

Yves Dreier, Eik Frenzel (eds.)

Social Loft.

**Auf der Suche nach neuen Wohnformen /
En quête de nouvelles formes d'habitat**

Book design: Biest, Basel

German /French, 272 pages + 48-page supplement,
ca. 200 images and plans, 15 × 20 cm,
Swiss brochure

Euro (D) 39.–, Euro (A) 40.–, SFr. 39.–
ISBN 978-3-03863-075-3

With contributions by:

Yves Dreier and Eik Frenzel, Alexandre Aviolat,
Charlotte Belval and Pierre Parquet, Lorraine Beaudoin and
Christophe Joud, Valentin Bourdon, Pierre-Yves Borgeaud,
Sonia Curnier, Ariel Curtelin, Irina Davidovici, Oscar
Gential, Laurent Guidetti, Regula Lüscher, Andreas Hofer,
Andy Schönholzer, Claudia Thiesen, Julia Tournaire

Book launches:

– 5.9.2023, 6.30 pm: Studio Dreier Frenzel, Lausanne
– 13.9.2023, 6.30 pm: Never Stop Reading bookstore,
Zurich

For more details see: triest-verlag.ch/news

New release August 2023

The cooperative as an urban living model

→ What role do new forms of housing play? How do they influence social processes and what social models underlie communal forms of living?

→ The cooperative as an urban living model links living, working, leisure and social responsibility - which architectural and urban planning models take this into account?

The population growth in our cities requires us to think about the way we live together. Living and working, leisure, retreat and community collide. At the same time, our society is becoming more diverse, and the most varied lifestyles are breaking with classic family models. We are looking for forms of living that can meet these different demands.

Social loft is a synonym for the forms of cooperative housing examined in this book. Actors from a wide range of professions have their say, providing approaches to the topic at different levels. After all, the initial situation makes it clear that it is not possible for all the contemporary living questions to be solved with a single structural answer, and a network of experts is needed instead.

The starting point for the investigations is the *Écoquartier de la Jonction* in Geneva realised by the editors – 330 apartments in three residential buildings (realized according to different ownership or housing cooperative models) – reveals itself both as a planning method and as a strategy for bundling various actors and forces for implementation.



Hallenwohnen (*Collective Loft Living*) ist das neueste Wohnexperiment der radikalen Generation Zürcher Wohnungsgenossenschaften. Das Zollhaus, entworfen von Enzmann Fischer Architekten, ist die zweite Siedlung der Genossenschaft Kalkbreite, die 2021 fertiggestellt wurde. Im Einklang mit der expliziten Strategie der Genossenschaft zur urbanen Integration bietet das Zollhaus ein umfassendes Angebot an öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen (Restaurant, Geschäfte, Theater, Kindergarten, Büros, Mietbare Besprechungs- und Gästezimmer). Diese sind komplementär zu einer Vielzahl von Wohnformen und Wohnungstypen – von konventionellen Familienwohnungen bis hin zu kollektiven Clustern von individuellen Zimmern und Ateliers. Das XL-Loft, die jüngste Typologie, die dieser Reihe hinzugefügt wurde, ahmt das Wohnen in postindustriellen besetzten Häusern nach. Das Bild zeigt den Innenraum einer der beiden grössten Wohngemeinschaften im Zollhaus. Die 275 Quadratmeter grosse und vier Meter hohe

Halle wurde im Rohbau übergeben und enthielt lediglich die Haustechnik (jeweils für Küche, Dusche und Bäder) als feste Elemente. Nach einem Auswahlgespräch wurde es an das selbst ernannte Kollektiv zurückvermietet, dessen Mitgliederinnen und Mitglieder es nach unterschiedlichen Bedürfnissen ausstatteten. Alle Bewohnerinnen und Bewohner hielten an dem gemeinsamen Format zweigeschossiger Wohntürme fest, die eine Grundfläche von etwa vier Quadratmetern haben und jeweils unterschiedlich organisiert und gebaut waren. Die Bewohnerinnen und Bewohner bauten ihre eigenen Türme aus Holz, Metall und Bambus mit Einfassungen aus Glas, Stoff, Sperrholz und Ton. Jeder Turm entspricht der privaten Zelle eines einzelnen Mitglieds des Kollektivs. Die Atmosphäre des bewohnten Ortes erinnert schon wenige Monate nach Fertigstellung des Gebäudes auffallend an eine Hausbesetzung.

