

Kolloquium

"Nachhaltige Arealentwicklung"

12. Dezember 2024

Andreas Engweiler
Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Ablauf/Übersicht

1. Wo kommt Kraftwerk1 her? >> Wo steht Kraftwerk1 heute?
2. Werte >> Selbstorganisation, Solidarität, neues Wagen
3. Drei Ebenen der Nachhaltigkeit
4. Arealentwicklung Koch-Quartier, Zürich
 - Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit
 - Fokus 2 >> Ökonomische Nachhaltigkeit
 - Fokus 3 >> Soziale Nachhaltigkeit

Die Sofa-Universität ...



Kraftwerk1 - Sommer 1995

Meilensteine von Kraftwerk1

1995	Gründung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
1999-2001	Bau der Siedlung Hardturm
2009	Restrukturierung der Verwaltung
2009-2011	Bau der Siedlung Heizenholz
2014	Verabschiedung der Strategie Kraftwerk1 2014 - 2024
2013-2016	Bau der Siedlung Zwicky Süd
2017	Zuschlag Ideenwettbewerb Koch (mit ABZ und Senn AG)
2023	Baubeginn Koch
2024	Start Pilot Soziokratie

Die Kraftwerk1-Siedlungen



Siedlung Hardturm

81 Wohnungen

1 Zimmer-Atelierwohnungen bis

13½ Zimmer-Wohngemeinschaften (273m²)

2'440 m² Gewerbe

Architektur:
Stücheli Arch. &
Bünzli und Courvoisier Arch.



Siedlung Heizenholz

26 Wohnungen

1 Zimmer-Wohnungen bis

10 Zimmer-Wohngemeinschaften (Cluster)

210 m² Gewerbe



Architektur:
Adrian Streich Architekten

Siedlung Zwicky Süd

125 Wohnungen

1 Zimmer-Wohnungen bis

14½ Zimmer-Wohngemeinschaften (436m²)

3'850 m² Gewerbe



Architektur:
Schneider Studer Primas

Ablauf/Übersicht

1. Wo kommt Kraftwerk1 her? >> Wo steht Kraftwerk1 heute?
2. **Werte >> Selbstorganisation, Solidarität, neues Wagen**
3. Drei Ebenen der Nachhaltigkeit
4. Arealentwicklung Koch-Quartier, Zürich
 - Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit
 - Fokus 2 >> Ökonomische Nachhaltigkeit
 - Fokus 3 >> Soziale Nachhaltigkeit

Unser Selbstverständnis (Charta und Strategie)

Kraftwerk1
Strategie 2014 – 2024
So wollen wir handeln

- I. Kraftwerk1 gestaltet städtische Lebensräume
- II. Kraftwerk1 lebt Demokratie und Selbstorganisation
- III. Kraftwerk1 sagt ja zur Vielfalt der Menschen
- IV. Kraftwerk1 respektiert die natürliche Umwelt und ihre Ressourcen
- V. Kraftwerk1 hält hohe soziale und ökologische Ansprüche und Wirtschaftlichkeit im Gleichgewicht

Ablauf/Übersicht

1. Wo kommt Kraftwerk1 her? >> Wo steht Kraftwerk1 heute?
2. Werte >> Selbstorganisation, Solidarität, neues Wagen
- 3. Drei Ebenen der Nachhaltigkeit**
4. Arealentwicklung Koch-Quartier, Zürich
 - Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit
 - Fokus 2 >> Ökonomische Nachhaltigkeit
 - Fokus 3 >> Soziale Nachhaltigkeit

Die drei Ebenen der Nachhaltigkeit

1. **Ökologische Nachhaltigkeit**

- > Schutz der Umwelt und Erhaltung natürlicher Ressourcen
- > Reduktion von Umweltverschmutzung, Förderung der Biodiversität, nachhaltige Nutzung von Ressourcen

2. **Ökonomische Nachhaltigkeit**

- > langfristig tragfähige wirtschaftliche Systeme gestalten
- > wirtschaftliche Aktivitäten nicht auf Kosten der Umwelt oder der sozialen Gerechtigkeit

3. **Soziale Nachhaltigkeit**

- > soziale Gerechtigkeit und Wohlstand der Gemeinschaften
- > Förderung sozialen Zusammenhalts und kultureller Vielfalt

Die drei Ebenen sind miteinander verknüpft und sollen im Gleichgewicht gehalten werden

Das ehemalige Koch-Areal



Das Koch-Quartier

Kraftwerk1 formuliert Anforderungen an das Quartier und das Gebäude

Abgeleitet aus der Strategie 2014 – 2024 entwickelt Kraftwerk1 ihr Gebäude im Koch-Quartier; im Speziellen:

- Gestaltungsfreiheit & Aneignung
zBsp. Vermietung von Wohnfläche im Rohbau / Ausbauwohnungen
- Hindernisfreiheit für Menschen mit Behinderungen und entsprechender Anpassbarkeit
- Biodiversität & Stadtklima
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume
- Ca. 150 Whg. mit Grosswohnhäusern wie auch Single- und Familienwohnungen
- Zusammenarbeit mit SFW (Stiftung Familien-Wohnen) _ 25% der Wohnfläche
- Zirkus Chnopf resp. das Zirkusquartier
- 20% Gewerbeanteil = ca. 3'600 m²
- Autofreiheit – nur Pflicht-PP

