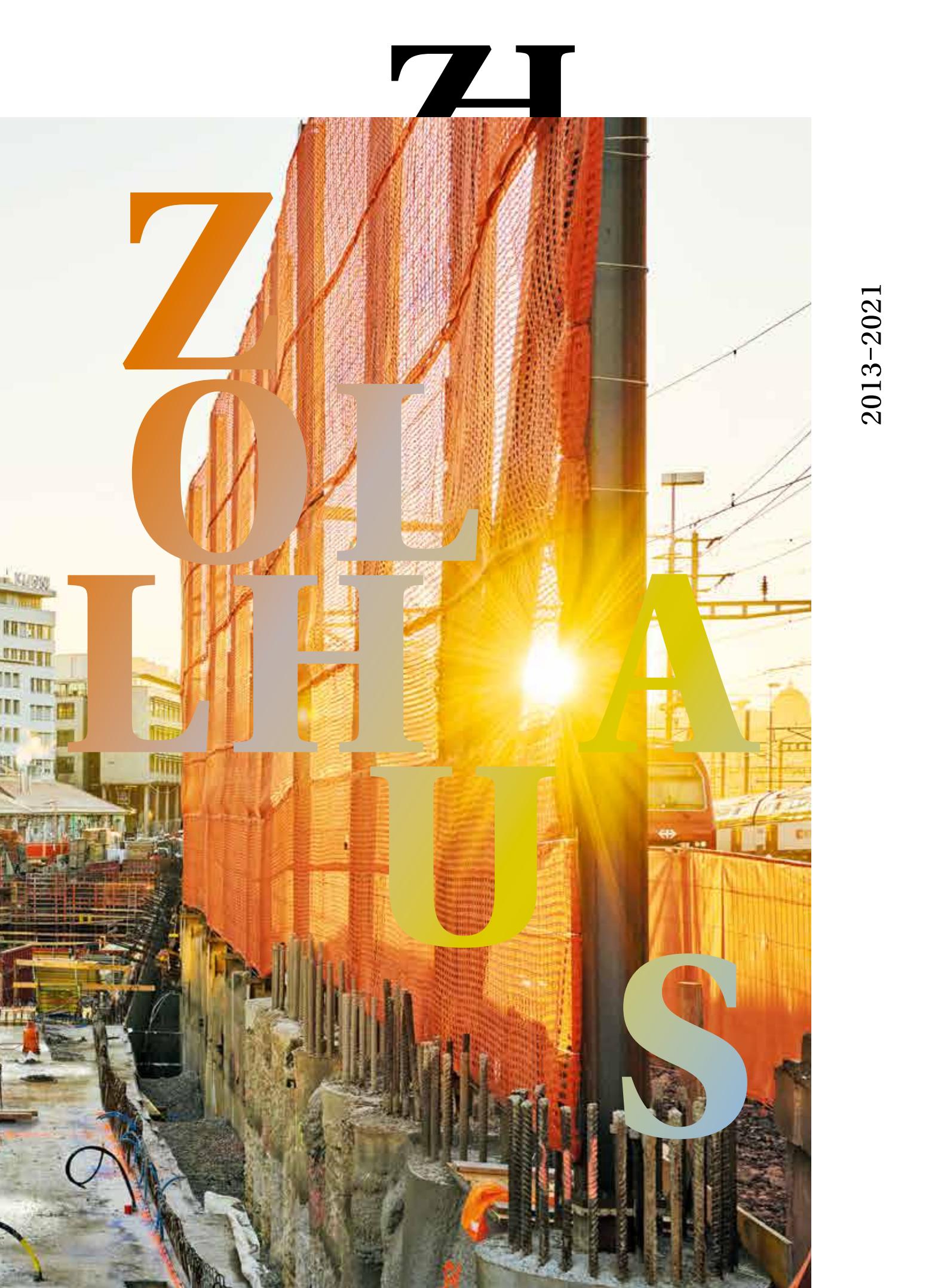


Z
Z
Ö
Ö
U
U
H
H
A
A
U
U
S
S



2013-2021



Liebe Leser*innen

Fast neun Jahre sind vergangen, seit die Genossenschaft Kalkbreite im Dezember 2012 die Bewerbung für das Bauareal an der Zollstrasse eingereicht hat. Zwei Jahre später konnten wir unsere Unterschriften unter den Kaufvertrag setzen, und dann ging es richtig los: Nach intensiven Planungsphasen, vielen Diskussionen und einer anspruchsvollen Bauerei eröffnen wir nun im Herbst 2021 das Zollhaus mit einem Fest. Der Vorstand der Genossenschaft fand, dass die Eröffnung eine Publikation verdiene und das Erreichte nicht nur gefeiert, sondern auch festgehalten werden solle. Voilà, hier ist das Ergebnis: die Dokumentation von neun Jahren Arbeit rund um das Zollhaus!

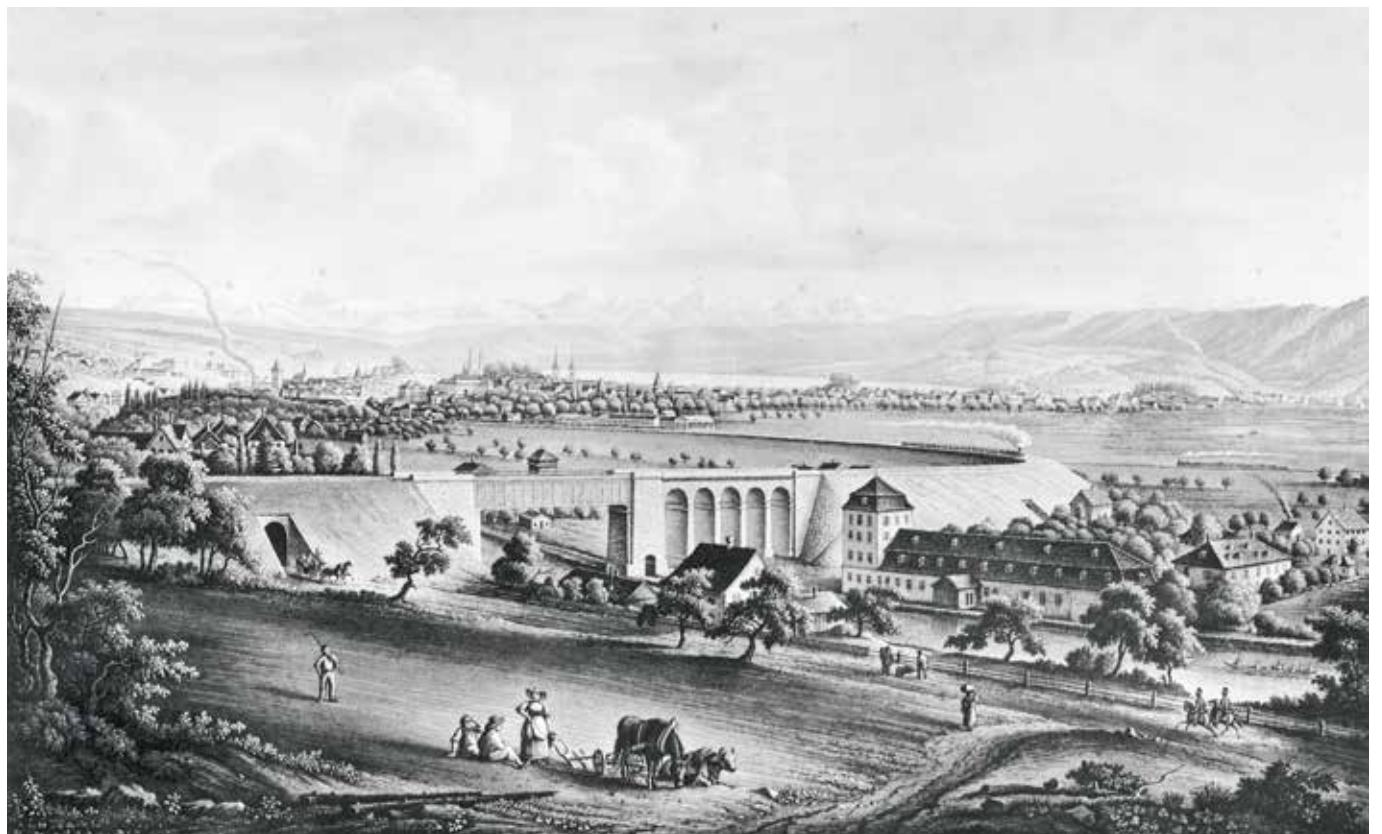
Entlang dieser neun Jahre lassen wir zum Auftakt viele Beteiligte zu Wort kommen. Sie erinnern sich an grosse Meilensteine und kleine Anekdoten (ab Seite 8). Die folgenden vier Kapitel beleuchten das Projekt chronologisch. Den Anfang macht die Frage, wo wir uns eigentlich mit unserer neuen Liegenschaft befinden. Der Ort hat eine lange Geschichte, die von Wasserkraft und Bahnlinien handelt, aber auch von der Auseinandersetzung um günstigen Wohnraum (ab Seite 16). Daran schliesst das zweite Kapitel an, die Vision, die Ideen hinter dem Projekt. Wir dokumentieren die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsprozess zum Wettbewerbsprogramm und geben dann dem Architekten und dem Landschaftsarchitekten das Wort (ab Seite 26). Auf die Ideen folgt die Umsetzung. Hier werden auch all die Hürden und Stolpersteine diskutiert samt der rollenden Planung, die zu bewältigen waren (ab Seite 46). Wir schliessen mit dem Kapitel über die Nutzungen. Ein Gebäude und sein Aussenraum sind eine Hülle; erst die Nutzer*innen bringen das Leben. Verschiedene Aspekte waren dabei zentral: die Vielfalt der Nutzer*innen und Nutzungen, das Erproben neuer Wohnformen und der Bezug zum Quartier (ab Seite 60).

