

# **Baurechtsvergabe Koch-Areal, Zürich-Albisrieden/Altstetten**

Bericht des Beurteilungsgremiums

**Impressum:**

Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Finanzdepartement  
Liegenschaftenverwaltung

Inhalt/Redaktion:  
wohnbaugenossenschaften zürich (wbg zürich)  
Ausstellungsstrasse 114  
Postfach, 8031 Zürich

Wüest Partner (WP)  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich

Stadt Zürich  
Liegenschaftenverwaltung (LVZ)  
Morgartenstrasse 29  
8004 Zürich

Zürich, September 2017

# 1 INHALTSVERZEICHNIS

1	Inhaltsverzeichnis .....	3
2	Einleitung .....	4
3	Auftraggeberin und Ziele des Verfahrens .....	5
4	Teilnehmende .....	6
5	Beurteilungsgremium .....	7
6	Vorprüfung .....	8
7	Beurteilung .....	9
8	Empfehlung .....	13
9	Zuschlag Stadtrat Leupi .....	14
10	Verfassende und Bewerbungen .....	16

## 2 EINLEITUNG

Das Koch-Areal in Zürich-Albisrieden und Altstetten wurde 2013 von der Stadt Zürich erworben. Das Areal liegt heute brach und wird zu verschiedenen Zwecken zwischengenutzt. Die Stadt Zürich beabsichtigt das Areal zu entwickeln: Auf dem Areal sollen bis 2023 rund 350 preisgünstige Wohnungen, 15'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Gewerbe und ein 13'200 m<sup>2</sup> grosser öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen.

Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ) gibt den grössten Teil des Areals im Baurecht ab, wobei das Areal in 4 Teilbereiche unterteilt wird: In einem Bereich soll ein öffentlicher Quartierpark entstehen. 2 Baufelder (B und C) sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Auf dem Baufeld A sollen ausschliesslich gewerbliche Nutzungen realisiert werden.

Die LVZ schreibt die Baufelder A – C zur Abgabe im Baurecht aus. Das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB) ist von der LVZ beauftragt worden, die Entscheidungsgrundlage für die Bewerbung der zukünftigen Trägerschaften zu erarbeiten. wohnbaugenossenschaften zürich wurde mit der Ausschreibung der Wohnbaufelder B und C unter gemeinnützigen Bauträgerschaften betraut. Wüest Partner unterstützte die Stadt bei der Ausschreibung des gewerblichen Baufeldes A unter kommerziellen und gemeinnützigen Bauträgerschaften. Zur Bewertung der Bewerbungen und Formulierung eines Vorschlags an den Vorsteher des zuständigen Finanzdepartements wurde ein Beurteilungsgremium einberufen, das zweimal tagte.

Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums fasst das Ergebnis des Verfahrens zusammen.

### **3 AUFTRAGGEBERIN UND ZIELE DES VERFAHRENS**

#### **Grundlagen**

Im Vorfeld der Ausschreibung wurden durch das Amt für Städtebau der Stadt Zürich 2014 bis 2016 zwei städtebauliche Studien erarbeitet, um die Machbarkeit einer Überbauung unter Berücksichtigung verschiedener Rahmenbedingungen zu prüfen und um qualitätssichernde, verbindliche Entwicklungsziele zu formulieren. Die Ergebnisse und Erkenntnisse der Studien bildeten die Basis der Ausschreibungsunterlagen. Die Ausschreibung Koch-Areal, Zürich-Albisrieden/Altstetten wurde am 1. Juni 2017 öffentlich publiziert.

#### **Zielsetzungen**

Mit dem Vorgehen setzte sich die Stadt Zürich zum Ziel, geeignete Baurägerschaften mit den bestmöglichen Projektideen zu evaluieren. Es sollen preisgünstiger Wohnraum sowie Wohn- und Arbeitskonzepte entstehen, die den spezifischen Rahmenbedingungen bestmöglich Rechnung tragen und in die Stadt ausstrahlen. Die Projekte sollen in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, ökologisch, sozial und ökonomisch erhöhten Anforderungen genügen.

Die Stadt Zürich als Veranstalterin stellt besonders hohe Ansprüche an den Städtebau und die Architektur. Daher sollen nach Evaluation geeigneter Baurägerschaften die besten Konzepte in einem Architekturwettbewerb mit Einbezug der Parkgestaltung von ausgewählten Planerteams räumlich weiterentwickelt werden.

#### **Rechtliche Hinweise**

Bei dieser Ausschreibung handelte es sich nicht um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Submissionsrechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.

Bei der Auswahl der Vertragspartner war die Stadt Zürich frei. Sie hat aber die Baurechte öffentlich ausgeschrieben und dabei die Zuschlagskriterien bekannt gegeben. Sie hat aus den eingegangenen Angeboten das nach ihrem Ermessen geeignetste berücksichtigt.

## **4 TEILNEHMENDE**

Folgende fünf Teams haben eine Bewerbung für ein einzelnes Baufeld oder das Gesamtareal termingerecht und mehrheitlich vollständig eingereicht:

- BEP / Alterskollektiv (Baufeld B)
- BG Zurlinden / Nena1 (Baufelder A, B, C)
- ABZ / Kraftwerk1 / Senn AG (Baufelder A, B, C)
- MOBIMO und 5 noch nicht bestimmte Genossenschaften (Baufelder A, B, C)
- GBMZ / Wogeno / Halter AG (Baufelder A, B, C)

## 5 BEURTEILUNGSGREMIUM

### **Sachexperten (mit Stimmrecht)**

- Astrid Heymann, Direktorin LVZ (Vorsitz)
- Norbert Müller, Leiter Projektstab Stadtrat Stadt Zürich
- Thomas Schlepfer, Departementssekretär Finanzdepartement
- Jeannette Linggi, Co-Leiterin Büro für Wohnbauförderung
- Günther Arber, Bereichsleiter, Stadtentwicklung Zürich

### **Fachexperten (ohne Stimmrecht)**

- Hans-Ueli Wick, Bereichsleiter LVZ
- Andreas Wirz, Vorstand wbg zürich
- Martin Hofer, Partner Wüest Partner
- Andreas Gysi, Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition wbg zürich
- Jakob Fink, Consultant Wüest Partner

### **Organisation**

- Pascal Bitterli, LVZ
- Marcel Wenk, LVZ
- Michael Eidenbenz, wbg zürich

## 6 VORPRÜFUNG

wohnbaugenossenschaften zürich und Wüest Partner AG haben im Auftrag der LVZ eine formale und inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen vorgenommen.

Die formale Prüfung umfasste die termingerechte Einreichung und die Vollständigkeit der in der Ausschreibung verlangten Unterlagen. Die inhaltliche Vorprüfung orientierte sich an den Auswahlkriterien der Ausschreibung. Wo möglich erfolgte eine quantitative Prüfung.

### **Formale Vorprüfung**

In folgenden Punkten wurden Abweichungen gegenüber den Anforderungen der Ausschreibung festgestellt:

- Bei den Teams BEP / Alterskollektiv und MOBIMO wurden die Beilagen nicht vollständig eingereicht.
- Die beiden Teams ABZ / Kraftwerk1 / Senn AG und GBMZ / Wogeno / Halter AG haben Vorbehalte zu den Baurechtsverträgen gemacht.
- Die Berechnung der Baurechtszinsofferte des Teams Zurlinden / Nena1 für das Baufeld A ist nicht nachvollziehbar.
- Die Bewerbung der MOBIMO für Baufeld B und C entspricht nicht den formalen Kriterien der Ausschreibung, da die Firma keinen gemeinnützigen Zweck verfolgt.

### **Inhaltliche Vorprüfung**

Die Auswahlkriterien gemäss der Ausschreibung wurden in Form einer vergleichenden Matrix dargestellt. Bei den quantitativ messbaren Kriterien wurden die besten und die schlechtesten Resultate hervorgehoben.

Eine zentrale Anforderung ist die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum. Dieser Aspekt wurde einerseits mit der durchschnittlichen absoluten Höhe der Mieten und andererseits mit dem Anteil der Wohnungen beurteilt, die inklusive Nebenkosten unter CHF 1'500.- pro Monat kosten. Die eingegebenen Offerten umfassten Mieten, die sich zwischen CHF 161.-/m<sup>2</sup>a und CHF 200.-/m<sup>2</sup>a bewegen. Der Anteil der Wohnungen unter CHF 1'500.- pro Monat inklusive liegt je nach Offerte zwischen 50% und 83%.

Neben preisgünstigem Wohnraum sollen Flächen mehrheitlich für das produzierende Gewerbe angeboten werden, die der Zürcher «Gewerbe- und Kreativwirtschaft» dienen. Der Nutzen für den Werkplatz Zürich und die Höhe und Nachvollziehbarkeit der Baurechtszinsofferte wurden gleichwertig beurteilt.

So gross die Unterschiede bei den quantitativen Auswahlkriterien waren, so gross waren sie auch bei den qualitativen. Die Wohn- und Arbeitskonzepte waren bei einigen Bewerbungen bis ins Detail beschrieben und mit Beispielen ergänzt, die teilweise über die gestellten Anforderungen hinausgingen. Bei anderen Bewerbungen blieben die Konzepte überwiegend oberflächlich und Schlagwörter wie «publikumsorientiertes Kleingewerbe» und «breites Wohnungsangebot» blieben ohne Erklärungen oder Präzisierungen.

## 7 BEURTEILUNG

Das Beurteilungsgremium tagte am 5. und am 18. September 2017.

### 5. September 2017

Am ersten Tag des Vergabeverfahrens wurde dem Gremium die Ergebnisse der Vorprüfung erläutert. Danach wurden inhaltliche Fragen diskutiert und folgende Punkte beschlossen:

- Da die Bewerbung der Firma MOBIMO für die Baufelder B und C den Anforderungen der Ausschreibung widerspricht, beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, die Bewerbung der MOBIMO nur für das Baufeld A (Gewerbe) zuzulassen.
- Die Vorbehalte, von GBMZ / Wogeno zum Baurechtsvertrag für Baufeld B und C sollen aufgrund von Anpassungsvorschlägen oder Erklärungen bis zum zweiten Termin geklärt werden.
- Die Vorbehalte der Firma Senn AG und der Firma Halter AG zum Baurechtsvertrag für Baufeld A werden im späteren Verlauf des Auswahlverfahrens geklärt.

Im Anschluss wurden die fünf eingereichten Bewerbungen nach den folgenden in der Ausschreibung aufgeführten Kriterien beurteilt.

Wohnen:

- Plausibilität des Konzeptes zur Realisierung kostengünstiger Wohnungen
- Durchschnittlicher Miettertrag in CHF/m<sup>2</sup>a
- Anteil der Wohnungen mit Mieten unter CHF 1'500 pro Monat
- Ausgestaltung und Umsetzung einer allfälligen Kooperation mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien
- Eignung der Erdgeschoßnutzungen zur Identitätsstiftung des Areals und zur Belebung des Außenraumes
- Vielfältigkeit der Erdgeschoßnutzungen
- Mietpreisniveau der gewerblichen Nutzungen
- Plausibilität Konzept zur sozialen Durchmischung
- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Vergabekriterien bei Erst- und Folgevermietungen; Eignung der Vergabekriterien
- Grad der funktionalen Beziehungen innerhalb des Baufeldes zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen
- Grad der funktionalen Beziehungen zwischen den Baufeldern A, B und C
- Eignung der Nutzungsvorschläge für die Kohlehalle
- Beziehungen und Synergien zwischen der Kohlehalle und den Wohnbaufeldern
- Parkierung und Mobilitätskonzept; Umfang der Reduktion der Einstellplätze; Anzahl Einstellplätze pro Wohnung; Eignung der Massnahmen zur Reduktion der Einstellplätze
- Einklang der Projektidee mit den städtischen Vorgaben bezüglich der 2000-Watt-Gesellschaft
- Eignung des Organigramms für die Planungs- und Realisierungsphase
- Erfahrung der Bewerbenden bei vergleichbaren Neubauprojekten
- Qualität der Referenzobjekte betreffend Realisierung preisgünstiger Wohnungen, ergänzende gewerbliche Nutzungen und soziale Durchmischung
- Beurteilung der Finanzierung
- Vollständigkeit und Aussagekraft der Bewerbung

Gewerbe:

- Qualität der übergeordneten Projektidee in Bezug auf den öffentlichen Nutzen und die zu erwartenden Zielgruppen
- Ist die Projektidee im Einklang mit den im Bericht «Das Gewerbe in der Stadt Zürich» definierten Zielen und Absichten?
- Wie können – trotz der hohen baulichen Dichte – moderate Mieten für die gewerblichen Nutzer angeboten werden?
- Bestehen Synergieeffekte zwischen dem Projektvorschlag und den Wohnnutzungen der Baufelder B und C?
- Wie gut lässt sich die Projektidee hinsichtlich der zu erwartenden Lärmemissionen und des damit verbundenen Konfliktpotenzials realisieren?
- Steht die Projektidee im Einklang mit den städtischen Vorgaben bezüglich der 2000-Watt-Gesellschaft?
- Lässt sich die Projektidee räumlich umsetzen?
- Nachvollziehbare Projektkenndaten und Flächenangaben
- Nachvollziehbare Rendite und Baurechtszinsberechnung
- Baurechtszinsofferte und Plausibilität des Angebots
- Referenzen und Bonität der Bauträgerschaft

Auf Grundlage einer qualitativen Selektion wählte das Beurteilungsgremium die drei besten Teams für eine Präsentation ihrer Bewerbungen aus. Es waren dies:

- Team BG Zurlinden / Nena1
- Team ABZ / Kraftwerk1 / Senn AG
- Team GBMZ / Wogeno / Halter AG

Die zwei weiteren Bewerbungen der Teams:

- BEP / Alterskollektiv
- MOBIMO

schieden nach folgenden Erwägungen aus:

- Die Bewerbung des **Teams BEP / Alterskollektiv** für Baufeld B würdigt das Gremium als soliden, realitätsnahen Vorschlag, der die reiche Erfahrung des Teams mit Projekten dieser Grösse wiederspiegelt. Gleichzeitig aber vermisst das Gremium die spezifische Auseinandersetzung des Vorschlages mit dem Areal und dem umliegenden Quartier. Insbesondere äussert sich dies in den wenig ausgearbeiteten Überlegungen zur Nutzung des Erdgeschosses und der mangelnden Innovationskraft des Vorschlages.  
Weiter gelingt es dem Vorschlag nicht, überzeugende Massnahmen aufzuzeigen, um die gewünschten Synergien zwischen den verschiedenen Baufeldern zu aktivieren, und so zu einer spezifischen Identität des Areals beizutragen.

- Die **MOBIMO** tritt in der Bewerbung als verlässliche und betont effiziente Entwicklerin auf. Vor dem Hintergrund, dass die Bewerbung aus formalen Gründen ausschliesslich für das Baufeld A zugelassen wurde und die zukünftigen Genossenschaften respektive Nutzer noch zu bestimmen sind, vermag es die Bewerbung nicht, ein überzeugendes Nutzungskonzept für die geplante Gewerbenutzung darzulegen. Die Aussagen verbleiben im Allgemeinen. Gleichzeitig wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Areal, den jeweiligen Nutzern und den klar formulierten Fragestellungen der Ausschreibungsunterlagen vermisst. Die Idee, lärmintensive Freizeitnutzungen im Baufeld A anzusiedeln, ist interessant, entspricht aber nicht der gewerbepolitischen Stossrichtung der Ausschreibung.  
 Die gezeigten Referenzprojekte untermauern die Entwicklungserfahrung im Bereich von grossflächigen Bürokomplexen im Kontext komplexer Entwicklungsprozesse. Wie die gezeigten Beispiele einen innovativen Beitrag respektive einen Impuls für den Werkplatz Zürich setzen sollen, kann vom Beurteilungsgremium nicht nachvollzogen werden.  
 Während sich die geplanten Baukosten auf einem erfreulich tiefen Niveau bewegen, befinden sich die angestrebten Mieten im oberen Bereich der Mitbewerbenden.  
 Obwohl sich die MOBIMO als solvente und faire Entwicklungspartnerin präsentiert, bleibt die Baurechtsofferte deutlich hinter den Erwartungen zurück.

## 18. September 2017

Zur zweiten Sitzung des Beurteilungsgremiums wurden die drei verbliebenen Teams eingeladen, ihre Bewerbungen zu präsentieren und sich anschliessend Fragen des Beurteilungsgremiums zu stellen. Dabei konnten die (untergeordneten) Vorbehalte zum Baurechtsvertrag mit den betreffenden Bewerbenden geklärt werden.

Nach den Präsentationen der Teams nahm das Gremium eine vertiefte Beurteilung der drei Bewerbungen vor.

- Das **Team BG Zurlinden / Nena1** bewirbt sich mit einem visionären Gesamtkonzept für das Koch-Areal. Der umfassende Vorschlag umfasst nicht nur das Wohnen und Arbeiten, sondern bezieht auch die Freizeit und die Ernährung in die Gesamtkonzeption ein, die stark von einem bestimmten Gesellschaftsmodell geprägt ist.  
 Der pionierhafte und kohärente Vorschlag überzeugt insbesondere bei den gewerblichen Nutzungen, für welche die Idee eines «Foodhubs» vorgeschlagen wird.  
 Das Wohnungsangebot mit einem grossen Anteil Klein- und Grosswohnungen reagiert exemplarisch auf die grosse Nachfrage nach Haushaltsformen für Singles und Paare und widerspiegelt das zugrundeliegende Gesellschaftsmodell.  
 Das Beurteilungsgremium bemängelt aber die fehlende Bezugnahme zum angrenzenden Quartier. Das Konzept, welches von den Bewohnenden eine starke Mitbeteiligung erwartet, tendiert zur Inselbildung und lässt offen, wie die gewünschte Verzahnung und Bereicherung des Quartiers erreicht werden kann.  
 Als kritisch beurteilt das Gremium die ungleiche Rollenverteilung zwischen den beiden Partnern BG Zurlinden und Nena1 und die damit verbundenen Risiken in der Zusammenarbeit.  
 Insgesamt wertet das Beurteilungsgremium die Bewerbung als wertvollen, inspirierenden Beitrag. Es ist aber der Meinung, dass das Koch-Areal aufgrund der Grösse und der Lage nicht der ideale Standort für dieses pionierhafte Konzept ist.

- Das **Team ABZ / Kraftwerk1 / Senn AG** hat eine umfassende, auf unterschiedlichen Ebenen überzeugende und detailliert ausgearbeitete Bewerbung eingereicht: Das Koch-Areal wird als attraktiver Produktions-, Bildungs-, Wohn-, und Kulturstandort konzipiert, als offener Lebens- und Arbeitsraum, der sorgfältige Bezüge zum umgebenden Quartier herstellt. Das Wohnkonzept sieht vielfältige, innovative Wohnnutzungen vor, die auf den unterschiedlichen Erfahrungen der Partner beruhen. Die verlässliche Bewirtschaftung subventionierter Wohnungen ist gewährleistet. Über 80% der Wohnungen sind günstiger als CHF 1'500.- pro Monat inklusive Nebenkosten. Die Wohnungen werden über ein gemeinsames Konzept vermietet. Die Vorstellungen zum Baufeld A zeugen von einer vertieften Auseinandersetzung mit verschiedenen Nutzungen und ihren Auswirkungen sowie mit den Trends und Potenzialen der Produktion im urbanen Raum und münden in detaillierten räumlichen Vorstellungen. Auch organisatorisch überzeugt die Eingabe durch die vorgeschlagenen Innovationen: Die drei beteiligten Parteien beabsichtigen, das Areal in einem partizipativen Verfahren zu planen und zu realisieren. Die Vermietung der Gewerbeplätze soll zentral kuriert werden, eine Gesellschaft übernimmt den Betrieb und die Logistik für das Gesamtareal. Das vielschichtige Gesamtkonzept überzeugt das Beurteilungsgremium räumlich, organisatorisch, inhaltlich, ökonomisch, ökologisch, betrieblich und sozial. Die genannten Referenzen legen glaubhaft dar, dass das vorgeschlagene Konzept umsetzbar und realisierbar ist.
- Das **Team GBMZ / Wogeno / Halter AG** schlägt vor, auf dem Koch-Areal eine «Stadt der kurzen Wege» zu planen und zu realisieren. Die beiden Funktionen Wohnen und Arbeiten sollen eng miteinander verbunden werden. Die drei Partner, zu denen noch ein dritter gemeinnütziger Bauträger stoßen soll, skizzieren ein facettenreiches Erscheinungsbild des Areals. Das Nutzungskonzept für das gewerbliche Baufeld A überzeugt das Beurteilungsgremium – trotz innovativer Ideen wie dem Vorrang bei der Wohnungsvergabe für ansässige Gewerbetreibende – nicht. Es werden sehr viele Büroflächen anstatt der geforderten Ideen für einen schwergewichtig produktionsorientierten Standort vorgeschlagen. Andererseits wird trotz hoher Gewerbemieten nur ein sehr tiefer Baurechtszins offeriert. Das Team schlägt ein ausgewogenes, breites Wohnungsangebot vor. Die geschätzte durchschnittliche Kostenmiete bei den Wohnnutzungen ist die höchste aller Bewerbungen. Nur knapp mehr als die Hälfte der Wohnungen sind günstiger als CHF 1'500.- pro Monat inkl. NK. Insgesamt bleibt das Konzept etwas im Unbestimmten. Den Bewerbenden gelingt es nicht, ihre Vision einer «Stadt der kurzen Wege» plausibel zu machen und so zu verdichten, dass ein spannender, das Quartier bereichernder Beitrag erwartet werden könnte.

Nach intensiver Diskussion der Bewerbungen und einer sorgfältigen Abwägung der Beiträge entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, dass die Bewerbung des Teams ABZ / Kraftwerk1 / Senn AG für den Zuschlag empfohlen werden soll.

Auf eine weitere Rangierung der Bewerbungen wurde in Anbetracht der insgesamt hohen Qualität der Beiträge verzichtet.

## **8 EMPFEHLUNG**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig, die Baufelder A, B und C des Koch-Areals dem Team ABZ / Kraftwerk1 / Senn AG im Baurecht abzugeben.

## **9 ZUSCHLAG STADTRAT LEUPI**

Zürich, 19. September 2017

### **Bauträgerausschreibung Kochareal, Zuschlag**

Das für die Selektion der Bauträgerschaften verantwortliche Beurteilungsgremium der Stadt Zürich hat die gemeinsame Bewerbung der Baugenossenschaften ABZ und Kraftwerk 1 sowie der Senn AG einstimmig für den 1. Rang empfohlen.

Dieser Empfehlung kann ich mich nach Prüfung der für die Stadt wichtigen Kriterien mit Überzeugung anschliessen.

Ich gratuliere dem Siegerteam und freue mich auf eine gute Zusammenarbeit im Hinblick auf diese anforderungsreiche und spannende Aufgabe.

Freundliche Grüsse

  
Daniel Leupi

Vorsteher des Finanzdepartements

 Das Finanzdepartement umfasst

Finanzverwaltung, Human Resources Management, Liegenschaftenverwaltung, Organisation und Informatik, Steueramt, Büro für Wohnbauförderung, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen

## 10 VERFASSENDE UND BEWERBUNGEN

### **BEP / Alterskollektiv**

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals  
Imfeldstrasse 60  
8037 Zürich

Verein AltersKollektiv / Wohnbaugenossenschaft casanostra  
Lehenstrasse 72  
8037 Zürich

Mitarbeit: diktum.ch, Büro Haeberli Visuelle Kommunikation, Weber Brunner Architekten

### **BG Zurlinden / Nena1**

Baugenossenschaft Zurlinden  
Albisriederstrasse 358  
8047 Zürich

Bau und Wohngenossenschaft NENA1  
Albisriederstrasse 203b  
8047 Zürich

Mitarbeit: Caretta+Weidmann Baumanagement AG, Durable Planung und Beratung GmbH, Fischer AG Immobilienmanagement, Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, Lemon Consult AG, Michel Casaramona, Neustart Schweiz, Planzeit GmbH, Saloon Creatives GmbH

### **ABZ / Kraftwerk1 / Senn AG**

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)  
Gertrudstrasse 103  
8003 Zürich

Bau und Wohngenossenschaft Kraftwerk1  
Heinrichstrasse 241  
8005 Zürich

Senn IFA AG  
Davidstrasse 38  
9001 St. Gallen

**MOBIMO**

Mobimo AG  
Seestrasse 59  
8700 Küsnacht

**GBMZ / Wogeno / Halter AG**

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich  
Hohlstrasse 195  
8004 Zürich

Genossenschaft WOGENO Zürich  
Grüngasse 10  
8004 Zürich

Halter AG  
Hardturmstrasse 134  
8005 Zürich

Mitarbeit: Benno Vonplon, Sabina Sturzenegger, Emanuel Tschumi, Reto Flückiger





# KOCH MIT

## 17 Zutaten für 1169 Bewohner\_innen, Foodhub und Quartierzentrum

«koch mit» ist eine Zukunftsküche. Die Düfte, in der Luft liegen, ziehen Menschen aus dem Quartier an und laden zum Mitmachen ein. Im Zentrum unseres Konzepts stehen Commons, die als altbewährte und doch moderne Wirtschaftsform sowohl ein nachhaltigeres Leben

### Stichwortsuche

AOZ: Wohnraum und Arbeitsmöglichkeiten → 9.2, 13  
 Baufeld A: Fokus Lebensmittelproduktion → 1  
 Baufeld B: Wohnen mit Commons → 2  
 Baufeld C: Wohnen mit Familiensinn → 3  
 Baurechtszins: Offerte für Baufeld A: 500'000 CHF p.a. → Beilage  
 Commons: Partizipieren und Profitieren → 7  
 Durchmischung: nach Zürcher Vorbild → 13  
 Eignung: Erfahrung, Innovation, Impuls → 14.3, 15  
 Entscheidungsgremien und Prozesse: gemeinsame Bauträgerschaft → 16  
 Ernährung: Schlüssel zu mehr Nachhaltigkeit → 8  
 Erstellungskosten: total 191'649'257 CHF → 3 (Tabelle)  
 Gemeinschaft: offen und integrativ → 13

Gewerbehaus: Fokus Lebensmittelproduktion → 1, 9  
 Gewerbe EG: lebendiges Zentrum → 10  
 Kennzahlen Gewerbe: ø 173 CHF/m<sup>2</sup> p.a. → 1 (Tabelle)  
 Kennzahlen Wohnen: ø 190/195 CHF/m<sup>2</sup> p.a. → 3 (Tabelle)  
 Kohlehalle: GZ, Zirkus und Quartiertreff → 4  
 Lärmmissionen: von Anfang an bedacht → 5.4, 9.2, 10.2  
 Mietzinsen: günstig wohnen und arbeiten → 2 (Tabelle), Beilage  
 Mobilität: mobil durch Relokalisierung → 6.2  
 Motivation des Bewerbungsteams: Zürich mitgestalten → 14.3  
 Nachhaltigkeit: umfassend gedacht → 6  
 Nutzungskonzept: Wohnen → 12, Foodhub → 9, EG-Gewerbe → 10  
 Organigramm Planungs- und Realisierungsphase: Einzelleistungsaufträge → 16

als auch mehr Partizipation ermöglichen. Unser Rezept beinhaltet neben ökologischem Bauen und effizienter Technik auch nachhaltige Ernährung, optimierte Mobilität und sinnstiftende Arbeit – und schmeckt nach Lebensart.

Partizipation: ein leitendes Prinzip → 7, 13, 16  
 Parkierung: da, wo nötig → 6.2, 9.4, 10.2; Kosten → 4 (Tabelle)  
 Partner Gewerbe: grosse Nachfrage → 9, 10, 17.2  
 Pico Bio: zentrale Logistik → 9.2  
 Quartieranbindung: ein neues Zentrum → 4, 11  
 Referenzprojekte: langjährige Erfahrung → 15  
 Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien: nachwuchsgerechtes Wohnen → 3  
 Synergien: effektives Ensemble → 5  
 Umweltbelastung: Fokus auf Ernährung und Konsum → 6  
 Vorstellung des Bewerbungsteams: BG Zurlinden und NeNa! → 14  
 Wohnungsräumen und -typen: bedarfsgerechtes Wohnen → 2, 12; Tabelle 3  
 Zirkus Chnoff: integratives Kulturangebot → 4, 11.1

### 1 Baufeld A: Produzieren für Zürich

Durch die Vorgaben der Ausschreibung werden erstmals wieder Grundlagen für die Durchmischung von Produktion und Wohngebieten geschaffen. Es entsteht ein Quartier und eine Stadt der kurzen Wege: produziert wird dort, wo Bedarf herrscht.

Auf Gewerbeseite besteht grosse Nachfrage (→ 17.2) nach einem zentralen Kompetenz- und Innovationszentrum für die **Lebensmittelproduktion**, der wir auf dem Baufeld A nachkommen. Details zum Nutzungskonzept finden sich unter → 9.

- Der Schwerpunkt liegt auf innovativer, ökologischer **Lebensmittelproduktion** (mindestens zwei Drittel der Flächen inkl. ergänzende Räumlichkeiten etwa für Bildung und Administration).
- Auf den übrigen Flächen können sich passende **lokale Handwerksbetriebe** aus dem Netzwerk der BewerberInnen anschliessen.
- Das Lebensmittelhaus ist auch ein Inkubator für kreative Start-ups, die etwa mit Startdarlehen sowie Mieten gefördert werden, welche sich am Wert schöpfungspotential orientieren.
- Die Betriebe nutzen Teile der Infrastruktur gemeinsam. Synergieeffekte bestehen auch mit den Wohnbaufeldern (→ 5).
- Subunternehmen übernehmen Distribution und Hygiene (→ 9.2).
- Den Themen **Lärmdämmung** (→ 9.2) und **Geruchsneutralisation** (→ 9.1) wird hoher Wert beigemessen.

### 3 Baufeld C: Für Menschen mit Familiensinn

Auf dem Baufeld C entsteht ein Haus, das sich durch Familienfreundlichkeit auszeichnet:

- Für den Nachwuchs gibt es Ludothek, Kinderparadies und Jugendräume.
  - Die Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien ist sehr willkommen; Sonderungsgespräche haben bereits stattgefunden. Eltern, deren Kinder ausgewandert sind, werden bei der Neuvermietung freier Wohnungen auf dem Rest des Areals bevorzugt.
  - Es werden **subventionierte Wohnungen** realisiert, die 30% der gesamten Wohnfläche des Areals entsprechen. Alle Bewohner\_innen können die als Commons (→ 7) betriebene, gemütliche Cafeteria nutzen.
- Im Erdgeschoss sind vorgesehen:
- Shop-in-Shop «Marcau» (Vogl, BachserMärt, Landi), ca. 1500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Bäckerei mit Bistro und Gelateria
  - Städtischer Kindergarten
  - Flächen für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse (1%-Klausel), z.B. ZüriWC und Kindergarten

Kennzahlen Gewerbe	CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Fläche	Ertrag
Rohbau Produktion (Haus A)	120	6'600	792'000
Rohbau produktionsbezogene DL (Haus A)	270	3'300	891'000
Rohbau Dienstleistung (Haus B)	270	300	81'000
Rohbau Restaurant/Bistro (Haus B & C)	290	750	217'500
Rohbau Retail (Haus B & C)	300	1'481	444'300
Rohbau Retail Nebenflächen (Haus B & C)	150	1'656	248'400
Rohbau Kindergarten (Haus C; 236m <sup>2</sup> = 1% Klausel)	250	714	178'500
Velostellplätze	204	585	119'340
nicht vermietbar (Erschliessung)	0	1'336	0
nicht vermietbar (1% Klausel)	0	428	0
Summe		17'150	2'972'040
Durchschnitt		173	6747

### 2 Baufeld B: Für Ressourcenbewusste

In dem Haus, das auf Baufeld B entsteht, leben Menschen, die an einer gemeinsamen Infrastruktur – den Commons (→ 7) – teilhaben wollen:

- Die wichtigsten **Commons-Räume** sind eine Grossküche mit Essräumen, Lebensmittellager, ein Foyer mit Fumoir, Gästepension und Mediathek.
- Zu den Commons gehört auch die **Landbasis** (→ 8.1), ein landwirtschaftlicher Betrieb, der mit den Bewohner\_innen eng zusammenarbeitet.

Im Erdgeschoss ziehen passende Gewerbebetriebe ein:

- Vegane Vollgastronomie mit über hundert Innen- und Außenplätzen und regional-saisonaler Ausrichtung
- Cluster von vielfältigen und sich ergänzenden Detailhandelsgeschäften
- Bar mit Fumoir
- Hausarzt-Gemeinschaftspraxis im Zwischengeschoss

#### Kennzahlen Wohnen

Anzahl Wohnungen	286
Anzahl BewohnerInnen	1169
ø Fläche pro Person	27.9
Commons-Fläche pro Person	2.95
CHF/m <sup>2</sup> p.a. Baufeld B	195.00
CHF/m <sup>2</sup> p.a. Baufeld C	190.00
Wohnungen < 1500-/Mt.	50%
CHF/Person/Mt.	445.90

### 4 Aussenraum: Hier trifft sich das Quartier

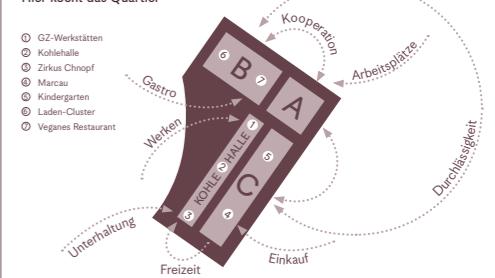
Das Ensemble aus Park und Kohlehalle bildet das **Herz des Quartiers**, das allen Quartierbewohner\_innen offen steht. Diese gründen – analog zur Stadionbrache – einen Verein, der den Mittelpunkt der Halle betreut und Grün Stadt Zürich bei der Nutzungsgestaltung und Pflege des Parks unterstützt.

- Die Kohlehalle behält ihre gesamte Länge und ihren **einzigartigen Charakter**.
- Der Zirkus Chnoff baut das bestehende Südende zur schallisolierten Trainings- und Veranstaltungs-Halle aus, die auch Aussenstehende nutzen können.
- Die Einbauten am Norden bleiben erhalten und werden zu **gemeinschaftlichen Werkstätten** umfunktioniert, die durch GZ Bachwiesen und Bewohner\_innen in Kooperation betrieben werden.
- Der offene, mit Rundholz gebaute Mittelpunkt der Halle steht für **variable Nutzungen** zur Verfügung, z.B. für Spiel und Sport, Kultur oder Workshops. Der Betriebsverein sorgt für **sozialverträgliche Rahmenbedingungen**.
- Bei der Gestaltung des Parks als Naherholungsgebiet wird viel Wert auf die **Stadtökologie** gelegt. Ein möglichst grosser Teil des aktuellen Baumbestandes bleibt erhalten.
- Die Gleisanlagen werden in die neue Infrastruktur integriert, zum Beispiel als Basis für **rollbares Inventar** wie Tische und Bänke.

Sandra Quimbert, 40, IT-Supporterin, wohnt im Quartier

«Ich kaufe hier ein und spiele Pétanque in der Kohlehalle, das ist mein Ausgleich. Endlich wird im Quartier etwas geboten.»

#### Hier kocht das Quartier



#### Erstellungskosten

	Kosten Parkierung
Haus A	31'521'500
Haus B	65'809'000
Haus C	94'318'500
Total	191'649'000
davon UG	3'146'500
Total	4'371'500

## 5 Ausgeklügeltes Zusammenspiel

In «koch mit» bilden umfassende **Nachhaltigkeit** (→ 6), die Wirtschaftsform der **Commons** (→ 7) und eine starke **Gemeinschaft** (→ 13) ein dichtes Ganzes. Das Areal wird durch vielfältige räumliche Verlechtungen charakterisiert.

### 5.1 Baufelder ergänzen sich

- Die Profile der beiden Wohnhäuser mit den **verschiedenen Wohnungstypen** (→ 12) bieten Platz für **unterschiedliche Lebensentwürfe** (→ 2, 3).
- Der **erholsame Park**, die lebendige, multifunktionale **Kohlehalle** (→ 4) und das **Gewerbe** im EG (→ 10) bringen die Menschen auf dem Areal und aus dem Quartier zusammen.
- Das **Gewerbehaus** (→ 9) sorgt für Arbeitsplätze, darunter auch niederschwellige. Mit den nachbarschaftlichen Ernährungs-Commons (→ 8.2) bestehen wechselseitige Synergien.

### 5.2 Flexibilität als Design-Prinzip

- Alle Gebäude weisen durch modulares Design eine **hohe Nutzungsflexibilität** auf.
- Die Gewerbe-Infrastruktur erlaubt **hybride Nutzungen** sowohl innerhalb als auch zwischen den Baufeldern. Dies erhöht die **Durchlässigkeit** zwischen Wohnen und Gewerbe und begünstigt eine **hohe Baudichte** und **geringeren Ressourcenverbrauch**.

### 5.3 Günstige Mieten und Effizienz durch Dichte

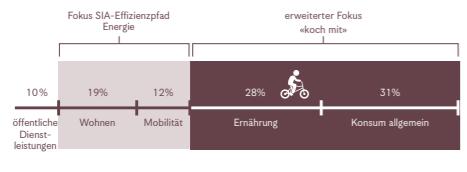
- Neue Wohnformen (→ 12.1) und Commons (→ 7) begünstigen eine **hohe Bevölkerungsdichte**. Auf der vorgegebenen Fläche können so 1169 Menschen wohnen.
- Geringer Flächenverbrauch und hohe Flächeneffizienz ermöglichen **günstige Mieten**.
- Relokalisierung schafft kurze Distanzen, erhöht die Kundenbindung und reduziert das **Verkehrsaufkommen** (→ 10).
- Als Stauraum stehen ein **Hochregallager** mit automatisiertem Storage-System sowie ein **Sperrgutlager** zur Verfügung. Der Zugang erfolgt benutzerfreundlich über ein digitales Identifikationssystem, das auch Ausleihe und Tausch erlaubt.

### 5.4 Konflikte vermeiden

- Der **Warenverkehr** des Gewerbes wird konzentriert und durch einen elektrischen Fuhrpark bewältigt (→ 9.2).
- Der **Verlad** im **Gewerbehaus** erfolgt innerhalb des Gebäudes, um die Umgebung vor Lärm zu schützen (→ 9.4).
- Park und Kohlehalle sind für alle da – es gelten klare **Zuständigkeiten und Nutzungsregeln** (→ 4).
- Die beiden Enden der Kohlehalle sind **schallisoliert** und werden durch den Zirkus Chnopf und das GZ Bachwiesen bespielt (→ 4).

## 6 Nachhaltig Wohnen und Leben

«koch mit» legt grossen Wert auf ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept (→ 15). Bei Bau, Betrieb und Mobilität setzen wir den neuesten Stand der Technologie um und folgen dem SIA-Effizienzpfad Energie. Weiterführende Wege beschreiben wir bei der Änderung des Nutzerverhaltens, das einen grossen Teil der persönlichen Umweltbelastung verantwortlich ist (→ 6.3).



Quelle: Jungblut, ESU-Services, 2012

Persönliche Umweltbelastung in der Schweiz: Mit dem Fokus auf Ernährung und Konsum können die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft übertraffen werden.

### 6.1 Bau und Betrieb

- «koch mit» minimiert die Umweltbelastung durch den Bau:
- Wir **beschränken uns aufs Wesentliche**: der Aushub wird auf das notwendige Minimum reduziert, Lasten direkt abgetragen; unnötige Ausbauten werden wo immer möglich weggelassen.
  - Die **Baukörper sind langlebig, kompakt** und aufgrund modularer Konstruktion nutzungsflexibel.
  - Ökologisch optimierte Bauteile vermindern die graue Energie. Der Energieverbrauch wird gesenkt, die Eigenbedarfsdeckung erhöht:
    - Sparsame Geräte** und Anlagen tragen zu einem verminderten Stromverbrauch bei.
    - Eine sehr gute **Gebäudehülle** reduziert den Heizwärmeverbrauch.
    - Durch ein **Monitoringprogramm** wird die langfristige Optimierung der Betriebszeitung sichergestellt.
    - Erdwärmesonden** dienen als Wärmequelle und -speicher. Dazu wird die **Abwärme** des Gewerbes und des Rechenzentrums genutzt.
    - Ein **Photovoltaikanlage** liefert Strom für den Eigenverbrauch. Über-schüssiger Strom wird mithilfe von Solar-Wasserstoff-Technologie gespeichert, um Angebots- und Nachfragechwankungen auszugleichen. Die BG Zürlinden setzt diese innovative Technologie bereits erfolgreich ein.

