

# Viel bieten, Einiges fordern

Schweizer Wohnbaugenossenschaften wagen gerne ungewohnte Strategien und mutige Lösungsalternativen. Die beiden neuen Anlagen „Kalkbreite“ und „Mehr als Wohnen“ in Zürich gelten diesbezüglich als Vorzeigebispiele. So genussvoll könne das Thema Wohnen behandelt werden, empfiehlt WOJCIECH CZAJA

**W**ohnungen mit fünfzehn Zimmern? Kleinstwohnungen ohne Küche? Gläserne Wohnungstüren? Ein voll ausgestattetes Erdgeschoß-lokal zur Gratismiete? Eine WG mitsamt angestellter Köchin und täglichen Mittags- und Abendmenüs? Mietvertrag nur gegen Verzicht auf den eigenen fahrbaren Untersatz? Ein gebäudeinternes Minihotel und Vieles mehr?

Was zunächst nicht nur utopisch, sondern auch absolut unvermarktbar klingt, ist bei unseren westlichen Nachbarn durchaus Realität. Und was für eine! In den beiden Wohnprojekten „Kalkbreite“ und „Mehr als Wohnen“ in Zürich kann man sich dieser Besonderheiten gewahr



Fotos: Marthinus Schmidt, Robert Koch



**Fassadenansichten zeigen Variabilität: Viele Details, viele Räume, viele Angebote, die hier errichtet wurden, beanspruchen ein gewisses Budget, wird realistisch analysiert**

werden. Sie sind nicht nur soziale Theorie, sondern auch mit Begeisterung gelebte Praxis. Die Mieterinnen und Mieter sind happy, die Nachfrage ist enorm. Das sind Erkenntnisse aus dem Praxis-Check von WohnenPlus-Akademie und Fachmagazin, der nach Zürich geführt hat.

Das im Herbst letzten Jahres fertiggestellte Projekt Kalkbreite in Zürich-Wiedikon, nur ein paar Blocks vom gleichnamigen Bahnhof entfernt, ist ein



**Besucherdelegation beim Aufstieg zum Innenhof im zweiten Stock: Sonne, Spielplatz, Parkbänke, Kräuterbeete und ein Hauch von Urlaubsflair machen sich dort oben breit**

23.000 m<sup>2</sup> großer Cluster mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Hotel, Kino und allerlei exotischen Einrichtungen und Dienstleistungen. Zwar gibt es auch mehrere kleinere Nebeneingänge von der Straße, doch wer seine Post aus dem Briefkasten fischen will, dem bleibt der Aufstieg in den Innenhof im zweiten Stock nicht erspart. Und genau das ist der Plan. Sonne, Spielplatz, Parkbänke, Kräuterbeete und ein Hauch von Urlaubsflair

**Szenerie im Projekt Kalkbreite in Zürich: Hofplateau auf einer Tramhalle, kreativer Mix aus unterschiedlichsten Angeboten sowohl baulicher wie auch inhaltlicher Natur**

machen sich hier oben breit. Da schlägt sie unübersehbar durch, die Kreativität der hier lebenden Kollektiv-Individualisten. In der Lobby erwartet einen sogleich eine Rezeptionistin nach US-amerikanischem Vorbild, eine hölzerne Briefkastenwand, eine Bibliothek mit allerhand Vintage-Mobiliar, eine raumhoch verglaste Waschküche.

**Hat seinen Preis.** „Wir bieten viel, aber wir fordern auch einiges“, sagt Res Keller, Geschäftsführer der Genossenschaft Kalkbreite, die eigens für dieses von Müller Sigrüst Architekten geplante Wohnprojekt gegründet wurde. „Wer hier wohnen will, der muss sich auch in die Gemeinschaft einbringen. Hier leben wir nicht nebeneinander, sondern miteinander. Aus diesem Grund haben wir alle baulich notwendigen Voraussetzungen geschaffen, um in unterschiedlichen Konstellationen von Gemeinschaft wohnen zu können.“





Die Bandbreite reicht von sogenannten Cluster-Wohnungen für Singles über klassische Pärchen- und Familienwohnungen bis hin zu riesigen Wohngemeinschaften für Patchworker und Society-Hedonisten.

