietzinsfonds, in den die Hälfte der so genannten «Spirit»-Beiträge<sup>13</sup> fließt, sowie dem Kapitalfonds, dem durch Beschluss der Generalversammlung 500 000 Franken aus Kapitalanteilen der Mieter zugewiesen wurde. Bei Bedarf können Bewohner einen Antrag auf Mietzinsreduktion stellen.

## 2.2 Wer wohnt im KraftWerk1?

Die Anbieter von Wohnraum haben meist ein bestimmtes Zielpublikum und einen Mietermix vor Augen. KraftWerk1 wollte vielfältigen Haushaltsformen wie grossen Wohngemeinschaften, Familien, Paaren oder Singles Wohnraum anbieten. Auch neue Lebensformen, wie zum Beispiel Wohnen und Arbeiten am selben Ort, sollten im KW1 Platz finden. Der Anteil der ausländischen Bewohnerschaft sollte in etwa demjenigen der Stadt Zürich entsprechen.

Tabelle S. 25 zeigt die Zusammensetzung der erwachsenen Bewohnerschaft nach Geschlecht, Zivilstand, Alter, Nationalität und Haushaltstyp.

Bei der Altersstruktur fällt die deutliche Übervertretung der 30- bis 39-Jährigen auf. Sie machen fast die Hälfte der erwachsenen Bewohnerschaft aus. Das oberste Alterssegment (65 und älter) ist nicht vertreten.

Der Ausländeranteil von 13 %<sup>14</sup> ist verglichen mit der Stadt Zürich, wo er mehr als das Doppelte beträgt, sehr tief. Die ausländische Bewohnerschaft setzt sich aus 13 Nationalitäten zusammen, wobei überdurchschnittlich viele entweder aus Deutschland oder aus aussereuropäischen Ländern stammen. Für die Integration der ausländischen Mitbewohner wird gesorgt. Auf Wunsch wird ausländischen,



wenig integrierten Bewohnern eine «Patin» aus der Bewohnerschaft als Ansprechperson zur Seite gestellt, die den Zugang zum Siedlungsleben erleichtern soll.

Das KW1 ist mit einem Anteil von zwei Dritteln unverheirateter erwachsener Personen keine Familiensiedlung traditioneller Prägung, obschon der Anteil Kinder und Jugendlicher (unter 18 Jahre) gemäss Wohnverwaltungsossier mit rund 21 % beachtlich ist und auch der Anteil an Familienhaushalten mit über 30 % deutlich über dem stadtzürcherischen Durchschnitt liegt.<sup>15</sup>

Bei den Paarhaushalten mit Kindern handelt es sich nur bei jedem vierten um einen Familienhaushalt im klassischen Sinne. Paarhaushalte ohne Kinder machen einen weiteren Viertel der Haushalte aus. Obgleich nur 4 % der Haushalte aus mindestens drei Erwachsenen und Kind(ern) bestehen, stellen sie eine neuere Form des Zusammenlebens dar. Mit 14 % ist der Anteil der Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen ohne Kinder (klassische Wohngemeinschaften) beachtlich. Der vor allem in städtischen Gebieten vorherrschende Haushaltstyp des Singles macht im KW1 27 % aus und beträgt somit nur gut die Hälfte des entsprechenden Anteils der Stadt Zürich (50,7 %).<sup>16</sup>

#### Soziodemographische Kennzahlen und Haushaltstypen

<b>Geschlecht</b>	
Frauen	50 %
Männer	50 %
<b>Zivilstand</b>	
ledig	63 %
verheiratet	25 %
getrennt / geschieden	10 %
verwitwet	2 %
<b>Alter</b>	
18 bis 29	17 %
30 bis 39	45 %
40 bis 49	29 %
50 und älter	10 %
<b>Nationalität</b>	
Schweiz	87 %
Ausland	13 %
<b>Haushaltstypen</b>	
1 Person (ohne Kinder)	27 %
1 Person mit Kind(ern)	3 %
2 Personen (ohne Kinder)	27 %
2 Personen mit Kind(ern)	25 %
3 und mehr Personen (ohne Kinder)	14 %
3 und mehr Personen mit Kind(ern)	4 %

### Ausbildung und Erwerbsstatus

<b>Höchste abgeschlossene Ausbildung</b>	
obligatorische Grundschule	3 %
Berufsschule, Berufslehre (z.B. KV)	17 %
Maturitätsschule, höhere Fachschule	39 %
Universität, Hochschule	29 %
Sonstiges, keine Antwort	12 %
<b>Erwerbsstatus</b>	
angestellt	73 %
selbständig	20 %
zur Zeit der Befragung ohne Arbeit	8 %

Das Bildungsniveau der Bewohnerschaft ist sehr hoch, was sich erklären lässt durch die Altersstruktur und durch das spezifische Bevölkerungssegment, welches sich von einem Wohnexperiment wie KW1 angesprochen fühlt. Nur rund 17 % haben als höchste Ausbildung eine Berufsschule oder Lehre absolviert, verglichen mit über doppelt so vielen im Referenzgebiet der Stadt Zürich. Dagegen ist die Bewohnergruppe mit einer Maturität oder einem Fachhochschulabschluss dreimal stärker vertreten als im stadtzürcherischen Durchschnitt. Fast 30 % beendeten eine Hochschulausbildung auf universitärem Niveau, fast dreimal mehr als der stadtzürcherische Durchschnitt mit 11,4%.<sup>17</sup>

Der Anteil der selbständig Erwerbenden ist mit rund einem Fünftel ebenfalls hoch. Fast drei Viertel der Befragten sind angestellt, 8 % sind zum Zeitpunkt der Befragung ohne Arbeit.

## 2.3 Warum erfolgte der Umzug ins KraftWerk1?

Ein Umzugsentscheid ist ein Schritt in der Wohnbiographie, der unter anderem mit der Lebensphase, dem Familienstand, gewandelten Lebensumständen – wie zum Beispiel einer Arbeitsplatzveränderung – sowie mit der vergangenen residenziellen Mobilität zusammenhängt. In der Evaluation wurde zudem zu eruieren versucht, inwiefern die bisherige Wohnsituation (Push-Faktoren) und inwiefern die neue Wohnung (Pull-Faktoren) den Wohnungswechsel beeinflussten.

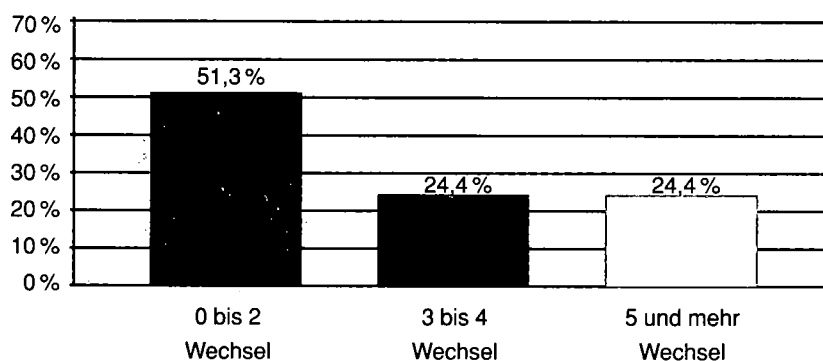
### Herkunft und Mobilität

95 % der Bewohner des KW1 sind aus einer Miet- oder Genossenschaftswohnung zugezogen, 4 % lebten in selbst genutztem Eigentum. Der Anteil der Zuzüger aus Genossenschaftswohnungen ist mit 7 % vergleichsweise tief. Fast die Hälfte der Erstbewohnerschaft des KW1 zog aus den benachbarten Stadtkreisen 3, 4 oder 5 zu. Dies lässt vermuten, dass für diese Personen nicht primär ein Wechsel des

Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes zum Umzug führte, sondern das Wohnungsangebot und die Siedlung KW1 selber.

Die residenzielle Mobilität der Bewohner des KW1 ist überdurchschnittlich hoch. Jeder Vierte hat in den letzten zehn Jahren fünf und mehr Wohnungswechsel hinter sich.<sup>18</sup> Die soziodemographische Struktur der Bewohnerschaft kann hierfür eine plausible Erklärung bieten. Denn sowohl die im Vergleich zur Altersgruppe der über 50-Jährigen mobile Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen als auch die ledigen Personen, die ihre Wohnungen überdurchschnittlich oft wechseln, sind im KW1 stark vertreten.

### Anzahl Wohnungswechsel in den letzten zehn Jahren



### Push-Faktoren

Die Push-Faktoren, die den Umzug ins KW1 bewirkten, betreffen neben der einstigen Wohnung auch deren Umfeld und Lagequalität.

46 % der Personen gaben an, dass ihre alte Wohnung zu klein gewesen sei. Damit hängt das Kriterium «Vergrößerung des eigenen Haushalts» zusammen, das für 29 % der Bewohner eine Rolle für den Wegzug spielte. Ein Drittel bemängelte die fehlenden Kontakte zur Nachbarschaft. Weitere 26 % nannten eine unbefriedigende Schallisolation als Umzugsgrund. Je etwa ein Fünftel der Befragten war unzufrieden mit der Mietzinsbelastung, mit dem räumlichen oder sozialen Umfeld (Lärm, schlechte Luft und Strassenverkehr) oder dem gebotenen Komfort. Jeder Achte nannte das Fehlen von Grünflächen, Konflikte mit den Nachbarn oder ein zu langer Arbeitsweg als wichtigen Grund für den Umzug.

**Push-Faktoren (Mehrfachnennungen)**

zu kleine Wohnung	46 %
fehlende Kontakte zu Nachbarn	34 %
Vergrößerung des eigenen Haushalts	29 %
Ringhörigkeit	26 %
zu hoher Mietzins	22 %
Lärm, schlechte Luft, Strassenverkehr	22 %
zu wenig Komfort	21 %
Mängel der vorherigen Wohnung	20 %
zu wenig Grünflächen	12 %
zu weit vom Arbeitsplatz entfernt	12 %
Konflikte mit den Nachbarn	12 %
Kündigung der alten Wohnung	8 %
Angst vor Kündigung	6 %
Schulsituation für Kinder	4 %
Verkleinerung des eigenen Haushalts	4 %
zu grosse Wohnung	3 %
Sonstiges	37 %

**Pull-Faktoren (Mehrfachnennungen)**

Teilnahme an einem Wohnexperiment	47 %
Gemeinschaftseinrichtungen	34 %
günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis	24 %
Interesse an genossenschaftlichem Wohnen	21 %
Integration von versch. Benutzergruppen	19 %
Lage der Siedlung	13 %
architektonische Gestaltung	13 %
Verwandte / Bekannte, die hier wohnen	11 %
Kinderfreundlichkeit	10 %
Infrastruktur	10 %
Nähe zu Arbeits- / Ausbildungsplatz	9 %
Verbindung Wohnen und Arbeit	6 %
im Quartier zu bleiben	3 %
Sonstiges	16 %

**Pull-Faktoren**

Bei den Pull-Faktoren dominieren jene Aspekte, die mit der spezifischen Ausrichtung von KW1 zusammenhängen. Der Wunsch nach Teilnahme an einem Wohnexperiment und die im KW1 zur Verfügung stehenden Gemeinschaftseinrichtungen waren für die Bewohnerschaft die wichtigsten Einzugsgründe. Auch das Interesse an genossenschaftlichem Wohnen war für jeden fünften Bewohner des KW1 ein wichtiger Umzugsgrund. 56 % der Befragten sind unter anderem wegen «integrativen»<sup>19</sup> Erwartungen eingezogen. 18 % brachten der sozialen

Dimension des Zusammenlebens gar eine sehr grosse Erwartung entgegen. Dem hohen Anteil derer, die der experimentellen, gemeinschaftsorientierten und damit integrativen Orientierung des KW1 ein hohes Gewicht zukommen lassen, stehen aber immerhin 44 % der Befragten gegenüber, für die diese Aspekte keine Rolle spielten. Gerade einmal 7 % der Bewohner des KW1 sind aus einer Genossenschaftswohnung zugezogen. Es gelang KraftWerk1, ein neues Mietersegment für das genossenschaftliche Zusammenleben zu gewinnen.

## 2.4 Wie werden Wohnung und Siedlung beurteilt?

Den Bewohnern wurden sowohl Fragen nach der allgemeinen Zufriedenheit als auch Fragen nach der Zufriedenheit mit verschiedenen Eigenschaften und Aspekten der Wohnung und der Siedlung vorgelegt.<sup>20</sup> Sie nahmen ausserdem zur Frage Stellung, ob sie ihre Wohnung wieder wählen und was sie gerne verändern würden oder bereits verändert haben. In Gruppendiskussionen konnten einzelne Aspekte vertieft werden.

### Beurteilung der Wohnung

Die Befragten sind mit ihrer Wohnsituation im KW1 zufrieden: Bei drei Vierteln wurden die Erwartungen erfüllt, bei rund einem Fünftel gar übertroffen. Die Gruppendiskussionen bestätigen das positive Bild, allerdings mit Abstrichen bei den Grosshaushalten. Für drei von vier Befragten ist die Grösse ihrer Wohnung der wichtigste Aspekt der Wohnzufriedenheit. Aber auch die «Besonnung und Helligkeit» werden mit 67 % der Nennungen deutlich positiv beurteilt, gefolgt von der Raumaufteilung und dem Balkon (je 54 %), der offenen Küche (50 %) sowie den Rückzugsmöglichkeiten (46 %).

Eine eher negative Beurteilung erfährt das Kriterium «Aussicht», mit dem ein Drittel weniger oder nicht zufrieden ist. Die Lage der Siedlung wird von den meisten hingenommen, entspricht jedoch oft nicht den Vorstellungen. Etwa ein Viertel bemängelt die Ausstattungsqualität der Wohnungen, die Elektroinstallationen und das Treppenhaus. In den Gruppendiskussionen wurde von einigen angeführt, der Bau sei unsorgfältig ausgeführt worden.

Ein weiteres Defizit liegt in der Qualität des Bodenbelags. Einige hätten an Stelle des Linoleums einen Parkettboden bevorzugt. Bei den Küchen ist die Farbgebung umstritten und man wünscht sich grössere Ablageflächen. Die von der kontrollierten Lüftung verlangten Türschlitze haben nach dem Dafürhalten einiger Bewohner einen unbefriedigenden Schallschutz zur Folge. Besonders in den Grosswohnungen sei dadurch der wohnungsinterne Schallschutz unbefriedigend. Knapp 60 % der Befragten haben bisher Veränderungen in der eigenen Wohnung vorgenommen. Sie betreffen vor allem die Innenausstattung (Bodenbelag, Vor-

hänge 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). Vier Haushalte (zwei Ein- und zwei Zweipersonenhaushalte) haben sich bislang eine eigene Waschmaschine zugelegt.

Trotz einzelner Kritikpunkte würde mehr als die Hälfte der Befragten ihre derzeitige Wohnung bei freier Wahl wieder beziehen, knapp 40 % würden sie tendenziell wieder wählen, während 8 % der Befragten sich kaum oder sicher nicht mehr für ihre derzeitige Wohnung entscheiden würden.

In den Gruppendiskussionen wurde auf Mängel an den Wohnungen für spezifische Nutzergruppen hingewiesen. So würden die Behindertenwohnungen in mehrfacher Hinsicht nicht den Bedürfnissen ihrer Bewohnerschaft entsprechen. Sie sind weder durchgehend rollstuhlgängig, noch verfügen sie über behindertengerechte Einrichtungen wie einer Küche mit grösserem Bewegungsspielraum oder einem Badezimmer mit angepassten Installationen (bodengleicher Duschengang ohne Wanne, Sicherheitsgriffe usw.).

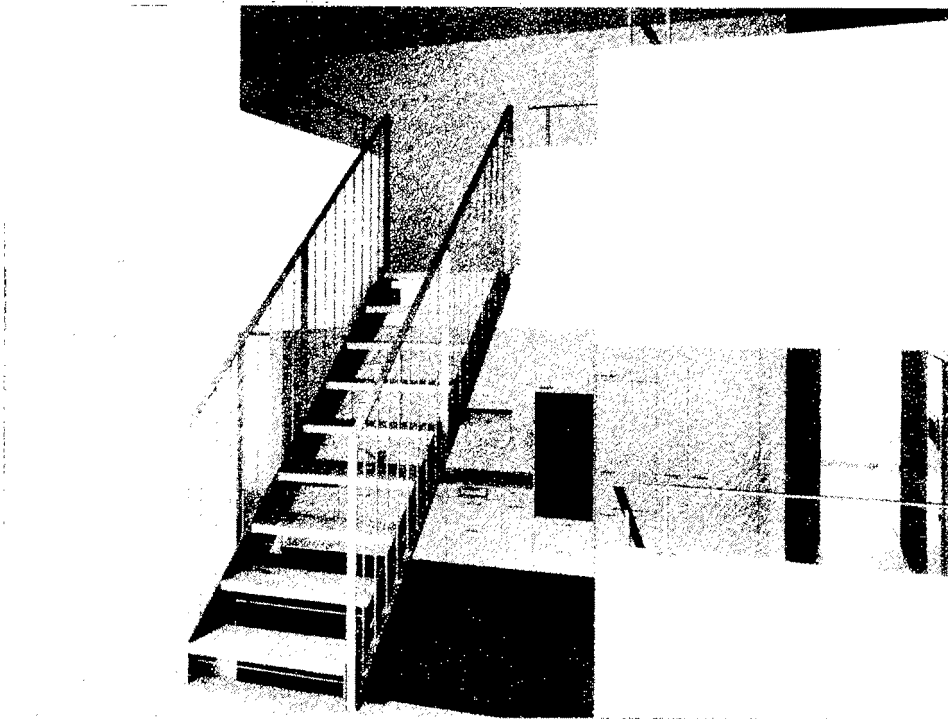
Auch die Wohnungen für Grosshaushalte weisen nach Ansicht der Befragten Mängel auf. Sie wurden wie grosse Familienwohnungen konzipiert, die spezifischen Bedürfnisse der Nutzer wurden zu wenig berücksichtigt. Die Dimensionen der Hauptküche und vor allem auch der Elektrogeräte (Kochherd, Backofen etc.) sind nicht für einen Haushalt mit zehn und mehr Personen ausgelegt. Dieses Defizit können die kleinen Teeküchen in den Individualräumen der Grosswohnungen nicht wettmachen. Kritisiert wird auch die Tatsache, dass die Briefkästen strikt nach Wohnungen zugeteilt wurde. Allerdings hat ein Grosshaushalt in der Zwischenzeit für die vierzehn dort lebenden Personen einen dritten Briefkasten erhalten.

