

## **О цюрихских кооперативах, экологической крепости над трамвайным депо и швейцарских «коммуналках» | Les condominiums zurichois, une forteresse écologique au- dessus d'un dépôt de trams et les appartements « communautaires »**

Author: Леонид Слонимский, [Цюрих](#) , 30.03.2022.



(c) Volker Schopp

Мы продолжаем цикл «Архитектурные заметки» Леонида Слонимского, рассказы которого позволяют открыть для себя Швейцарию с неожиданной стороны. На этот раз речь пойдёт о самой основной функции архитектуры – о жилых домах.

|

*Voici la suite de la série « Les impressions architecturales » par Léonide Slonimsky, qui nous permet de découvrir la Suisse sous un autre angle. Le sujet du jour – les bâtiments d'habitation.*

Les condominiums zurichoises, une forteresse écologique au-dessus d'un dépôt de trams et les appartements « communautaires »

Архитектура жилых зданий по всему миру чрезвычайно разнообразна и любопытна для изучения. Объясняется это тем, что жильё – это слепок с экономики, правил и социального устройства того или иного общества, то есть социум в миниатюре. Особенно богатым на эксперименты с типологиями жилья и многоквартирными зданиями стал 20 век. Вызвано это было повсеместным распространением лифта, резкой урбанизацией и ростом населения, а также послевоенной необходимостью быстрого восстановления городов. Всем известны радикальные эксперименты с жильём из недавней истории: «Жилые единицы» авторства Ле Корбюзье, Дом Наркомфина архитектора Гинзбурга, метаболистические башни в Японии (Накагава Тауэр, в первую очередь), советские хрущёвки. Но как обстоит дело с экспериментальным жильём сегодня, конкретно в Швейцарии?



(DR)

### **Как это работает?**

В Швейцарии широко распространены кооперативные жилые дома, по-немецки называемые «Геноссеншафты» или «Вонбаугеноссеншафты».

Первые кооперативные дома появились в Цюрихе в 1920-х годах, и на сегодняшний

день к такому типу построек относятся 20% жилого фонда города. Первое, что необходимо понять в цюрихской модели, это то, что цена проживания в кооперативе устанавливается «по себестоимости», то есть рассчитывается для покрытия инвестиционных затрат (земля, залог и строительство) и эксплуатационных расходов (управление, обслуживание и ремонт), не принося прибыли и не требуя субсидий. В начале 20 века муниципальные власти Цюриха разработали точную формулу для расчета максимально допустимой арендной платы в кооперативах и других формах некоммерческого жилья, подпадающего под немецкий термин *gemeinnützig*, что означает «представляющий общественный интерес». По сей день городские власти регулярно контролируют арендную плату, взимаемую некоммерческими жилищными компаниями на основе этой формулы.

Поскольку кооперативы в Цюрихе не субсидируются, на них не распространяется условие, которое обычно прилагается к субсидиям: ограничения по доходу. Это означает, что кооперативы в Цюрихе могут быть открыты для всех, независимо от дохода, а арендная плата рассчитывается не в зависимости от него, а только по формуле издержек. Кооперативы, таким образом, являются предложением, в основном, для среднего класса, а для семей с более низкими доходами аренда в кооперативах возможна только при дополнительных субсидиях на аренду жилья.

