

Areal Kalkbreite

Bewerbung um das Baurecht



Genossenschaft Kalkbreite in Gründung

Zürich 28. Dezember 2006

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele	3
Urbanisierung durch Vielfalt, Integration und Partizipation	3
Städtebauliche Klärung und Architektur des Ortes	4
Nachhaltiges Bauen	4
2. Trägerschaft	6
Genossenschaft Dreieck	6
Genossenschaft Karthago	7
Verein Kalkbreite	8
3. Nutzung	9
Wohnen	9
Gemeinschaft	10
Gewerbe	11

1. Ziele

Auf dem Areal Kalkbreite sind innovative Konzepte und ein verantwortungsbewusster, im Quartier verankerter Ansatz ein Gebot der Stunde: das Langstrassenquartier braucht starke, lebendige und ausstrahlungsfähige Zentren. Die Rahmenbedingungen des Projekts sind komplex. Um dieser Herausforderung gerecht zu werden, braucht es eine hoch motivierte, erfahrene, engagierte und im Quartier verankerte Bauträgerschaft.

Planung ist hier nicht nur eine architektonische Aufgabe. Um auf aktuelle Fragen des Städtischen eine Antwort geben zu können, sind soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte einzubeziehen und Strategien zur Lösung drängender Probleme aufzuzeigen. Wir schlagen deshalb vor, an der Kalkbreite innovative Wege zu suchen, um in einem neuartigen Planungsprozess zu einem Projekt für eine Wohn- und Gewerbeanlage zu finden, welche folgender Zielsetzung entspricht:

Urbanisierung durch Vielfalt, Integration und Partizipation

In Bezug auf Nutzungen und künftige Mieterschaft ist ein möglichst hoher Grad an Durchmischung zu gewährleisten. Durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur wird eine Gemeinschaft gebildet, welche die Integration unterschiedlicher BewohnerInnen und Arbeitenden in das gesellschaftliche Leben fördert. Das Projekt verlangt von den AkteurInnen Toleranz und Bereitschaft zu nachbarschaftlichem Engagement, von der Architektur eine Auseinandersetzung mit sozialen Fragen und die Verarbeitung unterschiedlichster Anliegen.

Die Durchmischung der voraussichtlich rund 200 BewohnerInnen berücksichtigt verschiedene Kriterien: Alter, Nationalität, Lebensform, Einkommen. Die angestrebte Heterogenität wird durch einen gezielten Mix von Alters-, Wohngemeinschafts-, Familien-, Paar- und Singlewohnungen sowie durch eine Vermietung nach Quoten erreicht. Unterschiedliche, nach Wohnlage abgestufte Mietzinsen erlauben eine Quersubventionierung zugunsten günstiger Wohnungen. Familienwohnungen werden teilweise dem subventionierten Wohnungsbau unterstellt. Günstige Mieten sind eine Vorbedingung für das Gelingen des Projekts; sie können mit einem moderaten Baurechtszins, günstigen Baukosten - bei entsprechend bescheidenem Ausbaustandard -, grösserer Anteil an Gemeinschaftsraum zugunsten von minimiertem Privatraum und tiefem Energieverbrauch erreicht werden.

Das vielfältige Raumangebot für unterschiedliches Kleingewerbe trägt wesentlich zum Funktionieren des urbanen Gefüges bei. Eine vorgesehene Gewerbefläche von über 3'000 m² ergibt rund 150 Arbeitsplätze - genug für ein lebendiges kleines Gewerbezentrum, wo neben Büros, Läden und Ateliers aller Art auch gezielt Betriebe angesiedelt werden, die zur Grundversorgung des Quartiers beitragen. Einer oder mehrere Räume für kulturelle Anlässe bieten auch Aussenstehenden einen einfachen Zugang und helfen mit, die Anlage zur Stadt hin zu öffnen.