Weitere Massnahmen:

- «koch mit» denkt in Kreisläufen, von der Kompostierung bis zur Wärmerückgewinnung. Quellen und Senken auf dem Areal werden konsequent genutzt.
- Ein **schohner Umgang mit Wasser** wird durch Massnahmen wie die Nutzung von Brauch- und Meteo-wasser und die Reduktion des Frischwasserverbrauchs bei **Toiletten** sichergestellt, mit Kompost-toiletten als Option.

- Dank **Low Tech/No Tech-Lösungen** kann im Wohnbereich auf mechanische Lüftung weitgehend verzichtet werden. Wir setzen auf passiven Wärmschutz statt aktiver Kühlung.
- Abfälle werden durch **Offenverkauf** (Marbau, → 10.1) und eigene **Upproduktion** (→ 8.1) an der Wurzel reduziert. **Abfalltrennung** und **-entsorgung** werden nutzerfreudlich und zentral gemanagt (inklusive Kunststoffsammlung und Grünabfuhr).
- Durch ein **Monitoringprogramm** wird die langfristige Optimierung der Betriebseffizienz sichergestellt.

### 6.2 Mobilität neu definiert

Mobil sein heisst auf «koch mit», alle wichtigen Orte schnell erreichen zu können. Die **Relokalisierung** von Gewerbe sowie Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten ins Areal und das **soziale Netzwerk** vor Ort gewährleisten in diesem Sinn eine hohe Mobilität und verkürzen Wege:

- Das **Areal ist bis auf wenige Ausnahmen** (Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung, berufsbedingte Autonutzung) **autofrei**. Die Auto-verzichtserklärung ist Teil des Mietvertrags.
- Das **Areal kann zu Fuß** schnell und einfach durchqueren werden. Für den **Langsamverkehr** (Velo, Anhänger, Kinderwagen) stehen grosszügige Parkierungsmöglichkeiten und eine **Velowerkstatt** im Nordende der Kohlehalle zur Verfügung (→ 4).
- Eine hervorragende **ÖV-Erschliessung** (Busse 89 und 83, Trams 2 und 3; alle in maximal fünf Minuten Gehdistanz) besteht bereits.
- Die **Wahlfreiheit** der Bewohner\_innen wird durch verschiedene Massnahmen erhöht: an der Flur- oder Fließstrasse wird ein Standort der Genossenschaft Mobility geschaffen; **Lastvelos** und **E-Rikschas** stehen für Transporte und Taxidienste bereit.
- Für Besucher\_innen sind 40 Parkplätze vorgesehen.
- Die **An- und Auslieferung** für das Gewerbe erfolgt zentral mit fortschrittilicher Logistik und mit elektrischen Fahrzeugen. Für Details zur Erschliessung siehe → 9.4, 10.2.

Dajana Lalović, 21, Studentin Umweltwissenschaften, wohnt in einer 1P-Wohnung

*«Ich finde es genial, was hier alles angepackt wird – von der Ernährung bis zur Energiespeicherung!»*

### 6.3 Ernährung und Konsum

Die grössten Posten bei der Umweltbelastung bilden die Ernährung mit 28% sowie der allgemeine Konsum mit 31% (→ Grafik unter 6). «koch mit» setzt hier an – nicht durch Vorschriften, sondern durch **attraktive Angebote**:

- Wir fördern **nachhaltige Ernährung** durch eigene Upproduktion und neue Konsummuster (→ 8).
- Commons (→ 7) reduzieren den **Ressourcenverbrauch** im Gewerbe (→ 9.1) wie auch Wohnen (→ 12.2).
- Informationen zum persönlichen Ressourcenverbrauch werden visualisiert zur Verfügung gestellt und erhöhen so das Bewusstsein um den eigenen Beitrag.
- Benutzerfreundliche **Nachbarschafts-IT** erleichtert das Teilen von Gebrauchsgegenständen.

Wohnen und Nachhaltigkeit: fortschreitende Entwicklung

## 7 Was Commons können

Commons sind Ressourcen, einer Gemeinschaft gehören und von ihr selbstbestimmt bewirtschaftet werden. Werden die aus der empirischen Forschung bekannten Regeln befolgt, sorgen sie nicht nur für mehr Partizipation, sondern auch für verantwortungsvollere Wirtschafts- und damit mehr Nachhaltigkeit. Einige Beispiele von Commons in «koch mit»:

- Ernährungs-Commons** machen nachhaltige Ernährung zum Genuss (→ 8.2).
- Zahlreiche **Commons-Räume** und -**Infrastrukturen** auf allen Baufeldern (→ 2, 3, 9.1) verringern Flächen- und Energiebedarf und machen so günstige Preise möglich.
- Computer auf dem Areal können mit geringem Aufwand mit dem **lokalen Rechenzentrum** verbunden werden, das Cloud-Speicherplatz, Rechenleistung und die neueste Software remote zur Verfügung stellt. Private und gewerbliche Computer werden dadurch günstiger und langlebiger.

Die Bewohner\_innen von «koch mit» entscheiden je nach Bedürfnissen und Fähigkeiten selbst, wie sie sich in die Commons einbringen möchten.

Commons als verbindendes Element

## 8 Lebensmittel produzieren

Beheizte Gewächshäuser, Hochleistungslandwirtschaft, importierte Futtermittel, Foodwaste, Lagerung, Transport und Verpackung sorgen dafür, dass die Ernährung in der Schweiz immense 28% der persönlichen Umweltbelastung ausmacht (→ Grafik unter 6).

Auf «koch mit» leistet das **Gewerbehaus** (→ 9) einen wichtigen Beitrag zu Innovation in der Lebensmittelproduktion. Im privaten Bereich vereinfachen **bedürfnisgerechte Commons-Strukturen** (→ 7) die Änderung des Konsumverhaltens.

### 8.1 Ernährung neu gedacht

Alle Bewohner\_innen von Haus B sind automatisch Mitglied der **Ernährungs-Commons**, denjenigen von Haus C steht die Mitgliedschaft offen. Die Commoner produzieren und konsumieren Lebensmittel nach dem erprobten Modell der Solidarischen Landwirtschaft. Dazu gehören folgende Elemente:

- Das **Areal ist bis auf wenige Ausnahmen** (Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung, berufsbedingte Autonutzung) **autofrei**. Die Auto-verzichtserklärung ist Teil des Mietvertrags.
- Das **Areal kann zu Fuß** schnell und einfach durchqueren werden. Für den **Langsamverkehr** (Velo, Anhänger, Kinderwagen) stehen grosszügige Parkierungsmöglichkeiten und eine **Velowerkstatt** im Nordende der Kohlehalle zur Verfügung (→ 4).
- Eine hervorragende **ÖV-Erschliessung** (Busse 89 und 83, Trams 2 und 3; alle in maximal fünf Minuten Gehdistanz) besteht bereits.
- Die **Wahlfreiheit** der Bewohner\_innen wird durch verschiedene Massnahmen erhöht: an der Flur- oder Fließstrasse wird ein Standort der Genossenschaft Mobility geschaffen; **Lastvelos** und **E-Rikschas** stehen für Transporte und Taxidienste bereit.
- Für Besucher\_innen sind 40 Parkplätze vorgesehen.
- Die **An- und Auslieferung** für das Gewerbe erfolgt zentral mit fortschrittilicher Logistik und mit elektrischen Fahrzeugen. Für Details zur Erschliessung siehe → 9.4, 10.2.

### 8.2 Besser essen

Die Ernährungs-Commons verringern nicht nur Foodwaste und Umweltbelastung – sie haben auch viele **Vorteile** für die Commoner:

- Die Produktionsbedingungen sind **transparent**, die erzeugten Lebensmittel **gesund** und **schnackhaft**. Die Commoner erlangen die **Souveränität** über ihre Ernährung zurück.
- Die **Grossküche** verarbeitet die Produkte der Landbasis zu leckeren Gerichten, die von morgens bis abends, sieben Tage die Woche in den Essräumen verspeist oder am **Takeaway** abgeholt werden können.
- Private Küchen in den Wohnungen sind modular und können je nach Wunsch weggeschlossen oder klein gehalten werden (→ 12.1).

Dajana Lalović, 21, Studentin Umweltwissenschaften, wohnt in einer 1P-Wohnung

*«Ich finde es genial, was hier alles angepackt wird – von der Ernährung bis zur Energiespeicherung!»*

### 8.3 Synergieeffekte zu den Baufeldern

- Die **Anlieferung** auf **Baufeld C** erfolgt über die Flüelastrasse. Mit einer abgeschlossene Rampe werden Lärmemissionen vermieden.
- An der Flüelastrasse stehen **Velostellmöglichkeiten** und das nötige Minimum an **Kundenparkplätzen** für die Läden zur Verfügung.

## 9.3 Synergieeffekte zu den Baufeldern

- Die **Ernährungs-Commons** (→ 8.1) benutzen Teile der gemeinschaftlichen Infrastruktur mit.
- Den Unternehmen steht es frei, mit der **Landbasis** und den **Gastrobetrieben** auf dem Areal Kooperationen einzugehen.
- Im Erdgeschoss zum Park hin bietet ein **Schaufenster** Produktions-Einblicke und informative Miniausstellungen.
- Die Betriebsgesellschaft arbeitet mit den Bewohner\_innen zusammen, um **Bildung** und **Qualifikationen** im Bereich nachhaltige Ernährung zu fördern.
- Produktionsüberschüsse werden Bewohner\_innen und dem umliegenden Quartier angeboten.

### 9.4 Erschliessung und Parkierung

- An- und Auslieferung erfolgen im Gebäudeinnen.
- An der Flüelastrasse sind einige wenige Parkfelder für ruhende Lieferfahrzeuge vorgesehen. Zusätzlich steht eine kleine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen zur Verfügung.
- Angestellte kommen per Velo oder ÖV zur Arbeit.

## 10 Vor Ort mit allem versorgt

### 10.1 Vorhang auf für Publikum

Gegen den Park hin sind im Erdgeschoss der Wohnbauten (→ 2, 3) Gewerbebetriebe mit **Publikumsverkehr** untergebracht, die den **Aussenraum beleben**.

Die grösste Fläche beansprucht ein Laden für den Alltagsbedarf. Der zum Zeitpunkt der Eingabe innovativste Vorschlag ist das **Shop-in-Shop-Konzept Marcau**, für das mehrere Anbieter zusammenspielen:

### 11.2 Überregionale Ausstrahlung

Darüber hinaus hat «koch mit» Bedeutung für die ganze Stadt Zürich – und mit seinem umfassenden Konzept das Potenzial zu einem internationalen Leuchtturmprojekt:

- Mit dem Foodhub (→ 9) wird in einer **Schlüsselbranche** ein starkes Zeichen für das **produzierende Gewerbe** in der Stadt gesetzt.
- Der Einsatz von **Solar-Wasserstoff-Technologie** (→ 6.1) in dieser Grösseordnung macht «koch mit» zum Pionierprojekt mit Ausstrahlung.
- Das dem Zeitgeist entsprechende vegane Restaurant und attraktive Läden (→ 10) ziehen **Besucher\_innen aus der ganzen Stadt** an.

## 12 Bedürfnisgerecht wohnen

### 12.1 Verschiedene Wohnungstypen

«koch mit» bietet für jeden Wohntyp etwas. Es finden sich sowohl konventionelle Paar- und Familienwohnungen als auch – konzentriert auf Baufeld B – alternative Wohnformen:

- Das reichhaltige Commons-Angebot (→ 7) – besonders die Grossküche (→ 8.1) – machen die **1P-Wohnung** zur attraktiven Alternative. Darin ist Platz für je eine Person, die gerne leicht und komfortabel lebt. Im Basistyp befinden sich gemeinschaftlich genutzte, hochwertige Toiletten, Bäder und Duschen außerhalb der Wohnung. Im ausgebauten Typ gehört ein kleines Bad zur Wohnung; optional kann eine modulare Kleinküche eingebaut werden.

1P-Wohnungen lassen sich auch als «Wohnjoker» nutzen, wenn ein zusätzliches Zimmer benötigt wird, etwa um ein pflegebedürftiges Familienmitglied in der Nähe zu haben.

- In **WG**s leben bis zu 16 Personen. Als private Rückzugsorte dienen kleinere Zimmer, dafür sind Bäder, Wohnküche und Aufenthaltsräume gemütlich und umso grosszügiger gestaltet. Infrastruktur wird geteilt, nicht verdoppelt; die psychologisch durchdachte Architektur unterstützt das Funktionieren des Gemeinschaftslebens.

### 10.2 Erschliessung und Parkplätze

Baufeld B wird von der Flurstrasse her beliebt. Hier sind dem Güterumschlag zwei gelbe Parkierflächen hintereinander vorbehalten, so dass genügend Platz für einen Camion vorhanden ist.

### 11.1 Im Quartier verwurzelt

«koch mit» nutzt die Park und Kohlehalle günstige Ausgangslage, um das **Quartier zu beleben** und seine **Identität zu stärken**. Dabei arbeiten wir mit eingesessenen Akteuren

# KOCH – EIN ZÜRCHER ORIGINALREZEPT

Bewerbung Koch-Areal  
ABZ SENN KW1

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

Im KOCH-Quartier soll es weiterbrodeln und zwar im allerbesten Sinne: Weil wir hier aus grösseren und kleineren Familien, progressiveren und beschaulicherem Lebensgemeinschaften und grösseren und kleineren Betrieben einen Eintopf nach original Zürcher Rezept aufkochen. Und weil schon bald eine diverse Aussengastronomie ihre Düfte über den neuen Stadtpark wehen lässt. Wir sehen im KOCH-Quartier, belebt durch seine Vergangenheit, beliebt durch seine Offenheit, Freiräume und bunte Nutzungs-durchmischung ein neues Quartierzentrum, einen neuen städtischen Dorfplatz für alle.

**DIE KÖCH\_INNEN – 2 GENOSSENSCHAFTEN & 1 ENTWICKLER**  
Die Genossenschaftsbewegung ist im Aufbruch. In Zürich sind in den vergangenen Jahren in mehrerlei Hinsicht exemplarische Projekte entstanden. Einzigartig ist die enge Verzahnung von Stadtentwicklung, Projekt und partizipativem Prozess, der zur eigentlich gestalterischen Kraft geworden ist. Die Strategie ist wirkungsvoll und innovativ. Wenn sie die Nische verlassen soll, braucht es neben den Leuchtturmprojekten aber auch eine allgemeine Praxis und einen breiten Austausch. Die Zürcher Genossenschaften haben nicht nur eine über 100-jährige Tradition, sie haben auch grosse Kompetenzen und Erfahrung in Projektierung, Realisierung und Betrieb von nachhaltigen Wohn- und Gewerbegebäuden. Was bisher gut gelungen ist, sind die Pioniertaten gut vernetzter, aber dennoch einzeln agierender Genossenschaften.

## ZEIT, EINEN SCHRITT WEITER ZU GEHEN

Für das KOCH-Quartier wird ein bewährtes Modell weiterentwickelt: Die Kollaboration. Zwei Genossenschaften, ein Gewerbeinvestor und verschiedene Nutzer\_innengruppen spannen eng zusammen mit dem Ziel, konsequent Synergien zu nutzen – von Anfang an und langfristig in Verwaltung, Betrieb und Unterhalt. Wir bauen gemeinsam Strukturen auf, um die Herausforderungen in der Entwicklung und dem Betrieb des KOCH-Quartiers zu meistern. Das Modell ist Prototyp und Labor für neue Formen der Kooperation, des Austauschs und der Organisation.

Das innovative Moment und zugleich der zentrale Mehrwert des Projekts liegt in der Konstellation: **Die beiden unterschiedlichen Zürcher Genossenschaften ABZ und Kraftwerk1 bewerben sich gemeinsam mit der Senn AG um das Gesamtareal (Baufelder A,B,C).**

## Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ

Die ABZ ist mit fast 5000 Wohnungen die grösste Baugenossenschaft der Schweiz. Sie bietet 11000 Menschen attraktiven sowie bezahlbaren Wohn- und Lebensraum. Die ABZ baut und handelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Seit 1916 prägt die ABZ mit vielfältigen und wegweisenden Wohnbauten das Zürcher Stadtbild mit. Ihre vom Solidargedanken getragenen Siedlungen tragen zu einer qualitätsvollen Entwicklung der Quartiere bei. Zu den bekanntesten Siedlungen zählen Ottostrasse, Sihlfeld, Regina-Kägi-Hof und die Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern. Der Jahresumsatz der ABZ beträgt rund 60 Millionen Franken. Sie beschäftigt 71 Mitarbeitende, davon 6 Auszubildende. Dazu kommen 80 Nebenamtliche und 200 Ehrenamtliche. Die ABZ versteht sich als lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der man sich mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung begegnet. Sie verfügt seit jeher über eine starke Mitwirkungskultur: Die Bewohner\_innen und Ehrenamtlichen gestalten ihren Wohn- und Lebensraum aktiv mit und tragen mit ihrem Stimmrecht die Entscheidungen über die Genossenschaft gemeinsam.

## Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Kraftwerk1 bewies bereits 2001 mit ihrer ersten Siedlung, dass Wohnen in einem Industriequartier im Umbruch möglich und attraktiv ist: Die Siedlung Hardturm vereint eine weitreichende Beteiligung der Bewohner\_innen mit konzeptioneller Dichte, vielfältigen Wohnungstypen, ökologischer Bauweise und Flächen für Büros, Läden und Restaurant. Kraftwerk1 setzte damit Standards, die den Siedlungsbau in der Schweiz bis heute beeinflussten.

Seitdem sind zwei weitere Überbauungen entstanden:

Das Mehrgenerationenhaus Heizenholz löste 2012 mit zwei Cluster-Wohngemeinschaften einen neuen Trend aus. Zwicky Süd im Zürcher Norden ist ein «weitsichtiges und integratives Projekt, das seinen Anspruch an soziale Innovation mit einer qualitativ hochstehenden Architektur unterstreicht – in räumlicher, gesellschaftlicher, technologischer und ökologischer Hinsicht». (Zitat SIA, Preis Umsicht 2017).

Kraftwerk1 ist bekannt für gemeinschaftliche Wohnformen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, hochstehende gemeinschaftsfördernde Architektur, gelebte Vielfalt und Mitwirkung.

## Senn

Als Familienunternehmen ist Senn seit 1965 in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien tätig. Die Kernkompetenz ist es, Grundstücke, Immobilien und Areale über eine konsequente Nutzerausrichtung qualitätsvoll zu entwickeln und mit hochwertiger Architektur wirtschaftlich zu realisieren. Als Gesamtdienstleister führt Senn seine Projekte mit hoher Prozesssicherheit über den gesamten Erstellungsprozess von der Landeinbringung über die Vermarktung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Senn ist zertifiziert nach ISO-Norm 9001. Gemeinsam mit den jeweiligen Projekt-Partner\_innen optimiert Senn sowohl den materiellen wie auch den immateriellen Wert einer Immobilie nachhaltig. Senn bündelt in einem kleinen Team von der Entwicklung über die Finanzierung, Realisation und Vermarktung Kompetenzen und kann so hochwertige Leistungen vom Entwurf bis zur Inbetriebnahme einer Immobilie garantieren. Referenzen wie das Gewerbehaus Noerd in Oerlikon, Zwicky Süd in Dübendorf oder Helsinki Dreispitz in Basel zeugen von dieser Haltung.

## GEMEINSAME BEWERBUNG – GEBÜNDELTE KOMPETENZEN

Die Partner\_innen ABZ, Kraftwerk1 und Senn bringen einen reichen Erfahrungsschatz ein:

- Wohnen und neue Wohnformen,
- Gewerbemix und -vermietung,
- Bauen in hoher Dichte,
- Projekte an komplexen, lärmbelasteten Standorten,
- Nutzungsvielfalt,
- soziale Durchmischung,
- breite Partizipation in allen Phasen,
- lebendiges Gemeinschaftsleben,
- Baufinanzierung und kostengünstiges Bauen,
- Projektentwicklung und -steuerung,
- Betrieb und Unterhalt,
- lebendige Nachbarschaften,
- sensibler Umgang mit dem Bestand,
- Integration in die Umgebung.



Die Partner\_innen ABZ, Kraftwerk1 und Senn haben Erfahrungen in der Zusammenarbeit:

- Kraftwerk1 und Senn: gemeinsame Projektentwicklung des Areals Zwicky Süd; Bauen mit ambitionierten Kostenzielen, Offenheit für unkonventionelle Ideen und eine gemeinsame Vermietungsplattform führten in Dübendorf zum Erfolg.
- ABZ und Kraftwerk1: gemeinsame Beteiligung und Engagement in der Genossenschaft mehr als wohnen bei der Entwicklung des Hunziker-Areals; vereinte Kompetenzen in Projektentwicklung, Realisierung, Betrieb. Die Akzeptanz und Kombination der unterschiedlichen Stärken machten das Projekt zu einem international wahrgenommenen und ausgezeichneten Pionier: Die ABZ brachte Erfahrung in Finanzierung, Bauen im TU-Modell und im Aufbau einer Verwaltung ein; Kraftwerk1 Erfahrung in der Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen, vielfältiger Gewerbebenutzungen und partizipativer Prozesse.
- ABZ und Stadt Zürich: Seit über hundert Jahren erfolgreiche gemeinsame Projektentwicklungen auf Arealen im Baurecht im ganzen Stadtgebiet.

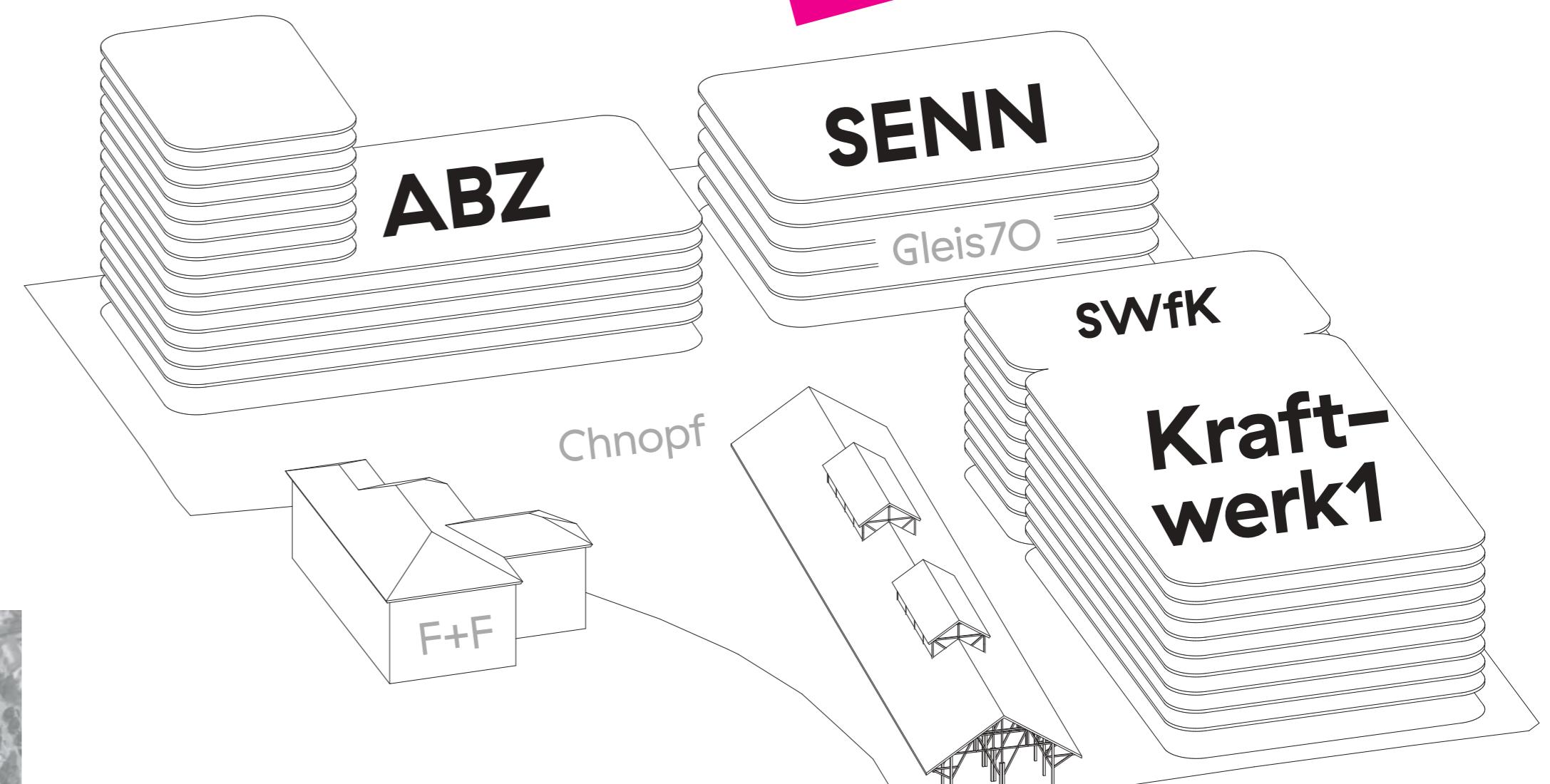
**Wir freuen uns darauf, die Geschichte des KOCH-Quartiers gemeinsam weiter zu entwickeln.**

**Wir sind überzeugt davon, dass erst in einer gemeinsamen Bewerbung das Potenzial dieses einzigartigen, zentralen Areals ausgelotet und zum Besten des Orts sowie der umliegenden Quartiere entwickelt werden kann.**

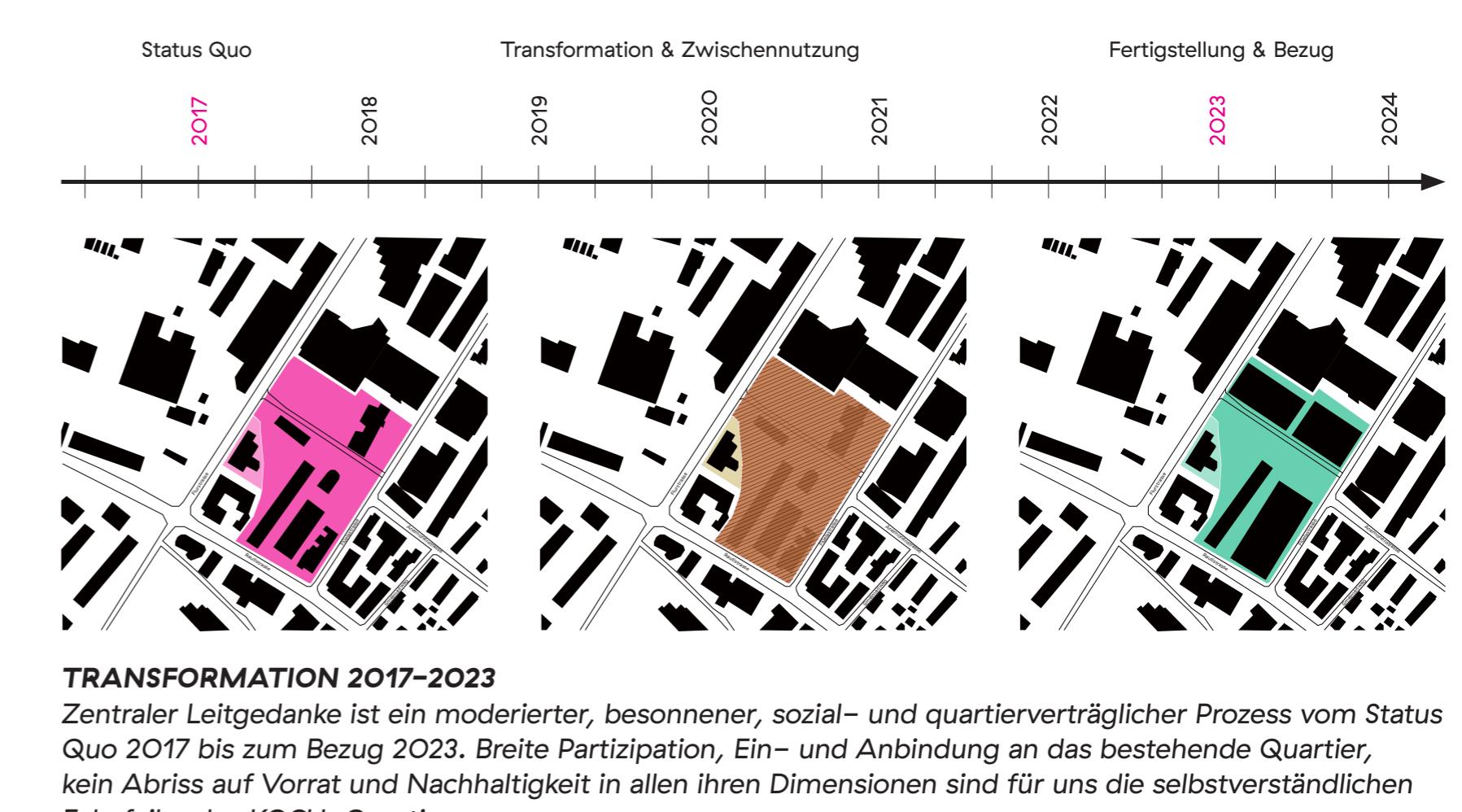
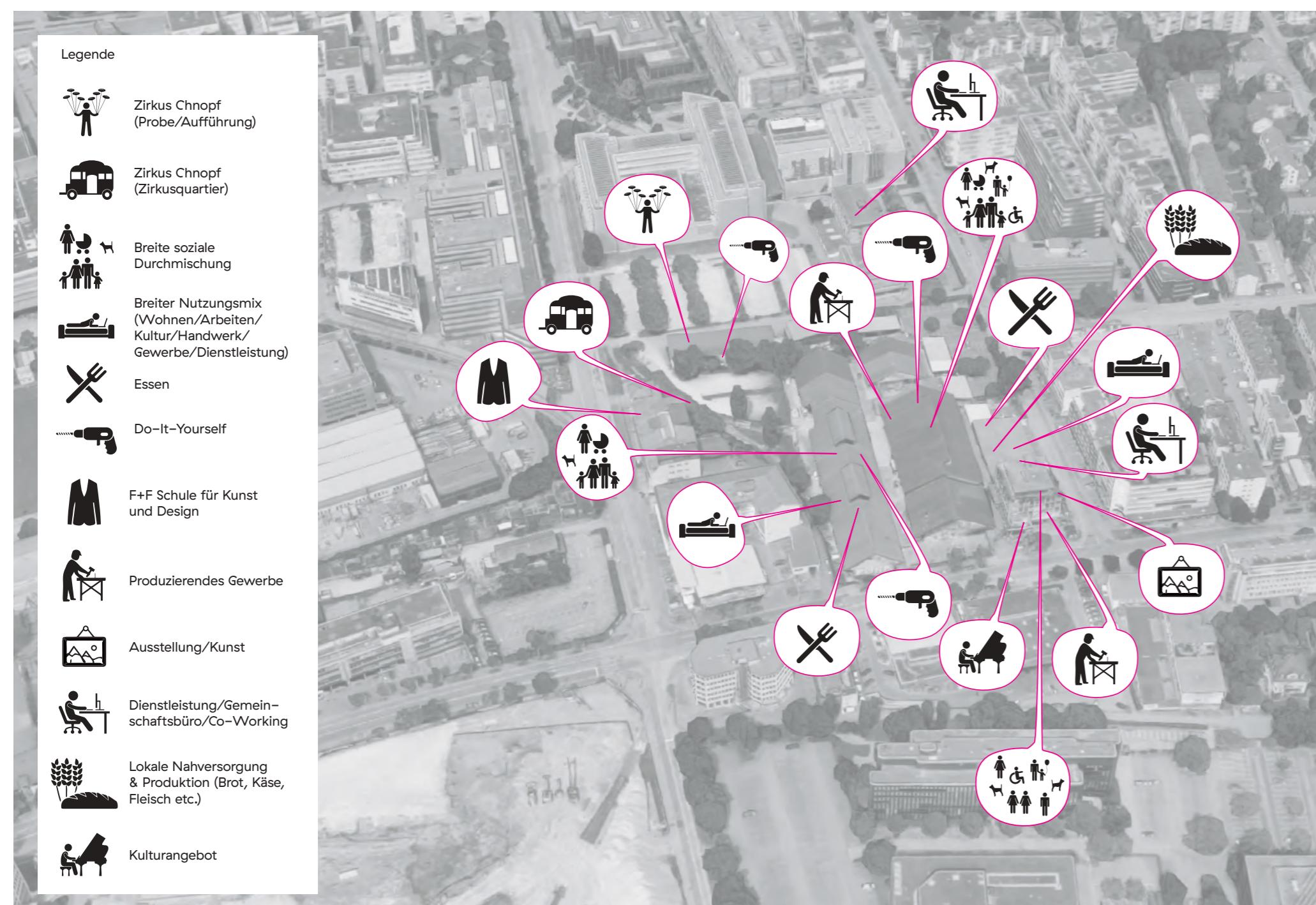
**Wir sind bereit, uns mit aller Energie den Herausforderungen zu stellen.**

**Wir freuen uns auf den gemeinsamen Prozess mit der Stadt Zürich und der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien.**

**1 TEAM FÜR  
3 BAUFEELDER**



## DIE DNA DES KOCH-QUARTIERS – HEUTE UND IN ZUKUNFT



# REZEPTUR

Bewerbung Koch-Areal  
ABZ SENN KW1

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

Die Vision für das zukünftige Zusammenleben, Wohnen und Arbeiten sowie die Kultur im KOCH-Quartier erarbeiten die beteiligten Partner\_innen in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit dem Quartier und der interessierten Bevölkerung. Eines der gemeinsamen Ziele ist das Fortschreiben der jüngeren Nutzungsgeschichte als für alle offener Lebens- und Kulturort mit Konzerten, Ausstellungen und Off-Spaces.

Aus der bedarfsbasierten Projektentwicklung entsteht ein für den Ort angepasstes, massgeschneidertes und zukunftsfähiges Konzept, das breit verankert und in das weitere Quartier eingebettet ist.

## NUTZUNGSKONZEPT

Klein- und grossstellige Vielfalt, Überlagerungen, Synergien, kurze Wege, horizontaler und vertikaler Nutzungsmix, soziale Nachhaltigkeit, enge Verschränkung, Freiräume und Aneignung, Wohnen, Arbeiten, Erholung und Freizeit, ökologische Nachhaltigkeit, Anlieferung, Betrieb und Unterhalt, Produktion und Konsum, ökonomische Nachhaltigkeit, Anziehungspunkt und Zufluchtsort: das vermeintlich Gegensätzliche macht im KOCH-Quartier das verbindende Gemeinsame aus.

## STÄDTISCHER LEBENSRAUM FÜR ALLE

Wir nutzen die Dynamik der Kollaboration der beiden unterschiedlichen Baugenossenschaften und der SVfK sowie ihr Projektentwicklungs-Know-How für das KOCH-Quartier. Das Angebot an Wohnungstypen ist dank der Partnerschaft ausserordentlich breit – und bezahlbar!

## GEWERBE – STÄTTE FÜR URBANE PRODUKTIONEN

Bereits heute auf dem Areal ansässige Unternehmen erhalten eine langfristige Perspektive und sind von Anfang an feste Partner\_innen wie F+F und Zirkus Chnopf. Andere kommen von aussen hinzu wie die Gewerbegenossenschaft Gleis70 oder Boesner Material, sie vermieten einen Teil der Gewerbeflächen oder sind selbst Gewerbemüter\_innen. Die Stätte für urbane Produktionen ist vielfältig.

## BETRIEBSYSTEM

Um das komplexe Miteinander im KOCH-Quartier zu ermöglichen, wird das KOCH-Betriebssystem mit zwei zentralen Elementen von Beginn an installiert:

- die Betriebsgesellschaft für die Gewerbeeinheiten
- LOGO! für Logistik, Facility-Management und zentrale Dienste.

## AUSSENRAUM

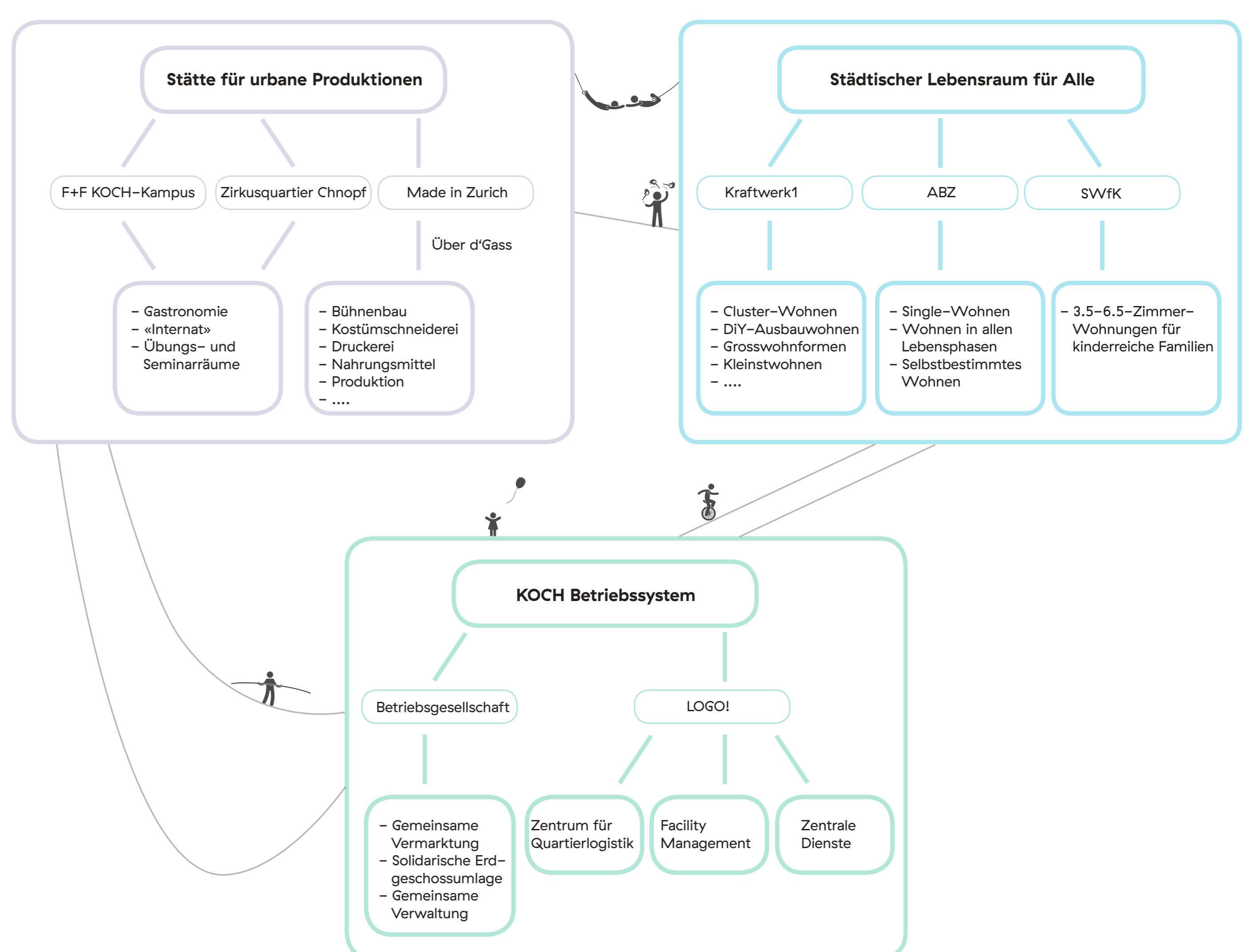
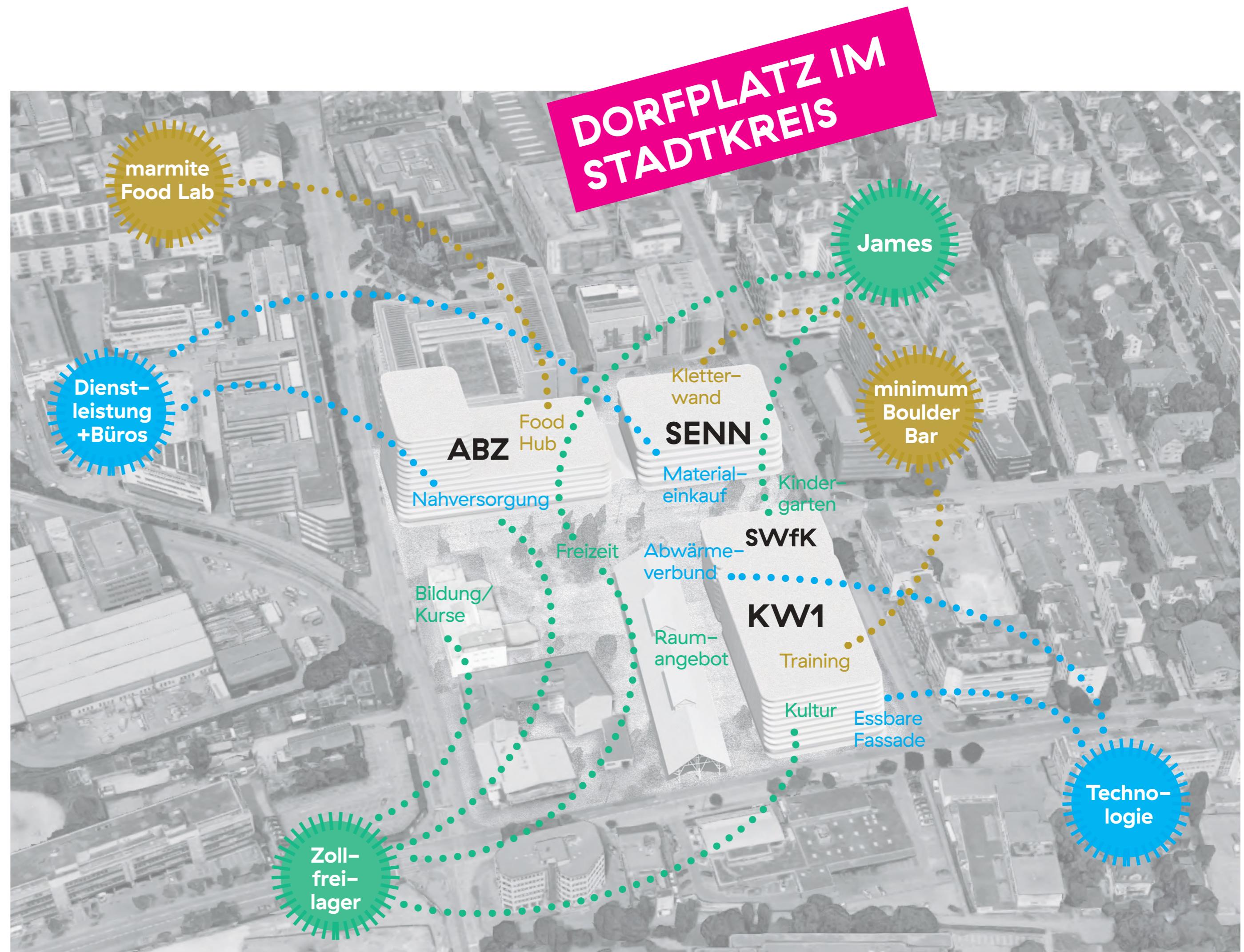
Der offene Parkteil wirkt ausgleichend zur hohen baulichen Dichte auf dem Areal und in der Umgebung (Freilager/James). Die Halle im Park ist Impulsgeberin für die umliegenden Freiräume und Attraktor für Besucher\_innen. Die Dächer und Höfe der Gebäude ergänzen das abwechslungsreiche Aussenraumangebot für die Bewohner\_innen.