59

About the editors

Yves Dreier is an architect and architecture critic in Lausanne. He is a partner in the office Dreier Frenzel architecture + communication.

Eik Frenzel is an architect and photographer in Lausanne. He is a partner in the office Dreier Frenzel architecture + communication.

Founded in 2008, the work of the Lausanne office **Dreier Frenzel architecture + communication** focuses on developing concepts through dialogue and exchange that do justice to the contemporary, diverse and also contradictory world. Their architectural activities go beyond the pure joy of building and are colored by experimental and theoretical approaches. Driven by a general desire for collaboration, their work is part of a broader societal context that helps define architecture as a fundamental part of building culture. The office understands architecture as a common good and acts accordingly, which earned them the Swiss Art Awards in 2016 and the Prize for Building Culture of the Canton of Vaud in 2020.



172 L'espace public est zoné d'édicules qui fonctionnent en complément des arcades commerciales.

Der öffentliche Raum wird durch Kleinbauten zonierte, welche die Ladenarkaden ergänzen.

L'art de la spéculation (architecturale) | Die Kunst der (architektonischen) Spekulation

Yves Dreier, Eik Frenzel,
Oscar Gentil

TWELVE COMMANDMENTS FOR SPECULATORS

As in any business there are standards of management which cannot be disregarded by the business man, so in speculative investment it is possible to formulate certain rules which must be followed intelligently if success is to be attained. The speculator will never be a success if he attempts to follow any set of rules blindly. There will always be exceptions, he must apply his intelligence keenly in any given situation. Nevertheless, so far as the technical details contained in the eighteen previous chapters may be summarized in a few paragraphs, it may be useful to do so.

Twelve precepts for the speculative investor may be stated as follows:

- (1) Never hold fewer than ten different securities covering five different fields of business.
- (2) At least once in six months (and) reexamine every security held.
- (3) Keep at least half the total funds in income producing securities.
- (4) Consider only the least important factor in analyzing any stock.
- (5) Be quick to take losses, reluctant to take profits.
- (6) Never put more than 2% of a given fund into accounts about which detailed information is not readily and regularly available.
- (7) Avoid "inside information" as you would the plague.
- (8) Seek facts diligently, advice never.
- (9) Ignore mechanical formulas for valuing securities.
- (10) When stocks are high, money rates rising, business prosperous, at least half a given fund should be placed in short-term bonds.
- (11) Borrow money sparingly and only when stocks are low, money rates low or falling, and business depressed.
- (12) Set aside a moderate proportion of available funds for the purchase of long-term options on stocks of promising companies whenever available.

[16] (10) Twelve commandments for Speculators. In: Philip L. Carret. *The Art of Speculation*. New York, 1930 | «Die Zwölf Gebote für Spekulanten», in: Philip L. Carret, *The Art of Speculation*, New York 1930.

