Vielfalt als Prinzip

Koch-Quartier Zürich

Bis 2023 machte das Koch-Areal im Westen von Zürich durch die Besetzerszene von sich reden. Nun entstehen hier mehr als 300 Wohnungen – dazu Gewerbe, Gastronomie und kulturelle sowie soziale Nutzungen. Noch ist alles im Entstehen, doch die Vielfalt stimmt zuversichtlich. Der gemeinsame Park ist schon heute ein Erfolg.

Text Hubertus Adam

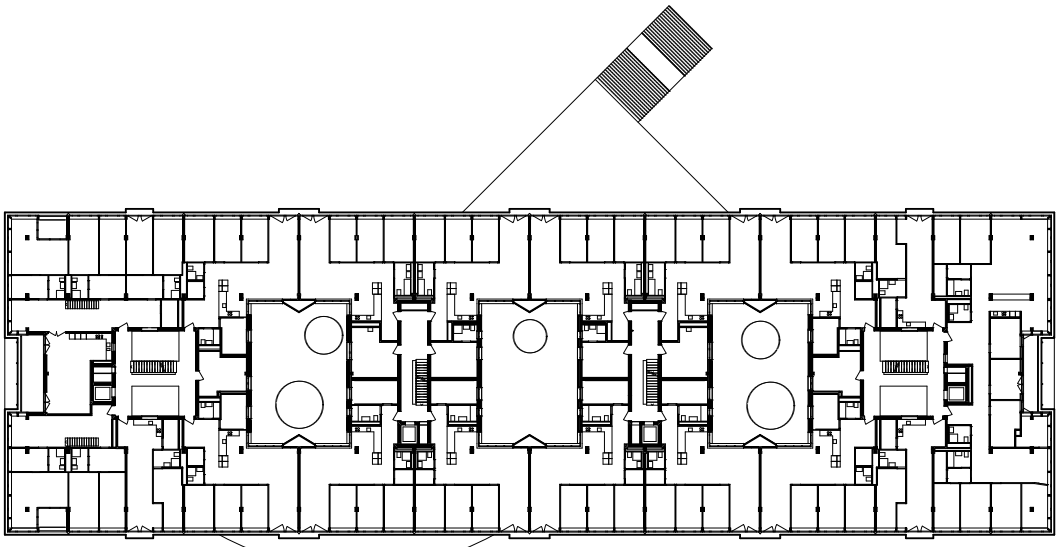
2011 konnte die Stadtzürcher Stimmbevölkerung durchsetzen, dass das sogenannte Drittelsziel in der Gemeindeordnung etabliert wurde. Das bedeutet, dass bis 2050 die Anzahl gemeinnütziger – also spekulationsentzogener – Wohnungen 33 Prozent betragen soll (Stand heute sind es 27 Prozent). Vor diesem Hintergrund intensivierte sich die Notwendigkeit, Flächen für zukünftige Bauprojekte zu erwerben. Eine Möglichkeit eröffnete sich 2013, als die UBS als Grundstückseigentümerin das Koch-Areal an der Grenze zwischen Altstetten und Albisrieden der Stadt zum Kauf anbot. Da der Preis von 70 Millionen Franken für das knapp 30‘000 Quadratmeter grosse Gelände als akzeptabel erachtet wurde, kam es zum Besitzerwechsel. Über das weitere Vorgehen herrschte indes bei den politischen Lagern Uneinigkeit. Die SVP und die damalige CVP unterstützten den Vorschlag der FDP, das Koch-Areal an private Investoren zu verkaufen; der Stadtrat optierte hingegen dafür, die Fläche zwecks Erstellung preisgünstiger Wohnungen im Baurecht an Genossenschaften abzugeben – ein Vorschlag, der 2018 mit satten 72 Prozent vom Stimmvolk angenommen wurde.

