



M29 (Berlin)

Das Hausprojekt *M29* fällt völlig aus dem Rahmen. Mitten im hoch gentrifizierten Prenzlauer Berg hat sich der Neubau mit Gesamtwohnkosten von etwa 300 € pro Person zu einem Refugium der Leistbarkeit entwickelt. Über 20 Menschen – darunter auch einige Kinder und Jugendliche – haben hier nicht nur ein Dach über dem Kopf gefunden, sondern eine Hausgemeinschaft. Die *M29* beschreibt sich selbst als „basisdemokratisch organisiert, egalitäres, antisexistisches, antirasistisches und antifaschistisches Projekt“.

Webseite des Projekts:
<https://hausprojekt-m29.org>

Das Hausprojekt gehört zu den Projekten des *Miethäuser Syndikats* und wurde 2011 gegründet. Auf der Suche nach einem Grundstück wurde die Gruppe im Norden von Prenzlauer Berg unmittelbar an der S-Bahn-Trasse fündig und konnte mit der Planung beginnen. Mit Direktkrediten, einem Bankdarlehen der GLS-Gemeinschaftsbank und Fördergeldern für energiesparendes Bauen konnten die Grundstücks- und Baukosten in der Höhe von etwa einer Million Euro finanziert werden. Die Planung des Hauses erfolgte im Modus der Ko-Produktion zwischen Architekt*innen und Hausgemeinschaft. Priorität der Planung: das Haus sollte möglichst schnell, möglichst günstig

und möglichst nachhaltig fertiggestellt werden. Trotz anspruchsvoller Grundrissgestaltung, hoher Energieeffizienz und einem eigenen Blockheizkraftwerk konnten die Baukosten unter 1.000 €/m² gedrückt werden.

Eine Besonderheit des Hausprojekts *M29* ist, dass der Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner als große Wohngemeinschaft kollektiv organisiert wird. Schon bei der Planung des Hauses hatten große Gemeinschaftsflächen (wie zum Beispiel Küchen, Dachterrasse) gegenüber den eher klein gehaltenen Privaträumen Vorrang. Haushaltsfunktionen wie Kochen und Freizeitgestaltung sind im Hausprojekt *M29* weitgehend vergemeinschaftet. Zudem sind mit der Einrichtung einer Gemeinschaftskasse erste Ansätze einer kollektiven Ökonomie entstanden. Zum Selbstverständnis der Hausgemeinschaft gehört das politische Engagement in der Nachbarschaft und eine Unterstützung von neuen Hausprojekten. Für die Rückzahlung der Kredite sind 30 Jahre eingeplant. Nach der vollständigen Refinanzierung werden die Überschüsse in den Solidarfonds des *Miethäuser Syndikats* fließen, um weitere Projekte zu ermöglichen.

ANNA KRAVETS

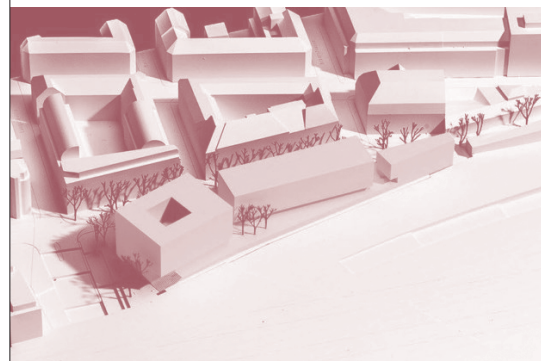
Zollhaus (Zürich)

Das Zollhaus ist das zweite Bauprojekt der Züricher Genossenschaft *Kalkbreite*. Das rund 5.000 m² große Baugrundstück in der Nähe des Hauptbahnhofs gehört der Schweizer Bahn und der Stadt Zürich und wurde in einem öffentlichen Wettbewerb für gemeinnützige Wohnbauträger ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die Genossenschaft *Kalkbreite* u.a., weil ihr Konzept den Einbezug des angrenzenden Quartiers anstrebt, Wohnen, Arbeiten und Kultur unter einem Dach vereint und neben günstigen auch subventionierte Wohnungen vorsieht.

Wie schon für den Wohn- und Gewerbebau *Kalkbreite* organisierte die Genossenschaft einen öffentlichen Architekturwettbewerb an dem rund 100 Büros teilnahmen. Die Jury entschied sich im Februar 2015 für das Projekt des Büros *Enzmann Fischer Partner*. Die Jury schreibt: „Kernstück der neuen Bebauung ist das ‚Forum‘ an der Ecke Langstraße/Zollstraße. Dieser vielfältig nutzbare Raum entwickelt sich über drei Geschosse, verbindet die Quartier- und Siedlungsebene sowie das dritte Geschoss mit den extrovertierteren Nutzungen: Bürocluster und Pension. Auf Stadtniveau konzentrieren sich Theatersaal, Bar, Café und Restaurant um

das räumlich äußerst attraktive Forum, das gleichzeitig als Hauptzugang und Adresse des Zollhauses dient. Das Raumgefüge eignet sich nicht nur für die Nutzung der Siedlungsgemeinschaft, sondern lässt sich auch als nichtkommerzielle Aufenthaltsfläche fürs Quartier öffnen.“ Im Sommer 2015 starteten Arbeitsgruppen mit der Konkretisierung der einzelnen Konzepte. Informationsveranstaltungen werden abgehalten. 2017 erhält die Genossenschaft nachdem der komplizierte Landkauf abgeschlossen war die Baugenehmigung. Im Mai 2018 erfolgt der Spatenstich, der Bau beginnt.

Wie schon an der *Kalkbreite* wird es im *Zollhaus* eine Vielfalt von Wohnungstypen (1,5 bis 9,5 Zimmer-Wohnungen) geben. Gut ein Drittel der 56 Wohnungen werden 5,5 oder mehr Zimmer aufweisen. Geplant sind auch eineinhalbstöckige so genannte Hallenwohnungen, die sich Mieter*innen nach ihren eigenen Bedürfnissen selbst ausbauen können. Der Anstoß für diese Wohntypologie, die bisher in alten Fabrik- oder Gewerbehallen Anwendung fand, kam von Gruppen, die diese Wohnform bereits halblegal in Zwischennutzungen von ehemaligen Gewerberäumen leben.



Um eine möglichst hohe Vielfalt innerhalb der Bewohnerschaft zu erreichen, hält sich die Genossenschaft wie schon beim ersten Projekt an ein eigens dafür entwickeltes Vermietungsreglement, das beispielsweise auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen besonders fördert. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird angestrebt, die Wohnfläche pro Person möglichst knapp zu halten (28-32 m²). Darüber hinaus gibt es, wie auch bei anderen Genossenschaftsprojekten in Zürich strenge Belegungsvorschriften, die nicht nur beim Einzug, sondern dauerhaft gelten: Die Anzahl der Zimmer einer Wohnung darf nur um 1 höher sein als die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen.

CHRISTOPH LAIMER

Webseite des Projekts:
www.kalkbreite.net/zollhaus