8

En 1930, Philip L. Carrett publiait un livre de référence sur l'économie de marché, *The Art of Speculation*. Celui qui appréciait l'influence que le contrôle de l'argent permettait d'exercer y décline en particulier les fameux « Twelve commandments for Speculators », qui offrent une base de travail formidable pour investisseurs capitalistes avides de succès. Cet art, fortamment regrettable, prône la réussite individuelle avant de penser le bien commun. Pourtant, ces préceptes décrivent une méthode qui permet d'anticiper l'imprévisible, d'agir de façon agile et de mesurer les risques face à un ensemble complexe inconnus, de variables et d'inattendus. Ils sonnent comme des mises en garde pragmatiques et prennent volontiers un ton résolu. Dès lors, il est possible de considérer la spéculation comme un outil théorique puissant et vertueux s'écartant d'une application stricto sensu de succès économique personnel. L'architecture, comme pensée théorique tout d'abord puis comme réalité construite ensuite, intègre toujours une forme de spéculation sur son propre avenir, c'est-à-dire son intégration, son esthétique, son habitabilité, son appropriation, son acceptation, sa pérennité. Si la spéculation se définit comme l'action de miser sur quelque chose pour en tirer un avantage, alors l'architecture est bien une forme de spéculation, en particulier quand il s'agit de concevoir des logements collectifs. Sauf que l'avantage n'est pas économique mais spatial, fonctionnel, social. Nous esquissons ici les « Douze commandements de l'architecte-spéculateur-riche » qui s'inspirent de ceux de Carrett. Ils s'émancipent toutefois de toutes théories économiques pour constituer une méthode de planification. Nous dotons ainsi l'architecture d'outils d'anticipation favorables à l'évolution ouverte des biens communs, à la démultiplication des usages possibles et par conséquent à l'émergence du Social Loft.

Mit *The Art of Speculation* schrieb der Amerikaner Philip L. Carrett um 1930 ein Standardwerk über die Marktwirtschaft. Aus dem Werk Carretts, der den Einfluss zu schätzen wusste, den Geldbesitz verleiht, sind vor allem die «Zwölf Gebote für Spekulanten» berühmt geworden, denn sie bilden eine hervorragende Arbeitsgrundlage für erfolgshungrige Anlegern und Anleger. An der Kunst des Spekulierens ist wenig Gutes, denn sie verfolgt den individuellen Erfolg ohne Rücksicht auf das Gemeinwohl. Carretts Zwölf Gebote bieten jedoch eine interessante Methode, um mit dem Unvorhersehbaren zu rechnen, agil zu handeln und trotz eines Gemenges mit vielen Unbekannten und Variablen mögliche Risiken richtig einzuschätzen. Sie lesen sich wie pragmatische und stellenweise resolute Ermahnungen. Losgelöst von ihrer Ausrichtung auf den persönlichen Gewinn, lässt sich die Spekulation auch als machtvolles und sogar tugendhaftes Werkzeug betrachten: Architektur, ganz besonders in Form des theoretischen Denkens, aber auch als gebaute Realität, beinhaltet immer eine Form der Spekulation über ihren künftigen Erfolg, spricht über ihre gelungene Integration in den Bestand, ihre Ästhetik, ihre Bewohnbarkeit, ihre tatsächliche Aneignung und Akzeptanz und schliesslich über ihre Dauerhaftigkeit. Wenn Spekulation bedeutet, auf eine Strategie zu setzen, von der man sich einen Vorteil verspricht, dann ist Architektur in der Tat eine Form der Spekulation, ganz besonders, wenn es um das Entwerfen von gemeinschaftlichen Wohnformen geht. Nur handelt es sich beim zu erwartenden Vorteil nicht um einen monetären, sondern um einen räumlichen, funktionalen und sozialen Gewinn. Ausgehend von Carrett postulieren wir daher die «Zwölf Gebote des spekulierenden Architekten». Dabei soll es nicht um Geld gehen, sondern um eine Methode des Planens. Wir bieten der Architektur damit vorausschauende Werkzeuge an, die eine freie Entwicklung der gemeinschaftlichen Einrichtungen und eine Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten fördern – oder kurz: Werkzeuge, die die Entstehung des Social Loft ermöglichen.