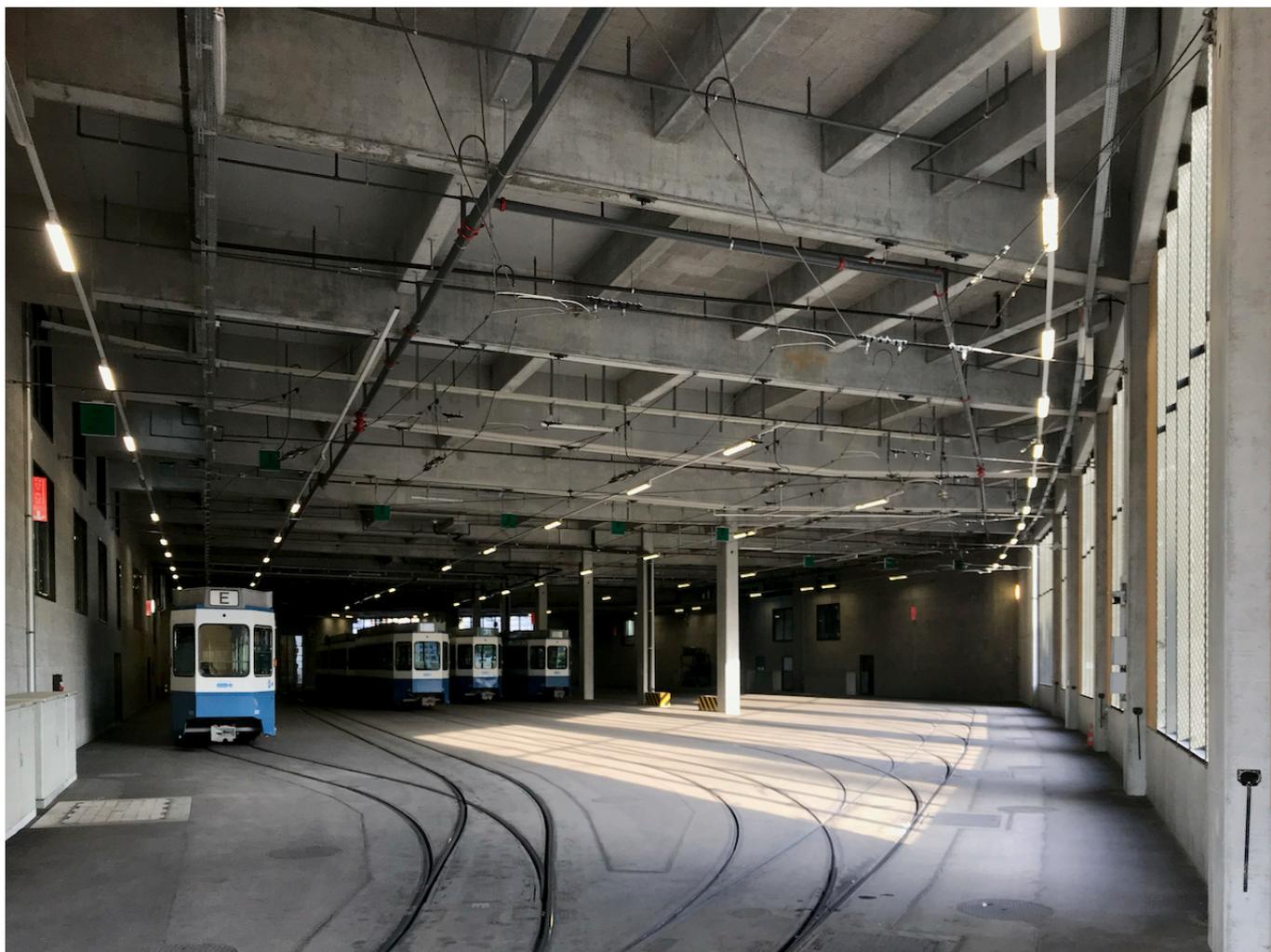
### **Kalkbreite: кооператив, парящий над трамвайным депо**

Один из самых интересных с архитектурной и типологической точек зрения жилых кооперативов в Цюрихе – это «Калькбрайте». С 1970-х годов у города существовали планы надстроить треугольную территорию, занятую трамвайным депо в округе 4. Реализовать эту смелую градостроительную идею вызвался кооператив единомышленников и энтузиастов новаторского экологического жилья, созданный в 2007 году. В результате открытого архитектурного конкурса выиграл проект цюрихского бюро «Müller & Sigrist», после чего новый жилой комплекс «поселился» прямо над существующим (и функционирующим) по сей день трамвайным депо.