Das Zollhaus war und ist für die noch junge Genossenschaft Kalkbreite eine Herkulesaufgabe, die von allen Beteiligten mit viel Herzblut und Überzeugung gemeistert wurde. Auf den folgenden Seiten möchten wir euch an den Herausforderungen, Rückschlägen, Erkenntnissen, Freuden und Überraschungen des partizipativen, genossenschaftlichen Bauens teilhaben lassen.

Wir wünschen euch eine inspirierende Lektüre!

Das Redaktionsteam

Aline Diggelmann
Ruth Gurny
Jonathan Kischkel
Franziska Rohner



Blick auf Zürich von Nordwesten, um 1860 und 2021

Von der Idee zum Haus 8

Der Ort
Kennzahlen zum Ort 16
Brave Limmat, wilde Sihl 18
Zug und Zug 22

Die Vision
Kennzahlen zur Vision 26
Gebaute Wirklichkeit einer gemeinsamen Vision 28
Zureich 30
Bühnen bauen, nicht Theater inszenieren 32
Architekturpläne 34

Die Umsetzung
Kennzahlen zur Umsetzung 46
Der unsichtbare Käfig 48
Strasse vorn, Gleise hinten, Trafo unten ... 50
Laut, Lärm, Langstrasse 53
Die Zürcher Kostenmiete 55
Alles – auch für kleine Portemonnaies! 56
Hallenwohnen – Work in progress 58

Die Nutzung
Kennzahlen zur Nutzung 60
Gewerbemix – Auftakt zum Quartier! 62
Gewerbe und Kultur im Zollhaus 64
Impulse gegen die Gentrifizierung 66
Wer darf in der Stadt wohnen? 68
Stadt im Haus 70

Beteiligte 72
Ausblick 74



Von der Idee
zum Haus

Grosse und kleine Momentaufnahmen aus neun Jahren Entwicklungsgeschichte

2012



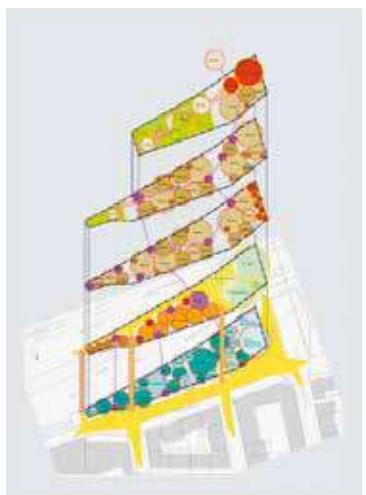
Ausschreibung Grundstück/Diskussion im Vorstand

Oktober «Zum Zeitpunkt der Ausschreibung stand das Projekt Kalkbreite kurz vor dem Abschluss und die Genossenschaft an der Schwelle zu einem Generationenwechsel. Der Vorstand hatte sich auf Wunsch einiger Mitglieder entschieden, die AG Zollhaus bei der Bewerbung für das Areal Zollstrasse zu unterstützen. Die erfolgreiche Bewerbung war eine riesige Chance für alle, die sich neu engagieren wollten, und gleichzeitig eine Herausforderung für unsere Organisation, die noch einige Jahre später spürbar war.»

•
Astrid Heymann, Vorstandsmitglied

Teams wurden drei zur Präsentation eingeladen, darunter auch wir. Das Gremium schmunzelte über unsere Darstellung mit Bäumen auf dem Dach: Ob wir das ernst meinten? Heute, auf dem Weg zur Schwammstadt, würde dies kaum mehr belächelt ...»

•
Dimphie Slooters,
Entwicklungskommission Zollhaus



Zusage!

Februar «Die Bewerbung der Genossenschaft Kalkbreite überzeugte die Jury aus folgenden Gründen am meisten: Erfahrung mit [...] gewerbe- bzw. publikumsorientierten Flächen und [...] bei der Entwicklung eines geeigneten Nutzungsmixes; Vorgehenskonzept zum Einbezug sowohl der zukünftigen Bewohner und Nutzer als auch des angrenzenden Quartiers; Erfahrung mit einem Projekt an einer ähnlichen urbanen Lage (Projekt Kalkbreite) [...]»

•
Würdigung Ausschreibung Zollstrasse West

Entwicklungskommission wird eingesetzt

Februar «Das erste Bauprojekt ist noch nicht mal abgeschlossen, und schon steht das nächste in den Startlöchern – ups! In die grosse Freude mischen sich Bedenken. Wie schaffen wir das? Klar ist aber: Da

müssen nun neue Leute ran mit neuen Ideen. Das Zollhaus muss eine eigene Geschichte werden. Und die wurde es auch.»

•
Doro Sacchi, Vorstandsmitglied



Start Arbeitsgruppen

Juli «Die Arbeit der sechs Arbeitsgruppen 'Wohnen', 'Gemeinschaft', 'Gewerbe', 'Kultur', 'Aussenraum/Quartier' und 'Leicht Leben' war intensiv, mutig, herausfordernd.

Während zweier Jahre wurden Visionen für das zukünftige Zollhaus entwickelt, diskutiert und ausgehandelt. Mit viel Charme, theatralen Präsentationen und harten Fakten versuchten die Arbeitsgruppen, sich gegenseitig von ihren Ideen zu überzeugen. Ein urbaner Dschungel sollte es sein, forderte die AG Aussenraum/Quartier zum Beispiel, ein grünes, üppig überwachsenes Wahrzeichen. Die Wohnphilosophie der AG Wohnen wiederum betonte das Gemeinschaftliche, es sollte sich durch das ganze Gebäude ziehen und neue Wohnformen ermöglichen.»

•
Barbara Emmenegger,
Entwicklungskommission Zollhaus

2014

Zwischenergebnisse AGs

September «Es trafen sich ein Biber, ein Pfau, eine Nachtigall und die Stubenfliege Max, um ein Wohnkonzept für alle ihre verschiedenen Ansprüche ans Zollhaus zu kreieren. Sie produzierten eine vielfältige Ideensammlung für die Architekturbüros.»

•
Hannes Bucher, AG Wohnen



ein überaus umfangreiches Wettbewerbsprogramm ausgaben, das zudem vor kreativen Wortschöpfungen und bewussten Widersprüchen nur so strotzte, meldeten sich über 200 Teams aus aller Welt für den Wettbewerb an. Klasse! Hatten wir einen Nerv getroffen? Bis zur Abgabe – das ist üblich – hielten jedoch nicht alle Architekt*innen durch. Stolze 102 Teams besiegten schliesslich die Komplexität und reichten ihre Vorschläge für das Zollhaus ein. Nun musste juriert werden.»

•
Jonathan Kischkel, Vorstand

Manifest als Beilage

Oktober «Für mich erinnerungswürdig war euer dem Wettbewerbsprogramm beigelegtes Manifest. Dieses hatte einen grossen Impact auf die Projekte. Die breite Auseinandersetzung eurer Genossenschaft mit vielen Beteiligten zur Frage, wie wir in Zukunft zusammenleben möchten, schätze ich sehr. Dieser Ansatz, gepaart mit eurem Mut und einer wohltuenden Unvoreingenommenheit, führte dazu, dass die Genossenschaft Kalkbreite zusammen mit der Jury experimentierfreudige und mutige Projekte auswählte. Davon profitiert die Stadt Zürich als Ganzes, weil Häuser entstehen, die mit viel gutem Leben gefüllt werden können und die mit ihren zusätzlichen Nutzungen auch den Stadtbewohner*innen offen stehen.»

•
Pascal Hunkeler, Amt für Hochbauten, Stadt Zürich, Begleitung Wettbewerb

2013

Die Kraft der Mitwirkung

Januar «Die Mehrheit des Vorstands hatte sich aus Kapazitätsgründen zunächst gegen eine Teilnahme an der Ausschreibung Zollstrasse entschieden. Ich dachte, eine Bewerbung könnten doch auch andere machen.

Partizipation generiert die nächste Generation. Wir, eine kleine Gruppe, nahmen den Faden auf und entwickelten in kurzer Zeit das Konzept «Zollhaus». Das kam an. Nicht nur beim Vorstand, auch beim Auswahlgremium: Von elf eingebenden

•
Rüdiger Kreiselmayer, Projektleiter Zollhaus



Start Wettbewerb

Oktober «Offener Wettbewerb. Jeder soll teilnehmen dürfen. Das stand von vornherein fest. Aber wie viele würden wohl mitmachen? Immerhin gehen die meisten trotz enorner Aufwände leer aus. Der Wermutstropfen dieser Verfahrensart. Und siehe da, obwohl wir mit 70 Seiten

2015

Jurierung 102 Projekte

Oktober «Die drei Jurierungstage waren eine intensive Auseinandersetzung damit, wie der starke Gemeinschaftsgedanke der Genossenschaft

zum Ausdruck kommen kann und wie seine Übersetzung in ein Wahrzeichen an diesem zentralen Ort im Stadtgefüge gelingen könnte. Zwei, drei Projekte in der engeren Wahl am zweiten Jurierungstag erfüllten viele

Themen des Wettbewerbs pragmatisch gut – der weitere Juryverlauf schien absehbar. Genau diese Absehbarkeit stachelte einen Teil der Jury auf. Und da kam das Projekt «Babylon», der Tanker mit seinen hängenden Gärten, aufs Tapet – ikonografisch, fast wie eine Kinderzeichnung. Mit flammenden Plädoyers wurde an die Bauherrschaft appelliert, dass die Genossenschaft als Resultat dieses offenen Wettbewerbs ein Wahrzeichen mit grosser gemeinschaftlicher Kraft wählen wolle. Dem Projekt «Babylon» fiel die Rolle des Auftrüttlers und der Messlatte zu, was der Dynamik im Jurygremium guttat.

