Kalkbreite: una nuova frontiera dell'abitare

Annamaria Prandi
25 Febbraio 2021

Nell'estate del 2014 ci siamo trasferiti dall'Italia a Zurigo e, complice la notizia di un nuovo figlio in arrivo, abbiamo iniziato a cercare una casa più grande, un'esperienza che, specialmente in questa città, può essere molto lunga e a tratti deprimente, se non si è foraggiati da redditi copiosi.

Un'offerta risicata di case, prezzi costantemente in aumento e operazioni di gentrification sulle aree centrali ancora abbordabili sono tutti fattori che spingono fuori città, verso le aree più periferiche o i piccoli comuni del cantone, gli abitanti in genere e le famiglie con bambini, che necessitano di più spazio, in particolare.

Io non conoscevo nessuno e vivere in centro, come ero abituata in Italia, mi avrebbe fatto sentire meno sola. Questo rendeva però la ricerca ancora più difficile coi soldi che avevamo a disposizione. In Svizzera infatti bisogna dimostrare che il costo dell'affitto non superi un terzo dei guadagni e – con prezzi che nelle aree centrali vanno in media dai 2.500 ai 5.500 franchi per alloggi sui 100 mq – iniziavamo la nostra avventura elvetica con qualche pensiero.

Kalkbreite @Michael Egloff.

Nell'estate del 2014 a Zurigo intanto con una grande festa è stato inaugurato Kalkbreite, un grande edificio a Assersihl, un vecchio e centralissimo quartiere operaio, oggi abitato perlopiù da giovani famiglie benestanti, creativi e vecchi residenti. Se ne parlava molto in città in quei mesi, il progetto era pubblicato su tutti i giornali e neanche a dirlo, sulle principali riviste di architettura. Mi incuriosii e andai a vedere. In quelle prime settimane ci finivo spesso, anche solo a bere un caffè di passaggio o a portare mio figlio a giocare sui lunghi scivoli della corte interna. I bei negozi, il cinema e i ristoranti alla moda tutt'attorno lo facevano assomigliare più che a un edificio a un piccolo mondo. Ma cos'era Kalkbreite e perché se ne parlava così tanto?

Kalkbreite @Martin Stollenwerk.

Kalkbreite è un edificio delle dimensioni di un isolato urbano, con abitazioni, uffici, un piccolo hotel, spazi commerciali e un grande deposito tram realizzato da una cooperativa che porta lo stesso nome. Le cooperative di abitazione a Zurigo rappresentano, insieme all'iniziativa diretta del comune, l'unica risposta a un mercato immobiliare asfittico e ormai alle stelle. Riunite sotto un'organizzazione comune WBG (Wohn- Bau- Genossenschaften Zürich) sono in realtà una costellazione assai variegata che negli ultimi anni è arrivata a coprire il 25% del mercato immobiliare, ma ambisce a diventare entro il 2050 protagonista assoluta con il 35%.

La cooperativa Kalkbreite è stata fondata nel 2006 da un gruppo di residenti, ex-attivisti ed esperti che si sono organizzati per studiare soluzioni di sviluppo di un'area di 6.350 mq in pieno centro che, a parte ospitare un deposito di tram, di fatto appariva come largamente sotto-utilizzata. Queste persone offrivano competenze diverse ed erano supportate da due cooperative di abitazione storiche di Zurigo – Dreieck e Karthago – che pochi anni prima erano riuscite a strappare a un destino certo di speculazione edilizia due aree limitrofe.

L'ipotesi che elaborarono insieme partecipò al bando indetto dal Comune di Zurigo per i diritti di costruzione sull'area e risultò vincente. In città la notizia ebbe un'eco straordinaria. Un pugno di persone impegnate e volenterose aveva vinto la possibilità di pensare e progettare un sito dal potenziale straordinario e stava per dare vita a un intervento che veniva definito pionieristico prima ancora di essere iniziato. Ma vediamo in che modo.

@Kalkbreite.

Il programma vincitore, chiamato emblematicamente *un nuovo pezzo di città,* divenne la base per un concorso di architettura, vinto dallo studio zurighese Müller Sigrist.

