

Interview mit Astrid Heymann und Res Keller,
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

«Das Siegerprojekt ist ein Glücksfall»

Auf dem Areal des Tramdepots Kalkbreite soll eine Überbauung entstehen, die verschiedene neuartige Konzepte in die Tat umsetzt. Das betrifft nicht nur die Wohnformen und die Nutzung der Büro- und Gewerberäume. Auch bezüglich Nachhaltigkeit verfolgt die Genossenschaft Kalkbreite hohe Ziele. Das Wettbewerbsprojekt von Müller Sigrist Architekten erfüllte die strengen Vorgaben am besten. Für Vizepräsidentin Astrid Heymann und Geschäftsführer Res Keller ist es ein Glücksfall.

Wohnen: Seit vielen Jahren streitet man in Zürich über die Nutzung des Tramdepots Kalkbreite und der Brachflächen neben den Abstellgleisen (siehe auch www.kalkbreite.net). Schon in den 1970er-Jahren wollte man dort gemeinnützigen Wohnraum erstellen.

Res Keller: Die Entwicklung war stark von den wechselnden Absichten der VBZ bestimmt. Ursprünglich ging man davon aus, dass sie dieses Areal nicht mehr benötigt. Später stellte die VBZ fest, dass sie doch nicht darauf verzichten kann. Wir traten auf den Plan, als bekannt wurde, dass sie eine offene Abstellanlage plant. Wir sagten uns: Wenn man hier ein innovatives und quartierverträgliches Wohnbauprojekt umsetzen will, kann dies nicht die Lösung sein. Mit diesem Argument konnten wir bei der Stadtentwicklungskommission punkten, die nach einigem Hin und Her schliesslich den

Auftrag gab, das Areal im Baurecht für einen gemeinnützigen Bauträger auszuschreiben. Geplant ist nun eine Überdachung der neu zu erstellenden Gleisanlagen. Das Dach dieser Tramhalle wird unserer Siedlung als dreitausend Quadratmeter grosse Terrasse dienen.

Warum konnte sich die Genossenschaft Kalkbreite durchsetzen?

R.K.: Zum einen gab es nur fünf Bewerber. Wegen der bis ins zweite Obergeschoss einseitig angebauten Tramhalle ist ein hoher Anteil Gewerbe vorgegeben. Das mag viele abgeschreckt haben. Dass wir den Zuschlag erhielten, hat sicher mit der Unterstützung durch die benachbarten Genossenschaften Dreieck und Karthago zu tun. Wir konnten nachweisen, dass wir die nötige Erfahrung bei Bau- oder Finanzfragen besitzen. Das

Dreieck ist zudem eines der seltenen genossenschaftlichen Beispiele für die erfolgreiche Ansiedlung von Gewerbe.

Welche Erfahrungen machten Sie bei der Gründung der Genossenschaft?

Astrid Heymann: Anfangs waren wir als Verein Kalkbreite organisiert. Als klar wurde, dass das Areal im Baurecht ausgeschrieben wird, mussten wir uns in kürzester Zeit als Genossenschaft formieren. Dank der vorhandenen Erfahrung und der guten Vernetzung innerhalb der beiden bestehenden Genossenschaften bereitete dies keine Probleme. Wir fanden rasch Leute, die Lust, Know-how und Kapazität hatten, im Vorstand mitzumachen.

Um das nötige Eigenkapital zu beschaffen, brauchen Sie möglichst viele Mitglieder.





“

Unsere Ideen haben die Stadt überzeugt.

”

R.K.: Das Interesse ist erstaunlich gross. Neben der Unterstützung durch Dreieck und Karthago haben viele Einzelmitglieder Anteile erworben – viel mehr, als wir erwartet hatten. Das sind teils Leute, die eine Wohnung suchen. Denen müssen wir allerdings sagen, dass wir nichts Konkretes anbieten können. Viele wollen uns aber auch ganz einfach unterstützen und sich an einem solchen Entwicklungsprozess beteiligen.

Lässt sich die Vision der Kalkbreite-Initianten in einigen Sätzen zusammenfassen?

R.K.: Man kann zwei Schwerpunkte nennen: Wir wollen an diesem Ort, der heute eine Brache ist, ein neues Zentrum schaffen. Es soll Wohnraum, Gewerbe, Büros, Lokale, kulturelle Aktivitäten umfassen. Die Durchmischung und die Lebendigkeit, die wir suchen, spielen dabei eine wichtige Rolle. Der zweite Schwerpunkt ist die Nachhaltigkeit – die ökonomische selbstverständlich, aber auch die ökologische. Das betrifft den Bau selbst, aber auch die Benutzer mit ihrem Flächenbedarf und ihrer Mobilität.