(c) L. Slonimsky

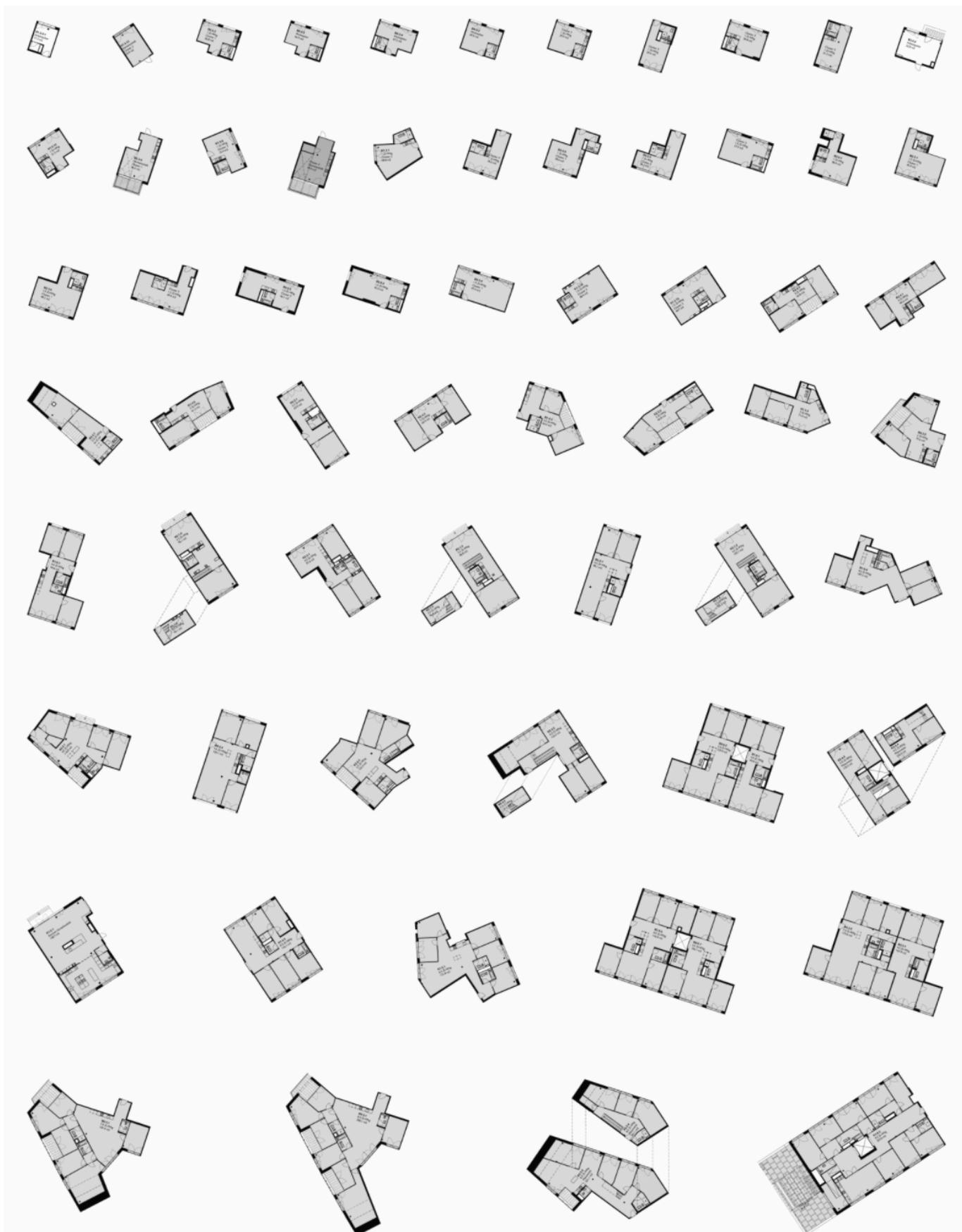
В связи с таким необычным градостроительным решением, внутренний двор комплекса и входы в жилые здания в буквальном смысле «парят» над городом, находясь на отметке высотой 9 метров от уровня улицы. Это решение не только отделяет жителей от проезжей части, но и делает здание более экологичным, ведь вместо застройки нового участка земли оно экономит место и предотвращает разрастание города. Два наложенных друг на друга режима использования – депо и жилой дом – делают участок в 2 раза плотнее, сохраняя его компактность.



(c) L. Slonimsky

Вообще, экологичность этого комплекса – один из важнейших принципов для членов кооператива. Здание находится на пересечении большого количества путей общественного транспорта, и это позволило с легкостью объявить Kalkbreite «car-free» и принять решение о запрете членам кооператива обладать частным автотранспортом.

