

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 127 (2001)  
**Heft:** 42: Kraftwerk 1

**Artikel:** Ein besseres Stück Stadt: Andreas Hofer, Projektentwickler und Bauherrenvertreter, zur Planungsgeschichte und zur Bedeutung des Kraftwerks 1  
**Autor:** Weidmann, Ruedi / Hofer, Andreas  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-80224>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 20.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Ein besseres Stück Stadt

Andreas Hofer, Projektentwickler und Bauherrenvertreter, zur Planungsgeschichte und zur Bedeutung des Kraftwerks 1

**Das Kraftwerk 1 im Zürcher Industriequartier ist mehr als eine Wohnsiedlung mit hohen Qualitäten – es ist ein Beispiel dafür, auf welche Art in unserer Gesellschaft neue Ideen aufgenommen und umgesetzt werden können. Der Architekt Andreas Hofer hat als Mitverfasser des Buchs «Kraftwerk 1», als Genossenschaftsvorstand, Projektentwickler, Bauherrenvertreter und nun als Bewohner die Realisierung miterlebt. Die grösste Qualität des Kraftwerks ist für ihn die funktionale, soziale und ideelle Vielfalt, die trotz hoher Komplexität der Planung und trotz allem Pragmatismus auf dem Weg von der vagen Utopie zum konkreten Bau erhalten werden konnte.**

*Weidmann:* Was waren Ihre Funktionen im Verlauf der Planung des Kraftwerks 1?

*Hofer:* Ich gehörte zusammen mit P.M. und Martin Blum zur Diskussionsgruppe, die sich 1992 entschloss, ein Buch zu schreiben. Nach dem Echo darauf und der Gründung des Vereins war ich an der Organisation der Veranstaltungen beteiligt, mit denen 1994 und 1995 die Idee bekannt gemacht und weiter entwickelt wurde. Ich ging an Ausstellungen und Kongresse, an die «Kraftwerk 1» eingeladen wurde. Dann folgten erste Gespräche mit Grundeigentümern, Banken, Behörden und Projektentwicklern. Für mich als junger Architekt waren das ganz neue Erfahrungen. Seit der Gründung der Genossenschaft 1995 bin ich Vorstandsmitglied. Ich war eigentlich immer Verhandlungsdelegierter für die Vertragsabschlüsse zur Finanzierung, mit dem Generalunternehmer, dem Architekturbüro usw. All das habe ich zum ersten Mal gemacht und musste deshalb Know-how und die richtigen Leute zusammensuchen. Die Arbeit wurde immer detaillierter, immer mehr Dinge mussten vernetzt werden: Die Mieterinnen und Mieter mussten bereits betreut und die Verwaltung der Genossenschaft musste aufgebaut werden. An diesen Aufgaben war ich mitbeteiligt. Ab Baubeginn war ich Projektentwickler oder Bauherrenvertreter, dazu war ich in der Ökokommission des Kraftwerks. Bezahlt wurde diese Arbeit – praktisch längst eine 100%-Stelle – erst ab dem Abschluss des ersten Vertrags mit dem Generalunternehmen 1998; das erste Geld kam mit

dem Baukredit 1999. Vorher habe ich – eher schlecht – von meinem kleinen Architekturbüro gelebt. Und jetzt versuche ich, einfach Bewohner zu werden. Der Vorstand, der bis jetzt das Projekt getragen hat, möchte nun möglichst viel den Mieterinnen und Mietern zur Selbstverwaltung übergeben.

*Weidmann:* Ist Ihre Arbeit für die Genossenschaft vergleichbar mit der eines Projektentwicklers im konventionellen Wohnungsbau?

*Hofer:* Projektentwickler in Generalunternehmen oder bei institutionellen Anlegern machen dieselben Dinge, nur wissen sie viel genauer, was, wie und für welche Zielgruppe sie bauen wollen. Know-how und Abläufe sind dort in spezialisierte Abteilungen und deutliche Phasen unterteilt. Wir fingen mit einer sehr offenen Idee und ohne Erfahrung an. Deshalb mussten wir öfter grundsätzlich nachdenken. Viel stärker als sonst üblich, fand unsere Siedlung ihre Form erst in den Verhandlungen mit Banken, GU, Behörden usw. Hier mussten wir herausfinden, was möglich war und was von dem Möglichen wir wollten. Gleichzeitig wurden wir alle von Rolle zu Rolle gestossen. Der Hauptunterschied, die Komplexität des Vorhabens, kommt nicht etwa von der Mitsprache der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, sondern von der «rollenden Konkretisierung» der Idee in einem neunjährigen Verhandlungsprozess. Wie wichtig dies für das Resultat war, wissen wir nicht. Wegen der mangelnden Erfahrung haben wir sicher zu viel Energie in die Diskussion gewisser Probleme gesteckt, andererseits förderte unsere unbelastete Offenheit sicher die Vielfältigkeit des Projekts.



