Zürich wächst. Seit Ende der 1990er Jahre hat die Einwohnerzahl stetig zugenommen. Die Folge: Wohnraum wird knapp und teuer. Mit rund 420 000 Einwohnern ist die Stadt an der Limmat heute schon die größte der Schweiz. Bis 2040 könnten weitere 100 000 hinzukommen. Beim Versuch, zusätzlichen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, spielen Genossenschaften eine große Rolle.

FOTO: DPA

Innovatives Wohnprojekt mitten in Zürich: die Kalkbreite

Dichter, bunter, günstiger

Genossenschaftssiedlungen zeigen, dass bezahlbares Wohnen mitten in Zürich möglich ist / Stadt vergibt Grundstücke nur noch in Erbpacht / ***Von Barbara Schmidt***

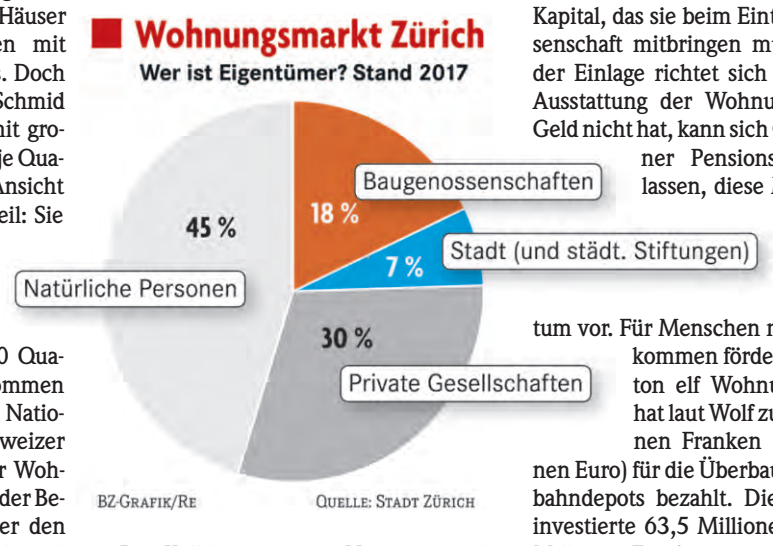
Bezahlbares Wohnen? Damit geben sich die Initiatoren des Hunziker-Areals in Zürich nicht zufrieden. Das Quartier soll auch in ökologischer und sozialer Hinsicht ein Leuchtturmprojekt sein. Dafür hat sich die Baugenossenschaft auf neue Wege gewagt. „Wir experimentieren, wir sind ein Labor“, sagt Peter Schmid, Präsident der Genossenschaft Mehr als Wohnen. Damit das Experiment gelingt, müssen die Bewohner mitziehen.

Am Anfang steht die eigentlich banale Erkenntnis, dass Nachverdichtung heißt, mehr Einwohner auf derselben Fläche unterzubringen. Daher will die Stadt Zürich ihr Hochhaus-Leitbild überarbeiten. Die Verschattungsregeln sollten gelockert werden, sagt Pascal Hunkeler, Vizedirektor des Amts für Städtebau, damit künftig mehr Hochhäuser gebaut werden. Die Häuser auf dem Hunziker-Areal kommen mit sechs oder sieben Stockwerken aus. Doch auch Genossenschaftspräsident Schmid weiß: Günstige Mieten sind nur mit großen Häusern und vielen Menschen je Quadratmeter zu erreichen. Seiner Ansicht nach ist die Dichte gar kein Nachteil: Sie helfe, im Quartier ein soziales Gefüge zu schaffen, denn „man trifft sich und man sieht sich“.

Auf dem Hunziker-Areal leben 12 500 Menschen auf rund 40 000 Quadratmetern in 13 Häusern. Hinzu kommen 150 Arbeitsplätze. „Hier leben 55 Nationen, fast die Hälfte hat keinen Schweizer Pass“, sagt Schmid. Ein Fünftel der Wohnungen sei gefördert, das Spektrum der Bewohner reiche vom Flüchtling über den Studenten bis zum Schweizer Mittelstand. Ziel ist laut Schmid, über die Vermietungsrichtlinie eine möglichst breite Mischung zu erreichen. Im Quartier gibt es Kindertagesstätten und Geschäfte. „Zwei Prozent der Räume sind für alle Bewohner nutzbar“, erläutert Schmid. Dazu gehören ein Raum der Stille und ein Musizierzimmer. Doch für ein gelingendes Zusammenleben reiche es nicht, einen Gemeinschaftsraum zu bauen, sondern „man muss die Menschen einbinden“, weiß Schmid. Beispielsweise sei der Spielplatz gemeinsam mit Familien geplant worden.

