

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 m² Nutzfläche für das Gewerbe und ein 13'200 m² 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 Bauträgerschaften 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 Bauträgerschaften 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 Bau-
feld A ist nicht nachvollziehbar.
- Die Bewerbung der MOBIMO für Bau-
feld 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.-/m²a und CHF 200.-/m²a 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 Mietertrag in CHF/m²a
- 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 widerspiegelt. 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 Gewerbeflächen soll zentral kuratiert werden, eine Gesellschaft übernimmt den Betrieb und die Logistik für das Gesamtareal. Das vielschichte 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



10 VERFASSENDEN 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, Mi-
chel Casarramona, 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

Was uns zu dieser Bewerbung bewegt

Siedlungskonzepte weiterentwickeln

Die BEP ist, in Partnerschaft mit dem AltersKollektiv (AK), hoch motiviert, im Koch-Areal das genossenschaftliche Wohnen weiterzuentwickeln. Dabei kommen der BEP die Erfahrungen aus aktuellen Neubauprojekten zugute: Hofächer (2015), Waid (2016), Limmatfeld (2019). Die Erfahrungen aus älteren Siedlungen lehren den haushälterischen Umgang mit Wohnfläche für günstige Mieten. Die BEP nutzt die Kompetenz des genossenschaftlichen Bauens ebenso wie ihr Knowhow mit Siedlungskonzepten – darunter verstehen wir Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, zumietbare Zimmer, Waschsalons, Extra-Bäder in Kombination mit durchdacht gestalteten Aussenräumen. Gemeinsam freuen sich die beiden Bauträger BEP und AK, konstruktiv das selbstbestimmte Wohnen im Alter im Koch-Areal weiterzuentwickeln. Ebenso begrüssen wir die Herausforderung, den Gewerbe-Sockel im Baufeld B zu gestalten. Die BEP versteht sich als Teil der Zürcher Genossenschaftsbewegung;

sie will ihren Teil dazu beitragen, den wohnungspolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung zu erfüllen und strebt ihrerseits an zu wachsen.

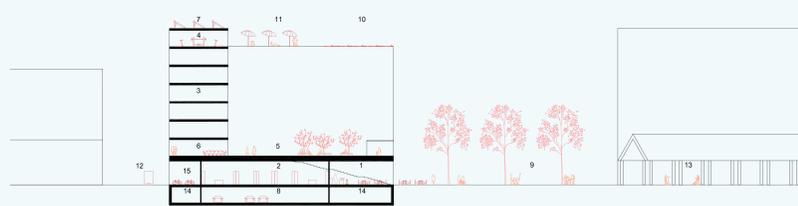
Wichtige Ressourcen für das Quartierleben

Das AltersKollektiv schöpft seine Motivation aus verschiedenen Quellen. Erstens ist der Standort genau der richtige: flache Topografie, urban mit Grünräumen, durchmischtes Wohnen und Gewerbe – hier soll das AK Wurzeln schlagen! Zweitens wollen sich die Menschen des AK aktiv am Quartierleben beteiligen, beispielsweise in der Pflege des Parks oder im Betrieb der Kohlehalle. Denn sie haben Zeit. Drittens kann das AK eine gute Anschlusslösung für Genossenschaftler/innen bieten, die selber zu wenig altersgerechte Wohnungen haben.

BEP und AK erkennen eine Vielzahl von Synergien im gemeinsamen Betrieb des Hauses B: Effizienz durch Teilen ist das Leitmotiv, dem möglichst viele gemeinschaftlichen Einrichtungen folgen sollen.

Wie wir preisgünstiges Wohnen realisieren

Schematischer Schnitt



- 1 Gastronomie, publikumsorientierte Nutzungen
- 2 Grossverteiler
- 3 Wohnen
- 4 Gemeinschaftsbad, Fitness
- 5 Gemeinschaftsgärten, Spielplatz
- 6 Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsküche
- 7 Solare Nutzung
- 8 Parkierung
- 9 Quartierspark
- 10 Mietgärten
- 11 Dachterrasse, Waschsalons
- 12 Erschliessung
- 13 Kohlehalle
- 14 Kellerräume, Lager, Technik
- 15 Fahrradräume

Wohnungsspiegel

	Ø m² HNF	Anzahl	Miete netto CHF/m²
2-Zi-Wohnen BEP	55	22	900
3-Zi-Wohnen BEP	70	45	1100
4-Zi-Wohnen BEP	90	39	1400
5-Zi-Wohnen BEP	100	6	1600
1.5-Zi-Einheiten AK	40	48	600
2.5-Zi-Einheiten AK	60	27	1000
Anzahl Wohnungen Total		187	
Gewerbe	2400	1	40'000

Nutzungskonzept

Die verschiedenen Nutzungen sind im Schnitt exemplarisch dargestellt. Die grosse Gewerbefläche im EG geht an einen Detailhändler. Südseitig zum Park hin beleben publikumsorientierte kleinteilige (Gewerbe-)Nutzungen die Umgebung.

Das erste Geschoss, erschlossen über eine breite südseitige Rampe, wie auch das Dachgeschoss beherbergen viele gemeinschaftliche Nutzungen.

In den dazwischen liegenden Wohngeschossen organisieren sich BEP und AK nach Treppenhäusern getrennt.

Ökonomie

Im Sinne der 2000-Watt-Ziele und der wirtschaftlichen Ziele (Wohnraum für einkommensschwache Haushalte) kommen verschiedene Prinzipien zur Anwendung:

Effizienz durch Teilen: Beide Bauträger orientieren sich an bescheidenen Individual-Wohnflächen. Komplementär bestellen sie zahlreiche gemeinschaftliche Flächen, teilweise zusammen: Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Gästewohnung, zumietbare Zimmer, Extra-Bäder etc.

Dicht belegte, knappe Flächen: Die BEP konzentriert sich auf klar geschnittene, knappe Wohnungsgrundrisse. So finden in den 112 Wohnungen gemäss Belegungsvorschriften der BEP zwischen 208 und 461 Personen ein neues Zuhause. Dies entspricht einem Pro-Kopf-Verbrauch von bis zu 19 m² HNF. Auch mit den gemeinschaftlich genutzten Räumen nimmt dieser Wert nur unwesentlich zu.

Das AK benötigt kleine, nicht subventionsfähige 1.5-Zi-Einheiten und etwas grössere subventionierte 2.5-Zi-Wohnungen. Auf diese Weise finden 102 ältere Personen im Koch-Areal ein zeitgemäßes Zuhause. Der Pro-Kopf-Verbrauch von 35 qm HNF ist für Menschen, die sich vermehrt zu Hause aufhalten, angemessen. Mit den gemeinschaftlich genutzten Räumen steigt der Verbrauch etwas an. Die klare Ausrichtung auf Gemeinschaftsräume wird hier quantitativ spürbar. (Details siehe Berechnungen in der Mappe)

Nachhaltige Standards, reduzierte Technik: Die Erstellungskosten werden durch einen konsequenten Standard optimiert. Bäder sind in der Regel mit Duschen ausgerüstet, die Küchen mit langlebigen Standardgeräten bestückt. Die Belüftung wird mit erprobten Nachströmöffnungen und mit Nasszellenabzügen realisiert. Langlebige, bewährte Materialien sorgen für Wohnlichkeit.

Zahlbare Mieten: Die indikativen Nettomietzinse fallen sehr gemässigt aus, was nicht nur der Disziplin im Bau geschuldet ist. Wir gehen davon aus, dass die Gewerbefläche vollständig und zu guten Konditionen vermietet ist. Die Höhe des Mietertrags aus dieser Gewerbenutzung kann die Wohnungsmieten deutlich verändern.

Ein Anteil an der Erstellung des Quartierparks wurde eingerechnet. Die anteilige Investition von ca. CHF 610'000 erhöht zwar die Erstellungskosten, allerdings nimmt dadurch der jährliche Mietzins pro qm HNF lediglich um CHF 2 zu. Der Unterhalt des Quartierparks geht zulasten der Betriebskosten.

Parkierung

Auf dem Baufeld B ist autoarmes Wohnen angesagt, denn das Koch-Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr und das Velowegnetz angebunden. Viele Mietende werden keinen eigenen PW haben. Dennoch gibt es Arbeitnehmende (Schicht-Arbeitende im öffentlichen Dienst), die auf ein Auto angewiesen sind. Auf dem Baufeld B sind für die 102 Wohnungen etwa 50 PP vorgesehen. Die notwendige Anzahl Parkplätze für das Gewerbe bzw. den Detailhändler wird auf mindestens 20 PP geschätzt. Für den Langsamverkehr stehen knapp 400 Fahrradparkplätze zur Verfügung.

Umgebung

Der Bauträgerschaft gefällt die Idee eines Industriedenkmal als offener Halle, die in erster Linie ein Dach für Möglichkeiten bietet. Sie schlägt darum eine zurückhaltende Möblierung der Kohlehalle vor; die Struktur soll vielmehr als offenes Gebäude/Witterungsschutz der Ort sein, wo temporäre mobile Nutzungen stattfinden.

Zu denken wäre etwa an einen Wochen- und Flohmarkt, an ein Badminton-Spielfeld und Street-Workout-Geräte; aber auch ein offenes Singen und Kunstperformances wären willkommen. Die Bauträgerschaft kann sich gut vorstellen, in der Betriebsphase Verantwortung für die Nutzung der Halle zu übernehmen.

Die Beziehungen zum Gewerbehaus sind vielfältig. Beim Detailhändler im Baufeld B holen sich viele Gewerbetreibende die Mittagverpflegung. Mitglieder des AltersKollektivs haben einzelne Werkstätten im Haus A eingerichtet; andere belegen Plätze im grossen Co-Working-Space im 4. Geschoss.

Momente im Siedlungsalltag vom Mittwoch, 17. Sept. 2025

07:13 KOHLEHALLE

Marcela ist die acht Stockwerke hinuntergejoggt und drei Mal um die Halle gerannt. Nun schwingt sie sich an die Street Workout-Holmen für ein paar Kraftübungen. Aus den Hauseingängen gegenüber (Haus C) treten einzelne Werkstätige ins Freie. Auch Nadines älterer Sohn ist schon unterwegs an die Lehrstelle. Er winkt verlegen.



10:11 MIGROS SUPERFOOD-FILIALE

Giovanni steht hinter der Bio-Theke des Lebensmittelladens und verkauft den Studierenden der F+F-Schule Pausensnacks. Er hilft heute 2 Stunden im Laden aus. Giovanni freut sich an der jugendlichen Frische und dem Gesundheitsbewusstsein der Kundschaft – und bereitet im Kopf schon das Menü für das gemeinsame Nachtessen auf der Etage zu.



Giovanni, 79 wohnt allein in einer 2-Zi-Wohnung im 4. Geschoss. Seit 2024 Neumietler im AK. War Koch von Beruf und liebt die Geselligkeit. Hilft ab und zu im Lebensmittelladen aus.

Nadine, 41 wohnt mit ihren zwei Söhnen (13, 16) in einer 4-Zi-Wohnung im 6. Geschoss. Erstmieterin bei der BEP. Arbeitet 80% bei Siemens. Ist in der Siedlungskommission aktiv.

Serdar, 28 wohnt mit Freundin in einer 3-Zi-Wohnung im 3. OG. War Erstmieter in einer WoKo-Wohnung auf dem Koch-Areal, vor kurzem mit Freundin zusammengezogen. Häufig im «Minimum» beim Bouldern anzutreffen.

22:11 GEMEINSCHAFTSRAUM IM 1. OG

Nadine springt vom Stuhl auf. Endlich ist die Sitzung fertig! Immerhin hat die Siedlungskommission alle Veranstaltungen im BEP-Atelier für die nächsten 6 Monate besprochen. Neben im Bistro werden sich die 6 Engagierten nun noch einen Schlummi genehmigen. Nadine gibt einen aus.



MARCELA, 67 wohnt in einer 2er-WG im 8. Geschoss. Erstmieterin im AK. Unterrichtet ein Teilzeit-Pensum asiatischen Kampfsport.



Emma, 11 wohnt mit Eltern und kleinem Bruder in einer 4-Zi-Wohnung im 2. Geschoss. Familie war Erstmieter bei der BEP. Darf seit kurzem mit zu den FCZ-Match (immer noch im Letztgrund). Besucht die 6. Klasse der Volksschule.

18:13 VORPLATZ SÜDSEITIG

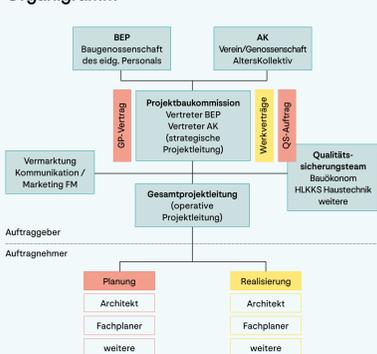
Serdar sitzt vor dem Restaurant Koch, mit einer paar Ex-Mitbewohner/innen der WoKo-Wohnungen. Zusammen waren sie im Gemeinschaftsgarten «Grünhölzli» zum Feierabend-Jäten. Neben in der Velowerkstatt klingt der Mittwoch-Nachmittag aus: Schüler/innen haben ihre Velos unter Anleitung selber geflickt.

12:34 DACHTERASSE, WASCHALON

Emma hilft ihrer Mutter die Wäsche aufzuhängen. Sie macht das auf dem Einrad. Einrad-Fahren hat sie im Ferienkurs im GZ Bachwiesen gelernt. Emma hat heute Nachmittag schulfrei. Nach der Wäsche gibt's Mittagstisch im Pantoffel-Bistro. Darauf freut sich Emma immer sehr. Dort wird sie mit Nachbarskindern zum Einrad-Fahren in der Kohlehalle abmachen.

Organisation, Referenzobjekte und wenige Worte über uns

Organigramm



Zeitplan



Die Baugenossenschaft BEP erneuert Bewährtes und entwickelt Neues

Eine hohe Wohn- und Lebensqualität ist für die BEP der zentrale Leitgedanke. Dies manifestiert sich in der gebauten Qualität: Nicht umsonst figurieren die Hälfte der BEP-Siedlungen in Zürich im Inventar der Denkmalpflege. Die BEP will aber nicht nur Bestehendes bewahren, sondern Bewährtes weiterentwickeln und Neues in Angriff nehmen: Neben ihrer strategischen Erneuerungsplanung verfolgt die BEP eine gezielte Wachstumspolitik, damit künftig noch mehr Menschen von den Vorzügen des gemeinnützigen Wohnungsbaus profitieren können.

In sozialer Hinsicht bezweckt die BEP, das Zusammenleben der Mitglieder im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Dazu unterstützt sie genossenschaftliche Aktivitäten in den Siedlungen und fördert ideell und materiell Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben. Mitarbeitende der Geschäftsstelle unterstützen dieses Anliegen professionell.

Das AltersKollektiv als Juniorpartner
Im Gegensatz zur BEP bringt das AltersKollektiv (AK) keine Erfahrungen im Bauen mit. Hingegen sind über 20 Jahre Praxis in der Selbstverwaltung von kleineren Genossenschaftswohnhäusern vorhanden. Der Verein AK besteht zur Zeit aus einem Vorstand von 5 Mitgliedern und mehr als 120 Interessent/innen, die die gemeinsame Vision teilen: Wohn- und Lebensraum in der Stadt für 70 bis 120 Menschen ab ca. 60 Jahren zu schaffen, und selbstorganisiert und gemeinsam in einem durchmischten, städtischen Umfeld alt zu werden. Als Wohnungstypus strebt das AltersKollektiv Einer- und Zweier-Studios mit minimaler Infrastruktur (Teeküchen, Dusche/WC) an, ergänzt durch Etagenküchen und einladende Zugangsbereiche. Ziel ist ein haushälterischer Umgang mit individuellen Wohnflächen.

Das AK forniert sich in der Rechtsform einer Wohnbaugenossenschaft für die Zusammenarbeit mit der BEP und der Stadt Zürich.

Referenzprojekte der Baugenossenschaft BEP



Letten 2 (Erneuerung 2010-2019)
Dieser Teil des «Tons zu Wipkingen» beherbergt neben den 12 Instandgesetzten Wohnungen das BEP-Atelier und die Gästewohnung für die angrenzenden Siedlungen. Das BEP-Atelier ist ein von der Siedlungskommission bespielter Veranstaltungsort, wo zahlreiche Genossenschaftler/innen tatkräftig mitwirken. Die Gästewohnung wird vor allem von den umliegenden Siedlungen benutzt, um Verwandte und Bekannte unterzubringen. Sie ist saisonal stark ausgelastet. Die Nettomieten bewegen sich zwischen CHF 700 (1-Zi-Wohnung) und CHF 1150 (4-Zi-Wohnung).

Hofächer (Neubau 2015)
Die Siedlung in Dietikon richtet sich an Menschen in der zweiten Lebenshälfte. Die Nettomieten bewegen sich zwischen CHF 1350 (1.5-Zi-Wohnung) und CHF 1600 (3.5-Zi-Wohnung). Sie verfügt über Gewerberäume, einen Gemeinschaftsraum, ein Bistro, eine Gästewohnung und eine Pergola. Seitens der BEP werden die Bewohnenden durch eine Wohnassistentin unterstützt. Sie unterstützt Initiativen der Mitherschaft und hilft Betagten im Alltag.

Waid (Neubau 2017)
Ers kürzlich hat die BEP die Siedlung Waid fertiggestellt. Die Nettomieten bewegen sich zwischen CHF 900 (1-Zi-Wohnung) und CHF 2800 (5-Zi-Wohnung). Die Siedlung bietet den Bewohnenden entlang einer halprivaten Promenade einen Gemeinschaftsraum, ein Bistro, eine Gästewohnung und neben den zumietbaren Zimmern auch noch ein Extra-Bad, das die kleineren Wohnungen mit Duschen bestückt sind.

