

Mit KraftWerk2 ist in Zürich Höngg ein pionierhaftes Mehrgenerationenhaus entstanden

Von der Einzimmerwohnung bis zur Cluster-WG

Gut zehn Jahre ist es her, seit die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 ihre Stammsiedlung vollendete, die sowohl beim Energiestandard als auch bei den Wohnformen neue Massstäbe setzte.

Nun legt sie mit KraftWerk2 ein Projekt vor, das wiederum in einem partizipativen Prozess entwickelt wurde. Im Quartier Höngg ergänzte die Genossenschaft zwei bestehende Bauten mit einem Neubau. Sie bietet dort einen Wohnungsmix an, den man so noch nicht gesehen hat.

Von Esther Spinner und Claudia Thiesen

Mit grossem Mehr fiel an der Generalversammlung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 im April 2008 der Entscheid für eine zweite Siedlung. Die Genossenschaft beabsichtigte, weiteres Land beziehungsweise Bauten der Spekulation zu entziehen und zahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Landsuche gestaltete

sich schwierig, doch im Sommer 2007 konnte die Projektleiterin Claudia Thiesen einen möglichen Standort für KraftWerk2 vorstellen. Die Zürcher Kinder- und Jugendstiftung (ZKJ) verkaufte im Heizenholz in Zürich Höngg zwei Häuser aus den 1970er-Jahren und vergab die entsprechende Landreserve im Baurecht. Ein erster Augenschein verlief durchaus positiv. Die Strukturen der Gebäude schienen geeignet für gemeinschaftliche

Wohnformen und die Ausnutzungsreserve auf dem Grundstück ermöglichte eine Verdichtung, mit der die kritische Grösse für ein Siedlungsprojekt erreicht werden konnte. KraftWerk1 bewarb sich um die angebotenen Häuser und erhielt den Zuschlag.

Partizipativer Prozess

Um eine hohe architektonische Qualität sicherzustellen, Verdichtungsvarianten zu



Blick in den grosszügigen Gemeinschaftsbereich einer Cluster-WG.

wohnen 5/2012

Neubau

38



Die Siedlung KraftWerk2 mit den zwei bestehenden Gebäudeteilen und dem neuen Mittelbau, dem die Terrassen vorgelagert sind.

prüfen und die Eignung der bestehenden Grundrisse für gemeinschaftliches Wohnen auszuloten, wurde ein Studienauftrag auf Einladung organisiert. Das Programm war mit einer Gruppe von Interessierten entwickelt worden. An zwei Tagen wurden die fünf eingegangenen Projekte öffentlich juriiert und in einem «Echoraum» die Genossenschafterinnen und Genossenschafter um ihre Meinung gefragt. Ausgewählt wurde der Beitrag «Terrasse commune» des Büros Adrian Streich Architekten, der beide Gebäude mit einem Neubau zu einem neuen Ganzen verbindet. Die Idee der Terrasse commune, so erklärte Adrian Streich, sei ihm gekommen, als er auf der Treppe seines Balkons sass und mit dem Nachbarn schwatzte. Dieses Erlebnis wollte er den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern von KraftWerk2 ebenfalls ermöglichen.

Nach dem Juryentscheid wurde das Projekt in zwei Workshops mit den Interessierten intensiv diskutiert und optimiert. Diese trafen sich von nun an regelmässig in einer Begleitgruppe und arbeiteten zum Beispiel am Raumkonzept mit, in welchem Anzahl und Grösse der zu erstellenden Wohnungen

festgelegt wurde. Zwei Mitglieder vertraten die Begleitgruppe in der Planungskommission und konnten Ideen und Vorstellungen der zukünftigen Mieterschaft direkt in den Planungsprozess einbringen. Dieser partizipative Prozess, den die Genossenschaft angeregt hatte, dauerte die ganzen vier Jahre über. Die Begleitgruppe wurde für viele Menschen zur Entscheidungshilfe. Sie redeten mit, wenn es um die Gemeinschaftsräume ging oder den gewünschten Ausbau. Manche entschieden sich dann aber nach einigen Monaten für ein anderes Wohnprojekt. Dieser stete Wechsel war nicht einfach und zeigt sich darin, dass ins KraftWerk2 schliesslich nur wenige Menschen einzogen, die von Anfang an dabei gewesen waren. Allerdings bildete sich in den letzten anderthalb Jahren eine stabilere Kerngruppe, die nun auch das Zusammenleben im Haus aktiv mitträgt.