## MOBILITÄT

Das KOCH-Quartier ist autoarm, ein intelligentes Mobilitätskonzept unterstützt und fördert den nicht-motorisierten Individualverkehr (E-Bikes, GA, Lasten-Velos, Mobility). Eine effiziente Transportlogistik unterstützt und fördert das Gewerbe beim nachhaltigen Wirtschaften.

## NACHHALTIGKEIT

Soziale und kulturelle, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit sind die Grundwerte zur Entwicklung des KOCH-Quartiers. Ein externes Monitoring, differenziert nach den verschiedenen Ebenen kontrolliert und publiziert den Stand der Dinge über alle Projektphasen: Vision, Realisierung, Betrieb.



## EIN- UND AUSSTRALUNG – F+F & CHNOFP

Die F+F Schule für Kunst und Design etabliert sich an ihrem aktuellen Standort und ist eine wichtige Partnerin: Sie erweitert ihr Kursangebot, bespielt Sitzungsräume und die Halle für Kulturproduktionen, arbeitet in Werkstätten und Ateliers, die Dozierenden und Studierenden wohnen, ebenso wie internationale Gäste im KOCH-Quartier. Das KOCH-Quartier ist auch ein Bildungsstandort. Der Zirkus Chnopf ist das kulturelle Epizentrum des KOCH-Quartiers: lokale und internationale Artist\_innen trainieren ihre neuen Programme, Jugendliche üben für Aufführungen. Kostümschneiderei, Werk- und Reparaturhalle, Akrobatikkurse, Kiosk und Kulifahrarium nutzen Gewerbe-, Wohn- und Aussenräume auf dem Areal, einer weithin bekannten Kulturdresse. Das KOCH-Quartier ist auch ein Kreativstandort.



So gross der Mix an Wohnungstypen ist, so gross ist auch die Vielfalt der hier lebenden Menschen. Das breite Wohnangebot entsteht aus den unterschiedlichen Erfahrungen der beiden Wohnbauträger\_innen ABZ und Kraftwerk1 und ihren jeweiligen für das KOCH-Quartier gesetzten Schwerpunkten. Die Gebäude und ihre Zentralen Dienste schaffen die Voraussetzungen, hier alt zu werden: Einziehen und die Möglichkeit haben, ein Leben lang zu bleiben.

## WOHNUNGSMIX UND WOHNUNGSWECHSEL

Ein breites Wohnungsangebot von konventionellen Wohnungen über 1-Zimmer-Studios bis hin zu Grosshaushalten mit Clustern ermöglicht einen Wohnungswechsel auf dem KOCH-Quartier, wenn sich die Lebensumstände ändern. Flexible Wohnflächen erlauben weitere Anpassungen: Wohneinheiten können zusammengeschlossen oder abgetrennt werden. Intelligente Konzepte geben Wohn-Spielraum, damit die Bewohner\_innen aktiv die eigene Lebenssituation gestalten können.

Das Wohnungsangebot orientiert sich an den demographischen Trends, steuert allerdings gezielt dort entgegen, wo die Ungerechtigkeiten auf dem Wohnungsmarkt zu Benachteiligungen führen. Wir fördern gezielt bezahlbaren Wohnraum für Familien und erlauben Experimenterne: Cluster-Wohnungen, Gross-Wohngemeinschaften, Ausbauwohnen, Wohnungen im Selbstausbau, minimierte räumliche Vorstrukturierungen, dynamisches Wohnen, Miniwohnen. Fluide und flexible Strukturen machen das Projekt robust, resilient und generationsauglich. Das massgeschneiderte, ortstypische Modell für neue Formen des Wohnens, Arbeitens und Zusammenlebens wird in einem partizipativen Prozess erarbeitet und bildet 2018 die Grundlage für den Städtebau- und Architekturwettbewerb für das gesamte Areal.

Für Begegnung, Verwirklichung und Austausch stehen an unterschiedlichen Orten und in verschiedenen Größen aneignbare Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.

Belegungsvorschriften tragen der Idee für ein gerechtes und auf Dauer durchmisches Wohnen Rechnung. Die Formel ist so einfach wie prägnant: Anzahl Zimmer minus eins = Mindestanzahl an Bewohner\_innen.

ABZ und Kraftwerk1 pflegen eine Kultur der Offenheit und ermöglichen gegenseitige Wohnungswechsel («Wohnungspool»). Die Bauträger\_innen erweitern ihr Portfolio an Wohnungen auf den Baufeldern B und C nach selbstgesetzten Schwerpunkten:

- ABZ: Neben Familienwohnungen ein Schwerpunkt an Kleinwohnungen für Einzelpersonen und Paare, Kleinfamilienwohnungen mit 1.5 bis 3.5-Zimmern (Baufeld B),
- Kraftwerk1: innovative und neue Wohnformen (Selbstbau, Wohnen+Arbeiten, Grosswohnungen — Patchwork von Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften),
- Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien: 4.5 / 5.5 / 6.5-Zimmer-Wohnungen (Baufeld C).

## ZENTRALE DIENSTE UND SELBSTBESTIMMTES WOHNEN

Professionelle Anbieter wie Spitek und Pro Senectute, die Stiftungen Altried, Domicil und der ZKJ ergänzen das Angebot der Zentralen Dienste (LOGO!). Barrierefreiheit und gelebte Solidarität sind Ausdruck des sozialen Kapitals der Siedlung. ABZ und Kraftwerk1 knüpfen bei den Kooperationen an langjährige, bewährte Zusammenarbeiten an.

## BEZAHLBARER WOHNRAUM

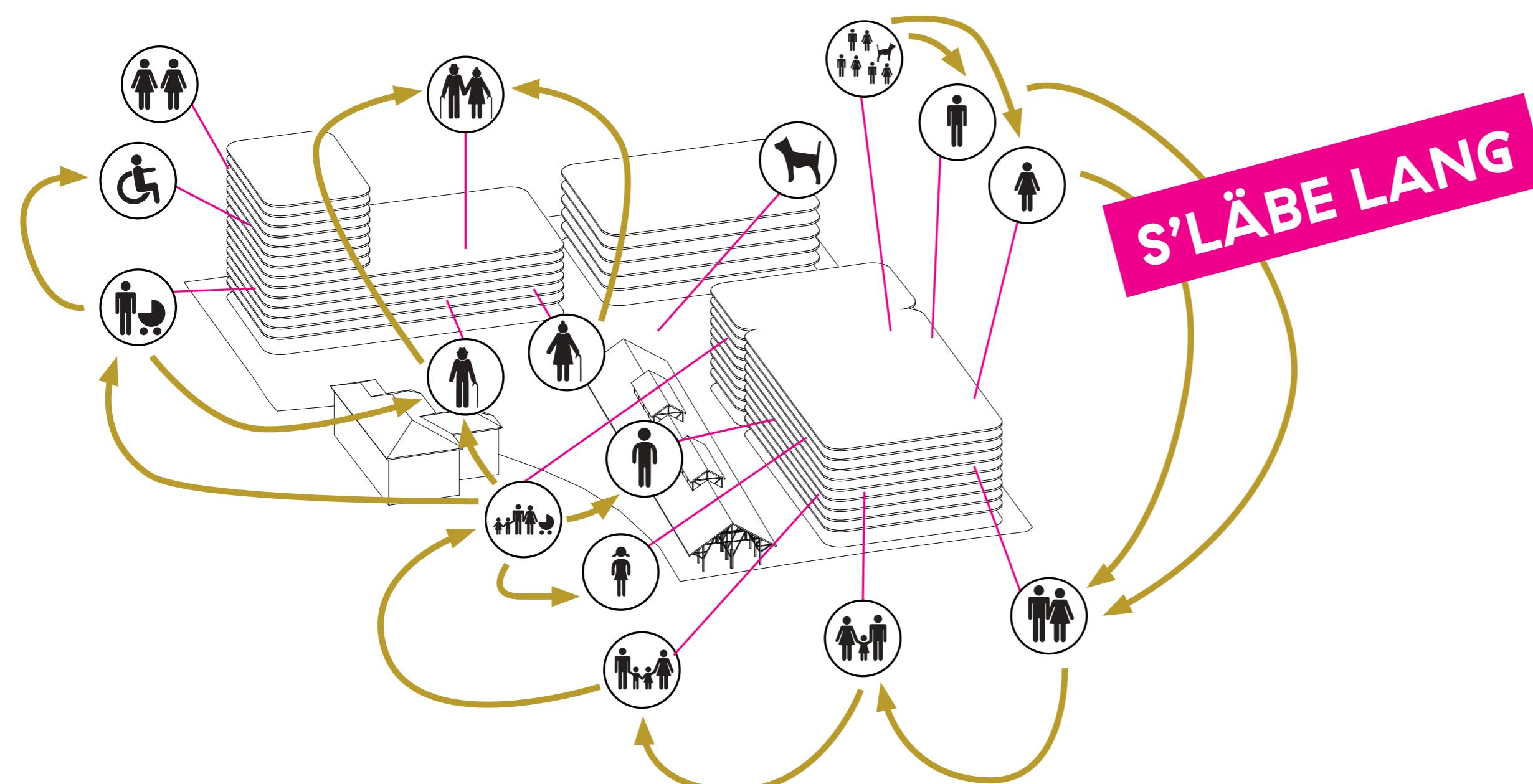
Bezahlbar bauen heisst für das Projekt, weglassen, was nicht nötig ist. Reduziert in der Materialisierung, der Fläche und dem Raumausbau. Um das Ziel von bezahlbarem Wohnraum zu erreichen, drehen wir an verschiedenen weiteren Stellschrauben: reduziertes Angebot für Anlagen des ruhenden Verkehrs (Parkierung), reduzierter Ausbaustandard, vorfabrizierte Bauteile (serieller Elementebau), Re- und Upcycling von Materialien.

Reduzierte Wohnflächen orientieren sich an den Vorgaben der Wohnbauförderung oder unterschreiten diese. Die Zielgröße ist 35 m<sup>2</sup> pro Person an durchschnittlicher, individueller Wohnfläche. Das Ziel wird im wesentlichen durch zwei Massnahmen erreicht:

- effiziente und gut nutzbare Grundrisse
- einzelne Nutzungen wie Gäste- oder Arbeitszimmer werden in gemeinschaftlich genutzten Flächen angeboten und können bei Bedarf dazu gemietet werden.

## ANEIGNUNG UND ENTSCHEIDUNGSPROZESSE IM BETRIEB

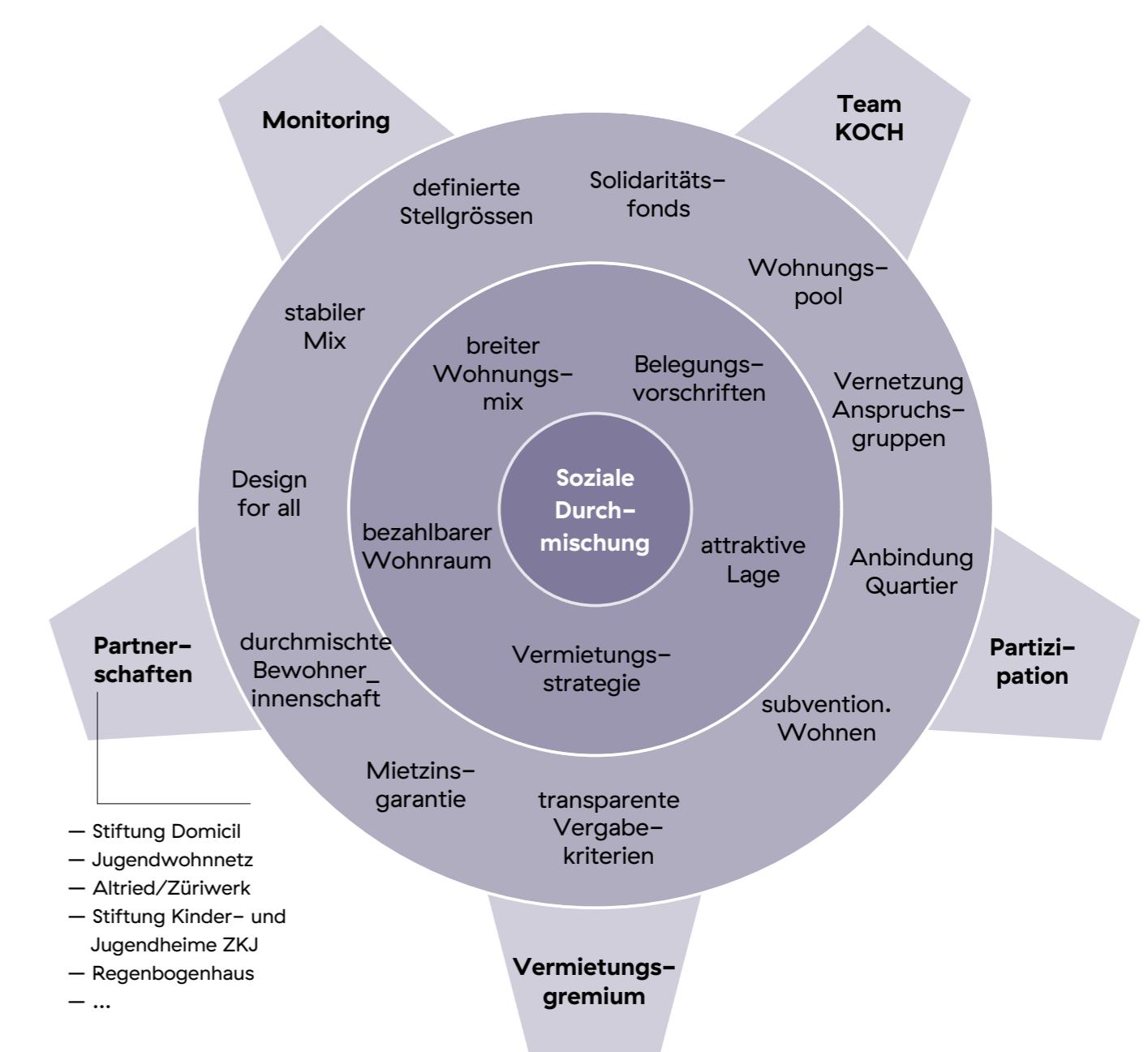
Ein vielfältiges Raumangebot von heute noch nutzungsoffenen Räumen gibt den Bewohner\_innen ebenso wie im Außenraum auch im Inneren die Möglichkeit von Aneignung. Die Übergänge von privat über halböffentliche zu öffentlich sind durchlässig. Die Räume werden im Handeln erschaffen. Niemand muss sich in den Prozess einbringen, aber wer Interesse hat, mit einer Gruppe Gleichgesinnter einen Raum mit einer Idee zu bespielen, ist herzlich eingeladen. Denkbar ist, dass sich Allmend-Kommissionen regelmäßig zum «Kochstudio» treffen und gemeinsam entscheiden, welche temporäre Nutzung ein Raum erhält und nach welchen Regeln sein Betrieb abläuft.



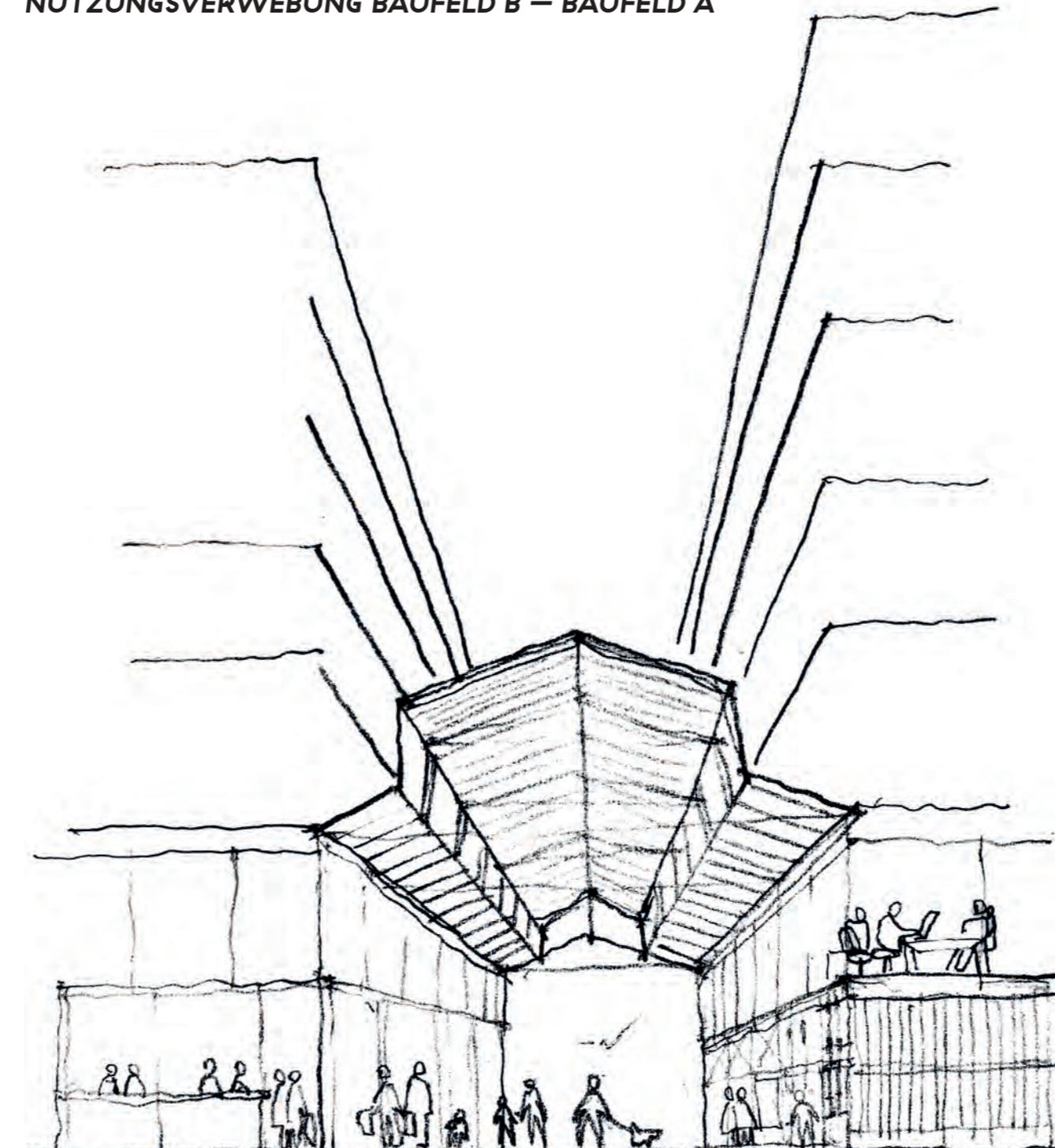
### WOHNBIOGRAFIE

Mann und Frau in Wohngemeinschaft bei Genossenschaft Kraftwerk1, Auszug aus WG in zwei 1-Zimmer-Wohnungen, verlieben sich, ziehen zusammen in 2-Zimmer-Wohnung, bekommen Kind, ziehen in 3-Zimmer-Wohnung, bekommen zweites Kind, ziehen in 5-Zimmer-Wohnung, bekommen drittes Kind, ziehen in 6-Zimmer-Wohnung bei der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Tochter und Sohn ziehen mit 16 Jahren jeweils in ein Joker-Zimmer. Trennung, Mutter zieht in 1-Zimmer-Wohnung der Genossenschaft ABZ, Vater zieht mit drittem Kind in 2-Zimmer-Wohnung, Umzug Sohn in Wohnen mit Dienstleistung, Wohnungswechsel Vater in 1-Zimmer-Wohnung, im Alter ziehen die Eltern als Klein-Wohngemeinschaft in eine 3-Zimmer-Wohnung. Streunender Hund im Park.

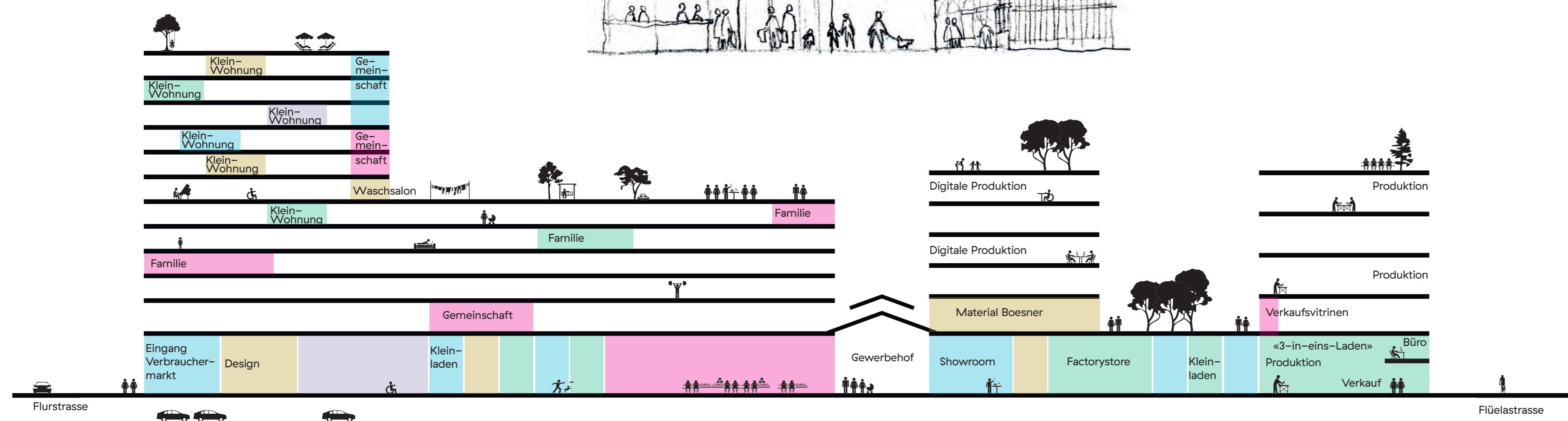
## SOZIALE DURCHMISCHUNG – ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG



## NUTZUNGSVERWEBUNG BAUFELD B – BAUFELD A



### SCHNITT BAUFELD B – BAUFELD A



Ab den 1990er-Jahren verzeichnet Albisrieden einen Anstieg der Einwohner\_innenzahlen. Massgeblich hierfür sind neue, grössere Arealüberbauungen: James (2007, 280 Wohnungen); A-Park (2008, 60 Wohnungen); Ecoplace (2012, 36 Wohnungen); Freilager (2016, 800 Wohnungen). Albisrieden wuchs in den letzten 17 Jahren um 4729 Personen (28.8%); 2016 verzeichnete es mit 1849 zusätzlichen Einwohner\_innen innerhalb eines Jahres das grösste Wachstum aller Stadtteile. Die im KOCH-Quartier entstehenden 368 Wohnungen mit einer Mindestbelegung von 963 Personen tragen 2023 zu einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen bei.

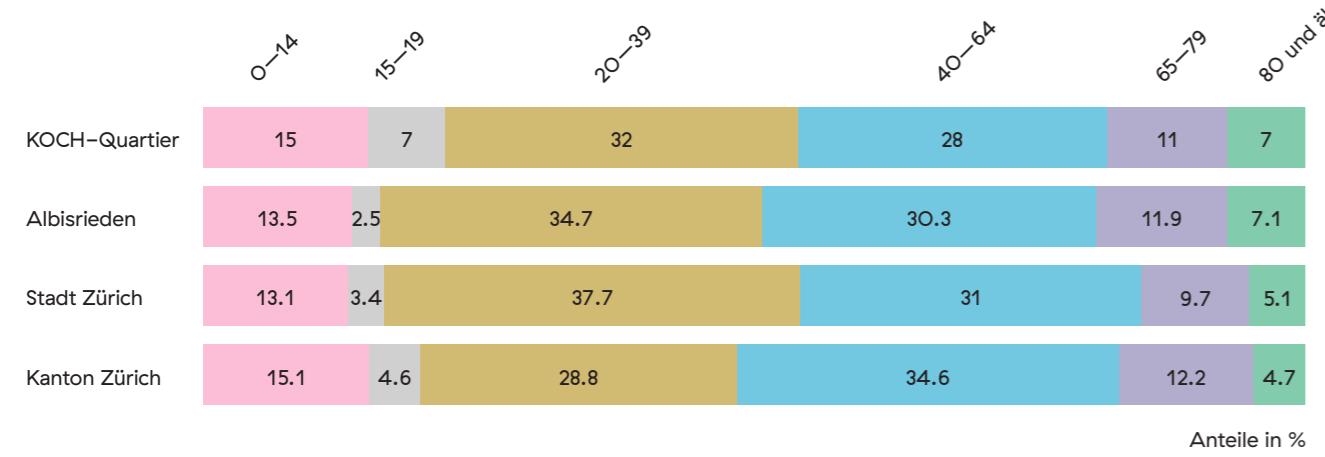
## KOCH – SOZIALE DURCHMISCHUNG

Ein differenzierteres Konzept zur sozialen Durchmischung und zur sozialräumlichen Anbindung an die Umgebung verwebt das neue Quartier mit dem Bestand. Die soziale Durchmischung orientiert sich am Stadtzürcher Durchschnitt mit konkretem Bezug zu Albisrieden: das KOCH-Quartier schreibt fort, was bereits vor Ort ist. Wo für eine zukunftsfähige Entwicklung sinnvoll, werden vom Bestand abweichende Ziele formuliert.

Sieben Parameter dienen als Referenzgrössen: Alter, Geschlecht, Haushaltstyp, Herkunft, Bildung, Einkommen und Vermögen. Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, werden besonders berücksichtigt. Die Umsetzung bei der Vermietung basiert auf wenigen Regeln, die keine starre Entwicklung vorgeben, aber dennoch eine ausgewogene Durchmischung gewährleisten. Die Bauträger\_innen erarbeiten eine gemeinsamen Strategie zur sozialen Durchmischung. Sie koordinieren und steuern ihre Vermietungen mit einem arealübergreifenden Monitoring und sichern so langfristig die vereinbarten Ziele. Es gelten die im Baurechtsvertrag definierten Belegungsvorschriften (Anzahl Zimmer minus eins = Mindestanzahl Bewohner\_innen).

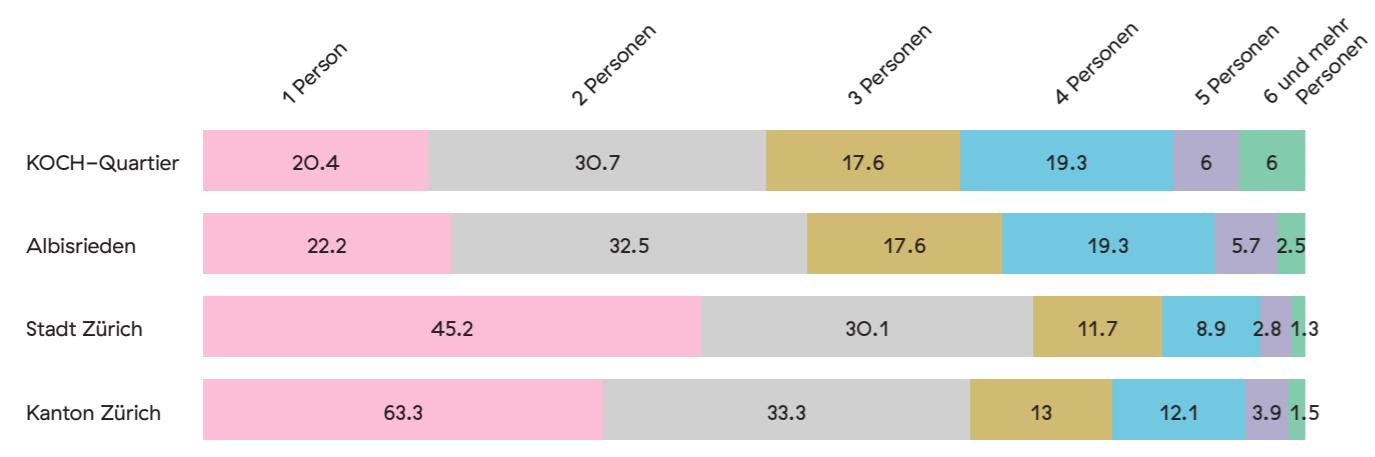
## BEISPIEL ALTERSVERTEILUNG\*

Die Altersstruktur der Zürcher Bevölkerung hat sich von 1980 bis heute stark verändert: Die Zahl der über 30-Jährigen ist deutlich angestiegen, jene der 10–24-Jährigen hingegen hat sich stark verringert. Der Zuzug von fast 2000 Personen ins Freilager 2016 hat diese Dynamik in der Entwicklung der Altersstruktur in Albisrieden weiter verstärkt. Im KOCH-Quartier wird eine ausgewogene Altersverteilung angestrebt.



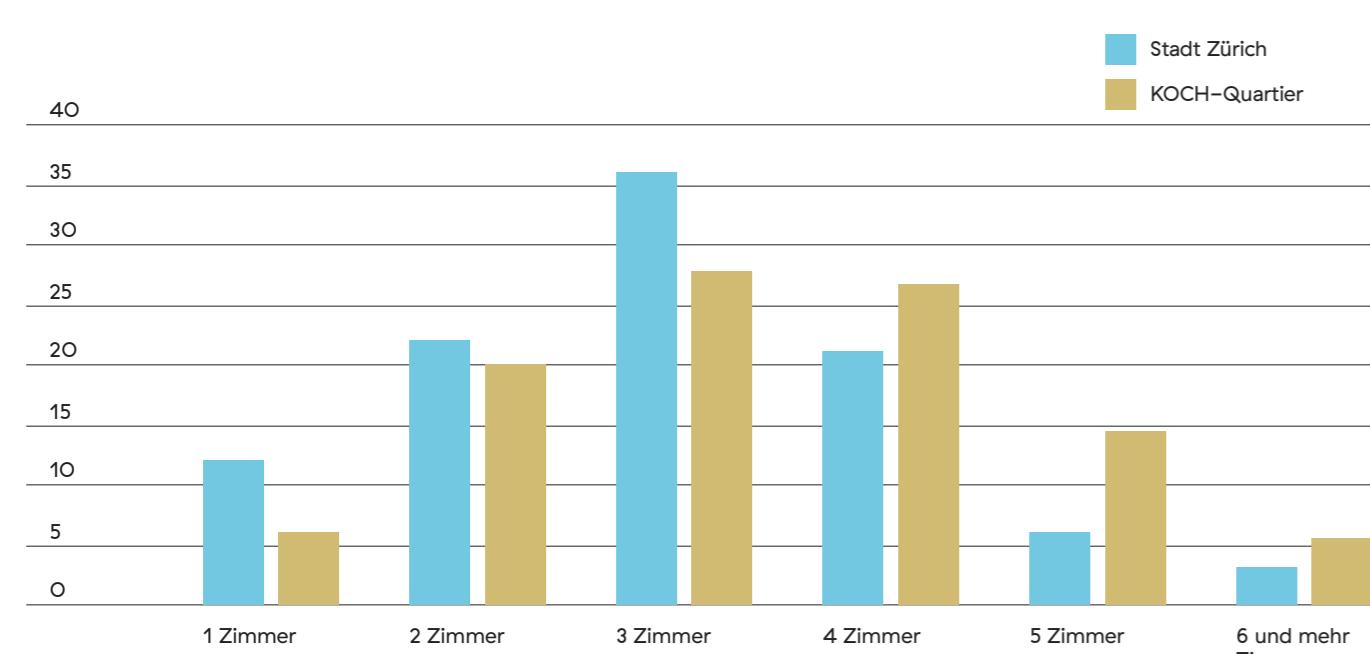
## BEISPIEL PERSONENHAUSHALTE\*

In der Stadt Zürich, ebenso wie in den meisten internationalen Metropolen, erhöht sich der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten. Bezahlbare Angebote an klassischen Familienwohnungen, für Wohngemeinschaften oder neuere Wohnformen in attraktiven Innenstadtlagen sind rar. Das Angebot im KOCH-Quartier ist ausgewogen, insbesondere werden auch für Personenhaushalte über 6 Personen bezahlbare Möglichkeiten geschaffen.



\* Aufgrund der Lageverteilung (rund  $\frac{1}{4}$  des Perimeters liegen in Albisrieden,  $\frac{1}{4}$  auf der Gemarkung Altstetten) basieren die analytischen Graphiken auf den statistischen Werten von Albisrieden. Annahme: 2023 beziehen 1013 Bewohner\_innen das KOCH-Areal (gemäss Mindestbelegung: 963 Personen).

## BEISPIEL WOHNUNGSMIX



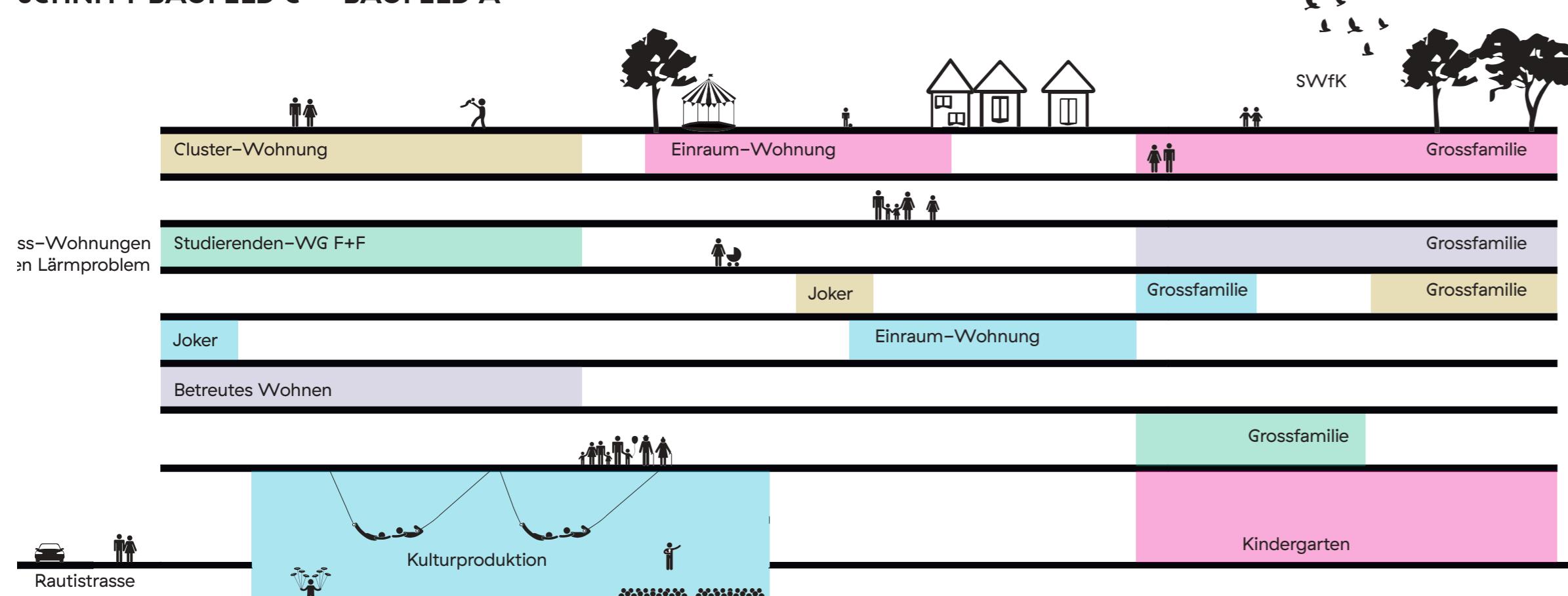
## WOHNRAUM FÜR EINKOMMENSSCHWACHE PERSONEN

Bei einem Baurechtszinssatz von 2%, einer Betriebsquote von 3.25% sowie dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.5% liegen alle Wohnungen bis einschliesslich 4.5-Zimmer mit der Bruttomiete unter 1500 Fr./Monat.

Alle subventionierten Wohnungen bis einschliesslich 6.5-Zimmer liegen mit der Bruttomiete unter 1500 Fr./Monat.

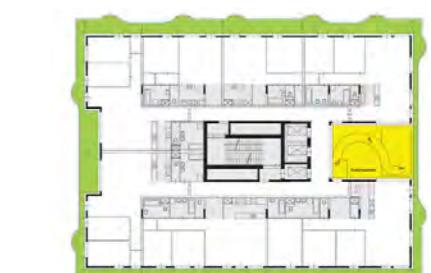
Die durchschnittliche Bruttomiete pro Bewohner\_in beträgt monatlich Fr. 550, mit Subvention Fr. 420. Steigen Referenz- und Baurechtszinssatz auf je 2.25%, beträgt die durchschnittliche Bruttomiete pro Bewohner\_in monatlich Fr. 640, mit Subvention Fr. 465.