7 GRÜNDE

Wieso BEP und AltersKollektiv als Partner der Stadt Zürich besonders geeignet sind:

1. Wir bieten als Team die richtige Mischung aus Sicherheit, Erfahrung und Offenheit gegenüber Neuem an.
2. Wir packen eine der drängendsten gesellschaftlichen Fragen der Zukunft an: selbstbestimmtes Wohnen im Alter und Generationenwohnen.
3. Unsere Projektidee ergänzt hervorragend den Schwerpunkt von Baufeld C, wo eher die Bedürfnisse kinderreicher Familien im Vordergrund stehen.
4. Die BEP bringt viele Erfahrungen mit Siedlungskonzepten mit, das AK sucht neue Wege im Zusammenwohnen.
5. Die BEP ist eine bewährte Partnerin der Stadt Zürich (Baurechte, intensive Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, Kita).
6. Die BEP gewährleistet dank ihrer Neubauprojekte eine ausserordentlich hohe Kompetenz im genossenschaftlichen, wirtschaftlichen Wohnungsbau.
7. Die BEP bietet dank ihrer finanziellen Sicherheit Gewähr für eine wirtschaftlich nachhaltige Lösung mit zuverlässigen Kreditgebern.

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

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.

Stichwortsuche

AOZ: Wohnraum und Arbeitsmöglichkeiten → 9, 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

Gewerbehau: Fokus Lebensmittelproduktion → 1, 9
 Gewerbe EG: lebendiges Zentrum → 10
 Kennzahlen Gewerbe: ø 173 CHF/m² p.a. → 1 (Tabelle)
 Kennzahlen Wohnen: ø 190/195 CHF/m² p.a. → 3 (Tabelle)
 Kohlehalle: GZ, Zirkus und Quartiertreff → 4
 Lärmemissionen: von Anfang an bedacht → 5, 4, 9, 2, 10, 2
 Mietzins: 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

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 NeNa1 → 14
 Wohnungsgrößen und -typen: bedürfnisgerechtes Wohnen → 2, 12; Tabelle 3
 Zirkus Chnopp: 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 Gewereseite 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 der übrigen Fläche 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 Wertschöpfungspotential 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.

Kennzahlen Gewerbe	CHF/m ² 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/Bar/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 ² = 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		

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-saisonalen Ausrichtung
- Cluster von vielfältigen und sich ergänzenden **Detailhandelsgeschäften**
- Bar mit Fumoir
- Hausarzt-Gemeinschaftspraxis** im Zwischengeschoss

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; Sondierungsgespräche haben bereits stattgefunden. Eltern, deren Kinder ausgezogen 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 «**Marcou**» (Vog, Bachser/Märt, Landi), ca. 1500m² Verkaufsfläche
 - Bäckerei** mit Bistro und Gelateria
 - Städtischer Kindergarten**
 - Flächen für **quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse** (1%-Klausel), z.B. ZüriWC und Kindergarten

Wohnungstypen	Anzahl Wohnungen	m ² /Whg. (inkl. Commons)	ø CHF/Whg./Mt.
1P-Wohnung (→ 12, 1)	108	32,0	519
Paarwohnung (3 Zl.)	18	61,9	983
Kleinfamilie (4 Zl.)	17	89,9	1'429
Familie/WG (5 Zl.)	14	115,8	1'844
Familie/WG (6 Zl.)	26	139,8	2'213
Familie/WG (7 Zl.)	24	161,7	2'560
Familie/WG (8 Zl.)	35	188,7	2'998
Familie/WG (9 Zl.)	18	215,6	3'464
Familie/WG (10 Zl.)	14	242,6	3'920
Familie/WG (11 Zl.)	10	269,5	4'380
Familie/WG (14 Zl.)	1	350,4	5'693
Familie/WG (17 Zl.)	1	415,2	6'747

Alvaro Barão, 34, Koch, wohnt mit seiner Frau und drei Kindern in «koch mit»
 «Wir haben eine günstige Wohnung gesucht und ein tolles Umfeld für uns und unsere Kinder gefunden.»

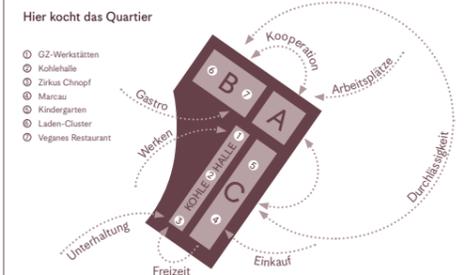
Kennzahlen Wohnen	
Anzahl Wohnungen	286
Anzahl Bewohnende	1169
ø Fläche pro Person	27,9
Commons-Fläche pro Person	2,95
CHF/m ² p.a. Baufeld B	195,00
CHF/m ² p.a. Baufeld C	190,00
Wohnungen < 1500,-/Mt.	50%
CHF/Person/Mt.	445,90

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 Mittelteil 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 Chnopp** baut das bestehende Südende zur schallisolierten Trainings- und Veranstaltungs-Halle aus, die auch Aussenstehende nutzen können.
- Die Einbauten am Nordende bleiben erhalten und werden zu **gemeinschaftlichen Werkstätten** umfunktioniert, die durch GZ Bachwiesen und Bewohner_innen in Kooperation betrieben werden.
- Der offene, mit Rundholz gebaute Mittelteil 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.»



Erstellungskosten		Kosten Parkierung	
Haus A	31'521'500	Oberirdische Besucherparkplätze	400'000
Haus B	65'809'000	Unterirdische Einstellplätze	1125'000
Haus C	94'318'500	PP Motorrad	490'000
Total	191'649'000	Veloeinstellplätze	2'356'500
davon UG	3'146'500	Total	4'371'500

KOCH – EIN ZÜRCHER ORIGINALREZEPT

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 beschaulicheren 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 Nutzungsdurchmischung 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 mehrerer 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 Gewisse 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 Gewerbebauten. 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 beeinflussen.

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.

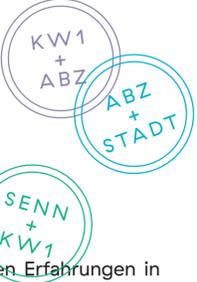
Senn

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 qualitativ 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,
- Gewerbe 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.

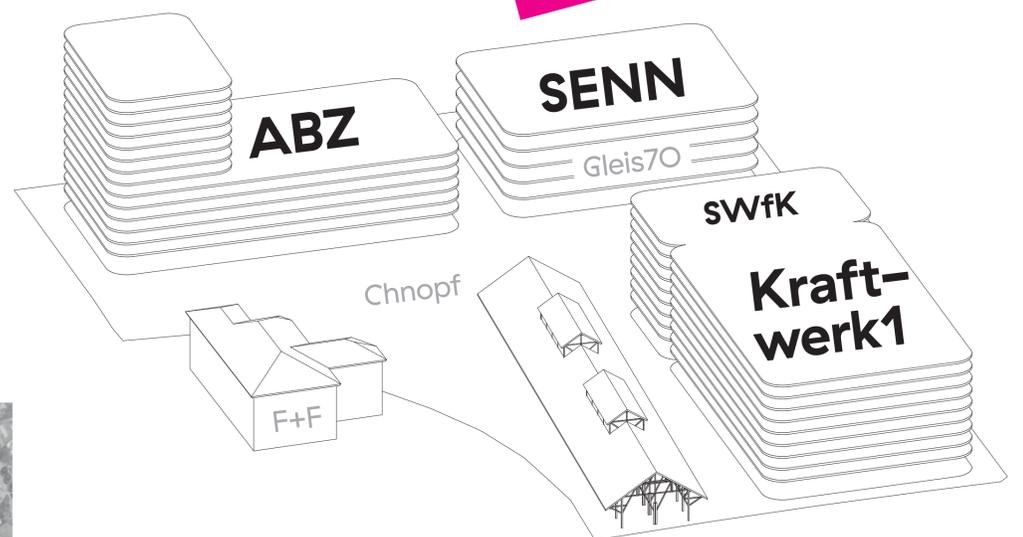
Wir freuen uns darauf, die Geschichte des KOCH-Quartiers gemeinsam weiter zu entwickeln.

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.

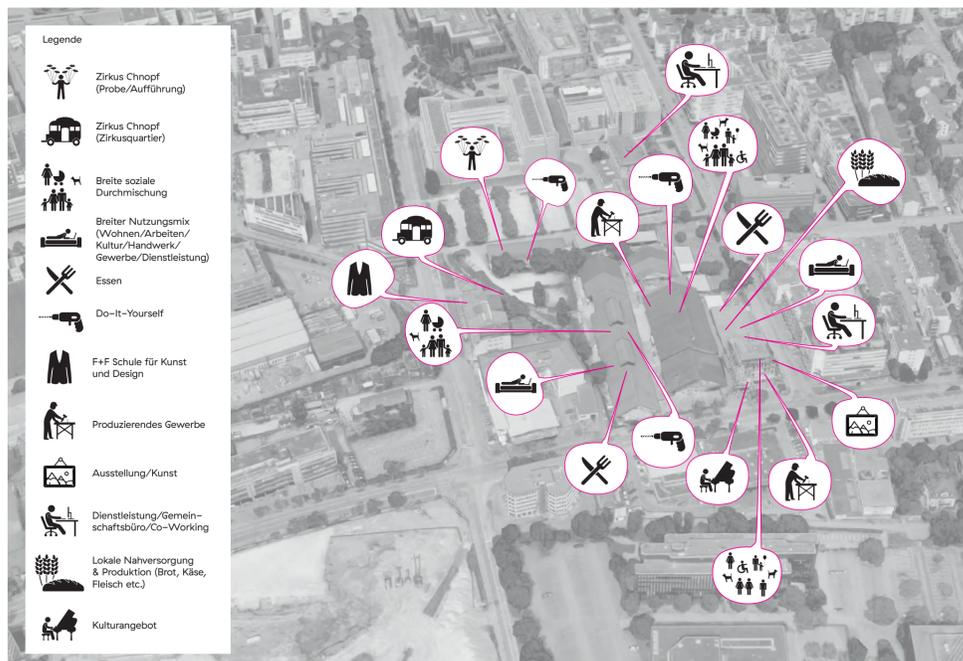
Wir sind bereit, uns mit aller Energie den Herausforderungen zu stellen.

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

1 TEAM FÜR 3 BAUFELDER



DIE DNA DES KOCH-QUARTIERS – HEUTE UND IN ZUKUNFT



TRANSFORMATION 2017-2023

Zentraler Leitgedanke ist ein moderierter, besonnener, sozial- und quartierverträglicher Prozess vom Status Quo 2017 bis zum Bezug 2023. Breite Partizipation, Ein- und Anbindung an das bestehende Quartier, kein Abriss auf Vorrat und Nachhaltigkeit in allen ihren Dimensionen sind für uns die selbstverständlichen Eckpfeiler des KOCH-Quartiers.

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 grossteilige 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 SWfK 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 Gewerbenossenschaft Gleis70 oder Boesner Material, sie vermieten einen Teil der Gewerbeflächen oder sind selbst Gewerbetreibende_innen. Die Stätte für urbane Produktionen ist vielfältig.

BETRIEBSSYSTEM

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.

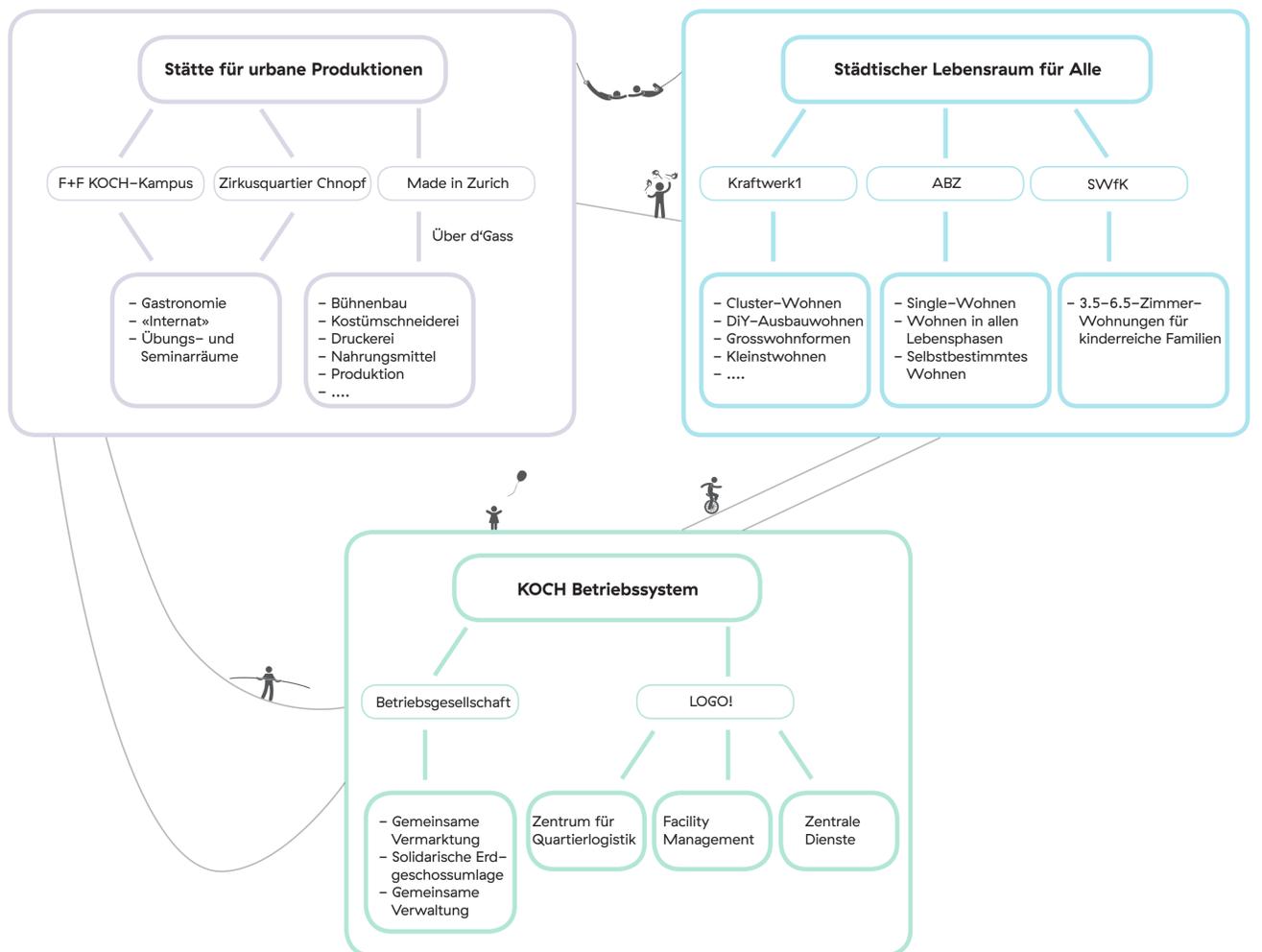
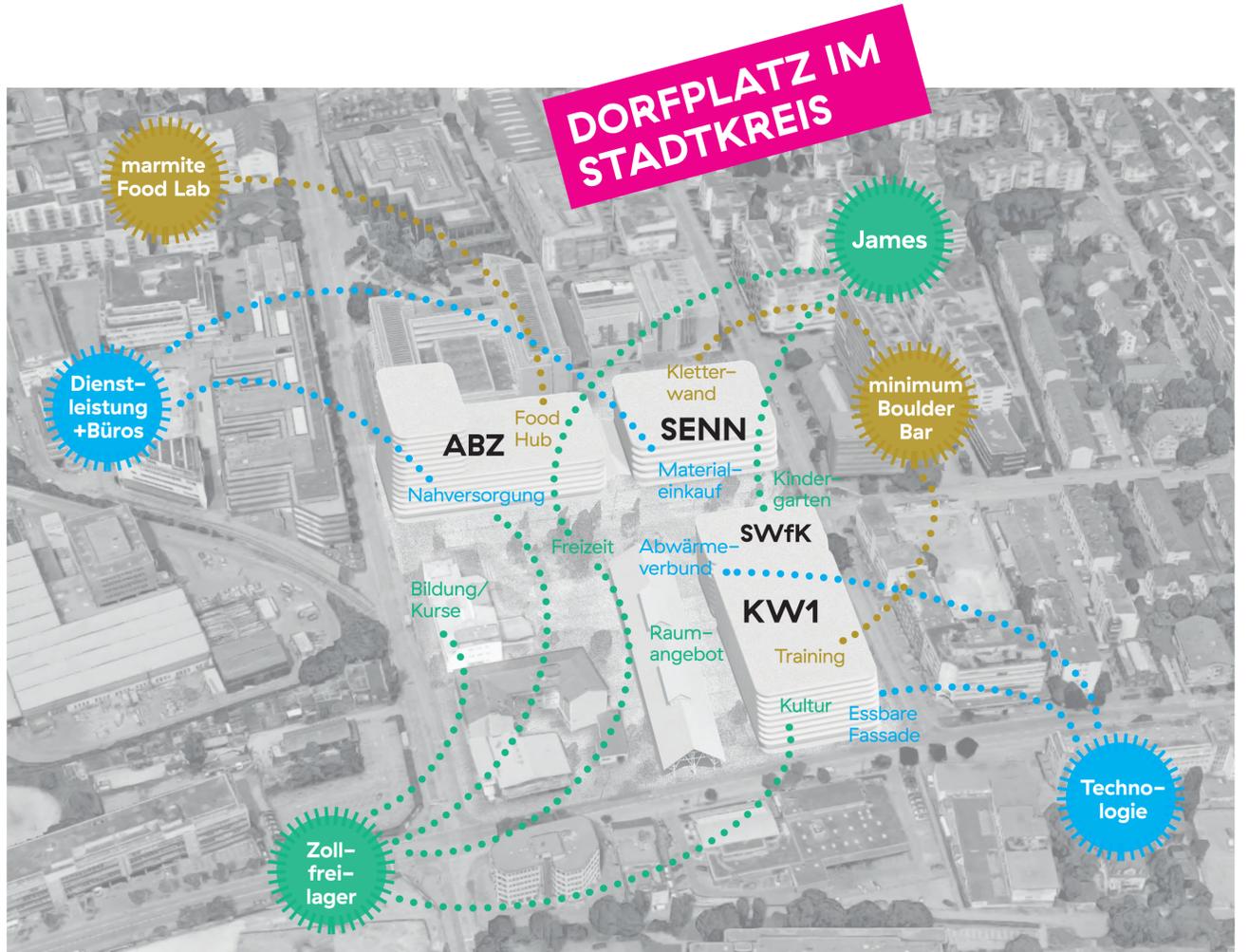
NACHHALTIGKEIT

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 AUSSTRAHLUNG – F+F & CHNOPF

Die F+F Schule für Kunst und Design etabliert sich an ihrem aktuellen Standort und ist eine wichtige Partnerin: Sie erweitert ihr Kursangebot, bespielt Sitzungszimmer 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 Kulfahrium nutzen Gewerbe-, Wohn- und Aussenräume auf dem Areal, einer weithin bekannten Kulturadresse. Das KOCH-Quartier ist auch ein Kreativstandort.