Das Siegerprojekt musste also mit einer zündenden Idee zum gemeinschaftlichen Zusammenleben und Sich-Begegnen aufwarten. Das «Esperanto» zeigte mit dem riesigen, zentralen Foyerraum genau dieses rohe Verbindungsstück, ein nicht bestellter Raum, der genau diese Qualität des Austausches in allen Dimensionen bieten konnte.»

Ursula Müller, Amt für Hochbauten, Stadt Zürich, Jurypräsidentin



Siegerprojekt «Esperanto»

Februar «Dabei vermochte das Projekt «Esperanto» die Vision der Genossenschaft mit einem offenen, dreigeschossigen Forum für Kultur, Restauration, Eingangshalle der Bewohnenden mit Empfang sowie Büroteil und Pension am treffendsten zu übersetzen. Die grosse Flexibilität für verschiedenste Veranstaltungsformate und

abgestufte Öffentlichkeitsgrade erfüllen inspirierend und im Sinne eines Wahrzeichens die Idee der Offenheit und Vernetzung der Genossenschaft mit dem Quartier.»

Jurybericht Zollhaus



Start Bauko / Start Nupa

Februar «Die eine Kommission kümmert sich um alle Baufragen, die andere um alle Nutzungsfragen. Klingt logisch, dachten wir. Sollte bei des von Beginn an mitgedacht werden, dachten wir. Denken wir auch immer noch. Tatsächlich entstanden so aber etliche zusätzliche Schnittstellen und viel Reibung. Wie werden wir es das nächste Mal machen? Ist auf unserer Pendenzenliste.»

Jonathan Kischkel, Vorstand und Leiter Baukommission

Private Gleisterrasse?

Februar «Um den öffentlichen Hof der Kalkbreite entstehen immer wieder Konflikte. Dadurch verunsichert, diskutieren die Kommissionen für Nutzung, Bau und auch der Vorstand hitzig, ob die Gleisterrasse nicht vielleicht doch mit Toren abgeschlos-

sen werden soll. Am Ende steht der Entscheid: Das wäre das falsche Zeichen, sie bleibt öffentlich!»

•
Jonathan Kischkel, Vorstand und Leiter Baukommission



Arbeitsgruppen zum Zweiten

Juni «Jetzt ist es konkret. Das Siegerprojekt von Enzmann Fischer wird auf Herz und Nieren geprüft. Was kann räumlich verbessert werden? Den Kindergarten schieben wir vom Haupthaus in den Nebentrakt, das Theater an die Front. Liegt «das grüne Wahrzeichen» in einer Dach- und Fassadenbegrünung oder in einer haus-eigenen Abwasseraufbereitung? Was denken künftige Bewohnende zum Ausbaustandard? Wo möchten/dürfen sie Hand anlegen? Wird ökologisch schlank geduscht, oder wünschen sie eine hedonistische Badelandschaft?»

•
Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung und Partizipation

Trocken-WCs

Dezember «Wir wollten Ressourcen an der Quelle sparen mit Trocken-WC, Wurmkompostanlage oder einem Trennsystem wie in der Empa! Aber wir waren zu spät in der Planung, hatten weder Platz für einen Tank im UG noch in den Steigzonen und dann mitten in der Stadt Zürich, doch auch zu wenig Argumente. Dennoch – bleiben wir dran, es gibt geniale Lösungen!»

•
Rachelle Carroz, Baukommission

Testen in unterschiedliche Häuser entlang der Gleise, manche auf Gummi gelagert, andere nicht. Die Bauko spürt kaum einen Unterschied. Der begleitende Fachmann verzweifelt. Angesichts der vielen sonstigen Immissionen beugen wir uns dem Risiko – und investieren in einen ruhigen Schlaf.»

•
Andreas Billeter, Projektleiter Bau



Aneignungschäschli!

Dezember «Die Fassade gibt zu reden. Roh und grau und dem Gleisfeld zugehörig, schön und gut. Aber die Möglichkeit zur Aneignung wollen wir sicherstellen. Blumenkästen? Klingt spiessig. Aneignungschäschli? Klingt viel besser. Anfänglich stösst die Idee bei den Architekt*innen auf wenig Gegenliebe. Auch wenn wir sie aus Kostengründen nur im mittleren Haus realisieren könnten – heute jedoch sind wir alle froh um diese Ergänzung.»

•
Jonathan Kischkel, Vorstand und Leiter Baukommission

2016

Auswahl Gastromieter*innen

Juni «Beim Gastro-Scouting, der aktiven Suche nach den Besten für das künftige Zollhaus-Projekt, hat mich beeindruckt, dass sich diejenigen, die nun die Hauptgastronomie führen, anfänglich mit folgendem Argument aus dem Rennen nahmen: «Es steht eine junge Crew am Start, deren Bewerber*innen zum Teil in unseren Projekten mitgearbeitet haben – die wollen wir jetzt nicht konkurrenzieren!» Besagte Crew, mit ihrer überaus attraktiven Bewerbung, zog sich dann wieder zurück, da sie sich gleichzeitig an einem anderen Ort erfolgreich beworben hatte und realistischerweise nicht zwei Grossprojekte stemmen konnte – sehr zum Bedauern des Gewerbeteams der Genossenschaft Kalkbreite. Erst danach hat sich das heutige Restaurant Osso ins umfangreiche Bewerbungsverfahren geworfen und ernsthafte Konkurrent*innen überflügelt. Bravo e buon appetito!»

•
Iris Vollenweider, Beratung, Evaluation Gastronomie- und Kulturausschreibung



Erschütterungsmatte

August «Die Erschütterungen durch die vorbeifahrenden Züge sind stark, von allen Seiten wird mit Nachdruck zu vibrationslindernden Matten geraten, schliesslich sei unser Grundstück das entlang der Gleise am stärksten betroffene. Aber wollen wir rund eine Million investieren? Die Verunsicherung ist angesichts der hohen Kosten gross. Also geht die versammelte Baukommission zum

Das passe doch zur Genossenschaft. Die Baukommission schmunzelt. Und welche Farbe wollt ihr wirklich? Na ja, eigentlich Schwarz. Die Stores werden schwarz.»

•
Jonathan Kischkel, Vorstand und Leiter Baukommission



Zollgarten

Mai «Partizipation hat das Zollhaus auf die Schiene und ins Quartier gebracht: mit der monatlichen Zollhaus-Bar auf der Amboss-Rampe und dem Temporären Garten an der Ecke Zoll-/Langstrasse. Gemeinsames entsteht im gemeinsamen Tun. Bildet Banden!»

•
Sabine Wolf, Verantwortliche Kommunikation und Partizipation



2017

«Jutesackfarbene» Stores

Mai «Welche Farben sollen die Stores haben? «Beige, wie Jutebeutel, schlagen die Architekt*innen vor.

Start Prozess Hallenwohnen

Juli «In einer Turnhalle proben rund 50 Interessierte das Hallenwohnen im Selbstausbau. Das Raumgefühl von 4,15 Meter hohen Räumen soll vor der Bewerbung erlebt werden können. Auf Plänen im Massstab 1:20 basteln gemischte Gruppen erste Ausbauten. Einige entscheiden spontan, sich zusammen zu bewerben. Die Genos-

senschaft fordert viel. Nicht nur ein überzeugendes Raumkonzept, auch die langfristige Finanzierung und Organisation als Gruppe soll dargelegt werden. Bis zum Eingabeschluss folgen drei weitere Workshops. Welche zwei Gruppen werden den Zuschlag wohl kriegen?»

Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung und Partizipation

Genehmigung Baukredit durch ausserordentliche GV

August «Am 23. August 2017 findet die ausserordentliche Generalversammlung statt. Die Baukommission, die Architekten und die beiden Projektleiter*innen Nina Schneider und Andreas Billeter erläutern das Projekt, dessen Eckdaten und den Stand der Arbeiten. Der Vorstand beantragt einen Baukredit in der Höhe von CHF 46,25 Mio. Die Generalversammlung folgt diesem Antrag ohne Gegenstimme. Nun kann mit dem Bau begonnen werden.»

Ruth Gurny, Präsidentin



Räumung/Abriss alte Zollstrassenhäuser

November–Dezember «Das Zollhaus wurde mitten in der Stadt auf längst bebautem Land erstellt – dem Projekt mussten neben zwei Schuppen, einer Tankstelle und ein paar Abstellgleisen auch sechs günstige Altbauwohnungen weichen. Den Bewohner*innen konnten wir Wohnraum im Neubau anbieten, was von einigen auch genutzt wurde. Die wild wuchernden Gärten

und Zwischenräume aber, wegen des warmen Klimas an den Gleisen ein ganz besonderer Lebensraum seltener Pflanzen und Tiere, wachsen nicht so schnell wieder nach.»