Grosse Vielfalt

Adrian Streich Architekten setzten von Anfang an auf einen grossen Bau und somit auf die Verbindung der beiden bestehenden Häuser. Das markante Gebäude sollte ein

Gegengewicht sein zum nahen Wald und möglichst viel Grünfläche frei lassen. Der neue Mittelbau ist um zwei Stockwerke höher als die beiden bestehenden Bauten. Dem Mittelbau vorgelagert ist die Terrasse commune, die fast sämtliche Wohnungen miteinander verbindet. Im Mittelbau wurde ein neues Treppenhaus erstellt, das als Fluchtweg dient und damit die Terrasse möblierbar macht. Eine Schwierigkeit der Verbindung der beiden Altbauten lag in deren unterschiedlicher Höhenlage am Hang. Diesen Unterschied gelang es mit der Überhöhung des grossen Gemeinschaftsraumes im Mittelbau aufzufangen.

In den beiden Altbauten betrieb die ZKJ früher verschiedene Wohngruppen. Diese Wohnungen erwiesen sich als besonders geeignet für die gewünschten Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen. Neu entstanden zwei grosse Wohngemeinschaftswohnungen mit je acht privaten Zimmern und drei Bädern, mit zwei Gemeinschaftsräumen und einer offenen Küche. In den beiden Clusterwohnungen gruppieren sich rund um einen grossen, offenen Wohnraum mit Küche die Zimmer

– jeweils eins bis drei – mit vorgelagerten Teeküchen und separaten Bädern. Im Mittelbau – zum Teil in die Altbauten überlappend – finden sich kleinere Wohnungen von zwei oder zweieinhalb Zimmern sowie grössere Familienwohnungen mit fünfeinhalb oder sechseinhalb Zimmern. Dieses vielfältige Wohnungsangebot ist attraktiv und kann vielseitig genutzt werden. So wird momentan die 6½-Zimmer-Wohnung vorwiegend von Studierenden bewohnt, deren kleine Portemonnaies zu den kleinen Zimmern passen. Im Erdgeschoss finden sich Ateliers verschiedener Grösse und Büroräume, die den Wünschen der zukünftigen Mieterin, der ZKJ, angepasst werden konnten.

Anhydritböden und Industrieküchen

Nebst dem grossen Gemeinschaftsraum im Parterre mit Küche und direktem Ausgang, gibt es im fünften Stock einen kleineren Raum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die meisten Wohnungen haben einen Ausgang auf die Terrasse commune, die von allen, nicht nur den Anliegenden, genutzt werden darf. Dazu kommt der gepflasterte Platz vor dem Haus mit Wasserspiel und einem frisch gepflanzten Spitzahorn, der Kiesplatz hinter dem Haus und die angrenzende Wiese mit Obstbäumen. An Aussenraum mangelt es nicht. Auch hier war und ist die Meinung der Mieterschaft gefragt. So wurden verschiedene seltene Obstsorten angepflanzt

und im Süden entsteht eine Tessin-Ecke mit Kakibaum und Kiwipflanzen.

Bei der Sanierung der Altbauten und im Neubauteil wollte die Genossenschaft energetisch und baubiologisch vorbildlich bauen, bei der Materialisierung wagte sie das eine oder andere Experiment. Die Wohnungen sind mit dreifach verglasten Holzfenstern ausgerüstet. Die versiegelten Anhydritböden sind hell und pflegeleicht. Die Schreinerküchen aus bakelisiertem Sperrholz – eigentlich Industriepplatten – sind in den kleineren Wohnung hell, in den grossen Wohnungen dunkel lasiert. In den Badezimmern hängen nicht die üblichen Spiegelschränke, sondern auf Mass geschreinerte Schränke aus dem gleichen Material, die viel Platz bieten. In den Kleinwohnungen wurde auf Badewannen verzichtet. Mit wenigen Ausnahmen sind die Bäder mit Fenstern versehen. Sie sind in Gelb, Grün, Dunkel- oder Hellrot gefliest. Die Toiletten im Gemeinschaftsraum vereinen alle Plättlifarben und verbinden optisch das ganze Haus. Das Farbkonzept orientiert sich am Mittelmeerraum. Die Fensterrahmen sind grün gestrichen, ein Hellbeige wurde für den Verputz gewählt, der in der Haptik an die der Siebzigerjahre erinnert.