WOHNEN

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

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 Experimente: Cluster-Wohnungen, Gross-Wohngemeinschaften, Ausbauwohnungen, Wohnungen im Selbstausbau, minimierte räumliche Vorstrukturierungen, dynamisches Wohnen, Miniwohnen. Fluide und flexible Strukturen machen das Projekt robust, resilient und generationentauglich. 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 durchmischtes 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 Spitex 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 Raumbau. 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 Up-cycling von Materialien.

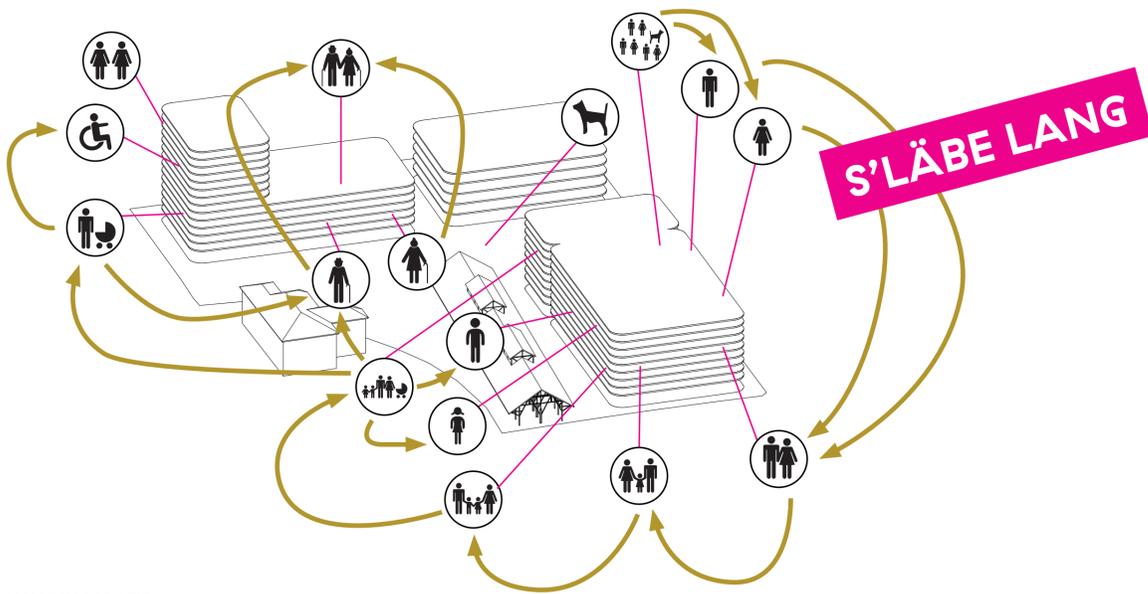
Reduzierte Wohnflächen orientieren sich an den Vorgaben der Wohnbauförderung oder unterschreiten diese. Die Zielgrösse ist 35m² pro Person an durchschnittlicher, individueller Wohnfläche. Das Ziel wird im wesentlichen durch zwei Massnahmen erreicht:

- 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 nutzungs-offenen Räumen gibt den Bewohner_innen ebenso wie im Aussenraum auch im Inneren die Möglichkeit von Aneignung. Die Übergänge von privat über halböffentlich 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.

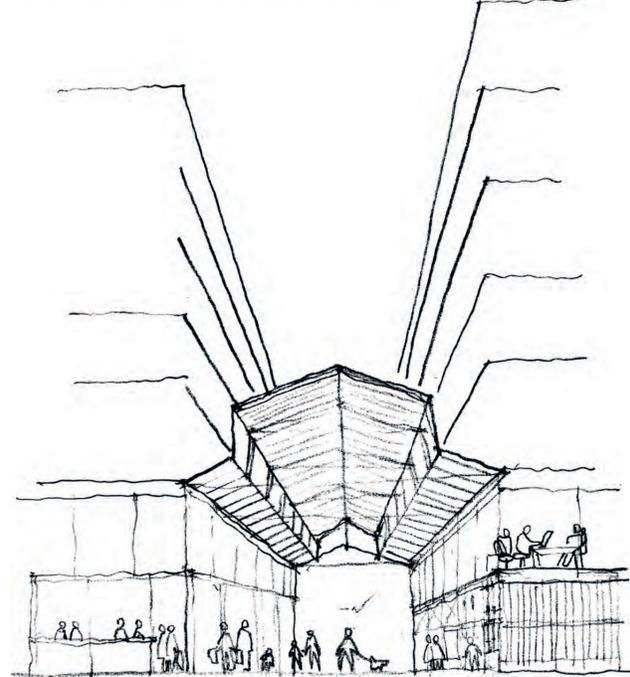
Denkbar ist, dass sich Allmend-Kommissionen regelmässig zum «Kochstudio» treffen und gemeinsam entscheiden, welche temporäre Nutzung ein Raum erhält und nach welchen Regeln sein Betrieb abläuft.



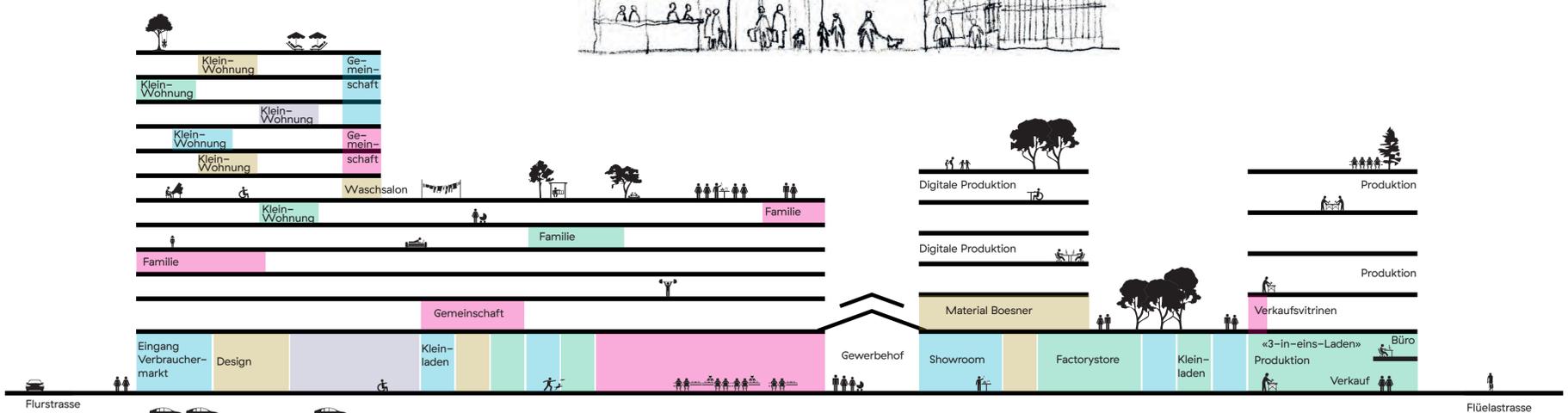
WOHNBIOGRAFIE

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.

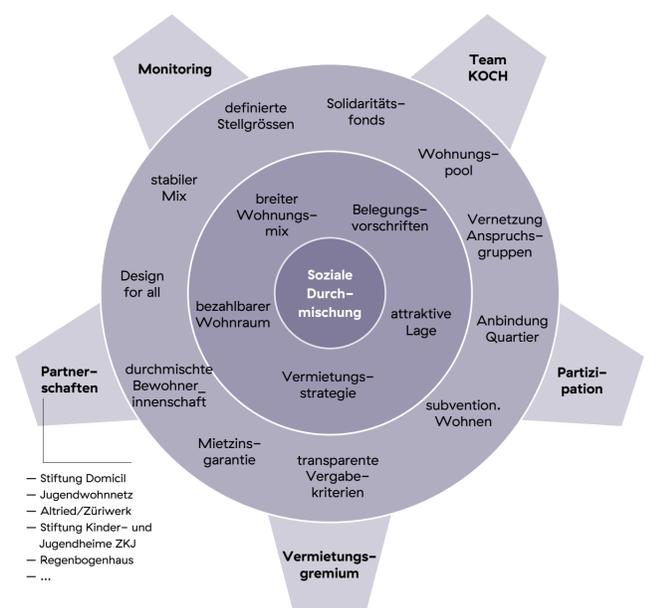
NUTZUNGSVERWEBUNG BAUFELD B — BAUFELD A



SCHNITT BAUFELD B — BAUFELD A



SOZIALE DURCHMISCHUNG — ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG



- Stiftung Domicil
- Jugendwohnnetz
- Altried/Zürliwerk
- Stiftung Kinder- und Jugendheime ZKJ
- Regenbogenhaus
- ...

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 Stadtkreise. Die im KOCH-Quartier entstehenden 368 Wohnungen mit einer Mindestbelegung von 963 Personen tragen 2023 zu einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen bei.

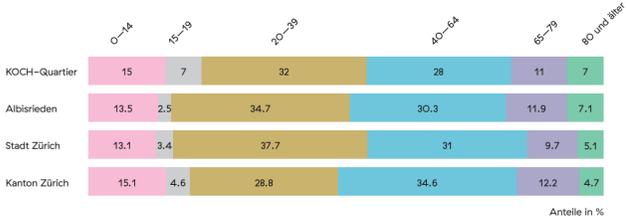
KOCH – SOZIALE DURCHMISCHUNG

Ein differenziertes Konzept zur sozialen Durchmischung und zur sozialräumlichen Anbindung an die Umgebung verwebt das neue Quartier mit dem Bestand. Die soziale Durchmischung orientiert sich am städtischen 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 gemeinsame 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).

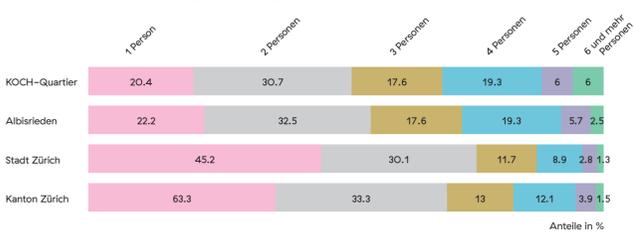
BEISPIEL ALTERSVERTEILUNG*

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 ausgewogenere 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 ¾ des Perimeters liegen in Albisrieden, ¼ 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 EINKOMMENSCHWACHE 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.

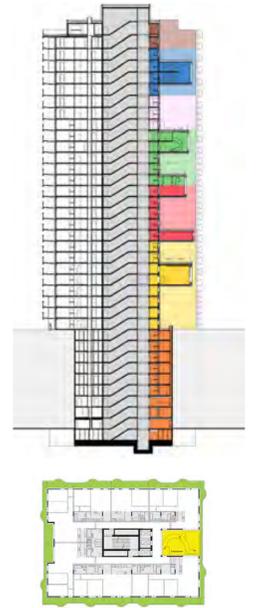
Die durchschnittliche Bruttomiete pro Bewohner_in beträgt monatlich Fr. 550, mit Subvention Fr. 420. Steigen Referenz- und Baurechtszinssatz auf je 2.25%, beträgt die durchschnittliche Bruttomiete pro Bewohner_in monatlich Fr. 640, mit Subvention Fr. 465.

Wohnungsmix

Auf den Baufeldern B und C entsteht ein breiter Mix an klassischen und innovativen, neuen Wohnformen. Die konkrete Typologie neuer Wohnformen wird im partizipativen Prozess erarbeitet, das Ergebnis ist Basis des städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs.

- Neben traditionellen Familienwohnungen sind im Hochhaus teil der ABZ Kleinwohnungen für Singles, Paare und Alleinerziehende sowie Patchwork- und Mehrgenerationenfamilien vorgesehen. Etagenweise zusammengefasst und mit gemeinschaftsorientierten Räumen ergänzt, ermöglichen sie kleinere Gemeinschaften. Eine «vertikale Strasse» mit angegliederten gemeinschafts- und dienstleistungsorientierten Räumen verbindet die einzelnen Gemeinschaften zum grossen Ganzen. **ABZ möchte die Herausforderung angehen, kostengünstigen Wohnungsbau im Hochhaus zu konzipieren.**
- Kraftwerk1 plant Räume der individuellen Aneignung wie «Ausbauwohnungen» oder «Einraum-Wohnen»: Wohnformen, in denen die Mieter_innen einen roh übergebenen Raum nach ihren Bedürfnissen und Vorstellungen gestalten – das Wohnen in Gemeinschaft mit hoher Autonomie in den eigenen Räumen. Reduziert in der Materialisierung, der Fläche und dem Raumausbau. **Kraftwerk1 entwickelt im KOCH-Quartier seine bewährten Grosswohnformen wie Grosshaushalte und Clusterwohnungen weiter. Diese Typologien bieten auch den nötigen Spielraum zur Lösung der Lärmproblematik Rautistrasse.**

REFERENZ WOHNHOCHHAUS MIT VERTIKALER GEMEINSCHAFTSZONE
CGL Wohnhochhaus Wien, Querkraft Architekten



100 M² FÜR FR. 1'400

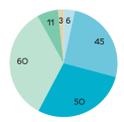
WOHNUNGSMIX

Wohnen Baufelder B und C

Was	Zimmer	Anzahl	m ² total	m ² total	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
Grosswohnungen	6.5 Zimmer	9	130	1'170	1'700	5	45
	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

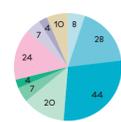
- 1.5 Zimmer, 45m²
- 2-2.5 Zimmer, 45-60m²
- 3.5 Zimmer, 70-80m²
- 4.5 Zimmer, 95-103m²
- 5.5 Zimmer, 110m²
- Jokerzimmer, 24m²



Total 172 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)

WOHNUNGSMIX KW1

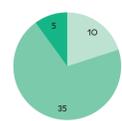
- 1 Zimmer Studio, 35m²
- 2.5 Zimmer, 45-55m²
- 3.5 Zimmer, 70-80m²
- 4.5 Zimmer, 100m²
- 5.5 Zimmer, 110m²
- 6.5 Zimmer, 130m²
- Einraumwohnung Selbstausbau, 50-100m²
- Wohngemeinschaft, 260-300m²
- Clusterwohnung, 340m²
- Jokerzimmer, 25m²



Total 146 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)

WOHNUNGSMIX SWFK

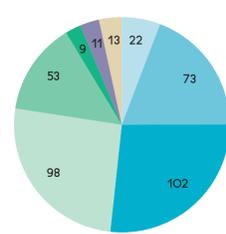
- 4.5 Zimmer, 95m²
- 5.5 Zimmer, 110m²
- 6.5 Zimmer, 130m²



Total 100 Wohnungen

WOHNUNGSTYPEN

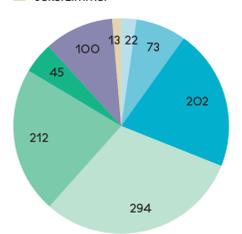
- 1-1.5 Zimmer / Einraum klein
- 2-2.5 Zimmer
- 3.5 Zimmer / Einraum mittel
- 4.5 Zimmer / Einraum gross
- 5.5 Zimmer
- 6.5 Zimmer
- Wohngemeinschaft / Clusterwohnung
- Jokerzimmer



Total 368 Wohnungen (ohne Jokerzimmer)

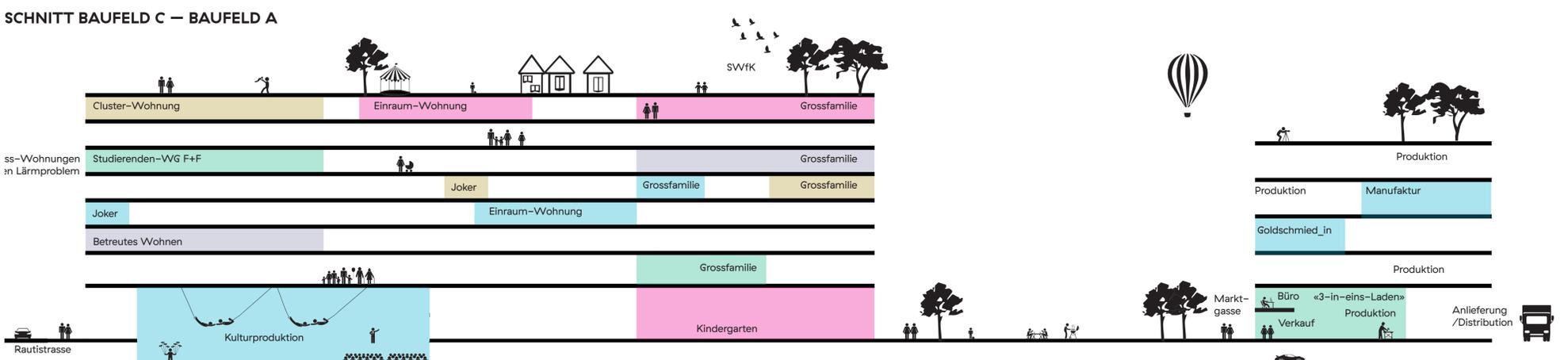
ANZAHL PERSONEN NACH WOHNUNGSTYP

- 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



Total 963 Personen (nach Mindestbelegung)

SCHNITT BAUFELD C – BAUFELD A



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

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 neben, über- und untereinander, gemeinsam kuratiert von allen Bauträger_innen. Das neue Quartierteil mit kurzen Wegen nutzt Synergien in allen Bereichen: es geht um kooperative Produktion, soziale Energie, den Austausch von Waren, Ideen und Dienstleistungen.