Die späteren NutzerInnen sollen sich an der Verwaltung, aber auch bereits am Planungsprozess beteiligen können. Dies erfordert die Einbindung möglichst vieler künftiger MieterInnen und ist am einfachsten durch deren frühzeitige Beteiligung an der Bauträgerschaft zu erreichen. Die Selbstverwaltung der Anlage durch die MieterInnen ist Anreiz zur Beteiligung und garantiert überschaubare und transparente Entscheidungsprozesse. Partizipation ist aufwändig, zahlt sich aber aus durch Identifikation und Integration der MieterInnen, durch ihr Engagement für die Umgebung und nicht zuletzt durch eine niedrige Fluktuation – alles Elemente, die zur angestrebten hohen Lebensqualität im Quartier beitragen.

Städtebauliche Klärung und Architektur des Ortes

Um einen hohen Grad an Urbanität um das Areal Kalkbreite zu erlangen, bedarf es einer städtebaulichen Klärung. Dem neu gestalteten Vorplatz des Lochergutes soll ein entsprechender Raum auf der anderen Seite der Brücke gegenübergestellt werden. Dies nimmt der Badenerstrasse den Charakter einer Transitzone und verwandelt sie in eine belebte urbane Zone. An der Kalkbreitestrasse soll im Zusammenspiel mit dem Tramdepot der Übergang in den Kreis 4 stärker betont werden. Das Terrain zwischen Brücke, Tramdepot, Kino Uto und dem Rosengarten ist zugleich Platz und Strasse, aber auch Haltestelle und Rangierfläche der Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich VBZ. Dieser multifunktionale Ort muss umfassend gestaltet werden. Die neue Gleisanlage kann zusammen mit anderen Gewerbeflächen in die Bebauung integriert werden, damit deren Fassaden die Ränder der Anlage definieren und zur Belebung des Gebietes beitragen können.

Derartige städtebauliche Anforderungen und die damit zusammenhängenden sozialen Anliegen verlangen eine Architektur des Ortes. Sie soll das hohe Potential der aussenräumlichen Qualitäten durch eine innovative und flexible Gebäudestruktur zur Qualität des Inneren ummünzen und dem gemeinschaftlichen Nutzen durch sorgfältige und geschickte Verflechtung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen gerecht werden. Ein Planungsprozess, der über die gängige Projektorganisation hinausgeht, ist ein weiterer Eckpunkt des hier vorliegenden Vorschlages.

Nachhaltiges Bauen

Die Anforderungen an nachhaltiges Bauen gemäss Empfehlungen SIA 112/1 sollen als Planungsinstrument von Beginn an eingeführt werden, wobei im Bereichen ‚Gesellschaft‘, der Fokus auf Fragen der Gemeinschaft und Gestaltung liegt, im Bereich ‚Wirtschaft‘ auf den Anlage-, Betriebs- und Unterhaltskosten und im Bereich ‚Umwelt‘ auf der Qualität der Baustoffen und dem Verbrauch von Energie. Ebenso wichtig wie bauliche Massnahmen ist die möglichst weitgehende Reduktion des Verkehrsaufkommens auf dem umliegenden Strassennetz.

Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden und die freistehende Lage erlauben eine maximale Aufnahme von Sonnenenergie über grossflächige Fenster, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Ein Gebäude nach MINERGIE-P-Standard sollte deshalb im Bereich des Möglichen liegen.

Angestrebt wird auch die Minimierung der motorisierten Mobilität. Die Überbauung soll den Ideen des autofreien Wohnens entsprechen und die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch Tram, Bus und Zug unmittelbar vor der Haustüre sowie Carsharing-Fahrzeuge nutzen. Die Pflichtparkplatzzahl lässt sich somit auf ein Minimum reduzieren und im Lochergut anbieten. Zur Verkehrsreduktion trägt ebenso der vorgesehene Nutzungsmix bei: viele BewohnerInnen haben einen Arbeitsplatz im gleichen Gebäude und damit einen minimalen Arbeitsweg.