## SCHNITT BAUFELD C – BAUFELD A



## Bewerbung Koch-Areal ABZ SENN KW1

REFERENZ WOHNHOCHHAUS MIT VERTIKALER GEMEINSCHAFTSZONE CGL Wohnhochhaus Wien, Querkraft Architekten



100 M<sup>2</sup> FÜR  
FR. 1'400

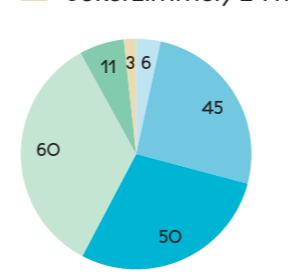
## WOHNUNGSMIX

### Wohnen Baufelder B und C

Was	Zimmer	Anzahl	m2 total	m2	Monatsmiete (netto, ohne Subvention)	Mindestbelegung	Personen
Kleinwohnungen	1.0 - 1.5 Zimmer / Einraum klein	22	35 - 50	950	500 - 700	1	22
	2.0 - 2.5 Zimmer	73	45 - 60	3'780	600 - 800	1	73
Paarwohnungen	3.5 Zimmer / Einraum mittel	102	70 - 80	7'610	900 - 1'100	2	204
Familienwohnungen	4.5 Zimmer / Einraum gross	98	95 - 103	9'650	1'300 - 1'400	3	294
	5.5 Zimmer	53	110	5'830	1'500	4	212
	6.5 Zimmer	9	130	1'170	1'700	5	45
Grosswohnungen	Wohngemeinschaft / Clusterwhg.	11	260 - 340	3'260	3'500 - 4'600	8 - 11	100
	Jokerzimmer	13	24 - 25	322	300	1	13
Gemeinschaftsfläche					800 (nicht anrechenbar nach PBG ZH)		
Anzahl Wohnungen (ohne Joker)		368	HNF	32'572	Personen gesamt	963	

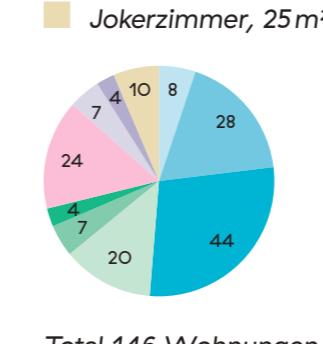
## WOHNUNGSMIX ABZ

- 1.5 Zimmer, 45 m<sup>2</sup>
- 2-2.5 Zimmer, 45-60 m<sup>2</sup>
- 3.5 Zimmer, 70-80 m<sup>2</sup>
- 4.5 Zimmer, 95-103 m<sup>2</sup>
- 5.5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup>
- Jokerzimmer, 24 m<sup>2</sup>



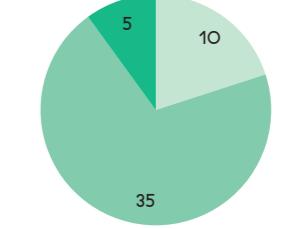
## WOHNUNGSMIX KW1

- 1 Zimmer Studio, 35 m<sup>2</sup>
- 2.5 Zimmer, 45-55 m<sup>2</sup>
- 3.5 Zimmer, 70-80 m<sup>2</sup>
- 4.5 Zimmer, 100 m<sup>2</sup>
- 5.5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup>
- 6.5 Zimmer, 130 m<sup>2</sup>
- Einraumwohnung Selbstausbau, 50-100 m<sup>2</sup>
- Wohngemeinschaft, 260-300 m<sup>2</sup>
- Clusterwohnung, 340 m<sup>2</sup>
- Jokerzimmer, 25 m<sup>2</sup>



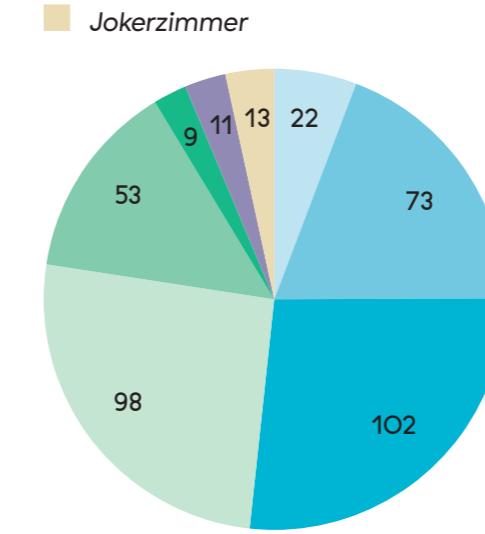
## WOHNUNGSMIX SWFK

- 4.5 Zimmer, 95 m<sup>2</sup>
- 5.5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup>
- 6.5 Zimmer, 130 m<sup>2</sup>



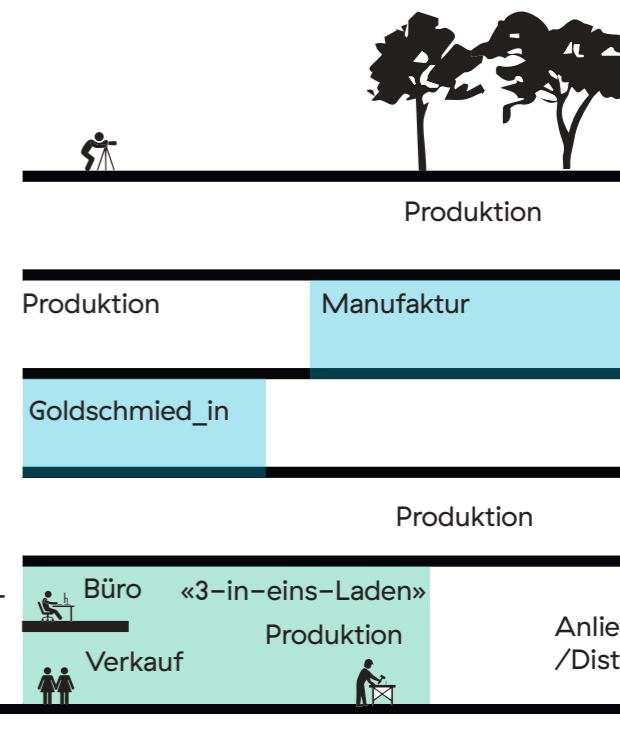
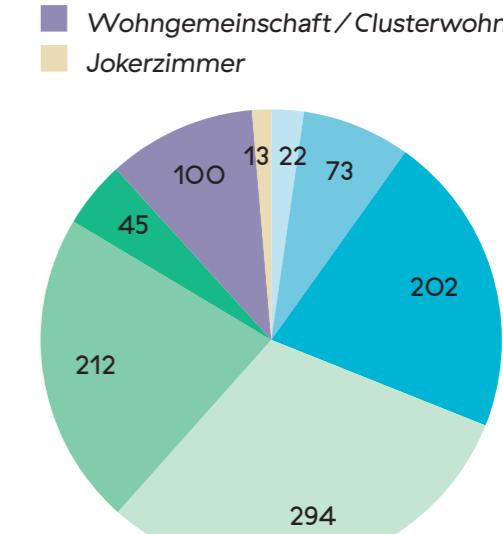
## WOHNUNGSTYPEN

- 1-1.5 Zimmer / Einraum klein
- 2-2.5 Zimmer
- 3.5 Zimmer / Einraum mittel
- 4.5 Zimmer / Einraum gross
- 5.5 Zimmer
- 6.5 Zimmer
- Wohngemeinschaft / Clusterwohnung
- Jokerzimmer



## ANZAHL PERSONEN NACH WOHNUNGSTYP

- 1-1.5 Zimmer / Einraum klein
- 2-2.5 Zimmer
- 3.5 Zimmer / Einraum mittel
- 4.5 Zimmer / Einraum gross
- 5.5 Zimmer
- 6.5 Zimmer
- Wohngemeinschaft / Clusterwohnung
- Jokerzimmer



So heterogen und vielfältig die Nutzungen schon heute auf dem Areal und in der näheren Umgebung sind, so heterogen ist auch das Angebot im neuen KOCH-Quartier. Die Körnung orientiert sich am Bestand: kleine, mittlere und grosse Einheiten liegen durchmischt nebeneinander, über- und untereinander, gemeinsam kuratiert von allen Bauträger\_innen. Das neue Quartier mit kurzen Wegen nutzt Synergien in allen Bereichen: es geht um kooperative Produktion, soziale Energie, den Austausch von Waren, Ideen und Dienstleistungen.

## STÄTTE FÜR URBANE PRODUKTIONEN (SUP)

«Produktion» bringt alle an einen Tisch: Zirkus und Schule, Hersteller, Gestalterinnen, Planer und Macherinnen, Low Tech und High Tech, Akteur\_innen und Publikum. Wir machen das Areal zum Produktionsquartier. Die Stakeholder: Genossenschaft Gleis70, Zirkus Chnopf und F+F Schule für Kunst und Design mit nahen Betrieben in Schreinerei, Mode / Kostüm, Medienproduktion, Druck, Gestaltung etc. sowie unabhängige Betriebe, die ein solches produktives Umfeld schätzen. Das Gewerbehaus ist als Entwicklungs- und Produktionsstandort konzipiert: Im überhohen Erdgeschoss liegen kompakte, integrierte Produktionssuiten mit Produktions- und Lagerraum, darüber Design / Entwicklung / Administration und zur «Gasse» hin Showroom bzw. Schaufenster für die Produkte. Im erhöhten Innenhof gibt es weitere Produktionssuiten und Warenläden (Interessensbekundung des Künstler\_innenbedarfsladens Boesner ist vorhanden). Die nach Osten, entlang der verkehrsintensiveren Flüelastrasse orientierte Gebäudehälfte, bietet höhere Produktionsflächen und Werkstätten auf vier Geschossen. Richtung Westen, dem ruhigeren Baufeld B zugewandt, liegen auf fünf Geschossen Flächen für digitale Produktion, Entwicklungs- und Co-Working Spaces. Zentral ist LOGO! mit Logistik- und (Online-Shop-) Versanddienstleistung angesiedelt, die als Schlagader das Gebäude mit Anlieferung, Warenlift und Technikzonen zum Funktionieren bringt.

## «MADE IN ZURICH» — NEUER PRODUKTIVISMUS

Die Stadt ist im Umbruch: Der aktuelle Strukturwandel lässt Retail schwanden. Die Büroflächenentwicklung ist rückläufig. Doch die Stadt soll nicht Schlafstadt sein und so werden Gewerbeflächen aktiv verteidigt und gefördert.

Das Resultat: Es gibt wieder Platz in der Stadt.

Die Produktionsprozesse sind im Umbruch: Regional hergestellte, individualisierte oder limitierte, «echte», handwerklich wertvolle Autor\_innenprodukte sind nachgefragt. Gleichzeitig bringt eine neue Mischung aus Automatisierung (Roboterisierung, 3D-Druck) und Artisanalisierung (Handwerk, Customizing) die bisher getrennten Bereiche Manufaktur, Prototyping und Massenproduktion zusammen. Dabei erhält die Produktion wieder einen höheren Anteil an der Wertschöpfung und ist gleichzeitig weniger raumintensiv.

Das Resultat: Die Produktion kann sich bald wieder zentralere Lagen leisten.

Distributionsprozesse sind im Umbruch: Onlineverkauf sorgt dafür, dass der klassische Handel ausfällt. Man kauft online oder direkt bei den Hersteller\_innen. Im Prinzip kann sich niemand mehr einen Laden leisten, außer er ist mit einem Markenerlebnis verbunden, oder er lässt sich über einfache Synergien rechtfertigen, wie Online-Fulfillment aus dem Laden heraus, Laden statt Messen, Arbeitsplätze im Laden oder Produktion im Laden. Denn im «neuen Produktivismus» wird die Herstellung selbst zum wichtigsten Teil des Markenerlebnisses. Kreis geschlossen.

Das Resultat: Die Urbane Produktion wird tragfähig, wenn sie Konzeption, Herstellung, (Online-)Logistik und Verkauf von Produkten integriert und die Mieten langfristig kalkulierbar sind. Urbane Produktion ist ein Lebensstil. Es sind die kleinen und mittleren Firmen, die dafür in Frage kommen. Firmen, die im weitesten Sinne «urbane Produkte» herstellen. Das sind Produkte, die vor allem Städter\_innen verstehen und kaufen, oder Produkte, die den «urbanen Nimbus» brauchen, um auch in Giswil oder Gottlieben begehrt zu sein.

## AUSSENRAUMKONZEPT

Der KOCH-Park mit seinen 13200 m<sup>2</sup> ist ein biodiverser, multifunktionaler und offener kultureller Freiraum mit Bühne für Kleinkunst für das Quartier und die Stadt. Die Halle im Park ist Impulsgeberin für die umliegenden Freiräume und Attraktor für Besucher\_innen.

### Vision Halle im Park

Offenes Nebeneinander sehr niederschwelliger Angebote für alle. Die Halle ist die Dorfmitte des neuen Quartiers, Zentrum des Zirkusquartiers, gedeckter Treffpunkt, Spielplatz und Begegnungsort: Unkompliziert, veränderbar, direkt zugänglich.

- Verdichtete Unterschiedlichkeit
- Temporär: Kulturräum mit offener (Probe-)Bühne des Zirkus Chnopf; einfach in offenen Marktplatz umwandelbar
- minimale Installationen (WC, Küchenbox, Wasserversorgung)
- Freiflächen

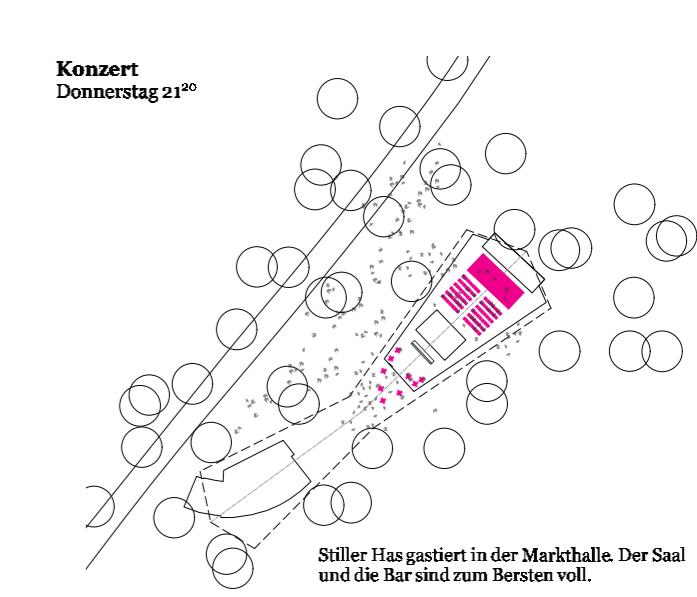
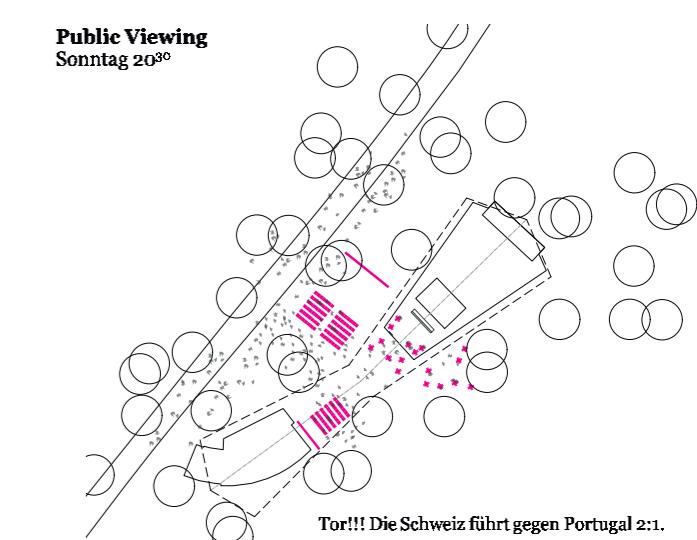
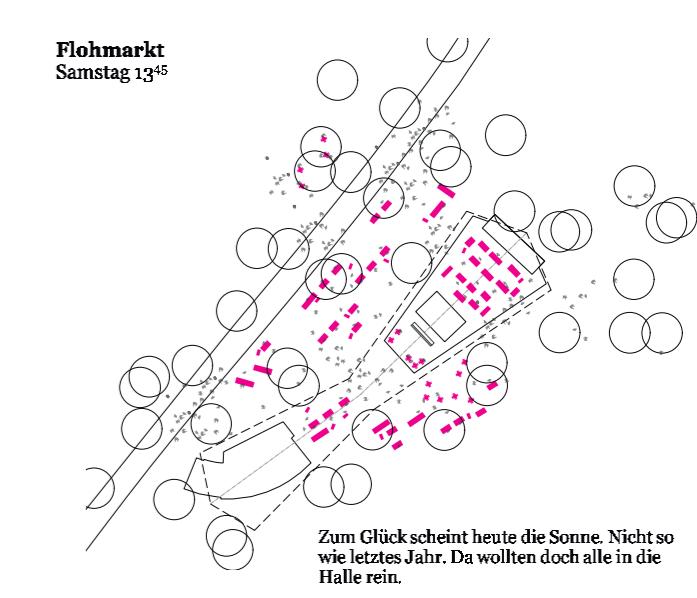
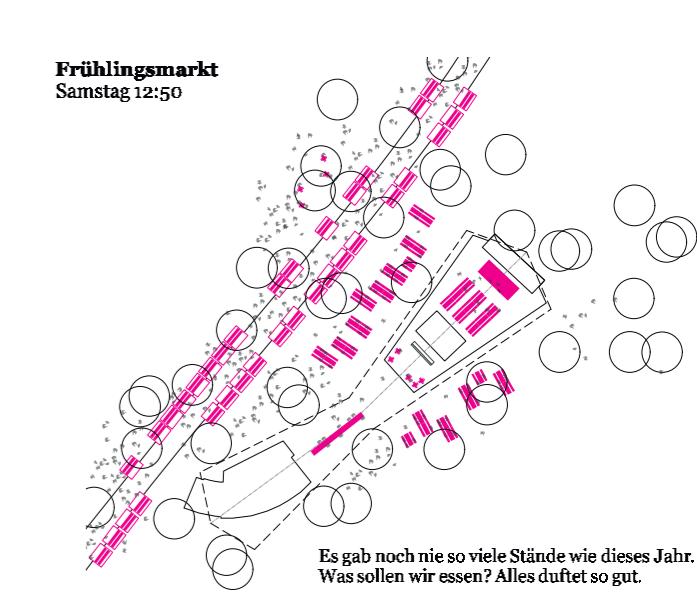
### Temporäre Vermietung

- Zirkus Chnopf; bei Interesse und Kapazitäten auch weitere Zirkusse und Seil-Akrobatik
- Marktplatz
- Kleintheater
- Kleingastro (Saftladen, Salatbar, ...)
- Hochzeiten, Feste, Biergarten

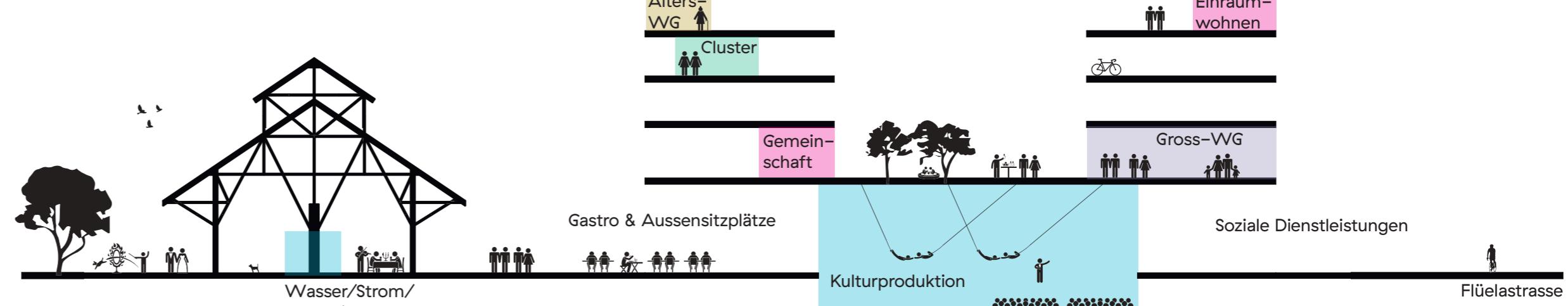
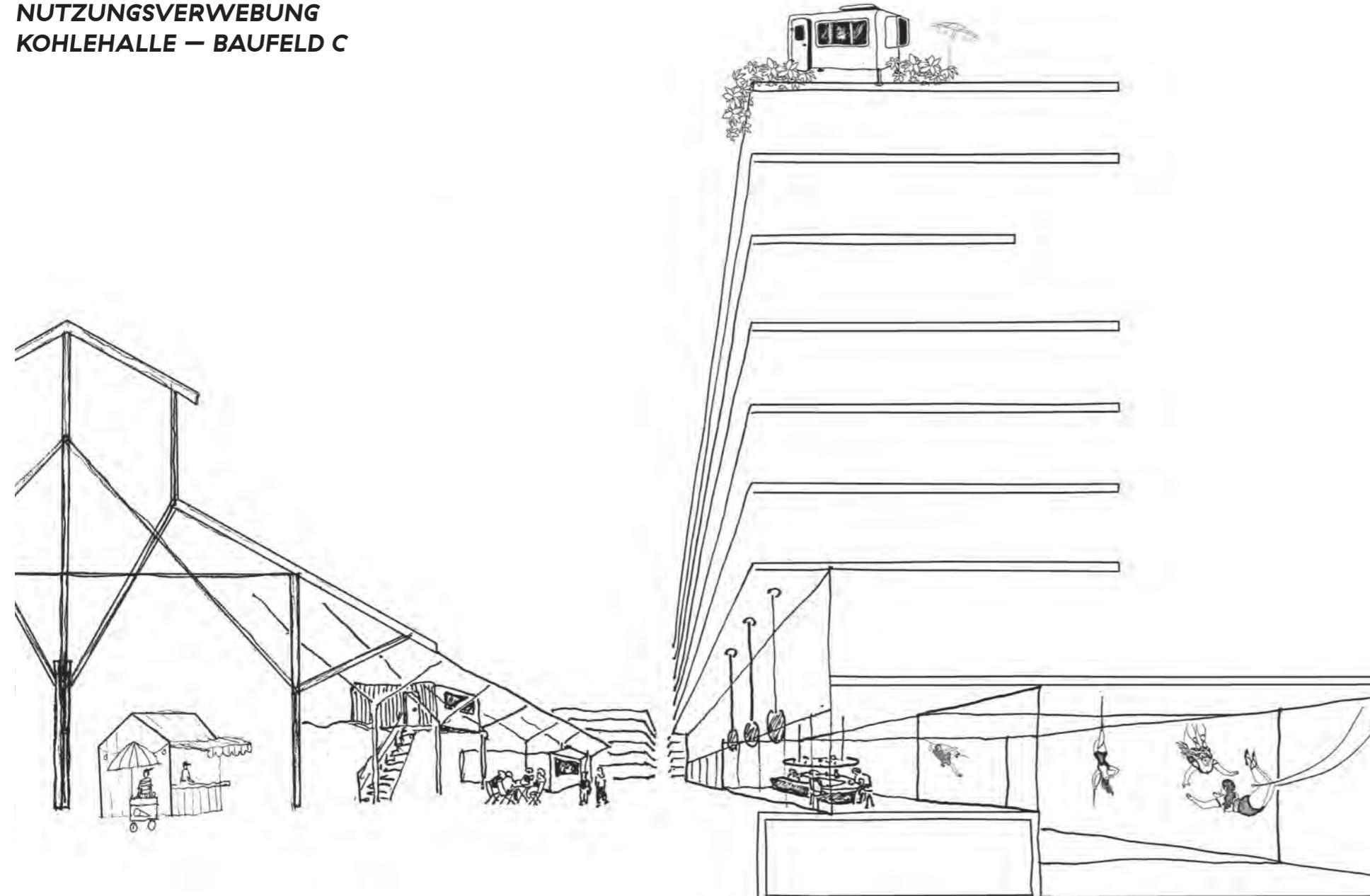
### Potenzielles Publikum

- Bewohner\_innen KOCH-Quartier
- Gäste aus dem weiteren Quartier und der Stadt
- Nutzer\_innen Angebote
- Besucher\_innen Veranstaltungen (Theater, Zirkus, Markt, Flohmarkt, Kino, Konzert etc.)

REFERENZ STUDIENAUFTRAG  
MARKTPLATZ FLAWIL  
Schmid Landschaftsarchitekten und  
Esch Sintzel Architekten



## NUTZUNGSVERWEBUNG KOLEHALLE — BAUFELD C



## KOCH-KAMPUS: BILDUNG VOR ORT

Die Nachbarin F+F Schule für Kunst und Design hat grosses Interesse, mit ABZSENNKW1 zusammenzuarbeiten und langfristig auf dem Areal zu bleiben. Der Stammsitz im Haupthaus zündet Funken ins Areal: Die Schule mietet 1300m<sup>2</sup> Atelier- und Werkstattflächen im Gewerbehause A, gleich über dem Materialladen Boesner. Die Milchbar der F+F wird zur Arealkantine und belebt den Park, den Espresso brüht «Kaffee-& Kamele». Das mietbare Raumangebot der F+F Schule für Kunst und Design (Kantine, Foyer, Aula) ergänzt die Raumangebote der Genossenschaften – sowohl für F+F wie auch für den Zirkus Chnopf ist ein «Internatsbetrieb» von grossem Interesse für ihre zukünftige Entwicklung. Für Anlässe und Feste nutzt die Schule den «Zirkus- und Kulturraum» auf Baufeld C. Studierende und Dozierende wohnen in Cluster- oder Kleinwohnungen der Genossenschaften. Die Ateliers der Gewerbegenossenschaft Gleis70 bieten Räume für Start-Ups der Studierenden oder Ateliers für Lehrende. Die Gastateliers von Gleis70 und F+F liegen beieinander in Atelierwohnungen. Die Arealbewohner\_innen besuchen Kurse der F+F, die Druckwerkstatt oder das offene Fotolabor. Studierende entwerfen Ausbaumodule und prüfen ihre Tauglichkeit für den Ausbau von Wohnungen in Kraftwerk1 in der Werkstatt, oder arbeiten für die gestaltenden und produzierenden Firmen vor Ort. So wird KOCH zu einem eigentlichen Kreations-Park, auf welchem sich Entwicklung, Bildung und Produktion verschränken.

## ZIRKUSQUARTIER KOCH

Der Zirkus Chnopf ist seit 2010 auf dem Koch-Areal beheimatet und schreibt Erfolgsgeschichte. Mit der Transformation des Areals wird KOCH zum Zirkusquartier, das im Quartier verankert Wellen schlägt. Im Zentrum steht das Theater: die «Zirkus- und Kulturhalle» im Kopf des Baufeld C an der Rautistrasse bietet das perfekte Wintertrainingsquartier bis zur Premiere im Frühling. Im Sommer bespielt der Zirkus die «Halle im Park». Wagen und Zugfahrzeuge werden in der Werkhalle im Haus A repariert, gleich neben dem Logistikzentrum. Wohn-Wagenpark und Freiluftmanege liegen zwischen Kohlehalle und Flurstrasse. Geschneidert und gebaut wird in Werkstätten auf dem Areal. Jugendliche und Erwachsene besuchen Wochenend-Workshops von renommierten Artist\_innen. Companies proben und realisieren eigene Produktionen und wohnen währenddessen im Artist\_innencluster nebenan. KOCH: Die Stätte für artistische Produktionen. Zürichs Bildungsstätte für neuen Zirkus und das Zuhause von Zirkus Chnopf!

## DER GLEIS70-GEWERBE-MIX

Gleis70 ist Globalmieteter der oberen Stockwerke in Baufeld A. Hier wirtschaftet ein Mix aus je einem Drittel Handwerksbetrieben, digitalen Dienstleister\_innen und Kunstschauffenden in Atelier- und Werkstattgemeinschaften. Die Genossenschaft schafft den Rahmen für Miteinander und Austausch. Junge Kreative nutzen ihre Bereiche intensiv, sind gut vernetzt und schaffen sich im Erfahrungsaustausch professionelle Strukturen. Start-Ups im direkten und übertragenen Sinn.

## KOCH ÜBER D'GASS

Entlang der Südfront in Richtung des neuen Parks reihen sich quartiersversorgende Retail-Nutzungen: Vom Grossverteiler bis zum kleinflächigen Spezialisten. Die Schaufenster laden die Parknutzer\_innen zu einem Besuch ein, auch in der überdachten Gewerbegasse zwischen Haus B und A bieten die ansässigen, hier produzierenden Klein- und Mittelbetriebe ihre Waren im Direktverkauf an. Zur Flüelastrasse hin haben soziale Unternehmungen, die bereits heute hier Angebote betreiben wie AOZ oder Jugendtreff auch weiterhin ihre Anlaufstellen. Gastrobetriebe und Werkstätten im Haus C liegen zur «Halle im Park», der ehemaligen Kohlehalle hin, so sind sie in den Sommermonaten nach aussen erweiterbar.

## ZENTRUM FÜR QUARTIERLOGISTIK

Das «Zentrum für Quartierlogistik» ist neben einem «Facility Management» und «Zentralen Diensten» eines der drei arealübergreifenden Kern-Elemente von «LOGO!». Das Zentrum bietet gewerbebezogene Dienstleistungen im KOCH-Quartier. Dazu zählen Lager für Gewerbe und Storageboxen für Bewohner\_innen ebenso wie eine zentrale Warenanlieferung mit gekühlten Fächern, die auch Depots für Gemüse und Lebensmittel sind.

## FLÄCHENSPIEGEL

### Gewerbe Baufeld A

Was	Beschrieb	Stand- ard	m2	total m2	Miete (netto) Fr/m2a	Raumhöhe m	Lage
Logistik	inkl. Anlieferung, Nebenräume		800		200	7.00	EG
	Logistikzentrum		800	1'600	200	4.50	1.OG
Produktion	Werkhalle	Rohbau	1'000		200	7.00	EG
	Werkstatt		1'000		180	4.50	1.OG
	Werkstatt		3'000	5'000	175	3.40	2.-5.OG
Digitale Produktion	Atelier, Dienstleistung	Ausbau	600		220	4.50	1.OG
	Atelier, Dienstleistung		1'800	2'400	220	3.40	2.-5.OG
Verkauf	Factory Store, Showroom	Rohbau	500		220	7.00	EG
	Materialverkauf		400	900	200	3.40	1.OG
				HNF	9'900		ø 195

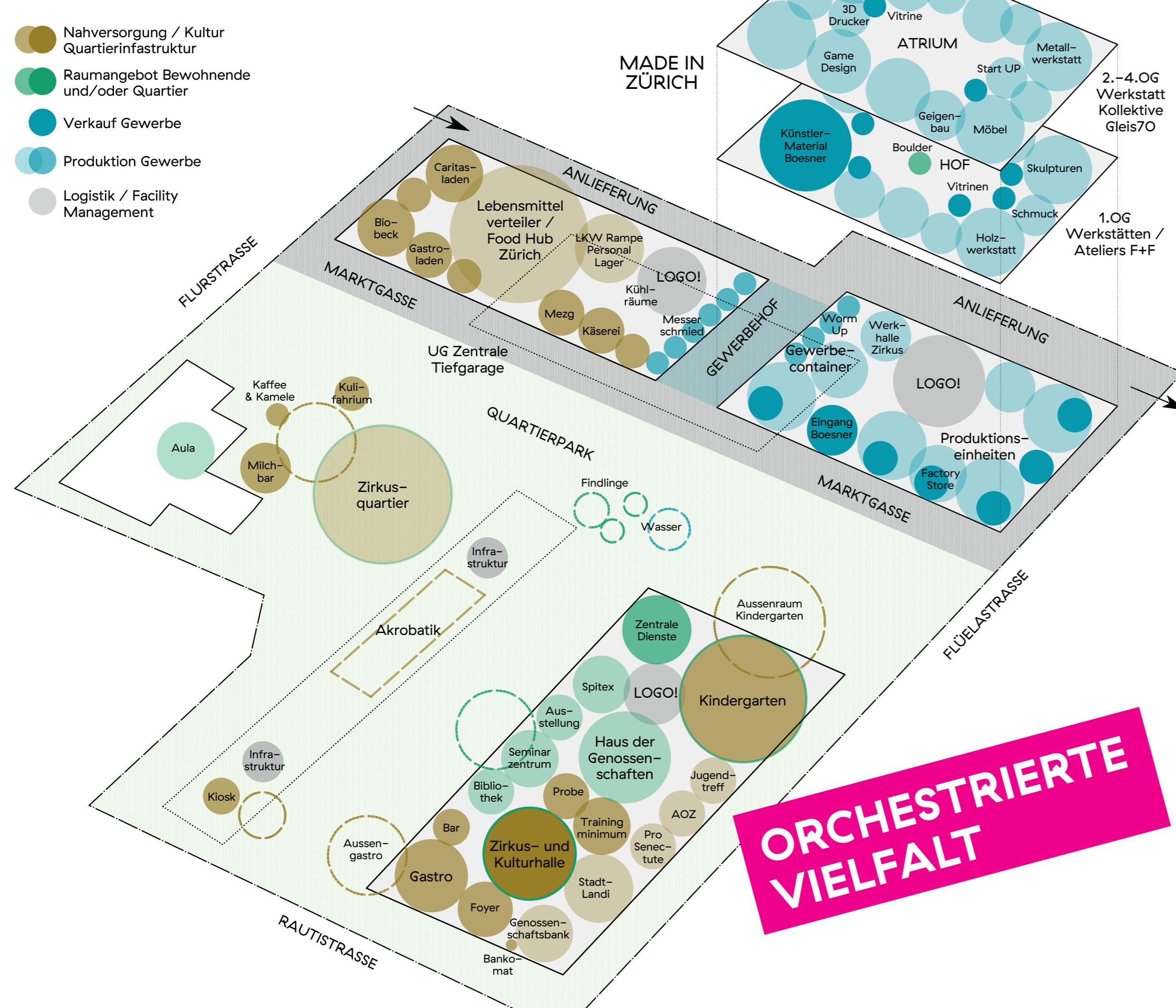
### Gewerbe Baufeld B

Was	Beschrieb	Stand- ard	m2	total m2	Miete (netto) Fr/m2a	Raumhöhe m	Lage
Logistik	Anlieferung, Nebenräume Markt		400	400	160	7.00	EG
Verkauf	Verbrauchermarkt	Rohbau	1'100		240	7.00	EG
	Läden	Rohbau	500	1'600	240	7.00	EG
Produktion	Werkstatt, Gewerbebox	Rohbau	200	200	160	7.00	EG
Nebenräume Wohnen	Eingänge, Kinderwagen, Velo, ...	Ausbau	400	400	0	7.00	EG
				HNF	2'600		ø 185

### Gewerbe Baufeld C

Was	Beschrieb	Stand- ard	m2	total m2	Miete (netto) Fr/m2a	Raumhöhe m	Lage
Logistik	inkl. Nebenräume		400	400	100	7.00	EG
Kulturproduktion	Zirkushalle, Theater	Rohbau	400		140	9.00	EG
	Foyer, Proberäume, Nebenräume	Rohbau	200		140	7.00	EG
Gastro, Bar	Rohbau	400	1'000		240	7.00	EG
Dienstleistung	Soziale Dienste	Ausbau	1000		230	7.00	EG
	Soziale Einrichtungen	Ausbau	600		230	7.00	EG
	Büros, Räume SWFK	Ausbau	200	1'800	230	7.00	EG
Kindergarten	Rohbau	800	800		200	7.00	EG
Nebenräume Wohnen	Eingänge, Kinderwagen, Velo, ...	Ausbau	650	650	0	7.00	EG
				HNF	4'650		ø 171

## NUTZUNGSDIAGRAMM GEWERBE / ÖFFENTLICH



## «HAUS DER GENOSSENSCHAFTEN» (BAUFELD C)

### Ausgangslage

In der Projektentwicklung und Planung sind Genossenschaften gut aufgestellt und bringen neben zukunftsfähigen Wohn- und Gewerbeangeboten auch neue Ideen in Ökologie und Architektur. Doch im Betrieb hat es meist noch Spielraum nach oben. Das liegt auch daran, dass alle Bereiche (Mietwesen, Rechnungswesen, Bewirtschaftung und Organisation der Genossenschaft) abgedeckt sein müssen, die Anzahl der Mieteinheiten bei kleinen Genossenschaften aber nur Teilzeitpensen zulassen.

### Idee

Im KOCH-Quartier entsteht das Haus der Genossenschaften. Die Verwaltungen von ABZ, Kraftwerk1 und Gleis70 organisieren sich als Dienstleistungscluster. Weitere Verwaltungen von kleineren Genossenschaften kommen hinzu. Alle behalten ihre Autonomie, können sich aber untereinander vernetzen.

### Was alles möglich ist

- Austausch unter den Fachbereichen,
- gemeinsame Nutzung der Infrastruktur wie Sitzungszimmer, Pausenraum, Kaffeestation, Drucker, Server, Software, etc.,
- Organisation von Weiterbildungen für Mitarbeitende aller Genossenschaften,
- gegenseitige Unterstützung bei erhöhtem Personalbedarf (z.B. bei Erstvermietungen),
- gemeinsamer CoWorking Space für Mandatierte oder gelegentlich für die Genossenschaft Arbeitende bzw. tiefe Stellenprozente,
- monatlicher Jour Fixe mit Austausch zu anliegenden Fragen,
- gemeinsame Bibliothek als Wissensstandort,
- übergreifende Projekte wie ein gemeinsamer Vermietungspool,
- politisch-strategisch gemeinsames Agieren,
- gemeinsame Projektentwicklungen, auch im IT-Bereich wie Intranet,
- Dienstleistungsangebote für weitere, kleinere und grössere Genossenschaften (Unterhalt und Betrieb von Liegenschaften; Rechnungswesen, Mitgliederverwaltung, Projektentwicklung).

### Organisation

Das Haus der Genossenschaften ist verlinkt mit LOGO!, dem arealübergreifenden Facility Management und Dienstleistungszentrum. Die Büroräume organisieren sich als Cluster und sind an das Seminarzentrum zur ehemaligen Kohlehalle hin angeschlossen.

# BETRIEBSSYSTEM

Bewerbung Koch-Areal  
ABZ SENN KW1

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

Die Verwebung der Nutzungen auf dem Areal wird institutionalisiert: in einem intelligenten Betriebssystem, das zentrale Schnittstellen steuert.

## BETRIEBSGESELLSCHAFT KOCH – STRATEGIE FÜR GEWERBEFLÄCHEN

Wie minimieren wir das Leerstandsrisiko für Gewerbeflächen? Wir gründen die Betriebsgesellschaft KOCH – eine gemeinsame Plattform für Vermarktung, Vermietung und Betrieb. Zweck der Gesellschaft ist die professionelle Vermietung sämtlicher Gewerbeflächen auf allen Baufeldern. Mit dieser Bündelung steuern wir die Nutzungsverteilung und passen die Mietzinse an Lage und Nutzung an. **Via Ertragsausgleich zwischen den Bauträger erfolgt für die gewerblichen Erdgeschossnutzungen eine Risikoharmonisierung.** Das solidarische Handeln ermöglicht Quersubventionierungen zwischen den Baufeldern und erlaubt so auch die Ansiedlung finanziell schwächerer Mieter\_innen mit Quartier- oder Kulturnutzungen am richtigen Ort.

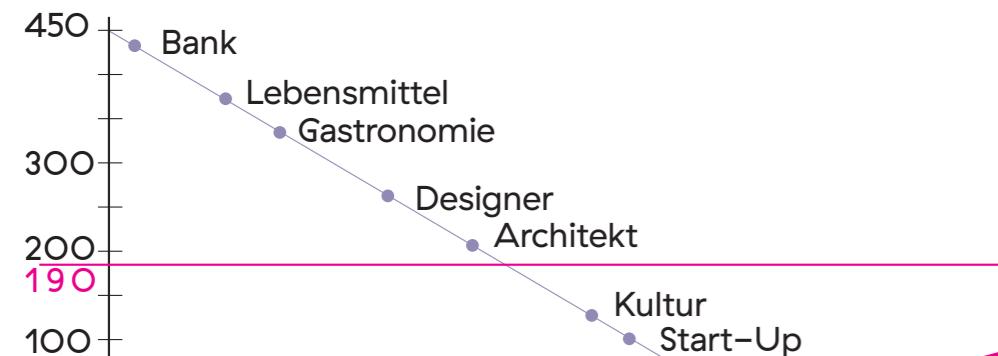
Grundlage der Vermietung ist ein arealübergreifendes Gewerbekonzept, das die Nutzungsverteilung festlegt, aber flexibel auf Raumbedürfnisse reagieren kann. Nebst kleinteiligem Raumangebot werden auf jedem Baufeld frühzeitig Ankermieter\_innen gesucht, die wichtige Nutzungen wie Nahversorgung oder Bildung abdecken und das nötige Know-How in Ausbau und Betrieb mitbringen.

Die Betriebsgesellschaft KOCH kuratiert in der Aufbauphase Zwischennutzungen, baut das «Haus der Genossenschaften» auf und konzipiert ein Miteigentumsmodell für das Gewerbehaus auf Baufeld A. Die Betriebsgesellschaft KOCH erstellt und betreibt auch die notwendige Infrastruktur der Gebäude.

Die Betriebsgesellschaft KOCH bildet gemeinsam mit den drei Elementen von «LOGO!» die «Software» des Areals. Die Gesellschaft strebt keine Gewinnmaximierung an, sondern eine ausgewogene Nutzungsmischung.