Отличительной особенностью здания стало также его социальное разнообразие. Задачей кооператива было привлечь сюда людей из семей различных типов и размеров, разных национальностей и различного достатка. Замысел отражен в планировках здания: архитекторы создали матрицу-мозаику различных типологий квартир: от элементарных частных жилых единиц до огромных сложносочинённых «коммуналок».



(c) Sigrist Muller

В здании проживают около 300 человек, оно состоит из 88 жилых единиц, включая семейные квартиры, однокомнатные квартиры, квартиры для совместного проживания (до 14 комнат) и так называемые «большие домохозяйства» – на 50 человек с общей кухней. Это промежуточная форма между жильём-коммуной и

отдельными квартирами, своего рода «домашняя община». Жильцы имеют небольшую квартиру для уединения, но делят кухню, гостиную и, возможно, также комнату для гостей.



(c) Volker Schopp

Средняя жилая площадь на человека в Kalkbreite составляет всего 31,2 м<sup>2</sup>, что ниже среднего показателя по городу (39 м<sup>2</sup>) и среднего показателя по стране (45 м<sup>2</sup>). Это достигается за счет сокращения индивидуальной жилой площади до самого необходимого минимума и передачи значительной части под общие помещения. В распоряжении жителей есть кафетерий, мастерская, музыкальная комната, сауна... Это так называемые комнаты-джокеры, которые можно арендовать на короткий или длительный срок и использовать по своему усмотрению: от комнаты для йоги или уроков живописи до временного жилья для навещающих родственников. Один из жильцов описывает устройство жизни здесь так: «На самом деле, вместо того чтобы жить в маленьких квартирах, мы могли бы все жить в Гранд-отелях, которые мы сами бы и обслуживали. Лобби, спа-центр, гастрономия и так далее могут быть доступны для всех жителей. Когда мы управляем всем этим сами, это уже не так дорого». Таким образом, участие в общественной жизни кооператива – будь то смена в читальной комнате, прачечной или уборка огорода – становится не просто проявлением доброй воли, но и посильным вкладом в снижение издержек коммуны, а соответственно – и в собственной ренте.



