

# Wie rot-grüne Städter leben wollen

Von **Christoph Hämman**.

**Lernen von Zürich? Die ganze Genossenschaftsszene schaut derzeit auf die Zürcher Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite. Ein Rundgang durch den 2014 fertiggestellten Bau, der auch Berner Wohnbaugenossenschaften als Vorbild dient.**



Viele Fenster zum öffentlichen Hof: Aus dieser Perspektive erscheint die Zürcher Siedlung Kalkbreite wie eine Oase zwischen Badenerstrasse (hinter dem Haus) und dem Seebahngraben (rechts am Rand).  
Bild: Keystone

Samstag, 10 Uhr, Schneeregen: Rund hundert Personen stehen bereit dafür, sich in vier Gruppen durch die Zürcher Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite führen zu lassen. Auch die Berner Wohnbaugenossenschaft Acht ist mit einer Gruppe vertreten (siehe Box). Es ist eine von zahllosen Führungen, seit im letzten Mai die ersten Bewohnerinnen und Gewerbler eingezogen sind. Ein Dreivierteljahr später kommen sich manche von ihnen schon vor wie Tiere im Zoo, sagt Sabine Wolf, Geschäftsleitungsmitglied der Genossenschaft. Dabei habe man das Rad nicht neu erfunden, findet Wolf. «Doch die Kalkbreite hat eine Konsequenz, die über bisherige Projekte hinausgeht.»

Die Kalkbreite trifft offensichtlich einen Nerv: Medien aus allen Landesteilen berichten darüber, und auch in Bern landen derzeit Gespräche über gemeinnütziges Bauen früher oder später bei der Zürcher Siedlung. Die Gewerbetreibenden der Berner Wohnbaugenossenschaft Central, die im Dezember ein Konzept für die alte Feuerwehrkaserne am Viktoriaplatz präsentierten, nannten sie gar explizit als Vorbild.

### **Dreidimensional nachhaltig**

Das Ergebnis: Auf einem 6350 Quadratmeter grossen Areal, das ein gedecktes Tramdepot umfasst, zwischen mehrgleisigem Seebahngraben und viel befahrener Badenerstrasse, entstanden im Erdgeschoss und den beiden Stockwerken darüber 28 Gewerberäume, Büros und Ateliers. In den vier oberen Etagen wohnen 260 Menschen.

Von der Strasse führt eine Treppe auf das Dach der Tramhalle, das dem ganzen Quartier als erhöhter Innenhof zur Verfügung steht. Die Genossenschaft Kalkbreite erhielt das Areal von der Stadt Zürich im Baurecht, die Baukosten betragen – ohne Tramhalle – rund 63 Millionen Franken.

Während Sabine Wolf durch den Bau führt, spricht sie von «allen drei Dimensionen von Nachhaltigkeit», die berücksichtigt wurden: Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft. Tatsächlich: Bei der Planung und dem Bau der Pioniersiedlung ist wohl an so ziemlich alles gedacht worden, was zumindest rot-grünen Stadtbewohnern wichtig sein könnte.

## **Freiwillig auf Auto verzichten**

Auf ein Auto jedenfalls verzichten die Kalkbreite-Bewohner freiwillig. Dafür hats 350 gedeckte Veloabstellplätze, deren Einfahrtstor, ohne abzusteigen, mit einem «Transponder» geöffnet werden kann. Natürlich erfüllt das Gebäude Minergie-P-Eco-Standard.

Weil Wände und Decken nicht veredelt wurden, liess sich «extrem viel Geld» sparen. Im Durchschnitt resultiert eine Miete von 2000 Franken für 100 Quadratmeter – «immer noch viel Geld, aber für einen Neubau in Zürich günstig», sagt Sabine Wolf.

Charakteristisch für die Räume sind viele und grosse Fenster.

«Dafür ist die private Fläche pro Person mit 32 Quadratmetern im Vergleich überaus gering.»

## **Flexible Räume**

Während der private Platz knapp gehalten wird, bietet die Kalkbreite ihren Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Gemeinschaftsflächen an. Da ist etwa die «Schopfzone» mit verschiedenen Räumen, deren Nutzung von einer Arbeitsgruppe vorgeschlagen worden ist. «Der Gemeinrat aller Genossenschafter entscheidet über die Vergabe, und wenn etwas nicht mehr läuft, kommt eine andere Idee zum Zug.»