2. Trägerschaft

Zu einem erfolgreichen Partizipationsmodell gehört, wie bereits angedeutet, die Selbstverwaltung durch die Mieterschaft. Da die NutzerInnen bei Start der Projektierung noch nicht feststehen und die Anlage deshalb nicht in Eigenregie realisieren können, wird die Baurechtnehmerin, die Genossenschaft Kalkbreite, zunächst hauptsächlich von zwei erfahrenen, im Quartier verankerten und mit den Problematiken vertrauten Wohnbaugenossenschaften sowie dem Verein Kalkbreite getragen. Sobald die NutzerInnen strukturell und finanziell zur Übernahme der Liegenschaft bereit sind, also spätestens nach Bezug der Gebäude, ziehen sich die Patenorganisationen zurück und die Genossenschaft Kalkbreite wandelt sich zur Mietergenossenschaft. Die an der Gründung beteiligten Organisationen sind:

Genossenschaft Dreieck

Die 1996 gegründete Genossenschaft Dreieck im Kreis Vier in Zürich entstand auf dem Fundament einer Bewohnerinnenbewegung, welche sich ab Mitte der Achtziger Jahre für die sozialverträgliche, preisgünstige und ökologische Erneuerung der Hofrandbebauung zwischen der Anker-, Zweier- und der Gartenhofstrasse einsetzte.

Im Hinblick auf den Bau von Expressstrassen durch die innerstädtischen Quartiere kaufte die Stadtverwaltung ab den 1950-er Jahren die 17 Wohn- und Geschäftshäuser auf. 1979 wurde das Verkehrsprojekt vom Stimmvolk abgelehnt. Einige Jahre später erwog die Stadtverwaltung, den grössten Teil der Gebäude abzurechen und durch Neubauten für ein mittelständisches Publikum zu ersetzen.

In einer zehnjährigen Auseinandersetzung, welche die Bewohnerinnen mittels soziokulturellen Aktionen, politischen Vorstössen, einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit und einem präzisen Erneuerungsprojekt führten, gelang es, einen Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich auszuhandeln und die Liegenschaften in Selbstverwaltung zu übernehmen.

Von 1996 bis 2004 wurden in mehreren Etappen 14 Häuser einfach und preisgünstig erneuert, zwei Häuser neu gebaut und die Innenhöfe zu attraktiven Begegnungsräumen aufgewertet. Heute leben in den 61 Wohnungen rund 150 Menschen und arbeiten in den 28 Gewerbeobjekten rund 50 Personen.

Die Mischung von Wohnen und Arbeiten zu möglichst günstigen Konditionen war wichtiger Bestandteil des partizipativen Projekts und führte zu einem vielfältigen und lebendigen Stück Stadt. Das Bekenntnis zu einem urbanen Lebensraum und die kleinteiligen Nutzungen, welche sich sowohl an die Bewohnerinnen als auch an die Quartierbevölkerung richten, halfen mit, den seit den 1970-er Jahren etwas ramponierten Kreis Vier aufzuwerten und seine Attraktivität zu erhöhen.

Die von rund 250 Mitgliedern getragene Genossenschaft Dreieck bewirtschaftet heute erfolgreich und praktisch ohne Leerstand einen Wohnungs- und Gewerbebestand mit einem Anlagenwert von rund 20 Millionen Franken. Das Dreieck wäre ohne die Hilfe von wohlwollenden Einzelpersonen, Körperschaften, PolitikerInnen und der Stadtverwaltung nicht möglich gewesen und möchte deshalb neue Projekte unterstützen, welche sich eine sozialverträgliche, städtebaulich wertvolle und von der Bevölkerung getragene Quartierentwicklung zum Ziel gemacht haben. Diese Absicht ist statuarisch festgehalten und wurde durch die Generalversammlung und Umfragen unter den Mitgliedern bestätigt.

Die Genossenschaft Dreieck möchte durch die Beteiligung an der Genossenschaft Kalkbreite das konkrete Projekt mit dem Potential für eine innovative und quartierstärkende Wohn- und Gewerbesiedlung unterstützen. Mit dem Einbringen der in der eigenen Genossenschaft gemachten Erfahrungen und Kompetenzen und finanziellen Ressourcen soll eine für das Quartier und seine Bewohnerinnen positive Stadtentwicklung vorangetrieben werden.

Genossenschaft Karthago

Die Genossenschaft Karthago wurde 1991 gegründet und hat sich zum Ziel gesetzt, seinen Mitgliedern umweltgerechtes, selbstverwaltetes und preiswertes Wohnen in Grosshaushalten zu ermöglichen.

