Der Innenhof der Liegenschaft Kalkbreite ist tagsüber für die Öffentlichkeit zugänglich und wird von Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Arbeitnehmenden aus dem Quartier rege besucht. Bild: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp

Gemeinschaftliches Leben mit Zukunftspotenzial

In der Kalkbreite in Zürich sollen sich Jung und Alt genauso durchmischen wie Singles und Familien, Expats und Einheimische, Gutverdienende und Geringverdienende. Ein Projekt, das der Gemeinschaft und der Umwelt zugutekommt. MANUELA PFAFFEN

«Wir sind überzeugt davon, dass eine breite soziale Durchmischung die Lebensqualität und das Zusammenleben positiv beeinflusst», erklärt Aline Diggelmann, Mediensprecherin der Genossenschaft Kalkbreite. Bei der Vermietung der Wohnungen in der gleichnamigen Zürcher Liegenschaft wird deshalb anhand der Kriterien Alter, Geschlecht, Einkommen und Vermögen, Berufs- und Bildungshintergrund sowie Staatsangehörigkeit auf grösstmögliche Diversität geachtet.

Wie sich die aktuell 254 Bewohnerinnen und Bewohner diesbezüglich zusammensetzen, darüber hält man sich vonseiten Kalkbreite bedeckt. Nur so viel: «Paare und Einzelpersonen zwischen 25 und 40 Jahren mit akademischem Abschluss sind in der Regel gut vertreten.» Etwas zugespitzt könnte man also vermuten, dass diese Bevölkerungsgruppe schlechtere Karten für eine Wohnung in der Liegenschaft hat. In Tat und Wahrheit liessen sich keine pauschalen Aussagen darüber machen, betont Diggelmann. Denn die Vermietungskommission eruiere die prioritär zu behandelnden Kriterien jährlich von neuem.

«Insgesamt halten wir eine breite Durchmischung hoch und berücksichtigen sowohl ältere Personen als auch Familien, Alleinerziehende und insbesondere Menschen mit speziellen Bedürfnissen. Ausserdem haben wir acht städtisch subventionierte Wohnungen für Geringverdienende und pflegen eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Domizil», fasst die Kalkbreite-Sprecherin zusammen.

Wie wird man Mieter?

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite steht im Dreieck zwischen Seebahngraben, Badener- und Kalkbreitestrasse im Zürcher Kreis 4. Im Inneren des Gebäudes befindet sich das überdachte Tramdepot der Verkehrsbetriebe Zürich. Auf seinem Dach in rund neun Metern Höhe erstreckt sich ein 2500 Quadratmeter grosser, öffentlich zugänglicher Hof. Des Weiteren beherbergt die Kalkbreite einen dichten und lebendigen Gewerbemix: Detailhandel, vielfältige Gastroangebote, Büros, Ateliers, Praxen, ein Kino, eine Kindertagesstätte und gar ein Geburtshaus sind hier zu finden. Mit der Kalkbreite ist nicht nur «ein neues Stück Stadt» entstanden, wie es der Projekt-Slogan angepriesen hat, sondern vielmehr ein eigenständiges Dorf in der Stadt.

In den oberen vier Geschossen des Baus hat es 55 Wohnungen mit 97 Wohneinheiten. Neben Wohnungen für Familien und kleinere Wohngemeinschaften bietet die «Kalki», wie sie von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern liebevoll genannt wird, auch Raum für neuartige Wohnformen: Man findet hier Gemeinschaftswohnungen mit 17½ Zimmern sowie Einpersonenwohnungen, die zu sogenannten Clustern mit Gemeinschaftsküche und -wohnzimmer gruppiert sind. Zudem gibt es einen Grosshaushalt, in dem sich rund 50 Bewohnerinnen und Bewohner einen Essbereich und einen Koch teilen.

Wird eine dieser Wohnungen frei, prüft die Vermietungskommission, ob Bedarf nach einem internen Wohnungswechsel besteht. Ist dies nicht der Fall, wird die Wohnung per E-Mail unter den derzeit etwas über 2000 Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben. Eine Warteliste wird nicht geführt. Alle Genossenschafterinnen sind bewerbungsberechtigt, eine Mitgliedschaft steht mit dem Erwerb eines einmaligen Anteilscheins von 1000 Franken jedem offen. Unter Einbezug der unmittelbaren Nachbarn entscheidet die Vermietungskommission schliesslich, wer als neue Mieterin, neuer Mieter infrage kommt.

Autos verboten

Die Genossenschaft Kalkbreite verfolgt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft, also eine Reduktion des Verbrauchs von Kilowattstunden Energie. Das Wohn- und Gewerbegebäude wurde 2017 gar als eines der ersten Areale in der Schweiz «2000 Watt»-zertifiziert. Nachhaltigkeit und ein schonender Umgang mit Ressourcen werden hier besonders ernst genommen. Der Bau erfüllt den Schweizer Minergie-P-Eco-Standard. Die Liegenschaft wird ausschliesslich mit erneuerbaren Energien betrieben und stellt knapp 20 Prozent des Betriebsstroms durch Photovoltaikanlagen selber her. Für Heizungen und Warmwasser ist eine Grundwasserwärmepumpe in Betrieb. Daneben wurden überall im Haus kleinere und grössere Massnahmen getroffen, wie etwa Spararmaturen bei Duschen und Wasserhähnen.