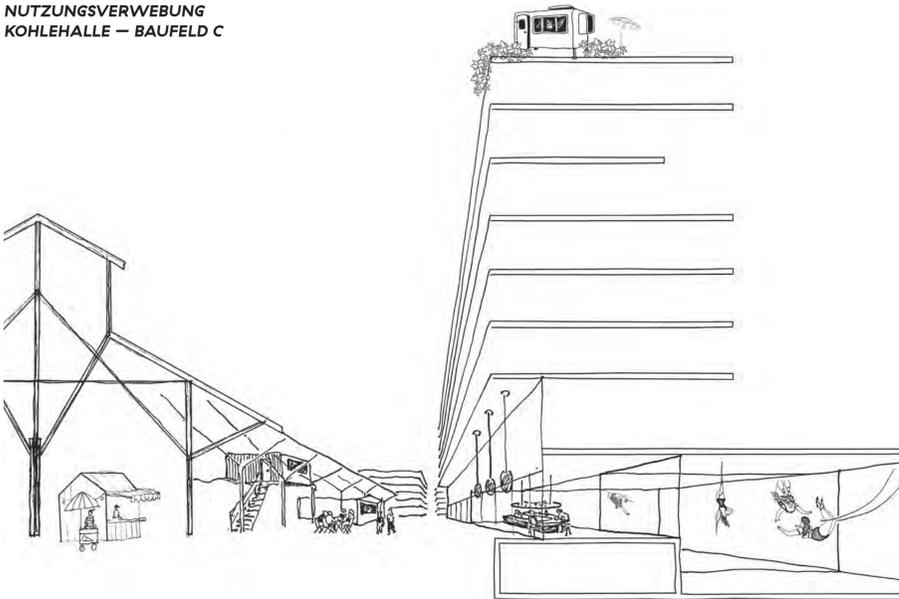
STÄTTE FÜR URBANE PRODUKTIONEN (SUP)

«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 überhöhen 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 ZÜRICH» — NEUER PRODUKTIVISMUS

Die Stadt ist im Umbruch: Der aktuelle Strukturwandel lässt Retail schwinden. 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.

NUTZUNGSVERWEBUNG KOHLEHALLE — BAUFELD C



AUSSENRAUMKONZEPT

Der KOCH-Park mit seinen 13200m² 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: Kulturraum mit offener (Probe-)Bühne des Zirkus Chnopf; einfach in offenen Marktplatz umwandelbar
- minimale Installationen (WC, Küchenbox, Wasser)
- 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.)

Die ehemalige Kohlehalle, die Halle im Park, ist eine Referenz auf die Geschichte des Areals und Identifikationsträgerin. Die neuen Bewohner_innen ebenso wie das umliegende Quartier, auch aus dem Freilager-Areal, finden in Halle und Park wertvolle Orte der Naherholung in einem verdichteten Umfeld. Das lange Dach bezieht sich auf landwirtschaftliche Zweckbauten, deren Polyvalenz erlaubt, hier nicht nur Kohlen und Geräte zu lagern, sondern darin auch Theater, Hochzeiten, Markt oder Konzerte zu veranstalten. Genauso unkompliziert, veränderbar und direkt zugänglich wie Lagerhallen stellen wir uns den Gebrauch des Kulturraums vor, der durch wenige Handgriffe vom Kulturraum mit offener (Probe-)Bühne in einen gedeckten Marktplatz umgewandelt werden kann: eine informelle Melange von Stadt und Land.

Zwischen Halle im Park und Baufeld C überlagern sich die Nutzungen — flanieren, begegnen, sitzen und tanzen — je nach Jahreszeit, Witterung und Angebot: Mal ist in den Aussensitzbereichen vor Baufeld C mehr los, mal in der Halle, es gibt ruhige und turbulente Zeiten. Und in beiden ergänzen und befruchten sich die Angebote und Möglichkeiten.

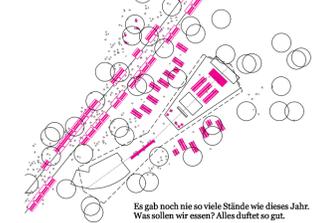
Eine künftige (teilweise) Nutzung der Kohlehalle passt ideal in unser Konzept, wir sehen Umnutzung und Betrieb auf Seiten der Bauträger_innen. Dass solche Konzepte zeitgemäss sind und einem Bedürfnis entsprechen zeigt das aktuelle Beispiel Marktplatz Flawil.

REFERENZ STUDIENAUFTRAG MARKTPLATZ FLAWIL

Schmid Landschaftsarchitekten und Esch Sintzel Architekten

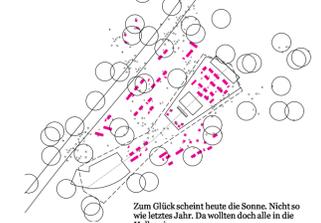


Frühlingsmarkt
Samstag 12:50



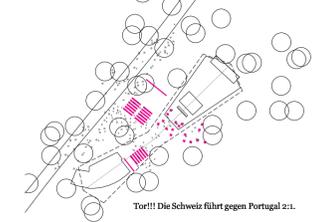
Es gab noch nie so viele Stände wie dieses Jahr. Was sollen wir essen? Alles duftet so gut.

Flohmarkt
Samstag 15:00



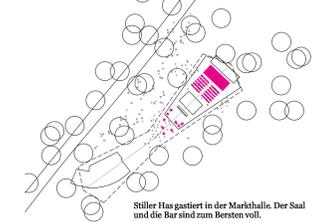
Zum Glück scheint heute die Sonne. Nicht so wie letztes Jahr. Da wollten doch alle in die Halle rein.

Public Viewing
Sonntag 20:00



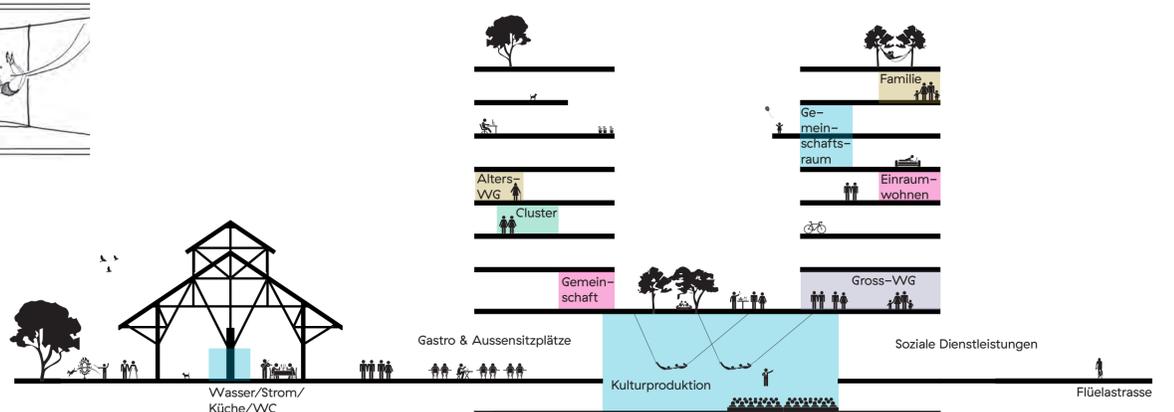
Tor!!! Die Schweiz führt gegen Portugal 2:1.

Konzert
Donnerstag 21:00



Stiller Has gastiert in der Markthalle. Der Saal und die Bar sind zum Bersten voll.

SCHNITT KOHLEHALLE — 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 1300 m² Atelier- und Werkstattflächen im Gewerbehau 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 Gewerbe-genossenschaft 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 Krea-tions-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 Globalmieterin der oberen Stockwerke in Baufeld A. Hier wirtschaftet ein Mix aus je einem Drittel Handwerksbetrieben, digitalen Dienstleister_innen und Kunstschaffenden in Atelier- und Werkstatt-gemeinschaften. 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 Südfassade 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 Gewerbe-gasse 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	Standard	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		

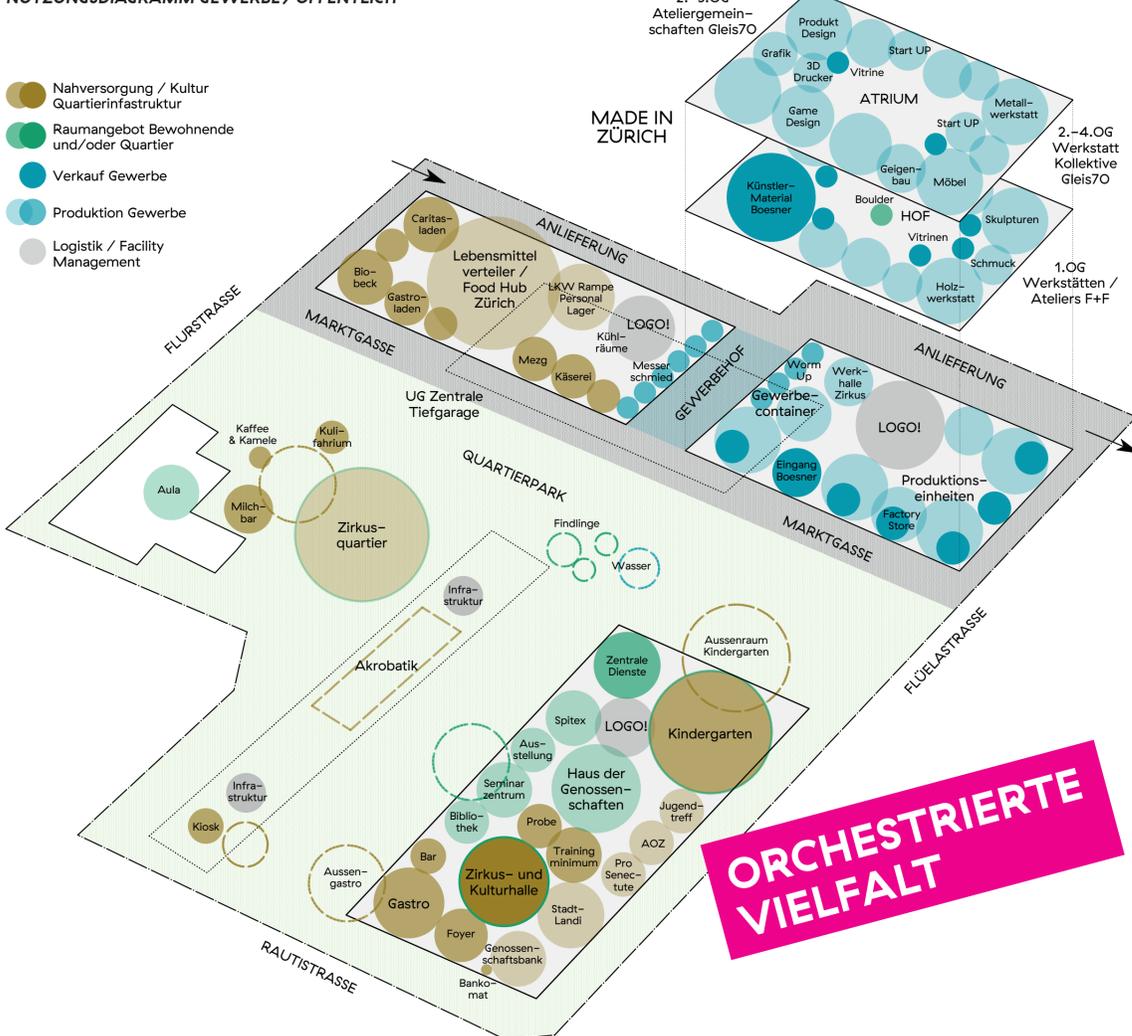
Gewerbe Baufeld B

Was	Beschrieb	Standard	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	Standard	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.

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

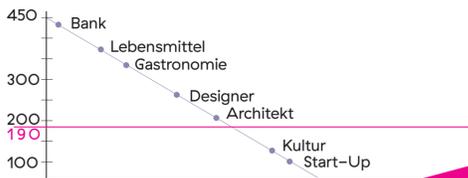
Die Verwebung der Nutzungen auf dem Areal wird institutionalisiert: in einem intelligenten Betriebssystem, das zentrale Schnittstellen steuert.

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 Bauträgern erfolgt für die gewerblichen Erdgeschossnutzungen eine Risikoharmonisierung.** Das solidarische Handeln ermöglicht Quersubventionierungen zwischen den Baufeldern und erlaubt so auch die Ansiedlung finanzschwächerer Mieter_innen mit Quartier- oder Kulturnutzungen am richtigen Ort. Grundlage der Vermietung ist ein arealübergreifendes Gewerkekonzzept, 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.

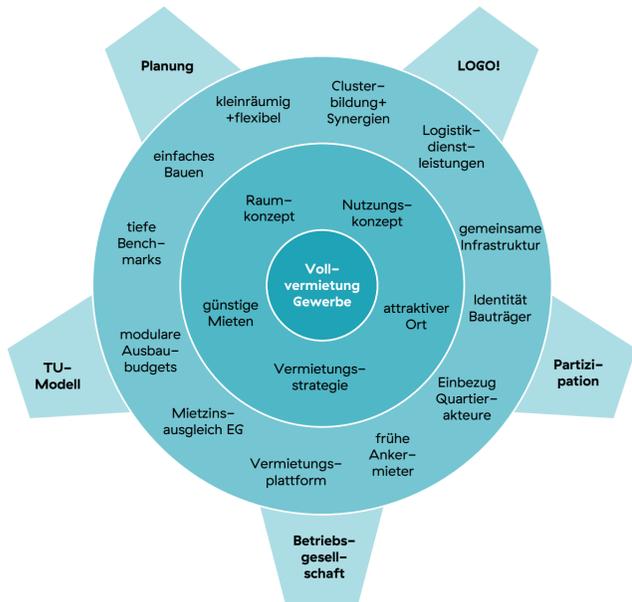
MODELL SOLIDARISCHE ERDGESCHOSSUMLAGE IM GEWERBE

Durchschnittlicher Mietzins Gewerbe Fr. 190!



SOLIDARISCHE ERDGESCHOSSUMLAGE

VOLLVERMIETUNG GEWERBE – ZIEL, STRATEGIE, UMSETZUNG

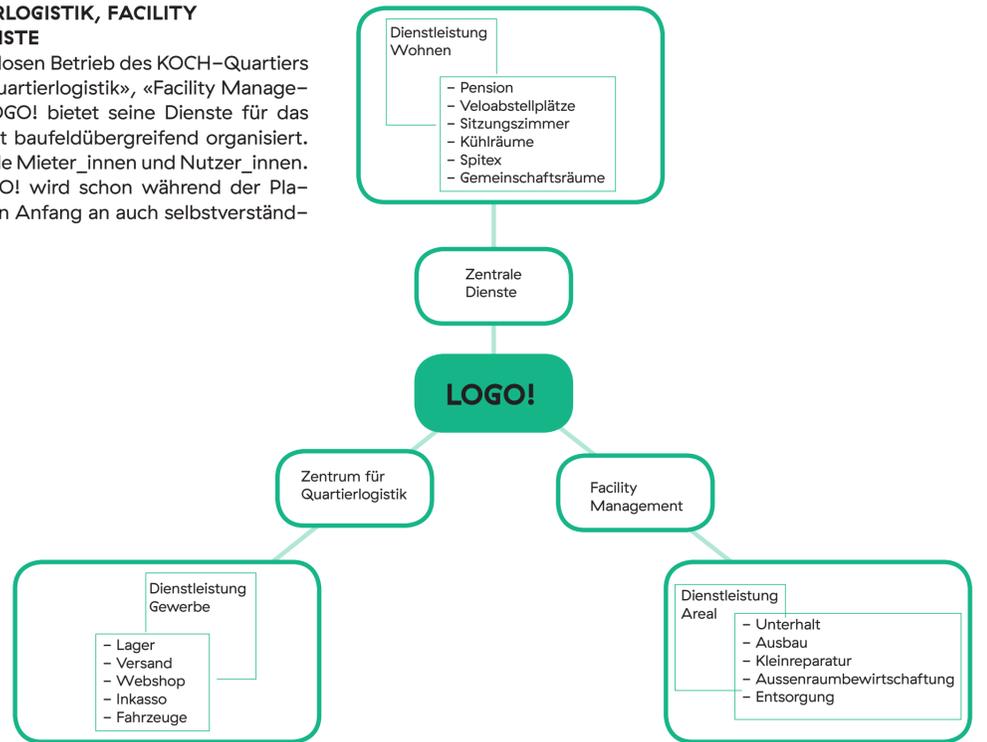


PROFESSIONELLE PROJEKTORGANISATION

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 SVfK ist als Bauträgerin in die Projektorganisation eingebunden. Die Delegierten von ABZ, Kraftwerk1, SVfK 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 Gewerbe-genossenschaft 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 Mitglieder-genossenschaft 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.