Nach dem gleichen Prinzip werden die verschiedenen «Boxen» im Innern vergeben. «Das sind alles nutzungsoffene Räume.» Eine Box ist derzeit ein Malatelier, eine andere ein Nähatelier oder ein Yoga-Raum. Jugendliche Bewohner haben eine weitere Box als Jugendraum im Visier.

Und was ist mit Gästezimmern, wie sie in vielen Wohnungen an circa 362 Tagen pro Jahr zur Gerümpelkammer verkommen?

Nicht in der Kalkbreite, weil das in keiner Dimension von

Nachhaltigkeit sinnvoll ist. «Wir wollen keine kalten Zimmer.»

Dafür gehört zur Kalkbreite eine Pension mit elf sehr günstigen Gästezimmern – «das kommt günstiger als ein eigenes Gästezimmer in der Wohnung».

Konsequent umgesetzt wird auch die moderne Idee des Clusters: Neun bis elf Personen in Kleinwohnungen mit rudimentärer Küche sind zu Clustern gruppiert worden und haben eine gemeinsame Küche und einen grossen Gemeinschaftsraum, den sie zusammen möbliert haben. Dahinter steckt ein Gedanke, der

fast einer der Kalkbreite-Leitsätze sein könnte: «Gemeinschaft ist möglich und erwünscht, es gibt aber keinen Zwang.» Eine andere Form von Gemeinschaft in der Gemeinschaft wählten die 50 Bewohner 16 benachbarter Wohnungen, die sich abends im «Grosshaushalt» professionell bekochen lassen. Wieder anders lebt es sich in den Grosswohnungen, von denen die grösste 17 Zimmer umfasst.

### **Quartiermix plus Alt und Jung**

Wer ein Fest oder eine Sitzung organisiert, trägt sich in der Cafeteria ein. Sie grenzt an die Halle, in der ständig ein Schalter – das Desk – in Betrieb ist – und wo sich alle 97 privaten Briefkästen befinden. «Hier kommt jede und jeder mal vorbei.» Und wer lebt jetzt in der Kalkbreite? Eine sozial durchmischte Gruppe, deren Matrix sich an den beiden angrenzenden Stadtteilen – Kreis 3 und 4 – orientiert – «und die wir bewusst zugunsten von Kindern und von Alten verschoben haben». Der Anspruch nach Durchmischung geht weit: «Wenn ein alleinerziehender Vater mit Migrationshintergrund auszieht, soll er möglichst durch einen ebensolchen ersetzt werden.» Um interne Einkommens- und Vermögensunterschiede abzufedern, wurden ein Sozialfonds und ein interner Mietausgleich eingerichtet. «Es funktioniert», sagt Wolf.

Die Belegungsvorschriften – pro Wohneinheit höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner – sind sakrosankt. Wer expandiert, kann für maximal drei Jahre ein «Jokerzimmer» dazumieten. Flexible Räume, auch hier.

Die flexiblen (Raum-)Strukturen und die günstigen Mieten gelten als Ausdruck wirtschaftlicher Nachhaltigkeit. Damit das alles gestemmt werden konnte, brauchte es frühzeitig finanzkräftige Partner – wie das Kino mit fünf Sälen und Bar im Parterre. «Zu Beginn war es wichtig, einige Ankermieter im Boot zu haben.»

### **Kino, Bar, Restaurant**

Ein anderer Grossmieter ist das Café Bebek, ein 160-plätziger Ableger des Maison Blunt. Spektakulär, wie der Blick durch eine riesige Glasscheibe in die Tramhalle geht. Wer nach der Führung einen Platz möchte, muss sich gedulden. Eine Alternative bietet die Wohnzimmerbar ein paar Schritte weiter – bei schönem

Wetter nutzt diese abends die Aussenausstellung des angrenzenden Second-hand-Möbelgeschäfts.

Wolf wird jetzt philosophisch. «Am Anfang war die Kalkbreite nichts als eine starke Vision – und versammeltes Know-how», sagt sie. «Diese Vision bestand zunächst nicht als Architektur, sondern als eine Sammlung von Lebensformen, die in Architektur übersetzt werden musste.»

Ein Team von fünf «Desk-Jockeys» ist für den Betrieb der Kalkbreite zuständig. Das Zusammenleben organisieren die Bewohnerinnen und das Gewerbe gemeinsam. Auch die Geschäftsleitung gebe keine Entscheide vor, zwei Koordinatorinnen steuern den Gemeinrat. «Damit sich keine Hierarchien verfestigen, sollen sie nach einer gewissen Zeit abgelöst werden.»