Res Keller, Mitbegründer und ehemaliger Geschäftsführer



Die übliche Änderungseingabe

Dezember «Ich sitze mit Philipp, dem Architekten, und Andreas, dem Projektleiter, an einem grossen Tisch. Unsere Hände und Finger schmerzen. Hundertfach unterschreiben wir Pläne für die Abänderungseingabe. Im Stillen flehen wir die Baubehörden an, die Pläne zu genehmigen und uns diese Tortur ein weiteres Mal zu ersparen!»

Martin Schmid, Leiter Baukommission

2018

Spatenstich/Baubeginn

Mai «Hier, in grösster Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof, keine 300 Meter Luftlinie entfernt von der Europaallee, wollen wir zeigen, dass die Ansprüche an ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit einlösbar sind und sich nicht widersprechen müssen. Wir wollen zeigen, dass das geht, weil wir das Wissen und Können und die Fantasie vieler einbinden und immer wieder bereit sind, weiter zu lernen und neue Lösungen zu suchen.»

Auszug aus Rede von Präsidentin Ruth Gurny



Konzepte Hallenwohnen

Mai «Mitten im Studium neben Semesterprojekten, Theoriearbeiten und vollem Stundenplan noch an einem Wettbewerb teilnehmen! – Wieso? Weil die Ausschreibung zum Hallenwohnen uns sofort begeistert hat. Weil wir so eine tolle Truppe waren. Weil wir etwas realisieren wollten. Weil wir etwas Sinnvolles beitragen wollten zur Wohnungsdebatte. Weil wir eine Vision hatten – eine, die viel Herzblut, Schweiss, hitzige Diskussionen und schlaflose Nächte forderte. Die Realisierung fehlt, doch unsere Vision bleibt. Irgendwann ist die Zeit reif und wir hoffentlich mit dabei.»

Hallenwohnguppe eineinhalb aus Basel



Doku Hallenwohnen

2018/2019 «Wenn ich etwas gelernt habe während meiner Dreharbeiten, bei denen ich den ersten Bewerbungsprozess fürs Hallenwohnen im Zollhaus begleitete, dann das: Es ist kompliziert. Kompliziert, weil viele, unterschiedliche und

teils gegensätzliche Wünsche unter einen Hut gebracht werden sollen. Weil viele Menschen im Entscheidungsprozess einbezogen sind und es entsprechend ‹mönschelet.»

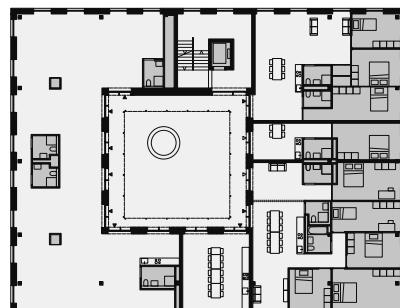
Trotzdem bin ich davon überzeugt, dass es immer noch die beste aller Möglichkeiten ist, wenn es menschelt, weil ein so grosses Projekt dadurch menschlich und lebendig bleibt.»

Risa Chiappori, Regisseurin des Dokumentarfilms «Anders wohnen»

Beginn Rohbau

September «Die erste Sitzung der Baukommission auf der Baustelle. Von der Langstrassenunterführung her schleichen wir durch eine schwere Metalltür in den Baucontainer, der für die nächsten Monate oder Jahre unsere Heimat sein wird. Drinnen gibt's Wasser und Kaffee. Eigentlich ganz gemütlich. Der Schritt von den abstrakten Plänen zu handfesten Details auf der Baustelle ist geschafft. Ab jetzt gibt es nach jeder Sitzung einen Rundgang über die Baustelle, der sich wöchentlich verändert und mit den wachsenden Geschossen immer höher in den Himmel führt.»

Martin Schmid, Leiter Baukommission



Hallenwohnen 2.0

Dezember «Wir begleiten eine erste Bewerbergruppe mit einem spannenden Hallenwohnkonzept zu den Behörden. Diese sehen zu viele Verstöße gegen geltendes Baurecht.

Wir revidieren einige der ursprünglichen Vorstellungen und räumen mit dem neuen ‹Hallenwohnen 2.0› die rechtlichen und finanziellen Stolpersteine aus dem Weg. Neu reichen wir die Baueingabe ein, die Bewohner*innen dürfen Wände weglassen. Und die Behörden bewilligen es (siehe auch Seite 58).»

Andreas Billeter, Projektleiter Bau

Verzögerungen in der Planung

Dezember «Schlechte Nachrichten: Das Brandschutzkonzept muss angepasst werden. Normen wurden geändert und nicht umgesetzt. Pläne müssen umgezeichnet, neue Löcher gebohrt, Aussparungen vergrössert oder geschlossen werden. Baustopp für ein bis zwei Monate! Hektik bricht aus, Terminpläne müssen überarbeitet werden. Der wachsende Dschungel der Vorschriften und Verordnungen macht uns nicht nur hier zu schaffen. Bauen wird immer mehr zum Spezialistentum.»

Martin Schmid, Leiter Baukommission

2019



Negrellisteg/Zollbrache

Januar «Neben dem Zollhaus befindet sich eine kleine Brache. Ein zusammenwürfeltes Grüppchen plant seit Januar 2019, was auf diesem Platz passieren soll. Bald ist es so

weit, und unser ‹Wilder Platz› wird gemeinsam mit dem Zollhaus eröffnet! Einseitig soll auf der Brache eine kleine Wildnis gepflanzt werden als Kontrast zur grauen Stadt. Auf dem unteren Teil der Brache gibt es Platz für Soziokultur und verschiedene Projekte. Im Januar 2021 ist ein kleines Eröffnungsfest geplant. Weitere Informationen findest du auf www.wilderplatz.ch.»

Olenka Dworakowski, Verein Brache



Abschluss Wohnen im Alter

März «Gut zwei Jahre diskutierten rund 80 Interessierte in immer neuen Formationen, was Wohnen im Alter ausmacht. Wie viel Gemeinschaft ist wünschbar, reicht eine Wohnfläche von durchschnittlich 30 Quadratmeter pro Person, wenn die Mobilität nachlässt, ist der Standort zu laut, und wer wagt den Schritt, gemeinsam eine Wohngemeinschaft zu gründen? Die Mehrheit hofft weiter auf ein privates Studio – die Mutigen aber werden belohnt. Drei Alters-WGs zu drei bis sieben Personen erhalten den Zuschlag für ihre Traumwohnung.»

Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung und Partizipation

Vier Hallen vermietet

Juni «Die Vielfalt an Lebensentwürfen, mit welchen uns die Bewerber*innen für das Hallenwohnen bedienten, strotzten vor Inspiration und Vorfreude. Nun galt es, diese neuartige Wohnform in den Bauplänen und den (doch existierenden) Grenzen einer progressiven Genossenschaft unter-

zubringen. Gut gelaunt arbeitete sich unsere fünfköpfige Gruppe kontrovers diskutierend vor, bis wir einstimmig entscheiden konnten. Schliesslich fühlten wir: Alles wird gut!»

•
Mitglied der Erstvermietungskommission



Veranstaltungsreihe Zukunft Zollstrasse

August «Jupi, das war schon lange mein Traum, legal eine Wand zu bemalen», hörte ich eine junge Frau sagen, und schon hatte sie einen Pinsel in der Hand. Ein bunter Strauss von Leuten kamen und gingen. Vom Grosi mit seinem Enkelkind über den Vater mit seinem Sohn, der eigentlich Fussball spielen wollte, bis hin zur Mutter mit ihrer Tochter, die als Erste kamen und als Letzte gingen. Spanische Tourist*innen, die ihre Spuren hinterliessen, sowie Streetart-Künstler*innen, die den letzten weissen Fleck bemalten. Lauter glückliche Gesichter.»

•
Corinne Schroff, Illustratorin und Comiczeichnerin



Letztes Gewerbeobjekt vermietet!

September «Da steckt der Wurm drin – fünfmal haben wir es ausgeschrieben. Jetzt sind wir überglücklich: Das Kleinod, die Cafèbar über den Gleisen, hat Betreiberinnen gefunden.

den, die das Kulturverständnis der Genossenschaft teilen, den Pensionsgästen einen Schlummertrunk und für Sitzungszimmer ein Catering anbieten. Bier, Tapas, aber auch Kultur in Zimmerlautstärke: eine Lesung, ein Jass, ein Slam oder Gitarrenklänge, die zum Tango rufen.»

•
Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung und Partizipation



Letzte Fassadenentscheidungen

September «Wir begutachten die Musterfassade an der Zollstrasse. Fenster, Blechumrandungen, Fassade und Sonnenstoren werden aufeinander abgestimmt. Die Architekt*innen präsentieren uns die vorgeschlagenen Materialien. Diskussionen gibt es beim grauen, unbehandelten Welleternit, der die Fassade prägen wird. Die Architekt*innen wünschen sich die Fassade noch roher und wilder und schlagen vor, die Innenseite der Platte nach aussen zu drehen.

Die Baukommission befürwortet die Idee, möchte aber deswegen keine Schäden an der Fassade in Kauf nehmen. Die Firma Eternit mahnt zuerst ab, erteilt uns dann aber den Segen für die Aktion. Wir fühlen uns als Pioniere!»

•
Martin Schmid, Leiter Baukommission

Alle Wohnungen vergeben

Oktober–November «Die Familie mit dem Waschproblem hat sofort losgeweint, die eine Familienmutter konnte fast nicht fertig telefonieren,

weil sie sofort ihren Mann anrufen musste, Frau X ist in Jubelgeschrei ausgebrochen und hat uns tausendmal gedankt, es sei eine enorme Verbesserung. Person Y fand den Lotogewinn, die Jungs-WG war megahappy.»