Besonders exotisch erscheint das Modell des Cluster-Wohnens. Dieses besteht aus mehreren klein geschnittenen Single-Garçonnièren mit 27 bis 50 m<sup>2</sup>, die allesamt über einen Gang miteinander verbunden sind und zu einer großen Wohneinheit mit Gemeinschaftswohnzimmer und Wohnküche zusammengefasst werden. Das private Leben findet im kleinen Privaten, das gemeinschaftliche im großen Halböffentlichen statt. Über Fenster in der Wohnungstüre kann man nonverbal miteinander kommunizieren und mal den stillen Rückzug, mal die Vorliebe zur Extrovertiertheit sichtbar machen. Eine Rollo hilft dabei.

Hinzu kommt, dass die knapp hundert Wohneinheiten sehr unterschiedlich ausgestattet sind und demnach auch unterschiedlich viel kosten. So ist für jeden Geschmack und jedes Portemonnaie etwas dabei. Um eine Wohnung mieten zu können, muss man, wie dies üblich ist, zuvor Mitglied der Genossenschaft werden und Anteilscheine in der Höhe von 260 Franken (250 Euro) pro Quadratmeter kaufen. Die Miete selbst beläuft sich auf

„Wer hier wohnen will, der muss sich auch in die Gemeinschaft einbringen. Hier leben wir nicht nebeneinander, sondern miteinander“

RES KELLER, Genossenschaft Kalkbreite

durchschnittlich 2.000 Franken für eine 100 Quadratmeter große Wohnung, also knapp 1.900 Euro, was für Zürcher Verhältnisse durchaus günstig ist.

**Stadt für alle.** „Das Wohnprojekt hat sich aus einer Bürgerinitiative entwickelt“, erklärt Keller. „Auf Straßenniveau, unter



**Gemeinschaftswohnzimmer und Wohnküche in einer Cluster-Einheit: Das private Leben findet im kleinen Privaten, das gemeinschaftliche im großen Halböffentlichen statt**

dem heutigen Hofplateau genau genommen, befindet sich eine Tram-Remise, und das Areal sollte saniert, revitalisiert und überbaut werden. Also haben wir eine Genossenschaft gegründet und über die Zeitung zu einem dreitägigen Workshop eingeladen.“ Gekommen sind mehr als 50 Leute. Nach 72 Stunden lag das Grobkonzept am Tisch. Um das Projekt realisieren und auch finanzieren zu können, wurde die Stadt Zürich als Partnerin gewonnen. „Ein Stück Stadt“ solle es werden, das neue, undefinierbare Ding mit seinen heute braunen Mosaikfliesen im Sockelbereich und seinen auffälligen gelb-grau-orange-hellblau gesprenkelten Putzfassaden. „Und wenn man so einen

[www.erstebank.at](http://www.erstebank.at)

[www.sbausparkasse.at](http://www.sbausparkasse.at)

# Wir haben die besten Lösungen für Ihre Immobilie.

**Ob Finanzierung, Zahlungsverkehr, Veranlagung oder Vorsorge** – die Immobilienexperten der Erste Bank bieten Ihnen ein umfassendes Service für Ihre Wohnbauprojekte. Und Sie bekommen individuelle Lösungen aus einer Hand. Nähere Infos erhalten Sie unter 05 0100 - 29039 oder auf [www.erstebank.at/immobilienkunden](http://www.erstebank.at/immobilienkunden)



**Mag. Gertrude Schwebisch, MBA, MRICS**  
Leiterin Großvolumiger Wohnbau  
Erste Bank – sBausparkasse – sWohnbaubank  
Tel.: 05 0100 - 29037  
[gertrude.schwebisch@erstebank.at](mailto:gertrude.schwebisch@erstebank.at)

 **BAUSPARKASSE**

**ERSTE**   
BANK  
Was zählt, sind die Menschen.





urbanen Mix will, dann gilt es, nicht nur die Funktionen zu vermischen, sondern auch die Bevölkerungsgruppen.“

In Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Stiftung Domizil, die sich in Zürich um Menschen mit schlechten Wohnungsaussichten kümmert, habe man schließlich auch jene Kandidatinnen und Kandidaten „mit anderen Akzenten, anderen Hautfarben und anderen Familienverhältnissen“ gewinnen können. Mit Erfolg: Die Kalkbreite Zürich ist heute ein Kaleidoskop, ein Abbild des Großen im Kleinen. Bloß eines verbindet die „Kalkbreiter“ und „Kalkbreiterinnen“, aus welchen sozialen Schichten sie auch kommen mögen: Sie alle, und zwar ohne Ausnahme, verpflichten sich, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Das Bekenntnis zu Carsharing und öffentlichem Verkehr ist Grundvoraussetzung, um hier wohnen zu dürfen. Kontrolliert wird dies über die Steuererklärung und den jährlich zu erbringenden Eigentumsnachweis. Wer diese Regel bricht, der fliegt. Gesellschaft hat ihren Preis.

