

# Der Privatgarten als Gemeinschaftsaufgabe

**Wie privat muss der Garten sein, um die Wünsche der Nutzer nach grüner Geborgenheit und Selbstverwirklichung zu erfüllen? «Kaum», sagen Baugenossenschaften, Baugruppen und Bauherrengemeinschaften. Sie setzen auf Mitwirkung und Gemeinschaft, wie die Zürcher Genossenschaft Kalkbreite.**

## Le jardin privé comme tâche d'intérêt commun

**Dans quelle mesure le jardin doit-il être privé pour répondre aux envies de nature et d'épanouissement de l'usager? «Faible», répondent coopératives, associations et maîtres d'ouvrage. Ils misent sur la participation et la communauté, comme la coopérative zurichoise Kalkbreite.**

### Sabine Wolf

Innerstädtische Wohnlagen gelten als attraktiv, und beinahe täglich veröffentlichen Zeitungen Meldungen über ins Absurde steigende Immobilienpreise. Die Fläche ist begrenzt und eine gewisse Baudichte notwendig. Wer gleichzeitig auf das wohnungsnah Grün nicht verzichten und in der Stadt wohnen bleiben möchte, muss sich etwas einfallen lassen. Immer öfter heisst der Weg Gemeinschaft. So kann mit den richtigen Partnern geschaffen werden, was alleine nicht machbar wäre.

In der Schweiz unterstützt die städtische Baulandvergabe im Baurecht an Genossenschaften den Trend, der zudem neue Spielräume für nachhaltige Stadtentwicklung eröffnet und die angespannten Wohnungsmärkte entlasten hilft. In Zürich ist der Anteil genossenschaftlichen Wohnungsbaus traditionell hoch, und erst im November 2011 hat die Stimmbewölkerung mit der Annahme einer Vorlage ihren Willen zu einem weiteren Anstieg bekräftigt: Er soll bis 2050 von einem Viertel auf ein Drittel wachsen.<sup>1</sup>

### Gemeinsam Planen, gemeinsam Gärtnern

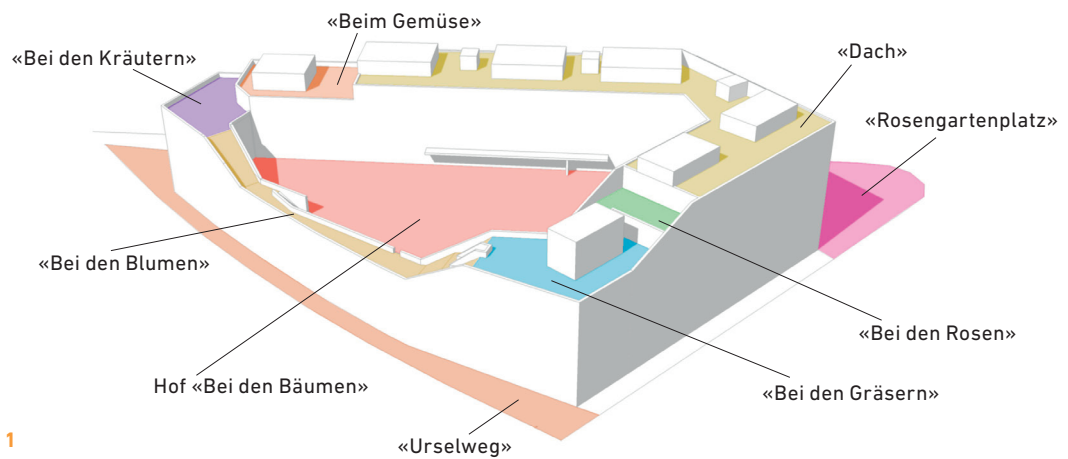
An der Kalkbreite in Zürichs Zentrum entsteht bis 2014 eine neue Genossenschaftsüberbauung, deren Mieter weitgehend auf privaten Aussenraum verzichten.<sup>2</sup> Vor dem Erdgeschoss liegt gewerbliche Freifläche und mit Ausnahme weniger schallschutzbedingter Loggien gibt es keine privaten Balkone. Nicht nur, weil es für die Energiebilanz des im Minergie-P-Eco-Standard<sup>3</sup> errichteten Gebäudes besser ist, sondern als bewusste Entscheidung der Genossenschaft für mehr Gemeinschaft. Statt Privatgärten bildet das Herz der Siedlung ein weitläufiger quartieröffentlicher Hof mit über 2300 Quadratmetern Fläche, in neun Metern Höhe über einem Tramdepot gelegen. Auf den Dächern des