Wohnraum für rund 250 Menschen soll entstehen. Wie erreichen Sie die gewünschte Durchmischung?

R.K.: Wir werden keine Quoten aufstellen, welche Bevölkerungsgruppe wie stark ver-

treten sein darf, sondern versuchen dies über das Wohnungsangebot zu steuern. Es reicht vom Einpersonstudio bis zur Achtpersonenwohnung. Geplant ist auch ein Grosshaushalt, ähnlich wie ihn die Genossenschaft Karthago praktiziert.

Die meisten Genossenschaften setzen bei Neubauten auf geräumige Familienwohnungen. Sie möchten dagegen die Wohnflächen moderat halten.

A.H.: Das ist eine wesentliche Zielsetzung. Wir wenden uns damit gegen einen Flächenverbrauch, der ständig zunimmt und bereits bei 44 Quadratmetern pro Kopf liegt. Wir möchten nur 35 Quadratmeter pro Person bereitstellen. Dabei rechnen wir auch die dem Wohnen dienenden gemeinschaftlichen Flächen ein, die geplant sind. Beim Einzimmerappartement wird es vielleicht

Zu den Personen

Astrid Heymann ist Architektin mit Weiterbildung im Immobilienmanagement. Im Vorstand der Genossenschaft Kalkbreite hat sie das Amt der Vizepräsidentin inne. Res Keller ist Gründungs- und langjähriges Vorstandsmitglied der Genossenschaft Dreieck, wo er als Projektleiter Sanierungen und Neubauten betreute. Neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Genossenschaft Kalkbreite arbeitet er als Projektentwickler.



Kalkbreite-Areal: Die zwei Baufelder erstrecken sich zwischen der Badenerstrasse und den Abstellgleisen sowie oberhalb des Tramdepots an der Kalkbreitestrasse (anstelle Backstein-Altbauten). Die Abstellgleise werden überdacht, wodurch die neue Siedlung eine grosse Terrasse erhält. Das ehemalige Restaurant Rosengarten an der Spitze des Dreiecks, das im Besitz der Stadt ist, bleibt erhalten. Die Genossenschaft Kalkbreite betreibt dort einen Quartiertreffpunkt.

schwierig. Sorgt man jedoch dafür, dass grössere Wohnungen tatsächlich von mehreren Personen belegt sind, kommt man relativ einfach auf diesen Schnitt.

R.K.: Wir schaffen hierfür auch spezielle Instrumente. Wir finden, dass Räume, die häufig unbenutzt sind, nicht zur Wohnung gehören sollen, sondern zum gemeinschaftlichen Teil. So möchten wir mit Blick auf die kleinen Wohnungen zwei grosse «Terrassenküchen» schaffen. Die Bewohner können sie für einen Abend mieten, wenn sie mal eine grössere Zahl Gäste bewirten möchten. Das Gleiche gilt für das Arbeitszimmer. Viele meinen, sie bräuchten einen eigenen Büroraum in der Wohnung – und nutzen ihn dann doch nur zwei Stunden pro Monat. Auch hier möchten wir ein gemeinschaftliches Angebot entwickeln. Es geht uns nicht um Verzicht, sondern um Effizienzsteigerung bei der Flächenbewirtschaftung.

Sie werden in der Kalkbreite auch gewerbliche Räume anbieten, wo 250 Menschen arbeiten werden. Welches Konzept verfolgen Sie?

R.K.: Auch hier ist uns die Durchmischung wichtig. Klar ist, dass im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen untergebracht werden sollen und Büros im ersten Obergeschoss angesiedelt sind. Nur so lässt sich der Strassenraum beleben. Schaffen wir es, Zentrumscharakter zu erreichen, ist schon viel gewonnen, auch für das Marketing. Wie die Zusammensetzung genau aussehen wird, wird sich im Zusammenspiel der Nachfrage und der eigenen Überlegungen ergeben.

A.H.: Flexibilität ist hier ein wichtiges Element. Das beginnt beim statischen Konzept, wo wir dafür sorgen, dass verschiedene Einteilungen und unterschiedliche Nutzungen möglich sind. Weiter möchten wir auch beim Gewerbeteil gemeinschaftliche Nutzungen anbieten. Das kann eine Cafeteria

sein oder ein Sitzungszimmer, das mehrere Büromieter teilen.

