



Bauen und Wohnen
in Gemeinschaft

Building and Living
in Communities

Umbau Kraftwerk 2, Zürich

Clusterwohnungen und „Terrasse Commune“

Standort	Regensdorferstraße 190/194, 8049 Zürich-Höngg, Schweiz
Erstbezug	2011
Baufaufgabe	Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes
Entwurfsverfasser	Adrian Streich Architekten Schmid Landschaftsarchitekten
Bauherr	Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1
Programm	26 Wohneinheiten (1,5–6,5 Zimmer à 36–155 qm, zwei Wohngemeinschaftscluster à je 327 qm, zwei Großwohngemeinschaften à je 253 qm), vier Atelier-/Büroräume à 25–84 qm Gemeinschaftsflächen: ein hauseigener Laden, zwei Gemeinschaftsräume, Gästeapartment, vier Hobbyräume, Fitnessraum und Sauna
Flächen	5–7 Geschosse 4.060 qm Grundstücksfläche 3.350 qm Gesamtnutzfläche 3.050 qm Wohnfläche 120 qm Gemeinschaftsfläche
Kosten (brutto)	Grundstückskosten 71.000 CHF jährlicher Erbzins (21.20 CHF pro Quadratmeter Nutzfläche) Gesamtkosten (KG 200-700) 13.400.000 CHF (ca. 9.865.000 Euro bei Fertigstellung) Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche 3.998 CHF (ca. 2.945 Euro bei Fertigstellung) Mietkosten (Durchschnitt pro Quadratmeter Wohnfläche) ca. 20 CHF exkl. Nebenkosten Pflichteinlage pro 35 qm Wohnfläche ca. 15.000 CHF

Für den Umbau des ehemaligen Kinder- und Jugendheims in Heizenholz wurden zwei architektonische Neuerungen entwickelt: eine siebenstöckige Gemeinschaftsterrasse und eine Mischform zwischen Kleinwohnung und Wohngemeinschaft, die „Clusterwohnung“.

Es wurde ein Konzept vorgeschlagen, welches zwei der Bestandsgebäude durch einen Neubauteil mit vorgelagerten Terrassen verbindet. Die neuen Außenräume ziehen sich durch alle Etagen vom Erdgeschoß bis auf das Dach; sie sind Treffpunkt für die Bewohner und werden gemeinschaftlich genutzt. Mit der inneren Organisation möchte das Konzept Bedürfnisse von Menschen ab 55 Jahren berücksichtigen, gleichzeitig aber durch eine Vielfalt von Wohnungstypologien eine Altersdurchmischung ermöglichen. Der Umbau umfasst 26 Wohnungen, von der Einzimmerwohnung bis zur Großwohnung mit 330 Quadratmetern Wohnfläche, hinzu kommen drei Ateliers und zwei Gemeinschaftsräume. Die als „Clusterwohnungen“ bezeichneten Großwohnungen bestehen aus mehreren, mit Teeküche und Badezimmer ausgestatteten Individualzimmern, die sich um große Gemeinschaftsflächen gruppieren – Küchen und Wohnzimmer öffnen sich zu den halböffentlichen Terrassen, die Schlafzimmer liegen auf der ruhigen Waldseite. Für die gesamte Bewohnerschaft stehen im Gebäude außerdem ein Gemeinschaftsraum

Conversion of the Kraftwerk 2, Zurich

Cluster Apartments and “Terrasse Commune”

Location	Regensdorferstraße 190/194, 8049 Zürich-Höngg, Switzerland
Completion	2011
Project type	Conversion and extension of a residential complex
Design	Adrian Streich Architekten Schmid Landschaftsarchitekten
Client	Building and housing co-op association Kraftwerk 1
Functions and spaces	26 residential units: 1½–6½ rooms (36–155m²), two cluster apartments (each 327m²), two large shared apartments (each 253m²), four atelier and office spaces (25–84m²) Communal facilities: a cooperative shop, two communal spaces, apartment for guests, four hobby rooms, a fitness room and a sauna
Areas	5–7 storeys 4,060m² plot 3,350m² total usable floor area 3,050m² living area 120m² communal areas
Project costs (gross)	Cost of land: 71,000 CHF annual lease (21.20 CHF per m² usable floor area) Total cost of construction: 13,400,000 CHF (approx. 9,865,000 Euro at time of completion) Total cost/m² living area: 3,998 CHF (approx. 2,945 Euro at time of completion) Rent/m² living area (average): approx. 20 CHF excluding heating and running costs Compulsory financial contribution per 35m² living area: approx. 15,000 CHF

The conversion of the former home for children and young people in Heizenholz introduces two architectural innovations: a seven-storey set of communal terraces and the idea of the “cluster apartment”, a hybrid variant of mini-apartment and shared flat.