Die Kritik der heutigen Bewohnerschaft an einzelnen Wohnungsmerkmalen macht es deutlich: Auch die Mitwirkung künftiger Bewohner in der Planungsphase verhindert nicht zwangsläufig, dass in der Detailausführung gewisse Nutzeraspekte vergessen gehen können. Was die Planung der Behindertenwohnungen betrifft, hätte sich der Beizug von behinderten Personen oder Experten zweifelsohne gelohnt. Doch trotz solcher Defizite wird von den Befragten das Angebot von Wohnraum für Grosshaushalte und das Einstreuen von Behindertenwohnungen in der Siedlung sehr geschätzt.

### **Beurteilung der Siedlung**

KW1 bietet gemeinsam nutzbare Infrastrukturen sowie verschiedene halböffentliche und öffentliche Räume an, welche nachbarschaftliche Kontakte fördern sollen.<sup>21</sup> Deshalb wurde auch nach der Zufriedenheit mit der Siedlung und deren Umgebung gefragt.

### Übergrosse Wohnung im Hauptgebäude



Beinahe zwei von drei Personen beurteilten den sozialen Austausch in der Siedlung besonders positiv.<sup>22</sup> Die architektonische Gestaltung liegt mit 47 % der Nennungen deutlich vor dem Aspekt «kostengünstige Wohnung». Die Gruppendiskussion zeigte, dass sich hinter dem insgesamt positiven Urteil unterschiedliche Gewichtungen des Architekturkriteriums und auch sich widersprechende Einschätzungen verbergen. So wurde die Fassade des Hauptgebäudes von den einen als abweisend beschrieben und mit «Bollwerk», «Kaserne» oder «sozialem Wohnungsbau der übelsten Sorte» assoziiert. Von anderen wurde sie gelobt und das Haupthaus in Anlehnung an den Expo-Pavillon von Jean Nouvel «Monolith» getauft.

Die Kinderfreundlichkeit und die Tatsache, dass es sich beim KW1 um eine genossenschaftliche Siedlung handelt, liegen mit 15 respektive 18 % der Nennungen weit zurück. 45 % der Befragten sind mit der Gestaltung des Aussenraums und der Kinderspielplätze gar unzufrieden. Die Kinderspielplätze wurden von den Personen, die mit Kindern im Haushalt leben, schlechter beurteilt als von den anderen.

Die architektonische Gestaltung wurde zwar von fast jeder zweiten Person loblich erwähnt, war aber für nur 13 % der Befragten ein wichtiger Einzugsgrund (vgl. Tabelle S. 28 unten).

### Braun-violette Klinkerfassade des Hauptgebäudes A



Die Erschliessung der Wohnungen wird auf einigen Stockwerken als wenig kontaktfördernd kritisiert. Weil die Wohnungen in den Stockwerken 1, 2, 4, 5, 7 und 8 nur vertikal durch das gemeinsame Treppenhaus verbunden sind, begegne man im Haus selber relativ wenig Nachbarn. Im 3. und 6. Stockwerk würden sich allein durch die «inneren Strassen» automatisch mehr Begegnungen und auch ein ganz anderes Raumgefühl ergeben.

Einzelne Aspekte der architektonischen Gestaltung konnten in einer weiteren Frage mit sehr gut, gut, weniger gut und schlecht bewertet werden. Die Siedlung als Ganzes wurde von 96 % der Antwortenden als sehr gut oder gut beurteilt. Die Lage der Waschküche im Erdgeschoss wird ebenfalls von einer grossen Mehrheit als sehr gut oder gut bewertet.<sup>23</sup> Mit der Fassadengestaltung sind 83 % zufrieden. Bezüglich der Gestaltung und des Angebots an Gemeinschaftseinrichtungen herrschte in der Gruppendiskussion die Meinung vor, dass noch mehr Potential hätte ausgeschöpft werden können. Sowohl der Erdgeschossbereich mit der hausinternen Bar («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 Bar zwischen Veloparkplatz und Eingangsbereich zum jetzigen Zeitpunkt etwas eingezwängt und beliebig, und die Küche im Gemeinschaftsraum sei zu klein dimensioniert



worden. Es sei schwierig, hier für vierzig und mehr Personen (etwa an den «Circolo»-Mittwochabenden<sup>24</sup>) zu kochen. Auch im Dachraum sei für Filmvorführungen das Platzangebot für das Publikum zu klein. Hingegen wird die Dachterrasse praktisch durchwegs gelobt. Vor allem die Bewohner des Grossshaushaltes schätzen sie als Erweiterung ihres Wohnraums.

#### Positive Aspekte der Überbauung (Mehrfachnennungen)

Aspekte	
sozialer Austausch	65 %
architektonische Gestaltung	47 %
kostengünstige Wohnung	25 %
Genossenschaftssiedlung	18 %
Kinderfreundlichkeit	15 %
Sonstiges	14 %

## 2.5 Wie werden Wohnumfeld und Quartier eingeschätzt?

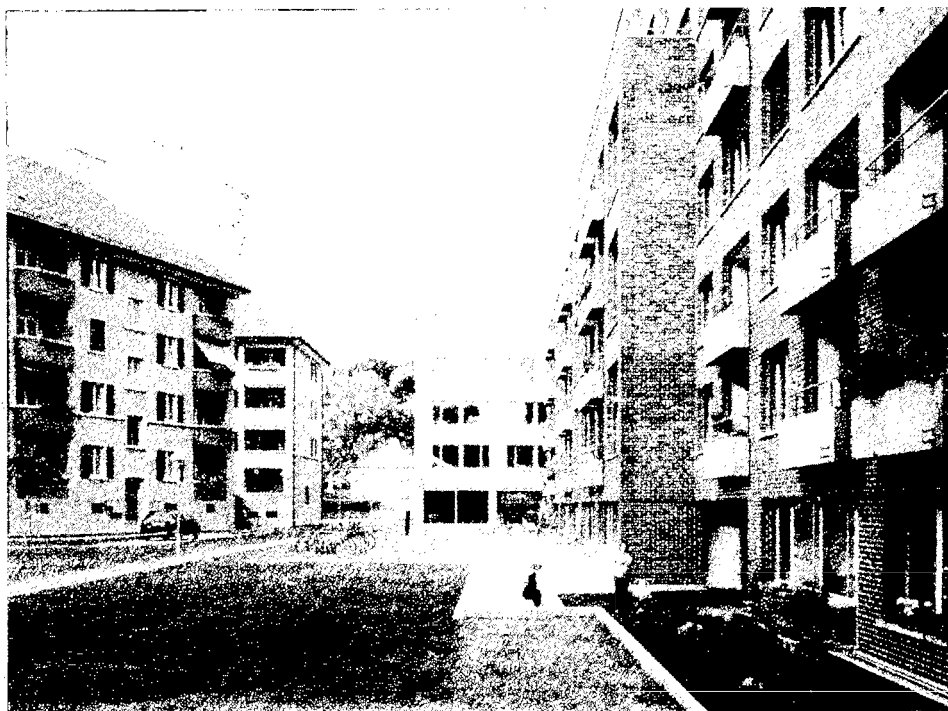
Die Bewohner wurden nach ihrer Einschätzung und ihrer Nutzung des unmittelbaren Wohnumfeldes und des Quartiers befragt.<sup>25</sup>

### Das unmittelbare Wohnumfeld

Anders als die Gestaltung der Baukörper, der Wohnungen und der gemeinsamen Einrichtungen wird die Aussenraumgestaltung von der Mehrheit der Bewohner als wenig geglückt angesehen. Das Gestaltungspotential sei nicht ausgeschöpft worden, der Aussenraum sei «phantasielos» und «hässlich». Die Aussenbereiche der Siedlung werden denn auch wenig genutzt. Sie dienen der Bewohnerschaft in erster Linie zur Pflege nachbarschaftlicher Kontakte, nur wenige nutzen die Aussenbereiche zur Entspannung, und noch weniger für das Spielen mit Kindern. Das fünfgeschossige Büro- und Gewerbegebäude B1 wird nicht unbedingt als Teil der Siedlung wahrgenommen. Zu den dort Arbeitenden, die am Morgen um halb neun Uhr kommen und am Abend wieder gehen, gibt es wenig Kontakte. Wenn solche bestehen, werden sie hingegen geschätzt. Die im Bürogebäude angesiedelte Brasserie Bernoulli wird als Bereicherung des Wohnumfelds wahrgenommen. Vor allem die von der Brasserie bei guter Witterung im Hof angebotenen Restaurationsgelegenheiten trügen zur Belebung des Aussenraums bei.

Die Bewohner wurden gefragt, ob es Orte in der Siedlung einschliesslich ihrer Aussenbereiche gebe, an denen sie sich besonders gern bzw. besonders ungern aufhalten. Für über 70 % der Befragten gibt es solche besonders angenehmen Orte, mehrheitlich im Haupthaus A. Am häufigsten wurde die Dachterrasse genannt, gefolgt von der hausinternen Bar und dem Gemeinschaftsraum.

### Aussenraum KraftWerk1, links Überbauung der Stephan à Porta-Stiftung



Auch im Hof, auf dem Kinderspielplatz und im Eingangsbereich halten sich einige Personen besonders gern auf.

Nur jede siebte Person benannte einen besonders unbeliebten Ort, den sie bewusst meidet. Konkret handelt es sich vor allem um den Keller und die Tiefgarage, die besonders in der Nacht Unsicherheit hervorrufen. Daneben wird auch die Erschliessung im Haus von einigen als unangenehm empfunden (innere Strassen und Treppenhäuser).

### Das Quartier

Die Beurteilung des erweiterten Wohnumfelds bezieht sich auf die Erreichbarkeit von Einrichtungen und auf generelle Qualitäten des Quartiers.

Die Sauberkeit und die Sicherheit des Quartiers erhielten von 80 % der Bewohner das Prädikat «gut» oder «sehr gut». Lärmimmissionen und Luftverschmutzung werden hingegen als belastend empfunden – vor allem von denjenigen Personen, die im Haupthaus wohnen und der viel befahrenen Einfallachse der Autobahn Basel/Bern am nächsten sind. Sie müssen auch den Verkehr ertragen, den das nahe Fussballstadion auf dem Hardturm verursacht.

Dem öffentlichen Verkehr kommt in Anbetracht der ökologischen Zielsetzung von KW1 grosse Bedeutung zu. Drei Viertel der Befragten finden die Erschliessung gut

oder sehr gut. Nur eine kleine Minderheit beurteilt sie schlecht. Die Versorgung mit Schulen und Kindergärten wird von 70 % als sehr gut oder gut befunden. Mit den Einkaufsmöglichkeiten sind mehr als 80 % der Befragten unzufrieden. Für eine Aufwertung des Wohnstandorts müssten diese erheblich erweitert werden. Dazu könnte die Mantelnutzung des neuen Hardturm-Stadions beitragen, doch äussert sich die Bewohnerschaft des KW1 kritisch zu diesem Grossprojekt.

Mit den sozialen Beziehungen im Quartier hingegen ist die Mehrheit der Bewohnerschaft zufrieden. Dies dürfte auch damit zusammenhängen, dass ein beachtlicher Teil aus den benachbarten Quartieren zugezogen ist. Die kulturellen Angebote, die im und um den Schiffbau entstanden sind – Bühnen des Schauspielhauses, Jazzklub, Restaurationsbetriebe – werden als Angebote des eigenen Quartiers gewürdigt. Dies, obschon sie einen Kilometer entfernt liegen und auch städtebaulich nicht zwingend als im gleichen Quartier liegend aufgefasst werden müssen. Für die Möglichkeit zur Ausübung von Freizeitaktivitäten im Allgemeinen erhält das Quartier gute Noten. Auch die Beurteilung des Standorts bezüglich der Nähe zum Arbeitsort fällt mehrheitlich positiv aus.

Die Gesamtbilanz über das Quartier ist eher negativ. Die Gruppengespräche untermauerten den Eindruck, wonach das «Trendquartier» Zürich West noch wenig Wohnqualitäten aufweist und die Lebensqualität gering ist. Die Vermutung, die sich bei der Analyse der Einzugsgründe ergab, bestätigt sich: Die Lage wurde eher hingegenommen als aktiv gesucht. So wird die Siedlung als eine Art Insel inmitten eines unwirtlichen Quartiers verstanden. Die Nähe zur Limmat gehört zu den wenigen Lagequalitäten, die geschätzt werden.

Die Bewohnerschaft wünscht den Bau weiterer Wohnungen in der Nähe, damit sich die Standortqualität für das Wohnen verbessert. Mehr als die Hälfte der Bewohner ist der Ansicht, dass keine Siedlung im äusseren Kreis 5 den Idealen und Interessen von KW1 entspricht. Für knapp 30 % besteht ein Gefühl der Zugehörigkeit mit den Bernoullihäusern auf der anderen Strassenseite und für einige wenige mit der Überbauung Limmat-West, die immerhin schon 500 Meter entfernt liegt. Hingegen fühlen sich nur 2 % der Befragten mit der am nächsten liegenden Überbauung der Stephan à Porta-Stiftung «verwandt». Diese liegt im geographischen Raum in unmittelbarer Nähe, im sozialen Raum – bezüglich der Merkmale und Lebensweisen ihrer Bewohnerschaft – aber weit entfernt. Der Wunsch nach einem lebendigen, funktionierenden Quartier kann daran abgelesen werden, dass sich knapp die Hälfte der Bewohnerschaft mit der Aussage «das KraftWerk1 ist ein Teil des äusseren Kreis 5 und die Bewohner sollten sich für die Quartierinteressen einsetzen» identifiziert.

## 2.6 Wie hat sich das Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben entwickelt?

Die Genossenschaft KraftWerk1 bezweckt, das Gemeinschaftsleben innerhalb der Siedlung zu fördern. Dies soll sowohl über organisatorische Massnahmen als auch über Dienstleistungsangebote geschehen. Es können Interessengruppen gebildet werden, in denen sich die Bewohner gemeinsam einer Sache widmen. Hierfür bedarf es geeigneter Räumlichkeiten. Auf der anderen Seite soll eine geeignete architektonische Gestaltung spontane Kontakte erleichtern und zu einem nachbarschaftlichen Austausch anregen. Dazu sollen die für alle in der Siedlung wohnenden und arbeitenden Menschen zugänglichen halböffentlichen und öffentlichen Räume dienen.

### Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

Im KW1 werden die Gemeinschaftseinrichtungen in Anbetracht der erst kurzen Wohndauer intensiv genutzt. Allerdings weisen sie unterschiedliche Nutzungsmuster auf. Zu den von vielen Personen regelmässig benutzten Einrichtungen gehören die hausinterne Bar mit Selbstbedienung sowie der Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss. Für die gemeinschaftlich genutzten Räume sind auf freiwilliger Basis entstandene Gruppen verantwortlich, etwa die Betriebsgruppe «Pantoffelbar» oder die für die Dachterrasse zuständige Gruppe «Altiplano». Die Gruppen «verwalten» sich selber und ihre Aktivitäten sollen wenn immer möglich selbsttragend sein. Die Gemeinschaftseinrichtungen können von allen Bewohnern kostenlos genutzt werden (vgl. Finanzierung und Verwendung der Mittel). Für die angebotenen Leistungen muss bezahlt werden, etwa für den Besuch der Filmvorführungen, für die Nutzung des Gästezimmers (im Abonnement 30 Franken/Nacht) oder für Getränke in der Bar.

### Gemeinschaftseinrichtungen im KW1

Gemeinsam nutzbare Einrichtungen	Lage
hausinterne Bar («Pantoffelbar»)	Erdgeschoss Haus A
Gästezimmer	Erdgeschoss, Haus A
Kindergarten, Kinderhort	Erdgeschoss, Haus A
Waschsalon, Nähatelier	Erdgeschoss, Haus A
Werkstatt mit Werkzeugverleih	Erdgeschoss, Haus A
Gemeinschaftsraum	Dachgeschoss, Haus A
Kochklub «Circolo» und «Circolino»	Dachgeschoss, Haus A
Filmklub	Dachgeschoss, Haus A
Dachterrasse	Dachgeschoss, Haus A
Blumen- und Gemüseladen, Coiffeursalon	Erdgeschoss, Haus B1
Brasserie Bernoulli	Erdgeschoss, Haus B1
Mobility CarSharing	Tiefgarage

Der Zugang zu andern Einrichtungen ist hingegen mit Verpflichtungen verbunden. Wer im Kochklub mitmachen will, muss zusammen mit drei anderen Mitgliedern alle zehn Wochen für die restlichen Mitglieder kochen. Als Gegenleistung darf man während neun Wochen jeweils am Mittwochabend gratis mitessen. Im Kochklub machten zum Zeitpunkt der Befragung rund vierzig Personen mit. Das Nähatelier, der Coiffeursaloon und der Blumen- und Gemüseladen werden sehr spärlich genutzt. Die Befragung zeigt, dass nicht nur der tatsächliche Gebrauch von Angeboten wie der Bar oder des Carsharings zum Wohlbefinden beitragen, sondern auch die blossе Gewissheit, diese im Bedarfsfall nutzen zu können. Die Bewohner der Grosswohnungen haben ein geringeres Bedürfnis nach sozialem Austausch ausserhalb der Wohnung als die in konventionellen Haushalten Lebenden. Sie haben nach eigenen Angaben noch nicht viele Nachbarn kennen gelernt. Die Bar wird vor allem von allein lebenden Personen benutzt.