Mehr noch als ein Beitrag zur Gegenwart ist das eigenwillige Projekt mit Minergie-P-Standard ein Ansatz, wie man den Bevölkerungszuwachs, den steigenden Raumanpruch und die explodierenden Wohnkosten in den Griff kriegen kann. Während ein Mensch in der Schweiz durchschnittlich 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche für sich beansprucht (in Österreich liegt der Wert bei 41 bis 43 m<sup>2</sup> pro Kopf), beträgt der Flächenverbrauch in der Kalkbreite nur 32,6 m<sup>2</sup> – und das sogar inklusive Gemeinschaftsflächen wie etwa Küche, Yogaraum, Musikraum, Büroarbeitsplätzen und sogenannten „Joker-Räumen“. Das reicht, wie man sieht, um glücklich und zufrieden zu sein.

Bei den Jokern handelt es sich um externe Raumeinheiten mit etwa 20 m<sup>2</sup> und minimalem Sanitäranschluss, die zu einer Wohnung oder einem Gewerbeobjekt für maximal drei Jahre dazugemietet werden können. Das Angebot richtet sich an wachsende Familien, die ein zusätzliches Kinderzimmer benötigen, an Pubertierende, die sich nach etwas Abstand von ih-

### Präsentation des Gesamtprojekts „Mehr als Wohnen“: Insgesamt fünf Planerteams entwerfen den „Stadtteil“ mit 13 Häusern und 400 Wohnungen plus Sondereinrichtungen

ren Eltern sehnen, sowie an Paare, die in Streit oder Trennung leben oder eine einstweilige Auszeit für sich beanspruchen.

Aus der Mauer im Innenhof, begleitet von einer riesigen Freitreppe, die auf die Terrasse hochführt, ragt eine Kinderrutsche aus poliertem Edelstahl. Eines von vielen schwungvollen – und nicht gerade billigen – Details dieser 63 Millionen Schweizer Franken (rund 59 Millionen Euro) teuren Wohnhausanlage. „Viele Details, viele Räume, viele Angebote, die wir hier errichtet haben, beanspruchen ein gewisses Budget“, erklärt Res Keller. „Das ist so, und das lässt sich nicht ändern. Doch dafür haben wir an anderen Stellen wieder gespart, wie etwa bei der Ausstattung der Wohnungen, bei Fliesenoberflächen, bei Fußböden. Das sind Dinge, die man immer noch nachholen kann, wenn man will.“

**Im Experiment...** Ein Motto, das man auch auf dem Hunziker-Areal in Zürich-Leutschenbach im Norden der Stadt groß schreibt. In den letzten zwei Jahren ist hier, auf den ehemaligen Gründen der Betonfabrik Hunziker, ein neuer Stadtteil mit 13 Wohnhäusern und rund 400 Wohnungen entstanden. Die Besiedelung hat bereits gestartet. Die Häuser, die von unterschiedlichen Architekten stammen und in entsprechend vielen Kleidern daherkommen, sind nicht nur ein soziales Experiment, um die Möglichkeiten des Wohnens von morgen auszuloten, sondern auch ein bautechnisches Unterfangen mit ungewissem Ausgang.

Gebaut wurde in Ziegel, Holz und Beton, wobei bei einem Bauteil in der Grundstücksmitte ein gänzlich neuer Baustoff ausprobiert wurde. Der Entwurf von pool architekten ist ein reiner Betonbau ohne Wärmedämmung. Stattdessen besteht das siebengeschoßige Haus aus monolithischem Dämmbeton, dem Klötzchen aus aufgeschäumtem Altglas beigemischt

wurden. Während die innovative Konstruktion bauphysikalisch nach heutigen Standards unberechenbar ist, schnitt sie in den thermischen 3D-Simulationen überdurchschnittlich gut ab.