Mitte der 80er-Jahre hat sich eine „Gruppe Karthago am Stauffacher“ gebildet und erste Ideen des gemeinschaftlichen Lebens in Grosshaushalten entwickelt. Sie stiess damit in der Öffentlichkeit auf ein positives Echo. Anlass zur Gründung der Genossenschaft Karthago war ein Angebot der Stadtbehörden auf einem Grundstück in Altstetten im Baurecht einen ersten Grosshaushalt zu planen. Aufgrund eines Behördenreferendums gegen den Baurechtsvertrag scheiterte das Karthagoprojekt 1994 an der Volksabstimmung. Bereits 1995 konnte die Genossenschaft aber an der Zentralstrasse 150 aus privaten Händen ein ehemaliges Büro- und Gewerbegebäude erwerben und ihre Ideen realisieren. Nach einer Zwischenvermietung zur konkreten Planung des Umbaus, konnte das Haus am 1. Juli 1997 bezogen werden.

Bereits in den Folgejahren beschäftigte sich die Genossenschaft mit neuen Projekten. Sie hat sich einerseits um Liegenschaften in der näheren Umgebung bemüht, die zum Verkauf standen, andererseits hat sie sich an einer Ausschreibung des Areals Rütihof der Stadt Zürich beteiligt. Bereits bei der Bewerbung für das Areal Rütihof stütze sich die Genossenschaft Karthago auf das Netzwerk befreundeter Genossenschaften wie der Genossenschaft Dreieck.

Im Grosshaushalt an der Zentralstrasse 150 der Genossenschaft Karthago leben heute 40 Erwachsene und 15 Kinder und Jugendliche in Wohngemeinschaften. Das Spezielle am Konzept ist der gemeinsame Essraum im Erdgeschoss. Eine professionelle Köchin bereitet hier für die BewohnerInnen jeden Werktagabend ein Essen zu. Dieser Service und weitere gemeinsame Infrastrukturen sind im Mietpreis enthalten. Karthago versteht

sich als Teil einer jungen Bewegung, die sich für Freiräume, günstigen Wohnraum und neue Lebensformen in der Stadt einsetzt. In den vergangenen zehn Jahren hat sich das Konzept von Karthago bewährt.