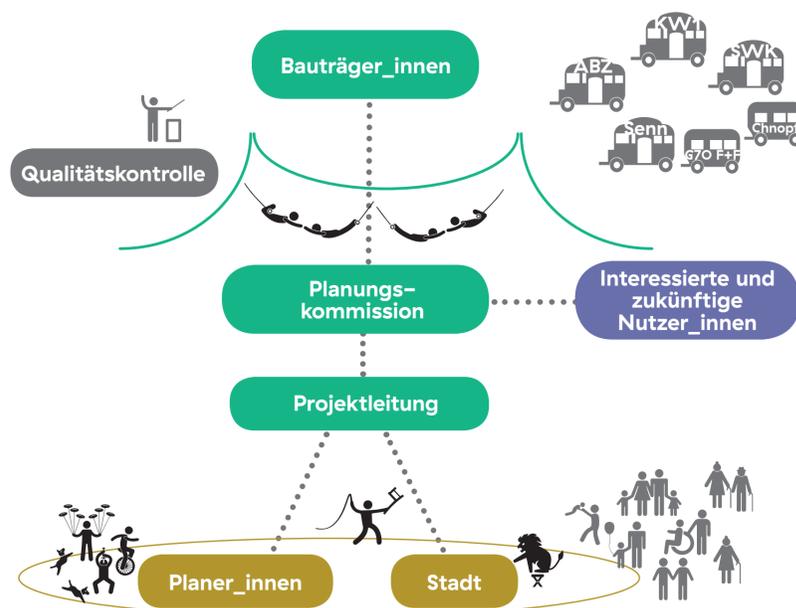
Stadt Landi

Landi hat Interesse bekundet, einen urbanen Standort im KOCH-Quartier zu domizilieren. 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 INTERESSENSBEKUNDUNGEN



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.

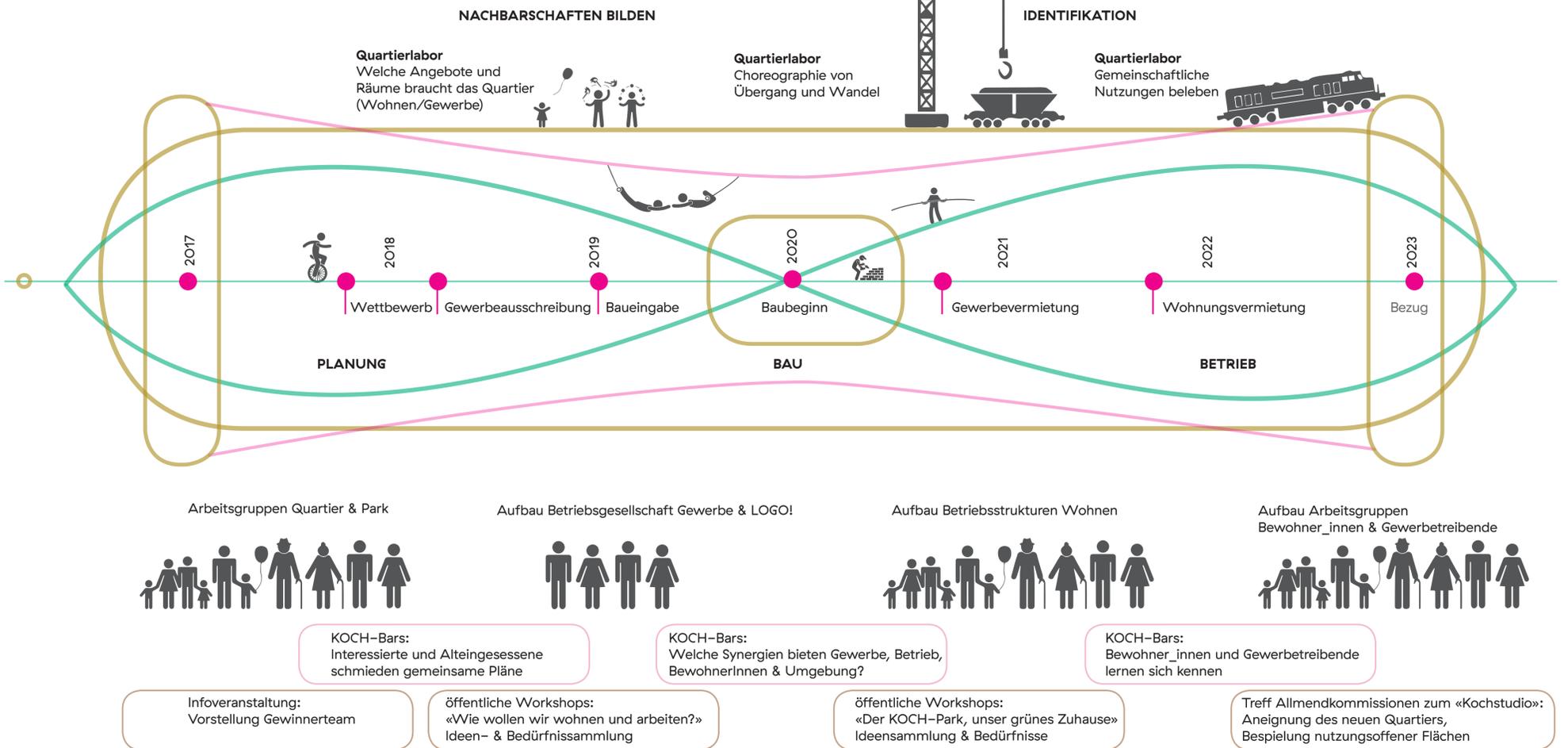
REFERENZ SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Logis Suisse AG, Müller Sigrüst Architekten,
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur,
Barbara Emmenegger Soziologie

UMGANG MIT WANDEL IM QUARTIER
Verknüpfung alt & neu

EIN NEUES QUARTIERZENTRUM ENTSTEHT
Zwischennutzungen und Neubau

ANBINDUNG AN DIE UMGEBUNG
Identifikation mit dem neuen Quartier



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 prekär 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 Gewerbemieten 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 Gewerbetreibende 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

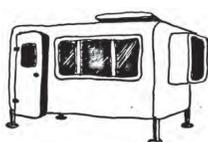
Die Kommunikation mit zukünftigen Nutzer_innen und anderen Stakeholdern beginnt mit dem Planungsprozess. Das Areal neu bebauen ist auch ein Akt der Verdrängung bisheriger Nutzungen und Bewohner_innen. Die Geschichte des Areals fortschreiben braucht Offenheit. Erfahrungen auf dem Hunziker Areal, der Kalkbreite und in Zwicky Süd haben gezeigt, dass es in Besetzer_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 beispielbare Innen- und Aussenräume werden durch die Bewohner_innen weiterentwickelt. Ausserhalb der eigenen Wohnungen entstehen lebendige Atmosphären.



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

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 Abwägen 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 «Kappel» der Tramlinie 2 liegen gut 300 Meter entfernt. Das Gelände ist flach und Veloland. 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 m² 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 Gewerbeparkplätze und nutzen dann den freierwerdenden 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 Stadtklima, 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 m² 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, Kühlflächen 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 Bewerbungsteam 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



Fotos: G. Cloud

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 Bau-masse bedeutet zusätzlich eine Reduktion der Kosten.

EINFACH GUT BAUEN

Wir bauen robuste Strukturen mit stringenten Rastern und optimalen Spannweiten. Bauteile können Mehr-fachfunktionen haben wie umlaufende Balkone, die zusätzlicher Wetterschutz der Fassade sind (Beispiel Zwicky Süd, Wolfswinkel oder Nørd). Wir suchen eine Typologie der Regelmässigkeit und Systematik, die in den Grundzügen sehr einfach ist und trotzdem einen räumlichen Reichtum besitzt. Wohnungen und Gewerbeflächen erhalten durch ihren räumlichen Aufbau Mehrfachfunktionen und Nutzungsflexibilitäten. Beispielsweise durch grosse Technischächte 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 (Pen-sion, Sitzungszimmer, Arbeitsplätze) und die Wohnflächen sind mit guten Grundrisslösungen optimiert. So erreichen wir einen maximalen Flächenverbrauch von durchschnittlich unter 35m² pro Person. Wir imple-mentieren eine Ökonomie des Teilens von Innen- und Aussenräumen, Geräten, Fahrzeugen Maschinen, Daten und Speicherplätzen und schreiben damit die Geschichte des Areal 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 Reduk-tion der Tiefgarage Geld. Low-Tech-Ansätze vereinfachen die Haustechnik und reduzieren die Komplexi-tät, 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 über-zieht 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
Kennzahlen	Grundstücksfläche	m2 4'750
	Ausnutzungsziffer AZ	2.47
	anrechenbare Geschossfläche (aGF)	m2 11'739
	Hauptnutzfläche (HNF)	m2 9'900
	Anzahl Parkplätze (Aufteilung für Berechnung)	75

Herleitung Baurechtsszins		Fr	
	Jahresmietertrag total		2'065'500
	Durchschnittliche kalkulatorische Miete	Fr/m2a	195
	Kalk. Erstellungskosten BPK 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 Baurechtsszins)		4.20%
	Ertragswert (Basis Jahresmietertrag vor Baurechtsszins)	Fr	49'178'571
	Residualwert Land	Fr	11'636'571
	Landwert pro m2 Grundstücksfläche	Fr	2'450
	Zinssatz		2.00%
	Verbindlich offerierter Baurechtsszins gemäss Baurechtsvertrag	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
Kennzahlen	Grundstücksfläche	m2	4'815
	Ausnutzungsziffer 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

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

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

Landwert	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
	Richtlinienlandwert	Fr	9'649'714	
Baurechtsszins	Zinssatz			2.00%
	jährlicher Baurechtsszins	Fr	192'994	

Wohn- und Gewerbehaus Baufeld C

	Was	Anteil	Wert	m2
Kennzahlen	Grundstücksfläche	m2		6'735
	Ausnutzungsziffer 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

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

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

Landwert	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
	Richtlinienlandwert	Fr	14'437'000	
Baurechtsszins	Zinssatz			2.00%
	jährlicher Baurechtsszins	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 Bauten vergleichbarer Neubausiedlungen der ABZ und von Kraftwerk1 (s. Referenzen).
- In den Erstellungskosten ist ein Innovationsbudget von 3% eingerechnet.
- Die Kostenbeteiligung Park und das Budget Kunst und Bau sind in den bauherrenseitigen Leistungen eingerechnet.
- Ein Mietzinsausgleich zwischen hoch installierten Kleinwohnungen und günstigeren Grosswohnungen sowie Zu- oder Abschläge aufgrund der Lage sind nicht berücksichtigt.



REFERENZENZEN

Bewerbung Koch-Areal
ABZSENNKW1

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

GEWERBE

Erfahrung Gewerbevermietung

- öffentliche Erdgeschossnutzungen tragen zur Belegung 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

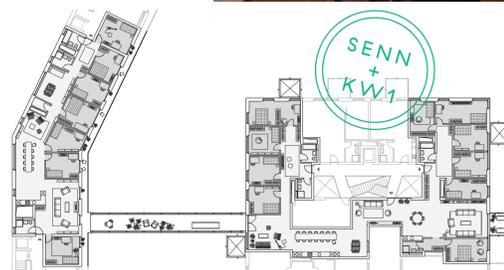
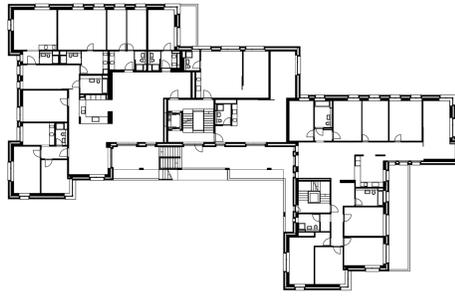
Partnerschaften: Zentrum ELCH, COOP, IG Glattpark

WEITERE ALLEINSTELLUNGSMERKMALE / SONSTIGE SCHWERPUNKTE

Die ABZ verfügt mit ihrer hundertjährigen Geschichte über viel Erfahrung im kostengünstigen Bauen und verfolgt dabei hohe Qualitätsstandards. Mit einer zsumme von bald 1 Milliarde Schweizer Franken 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



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

KW1: Fotos der Siedlungen Hadturm, Heizenholz und Zwicky Süd sowie von VGs und Treffen Siedlungsorganisation. Pläne Cluster- und Grosswohnungen

BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT KRAFTWERK1

Anzahl / Grösse bisher realisierter Projekte

- Bestand: 3 Siedlungen in und um Zürich
- 232 Wohnungen in Betrieb
- 6500 m² Gewerbeflächen

Nachweis kostengünstiges Bauen

Siedlung Zwicky Süd:

- Zwicky Süd, Dübendorf, 2015, Neubau
Baukosten-Benchmark (All In) $3750 \text{ Fr} / \text{m}^2$ HNF
Mietzins Wohnen $\approx 199 \text{ Fr} / \text{m}^2 \text{ a}$, Gewerbe (Grundausbau) $\approx 163 \text{ Fr} / \text{m}^2 \text{ a}$ (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 WC, 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 Einkommenschwachen 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 m² (inkl. Gemeinschaftsflächenanteil).

GEWERBE

Erfahrung Gewerbevermietung

- Das Gewerbehaus Hardturmstrasse ist seit 2001 voll vermietet. In den oberen Geschossen liegen Dienstleistungesflächen, im EG Quartierinfrastruktur (Coiffeur, Blumen, Restaurant)
- In Zwicky Süd bieten 390 m² Gewerbeflächen (23% der HNF) ein breites Angebot an Dienstleistungen und Nahversorgung (Bistro mit Hotel, Blumenladen, Tanzstudio, Brauerei, Sprachschule, Kulturraum, ...)

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 Genossenschaftspreis 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

REFERENZENZEN

Bewerbung Koch-Areal
ABZSENNKW1

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

REFERENZENZEN 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.

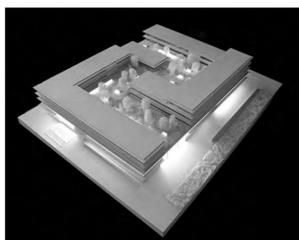
Von einem frühen Hochhaus in Zürich West (Obsidian mit Baumschlager Eberle, 2004) über archaische Herausforderungen in Windisch (Fehlmannmatte mit Galli Rudolf, 2014) bis hin zu einer würdigen Nachfolgearchitektur in Edouard Neuschwanders Gockhausen (Meisenrain mit Jakob Steib, 2015) konnte Senn wiederholt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

Die partnerschaftlich entstehenden Grossprojekte STENNA, Flims (mit Baumschlager Eberle, Fertigstellung 2018), STETTIBACH, 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 Noerd, 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 / m² a Gewerbefläche roh bis 24 Fr / m² a Büro / Atelierfläche edelroh.
- Endinvestorin 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 Helsingkireispitz, 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, Untermieterin der F+F ist die wichtigste Modevermarktungsplattform der Schweiz.
- Druckwerkstatt Zitropress: 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 Zürchs 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.

Gleis70

Die Genossenschaft Gleis70 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 Hermetschloostrasse 70 in Altstetten via Globalmietvertrag und vermietet die Gewerberäume an ihre Mitglieder weiter. Die Räume sind mehrheitlich an Ateliergemeinschaften vermietet, die sich als Vereine organisieren.

Besitzerin ist seit 2002 die Miteigentümergeinschaft «Dreamland am Gleismeer», bestehend aus Stiftung Abendrot und Gleis70.

- 250 Personen arbeiten im ehemaligen «Franz Carl Weber Haus» auf 13 000 m²
- 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 Marktücke betrieben.
- Gleis70 betreibt in Zusammenarbeit mit dem Kanton ZH und Pro Helvetia ein Gastatelier.





Mobimo bietet **5 Genossenschaften** und dem Gewerbe eine **Plattform**. Zum Zuge kommt, wer sonst auf dem Markt kaum Chancen hat.

Mobimo und ihre Partner bilden das Team Plattform Koch-Areal. Die Immobilienentwicklerin stellt ihr Know-how kleineren und neu gegründeten Genossenschaften zur Verfügung und berücksichtigt gewerbliche Mieter mit speziellen Bedürfnissen. Sie schiebt einen innovativen Prozess an, der eine hohe soziale Durchmischung garantiert.



Was sind die Vorteile der Plattform?

Der soziale Zweck bestimmt die soziale Durchmischung.

Die soziale Durchmischung wird durch eine typologisch vielfältige Eigentümerschaft, unterschiedliche Mietpreise und einen Drittel Anteil an Wohnungen für soziale Zwecke hergestellt.

Fünf Genossenschaften mit unterschiedlichen Zielgruppen

Die Plattform ermöglicht kleinen Genossenschaften mit klar definierten Zielgruppen, Boden in der Stadt Zürich zu erwerben und so zu einer grösseren Wohnvielfalt beizutragen. Unterschiedliche Mietpreise werden durch verschiedene Bauweisen und Ausbaustandards gerechtfertigt.

Wohnungen für Menschen, die wenig Chancen auf dem Markt haben

Die subventionierten Wohnungen werden als Wohnungen für soziale Zwecke angeboten. Sie werden über die verschiedenen Genossenschaften auf dem Areal verteilt. Die Genossenschaften erhalten die Möglichkeit, eigene Konzepte für Zielgruppen wie Sozialhilfe-Bezügler, betreute Wohngruppen, Studenten, Flüchtlinge oder Grossfamilien zu entwickeln.