„Die Mieter wissen, worauf sie sich bei diesem Haus einlassen“, sagt Andreas Hofer, Geschäftsführer der Baugenossenschaft „Mehr als Wohnen“, die aus insgesamt 60 kleineren Zürcher Wohnbaugenossenschaften eigens für dieses Projekt gegründet wurde. „Bei diesem speziellen Haus mit seinen Sichtbetonwänden und den zum Teil doppelgeschoßigen Wohnräumen haben wir die Mieterinnen und Interessenten auf das Risiko aufmerksam gemacht.“ Der errechnete U-Wert, so Hofer, sei eine Katastrophe. Doch bei Einbeziehung der solaren Gewinne aus der Fassade und bei Berücksichtigung der Trägheit des Hauses müsse das Konzept

„Entwicklung bedeutet immer auch Risiko. Und das muss man eingehen, sonst wären wir immer noch im Vorgestern“

ANDREAS HOFER, Genossenschaft

Mehr als Wohnen

aufgehen. „Entwicklung bedeutet immer auch Risiko. Und das muss man eingehen, sonst wären wir immer noch im Vorgestern. Wollen wir das?“

Der unternehmerische Mut beschränkt sich bei den anderen Bauteilen von Duplex Architekten, Futurafrosch, Miroslav Šik und abermals Müller Sigrüst Architekten eher auf die Grundrissgestaltung und die inhaltliche Konzeption denn auf das bauphysikalische Manifest. Doch auch diese hat es in den hübsch verputzten Häusern samt Faschen und Kannelüren – eine architektonisch nicht uninteressante Gratwanderung zwischen frecher Eleganz und biedermeierlicher Fadesse – in sich. Kein Haus gleicht dem anderen, ob das nun die Vorzimmer mit Blickbeziehung ins Stiegenhaus sind, die verspielten Split-Levels, die eidgenössisch asketischen Raumerschließungen oder die WG-Einheiten mit vielen implementierten Sub-Wohnungen. Spannende Sache.

Die Duplex Architekten haben eine Typologie geschaffen, ja sogar erfunden, die selbst die Wohngemeinschaften in der Kalkbreite in den Schatten stellt. Die riesigen Einheiten, die sich über 320 bis 400





Quadratmeter erstrecken, bestehen aus unterschiedlich strukturierten Gemeinschaftsflächen wie etwa Foyer, Wohnzimmer, Wohnküche, luxuriösem Wannenbad und mehreren Loggien und Balkonen sowie aus mal fünf, mal sechs Einliegerwohnungen, in die sich die Bewohnerinnen und Bewohner wie in einem Hotelzimmer zurückziehen können. Die Ausstattung der Zellen beinhaltet Vorraum, Teeküche, Schlafzimmer und Duschbad, Sichtbetondecke inklusive.

„Bereits eine kleine Gruppe von drei Leuten kann so eine WG reservieren“, erklärt Andreas Hofer. „Danach haben sie ein halbes Jahr Zeit, um in Eigeninitiative eine größere Wohngruppe zu formieren. In dieser Zeit unterstützen wir sie finanziell, damit sie die Gesamtmiete nicht allein aufbringen müssen. Danach startet der Mietvertrag, und die Wohngemeinschaften sind von nun an autark.“ In manchen Baugenossenschaften, so Hofer, sei das Modell bereits seit über zehn Jahren im Portfolio. Es funktioniert bis heute.

Im Gegensatz zur Kalkbreite erinnern diese WG-Einheiten mehr an Wohnung und weniger an Studentenheim. Die Zwischenflächen sind nicht Gang und Korridor, sondern attraktiv gestaltbarer Wohnraum für alle. Doch die Schweizer wären nicht die Schweizer, wenn sie nicht auch eine Exit-Strategie miteingeplant hätten: Sollte die Nachfrage nach diesem Wohnmodell eines Tages wieder nachlassen, lassen sich die riesigen Cluster, die über jeweils zwei separate Zugänge aus dem Stiegenhaus verfügen, ohne Schwierigkeit in Normalwohnungen rückbauen.