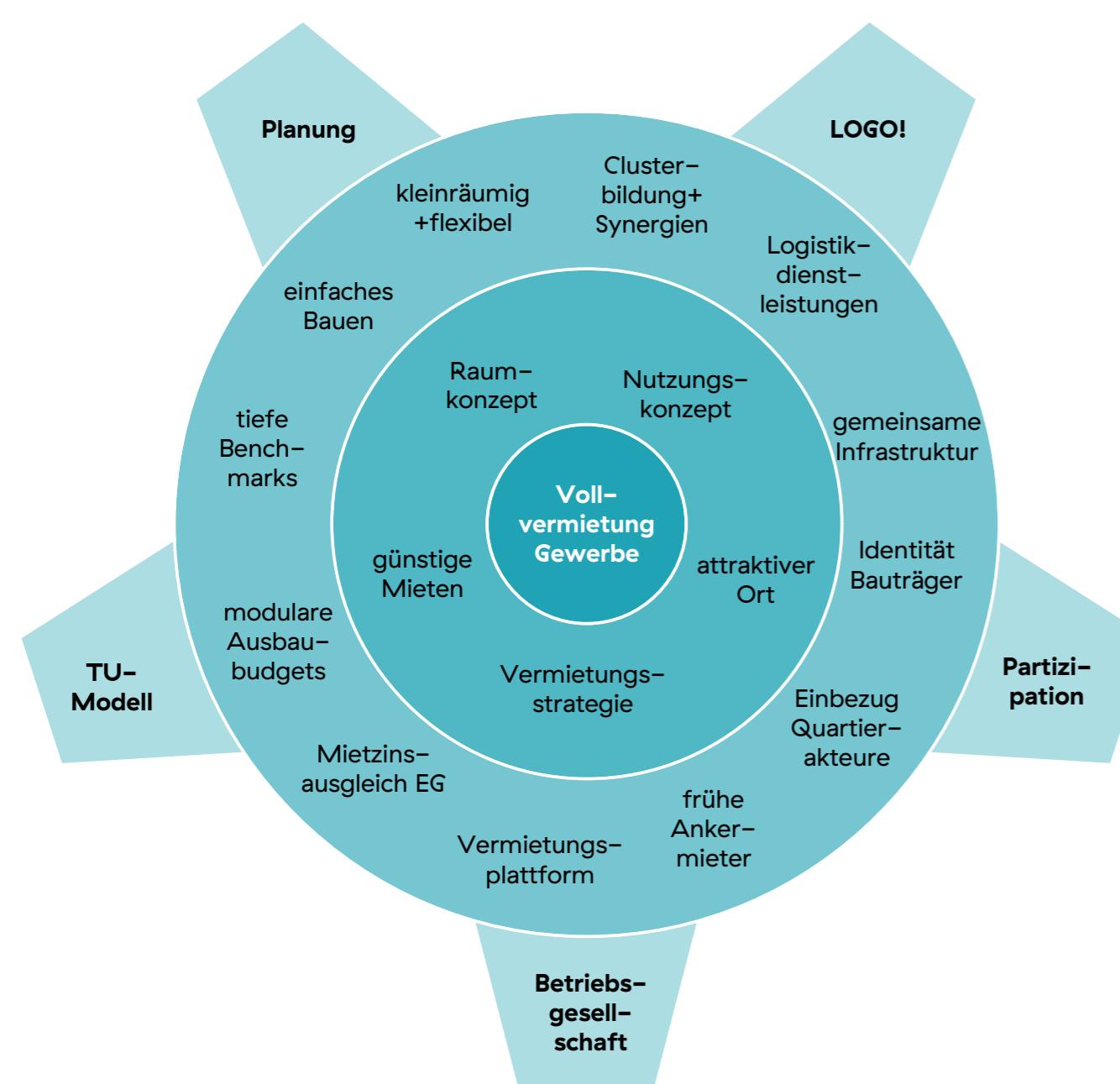
## MODELL SOLIDARISCHE ERDGESCHOSSUMLAGE IM GEWERBE

Durchschnittlicher Mietzins Gewerbe Fr. 190!



SOLIDARISCHE ERDGESCHOSSUMLAGE

## VOLLVERMIETUNG GEWERBE – ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG



## PROFESSIONELLE PROJEKTORGANISATION

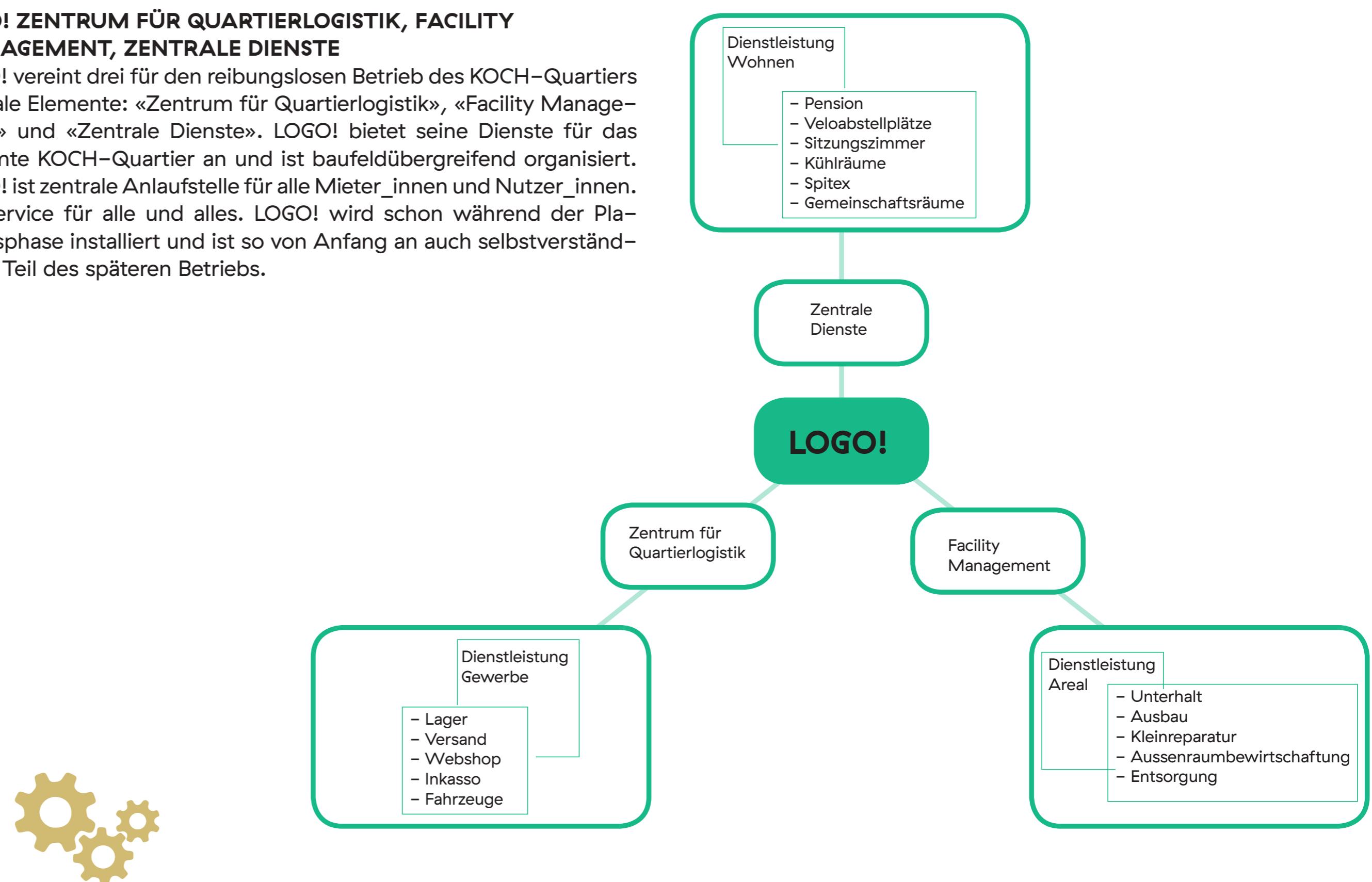
Die Bauträger\_innen erarbeiten Zielvorgaben und setzen eine Planungskommission ein. Sie strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert für das gesamte KOCH-Quartier Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen. Sie ist verantwortlich für die Integration der Mitwirkung in den Prozess sowie die Kommunikation der terminlichen und technischen Rahmenbedingungen an die Basis. Die SVWfK ist als Bauträgerin in die Projektorganisation eingebunden. Die Delegierten von ABZ, Kraftwerk1, SWfK und Senn bilden die Schnittstelle zu ihren Organisationen und sind verantwortlich für die interne Entscheidungsfindung. Die Entscheidungsgremien der Genossenschaften sind die Generalversammlung sowie der Vorstand. Bei Senn AG entscheidet der Verwaltungsrat. Die Projektleitung ist verantwortlich für die Koordination. Sie leitet die Planungskommission und ist Schnittstelle zu sämtlichen Projektbeteiligten wie Stadt, Behörden oder Planer\_innen.

Der partizipative Prozess mit klar definierten Handlungs- und Entscheidungsspielräumen ist präzise auf den Planungsprozess abgestimmt. Das garantiert schlanke und professionelle Abläufe.

Die detaillierte Projektorganisation wird auf das noch zu bestimmende Planungs- und Realisierungsmodell ausgerichtet. Wesentlich sind schlanke Schnittstellen und klare Verantwortlichkeiten.

## LOGO! ZENTRUM FÜR QUARTIERLOGISTIK, FACILITY MANAGEMENT, ZENTRALE DIENSTE

LOGO! vereint drei für den reibungslosen Betrieb des KOCH-Quartiers zentrale Elemente: «Zentrum für Quartierlogistik», «Facility Management» und «Zentrale Dienste». LOGO! bietet seine Dienste für das gesamte KOCH-Quartier an und ist baufeldübergreifend organisiert. LOGO! ist zentrale Anlaufstelle für alle Mieter\_innen und Nutzer\_innen. Ein Service für alle und alles. LOGO! wird schon während der Planungsphase installiert und ist so von Anfang an auch selbstverständlicher Teil des späteren Betriebs.



## DAS GETRIEBE

Städtebau, Architektur, Arealvision, Betriebssystem, Betriebsgesellschaft und LOGO! sind Zutaten von KOCH – ein Zürcher Originalrezept. Damit die Rezeptur gelingt, braucht es ambitionierte Köpfe und Unternehmer\_innen, die bereit sind, im KOCH-Quartier zu investieren und sich dort anzusiedeln.

Unsere Bewerbung ist kein Schaumgebäck. Wir haben eine Zukunft auf dem Areal in unterschiedlichen Konkretisierungsgraden abgeklärt.

### F+F Schule für Kunst und Design

Die F+F hat seit über 10 Jahren ihren Standort auf dem Areal und schätzt eine langfristige Perspektive vor Ort sehr. Sie hat neben dem Schulbetrieb verschiedene mit dem Quartier vernetzte Angebote aufgebaut wie die Milchbar, das Fotolabor oder die offene Druckwerkstatt. Die F+F pflegt schon heute den Austausch mit der Freilager AG, dem Zirkus Chnopf, den Besetzer\_innen, dem Kunstraum up state, der AOZ als Kontakt zu den Flüchtlingen, die die Container bewohnen sowie mit der Raumbörse Dynamo für die Zwischennutzung Flüelastrasse. Sie bietet ein umfassendes Kurs- und Weiterbildungsprogramm. 2023 laufen die Mietverträge aus – die F+F ist eine ideale Partnerin für das KOCH-Quartier (und umgekehrt).

### Zirkus Chnopf

Nach wie vor gibt es in der Schweiz keine öffentliche Zirkusausbildung und kaum geeignete Produktionsstätten. Zirkus Chnopf arbeitet kontinuierlich daran, diese Lücken zu schliessen und setzt sich für die Anerkennung zeitgenössischer Zirkusproduktionen ein. Nach verschiedenen Standorten im Stadtgebiet, ist der Zirkus Chnopf seit 2016 auf dem Areal. 2023 laufen die Mietverträge aus. Zirkus Chnopf möchte auf dem Areal bleiben und ist bestens mit der Nachbarschaft vernetzt. Er möchte schweiz- und europaweit die Zusammenarbeit im zeitgenössischen Zirkus verstärken; die Tourneeproduktionen vermehrt an Festivals zeigen. Das Zirkusquartier im KOCH als Zentrum für die Szene und für das Quartier.

### Gleis70

Die Gewerbegegenossenschaft Gleis70 ist offen für die Zusammenarbeit mit anderen Partner\_innen wie der F+F und dem Zirkus Chnopf und bringt 17 Jahre Erfahrung in Betrieb und Vollvermietung von Gewerbeflächen ein. Als nicht gewinnorientierte Mitgliedergenossenschaft garantiert Gleis70 langfristig günstige Mieten sowie basisdemokratische Mitbestimmung. Gleis70 hat Interesse, global Flächen im Baufeld A zu mieten oder als Miteigentümerin zu erwerben. Sie vermietet an Handwerksbetriebe, Kunstkollektive und Ateliergemeinschaften weiter.

### Boesner – Professionelle Künstlermaterialien

Mit über 40 Standorten ist boesner europäischer Marktführer für professionelle Künstlermaterialien. Die 4 boesner-Läden in der Schweiz sind mehr als nur Bezugsquellen für Material. Es sind Orte der Inspiration, Treffpunkte für Künstler\_innen und Kunstbegeisterte. Mit einem umfassenden Sortiment bietet Boesner seinen Kund\_innen alles, was Kunst braucht. boesner hat ernsthaftes Interesse bekundet, als Ankermieter Gewerbeflächen in Baufeld A zu mieten.

### Städtischer Kindergarten

Spielen im Park, Mittagstisch im Inneren: Im Erdgeschoss von Baufeld C sind Flächen für den Kindergarten vorgesehen.

### Besetzer\_innen

Je höher der Verwertungsdruck auf städtischen Räumen, umso weniger Spielräume bleiben alternativen Lebens- und Kulturformen. Besetzte Freiräume wie das KOCH sind Ausdruck einer lebendigen subkulturellen Szene — und sie sind charakteristisch für Metropolen wie Zürich. Derzeit leben rund 120 Personen auf dem Areal, als lebendiger und offener Kulturort ist die Zahl der Nutzer\_innen ungleich höher. So unterschiedlich die Interessen der heterogenen Szene sind, so gibt es bei einem Teil dennoch den klaren Wunsch, auch künftig Teil des Areals und seiner Kultur zu sein.

### Minimum Boulder Bar Restaurant

Die Kletterhalle mit Gastrobetrieb in der Flüelastrasse 31 ist Treffpunkt der Zürcher Boulderszene. Am aktuellen Standort platzt das Minimum aus allen Nähten und benötigt eine Trainingshalle im KOCH-Quartier. Minimum ist außerdem interessiert an open-air-Kursen in der Kohlehalle oder an Kletter-Findlingen im Park.

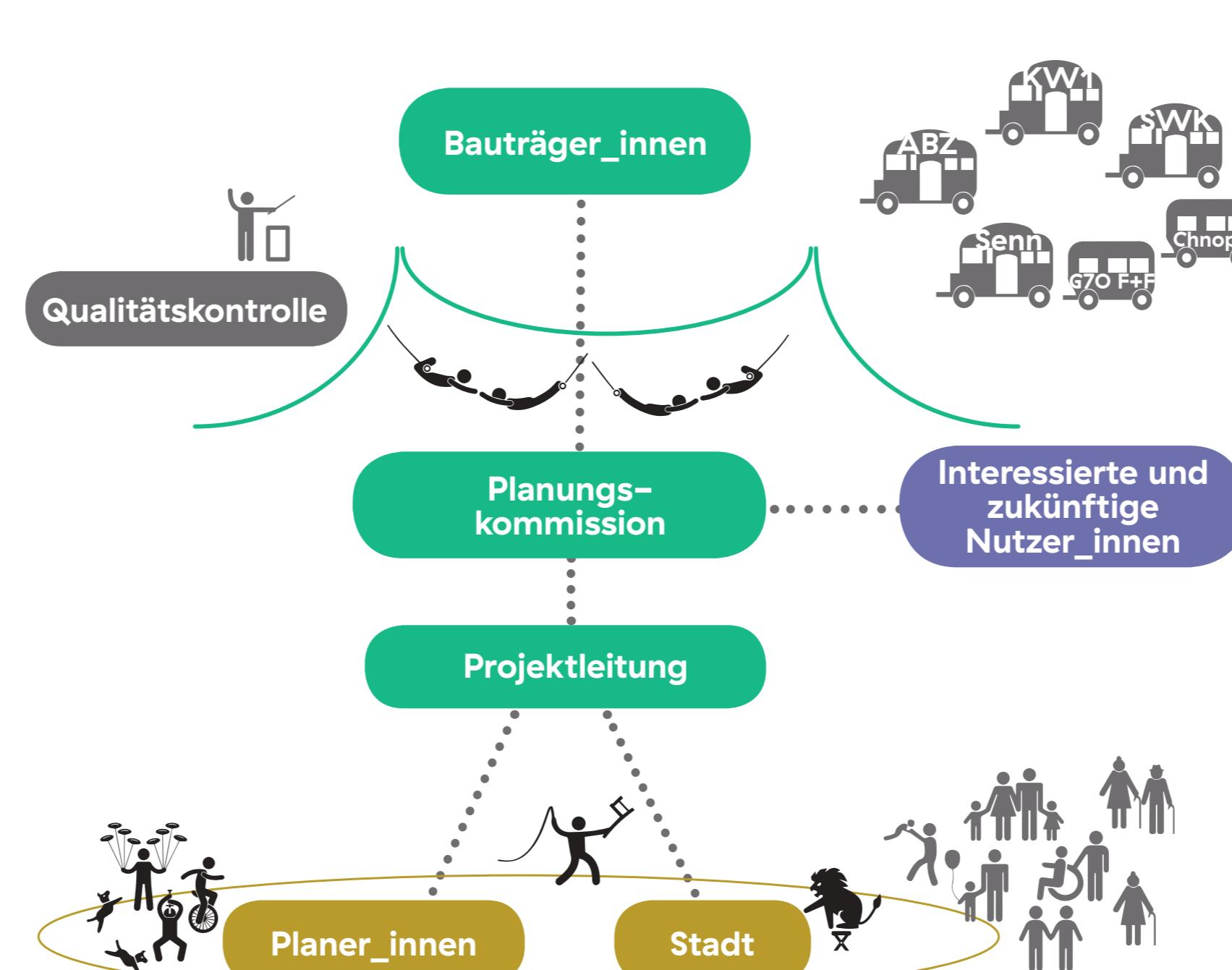
### Stadt Landi

Landi hat Interesse bekundet, einen urbanen Standort im KOCH-Quartier zu domizillieren. Ein neues Format, auf die Bedürfnisse von Stadtgärtner\_innen zugeschnitten.

### Coop/Migros/Lidl

Ein funktionierendes Quartier braucht attraktive Angebote zur Nahversorgung in erreichbarer Distanz. Auf Baufeld B sind Flächen für ein entsprechendes Angebot reserviert, so können Synergien in Anlieferung und Logistik mit Baufeld A genutzt werden.

VORHANDENE INTERESSENS-BEKUNDUNGEN



# SOZIALE ENERGIE

Bewerbung Koch-Areal  
ABZ SENN KW1

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

Eine intensive und breite Partizipation der künftigen potenziellen Nutzer\_innen durch alle Projektphasen — Planung, Realisierung, Aufbau und Betrieb — prägt das Projekt. Das prozesshafte Vorgehen, eine «Planungskultur der Vielfalt», schafft von Anfang an eine gemeinsame Vision und gegenseitige Akzeptanz, ebenso wie eine frühe Anbindung an die umgebenden Quartiere. Bei dieser generischen, hervorbringenden Partizipation wird die gemeinsame Auseinandersetzung mit künftigen Wohn-, Arbeits- und Lebensmodellen zur eigentlichen gestalterischen Kraft. Diese Form bedarfsbasierter Projektentwicklung fördert nicht nur an den Ort angepasste, massgeschneiderte und zukunftsfähige Konzepte, sie leistet aufgrund ihrer breiten Abstimmung zugleich auch die Einbettung in einen grösseren gesellschaftlichen und lokalen Kontext.

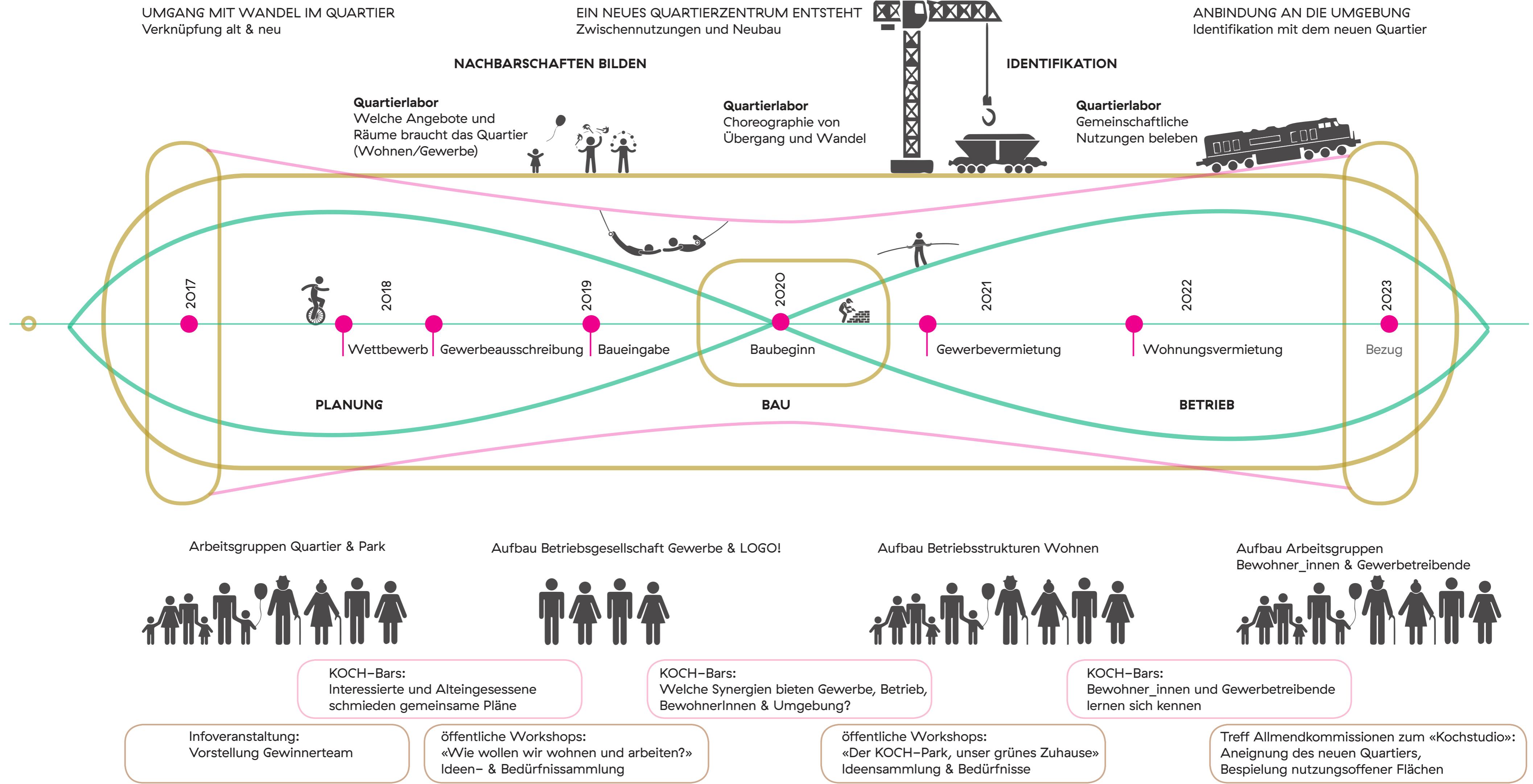
## GESTEUERTE PARTIZIPATION

Der partizipative Prozess folgt einem eng choreographierten Prinzip von Öffnen und Schliessen.

- Ziele, Inhalte und Vorgehen der Projektphasen werden gemeinsam vereinbart,
- Ziele und Rahmenbedingungen von Workshops werden gemeinsam definiert,
- es existiert ein verbindlicher Terminplan für das Projekt
- wo sinnvoll moderiert ein externer Profi Veranstaltungen,
- Teilnehmer\_innen und Bauträger\_innen haben Vertrauen in den Prozess,
- es herrscht Ergebnisoffenheit gegenüber Workshopergebnissen,
- Entscheide trifft das Projektteam.

## PARTIZIPATIVE PROJEKTENTWICKLUNG

REFERENZ SOZIALE NACHHALTIGKEIT  
Logis Suisse AG, Müller Sigrist Architekten,  
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur,  
Barbara Emmenegger Soziologie



## REFERENZEN GELEBTE INKLUSION UND SOLIDARITÄT

Lebensort Vielfalt Berlin: Inklusives Leben und queer altern. Täglich gelebte Vielfalt unter einem Dach. In einem einzigen Haus finden sich: die Schwulenberatung Berlin, das Café und Restaurant wilde Oscar, ein ambitioniertes Veranstaltungsprogramm, eine Bibliothek, 24 Privatwohnungen und eine Pflege-Wohngemeinschaft.



Sharehouse Refugio Berlin: Leben mit Geflüchteten. Teilen macht reich, darum das Share. Und Haus, weil wir inspirierende Menschen unter einem Dach zusammenbringen. Kein Mensch ist prekar oder unfähig. Keiner ist weniger oder mehr wert, aber vielen Menschen fehlt die Unterstützung und das Selbstvertrauen.



«Wem gehört Zürich?»: Eine Stadt ist nur eine Stadt, wenn alle darin Platz haben. Für ein offenes, lebendiges, vielfältiges und solidarisches Zürich, mit bezahlbaren Wohn- und Gewerberäumen in attraktiven Lagen. Damit die, die Stadt konsumieren auch die sind, die Stadt produzieren.

## WERTE

Synergien suchen, vernetzen, nutzen und ausbauen

Gemeinsam genutzte Flächen und Infrastrukturen sind — nutzungsunabhängig! — das zentrale räumliche Gerüst des Koch-Areals. Wohnen, Freizeit, Arbeiten und Gewerbe sind darin integrative, sich ergänzende Bestandteile. Bei aller Innovation ist aber von vorne herein klar: Die individuellen Bedürfnisse kommen nicht zu kurz, auch das gilt für alle Nutzungen. Für die produzierende Gewerblerin soll der Standort genauso attraktiv sein wie für die Bewohner\_in einer neuen Wohnform. Das gelebte Nebeneinander des Heterogenen ist eine der Stärken des neuen Standorts und zugleich die Fortschreibung der Geschichte des Areals.

## Eine offene Gemeinschaft

Die Kommunikation mit zukünftigen Nutzer\_innen und anderen Stakeholdern beginnt mit dem Planungsprozess. Das Areal neu bebauen ist auch ein Akt der Verdrängung bisheriger Nutzungen und Bewohner\_innen. Die Geschichte des Areals fortzuschreiben braucht Offenheit. Erfahrungen auf dem Hunziker Areal, der Kalkbreite und in Zwicky Süd haben gezeigt, dass es in Besitzer\_innenkreisen nebst denen, die Widerstand leisten oder weiter ziehen, auch jene gibt, die offen sind für legalisierte Projekte und sich dort vor allem in die Entwicklung von Grosswohnformen und Gemeinschaftsnutzungen einbringen. «KOCH — ein Zürcher Originalrezept» lädt alle Interessierten im Rahmen des breiten, partizipativen Prozesses ein, die Zukunft gemeinsam mitzugestalten.

## Gelebte Solidarität

Wohnen und Leben bei ABZ und Kraftwerk1 heißt auch soziale und kulturelle Integration sowie Inklusion. Alle Mieter\_innen zahlen einen monatlichen Genossenschaftsbeitrag in einen Solidaritätsfonds. Aus diesem Fonds werden bei der ABZ Projekte der Nutzer\_innen finanziert, beim Kraftwerk1 neben Projekten auch Menschen mit tiefen Einkommen und geringem Vermögen unterstützt.

## Nachbarschaften

Wir schaffen durch geeignete Mitwirkungsgefässe Anreize für tragfähige Nachbarschaften. Damit die Eigenständigkeit in vertrauter Umgebung von Geburt bis ins hohe Alter möglich bleibt, kooperieren die Zentralen Dienste mit Institutionen und bieten selber Hand: So wird gelebte Inklusion Alltag und auch Menschen mit Beeinträchtigung, knappem Budget oder in schwierigen Lebenssituationen fühlen sich im KOCH-Quartier zuhause. Die Zentralen Dienste unterstützen das Engagement und die Ideen der Bewohner\_innen. Die Architektur gibt ihnen die Grundlage, sich den Siedlungsraum gemeinschaftlich anzueignen. Vielfältig bespielbare Innen- und Außenräume werden durch die Bewohner\_innen weiterentwickelt. Ausserhalb der eigenen Wohnungen entstehen lebendige Atmosphären.

Nachhaltig und günstig entwickeln, planen, bauen und bewirtschaften ist eine Kernkompetenz des Bewerbungsteams. Dies umfasst Erfahrungen mit allen Nachhaltigkeitslabels und Standards (Minergie, Minergie-P, Minergie-P-Eco, 2000-Watt-Areal), mit effizienten Konstruktions-, Material- und Energiekonzepten, Stromproduktion und Eigenverbrauchsmodellen, mit Mobilitätskonzepten, Energieoptimierungen und Kommunikationsstrategien für suffizientes Verhalten. Der Schwerpunkt liegt in der ganzheitlichen Betrachtung der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren und im Abwegen von Technologien, Lebenszyklen, langfristiger Benutzerfreundlichkeit, Robustheit und ökonomischer Effizienz. Das KOCH-Areal bietet aufgrund seiner Lage und Grösse optimale Voraussetzungen, dieses Know-How für ein exemplarisches Projekt einzusetzen.

## 2000-WATT-AREAL

Grundlage jeder nachhaltigen Siedlung ist eine energetische Performance der Gebäude, die den anspruchsvollsten Niedrigenergiekonzepten entspricht. Eine ganzheitliche Sicht für ein arealübergreifendes Energiekonzept bezieht insbesondere die graue Energie und die Eingriffe in die Umwelt durch den Bauprozess in die Betrachtung ein. Beim KOCH-Quartier bestehen diesbezüglich zwei spezifische Chancen:

- das bestehende Anschlussgleis in der Flurstrasse könnte für Aushub und Baumateriallogistik genutzt werden;
- der Ausbau des bestehenden «Energieverbunds Flurstrasse» und dessen Verknüpfung mit dem «Energieverbund Altstetten».

Die Mischnutzung mit dem grossen Gewerbeanteil inklusive eines Verbrauchermarkts ermöglicht energetische Synergien schon auf der unmittelbaren Ebene des KOCH-Quartiers. Mischnutzungen bieten hervorragende Grundlagen für einen Wärme- und Kälteverbund sowie den optimierten Eigenverbrauch von selbst produziertem Strom.

Mit diesen arealspezifischen Voraussetzungen, dem grossen Know-How der Bauträger in der nachhaltigen Projektentwicklung und der gemeinsamen Bereitschaft integral zu Denken und die Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung in allen Projektphasen zu übernehmen, kann das KOCH-Quartier ein Meilenstein auf dem Weg Zürichs zur 2000-Watt-Gesellschaft werden.

## INTELLIGENTES MOBILITÄTSKONZEPT

Die Bushaltestelle «Flurstrasse» liegt unmittelbar beim KOCH-Quartier und erschliesst es mit den Buslinien 89 und zeitweise 83. Die Haltestellen «Zürich Siemens» der Tramlinie 3 und «Kappeli» der Tramlinie 2 liegen gut 300 Meter entfernt. Das Gelände ist flach und Velo-land. Die Bahnhöfe Altstetten und Hardbrücke sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar, die Innenstadt in einer Viertelstunde. Die Infrastruktur für Freizeit (Naherholung, Sport, Freibad), Einkauf und persönliche Dienstleistungen ist in unmittelbarer Umgebung vorhanden und wird sich mit den Angeboten auf dem KOCH-Quartier noch verbessern. Dies alles erlaubt eine massive Reduktion der individuellen Mobilität und damit der Parkplatzzahl. Der minimale Parkplatzbedarf von 60 % pro 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche kann auf die Hälfte reduziert werden. Für Gewerbenutzungen und Besucherparkplätze orientiert sich das Angebot an den minimalen Werten der Parkplatzverordnung. Es resultieren circa 200 Autoabstellplätze, die in einer effizienten eingeschossigen Tiefgarage unter den Baufeldern A und C untergebracht sind. Car-Sharing-Angebote, Verleihpools für Elektro- und insbesondere Elektrolastenräder sowie gepoolte Lieferketten des Gewerbes erlauben mit der Zeit eine weitere Reduktion der individuellen Wohn- und Gewerbe parkplätze und nutzen dann den freiwerdenden Platz in der Tiefgarage.

Für die 1500 vorgesehenen Veloabstellplätze braucht es ein sorgfältig geplantes und differenziertes Konzept: Abstellräume mit zweigeschossigen Anlagen bei den Hauszugängen, Bereiche in der Tiefgarage, Velohäuser in der Umgebung (möglicherweise in der Halle) und die Möglichkeit, Velos auf den Geschossen oder in der Wohnung abzustellen, müssen geprüft werden.



## VOM BRENNSTOFF- ZUM ENERGIELAGER

Die kompakten grossen Volumen erreichen tiefe Wärmeverbräuche unterhalb des Minergie-P-Standards. Ein grosses Potential besteht in der Materialisierung, der Suche nach einfachen, selbstregulierenden Systemen, dem Benutzerverhalten und der Optimierung im Betrieb. Hier ist ein ganzheitlicher, lebenszyklusorientierter Ansatz leitend. Bei Häusern dieser Dichte und Grösse entsteht bei der Hülle und vor allem den Dächern eine Konkurrenz zwischen verschiedenen Ansprüchen: Begrünung und Stadtclima, Nahrungs- und Energieerzeugung, Belichtung und Nutzung der Dachflächen für die Gemeinschaft. In diesem Bereich suchen wir neue und originelle Konzepte: Eine essbare Fassade, die Kombination von PV-Elementen mit Glasdächern von Gewächshäusern (in Kombination mit Aquaponik), die Beeinflussung des Mikroklimas durch Verdunstungskälte von Pflanzen, Integration von Photovoltaik-Modulen in Bauteile sind Stichworte. Das Hallendach liefert mit 1800 m<sup>2</sup> nutzbarer Fläche einen substantiellen Beitrag zur Stromproduktion.

Der bestehende Fernwärmeverbund kann mit einem Erdsondenfeld ergänzt werden. Das Erdsondenfeld liefert zusätzliche Wärme und kann im Sommer für eine sanfte Kühlung der Gebäude mittels Free-Cooling genutzt werden.

Das KOCH-Quartier entwickelt sich vom Brennstoff- zum Energielager.

## NACHHALTIG LEBEN

Neben sanfter Mobilität bieten sich weitere Felder an, die einen nachhaltigen Lebensstil unterstützen. Der hohe Gewerbeanteil hilft, dass die Zentralen Dienste als Reception mit Paketannahmestelle, Kühlfächer für Nahrungsmittel, Ausleih-, Hol- und Bringservices wirtschaftlich betrieben werden können.

Es ist denkbar, dass die Zentralen Dienste im Rahmen von Integrationsprojekten und Mikrojobs benachteiligten Menschen das Leben auf dem Areal ermöglichen. Zur technischen kommt so die soziale Energie und diese soll auch ins weitere Quartier ausstrahlen. Mit der Überbauung «James» liegt ein Areal in unmittelbarer Nähe, bei dem schon einmal versucht wurde, Services ins Wohnumfeld zu integrieren. Im KOCH-Quartier kann an diese Geschichte angeknüpft werden und zusammen mit dem Freilager und weiteren Projekten in der Umgebung besteht die kritische Masse, damit diese Projekte erfolgreich und dauerhaft leben können.

## BUDGET FÜR INNOVATION

Die Nachhaltigkeitsthematik ist ein Schlüsselement der Projektentwicklung. Das Bewerberteam stellt ein Budget von 3% der Baukosten zur Verfügung, damit Grundlagenarbeit, die über das Übliche hinausgeht, geleistet werden kann und damit Experimente und technologische Innovationen im Spannungsfeld von Ökonomie und Ökologie gesichert sind.

PRODUKTIVE GRÜNDÄCHER: TOMATEN- UND FISCHZUCHT



ESSBARE FASSADE



PRODUKTIVE ALGEN-FASSADE



KULTUR DES TAUSCHENS



MIKROKLIMATISCH WIRKSAME GRÜNDÄCHER



RECYCLING-FASSADE



PRODUKTIVE ENERGIE-FASSADE



VERTRAGSLANDWIRTSCHAFT



2000-WATT-AREAL – ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG



3% FÜR  
INNOVATION!

Klare Zielsetzungen zu Beginn definieren Kosten, Termine und Qualitätsziele der Bauträger\_innen. Diese Vorgaben beruhen auf Erfahrungen und eigenen Referenzobjekten. Der nötige Spielraum für spätere Entscheide unter Berücksichtigung des partizipativen Prozesses sowie Budgets für zusätzliche ökologische Massnahmen sind eingeplant. Ein interdisziplinär zusammengesetztes Team plant integral und phasengerecht.

#### DESIGN TO COST

ABZ, Kraftwerk1 und Senn erreichen günstige Mieten im Wesentlichen durch niedrige Benchmarks beim Bauen. Gleichzeitig sind langlebige Materialien, robuste Strukturen, sorgfältige Bauweise und qualitätsvolle Architektur wichtige Grundpfeiler für nachhaltigen Unterhalt und Betrieb der Gebäude. Wir verfügen über ein straffes Management der Kostenentwicklung und des Projektänderungswesens sowie eine perfekte Organisation der Inbetriebnahme. Wir planen und realisieren das KOCH-Quartier im Totalunternehmer-Modell der ABZ. Mit der Realisierung im TU-Modell lassen sich Baustelle und Bauablauf auf dem gesamten Areal optimal organisieren. Erschliessungen und Etappierung sind koordiniert. Die grosse Baumasse bedeutet zusätzlich eine Reduktion der Kosten.

#### EINFACH GUT BAUEN

Wir bauen robuste Strukturen mit stringenten Rastern und optimalen Spannweiten. Bauteile können Mehrfachfunktionen haben wie umlaufende Balkone, die zusätzlicher Wetterschutz der Fassade sind (Beispiel Zwicky Süd, Wolfswinkel oder Nörd). Wir suchen eine Typologie der Regelmässigkeit und Systematik, die in den Grundzügen sehr einfach ist und trotzdem einen räumlichen Reichtum besitzt. Wohnungen und Gewerbeblächen erhalten durch ihren räumlichen Aufbau Mehrfachfunktionen und Nutzungsflexibilitäten. Beispielsweise durch grosse Technikschränke oder Schaltzimmer zwischen fixen Wohneinheiten.

#### WENIGER SCHAFFT MEHR

Den individuellen Flächenverbrauch reduzieren: das ist das Motto beim Wohnen und Arbeiten. Gemeinsame Logistik und Infrastruktur oder Clusterbildungen ermöglichen effiziente Flächennutzungen im Gewerbe. In den Wohngebäuden sind einzelne Nutzungen in gemeinschaftlich genutzte Bereiche ausgelagert (Pension, Sitzungszimmer, Arbeitsplätze) und die Wohnflächen sind mit guten Grundrisslösungen optimiert. So erreichen wir einen maximalen Flächenverbrauch von durchschnittlich unter 35 m<sup>2</sup> pro Person. Wir implementieren eine Ökonomie des Teilen von Innen- und Aussenräumen, Geräten, Fahrzeugen Maschinen, Daten und Speicherplätzen und schreiben damit die Geschichte des Areals und der Bauträger\_innen weiter. Nur bauen, was nötig ist: Mit dem Mobilitätskonzept reduzieren wir Parkplätze und eröffnen mit einem attraktiven Fahrzeugpool neue Möglichkeiten der nachhaltigen Mobilität. Unter dem Strich spart die Reduktion der Tiefgarage Geld. Low-Tech-Ansätze vereinfachen die Haustechnik und reduzieren die Komplexität, auch im Betrieb: Vergleichende Auswertungen auf dem Hunziker-Areal beispielweise bei Lüftungssystemen zeigen, dass hier hohe Kosteneinsparungen ohne Einbussen in der Behaglichkeit machbar sind.

#### DO-IT-YOURSELF

Die jetzigen Nutzer\_innen haben ein buntes, kreatives Areal aufgebaut. Do-it-Yourself-Architektur überzieht die bestehenden Gebäude, macht Verbindungen, Haltungen und Nutzungen sichtbar. Der kreative Impetus der aktuellen Bewohner\_innen soll sichtbar bleiben, indem die Aneignung von Räumen gefördert und unterstützt wird. In Zwicky Süd wird dieser Ansatz von Fachwelt und Bewohner\_innen gleichermaßen geschätzt, auf diese Erfahrung bauen wir auf. Weniger wild und in vorgegebenem Rahmen, wird sich im KOCH-Quartier eine neue Form der Gestaltung herauskristallisieren.