Les quartiers résidentiels de centre-ville sont considérés comme attractifs et, presque chaque jour, les journaux publient des informations sur l'augmentation absurde des prix de l'immobilier. La surface est limitée et une certaine densité de construction nécessaire. Quiconque ne souhaite pas renoncer à l'environnement vert proche du logement et rester en ville doit imaginer autre chose. La communauté représente souvent une alternative. Il est ainsi possible de créer avec les bons partenaires ce qui serait impensable seul.

En Suisse, l'attribution par la ville de terrains à bâtir soutient cette tendance dans le cadre du droit de la construction relatif aux coopératives, ce qui ouvre en outre de nouvelles chances pour un développement durable de la ville et contribue à soulager les marchés tendus du logement. A Zurich, la proportion de logements coopératifs est traditionnellement élevée; et ce n'est qu'au mois de novembre 2011 que la population votante s'est prononcée en faveur d'une nouvelle hausse en acceptant un projet de loi: d'ici 2050, cette proportion doit passer du quart au tiers.<sup>1</sup>

### Projeter ensemble, jardiner ensemble

Dans la Kalkbreite au centre de Zurich, une nouvelle construction communautaire verra le jour 2014; leurs locataires renoncent largement à un espace privé extérieur.<sup>2</sup> La surface de rez-de-chaussée devant les commerces est dévolue à ces derniers; il n'y a pas de balcons privés, à l'exception de quelques loggias pour des raisons de protection phonique. Ce choix n'est pas seulement le meilleur pour le bâtiment qui répond au standard Minergie-P-Eco 3, mais aussi pour être cohérent avec la décision de la coopérative de renforcer le caractère communautaire. Plutôt que des jardins



**1** Lageskizze der unterschiedlichen gemeinschaftlichen Pflanzbereiche. Plan de situation des différentes plate-bandes communautaires.

**2** Gestaltungsschema zur Zusammenarbeit zwischen Landschaftsarchitekten und Genossenschaft. Schéma du partage de travail entre l'architecte-paysagiste et la coopérative.

in die Höhe gestaffelten Gebäudes liegen weitere, über Treppenläufe verbundene gemeinschaftliche Anlagen und Gärten mit etwa 1300 Quadratmetern.

**Bewohner skizzieren Bedürfnisse**

Die Gestaltung der Freiräume soll den konkreten Bedürfnissen und Wünschen der späteren Bewohnerschaft entsprechen. Mit Umfragen, Workshops und Arbeitsgruppen beteiligte sich die Genossenschaft an der Lösung gestalterischer Fragen: Knapp 70 Prozent der künftigen rund 230 Bewohner gaben 2009 ihr Interesse an, den Aussenraum täglich und ganzjährig zu nutzen, 45 Prozent wollen sich aktiv im Aussenraum betätigen. So wird die Siedlung auch ein kleines «Urban-Farming-Areal» mit angegliederter Gemeinschaftsküche beherbergen. Geeignete Beetkonstruktionen und -größen testete die Genossenschaft während zweier Jahre im «Temporären Garten Kalkbreite», der auf dem Areal der künftigen Überbauung stand (siehe anthos 1 / 2010).

