PRAXIS

Bilder: Jan Brockhaus

Hallenwohnen: Was im Berliner Hüttenpalast als Indoor-Campingplatz für Reisende funktioniert, möchte die Genossenschaft Kalkbreite in ihrem Neubau fürs gemeinschaftliche Wohnen institutionalisieren. Sie vermietet zwei Turnsaal grosse Hallen im Grundausbau an Mietkollektive. Diese können die zukünftigen Bewohner weitgehend frei gestalten.

Wohnformen der Zukunft

Das Zollhaus ist kein Tollhaus

Die Genossenschaft Kalkbreite plant in unmittelbarer Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof ihre zweite Gewerbe- und Wohnüberbauung. Das Konzept des gemeinschaftlichen Lebens, das schon im Neubau Kalkbreite umgesetzt wurde, gipfelt im Zollhaus in der Idee des Hallenwohnens. Dies ist eine experimentelle Wohnform für aufgeschlossene Herdentiere.

Von Nina Gerwoll

In den ersten zwei Geschossen

«Wir verstehen uns als Flaggschiff für neue Wohnkonzepte», sagt Nina Schneider von der Genossenschaft Kalkbreite. Sie selbst wohnt im Neubau Kalkbreite und leitet die Partizipation und Gewerbevermietung des Zollhaus Bauvorhabens. Ein Leuchtturmprojekt, das das gemeinschaftliche Leben und Arbeiten in den Mittelpunkt rückt.

Das Zollhaus-Areal liegt in unmittelbarer Nähe des Zürcher Hauptbahnhofes an der Zollstrasse, Ecke Langstrasse. Auf dem knapp 5000 Quadratmeter grossen Grundstück entsteht eine Wohn- und Gewerbeüberbauung, die aus drei Häusern bestehen wird. Im Erdgeschoss gibt es ein Restaurant, einen Kulturraum, ein Bistro und Verkaufslokale sowie einen städtischer Kindergarten, Beratungsstellen, eine Praxis, Büros und andere Dienstleistungen.

Das klingt auf den ersten Blick nach einem stinknormalen Neubauprojekt. Dahinter steckt aber mehr. Denn die Genossenschaft Kalkbreite hat besondere Grundsätze: Sie möchte günstigen Wohn-, Kultur- und Gewerberaum errichten, das autofreie Leben und Arbeiten fördern, und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen. Die zukünftige Bewohnerschaft in der Überbauung soll bezüglich Alter, Bildungsstand, Einkommen/Vermögen, Herkunft und sexueller Orientierung möglichst durchmischt sein. WGs von Familien, Menschen in der zweiten oder dritten Lebensphase, Menschen mit Behinderung, Menschen, die auf dem ersten Wohnungsmarkt keine Chance haben oder aus dem Kreis 5 aufgrund hoher Mieten vertrieben wurden, werden privilegiert behandelt. Eines brauchen jedoch alle zukünftigen Bewohner: Sie müssen offen für das Leben in einer Gemeinschaft sein. Denn etwa die Hälfte der Wohnungen ist für Wohngemeinschaften konzipiert. Erstellt werden, wie schon in der Kalkbreite-Überbauung, Habitate unterschiedlichster Grösse, vom kleinen Ein-Zimmer-Wohnatelier über die 9,5-Zimmer-Grosswohnung bis hin zu den Hallenwohnungen. Die Genossenschaft hat die Unterkünfte modular konzipiert. Sie sollen einfach zusammenlegbar oder teilbar sein, wenn sich die Nutzerbedürfnisse ändern. Dem Einzelnen stehen durchschnittlich 30 Quadratmeter private Wohnfläche zur Verfügung. Beim Hallenwohnen verteilen sich diese auf 1,5 Etagen, das heisst es bleibt pro Person 20 Quadratmeter Bodenfläche. Damit bewegt sich die Genossenschaft an der Untergrenze der kantonalen Wohnbauförderung. Auf den ersten Blick sieht dies nach wenig aus. Das verdichtete Wohnen wird allerdings durch die vielen Gemeinschaftsräume entschärft. Es gibt gemeinsame Wohnzimmer, einen Waschsalon, eine Cafeteria, eine Werkstatt, einen Betriebsdesk, Büros sowie «Joker-Zimmer» und «weisse Räume», die vielfältig genutzt werden können. Sollten Bewohner Besuch erhalten, kann dieser zu vergünstigten Preisen in der internen Pension wohnen. Damit stehen den Mietern etwas mehr als 400 Quadratmeter Nutzfläche ausserhalb der eigenen kleinen Wohnung zur Verfügung. Das Ergebnis: minimaler eigener Wohnraum, maximal viel Platz. Dieses Konzept hat sich bereits in der Wohn- und