Koch-Quartier _ 'Sale con fritas' Studio Trachler Hoffmann Zürich



Koch-Quartier _ 'Sale con fritas'

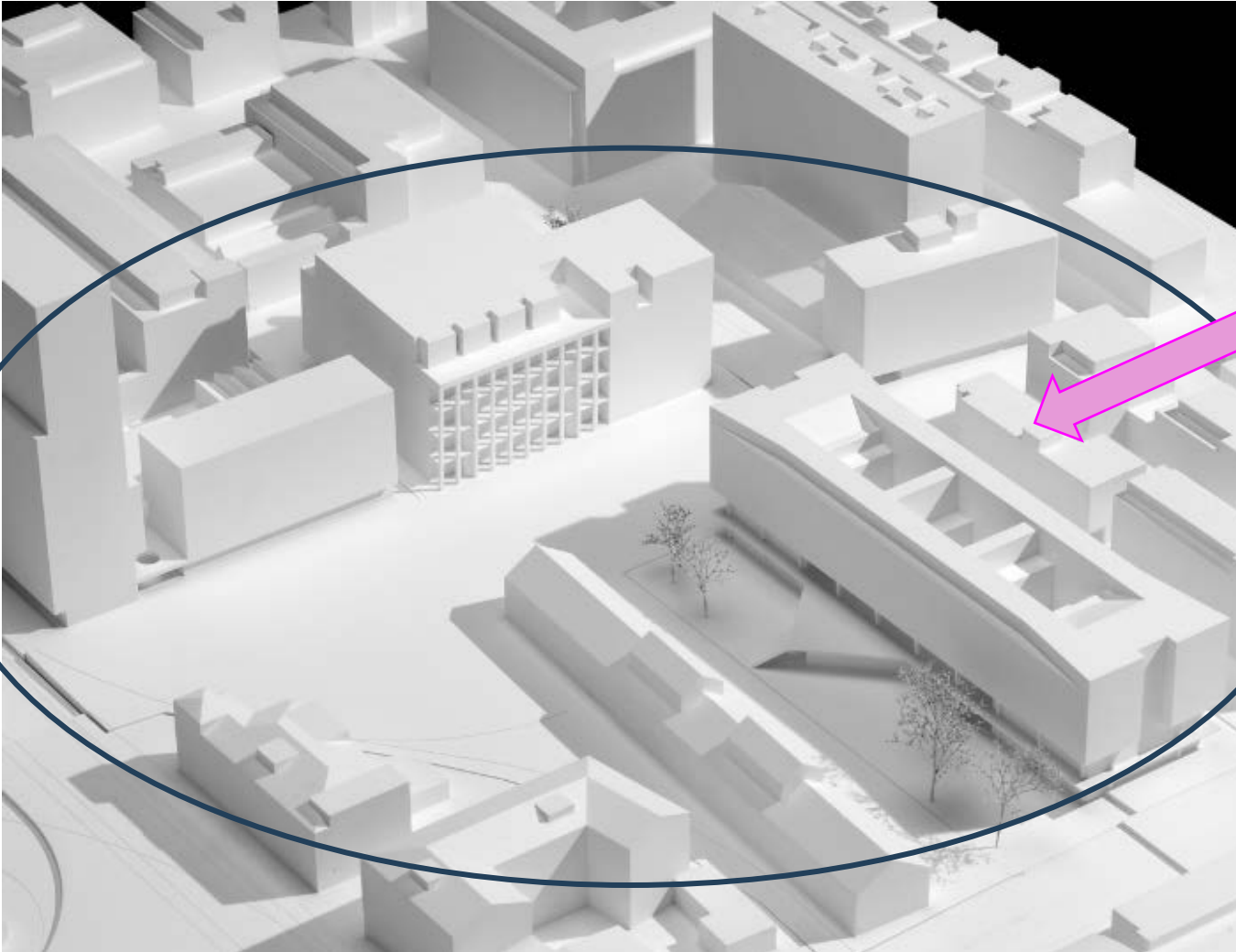


Bezahlbarer Wohnraum
123 Wohnungen für ca. 450 Menschen

Gewerbe
Gastronomie
Ateliers, Büros
Verkauf, Retail
Gästezimmer
Zirkushalle/ Zirkustrainingsräume
3-fach Kindergarten und Hort

Spezielles
Rohbaueinheiten
Grosswohnformen
Angebote für Wohnen im Alter
Stiftung Familienwohnungen (SFW)

Koch-Quartier _ 'Sale con fritas'



Vier Bauträger:innen:

seit 2017 gemeinsam unterwegs:

- **Privaten Gestaltungsplan**
- ohne eine Einsprache!
- **Rechtsgültigkeit erlangt in 2022**
- **Bewilligungsverfahren für 4 Bauprojekte**
- ohne eine Einsprache!
- **Baubeginn 2023**