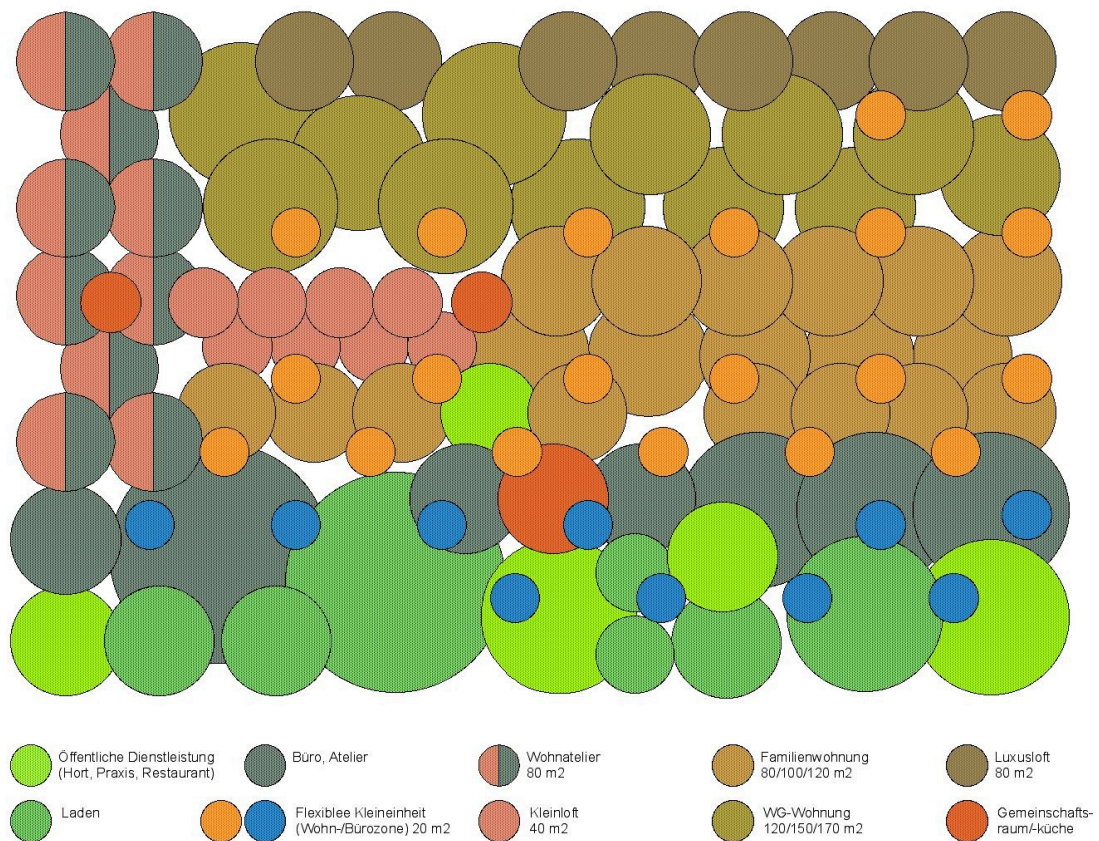
Die Genossenschaft Karthago hat sich auch immer für die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten eingesetzt. So wird unser Nachbarhaus, die Geschäftsliegenschaft Zentralstrasse 156 in 8003 Zürich, von unserer Verwaltung bewirtschaftet (1996; Konzept für Umnutzung: Kleinbetriebe, KMUs, Bürogemeinschaften, Quartierbar 'Lula'). Ebenfalls aus dem Umfeld der Genossenschaft Karthago entstanden Projekte wie 'Zürichparis' an der Hardturmstrasse 66 und 68 in 8005 Zürich (2000; Konzept für Umnutzung: Wohnlofts, Ateliers, KMUs, 'sphères' Bar Buch und Bühne) und der 'Supertanker' an der Binzstrasse 23 in 8045 Zürich (2005; Konzept für Umnutzung: KMUs der Branchen Mode, Grafik, Architektur, Kunst, Journalismus, Lebensmittelhandel etc.). Diese Gewerbeflächen sind stets voll vermietet.

Verein Kalkbreite

Der seit Frühjahr 2006 bestehende Verein Kalkbreite, ein Pool interessierter QuartierbewohnerInnen, Fachleute und allfälliger künftiger NutzerInnen, hat sich auf die Umsetzung eines Projekts im Sinne der genannten Ziele verpflichtet und hat als treibende Kraft bereits in der Vergangenheit den Planungsprozess angeschoben. Er wird in der Genossenschaft Kalkbreite zuständig sein für Öffentlichkeitsarbeit und Mitgliederwerbung mit dem Ziel, sobald als möglich eine breite Basis von GenossenschafterInnen und MietinteressentInnen zu schaffen, die sich am partizipativen Planungsprozess beteiligen können. Mittelfristig wird sich der Verein auf die Rolle eines „Beirats“ beschränken, der die Verbindung zum Quartier wahrnimmt und sich aus aussenstehender Position für die Umsetzung der genossenschaftlichen Ziele einsetzt.

3. Nutzung

Bei einer Nettowohnfläche von ca. 7'000 m² (siehe Flächenberechnung) und einem minimierten Individualflächenbedarf pro BewohnerIn von 30-35 m² (zum Vergleich: Stadt Zürich 42 m², Genossenschaft Dreieck 37 m², Hong Kong 10 m²) kann im Projekt Kalkbreite Wohnraum für rund 200 Personen, davon 50-60 Kinder, geschaffen werden. Die über 3'000 m² Gewerbefläche bieten zudem Raum für rund 150 Arbeitsplätze. Insgesamt rechnen wir also mit ca. 350 Nutzerinnen und Nutzern – eine Grössenordnung, bei der die Kosten für grosszügige gemeinschaftliche Flächen auf viele Schultern verteilt werden und der angestrebte hohe Grad an Durchmischung erreicht werden kann.