The architectural concept proposed introducing a new building to link the two existing buildings with a series of terraces along its front face. These create outdoor areas on each floor, from the ground floor to the roof, which are communal spaces and serve as meeting places for the residents. While the internal organisation of the building is designed to cater explicitly for the needs of residents over 55, the concept includes a range of apartment sizes to ensure a sufficient mix of different age groups. The conversion created 26 apartments ranging from small one-room apartments to sizeable 330m² apartments, as well as three ateliers and two communal spaces. The large apartments are conceived as so-called “cluster apartments” that comprise several individual private spaces with an own kitchenette and bathroom grouped around a large communal space. The kitchen and living rooms open onto the semi-public terraces while the bedrooms look onto the more peaceful woodland. A communal space with kitchen, an apartment for visiting guests, a practice room and workshop are also



Gartenansicht · View from the garden



Straßenansicht · View from the street

mit Küche, ein Gästezimmer, ein Übungsraum und eine Werkstatt zur Verfügung. Die Mitsprache im Planungsprozess betraf vor allem soziale Aspekte: neue Wohnformen, Durchmischung, Gemeinschaftsflächen, Mobilität und Außenräume. Um Freiräume für unkonventionelle Lösungen zu schaffen, wurden Farben, Materialien und Ausbaustandard zwar zur Diskussion gestellt, die Entscheide darüber blieben aber den Architekten und der Planungskommission überlassen. Das Projekt liefert interessante Denkanstöße für ein gemeinschaftsorientiertes Wohnmodell, das nicht privat initiiert und organisiert ist, sondern mit einem gemeinnützigen Bauträger realisiert wurde.

 Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 schloss sich in den 1990er Jahren zusammen und errichtete eine Siedlung mit vielfältigen Wohnungstypen, ökologischer Bauweise und unter Mitsprache der zukünftigen Bewohnerschaft. An dem Wohnmodell interessierte Bürgerinnen und Bürger – mehrheitlich ältere Menschen über 50 – konnten sich daraufhin in die Planung einer weiteren Siedlung einbringen. Viele Beteiligte setzten sich so mit der eigenen Wohnsituation auseinander und lernten ihre künftige Nachbarschaft kennen. Die Genossenschaft profitierte von vielen guten Impulsen und der großen Identifikation der Mieterinnen und Mieter mit ihrem Haus. Das Engagement war freiwillig und beinhaltete keine Garantie auf eine Wohnung, jedoch so gut wie alle Engagierten, die sich bewarben, haben dort auch Wohnraum gefunden. Auch nach Fertigstellung organisiert die Bewohnerschaft ihr Zusammenleben selbst in verschiedenen Arbeits- und Betriebsgruppen und pflegt die Gemeinschaftsräume und den Garten gemeinsam. Das Altersspektrum der Bewohnerschaft beträgt aktuell 0 bis 85 Jahre, alle Altersklassen sind vertreten.

 Die Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime beschließt 2006 einen Teil ihrer Nutzungen von ihrem bisherigen Standort in Zürich-Höngg an andere Standorte zu verlagern und die in der Folge nicht mehr benötigten Gebäude an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben. Die Bau- und Wohngenossenschaft erhält den Zuschlag, kauft zwei der ehemaligen Wohnhäuser und übernimmt das Grundstück im Baurecht (Dauer 61 Jahre). Das bestehende Ensemble aus den 1970er Jahren zeichnet sich durch typologische, städtebauliche und funktionale Qualitäten aus. Der Ist-Zustand eignet sich für gemeinschaftliche Großwohnformen, muss aber umfangreich saniert und umgebaut werden.

 Anfang 2008 erhielt die Bau- und Wohngenossenschaft den Zuschlag für den Kauf der Häuser. Im gleichen Jahr wurde ein Studienauftrag für den Umbau unter fünf Zürcher Architekturbüros ausgeschrieben. Die Ausführungsplanung wurde 2009 begonnen, Baustart war im Jahr 2010 und Fertigstellung im Jahr 2011. Die Gruppe Interessierter hat bis zum Bezug Ende 2011 kontinuierlich am Projekt mitgedacht, Impulse geliefert und war auch an einigen Entscheiden beteiligt. Die Wohnungsvermietung startete ca. ein Jahr vor Bezug.