•
Evelyne Mäder, Verwaltung, in einer Nachricht an die Erstvermietungskommission



2020



Richtfest

Januar «Der Begriff <Richtfest> kommt ursprünglich vom Begriff <Aufrichten>. So nennt man den Vorgang, wenn bei einem Gebäude der Dachstuhl aus Holz erstellt – also aufgerichtet – wird. Es hat sich eingebürgert, dass man auch Richtfeste macht, wenn das Gebäude keinen hölzernen Dachstuhl hat. So auch beim Zollhaus. Aber wir hatten einen Zimmermann, der die Fassaden- und Dachaufbaukonstruktionen aus Holz baute, und deshalb

kamen alle Besucher*innen des Richtfestes in den Genuss der Darbietung der Zimmermänner in ihrer traditionellen Zunftkleidung. Das Richtfest ist aber auch ein Anlass, an dem die Bauherrschaft allen am Bau Beteiligten Danke sagt für das, was bisher geleistet wurde. Etwa 150 Personen nahmen teil. Nach Dankesreden vonseiten Bauherrschaft und Bauleitung im spektakulär beleuchteten Forum kamen alle in den Genuss eines feinen Nachtessens und eines gemütlichen sowie ungezwungenen Zusammenseins in den zukünftigen Flexräumen. Die Bauherrschaft überraschte die Gäste zum Schluss mit einem Bhaltis respektive Give-away in Form eines Zollhaus-Caps und feiner Schoggi.»

•
Magnus Furrer, Baumanagement

Erste Zollhausversammlung

Januar «250–300 Personen werden das Zollhaus mit Wohnen, Arbeit und Kultur füllen. Am ersten Hauseffen wird im World-Café das Gemeinschaftsleben entworfen. Der erste Tischtennistisch, eine mobile Sauna und Pflanzkisten werden platziert, die Gemeinschaftsküche eingerichtet, die Werkstatt im Keller zugunsten eines Musikübungsräums verworfen und erste Initiativen in Richtung Nachbarschaftshilfe skizziert. Noch bleibt ein Jahr, um Nägel mit Köpfen zu machen. Aber eines ist klar: Der begehrte Gemeinschaftsraum am Innenhof, der gehört nicht den Hallen – sondern allen.»

•
Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung und Partizipation

Guesthouse Z

Juni «Auf die grossen Herausforderungen eines zweiten Guesthouses waren wir vorbereitet. Aber an der Schnittstelle von architektonischer Vision und betrieblicher Erfahrung sitzt der Teufel im Detail: Für die Zimmerfarben ging es in den

planerischen Infight. Grün ist die Hoffnung. Grün ist im Guesthouse Z die Farbe: NCS S 1515-G40Y Living Art.»

•
Reto Tischhauser, Team Desk/Flex/Pension

Corona

Frühjahr–Sommer «Als die ersten Meldungen über Corona kamen, spürte man Verunsicherung, auch auf der Baustelle. Andere Baustellen mussten wegen Corona-Fällen bald zumachen. Nicht so bei uns im Zollhaus. Wir überstanden die erste grosse Welle glimpflich, nur mit Terminverzügen infolge von Lieferengpässen. Zusätzlich zu Hygienerichtlinien sprachen wir mit den Arbeitern und hörten zu. Die Baubranche war eine der wohl am schlechtesten geschützten Branchen, und Unmut sowie Verunsicherung waren vor Ort stark zu spüren. Umso stolzer bin ich auf unsere Arbeiter und dankbar, dass sie trotz der Umstände Tag für Tag zur Arbeit kamen und dafür sorgten, dass das Projekt nicht zum Erliegen kam.»

•
Patrick Arnold, Bauleiter



Übergabe Kindergarten als erste fertige Nutzung

Oktober «Schön sah der Kindergarten aus und bereit für die Übergabe an die IMMO der Stadt Zürich. Der letzte Arbeitstag davor hatte es dann allerdings in sich: Die wohl letzte Schraube für einen Türstopper, der zuvor vergessen gegangen war, bohrte sich zielgenau in die Bodenheizung. Wasser überall! Erneut aufspitzen und von vorne beginnen mit der Bauschlussreinigung. Alle Beteiligten nahmen

die Übergabe dann trotzdem gelassen und kooperativ. Höchste Zeit, dass die Kinderstimmen den Baustellenlärm verdrängen.»

•
Christoph Osterwalder, Leiter Bewirtschaftung

2021

Gewerbemieteter*innen

Winter–Frühjahr «Nachdem im Oktober fast unbemerkt die kleine Z11 an die vier Gewerbemieteter*innen übergeben wurde, folgen im Januar und Februar die Räume in der Z121 und Z115/117, womit auch deren Mieterausbau startet. <Schlüsselübergabe> titelt zum Beispiel das Regenbogenhaus auf Insta, und wir freuen uns mit ihnen!»

•
Valérie Anouk Clapasson, Co-Geschäftsleitung

Einzug Hallenbewohner*innen

Januar–Februar «Die Mieter*innen stehen wartend vor der Tür, einige mit Flasche und Gläsern ausgerüstet, um den Neubeginn gebührend zu feiern. Die Vielfalt der neuen Bewohner*innen ist gross, spannend. Das Haus füllt sich mit Leben, Lachen im Treppenhaus, Freude herrscht!»

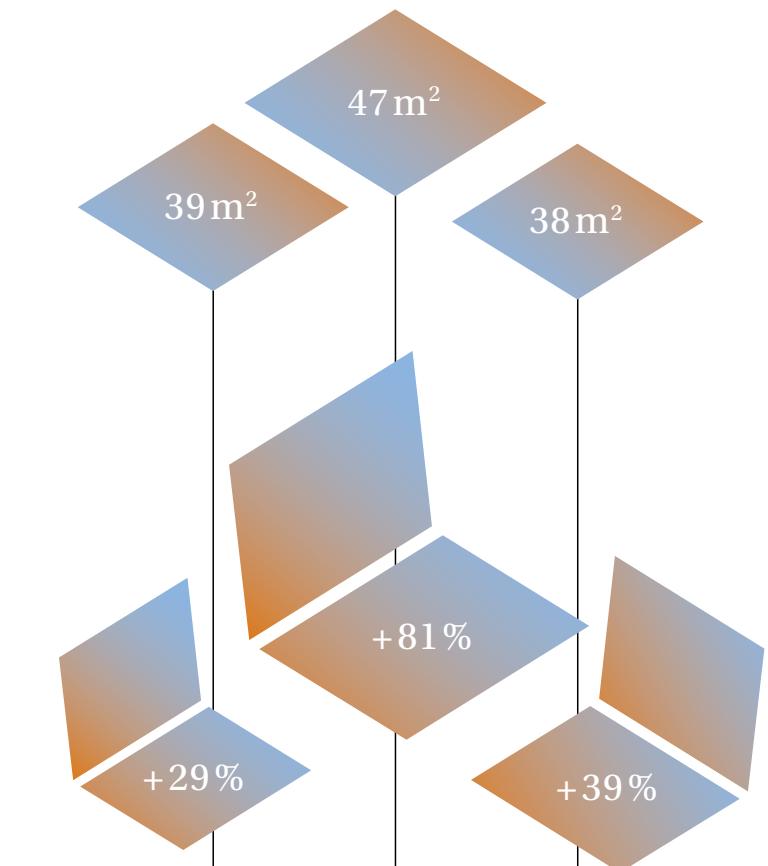
•
Theres Breitenmoser, Team Vermietung

Eröffnungsfest im Herbst



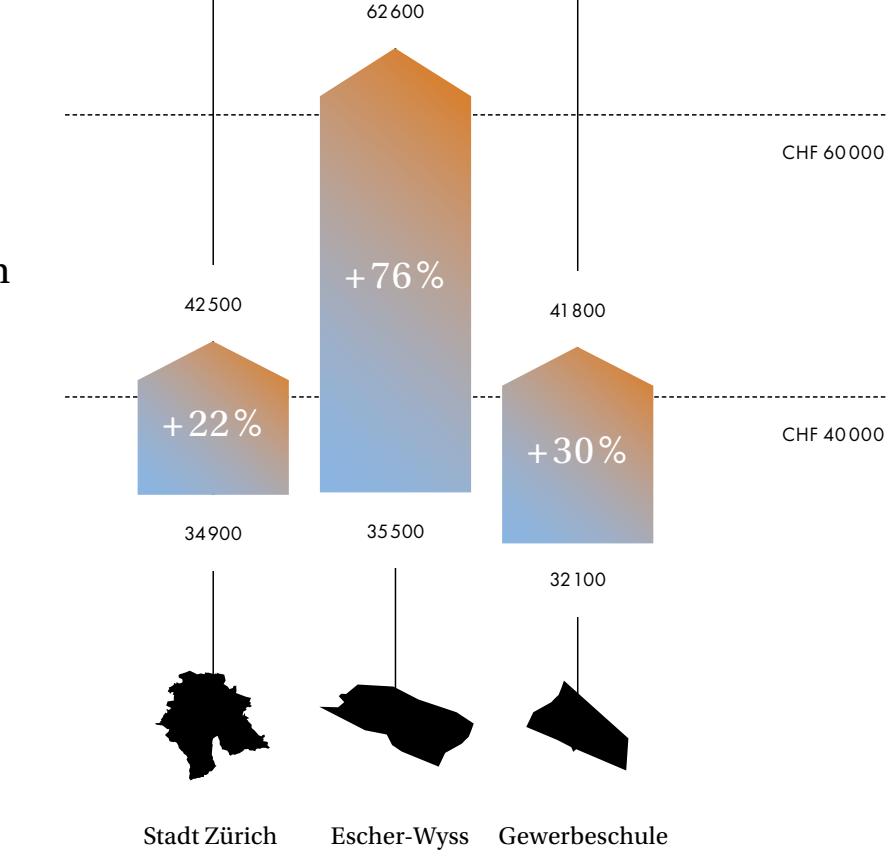


Wohnfläche
pro Person 2019



Arbeitsplätze
Vergleich
2001 und 2017

Steuerbares Einkommen
Vergleich
1999 und 2015



Brave Limmat, wilde Sihl

Das Zollhaus wurde nicht irgendwo gebaut: Es steht im Industriequartier, in einem Stadtquartier mit bewegter und bewegender Geschichte.