Nutzungsschema: Beispiel einer möglichen Verteilung von Einheiten unterschiedlicher Nutzung und Grösse in der Überbauung Kalkbreite

Wohnen

Voraussetzung für einen geringen individuellen Flächenbedarf sind einerseits gemeinschaftliche Einrichtungen, dank derer sich die Fläche für Küchen und Bäder vorab in kleinen Wohnungen minimieren lassen, andererseits räumliche Flexibilität, um rasch auf veränderte Bedürfnisse reagieren zu können. Da flexible Grundrisse nur in

Familienwohnungen - bei denen auf internen Schallschutz wenig Wert gelegt wird - mit vernünftigem Aufwand realisierbar sind, setzen wir auf ein System von kleinen autonomen Einheiten, die regelmässig über das Haus verteilt sind und bei Bedarf zu einer Wohnung oder einem Gewerbelokal hinzugemietet werden können. Werden sie intern nicht benötigt, sind die Einheiten auch an externe Einzelpersonen gut vermietbar. Sie verfügen über eine Dusche/WC und teilen sich zusammen mit Kleinlofts und Wohnateliers zentral gelegene Gemeinschaftsküchen.

Die Wohnfläche wird je zu rund einem Drittel auf Familienwohnungen, Gemeinschaftswohnungen und Lofts verteilt. Die Familienwohnungen ($3\frac{1}{2}$ - $5\frac{1}{2}$ Zi) haben soweit möglich Anstoss an die Parkanlage über den Geleisen und können diesen halböffentlichen Aussenraum frei nutzen. Die Gemeinschaftswohnungen ($5\frac{1}{2}$ - $7\frac{1}{2}$ Zi) sind teilweise für Alters-WGs reserviert; da diese aber keine besondere Infrastruktur benötigen, werden sie nicht gesondert ausgewiesen.

Neben den günstigen Einzelzimmern (ca. 20 m^2) stehen für die breit gefächerte Schicht der Singles drei weitere Wohnungstypen zur Verfügung: die bad- und küchenmässig minimal ausgestatteten Kleinlofts (ca. 40 m^2) und Wohnateliers (ca. 80 m^2) sowie die sogenannten Luxuslofts (ca. 80 m^2), die sich das oberste Geschoss teilen und mit einer marktüblichen Miete zur Verbilligung der Familienwohnungen beitragen.

Gemeinschaft

Ein Kernpunkt des Konzepts sind gemeinschaftlich nutzbare Räume. Neben dem im genossenschaftlichen Wohnungsbau üblichen Gemeinschaftsraum legen wir vor allem grossen Wert auf gemeinschaftliche und halböffentliche Flächen im gesamten Raumkonzept. Die Überbauung Kalkbreite besteht nicht nur aus einer Anzahl individueller Wohnungen und Gewerberäume, sie bildet auch einen Grosshaushalt, der seinen Angehörigen einen Teil der Räume und der hauswirtschaftlichen Infrastruktur als gemeinschaftliche Anlagen zur Verfügung stellt. Vorgesehen sind:

- Gemeinschaftliche Aussenräume: Geleiseüberdachung (auch öffentlich nutzbar), Laubengänge, Dachterrassen etc.
- Grosszügige Erschliessungszonen, die auch als Begegnungsräume dienen
- In die Erschliessungszonen integrierte Lounges
- Eine Grossküche (in Verbindung mit dem zentralen Gemeinschaftsraum und eventuell einem privat geführten Kantine-/Restaurantbetrieb)
- Kleinere Gemeinschaftsküchen für Objekte mit beschränkter Infrastruktur
- Gastzimmer (in Verbindung mit einem privat geführten Bed-&Breakfastbetrieb)
- Bäder (in Verbindung mit dem Bed-&Breakfast und/oder einem Badbetrieb)
- Ein zentraler Waschsalon
- Eine Fahrradstellhalle mit integrierter Velowerkstatt
- Eine gemeinschaftliche Entsorgungs- und Recyclinganlage

In der Grossküche werden täglich Abendessen für all jene bereitgestellt, die sich mit einem regelmässigen Beitrag an den Infrastruktur- und Personalkosten beteiligen. Aufgrund der Erfahrungen in der Genossenschaft Karthago funktioniert das Konzept bereits ab einer Grösse von rund 50 beteiligten Personen.