 Eine bestehende Genossenschaft, Kraftwerk 1, fungiert im Projekt als Träger. Die Finanzierung besteht zu einem großen Teil (ca. 74 %) aus Bankhypotheken, ca. 7 % werden durch ein zinsgünstiges Darlehen des Verbands gemeinnütziger Wohnbauträger beigesteuert, ca. 8 % sind Pflichtanteilkapital der Mieterinnen und Mieter, ca. 10 % sind Gelder aus der genossenschaftlichen Depositenkasse (Einlagen von Genossenschaftern), ca. 1 % ist Anteilkapital von der Stadt Zürich. Da Kraftwerk 1 eine junge Genossenschaft ohne viel Eigenkapital ist, sind die Einlagen für Mietende eher hoch: pro 35 Quadratmeter Mietfläche liegen sie bei ca. 15.000 CHF. Dieses Pflichtkapital ist verzinst, für wenig Vermögende gibt es die Möglichkeit zur Reduktion. Hierfür und auch für Mietzinsreduktionen steht ein genossenschaftlicher Solidaritätsfonds zur Verfügung. Ziel ist es, dass auch geringer Verdienende und wenig Vermögende in der Genossenschaft Wohnraum mieten können und die Gemeinschaft sich solidarisch zeigt. Insgesamt liegen die Mietzinse für Genossenschaftswohnungen in der Stadt Zürich 15–30 % unter denen privater Vermieter.

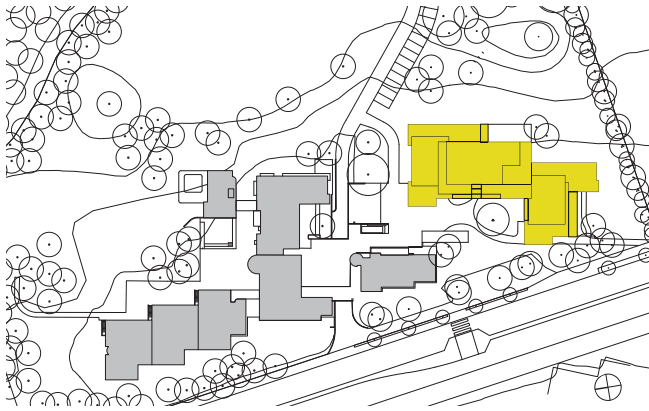
part of the project and can be used by all the tenants. The residents were able to contribute to the planning process, in particular with regard to social aspects such as new forms of living, the mix of residents, the communal areas, mobility options and outdoor areas. Although colours, materials and the quality of fittings were discussed among the group, it was agreed that final decisions would be left to the architects and the planning commission to ensure sufficient room for unconventional solutions. The project offers a number of interesting ideas for community-oriented housing models developed and organised by non-profit oriented developers rather than by private developers.

Kraftwerk 1 is a building and housing co-op association that formed in the 1990s and already had experience of housing projects with different house types, of involving future residents, and of ecological building principles. Citizens interested in this housing approach – the majority of whom were over 50 – were subsequently invited to contribute ideas to the planning of a new housing project. The process provided an opportunity both for participants to reflect on their own living situation and to get to know their future neighbours, and for the co-op association to benefit from the potential of the ideas in the group and from the strong sense of identification that developed among the prospective tenants. While participation was voluntary and there was no guarantee of an apartment, almost all of those who applied did find a place in the complex. After the project was completed, the residents have continued to organise the running of the complex, and have formed various work groups for administering the communal areas and taking care of the garden. The group comprises people of all age groups from 0 to 85 years of age.

In 2006, the Foundation of Homes for Children and Young People in Zurich decided to relocate part of their facilities from their site in Zurich-Höngg to other locations and put up their buildings for sale to community-oriented initiatives. The building and housing co-op association bid successfully for the site and purchased two of the former residential buildings and acquired building rights to the site (for a duration of 61 years). The typological and functional structure of the existing ensemble of buildings from the 1970s and their urban disposition were deemed suitable for the needs of large-scale community-oriented housing, although both buildings required comprehensive refurbishment and conversion works.

The building and housing co-op association was awarded the option to purchase the buildings in early 2008. Five architecture offices in Zurich were then invited to submit a feasibility study. Detailed planning began in 2009, with construction following from 2010 to 2011. The group of interested parties was involved on an ongoing basis, contributing ideas and some of the decisions up until handover in late 2011. The renting of the apartments began approximately a year ahead of completion.