Ablauf/Übersicht

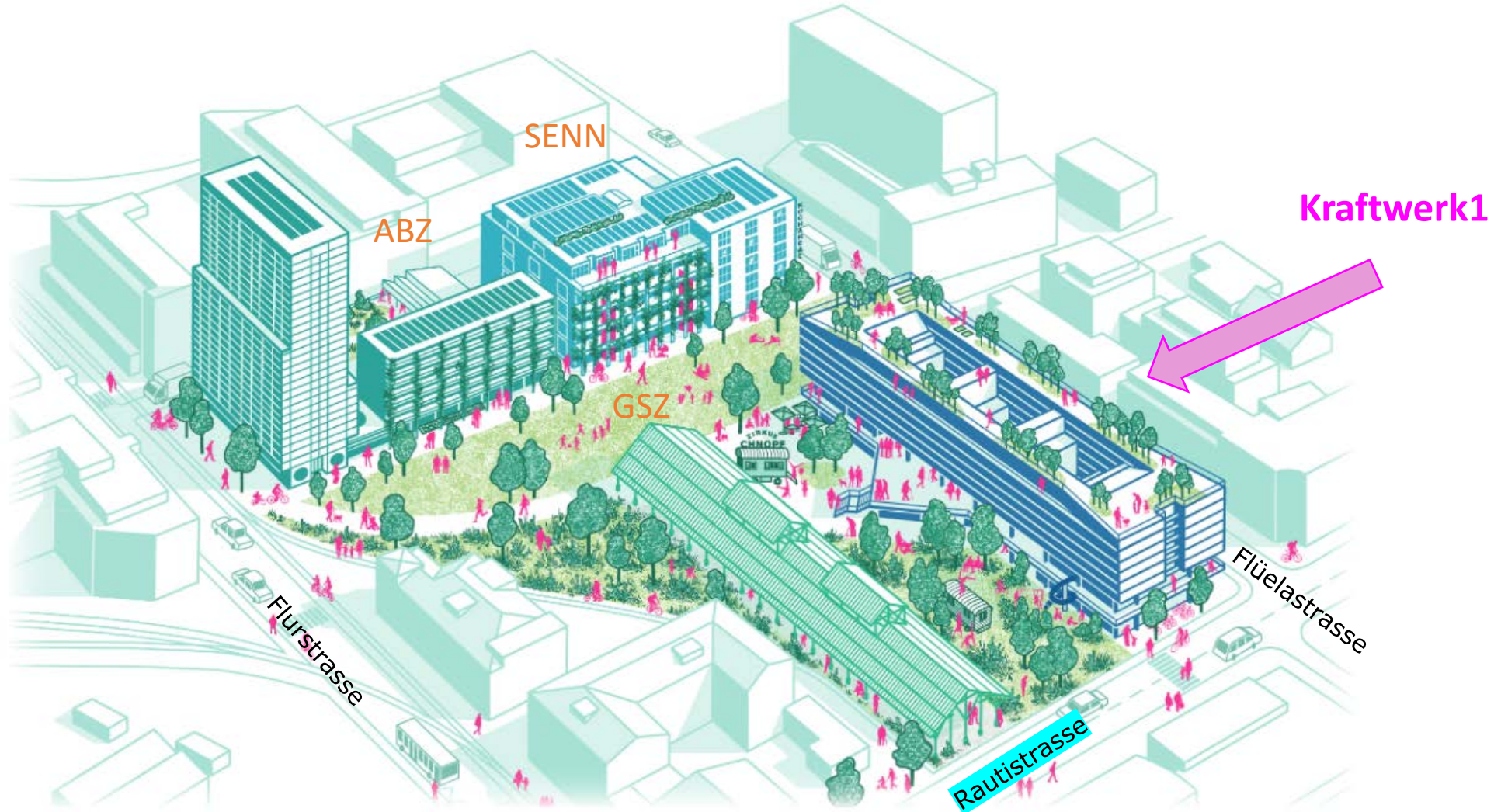
1. Wo kommt Kraftwerk1 her? >> Wo steht Kraftwerk1 heute?
2. Werte >> Selbstorganisation, Solidarität, neues Wagen
3. Drei Ebenen der Nachhaltigkeit
4. Arealentwicklung Koch-Quartier, Zürich

Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit

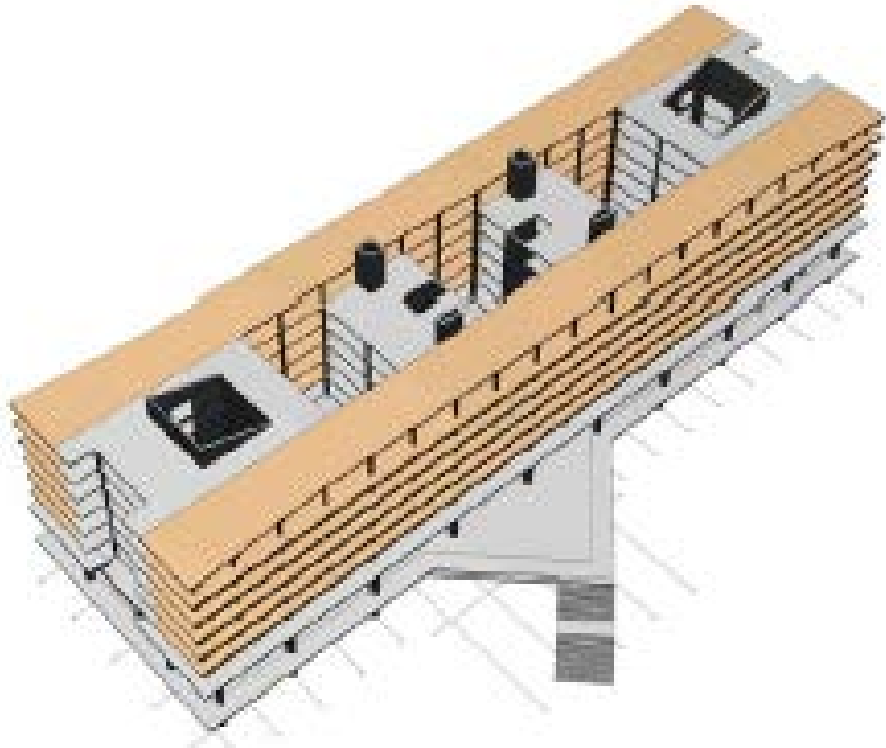
Fokus 2 >> Ökonomische Nachhaltigkeit

Fokus 3 >> Soziale Nachhaltigkeit

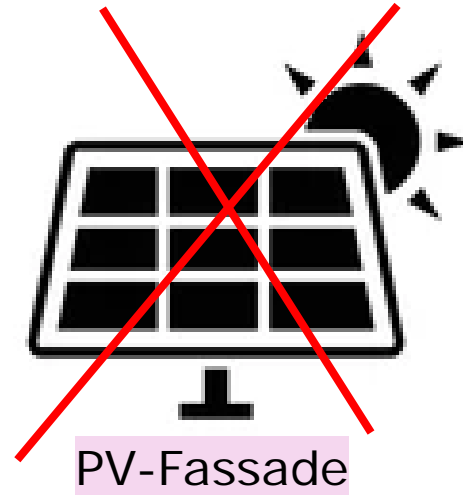
Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit



Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit



Holz-Beton-Hybrid-Bauweise



PV-Fassade

Schwammstadtprinzip



Abn Rieslges Bauteil-Recycling-Projekt VERSUCHSHEFT

Warum in Zürich eine 55 Tonnen schwere Glasfassade zügelt

920 Glaslamellen werden am Medienhaus Werd abmontiert. Künftig zieren sie den Neubau auf dem Koch-Areal. Das einzigartige Projekt zeigt, weshalb Recycling auf dem Bau grosses Potenzial hat, aber selten genutzt wird.