**Treppen und Winkel – Einblicke ins vielfältige Innere des Kraftwerks (Bilder: Andrea Helbling, Arazebra Zürich)**

*Weidmann:* Was ist für Sie das Spezielle am Kraftwerk 1?

*Hofer:* Kraftwerk 1 ist eigentlich die Summe von sehr viel Normalem. Es gibt praktisch nichts, das hier zum ersten Mal ausprobiert würde. Wirkliche Experimente, etwa ökologische, konnten wir uns als junge Genossenschaft gar nicht leisten. Aussergewöhnlich ist nun aber, wie viele zum Teil jahrzehntealte Ideen zusammen in einer einzigen Siedlung realisiert wurden. Und die Summe ist nun eben mehr als ihre Einzelteile. Diese

#### Zeittafel zur Geschichte von Kraftwerk 1

**1993** Publikation des Buchs Kraftwerk1 (siehe Buchhinweis), Gründung des Vereins

**1994** KraftWerkSommer94 auf dem Schoeller-Areal: Veranstaltungen, Ausstellungen, Diskussionen zur Stadtentwicklung und zu Kraftwerk1.

**1995** Ausstellung in der Shedhalle Zürich. Öffentliche Weiterarbeit am Projekt in Form einer Sofa-Universität. Ausstellung: Bewohntes Modell einer Suite im Massstab 1:1. Diskussionen im In- und Ausland, erste Kontakte mit Grundeigentümern und Banken, Gründung der Genossenschaft Kraftwerk1, Organisation der Mitsprache in internen Fachkommissionen

**1996–97** Gespräche im «Stadtforum» der Präsidialabteilung der Stadt Zürich zur Entwicklung im unteren Kreis 5. Abklärung der Möglichkeit zur Realisierung auf dem Schoeller-Areal, Realisierungsversuch auf dem Steinfels-Areal als Teil eines Grossprojekts, Abbruch wegen Finanzierungs- und Realisierungsschwierigkeiten des damaligen Promotors. Verhandlungen mit Sulzer Escher-Wyss und Planung auf dem Escher-Wyss-Areal, Abbruch wegen relativ später Realisierungswahrscheinlichkeit. Erfolgreiche Verhandlungen mit Allreal Generalunternehmung AG (damals Oerlikon-Bührle AG) und Planung auf dem Hardturm-West-Areal mit Stücheli Architekten (Vorprojekt Bünzli Courvoisier Architekten)

**1998** Entscheid der Generalversammlung der Genossenschaft für das Hardturm-West-Areal, September: Vorvertrag mit Allreal (ehem. Oerlikon-Bührle AG), Dezember: Einreichung des Baugesuchs

**1999** Februar: Totalunternehmervertrag mit Allreal, August: Baubeginn

**2001** Fertigstellung, Mai–September: Bezug

Fülle von heute eigentlich normalen Ansprüchen zu erfüllen, hat allerdings zu einer Komplexität der Planung geführt, die fast nicht zu bewältigen war. Es ist nicht Ideologie, was Projekte wie das Kraftwerk1 normalerweise verhindert, sondern der Aufwand für die hier angestrebte Komplexität. Das Einzigartige am Kraftwerk ist, dass hier Leute beschlossen haben, der Vielfalt zuliebe – gratis – zusätzliche Arbeit zu leisten. Für mich ist weiter speziell, dass wir mit nichts als einer Idee begonnen haben und jetzt eine sehr grosse Siedlung hier steht. Wir haben eine historische, städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtteil miterlebt. Als wir anfangen, fühlten wir uns allein. Wir gingen davon aus, dass das Kraftwerk als fast autarke Insel in einer toten Industriebrache und später in einer öden Monokultur von Bürobauten überleben müsse. Heute entwickelt sich die Umgebung in einer Art, die uns erlaubt, gewisse Dienstleistungen aus der Nachbarschaft zu beziehen oder unsere dort anzubieten. Wir waren Teil dieser Entwicklung, haben sie mitgeprägt und wollen das auch weiterhin tun.

Das Projekt gab mir den Glauben an die Architektur zurück. Die Leute ziehen in ein Beispiel von experimentellem Wohnungsbau ein. Es ist also gelungen, für die soziale Komplexität, für die Ansprüche der Menschen eine Form zu finden, die innovativ ist und offenbar für viele stimmt. Als Architekt macht mich das natürlich glücklich.

*Weidmann:* Was war Ihre persönliche Motivation zur Mitarbeit?