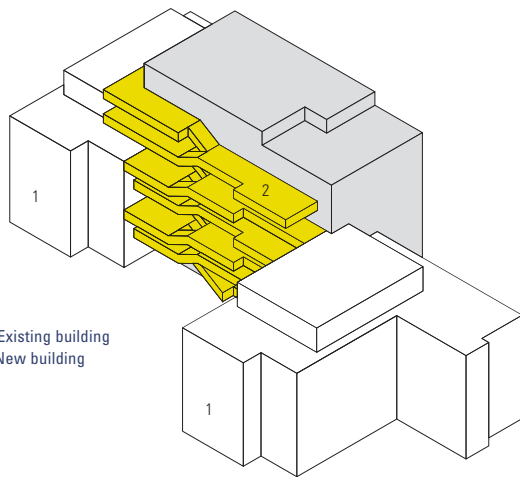
As an existing co-op association, Kraftwerk 1 acted as the project developer. The majority of the project costs (approx. 74%) were financed through regular bank loans, with 7% financed through low-interest loans from the Association for Community-oriented Housing Developers, 8% through the future tenants' financial contributions and 10% from the co-op association mutual savings bank (deposits by members of the cooperatives). Approx. 1% was provided by the City of Zurich. Because Kraftwerk 1 is a comparatively young co-op association with limited capital of its own, the future tenants were asked to invest a higher than usual amount in the project: approx. 15,000 CHF per 35m² living area. This contribution accrues interest and reductions were available for people with low incomes. The co-op association maintains a solidarity fund for such purposes as well as for rent reductions. This is part of the co-op association's principle of solidarity and ensures that people with lower incomes and smaller financial reserves can also join the cooperative as tenants. As a result the rent for the cooperative-owned apartments is around 15–30% less than the going rate in Zurich.



Lageplan · Site plan



Treppenanlage · Stairs



1 Bestand · Existing building
2 Neubau · New building

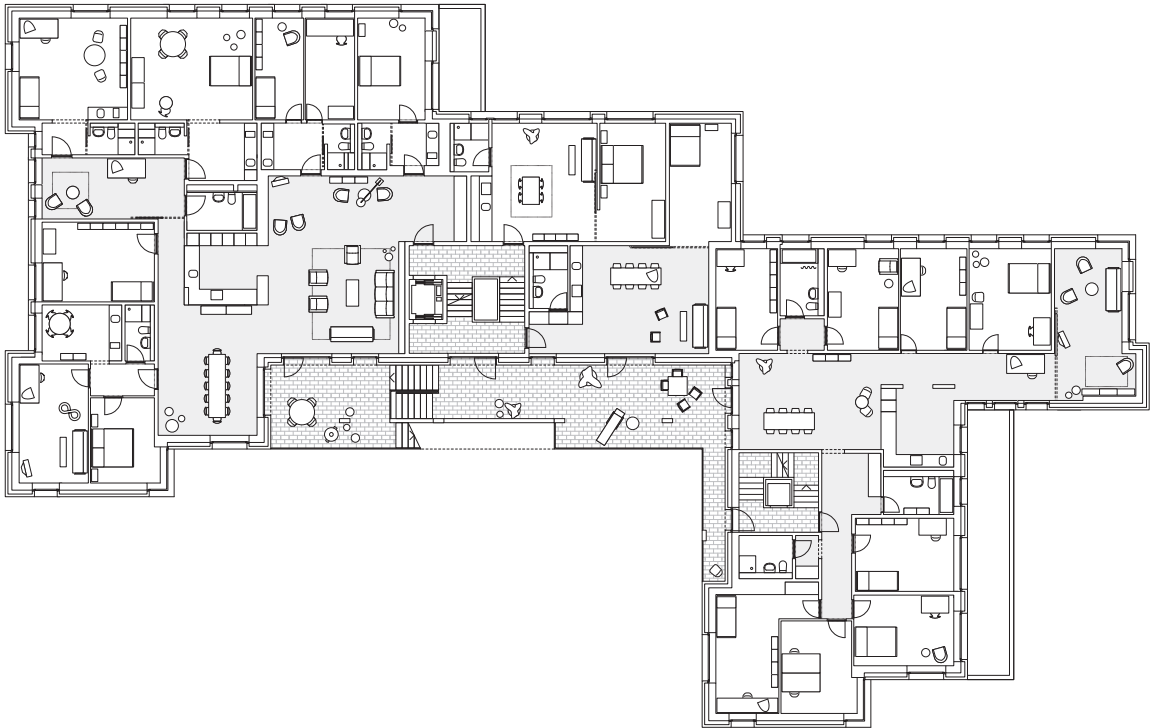
Isometrie Ergänzungsbauten · Isometric drawing showing the new insertion linking the existing buildings



Hofsituation · Courtyard



Innenraum Clusterwohnung · Interior of a cluster apartment



Grundriss 2. OG mit Clusterwohnung und Groß-WG · Second floor plan showing cluster apartment and shared flat



Gemeinschaftsterrasse · Communal terrace



Übergang zur Gemeinschaftsterrasse · Indoor-outdoor relationship to the communal terrace