Liliana Minor
Publiziert heute um 06:00 Uhr



autofrei

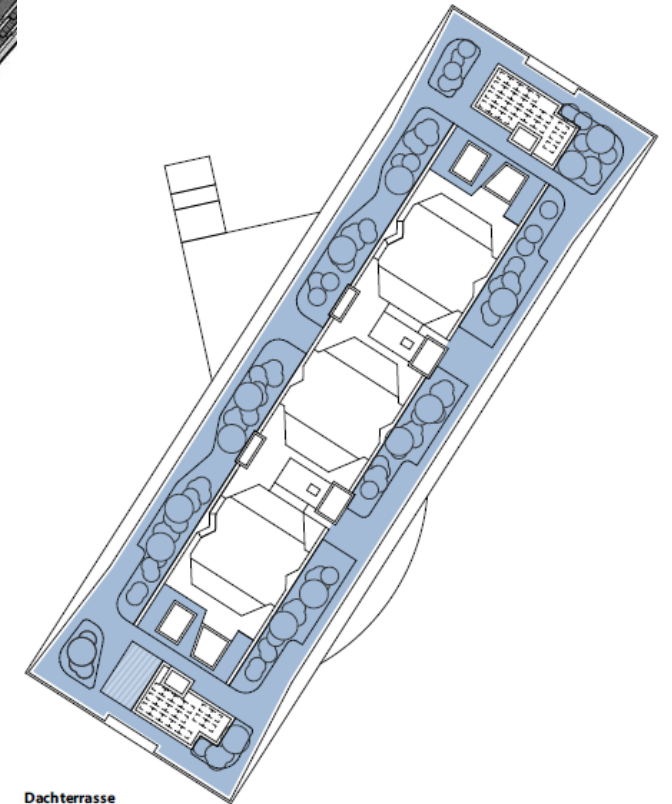
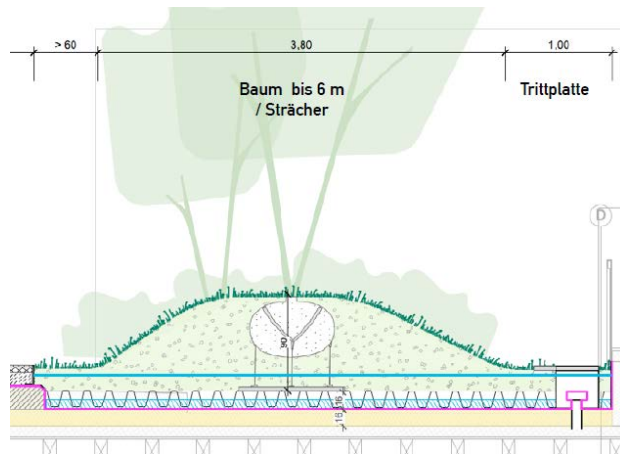
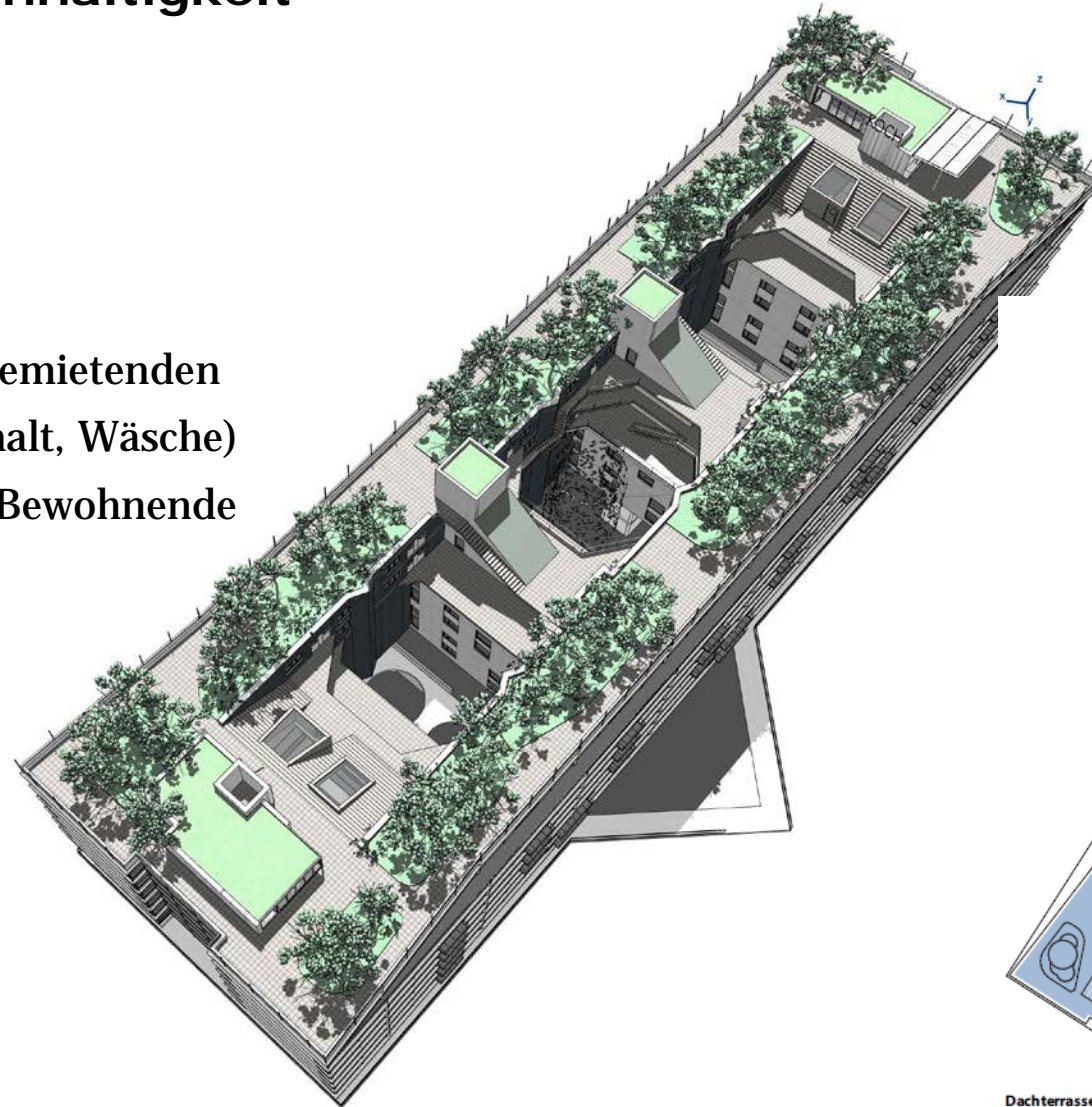