Im Gegensatz zum Wohnraum herrscht in Zürich kein Mangel an Büroflächen. Auch sind Sockelnutzungen mit Gewerbebetrieben und Lokalen nicht ganz einfach anzusiedeln, wie Beispiele in Zürich Nord zeigen.

R.K.: Sicher ist die Lage an der Kalkbreite im belebten Kreis 4 anders. Doch auch wir werden uns in den nächsten Monaten bemühen müssen, die geeigneten Partner zu finden. Die Erfahrung mit dem Dreieck zeigt jedoch, dass sich dies entwickeln kann. Auch dort begannen wir bei null. Mit der Zeit ist eine kleine Einkaufsmeile entstanden.

A.H.: Die Kalkbreite soll ja nicht eine x-beliebige Gewerbefläche sein, die man etwas ausserhalb auch ein paar Franken günstiger findet. Die Identifikation mit dem Projekt wird sicher eine wichtige Rolle spielen.

Das Projekt Kalkbreite wendet sich an Menschen, die ähnlich denken und ähnliche Vorstellungen vom Zusammenleben haben. Auch



Die Identifikation mit dem Projekt wird eine wichtige Rolle spielen.



sind gewisse finanzielle Mittel nötig. Wie stellen Sie sicher, dass bestimmte Gruppen – zum Beispiel Einwanderer oder Menschen mit tiefem Einkommen – nicht draussenbleiben?

R.K.: Um dies zu verhindern, werden wir bei der Vermietung teilweise mit Institutionen zusammenarbeiten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen unterstützen. Das kann die Stiftung Domicil sein oder das Jugendwohnnetz – wir prüfen jetzt solche Optionen. Letztlich muss, wer hierher zieht, jedoch die wesentlichen Grundsätze teilen.

Dazu gehört, dass die Bewohner kein eigenes Auto besitzen. Müssen Sie trotzdem Parkplätze bauen?

Zum Siegerprojekt

Die Wettbewerbsaufgabe sei so komplex gewesen, wie er es sonst nur bei Stadion- oder Spitalbauten erlebt habe, stellte Jurypräsident Peter Ess, Direktor des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich, anlässlich der Präsentation des Siegerprojekts vor der Presse fest. Die grosse Herausforderung bestand einerseits in der zentralen, lärmexponierten Lage des Areals sowie der Integration der Tramabstellanlage der VBZ. Andererseits stellte die Genossenschaft hohe Anforderungen, insbesondere bei der Nachhaltigkeit (siehe Interview).

Beim Siegerprojekt von Müller Sigrist Architekten AG aus Zürich überzeugte das Preisgericht nicht nur die städtebauliche Setzung, sondern auch die innovative und visionäre Umsetzung der Ideen der Genossenschaft. Zudem zeige es auf, dass es auch an stark belasteten innerstädtischen Standorten möglich sei, den geforderten Minergie-P-Standard ohne Abstriche bei der Architektur zu erreichen. Durch die polygonale Form und die nur all-

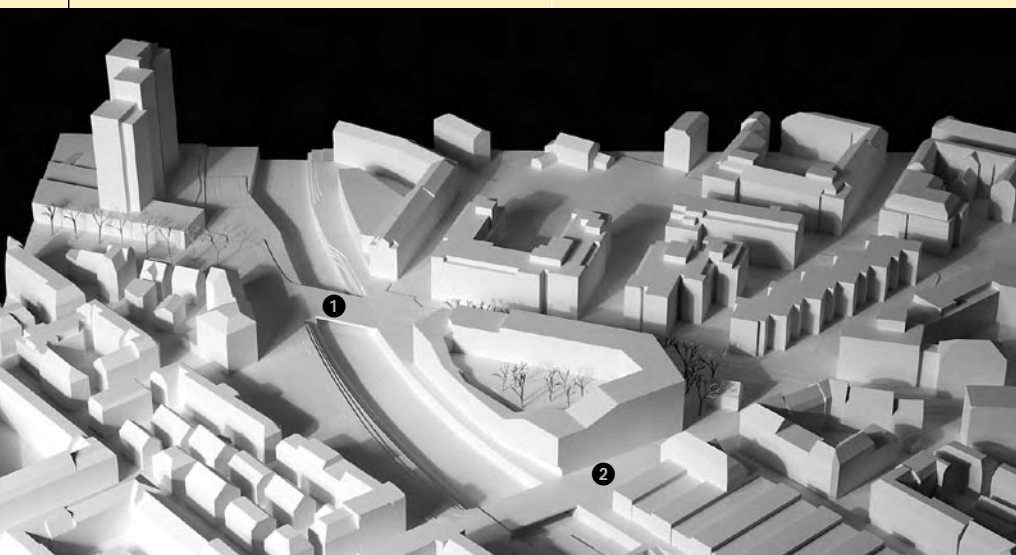
mähliche Abstufung des Volumens entstehe der Eindruck einer Grossform, die blockrandartig alle Seiten des Grundstücks umfasst. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe auf der Südseite aber so weit reduziert, dass Hof und Wohnungen von einer guten Besonnung profitieren.