*Hofer:* Am Anfang war es der Widerspruch, als frisch diplomierter Architekt in einer Stadt zu sein, in der ich keine berufliche Perspektive hatte – ich habe damals Einfamilienhäuser auf dem Land gebaut –, und persönlich betroffen zu sein von Architektur. Es war die Hochzeit der Immobilienspekulation Ende der achtziger Jahre. Ich wohnte in WGs und bin zwanzig Mal umgezogen. Der Widerspruch zwischen den klassisch modernen Zielen der Architektur, wie ich sie an der ETH gelernt hatte, und dem, was wir in dieser Stadt

erlebten, war für mich Ansporn, mich mit Stadtentwicklung auseinander zu setzen. Aus dieser Auseinandersetzung entstand das Buch «Kraftwerk1». Als dann das Projekt ins Rollen kam, entstand – nicht nur bei mir – ein Gefühl der Unersetzbarkeit: Wenn ich jetzt aufhöre, stirbt das Projekt. Insofern bin ich auch «Opfer» dieses megalomanen Planungsprozesses. Dabei hat mir das professionelle Selbstverständnis als Architekt – der Wille zu realisieren, zu bauen – ein klein wenig geholfen.

Die Realisierung des Kraftwerks hat meinen Blick auf die Stadt verändert: Ich nehme sie als gestaltbarer wahr, weniger aus der Opferperspektive. Wir sind zu Handelnden geworden in einem der wichtigen Entwicklungsgebiete Zürichs. Mein Beruf wurde vollständig verändert, ich bin nicht mehr nur der Architekt mit dem Bleistift, mein Bild des Berufs ist breiter geworden. Die Ideale – vielfältige soziale Ansprüche und Technologie in einem Stück Stadt zu vereinen – haben sich nicht verändert, aber ich habe gelernt, wie man sie



umsetzen kann. Dass ich dabei nicht der zeichnende Architekt war, war für dieses Projekt sehr gut. Was das für meine beruflichen Perspektiven bedeutet, weiss ich noch nicht.

*Weidmann:* Was waren die schwierigsten Momente in diesem langen Planungsprozess?

*Hofer:* Für mich war es das Jahr vor dem Baubeginn, vor dem Totalunternehmervertrag. Das Schwierigste war, das Geld zusammen zu kriegen, die Verhandlungen mit den Banken.

*Weidmann:* Was war der Grund für das Zögern der Banken?

*Hofer:* Die vielen Unsicherheiten: ein Baugebiet, in dem sich niemand Wohnungen vorstellen konnte, die Unsicherheit über die Entwicklung vom unteren Kreis 5, die anhaltende Immobilienkrise und eine Genossenschaft ohne Bauerfahrung mit nicht ganz klaren Konzepten und einem sehr grossen Projekt. Wir

mussten beweisen, dass es eine Nachfrage gibt, wir mussten die Wohnungen quasi vermieten, bevor gebaut wurde. Und wir mussten beweisen, dass wir unsere Aufgaben als Bauherrschaft erfüllen konnten. Mir leuchtet dieses Zögern im Nachhinein ein, es war keine ideologische Skepsis.

*Weidmann:* Die basisdemokratische Mitsprache der Genossenschaftsmitglieder war ein zentrales Anliegen in der Planung. Wie hat die Zusammenarbeit innerhalb der Genossenschaft funktioniert?

*Hofer:* Vielleicht drei Viertel der jetzigen Mieterinnen und Mieter sind weniger als ein Jahr dabei und waren deshalb nicht an Planungsentscheidungen beteiligt. Von den am Planungsprozess Beteiligten ist ein überraschend grosser Teil selber eingezogen, obwohl das für viele gar nicht die erste Motivation war. Unsere Diskussionen waren immer offen für Leute, die sich aus Interesse für die Stadtentwicklung einbrachten, ohne für sich eine Wohnung bauen zu wollen. Das wichtigste

Motiv zum unentgeltlichen Engagement im Kraftwerk war wohl der Mangel an Wohnungen: Wenn die Allgemeinheit nicht mehr ausreichend Wohnungen für uns produzieren kann, machen wir es eben selber. Das zweite Motiv war aber die experimentelle Spielwiese für Fachleute aus Architektur oder Umweltwissenschaften, die Lerneffekte ausserhalb der Alltagsarbeit ermöglichte. Aber auch für die vielen Laien war der Lerneffekt sicher sehr hoch. Der jahrelange Vorlauf mit Diskussionen, Veranstaltungen, Ausstellungen und Kongressen war sehr wichtig. Hier boten wir im kleinen Rahmen wohl ähnliche Anreize wie eine soziale Bewegung, und nicht zuletzt die Gelegenheit, an sozialen und kulturellen Veranstaltungen Leute kennen zu lernen.