### **Das Nachbarschaftsleben**

Der Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Leben wurde in Kapitel 2.3 als Pullfaktor für den Einzug identifiziert. Er scheint sich mehrheitlich zu erfüllen. Das Vertrauen, welches sich die Bewohner gegenseitig entgegenbringen, ist hoch. Die Gemeinschaftsräume tragen zu einem grösseren Austausch mit den Nachbarn bei. Im Vergleich zu ihrer früheren Wohnsituation stellen die Befragten qualitative wie quantitative Verbesserungen ihres Nachbarschaftslebens fest. Gut die Hälfte der Nachbarn ist miteinander mehr als nur flüchtig bekannt, und für etliche Bereiche des Alltagslebens wie Einkauf oder Kinderbetreuung werden nachbarschaftliche Lösungen gesucht und offenbar auch gefunden. Auch wird der – wenn auch bislang nur spärliche – Austausch mit den in der Siedlung Arbeitenden mehrheitlich als positiv erlebt.

Eine Sonderstellung nehmen die drei Grosshaushalte ein. Sie stellen gleichsam «geschlossene» Gruppen in der Gesamtgemeinschaft dar. Ihre Mitglieder haben wenig Kontakte zur übrigen Bewohnerschaft. Auch über die Siedlung hinaus sind ihre Kontakte spärlicher als bei den Personen in den konventionellen Wohnungen. Die Bewohner erklären dies dadurch, dass Kontakte zu ehemaligen Freunden und Bekannten im intimen Rahmen eines Grosshaushalts schwierig sind und dass Aussenstehende oft zögern, die Bewohner von Grosshaushalten zu besuchen.

### **Das Gemeinschaftsleben**

Im Gegensatz zum Nachbarschaftsleben, welches auf spontanen Kontakten in öffentlichen und halböffentlichen Räumen beruht, werden unter dem Begriff des Gemeinschaftslebens aktiv gesuchte soziale Beziehungen innerhalb der Siedlung verstanden. Die Bewohner haben offenbar ein grosses Interesse daran, die gemeinschaftsorientierten Ziele von KraftWerk1 in die Praxis umzusetzen. Mehr

als 70 % geben an, in Zukunft an den gemeinschaftlichen Aktivitäten mitwirken zu wollen. Die aktiv gewordenen Gruppierungen sind ohne Zutun des Vorstandes entstanden und ihre Tätigkeiten beruhen auf Freiwilligkeit. Der soziale Druck, sich zu engagieren, ist gering. Bewohner, die sich nicht für die entsprechenden Aktivitäten interessieren, fühlen sich nicht zum Mitmachen gezwungen. Einige Befragte erklären diesen Sachverhalt unter anderem mit der Dimension der Überbauung. Diese ist mit rund dreihundert Bewohnern gross genug, dass entsprechende Aktivitäten auch dann durchgeführt werden können, wenn sich etliche Personen an diesen nicht aktiv beteiligen.

### **Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen**

Für den Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastruktur und dessen Finanzierung hat KW1 die folgende Lösung entwickelt: Alle Genossenschafter, aber auch Personen, die sich in anderer Form langfristig auf dem Gelände engagieren,<sup>26</sup> sind Mitglieder der KraftWerk1-Versammlung.<sup>27</sup> Diese bildet die organisatorische und teilweise finanzielle Trägerschaft der gemeinschaftlich nutzbaren Räume. Jeder Wohnungsmieter zahlt abhängig vom – selbstdeklarierten – Einkommen einen so genannten «Spirit»-Beitrag. Mieter der Büroräume und der Wohnungen der Stiftung PWG leisten ihren Anteil über einen von der Verwaltung bestimmten Beitrag (erhöhter Quadratmetermietzins). Die Hälfte der «Spirit»-Beiträge fliesst in den Mietzinsfonds, mit dem die Mietzinse der weniger Verdienenden verbilligt werden (vgl. Kapitel 2.1). Ein Viertel wird für zusätzliche ökologische Massnahmen, der Rest für gemeinschaftliche Einrichtungen und Bewohnerprojekte verwendet. Die Benutzung von Dachraum, «Pantoffelbar» und Waschsalon sind im Mietpreis der Wohnungen enthalten. Die Anwesenden an der KraftWerk1-Versammlung beschliessen über die Nutzung der Räumlichkeiten und die Verwendung der Mittel. Zuhanden der Versammlung bereitet der KraftWerk1-Rat, eine Gruppe von etwa dreissig Vertretern der Arbeitsgruppen und thematischen Kommissionen, die Anträge vor. Der KraftWerk1-Rat koordiniert Budgets und versucht, bei Konflikten zwischen verschiedenen Anspruchsgruppen zu schlichten. In den Gremien wird eine Frauenquote von 50 % und ein zur Bewohnerschaft proportionaler Ausländeranteil angestrebt.

## **2.7 Hat KraftWerk1 die Ziele erreicht?**

### **Eine Erfolgsgeschichte**

Im Sinne einer Gesamtbewertung ist das KW1 als vorläufiger Erfolg zu bezeichnen. Es gelang der Genossenschaft, eine Utopie in ein Projekt umzusetzen und dieses unter schwierigen finanziellen, planerischen und organisatorischen Rah-

menbedingungen zu realisieren. Die Investition in ein Projekt mit Anlagekosten von 50 Millionen Franken und einem Raumangebot für dreihundert Bewohner und hundert Arbeitende stellte für eine neu gegründete Genossenschaft einen mutigen Schritt dar. In der Zusammenarbeit von Bauträgerschaft, Generalunternehmung und anderen Akteuren ist erfolgreich mit neuen Formen experimentiert worden. In den Medien und in der Fachliteratur hat KW1 als architektonisch und ökologisch innovatives Projekt viel Beachtung gefunden.<sup>28</sup>

Sämtliche Wohnungen und Büroflächen waren nach Bauvollendung vermietet. Frei werdende Wohnungen konnten bisher schnell neu vermietet werden. Es gelang der Genossenschaft, die angestrebte Mischung aus konventionellen und alternativen Haushaltsformen zu realisieren. Die hohen Erwartungen der Bewohnerschaft an die Siedlung sind mehrheitlich erfüllt worden. In erster Linie tragen die Wohnungen selber zur hohen Zufriedenheit der Mieterschaft bei. Doch auch die gemeinsam nutzbare Infrastruktur (Gemeinschaftsraum, hausinterne Bar, Gästezimmer etc.) wird von den Bewohnern geschätzt und rege genutzt. Durch das breite Angebot an Gewerbe- und Büroflächen konnte eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten realisiert werden. Allerdings wohnen nur etwa 10 % aller Arbeitenden im KW1. Von einer echten Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten ist man noch weit entfernt.

Geschätzt wird auch die architektonische Gestaltung, auch wenn sie bei der Wohnungsauswahl nur als «nice-to-have»-Kriterium eine Rolle spielt. Ihre identitätsstiftende Wirkung scheint sie erst mit der Zeit zu entwickeln.

Innert kurzer Zeit hat sich ein intensives und vielseitiges Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben etabliert. Die entsprechenden Zufriedenheitswerte sind bei einem grossen Teil der Bewohnerschaft sehr hoch. Es darf erwartet werden, dass das Projekt auch in Zukunft durch die Bewohnerschaft getragen wird und damit wirtschaftlich ist.

### **Erfolgsgründe**

Der Erfolg des Erstlingsprojekts ist vor allem im Entstehungskontext und in der Projektgeschichte begründet. In der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre wurden im städtischen Wohnungsmarkt strukturelle Defizite festgestellt, welche als Hauptursache für die Abwanderung von Familien ins Umland angesehen wurden.<sup>29</sup> Vor allem grosse, erschwingliche Wohnungen fehlten. Die Baubranche erlebte einen ihrer grössten Einbrüche. Rezession und Leerstandquote erreichten Mitte der 1990er-Jahre ihre Höhepunkte,<sup>30</sup> was dazu führte, dass keine Investitionen in Zürich West ausgelöst wurden.<sup>31</sup> Die Bereitschaft der Allreal AG, mit KraftWerk1 zu kooperieren und wesentliche Risiken des Projekts zu übernehmen, ist vor diesem Hintergrund zu sehen. Doch auch die Genossenschaft handelte aus einer gewissen Notlage heraus: Nachdem das Projekt auf dem ursprünglich bevorzug-

ten Areal der Waschmittelfabrik Steinfels an Finanzierungsproblemen gescheitert war, entschied man sich für ein Grundstück, das zwar nicht den Wünschen entsprach, aber die grössten Realisierungschancen versprach. Zugunsten der Machbarkeit nahm man ein gewisses Standortrisiko und – damit verbunden – mögliche negative Konsequenzen in Kauf.

Ein zweiter wichtiger Erfolgsgrund liegt in der sozialen Dynamik des Projekts. Die vielfältigen Ziele des Wohnexperiments sind das Ergebnis intensiver und langjähriger interner und öffentlicher Auseinandersetzungen mit dem Thema Leben in der Stadt in ökonomischer, sozialer, ökologischer und kultureller Hinsicht. Nachdem bereits 1995 bei der Gründung der Bau- und Wohngenossenschaft rund fünfzig Genossenschaftsmitglieder die Absicht bekundet hatten, in das KW1 einzuziehen, brach deren Engagement nicht mehr ab. Sie waren es, die die Grundlage für das rege Gemeinschaftsleben im KW1 legten. Der kontinuierliche partizipative Prozess ist denn auch die eigentliche Erklärung für das intensive soziale Leben in der Siedlung, auf dem ein Grossteil der Zufriedenheit der Bewohnerschaft beruht. Die Mitsprache und Mitwirkung von zahlreichen zukünftigen Bewohnern in der Planungsphase führte zudem dazu, dass mit dem Wohnraumangebot des KW1 auf Wohnwünsche eingegangen werden konnte, die über den Markt nicht oder nur unzulänglich befriedigt werden. So konnte ein Projekt realisiert werden, das veränderten gesellschaftlichen Bedingungen und entsprechenden Ansprüchen an die Wohnsiedlung Rechnung trägt.

Der Erfolg des KW1, der sich in einer hohen Zufriedenheit und einem starken Engagement der Bewohnerschaft äussert, sollte folglich primär nicht an der Bau-Substanz oder am Infrastrukturangebot festgemacht werden. Die sozialen Prozesse und demokratischen Organisationsstrukturen, die zur Gemeinschaft führten, sind gemäss den Befragungsergebnissen als wichtiger einzustufen.

### **Defizite**

KW1 war von Anfang an ein sehr ambitioniertes Projekt, und es erstaunt nicht, dass einige Anliegen noch nicht umgesetzt werden konnten. Das Ziel, im KW1 die Bevölkerungsstruktur der Stadt Zürich zu spiegeln, konnte bei der Erstvermietung aus verschiedenen Gründen nicht erreicht werden. Der angestrebte Mietermix stellt allerdings ein mittel- bis langfristiges Ziel und damit eine Herausforderung für die künftige Vermietungspolitik dar. Besonderheiten der Siedlung wie die Wohnungsangebote für Grosshaushalte, welche eher junge Leute ansprechen, dürften der Erreichung dieses Ziels aber auch langfristig im Wege stehen.

Die Spezialwohnungen für Grosshaushalte und jene für Menschen mit Behinderungen weisen nach Meinung ihrer Bewohner spezifische bauliche Mängel auf. Dieser Kritik ist deshalb Gewicht zu verleihen, weil das Anbieten von Wohnraum für unkonventionelle Haushalte zu den Kernzielen von KraftWerk1 gehört. Es



dürfte allerdings möglich sein, bei der ersten Erneuerung die entsprechenden Mängel zu beheben.

Das grösste Defizit der Überbauung betrifft deren Standort und – in etwas geringerer Masse – deren unmittelbares Wohnumfeld. Während die Anbindung an den öffentlichen Verkehr positiv eingeschätzt wird, fällt die Versorgungslage in der Bewohnerbeurteilung ab. Die Schaffung neuer Einkaufsmöglichkeiten durch einen Grossverteiler in der Überbauung Puls 5 beim Schiffbau sowie im neuen Hardturm-Fussballstadion wird die Versorgungslage verbessern – allerdings kaum in einer Form, wie sie von den KW1-Bewohnern gewünscht wird.

Die Bewohnerschaft moniert die Immissionsbelastung, die durch die viel befahrene Einfallachse der Autobahn Basel/Bern entsteht. Diese trägt auch den Verkehr, den das nahe Fussballstadion und in Zukunft dessen Ersatzneubau mit Mantelnutzungen mit sich bringt. Viele Befragte sind der Auffassung, dass sie in einer unwirtschaftlichen Gegend wohnen. Sie hoffen, dass sich der Standort durch die Erhöhung des Wohnanteils im äusseren Kreis 5 positiv entwickeln wird.

Eine rasche Verbesserung der Standortqualität ist in nächster Zukunft allerdings nicht zu erwarten. Der Wohnanteil käme im Quartier auch bei voller Ausschöpfung des Potentials auf höchstens 30 % zu liegen. Die Standortqualität wird deshalb ein heikler Punkt bleiben.

# Regina-Kägi-Hof in Zürich Nord

**Als eine der ersten Schweizer Wohnbaugenossenschaften verfügt die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich über eine langjährige Tradition. Mitte der 1990er-Jahre erfolgte eine Neuausrichtung der Geschäftspolitik, die mit der Überbauung Regina-Kägi-Hof in Zürich Nord erstmals umgesetzt wurde. Angestrebt wurde ein Wohnungsangebot, das nicht nur Familien, sondern vielfältige Haushaltsformen anspricht und sowohl in ökologischer als auch in energie-technischer Hinsicht neue Massstäbe setzt. Mit verschiedenen Zusatzangeboten sollte zudem das gemeinschaftliche Zusammenleben gefördert werden. Die Siedlung besteht aus drei Baukörpern mit 126 Wohnungen für rund vierhundert Bewohner. Der Bau erfolgte fast zeitgleich mit der Erstellung des KraftWerk1 in den Jahren 1999 und 2000. Die Anlagekosten beliefen sich auf knapp 50 Millionen Franken.**

## 3.1 Die Entstehung des Regina-Kägi-Hofs

### Der Kontext der Entstehung

In den 1980er-Jahren hatte die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) mehrere Projekte realisiert, bei denen hohe Baukosten und Hypothekarzinsen in vergleichsweise hohen Mietzinsen resultierten. Während der Immobilienkrise der 1990er-Jahre wurde die Genossenschaft mit Leerständen und finanziellen Einbussen konfrontiert, was zu einer internen Diskussion über die Zukunft und das Selbstverständnis der traditionsreichen und grössten Schweizer Wohnbaugenossenschaft führte. Es kam zu einer neuen strategischen Ausrichtung und zu einer Neubesetzung des Vorstandes. Nach mehreren Jahren, in denen von Neuprojekten abgesehen worden war, nahm die ABZ ein Projekt in Angriff, mit dem sie den

veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Ansprüchen Rechnung tragen wollte: der Regina-Kägi-Hof.

### Die Vision

Am traditionellen Anliegen, hauptsächlich grosse und günstige Wohnungen für Familien zu bauen, hielt die ABZ fest. Daneben sollte aber auch Wohnraum für andere Wohn- und Haushaltsformen geschaffen werden. Mit dem Regina-Kägi-Hof (RKH) wollte die ABZ ferner ökologisch und energietechnisch zeitgemässe Wohnungen in einem tiefen Preissegment anbieten. Die Anpassbarkeit an sich ändernde Bedürfnisse sollte mit flexiblen Grundrisslösungen gewährleistet werden. Zudem wurde eine hohe Aussenraum- und Umgebungsqualität angestrebt und – gemäss Genossenschaftstradition – sollen spezifische Räume und Zonen das Gemeinschaftsleben fördern.

### Die Umsetzung

Die Suche nach einem in Grösse und Lage geeigneten Grundstück für das erste Bauvorhaben der «neuen ABZ» erstreckte sich über zwei Jahre. Sie war von Anfang an auf die nördlichen Stadtgebiete fokussiert. 1997 fiel die Wahl auf ein Grundstück im heutigen Zentrum Zürich Nord (ZZN), das zum ehemaligen Standort der Produktionsbetriebe der Oerlikon Bühler AG gehörte und an bestehende Wohngebiete angrenzt. Die rund 60 Hektaren grosse Parzelle hatte für die Bauherrin entscheidende Vorteile: Die ABZ besitzt südlich des Grundstücks bereits eine Überbauung, die mit neuen, grossen Wohnungen strukturell sinnvoll ergänzt werden sollte. Zudem erhoffte man sich Synergieeffekte in der Verwaltungstätigkeit. Weiter kam die relativ tiefe Ausnützungsziffer der Parzelle (1.2) dem Ziel der ABZ entgegen, dem Aussenbereich als Ort der Begegnung einen hohen Stellenwert einzuräumen. Im Vordergrund des Überbauungskonzepts stand der hohe Anteil grosser Familienwohnungen von 75 %.

Die ABZ realisierte den RKH in Zusammenarbeit mit der Totalunternehmung Allreal AG. 1997 erfolgte die Vergabe von Studienaufträgen an ausgewählte Architekturbüros. Das vom Architekturbüro Theo Hotz und Raderschall Landschaftsarchitekten eingegebene Projekt erhielt den Zuschlag.

### Land- und Baukosten Regina-Kägi-Hof

Land- und Baukosten	Fr.
Landkosten (BKP 0) (ca. Fr. 800/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	12 100 000
Erstellungskosten (BKP 1–9)	37 100 000 <sup>2</sup>
<b>Anlagekosten (BKP 0–9)</b>	<b>49 200 000</b>

<sup>1</sup> Durchschnittspreis Land Siedlung und Land Heizzentrale.

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

Quelle: Angaben ABZ.