Gewerbe- und Freizeiträume verzahnen sich mit dem Wohnangebot und dem Quartier

Auf dem Baufeld A entstehen günstige Räume für Gewerbe, lärmintensive Freizeitnutzungen und die Kreativwirtschaft. Die Kohlehalle wird zum Quartiertreffpunkt. Die verschiedenen Nutzungen profitieren voneinander und es entstehen Synergien, die das Koch-Areal zu einem attraktiven Standort für Arbeitgeber und Freizeitanbieter machen.

Wieso eignet sich Mobimo besonders gut für die Aufgabe?

Mobimo leistet Vorinvestitionen zugunsten kleiner und neuer Genossenschaften.

Im Team der Plattform Koch-Areal übernimmt Mobimo die Rolle der Entwicklerin. Um das Projekt effizient voranzutreiben, stellt sie ihr Know-how zur Verfügung und tätigt bei Bedarf Vorinvestitionen.



Felipe Good,
Projektleiter Mobimo AG:
«Die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften fördert neue Ansätze in der Stadtplanung und ermöglicht ein buntes, vielfältiges Quartier.»



Dr. Joëlle Zimmerli,
Zimmersraum + Gesellschaft:
«Wir stellen die Bedürfnisse von wenig beachteten Zielgruppen in den Vordergrund, anstatt von objektbezogenen Vorgaben auszugehen.»



Vincenzo Paolino,
Geschäftsführer Förderverein Queer altern:
«Wir sorgen für die gesellschaftspolitische Abstützung des Projekts. Die Mobimo übernimmt die Realisation des Projekts.»

Eine Entwicklerin für das ganze Areal garantiert rasche Handlungsfähigkeit

Mobimo übernimmt den Lead im Entwicklungsprozess. Sie ist die Ansprechpartnerin der Stadt und garantiert effiziente Abläufe. Kurze Entscheidungswege und eine stringente Kommunikation vereinfachen den politischen Prozess.

Gesamtbetrachtung ermöglicht Synergien

Die Gesamtbetrachtung über das Areal verhindert Doppelspurigkeiten, ermöglicht Synergien und erlaubt eine Abstimmung unter den einzelnen Bausteinen. Es können Quersubventionierungen angedacht werden, die die Durchmischung und die Belegung des Areals unterstützen.

Die Plattform steht für innovative Wohnformen

Mobimo führt unterschiedliche Bewohner und Nutzergruppen zusammen. Aus der Vielfalt der Ansprüche entsteht ein Quartier mit einer grossen Diversität und einer hohen sozialen Durchmischung.

Hohe Professionalität

Als etablierte Immobiliengesellschaft stellt Mobimo ihr Wissen und ihre Erfahrung der Plattform zur Verfügung. Sie kann Projektrisiken tragen sowie finanzielle und organisatorische Vorleistungen erbringen.

Autoarmes Quartier nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft

Mobimo integriert die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft in ihre Planung. Das Koch-Areal wird u.a. als autoarmes Quartier mit einem arealspezifischen Mobilitätskonzept entwickelt. Dank der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist eine Parkplatzreduktion auf 30 bis 40 Prozent realistisch.

Mobimo engagiert sich als erfahrene Quartierentwicklerin

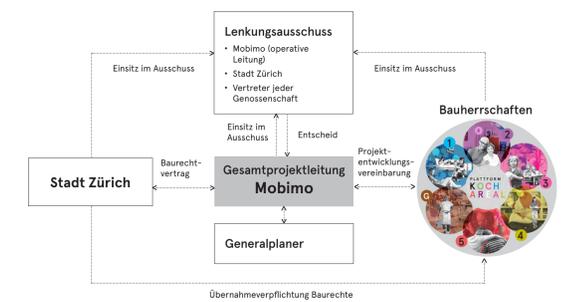
Der kooperative Entwicklungsprozess mit kleinen Genossenschaften und Gewerbetreibenden ist ein städtebaulicher Ansatz, der eine hohe soziale Dichte garantiert. Als erfahrene Quartierentwicklerin ist Mobimo überzeugt, dass dieser Prozess im preiswerten Wohnungsbau eine hohe Lebensqualität in einem dynamischen Quartier garantiert. Mobimo möchte ebenfalls einen Teilbereich des Areals für das eigene Portfolio erstehen.

Das Geschäftsmodell

Mobimo agiert als Gesamtprojektleiterin mit folgenden Leistungen:

- Sie erstellt individuelle Projektentwicklungsverträge
- Sie vorfinanziert die Projektkosten
- Sie übernimmt das Baurecht, bis die Projekte an die Genossenschaften übergeben werden
- Sie übernimmt die Gesamtprojektleitung, bis die Baubewilligung und der Totalunternehmervertrag stehen
- Sie gründet einen Lenkungsausschuss, der aus den Genossenschaften/Stiftungen/Vereinen/Vertreter der Stadt besteht
- Sie behält die Entscheidungsvollmacht bei strategischen/arealübergreifenden Entscheidungen im Entwicklungsprozess
- Sie führt die Wettbewerbsverfahren durch
- Sie begleitet die Sondernutzungsplanung
- Sie schliesst den Generalplanervertrag ab
- Sie führt eine TU-Submission durch
- Nach Abschluss dieser Leistungen übergibt Mobimo die bewilligten Projekte an die Genossenschaften

Organigramm Phase Projektentwicklung:



Realisierungsphase: Die Projektleitung erfolgt direkt durch die unterschiedlichen Bauherren

Organigramm Phase Realisierung/Betrieb:





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 angestrebte 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 zusammennutzen, 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 Werchschiür

«Für eine soziale Institution wie unsere wäre es interessant, in eine grosse Überbauung zu ziehen – es ergeben sich oft Synergien für die berufliche Integration unserer Bewohner Grundsätzlich ist es für uns schwierig, bezahlbare Wohnungen zu finden.»



Fabian Knapp, Projektleiter Telekom, Zürich

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



Vincenzo Paolino, Geschäftsführer Förderverein Queer altern

«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.»

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	Erdgeschossnutzungen
<p>1</p> <p>Selbstverwaltete Kleingennossenschaften</p>	<p>Sechs Hausgemeinschaften bilden eine Dachgenossenschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Gruppen je rund 14 Haushalten bilden kleine Hausgenossenschaften. Daraus entsteht – nach dem Modell Wogeno – eine grössere Dachgenossenschaft, die die rund 6 Hausgemeinschaften verwaltet Eine bis zwei Grosswohnungen, z.B. für die Werkschür, werden in die Stadthäuser integriert 	<p>Hausgemeinschaften bewerben sich auf Stadthäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> Mobimo schreibt die Stadthäuser aus. Interessierte Gruppen bewerben sich für das ganze Haus oder einen Teil davon Die Gruppen steigen in den Prozess ein, wenn die Häuser relativ weit entwickelt sind Ein verpflichtender Vertrag wird mit der Hausgemeinschaft eingegangen, sobald 50 Prozent der Mitglieder stehen Die Gruppen bestimmen Themen wie Grundrissgestaltung, Aussenräume etc. Die Hausgemeinschaften erhalten eine hohe Planungssicherheit Die Dauer bis zum Bezug ist absehbar (ca. 2 Jahre) 	<p>Wohnungsgrundrisse individuell, Gemeinschaftsräume mit allen planen</p> <ul style="list-style-type: none"> Zusammenarbeit mit Entwickler wird gewünscht, sofern dieser Inputs entgegennimmt Planungs-/Entwicklungsprozess darf bis zu drei Jahre bis zum Bezug dauern Mitsprache ist vor allem bei den Grundrissen gewünscht Je tiefer der Kapitalbeitrag (Eigenkapital), desto besser Gemeinschafts- und Aussenräume sollen mit allen Hausgemeinschaften geplant werden Hausgemeinschaften sollen aus Freunden, Bekannten und Unbekannten zusammengesetzt sein Nachbarn in ähnlicher Wohnsituation sind von Vorteil Gemeinschaftsräume sollen durch die Dachgenossenschaft geplant werden Soziale Institution (z.B. Werkschür) als langfristige Mieterin. Einbezug in die Planung der Wohnungen, da Behinderte spezielle Bedürfnisse haben 	<p>Die arealübergreifende Planung der Erdgeschossnutzungen garantiert einen Mehrwert</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Nutzung der Erdgeschosse wird von den ausgewählten Gruppen und Genossenschaften bestimmt. Diese sind zuständig für das Konzept und die Suche nach den passenden Mietern Damit die Erdgeschossnutzungen unter den Genossenschaften abgestimmt werden und auch heutige Nutzungen/Nutzer auf dem Koch-Areal einen Platz finden können, stellt Mobimo ein Koordinationsgefäss zur Verfügung Dieses Verfahren garantiert eine harmonische Abstimmung von quartiersinternen Nutzungen, Dienstleistungen, Verkauf und Gastronomie
<p>2</p> <p>Made by 55plus</p>	<p>Planungsgruppe 55plus</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Gruppe von Babyboommern (frisch oder bald Pensionierten) bricht nochmals auf und entwickelt eine Wohnlösung Die Mitglieder der Planungskerngruppe bringen ihr planerisches und organisatorisches Wissen ein, z.B. Ingenieurwissen zu Energiekonzepten, Know-how in Architektur, Erfahrung mit Organisationsentwicklung und Sozialem oder betriebswirtschaftliches Wissen 	<p>Planungskerngruppe zieht die neue Genossenschaft auf</p> <ul style="list-style-type: none"> Für die Wahl der Planungskerngruppe sucht Mobimo den Kontakt mit vermittelnden Organisationen (z.B. Graue Panther, Alumni ETH / Uni) und führt Informalitäten durch Das Baufeld wird unter Interessierten ausgeschrieben. Die Bewerber erhalten Spielraum bei der Wahl der Zielgruppen und des Raumprogramms Die Bewerbung erfolgt mit einem Nutzungs- und Finanzierungskonzept. In der Jury ist die Stadt Zürich vertreten Für die Planungskerngruppe ist es ein längerfristiges Projekt, das Erfüllung bringt – die Zeit bis zum Bezug ist weniger relevant Der Planungsprozess ermöglicht es, langsam in das Projekt zu wachsen Die Kerngruppe ist professionell genug, um sich um die Gründung der Genossenschaft zu kümmern und die Finanzierung bei den Banken zu sichern Mobimo bietet Unterstützung, übernimmt die Koordination des Planungs- und Bauprozesses und entwickelt mit der Gruppe das Raumprogramm 	<p>Ein Wohnumfeld schaffen, wo man alt werden kann</p> <ul style="list-style-type: none"> Man will in einer Gemeinschaft eingebettet sein, die gut zugänglich ist, z.B. durch Arbeit im gemeinsamen Garten Im Haus muss es nicht unbedingt sehr durchmischt mit Kindern sein, das birgt auch Konflikte. Der Spielplatz soll nicht direkt vor dem Wohnhaus liegen Man ist bereit, individuelle Lösungen zu finden, um Personen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten einzubinden Die Wohnungen sollten einfach unterhalten werden können Der Privatraum im Kern reduzieren und mit Jokersimmern ergänzen (Büro, Atelier, Gästezimmer) Es braucht beschauliche, kleinräumige Nischen im Umfeld 	
<p>3</p> <p>Generationswohnen</p>	<p>Generationswohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Konzept «Generationswohnen» bietet das grösste Wohnungsangebot auf dem Koch-Areal Die Grösse des Konzepts ermöglicht die Integration eines Grossteils von Wohnungen für kinderreiche Familien 	<p>Erfahrene Genossenschaft investiert</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine solide Genossenschaft wird als Investorin, zusammen mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, relativ früh ins Boot geholt Planung/Entwicklung erfolgen im Rahmen eines konventionellen Investorenmodells durch Mobimo, dabei werden die spezifischen Anforderungen an die Familienwohnungen berücksichtigt Mobimo schreibt das Baufeld unter Genossenschaften aus und wählt das interessanteste Angebot in Bezug auf das Nutzungskonzept. Bedingung ist, dass die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien ihre 50 Wohnungen erhält 	<p>Zimmerreiche Wohnungen, Betreuung und Freizeit im Umfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> Viele einzelne Zimmer, kein Loft-Style Gut und sicher erreichbare Aussen- und Spielbereiche Betreuungsmöglichkeiten und Schule im nahen Wohnumfeld Freizeitangebote in der Nähe Wohnungsverbindende Räume wie z.B. Laubengänge 	
<p>4</p> <p>Bijou 20-100</p>	<p>Kleinwohnungen für alle Lebensphasen</p> <ul style="list-style-type: none"> Alleinwohnende haben es schwer, eine bezahlbare Genossenschaftswohnung zu bekommen – das Konzept wirkt diesem Mangel entgegen Das Konzept richtet sich an Alleinwohnende aller Altersgruppen und Lebensphasen, die über ein begrenztes Budget verfügen Das Haus bietet Ateliers und Kleinwohnungen, die aber auch von Paaren bewohnt werden können. Bereits heute wohnen durchschnittlich 1.2 Personen in Einzimmer- und 1.4 Personen in Zweizimmerwohnungen <p>Der Wohnkomplex zeichnet sich aus durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine grosse Vielfalt an Klein- und Kleinstwohnungen Doktorandenstudios für die WOKO Wohnungen für Pflegegruppe Ausgewählte gemeinsame Infrastrukturen wie eine grosse Terrasse, eine Gemeinschaftsküche oder ein Raum für gemeinsames Essen und Feste 	<p>Solide Genossenschaft als Investorin</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine solide Genossenschaft, die bereit ist, das Konzept umzusetzen, wird als Investorin ins Boot geholt Planung/Entwicklung erfolgen im Rahmen eines konventionellen Investorenmodells durch Mobimo Bei der Entwicklung des Raumprogramms werden die Bedürfnisse von Alleinwohnenden allen Alters bezüglich gemeinsamen Infrastrukturen, Grundrisse und Ausstattung berücksichtigt Die Doktorandenstudios werden mit der WOKO entwickelt, die genau weils, was Doktoranden brauchen. Diese wird ab der Erstellung des Raumprogramms mitbezogen. 	<p>Grosse Auswahl an unterschiedlichen Kleinwohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Unterschiedliche Grundrissformen und Raumaufteilungen, mit privatem Balkon Treppenhausgemeinschaften mit 12 – 20 Einheiten Wohnungen ohne Waschküche, dafür mit Waschkabine als Begegnungsraum Alltagsbedürfnisse möglichst einfach und effizient abdecken können – technische Dienstleistungen wie Postfächer, Kühlfächer für Online-Shopping Gemeinsame Infrastruktur: Hausgarten mit Grill-Pavillon, Lounge / Bibliothek Nachbarn: gute Mischung aus Longstay und Shortstay <p>Möblierte Ateliers:</p> <ul style="list-style-type: none"> Studios für Doktoranden sind rar gesät und sehr begehrt. Wünschenswert wäre auch ein Angebot für Doktoranden aus dem Ausland Synergien entstehen mit den Studentenzimmern im Freilager Die Ateliers sollten mit Möbeln, kleiner Küche und Internet ausgestattet sein Doktoranden haben andere Bedürfnisse als Studenten. Sie sind älter und meistens ins Erwerbsleben eingebunden, die Studios sollten ihnen die Möglichkeit bieten, in Ruhe arbeiten zu können Ein Aufenthaltsraum z.B. für Filmabende kann sinnvoll sein Ein Studio soll ca. 880 Franken kosten <p>Wohnraum für Pflegegruppe (z.B. Werkschür):</p> <ul style="list-style-type: none"> Kleinwohnungen. Budget: CHF 800 / Person Gemeinschaftsräume für gemeinsames Abenden und andere Nutzungen 	
<p>5</p> <p>Queer und Freunde</p>	<p>Ein Zuhause für Queer und Freunde</p> <ul style="list-style-type: none"> Alternative Lebensmodelle erhalten mehr gesellschaftliche Beachtung und können heute offener gelebt werden als noch vor zehn Jahren In einem Wohnblock sollen Queers ein Konzept entwickeln, für sich und für solche, die zu ihrem Lebensstil passen Der Wohnblock bietet einen Wohnungsmix mit Grundrissen und Standards, die von Queers entwickelt werden. 	<p>Community zieht die neue Genossenschaft auf</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Projekt wird in der Community unter planerischer Federführung von Mobimo entwickelt Der Verein will für die gesellschaftliche und politische Abstützung des Projekts sorgen, die Mobimo soll für die Entwicklung des Projekts verantwortlich sein Hauptanteil der Wohnungen für Singles (2.5 Zimmer), wenige Wohnungen für Paare Für die Vermarktung und als Risikoträger der Alterswohnungen strebt der Verein eine professionelle Zusammenarbeit mit einem etablierten Anbieter an 	<p>Warme Empfangssituation und Offenheit</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Angebot soll nicht nur die LGBT-Community ansprechen, sondern auch deren Freunde Es sollen auch Wohnungen für schwule Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden Der Verein will für die gesellschaftliche und politische Abstützung des Projekts sorgen, die Mobimo soll für die Entwicklung des Projekts verantwortlich sein Hauptanteil der Wohnungen für Singles (2.5 Zimmer), wenige Wohnungen für Paare 10 – 20 Prozent der Wohnungen für Bezüger von Leistungsergänzungen 2 bis 3 Pflegewohngruppen mit direktem Aussenraumbezug Das Quartier soll altersfreundlich sein, die Aussenräume für alle gut zugänglich Alle Wohnungen im Universaldesign Die Erdgeschosse sollen Offenheit signalisieren und eine warme Empfangssituation aufweisen. Allenfalls sollte eine Rezeption für die Geschäfte und Bewohner vorhanden sein Das Haus soll kuratiert werden – bei den Wohnungen und beim Gewerbe Mögliche Erdgeschossnutzer: Gay Spilx oder die Schwubblö 	

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.

