

Andreas Huber
Susanne Rock
Margrit Hugentobler

Gewohnte Utopien

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

Bericht zur Erstevaluation

Inhalt

Inhalt	1
Abbildungen	4
Tabellen	5
Dank	7
Kurzfassung	9
Das Projekt	9
Die evaluierten Siedlungen	9
Die wichtigsten Ergebnisse	11
Einleitung	15
1.1 Auftraggeber und Kooperationspartner	15
1.2 Stand der Forschung	17
1.3 Ziele der Untersuchung	18
1.4 Methoden und Vorgehen	21
Teil I Die evaluierten Siedlungen: Von der Entstehungsgeschichte bis zur Erstvermietung	25
2 Ausgangslage	27
2.1 Sozial- und Wohntopien als Abbild ihrer Zeit	27
2.2 Der wirtschaftliche und politische Hintergrund	30
2.3 Der ideelle Hintergrund von KraftWerk1	31
2.4 Der traditionelle Hintergrund der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich und ihre Neupositionierung	33
3 Das KraftWerk1 in Zürich West	35
3.1 Zielsetzungen	35
3.2 Landerwerb, Kosten und Finanzierung	38
3.3 Organisation und Zusammenarbeit	43

3.4	Die Realisierung	48
3.4.1	Städtebauliches Konzept	48
3.4.2	Architektonische Umsetzung	50
3.4.3	Ökologisches Konzept	56
3.4.4	Soziales Konzept	58
3.4.5	Mietzinsgestaltung und Anteilscheine	61
3.5	Die Vermietung	65
3.5.1	Vermietungs- und Belegungsgrundsätze	65
3.5.2	Vermietungsprozess	67
4	Der Regina-Kägi-Hof in Zürich Nord	71
4.1	Zielsetzungen	71
4.2	Landerwerb, Kosten und Finanzierung	73
4.3	Organisation und Zusammenarbeit	76
4.4	Die Realisierung	80
4.4.1	Städtebauliches Konzept	80
4.4.2	Architektonische Umsetzung	82
4.4.3	Ökologisches Konzept	86
4.4.4	Soziales Konzept	87
4.4.5	Mietzinsgestaltung und Anteilscheine	89
4.5	Die Vermietung	92
4.5.1	Vermietungs- und Belegungskriterien	92
4.5.2	Vermietungsprozess	93
5	Die beiden Siedlungen im Vergleich – Gemeinsamkeiten und Unterschiede	97
5.1	Zielsetzungen	97
5.2	Landerwerb, Kosten und Finanzierung	98
5.3	Organisation und Zusammenarbeit	99
5.4	Die Realisierung	100
5.4.1	Städtebauliches Konzept	100
5.4.2	Architektonische Umsetzung	101
5.4.3	Ökologisches Konzept	103
5.4.4	Soziales Konzept	103
5.4.5	Mietzinsgestaltung	104
5.5	Die Vermietung	105

Teil II Wohnen und Leben in innovativen Siedlungen	
Ergebnisse der Mieter/innenbefragung	107
6 Sozialstruktur, Wegzugs- und Einzugsgründe	109
6.1 Anlage der Befragung	109
6.2 Soziodemographische Struktur der Mieterschaft	111
6.3 Wohnbiographie und Einzugsgründe	115
7 Einschätzung der Wohnung, der Siedlung und des Quartiers	123
7.1 Einschätzung der Wohnung	123
7.2 Einschätzung der Siedlung	127
7.2.1 Die Architektur: Gesamteindruck der Überbauung	128
7.2.2 Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen	133
7.2.3 Der Aussenraum	136
7.3 Einschätzung des näheren Wohnumfelds und des Quartiers	139
8 Soziale Vernetzung	147
8.1 Soziale Kontakte innerhalb der Siedlungen	147
8.2 Soziale Kontakte ausserhalb der Siedlungen	156
9 Arbeit und Freizeit	159
10 Schlussbetrachtungen	165
10.1 Erkenntnisse zur Zielerreichung	165
10.1.1 KraftWerk1 – eine explizite Wohnutopie	165
10.1.2 Regina-Kägi-Hof – neue Wege innerhalb der Genossenschaftstradition	168
10.2 Impulse für neues städtisches Wohnen	170
10.3 Die Siedlungen im Kontext der Quartierentwicklung	175
Literatur- und Quellenangaben	179
Anhang	185
KraftWerk1	185
Regina-Kägi-Hof	189