Der anfänglich weit offene Diskussionsrahmen wurde mit der Zeit durch die Zwänge der Realisierung immer enger. Dieses Engerwerden ist auch eine etwas bittere Erfahrung. Allerdings kam es nie zu einer Spaltung. Die ganz wenigen, die abgesprungen sind, waren Leute, die ein Haus im Eigenbau basteln wollten. Hier haben wir gemerkt, dass bei der aktuellen Form der Wohnungsproduktion und der Grösse des Kraftwerks der Eigenausbau der Wohnungen oder der Fassaden keinen Sinn macht. Die offene Diskussionskultur wurde nach 1995 im Organigramm der Genossenschaft formalisiert – die soziale Komponente veränderte sich damit in Richtung Vereinsleben: Neben dem Vorstand gab und gibt es

Kommissionen, die sich ohne Auftrag der Genossenschaft selbst formieren, sich um ein Thema kümmern und Anträge an den Vorstand stellen können. In den Kommissionen sitzen Professionelle und Laien. Dieses Modell hat sich sehr bewährt, weil es sicherstellt, dass



#### Kosten (vorläufiger Stand)

Land	9 248 000.-
Bau	31 064 000.-
Finanzierungskosten	2 285 000.-
Projektentwicklung	800 000.-
Nachträge	300 000.-
Ausserhalb TU	100 000.-
Mwst.	200 000.-
Investitionen <b>total</b>	<b>43 997 000.-</b>
Mieteinnahmen	2 678 000.-
Rendite	6.09%

#### Finanzierung (vorläufiger Stand)

##### Fremdkapital (81%)

1. Hypotheken ZKB / Migrosbank / ABS	30 724 000.-
2. Pensionskasse der Stadt Zürich	5 000 000.-
Fremdkapital <b>total</b>	<b>35 724 000.-</b>

##### Eigenkapital (21%)

3. Darlehen aus dem Fonds de Roulement (SVW)	1 860 000.-
4. Darlehen Private	2 320 000.-
Anteilscheinkapital GenossenschaftlerInnen	3 700 000.-
Anteilscheinkapital der Stadt Zürich	223 000.-
Anteilscheinkapital anderer Genossenschaften	110 000.-
Stromsparfond (einmaliger Beitrag)	60 000.-
Eigenkapital <b>total</b>	<b>8 273 000.-</b>

die Planung für viele Leute und Anliegen offen bleibt. Der Vorstand gewährleistet dabei das Funktionieren, etwa die Einhaltung von Terminen.

Die Kommission Ökologie hat im Bereich Haustechnik vieles erarbeitet, was nun realisiert wurde. Die Kommission Architektur hat viel gezeichnet, was der Konkretisierung unserer baulichen Vorstellungen half. Die Finanzkommission hat die Leute in den externen Verhandlungen unterstützt. Die Kommission «Kinder» hat sich aufgelöst, als Kindergarten und Hort gesichert waren, und entsteht jetzt wieder als Zusammenschluss von Eltern im Kraftwerk. Die Kommission «Öffentlichkeitsarbeit» wurde über eine bezahlte Stelle professionalisiert. Die «Spirit»-Kommission konkretisierte seit 1995 die Wünsche an die soziale Infrastruktur. Die Kommission «Soziales Wohnen» hat sich aufgeteilt in eine professionelle Vermittlung von Wohnungen an soziale Institutionen und in eine Gruppe, die sich um das Zusammenwohnen kümmert. Die Betriebskommission suchte geeignete Mieter für die Gewerbeflächen und wird nun zur Interessenvertretung der ansässigen Betriebe.

*Weidmann:* Wer waren die externen Partner, und wie haben Sie die Zusammenarbeit mit ihnen erlebt?

*Hofer:* Externe Partner waren der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, er hat uns mit Jean-Pierre Kuster vom Wohnbaubüro in Uster einen wichtigen Berater in finanziellen und genossenschaftsrechtlichen Fragen vermittelt. Im Bereich Finanzierung waren Gespräche mit dem Finanzdepartement der Stadt

Zürich wichtig, sie führten auch zur Beteiligung der städtischen Pensionskasse. Das Bundesamt für Wohnungswesen half mit einer Rückverbürgung von Bankengeld. Die Zürcher Kantonalbank übernahm als federführende Bank des Konsortiums mit der Migrosbank die erste Hypothek. Die Alternative Bank Schweiz übernahm die Hypotheken für das Bürohaus.

Der juristische Bereich war nicht so komplex, weil Allreal alles, was Bau und Grundstück betraf, selber regelte. Wir zogen eine Baujuristin bei. In Sachen Architektur haben wir mit Stücheli Architekten, mit Bünzli Courvoisier Architekten und Allreal zusammen gearbeitet. Dann waren viele einzelne Spezialisten beteiligt. Ein Ökospezialist hat in einer ganz frühen Projektphase die ökologischen Möglichkeiten evaluiert.

Das Bemerkenswerteste war dabei für mich, dass es in all den schwierigen Situationen mit vielen Dutzend Beteiligten nicht einen Moment gab, in dem jemand nicht mehr mitspielen wollte. Es würde ja eigentlich nicht erstaunen, wenn in einem dermassen komplexen Prozess die Gesprächskultur einmal nicht mehr funktioniert hätte, Hoffnungen enttäuscht oder Ansprüche nicht erfüllt worden wären. Das geschah nie.