#### BERECHNUNGEN UND BAURECHTSZINSOFFERTE BAUFELD A

##### Gewerbehaus Baufeld A

	Was	Wert
<b>Kennzahlen</b>	Grundstücksfläche	m2 4'750
	Ausnützungsziffer AZ	2.47
	anrechenbare Geschossfläche (aGF)	m2 11'739
	Hauptnutzfläche (HNF)	m2 9'900
	Anzahl Parkplätze (Aufteilung für Berechnung)	75
<b>Herleitung Baurechtsszins</b>	Jahresmiettertrag total	Fr 2'065'500
	Durchschnittliche kalkulatorische Miete	Fr/m2a 195
	Kalk. Erstellungskosten BKP 1-5 (Vollkosten Nutzung gemäss Konzept und bereits bekannter Projektvorgaben, inkl. Risiko & Gewinn, aller Honorare, Finanzierung)	Fr 37'542'000
	Durchschnittliche kalkulatorische Erstellungskosten BPK 1-5	Fr/m2HNF 3'580
	Kalkulatorische Kosten pro Parkplatz	Fr 28'000
	Monatsmiete pro Parkplatz	Fr 160
	Kapitalisierungssatz (Basis vor Baurechtszins)	4.20%
	Ertragswert (Basis Jahresmiettertrag vor Baurechtszins)	Fr 49'178'571
	Residualwert Land	Fr 11'636'571
	Landwert pro m2 Grundstücksfläche	Fr 2'450
	Zinssatz	2.00%
<b>Verbindlich offerierter Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag</b>	Fr/a	232'731

#### ERLÄUTERUNG ZU DER BERECHNUNG GEWERBEBAUFELD A

Die beteiligten Genossenschaften prüfen, das Gebäude nach der Erstellung zu erwerben. Die Bedingungen dazu werden phasengerecht diskutiert und festgelegt.

#### BERECHNUNGEN BAUFELDER B UND C

##### Wohn- und Gewerbehaus Baufeld B

	Was	Anteil	Wert
<b>Kennzahlen</b>	Grundstücksfläche	m2	4'815
	Ausnützungsziffer AZ		3.23
	anrechenbare Geschossfläche (aGF)	m2	19'180
	Hauptnutzfläche Wohnen (HNF)	84%	m2 13'600
	Hauptnutzfläche Nicht-Wohnen (HNF)	16%	m2 2'600
	Hauptnutzfläche total (HNF)	100%	m2 16'200
	Anzahl Parkplätze (Aufteilung für Berechnung)		50
	Benchmark Erstellung Wohnen		Fr/m2HNF 3'700
	Benchmark Erstellung Gewerbe		Fr/m2HNF 3'300
	Erstellungskosten pro Parkplatz	Fr	28'000

<b>Erstellungskosten</b>	Erstellungskosten total BKP 1-5 inkl. Bauherrenleistungen	Fr	58'980'000
	Erstellungskosten Wohnen BKP 1-5 inkl. Bauherrenleist.	Fr	50'320'000
	max. zulässige Erstellungskosten nach WBFV	Fr	60'292'800
	<b>Differenz Erstellungskosten zu max. zulässig</b>	Fr	-9'972'800

<b>Mietzinsberechnung</b>	Gebäudeversicherungswert	85%	Fr 50'133'000
	Betriebsquote/-kosten	3.25%	Fr 1'629'300
	Finanzierungskosten	1.50%	Fr 884'700
	<b>Miettertrag total</b>	Fr	2'707'000
	abzüglich Ertrag Parkplätze (160 Fr/Monat)	Fr	-96'000
	abzüglich Ertrag Gewerbe (ø190 Fr/m2 a)	Fr	-418'000
	Miettertrag Wohnen total	Fr	2'193'000
	<b>Indikative Miete Wohnen</b>	Fr/m2a	161

<b>Landwert</b>	Richtlinienlandwert Wohnen subventioniert (33%)	10%	Fr 1'845'067
	Richtlinienlandwert Wohnen (66%)	16%	Fr 6'421'790
	Richtlinienlandwert Nicht-Wohnen	16%	Fr 1'382'857
	<b>Richtlinienlandwert</b>	Fr	9'649'714
<b>Baurechtszins</b>	Zinssatz		2.00%
	jährlicher Baurechtszins	Fr	192'994

##### Wohn- und Gewerbehaus Baufeld C

	Was	Anteil	Wert	m2
<b>Kennzahlen</b>	Grundstücksfläche	m2	6'735	
	Ausnützungsziffer AZ		3.12	
	anrechenbare Geschossfläche (aGF)	m2	27'499	
	Hauptnutzfläche Wohnen (HNF)	80%	m2 18'970	
	Hauptnutzfläche Nicht-Wohnen (HNF)	20%	m2 4'650	
	Hauptnutzfläche total (HNF)	100%	m2 23'620	
	Anzahl Parkplätze (Aufteilung für Berechnung)		75	
	Benchmark Erstellung Wohnen		Fr/m2HNF 3'700	
	Benchmark Erstellung Gewerbe		Fr/m2HNF 3'300	
	Erstellungskosten pro Parkplatz	Fr	28'000	

<b>Erstellungskosten</b>	Erstellungskosten total BKP 1-5 inkl. Bauherrenleistungen	Fr	87'633'000
	Erstellungskosten Wohnen BKP 1-5 inkl. Bauherrenleist.	Fr	70'188'000
	max. zulässige Erstellungskosten nach WBFV	Fr	80'263'000
	<b>Differenz Erstellungskosten zu max. zulässig</b>	Fr	-10'075'000

<b>Mietzinsberechnung</b>	Gebäudeversicherungswert	85%	Fr 74'488'100
	Betriebsquote/-kosten	3.25%	Fr 2'420'900
	Finanzierungskosten	1.50%	Fr 1'314'500
	<b>Miettertrag total</b>	Fr	4'024'100
	abzüglich Ertrag Parkplätze (160 Fr/Monat)	Fr	-144'000
	abzüglich Ertrag Gewerbe (ø190 Fr/m2 a)	Fr	-723'900
	Miettertrag Wohnen total	Fr	3'156'200
	<b>Indikative Miete Wohnen</b>	Fr/m2a	166

<b>Landwert</b>	Richtlinienlandwert Wohnen subventioniert (33%)	10%	Fr 2'597'000
	Richtlinienlandwert Wohnen (66%)	16%	Fr 8'917'000
	Richtlinienlandwert Nicht-Wohnen	16%	Fr 2'923'000
	<b>Richtlinienlandwert</b>	Fr	14'437'000
<b>Baurechtszins</b>	Zinssatz		2.00%
	jährlicher Baurechtszins	Fr	288'740

#### ERLÄUTERUNG ZU DEN BERECHNUNGEN WOHNBAUFELDER B, C

- Die Berechnung der Wohnungsmieten beruht auf dem Formular des wbg-Zürich (Anhang).
- Die Erstellungs-Benchmarks beruhen auf abgeschlossenen Werkverträgen, bzw. abgerechneten vergleichbaren Neubausiedlungen der AB

# REFERENZEN

Bewerbung Koch-Areal

ABZ SENN KW1

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

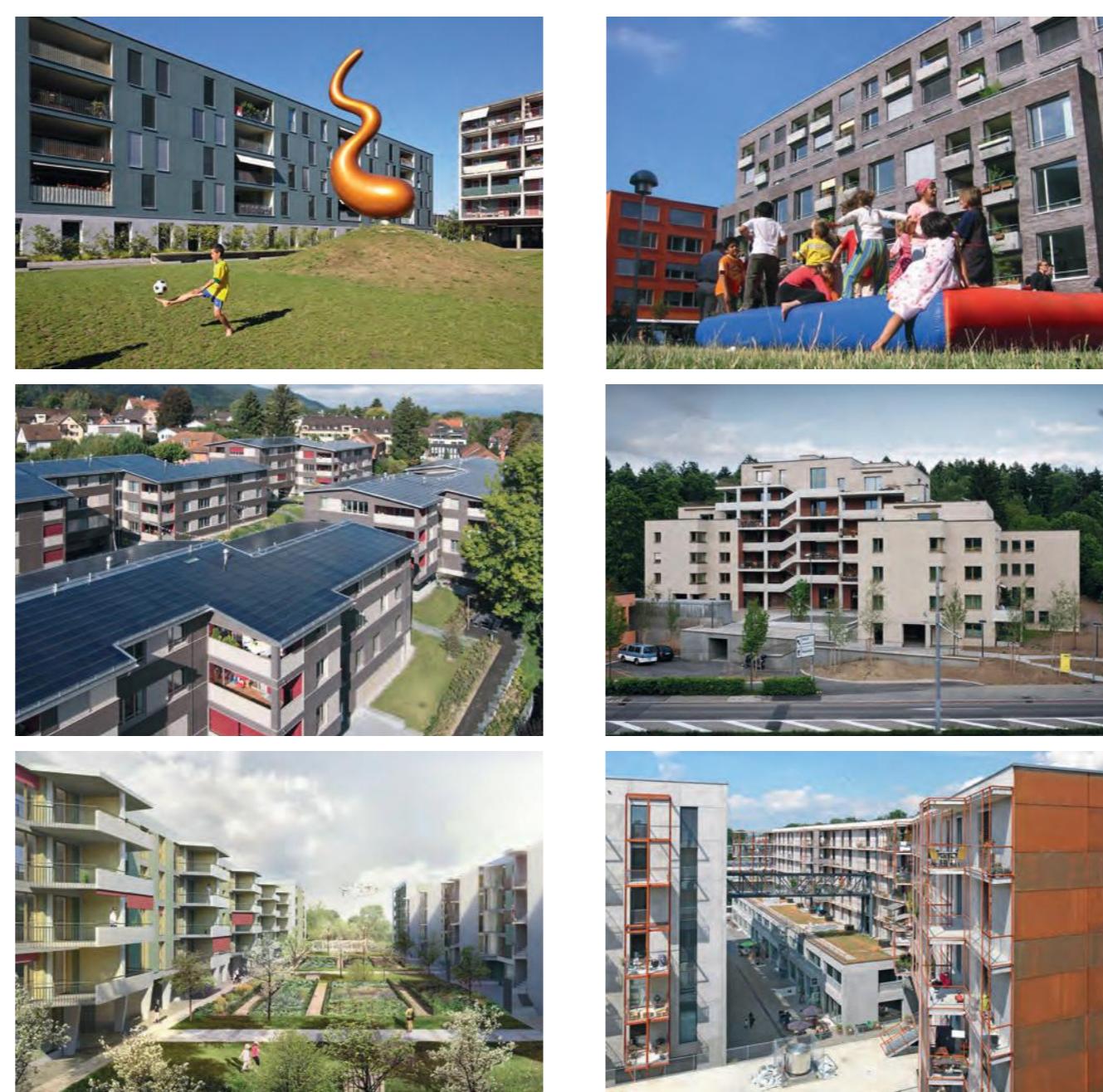
## ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT ZÜRICH ABZ

Anzahl / Grösse bisher realisierter Projekte

- Bestand: 59 Siedlungen in und um Zürich
- 4540 Wohnungen in Betrieb
- 6 Neu- / Ersatzsiedlungen mit 850 Wohnungen in den letzten 20 Jahren
- aktuell drei Siedlungen mit 620 Wohnungen im Bau

### Nachweis kostengünstiges Bauen

- Baukosten-Benchmark der aktuellen Projekte  $\leq 3500 \text{ Fr/m}^2$  HNF liegt unter den Höchstlimiten der Wohnbauförderung!
- Jasminweg 2, ZH-Oerlikon, 2012, Ersatzneubau  
Baukosten-Benchmark Wohnen (All In)  $3033 \text{ Fr/m}^2$  HNF  
Mietzins Wohnen  $135 \text{ Fr/m}^2$  a (netto) bzw.  $1220 \text{ Fr/Monat}$  (brutto) für  $95 \text{ m}^2$  (Referenzzinssatz 1.5%)
- Balberstrasse 2, ZH-Wollishofen, 2015, Ersatzneubau (Holzbau)  
Baukosten-Benchmark Wohnen (All In)  $3494 \text{ Fr/m}^2$  HNF  
Mietzins Wohnen  $\varnothing 165 \text{ Fr/m}^2$  a (netto)  
bzw.  $1425 \text{ Fr/Monat}$  (brutto) für  $95 \text{ m}^2$  (Referenzzinssatz 1.5%)
- Glattpark, Opfikon, 2018, Neubau:  
Baukosten-Benchmark Wohnen (All In)  $3400 \text{ Fr/m}^2$  HNF  
Mietzins Wohnen  $\varnothing 175 \text{ Fr/m}^2$  a (netto) bzw.  $1535 \text{ Fr/Monat}$  (brutto) für  $95 \text{ m}^2$  (Referenzzinssatz 1.5%)



### Nachweis Energie / Labels

- MINERGIE-ECO Standard in allen neueren Siedlungen
- Bekenntnis zur 2000-Watt-Gesellschaft
- 10 Photovoltaikanlagen in Betrieb, zwei im Bau (1600 kWp)
- bis 2020 Verzicht auf fossile Brennstoffe

### Erfahrung Projektentwicklung

- Projekte für Neu- und Ersatzneubauten werden im Rahmen eines geladenen Architekturwettbewerbs evaluiert und entschieden.
- Umsetzung im TU-Modell unter der Federführung der ABZ
- Ziele: hohe städtebauliche und architektonische Qualität, gute Nutzung des Lands, (halb-)öffentliche Erdgeschossnutzungen für Siedlung und Quartier

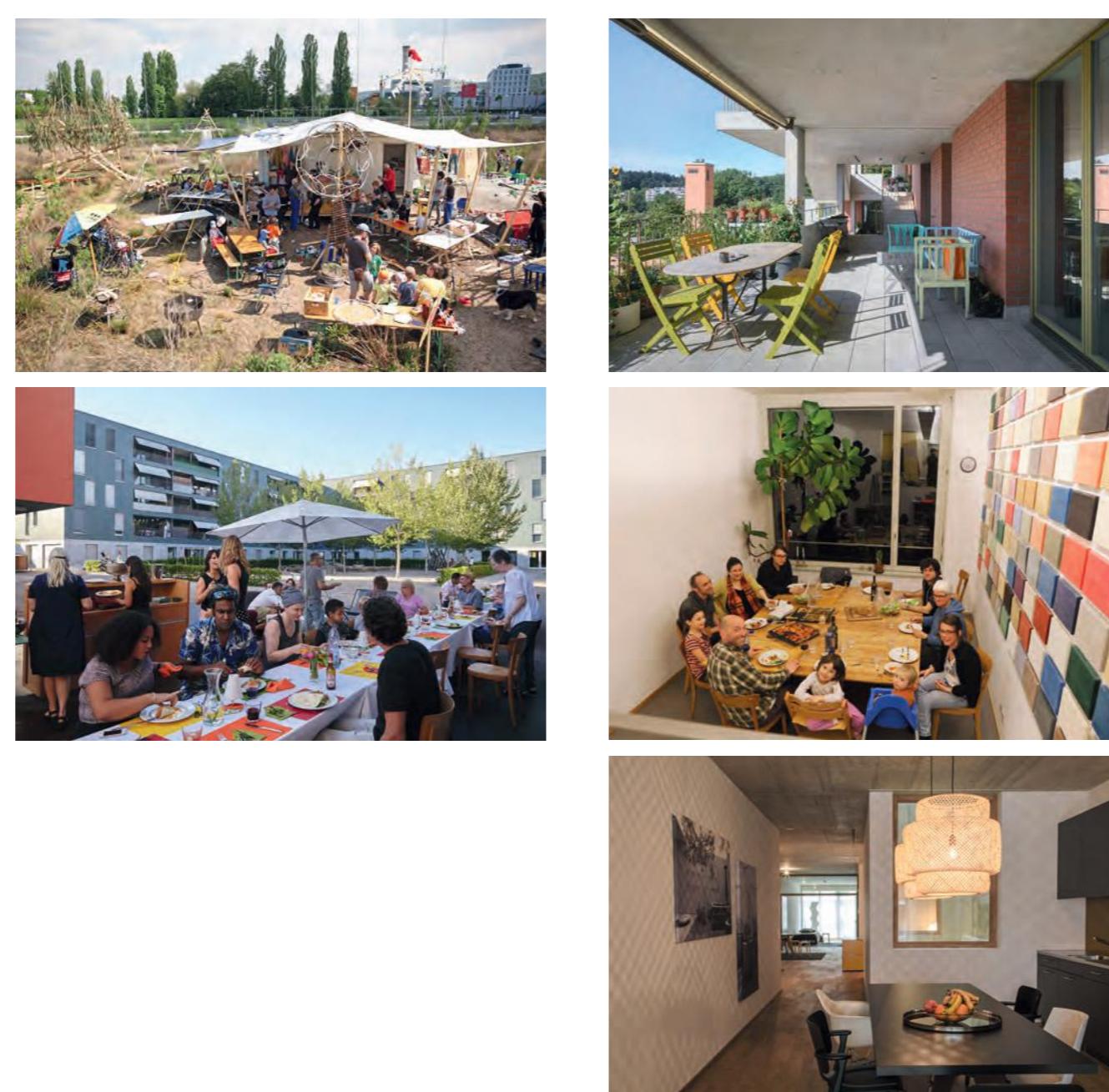
### Erfahrung Partizipation

- langjährige, traditionell verankerte Mitwirkungskultur
- fünfköpfiges Team stärkt Mitwirkung auf Siedlungsebene
- Themen: Gestaltung des Außenraums, Ausbau gemeinschaftlich genutzter Räume
- Durchführung des Strategieprozesses und Definition der strategischen Leitlinien anlässlich des hundertjährigen Jubiläums 2016 unter Einbezug der Mitglieder und Mitarbeitenden

## WOHNEN

### Nachweis / Angaben zur sozialen Durchmischung

- breite soziodemografische (Geschlecht, Alter, Herkunft, Haushaltsform) und sozioökonomische (Bildung, Einkommen) Bewohner\_innenstruktur
- Bewusste Berücksichtigung von Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind
- professionelle Nachbarschaftshilfe seit über 20 Jahren
- «Hausgemeinschaft 55+» Siedlung Ruggächern
- «Generationenverbindende Hausgemeinschaft» mit gemeinschaftlichen Aktivitäten und Nachbarschaftshilfe im Jasminweg 2

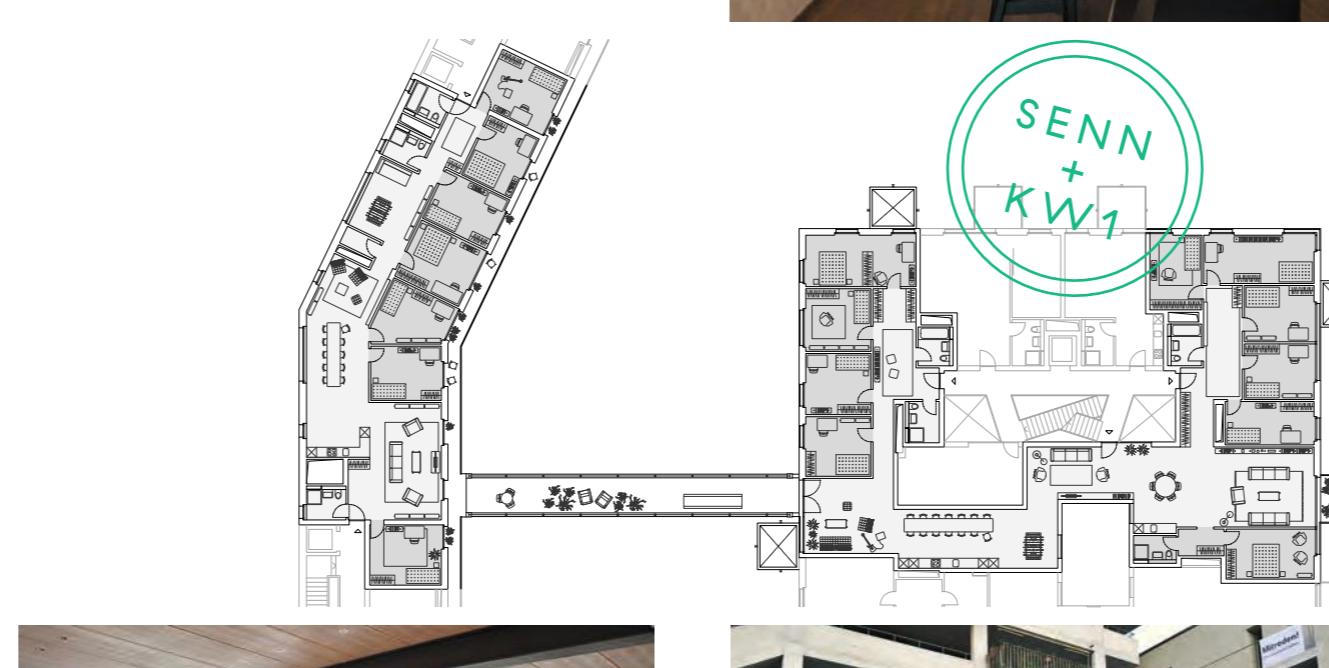


### Partnerschaften im Bereich Wohnen und Betrieb

- aktuell 74 Wohnungen an Stadt Zürich (Soziale Einrichtungen) und Soziale Institutionen (Stiftung Domicil, AOZ, Jugendwohnnetz, Gfellergut, Verein WohnIn, Verein IVVB) vermietet
- Ziel: 2.5% aller Wohnungen werden an Soziale Institutionen vermietet

### Solidaritätsfonds

- Mietende zahlen 4 Fr/Monat in den Fonds
- Solidaritätsfonds der ABZ vergibt 250 000 Fr/a für Solidaritätsfonds des wbg-Schweiz, für Mietzinsermässigungen, die Deckung der Defizite der Albert-Hintermeister-Stiftung, Beiträge an gemeinnützige Institutionen
- Die ABZ engagiert sich direkt bei anderen Wohnbaugenossenschaften mit Beteiligungen und Darlehen.



### Belegungsvorschriften

- Das Vermietungsreglement der ABZ deckt sich mit den Vorgaben der Stadt Zürich.
- ca. 10 % höhere Belegung bei Erstvermietungen



ABZ: Fotos der Siedlungen Balberstrasse 2, Jasminweg und Glattpark sowie von Grossgruppenveranstaltungen und Treffen

KW1: Fotos der Siedlungen Hardturm, Heizenholz und Zwicky Süd sowie von VVs und Treffen Siedlungsorganisation, Pläne Cluster- und Grosswohnungen

## GEWERBE

### Erfahrung Gewerbevermietung

- öffentliche Erdgeschossnutzungen tragen zur Belebung des Quartiers bei
- Günstige Vermietung von Flächen an kleine Start-UPs (z.B. Café du bonheur) ermöglicht einen nachhaltigen Aufbau des Betriebs
- Vermietung der Gewerbe- und Gastroflächen Glattpark läuft auf Hochtouren

Partnerschaften: Zentrum ELCH, COOP, IG Glattpark

## WEITERE ALLEINSTELLUNGSMERKMALE / SONSTIGE SCHWERPUNKTE

Die ABZ verfügt mit ihrer hundertjährigen Geschichte über viel Erfahrung im kostengünstigen Bauen und verfolgt dabei hohe Qualitätsstandards. Mit einer Summe von bald 1 Milliarde Schweizerfranken verfügt sie über eine solide finanzielle Basis.

### Auszeichnungen

- 2016 Norman Foster Solar-Award Siedlung Balberstrasse 2
- 2011 Auszeichnung für gute Bauten Stadt Zürich Wolfswinkel
- 2012 Auszeichnung Nachhaltig Sanieren Stadt Zürich Siedlung Sihlfeld

## BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT KRAFTWERK1

Anzahl / Grösse bisher realisierter Projekte

- Bestand: 3 Siedlungen in und um Zürich
- 232 Wohnungen in Betrieb
- 6500 m<sup>2</sup> Gewerbegebäuden

### Nachweis kostengünstiges Bauen

Siedlung Zwicky Süd:

- Zwicky Süd, Dübendorf, 2015, Neubau  
Baukosten-Benchmark (All In)  $3750 \text{ Fr/m}^2$  HNF  
Mietzins Wohnen  $\varnothing 199 \text{ Fr/m}^2$  a, Gewerbe (Grundausbau)  $\varnothing 163 \text{ Fr/m}^2$  a (Referenzzinssatz 1.75%, Betriebsquote 3.5%, erschwerte Lärmbedingungen)

### Nachweis Energie / Labels

- Hardturm: erstes grösseres MINERGIE-Wohngebäude (2001)
- Heizenholz (2011) und Zwicky Süd (2015) haben MINERGIE-ECO Standard
- Bekenntnis zur 2000-Watt-Gesellschaft, Bauen nach SIA Energieeffizienzpfad
- Heizenholz und Zwicky Süd sind autoarme Siedlungen
- 3 Photovoltaikanlagen in Betrieb, Eigenverbrauch in Zwicky Süd
- Einsatz technischer Innovationen im Haustechnikbereich (Verbundlüfter, Joulia-Duschen, NoMix VVC, Regenwasseranlage, ...)

### Erfahrung Projektentwicklung

- Alle Neubauprojekte wurden im Rahmen eines geladenen Architekturwettbewerbs evaluiert und entschieden
- Umsetzung im TU-Modell oder konventionell unter der Federführung von Kraftwerk1
- Professionelle Projektsteuerung unter Einbindung partizipativer Prozesse

### Erfahrung Partizipation

- Einbezug der künftigen Bewohner\_innen von Beginn an
- Steuerung durch moderierte Prozesse und klare Zielsetzungen
- Hohes Engagement der Mieter\_innen
- Förderung der Selbstverwaltung der Siedlungen
- Kraftwerk1 Strategie 2024 partizipativ entwickelt

## WOHNEN

### Nachweis / Angaben zur sozialen Durchmischung

- Ziel ist eine Durchmischung, welche die Stadt Zürich abbildet; Indikatoren dabei sind Alter, Geschlecht, Bildung, Herkunft, Einkommen und Vermögen.

- Mehrgenerationenhaus Heizenholz mit 100 Personen zwischen 0 und 87 Jahren
- Zwicky Süd: 37 Nationen in 126 Wohnungen, 23 Familien und Einzelpersonen profitieren vom genossenschaftsinternen Solifonds durch reduzierte Miete

### Partnerschaften im Bereich Wohnen und Betrieb

- langjährige Partnerschaften mit Stiftung Altried, Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime ZKJ und Stiftung Domicil

### Solidaritätsfonds

- alle Mietenden zahlen Spiritbeiträge: abhängig vom Einkommen 15–80 Fr/Monat
- 40 % fließt jeweils in die Siedlungen mit den anderen 60 % werden Einkommensschwachen Mietzinsreduktion um max. 20 % und Anteilscheinreduktion gewährt
- Kraftwerk1 bietet Wohnraum für Flüchtlinge
- Kraftwerk1 bietet betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung oder Kinder und Jugendliche.

### Belegungsvorschriften

- Das Vermietungsreglement deckt sich weitgehend mit den Vorgaben der Stadt Zürich.
- Der individuelle Flächenverbrauch pro Person liegt durchschnittlich unter  $35 \text{ m}^2$  (inkl. Gemeinschaftsflächenanteil).

## GEWERBE

### Erfahrung Gewerbevermietung

- Das Gewerbehaus Hardturmstrasse ist seit 2001 voll vermietet. In den oberen Geschossen liegen Dienstleistungsflächen, im EG Quartierinfrastruktur (Coiffeur, Blumen, Restaurant)
- In Zwicky Süd bieten  $390 \text{ m}^2$  Gewerbegebäuden (23 % der HNF) ein breites Angebot an Dienstleistungen und Nahversorgung (Bistro mit Hotel, Blumenladen, Tanzstudio, Brauerei, Sprachschule, Kulturräume, ...)

## WEITERE ALLEINSTELLUNGSMERKMALE / SONSTIGE SCHWERPUNKTE

Kraftwerk1 verfügt über langjährige Erfahrung im Bau und Betrieb von Grosswohngemeinschaften und entwickelt diese Wohnform kontinuierlich weiter. Kraftwerk1 Siedlungen zeichnen sich durch ein überdurchschnittliches Engagement und Selbstorganisation der Mieter\_innen aus. Kraftwerk1 verfügt über eine gesunde wirtschaftliche Basis und hat eine durchschnittliche Verzinsung auf Fremdkapital von unter 1.0 %. Die Kraftwerk1 Strategie 2014 – 2024 «So wollen wir handeln»

- Kraftwerk1 gestaltet städtische Lebensräume
- Kraftwerk1 lebt Demokratie und Selbstorganisation
- Kraftwerk1 sagt Ja zur Vielfalt der Menschen
- Kraftwerk1 respektiert die natürliche Umwelt und ihre Ressourcen
- Kraftwerk1 hält hohe soziale und ökologische Ansprüche und Wirtschaftlichkeit im Gleichgewicht

### Auszeichnungen (Auswahl)

- 2012 Schweizer Genossenschaftspris Siedlung Heizenholz
- 2012 Auszeichnung Nachhaltig Sanieren Stadt Zürich Siedlung Heizenholz
- 2016 Architekturpreis Kanton Zürich Siedlung Zwicky Süd
- 2016 Goldener Hase Architektur, Zeitschrift Hochparterre Siedlung Zwicky Süd
- 2017 Umsicht SIA Siedlung Zwicky Süd

# REFERENZEN

Bewerbung Koch-Areal

ABZENNKW1

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12

## REFERENZEN SENN RESOURCES AG

Senn hat im Raum Zürich, Basel und St. Gallen schon diverse herausfordernde Areale mit überzeugenden Projekten bis 160 Mio. Franken entwickelt und überbaut.

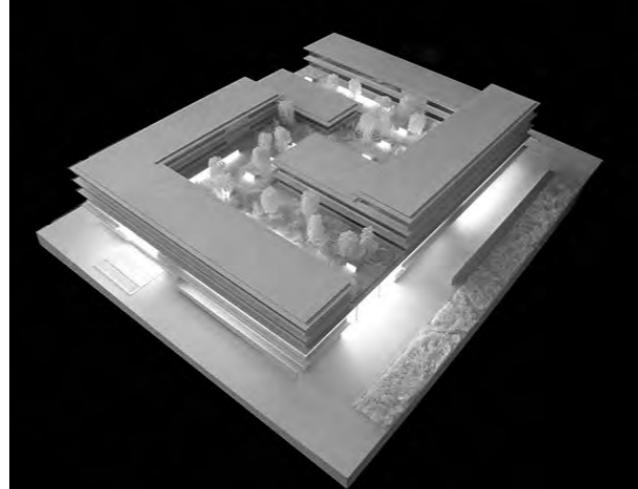
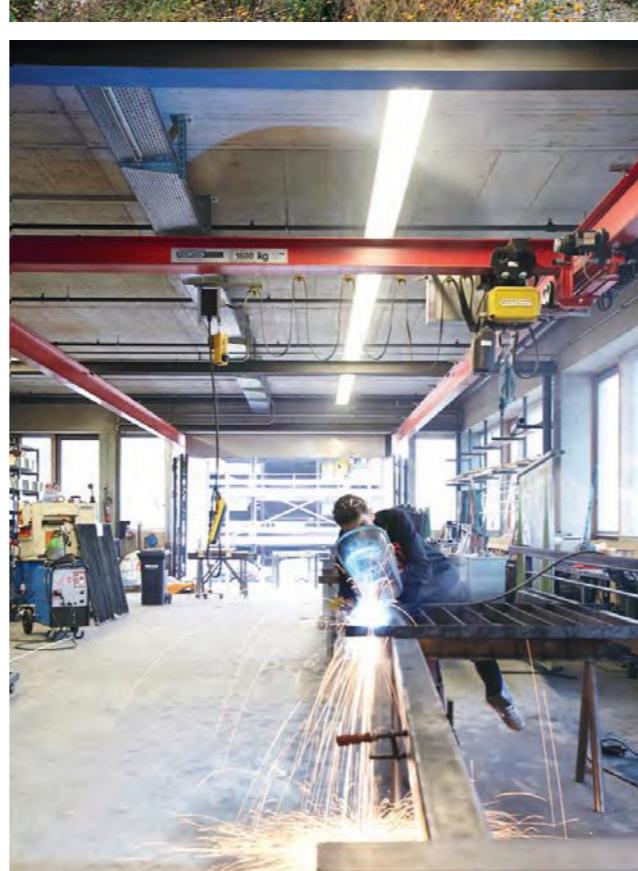
Von einem frühen Hochhaus in Zürich West (Obsidian mit Baumschlager Eberle, 2004) über archäologische Herausforderungen in Windisch (Fehlmannmatt mit Galli Rudolf, 2014) bis hin zu einer würdigen Nachfolgearchitektur in Edouard Neuenschwanders Gockhausen (Meisenrain mit Jakob Steib, 2015) konnte Senn wiederholt grosse Problemlösungskompetenz und hohes Qualitätsverständnis unter Beweis stellen.

Die partnerschaftlich entstehenden Grossprojekte STENNA, Flims (mit Baumschlager Eberle, Fertigstellung 2018), STETTBACH, Dübendorf (mit Meier, Hug, Fertigstellung 2020) und das Gewerbehaus GRID, BaseLink, Allschwil (mit Herzog & de Meuron, Fertigstellung 2021) bauen auf denselben Kernkompetenzen auf.

Besonders hervorzuhebende Referenzen im Hinblick auf das Koch-Areal sind:

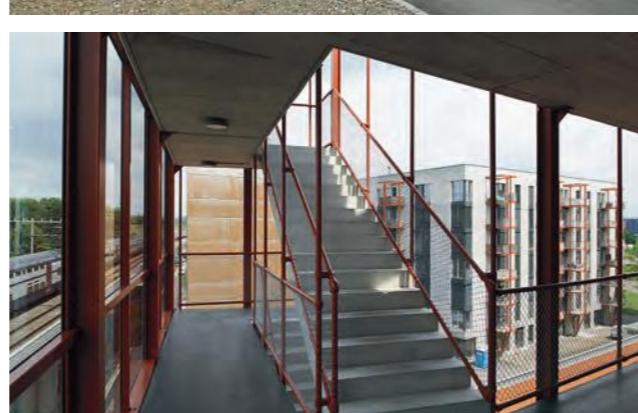
### 1. Gewerbehaus Nörd, Oerlikon

- Mit Beat Rothen Architektur für die Ankermieter FREITAG lab. AG und aroma Productions AG, 2011.
- Beispiel für zielgruppengerechten, verdichteten, kostengünstigen Gewerbehausbau für produzierendes (Kreativ-) Gewerbe.
- Mietzinse von 160 Fr / m<sup>2</sup> a Gewerbefläche roh bis 24 Fr / m<sup>2</sup> a Büro / Atelierfläche edelroh.
- Endinvestitor Pensimo Management AG, Anlagestiftung Turidomus, Zürich.
- > SIA Umsicht Award 2013
- > Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich 2011–2015



### 2. Überbauung Zwicky Süd

- Mit Schneider, Studer Primas Architekten in Entwicklungspartnerschaft mit der Genossenschaft Kraftwerk1 sowie Pensimo Management AG (Anlagestiftungen Turidomus und Adimora).
- Beispiel für kostengünstiges «design to cost» in Wohnen und Gewerbe.
- Beispiel für Konvergenz von Wohnen und Arbeiten.
- Beispiel für die Schaffung intrinsischer Arealqualitäten – in einem ungleich rauheren Umfeld, als im Koch-Areal.
- > SIA Umsicht Award 2017
- > Architekturpreis des Kantons Zürich 2016
- > Goldener Hase Architektur für «die Besten 2016» der Zeitschrift Hochparterre



### 3. Wohn- und Gewerbehaus Helsinkidreispitz, Basel

- Mit Herzog & de Meuron, 2014.
- Beispiel für pionierhaftes Bauen unter komplexen politischen und bewilligungsrechtlichen Rahmenbedingungen.
- Beispiel für Konvergenz von Wohnen und Arbeiten, von roh und chic in einem stark industriellen Umfeld.



## ENTWICKLUNGSPARTNER

### F+F Schule für Kunst und Design

Die F+F funktioniert als Netzwerk. Die Dozierenden kommen aus der Praxis und sind auch als Künstler\_innen oder Designer\_innen tätig.

- Im Schuljahr 2017/18 studieren 240 Personen an der F+F. Das Kursprogramm wurde 2016 für Jugendliche zwischen 11 und 16 Jahren erweitert, wir erwarten zusätzliche 500 Schüler\_innen.
- Milchbar: vor 5 Jahren als Kunstprojekt entstanden, verpflegen wir heute bis zu 80 Personen pro Mittag, nicht wenige externe stammen aus den Ateliers und Werkstätten aus der näheren Umgebung (Briegger, Flüelastrasse oder Freilagerstrasse).
- Mode Suisse, Unternehmerin der F+F ist die wichtigste Modevermarktungsplattform der Schweiz.
- Druckwerkstatt Zitopress: Ein Siebdruckkollektiv betreibt eine offene Werkstatt, die nach aussen und für die Schule da ist.
- Fotolabor und Fotostudio: Die F+F verfügt über professionelle Infrastrukturen, die teilweise auch vermietet werden.
- Flurstrasse 93: Das Haus wurde sukzessive von der «Kreativwirtschaft» (Fotostudios, Architekturbüros, Grafik- und Designateliers) und produzierendem Gewerbe (Druckerei Printoset) übernommen.
- Garage: In der ehemaligen Garage läuft seit 2 Jahren eine Zwischennutzung mit Bar und Partybetrieb für das Quartier. Wir planen eine längerfristige Partnerschaft.
- Kaffeewagen: «Kaffee & Kamele» macht von Montag bis Freitag Station vor der F+F.
- Raumvermietungen: Für private Anlässe, Retraiten und Workshops vermieten wir Teile unseres Gebäudes, insbesondere das EG mit Milchbar, Foyer und Aula.
- Zwischennutzung Flüelastrasse 30: In der Zwischennutzung haben aktuell circa 15 Studierende und Alumni der F+F günstige Ateliers.
- Gastateliers: Zur Zeit bewirtschaften wir für die Stadt Zürich ein Gastatelier für Künstler\_innen aus Kunming, welche 3 bis 6 Monate bei uns im Haus wohnen.

### Zirkus Chnopf

Zirkus Chnopf, 1990 gegründet, ist ein gemeinnütziger Verein mit dem Ziel der Nachwuchsförderung im Bereich Artistik und Physical Theatre. Wir betreiben den Tourneebetrieb «Zirkus Chnopf Freilichtspektakel» sowie den Trainings- und Veranstaltungsort «Zirkusquartier Zürich». Mit unseren Aktivitäten sind wir Aushängeschild und wichtiger Förderer des zeitgenössischen Zirkus im Kanton Zürich und in der ganzen Schweiz.

- Artistik, Theater und Live-Musik treffen in unseren Produktionen aufeinander. Junge und erfahrene Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen arbeiten zusammen. Zahlreiche Ehemalige sind heute erfolgreich in künstlerischen Berufen tätig.
- Das Zirkusquartier ist Zürichs Ort für zeitgenössischen Zirkus: Treffpunkt für Artist\_innen, Jugendliche und Erwachsene, Profis sowie Laien und für die Quartierbevölkerung. Seit 2014 wächst das Angebot an Veranstaltungen, Workshops und Trainings.
- Heute begegnen sich rund 150 Menschen bei den 12 wöchentlichen Trainings. Die Veranstaltungen stoßen auf grosses Interesse sowohl bei Familien als auch in der Szene.
- Durch den Verzicht auf Sprache erreicht zeitgenössischer Zirkus ein breites Publikum: Er ist für alle lesbar und verständlich.
- Unsere Veranstaltungen und Workshops sind für alle zugänglich: Auf Tournee setzen wir auf die Hutsammlung, im Zirkusquartier sind uns tiefe Eintrittspreise wichtig.
- Die Trainingshalle im Zirkusquartier bietet jährlich mehreren innovativen Produktionen ein Zuhause. Wir sind international vernetzt und haben regelmässig Gastgruppen zu Besuch, die bei uns trainieren und auftreten.

### Gleis7O

Die Genossenschaft Gleis7O mit Sitz in Zürich bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum zu vermitteln, welcher durch gemischte Gemeinschaften von innovativen und kulturell interessanten Nutzer\_innen belebt wird. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

Die Genossenschaft mietet das Haus Hermetschloosstrasse 70 in Altstetten via Globalmietvertrag und vermiert die Gewerberäume an ihre Mitglieder weiter. Die Räume sind mehrheitlich an Ateliergemeinschaften vermietet, die sich als Vereine organisieren.

Besitzerin ist seit 2002 die Miteigentümergemeinschaft «Dreamland am Gleismeer», bestehend aus Stiftung Abendrot und Gleis7O.

- 250 Personen arbeiten im ehemaligen «Franz Carl Weber Haus» auf 13 000 m<sup>2</sup>
- ein bunter Mix aus je 1/3 Handwerksbetrieben (Schreinereien, Metallbau, 3D Druck, Siebdruck, Zimmereien, Möbelmanufakturen, Schneiderei, Elektrobetrieb oder Gitarrenbau), Dienstleistungen der Kreativbranche (Produktdesign, Grafik, Architektur, Text, Illustration, Game Design, Film, Fotografie, Ausstattung, Kampagnenforum, Kurslokal) und Kunst (Malerei, Skulptur, Performance, Tanz)
- Herz des Hauses ist die Dachkantine, vom sozialen Unternehmen Marktlücke betrieben.
- Gleis7O betreibt in Zusammenarbeit mit dem Kanton ZH und Pro Helvetia ein Gastatelier.