Hannes Lindenmeyer

«Limmatquartier» hiess einst der Stadtteil, in dem sich das Zollhaus befindet. Zu Recht: Die Limmat lieferte die Wasserkraft, die es brauchte, um in den Anfängen der Industrialisierung Maschinen anzutreiben. Da die für den Betrieb von Mühlrädern geeigneten Plätze in der alten Stadt Zürich schon seit dem Mittelalter besetzt waren, siedelte sich ab 1785 die damals aufkommende maschinelle Verarbeitung von Textilien ausserhalb der Stadtmauern limmatabwärts an.

Dort hat der «mindere Fluss» – wie Hugo Lötscher die Sihl nannte – eine zweite gute Voraussetzung geschaffen: Im Unterschied zur braven Limmat, gezähmt durch den Zürichsee, ist die Sihl ein kaum kontrollierbarer Bergbach. Die Kelten haben sie «die Wilde», die «sihla», genannt. Die Alemannen hatten Respekt vor ihr. Sie legten ihre klein parzellierten Äcker und Gärten, die sie über den «Langfurenweg», die heutige Langstrasse, erreichten, weit landeinwärts an. Entlang des Sihlufers und des linken, flachen Limmatufers lag nur Weideland. Diese grossflächigen, billigen Weideparzellen boten für die Industrieansiedlung beste Voraussetzungen. So haben die beiden Flüsse dafür gesorgt, dass aus dem «Limmatquartier» das «Industriequartier» wurde.

Stadtentwicklung flussabwärts

Die Flüsse haben vorgeprägt, die Weichenstellungen für die Entwicklung des Industriequartiers aber fällen Wirtschaft und Politik oben am Fluss, in der Stadt. Die wichtigste Rolle spielen dabei die Entscheidungen zur Entwicklung der Eisenbahnanlagen (s. Beitrag von Niklaus Scherr). Zürich baut sich seinen Anschluss an die Welt auf Kosten seines armen, flussabwärts gelegenen Nach-

barn Aussersihl – bis 1893 eine selbstständige Gemeinde, deren Gemeindegebiet durch die in vier Himmelsrichtungen ausgelegten Gleistränge gevierteilt wird. Der Stadt bieten sich mit der Kombination von Wasserkraft und Eisenbahn ideale Bedingungen. Auf eigene Kosten ergänzt sie das Pumpwerk der Wasserversorgung unterhalb des Platzspitzes mit einem mechanischen Kraftwerk. Die Kraft der «braven» Limmat wird in einem Kanal parallel zur «wilden Sihl» den Turbinen zugeführt. Heute sonnen sich dort im Oberen Letten die Hipster.

Drahtseil-Transmissionen – die Sockel der Masten stehen noch – übertragen die Wasserkraft ans andere Ufer und versorgen die zur industriellen Nutzung vorgesehenen Parzellen mit mechanischer Energie. Entlang des Sihlquais finanziert die Stadt ein Industrieleis. Drehscheiben und Abzweigungen sichern jedem Areal den Eisenbahnanschluss.

Der Kanton Zürich gehört in Europa zu den am frühesten industrialisierten Regionen. Lange dominiert die Textilindustrie – bis die von Napoleon 1806 diktierte Kontinentalsperre dem schlauen Textilunternehmer Hans Caspar Escher mit seiner Neumühle (heute: das Regierungsgebäude «Kaspar-Escher-Haus» am Neumühlequai) eine zukunftsträchtige Chance bietet: Da England keine Textilmaschinen mehr exportieren kann, lässt Escher diese selber bauen – und begründet damit den nach 1870 wichtigsten Industriezweig der Schweiz, die Maschinenindustrie. Seine Fabrik profitiert von der städtisch geförderten Entwicklung des Industriequartiers und zieht 1889 limmatabwärts – an den heutigen Escher-Wyss-Platz, wo seit dem Jahr 2000 in der einstigen «Schiffbauhalle» Theater gespielt wird.

DER ORT

DER ORT

Die Stadt erhält mit der 1883 eröffneten Landesausstellung auf dem Platzspitz und auf ihrer eigenen «Marstallermatte» (heute: Marstallweg, Ausstellungsstrasse) die Gelegenheit, sich als Industriestandort zu profilieren.

Antworten auf die «Wohnungsfrage»

Mit der Eisenbahn billig importierte Lebensmittel und Effizienzsteigerungen durch neue Anbaumethoden dezimieren den Bauernstand; die boomende Industrie bietet Arbeit – zu Tiefstlöhnen. Die «Industriegemeinde» Aussersihl wächst rasant: von 1880 Einwohnern im Jahr 1850 auf 32000 im Jahr 1893, davon knapp 6200 im zu Aussersihl gehörenden Industriequartier. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Äcker und Gärten zwischen den Industriearealen am Flussufer und den Bahngleisen werden zu Bauparzellen für Mietskasernen – sogenannte «Hundertseelenhäuser», die Feldwege zu Strassenschluchten. Es wird billig und rücksichtslos gebaut – für die Spekulanten ein Paradies, für die Proleten ein Elendsviertel mit prekären hygienischen Verhältnissen, überbelegten Wohnungen, hohen Mieten. Besorgte Bürger oben am Fluss sehen eine wachsende politische Gefahr. «Der Arbeiter hat kein Vaterland»: Diese Feststellung im «Kommunistischen Manifest» verstehen sie als Warnung. Aus ihrer Sicht kann der profitorientierte Wohnungsbau die proletarische Wohnungsfrage nicht lösen. Sie gründen den philanthropischen «Aktienbauverein» und erstellen zwischen 1873 und 1880 eine Siedlung mit 50 «gesunden und billigen Wohnhäusern», je mit einem kleinen Gärtnchen zur Selbstversorgung – die Idee: Proleten zu Eigentümern zu machen und an den Boden binden. Vorbild ist die um 1850 gegründete Cité ouvrière in Mulhouse.

Ecke Langstrasse/Zollstrasse: Dort, wo heute «The Docks» mit ihrem Namen an die an Weltmeeren gelegenen Grossstädte anknüpfen, stand vormals die «Neue Welt» – ein Wirtshausname, der aus dem einstigen traditionellen Repertoire der Tiernamen, Sterne und Kreuze ausbricht. Tatsächlich hat die Eisenbahn eine neue Welt nach Aussersihl gebracht.



Drei Strassen rund um die Siedlung ehren den Initianten, den Textilindustriellen Johann Heinrich Fierz: Heinrichstrasse, Johannes- und Fierzgasse. Was die Philanthropen nicht bedacht: Die Löhne der Proleten sind so tief, dass sich keiner von ihnen ein solch «billiges» Häuschen leisten kann; und die Angestellten, die es sich leisten können, entdecken bald die Vorzüge des Spekulierens. Das philanthropische Projekt scheitert – die putzigen Häuschen der Fierzsiedlung aber stehen heute noch.

Mit der Stadtvereinigung von 1893 erhalten die Sozialisten politisches Gewicht. Ihre Antwort auf die «soziale Frage» im Arbeiterquartier ist das Konzept «Gemeindesozialismus». Da der Markt beim Grundbedürfnis Wohnen offensichtlich versagt, braucht es gemeinnützige Lösungen. Der 1892 gegründete Zürcher Mieterverein – im Vorstand sitzt der «rote» Aussersihler Pfarrer Paul Pflüger – lehnt die Politik der Philanthropen ab: keine kleinbürgerlichen «Arbeiterhäuschen à la Mulhouse», keine «Aktiengesellschaft mit wohltätigen Leuten im Hintergrund». Der Mieterverein will die Menschen selber ermächtigen: als Mitglieder der ersten Zürcher Bau- und Mietergenossenschaft.