Gewerbe

Der Gewerbeanteil ist sowohl Herausforderung wie Voraussetzung für das Projekt, welches vom nahen Austausch zwischen Arbeiten und Wohnen lebt. Da Wohnen an der Badenerstrasse im Erd- und ersten Obergeschoss infolge der grossen Verkehrsimmissionen und der nur einseitigen Belichtung (als Folge der überdachten Anstellanlage) nicht möglich ist, kommen an dieser Lage nur Gewerbe- und Büronutzungen in Frage. Der Gewerbe- und Büroanteil beträgt ca. 3'000m² vermietbare Fläche (ohne Untergeschosse).

Um das Ziel einer Vereinigung von Wohnen, Arbeiten und Kultur zu erreichen, sollen kulturelle und andere Freizeitangebote, Soziales, Hotel/Restaurants und Büros entstehen, die zudem auf die Bedürfnisse des Quartiers und der Stadt Zürich eingehen. So sollen im Sozialbereich in Zusammenarbeit mit Partnerorganisationen/-institutionen ein 24 Stunden-Kinderhort und Räume für Hilfswerke/NGOs entstehen. Ein Café oder eine Bar, ein Musik-Club und ein Restaurant sind einerseits Begegnungs- und Verpflegungsstätten, bieten aber auch Plattformen für Kleinkunst, die alternative Musik- und Literaturszene oder politische Veranstaltungen. Die prominenteste und grösste Büronutzung ist das „Haus des Wohnens“, in der der SVW seine Büros zentralisieren und sich an dieser zentralen Lage auch ins Quartier öffnen kann. Durch die Möglichkeit, die notwendigen Parkplätze im Lochergut zu mieten, kann auch das Untergeschoss sinnvoll genutzt werden. Hier könnten neben der Haustechnik und den Keller- und Lagerräumen ein grosser Velokeller, eine Sauna mit Duschbereich und Ruheraum sowie die Bar/der Club entstehen, wo Tageslicht nicht nötig oder sogar nicht erwünscht ist.

Jede Nutzung soll der Offenheit gegenüber dem Quartier in möglichst hohem Masse entsprechen. Der Deckel über dem Tramdepot wird zum öffentlichen Park; der Spielplatz des Kinderhortes ist zugleich jener des Quartiers. Das Restaurant und das Café bieten gesundes Essen an für die Angestellten der umliegenden Büros wie auch für die BewohnerInnen und den Grosshaushalt im Haus. Der Konferenzraum des „Hauses des Wohnens“ steht auch für Quartiervereine offen.

Die partizipative Organisationsform ermöglicht Synergien, die bei einem nicht moderierten Bauprozess und ohne die Zusammenarbeit mit den Gewerbetreibenden in den Gremien nicht wahrgenommen werden könnten. Durch gegenseitige Absprachen kann der Duschbereich der Sauna gleichzeitig jener des 24-Stunden-Hortes und des Bed-&Breakfast sein; das Café stellt für die Hotelgäste das Frühstück bereit und das Bed-&Breakfast bringt MusikerInnen des Clubs unter; WC's können von verschiedenen Bürogemeinschaften gemeinsam genutzt, das Reinigungspersonal gemeinsam angestellt werden. Gleichzeitig mit den Grenzen zwischen den Betrieben sollen auch die Grenzen

zwischen Wohnen und Arbeiten durchlässig werden. Die Arbeitsplätze in den Gemeinschaftsbüros können sowohl als Arbeitsbereich von den BewohnerInnen wie auch von Auswärtigen gemietet werden; SeniorInnen der Alterswohnungen können im Kinderhort mithelfen; Kinderbetreuungsangebote können im privaten Rahmen durch flexibles Hinzumieten von Zimmern angeboten werden. Solche Lösungen sind nur im Rahmen einer Selbstverwaltung denkbar bzw. effizient durchführbar und führen nicht nur zu einem qualitativ höher stehenden Angebot, sondern sind auch wirtschaftlich preisgünstiger an einer Lage, wo jeder Quadratmeter zählt. Wie gut solche Synergien funktionieren und wie viel diese Orte zum Quartierleben beitragen, kann in der Genossenschaft Dreieck, im Kraftwerk 1 und im Projekt Gleis 70 (Hermeschloostrasse 70) beobachtet werden.