Die Fassade des Bauprojekts Zollhaus in Zürich. Das Areal liegt an der Zollstrasse, Ecke Langstrasse. Die Aussenansicht ist wenig spektakulär, das Wohnkonzept hingegen umso mehr. Im Frühjahr 2018 fangen die Bauarbeiten an. 2020 sollen die ersten Bewohner und Gewerbetreibenden in die Neubauten einziehen.

Bild: SRF

Auf dem Labitzke-Areal in Zürich Altstetten lebten Besetzer bis 2014 halb legal in kreativem Chaos. Momentan errichtet die Mobimo AG dort eine Wohn- und Gewerbeüberbauung.

Gewerbeüberbauung Kalkbreite bewährt, in der nun bereits seit 2014 gelebt wird (siehe Interview auf Seite XX).

Das sogenannte Hallenwohnen wurde bis anhin lediglich beim Umnutzen alter Gewerbeflächen in loftartige Wohnungen, oder von der Hausbesetzerszene praktiziert. Ein bekanntes Beispiel ist das Labitzke Areal in Zürich Altstetten. In der ehemaligen Farbenfabrik lebten und arbeiteten von 1999 bis 2014 etwa 60 Menschen, teilweise illegal, teilweise mit einem befristeten Mietvertrag in einem anarchisch-kulturellen Mikrokosmos in vier Fabrikhallen. Es gab kaum Wände, wenig privaten Raum und grosse gemeinschaftlich genutzte Flächen. Dann mussten die Bewohner weichen. Auf dem Areal entsteht momentan eine moderne Überbauung. Die Genossenschaft Kalkbreite nimmt das Konzept in ihren Neubau auf. Sie vermietet zwei Hallen, in der Grösse von 275 beziehungsweise 327 Quadratmetern und einer Höhe von 4,15 Metern (1,5 Etagen). Diese sollen von den vorgesehenen 13 bis16 beziehungsweise 16 bis19 Bewohnern selber ausgebaut werden.