**Eine Handschrift, unterschiedliche Bereiche**

Der vom Luzerner Büro freiraumarchitektur gmbh entwickelte Entwurf gliedert den Gesamttraum in vier funktionale Zonen. Dabei spielt der nicht begehbare Dachbereich des obersten Stocks eine wichtige Rolle als ökologischer Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere. Die begehbaren Dachgärten stehen der Bewohnerschaft als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zur Verfügung, die das soziale Netz der Hausgemeinschaft stärken. Der Hof dient sowohl Bewohnern als auch Nachbarn als Treffpunkt und verbindet die Kalkbreite mit dem Quartier. Die Umgebung des Neubaus auf Strassenniveau mit einem kleinen, baumbestandenen Platz repräsentiert die Kalkbreite nach aussen und übernimmt eine Lenkungsfunktion.

Die architektonischen Voraussetzungen des Gebäudes mit seinen verschiedenen Ebenen werden in

privés, le cœur de l'ensemble résidentiel est constitué d'une vaste cour semi-publique de plus de 2300 mètres carrés, neuf mètres au-dessus d'un dépôt de tramway. Sur les toitures du bâtiment qui s'étage en hauteur se répartissent sur environ 1300 mètres carrés d'autres installations et jardins communautaires liés par des volées d'escalier.

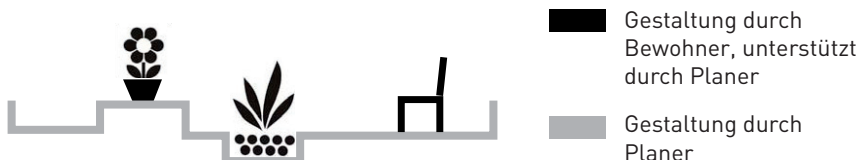
**Les habitants esquissent leurs besoins**

L'aménagement des espaces libres doit correspondre aux besoins concrets et aux souhaits des futurs habitants. La coopérative a résolu les questions liées à l'aménagement au moyen de questionnaires, d'ateliers et de groupes de travail: tout juste 70 pour cent des quelque 230 futurs habitants ont manifesté en 2009 leur intérêt pour une utilisation quotidienne et annuelle de l'espace extérieur, 45 pour cent se déclarant même prêts à participer à sa mise en place. L'ensemble résidentiel sera aussi une petite «aire d'agriculture urbaine» avec des cuisines communautaires. La coopérative a testé des constructions de plates-bandes appropriées pendant deux années dans le «jardin temporaire de Kalkbreite», à l'emplacement de la future construction (voir anthos 1 / 2010).

