



Ein grosser Hof als innerstädtische Oase: Visualisierung der von Müller Sigrist Architekten geplanten Überbauung.

PD

Projekt im Fokus

Room-Sharing an der Kalkbreite

Optimierte Grundrisse und neue Ideen im Grossprojekt einer Genossenschaft

«Die Kalkbreite – ein neues Stück Stadt» ist eine Vision, entwickelt vor Jahren von einer Gruppe von Quartierbewohnern. Bald ist sie Realität. Mitten im Zürcher Kreis 4, auf dem Areal zwischen Kalkbreite-, Badener- und Seebahnstrasse, entsteht derzeit Wohnraum für 230 Menschen. Dazu kommen 5000 m² Fläche für Gewerbe, Räume zum Arbeiten und ein Kino.

2007 ist aus der Vision die Genossenschaft Kalkbreite geworden. Sie verwirklicht auf dem 6350 m² grossen, seit den 1970er Jahren als offene Abstellanlage für Trams genutzten Areal ein den Grundsätzen der 2000-Watt-Genossenschaft verpflichtetes Stück Stadt.

Von der Stadt Zürich erhielt die Genossenschaft den Zuschlag für das Baurecht, 2009 wurde der offen ausgeschriebene Architekturwettbewerb entschieden, 2014 wird der Bau fertig sein.

Das Projekt von Müller Sigrist Architekten besetzt das stark exponierte Grundstück mit einem kompakten, aber dennoch vielschichtigen Volumen, das mit einer 2500 m² grossen Terrasse und einem ringförmigen inneren Korridor ein starkes Innenleben entwickelt und gleichzeitig zu einem Zentrum des Quartiers werden kann.

Wohn-Joker und Mindestbelegung

Ein wichtiges Ziel der Genossenschaft

Kalkbreite war von Beginn weg, ein Konzept für die Bebauung zu entwickeln, das es ermöglicht, pro Kopf möglichst wenig Fläche zu brauchen, ohne auf Annehmlichkeiten zu verzichten. Neben sogenannten Wohn-Jokern – das sind Zimmer, die befristet vermietet werden und für räumliche Flexibilität bei der Belegung der Wohnungen sorgen – entwickelte die Genossenschaft verschiedene Massnahmen, die dazu beitragen, den individuellen Flächenverbrauch zu reduzieren.

«Die eigentlichen Wohnungsgrundrisse sind optimiert und werden mit einer Belegungsvorschrift vermietet»,

erklärt Res Keller, Geschäftsführer der Genossenschaft, das Prinzip. Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise in einer Fünzimmerwohnung mindestens vier Personen leben sollen (Anzahl Zimmer minus eins ergibt die Anzahl Personen). «Diese Regelung gilt für Wohnungen mit mehr als drei Zimmern, wobei die Bewohnenden mehrheitlich darin leben müssen», sagt Keller, «dies kann beispielsweise bei Patchwork-Familien eine Rolle spielen.»

Im Vergleich zum durchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauch von 50 m² bei Neubauten legte die Genossenschaft diesen bei 35 m² fest. Neben dem einfachen Standard der Wohnungen, die bei einer Grösse von drei Zimmern beispielsweise nur über eine Nasszelle verfügen, trägt der breite Mix von 1- bis 9½-Zimmer-Wohnungen dazu bei, diesen Wert zu erreichen.

Damit trotzdem nicht das Gefühl von Enge entsteht, gibt es zunächst einmal ein grosses Angebot an Gemeinschaftsräumen, die ständig zugänglich sind. Diese werden ergänzt durch elf Gästezimmer, die als Hostel ohne Verpflegung betrieben werden und bei Bedarf auch von den Bewohnenden gemietet werden können.

Räume teilen als Teil des Konzepts

Die Rezeption ist dabei gleichzeitig eine ständig besetzte Anlaufstelle im Stil eines Concierge für alle Bewohnenden. Weiter gibt es Büro-Arbeitsplätze in einem Gemeinschaftsraum, die von den Bewohnenden belegt werden können, ebenso wie eine grosse Küche mit zugehöriger Dachterrasse, die für Einladungen über Mittag oder abends zur Verfügung steht.

Sogenannte Flex-Zimmer, die beispielsweise für Sitzungen stundenweise gemietet werden können, runden das Angebot ab, das nach dem Prinzip des Room-Sharings funktioniert. «Alle Mieter haben einen Schlüssel zu den Räumen und können sie über ein Online-System reservieren», erklärt Keller. «Abgerechnet wird jeweils periodisch.» Gemäss derzeitigem Stand der Vermietungen an die Genossenschaften werden die Mindestbelegungs-Vorschriften beim Bezug der Kalkbreite im

Mai nächsten Jahres sogar übertroffen, unter anderem, weil viele Familien mit Kindern einziehen werden, die zu zweit in einem Zimmer leben werden.

Jutta Glanzmann Gut