Nach den Erfahrungen mit überteuerten Wohnungen in den 1990er-Jahren wurde während des ganzen Projekts besonders auf Wirtschaftlichkeit geachtet. Bei der Entwicklung vom Wettbewerbs- zum Bauprojekt stand die Optimierung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses im Vordergrund. Auf dem Hintergrund einer transparenten Kostenrechnung konnten kontinuierlich Prioritäten gesetzt und Sparpotentiale genutzt werden. Obgleich der RKH kein ökologisches Modellprojekt ist, wurden entsprechende Aspekte durch die Nutzung von Fernwärme, durch Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren berücksichtigt. Die Land- und Baukosten betragen 49,2 Millionen Franken. Die Finanzierung des RKH stellte für die Genossenschaft aufgrund ihrer Grösse und Bonität kein Problem dar.<sup>32</sup>

Der Einbezug der Genossenschafter erfolgte differenziert nach verschiedenen Projektphasen und -stufen. Bei einem Neubauprojekt der ABZ wird zunächst die Meinung von Vertrauensleuten<sup>33</sup> eingeholt. Bei positivem Ausgang entscheidet anschliessend die Generalversammlung über das Projekt und den Baukredit. Die Baukommission und der Vorstand fällen die konzeptionellen Entscheide. Die zukünftige Bewohnerschaft besitzt keine direkte Mitsprache.

Der RKH wurde zwischen 1999 und 2000 gebaut und in zwei Phasen im Dezember 2000 und im April 2001 bezogen. Die drei Baukörper, die zusammen mit der bestehenden Heizzentrale einen Hof definieren, umfassen 126 Wohnungen für rund vierhundert Bewohner. 24 Wohnungen sind durch Kanton und Bund subventioniert. Die Wohnungen wirken trotz ihrer relativ geringen 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. Die gemeinschaftlich nutzbare Infrastruktur (Kinderbetreuungsstätten, Gemeinschaftsraum und Waschküchen im Erdgeschoss) sowie zumietbare Ateliers vervollständigen das Angebot.

### **Mietzinsgestaltung und Vermietung**

Die Mietzinse des RKH sind im Kontext der Stadt Zürich als sehr günstig einzustufen. Neben niedrigen Anlagekosten, die dank einem kontinuierlichen Kostenmanagement erreicht wurden, sind vor allem vorteilhafte Finanzierungsbedingungen dafür verantwortlich. Die ABZ profitiert dank ihrer Grösse und Bonität von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und kann bei der Mietzinsfestlegung intern mit einem Richtsatz operieren, der ein halbes Prozent unter dem Hypothekarzins der Zürcher Kantonalbank liegt. Dies reduziert die Mietzinse bei Neubauten um rund 8, bei Renovationen um ca. 5 %. Eine zusätzliche Einsparung um 1 bis 2 % wurde erreicht, indem die Baufinanzierung über die laufende Rechnung der Genossenschaft erfolgte und kein Baukredit nötig war.

### Wohnungsspiegel Überbauung Regina-Kägi-Hof

	Zeile 1	Zeile 2	Solitär	Total	in %
2-2 ½ Zimmer	7	2	–	9	7
3-3 ½ Zimmer	13	10	–	23	18
4-4 ½ Zimmer	26	28	4	58	46
5-5 ½ Zimmer	11	10	–	21	17
6-6 ½ Zimmer	11	–	4	15	12
<b>Total Wohnungen</b>	<b>68</b>	<b>50</b>	<b>8</b>	<b>126</b>	<b>100</b>

### Gemeinschaftseinrichtungen und Zusatzangebote Regina-Kägi-Hof

	Anzahl	Nettofläche in m <sup>2</sup>
Ateliers / Bastelräume	16	526
Gemeinschaftsraum / Mittagshort	1	106
Kindergarten, Kinderhort	2	464

### Anfangsmiete (netto) und Anteilscheine Regina-Kägi-Hof

Wohnungen	Anfangsmietzinse in Fr. / Monat				Anteilscheine in Fr.	
	freitragend		subventioniert		freitrag.	subv.
	von	bis	von	bis		
2-2 ½ Zimmer	972	1 083	–	–	4 500	–
3-3 ½ Zimmer	1 170	1 581	–	–	5 500	–
4-4 ½ Zimmer	1 393	1 718	876	915	6 500	5 000
5-5 ½ Zimmer	1 590	1 679	998	1 032	7 500	6 000
6-6 ½ Zimmer	1 815	2 165	1 131	1 146	8 500	6 500
Atelier	185	436	–	–	je nach Gr.	–
Abstellräume	17	62	–	–	–	–

Quelle: Genossenschaft ABZ, Stand 1. 4. 2002, Hypothekarzins 4 %, Index 108.8 (12/2001).

Die Erstvermietung erfolgte nach den Vermietungsrichtlinien der ABZ sowie nach den Bestimmungen für den subventionierten Wohnungsbau.<sup>34</sup> Die Nachfrage nach kleinen neuen Wohnungen überstieg das entsprechende Angebot. Die grossen und verhältnismässig günstigen Wohnungen waren vielen Familien mit mehreren Kindern immer noch zu teuer. Die günstigen, zumietbaren und selber gestaltbaren Räume fanden bei der Mieterschaft grossen Anklang. Sie erlauben es, einigen Haushalten 15 bis 20 Quadratmeter mehr Wohn- oder Arbeitsraum zur Verfügung zu stellen, ohne dadurch die Vermietungsregeln der ABZ zu verletzen. Mit dem behindertengerechten Ausbau und der Bereitstellung von vier Wohnungen für Sehbehinderte<sup>35</sup> wurden Massnahmen zur Integration von Menschen getroffen, deren Zugang zu Wohnraum schwierig ist. Die ABZ fördert ihre ideel-

len Werte<sup>36</sup> auf Siedlungsebene, indem sie sowohl finanzielle als auch strukturelle Starthilfe für eine Siedlungskommission (SIKO) zugunsten der Bewohnerschaft leistet.

### 3.2 Wer wohnt im Regina-Kägi-Hof?

Primäres Ziel der ABZ war es, die Wohnungen im RKH hauptsächlich an Familien zu vermieten, worunter die «neue ABZ» auch alleinerziehende Elternteile mit Kindern anerkennt. Mit einem Angebot von subventionierten Wohnungen wurde zudem eine Durchmischung der Bewohnerschaft nach wirtschaftlichen Kriterien angestrebt.

Die soziodemographische Struktur der Erstmieterschaft widerspiegelt die Absicht der ABZ, vor allem Familien Wohnungen anzubieten: Das Verhältnis der Geschlechter ist bei der Bewohnerschaft des RKH ausgeglichen und in der Altersstruktur der Erwachsenen dominieren die 30- bis 39-Jährigen. Die Altersklasse der über 50-Jährigen ist mit 6 % stark untervertreten, der entsprechende Anteil liegt in der Stadt Zürich (34 %) beinahe sechsmal höher. Über 65-Jährige fehlen vollständig.

Regina-Kägi-Hof



### Soziodemographische Kennzahlen und Haushaltstypen

<b>Geschlecht</b>	
Frauen	51 %
Männer	49 %
<b>Zivilstand</b>	
ledig	23 %
verheiratet	62 %
getrennt / geschieden	15 %
verwitwet	–
<b>Alter</b>	
18 bis 29	19 %
30 bis 39	47 %
40 bis 49	27 %
50 und älter	6 %
<b>Nationalität</b>	
Schweiz	72 %
Ausland	28 %
<b>Haushaltstypen</b>	
1 Person (ohne Kinder)	6 %
1 Person mit Kind(ern)	12 %
2 Personen (ohne Kinder)	14 %
2 Personen mit Kind(ern)	66 %
3 und mehr Personen (ohne Kinder)	2 %
3 und mehr Personen mit Kind(ern)	–

Der ausländische Bewohneranteil liegt bei rund 30 %<sup>37</sup> und entspricht somit etwa demjenigen der Stadt Zürich. Er besteht aus 28 Nationalitäten, wobei die italienischen Staatsangehörigen die grösste Gruppe bilden. Fast alle Ausländer sind der deutschen Sprache mächtig, was auf einen hohen Anteil von Personen der zweiten Generation oder eine lange Aufenthaltsdauer in der Schweiz hinweist.

Familienhaushalte beherrschen mit 78 % das Bild der Haushaltsstruktur. Der Anteil der Einelternfamilien liegt bei 12 %. Der Kinderanteil ist mit 39 % der Gesamtbewohnerschaft sehr hoch. Hingegen machen Einpersonenhaushalte gerade einmal 6 % aus, Paarhaushalte ohne Kinder kommen auf 14 %. Die hohe Zahl von Paarhaushalten mit Kindern sowie der Zweidrittelanteil verheirateter Personen weisen darauf hin, dass im RKH die traditionelle Familienform vorherrscht. Das Bildungsniveau der Bewohnerschaft ist überdurchschnittlich hoch. Neben dem gegenüber der Stadt leicht höheren Anteil von 42 % der Befragten mit einer Berufsschule oder einer Lehre als höchste abgeschlossene Ausbildung ist der Anteil derjenigen, die eine Maturitäts-, Fachhoch- oder Hochschule abgeschlossen haben, mit 43 % im Vergleich zum stadtzürcherischen Schnitt von 30 % überdurchschnittlich hoch.<sup>38</sup>

### Ausbildung und Erwerbsstatus

Höchste abgeschlossene Ausbildung	
obligatorische Grundschule	10 %
Berufsschule, Berufslehre (z.B. KV)	42 %
Maturitätsschule, höhere Fachschule	29 %
Universität, Hochschule	14 %
Sonstiges, keine Antwort	5 %
Erwerbsstatus	
angestellt	72 %
selbständig	12 %
zur Zeit der Befragung ohne Arbeit	16 %

Fast drei Viertel der Befragten sind angestellt, jede sechste Person war zur Zeit der Befragung ohne Erwerbsarbeit.

## 3.3 Warum erfolgte der Umzug in den Regina-Kägi-Hof?

Mit dem Regina-Kägi-Hof richtet sich die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) hauptsächlich an Familien einschliesslich Alleinerziehende mit Kindern. Daneben sollten aber auch andere Haushaltsformen angesprochen werden. Aus der Sicht der Bauherrin ist deshalb zu erwarten, dass die Umzugsgründe in diese Wohnsiedlung mit dem Wunsch nach familiengerechten und preisgünstigen Wohnungen sowie mit dem räumlichen Angebot für alternative Wohnformen im Zusammenhang stehen.

### Herkunft und Mobilität

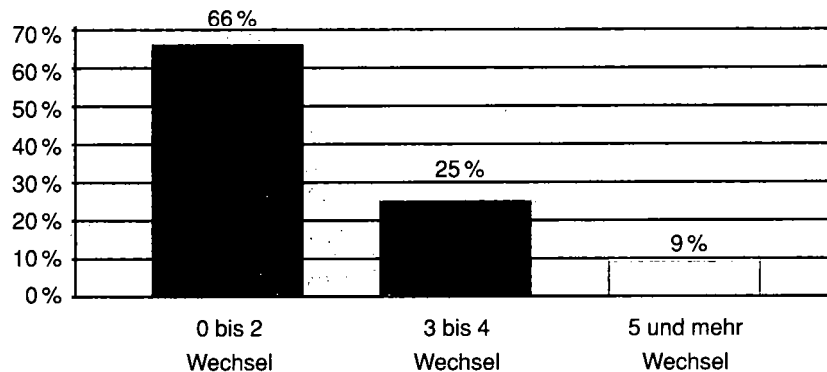
95 % der Bewohner des RKH wohnten vor ihrem Umzug in Mietwohnungen, die restlichen Befragten lebten noch bei den Eltern. Der Anteil der Personen, die in Genossenschaftswohnungen lebten, beträgt 40 %; jede fünfte Person zog aus einer Siedlung der ABZ zu.

Die Hälfte der Bewohnerschaft stammt aus einem der drei nördlichen Stadtkreise Zürichs. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese das Wohnangebot des RKH und nicht ein Wechsel des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes zum Umzug führte.

Die Bewohner des RKH weisen eine relativ hohe residenzielle Mobilität auf, wie die Anzahl der Wohnungswechsel in den letzten zehn Jahren zeigt. Zwei Drittel der Befragten sind in dieser Zeitspanne höchstens zweimal umgezogen, ein anderes, hoch mobiles Bewohnersegment (jede elfte Person) blickt auf fünf oder mehr Wohnungswechsel zurück.



### Anzahl Wohnungswechsel in den letzten zehn Jahren



### Push-Faktoren

Welche Gründe veranlassten die Bewohner, aus ihrer ehemaligen Wohnung aus-zuziehen? Die Rangliste der Push-Faktoren, aus denen die Befragten auszuwählen hatten, wird deutlich von der Wohnungsgrösse angeführt, wobei dieses Motiv mit dem am zweithäufigsten genannten Faktor – Vergrößerung des Haushaltes – zusammenhängen dürfte. Mit einigem Abstand folgen allgemeine Mängel der vorhergehenden Wohnung, eine zu hohe Mietbelastung, mangelhafter Schallschutz und unbefriedigender Komfort sowie eine hohe Immissionsbelastung. Fehlende Nachbarschaftskontakte und mangelhafte Grünflächen sind vergleichsweise unwichtig.

### Push-Faktoren (Mehrfachnennungen)

zu kleine Wohnung	59 %
Vergrößerung des eigenen Haushalts	40 %
Mängel der vorherigen Wohnung	31 %
zu hohe Miete	30 %
Ringhörigkeit	28 %
zu wenig Komfort	27 %
Lärm, schlechte Luft, Strassenverkehr	25 %
fehlende Kontakte zu Nachbarn	18 %
zu wenig Grünflächen	15 %
zu weit vom Arbeitsplatz entfernt	12 %
Konflikte mit den Nachbarn	10 %
Schulsituation für Kinder	10 %
Kündigung der alten Wohnung	8 %
Verkleinerung des eigenen Haushalts	3 %
zu grosse Wohnung	3 %
Angst vor Kündigung	2 %
Sonstiges	39 %

### Pull-Faktoren

Der meistgenannte Einzugsgrund ist das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis, gefolgt von der Kinderfreundlichkeit. Die Lage der Siedlung liegt mit 27 % der Nennungen an dritter Stelle der Einzugsgründe. Auch die architektonische Gestaltung und die vorhandene Infrastruktur mochten die Bewohner mit 18 % der Nennungen zu gewinnen.

Bemerkenswert ist, dass mit 17 % das Interesse am genossenschaftlichen Wohnen relativ gering ist. Dies mag daran liegen, dass beinahe jede zweite befragte Person aus einer Genossenschaft zuzog, viele also bereits Erfahrungen mit dem genossenschaftlichem Wohnen hatten und dafür kein spezifisches Interesse mehr entwickelten. Mit seiner Lage, Bauweise, Architektur, den Wohnungsgrößen und moderaten Mietzinsen hat der RKH aber auch ein neues Genossenschaftspublikum angesprochen: Nur knapp 20 % der neuen Mieter wohnten vor ihrem Einzug bereits in einer Siedlung der ABZ.

### Pull-Faktoren (Mehrfachnennungen)

günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis	63 %
Kinderfreundlichkeit	37 %
Lage der Siedlung	27 %
architektonische Gestaltung	18 %
Infrastruktur	18 %
Interesse an genossenschaftlichem Wohnen	17 %
um im Quartier zu bleiben	13 %
Nähe zu Arbeits- / Ausbildungsplatz	7 %
Verbindung Wohnen und Arbeit	6 %
Integration von versch. Benutzergruppen	3 %
Verwandte / Bekannte, die hier wohnen	3 %
Gemeinschaftseinrichtungen	1 %
Teilnahme an einem Wohnexperiment	–
Sonstiges	10 %

## 3.4 Wie werden Wohnung und Siedlung beurteilt?

### Beurteilung der Wohnung

Die Bewohner des RKH sind mit ihren Wohnungen gesamthaft sehr zufrieden. Die Erwartungen wurden bei 68 % der Befragten erfüllt, bei 27 % gar übertroffen. Lediglich 5 % haben sich die Wohnung besser oder schöner vorgestellt.

Bei den Wohnungsmerkmalen belegen der Balkon, die Besonnung und die Helligkeit mit rund acht von zehn Nennungen die Spitzenplätze vor der Wohnungs-

grösse (71 %), dem Mietzins (62 %) und der Raumaufteilung (60 %). Mit dem Schallschutz und der offenen Küche ist jede zweite Person sehr zufrieden. Die Aussicht hingegen wird von 31 % der Befragten bemängelt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass sich diese zum Zeitpunkt der Befragung grösstenteils auf Baustellen beschränkte. Die Qualität der sanitären Einrichtungen wurde von jeder vierten Person beanstandet, diejenige der Ausstattung von einem Fünftel der Befragten.

Der am häufigsten genannte Kritikpunkt betrifft die fehlende räumliche Trennung von Küche und Wohnzimmer, doch äusserte sich gleichzeitig die Hälfte der Bewohnerschaft besonders positiv zu den offenen Küchen. Generell hätten sich einige mehr Türen respektive Schiebetüren gewünscht. Bemängelt wurde ferner, dass im Eingangsbereich und im Bad zu wenig Einbauschränke vorhanden und in der Küche die Abstellflächen zu klein seien. Unterschiedlich werden die grossen Glasflächen der Fassaden beurteilt: Einige lobten die grosszügige Besonnung, andere kritisierten die fehlenden Möglichkeiten der Beschattung besonders in der Küche und im Wohn-Essraum oder fühlen sich durch mögliche Einblicke in ihrer Privatsphäre gestört. Hinsichtlich Materialwahl bemängelten einzelne Bewohner den groben Abrieb an den Wänden wegen der Verletzungsgefahr für die Kinder. Ebenso wurden ein härterer Parkettboden und eine bessere Versiegelung desselben gewünscht. Vereinzelt äusserte man den Wunsch nach einer eigenen Waschmaschine.