Wer eine Idee hat, kann Mitstreiter suchen und eine Gruppe gründen. Mehr als 40 Gruppen seien auf dem 2015 fertiggestellten Hunziker-Areal aktiv, erzählt Schmid. Aus einem Fonds, in den jeder Bewohner einzahlt, werden gemeinschaftliche Aktivitäten finanziert.

Gemeinschaft spielt auch in der Kalkbreite eine große Rolle, einem 2014 eröffneten genossenschaftlichen Wohn- und Gewerbekomplex in Zürich. Die 89 Wohnungen haben keine eigenen Balkone, stattdessen treffen sich die Bewohner auf Gemeinschaftsbalkonen und im großen Innenhof mit Spielplatz. Zur Anlage gehören ein Geburtshaus, eine Kita, ein Kino, ein Bioladen und andere Geschäfte. Die Eingangshalle sei als Marktplatz konzipiert, sodass sich die Bewohner begegneten, erläutert Stadtplanerin Sabine Wolf, die regelmäßig Besucher durch die Anlage führt. Mehr als 80 Führungen gab es allein im Jahr 2017.

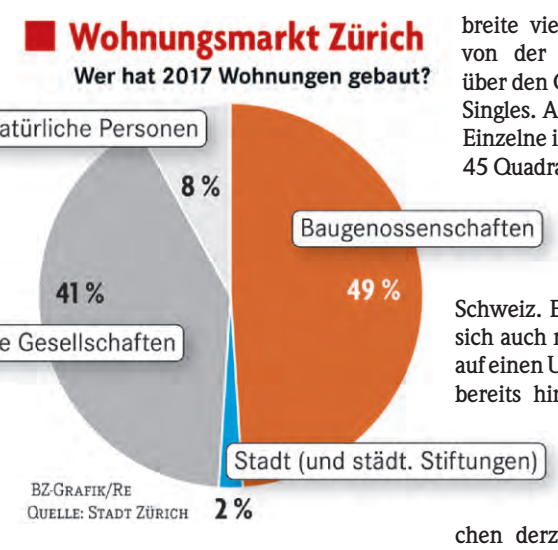


Die Kalkbreite ist ein Vorzeigeprojekt. Das Haus wurde auf einem Straßenbahndepot der Zürcher Verkehrsbetriebe errichtet. Eigentlich wollten die Verkehrsbetriebe wegziehen, deshalb wurde früh über eine weitere Nutzung nachgedacht. Eingepfercht zwischen Straßen und Bahntrasse schien das dreieckige Grundstück aber höchstens für ein Bürohaus geeignet.

Doch engagierte Bürger aus der Nachbarschaft wollten eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe – und ließen sich davon auch nicht abbringen, als klar wurde, dass die Verkehrsbetriebe ihr Tramdepot nicht verlegen würden. 2007 gründeten sie die Genossenschaft Kalkbreite und überzeugten mit ihrem Konzept die Verantwortlichen der Stadt. Der damals noch jungen Genossenschaft den Zuschlag zu geben, sei eine sehr mutige Entscheidung gewesen, findet Wolf. Die Stadt verpachtete das Gelände für 90 Jahre mit einem Erbbaurecht. So konnte die Genossenschaft dort vergleichsweise günstig bauen. Sie zahlt Pacht, das Grundstück bleibt jedoch im Besitz der Stadt. So verfährt Zürich mit all seinen Grundstücken; auch das Hunziker-Areal ist in Erbpacht entstanden.

In der Kalkbreite leben und arbeiten junge und alte, reiche und arme Menschen aus 18 Nationen. Sie zahlen laut Wolf eine reine Kostenmiete, derzeit 20 Franken (etwa 17,80 Euro) je Quadratmeter ohne Nebenkosten. „Das ist zwei Drittel oder sogar noch weniger als sonst hier im Quartier üblich“, betont die Gästeführerin. Hinzu kommt das Kapital, das sie beim Eintritt in die Genossenschaft mitbringen müssen. Die Höhe der Einlage richtet sich nach Größe und Ausstattung der Wohnung. Wer so viel Geld nicht hat, kann sich Guthaben aus seiner Pensionskasse auszahlen lassen, diese Möglichkeit sieht das Schweizer Recht für die Bildung von Wohneigentum vor. Für Menschen mit geringem Einkommen fördern Stadt und Kanton elf Wohnungen. Die Stadt hat laut Wolf zudem 11,5 Millionen Franken (gut 10,2 Millionen Euro) für die Überbauung des Straßenbahndepots bezahlt. Die Genossenschaft investierte 63,5 Millionen Franken (56,5 Millionen Euro).