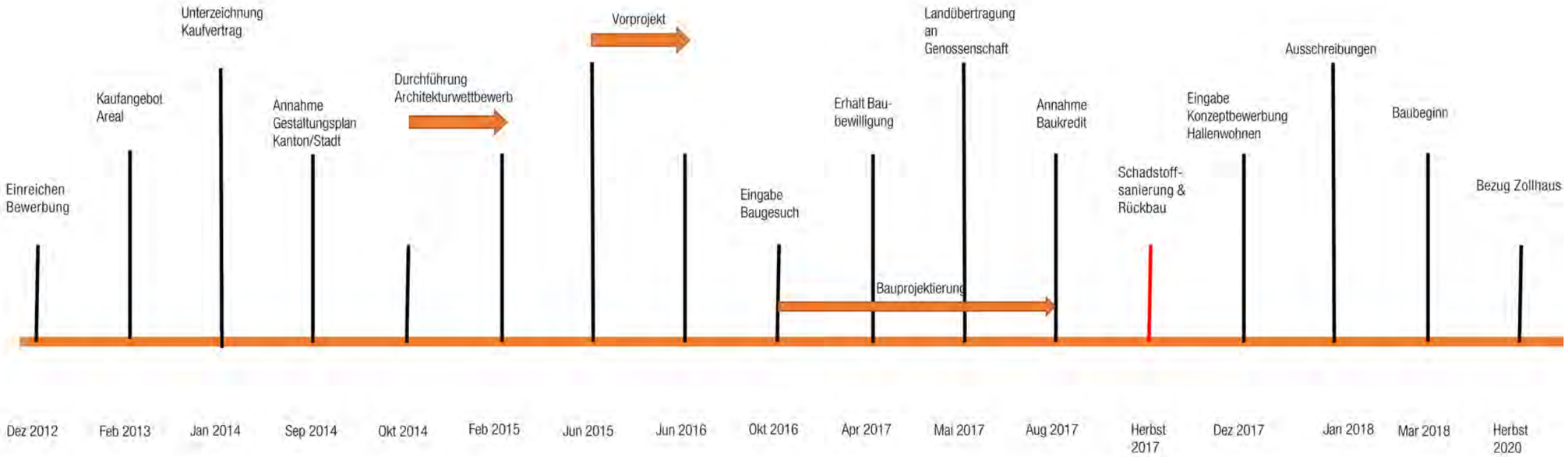
Ungewöhnliche Hallenwohnideen

Beim Kick-off Workshop Anfang Juli trafen sich Interessierte zum Brainstorming. Aus dem Blauen heraus entstanden ungewöhnliche Ideen. Die kreativen Köpfe dachten beispielsweise an rollbare Wohnmodule, die man einfach an den Rand oder zusammenschieben könne. So gäbe es Platz für Veranstaltungen wie Ausstellungen oder Feiern. «Eine Teilnehmerin begeisterte sich dafür, ein einziges grosses Kleiderzimmer für alle zu haben. Ein anderer plädierte für einen gemeinsamen Schlafraum mit separaten Beischlafkojen. Ein dritter wollte die Hallen gar nicht ausbauen, sondern darin Zelte aufstellen» erläutert Nina Schneider. Im besetzten Labitzke-Areal hatte man ähnlich verrückte Konzepte bereits umgesetzt. «Die Kollektive bauten sich beispielsweise kleine Kabäuschen auf selber zusammengezimmerten Galerien aus Brettern. Sie nächtigten in Zelten, Hängematten und in Hochbetten. Sie schraubten Rollen an Badewannen, um unter freiem Himmel baden zu können. Andere Möbel und ganze Wohnmodule erhielten ebenfalls fahrbare Untersätze», sagt Schneider und ergänzt: «Im Labitzke hielt sich niemand an baurechtliche Vorgaben und feuerpolizeiliche Einschränkungen. Die Bewohner lebten halb legal in einem rechtsunsicheren Raum. Dies ist in den beiden Zollhaushallen anders. Wir legalisieren das Konzept.» Die turnhallengrossen Räume liegen an einem Innenhof im dritten Stock des fünfstöckigen Eck-Gebäudes. Die darüberliegenden Ein Personen-, Paar- und Familien-Wohnungen im vierten und fünften Stock sind über Laubengänge erschlossen. Dementsprechend gibt es eine Fassade mit Sonnenschutz und die Aussenwände haben bereits Fenster und Türen. Da das gesamte Haus nach Minergie P Eco zertifiziert werden soll, wird es eine Photovoltaikanlage auf dem Dach geben. Ausserdem sind eine Komfortlüftung, eine Fussbodenheizung, die von einer Wärmepumpe gespeist wird, dreifach verglaste Fenster und Leichtbauwände vorgesehen. Die Materialien müssen baubiologisch einwandfrei sein. In den beiden Hallen sind zudem Sanitär- und Küchenanschlüsse, Leerrohre für Elektro- und Multimediainstallationen sowie ein fixfertiger Anhydritboden geplant. Die Lampen werden LEDs sein und die elektrischen Geräte die Energieeffizienzklasse A oder A+ aufweisen. Vor dem Ausbau der Riesenräume muss von den zukünftigen Mietern ein einfaches Baugesuch eingereicht werden. Schliesslich gelten das Baurecht und die feuerpolizeiliche Vorgaben auch für die künftigen Hallenbewohner. «Natürlich gibt es beim Bauen immer einen gewissen Auslegungsspielraum. Statt die halbe zweite Etage als fixen Raum, also als Galerie oder Reduit zu planen, können zum Beispiel Hochbetten installiert werden. Diese gelten als Möbel und unterliegen deshalb nicht den Baugesetzen. Ähnlich ist es mit der Komfortlüftung. Theoretisch müsste jedes Zimmer eine Lüftung haben. Hat man hingegen keine abgeschlossenen Räume mit vier Wänden und Türen, könnte die vorhandene Grundlüftung ausreichen», sagt der Projektleiter Bau Andreas Billeter anlässlich eines Workshops am 12. September.