Die Änderungen, die bisher von den Bewohner selbst vorgenommen wurden, betreffen primär die technische Ausrüstung: Sechzehn Personen installierten zusätzliche Telefon- oder ISDN-Anschlüsse, sieben kauften sich eine eigene Waschmaschine und drei einen Tumbler. Zwei Drittel der Bewohner würden sich ganz sicher wieder, etwas weniger als 30 % eher wieder für ihre jetzige Wohnung entscheiden. Nur gerade 5 % der Befragten würden ihre aktuelle Wohnung eher oder sicher nicht mehr wählen.

### **Beurteilung der Siedlung**

Im RKH wurde eine hohe Qualität der Aussenräume angestrebt, von denen dank entsprechender Positionierung der Baukörper möglichst viele Bewohner profitieren sollten. Das städtebauliche Leitbild für das Zentrum Zürich Nord sieht zudem mehrere öffentliche Fussgängerverbindungen durch das Grundstück vor, um die funktionale Anknüpfung an die Umgebung zu garantieren.

Für 68 % der Bewohner steht unter den positiven Aspekten der Überbauung der günstige Mietpreis an erster Stelle. An zweiter Stelle wird die Kinderfreundlichkeit gelobt, dicht gefolgt von der architektonischen Gestaltung. Die Aspekte der Genossenschaft und des sozialen Austauschs werden deutlich schwächer gewichtet.

**Positive Aspekte der Überbauung (Mehrfachnennungen)**

kostengünstige Wohnung	68 %
Kinderfreundlichkeit	51 %
architektonische Gestaltung	46 %
Genossenschaftssiedlung	17 %
sozialer Austausch	16 %
Sonstiges	5 %

Das Gesamterscheinungsbild der Siedlung wird von 97 % der Bewohner für gut oder sehr gut befunden. Gefragt nach einem bestimmten Markenzeichen der Siedlung bringen die Bewohner in erster Linie architektonische Aspekte zur Sprache. Am häufigsten werden die grossen Glasflächen genannt, welche Helligkeit und Transparenz vermitteln. Ebenso wird die abendliche Beleuchtung gelobt. Die grossen Fenster und Balkone bieten die Möglichkeit, den privaten und den öffentlichen Raum ineinander übergehen zu lassen, was von vielen sehr geschätzt wird. Grosse Zufriedenheit mit der Fassadengestaltung untermauert das positive Bild. Die Bauweise wird als ökologisch eingeschätzt, wobei jedoch nur knapp jede fünfte Person die Umweltfreundlichkeit mit «sehr gut» bewertet. Neben der sehr geschätzten Lage der Waschküchen im Erdgeschoss werden die Aussenraumgestaltung, deren Beleuchtung und – vermutlich damit im Zusammenhang stehend – das Gefühl von Sicherheit hoch bewertet. Bedenkt man, dass die Bemängelung der Aussicht mit der unfertigen Umgebungsgestaltung zusammenhängt, lässt sich ein hoher Grad der Zielerreichung bezüglich der architektonischen Qualitäten, der Raumanordnung und der Gestaltung der Aussenräume feststellen. Die sehr gute Bewertung der Kinderspielplätze fügt sich in dieses Bild. Die Qualität der baulichen Ausführung wird von zwei Dritteln positiv, von einem Drittel als weniger gut oder schlecht eingestuft. Die Kunst am Bau scheidet die Gemüter: Positive und negative Einschätzung halten sich beinahe die Waage.

### 3.5 Wie werden Wohnumfeld und Quartier eingeschätzt?

#### Das unmittelbare Wohnumfeld

Dem Innenhof kommt im RKH eine besondere Bedeutung zu, ist er doch Namensgeber der Siedlung. Sämtliche Treppenhäuser sind nur von diesem Aussenraum her zugänglich. Der Hof kann als gemeinsames, grosses Entree gelesen werden. Wie haben sich die Mieter diesen Raum fünf bzw. neun Monate nach Bezugstermin angeeignet?

Der Innenhof wird in erster Linie zum Spielen mit Kindern genutzt. Jede dritte

Person benutzt ihn hierfür häufig, jede vierte Person zumindest gelegentlich. Die Hälfte unterhält im Hof Kontakte mit Nachbarn. Allerdings tun dies nur 15 % häufig. Der Entspannung hingegen dient er nur gut einem Fünftel, und auch dies nur gelegentlich.

Dass der Innenhof bislang noch nicht intensiv genutzt wird, dürfte nicht zuletzt an seinen Mängeln liegen. Die Doppelfunktion als Begegnungsort und Abstellplatz für Velos und Motorräder wird kritisiert. Vor allem nachts empfinden viele den Lärm der parkierenden Motorräder als störend.

Für beinahe zwei Drittel der Befragten gibt es Orte in der Siedlung, an denen sie sich besonders gerne aufhalten. Insbesondere werden der Innenhof, der Spielplatz sowie der nahe gelegene öffentliche Park und der Teichbereich genannt. Letzterer wurde aber gleichzeitig von einigen als besonders unangenehmer Ort erwähnt – genauso wie die typischen Angsträume Keller und Parkhaus. Von Bewohnern mit Kindern wird die Sicherheit der Teichanlagen bemängelt und eine Überdeckung der Regenwasserkanäle bzw. ein Zaun um das Becken gefordert.

Weil die Rasenfläche und die Sandkästen nach Regenfällen schnell unter Wasser stünden, wurde als Verbesserungsvorschlag zudem eine Drainage vorgeschlagen. Obschon der Spielplatz gute Noten erhält, sind einige der Befragten der Auffassung, dass er kinderfreundlicher, abwechslungsreicher und sicherer hätte gestaltet werden können. Die Einschätzung der Aussenbereiche ist stark von deren Eignung für Kinder geprägt. Bei der Beurteilung der architektonischen Gestaltung der Wohnanlage, die von 90 % als gut bis sehr gut bezeichnet wird, werden die familienfreundlichen Aspekte lobend hervorgehoben.

### **Das Quartier**

Die Anbindung der Siedlung an den öffentlichen Verkehr wird als vorzüglich angesehen und erhält von über 90 % der Befragten eine gute oder sehr gute Benotung. Der Bahnhof Oerlikon liegt nur zehn Gehminuten entfernt, und in unmittelbarer Nähe des RKH gibt es zwei Bushaltestellen. Auch die Standortqualitäten bezüglich Schulen und Einkaufsgelegenheiten sowie die gute Versorgung mit Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen werden gelobt. Hort und Krippe werden in der Siedlung selber angeboten, und Schulen von der Primarstufe bis zum Gymnasium befinden sich in der Nähe. Das im Frühling 2001 eröffnete, nahe gelegene «Center Eleven» mit einem grossen Coop ergänzt das Angebot der Quartierläden.

Pärke und Grünflächen in der nahen Umgebung werden von zwei Dritteln positiv beurteilt. Die zahlreichen, teils bereits bestehenden, teils neu geplanten Pärke und Plätze mit einer Gesamtfläche von fünf Hektaren werden den Standort in Zukunft weiter aufwerten.

**Innenhof Regina-Kägi-Hof mit Heizzentrale im Hintergrund**

Dass beinahe zwei Drittel der Befragten die angebotenen Quartiertreffpunkte positiv beurteilen, dürfte mit der Eröffnung der Quartiersekretariats Oerlikon<sup>39</sup> zusammenhängen. Es hat die Aufgabe, die sozialräumliche Entwicklung in den alten und neuen Quartieren zu beobachten, die verschiedenen Akteure zu vernetzen und die Anliegen «über die Geleise hinweg» zu koordinieren.

Neben mehrheitlich positiven Einschätzungen bezüglich Freizeitaktivitäten, Sauberkeit, Luftqualität und Lärmbelastung ist das kulturelle Angebot (Kino, Theater) in den Augen von drei Vierteln ungenügend, da das Zentrum Zürich Nord (ZZN) auch nicht von nahe gelegenen Angeboten profitieren kann. Jeweils etwas mehr als ein Drittel der Befragten unterstützten die Aussage, dass der RKH ein Teil des Quartiers Zürich Nord sei und dass sich die Bewohner für das Quartier einsetzen sollten. Ebenso viele schauen den RKH als eine Insel im ZZN an. In den Einzelinterviews bestätigte sich der Eindruck, dass sich die Bewohner über das Potential ihrer Wohnumgebung bewusst sind. Mit der Entwicklung des Standorts sind Hoffnungen verbunden, auch wenn diese noch ziemlich konturlos und vage sind. Jedenfalls tragen diese dazu bei, dass Unannehmlichkeiten, die mit dem Entwicklungsprozess des Quartiers zusammenhängen, hingenommen werden. So hofft man, dass mit dem Wandel hin zum Wohnquartier die Automobilisten mehr Rücksicht auf die Anwohner nehmen werden. Nach Ansicht von einigen Bewoh-

nern ist es vielen ortsunkundigen Durchgangsfahrern gar nicht bewusst, dass in diesem Quartier gewohnt wird. Die erst in Ansätzen erfolgte Umwandlung der Industriebrache in ein Wohnquartier führt zu kritischer Beurteilung der Standortqualitäten. Das Quartier lade nicht zum Verweilen oder Flanieren ein, es biete keine «Landmarks» zur Orientierung und die Neubauten seien monoton und kaum voneinander zu unterscheiden. Allerdings hängen diese Beurteilungen davon ab, ob die Befragten auf Kenntnisse über den Entstehungsprozess zurückgreifen können. Personen, die früher bereits im Quartier lebten, beurteilen die Ausstattung mit Grünanlagen positiver als Neuzuzüger.

### **3.6 Wie hat sich das Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben entwickelt?**

Die ABZ will in ihren Siedlungen Kontaktmöglichkeiten schaffen und das gemeinschaftliche Zusammenleben fördern. Sie unterstützt deshalb Aktivitäten wie Nachbarschaftshilfe oder Projekte, die der gemeinschaftsbildend wirken. Diese Ziele sind im RKH nicht nur mit den für die Genossenschaft traditionellen Angeboten wie Kindergarten und Gemeinschaftsraum, sondern mit einer kommunikationsfördernden Aussenraumgestaltung sowie zusätzlichen Kinderbetreuungsstätten (Kinderkrippe, Kinderhort und Mittagstisch) und den zumietbaren Atelierräumen umgesetzt worden.

#### **Die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Gemeinschaftseinrichtungen werden (noch) eher mässig genutzt. So wurde etwa der Gemeinschaftsraum von gut der Hälfte der Befragten noch nie genutzt – von der anderen Hälfte nur selten. Immerhin bekunden beinahe neun von zehn Personen Interesse, den Raum in Zukunft für private Feste oder Kinderaktivitäten verwenden zu wollen. Intensiv genutzt werden dagegen die Kinderkrippe und der Kinderhort. Zwei Drittel der Kinder besuchen diese Einrichtungen innerhalb der Siedlung. Die Krippe und der Hort sind gebührenpflichtig, der Gemeinschaftsraum wird von allen gemeinsam über den Mietzins finanziert. Seine Nutzung ist kostenlos. Über den Betrieb bestimmt die Siedlungskommission als Vertreterin der Bewohnerschaft.

Die zurückhaltende Nutzung des Gemeinschaftsraums passt gut in das Bild, welches die Einzugsgründe gezeichnet haben: Die gemeinschaftlichen Einrichtungen können – mit Ausnahme der Kinderbetreuungsstätten – im Sinne eines Pull-Faktors vernachlässigt werden. Sie sind «nice-to-have» und stellen eine Ressource dar, die im Bedarfsfall greifbar ist. Noch entsprechen sie keinem grossen Bedürfnis. Allerdings war das Siedlungsleben zum Zeitpunkt der Befragung noch «jung». Es wird interessant sein zu verfolgen, wie sich die Nutzung dieser Infra-

strukturangebote entwickeln wird. Es gilt festzuhalten, dass die Siedlung mit ihrer Ausrichtung auf die Bedürfnisse von Familien die Hauptzielsetzung erreicht hat. Das Angebot an städtischen Kinderbetreuungsstätten in der Siedlung ist für diesen Haushaltstyp ohne Zweifel ein Pluspunkt. Die Gemeinschaftseinrichtungen im RKH werden fokussiert auf die spezifischen Bedürfnisse der Haushalte mit Kindern genutzt, wohingegen allgemeine gemeinschaftliche Ziele durch die Bewohner bislang kaum umgesetzt werden.

### **Das Gemeinschaftsleben**

Die nachbarschaftlichen Kontakte im RKH sind gut, aber nicht besonders intensiv. Man hilft sich gegenseitig bei kleineren und grösseren Problemen aus. Anekdotisch lässt sich dies am Beispiel einer Hofüberschwemmung zeigen, als die nachbarschaftliche Hilfe unter Beweis gestellt wurde und von der Mehrheit positiv erlebt wurde. Jedoch gibt mehr als die Hälfte zu Protokoll, man kenne die Nachbarschaft nur flüchtig. Und jede achte Person stimmt der Aussage, man könne den Leuten in der Siedlung vertrauen, nicht uneingeschränkt zu. Gleich viele möchten innerhalb der Siedlung möglichst wenig Kontakt haben. Allerdings glauben nur 5 % der Bewohner, dass sie auch künftig eher wenig mit den anderen Bewohnern zu tun haben werden. Diese etwas distanzierte Haltung äussert sich auch darin, dass sich bisher wenige Bewohner zur Erledigung von Einkauf und Kinderbetreuung zusammengeschlossen haben. Eine Ausnahme bilden – genau wie bei der Nutzung der Zusatzeinrichtungen des RKH – die Haushalte mit kleinen Kindern. Sie haben regen Kontakt und helfen sich gegenseitig aus. Die Kontakte beruhen vor allem auf dem Aspekt der Nützlichkeit.

Die ABZ hat in den RKH hohe Erwartungen an ein genossenschaftliches, gemeinschaftsorientiertes Leben geknüpft. Allerdings haben die meisten Personen den RKH nicht gewählt, weil sie genossenschaftlich wohnen wollten. Viele Bewohner scheinen zum Zeitpunkt der Befragung diesem Aspekt gegenüber ziemlich indifferent eingestellt zu sein. So will weniger als die Hälfte der Befragten an genossenschaftlichen Aktivitäten mitwirken. Während jede zehnte Person dies klar ablehnt, sind ganze 40 % unschlüssig.

## **3.7 Hat der Regina-Kägi-Hof die Ziele erreicht?**

### **Ein vorhersehbarer Erfolg**

Für den RKH kann eine positive Bilanz gezogen werden. Aufgrund des grossen Angebots an geräumigen, preisgünstigen Familienwohnungen (75 % haben vier- einhalb und mehr Zimmer) mit einer kinderfreundlichen Infrastruktur in der Siedlung ist der Erfolg allerdings nicht überraschend. Die Überbauung erfüllt



grösstenteils sowohl die Ziele der ABZ als auch die Erwartungen der Bewohnerschaft. Zur hohen architektonischen Qualität der Gebäude gesellt sich eine durchdachte Aussenraumgestaltung. Die Siedlung eignet sich hauptsächlich für Familien mit Kindern und ist gut an die öffentlichen Verkehrssysteme angebunden. Die Wohnungen wurden schnell vermietet, und die Bewohnerschaft zeigt sich fünf Monate nach dem Einzug sehr zufrieden mit ihrer neuen Wohnsituation. Der Standort der Überbauung wird als gut eingeschätzt. Auch wenn die Mieterschaft in Bezug auf das Alter und die Lebensphase wenig durchmischt ist, wurde – nicht zuletzt aufgrund der gezielten Subvention eines Fünftels aller Wohnungen sowie der Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung – eine beachtliche Durchmischung der Bewohnerschaft erreicht. Der Ausländeranteil entspricht ziemlich genau demjenigen der Stadt Zürich. Die Erwartungen der Einziehenden waren mehrheitlich pragmatischer Natur, also hauptsächlich vom Wunsch nach modernem, aber dennoch preisgünstigem Wohnraum und nur in geringem Masse vom Bedürfnis nach genossenschaftlichem Wohnen getragen. Die «neue ABZ» hat mit dem RKH einen neuen Kreis von Mitgliedern gewonnen. Nur knapp 20 % haben bereits vorher in einer Siedlung der ABZ gewohnt. Die Zukunft wird zeigen, ob diese neuen Genossenschafter die von der ABZ verfolgte Genossenschaftsidee des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in die Praxis umsetzen werden.

### **Erfolgsgründe**

Der wesentliche Grund für diese positive Bewertung der Siedlung durch die Bewohnerschaft ergibt sich aus dem wichtigsten Einzugsmotiv: das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnungen. Preiswerte Familienwohnungen sind auf dem Platz Zürich Mangelware, weshalb deren Absatz kalkulierbar und garantiert war.

Neben der Positionierung in einem von Knappheit geprägten Marktsegment trugen auch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zum Gelingen des Projekts bei. Auf der Basis eines Public-Private-Partnership-Verfahrens wurde für das Entwicklungsgebiet hinter dem Bahnhof Oerlikon früh ein Gesamtplan mit klaren Nutzungsvorgaben erstellt. Für die ABZ als Genossenschaft mit traditionellem Hintergrund stellte das Bauen auf einer Industriebrache Neuland dar. Sie hat zudem auch mit dem architektonischen Ausdruck des RKH neue Wege beschritten.<sup>40</sup>

Die Ausrichtung der Siedlung auf junge Familien wird durch Angebote der Kinderbetreuung unterstrichen (Hort, Kindergarten). Dies ermöglicht es sowohl Alleinerziehenden als auch Doppelverdienern, einer Erwerbsarbeit nachzugehen und somit Arbeit und Familie besser in Einklang zu bringen. Ebenso liegen Schulen aller Stufen in der Nähe. Der durch vier Baukörper geschützte Innenhof der

Siedlung bietet zudem einen von den Wohnungen aus gut überschaubaren Freiraum für Kinder.

Die im Erdgeschoss zumietbaren Räume stiessen auf ein grosses Interesse. Zurzeit werden sie als Bastel- und Hobbyraum sowie als Büro genutzt. Da die Nachfrage nach diesen Räumen grösser als das Angebot ist, führt die ABZ eine Warteliste. Ebenfalls sehr geschätzt werden die Waschräume im Erdgeschoss.