Kurz vor der Übertragung an die Stadt war das Gelände besetzt worden. Diese Besetzung dauerte knapp zehn Jahre an. Zwischen 100 und 150 Personen wohnten auf dem Areal, es gab Kinovorführungen, Konzerte, Veranstaltungen, ein Café und verschiedene Dienstleistungen. Zum Verdruss «bürgerlicher» Parteien akzeptierte die Stadt das Treiben auf dem Areal – nicht allein, um den Sicherheitsaufwand zu

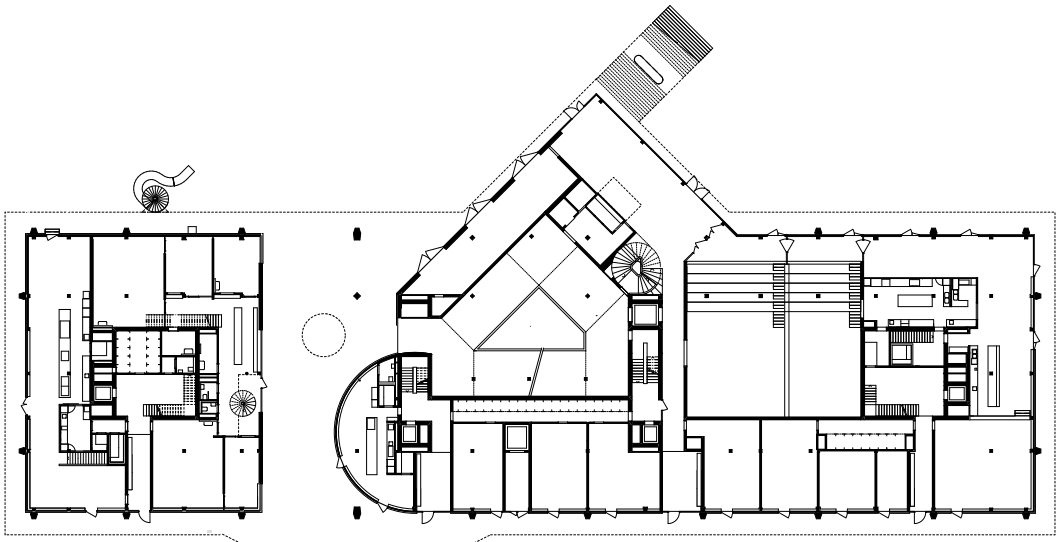
Visualisierung Koch-Quartier: Oben links: Hochhaus und Zeilenbau von ABZ, daneben Gewerbebau von SENN; Bildmitte: Kohlenlagerhalle und Koch-Park, rechts davon: Wohn-, Kultur- und Gewerbebau von Kraftwerk1

Holzbau-Konstruktion von Kraftwerk1 im Rohbau; daneben links Kohlenlagerhalle, Hochhaus und Zeilenbau von ABZ

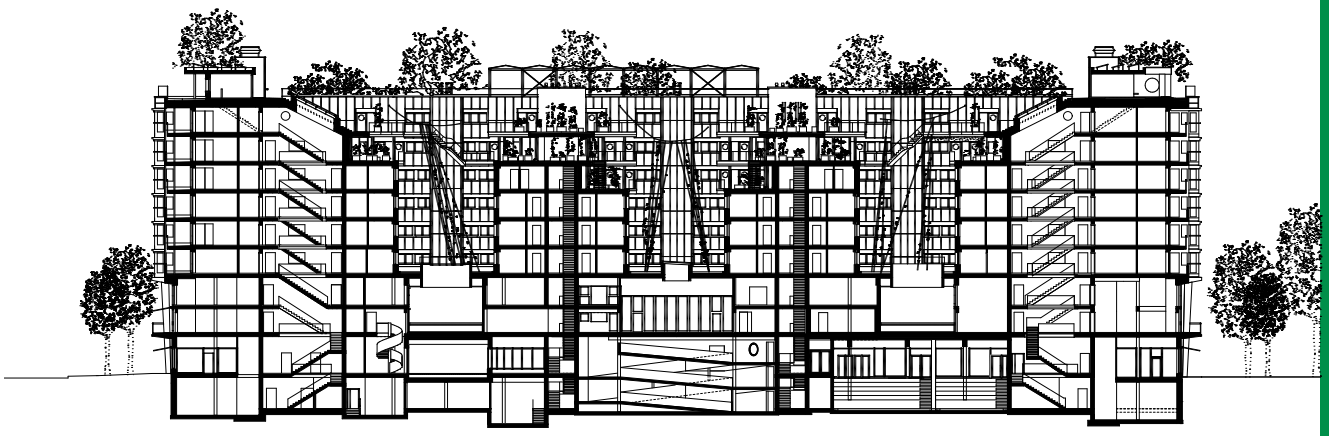
Foto: Kraftwerk1



Regelgeschoss



Erdgeschoss



Schnitt

minimieren – bis zuletzt, also bis zum Tag vor Baubeginn. Als am 16. Februar 2023 die «Räumung» erfolgte, waren die Besetzer*innen schon weitergezogen.