Die Architekten Peter Sigrist und Pascal Müller (erster und dritter von links) erklären ihr Projekt. Rechts im Bild Jurypräsident Peter Ess, Direktor Amt für Hochbauten.

Ein neuartiges Wohnkonzept, das den individuellen Wohnflächenbedarf zugunsten von gemeinschaftlich genutzter Fläche im Innen- wie im Aussenraum stark reduziert, schafft neue räumliche Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten. Ein wichtiges Element soll hier eine «Rue intérieure» bilden, die ringförmig durch das ganze Gebäude hindurch führt und Gemeinschaftsküchen, Kleinwohnungen und gemeinsam genutzte Dachterrassen verbindet. Die mittleren und grossen Normwohnungen sind als Zweispänner organisiert und weisen gemäss Jury räumlich wie funktional grosse Qualitäten auf. Die Aussenräume sind konsequent auf die Idee des genossenschaftlichen Lebens zugeschnitten: Auf private Aussenräume wurde grösstenteils zu Gunsten von gemeinsamen Dachterrassen und grossen Balkonen vor den Gemeinschaftsküchen verzichtet. Das Herz der Siedlung wird die 3200 Quadratmeter grosse öffentliche Terrasse bilden, die vom Rosengarten her über eine grosse Treppe zugänglich sein wird.

Fotos: zlg./wohnen



Situationsmodell und Visualisierung des Projekts von Müller Sigrist Architekten AG. Die Farbgebung ist noch offen. Legende Modell: 1 = Badenerstrasse 2 = Kalkbreitestrasse

Gewerbe: Passende Nutzungen gesucht

Voraussichtlich per Frühjahr 2013 vermietet die Genossenschaft Kalkbreite verschiedene Gewerbelokale an der Kalkbreite- und Badenerstrasse. Für zwei bis drei grosse Mietobjekte an prominenter Lage sucht sie bereits heute geeignete Partner, die an der Kalkbreite eine dem Projekt angemessene, innovative Geschäftsidee in Detailhandel, Gastronomie und/oder Kultur umsetzen wollen. Unter www.kalkbreite.net steht eine Dokumentation mit detaillierten Informationen zum Download zur Verfügung. Bewerbungen sind bis zu den Sommerferien bei der Genossenschaft einzugeben.



Wir orientieren uns an der 2000-Watt-Gesellschaft.



A.H.: Derzeit sprechen wir von «autoarm». Wir möchten das Ziel der Autofreiheit jedoch soweit wie möglich verfolgen – solange es nicht zum Bewilligungsrisiko wird. Im Prinzip müssen wir Parkplätze bauen. Die neue Parkplatzordnung der Stadt ist leider noch hängig, doch auch der Gestaltungsplan, der noch ausgearbeitet werden muss, bietet Möglichkeiten, die Zahl der Parkplätze zu begrenzen. Wir stehen derzeit in dieser Frage mit verschiedenen städtischen Stellen in intensiver Diskussion.

R.K.: Im Übrigen sind wir von dieser Zielsetzung gar nicht weit entfernt. Die Realität im Quartier sieht doch so aus, dass der Grossteil der Menschen kein Auto besitzt.

Bezüglich Nachhaltigkeit orientieren Sie sich an der 2000-Watt-Gesellschaft. Was bedeutet das?

A.H.: Das haben wir für den Architekturwettbewerb formuliert, aber immer mit dem Beisatz: Es ist eine Vision. Beim Bauprojekt haben wir Minergie-P-Eco als Standard definiert. Dabei geht es uns nicht um das Label, sondern um die Qualität, die wir erreichen möchten. Daneben gibt es weitere Dinge, die dazu führen, dass die Bewohner nicht mehr als 2000 Watt pro Kopf verbrauchen. Dazu gehört natürlich das Leben im Haus mit dem Verbrauch an Strom und Wasser, dem Platzbedarf usw. Wie viel Einfluss wir darauf haben, ist noch offen. Doch die Mobilität ist sicher ein wichtiges Thema – deshalb die Autofreiheit. Wir werden auch darauf achten, dass wir nicht Nutzungen heranziehen, die noch mehr Verkehr erzeugen. Unsere Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit werden wir mit einem Monitoring begleiten, das ihnen Kriterien und Messwerte zuordnet. Diese wollen wir über den ganzen Bauprozess, aber auch danach genau verfolgen.