Der Siedlungsstandort ist gut mit Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr erschlossen. Die moderne Architektur, durch Offenheit und Leichtigkeit geprägt, konnte junge, an zeitgemässer Architektur interessierte Familien ansprechen.

### **Defizite**

Einer der bisher weniger erfolgreichen Aspekte des RKH ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Genossenschaftszielen und Erwartungen der Bewohnerschaft: Die Mieter haben kein besonderes Interesse am genossenschaftlichen Wohnen. Entsprechend hat sich das Gemeinschafts- und Nachbarschaftsleben bis zum Zeitpunkt der Befragung (noch) kaum entfaltet, obschon der grosszügige gemeinsame Innenhof, die offene Gestaltung der auf den Hof ausgerichteten Treppenhäuser sowie die durchgehenden Balkone auf der Hofseite den sozialen Austausch der Bewohner durchaus begünstigen.

Der Gemeinschaftsraum wird von den Mietern als willkommene Ergänzung, aber weniger als Kern der Siedlung angesehen und bis anhin nur selten benutzt. Das einzige intensiv genutzte und hoch gepriesene Angebot betrifft die Betreuungseinrichtungen für Kinder. Diese korrespondieren mit den spezifischen Bedürfnissen der von jungen Familien dominierten Bewohnerschaft.

Obgleich die ABZ Wohnraum für neue Lebensformen bereitstellen wollte, ist die Öffnung für diese bis anhin nur beschränkt auf Interesse gestossen. So fehlen Haushalte mit drei und mehr erwachsenen Personen (Wohngemeinschaften) weitgehend. Es bleibt abzuwarten, ob dieses Ziel durch eine geeignete Vermietungspolitik mittel- bis langfristig erreicht werden kann.

# Die Siedlungen im Vergleich

**Die Studie bot die Chance, zwei unterschiedliche Ansätze neuen genossenschaftlichen Wohnungsbaus in verschiedenen Entwicklungsgebieten ehemaliger Industriearale (Zürich West und Zürich Nord) zum selben Zeitpunkt zu evaluieren. Die Ziele der beiden Bauträger waren teilweise identisch, sie wurden jedoch unterschiedlich umgesetzt und sprachen ein jeweils anderes Zielpublikum an.**

## **Neue und alte Genossenschaften**

Die beiden Bauträger repräsentieren unterschiedliche Typen von Genossenschaften. Neue, in der Regel kleinere Genossenschaften wollen in erster Linie eigene unkonventionelle Wohnvorstellungen verwirklichen, was im Rahmen des bestehenden Wohnungsangebots schwierig ist. Die traditionellen Genossenschaften hingegen verpflichten sich neben der Selbsthilfe hauptsächlich der Gemeinnützigkeit und bevorzugen bei der Auswahl ihrer Mitglieder tendenziell Haushalte mit konventionellen Lebensstilen.<sup>41</sup> Die beiden hier vorgestellten Genossenschaften lassen sich relativ eindeutig diesen beiden Kategorien zuordnen. Während es für die neue Genossenschaft KraftWerk1 ein Hauptmotiv war, Räumlichkeiten für alternative Wohn- und Lebensweisen zu schaffen, richtet sich die etablierte Genossenschaft ABZ als professionelles Wohnbauunternehmen nach den Wünschen von Familien aus.

Die Überbauung KraftWerk1 stellt ein neuartiges Wohnmodell dar, das in der Schweiz seinesgleichen sucht. Anders als herkömmliche Wohnüberbauungen bietet sie eine Vielfalt von Wohnungstypen für verschiedene Haushaltsformen an und ermöglicht hiermit die Umsetzung neuer Lebensentwürfe. Das Raumangebot erschöpft sich aber nicht in den verschiedenen Wohnungstypen, sondern bietet neue Möglichkeiten der Alltagsgestaltung: Die Verbindung von Arbeiten und Wohnen, ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen (Kindergarten, Kinderkrippe, Restaurant, Werkzeugverleih), gemeinschaftlich nutzbare Räume für soziale und kulturelle Anlässe (Gemeinschaftsraum, Dachterrasse, hausinterne Bar), neu

gedachte räumliche Arrangements zur gemeinsamen Nutzung (Waschsalon) oder für den individuellen Bedarf (zumietbares Gästezimmer).

Die Vorstellung von Gemeinschaft fixiert sich im KraftWerk1 nicht allein auf das Angebot gemeinschaftlich nutzbarer Räume, sondern auf verschiedene Bewohnergruppen mit gemeinsamen Interessen. Diese gehen zum Teil auf den partizipativen Entstehungsprozess zurück und sorgen zusammen mit den Einzugsmotiven für eine rasche Etablierung eines gemeinschaftlichen Lebens im KW1.

Die schnell erreichte Vollvermietung sowie das Interesse für frei werdende Wohnungen belegen, dass das KW1 Wohnmöglichkeiten anbietet, für welche im urbanen Raum der Stadt Zürich eine Nachfrage besteht. Das KW1 sprach einerseits ein junges Publikum zwischen 30 und 45 an, das sich für neue Wohnformen interessierte und zu einer «KraftWerk1-Bewegung» formiert hat. Andererseits zog es Leute an, die sich weniger für den genossenschaftlichen Hintergrund als vielmehr für die Exklusivität eines Wohnexperimentes mit vielfältigen Wohnformen, gemeinschaftlichen Einrichtungen und Möglichkeiten der Mitwirkung interessierten.

Anders präsentiert sich der Regina-Kägi-Hof, bei dem es sich um eine ausgesprochene Familiensiedlung handelt, die von der Zielsetzung her dem genossenschaftlichen Wohnungsbau traditioneller Prägung nahe steht. Dennoch hat die ABZ mit dem Bau des RKH innerhalb ihrer Tradition neue Wege beschritten. Sie hat das Wohnungsangebot auch für moderne Familienformen sowie alternative Wohnformen geöffnet, doch ist es ihr im Gegensatz zu KraftWerk1 bei der Vermietung nicht gelungen, solche Haushaltsformen in grosser Zahl anzusprechen.

### **Unterschiedliche Zusammensetzung der Bewohnerschaft**

Obwohl junge Familien mit Kindern den RKH prägen, ist nach Kriterien wie Ausbildung, Einkommen oder Nationalität dort die Zusammensetzung der Bewohnerschaft heterogener als im KW1. Dies lässt sich nicht allein mit der unterschiedlichen Grundausrichtung der beiden Genossenschaften erklären. Eine Rolle spielen auch die Vermietungspraxis, das Mietzinsniveau und die Höhe der Genossenschaftsanteilscheine.

Die ABZ befolgt bei der Vermietung interne Belegungsvorschriften, was nicht nur generell zu einer höheren Wohnungsbelegung führt, sondern tendenziell auch der Vermietung an Familien entgegenkommt.<sup>42</sup> KraftWerk1 kennt dagegen keine solchen Vorgaben und vermietet den Wohnraum nach anderen Kriterien bzw. richtet sich bezüglich Wohnflächen nach den Bedürfnissen des Marktes.

Die Mietzinse sind im RKH deutlich günstiger als im KW1. Dafür sind neben den Anlegekosten vor allem die Finanzierungskosten verantwortlich. Bei der Finan-

zierung profitiert die etablierte ABZ von ihrer Grösse und Bonität. Die Einsparung von Kapitalkosten gelang einerseits über vorteilhafte Konditionen bei der Beschaffung der Fremdmittel, andererseits durch den Verzicht auf einen Baukredit, weil die während der Bauzeit anfallenden Kosten über die laufende Rechnung finanziert wurden. Dieser Umstand erlaubte es, die Mietzinse nach einem internen Richtsatz festzulegen, der etwa 8 bis 10 % unterhalb der eigentlichen Kostenmiete liegt.

#### Durchschnittsmietzinse (freitragend) für eine 4- bis 4 1/2-Zimmer-Wohnung im Vergleich (2002)

	KW1	RKH	Kr. 5 <sup>1</sup>	Kr. 11 <sup>1</sup>	Zürich
4 bis 4 1/2 Zimmer (Ø)	1 736	1 430	1 274	1 250	1 508 <sup>2</sup>
pro m <sup>2</sup> /Jahr	212	174	230	220	230
100 m <sup>2</sup> /Monat	1 767	1 450	1 917	1 832	1 917

<sup>1</sup> Mietpreis Wohnungen: errechnet nach den Quartierwerten, gewichtet nach Anzahl Wohnungen, Stand 1998, Hypozins 4 %, Index 102.8 (12/1998); Mietpreis m<sup>2</sup>: Stand 2001 (2. Quartal), Hypozins 4,25 %, Index 107.5 (4/2001).

<sup>2</sup> 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; [www.stadt-zuerich.ch/stat\\_amt](http://www.stadt-zuerich.ch/stat_amt); Wüest & Partner AG: Immo-Monitoring, 2002.

Als gemeinnützige Genossenschaft hat die ABZ zudem einen Fünftel der Wohnungen der Wohnbauförderung von Kanton und Bund unterstellt. Mit Mietzinsbeiträgen wird ein Teil der grösseren Familienwohnungen vergünstigt, wodurch sie auch für einkommensschwache Familien tragbar wurden. Solche können in der Regel auch die Anteilscheine der ABZ erwerben, die je nach Wohnungsgrösse zwischen 4 550 und 8 500 Franken schwanken.

Für die Sozialutopisten von KraftWerk1 stand anfangs nicht die Vergünstigung einzelner Wohnungen im Vordergrund, sondern die Finanzierung des Bauvorhabens generell. Eine breit abgestützte Finanzierung kam erst zustande, als die Bauarbeiten bereits begonnen hatten. Als wichtige Überbrückungshilfe beim Eigenkapital diente dabei ein zinsgünstiges Darlehen aus dem Fonds de roulement, der mit Mitteln des Bundes geüfnet und vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW treuhänderisch verwaltet wird. Vor allem aber war es für die junge Genossenschaft unumgänglich, für die Eigenmittel die eigenen Mitglieder aufkommen zu lassen. Die Anteilscheine von KraftWerk1 beziehen sich angesichts der unterschiedlichen Wohnungstypen nicht auf die Wohnungsgrösse, sondern auf die Wohnfläche. Pro 35 Quadratmeter ist ein Genossenschaftskapital von 15 000 Franken einzubringen, auf die Wohnungstypen umgerechnet ergibt

dies Einlagen zwischen 25 000 bis 60 000 Franken und mehr. Trotz eines Kapitalfonds, der die geforderten Anteile für Personen mit geringem Vermögen subventioniert, dürfte dieses hohe Eintrittsgeld für viele Interessierte ein Ausschlusskriterium gewesen sein und schliesslich zu einer bezüglich sozialem Status relativ homogenen Bewohnerschaft geführt haben.

### **Standort und bauliche Umsetzung**

Die Genossenschaft KraftWerk1 hatte sich mit einer Parzelle zu begnügen, die nur bedingt ihren Wünschen entsprach. Die unregelmässige Grundstücksform bestimmt wesentlich die Anordnung der Baukörper. Für die Bewohner hingegen symbolisieren die freie Anordnung der Kuben und die differenzierte Fassadengestaltung von Hauptbau und Nebenbauten Individualität. Den Aussenraum nehmen sie eher als Zwischenraum, denn als gemeinschaftlich nutzbare Zone wahr. In ihrer Wahrnehmung steht die Siedlung heute wie ein erratischer Block im äusseren Kreis 5, ohne festen Bezug zur Umgebung. Dennoch, nicht grüne Wiese sondern Urbanität war Leitgedanke des Siedlungskonzeptes.

Für die ABZ war der Siedlungsstandort auf einem ehemaligen Industrieareal ein neues Unterfangen. Allerdings schliesst der RKH auf zwei Seiten an Wohnhäuser im bestehenden Quartierteil an und schafft eine Art Brücke zum Neubaugebiet Zürich Nord. Die ABZ konzipierte ihre Siedlung um einen Innenhof, der auf den Längsseiten durch zwei Wohnzeilen und an den Schmalseiten durch einen Rundbau bzw. durch eine bestehende Heizzentrale gebildet wird. Mit dieser Neuinterpretation der traditionellen Hofrandbebauung gelingt es der ABZ, ein kinderfreundliches und kommunikationsförderndes Wohnumfeld für die Gemeinschaft ihrer Bewohner zu schaffen. Der Hofcharakter wird noch dadurch verstärkt, dass die Wohnungen ausschliesslich über diesen halböffentlichen Innenhof erschlossen werden. Die Anknüpfung an das Quartier Zürich Nord wird über diverse Durchgänge erreicht und durch die künstlerische Gestaltung der Heizzentrale zusätzlich betont.

# Anhang

## Anmerkungen

- 1 Schneider und Spellerberg, 1999, S. 11.
- 2 Zur Vereinfachung und leichteren Lesbarkeit wird im Lauftext für die einzelnen Personenkategorien nur die männliche Form verwendet. Die Aussagen gelten aber selbstverständlich auch für die Vertreterinnen der jeweiligen Personengruppe.
- 3 Vgl. Caduff und Kuster, 2000.
- 4 Die Abkürzung KW1 wird im Folgenden dann verwendet, wenn von der Siedlung die Rede ist. Für die Genossenschaft KraftWerk1 wird ihr Name ausgeschrieben.
- 5 Vgl. Teilberichte des Evaluationsprojektes S. 69, und die entsprechenden Kontaktadressen S. 70.
- 6 P. M., 1995.
- 7 Vgl. Hofer, Blum und P. M., 1993.
- 8 Die KW1-Charta kann eingesehen werden über die Internetadresse [www.kraftwerk1.ch/organisation/charta.htm](http://www.kraftwerk1.ch/organisation/charta.htm).
- 9 Der Fonds de roulement wird durch Mittel des Bundes geäufnet.
- 10 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 [www.pwg.ch](http://www.pwg.ch)).
- 11 Die Quadratmeterpreise pro Wohnfläche im Haus der Stiftung PWG sind vergleichbar mit jenen in der Genossenschaft KraftWerk1. Vgl. dazu im Detail Kapitel 3.4.5 in: Huber, Rock und Hugentobler, 2003.
- 12 Der Stiftung Altried, die entsprechend den individuellen Bedürfnissen und Fähigkeiten für Menschen mit leichten bis schweren Behinderungen die jeweilig geeignete Wohn- bzw. Arbeitsform anbietet, wurden zwei 6 1/2-Zimmer-Wohnungen für

acht Personen vermietet. Der Verein Domicil, der sozial benachteiligte Menschen – hauptsächlich ausländische Familien und allein erziehende Mütter – bei der Wohnungssuche unterstützt, hat vier Wohnungen unterschiedlicher Grösse für kinderreiche ausländische Familien gemietet.

- 13 Vgl. Kapitel 2.6, Abschnitt Finanzierung und Verwendung der Mittel.
- 14 Gemäss Mieterregister 15 %.
- 15 Im Jahr 2000 betrug dieser 20,5% und umfasst Haushalte von Paaren mit Kind(ern) und Einelternhaushalte. *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 – Statistik Stadt Zürich*, BFS, Sektion Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Volkszählung 2000, Tabelle T\_0.2.8.
- 16 *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 – Statistik Stadt Zürich*, BFS, Sektion Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Volkszählung 2000, Tabelle T\_0.2.8.
- 17 *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 – Statistik Stadt Zürich*, BFS, Sektion Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Volkszählung 2000, Tabelle T\_0.1.8.
- 18 Die Umzugsmobilität der Stadtzürcher als Vergleichsgruppe ist ebenfalls hoch. Hier wechseln 20% der Bevölkerung innerhalb eines Jahres ihre Wohnung ([www.stadt-zuerich.ch/ssz/dienstleistungen/jahrbuch/](http://www.stadt-zuerich.ch/ssz/dienstleistungen/jahrbuch/)).
- 19 Die Kriterien «Gemeinschaftseinrichtungen», «Integration von verschiedenen Benutzergruppen», «Verwandte / Bekannte, die hier wohnen», «Kinderfreundlichkeit», «um im Quartier zu bleiben» wurden in einem Index zur «integrativer Orientierung» zusammengefasst. Siehe Sommerfeld, 2002, S. 42 f.
- 20 Bewohnerbefragungen zeigen in der Regel eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Der Grund dafür liegt darin, dass die Menschen bestrebt sind, die Lücke zwischen ihrer konkreten Wohnsituation auf der einen Seite und ihren Wunschvorstellungen auf der anderen Seite auf Dauer gering zu halten. Vgl. hierzu Festinger, Irle und Möntrmann, 1978 sowie Frey und Irle, 1993. Im vorliegenden Fall wird hingegen eine Übergangssituation untersucht, weshalb dieser Effekt weniger Bedeutung haben dürfte.
- 21 Der Gebrauch der Gemeinschaftseinrichtungen wird in Kapitel 2.6 behandelt.
- 22 Die Befragten wurden dazu aufgefordert, aus einer vorgegebenen Liste zwei Aspekte auszuwählen, welche ihnen besonders gut an der Siedlung gefallen.
- 23 Eine differenziertere Betrachtung beim KW1 zeigt hingegen, dass die Bewohner der Häuser B2 und B3 die Lage der Waschküche tendenziell weniger günstig einschätzen als die Bewohner des Hauptgebäudes A, wo sich die Waschküche befindet.
- 24 Zum Kochklub «Circolo» vgl. Kapitel 2.6.
- 25 Mit dem näheren Wohnumfeld ist der unmittelbar zur Siedlung gehörende Aussenraum gemeint. Das Quartier umschliesst den die Siedlung umgebenden