Statt im Privateigentum werden die Wohnungen im genossenschaftlichen Kollektiveigentum gebaut und betrieben und so der Spekulation entzogen. Unter dem roten Stadtrat Friedrich Erisman steigt ab 1909 auch die Stadt in den gemeinnützigen Wohnungsbau ein mit der ersten kommunalen Wohnsiedlung an der Limmatstrasse. Sie zeigt nicht nur hinsichtlich Mietzinsen, sondern auch sozialpolitisch und architektonisch, was nicht-profitorientierter Wohnungsbau leistet: Die Siedlung hat elf verschiedene Wohnungstypen, die ein

«Nebeneinanderwohnen verschiedener Bevölkerungselemente» ermöglichen. Heute heisst das «Durchmischung». Zürich wird im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts zur Stadt des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Stagnation und Auferstehung

Nach 1945 stagniert in den alten Arbeiterquartieren der genossenschaftliche Wohnungsbau weitgehend. Das Wirtschaftswunder der «Trente Glorieuses» bis Anfang der 1970er-Jahre lässt den Pioniergeist einschlafen. Ganz im Zeitgeist der 1950er-Jahre herrschen in der Genossenschaftswelt strenge Vermietungs- und Verhaltensregeln: nur verheiratete Paare, strikte Mittags- und Nachtruhe, kleinliche Hausordnungen. Nach der Wirtschaftskrise um 1973 wandelt sich Zürich von der Industriestadt zum Finanzplatz. Autobahn- und City-Erweiterungspläne bedrohen das Quartier, Industrieareale stehen zur Disposition. Der unbeugsamen Stadträtsin Ursula Koch gelingt es aber – tatkräftig von links unterstützt –, die von der Immobilienlobby geforderte Büromonokultur in Zürich West zu verhindern. Löste 100 Jahre zuvor die Industrialisierung eine soziale Krise aus, so wird die De-Industrialisierung von einem tiefgreifenden kulturellen Wandel begleitet; Stichwort: 1968. Das strenge Regime in den Genossenschaftssiedlungen wird als spießig, kleinkariert, miefig empfunden, die Kleinfamilie als einzige Wohnform durch eine Vielfalt an Lebensformen relativiert: Leben im Konkubinat, in Wohngemeinschaften, Kommunen.

Der fulminante Aufbruch von 1980 – «d'Bewegig» mit dem Autonomen Jugendzentrum im Industriequartier als Brennpunkt – wird mit repressiven Methoden bekämpft, das Quartier wird für zwei Jahre Kampfplatz, in den darauf folgenden zehn Jahren tragische Bühne der offenen Drogenszene. Aus heutiger Sicht aber weckt «d'Bewegig» – «Freie Sicht aufs Mittelmeer!» – neue Formen der Urbanität: Die Innenstadtquartiere werden «mediterranisiert», mit Boulevardcafés, Boule auf der Josefswiese und Disco im Limmathaus. Wie in den Grossstädten der Welt nimmt eine «Häuserbewegung» leer stehende Liegenschaften und Areale in Beschlag. Die grösste Hausbesetzung der Schweiz – ein Steinwurf vom Zollhaus entfernt – verwandelt 1991 die ehemalige Gaszählerfabrik Wohlgroth in einen experimentellen Wohn- und Lebensraum. Hier schaffen die Besetzer*innen nicht nur ein beachtliches Kulturprogramm und erfinden neue Formen des Zusammenlebens, es gelingt ihnen auch ein vorbildlicher Umgang mit der Drogenszene.

Hausbesetzungen sind auf Monate oder wenige Jahre befristet. Um diesen Experimenten Kontinuität und Stabilität zu verleihen, bemühen sich

ab den 1980er-Jahren Aktivistinnen und Gruppen, besetzte Häuser auf dem Verhandlungsweg in die Rechtsform einer Genossenschaft zu überführen. Nach Jahrzehnten des Stillstands entstehen neue Genossenschaften, die das innovative Handeln, die Kreativität und den Mut zum Experiment der Häuserbewegung aufnehmen und in die Legalität überführen. Dreieck, Karthago, Kraftwerk und Kalkbreite sind Leuchttürme der wieder erwachten Genossenschaftsbewegung. Das inspiriert dann auch traditionelle Wohnbaugenossenschaften zu neuen Projekten und Kooperationen, zum Beispiel Mehr als Wohnen. Zürich wird in den 20er-Jahren des 21. Jahrhunderts erneut zur Vorreiterin des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Auf den Schultern der Vorkämpferinnen

Das Zollhaus – seinen Namen hat es vom einstigen eidgenössischen Zollamt am anderen Ende der Strasse – ist Teil eines Stadtquartiers mit bewegter Geschichte: Zwei Flüsse, alemannische Flureinteilung, Industrialisierung und der Eisenbahnbau haben die Strukturen dieses Stücks Erde vorgezeichnet; was daraus geworden ist – und was weiterhin daraus wird, war und ist Ergebnis der Auseinandersetzungen einer Politik von «oben», von den wirtschaftlichen Interessen in der Kernstadt oben am Fluss (oder noch viel weiter oben), und von «unten», den vielfältigen Bewegungen im Quartier, die immer wieder mit eigenen Vorstellungen über das Leben in der Stadt Gegensteuer geben. Das Zollhaus mit seiner genossenschaftlichen, basisdemokratischen Organisation, seiner durchmischten Bewohnerschaft, den hier möglichen vielfältigen Lebens- und Arbeitsformen steht auf den Schultern der Arbeiterbewegung, der Mieterbewegung, des Gemeindesozialismus, der Häuserbewegung, kultureller und politischer urbaner Bewegungen. Und auf seinen Schultern – so ist zu wünschen – werden zukünftige emanzipatorische Bewegungen weiterbauen.

Hannes Lindenmeyer

Der Geograf Hannes Lindenmeyer lebt seit über 40 Jahren ennen den Gleisen – vom Zollhaus aus gesehen. Nach dem Motto der Geschichtswerkstatt-Bewegung «Grabe, wo du stehst» interessiert er sich für Geschichte, Gegenwart und Zukunft seines urbanen Umfeldes. Dann und wann mischt er sich auch selber ins Geschehen ein.

DER ORT



Zollstrasse 111: Das Haus aus der Zeit der Erstbebauung Aussersihls (während vieler Jahre als «Kinderhaus Stromboli» bekannt) musste dem Zollhaus weichen; genauso auch die Tankstelle mitten im Arbeiterquartier, die die Motorisierung des Proletariats unterstützte und somit Ausdruck des Wirtschaftswunders der 1950er-Jahre war.

Zug und Zug

Die Eisenbahn im Kreis 5: Wegbereiterin und Widersacherin des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Niklaus Scherr

1847 erstellte die Schweizerische Nordbahn die erste Bahnlinie der Schweiz von Zürich nach Baden, die Spanisch-Brötli-Bahn. Mit der Schenkung des drei Hektaren grossen Areals, auf dem heute der HB Zürich steht, gelang es dem Stadtrat, den Startbahnhof auf Stadtgebiet zu holen. Als weitere Gegenleistung musste die Stadt den Bau der Bahnbrücke über die Sihl mitfinanzieren. Das Nachsehen hatte die damals noch selbstständige Nachbargemeinde Aussersihl. Sie musste mitansehen, wie ihr Gemeindegebiet vom privaten Bahnbau, erst der Nordbahn, dann der fusionierten Nordostbahn (NOB) von Alfred Escher, radikal zertrennt wurde. Die Spanisch-Brötli-Bahn zog eine erste Schneise quer durch Aussersihl. Mit dem Bau der linksufrigen Seebahnlinie nach Ziegelbrücke und Näfels, die oberirdisch erstellt wurde, verschärfe sich 1875 die Situation. Die beiden NOB-Linien blockierten nicht weniger als acht Strassenübergänge mit häufig geschlossenen Barrieren, darunter zentrale Verkehrsadern wie die Badener-, Hohl- und Langstrasse. Erst 1894 wurde die Barriere an der Langstrasse durch eine Unterführung abgelöst. Und es dauerte weitere 30 Jahre, bis 1926 endlich die Seebahnlinie tiefgelegt und alle Barrieren beseitigt wurden.

Ärgernis NOB-Erddamm

Ein besonderes Ärgernis war die 1856 fertiggestellte Linie vom Hauptbahnhof via Wipkingertunnel nach Oerlikon und Winterthur. Sie wurde im Kreis 5 auf einem massiven Erddamm im Bereich der heutigen Röntgenstrasse geführt, der lediglich zwei Durchlässe aufwies: im Gebiet der heutigen Heinrichstrasse und beim heute noch bestehenden Viadukt am Sihlquai. Die rücksichtslose Realisierung dieses privaten Bahnprojekts in der proletarischen Vorortsgemeinde, die gegenüber dem «Prinzens» und Eisenbahnkönig Escher keinen Stich hatte, blockierte die Quartierentwicklung Richtung Westen während Jahrzehnten. 1875 begann die Planung für den Ersatz des 600 Meter langen Erddamms, da dieser wegen seiner starken Steigung den Einsatz zusätzlicher

Vorspann- oder Schiebe-Loks erforderte. Das Projekt sah eine Verlängerung der Strecke Zürich-Oerlikon-Winterthur innerhalb des Gleisfelds, den Bau des Aussersihler Viadukts am westlichen Rand der heutigen Josefswiese und den Anschluss an die rechtsufrige Zürichseebahn vor.

Gemeinderat Aussersihl kämpft gegen «Herrenbahn»

Kein Wunder, war der Gemeinderat der finanzschwachen und praktisch bankrotten Gemeinde Aussersihl auf die «Herrenbahn» nicht gut zu sprechen. Er muckte auf und erhob Einsprache. Gewitzt durch die negativen Erfahrungen mit dem Röntgenstrasse-Erddamm, forderte er den Bau eines Viadukts mit sechs breiten Durchlässen für geplante Strassen. Mit Erfolg: Sihlquai, Limmat-, Heinrich- und Josefstrasse wurden nach dem Bau des Aussersihler Viadukts (1894) realisiert, bei Neugasse und Geroldstrasse blieb es bis heute bei Viaduktbögen auf Vorrat, da die beiden Strassenverläufe nie fortgeführt wurden. Mit der Eingemeindung von Aussersihl (1893) und der Gründung der SBB (1902) durch Verstaatlichung der Privatbahnen, unter anderem der NOB, verbesserte sich die Situation. 1907 erwarb die Stadt den östlichen Streifen des alten Erddammareals von der SBB für den Bau der Röntgenstrasse. Um den Kaufpreis wurde hart gerungen. Ursprünglich verlangte die Stadt eine unentgeltliche Abtretung, worauf die SBB aber nicht eintraten. Schliesslich einigte man sich auf einen Bruttokaufpreis von 21 Franken pro Quadratmeter. Effektiv bezahlte die Stadt – die selbstbewusst verhandelte – allerdings nur 7 Franken, weil sie vom Kaufpreis haptische Trottoir- und Mehrwertbeiträge abzog.