Reuse

Re-Use-Elemente

Fokus 1 > Ökologische Nachhaltigkeit

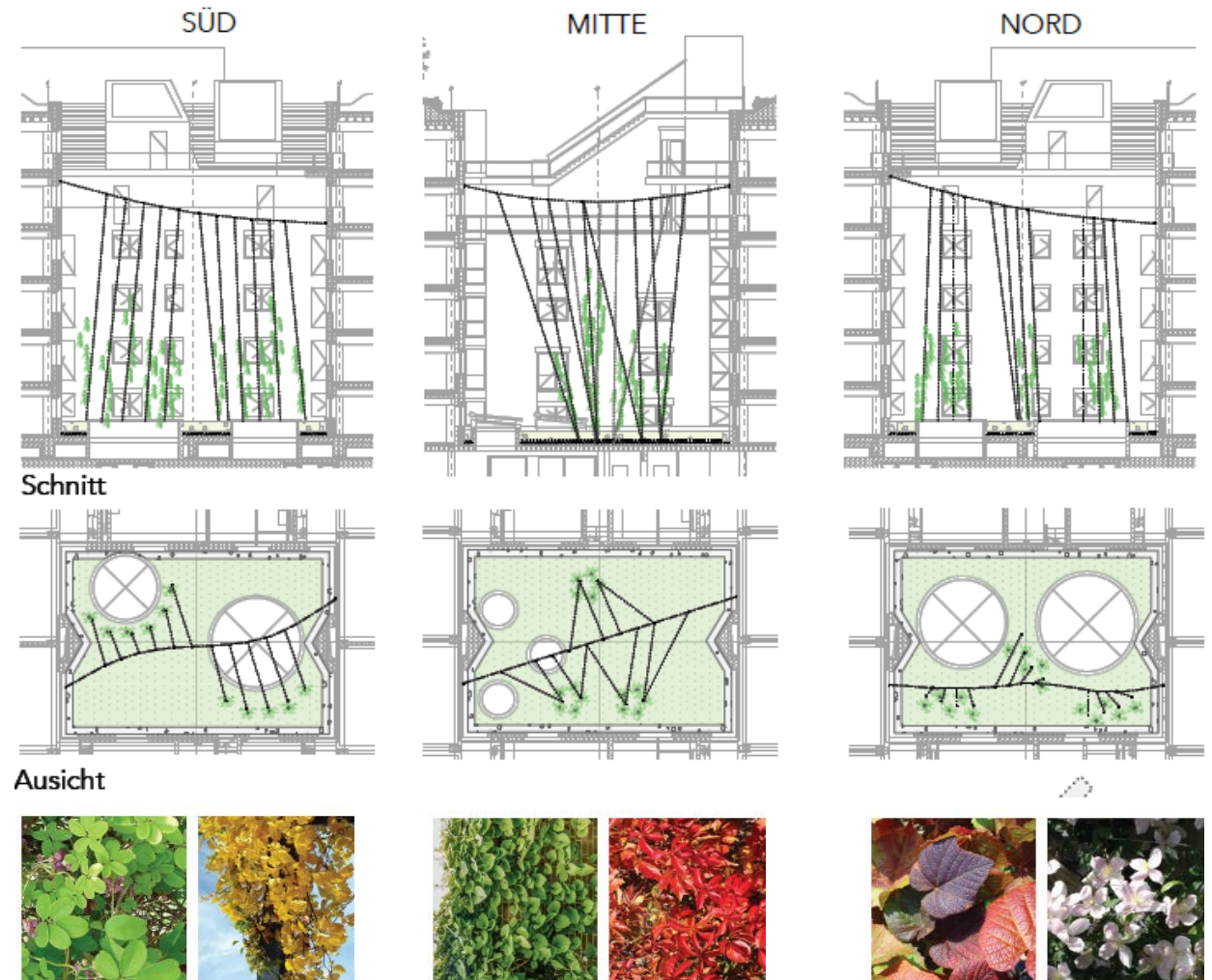
- Fläche: 1'900m²
- Bäumen bis zu 6m Höhe
- mit intensiver Begrünung
- mit grosser Retentionsfläche
- für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden
- mit überdachten Flächen (Aufenthalt, Wäsche)
- mit Flächen für Aneignung durch Bewohnende
- mit Tartanbahn