Inzwischen hatte ein Konsortium aus zwei Genossenschaften und dem privaten Immobilienentwickler SENN Resources den Bauträgerwettbewerb des Jahres 2017 für sich entscheiden können. 2018 fanden daher in einem gemeinsamen Verfahren vier parallele Projektwettbewerbe statt – drei für die Hochbauten, einer für den Park. Das Gewerbehaus auf Baufeld A (SENN) gewannen Käferstein & Meister mit Murat Ekinci, das Baufeld B (ABZ), bestehend aus dem Hochhaus an der Flurstrasse und dem anschliessenden Zeilenbau Enzmann Fischer, Baufeld C entlang der Flüelastrasse (Kraftwerk1) Studio Trachsler Hoffmann, und den Park um die erhaltene und ergänzte Kohlenlagerhalle Krebs und Herde mit PARK ARCH und Dr. Neven Kostic (vgl. *archithese* 1.2026, S. 36–43).

Während üblicherweise die Umgebungsgestaltung erst realisiert wird, wenn die Architektur fertiggestellt ist, war es hier anders. Der Koch-Park konnte im Juni 2025 offiziell eröffnet werden, während das Gebäude von Kraftwerk1 Ende 2026 und die Bauten der ABZ ab Frühjahr 2027 bezugsbereit sein sollen. Mit der informell nutzbaren Kohlenlagerhalle, die den Aufenthalt im Park auch bei Regen ermöglich, und der üppigen Vegetation hat er sich inzwischen zum Anziehungspunkt im Quartier entwickelt, dessen bisherige Grünflächen im Vergleich eher wie gepflegtes Abstandsgrün daherkommen. Zurecht orientieren sich die Neubauten mit ihren Hauptfassaden zum Park, der gewissermassen das grüne Herz des Koch-Quartiers darstellt.

Bauteil Krafwerk1

Der Park, der sich zukünftig bis an die Fassaden der Häuser erstreckt, besitzt mehrere Zugänge: An der Flüelastrasse im Osten, an der Rautistrasse im Süden und von der Flurstrasse im Westen. Eine Portalfunktion übernimmt auch der lang gestreckte Wohn-Kultur- und Gewerbebau von Kraftwerk1 mit einem öffentlichen Durchgang durch das Volumen sowie der zum Park hin auskragenden Stadtterrasse, die über eine breite Freitreppe für alle zugänglich ist. Die Genossenschaft wurde in der Folge der Zürcher Wohnungsbauproteste und Besetzungen der 1980er-Jahre 1995 gegründet – zählt also zu den jüngeren gemeinnützigen