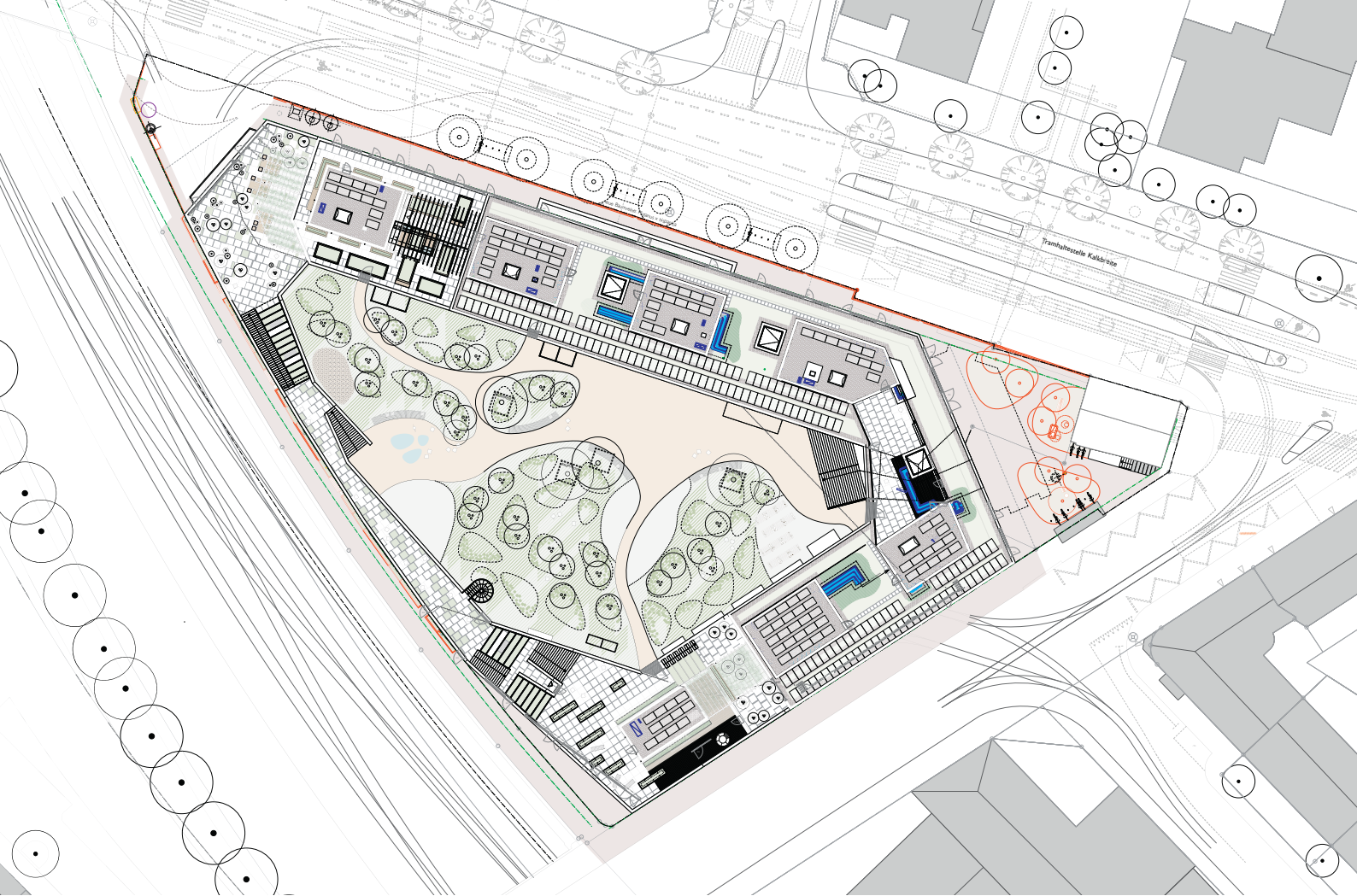
**Une signature, différentes zones**

Le projet conçu par l'agence de Lucerne freiraumarchitektur gmbh divise l'ensemble de l'espace en quatre zones fonctionnelles. La toiture inaccessible joue à cet égard un rôle essentiel en tant qu'espace de repli écologique pour les plantes et les animaux. Les jardins de toiture accessibles sont mis à disposition des habitants en tant que surfaces libres utilisables sous forme communautaire; elles renforcent le tissu social de la communauté d'habitation. La cour sert aussi bien aux habitants qu'aux voisins comme lieu de rencontre et relie la Kalkbreite au quartier. Avec sa petite place bordée d'arbres, le contexte urbain de la nouvelle construction représente la Kalkbreite à l'extérieur et assure une fonction d'orientation.

Les aspects architecturaux du bâtiment, avec ses différents niveaux, sont utilisés pour l'aménagement des espaces libres en vue de réaliser des zones ayant leur propre caractère, différents univers végétaux et des possibilités d'utilisation variées.



**2** freiraumarchitekten gmbh (3)



3

der Gestaltung der Freiräume genutzt, um Bereiche mit eigenem Charakter, unterschiedlichem Pflanzenbild und verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren.

### Grün ist, wo wenig anderes los ist

Die Aussenräume sollen anpassungsfähig und lebendig sein: In grossen Teilen nur unscharf vordefinierte Pflanzbereiche geben der Vegetation die Möglichkeit, sich entsprechend der tatsächlichen Nutzung in der Fläche zu entwickeln. Eine flexible Möblierung, der Wechsel von Alltagsnutzungen und besonderen Anlässen, Wandlungsprozesse der bepflanzten Flächen und der Spontanvegetation sowie Wasser als spielerischem Element prägen die Siedlung.