9

Naissance d'un contexte sociétal

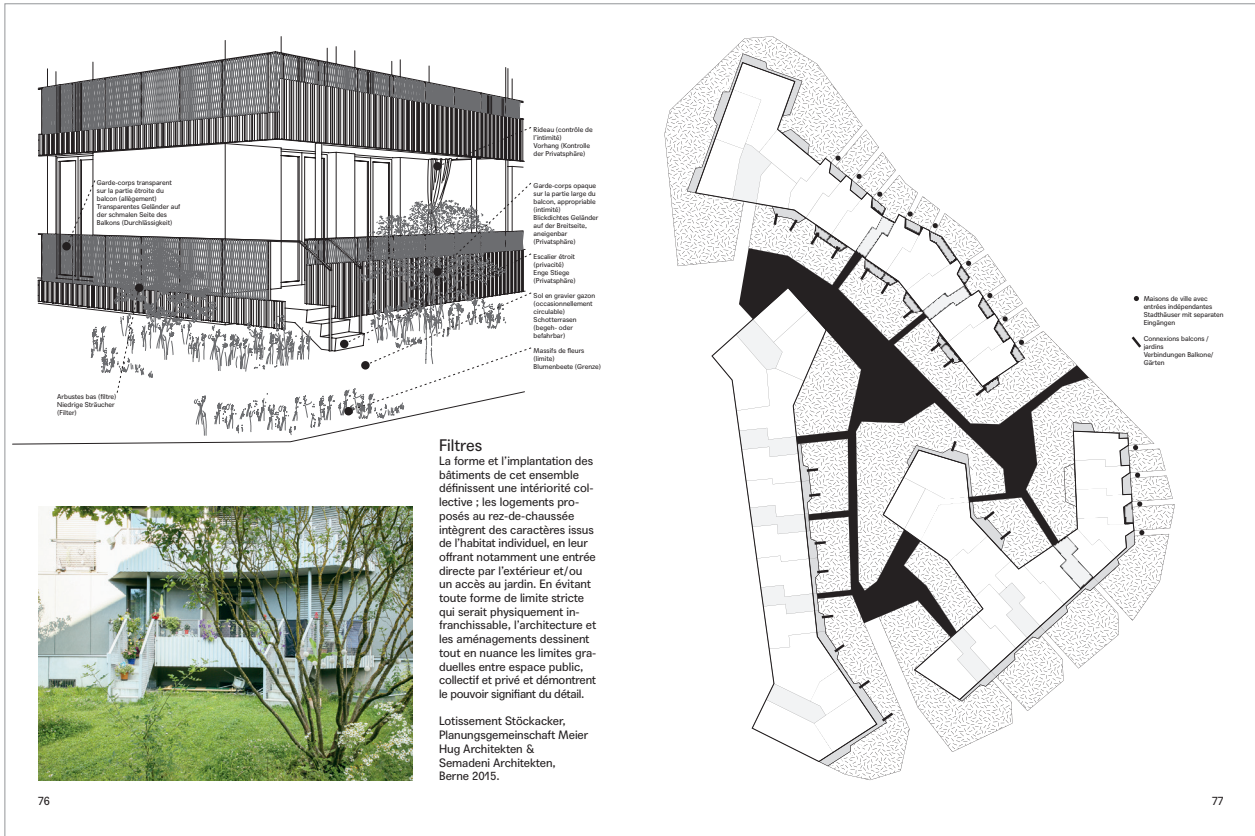
L'idée du Social Loft existe depuis longtemps et revêt aujourd'hui une importance croissante dans de nombreux projets de construction résidentielle. Il s'agit d'abandonner les modèles d'habitation ou les stratégies immobilières soumises au diktat de l'économie de marché pour s'orienter vers des modes de vie épris de sociabilité et de collectivité. Depuis la fin de la deuxième guerre mondiale, et plus encore sous l'effet des systèmes économiques capitalistes qui dominent depuis les années 1970, presque toute l'Europe a été marquée par une croissance rapide, nous confrontant aux conséquences désagréables de cette évolution débridée. Le changement climatique, l'étalement urbain, la pénurie des ressources, la paupérisation, l'isolement d'une population marginalisée et la solitude ne sont que quelques-uns des problèmes qui motivent aujourd'hui la planification de logements et de concepts de vie alternatifs. Le grand nombre de nouvelles coopératives d'habitation qui offrent des modèles de logement expérimentaux et innovants répond à la diversité des modes de vie et