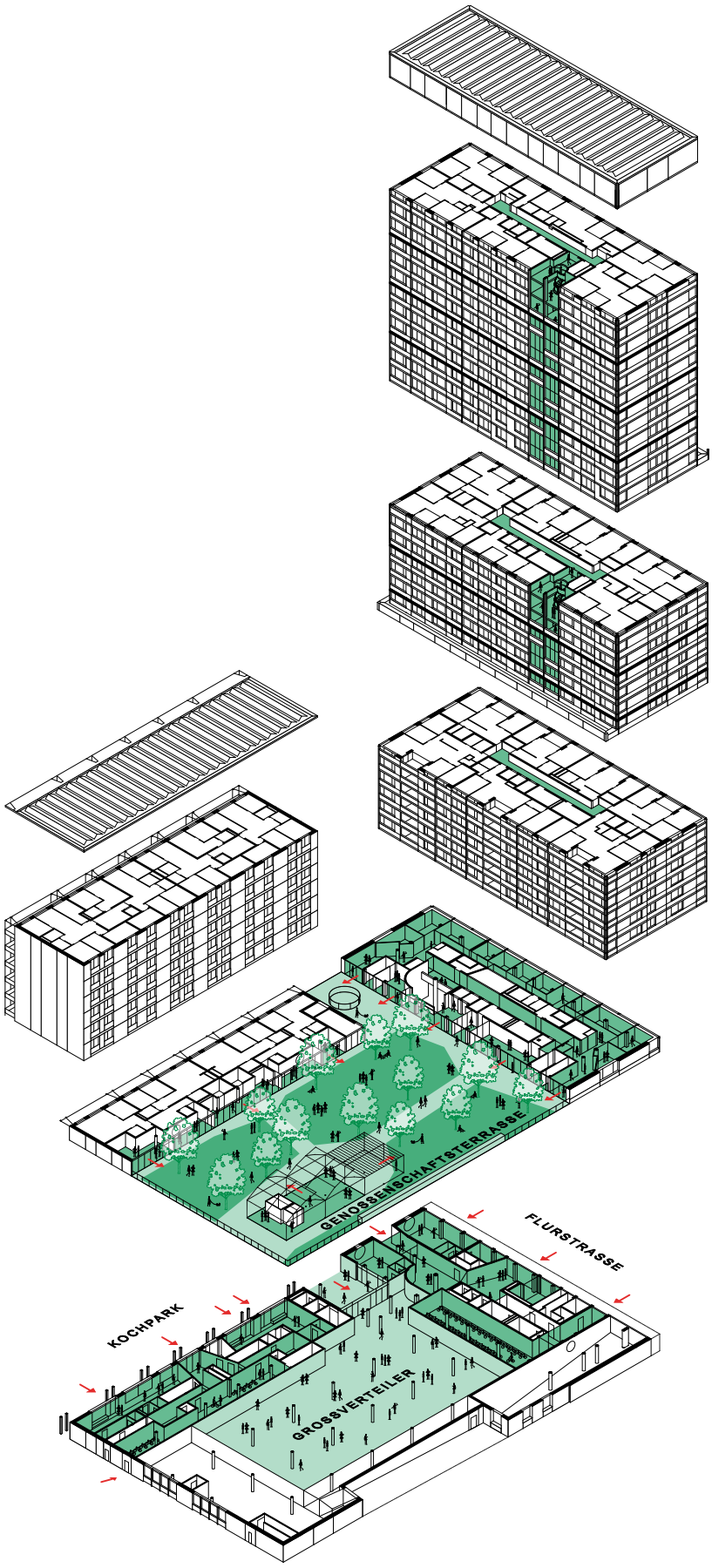
Kraftwerk1: Fassadenansicht Nordseite
Foto: Kraftwerk1

Kraftwerk 1: Stützen sowie Träger aus Baubuche in den Wohngeschossen
Foto: Giorgio von Arb

Wohnbauträgern der Stadt. Ihre erste Siedlung Hardturm (Architekt*innen: Bünzli & Courvoisier mit Stücheli) wurde 2001 fertiggestellt, es folgten Heizenholz (Adrian Streich, 2012) im Stadtteil Höngg und Zwicky Süd (Schneider Studer Primas, 2016) in Dübendorf nördlich der Stadtgrenze. Kraftwerk1 setzt seit Anbeginn auf experimentelle und unkonventionelle Wohnprojekte und inspirierte damit auch andere Genossenschaften – so die Genossenschaft Kalkbreite mit ihrem Pilotprojekt über dem Tramdepot an der Badenerstrasse (Müller Sigrist, 2014) und dem Nachfolgeprojekt Zollhaus (Enzmann Fischer, 2021) sowie das Gemeinschaftsprojekt der Zürcher Genossenschaften «mehr als wohnen» in Leutschenbach (Futurafrosch, Duplex, Müller Sigrist, Pool, Miroslav Šik, 2014/15). Das zeigt sich nun auch an dem von Studio Trachsler Hoffmann entworfenen Bau im Koch-Quartier, der neben 123 Wohnungen auch viele weitere Nutzungen umfasst. Diese konzentrieren sich auf die unteren drei Geschosse. Im Erdgeschoss finden sich Gastronomieflächen und Ladenlokale, ausserdem die in den Keller ausgreifende Halle für den Zirkus Chnopf und das Zirkusquartier. Vom Durchgang aus zugänglich ist die imposante, im Dreieck geführte Rampe, welche als unterirdisches Veloparking genutzt wird. Die Stadtterrasse auf Ebene des ersten Obergeschosses gliedert sich hinter den markanten Betonstützen in drei zurückspringende zweigeschossige Volumina, welche den städtischen Kindergarten mit Hort, Gewerbeflächen, Gästezimmer und Rohbaueinheiten für Wohn- und Ateliernutzung zum Selbstausbau umfassen – das Thema Hallenwohnen, von der Genossenschaft Kalkbreite beim Zollhaus eingeführt, wird nun in ähnlicher Form von Kraftwerk1 weiterentwickelt. Die beiden Durchgänge zwischen den Volumina erhalten Licht vermittels grosser Öffnungen in der betonierten Decke über dem zweiten Obergeschoss. Sie bildet eine Zäsur in der vertikalen Abwicklung des Gebäudes – einerseits hinsichtlich der Nutzungen: Während die Geschosse darunter öffentlich sind, bleiben die sechs Ebenen darüber dem Wohnen vorbehalten und sind nur den Mieter*innen zugänglich. Andererseits tragwerkstechnisch: Der Sockel ist ein Betonbau, die Wohngeschosse sind eine Holz-Beton-Hybrid-Konstruktion. Diese umgibt drei Innenhöfe. Die Wohnungen, ausgeführt in präfabriziertem Holztragwerk, orientieren sich nach Westen zum Park und nach Osten zur Strasse. Hölzerne Stützen, Unterzüge und Decken bleiben in den Wohnungen sichtbar. Sie sind recht massiv ausgebildet, weil über sie auch die Last des Dachgartens abgetragen wird, der wie ein Kranz den oberen Abschluss des Gebäudes bildet und auch mit relativ grossen Bäumen und intensiv bepflanzt ist. Bei unserem redaktionellen Besuch bleibt noch vielerlei der Fantasie überlassen. Mich erinnert die grosse Freifläche, die über Treppen mit den Geschossen darunter und vermittels der Lichthöfe mit der Gesamtheit des Hauses verbunden ist, an den Lingotto in Turin. Allerdings gut 100 Jahre später – ohne Autos, nur für Menschen, und mitsamt Landschaft. Eine Tartanbahn ersetzt die Rennbahn…