- Aktionsraum, der zu Fuss in weniger als zehn Minuten erreichbar ist.
- 26 Zum Beispiel Mieter im Haus der Stiftung PWG, Angestellte von im KW1 eingemieteten Betrieben oder Nachbarn von umliegenden Siedlungen.
  - 27 Die KraftWerk1-Versammlung ist – wie auch die thematischen Kommissionen – ein eigenständiges Gremium und formell nicht über die KraftWerk1-Genossenschaft organisiert. Sie ist auch für Nichtgenossenschafter offen und soll «niederschwelliger» funktionieren als die Gremien der Genossenschaft KraftWerk1. So können sie formaljuristisch schneller einberufen werden als eine Genossenschaftsversammlung.
  - 28 Vgl. zum Beispiel den Beitrag von Capol in: Caduff und Kuster, 2000.
  - 29 Vgl. Würth, 2000 sowie [www.stadt-zuerich.ch/fste/wegzuegerbefragung.htm](http://www.stadt-zuerich.ch/fste/wegzuegerbefragung.htm).
  - 30 Die Leerstandsquote im Kanton Zürich verzehnfachte sich im Zeitraum von 1990 bis 1997. Vgl. Statistisches Amt des Kantons Zürich, 2001, S. 155.
  - 31 Vgl. Odermatt, Klaus und Van Wezemael, 2003, S. 23–25.
  - 32 Gemäss dem «Bericht und Rechnung 1999» wies die ABZ Ende 1999 Aktiven in der Höhe von 526 Millionen Franken auf, wobei sich das Umlaufvermögen auf 41 Millionen, das Anlagevermögen auf 526 Millionen Franken belief.
  - 33 Eine aus etwa fünfzig Personen aus den Fachbereichen Bauen und Wohnen zusammengesetzte Expertengruppe.
  - 34 Gemäss den 1998 in Kraft gesetzten Vermietungsrichtlinien der ABZ darf eine Wohnung höchstens ein Zimmer mehr aufweisen als die Anzahl der Bewohner. Bei Unterbelegung ist die betreffende Mietpartei verpflichtet, ein Tauschgesuch einzureichen und innerhalb von ca. zwei Jahren in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Für die subventionierten Wohnungen gelten die Subventionsbestimmungen von Stadt und Kanton Zürich. Diese verlangen, dass eine Wohnung mit mindestens so vielen Personen bewohnt wird wie die Wohnung Zimmer aufweist. Zusätzlich legen sie Einkommens- und Vermögenslimiten fest.
  - 35 Diese Wohnungen sind Teil des Projekts «Mobile» der Stiftung Mühlehalde Zürich.
  - 36 Es sind dies Solidarität, Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.
  - 37 Gemäss Befragung liegt der Ausländeranteil bei 28 %, gemäss Mieterregister bei 31 %.
  - 38 *Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 – Statistik Stadt Zürich*, BFS, Sektion Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Volkszählung 2000, Tabelle T\_0.1.8.
  - 39 Aufgrund von Befürchtungen, dass sich das Zentrum Zürich Nord auf Kosten des bestehenden Quartiers Oerlikon entwickeln könnte, haben die Fachstelle für Stadtentwicklung und das Sozialdepartement der Stadt Zürich im Januar 2000 dieses Sekretariat eingerichtet.
  - 40 Vgl. Maire, 2000, S. 204.

- 41 Odermatt, 1997, S. 193.
- 42 Mit der Möglichkeit für die Mieter, Schaltzimmer bzw. Ateliers zumieten zu können, weicht die ABZ ihre Belegungsvorschriften auf, ohne dabei ihre traditionellen Belegungskriterien zu tangieren.

## Literatur

- Büttner, Michèle: *Ein Projekt, das wirklich Kraft hat*. In: tec21, Nr. 42, 19.10.2001, S. 15–19.
- Caduff, Christian; Kuster, Jean-Pierre (Hrsg.): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zürich: Verlag Scheidegger & Spiess AG, 2000.
- Capol, Jan: *Nachbarschaft bauen. Kommunale und genossenschaftliche Siedlungen als Trendsetter der Architektur*. In: Caduff, Christian; Kuster, Jean-Pierre (Hrsg.): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zürich: Verlag Scheidegger & Spiess AG, 2000, S. 40–49.
- Festinger, Leon; Irle, Martin; Möntmann, Volker (Hrsg.): *Theorie der kognitiven Dissonanz*. Bern: Huber, 1978.
- Frey, Dieter; Irle, Martin (Hrsg.): *Theorien der Sozialpsychologie*, Bd. I: Kognitive Theorien. Bern [etc.]: Huber, 1993 (2., vollst. überarb. u. erw. Aufl.)
- Hofer, Andreas; Blum, Martin; P. M.: *KraftWerk 1 – Projekt für das Sulzer-Escher Wyss Areal*. Zürich: Paranoia-City-Verlag, 1993.
- Maire, Lisa: *Wohnungen an der Stelle von Pulverhäuschen. Der Regina Kägi-Hof der ABZ im Zentrum Zürich Nord*. In: Caduff, Christian; Kuster, Jean-Pierre (Hrsg.): *Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert*. Zürich: Verlag Scheidegger & Spiess AG, 2000, S. 202–211.
- Odermatt, André: *Eigentümerstrukturen des Wohnungsmarktes. Ein handlungstheoretischer Beitrag zur Erklärung der räumlich-sozialen Wohnstandortverteilung am Fallbeispiel Schweiz*. Münster: Lit., 1997.
- Odermatt, André; Klaus, Philipp; Van Wezemaal, Joris E.: *Zürich – Wirtschaftlicher Strukturwandel und Stadterneuerung*. In: Geographische Rundschau, Heft 9, 2003, S. 20–27.
- P. M.: *Bolo'bolo*. Zürich: Paranoia-City-Verlag, 1995 (6. Aufl.; erstmals 1983).
- Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette: *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Opladen: Leske + Budrich, 1999.
- Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich*, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich, 2002.

- Weidmann, Ruedi: *Ein besseres Stück Stadt*. In: tec21, Nr. 42, 19. 10. 2001, S. 7–13.
- Wüest & Partner AG: *Immo-Monitoring*. Bd. 1: Wohnungsmarkt. Zürich: Verlag W & P., 2002.
- Wüest & Partner AG: *Wohnen in Zürich-West. Eine Potenzialabschätzung*. Zürich: Verlag W & P., 2002.

## Teilberichte des Evaluationsprojekts

- Dejung, Regula: *Begleitstudie Regina Kägi-Hof: 1. Teilbericht*. MieterInnenbefragung September 2001. Hochschule für Soziale Arbeit Zürich, Bereich Forschung und Entwicklung, 2002 (56 S., mimeo).
- Huber, Andreas; Kernich, Stephanie: *Ergebnisbericht zur qualitativen Erhebung im KraftWerk1*. Resultate der Gruppendiskussionen. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, 2003 (34 S., mimeo).
- Huber, Andreas; Rock, Susanne; Hugentobler, Margrit: *Gewohnte Utopien. Die innovativen Siedlungen KraftWerk1 und Regina Kägi-Hof in Zürich*. Bericht zur Erstevaluation. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, 2003 (193 S., mimeo).
- Kundert, Sonja; Pfäffli, Katrin; Sommerfeld, Peter: *Begleitstudie KraftWerk1: Erster Teilbericht*. Erste schriftliche Befragung von Wohnenden und Arbeitenden. Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Bereich Soziales – Abteilung F+E, 2002 (65 S., mimeo).
- Martin, Edi: *Regina Kägi-Hof: Qualitative Studie Phase I*. Bericht zu den Befragungen im Mai 2002. Fachhochschule Zürich, Hochschule für Soziale Arbeit, 2002 (35 S., mimeo).
- Meyer, Andreas: *Die Gestaltung des physikalischen Raums als intervenierende Grösse*. Gibswil, Sozialwissenschaftliches Beratungsbüro, 2002 (14 S., mimeo).
- Rock, Susanne: *Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung Regina Kägi-Hof in Zürich*. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, 2003 (44 S., mimeo).
- Rock, Susanne; Pfäffli, Katrin: *Von der Entstehungsgeschichte bis zum Erstvermietungsprozess der Siedlung KraftWerk1 in Zürich*. Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, ETH Wohnforum, Departement Architektur, 2003 (55 S., mimeo).
- Sommerfeld, Peter: *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, 2002 (97 S., mimeo).

## Kontaktadressen

Allgemeine Baugenossenschaft (ABZ)  
Gertrudstrasse 103, Postfach, 8055 Zürich  
Tel. 01 455 57 57 / [info@abz.ch](mailto:info@abz.ch) / [www.abz.ch](http://www.abz.ch)

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1  
Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich  
Tel. 01 440 29 81 / [info@kraftwerk1.ch](mailto:info@kraftwerk1.ch) / [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
Storchengasse 6, 2540 Grenchen  
Tel. 032 654 91 91 / [info@bwo.admin.ch](mailto:info@bwo.admin.ch) / [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

ETH Wohnforum  
ETH Hönggerberg, HIL G 65.1, 8093 Zürich  
Tel. 01 633 29 13 / [wohn.forum@arch.ethz.ch](mailto:wohn.forum@arch.ethz.ch) /  
[www.arch.ethz.ch/wohnforum](http://www.arch.ethz.ch/wohnforum)

Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz  
Bereich Soziales, Abteilung F+E  
Martin-Disteli-Str. 15, 4600 Olten  
Tel. 0848 821 011 / [ccc@fhso.ch](mailto:ccc@fhso.ch) / [www.fhso.ch](http://www.fhso.ch)

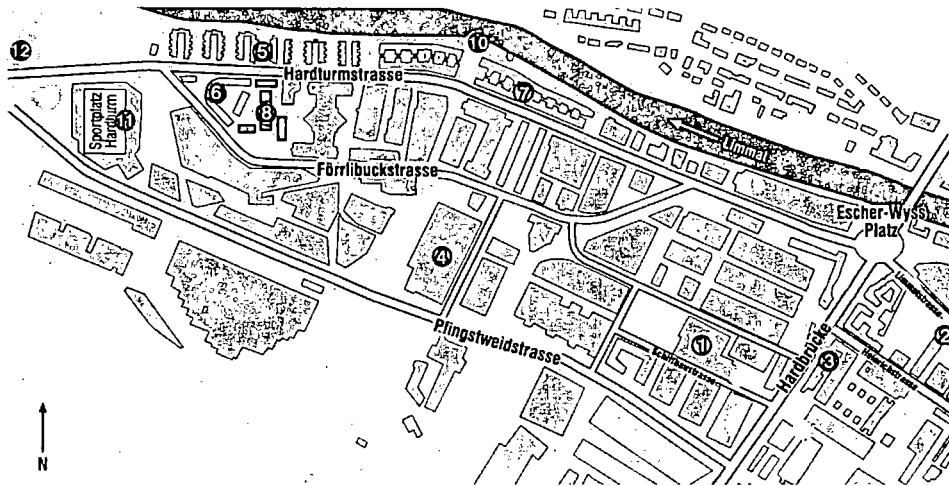
Fachhochschule Zürich  
Hochschule für Soziale Arbeit (HSSAZ), Bereich FED  
Auenstrasse 10, Postfach, 8600 Dübendorf 1  
Tel. 01 801 17 67 / [admin@hssaz.ch](mailto:admin@hssaz.ch) / [www.hssaz.ch](http://www.hssaz.ch)

Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich  
Präsidialdepartement, Postfach, 8022 Zürich  
Tel. 01 216 36 63 / [stadtentwicklung@prd.stzh.ch](mailto:stadtentwicklung@prd.stzh.ch) /  
[www.stadtentwicklung-zuerich.ch](http://www.stadtentwicklung-zuerich.ch)

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und  
Gewerberaum der Stadt Zürich (PWG)  
Werdstrasse 36, Postfach, 8026 Zürich  
Tel. 043 322 14 14 / [info@pwg.ch](mailto:info@pwg.ch) / [www.pwg.ch](http://www.pwg.ch)

# KraftWerk1: Pläne, Modelle, Grundrisse

Quartierplan des äusseren Kreis 5



**Kunst und Kultur**

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

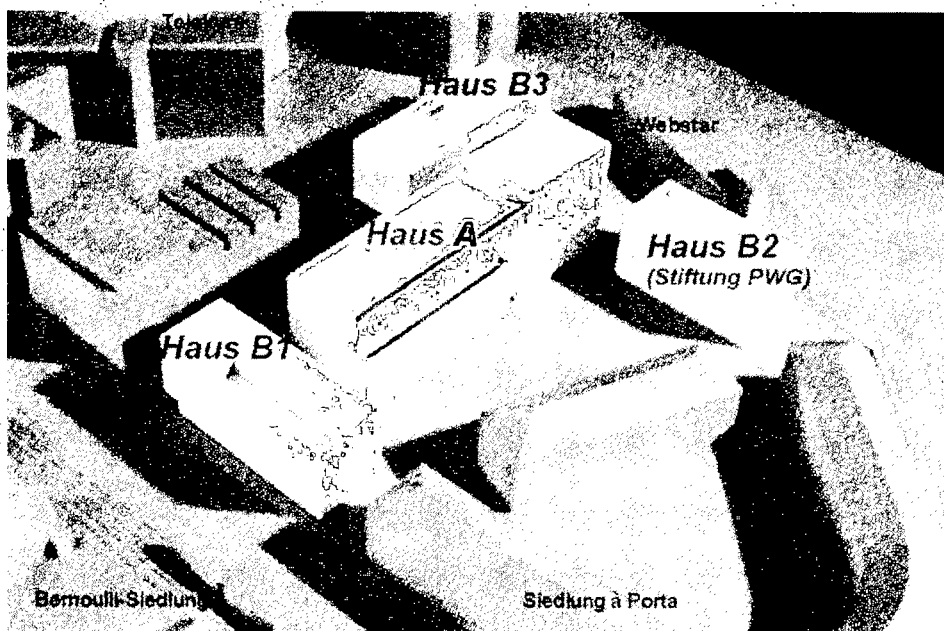
**Wohnen**

- 5 Bernoulli-Siedlung
- 6 Stephan à Porta-Siedlung
- 7 Limmat-West
- 8 KraftWerk1

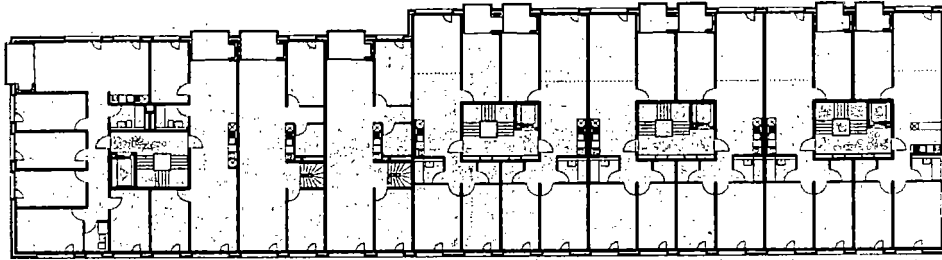
**Sport und Freizeit**

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

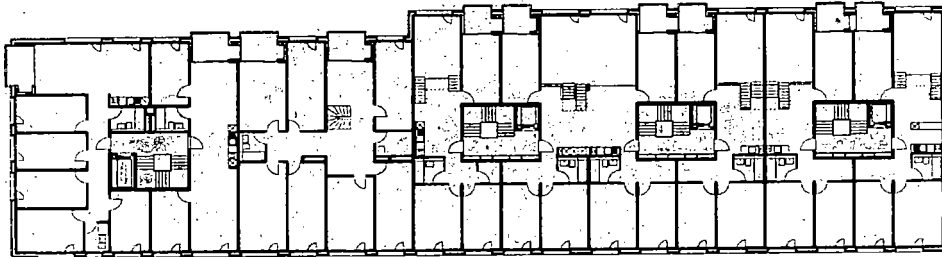
Modell KraftWerk1



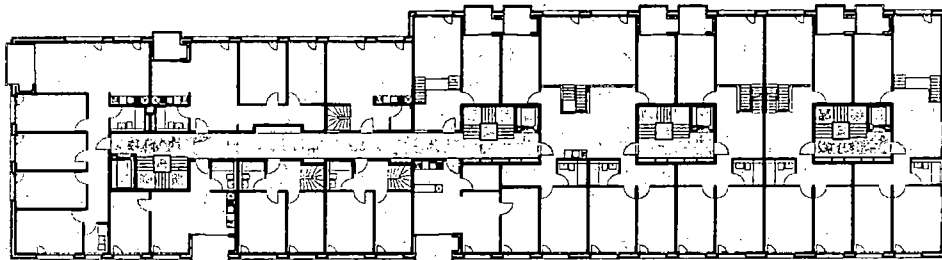
Grundrisse und Schnitt Haus A, 4. bis 7. Obergeschoss