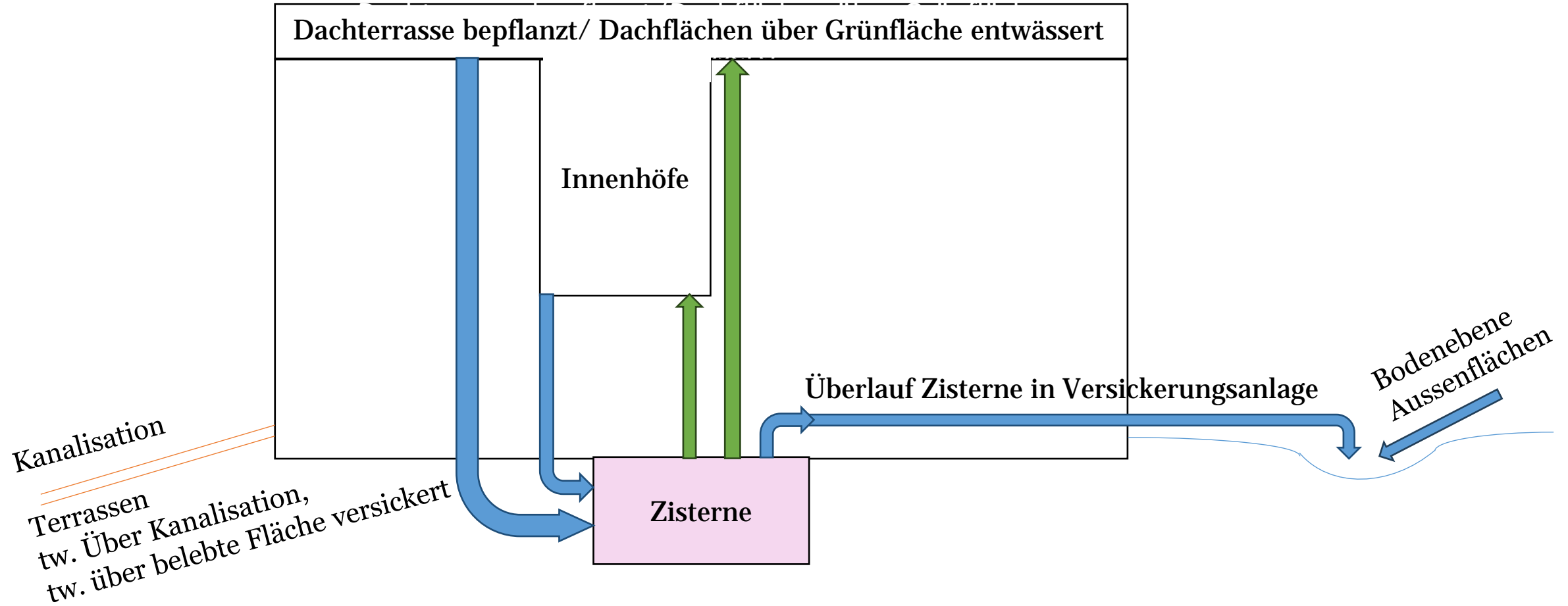
Fokus 1 > Ökologische Nachhaltigkeit

3 Höfe à 152 m² mit:

- Rankbegrünung
- Intensivbegrünung
- Retentionsflächen



Fokus 1 > Ökologische Nachhaltigkeit



Fokus 1 > Ökologische Nachhaltigkeit



Flächen inkl.
Regenschatten:
41% Versiegelt
59% unversiegelt

Flächen exkl.
Regenschatten:
25% versiegelt
75% unversiegelt

Ablauf/Übersicht

1. Wo kommt Kraftwerk1 her? >> Wo steht Kraftwerk1 heute?
2. Werte >> Selbstorganisation, Solidarität, neues Wagen
3. Drei Ebenen der Nachhaltigkeit
4. Arealentwicklung Koch-Quartier, Zürich
 - Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit
 - Fokus 2 >> Ökonomische Nachhaltigkeit**
 - Fokus 3 >> Soziale Nachhaltigkeit

Fokus 2 > Ökonomische Nachhaltigkeit

Genossenschaften machen das maximal Mögliche...

Erstellungskosten:

- Bauen ist nicht günstiger
- Durch Innovationen eher höhere Baukosten

Wert der Liegenschaften:

- Kaufpreis bleibt als Buchwert der Liegenschaft
- Keine Wertsteigerung durch Markt / Bewertungen

Mietzins-Einnahmen:

- Mietzinsfestlegung nach Kostenmiet-Modell
- Kein Gewinn!

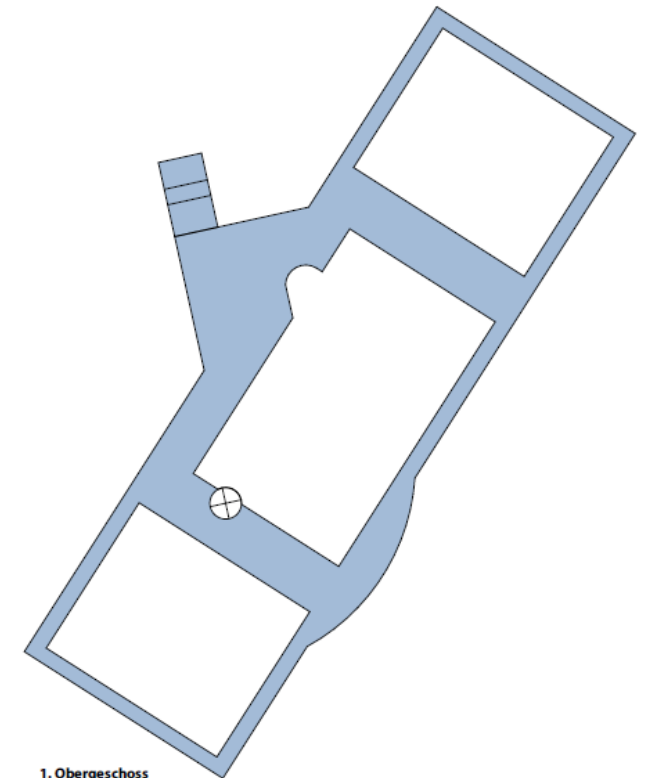
Ablauf/Übersicht

1. Wo kommt Kraftwerk1 her? >> Wo steht Kraftwerk1 heute?
2. Werte >> Selbstorganisation, Solidarität, neues Wagen
3. Drei Ebenen der Nachhaltigkeit
4. Arealentwicklung Koch-Quartier, Zürich
 - Fokus 1 >> Ökologische Nachhaltigkeit
 - Fokus 2 >> Ökonomische Nachhaltigkeit
 - Fokus 3 >> Soziale Nachhaltigkeit**