Um bezahlbares Wohnen mitten in Zürich zu ermöglichen, wurde beim Bau an vielen Stellen gespart. Die Böden bestehen aus purem Beton, auch die großen Wandflächen sind gar nicht oder kaum veredelt, die Handläufe an den Treppen schlicht. Eine Tiefgarage gibt es nicht. Wer in die Kalkbreite zieht, muss eine Autoverzichtserklärung unterschreiben. Das hat die Baukosten gesenkt – der Verzicht aufs Auto ist aber auch eine Lebenseinstellung: Die Genossen wollen möglichst energiesparend und emissionsarm leben. Zurzeit bauen sie bereits ihr zweites Wohn- und Geschäftshaus. Eine Warteliste führten sie nicht, sagt Wolf, „dadurch könnte ja die soziale Durchmischung gefährdet werden, etwa wenn irgendwann drei Millionäre ganz oben auf der Liste stehen“. Wird eine Wohnung frei, wird sie unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben.



Frei werden Wohnungen zum Beispiel, wenn ein Ehepaar nach dem Auszug seiner Kinder alleine in einer Vier-Zimmer-Wohnung zurückbleibt. „Wir haben Belegungsvorschriften“, betont Wolf. „Wer alleine zurückbleibt, muss in eine kleinere Wohnung ziehen, ausziehen oder eine WG gründen.“ Tatsächlich ermöglicht die Kalkbreite viele verschiedene Wohnformen, von der 14-Zimmer-Wohngemeinschaft über den Großhaushalt bis zum Studio für Singles. Auf 32 Quadratmetern lebt jeder Einzelne im Schnitt – schweizweit sind es 45 Quadratmeter.

Unterbelegungen akzeptiert auch die Asig nicht, mit 2721 Wohnungen zweitgrößte Wohngenossenschaft der Schweiz. Etliche ihrer Mitglieder müssen sich auch noch aus einem anderen Grund auf einen Umzug einstellen oder haben ihn bereits hinter sich: Die Asig bricht bestehende Häuser ab, um an ihrer Stelle neue mit mehr Wohnungen zu bauen. „Alle großen Genossenschaften machen derzeit Masterpläne, wie sie ihre Siedlungen entwickeln wollen“, sagt Vorstandsmitglied und Stadtplaner Christoph Durban. Auch Abriss und Neubau können Nachverdichtung sein. Zürich ist stolz auf seinen hohen Anteil an Wohnungen in genossenschaftlicher oder kommunaler Hand. Das sei eine lange Zürcher Tradition, macht André Odermatt, Vorsteher des städtischen Hochbaudepartements, deutlich. Derzeit sei fast ein Viertel aller Mietwohnungen gemeinnützig, so Odermatt. Es sollen noch mehr werden.

INFO

ZÜRICH 2040

Nach Jahren des Wachstums gibt es in Zürich kaum noch ungenutzte Flächen, die überbaut werden könnten. Mittel der Wahl ist daher die Nachverdichtung, die Bund und Kanton im Übrigen auch fordern. Welche Gebiete dafür geeignet sind, zeigt der kommunale Richtplan 2040. Darin sind auch öffentliche Freiflächen (etwa Parks) und kommunale Einrichtungen (wie ein Rathaus) eingeplant. Wichtig sei zudem die Abstimmung mit Verkehrs- und Energieplanung, heißt es im Richtplan. Ob ein Bauprojekt ins Stadtbild passt, prüfen die Verantwortlichen unter anderem an einem aus Ahornholz im Maßstab 1:1000 gebauten Stadtmodell, das im Hochbauamt steht.

WOHNRAUM-ALLIANZ

Die baden-württembergische Wohnraum-Allianz unter Leitung der Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Nicole Hoffmeister-Kraut (CDU) besichtigte in Zürich innovative Wohnprojekte und führte Gespräche mit Vertretern der Stadt.

Ein Fazit der Reise: „Wohnungsgenossenschaften können einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leisten. Wir werden die Gründung von Genossenschaften deshalb stärker unterstützen“, sagte Hoffmeister-Kraut. Neu gegründeten Genossenschaften, die Sozialwohnungen bauen wollen, soll der Start durch eine Landesbürgschaft erleichtert werden.

Zudem wird die Gründungsberatung gefördert. Die Wohnraum-Allianz wurde 2016 gegründet und vereint rund 50 wichtige Akteure des Wohnungsmarkts wie Mieterbund, Eigentümerverband, Bauwirtschaft, Architektenkammer, Banken und Wohlfahrtsverbände. ***bas***