Die Siedlung ist zudem komplett autofrei. Die Mieterinnen und Mieter verpflichten sich vertraglich zum Verzicht auf ein Motorfahrzeug. Anstelle einer Tiefgarage gibt es in der Kalkbreite deshalb 300 Veloabstellplätze. Auch der private Wohnraum ist nach dem Prinzip der Suffizienz klein gehalten. Die Anzahl Personen, die in einer Wohnung leben, soll der Anzahl Zimmer minus 1 entsprechen: In einer 4½-Zimmer-Wohnung müssen also mindestens drei Personen zuhause sein. Im Schnitt wohnt man hier auf 32,6 Quadratmetern – der Schweizer Durchschnitt beträgt 45 Quadratmeter – dafür aber ein wenig günstiger, als es sonst in Zürich der Fall ist.

WG der anderen Art

Private Räume wie Gästezimmer und Büro, die man selten braucht und die meist leer stehen, sind in der Kalkbreite ein Fremdwort. Die Nutzung vieler allgemeiner Räume wie Waschsalon, Werkstatt oder Cafeteria ist für die Bewohnerinnen und Bewohner hingegen kostenlos. Andere Räumlichkeiten wie Zimmer der hauseigenen Pension, die Sauna oder Gemeinschaftsbüros kann man bei Bedarf mieten. Die Aussenräume, der bereits erwähnte Hof, ein Kinderspielplatz und verschiedene Dachgärten stehen wiederum allen offen.

Weniger privater Raum also, dafür mehr Platz für die Gemeinschaft. Schön und gut. Jeder, der schon einmal in einer WG gewohnt hat, kennt allerdings auch die Probleme, die gemeinschaftlich genutzte Räume mit sich bringen können. In der «Kalki» weiss man sich jedoch zu organisieren. «Für jeden Gemeinschaftsraum gibt es eine Arbeitsgruppe von Freiwilligen, die die Verantwortung und die Organisation dafür übernehmen», so Aline Diggelmann. Dies gelte auch für Projekte wie etwa das Urban Gardening auf dem Dach oder die Bewirtschaftung der hausinternen Bibliothek.

Geglücktes «Sozialexperiment»

Man ahnt es als Aussenstehender: Besucherinnen und Besucher werden in der Kalkbreite Zeuge eines nicht ganz alltäglichen Wohnerlebnisses. Als die ersten Bewohner 2014 in die Liegenschaft eingezogen sind, waren in der Presse durchaus auch skeptische Stimmen darüber zu vernehmen, ob dieses «Sozialexperiment», wie es oft genannt wurde, glücken würde. Von utopischem Gedankengut aus den 80er-Jahren war die Rede. Inzwischen ist die «Utopie» Kalkbreite Realität und kann im Grossen und Ganzen als Erfolgskonzept bezeichnet werden.

«Man hat nie ausgelernt», meint Diggelmann auf Verbesserungspotenzial angesprochen. «Gerade im Bereich 2000-Watt-Gesellschaft sind wir gefordert, uns ständig zu verbessern, um alle vier Jahre die Rezertifizierung zu erreichen. Auch, dass die Mitgliederzahl wächst, stellt die Genossenschaft vor neue organisatorische Herausforderungen.» Trotzdem: «Wir sind überzeugt, dass gemeinschaftliches Leben Zukunftspotenzial hat und erleben eine grosse Nachfrage danach.»

Neue Projekte der Genossenschaft Kalkbreite lassen denn auch nicht lange auf sich warten. So wird beim Neubau an der Zollstrasse hinter dem Zürcher Hauptbahnhof derzeit die neue Wohnform des Hallenwohnens erprobt. Der Bezug des Zollhauses ist auf Ende 2020 / Anfang 2021 geplant. ■

IMPRESSUM «Immobilien im Fokus» ist eine gemeinsame Beilage der Titel Tages-Anzeiger, Der Landbote, Zürcher Oberländer, Zürcher Unterländer und Zürichsee-Zeitung. **Herausgeberin/Verlag** Tamedia Publikationen Deutschschweiz AG, Werdstrasse 21, 8004 Zürich, E-Mail: beilagen@goldbach.com **Anzeigen** Oliver Pargätzi, Daniel Glaus, Kurt Strebel und Bernard Ivic, Tel. +41 (0)44 248 40 30, E-Mail: inserate@tages-anzeiger.ch, Website: publishing.goldbach.com **Redaktion und Produktion** Anik Coray (Leiterin Beilagen), Philipp Mooser, Alexandra Bucher, Andreas Minder (Redaktion), Pedâ Siegrist, Andrea Thüler, Sandro Siemer (Layout) **Mitarbeit** Markus Ehinger, Katharina Merkle, Manuela Pfaffen, Artur K. Vogel, Jürg Zulliger **Auflage** 213 828 (Wemf 2019) **Leser** 550 000 (MACH Basic 2019-2) **Druck** DZZ Druckzentrum Zürich AG, Bubenbergstrasse 1, 8021 Zürich