Verständlich, sicher aber auch nicht unumstritten ist, dass sich Kraftwerk1 dazu entschieden hat, in den Wohngeschossen die individuellen Freiflächen pro Wohnung zugunsten von grosszügigen, geteilten Freiräumen zu minimieren . Es gibt die Stadtterrasse, es

Prinzip Schwammstadt: Regenwasser wird gesammelt, gespeichert und kann vor Ort verdunsten. Es trägt zur lokalen Kühlung bei. Der Koch-Park erstreckt sich bis zu den Fassaden der Hochbauten.
Foto: Kraftwerk1



ABZ: Axonomometrie Hochhaus und Zeilenbau; grün markiert die Gemeinschaftsbereiche

gibt den Dachgarten, es gibt gemeinschaftlich nutzbare Flächen in den drei Höfen sowie weitere Gemeinschaftsflächen- und Räume. Ursprünglich planten die Architekt*innen die Ausbildung der Fassaden mit Fotovoltaik-Elementen. Doch das liess die Gebäudeversicherung des Kantons zu diesem Zeitpunkt nicht ohne kostenintensive Brandtests zu. Zufällig stiessen Trachsler Hoffmann auf eine Annonce in *Hochparterre*, dass eine dysfunktionale Fassade des Medienhauses Werd mit unzähligen Glaspaneelen zur Disposition stehe. Kurzfristig wurde umgeplant: 55 Tonnen Glaspaneele, insgesamt 920 Elemente, fanden als Re-Use-Elemente ihr neues Domizil im Koch-Quartier. Auch über das Re-Use-Projekt hinaus setzt der Bau auf verschiedene Ansätze, um den ökologischen Fussabdruck zu reduzieren: Die kompakte Bauweise beansprucht nur etwa die Hälfte des Baufelds und schafft damit mehr Raum für den Park. Diese zusätzlichen Freiflächen ermöglichen es, Regenwasser nach dem Prinzip der Schwammstadt zurückzuhalten und vor Ort verdunsten zu lassen, was zur Hitzeminderung beiträgt. Das Projekt ist zudem autofrei und mit der Holz-Beton-Hybrid-Bauweise kommt weniger Beton zum Einsatz.

Die Wohngeschosse zeigen die Vielfalt, die Kraftwerk1 sich wünscht. Die Spanne reicht von Kleinwohnungen mit einem bis zweieinhalb Zimmern über Dreieinhalb- bis Sechseinhalbzimmerwohnungen bis hin zu Gross- oder Clusterwohnungen mit siebeneinhalb bis zehn Zimmern. Ein Drittel aller Wohnungen ist subventioniert und wird grösstenteils vermittels der städtischen Stiftung Familienwohnen vergeben. Eine Viereinhalbzimmerwohnung mit 110 Quadratmetern wird zum Preis von 2000 Franken vermietet. Die Anteilsscheine, welche die Mieter*innen (wie bei Genossenschaften üblich) erwerben müssen, sind allerdings nicht unerheblich: Sie betragen pro Quadratmeter Wohnfläche 430 Franken. Das bedeutet bei einer 110-Quadratmeter-Wohnung knapp 50‘000 Franken, die man indes zum Grossteil über Einlagen der Pensionskasse abdecken kann.