Haus A 1.OG

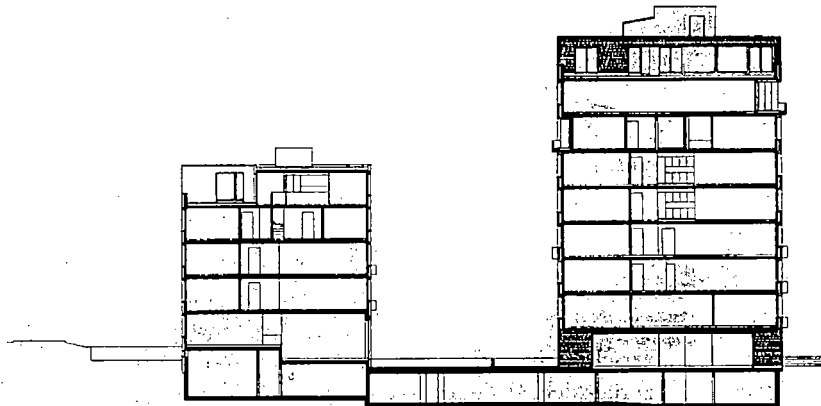


Haus A 2.OG

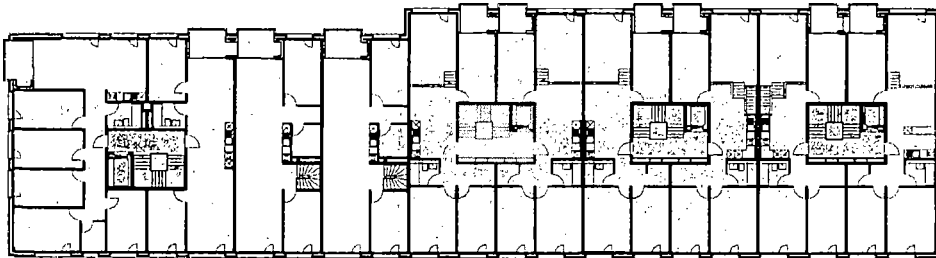


Haus A 3.OG

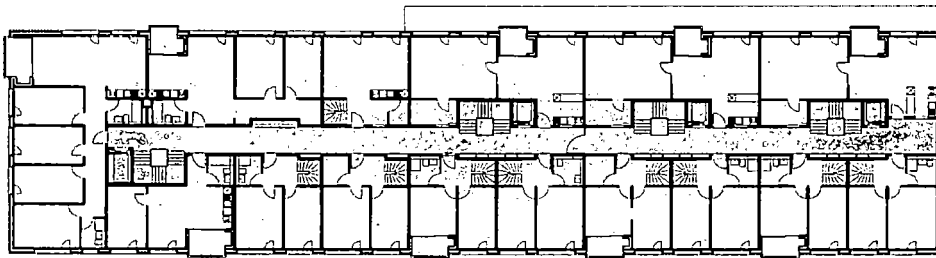
0 1 3



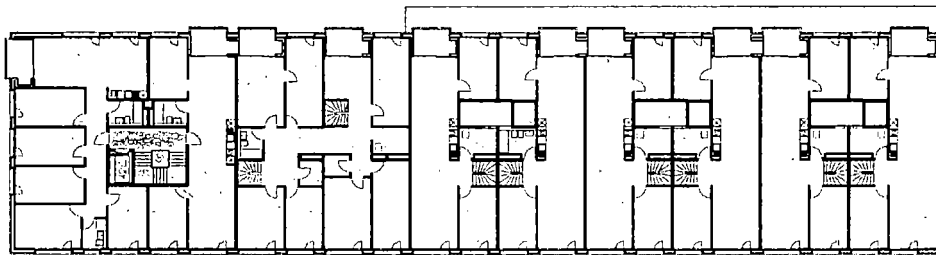
**Grundrisse und Schnitt Haus A, 1. bis 3. Obergeschoss**



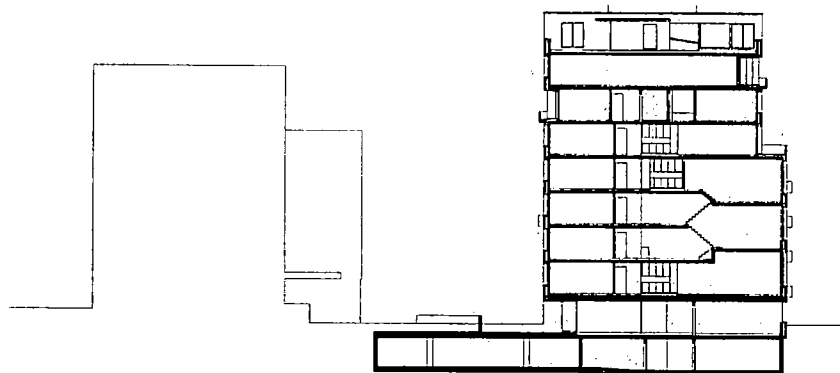
Haus A 4 OG

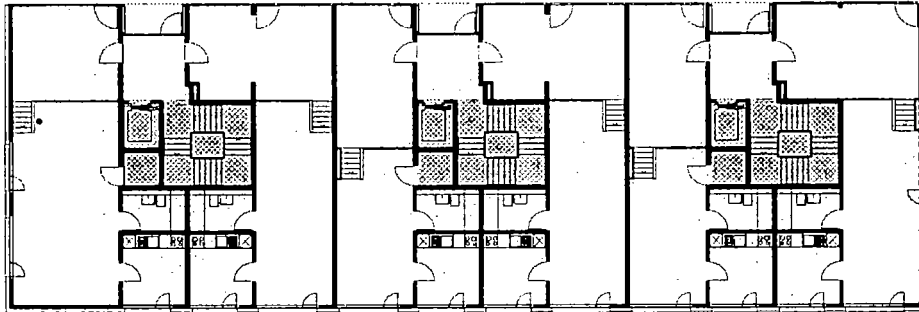
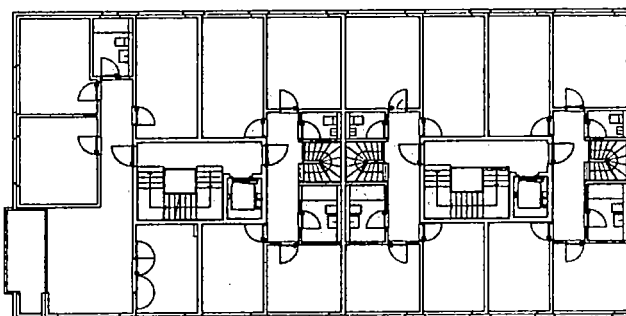
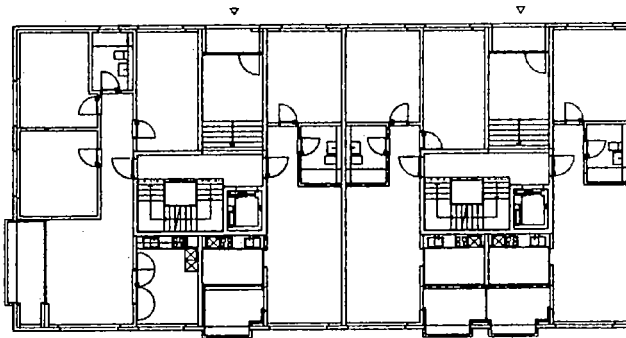


Haus A 6 OG



Haus A 7 OG

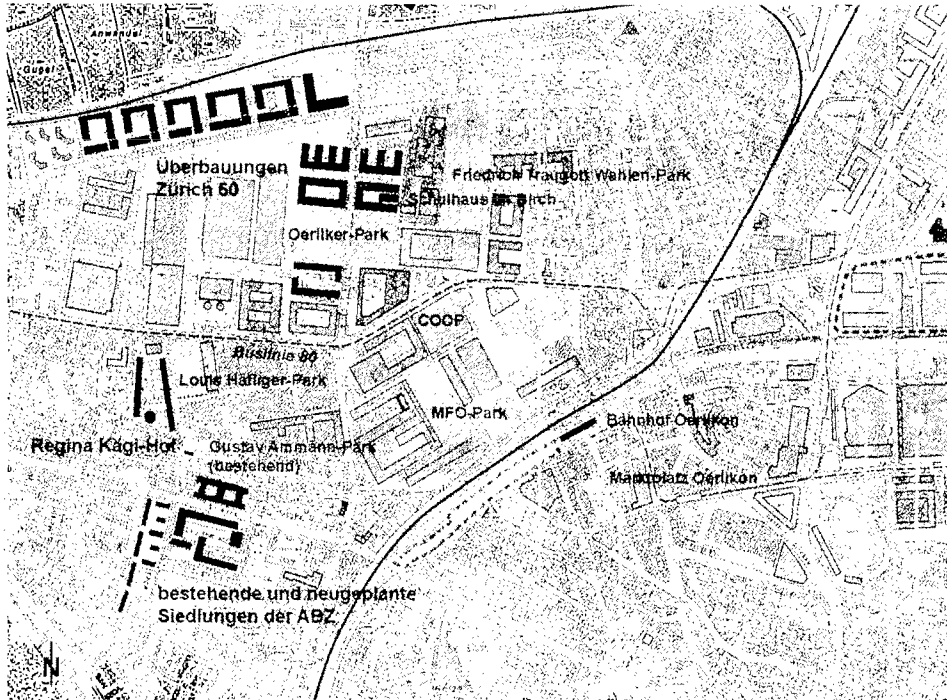


**Grundriss Erdgeschoss Haus B3 mit Atelierwohnungen****Grundrisse Erdgeschoss und Normalgeschoss Haus B2 (PWG)**

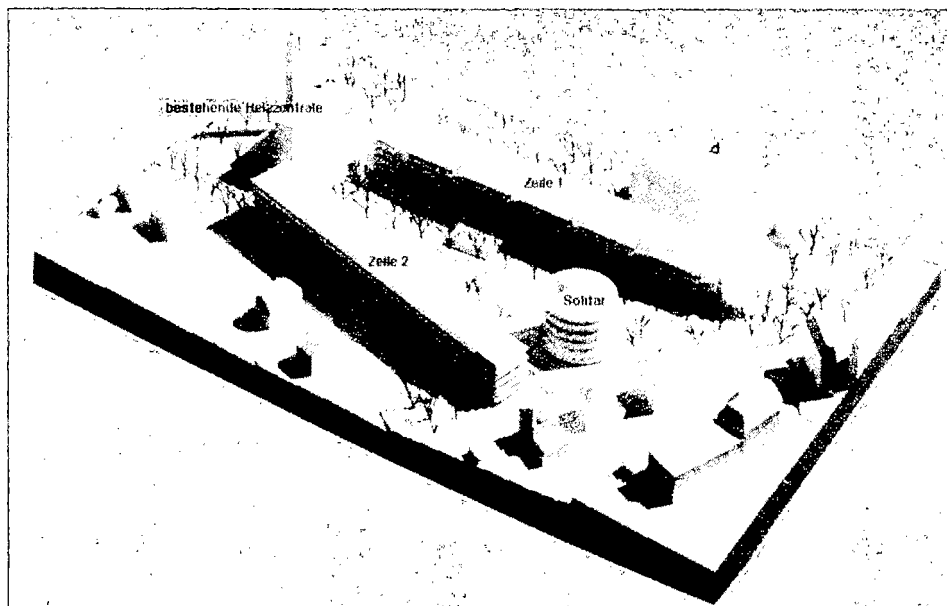


# Regina-Kägi-Hof: Pläne, Modelle, Grundrisse

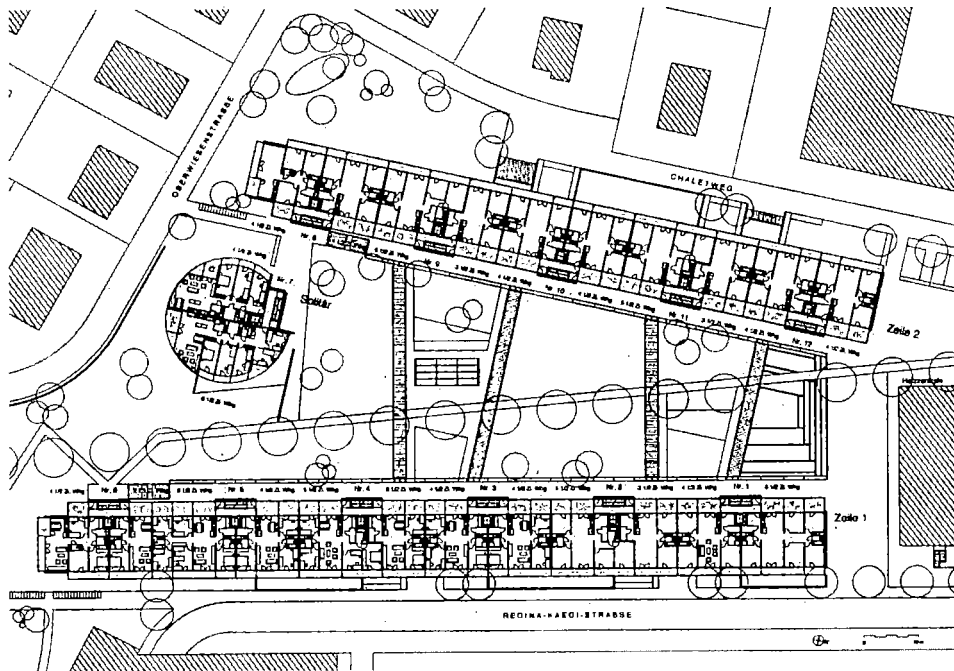
## Planung Zentrum Zürich Nord



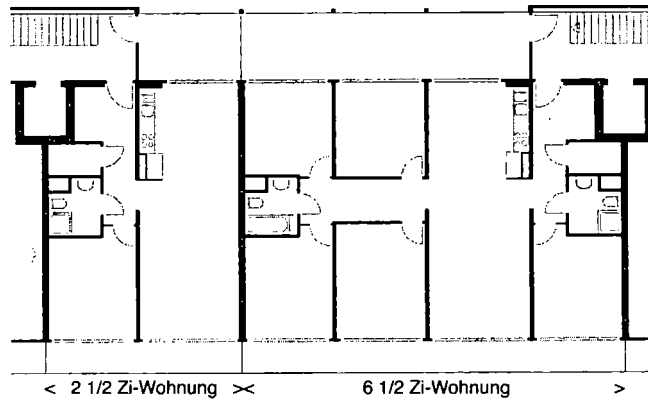
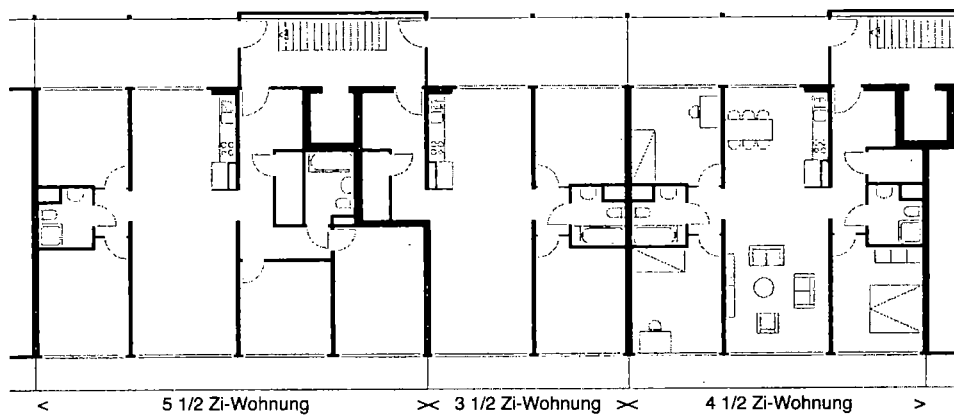
## Modell Regina-Kägi-Hof, Studienauftrag 1. Preis



### Normalgeschoss ab 1. Obergeschoss



### Wohnungsgrundrisse der Zeilen 1 und 2



## Abbildungsnachweis

- S. 22/23      Fotos: Reinhard Zimmermann.  
S. 31          Foto: Reinhard Zimmermann.  
S. 32          Foto: Reinhard Zimmermann.  
S. 34          Foto: Reinhard Zimmermann.  
S. 47          Foto: Allreal AG.  
S. 55          Foto: Martin Steinmann.  
S. 71 oben     NZZ, Nr. 221, 22. 9. 2001, S. 49 (nachbearbeitet).  
S. 71 unten    [www.kraftwerk1.ch/start\\_index.html](http://www.kraftwerk1.ch/start_index.html) (Zugriffsdatum: 5. 12. 2002).  
S. 72          Büttner, 2001, S. 17.  
S. 73          Büttner, 2001, S. 16.  
S. 74 oben     Dokumentation KraftWerk1, Stücheli Architekten, 2001, S. 30.  
S. 74 unten    *Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich*, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich, 2002.  
S. 75 oben     Planpartner, Zürich. In: Hochparterre, Nr. 10, 2001, S. 15 (Ausschnitt nachbearbeitet).  
S. 75 unten    Architekturbüro Theo Hotz AG.  
S. 76 oben     *Stand der Dinge. Neustes Wohnen in Zürich*, Katalog zur gleichnamigen Ausstellung, 11. bis 22. Februar 2002, EWZ Unterwerk Selnau, Zürich, 2002.  
S. 76 unten    Architekturbüro Theo Hotz AG.

**Schriftenreihe Wohnungswesen    Bulletin du logement    Bolletino dell'abitazione**

Band	1	1977	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung / 3. überarbeitete Auflage 1987 Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	N° de commande	725.017 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.038 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1988	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	N° de commande	725.044 f
Band	45	1989	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.045 f
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	N° de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	N° de commande	725.049 f
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f

Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsge- setzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995–2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	N° de commande	725.060 f
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	N° de commande	725.061 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic des dégradations, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remi- se en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 d
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'acces- sion à la propriété - Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs- Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i

Band	70	2001	Wohnforschung 2001–2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr.	7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr.	7.00	N° de commande	725.070 f
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	59 Seiten	Fr.	7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	59 pages	Fr.	7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr.	11.70	Bestell-Nummer	725.072 d
Volume	72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr.	11.70	N° de commande	725.072 f
Band	73	2001	Mietbelastungen und Wohnverhältnisse Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 Frohmut W. Gerheuser	133 Seiten	Fr.	16.50	Bestell-Nummer	725.073 d
Volume	73	2001	Charges locatives et conditions de logement Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 Frohmut W. Gerheuser	134 pages	Fr.	16.50	N° de commande	725.073 f
Band	74	2004	Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau Kurzfassung Siedlungsevaluation KraftWerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 Seiten	Fr.	10.30	Bestell-Nummer	725.074 d
Volume	74	2004	Innovation dans le secteur des coopératives de logement Résumé de l'évaluation des cités KraftWerk1 et Regina-Kägi-Hof à Zurich Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 pages	Fr.	10.30	N° de commande	725.074 f

**Arbeitsberichte  
Wohnungswesen**

**Rapports de travail  
sur le logement**

**Rapporti di lavoro  
sull'abitazione**

Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995–2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:  
BBL/EDMZ, 3003 Bern  
(www.edmz.ch)  
oder über den Buchhandel

Dépositaire:  
EDMZ (diffusion)  
3003 Berne,  
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:  
EDMZ (distribuzione)  
3003 Berna,  
o attraverso le librerie