**Ohne Tabus.** Die Liste der Wohnbesonderheiten auf dem ehemaligen Hunziker-Areal, das der Stadt Zürich gehört und in Baurecht steht, lässt sich endlos fortsetzen. Ob das nun die Loggien, die über-

**Gebaut wird in Ziegel, Holz, Beton sowie unter Einsatz einer experimentellen Bautypologie. Auf das Resultat an energietechnischer Effizienz wird teilweise mit Spannung gewartet. Die Bewohner wissen, worauf sie sich einlassen ...**

hohen Lufträume, die Wintergärten am Dach oder die 15 Quadratmeter großen Satellitenwohnungen sind, die sich wie ein dreidimensionaler Fleckerlteppich über die gesamte Wohnhausanlage erstrecken und mit großem Selbstbewusstsein und ohne Scheu vor irgendwelchen Tabus zu sagen scheinen: „Wir haben hingeschaut und hingehört und wissen, was die Probleme und Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft sind.“

Darüber hinaus gibt es noch das Umdenken auf der Metaebene. Im neuen Gästehaus, das auf dem Areal ebensowenig fehlt wie ein Kindergarten, eine Behinderten-Werkstatt, eine heilpädagogische Schuleinrichtung, ein Atelier sowie mehrere Gastronomie- und Geschäftsbetriebe unterschiedlicher Größe, können sich Gäste, Touristen und verkrachte Eheleute einnisten. 20 Hotelzimmer stehen zur Verfügung. Ab 90 Euro pro Nacht inklusive Frühstück ist man dabei.

Die vielleicht größte Besonderheit von „Mehr als Wohnen“ jedoch ist der eigens entwickelte „Masterplan Gewerbezone Erdgeschoß“. Anders als in Österreich sind diese Flächen vom Mietrechtsgesetz ausgenommen. Die Genossenschaften dürfen die einzelnen Lokale nach Belieben vergeben und müssen lediglich darauf achten, unterm Strich keinen Gewinn zu machen. Das Spektrum reicht von Gratislokalen über kostenlose und billige Zwischennutzungen bis hin zu marktüblichen Mietpreisen pro m<sup>2</sup>.

„Gerade Start-ups, junge Selbstständige und neue Gastronomiebetriebe haben es schwer, die hohen Investitionskosten und die laufenden Betriebskosten aufzu-

bringen“, meint Andreas Hofer. „Daher haben wir uns für die Erdgeschoßlokale auf dem Hunziker-Areal einen Masterplan für fünf Jahre überlegt. In dieser Zeit geben wir gewisse Flächen entweder gratis oder stark vergünstigt her, damit dieser neue Stadtteil erst einmal ein eigenständiges Leben entwickeln kann. Danach werden die Mietpreise für diese Objekte marktüblich angepasst.“

**In Bewegung.** Das Gesamtinvestitionsvolumen für „Mehr als Wohnen“ beläuft sich auf 190 Millionen Schweizer Franken, rund 179 Millionen Euro. Das sind 3.700 Franken (3.480 Euro) pro m<sup>2</sup> vermietbarer Nutzfläche. Die aktuellen Mietpreise rangieren in einem ähnlichen Feld wie in der Kalkbreite und betragen rund 2.000 Franken (1.900 Euro) für eine 100 Quadratmeter große Vier-Zimmer-Wohnung inklusive Nebenkosten. Die Mietverträge sind zwar unbefristet, doch dafür gelten für die Mieterinnen und Mieter strenge Einkommensvorschriften. Übersteigt man ein gewisses Haushaltseinkommen, das jährlich kontrolliert wird, bleibt einem nichts anderes übrig, als die Wohnadresse zu wechseln. Das klingt tragischer als es ist: Die Zürcher sind ein mobiles Völkchen und wechseln im Schnitt alle vier Jahre ihre Wohnung. Die statistische Fluktuation liegt bei exorbitanten 25 Prozent.

Wie sagte doch Peter Schmid, Präsident des Regionalverbands Zürich der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, in der Podiumsdiskussion mit den Wohnbauexperten beider Länder? „Das Projekt ‚Mehr als wohnen‘ ist ein Symbol für die sich ständig wandelnde Gemeinschaft und für den Mehrwert, den das Wohnen als Reaktion darauf bieten kann. Daher ist es wichtig, in Bewegung zu bleiben. Der langfristige Nutzen steht im Vordergrund.“