Bemerkenswert finde ich auch, dass das Kraftwerk kaum auf ideologischen Widerstand traf, sondern vielmehr Begeisterungsfähigkeit sichtbar machte. Das Projekt motivierte viele Leute in unterschiedlichsten Berufen und konventionellen Umfeldern zur Mitarbeit. Die



Suche nach Qualität und Innovation scheint ein Reiz zu sein, der Begeisterung und Arbeitsbereitschaft auslöst.

*Weidmann:* War das Zusammengehen mit Institutionen, als deren «Opfer» Sie sich früher fühlten, wie etwa einem Generalunternehmen, für Sie ein Problem?

*Hofer:* Als Student waren Generalunternehmen für mich etwas Düsteres, Böses, mit dem man nichts zu tun

haben wollte. Wir hatten sicher Glück, bei Oerlikon Bührle (später Allreal) persönlich auf die richtigen Leute zu treffen. Andererseits gelangten wir an Allreal mitten in einer konjunkturbedingten Neuorientierung der grossen Immobilienunternehmen weg vom Angebots- hin zum Nachfragemarkt und zur Spezialisierung auf bestimmte Kundensegmente – im Fall von Allreal sind das unter anderem die Baugenossenschaften. Zudem sass Allreal ratlos auf dem Hardturm-West-Areal mit einem fertigen Gestaltungsplan. Sie hatten erfolglos verschiedene Projekte entwickelt und brauchten eine neue Idee. Der von uns angestrebte Mix von Wohnen und Arbeiten passte gut in den bestehenden Gestaltungsplan.

*Weidmann:* Was ist bemerkenswert an der Finanzierung des Krafwerks 1?

*Hofer:* Es handelt sich nicht um subventionierten Wohnungsbau. Durch die hohen Sicherheiten, die wir erfüllen mussten, ist es eine ausgesprochen breite Finanzierung, und für eine Genossenschaftssiedlung haben wir eine überdurchschnittliche Beteiligung der Mieterinnen und Mieter. Das Anteilscheinkapital beträgt etwa 8% der Anlagekosten, ein Mehrfaches des Üblichen. Von der Pensionskasse der Stadt Zürich haben wir ein Hypothekendarlehen von 5 Mio. Franken zu günstigem Zinsfuss erhalten, ein kleineres Darlehen zu etwas günstigeren Konditionen vom Fonds de Roulement vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, und die Alternative Bank wie die Kantonalbank gewährten einen Teil ihrer Hypotheken als Öko-Förderkredit. Von Privaten haben wir Darlehen von 2,3 Mio. erhalten, ohne die es nicht gegangen wäre. Der hohe Eigenkapitalanteil war unser grösstes Problem. Die finanziellen Förderinstrumente für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, die in reinen Wohnsiedlungen genügen, waren bei uns ein Tropfen auf den heissen Stein.

*Weidmann:* Was bedeutet der hohe Eigenkapitalanteil für die soziale Zusammensetzung der Mieterschaft?

*Hofer:* Wir wollten keine homogene Mittelstandssiedlung. Unsere Referenz war der Kreis 5 um die Langstrasse herum. Natürlich konnten wir nicht einen Ausländeranteil von 50% erreichen. Einige Bevölkerungsgruppen sind klar untervertreten, aber für eine Neubausiedlung ist die soziale Zusammensetzung ausserordentlich vielfältig. Weil wir das trotz hohem Eintrittspreis erreichen wollten, war die Wohnungsvermietung sehr aufwändig. Es brauchte viele Erklärungen für die Interessierten über die Bedeutung und Sicherheit von Investitionen in die eigene Wohnung. Um ganz jungen und wirklich armen Leuten den Einzug zu ermöglichen, verbilligen wir einzelne Wohnungen über Ausgleichsfonds. Einige Wohnungen haben wir an den Verein Domizil vermietet, der sie an kinderreiche Ausländerfamilien weiter vermietet, und eines der kleinen Wohnhäuser haben wir an die Stiftung zur Erhaltung preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume verkauft. Es gibt Junge und Alte, in Zusammenarbeit mit der Stiftung Altried sind zwei Behinderten-Wohngruppen entstanden, es gibt Paare und Alleinstehende

mit und ohne Kinder, WGs, Lesben, Schwule, Leute mit Kinderwunsch, die sich sagen, «wenn Kinder in der Stadt, dann hier», wo es Institutionen für sie gibt. Die Ältesten sind gegen siebzig. Sie werden hier in einer Umgebung, in der nachbarschaftliche Hilfe funktionieren sollte, länger selbständig bleiben können.

Etwas überrascht hat uns die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Es scheint viele Leute zu geben, die zwar allein wohnen wollen, aber von den sozialen Möglichkeiten und Institutionen, die wir bieten, profitieren möchten. Die meisten Wohnateliers werden deshalb nur zum Wohnen benützt. Für eine nächste Siedlung in der Umgebung – ein Kraftwerk 2 – wäre deshalb ein Single-Hotel mit der Möglichkeit, Haushaltfunktionen in Betriebe oder kollektive Einrichtungen auszulagern, ein sehr interessantes Projekt.