Abbildungen

Abbildung 1:	Organisation der Zusammenarbeit beim KW1	45
Abbildung 2:	Quartierplan des äusseren Kreis 5	48
Abbildung 3:	Modell des KW1	49
Abbildung 4:	Fassade des KW1	51
Abbildung 5:	Wohnungstyp «Le Corbusier» Axonometrie	52
Abbildung 6:	Wohnungstyp «Loos» Axonometrie	53
Abbildung 7:	Plan des Erdgeschosses (KW1)	55
Abbildung 8:	Modellfoto Regina-Kägi-Hof, Studienauftrag 1. Preis	75
Abbildung 9:	Schema Organisation der Zusammenarbeit beim RKH	79
Abbildung 10:	Planung Zentrum Zürich Nord	81
Abbildung 11:	Fassade des Regina-Kägi-Hofs zum Innenhof	83
Abbildung 12:	Wohnungsgrundriss in Zeile 1 und Zeile 2	84
Abbildung 13:	Nutzungen Erdgeschoss (RKH)	85
Abbildung 14:	Beurteilung der architektonischen Gestaltung nach Siedlung (%)	130
Abbildung 15:	Nutzung der Aussenbereiche der Siedlungen (%)	136
Abbildung 16:	Beurteilung des Quartiers nach Siedlung (%)	140
Abbildung 17:	Qualität des Zusammenlebens nach Siedlung (%)	150
Abbildung 18:	Erwartungen an die Nachbar/innen nach Siedlung (%)	152
Abbildung 19:	Freizeitaktivitäten nach Siedlung (%)	162
Abbildung 20:	Grundrisse Haus A, 1. bis 3. Obergeschoss	186
Abbildung 21:	Grundrisse Haus A, 4. bis 7. Obergeschoss	187
Abbildung 22:	Schnitte Haus A	188
Abbildung 23:	Grundriss Erdgeschoss Haus B3 mit Atelierwohnungen	188
Abbildung 24:	Grundrisse Erdgeschoss und Normalgeschoss Haus B2 (PWG)	189
Abbildung 25:	Normalgeschoss ab 1.OG	190
Abbildung 26:	Wohnungsgrundrisse der Zeilen 1 und 2	191

Tabellen

Tabelle 1:	Finanzierung Teil KW1 (vorläufiger Stand Sommer 2001)	41
Tabelle 2:	Kosten Teil KW1 (vorläufiger Stand Sommer 2001)	41
Tabelle 3:	Land- und Baukosten Teil PWG	41
Tabelle 4:	Land- und Baukosten (KW1 und PWG)	42
Tabelle 5:	Kennwerte Gebäudekosten exklusive Innenausbauten Geschäftsräume (KW1 und PWG)	42
Tabelle 6:	Kenndaten von Grundstück und Gebäuden (KW1 und PWG)	50
Tabelle 7:	Raumprogramm mit Nutzflächen KW1 (m ²)	56
Tabelle 8:	Anfangsmietzinse (netto) in Franken (KW1)	61
Tabelle 9:	Anfangsmietzinse (netto) in Franken (PWG)	62
Tabelle 10:	Land- und Baukosten RKH	76
Tabelle 11:	Kennwerte Gebäudekosten RKH	76
Tabelle 12:	Kenndaten von Grundstück und Gebäude RKH	82
Tabelle 13:	Raumprogramm mit Nutzflächen RKH (m ²)	86
Tabelle 14:	Anfangsmietzinse (netto) in Franken und Anteilscheine RKH	90
Tabelle 15:	Kennwerte Gebäudekosten KW1 und RKH im Vergleich	99
Tabelle 16:	Wohnungsspiegel der beiden Siedlungen im Vergleich (%)	102
Tabelle 17:	Durchschnittsmietzinse (freitragend) für eine 4- bis 4,5-Zimmerwohnung im Vergleich (2002)	104
Tabelle 18:	Belegungsdichte und Wohnflächenverbrauch (Bruttogeschossfläche) im Vergleich (2001)	105
Tabelle 19:	Repräsentativität der Stichproben nach Geschlecht, Zivilstand und Nationalität (%)	110
Tabelle 20:	Alter sowie Haushaltsgrösse und Haushaltstypen nach Siedlung (%)	111
Tabelle 21:	Ausbildung und Erwerbsstatus nach Siedlung (%)	113
Tabelle 22:	Anzahl Wohnungswechsel in den letzten zehn Jahren nach Siedlung (%)	116
Tabelle 23:	Umzugsgründe nach Siedlung (%; Mehrfachnennungen)	117
Tabelle 24:	Einzugsgründe nach Siedlung (%; Mehrfachnennungen)	118
Tabelle 25:	Positive Aspekte der Überbauung nach Siedlung (%; Mehrfachnennungen)	128
Tabelle 26:	Regelmässige Kontakte mit Verwandten innerhalb der Siedlung (%)	148
Tabelle 27:	Regelmässige Kontakte mit Freunden innerhalb der Siedlung (%)	148
Tabelle 28:	Regelmässige Kontakte mit Bekannten innerhalb der Siedlung (%)	148
Tabelle 29:	Häufigkeit der Kontakte in der letzten Woche innerhalb der Siedlung (%)	149
Tabelle 30:	Regelmässige Kontakte mit Verwandten ausserhalb der Siedlung (%)	156

Tabelle 31:	Regelmässige Kontakte mit Freunden ausserhalb der Siedlung (%)	157
Tabelle 32:	Regelmässige Kontakte mit Bekannten ausserhalb der Siedlung (%)	157
Tabelle 33:	Häufigkeit der Kontakte in der letzten Woche ausserhalb der Siedlung (%)	158
Tabelle 34:	Besitzer von Abonnements für öffentlichen Verkehr nach Siedlung (%)	160
Tabelle 35:	Ort der häufigsten Freizeitverbringung nach Siedlung (%)	161
Tabelle 36:	Mitgliedschaft in Vereinen/Gruppierungen nach Siedlung bezogen auf Grundgesamtheit aller Befragten (%)	163
Tabelle 37:	Wohnungsspiegel Überbauung KraftWerk1	185
Tabelle 38:	Wohnungsspiegel Überbauung Regina-Kägi-Hof	189