témoigne de l'énorme besoin d'offres collectives, et pas seulement en Suisse. L'objectif étant de mettre en œuvre ces modèles collectifs dans des projets de logements autant publics que privés, il s'avère indispensable de continuer à améliorer les outils politiques et urbanistiques capables de réguler le marché immobilier. À cet effet, la densification urbaine et l'offre en logements à loyers abordables devraient faire partie des priorités des acteur-riche-s du monde immobilier (politiques, planificateur-riche-s, maître-see-s d'ouvrage) dans toute l'Europe. De nouveaux modèles de financement devraient être examinés afin d'éviter la spéculation dans la construction de logements mais aussi d'encourager la concrétisation de concepts d'habitat audacieux. Après tout, seulement un quart de la population suisse correspond au modèle familial classique auquel s'adresse la majeure partie de l'offre de logements existante. À quoi pourrait donc ressembler un contexte social et bâti qui offrirait également des solutions aux trois autres quarts ?

Entstehung eines gesellschaftlichen Kontextes

Die Idee des Social Loft existiert schon lange, gewinnt immer mehr an Bedeutung und wird heute bei vielen Wohnbauprojekten realisiert. Sie steht unter anderem für eine Abkehr von marktwirtschaftlich getriebenen Wohnmodellen, beziehungsweise für Strategien im Wohnungsbau hin zu sozialen und kollektiven Lebensformen. Seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges und verstärkt seit den 1970er-Jahren durch den neoliberalen Kapitalismus ist beinahe ganz Europa von einem rapiden Wachstum geprägt und konfrontiert uns mit den unangenehmen Folgen einer ungezügelten Entwicklung. Klimawandel, Zersiedelung, Ressourcenknappheit, Verarmung, Isolierung von Bevölkerungsgruppen und Vereinsamung sind nur einige der Probleme, welche heute die Suche nach alternativen Wohn- und Lebenskonzepten beflügeln. Die grosse Zahl neuer Wohngenossenschaften mit immer innovativeren und experimentelleren Wohn- und Lebensmodellen bezeugt nicht nur in der Schweiz den enormen Bedarf an kollektiven Angeboten. Um diese auch im öffentlichen und privaten Wohnbau zu implementieren,

müssen die politischen und stadtplanerischen Grundlagen verbessert werden. Dabei sollte europaweit die städtebauliche Verdichtung mit sozialer Verträglichkeit auf die Agenda der Akteuren und Akteure (Politikerinnen und Politiker, Planerinnen und Planer, Bauherren) treten. Neue Finanzierungsmodelle sollten geprüft werden, um der Spekulation im Wohnungsbau vorzubeugen und somit selbst die gewagtesten Konzepte realisierbar zu machen. Immerhin entspricht in der Schweiz heute nur ungefähr ein Viertel der Bevölkerung dem klassischen Familienbild, auf welches der Grossteil des bestehenden Wohnungsangebotes ausgerichtet ist. Wie kann ein gesellschaftlicher Kontext aussehen, der für die anderen drei Viertel ebenfalls Lösungen bietet?



76

77



88

89



190 Toutes les toitures terrasses sont utilisées pour créer des espaces extérieurs collectifs diversifiés.

Alle Dachterrassen werden genutzt, um vielfältige kollektive Aussenräume zu schaffen.



Les coursives et les jardins locataires démultiplient les appropriations.

Laubengänge und Dachgärten fördern die persönliche Aneignung.

191



194 Les coursives fonctionnent simultanément comme distribution des appartements et comme balcons.

Die Laubengänge funktionieren als Erschliessung der Wohnungen sowie als Balkone.

195