*Weidmann:* Wie sieht das Verhältnis Wohnen – Arbeiten aus?

*Hofer:* Der Wohnanteil beträgt 75%. Etwa 300 Bewohnerinnen und Bewohner in 100 Wohnungen stehen rund 100 Arbeitsplätzen gegenüber. Wir hatten ein ungefähres Wunschprofil, was die Art der Betriebe betraf. Die Genossenschaft führt selber keine Betriebe, versuchte aber, solche zu gewinnen, die als Firma eine öffentliche Schnittstelle zum Quartier bieten können. Dazu haben wir in einzelnen Fällen aktiv nach Betrieben gesucht. Bei Läden und beim Restaurant war dies schwierig. Wir haben eine Schneiderin und eine Textildesignerin gefunden, die auch Kleider flicken. Der Hauswart, ein ehemaliger Schreiner, öffnet seine Werkstatt für die Leute aus dem Quartier und hilft an den Maschinen. Daneben gibt es Betriebe und Bürogemeinschaften mit weniger Bezug zur Siedlung. Produzierendes Gewerbe zu holen scheiterte am Platzbedarf, bzw. am Bodenpreis. Neben den Betrieben entstehen nun in den Häusern Privatinitiativen mit Dienstleistungscharakter.

Ein Problem waren die Reglemente, welche Organisation und Finanzierung von Baugenossenschaften regeln.

Sie sehen keine Betriebe vor. Es war eine sehr komplizierte organisatorische Arbeit, mit den beiden Vertragssystemen für Wohnungen und Betriebe so umzugehen, dass Betriebe mit ihrem höheren Bedarf an Startkapital und grösseren Standortrisiko in die Struktur der Genossenschaft aufgenommen werden konnten. Ein hoher Eigenkapitalanteil, der noch zu den Auslagen für den Innenausbau hinzu kommt, ist für einen Betrieb viel problematischer als für WohnungsmieterInnen. Hier mussten wir vieles neu erfinden, niemand weiss, wie man Betriebe in eine Baugenossenschaft integriert. Im Hinblick auf eine bessere funktionelle Durchmischung der Stadt besteht hier dringender Bedarf nach Know-how und neuen Reglementen.





*Weidmann:* Was vom ursprünglichen Entwurf im Buch von 1993 ist auf der Strecke geblieben?

*Hofer:* Da bin ich vielleicht ein bisschen voreingenommen, aber mir fällt keine Idee ein, die wir nicht realisiert haben. Ich sehe es vielmehr so: Die Ideen waren damals sehr unkonkret und sind jetzt konkretisiert worden. Wir haben in einem Lernprozess gemerkt, was es ungefähr bedeutet, ein Restaurant zu führen, und suchen nun nach einer guten Form für ein Restaurant im Projekt. Es sieht nun natürlich anders aus, als in den Köpfen von 1993, aber ich empfinde das nicht als ein Zurückbuchstabieren. Weitere Beispiele: Anfänglich gab es die Idee des Joint-Ventures mit Bauernhöfen zur Direktversorgung mit Lebensmitteln. Unterdessen hat sich aber in der Nachbarschaft der grösste Biogemüsehändler der Stadt angesiedelt, wir müssen das nicht mehr selber machen. Dann war ursprünglich von 700 Bewohnerinnen und Bewohnern die Rede. Diese Grösse sollte das Überleben gewisser Dienstleistungen wie Läden garantieren. Nun ist das Kraftwerk 1 nur halb so gross, aber es wurde nicht in einer Dienstleistungsödnis realisiert. In nächster Umgebung gibt es die 300 neuen Wohnungen in der Siedlung Limmat West, die 100 Bernoulli-Häuser, die «à Porta-Stiftung» nebenan, und wir werden uns sehr für weiteren Wohnungsbau auf den Trainingsplätzen des Hardturm-Stadions einsetzen. Das sollte reichen für einen Quartierladen. Die Umgebung hat sich mit entwickelt, wir sind nicht so allein, wie wir gedacht haben.

*Weidmann:* Ein zentrales Motiv des Projekts war, dem monofunktionalen Auffüllen der Industriebrachen mit Dienstleistungen etwas entgegenzusetzen, die Stadt auf nachhaltigere Art weiter zu bauen. Kann das Kraftwerk nun diese Aufgabe erfüllen?

*Hofer:* Im Kraftwerk 1 steckt mehr als genug. Die jetzige Grösse und funktionale Vielfalt des Kraftwerks ist wahrscheinlich das Maximum an Komplexität, das man hier und heute planerisch bewältigen kann. Die grössere Komplexität eines noch grösseren Projekts hätte wahrscheinlich zu einer Vernachlässigung der funktionalen Vielfalt geführt.