Ein Mehrgenerationenhaus

Das Haus ist minergieertifiziert und nach den Kriterien von Minergie Eco gebaut. Die Baukosten etwas in die Höhe trieb das Zwei-

Baudaten

Bauträgerin:

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk2, Zürich

Architektur:

Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Baumanagement und Bauleitung:

Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich

Unternehmen (Auswahl):

Robert Spleiss AG (Baumeister)
 Sada AG (Heizung/Lüftung/Sanitär)
 Elibag Elgger Innenausbau AG (Küchen)
 Lift AG (Aufzüge)
 Stromwerk AG (Contractor Fotovoltaik)

Umfang:

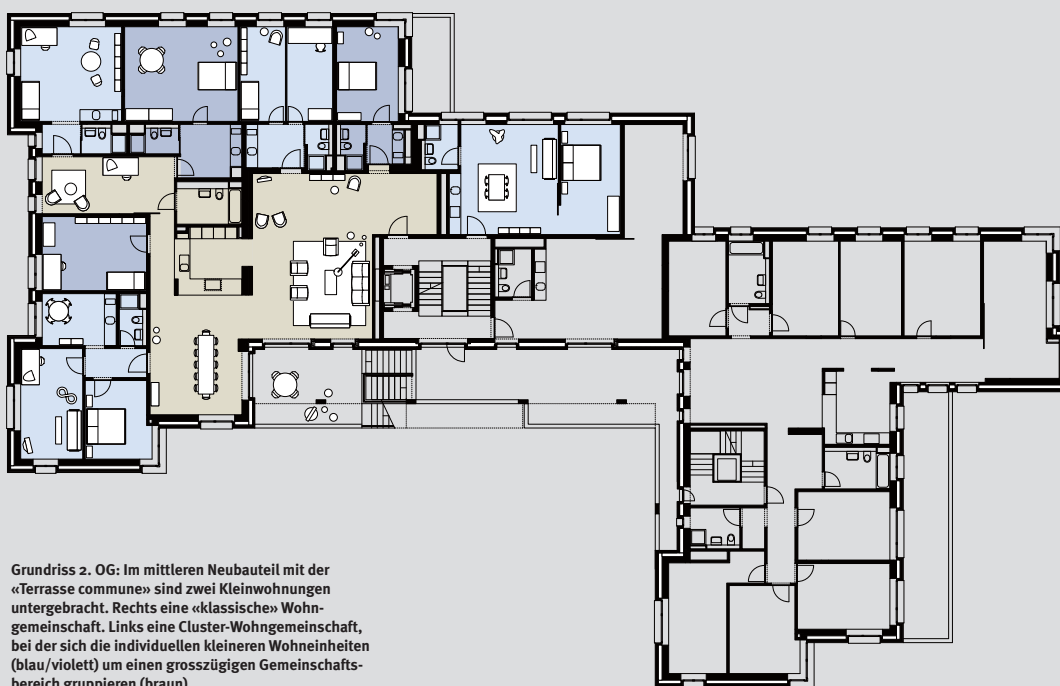
26 Wohnungen, Büro- und Atelierräume,
 2 Gemeinschaftsräume, Velogarage

Baukosten (BKP 1–5):

13,7 Mio. CHF total
 4090 CHF/m² HNF

Wohnungsspiegel/Mietzinse (ohne NK):

10 1- bis 2½-Zimmer-Wohnungen
 (38–65 m²): 795–1477 CHF
 3 3½-Zimmer-Wohnungen (79–82 m²):
 1700–1817 CHF
 3 4½-Zimmer-Wohnungen (103–109 m²):
 2165–2289 CHF
 5 5½-Zimmer-Wohnungen (110–140 m²):
 2295–2870 CHF
 1 6½-Zimmer-Wohnung (156 m²): 3144 CHF
 2 Wohngemeinschafts-Cluster (328 m²):
 7100 CHF
 2 Wohngemeinschaften (253 m²): 5160 CHF
 NK: jeweils plus 12% der Miete



Grundriss 2. OG: Im mittleren Neubauteil mit der «Terrasse commune» sind zwei Kleinwohnungen untergebracht. Rechts eine «klassische» Wohngemeinschaft. Links eine Cluster-Wohngemeinschaft, bei der sich die individuellen kleineren Wohneinheiten (blau/violett) um einen grosszügigen Gemeinschaftsbereich gruppieren (braun).