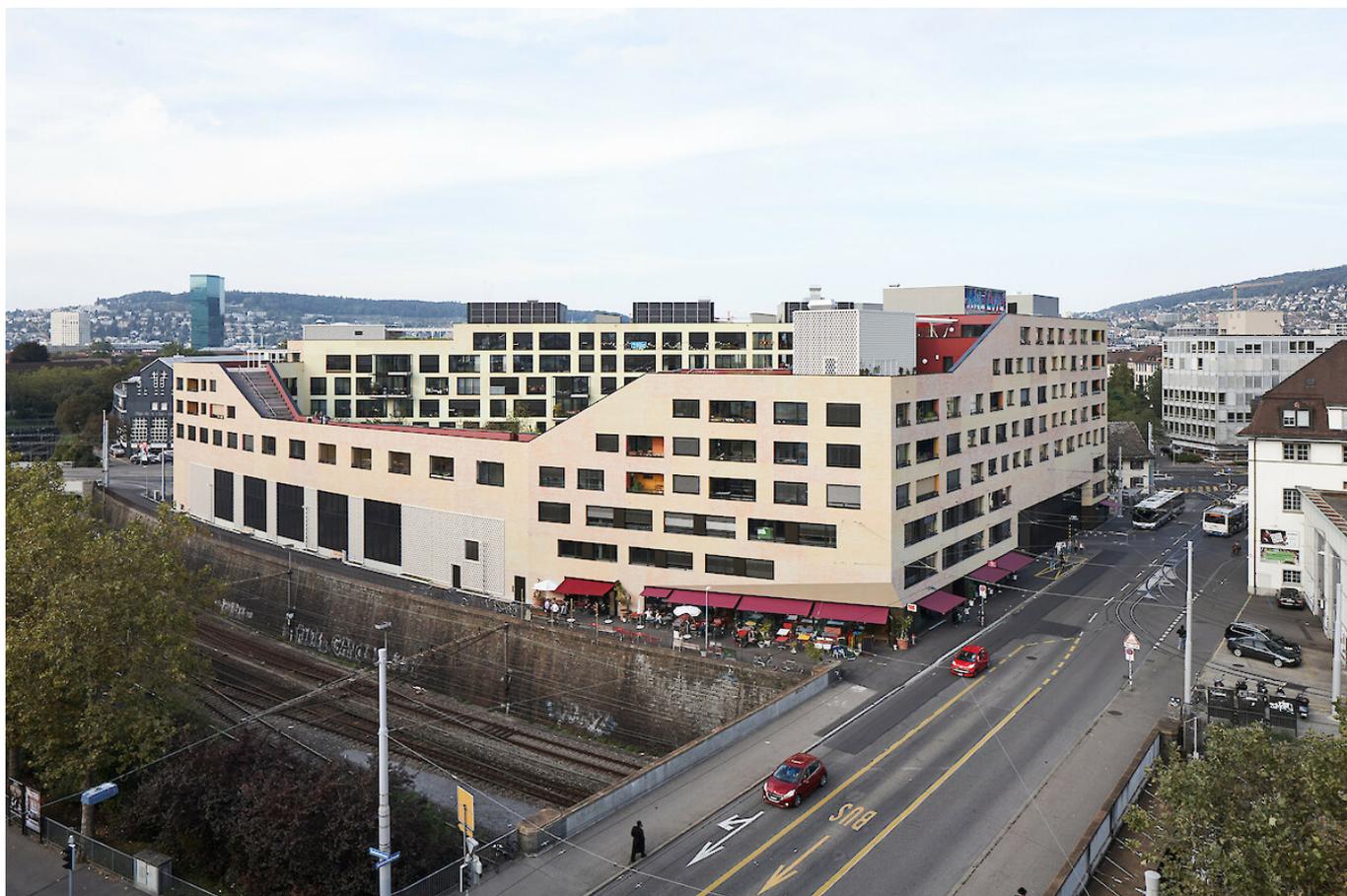
(c) Leonid Slonimsky

Помимо индивидуальных балконов и других частных открытых пространств в кооперативе создан большой внутренний двор с детской площадкой и огородом с овощами и ароматическими травами, часть которого доступна для посещения посторонними. Помимо этого, важную общественную роль играет так называемая Rue Intérieure – буквально «внутренняя улица», а на деле – широкий коридор, который проходит через весь дом и служит местом встреч.



(c) L. Slonimsky

Несмотря на то, что, Калькбрайте – это, очевидно, пример жилья будущего, критики иногда называют его «экологическим гетто» и сравнивают со средневековой крепостью. Такому восприятию способствует его изолированное, «взлетевшее» положение над городом, типология крепостной стены с внутренним двором, плюс радикальное отличие функционала и социального устройства.



(c) Martin Stollenwerk

Тем не менее, если бы принципы этого кооператива были распространены на города более широко, мы, возможно, имели бы более компактные, более зелёные, экологичные, меньше потребляющие и более дешёвые города.

### **Zollhaus**

Собственно, этим члены кооператива и озаботились. В результате их усилий в 2021 году в Цюрихе открылся новый кооператив, продолжающий все принципы Калькбрайте: проект получил название «Zollhaus» от Kalkbreite, по аналогии с Easy Hotel от Easy Jet.



(c) Georg Aerni

Расположение дома снова, как и в примере с трамвайным депо, – не идеальное, вынужденное. В этот раз кооператив расположился прямо на границе с железнодорожными путями, около главного вокзала, на территории, принадлежавшей SBB. Типологически на своего предшественника Zollhaus совершенно не похож: вместо композиции «бубликом», это – три очень тонких вертикальных пластины. Эстетически тоже: вместо весёлых рыже-жёлтых фасадов ломаной формы, новый комплекс прямо-таки излучает архитектурную скромность – отделка в неброских серо-металлических тонах, суровая сетка фасадов, использование открытого бетона, шифера, сетки рабицы и оцинкованной стали в отделке. В остальном, и самом главном, то есть в принципах социального устройства, разнообразии квартир, отсутствии частного автотранспорта, различных уровнях приватности и коммунальности, экологичном отношении к ресурсам – Zollhaus полностью продолжает концепцию первого кооператива.