L'edificio immaginato dal duo svizzero, alla cui inaugurazione avevo assistito un po' inconsapevolmente, ha dato forma alle idee della cooperativa e ha introdotto sul mercato, con i suoi 55 appartamenti per 97 famiglie, nuove tipologie abitative basate sulla condivisione di alcuni spazi vitali. Non si trattava di una novità assoluta a Zurigo, ma la sistematicità con cui è stata introdotta qui, ha avuto un effetto dirompente nell'intero panorama dell'architettura svizzera. Perché non si

vive più da soli nella privacy del proprio appartamento, ma ci si apre a nuove forme di alloggio, in cui ad aree più private (per la notte) si affiancano spazi da condividere (per il giorno). Se da un lato questo avviene per esigenze economiche, portando a 32,6 i metri quadrati i normali 42 della media svizzera per persona in un alloggio, dall'altro cerca di adeguarsi a nuovi modelli sociali: famiglie mono-genitoriali, famiglie numerose e i cosiddetti singletons, persone che fanno del vivere da sole uno stile di vita. Questo avviene attraverso tre dispositivi spaziali: le stanze jolly, piccole unità abitative indipendenti che possono essere temporaneamente aggregate ad appartamenti esistenti per allargarli in caso di necessità, i clusters, gruppi di monolocali di circa 30 mq che fanno riferimento a un grande spazio cucina-soggiorno in comune e gli appartamenti condivisi propriamente detti dove abitano più nuclei famigliari, assecondando la regola per cui il numero delle stanze dev'essere uguale al numero degli abitanti meno 1 – in pratica 4 stanze per 5 abitanti. Val la pena sottolineare che mentre alcuni rimangono di una dimensione tutto sommato normale, dai 140 ai 215 mq, altri invece propongono metrature dai 215 ai 410 mq. La cooperativa sostiene che questa sia la nuova frontiera della sostenibilità. Vivere in spazi vitali più piccoli, ma averne altri a disposizione per il relax o il lavoro da condividere insieme ai vicini.

Kalkbreite @Martin Stollenwerk.

Ma chi è disposto a vivere condividendo alcuni spazi vitali? A Zurigo sono già in tanti. A Kalkbreite il prezzo per 100 mq di alloggio nuovo scende a 2.000 franchi al mese. Per garantire il mix sociale l'affitto si paga in base al reddito e viene stanziata mensilmente una quota che in parte va a coprire spese comuni, e in parte va a costituire un fondo di solidarietà per famiglie con redditi esigui. Condizioni simili vengono considerate vantaggiose anche se richiedono un sacrificio in termini di spazio.

Kalkbreite @Michael Egloff.

Un altro aspetto sostanziale è il fatto che Kalkbreite concede l'affitto solo a chi non possiede un'automobile, come avviene ormai nella maggior parte dei principali interventi residenziali. È ovviamente una politica concertata che fa sì che si possa vivere senza auto: una distribuzione capillare del servizio di car-sharing e delle linee di trasporto pubblico consentono di muoversi velocemente su tutto il territorio, urbano e persino rurale. Non è strano a Zurigo vedere d'inverno persone con gli scarponi da sci ai piedi uscire di casa e salire sul tram. Fanno affidamento su un avvicendamento sincronizzato di mezzi pubblici che li porterà davanti agli impianti di risalita nel tempo in cui si legge un giornale. È ormai chiaro che la sostenibilità non si può nutrire solo di pannelli solari o pareti perimetrali isolate, ma oggi deve puntare a modificare lo stile di vita.

Kalkbreite inoltre aderisce al progetto *Comunità a 2000 Watt,* un modello di politica energetica sviluppato dal Politecnico di Zurigo e adottato dalla città che punta a ridurre il fabbisogno individuale di energia primaria entro il 2050. Per capire cosa significa bisogna considerare che nel 2014 il consumo medio svizzero era di circa 8.500 Watt, mentre quello dei paesi più industrializzati si attestava intorno ai 12.000 Watt.

Questa esperienza ci mostra come nella cooperazione diventi possibile sperimentare nuove forme di abitazione che il mercato speculativo ritiene troppo rischiose. E il modello economicamente funziona. Kalkbreite si finanzia con gli affitti degli alloggi, con quelli delle 11 stanze dell'hotel e con quelli dei 5.000 mq di uffici e spazi commerciali che occupano i primi piani, tra cui un asilo e un cinema. Unità abitative di queste dimensioni generano una massa critica nuova all'interno dei quartieri che è in grado di far funzionare molto bene anche gli spazi commerciali innescando per la cooperativa un'economia di piccola scala fondamentale per la creazione di quella fiducia presso l'amministrazione locale e presso i finanziatori necessaria a intraprendere nuovi interventi. Si crea così un tipo di sostenibilità economica, sociale e politica più complessa e incisiva del modello tradizionale legato alla sola efficienza energetica.