# 5 Genossenschaften mit unterschiedlichem Fokus, 428 preiswerte Wohnungen, Synergien mit dem Gewerbe und den Aussenräumen und eine gute Einbindung ans Quartier.

Was wünschen sich Genossenschaften?  
In Planungsgruppen ihre Bedürfnisse einbringen können.

Privaten Wohnraum reduzieren und gemeinsame Räume schaffen, mitbestimmen können, ein gutes Dienstleistungsangebot, Synergie fördern – die Bedürfnisse der Genossenschafter sind vielseitig und spiegeln die angestrehte soziale Durchmischung.



Beat Oberholzer,  
wohnt mit seiner Familie in der Heimgenossenschaft Schweighof, Zürich

«Es ist ein gutes Gefühl, selber mitbestimmen zu können, was mit einem Wohnhaus passiert. Dass sich ein paar Freunde zusammenfinden, um ein altes Haus zu kaufen, geschieht nicht selten. Dass das gleiche nun mit einem Neubau ermöglicht werden könnte, spricht mich sehr an.»



Eliane Schilliger,  
Innenarchitektin und Baubiologin, Zürich

«Guten Wohnraum für mich und Gleichgesinnte – das wünsche ich mir. Es soll attraktive gemeinsame Räume geben, aber ohne Zwang zur Sozialisierung. Man soll sich auch zurückziehen können. Gerne würde ich mich in den Planungsprozess einbringen.»



Andreas Zumbühl,  
Geschäftsleiter Verein Werchschüür



Fabian Knapp,  
Projektleiter Telekom, Zürich

«Die Häuser sollen so gestaltet sein, dass sich die Mieter darin wohl fühlen und längerfristig bleiben. Ich habe früher in einem Single-Haus gewohnt, wo die Mieter dauernd wechselten. Das verunmöglicht jede Form von Gemeinschaft.»

«In Zürich braucht es ein Wohnangebot für die LGBT-Community. Wir wollen mit anderen Playern ein Stück Stadt zu schaffen, wo sich die LGBT-Community und ihre Freunde wohl fühlen, mit Dienstleistungen und einer guten Durchmischung.»

Was leistet der Wohnungsmix?

**Der Wohnungsmix bietet eine solide Grundlage mit Spielraum für spezifische Interessen.**

Genossenschaften	Ø Preisniveau	Anzahl Whng	Unter CHF 1'500 pro Monat	Subventionierte Wohnungen bzw. «Wohnen für soziale Zwecke»	Eigentümerkonzept	Wohnungsmix	Ausbaustandard	Erdgeschoss	Baufeld
<b>1</b> Selbstverwaltete Kleingenosenschaften	Fher tief Ø ca. 180 CHF/m²	6x14 = 84	62	10 Wohnungen für bedürftige Bewohner (z.B. Werchschüür)	Gründung einer Genossenschaft mit 6 Hausgenossenschaften	Mix nach Hausgenossenschaft, Studio bis 5.5 Zimmer	Je nach Hausgemeinschaft	Ideen der Hausgemeinschaften im Rahmen der Gesamt-betrachtung	C
<b>2</b> Made by 55plus	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m²	76	56	Keine subventionierten Wohnungen	Gründung neuer Genossenschaft durch eine Entwicklergruppe	Mix nach Konzept der Entwicklergruppe, Studio bis 5.5 Zimmer	Je nach Konzept der Entwicklergruppe	Ideen der Entwicklergruppe im Rahmen der Gesamt-betrachtung	C
<b>3</b> Generationenwohnen	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m²	123	78	50 Familienwohnungen (Stiftung Wohnungen für kürzliche Familien)	Bestehende Genossenschaft investiert	Schwerpunkt Familieneinwohnungen (Konzept low cost)	Einfacher Ausbaustandard, klein geschnittene Wohnungen (Konzept low cost)	Ideen der Genossenschaft und Stiftung im Rahmen der Gesamt-betrachtung	B
<b>4</b> Bijou 20-100	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m²	96	96	40 Ateliers für die WOKO, für Doktorierende aus dem Ausland und der Schweiz; 10 Wohnungen für bedürftige Bewohner (z.B. Werchschüür)	Bestehende Genossenschaft investiert	- Einfacher Standard - Große Diversität an Grundrisen - Ausgewählte Gemeinschaftsinfrastruktur - Abhofflächen im Eingangsbereich für Pakete und Einkäufe - Doktorandenateliers: Komplett-paket samt Möbel, Grundausstattung und Internet - Pflegegruppe (z.B. Werchschüür): rollstuhlgängige Zimmer mit mind. 12m², Mithilfe der Gemeinschaftsinfrastruktur	Angebote im Rahmen der Gesamt-betrachtung z.B. Läden mit Offen-verkauf für eigene Portionierung von Lebensmitteln, Superküche, Restaurant mit Tavolata	C	
<b>5</b> Queer und Freunde	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m²	53	53	12 Whng. für EL-Bezüger 2 Whng. für homosexuelle Flüchtlinge 20 Plätze für Pflegewohngruppen Queer	Gründung einer Genossenschaft durch den Verein	Hauptteil für Alleinwohner (2.5-Zi.-Wohnungen) Wenige Wohnungen für Paare Pflegewohngruppen	Wohnungen im Universaldesign Aussenraum für die Pflegewohngruppen Öffentliche Aussenräume sollen das Areal zusammenhalten und gut zugänglich sein.	Gemütliche Empfangssituation im Erdgeschoss laucht als Rezeption für weitere Mieter z.B. Gay Spizes, Schwubiblio. Konzept in Anlehnung an «Bar Buch Bühne»-Programm	B
Total	Ø 182 CHF/m²	428	352 = 90%	144 = 34%					

Wie funktioniert die Idee?

**Mobimo initiiert die Eigentümerkonzepte und koordiniert die arealübergreifende Planung.**

Mobimo übernimmt im Auftrag ihrer Partner die Verantwortung für das Konzept, den Planungsprozess, die Umsetzung der vielfältigen Ansprüche und die Koordination der Erdgeschossnutzungen.

Genossenschaften	Konzept	Planungsprozess	Inputs potenzieller Partner	Erdgeschoss-nutzungen
<b>1</b> Selbstverwaltete Kleingenosenschaften	<b>1</b> Selbstverwaltete Kleingenosenschaften	<b>Hausgemeinschaften bewerben sich auf Stadthäuser</b>	<b>Wohnungsgrundrisse individuell, Gemeinschaftsräume mit allen planen</b>	<b>Die arealübergreifende Planung der Erdgeschossnutzungen garantiert einen Mehrwert</b>
<b>2</b> Made by 55plus	<b>2</b> Made by 55plus	<b>Planungskerngruppe zieht die neue Genossenschaft auf</b>	<b>Ein Wohnumfeld schafft, wo man alt werden kann</b>	<b>1. Das ganzheitliche Konzept garantiert eine hohe Erlebnisdichte und eine hohe Erlebnisqualität.</b>
<b>3</b> Generationenwohnen	<b>3</b> Generationenwohnen	<b>Erfahrene Genossenschaft investiert</b>	<b>Zimmerreiche Wohnungen, Betreuung und Freizeit im Umfeld</b>	<b>2. Die Aussenräume und der Park werden aus einem «Guss» konzipiert und fungieren als verbindendes Element zwischen Wohnen und Gewerbe.</b>
<b>4</b> Bijou 20-100	<b>4</b> Bijou 20-100	<b>Soliden Genossenschaft als Investitor</b>	<b>Grosse Auswahl an unterschiedlichen Kleinwohnungen</b>	<b>3. Die Kohlehalle wird zur Freizeit- und Gewerbehalle und bietet Raum für Nutzungen mit geringer finanzieller Wertschöpfung (z.B. soziokulturelle Angebote für Kinder und Jugendliche, Räume für die Autonome Schule, Räume für heutige kulturelle Nutzer auf dem Koch-Areal, Räume für Freizeitanbieter des künftigen Gewerbehauses, gemeinschaftlich nutzbare Räume wie ein Café oder ein Spielplatz).</b>
<b>5</b> Queer und Freunde	<b>5</b> Queer und Freunde	<b>Warme Empfangssituation und Offenheit</b>	<b>4. Die Freizeitanbieter können die Kohlehalle mitnutzen (z.B. Outdoor-Workout). Mit dem Koch-Areal erhalten die Gewerbetreibenden ein attraktives Arbeitsumfeld und werden als Arbeitgeber konkurrenzfähig.</b>	

Welches sind die Vorteile einer arealübergreifenden Planung?

**Synergien zwischen Wohnen, Gewerbe und Freizeit werden ermöglicht.**

Die arealübergreifende Plattform Koch-Areal bietet Synergien zwischen Wohnen, Gewerbe und Freizeit und ermöglicht es, das Projekt ganzheitlich zu denken. Damit wird nicht nur die soziale Durchmischung und die Erlebnisdichte gefördert, sondern auch die Integration ins Quartier. Die Kohlehalle als Herz spielt dabei eine wichtige Rolle.

**1. Das ganzheitliche Konzept garantiert eine hohe Erlebnisdichte und eine hohe Erlebnisqualität.**

**2. Die Aussenräume und der Park werden aus einem «Guss» konzipiert und fungieren als verbindendes Element zwischen Wohnen und Gewerbe.**

**3. Die Kohlehalle wird zur Freizeit- und Gewerbehalle und bietet Raum für Nutzungen mit geringer finanzieller Wertschöpfung (z.B. soziokulturelle Angebote für Kinder und Jugendliche, Räume für die Autonome Schule, Räume für heutige kulturelle Nutzer auf dem Koch-Areal, Räume für Freizeitanbieter des künftigen Gewerbehauses, gemeinschaftlich nutzbare Räume wie ein Café oder ein Spielplatz).**

**4. Die Freizeitanbieter können die Kohlehalle mitnutzen (z.B. Outdoor-Workout). Mit dem Koch-Areal erhalten die Gewerbetreibenden ein attraktives Arbeitsumfeld und werden als Arbeitgeber konkurrenzfähig.**

**5. Die einzelnen Planungspartner können sich auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren und profitieren von den Synergien, die aus dem attraktiven Mix entstehen.**

**6. Die Freizeitangebote können von den Bewohnern des Areals und vom ganzen Quartier genutzt werden. Damit wird das gesamte Koch-Areal ins Quartier eingebunden.**

**7. Wohnen und Arbeiten am selben Ort: Lehrstellen und Arbeitsplätze im Gewerbehaus für Bewohner mit speziellen Bedürfnissen (z.B. Werchschüür).**

**8. Synergien mit anderen Teilen des Quartiers werden möglich (z.B. Doktoranden-Ateliers der WOKO mit dem nahen Freilager, wo die WOKO 200 Studentenzimmer übernommen hat.)**

Welche Erfahrungen bringen die Partner mit?

**Ein breites Know-how und viel Erfahrung.**

Mobimo hat sich in der Vergangenheit als verlässliche und vielfältige Arealentwicklerin profiliert, sei es mit innovativen Nutzungskonzepten, einer schweizweit einzigartigen Nachhaltigkeitszertifizierung oder günstigem Wohnungsbau.

**Referenzprojekte Mobimo:**

**1. Aeschbachquartier Aarau:** Das Aeschbachquartier (Fertigstellung Herbst 2018) wird als erstes Quartier in der Schweiz nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt.

**2. Quartier du Flon, Lausanne:** Mobimo hat das einstige Industrieviertel (55'000 m²) im Herzen von Lausanne dank einem innovativen Nutzungskonzept zu einem pulsierenden Stadtteil mit einzigartiger Architektur entwickelt. Ehemalige, ertragsschwache Nutzungen wie die Künstlerateliers «Les Garages» werden bewusst erhalten, um einen attraktiven Mix zu generieren.

**3. Manegg, Zürich:** Die Wohngebäude auf dem Teilgebiet E realisiert Mobimo (52%) zusammen mit der auf gemeinnützigen Wohnungsbau spezialisierten Logis Suisse AG (48%). Mobimo zeichnet sowohl für die gesamte Projektentwicklung wie auch für die Umsetzung verantwortlich.

**Referenzprojekte der Partner:**

**4. Erlenmatt Ost, Basel:** Das Planungsbüro Zimraum begleitet die Stiftung Habitat seit 2013 bei der Arealentwicklung Erlenmatt Ost. Mit arealübergreifenden Instrumenten, die von Zimraum mitentwickelt wurden, koordiniert die Stiftung die Planung.

**5. Tiergarten, Zürich:** Der Verein Queer altern entwickelt derzeit zusammen mit Mobimo ein Haus mit Alterswohnungen und Pflegewohngruppen für die LGBT-Community. Zudem hat die Partnerorganisation Spectren AG/Almacasa 2015 am städtischen Wettbewerb für die Umnutzung der Villa Sonnenberg teilgenommen und mit ihrem Konzept den zweiten Platz belegt.



## Günstige Räume für Gewerbe und Freizeit. Die Kohlehalle ergänzt das Angebot.

Die Plattform Koch-Areal bietet kleinen Gewerbetreibenden und jungen Freizeitanbietern die Chance, sich in modernen Neubauten an einem zentralen Standort einzumieten. Die arealübergreifende Entwicklung von Mobimo ermöglicht Synergien zwischen dem Gewerbe, den Wohnungen, der Kohlehalle und den Außenräumen.

Was wünschen sich Gewerbetreibende und Freizeitanbieter?

### Flexibel nutzbare Räume und gute Nachbarn.

Bezahlbare Räume, eine gute Lage, eine tolerante Nachbarschaft und ein Ort, wo sich berufliche Synergien ergeben: Die Bedürfnisse der Zürcher Gewerbetreibenden und Freizeitanbieter an ein Gewerbehaus auf dem Koch-Areal sind so vielfältig wie ihre Tätigkeitsgebiete.



Ben Bither,  
Genossenschafter Handwerkskollektiv  
Zürich, Holzbau Polier  
  
«Wir begrüssen es, wenn es Standorte für das Kleinhandwerk in der Stadt gibt. Derzeit gibt es leider die Tendenz, dass das Kleingewerbe in die Agglomeration vertrieben wird.»



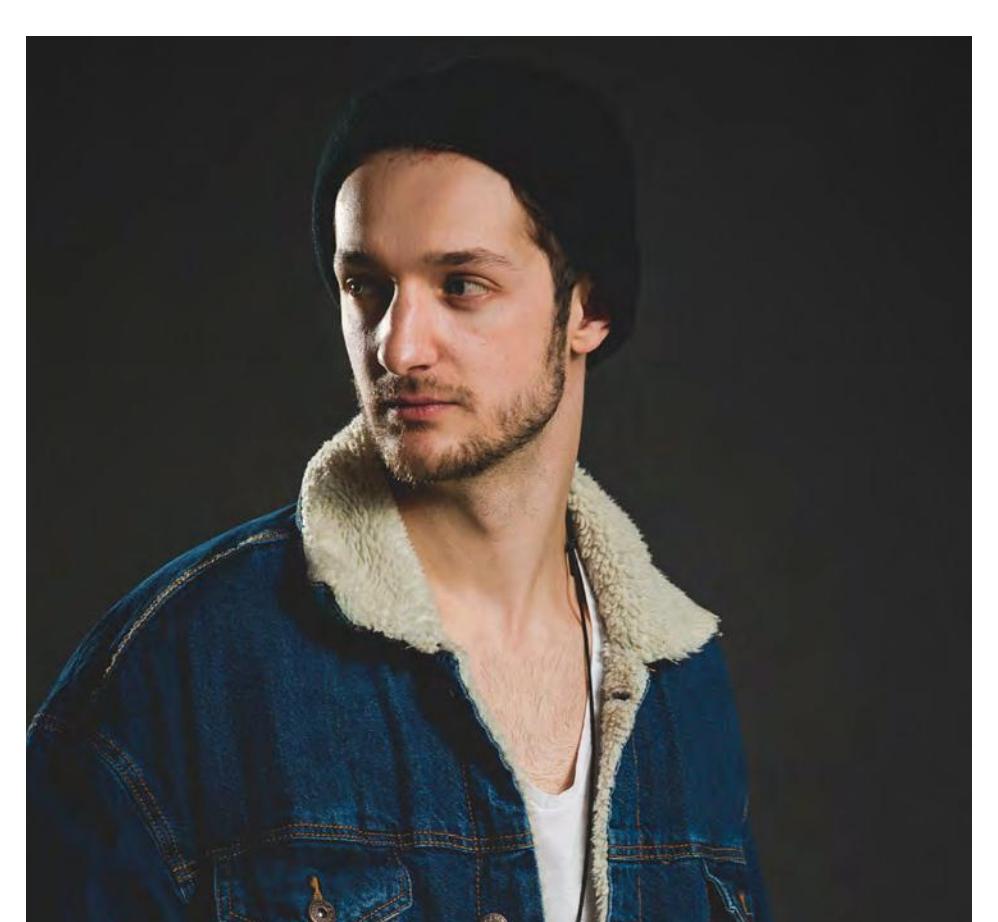
Rino Borini, Verleger Wirtschaftsmagazin Punkt

«Als Unternehmer würde es mich faszinieren, hier etwas Neues, Zeitgemässes mitzustalten. Mit Leuten, die einen ähnlichen Mindset haben – damit Synergien, naheliegende und überraschende, entstehen. Und: Im Rahmen der angedachten Nutzungen könnte man hier auch die Grundbedürfnisse des Alltags abdecken.»



Andreas Zumbühl,  
Geschäftsleiter Verein Werchschüür

«Wir sind stets auf der Suche nach Lehrstellen für unsere Jugendlichen, gerade im handwerklichen Bereich. Zum Gewerbehaus sehen wir viele Synergien.»



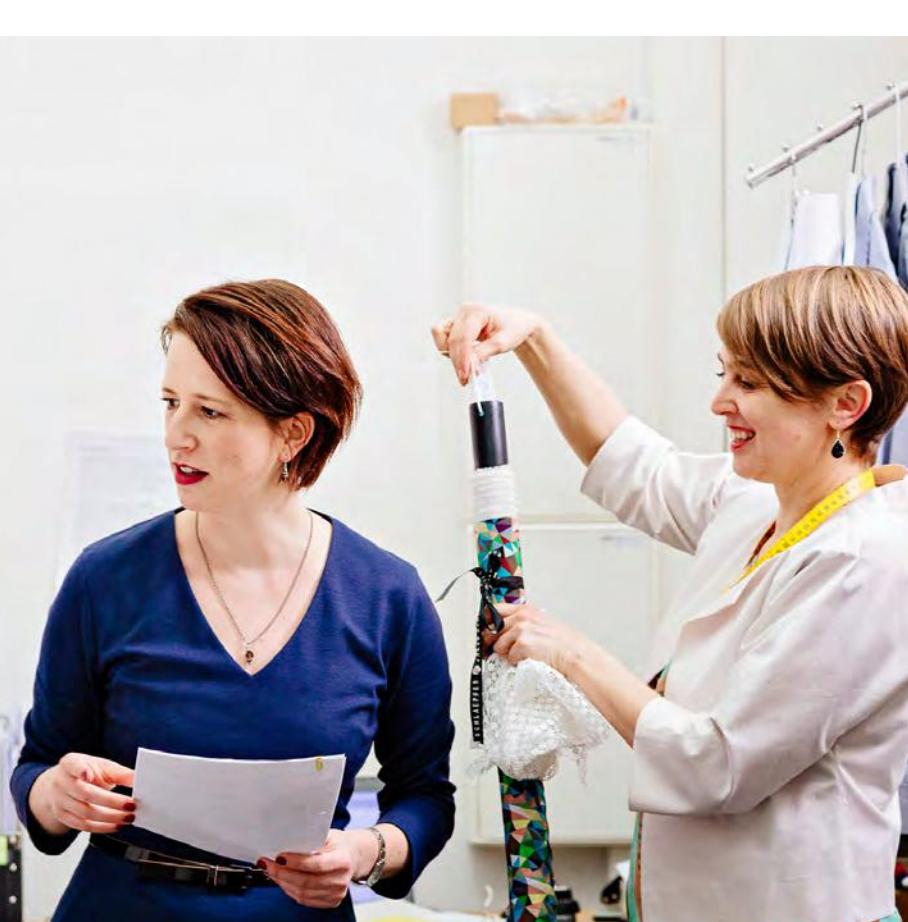
Basil Zinsli,  
Sänger und Gesangslehrer

«Einen bezahlbaren Proberaum in Zürich zu finden, ist schwierig. Oft sind die Räume so teuer, dass viele Parteien eingemietet sind. Das ist sehr aufwändig in der Organisation.»



Sergiy Kirichenko,  
Inhaber Kirichenko-Ballet

«Für eine Ballettschule ist ein guter, nicht zu harter Boden das A und O. Ein grosser Raum ohne störende Säulen für die grossen Sprünge, den wir von Anfang an mitgestalten und doch noch bezahlen können, wäre für uns das Optimum.»



Katrin Baumberger (rechts), Mitinhaberin  
Die Manufaktur, Schneiderei in Zürich und St. Gallen

«Wir würden die Schneiderei und das Theater-Atelier mit einem Laden kombinieren, um das Handwerk hinter unseren Produkten sichtbar zu machen. Wir brauchen grosse, helle Räume, am liebsten hätten wir diese im Rohbau.»

Welche gewerbliche Nutzungen sollen auf dem Koch-Areal Platz finden?

### Produzierendes Gewerbe, lärmintensive Freizeitnutzungen und Kreativwirtschaft.

Für ein Gewerbehaus lassen sich wenige Unternehmen früh anbinden. Deshalb übernimmt Mobimo das Risiko und macht die Vorinvestition in Entwicklung, Planung und Bau, zusammen mit einem Ankunftsgeber für die Erdgeschosse und einem Ankermieter für die Freizeitflächen. So entsteht grosszügiger Raum für die Gewerbe- und Kreativwirtschaft.

		Geschoss	Ø Preis-niveau	Nutzfläche	Bedürfnisse	Ausbau-standard	Baufeld
<b>G1</b> Produzierendes Gewerbe	Produzierendes Gewerbe respektive Gewerbe mit grossem Flächenbedarf im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss.	Erdgeschoss OG1	Ø ca. 180 CHF/m²a	4575m²	Grosse Flächen (bis 500m²), Kombinationsmöglichkeit Produktion und Verkauf (Laden), gute Anlieferbedingungen für Lastwagen, PP für Firmenautos, Kundenparkplätze/blaue Zone	Edelrohbau	A
<b>G2</b> Freizeitanbieter	Im zweiten Obergeschoss und im Untergeschoss können sich lärmintensive Freizeitnutzungen einmieten, die ähnliche Anforderungen an die Flächen und das Umfeld stellen wie das produzierende Gewerbe.	OG2 UG	Ø ca. 160 CHF/m²a	2288m²	Gute Lärmissolation, überhohe Räume, Parkplätze für Transport Instrumente/Geräte, wenig tragende Säulen im Raum	Einfacher Mieterausbau	A
<b>G3</b> Kreativwirtschaft / produktionsnahe Dienstleistungen	Produktionsnahe Dienstleistungen werden in den Obergeschossen 3 und 4 einquartiert.	OG3 OG4	Ø ca. 250 CHF/m²a	2288m²	Gemeinschaftsflächen mit anderen Unternehmen (z.B. Sitzungszimmer, Küche, WC). Unternehmen aus ähnlichen oder ergänzenden Bereichen, ausgewogene Mischung ohne Dominanz einer Branche	Einfacher Mieterausbau	A
Total				9151m²			

Wie sind die Wohnungen aufgeteilt?

### So, dass sie Anknüpfungspunkte an das Gewerbehaus schaffen.

Die Grobübersicht zeigt, wie die 428 Wohnungen aufgeteilt sind, welcher Ausbaustandard angedacht ist und wie die soziale Durchmischung umgesetzt wird.

Genossenschaften	Ø Preis-niveau	Anzahl Whng	Unter Cht 1500 pro Monat	Subventionierte Wohnungen bzw. «Wohnen für soziale Zwecke»	Eigentümer-Konzept	Wohnungsmix	Ausbaustandard	Erdgeschoss	Baufeld
<b>1</b> Selbstverwaltete Kleingenossenschaften	Eher tief Ø ca. 180 CHF/m²a	6x14 = 84	62	10 Wohnungen für bedürftige Bewohner (z.B. Werchschüür)	Gründung einer Genossenschaft mit 6 Hausgenossenschaften	Mix nach Haugemeinschaft: Studio bis 5.5 Zimmer	Je nach Haugemeinschaft: Studio bis 5.5 Zimmer	Ideen der Haugemeinschaften im Rahmen der Gesamt-betrachtung	C
<b>2</b> Made by 5plus	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m²a	76	56	Keine subventionierten Wohnungen	Gründung neuer Genossenschaft durch eine Entwicklungskerngruppe	Mix nach Konzept der Entwicklergruppe: 0-5.5 Zimmer	Je nach Konzept der Entwicklergruppe	Ideen der Entwicklungskerngruppe im Rahmen der Gesamt-betrachtung	C
<b>3</b> Generationenwohnen	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m²a	123	78	50 Familienwohnungen (Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien)	Bestehende Genossenschaft investiert	Schwerpunkt Familieneinheiten Rest: 2.5 / 3.5-Zimmer-Wohnungen	Einfacher Ausbaustandard, klein gezeichnete Wohnungen (Konzept low cost)	Ideen der Genossenschaft und Stiftung im Rahmen der Gesamt-betrachtung	B
<b>4</b> Bijou 20-100	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m²a	96	96	40 Ateliers und Kleinwohnungen	Bestehende Genossenschaft investiert	Ateliers und Kleinwohnungen: Wohnraum für 10 bedürftige Bewohner (z.B. Werchschüür: Zimmer max. CHF 800 / Bewohner)	- Einfacher Standard - Grosse Diversität an Grundrissen - Ausgewählte Gemeinschaftsinfrastruktur - Abhoffacher im Eingangsbereich für Pakete und Einkäufe	Angbote im Rahmen der Gemeinschaft (z.B. Lounge mit offener Verkauf für eigene Pflegegruppe (z.B. Werchschüür): rollstuhlgängige Zimmer mit mind. 12m², Minutung der Gemeinschaftsinfrastruktur)	C
<b>5</b> Queer und Freunde	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m²a	53	53	12 Whng. für EL-Besitzer 2 Whng. für homosexuelle Flüchtlinge 20 Plätze für Queer	Gründung einer Genossenschaft durch den Verein	Hauptanteil für Alleinwohnende (2.5-Zi.-Wohnungen)	Wohnungen im Universaldesign für Pflegewohngruppen	Gemütliche Empfangsalaltung im Erdgeschoss (auch als Reception für weitere EG-Mieter denkbar)	B
Total	Ø 182 CHF/m²a	428	352 = 90%	144 = 34%				Mieter z.B. Gay Spitez, Schwibullo. Konzept in Anlehnung an «Bar Buch Bühne»-Programm	

### Flächenberechnungen, Parkierung und Baurechtzinse

#### Flächenberechnung und Parkierung

Baufeld	Typ	Preisniveau Ø-Miete	Nutzfläche	Parkierung
A	Gewerbebau DL, Bürountzung	Ø ca. 250 CHF/m²a	2'288 m²	0 PP/100m² HNF
A	Freizeitnutzungen	Ø ca. 160 CHF/m²a	2'288 m²	1 PP/100m² HNF
A	produzierendes Gewerbe	Ø ca. 180 CHF/m²a	4'575 m²	
Total			9'151 m²	80 PP

Quartier genutzt werden. Damit wird das gesamte Koch-Areal ins Quartier eingebunden.

**7.** Wohnen und Arbeiten am selben Ort: Lehrstellen und Arbeitsplätze im Gewerbehaus für Bewohner mit speziellen Bedürfnissen (z.B. Werchschüür).

**8.** Synergien mit anderen Teilen des Quartiers werden möglich (z.B. Doktoranden-Ateliers der WOKO mit dem nahen Freilager, wo die WOKO 200 Studentenzimmer übernommen hat).

### Ein breites Know-how und viel Erfahrung.

Mobimo hat sich in der Vergangenheit als verlässliche und vielfältige Arealentwicklerin profiliert, sei es mit innovativen Nutzungskonzepten, einer schweizweit einzigartigen Nachhaltigkeitszertifizierung oder günstigem Wohnungsbau.

#### Referenzprojekte Mobimo:

**1.** Aeschbachquartier Aarau: Das Aeschbachquartier (Fertigstellung Herbst 2018) wird als erstes Quartier in der Schweiz nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt.

**2.** Quartier du Flon, Lausanne: Mobimo hat das einstige Industrieviertel (55'000 m²) im Herzen von Lausanne dank einem innovativen Nutzungskonzept zu einem pulsierenden Stadtteil mit einzigartiger Architektur entwickelt. Ehemalige, ertragschwache Nutzungen wie die Künstlerateliers «Les Garages» werden bewusst erhalten, um einen attraktiven Mix zu generieren.

**3.** Seehallen, Horgen: Mobimo entwickelt und renoviert ein ca. 16'000m² grosses Gewerbehaus mit einem Konzept «cheap and chic». Gewerbetreibende, Büronutzer, produzierende Firmen sowie ein Gastronom erhalten mittlere bis grosse Flächen zu äusserst moderaten Mietzinsen.

#### Referenzprojekte der Partner:

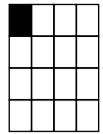
**4.** Erlenmatt Ost, Basel: Das Planungsbüro Zimra begleitet die Stiftung Habitat seit 2013 bei der Arealentwicklung Erlenmatt Ost. Mit arealübergreifenden Instrumenten, die von Zimra mitentwickelt wurden, koordiniert die Stiftung die Planung.

#### 5.

Tiergarten, Zürich: Der Verein «Queer altern» entwickelt derzeit zusammen mit Mobimo ein Haus mit Alterswohnungen und Pflegewohngruppen für die LGBT-Community. Zudem hat die Partnerorganisation Spectren AG/Almacasa 2015 am städtischen Wettbewerb für die Umnutzung der Villa Sonnenberg teilgenommen und mit ihrem Konzept den zweiten Platz belegt.

#### 6.

Die Freizeitangebote können von den Bewohnern des Areals und vom ganzen



# DIE STADT DER KURZEN WEGE

## WOHNEN, ARBEITEN UND FREIZEIT AUF DEM KOCH-AREAL

### UNSERE VISION

Auf dem Koch-Areal entsteht ein Stück Stadt und ein Ort der Identifikation. Hier leben und arbeiten die Menschen. Wir schaffen ein Zuhause für viele.

Wir sind überzeugt: Das Koch-Areal bietet eine einmalige Chance. Heute ist es vor allem ein Politikum und ein Zankapfel. In Zukunft aber sollen hier Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbunden sein. Wir wollen die Synergien nutzen, die zwischen den Lebensbereichen und Bedürfnissen der verschiedensten Stadtmenschen bestehen.

Damit fördern wir Diversität, den Bau günstiger Wohnungen, das (Jung-)Unternehmertum sowie modernes und

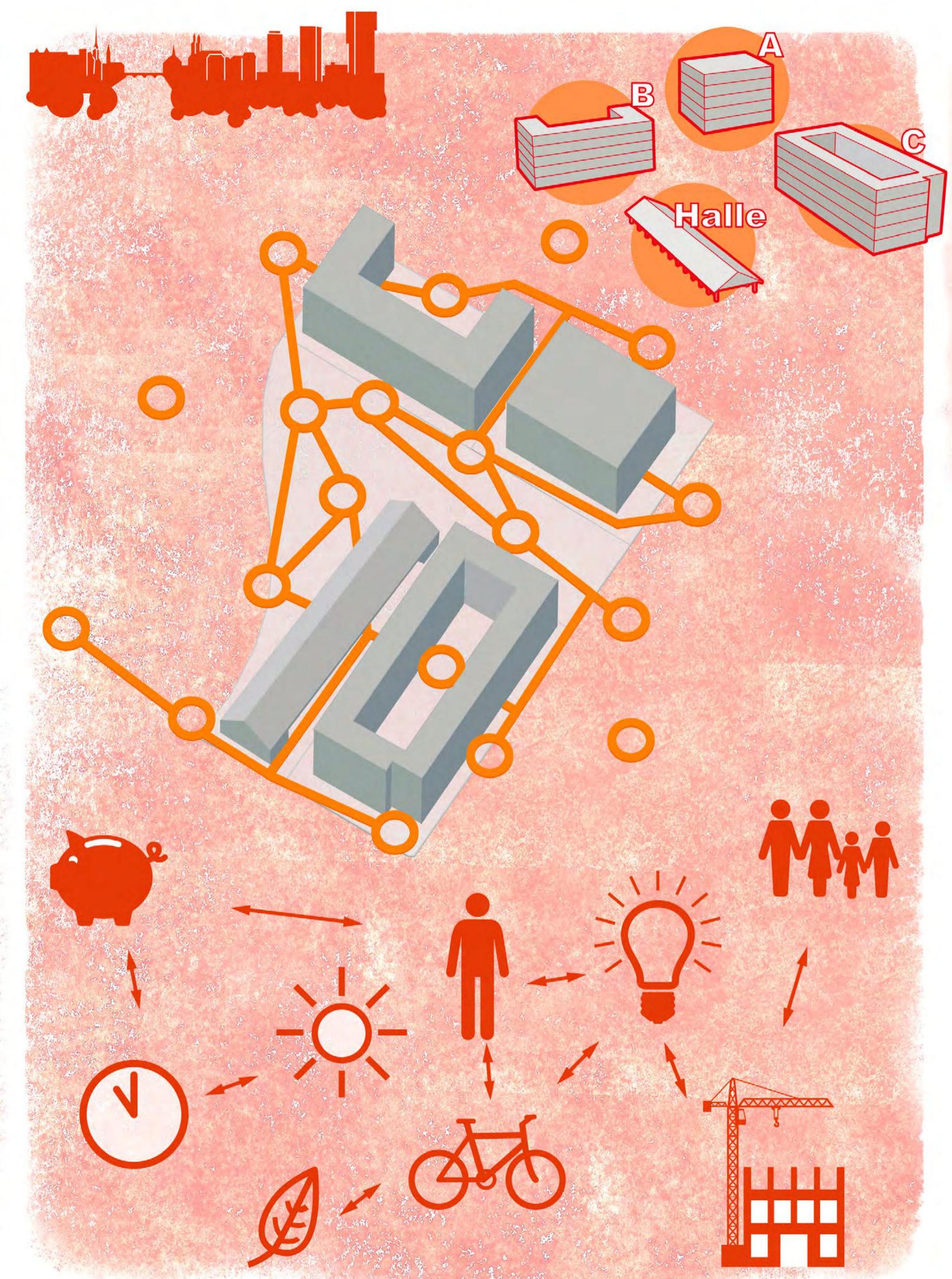
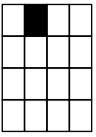
traditionelles Handwerk und nicht zuletzt neue, moderne Wohnformen für viele Alters- und Bedürfnisgruppen. So entstehen neue Arbeitsplätze, moderne Wohnmöglichkeiten und zeitgemäss Freiräume.

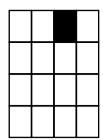
Das Koch-Areal wird deshalb mehr als ein «Stück Stadt»: Es wird zu einer «Stadt der kurzen Wege». Hier finden junge und alte Menschen, grosse und kleine Familien, Menschen mit Behinderung, Wohngemeinschaften wie auch Alleinstehende eine passende und

bezahlbare Wohnung. Die neu ange-siedelten Gewerbebetriebe sind zudem ein Impuls für den Werkplatz Zürich.

Wie sich unser Projektteam, bestehend aus den beiden Wohnbaugenos-schaften GBMZ und WOGENO sowie dem Immobilien-Entwickler Halter AG, das Koch-Areal der Zukunft vorstellt, präsentieren wir hier.

Wir sind hoch motiviert, die Vision «Stadt der kurzen Wege» mit unseren Partnern weiterzuentwickeln.





## BEWERBER UND MOTIVATION

# 10 GRÜNDE, DIE FÜR UNS SPRECHEN

GBMZ, WOGENO und Halter AG bewerben sich als Team für die Bauträgerschaft auf dem Koch-Areal. Unsere Motivation für dieses Projekt und warum wir uns dafür eignen.

## 1. Wir sind verschieden, aber wir ergänzen uns

Wir sind drei in der Stadt Zürich verwurzelte Unternehmen. Wir vereinen unterschiedliche Interessen und sprechen verschiedene Bevölkerungsschichten an:

Die GBMZ ist eine traditionelle Baugenossenschaft und legt grossen Wert auf Ausgewogenheit und Durchmischung ihrer Mieterschaft.

Die WOGENO legt den Fokus auf die Selbstverwaltung der Häuser. Sie kauft Häuser und realisiert Neubauten. So entstehen Räume für ein zukunftsweisendes Wohnen und Arbeiten in einer offenen Gemeinschaft.

Halter gehört zu den führenden Unternehmen für Bau- und Immobilienleistungen in der Schweiz und engagiert sich seit fast 100 Jahren für verantwortungsvolle Projekte.

Wir als Team sehen uns im Stande, gemeinsam das Areal zum Nutzen der künftigen Bewohnenden, Gewerbetreibenden, der Öffentlichkeit und der Landeigentümerin zu entwickeln.

## 2. Wir fördern die Diversität

Die Diversität der Nutzenden und der Nutzungen, die auf dem Koch-Areal möglich werden, spricht für uns. Die unterschiedliche Ausrichtung der Partner ist für dieses Projekt sehr wichtig. So können wir viele unterschiedliche Mieterinnen und Mieter für das Koch-Areal gewinnen: Solche, die eher herkömmliche Wohn- und Arbeitsstrukturen suchen, wie auch solche, die progressive Modelle bevorzugen und gemeinschaftliche Interessen verfolgen, seien es (kinderreiche) Familien, Wohngemeinschaften, Einzelhaushalte, behinderte und ältere Menschen oder Paare.

Nicht zuletzt sind wir für Gewerbetreibende verlässliche Partner. Die Diversität der gewerblichen Mieter und der zukünftigen Bewohnenden helfen zudem, die politische und gesellschaftliche Akzeptanz des Gesamtprojektes zu erhöhen.

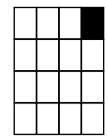
## 3. Wir haben Erfahrung

Wir sind erfahrene Profis und haben bereits einige Projekte auch gemeinsam umgesetzt – um nur die Herausragendsten zu nennen:

- Die GBMZ hat mit der Baugenossenschaft Hagenbrünneli die hochwertige Siedlung Klee in Zürich-Affoltern entwickelt, realisiert und betreibt diese seit mehreren Jahren erfolgreich.
- Die WOGENO entwickelt seit Juni 2015 mit einem privaten Grundbesitzer ein Projekt im Hochbord in Dübendorf, direkt an der Stadtgrenze zu Stettbach, mit rund 100 Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Ateliers und Gewerberäumen.
- Halter hat als Teil der Arealentwicklung am Rietpark in Schlieren das Bürogebäude Wiesenstrasse 15–19 mit 12'600 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeäulen entwickelt, vermarktet und als Gesamtverantwortlicher realisiert.

## Für Details siehe

- Beilage 4 Baufeld A
- Beilage 2 Baufeld B und C



## 4. Wir haben bereits zusammen-gearbeitet

Es ist nicht das erste Mal, dass die Genossenschaften GBMZ und WOGENO gemeinsam als Bauträger in der Stadt Zürich auftreten: In der **Manegg** haben wir in der Greencyt bereits ein grosses urbanes Wohnbauprojekt erfolgreich umgesetzt. Mit zwei weiteren gemeinnützigen Bauträgern (Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Genossenschaft Hofgarten) wurden insgesamt 235 Wohnungen erstellt, die in den letzten Wochen bezogen wurden.

## 5. Wir sind offen für weitere Partner

Wir bieten vielen Menschen die Gelegenheit, an diesem einmaligen Konzept teilzuhaben.

Für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien sind auf Baufeld C 42 5½-Zimmer-Wohnungen und 8 4½-Zimmer-Wohnungen geplant.

Wir sind zudem offen, mit weiteren gemeinnützigen Bauträgern für rund 100 Wohnungen auf dem Baufeld B zusammenzuarbeiten. Diese Partnerschaft ist bewusst noch nicht definiert und lässt Spielraum für Wünsche offen, beispielsweise für die Stadt Zürich, für Organisationen von Menschen und Mietende mit speziellen Bedürfnissen oder für Nutzungsgruppen, die sich noch formieren.

## 6. Wir sind kosten-günstig

Die Nettomieten für **Wohnraum** auf dem Koch-Areal bewegen sich zwischen **600 CHF** (Studio) und **2'500 CHF** (7-Zimmer-Wohnung) pro Monat.