Bezogen auf den unteren Kreis 5 halte ich das Kraftwerk 1 für ein Modell in einem ganz bestimmten

Sinn: Für andere Wohnbauträger in schwierigen städtischen Situationen wäre ein wichtiger Aspekt, dass man solche Projekte stabilisieren und sichern kann, wenn man an den Wohnungsbau soziale und Nahversorgungsfunktionen anlagert: Was könnte den Leuten auf und neben meinem Areal fehlen? Wie man das herausfindet und abdeckt, ist lernbar, aber es bedeutet viel Arbeit. Trotz sehr viel Gratisarbeit war der Anteil der Projektentwicklung am Gesamtbudget höher als üblich. Im Gemeinnützigen Wohnungsbau setzt man nach den Bestimmungen des Bundesamts für Wohnungswesen ein Managementhonorar auf Grund der Anlagekosten ein, von der ersten Planung bis zum Bezug. Beim Kraftwerk wären das rund 600 000 Franken. Real waren es nun 800 000 Franken, also gar nicht sehr viel mehr. Dieser Mehraufwand lohnt sich, denn Lebensqualität und damit Vermietbarkeit steigen.

Wir haben in diesem Bereich wahrscheinlich sogar zu viel getan. Schon weniger würde reichen, um an einer schwierigen Lage etwas zu machen, das besser funktioniert als eine reine Wohnsiedlung. Kraftwerk 1 ist eben ein Erstling, in den wir alle unsere Ideen hinein gepackt haben. Als Pionierpflanze an dieser Lage mussten wir städtische Komplexität herstellen. Die Fortsetzung wäre durchaus einfacher denkbar. Wenn es hier so weiter geht, entsteht die lebensfähige städtische Mischung aus der Vielfalt unterschiedlicher Projekte, die als einzelne nicht mehr die ganze Komplexität der Stadt abbilden müssen. Dazwischen darf es auch Bürogebäude haben. Es braucht keine Kopie von Kraftwerk 1. Sein Pioniercharakter liegt weniger in seinem spezifischen Profil als darin, zu zeigen, dass und wie gut man hier leben kann.

Ein Problem allerdings kann das Kraftwerk nicht lösen: Einzelsiedlungen können im besten Fall ein Quartierzentrum im Kleinen sein. Aber ein eigentliches Quartierzentrum, das es irgendwann einmal brauchen wird, kann so nicht entstehen. Post, Apotheke und Grossverteiler kommen erst, wenn genug Leute hier wohnen. Nur wird es bis dann keinen Platz mehr dafür haben. Das ist ein eigentliches Versagen der Stadtplanung: In der Entwicklung eines so grossen Gebietes wie des unteren Kreises 5 sollte man Orte schaffen können, die als Zentrum eine wichtige Rolle für die Quartierentwicklung spielen. Unsere kleinen Läden können eingehen wie die vielen Lädli in den Siedlungen aus den 1920er- oder 1940er-Jahren. Die Lebensqualität eines Quartiers längerfristig sichern können nur Zentren in der Grössenordnung des Hirschen Schwamendingen. Den Aufbau solcher Zentren können sich einzelne Investoren nicht leisten. Das hat sich für den Kreis 5, so viel ich weiss, noch niemand überlegt.

*Weidmann:* Wohnungsbau und Quartierzentrum: Wäre das auch die Richtung, in welche die Planung auf dem benachbarten Gelände des Hardturmstadions gehen müsste, nun da das ehrgeizige Projekt eines Grossstadions gescheitert zu sein scheint?

*Hofer:* Dies sollte man jetzt entscheiden, wenn man schon so grosse Areale zusammenhängend beplant. Dieser Entscheid steht wirklich aus, man merkt das

überall. Es weiss beispielsweise niemand, wo hier der richtige Ort für einen Laden ist, und so mieten sich halt transitverkehrsorientierte Einbauküchenverkäufer ins Erdgeschoss der Wohnsiedlung Limmat-West ein, statt quartierorientierte Dienstleister.

*Weidmann:* Wie war das Echo auf das Kraftwerk 1?

*Hofer:* Das Medienecho ist sehr gross. Alle berichten positiv darüber, Kritik gibt es keine. Bis jetzt gibt es sehr viele «Ah» und «Oh», aber relativ wenig ernsthafte Auseinandersetzung damit, ob und wie das Kraftwerk funktioniert, was daran wirklich anders ist.

*Weidmann:* Spüren Sie Interesse bei Wohnbauinvestoren und bei anderen Genossenschaften?

*Hofer:* Das spüren wir sehr stark. Sehr viele Leute aus dem Genossenschaftswesen und auch von Ämtern kommen an die vielen Führungen. Wir werden auch selber kommunizieren müssen, inwiefern andere Genossenschaften von unseren Erfahrungen profitieren könnten. Bei den Immobilienfirmen ist es etwas durchgezogen. Ihr Interesse für solche Projekte ist konjunkturabhängig. Wenn die Konjunktur stimmt, so wie jetzt, kann man mit weniger Aufwand mehr Geld verdienen.