Fokus 3 > Soziale Nachhaltigkeit

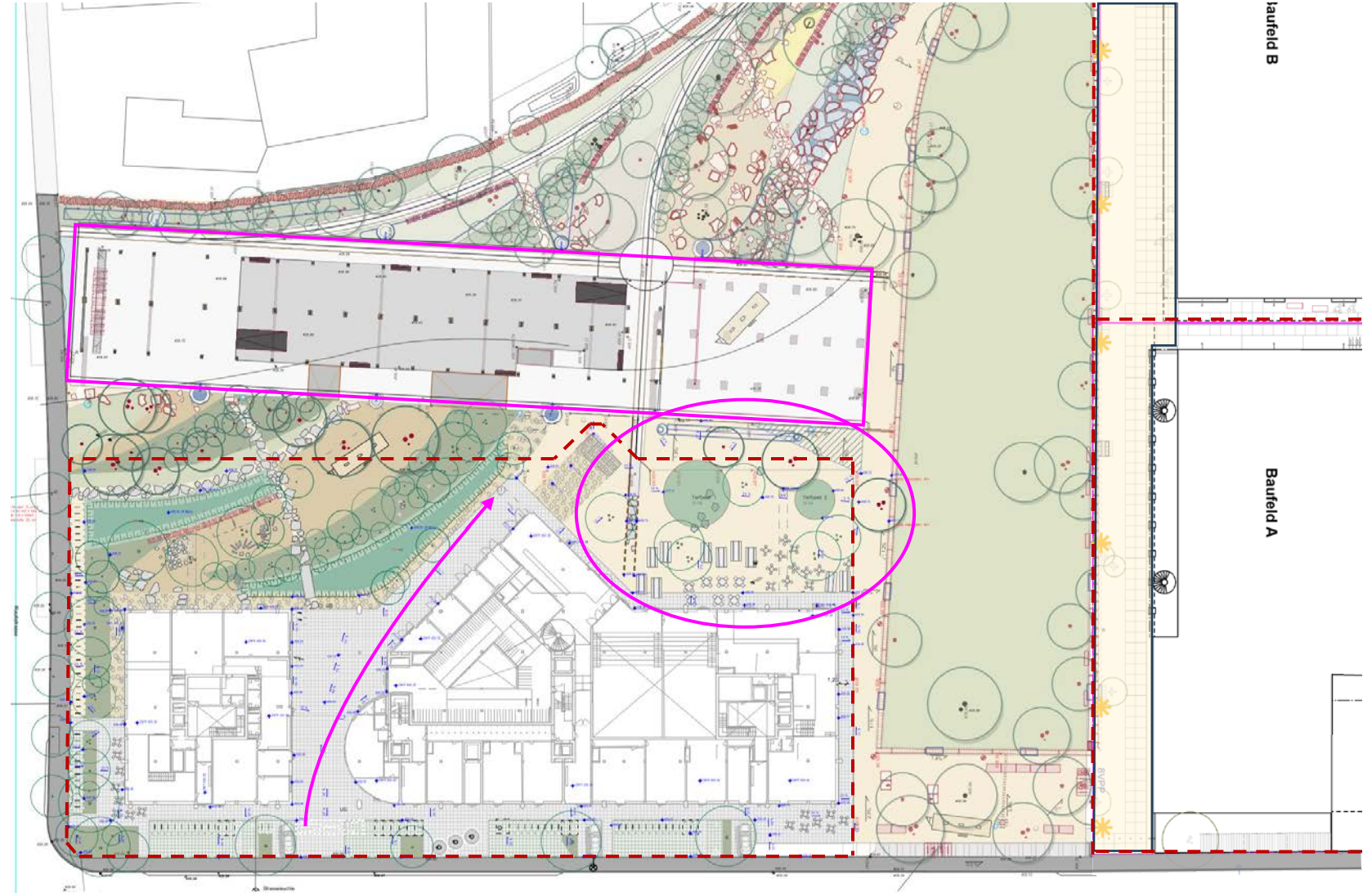


Fläche: 1'600m²
davon ca. 1'300m² überdacht



1. Obergeschoss

Fokus 3 > Soziale Nachhaltigkeit



Fazit einer Nachhaltigen Arealentwicklung

Qualitativ hochwertige Verdichtung ist möglich.

- Elemente der ökologischen Nachhaltigkeit einbinden
- Gewinnoptimierung unterbindet Innovation
- Gemeinnützigkeit
- Sozialen Austausch und Gemeinschaft ermöglichen

Darum:

... von Anfang an eine enge Zusammenarbeit mit allen Beteiligten fördern

... vom Wissen aller involvierten Parteien profitieren

... im Prozess agiles Handeln ermöglichen

... allen Ebenen der Nachhaltigkeit berücksichtigen

Herzlichen Dank!