Ed è sull'onda di questo successo, che la cooperativa guarda avanti e con una proposta più radicale di Kalkbreite nel 2015 si aggiudica l'acquisto di Zollhaus, un'area di sviluppo lungo la ferrovia di proprietà di SBB Immobilien, la società immobiliare delle ferrovie svizzere, dove continuare il discorso iniziato nel 2006.

Se la prossimità con la ferrovia può sembrare una collocazione infelice per un intervento residenziale, bisogna ricordare che negli ultimi anni uno degli interventi più importanti nel centro cittadino è stato quello di Europa Allee, 80.000 mq di residenze esclusive vista treno, con uffici e negozi a fianco della stazione centrale, portata avanti proprio da SBB Immobilien, proprietaria delle aree.

Zollhaus @LucaZanier.

A Zollhaus la percentuale destinata ad alloggi si abbassa al 60 %, a favore di attività commerciali, lavorative e a spazi pubblici. Gli spazi destinati al lavoro sono flessibili e aperti, difficile chiamarli ancora uffici. Le residenze tendono a formule condivise ancora più spinte. Le Hallenwohnen, un termine intraducibile in italiano, sono di fatto degli spazi aperti con un'infrastruttura di base per le esigenze primarie: bagni e cucine e una serie di cablaggi che girano a soffitto. La configurazione delle unità-letto viene dettata da un processo concertato con gli aggiudicatari degli spazi e in forme più o meno libere. È un concetto dell'abitare in cui vengono a cadere parole come camera, salotto, soggiorno, ovvero la struttura sintattica e spaziale delle abitazioni a cui siamo abituati. È così che a Zollhaus si stanno realizzando 48 unità abitative per 160 residenti. Le Hallenwohnen derivano le loro forme dalle esperienze di occupazione abusiva degli edifici industriali e non a caso, questo storicamente si chiamava Quartiere dell'Industria.

Possiamo dire che il futuro dell'abitare guarda alle esperienze di occupazione dei decenni passati che hanno rappresentato la svolta del movimento cooperativo a Zurigo?

Hans Widmer, uno dei protagonisti della stagione delle lotte per il diritto ad abitare in città, pubblicò nel 1983, sotto lo pseudonimo di p.m. – le iniziali più comuni dell'elenco telefonico svizzero – un libretto che si intitolava "*bolo*'*bolo*" e che individuava nelle comuni di un paio di centinaio di persone delle unità autosufficienti in grado di vivere attraverso il commercio di generi alimentari o di manufatti artigianali autoprodotti. Widmer negli anni Novanta arrivó a moderare le sue idee nel successivo "Ein andere Stadt" individuando nella cooperativa la forma legale più adatta per dar vita a veri propri *bolos.* Questo secondo libro ebbe molta meno fortuna del primo pamphlet, ma uscendo dalla dimensione illegale veniva a patti con la real-politik e intravedeva nella cooperazione una via possibile.

La crisi petrolifera degli anni Settanta e i conseguenti tagli ai sussidi avevano marginalizzato per due decenni intere fasce della popolazione zurighese. Si stima che tra gli anni Sessanta e gli anni Novanta la città perse un quinto dei suoi abitanti, soprattutto giovani, trasferitisi altrove in cerca di condizioni migliori. Si capisce quindi come da un lato le cooperative sorte in seguito che siano state in grado di inventarsi proposte nuove e credibili e di trovare aree appetibili e finanziamenti concreti per creare i loro primi insediamenti pilota, siano nate dall'iniziativa di coloro che erano stati protagonisti della stagione dell'attivismo zurighese conclusasi nel decennio precedente. Ma anche come, d’altro lato, le loro prime proposte abbiano di fatto intercettato la domanda urgente di abitazioni, il disagio sociale dei giovani e la disponibilità politica dell'amministrazione cittadina.

I tempi sono ormai maturi per un passo successivo, per proposte abitative ancora più nuove che sembrano non solo adeguarsi a strutture sociali esistenti ma persino anticipare quelle di domani. Zollhaus, attesissimo nuovo intervento della cooperativa Kalbreite, inaugurerà a breve e già in città se ne parla come la nuova frontiera dell'abitare.

zollhaus02_lucazanier.jpg

Se continuiamo a tenere vivo questo spazio è grazie a te. Anche un solo euro per noi significa molto. Torna presto a leggerci e SOSTIENI DOPPIOZERO