- Das ganzheitliche Konzept garantiert eine hohe Erlebnisdichte und eine hohe Erlebnisqualität.
- Die Aussenräume und der Park werden aus einem «Guss» konzipiert und fungieren als verbindendes Element zwischen Wohnen und Gewerbe.
- 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 Gewerbehouses, gemeinschaftlich nutzbare Räume wie ein Café oder ein Spielplatz).
- Die Freizeitanbieter können die Kohlehalle mitnutzen (z.B. Outdoor-Workout). Mit dem Koch-Areal erhalten die Gewerbetreibenden ein attraktives Arbeitsumfeld und werden als Arbeitgeber konkurrenzfähiger.
- Die einzelnen Planungspartner können sich auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren und profitieren von den Synergien, die aus dem attraktiven Mix entstehen.
- Die Freizeitangebote können von den Bewohnern des Areals und vom ganzen Quartier genutzt werden. Damit wird das gesamte Koch-Areal ins Quartier eingebunden.
- Wohnen und Arbeiten am selben Ort: Lehrstellen und Arbeitsplätze im Gewerbehaus für Bewohner mit speziellen Bedürfnissen (z.B. Werchschiür).
- Synergien mit anderen Teilen des Quartiers werden möglich (z.B. Doktoranden-Ateliers der WOKO mit dem nahen Freilager, wo die WOKO 200 Studentenzimmer übernehmen 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:

- 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.
- 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.
- 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:

- 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.
- 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.

Was leistet der Wohnungsmix?

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

Genossenschaften	Ø Preisniveau	Anzahl Whng	Unter CHF 1500 pro Monat	Subventionierte Wohnungen bzw. «Wohnen für soziale Zwecke»	Eigentümer-Konzept	Wohnungsmix	Ausbaustandard	Erdgeschoss	Baufeld
1 Selbstverwaltete Kleingennossenschaften	Eher tief Ø ca. 180 CHF/m ²	614 + 84	62	10 Wohnungen für bedürftige Bewohner (z.B. Werkschür)	Gründung einer Genossenschaft mit 4 Hausgemeinschaften	Mix nach Hausgemeinschaft, Studio bis 5.5 Zimmer Pflegegruppe (z.B. Werkschür): rollstuhlgängige Zimmer mit mind. 12m ² , Gemeinschaftsraum für Abendessen und anderes Wohnraum für 10 bedürftige Bewohner (z.B. Werkschür; Zimmer max. CHF 800 / Bewohner)	Je nach Hausgemeinschaft Ausgewählte Gemeinschafts-Infrastruktur Pflegegruppe (z.B. Werkschür): rollstuhlgängige Zimmer mit mind. 12m ² , Gemeinschaftsraum für Abendessen und anderes	Ideen der Hausgemeinschaften im Rahmen der Gesamtbetrachtung	C
2 Made by 55plus	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m ²	76	56	Keine subventionierten Wohnungen	Gründung neuer Genossenschaft durch eine Entwicklungskerngruppe	Mix nach Konzept der Entwicklergruppe, Studio bis 5.5 Zimmer	Je nach Konzept der Entwicklerkerngruppe	Ideen der Entwicklungskerngruppe im Rahmen der Gesamtbetrachtung	C
3 Generationswohnen	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m ²	123	78	50 Familienwohnungen (Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien)	Bestehende Genossenschaft investiert	Schwerpunkt Familienwohnungen Rest: 2.5 / 3.5-Zimmer-Wohnungen	Einfacher Ausbaustandard, klein geschnittene Wohnungen (Konzept low cost)	Ideen der Genossenschaft und Stiftung im Rahmen der Gesamtbetrachtung	B
4 Bijou 20-100	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m ²	96	96	40 Ateliers für die WOKO, für Doktorierende aus dem Ausland und der Schweiz 10 Wohnungen für bedürftige Bewohner (z.B. Werkschür)	Bestehende Genossenschaft investiert	Ateliers und Kleinwohnungen Wohnraum für 10 bedürftige Bewohner (z.B. Werkschür; Zimmer max. CHF 800 / Bewohner)	Einfacher Standard Grosse Diversität an Grundrissen Ausgewählte Gemeinschafts-Infrastruktur Abholer im Eingangsbereich für Pakete und Einkäufe Doktorandenateliers: Komplettpaket samt Möbel, Grundausstattung und Internet Pflegegruppe (z.B. Werkschür): rollstuhlgängige Zimmer mit mind. 12m ² , Mitnutzung der Gemeinschaftsinfrastruktur	Angebote im Rahmen der Gesamtbetrachtung, z.B. Laden mit Offenerverkauf für eigene Portionierung von Lebensmitteln, Suppenküche, Restaurant mit Tavolata	C
5 Queer und Freunde	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m ²	53	53	12 Whng. für EL-Bezüger 2 Whng. für homosexuelle Flüchtlinge 20 Plätze für Pflegewohngruppe Queer	Gründung einer Genossenschaft durch den Verein	Hauptanteil für Alleinwohnende (2.5-Zimmer-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 lauch als Reception für weitere EG-Mieter denkbar Mieter z.B. Gay Spilx, Schwubblö. Konzept in Anlehnung an «Bar Buch Bühne»-Programm	B
Total	Ø 182 CHF/m ²	428	352 +90%	144 + 34%					



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

Die Plattform Koch-Areal bietet kleinen Gewerbetreibenden und jungen Freizeitangebietern 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,
Genossenschaftler 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 Wirtschafts-
magazin Punkt

«Als Unternehmer würde es mich faszinieren, hier etwas Neues, Zeitgemässes mitzugestalten. 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 Werchs-
schür

«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 Ankernutzer für die Erdgeschoss und einem Ankermieter für die Freizeitmöbelflächen. So entsteht grosszügiger Raum für die Gewerbe- und Kreativwirtschaft.

		Geschosse	Ø Preis-niveau	Nutzfläche	Bedürfnisse	Ausbau- standard	Bau- feld
G1 Produzierendes Gewerbe	Produzierendes Gewerbe respektive Gewerbe mit grossem Flächenbedarf im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss.	Erdgeschoss OG1	Ø ca. 180 CHF/m ² a	4575m ²	Grosse Flächen (bis 500m ²), Kombinationsmöglichkeit Produktion und Verkauf (Laden), gute Anlieferbedingungen für Lastwagen, PP für Firmenausos, Kundenparkplätze/blau Zone	Edelrohbau	A
G2 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/m ² a	2288m ²	Gute Lärmisolation, überhohe Räume, Parkplätze für Transport Instrumente/Geräte, wenig tragende Säulen im Raum	Einfacher Mieteraus- bau	A
G3 Kreativwirtschaft / produktionsnahe Dienstleistungen	Produktionsnahe Dienstleistungen werden in den Obergeschossen 3 und 4 einquartiert.	OG3 OG4	Ø ca. 250 CHF/m ² a	2288m ²	Gemeinschaftsflächen mit anderen Unternehmen (z.B. Sitzungsraum, Küche, WC) Unternehmen aus ähnlichen oder ergänzenden Bereichen, ausgewogene Mischung ohne Dominanz einer Branche	Einfacher Mieteraus- bau	A
Total				9151m ²			

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 Wng	Unter CHF 1'500 pro Monat	Subventionierte Wohnungen bzw. «Wohnen für soziale Zwecke»	Eigentümer-Konzept	Wohnungsmix	Ausbaustandard	Erdgeschoss	Baufeld
1 Selbstverwaltete Kleingewerkschaften	Eher tief Ø ca. 180 CHF/m ² a	6/14 + 84	62	10 Wohnungen für bedürftige Bewohner (z.B. Werchs-schür)	Gründung einer Genossenschaft mit 4 Hausgemein-schaften	Mix nach Hausge-meinschaft, Studio bis 5.5 Zimmer Wohnraum für 10 bedürftige Bewohner (z.B. Werchs-schür; Zimmer max. CHF 800 / Bewohner)	Je nach Hausgemeinschaft Pflegegruppe (z.B. Werchs-schür); rollstuhlgängige Zimmer mit mind. 12m ² ; Gemeinschaftsraum für Abendessen und anderes	Ideen der Hausgemein-schaften im Rahmen der Gesamt-betrachtung	C
2 Made by 55plus	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m ² a	76	56	Keine subventio-nierten Wohnungen	Gründung neuer Genossenschaft durch eine Entwick-lungskern-gruppe	Mix nach Konzept der Entwicklerkern-gruppe, Studio bis 5.5 Zimmer	Je nach Konzept der Entwicklerkern-gruppe	Ideen der Entwick-lungskern-gruppe im Rahmen der Gesamt-betrachtung	C
3 Generationswohnen	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m ² a	123	78	50 Familienwoh-nungen (Stiftung Woh-nungen für Kinder-reiche Familien)	Bestehende Genossenschaft investiert	Schwerpunkt Famili-enswohnungen Zimmer max. CHF 800 / Bewohner	Einfacher Ausbaustandard, Klein geschittene Wohnungen (Konzept low cost)	Ideen der Genossenschaft und Stiftung im Rahmen der Gesamt-betrachtung	B
4 Bijou 20-100	Tiefes Segment Ø ca. 175 CHF/m ² a	96	96	40 Ateliers für die WOKO, für Doktor-ierende aus dem Ausland und der Schweiz 10 Wohnungen für bedürftige Bewohner (z.B. Werchs-schür)	Bestehende Genossenschaft investiert	Ateliers und Klein-wohnungen Wohnraum für 10 bedürftige Bewohner (z.B. Werchs-schür; Zimmer max. CHF 800 / Bewohner)	- Einfacher Standard - Grosse Diversität an Grundrissen - Ausgewählte Gemein-schafts-infrastruktur - Abholbereich im Eingangsbereich für Pakete und Einkäufe - Doktorandenateliere: Komplettpaket samt Möbel, Grundausstattung und Internet - Pflegegruppe (z.B. Werchs-schür); rollstuhlgängige Zimmer mit mind. 12m ² ; Mitzunutzung der Gemeinschaftsinfrastruktur	Angebote im Rahmen der Gesamt-betrachtung, z.B. Laden mit Offen-verkauf für eigene Portionierung von Lebensmitteln, Suppenkü-cke, Restaurant mit Tivolata	C
5 Queer und Freunde	Mittleres Segment Ø ca. 200 CHF/m ² a	53	53	12 Wng. für EL-Bezieher 2 Wng. für homo-sexuelle Flüchtlinge 20 Plätze für Pflegegruppen- Queer	Gründung einer Genossenschaft durch den Verein	Hauptanteil für Alleinwohnende (2.5-Zi-Wohnungen) Wenige Wohnungen für Paare Pflegegruppen	Wohnungen im Universaldesign Aussenraum für die Pflegegruppen (2.5-Zi-Wohnungen) Areal zusammenhalten und gut zugäng-lich sein.	Gemütliche Empfangssitu-ation im Erdgeschoss (auch als Reception für weitere EG-Mieter denkbar) Mieter z.B. Gay Spiltes, Schwulbills; Konzept in Anlehnung an «Bar Buch Bühne»-Programm	B
Total		Ø 182 CHF/m ² a	428	352 +90%	144 + 34%				

Flächenberechnungen, Parkierung und Baurecht-zinse

Flächenberechnung und Parkierung

Baufeld	Typ	Preisniveau Ø-Miete	Nutzfläche	Parkierung
A	Gewerbenähe DL, Büronutzung	Ø ca. 250 CHF/m ² a	2'288 m ²	0.5 PP/100m ² HNF
A	Freizeitnutzungen	Ø ca. 160 CHF/m ² a	2'288 m ²	1 PP/100m ² HNF
A	produzierendes Gewerbe	Ø ca. 180 CHF/m ² a	4'575 m ²	
Total			9'151 m ²	80 PP

Berechnung Baurechtzins

	Aufteilung	Anlage-kosten	Land- anteil	massgebender Landwert
Klassisches Gewerbe	50%	16'748'000		
Freizeitnutzungen	25%	8'004'000		
Gewerbenähe Büronutzungen	25%	8'494'000		
Total	100%		17%	5'500'000
Baurechtzins (Baurechtzinssatz x massgebender Landwert)	82'500		1,50%	82'500

Wie befruchten sich die unterschiedlichen Nutzungen gegenseitig?

Synergien entstehen dank arealübergreifender Planung.

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 Treffpunkt 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, Vermietung an die Autonome Schule, Raum für interessierte heutige kulturelle Nutzer auf dem Areal, ein Café oder einen Spielplatz für alle).

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

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. Werchs-schür).

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.

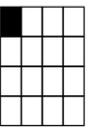
2. Quartier du Flon, Lausanne: Mobimo hat das einstige Industriequartier (55'000 m²) im Herzen von Lausanne dank einem innovativen Nutzungskonzept zu einem pulsierenden Stadtteil mit einzigartiger Architektur entwickelt. Ehemalige, ertragsschwache Nutzungen wie die Künstlerateliers «Les Garages» werden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

3. 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 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 Pflegegruppen 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.



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

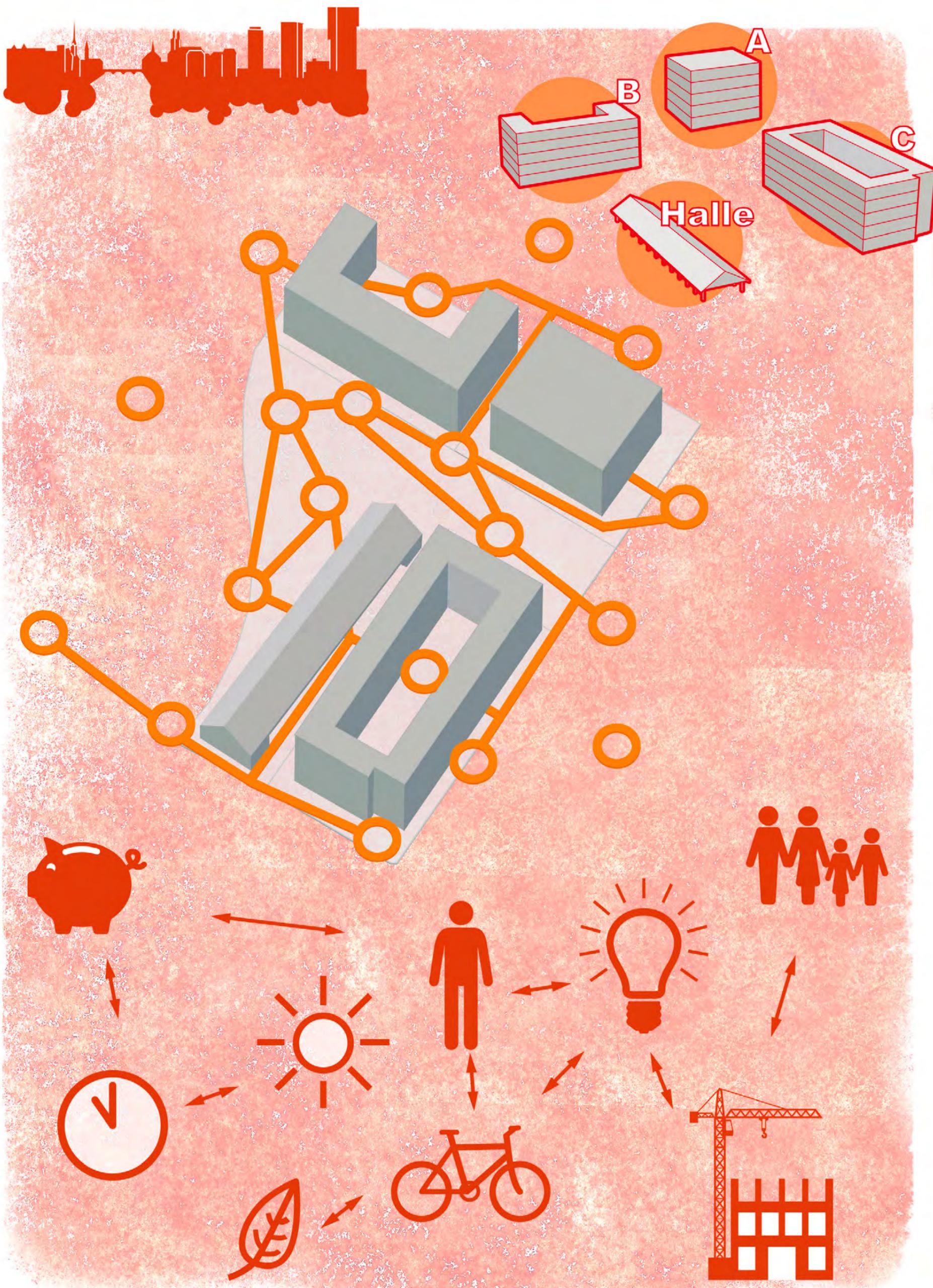
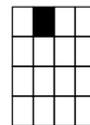
traditionelles Handwerk und nicht zuletzt neue, moderne Wohnformen für viele Alters- und Bedürfnisgruppen. So entstehen neue Arbeitsplätze, moderne Wohnmöglichkeiten und zeitgemässe Freiräume.

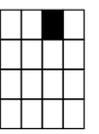
Das Koch-Areal wird deshalb mehr als ein «Stück Stadt»: Es wird zu einer «Stadt der kurzen Wege». Hier finden junge und alte Menschen, grosse und kleine Familien, Menschen mit Behinderung, Wohngemeinschaften wie auch Alleinstehende eine passende und

bezahlbare Wohnung. Die neu angesiedelten Gewerbebetriebe sind zudem ein Impuls für den Werkplatz Zürich.

Wie sich unser Projektteam, bestehend aus den beiden Wohnbaugenossenschaften 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.