	wohnen 5/2012	Neubau	
40	schalen-Mauerwerk, das dafür eine besonders lange Lebensdauer aufweist. Eine Abluftanlage mit Wärmepumpe sorgt für frische Luft, die über Schlitz in den Fensterstürzen nachströmt. So konnte auf eine aufwändige Kanalinstallation verzichtet werden. Die gewonnene Wärme wird zur Aufbereitung des Warmwassers verwendet. Der Strom für die Wärmepumpen wird von einer Fotovoltaikanlage im Contracting gedeckt. Geheizt wird das Haus mit Öl, da der Anschluss an die Arealheizung der Nachbarn vorgegeben war. Eine spätere Umstellung auf einen nicht fossilen Energieträger wird in Betracht gezogen. Ein Regenwassertank speist die Terrasse commune mit Giesswasser. Die Mieterschaft, so plante die Genossenschaft, sollte sich aus Menschen aller Altersstufen zusammensetzen. Dabei sollten die über 55-Jährigen vierzig Prozent ausmachen. Dieses Konzept wurde von der Age-Stiftung finanziell unterstützt. Die klaren Vorgaben ermöglichten die Auswahl der zukünftigen Mieterinnen und Mieter für das als Mehrgenerationenhaus geplante KraftWerk2. Der entstandene Mix entspricht noch nicht ganz den Vorgaben. Bei den als Vereine organisierten Wohngemeinschaften	und Clusterwohnungen wollte die Genossenschaft nicht steuernd eingreifen. Insgesamt leben etwas über 70 Menschen von 1 bis 85 Jahren im Mehrgenerationenhaus. Gemeinschaft findet sich Die Siedlung KraftWerk2 beginnt zu leben – nicht zuletzt dank der Begleitgruppe, die ermöglichte, dass sich ein Teil der Mieterschaft schon vor dem Einzug kannte, dass schon viele Diskussionen geführt und mehrmals auf die Zukunft angestossen worden war. Im Februar wurde eine Hausorganisation gegründet, die von einem dreiköpfigen Hausrat koordiniert wird. Die Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe ist erwünscht, aber nirgends festgeschrieben. Doch die Aktivitäten sind kurz nach Bezug bereits vielfältig: Eine Möbelgruppe richtete mit Spenden die Gemeinschaftsräume ein, ein Kompost wurde aufgestellt und wird betreut, alle zwei Wochen findet ein gemeinschaftliches Essen statt. Ende März wurde das Konsumdepot eingeweiht: ein Kellerraum, in dem in Selbstbedienung Waren wie Teigwaren, Tomatensauce und Toilettenpapier bezogen werden können. Noch zu entwickeln ist das Zusammenleben mit den Menschen der ZKJ im benachbarten Tages-	zentrum Heizenholz. Die Zusammenarbeit während der Bauphase war sehr positiv, insbesondere durch einen «jour fixe», an dem während der ganzen Bauzeit regelmässig anstehende Probleme besprochen werden konnten. Für die Genossenschaft ist vieles neu. Der Schritt von der Einsiedlungs- zur Mehrsiedlungsgenossenschaft machte eine Reorganisation der Organe und Strukturen notwendig. Die Rollen von Vorstand, Geschäftsstelle und BewohnerInnenorganisationen wurden hinterfragt und geklärt, insbesondere auch im Hinblick auf KraftWerk4, das auf dem Zwickyareal in Dübendorf im Norden von Zürich entsteht. Die Genossenschaft KraftWerk1 ist gut gerüstet für die Zukunft – und das für den 7. Juli geplante Fest der Genossenschaft in der Siedlung KraftWerk2 wird die Menschen der beiden Siedlungen einander näherbringen. ☔ Die Schriftstellerin Esther Spinner ist Co-Leiterin der Begleitgruppe. In ihrer Kolumne in der Zeitschrift wohnen hat sie in den Jahren 2009 und 2010 Einblicke in den Entwicklungsprozess von KraftWerk2 gegeben. Die Architektin Claudia Thiesen ist Projektleiterin und Mitglied des Vorstandes der Genossenschaft KraftWerk1. Beide Autorinnen wohnen in der Siedlung KraftWerk2, Claudia Thiesen in einer Clusterwohnung, Esther Spinner in einer 2-Zimmer-Wohnung.

Anzeige