(c) L. Slonimsky

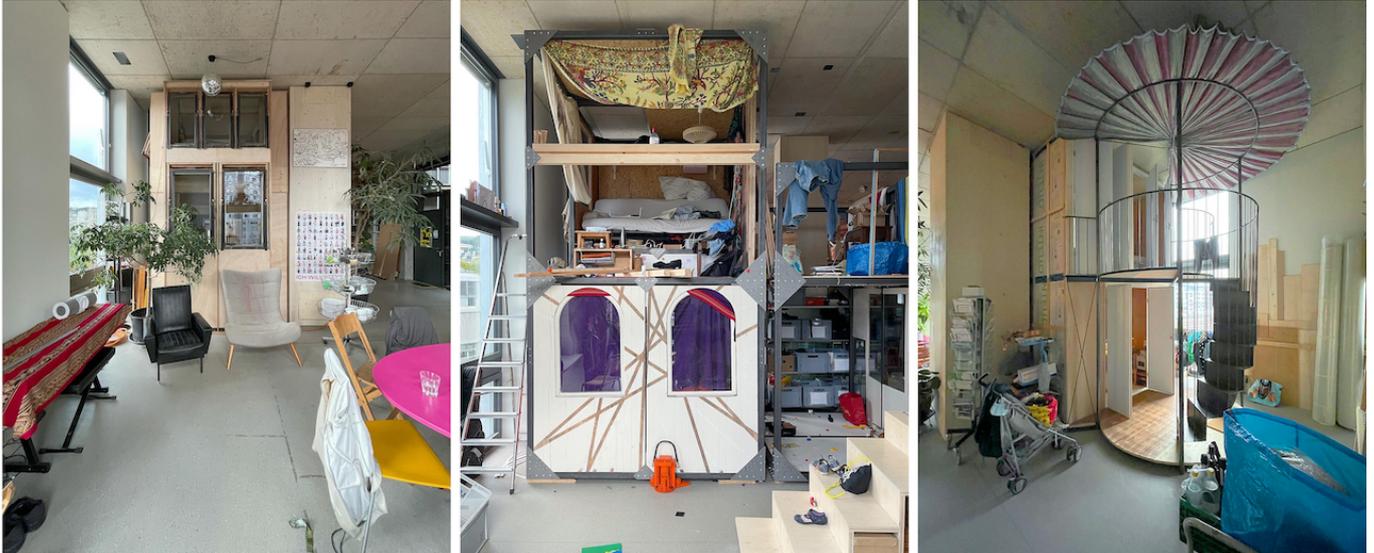
Помимо крыш, занятых огородами с помидорами, рукколой и марихуаной, сосуществующими с общественным ночным кинотеатром, жильцы Zollhaus берут на себя обязательства по отношению к пустырю по соседству, где в будущем будет создана «Дикая площадь» – городская дикая местность.



(c) L. Slonimsky

Особенно интересно в Zollhaus устроены так называемые «большие домохозяйства». Вместо стандартной нарезки на квартиры в плане, здесь на этаже высотой в пять метров устроена общая зона площадью в целый этаж. Эта территория принадлежит всем жильцам, а вместо квартир каждому предложено построить себе самостоятельно двухэтажную башню по своему проекту. сё пространство между может использоваться как огромная аморфная гостиная с детскими, обеденными и

рабочими зонами, высоченными потолками и панорамными окнами.



(c) L. Slonimsky

### **Новаторство через рациональность**

Пример домов Калькбрайте, подтверждает правило, о котором мы говорили в прежних рассказах о швейцарской архитектуре – их оригинальность, радикальность и инновативность являются производными от абсолютно рациональных решений, обусловленных экологическими и экономическими потребностями. Их авторы – относительно не известные архитекторы, их бюджеты достаточно скромны, а эстетика не претендует на звание самой «элегантной» или «изящной» в мировой архитектуре. Тем не менее, это абсолютно новаторские и исключительные дома-эксперименты, дома, за принципами которых – будущее жилой архитектуры.



(c) Sika Schweiz

[Цюрих](#)

Статьи по теме

[О кантоне Граубюнден, прекрасном Энгадине и деревенских палаццо](#)

[Небоскрёб без окон](#)

[О швейцарской архитектуре, попытке определения красоты и часовне-лавинорезе](#)

**Source URL:**

<https://www.nashgazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/o-cyurikhskikh-kooperativakh-ekologicheskoj-kreposti-nad-tramvaynym-depo-i>