Bis Ende Dezember müssen die am Hallenwohnen Interessierten eine Rechtsform wählen, in der sie sich organisieren. Denn dann ist der Abgabeschluss für die Konzeptbewerbung hinter der jeweils eine Gruppe von mindestens fünf Personen stehen muss. Neben der einfachen Gesellschaft, können sie einen Verein, oder eine Genossenschaft gründen. Die Organisatoren von der Kalkbreite bietet beim Kennenlernen Hand. Denn dies ist die erste grosse Hürde, neben der Bewerbungseingabe. Das Gesuch muss, neben einem Wohnkonzept, grobe Planskizzen, Visualisierungen und Referenzbilder enthalten. Das Zusammenspiel von Privat- und Gemeinschaftsräumen sowie deren individueller Ausbau müssen geregelt sein. Der angestrebte Bewohnermix und die geplante Belegungsdichte dürfen nicht fehlen, ebenso Strategien wie man diese mittel- bis langfristig (mit einem Horizont von zehn Jahren) sicherstellen möchte. Den Rückbau bei Mieterwechsel oder die Übernahme von Einbauten durch Neumieter gilt es zu klären, ebenso die generel-

Bild: Caster Design

Hochbetten sind ideal für die Bewohner 1,5 Etagen hohen Hallen im Zürcher Zollhaus. Sie sparen Platz, können an der Decke aufgehängt werden und unterliegen als Möbelstücke nicht dem Baurecht.



Das Zollhaus-Projekt ist auf Kurs. Interessierte Mietkollektive müssen ihre Konzeptbewerbungen fürs Hallenwohnen im Dezember einreichen.

Surftipps

- **Das Zollhaus-Projekt der Genossenschaft Kalkbreite**
  https://www.kalkbreite.net/zollhaus
- **Der Berliner Hüttenpalast**
  www.huettenpalast.de
- **Die Besetzer des Labitzke Areals hatten eine Webseite, die immer noch aktiv ist.**
  www.labitzke-areal.ch

Viele offene Bereiche, wenig feste Räume. So wie die Halle 1 im Berliner Hüttenpalast könnte auch eine der Wohnhallen im Zürcher Zollhaus aussehen.

Eine mobile Innenausstattung ermöglicht viel Flexibilität in der Gestaltung.

len Rechte und Pflichten in der gewünschten Gross-WG. Anhand einer groben Kostenschätzung für den Ausbau und einem langfristigen Finanzierungskonzept überprüft die Genossenschaft danach die Realisierbarkeit. Die von ihnen kalkulierten Mietkosten für die grössere der beiden Hallen liegen bei einer Bruttomiete von etwa 9000 Franken. Diese wird auf die Bewohner aufgeteilt. Denkt man eine Belegung von 20 Personen inklusive fünf nicht zahlender Kinder, resultiert eine monatliche Bruttomiete von 600 Franken pro Person. Dazu kommen die Amortisationskosten für den Innenausbau. Bei einem geschätzten Darlehen von 240 000 Franken mit einem Prozent Verzinsung und einer Abschreibung über zehn Jahre, belaufen sich die totalen Mietkosten pro Erwachsenen auf circa 740 Franken. Dazu kämen Rückstellungen, ein Erneuerungsfond und das Anteilscheinkapital. Diese Details machen klar, dass das Hallenwohnkonzept der Genossenschaft Kalkbreite nichts für planlose Luftikusse und mittellose Lebenskünstler ist, die von der Hand in den Mund leben. Nina Schneider weist darauf hin, dass die Klärung der Finanzierungsfragen das A und O des Konzeptes sei. Denn das Thema Geld bietet ein hohes Konfliktpotenzial, dass kennen Viele, die eine Trennung hinter sich haben.