Auf dem Dach, an den Rändern des faszinierenden Gebäudes, hoch über dem öffentlichen Innenhof schliesslich findet sich etwas Weiteres, das die Kalkbreite zusammenhält: ein Kilometer Wäscheleine.

### **Berner Wohnbaugenossenschaft Acht**

**Die Berner Genossenschaftler, die sich für den gemeinnützigen Teil des Burgernziels bewerben, waren nach dem Besuch in der Kalkbreite beeindruckt.**

An der Führung durch die Kalkbreite nahm auch eine Delegation der Berner Wohnbaugenossenschaft Acht teil (siehe Haupttext). Sie interessiert sich für das Berner Burgernziel.

Nach dem Besuch ist die Präsidentin der WBG Acht beeindruckt. «Wie die Kalkbreite auf zwanglose Art zahlreiche Gemeinschaftsangebote macht, hat mir sehr gut gefallen», sagt Kathrin Sommer. «In der Siedlung steckt viel Know-how, wie die Mieterschaft so einbezogen werden kann, dass es funktioniert.»

### **Eine Vision und kluge Köpfe**

Natürlich hat die Kalkbreite eine andere Dimension als das Projekt im Burgernziel. Beim Berner Projekt geht es um 100 Wohnungen, ein Drittel davon gemeinnützig – für das sich die WBG Acht bewirbt. «Entsprechend sind die Gestaltungsmöglichkeiten sicher viel kleiner, zumal die Genossenschaft und der Investor des restlichen Teils werden kooperieren müssen.»

Beeindruckt war die Berner Delegation vom Tempo, mit der die Kalkbreite realisiert worden ist – es ist für Berner Massstäbe schier unfassbar.

2003 beschlossen die Zürcher Behörden, das Areal zu überbauen. Sie dachten an eine reine Dienstleistungsnutzung. Dann formierte sich eine private Gruppe, deren Exponenten das Wohnbaupotenzial der Kalkbreite erkannten. 2006 gründeten sie einen Verein, 2007 eine Genossenschaft. Noch als «Genossenschaft in Gründung» erhielt diese im gleichen Jahr von der Stadt den Zuschlag für das Baurecht. «Wir hatten eine

Vision und kluge Köpfe vorzuweisen – sonst nichts», sagt Kalkbreite-Geschäftsleitungsmitglied Sabine Wolf.

Nach einem Architekturwettbewerb genehmigte das Zürcher Stadtparlament im Januar 2011 den Gestaltungsplan. Ab 2012 wurde gebaut, letztes Jahr zogen die Mieterinnen und Mieter ein.

### **Berner Gemeinderat gefordert**

Und in Bern? «Hier hat man das Gefühl, die Politik helfe höchstens zögerlich», sagt Kathrin Sommer. «Ich glaube, der zuständige Gemeinderat verwechselt Genossenschaftswohnungen immer noch mit Sozialwohnungen.»

Auch wenn es wichtig ist, zwischen den Wohnungsformen zu unterscheiden – Wohnungen zu Kostenmiete, die dem Renditedenken entzogen sind, versus vergünstigte Wohnungen für Schlechtgestellte: Der zuständige Gemeinderat Alexandre Schmidt (FDP) ist bei beiden gefordert: 2014 wurde die Wohninitiative wuchtig angenommen. 2013 beschloss der Stadtrat den Ausbau vergünstigter Wohnungen. hae

### **Lernen von Basel?**

An seiner nächsten Veranstaltung im Berner Kornhausforum blickt das Architekturforum Bern nach Basel. Dort sorgte **das 2002 prämierte Wettbewerbsprojekt für die Erlenmatt «in stadtentwicklungssensiblen Kreisen» für Kopfschütteln**, weil es die Bevölkerungs-, Bau- und Nutzungsstruktur des angrenzenden Quartiers gänzlich negiere. In der Folge erwarb die Stiftung Habitat 3 der 10 Baufelder und parzellierte sie in 13 Einheiten. **Das Berner Atelier 5 erarbeitet dazu ein Regelwerk**, das jene sozialen und baulichen Kriterien austariert, die vom Wettbewerbsprojekt vernachlässigt worden seien. pd

*Architekturforum im Kornhausforum: Dienstag, 10. Februar, 19 Uhr, Stadtsaal im 1. Stock.*

(Berner Zeitung)

Erstellt: 29.01.2015, 07:35 Uhr