Soeben ist der Architekturwettbewerb abgeschlossen worden. Sie haben ein offenes Verfahren gewählt. War das nicht sehr aufwendig?

A.H.: Den Wettbewerb haben wir in enger Zusammenarbeit mit der Stadt abgewickelt, die mit solchen Verfahren gute Erfahrungen gemacht hat. Für ein offenes Verfahren spricht unter anderem, dass man eine breitere Auswahl von Vorschlägen erhält und somit eher ein Projekt findet, das die Anforderungen erfüllt. Die komplexe Aufgabe sorgte im Fall der Kalkbreite im Übrigen dafür, dass sich die Zahl der Eingaben in Grenzen hielt. Von den 155 Büros, die die Unterlagen abholten, reichten 55 ein Projekt ein.

Haben Sie bei der Juryierung Konflikte zwischen Fach- und Sachpreisrichtern, zwischen Planungsfachleuten und Genossenschaftsvertretern, erlebt?

A.H.: Nein. Natürlich gab es kontroverse Diskussionen, doch die Fachpreisrichter bemühten sich, unsere Anliegen aufzunehmen. Andererseits waren auch mehrere Jurymitglieder von der Genossenschaftsseite Baufachleute – man sprach also die gleiche Sprache.

Wie beurteilen Sie die Qualität der Eingaben?

A.H.: Man spürte, dass sich die Teilnehmer intensiv mit dem Thema beschäftigt hatten. Die Qualität war durchwegs hochwertig – und die Bandbreite der Lösungen erstaunlich.

Warum die Jury das Projekt von Müller Sigrist Architekten ausgewählt hat, ist auf Seite 15 nachzulesen. Ihr persönlicher Kommentar?

A.H.: Wir sind damit sehr zufrieden – und auch etwas überrascht. Müller Sigrist haben uns eine Lösung angeboten, an die wir vorher gar nicht gedacht hatten. Das ist für mich das Highlight bei diesem Projekt.

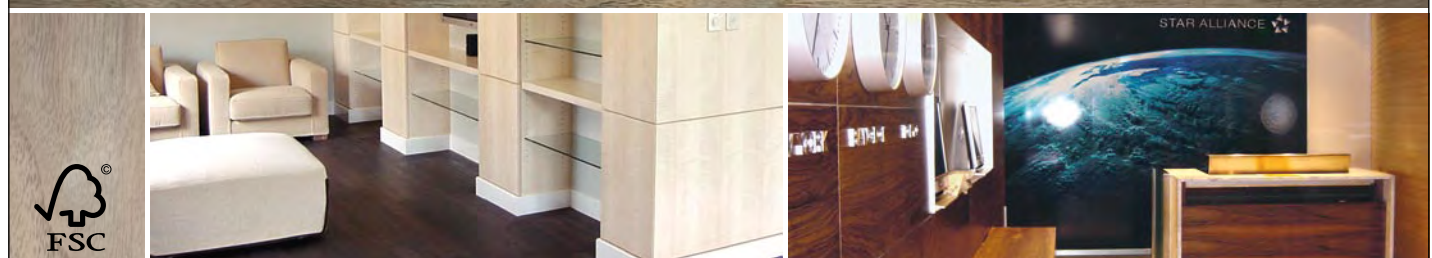
R.K.: Die Aufgabe war mit vielen Einschränkungen verbunden – sei es wegen der Lage mit ihren hohen Anforderungen an den Lärmschutz, aber auch wegen unserer präzisen Vorgaben. Die Architekten haben diese Einschränkungen offenbar nicht als solche wahrgenommen, sondern unsere Vorgaben weiterentwickelt und eigenständige Lösungen vorgeschlagen. Das haben viele versucht – hier ist es besonders gut gelungen. Ein Glücksfall!

Interview: Richard Liechti

www.kalkbreite.net

Anzeige

Wir schenken Bäumen ein zweites Leben



© 1996, FSC A.C. SGS-COC-1833/W



Produktion: Aargauerstrasse 251
Postfach, 8048 Zürich
Tel. 044 431 88 88
Fax 044 431 88 89

Laden: Neumarkt 8
8001 Zürich
Tel. 044 252 32 92
Fax 044 252 32 93

www.hobel.ch
info@hobel.ch