Die Zielmieten für zweckmäßig ausgebauten **Gewerberäume** liegen zwischen **190 und 230 CHF/m²/a**, wobei kleine Ateliers (40 m<sup>2</sup>) 650 CHF pro Monat kosten werden.

Damit garantieren wir, dass wir einen hohen Anteil an Wohnungen erstellen, die einen Mietzins von 1500 CHF pro Monat nicht übersteigen und zahlbare Arbeitsräume anbieten.

Für Details siehe

- Beilagen 1, 2 und 3 Baufeld A
- Beilagen 4 und 5 Baufeld B und C

## 7. Wir fördern das lokale Gewerbe

Mit den bezugsbereiten Gewerbeblöcken und den bezahlbaren Mieten fördern wir das produzierende Gewerbe, lokale (Jung-)Unternehmen, die Kreativwirtschaft sowie traditionelles und modernes Handwerk und ermöglichen die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Quartier.

## 8. «2000 Watt» – wir wissen, wie's geht

Die Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft sind für uns eine selbstverständliche Richtgröße bei Entwicklung, Planung und Umsetzung. Alle Projektpartner haben die Kompetenz, in einer frühen Phase **smartre Technologien, Speicherung, Installationen, etc.** im Energie-Konzept zu integrieren.

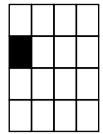
## 9. Wir entwickeln neue Mobilitäts-Modelle

Die Lage des Koch-Areals in den Stadt-Quartieren Altstetten und Albisrieden sowie die gute Verkehrsanbindung verpflichten uns, alternative und ökologische Mobilitäts-Modelle zu entwickeln: Wir setzen auf wenig MIV, E-Mobilität und verschiedene Sharing-Modelle sowie viele Velos. Daher stellen wir genügend Raum für diese Verkehrsmittel zur Verfügung.

## 10. Wir fördern Gemeinschaftlichkeit und Partizipation

Mit uns als Partner wird der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zürich gefördert. Das Volk hat den Behörden den klaren Auftrag gegeben, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2050 auf einen Dritt zu erhöhen. Die WOGENO und die GBMZ als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften tragen aktiv zu diesem Ziel bei.

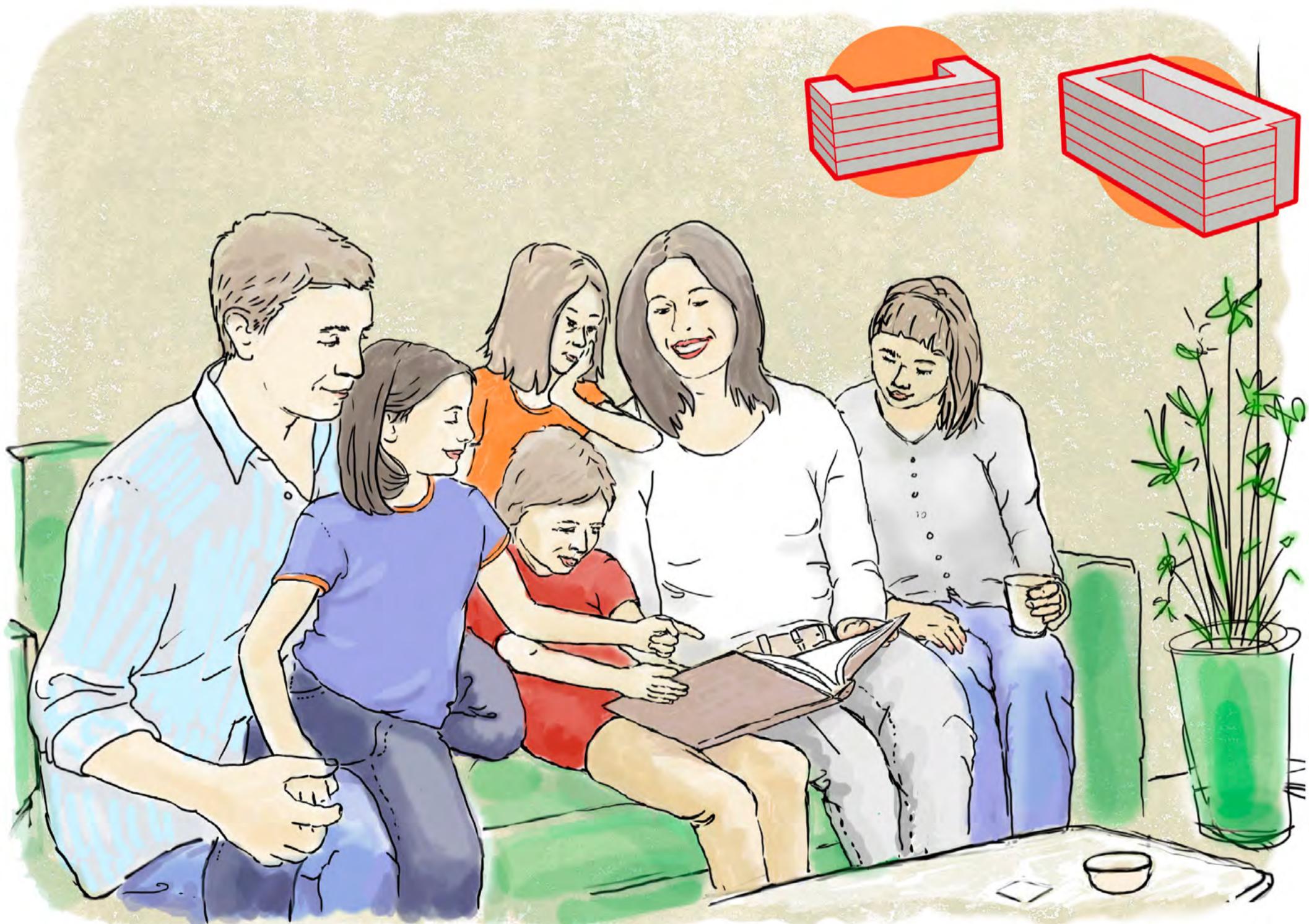
Wir wollen unseren Mitgliedern preiswerten und sicheren Wohn-, Gewerbe- und Freizeitraum ermöglichen und bieten mit unserem gemeinschaftlichen, nicht profitorientierten Ansatz eine echte Alternative für Zürich.

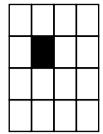


WOHNEN AUF BAUFELD B UND C

# SO LEBEN WIR AUF DEM KOCH-AREAL

Auf dem Koch-Areal entstehen 350 bis 400 Wohnungen – vom Studio bis zur 7-Zimmer-Wohnung – für verschiedene Bedürfnisse. Innerhalb der Häuser besteht eine hohe Flexibilität.





## Remo (47) und Partnerin Anja (42) mit den Kindern Marisa (17), Eloise (15), Jana (12) und Leo (7)

«Ich arbeite etwa 80 Prozent als Schlosser und betreibe meine Werkstatt alleine. Wir können uns deswegen keine teure Miete leisten – weder bei der Werkstatt noch bei der Wohnung. Meinen Traum von der Selbständigkeit hatte ich schon fast aufgegeben, da haben meine Partnerin und ich das Angebot auf dem Koch-Areal entdeckt. Wir konnten eine 5½-Zimmer-Wohnung und dazu einen Gewerberaum mieten. Anja ist Juristin und arbeitet auch 80 Prozent bei der Stadt. Unsere Kinder besuchen die Schulen im Quartier. Die älteste Tochter Marisa, hat eine Lehre begonnen und bessert sich ihr Taschengeld mit Botendiensten für unsere 86-jährige Nachbarin auf. Wichtig sind für die Kinder aber auch ihre Freunde, die sie oft in der Kohlehalle zum Skaten treffen.»

## Tanja (24), alleinstehend

«Die Menschen denken, ich könnte nicht alleine leben. Doch auf dem Koch-Areal kann ich das. Ich habe eine geistige Behinderung, das Down-Syndrom. Bis anhin habe ich in einem betreuten Umfeld gelebt. Jetzt wohne ich alleine in einer kleinen Zweizimmerwohnung. Mein Freund, der Marcel, wohnt gar nicht weit und schon lange in einer PWG-Wohnung an der Anemonenstrasse 24. Mein Arbeitsplatz befindet sich auch hier auf dem Areal. Zum ersten Mal kann ich selbständig leben, arbeiten und wohnen. Dazu treffe ich jeden Tag die unterschiedlichsten Menschen, wenn ich rausgehe und einkaufe. Hier bin ich nicht darauf angewiesen, dass ich ständig betreut werde. Die Menschen kennen mich inzwischen und Betreuung kann ich auf Abruf organisieren, wenn ich mal auf Hilfe angewiesen bin, zum Beispiel beim Wocheneinkauf.»

«Mein Arbeitsplatz befindet sich auch hier auf dem Areal. Zum ersten Mal kann ich selbständig leben, arbeiten und wohnen.»

Tanja (24)

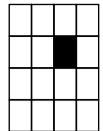
## Wohnungsspiegel

(Richtwerte)

Anzahl	Typ	m <sup>2</sup> HNF	Mietpreise subv.
11	Studio	30	600
26	1½-Zimmer	45	950
30	2-Zi-Zimmer	55	950
60	2½-Zimmer	60	1150
41	3-Zimmer	70	1150
40	3½-Zimmer	80	1450
45	4-Zimmer	90	1350
74	4½-Zimmer	95	1650 1400
10	5-Zimmer	100	1450
57	5½-Zimmer	110	1850 1600
10	Grosswohnungen	140	2500
404			

Für Details siehe

- Beilage 4 und 5, Baufeld B und C



INTERVIEW

# WIR WOLLEN EIN STÜCK ZEITGEMÄSSE STADT GESTALTEN

Wie sieht das Koch-Areal dereinst aus? Und warum wollen GBMZ, WOGENO und Halter hier investieren?

Claudia Felsberger (Halter AG), Adrian Rehmann (WOGENO) und Felix Bosshard (GBMZ) geben Auskunft.



«Wir haben gezeigt, dass wir fähig sind ein grosses Bauprojekt mit Partnern zu realisieren. Wir wollen aber auch einen Beitrag leisten, damit in der Stadt Zürich mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht.»

Felix Bosshard, GBMZ

Was ist für Sie und Ihre Unternehmen die Motivation, auf dem Koch-Areal zu investieren?

Felsberger: Wir wurden von der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich angefragt, ob wir uns für den Gewerbe- teil als Bauträger interessieren. Wir sehen grosses Potenzial darin, zusammen mit Partnern ein **einmaliges Gesamtprojekt, das Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf einem Areal vereint**, zu schaffen.

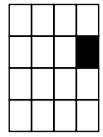
Rehmann: Wir wollen ein Stück zeitgemässe Stadt mit- gestalten, an guter Quartierlage, in angemessener Dichte und mit funktionsfähigen Infrastrukturen.

Bosshard: Das Koch-Areal passt gut in das Portfolio einer Wohnbau-Genossenschaft wie der GBMZ: Die Lage ist hervorragend, die Herausforderungen bringen uns weiter, und wir können Synergien nutzen. Wir wollen hier zwei Schwerpunkte setzen: **Wohnen im Alter und Familienwohnungen**. Hier besteht insbesondere in diesem Quartier noch Bedarf. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit den anderen Bauträgern.

Worin sehen Sie Ihre Aufgabe?

Rehmann: Wir wollen uns als bewährte, sichere **Genossenschaften mit einer stabilen Bilanz- und Eigenkapitalsituation** einbringen. So kann weiteren, kleineren und allenfalls neu zu gründenden Genossenschaften eine eigenständige Entwicklung geboten werden. Die WOGENO will auf dem Koch-Areal ihre spezifischen Qualitäten – gemeinschaftlich und selbstverwaltete Häuser – weiterentwickeln. Wir sehen grosses Potenzial und grosse Nachfrage nach diesem Modell.

Bosshard: Die GBMZ will weiter wachsen. Wir haben mit der Manegg bewiesen, dass wir fähig sind, ein grosses, urbanes Bauprojekt zu realisieren. Wir wollen einen Beitrag leisten, damit in der Stadt Zürich **mehr bezahlbarer Wohnraum** entsteht.



**Felsberger:** Halter verfügt über grosses Entwicklungs-Know-how und das notwendige Risikokapital, um als Risikopartner und Zwischeninvestor den aus Vermarktungssicht anspruchsvollen Gewerbeteil auf Baufeld A im Rahmen der Gesamtüberbauung voranzutreiben und einen Endinvestor zu finden, der den Gewerbeteil für sein Portfolio übernimmt.

### Welches sind die Herausforderungen auf dem Koch-Areal?

**Rehmann:** Wir sehen die Grösse des Areals als Herausforderung – aber auch als Chance. Es hat das Potenzial für finanzierte, gemeinschaftliche Einrichtungen mit Ausstrahlung. Ohne Dogma und mit einer guten Durchmischung können so verschiedene Haushalts- und Lebensformen, Arbeitskonzepte und Aufenthaltsmotive erreicht werden. **Die gute Mischung wird die stabile Tragfähigkeit sichern.**

**Felsberger:** Wir müssen unser gemeinsam entwickeltes, innovatives Konzept der «Stadt der kurzen Wege», die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit an einem Ort, sicherstellen können. Die Verbindung der drei Lebensbereiche hat viele Vorteile: Sie **reduziert das Verkehrsaufkommen**, schafft rund um die Uhr **Lebensqualität**, fördert die **Nachfrage nach Dienstleistungen vor Ort** und **stärkt den Zusammenhalt** im Quartier. Durch unser zukunftsgerichtetes Nutzungskonzept schaffen wir für die Zielgruppen des «Werkplatz Stadt Zürich» äusserst attraktive Rahmenbedingungen.

### Wie soll das Konzept der Stadt der kurzen Wege konkret aussehen?

**Felsberger:** Es ist angedacht, dass bei der Erstvermietung der freitragenden Wohnungen Personen bevorzugt werden, die Gewerbeflächen mieten und/oder vor Ort arbeiten. Eine Herausforderung wird es sein, die Verbindung Wohnen und Arbeiten über die Erstvermietung hinaus sicherzustellen. Denkbar ist beispielsweise die Kombination von Gewerbeflächen und Wohnungen in einem Mietvertrag.

### Wie wird sich das Koch-Areal ins bestehende Quartier einfügen?

**Rehmann:** Es wird in Austausch treten mit den bestehenden Siedlungen. Wir stellen uns beispielsweise vor, mit einem Teil der heutigen Besetzenden eine Kooperation einzugehen, dafür ist die Organisationsform der WOGENO prädestiniert. Wir kooperieren zudem mit verschiedenen Vertretern von Organisationen, die sich mit dem Wohnen beschäftigen und sind durch diese Offenheit gegen den Gruppenegoismus gewappnet.

**Felsberger:** Wir entwickeln ein Mobilitätskonzept, das den Parkplatzbedarf optimiert und auf die einzelnen Nutzungen abstimmen wird. Um den Individualverkehr zu reduzieren sind auch ausreichend Plätze zum Abstellen von Velos und Cargo-Bikes sowie die Integration von Mobility-, Car-Sharing- und Pooling-Konzepten vorgesehen.

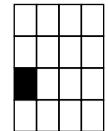
### Wie wird der Mix der Mietenden aussehen?

**Rehmann:** Rund die Hälfte der künftigen Mietenden wird aus GBMZ- und WOGENO-Mitgliedern bestehen. Die anderen 50 Prozent werden Mietende der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und weiterer subventionierter wie



«Wir können uns vorstellen, mit einem Teil der heutigen Besetzenden eine Kooperation einzugehen. Dafür ist die Organisationsform der WOGENO prädestiniert.»

Adrian Rehmann, WOGENO



**«Wir schaffen äusserst attraktive Rahmenbedingungen für die Zielgruppen des «Werkplatz Stadt Zürich».**

Claudia Felsberger, Halter AG

### Warum wollen Genossenschaften in der Stadt Zürich bauen?

**Rehmann:** Trotz sinkender Zinsen sind die Mieten in der Stadt stark angestiegen oder «kalt» erhöht worden. Fast 50 Prozent aller Arbeitsplätze befinden sich in den grössten Schweizer Städten – aber nur 38 Prozent des Wohnraums. Viele Arbeitende und Studierende bleiben so ohne Wohnraum in der Stadt, was zu einer Preisverzerrung führt. Die Kostenmiete der Genossenschaften verhindert dies. Gewinne sind sinnvoll beschränkt und demokratisiert.

### Warum braucht es mehr Gewerbeträume in der Stadt und wer soll diese mieten?

**Felsberger:** Die Förderung von preiswerten Gewerbeträumen in Zürich ist nötig und möglich. Es braucht aber die geeigneten Investoren und die richtigen Konzepte. Die Flächen müssen effektiv und zweckmässig ausgebaut sein, es braucht eine kostengünstige Bauweise und die Mieten müssen deutlich unter den Marktpreisen liegen. Für die bezugsbereiten Flächen auf Baufeld A gehen wir von einer Zielmiete von durchschnittlich 230 CHF/m<sup>2</sup>a netto aus.

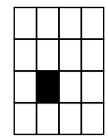
**Bosshard:** Heute gibt es viele Gewerbetreibende, die ausserhalb der Stadt eingemietet sind – weil sie die Mieten in der Stadt nicht zahlen können. Mit dem Koch-Areal entsteht die Möglichkeit für sie, **nicht nur günstigen Gewerberaum in der Stadt, sondern auch noch Wohnraum zu bekommen.** Dadurch werden alle Wege kürzer, insbesondere auch diejenigen für die Gewerbetreibenden, die ihre Kunden und Auftraggeber in der Stadt haben.

### Welche Projekte dienen für das Koch-Areal als Vorbild?

**Bosshard:** Bezuglich der Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgern ist die **Greencity Manegg** Vorbild. Bezuglich des Realisierungsmodells ist es die Überbauung **Klee**. Hier hatten wir einen direkten Einfluss bei der Vergabe und konnten Aufträge an lokale Firmen vergeben.

**Rehmann:** Die **Giesserei in Winterthur** (GESEWO). Sie vereinigt undogmatisches Vorgehen und hohe Gemeinschaftlichkeit in idealer Weise. Allmend- und Gemeinschaftsflächen sind so angeordnet, dass Sie vielfältigen Bedürfnissen dienen und breite, differenzierte soziale Visionen zulassen aber nicht verlangen.

**Felsberger:** Wir setzen uns laufend mit innovativen Nutzungs- und Baukonzepten auseinander und konnten in der Vergangenheit mehrere Gewerbeliegenschaften, wie das **Bürohaus am Rietpark in Schlieren**, realisieren. Für die Umsetzung des vorgesehenen Produkts sehen wir ein Konzept vor, das dem **Technopark** ähnlich ist und hinsichtlich «look and feel» auf die moderne Arbeitswelt – wie beispielsweise im **Gewerbehaus Noerd** – eingeht.



GEWERBE AUF BAUFELD A

# AUF DEM KOCH-AREAL BRUMMT DIE WIRTSCHAFT



## Angelo (42), selbständiger Elektriker

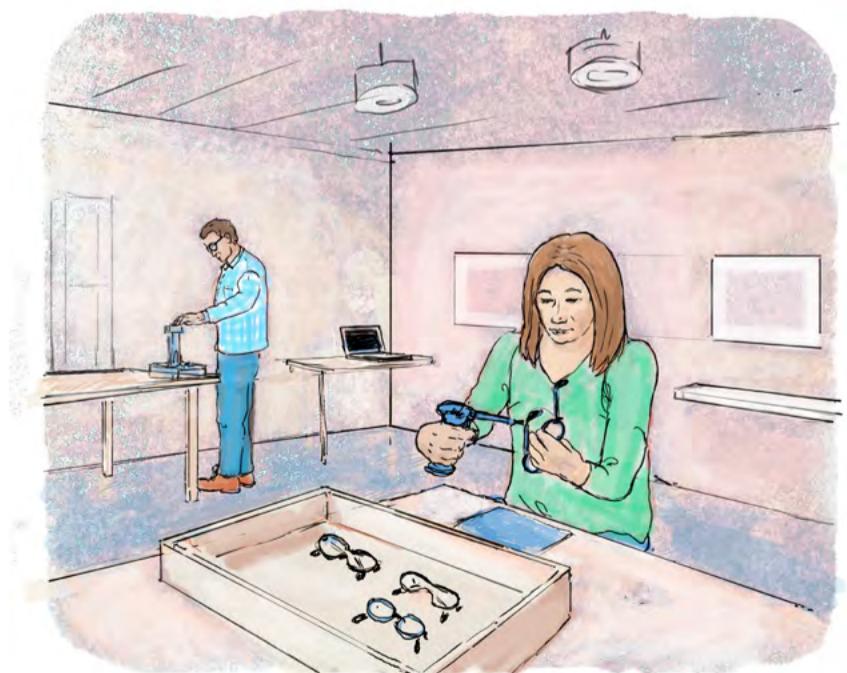
«Die meisten Gewerbe-Mietobjekte sind zu teuer oder sie liegen halt so, dass ich zu weit fahren muss, um Kundschaft in der Stadt zu bedienen. Zudem verliere ich im Stadtverkehr einfach zu viel Zeit mit dem Auto. Deshalb haben wir uns zwei Lasten-Velos angeschafft, in denen wir das komplette Equipment transportieren können. Die Leiter kommt oben drauf. Klar nehme ich für grössere Transporte das Auto. Aber wenn es pressiert, ist das Velo definitiv schneller. Die Wohnung, die mein Partner und ich auf dem Koch-Areal mieten können, ist sehr schön und zweckmässig – und günstig dazu. Einer meiner Mitarbeiter lebt übrigens auch auf dem Areal. Ich finde es zudem grossartig, dass ich hier einkaufen kann. Ich mag es nicht, abends noch irgendwohin zu einem grossen Supermarkt zu fahren. Der Markt und die Konzerte in der Kohlehalle sind übrigens sehr empfehlenswert!»

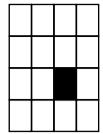
«Wo sonst kriegst du bezahlbare Werkstätten und Räume, wo du auch noch drin schrauben, schleifen und hobeln kannst?»

Monica, 52, Brillen-Herstellerin,

## Monica (52), Brillen-Produzentin

«Ich habe sehr lange nach einem Gewerberaum gesucht. Ich entwerfe und stelle hochwertige Brillen her – eine kleine Manufaktur mit 5 Angestellten. Ich habe mich vor 7 Jahren selbstständig gemacht und war bis anhin in einem Industriequartier ausserhalb der Stadt. Wo sonst kriegst du bezahlbare Werkstätten und Räume, wo du auch noch drin schrauben, schleifen und hobeln kannst? Das Koch-Areal bietet mir diese Möglichkeit. Gleichzeitig haben mein Partner und ich eine tolle bezahlbare Wohnung gefunden.»

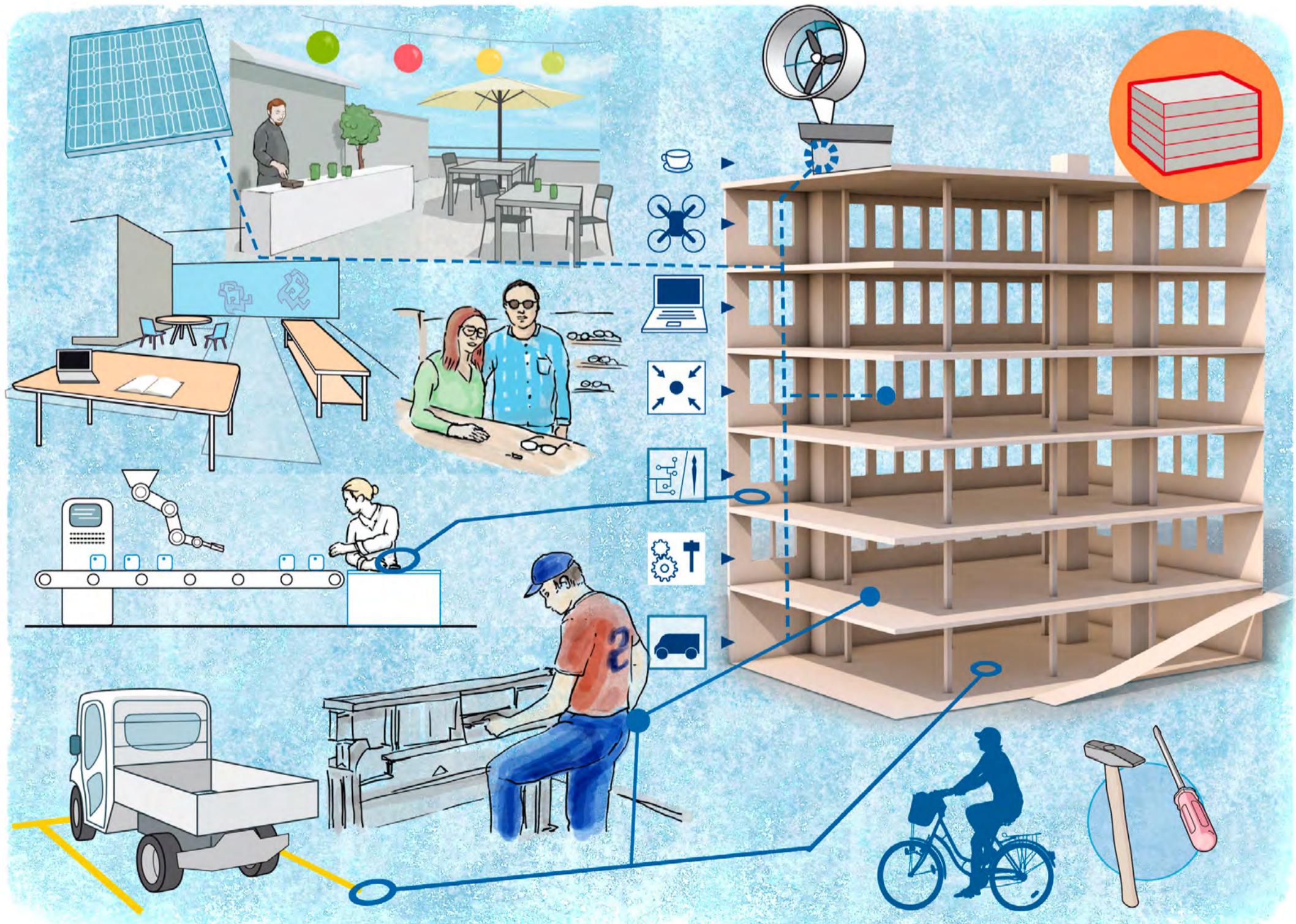


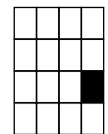


GEWERBE AUF BAUFELD A

# DAS KOCH-AREAL IST EINE CHANCE FÜRS GEWERBE

Auf dem Koch-Areal wird gearbeitet: Auf Baufeld A finden das produzierende Gewerbe, Handwerksbetriebe und Dienstleister günstige Räume. 8 Fragen an Immobilien-Entwickler Halter – und die Antworten darauf.





## 1. Wie stellen wir uns das Konzept von Arbeiten und Wohnen vor?

Wer auf dem Koch-Areal seinen Arbeitsplatz hat, soll auch dort wohnen können – und umgekehrt. Die ansässigen Unternehmerinnen und Unternehmer sowie deren Mitarbeitende erhalten soweit als möglich **Vorrang bei der Wohnungsvergabe**. Diese Verbindung von Arbeiten und Wohnen soll langfristig aufrecht erhalten werden.

## 2. Wer ist unsere Zielgruppe?

Das Gewerbehaus wird konsequent auf die Zielgruppen des Werkplatzes Stadt Zürich ausgerichtet. **Lokale Unternehmen und kreative Köpfe mit kleinem Budget** finden auf dem Koch-Areal ein inspirierendes, erschwingliches Arbeits-, Wohn- und Freizeitangebot.

## 3. Wie hoch sind die Mieten?

Die Zielmiete für zweckmäßig ausgebauten Flächen im Gewerbehaus auf Baufeld A beträgt durchschnittlich **230 CHF/m<sup>2</sup>a** exkl. MwSt. Ein Büro im 3. OG mit 65 m<sup>2</sup> Fläche kostet 1250 Franken, ein Atelier mit 80 m<sup>2</sup> im 1. OG ist bereits für 1530 Franken zu haben. Der angestrebte Mietzins liegt deutlich unter den aktuellen Marktpreisen für ausgebauten Neubaumärkten.

## 4. Wie erreichen wir die preisgünstigen Mieten?

- Ein innovatives Nutzungskonzept, Flächeneffizienz, **Suffizienz** („less is more“) und kostenbewusste, langlebige Bauweise.
- Die Nutzung von **neuen Technologien und Skaleneffekten**: Ganzheitliche Planung mit frühzeitiger Implementierung von digitalen Modellen (BIM), Verwendung von standardisierten Bauteilen und Minimierung des Energiebedarfs durch den Einsatz von erneuerbaren Energien, nachhaltige Architektur.

## 5. Wie ist das Gewerbehaus ausgebaut?

Wir gehen auf die Bedürfnisse oben genannter Nutzergruppen und auf das heutige Marktumfeld ein. Das heißt: **zweckmäßig ausgebaut, flexibel unterteilbare Mietflächen**. Diese werden **bezungsbereit** und zu moderaten Preisen angeboten. Dazu gehören attraktive Gemeinschaftsräume und innovative Mietmodelle mit kürzeren Mietvertragslaufzeiten (ca. 3 bis 5 Jahre, ähnlich Technoparkkonzepten).

## 6. Welche Art von Unternehmen sollen angesprochen werden?

Im Sockelbau (EG / 1. OG) finden **Handwerks- und Gewerbeunternehmen** hinsichtlich Betrieb und Standort optimale Mietflächen. In den gut belichteten Atriumgeschossen (2. - 4. OG) sind flexibel bespielbare **Büro- und Co-Working-Flächen** vorgesehen. Als künftige Mieter sehen wir hier beispielsweise **Technologie-Labs**, Spezialisten / Nischenplayer, «Nerds / Digitale Nomaden», **Kreativagenturen** und **innovative Dienstleister**.

## 7. Was bekommt man als Mietende im Gewerbehaus noch dazu?

Zur gemeinsamen Infrastruktur gehören unter anderem eine **Cafeteria mit Dachterrasse**, informelle «Meeting Places» und **gemeinsame Sitzungszimmer** für kreativen und sozialen Austausch. Insgesamt erstrecken sich die gemeinsam nutzbaren Räumlichkeiten über **450 m<sup>2</sup>**. Zudem ist die **Anlieferung** für das produzierende Gewerbe gewährleistet.

## 8. Warum sollte ich mit meinem Unternehmen auf das Koch-Areal ziehen?

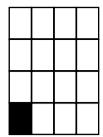
**Das Koch-Areal ist eine Chance für Gewerbetreibende in der Stadt Zürich.** Unser Konzept der «Stadt der kurzen Wege» fördert das lokale Gewerbe und Dienstleistungen effektiv und nachhaltig. Wir denken mit, wenn es um die Entwicklung und Implementierung von neuen Arbeitskonzepten geht. Die Mietenden bekommen preisgünstige Flächen, attraktive Gemeinschaftsräume sowie innovative Mietmodelle. Nicht zuletzt entsteht hier ein lebenswertes **«24-Stunden-Quartier»**, das den Zusammenhalt in diesem Stadtteil stärkt. Das Koch-Areal ist ressourcenschonend und suffizient gebaut – und so leben und arbeiten auch die Menschen dort.

# Gewerbeflächen Baufeld A

	Nutzung	HNF in m <sup>2</sup>
4. OG	Flexible Büroflächen, Co-Working-Spaces	1690
3. OG	Flexible Büroflächen, Co-Working-Spaces	1690
2. OG	Flexible Büroflächen Co-Working, gemeinsame Sitzungszimmer, Cafeteria / Terrasse	1490
1. OG	Gewerbeflächen für Ateliers, Arbeitsstätten, Spezialisten	2200
EG	Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe / Handwerk / Technologieunternehmen, Empfang, Warenanlieferung	1950
Oberirdisch total		9020
1. UG	Lager, Nebenräume, Einstellhalle (inkl. 74 PP)	380

Für Details siehe

- Beilage 3 Baufeld A

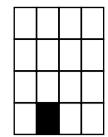


NUTZUNG KOHLEHALLE/ERDGESCHOSSE/PARK

# DIE KOHLEHALLE: EINGEDECKTER PARK FÜR GANZE QUARTIER

Auf dem Koch-Areal gibt es viel Platz und Freiraum – für den Quartierpark und dessen gedeckte Erweiterung, die Kohlehalle. Dazu passt, dass die Läden, Gastro- und weitere Dienstleistungs-Betriebe im Erdgeschoss der Baufelder B und C auf die Kohlehalle und den Park ausgerichtet sind.





Die Kohlehalle soll nicht einer fixen, dauerhaften Nutzung zugeführt werden, sondern offen sein für Verschiedenes. Wie der Quartierpark sowie die Erdgeschosse auf den Baufeldern B und C genutzt werden, erklären die Bewohnerinnen und Bewohner des Koch-Areals sowie des umliegenden Quartiers gleich selber:

«Wir organisieren einmal pro Quartal einen Flohmarkt in der Kohlehalle. Es ist ein idealer Ort dafür: Im Sommer ist es dort schön kühl, im Herbst und im Winter sind wir vor Regen und Kälte geschützt.»

Adele, 25, Bewohnerin des Koch-Areals



## Nutzung Kohlehalle

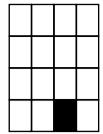
- Fokus: temporäre, spontane und wenig fixe Nutzungen
- Lebensmittelmarkt und/oder Flohmarkt (wochen-/monats-/quartalsweise)
- Als Außenraum für Kindergarten/Hort, Krippen, Jugend-Sozialarbeit (Street Sports), Senioren-Treff, Picknickzone
- beschränkt: kulturelle Events wie Konzerte und Filmabende
- Betrieb durch eigene Kommission
- Kostenteiler gemäss Ausschreibung

«Ich nutze regelmässig den Laufburschenservice auf dem Koch-Areal. Ich kann keine schweren Einkäufe mehr tragen, deshalb lasse ich mir meine Einkäufe vor die Tür bringen.»

Helene, 86, wohnt auf dem Koch-Areal

## Nutzung Erdgeschossflächen B und C:

- Gemeinschaftliche Nutzungen: wie Velowerkstatt, Bewegungsstudio, Musikräume, Räume für Anlässe, Mittagstisch, Waschsalon, etc.
- Quartiersversorgung: Supermarkt auf Baufeld C, Läden, Café/Bäckerei, Dienstleister auf Baufeld B
- Portiersfunktion/Hauswart:
  - garantiert alle erforderlichen betrieblichen Dienstleistungen wie Ein- und Auszug, Unterhalt, allgemeine Hilfestellungen, etc.
  - Verfügbarkeit 24/365: Sicherheit und Unterstützung
  - ins operative Betriebs-Management eingebunden, um Synergien zu erzielen und «rund-um-die-Uhr» Präsenzzeiten finanziert zu machen
- Dienstleistungs- und Nachbarschaftsprojekt: dient den auf dem Areal wohnenden Personen, wie auch Anspruchsgruppen aus dem Quartier (Botengänge, «Laufburschenservice»).



## PARKIERUNG

# EIN NEUES MOBILITÄTS-MODELL FÜR KS KOCH-AREAL

Die oberste Devise: weniger Parkplätze für Autos, dafür mehr für Velos und Elektrofahrzeuge. Das entspricht dem Mobilitäts-Verhalten der Gewerbetreibenden und der Bewohnenden und ist fortschrittlich und suffizient. Die wichtigsten Punkte im Überblick:

## 1. Wir setzen auf Pooling

Wir planen eine gemeinsame Parkierungsanlage für alle Baufelder. Dabei wenden wir das Pooling an: Parkplätze für Wohnen und Gewerbe werden zu unterschiedlichen Zeiten am Tag benutzt und können so mehrfach verwendet werden.

## 2. Nicht jede Wohnung braucht einen Auto-Parkplatz

Unsere Erfahrung zeigt: Bei Wohnneubauten in der Stadt Zürich besteht eine geringere Nachfrage nach Parkplätzen für den MIV. Deshalb wird dort ein Reduktionsfaktor (gemäss der gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich) von 40 Prozent angewendet. So bekommt etwa jede dritte Wohnung einen Auto-Parkplatz.

Für die Gewerbenutzung ist jedoch ein höherer Bedarf erforderlich und es gibt keine weitergehende Reduzierung (gemäss der gültigen Parkplatzverordnung der Stadt Zürich).

## 3. Es gibt genügend Velo-Abstellplätze

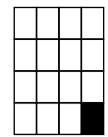
Die Fahrrad-Abstellplätze werden im Erdgeschoss und in der Umgebung (gedeckt) angeordnet, damit sie gut erreichbar sind. Es werden pro Wohnung mehr als zwei Velo-Abstellplätze erstellt. Für die Besucher werden ungedeckte Abstellplätze errichtet.

Auf dieser Grundlage schätzen wir folgenden Parkplatzbedarf:

Baufeld	MIV	Velos
A	75	100
B	80	440
C	110	610
Gesamt	265	1150

## 4. Sharing-Modelle für Autos und Fahrräder

Neben der Mehrfachnutzung der Parkplätze (Pooling) und mietrechtlichen Vorgaben für die Wohnungsvermietungen (Bedarf des PP ist nachzuweisen), werden auf dem Koch-Areal Carsharing-Angebote und ein Leihsystem für Elektro- und Lastenfahrräder eingerichtet.



# WIR SIND BEREIT FÜR DIE STADT DER KURZEN WEGE

Die Neubebauung des Koch-Areals ist eine Chance – für die Stadt, für Mieterinnen und Mieter, für das Gewerbe und für unser Projektteam. Für uns ist es auch eine Herausforderung, die wir gerne annehmen. Wir sind bereit für das Koch-Areal.

## Wir sind gut organisiert

Unsere Organisationen haben sich eine gemeinsame Form gegeben. Wir sorgen dafür, dass entsprechend der Projektphasen zur richtigen Zeit die nötigen Personen, Ressourcen und Werkzeuge bereit sind. Wir haben die nötigen Kommunikationserfahrungen, und wir können eine hohe Sicherheit der Investitionsentscheide garantieren (Information Mitglieder, Projektkredit und Landkauf/Baurecht, Baukredit Realisierung).

## Wir garantieren Entwicklungssicherheit und Kompetenz

Wir sind bereit, nach einem Zuschlag die richtigen Schritte zu tun: Wir gehen davon aus, dass wir gemeinsam und innert Frist eine partnerschaftliche Projekt-Entwicklungs-Vereinbarung finden. Die PEV wird bis zur Beurkundung der Baurechtsverträge die Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten regeln. Damit ist auch die Grundlage geschaffen, um die Baurechtsverträge zu vereinbaren.

## Unsere Erfahrung über- zeugt die finanziierenden Banken

Bilanzsumme, heutiges Portfolio und Erfahrungen befähigen die beteiligten Partner, die jeweils erforderlichen finanziellen Sicherheiten vorlegen zu können (ZKB für GBMZ und WOGENO, UBS für Halter AG).

Das nötige Eigenkapital, die vorhandenen Management-Kompetenzen und das eingespielte Team bieten Stabilität. Daneben verfügen alle Beteiligten über die nötigen Kompetenzen, um ein Projekt dieser Grösse zu begleiten und aktiv zu führen.

## Unser Projekt-Team

### GBMZ

Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich  
Hohlstrasse 195, 8004 Zürich  
Matthias Lüthi, Geschäftsleitung  
044 245 90 74  
[m.luethi@gbmz.ch](mailto:m.luethi@gbmz.ch), [www.gbmz.ch](http://www.gbmz.ch)  
Felix Bosshard, Präsident  
Lukas Walpen, Mitglied Vorstand  
Andreas Lüdi, Mitglied Vorstand

### WOGENO

Genossenschaft selbstverwalteter Häuser  
Grüngasse 10, 8004 Zürich  
Anita Schlegel, Geschäftsleitung  
044 291 35 25  
[anita.schlegel@wogeno-zuerich.ch](mailto:anita.schlegel@wogeno-zuerich.ch),  
[www.wogeno-zuerich.ch](http://www.wogeno-zuerich.ch)  
Adrian Rehmann, Präsident  
Fredi Bosshard, Mitglied Vorstand  
Sabina Sturzenegger, Mitglied Vorstand

### halter

Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, Schweiz  
Claudia Felsberger, Projektleiterin  
044 438 28 04  
[claudia.felsberger@halter.ch](mailto:claudia.felsberger@halter.ch), [www.halter.ch](http://www.halter.ch)  
Alex Valsecchi, Mitglied Gruppenleitung

Projektkoordination: Benno Vonplon

Redaktion: Sabina Sturzenegger

Grafik: Emanuel Tschumi

Illustrationen: Reto Flückiger