*Weidmann:* Und die Zürcher Stadtplanung? Nimmt man da Kraftwerk 1 als mögliches Modell zur Weiterentwicklung der Umgebung wahr?

*Hofer:* Bis jetzt habe ich nichts gemerkt. Ich glaube, man ist dort immer noch im völlig falschen Muster gefangen, dass ein grosses Ding wie das Stadion irgend eine abstrakte Entsprechung in einer grossen Geldmaschine daneben braucht. Verbunden mit einer sehr hohen erlaubten Ausnützung des Areals, führt das zu diesen etwas ratlosen Riesenvolumen, die die Architekten auf der Wiese herumschieben. Aus ihnen soll Geld heraus kommen, aber niemand weiss, was eigentlich drin sein soll. Wenn dann Ideen auftauchen, sind es immer überregionale Geschichten wie Casino, Multiplexkino, Einkaufszentrum, die nichts mit dem Quartier zu tun haben. Das finden wir eigentlich dumm.

Meine persönliche Lehre aus dem Kraftwerkprojekt ist, dass multifunktionale Grossprojekte wie das Stadion oder Eurogate wohl ökonomisch so riskant sind wegen ihrer Tendenz zur Komplexitätssteigerung während dem Planungsprozess: Um günstig zu einer Fussgängerüberführung zu kommen, lagert man immer mehr Funktionen an, bis man ein Riesending beisammen hat, das eigentlich niemand mehr will. Und die Fussgängerüberführung scheitert dann, weil irgendwo ganz hinten ein Hotel nicht funktioniert. Die Lehre daraus wäre, an sich schon komplexe Projekte wie ein Stadion

von Verstrickungen mit weiteren komplexen Funktionen zu befreien und isoliert zu entwickeln. Denn das Scheitern solcher überdachten Kernfusionsexperimente kommt wohl, wenn man alle Folgekosten bedenkt, alle teurer zu stehen als eine einmalige direkte Finanzierung eines Stadions angemessener Grösse, für die man dann dafür rund herum eine vernünftige Stadt erhielte.

*Weidmann:* Was wäre eine vorläufige Bilanz des Kraftwerks? Und wie sähe eine Prognose aus?

*Hofer:* Bis jetzt ist die Stimmung sehr gut. Was wir überhaupt nicht wissen ist, welche Konflikte wir mit der sozialen Vielfalt eingebaut haben. Eine grosse Krise kann ich mir aber nicht vorstellen. Da hilft die grosse Vielfalt: Wenn eine der Ideen nicht funktioniert, bedroht das nicht das Projekt als Ganzes.

Als Genossenschaft stellt sich uns die Frage, ob wir weiter bauen sollen oder nicht. Eine Genossenschaft mit hundert Wohnungen macht verwaltungstechnisch keinen Sinn. Die Alternative zum Weiterbauen wäre wohl eine Fusion mit einer grösseren Genossenschaft. Ich würde aber gern weiter bauen. Für mich ginge es dann um eine Normalisierung des Modells Kraftwerk. Denn das Kraftwerk 1 mit so viel persönlichem Engagement über eine so lange Zeit und mit seiner dadurch erreichten Komplexität ist vermutlich schon singular.

*Weidmann:* Kraftwerk 2 bauen?

*Hofer:* Sinn machen würde es. Es wäre schade, unser hier gewonnenes Know-how nicht weiter anzuwenden. Es geht aber nicht darum, das Kraftwerk 1 zu multiplizieren. Wir haben nur bewiesen, dass man hier wohnen kann, dass man hier eine vernünftige Stadt weiterbauen kann, und meinen, dass das eigentlich auch ein Weg für die noch freien Flächen sein könnte. Im Kraftwerk 1 sind so viele Funktionen und Dienstleistungen, dass man noch mehr Wohnungen und Funktionen daran anlagern könnte. Eine durchmischte Entwicklung mit hohem Wohnanteil, mit quartierorientierten Funktionen neben den überregionalen, ist in unseren Augen ökonomisch, ökologisch und für die städtische Lebensqualität die naheliegende Entwicklung.

#### **Kraftwerk 1 – das Buch**

Martin Blum, Andreas Hofer, P.M.: KraftWerk 1, Projekt für das Sulzer-Escher-Wyss-Areal. Paranoia City Verlag, Zürich 1993., 92 S., ill., Fr. 20.–, ISBN 3-907522-14-1.

#### **Kontakt**

Bau- und Wohngenossenschaft; Kraftwerk 1, Geschäftsstelle, Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich; [www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch). Alle Wohnungen sind vermietet, auf die meisten Fragen gibt das Internet Antwort.