Zuletzt müssen die zukünftigen Hallenbewohner erklären, wie sie sich in die Gesamtbewohnerschaft des Zollhauses integrieren möchten. Denn schliesslich teilen diese nicht nur einen Hof mit den Bewohnern der anderen Wohnungen, sondern auch die Aussen- und Dachterrassen wo Ruhezonen und Spielplätze aber auch Bienenhäuser und Gemüsebeete entstehen können.
Im Januar 2018 sollen die Konzeptbewerbungen präsentiert werden. Die Genossenschaft wünscht sich, dass sie mehr als zwei prämieren kann. Denn je mehr gute Konzepte vorliegen, desto eher werden andere Genossenschaften nachziehen und ihrerseits Hallenwohnungen planen. ■

Kennzahlen des Zollhaus-Projekts

42 Wohnungen (Jokerzimmer sind keine Wohnungen)

Anzahl Bewohner: ca. 175 Personen
Baukosten: ca 52 608 000 Franken (+/- 10 % Kostenschätzung)
Geschossfläche: 15 470 m²
Dach- und Terrassenfläche: 3240 m²
Hauptnutzfläche Wohnen: 4864 m²
Hauptnutzfläche Gemeinschaft: 400 m²
Hauptnutzfläche Gewerbe und Kultur: 3470 m²

Wohnungen
2 x 1 Zimmer-Wohnungen
10 x 1,5 Zimmer-Wohnungen
8 x 2,5 Zimmer-Wohnungen
2 x 3,5 Zimmer-Wohnungen
4 x 4,5 Zimmer-Wohnungen
10 x 5,5 Zimmer-Wohnungen
6 x 6,5 Zimmer-Wohnungen
2 x 7,5 Zimmer-Wohnungen
2 x 9,5 Zimmer-Wohnungen
2 x Hallen-Wohnungen

48 Wohnungen insgesamt
6 Jokerzimmer
Gewerbe
Verkauf: 970 m²
Kultur: 210 m²
Gastronomie: 510 m²
Büro / Dienstleistung: 710 m²
Pension 300 m²
Kindergarten 280 m²

Nachgefragt … bei Nina Schneider

Nina Schneider ist Co-Leiterin beim Zollhausprojekt. Sie lebt in der Kalkbreite-Überbauung. Auch dort ist das gemeinschaftliche Wohnen wichtig.

Frau Schneider, Sie leben seit 2015 im Kalkbreite-Neubau. Wie gefällt es Ihnen?
Nach wie vor gut. Ich möchte nirgends anders wohnen. Den anderen Bewohnern geht es anscheinend ähnlich. Wir hatten bis jetzt nur sehr wenige Mieterwechsel.

In der Kalkbreite teilen sich ieweils neun bis zehn kleine Ein-Zimmer-Wohnungen eine Gemeinschaftsküche mit Balkon. Findet man da überhaupt zur Ruhe?
Ja, ich habe meine eigenen vier Wände und eine recht schalldichte Wohnungstüre.. Ausserdem muss ich nicht durch den Gemeinschaftsraum durch, um in meine Wohneinheit zu kommen. Alle sind direkt vom Gang her erschlossen. Man kann immer wählen: für sich alleine sein, oder aber am gemeinschaftlichen Leben teilhaben. Notabene gibt es neben der gemeinschaftlichen Clusterküche noch zahlreiche andere Räume, die wir mit allen Bewohnern teilen. Zum Beispiel ein Yoga- und Meditationszimmer, ein Näh- und Bügelzimmer oder eine Bibliothek, in die man sich zurückziehen kann.

In studentischen Wohngemeinschaften herrscht meistens Chaos. Wie sieht das in ihren Gemeinschaftsräumen aus?
Die Räume bei uns sind gepflegt und sauber. Es gibt natürlich immer Leute, die unordentlicher sind, als andere. Mit etwas Grosszügigkeit lässt sich das problemlos regeln.
Wie finanzieren Sie die Gemeinschftsräume ?
Die Cluster-Küche haben wir gemeinsam eingerichtet. Alle haben etwas gespendet: Geschirr, ein Tisch, Stühle, ein Sofa, Kunst oder Pflanzen. Bei uns wird nicht abgerechnet. Es herrscht eine Kultur des Teilens. Die restlichen Gemeinschaftsräume werden von der Haussitzung aller Bewohnerinnen dem sogenannten Gemeinrat verwaltet. Dieser hat ein kleines Budget, das auf einen Antrag hin für die Einrichtung ausgegeben werden kann.