Bauteil ABZ

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) fährt mit dem 85 Meter hohen Hochhaus und dem benachbarten Zeilenbau eine andere Strategie. In toto umfassen die Bauten 204 Wohnungen, ein Drittel davon subventioniert. Für eine Vierenhalbzimmerwohnung muss man hier Anteilsscheine von nur 6500 Franken erwerben. 1916 gegründet, ist die ABZ mit 5200 Wohneinheiten die grösste Baugenossenschaft der Schweiz und nennt 59 Siedlungen ihr eigen. Wohnungstypologische Diversifikation, wie sie Kraftwerk1 anstrebt, ist nicht ihr eigentliches Thema. Ziel der ABZ ist es vielmehr, bezahlbaren Wohnraum für möglichst viele Menschen bereitzustellen. Das heisst für sie, auf teure Experimente weitgehend zu verzichten. Innovative Ideen finden sich dabei weniger auf Wohnungstypologien als z.B. beim gemeinschaftlichen Zusammenleben im Hochhaus oder bei der Energiegewinnung über eine Fotovoltaik-Fassade auf der Nordseite. Bei unserer Besichtigung lesen wir auf einem Informationsblatt, dass eine Fünfeinhalbzimmerwohnung hier inklusive Nebenkosten für 2405 Franken zu mieten ist. Keine Experimente – das bedeutet: Zweieinhalb- bis Fünfeinhalbzimmerwohnungen, die Flächen rangieren zwischen 43 und 124 Quadratmetern. Anders als bei Kraftwerk1 besitzt jede Wohnung einen privaten Aussenraum, als Veranda oder – aufgrund von Höhe und Windexposition – Jahreszeitenzimmer mit faltbaren Fenstern. Eine Besonderheit sind die je drei Geschosse verbindenden und übergreifenden, durch interne Wendeltreppen erschlossenen Gemeinschaftsräume. In der jeweils untersten Ebene finden sich Waschmaschinen und Tumbler, die zwei Ebenen darüber stehen den Bewohnenden nutzungsneutral zur Verfügung. Wie sich diese neue Form der vertikalen Nachbarschaft im Alltag entwickelt, wird sich nach Bezug zeigen.

Der Sockel, der Hochhaus und Zeilenbau verbindet, bietet Platz für einen Coop-Supermarkt, der im Quartier bislang ohnehin fehlt, eine Kita, diverse Ladenlokale und gastronomische Nutzungen. Der Dachgarten darüber, der sich nach Norden orientiert und mithin parkabgewandt ausgerichtet ist, steht allen Bewohner*innen offen, ist aber Externen nicht zugänglich. Auch hier: Re-Use, in diesem Fall in Form eines gläsernen Gartenpavillons, der in der Region Zürichsee geborgen und für einige Zeit eingelagert wurde.

Wie das alles in Zukunft funktionieren wird? Dass lässt sich natürlich auch hier nicht prognostizieren. Der Park von Grün Stadt Zürich wird allerdings jetzt schon gut angenommen, und die Stellschrauben, mit denen die Genossenschaften und SENN als Immobilienentwickler operieren, klingen mit dem Wunsch nach einer grösstmöglichen Vielfalt an Nutzungs- und Bewohner*innen-Mix ebenso sinnvoll wie vielversprechend. Jetzt heiss es erst einmal abwarten.

Wohn-, Kultur- und Gewerbehaus von Kraftwerk1, Flüelastrasse
Architektur: studio trachsler hoffmann GmbH; Tragwerksplanung: Schnetzer Puskas Ingenieure AG; Baumanagement: Caretta Weidmann AG; Landschaft: Atelier Loidl; Auftrag: Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1.

Hochhaus und Zeilenbau der ABZ, Flurstrasse
Architektur: Enzmann Fischer und Partner; Tragwerksplanung: Schnetzer Puskas Ingenieure AG; Landschaft: Skala Landschaft Stadt Raum; Auftrag: ABZ.