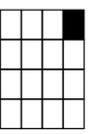
3. Wir haben Erfahrung

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 m² Büro- und Gewerbeflächen entwickelt, vermarktet und als Gesamtverantwortlicher realisiert.

Für Details siehe

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



4. Wir haben bereits zusammengearbeitet

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 Greencity 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 kostengünstig

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 ausgebaute **Gewerberäume** liegen zwischen **190 und 230 CHF/m²a**, wobei kleine Ateliers (40 m²) 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 Gewerbeflächen 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 **smarte Technologien, Speicherung, Installationen, etc.** im Energie-Konzept zu integrieren.

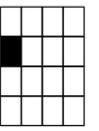
9. Wir entwickeln neue Mobilitäts-Modelle

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 Drittel zu erhöhen. **Die WOGENO und die GBMZ als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften tragen aktiv zu diesem Ziel bei.**

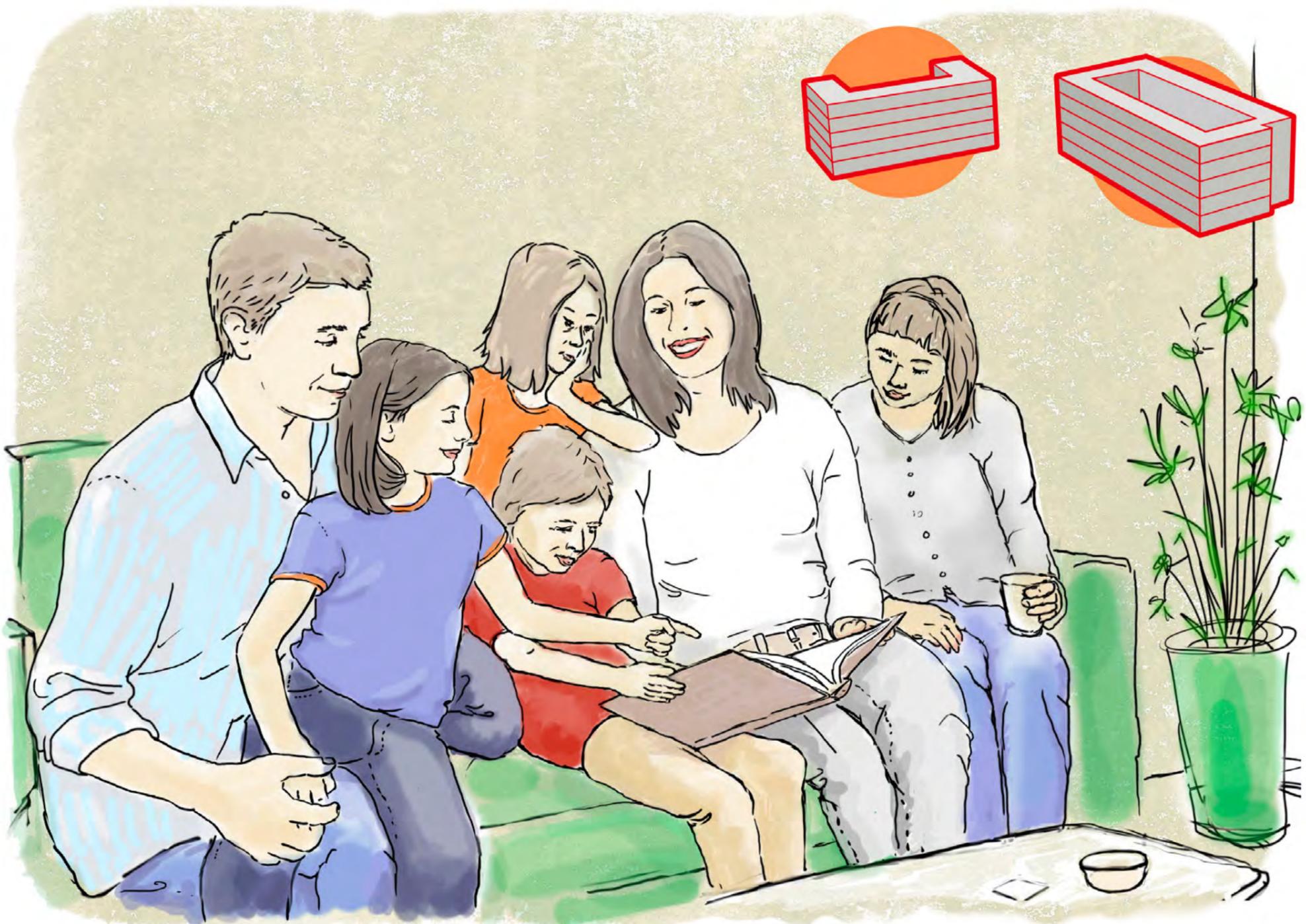
Wir wollen unseren Mitgliedern preiswerten und sicheren Wohn-, Gewerbe- und Freizeitraum ermöglichen und bieten mit unserem gemeinschaftlichen, nicht profitorientierten Ansatz eine echte Alternative für Zürich.

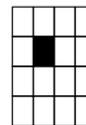


WOHNEN AUF BAUFELD B UND C

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.





Tanja (24), alleinstehend

«Die Menschen denken, ich könne 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)

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

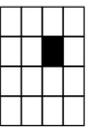
«Ich arbeite etwa 80 Prozent als Schlosser und betreibe meine Werkstatt alleine. Wir können uns deswegen keine teure Miete leisten – weder bei der Werkstatt noch bei der Wohnung. Meinen Traum von der Selbständigkeit hatte ich schon fast aufgegeben, da haben meine Partnerin und ich das Angebot auf dem Koch-Areal entdeckt. Wir konnten eine 5-½-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.»

Wohnungsspiegel

(Richtwerte)				
Anzahl	Typ	m ² 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



INTERVIE

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 Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich angefragt, ob wir uns für den Gewerbeteil 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.

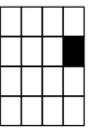
Rehmann: Wir wollen ein Stück zeitgemässe Stadt mitgestalten, an guter Quartierlage, in angemessener Dichte und mit funktionsfähigen Infrastrukturen.

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 finanzierbare, 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 verschiedensten 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.

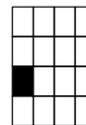
Wie wird der Mix der Mietenden aussehen?

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 Gewerbeflächen in der Stadt und wer soll diese mieten?

Felsberger: Die Förderung von preiswerten Gewerbeflächen 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/m²a netto aus.

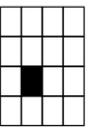
Bosshard: Heute gibt es viele Gewerbetreibende, die ausserhalb der Stadt eingemietet sind – weil sie die Mieten in der Stadt nicht zahlen können. Mit dem Koch-Areal entsteht die Möglichkeit für sie, **nicht nur günstigen Gewerberaum in der Stadt, sondern auch noch Wohnraum zu bekommen.** Dadurch werden 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: Bezüglich der Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgern ist die **Greencity Manegg** Vorbild. Bezüglich 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 Nörd** – 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!»

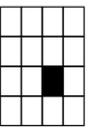
«Wo sonst kriegst du bezahlbare Werkstätten und Räume, wo du auch noch drin schrauben, schleifen und hobeln kannst?»

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 selbständig 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.»

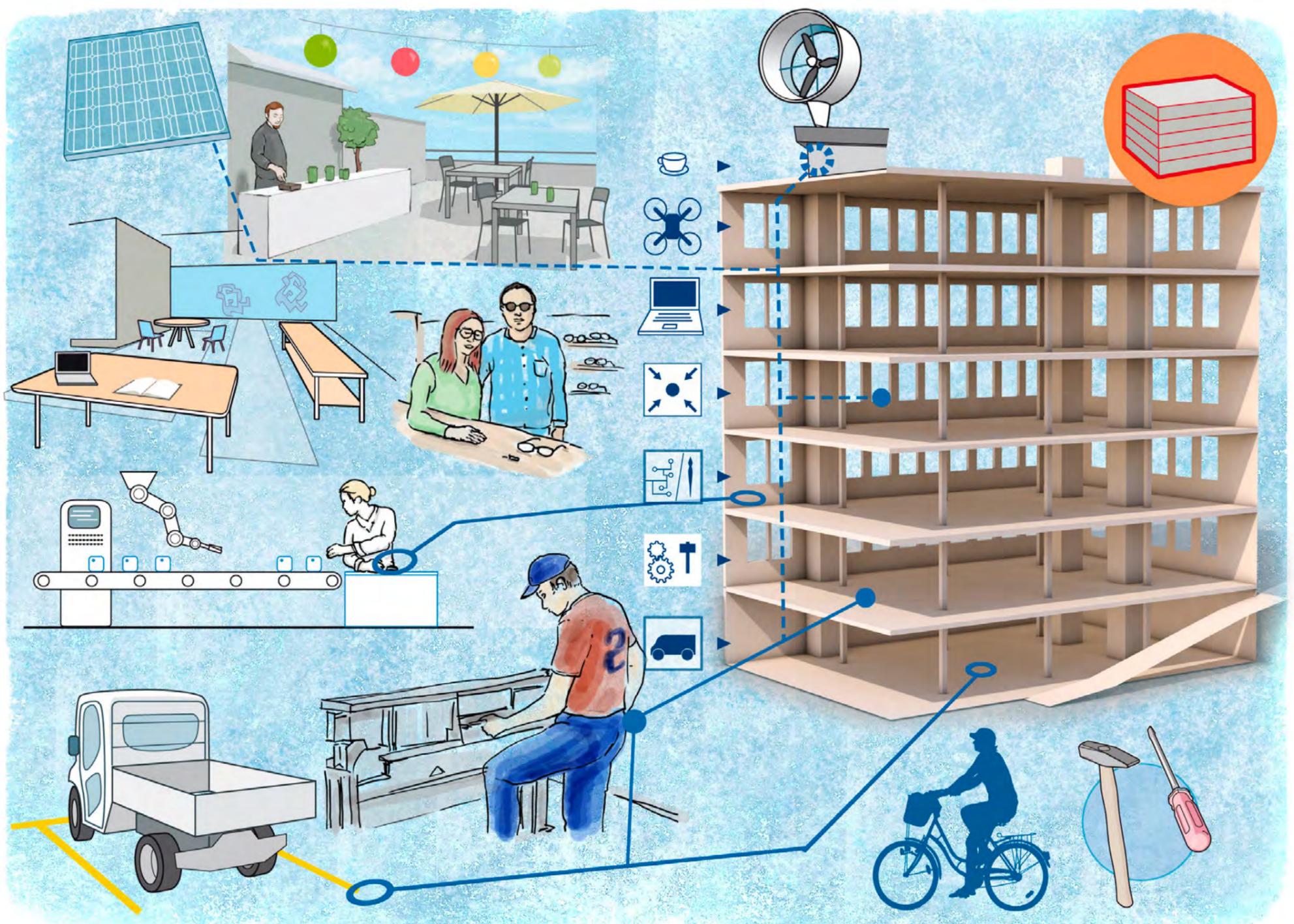


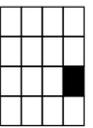


GEWERBE AUF BAUFELD A

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 ausgebaute Flächen im Gewerbehaus auf Baufeld A beträgt durchschnittlich **230 CHF/m²a** exkl. MwSt. Ein Büro im 3. OG mit 65 m² Fläche kostet 1250 Franken, ein Atelier mit 80 m² im 1. OG ist bereits für 1530 Franken zu haben. Der angestrebte Mietzins liegt deutlich unter den aktuellen Marktpreisen für ausgebaute Neubauf Flächen.

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 ausgebaute, flexibel unterteilbare Mietflächen**. Diese werden **bezugsbereit** und zu moderaten Preisen angeboten. Dazu gehören attraktive Gemeinschaftsflächen 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 m²**. Zudem ist die **Anlieferung** für das produzierende Gewerbe gewährleistet.

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

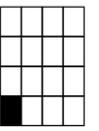
Das Koch-Areal ist eine Chance für Gewerbetreibende in der Stadt Zürich. Unser Konzept der «Stadt der kurzen Wege» fördert das lokale Gewerbe und Dienstleistungen effektiv und nachhaltig. Wir denken mit, wenn es um die Entwicklung und Implementierung von neuen Arbeitskonzepten geht. Die Mietenden bekommen 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 ²
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

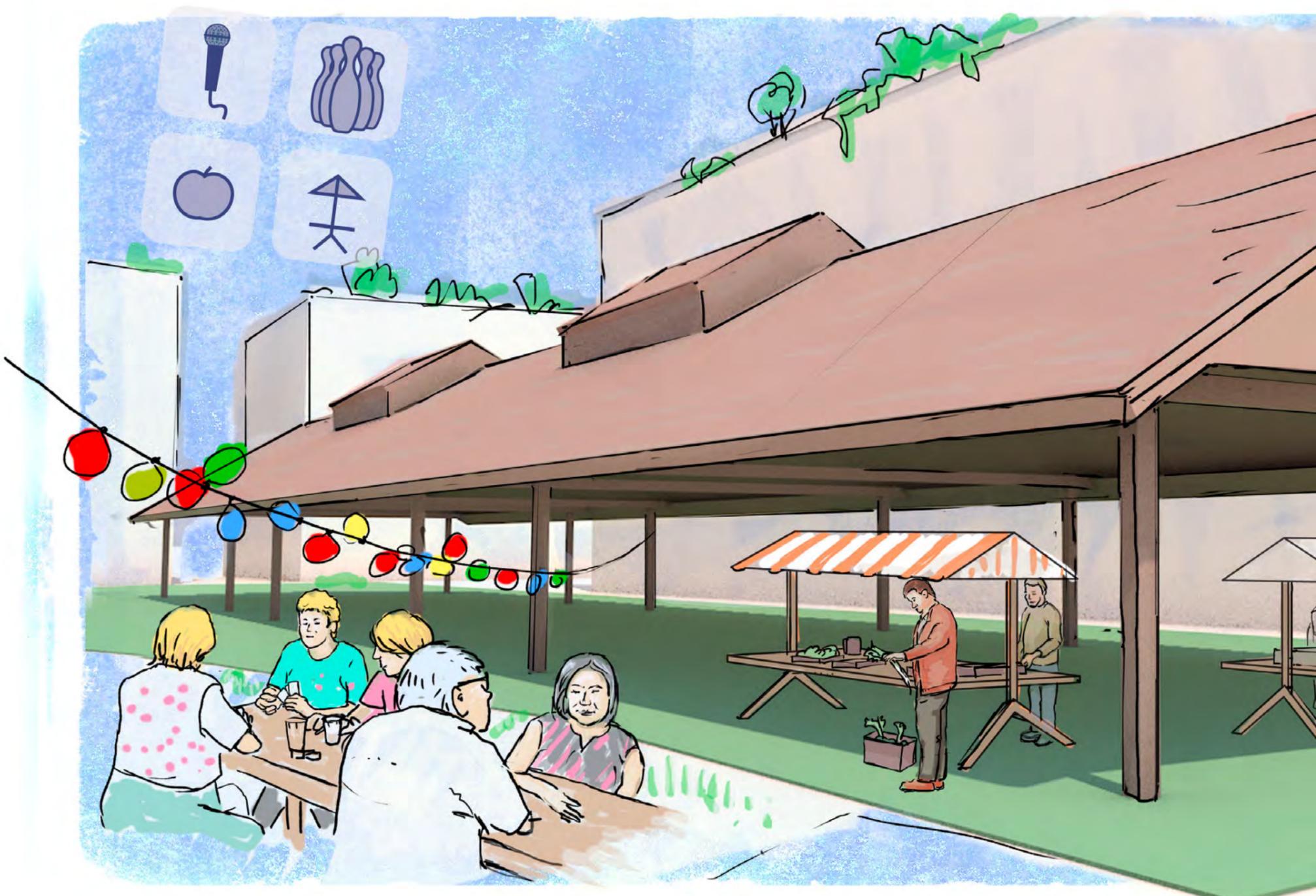
- Beilage 3 Baufeld A

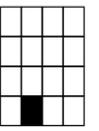


NUTZUNG KOHLEHALLE/ERDGESCHOSSE/PARK

DIE KOHLEHALLE: EIN GEDECKTER PARK FÜRS 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

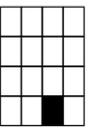
- Fokus: temporäre, spontane und wenig fixe Nutzungen
- **Lebensmittelmarkt** und/oder **Flohmarkt** (wochen-/monats-/quartalsweise)
- Als **Aussenraum für Kindergarten/Hort, Krippen, Jugend-Sozialarbeit (Street Sports), Senioren-Treff, Picknickzone**
- beschränkt: kulturelle Events wie **Konzerte** 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 finanzierbar 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 FÜRS 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 Parkieranlage 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

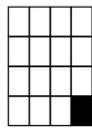
Die Fahrrad-Abstellplätze werden im Erdgeschoss und in der Umgebung (gedeckt) angeordnet, damit sie gut erreichbar sind. Es werden pro Wohnung mehr als zwei Velo-Abstellplätze erstellt. Für die Besucher werden ungedeckte Abstellplätze errichtet.

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 mierechtlichen 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-Entwicklungsvereinbarung 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 überzeugt die finanzierenden 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, 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,
www.wogeno-zuerich.ch
Adrian Rehmann, Präsident
Fredri Bosshard, Mitglied Vorstand
Sabina Sturzenegger, Mitglied Vorstand

halter

Hardturmstrasse 134, 8005 Zürich, Schweiz
Claudia Felsberger, Projektleiterin
044 438 28 04
claudia.felsberger@halter.ch, www.halter.ch
Alex Valsecchi, Mitglied Gruppenleitung

Projektkoordination: Benno Vonplon
Redaktion: Sabina Sturzenegger
Grafik: Emanuel Tschumi
Illustrationen: Reto Flückiger