Am Anfang kannten sich die meisten Bewohner noch nicht. Wie sind sie zu einer Gemeinschaft zusammengewachsen??
Wir haben die Wohnungen ein Jahr vor Bezug vermietet und monatliche Treffen unter den zukünftigen Bewohnern organisiert. Dort wurde auch beschlossen, wie die Gemeinschaftsräume genutzt und eingerichtet werden. Die ersten, die sich unabhängig organisiert haben, waren die Eltern. Es gab sehr schnell eine WhatsApp-Gruppe, in der besprochen wurde, wer die Kinder wann zur Schule bringt. Das Wohnkonzept trug sein Übriges zum Kennenlernen bei.

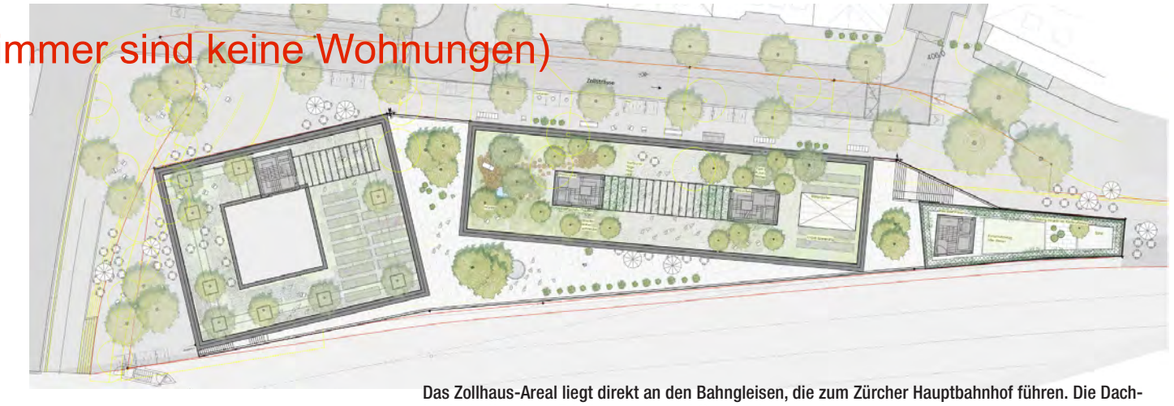
Stimmt es, das es Fenster in den Eingangstüren der Privatwohnungen gibt und man von einer in die andere Wohnung schauen kann??
Ja, das ist so. In der Überbauung haben nicht nur die Wohnungstüren Fenster. Die Küchen und Wohnzimmer von jeweils zwei Wohnungen, die sich an Lichtschächten gegenüberliegen aber über zwei verschiedene Treppenhäuser erschlossen sind, sind visuell durch Fenster miteinander verbunden. So sieht man Nachbarn, die man sonst vermutlich gar nicht kennen lernen würde.

Auf die Gefahr hin spiessig zu klingen. Wo bleibt da die Privatsphäre??
Nun ja. Natürlich gibt es Menschen, die mehr Privatsphäre haben möchten. Deshalb haben manche einen Vorhang, den sie je nach Lust und Laune öffnen und schliessen. Etwa ein Drittel der Leute haben die Öffnungen in den Wohnungstüren entlang der Haupterschliessung zugeklebt, das ist verständlich. Denn hier liegen die Einzimmerwohnungen. Hier gibt es viel Betrieb und nachts kann die Treppenhausbeleuchtung stören.

Hand aufs Herz. Gehen einem nicht manche Leute aus der Gemeinschaft fürchterlich auf den Keks?
(lacht) Sicher mag man manche mehr als andere. Aber alle gehören irgendwie dazu und wenn einer wegziehen würde, dann würde er in der Gemeinschaft fehlen.

Vielen Dank für das Gespräch.

(nge)



Das Zollhaus-Areal liegt direkt an den Bahngleisen, die zum Zürcher Hauptbahnhof führen. Die Dachlandschaft soll ein Erholungsraum mit Grünflächen werden.