Innerhalb der einzelnen Bereiche übernimmt die Bepflanzung die Funktion des Stimmungsträgers. Sie bildet die verschiedenen Kulissen, die bestimmte Nutzungsmöglichkeiten begünstigen, aber nicht starr vorgeben. Im Hof zeichnen das Nebeneinander einer durchgehenden Hartbelagsfläche aus Glorit und grosszügig bemessener Kiesflächen mit stockwerkartiger, üppiger Bepflanzung ein lebendiges Bild. Auf den Dachgärten wachsen nach Teilbereichen unterschiedlich ausformulierte Fugenbepflanzungen im Plattenbelag. Entsprechend der verschiedenen Gartenthemen wie «Bei den Blumen» oder «Bei den Ro-

### Une végétation dynamique

Les espaces extérieurs doivent être adaptables et vivants: des espaces plantés seulement prédéfinis de façon imprécise par grandes parties permettent à la végétation de se développer dans la surface en fonction de l'utilisation réelle. Un mobilier flexible, l'alternance entre des utilisations quotidiennes et des manifestations particulières, les processus de transformation des surfaces plantées et de la végétation spontanée, mais aussi l'eau en tant qu'élément ludique caractérisent cet ensemble d'habitation.

Au sein des différentes zones, la plantation donne l'atmosphère. Elle forme les différentes coulisses qui favorisent certaines utilisations sans pour autant les figer. Dans la cour, la confrontation entre un revêtement continu rigide en ciment-GLORIT et une généreuse surface engravillonnée avec des plantations étagées et luxuriantes crée une image vivante. Dans les jardins en toiture poussent, selon les zones, divers types de plantations dans les joints du revêtement en dalles. Selon les différents thèmes «Vers les fleurs» ou «Vers les rosiers», le jardin est complété par des plantes vivaces et herbes, plantés dans des plate-bandes hautes ou des bacs mobiles.

L'entretien a lui aussi fait l'objet d'une concertation: des interventions organisées des habitants doivent contenir la végétation; les travaux qui néces-





4

raumleiter (Visualisierung)

3 Projektplan.  
Plan de projet.

4 Visualisierung Hof  
«Bei den Bäumen».  
Visualisation de la  
toiture-cour.

sen», ergänzen Stauden und Kräuter in fest installierten Hochbeeten oder mobilen Töpfen das Grün.

Auch an Fragen des Unterhalts wurde gemeinsam gearbeitet: Koordinierte Arbeitseinsätze der Bewohner sollen das Grün im Zaum halten; Arbeiten, die Fachwissen erfordern, sollen von gemeinnützigen Projekten zur Arbeitsintegration übernommen werden.

Noch sind die Aussenanlagen nicht fertig gestellt, aber der Neubau gedeiht und es sieht gut aus für die Verwirklichung der gemeinsamen Vision.

sitent une connaissance spécialisée seront menés par des projets d'intérêt commun en vue d'une intégration par le travail.

Les aménagements extérieurs ne sont pas encore réalisés, mais la construction a bien avancé et devrait permettre de transposer la vision commune.

#### Projektdaten

Bauherrschaft: Genossenschaft Kalkbreite  
Architektur: Müller Sigris Architekten, Zürich  
Landschaftsarchitektur: freiraumarchitektur gmbh, Luzern  
Planung / Ausführung: 2009–2011 / 2012–2014  
Fläche: 5000 m<sup>2</sup>  
Bausumme: CHF 63 Mio. (gesamt), Landschaftsarchitektur etwa CHF 1.80 Mio.

<sup>1</sup> 75,9 Prozent der Stimmenden stellen sich hinter dieses Ziel; Abstimmung «Bezahlbare Wohnungen für Zürich» am 27. November 2011. / 75,9 pour cent des votants ont soutenu cet objectif; votation du 27 novembre 2011 «Logements abordables pour Zurich».

<sup>2</sup> Genossenschaft Kalkbreite: <http://www.kalkbreite.net>

<sup>3</sup> Der schweizer Minergie-P-Eco Standard ist vergleichbar mit den Vorgaben des deutschen Passiv- oder Niedrigenergiehaus-Standards. / Le standard suisse Minergie-P-Eco est comparable aux labels allemands de maison passive et de maison à basse énergie.