Eisenbahner als Pioniere des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Eisenbahner gehören zu den Pionieren des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der staatliche Regiebetrieb SBB half ihnen beim Landkauf, trat

DER ORT



Blick auf das Zürcher Industriequartier, fotografiert 1898 von Eduard Spelterini von einem Ballon aus. Eindrücklich die Dominanz der Bahngebäuden und imposant der gewaltige Aussersihler Bahnviadukt.

DER ORT

Land im Baurecht ab und gewährte günstige Hypotheken. Nicht ganz uneigennützig. Vor Dienstbeginn und nach Dienstschluss ruhte der öffentliche Verkehr, darum waren die SBB interessiert daran, ihren Angestellten zahlbaren Wohnraum in der Nähe der Depots und Bahnhöfe anzubieten. Im Gegenzug nahmen die Eisenbahner-Baugenossenschaften (EBG) nur SBB-Angestellte auf.

Die ersten EBG wurden 1909 in St. Gallen und Rorschach gegründet. Am 20. November 1910 folgte die EBG Zürich (ab 1919, nach Fusion mit der Baugenossenschaft der Post und der Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals, BEP). Sie verhandelte zunächst mit der Stadt, die als Bauplatz das heutige Limmathaus-Areal beim Limmatplatz für 40 Franken pro Quadratmeter anbot. Zu viel für die frisch gegründete Genossenschaft. Die SBB sprangen in die Bresche und verkauften ihr 1911 eine Parzelle am westlichen Rand der Röntgenstrasse für 25 Franken pro Quadratmeter. Bis 1925 traten sie in drei Etappen die restlichen Teilstücke des früheren Erddammareals der Nordostbahn ab. Die BEP erstellte darauf von 1913 bis 1926 und mit einem Ersatzneubau im Jahr 1967

die Kolonien Industrie 1–4 mit 301 preisgünstigen Wohnungen. Zwischen Josefswiese und Gleisfeld bauten die SBB 1926 bis 1928 das Depot G. 1969 folgte direkt daneben das Personal-Wohnhaus des SBB-Hausarchitekten Max Vogt, 1974 erstellte die Eisenbahner-Baugenossenschaft Dreispietzi im Baurecht 101 Wohnungen an der Neugasse 155 bis 163.

Genossenschaft kneift, Bachmann baut «Sugus-Häuser»

Der Rest des Areals zwischen Gleisfeld, Röntgenstrasse, Neugasse und Depot G – im Volksmund «Bronx» genannt – bildet bis zur Jahrtausendwende ein äusserst vielfältig genutztes Gewerbegebiet. 1990 gewinnen die Architekt*innen Isa Stürm und Urs Wolf den Wettbewerb für eine Neuüberbauung mit Büros und Wohnungen. Wegen der Drogenkrise haben die SBB allerdings lange Mühe, Investoren zu finden. Der Kanton übernimmt den Büroteil und erstellt 1998 das Gebäude der Sozialversicherungsanstalt. 1993

bieten die SBB der BEP die 16000 Quadratmeter grosse Wohnparzelle für 1200 Franken pro Quadratmeter an. Diese lehnt «angesichts des gerade für dieses Quartier mit seinen Problemen überrissenen Landpreises» (BEP-Jahresbericht 1993) jedoch einen Kauf ab; angesichts der Drogenszene scheut die Genossenschaft das Risiko eines Neubaus. Der unkonventionelle, auf preisgünstigen Massenwohnungsbau spezialisierte Investor Leopold Bachmann packt dagegen zu und erstellt 1999/2000 317 Wohnungen mit moderaten Mietpreisen, die sogenannten «Sugus-Häuser».

SBB AG: vom Genossenschaftspionier zum Europaallee-Spekulanten

1999 werden die SBB aus der Bundesverwaltung ausgegliedert und in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Damit endet eine fast 100-jährige Ära der Wohnbauförderung und beginnt eine Politik der gnadenlosen Renditemaximierung. Sichtbarstes Symbol dieser fatalen Entwicklung ist die Europaallee. Im September 2006 verwirft das Stimmvolk das Referendum der AL und genehmigt den Gestaltungsplan «Stadtraum HB» für das Baugebiet der heutigen Europaallee. Mit der spekulativen Überbauung dieses Areals geht im Grunde 100 Jahre später ein alter Traum der privaten NOB-Aktionäre in Erfüllung. Bei den Verhandlungen über die Nationalisierung (1898-1902) hatte der NOB-Verwaltungsrat versucht, noch nicht oder nicht mehr bahnbetrieblich genutzte Areale – darunter die acht Hektaren der heutigen Europaallee – auszugliedern und der Verstaatlichung zu entziehen, um sie für private Immobilienprojekte zu nutzen. So sah es ursprünglich auch die Vorlage des Bundesrats zum Rückkauf der NOB-Konzession vor. Stadtrat und Kantonsregierung ließen in Bundesfern Sturm dagegen und forderten mit einer Petition eine Verstaatlichung mit Haut und Haar. Für die bürgerlichen Magistraten war klar: Einmal enteignete Privatareale sollten dauerhaft für öffentliche Zwecke reserviert bleiben. Eisenbahnminister Joseph Zemp – bei dem eine Zürcher Delegation im Oktober 1901 auch persönlich vorsprach – zeigte jedoch kein Musikgehör. Schliesslich erfüllte sich das Zürcher Anliegen trotzdem. Statt zum Rückkauf der Konzession entschied sich der Bund für den Aufkauf der NOB-Aktien und kam damit automatisch in den Besitz sämtlicher NOB-Areale, allerdings mit einem millionenschweren Aufpreis für die mitverstaatlichten Filetstücke.

Gemeinderat stellt politische Weichen für Zollhaus

Mit dem Gestaltungsplan «Stadtraum HB» wird auch der 1988 in einer Volksabstimmung knapp gutgeheissene, aber nie realisierte Gestaltungs-

plan «HB Südwest» für eine bis zur Hafnerstrasse und Kanonengasse reichende Gleisüberdeckung hinfällig. Statt den alten Plan, wie vom Stadtrat beantragt, ersatzlos aufzuheben, beantragt Pierino Cerliani im Januar 2006 namens der Fraktion Grüne/AL, den gesamten Landstreifen längs der Zollstrasse vom Hauptbahnhof bis zur Langstrasse einer Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen. Die Kommission und anschliessend der Gemeinderat nehmen den Antrag einstimmig an. Ein cleverer politischer Schachzug, ohne den es wahrscheinlich kaum zum heutigen Zollhaus gekommen wäre!

Parallel dazu versuchen die SBB, für das heutige Zollhaus-Areal eine maximale baurechtliche Ausnutzung zu erstreiten. Doch die Bausektion des Stadtrats macht ihnen einen Strich durch die Rechnung und verfügt 2005 in einem Vorentscheid verbindlich, dass die Fläche der Rangier- und Abstellgleise nicht für die baurechtliche Ausnutzung beansprucht werden kann, solange diese bahnbetrieblich genutzt werden. Auch auf dem Rekursweg blitzen die SBB ab: Der abschlägige Entscheid der Stadt wird 2006 von Baurekurskommission und Verwaltungsgericht bestätigt. Damit ist der Weg politisch frei für den Erlass des Gestaltungsplans Zollstrasse und den Land-Deal mit Stadt und SBB, der zum Bau des Zollhauses führt.

1855-1880: Landerwerb für ein Butterbrot

Ihren Landanteil an der Zollstrasse verkauften die SBB der Genossenschaft Kalkbreite für 1952 Franken pro Quadratmeter. Da interessiert natürlich, wie viel die Nordostbahn (NOB) AG als SBB-Vorgängerin seinerzeit für das Land bezahlte. AL-Gemeinderat Alecs Recher wollte es genau wissen: Laut Stadtrat hat die NOB für die Areale entlang der Zollstrasse 1855 bis 1880 zwischen 89 Rappen und 37.78 Franken pro Quadratmeter bezahlt, je nachdem, ob auf der Parzelle eine Baute stand oder nicht (GR 2010/523). Der Durchschnittspreis lag bei 2.22 Franken pro Quadratmeter – teuerungsbereinigt wären das 22 Franken pro Quadratmeter. Insgesamt wurden 19 Parzellen erworben, acht davon mutmasslich auf dem Weg der Enteignung.

«Urbanhome»: Verrat am Genossenschaftsgedanken

Besonders krass zeigten sich die Abkehr vom sozialen Wohnungsbau und der Wechsel zur Profitmaximierung bei der Liegenschaft der EBG Dreispielt Ecke Langstrasse/Neufrankengasse. 1974 hatten die SBB der Genossenschaft ein 25-jähriges Baurecht für ein Mehrfamilienhaus mit zwölf 4-Zimmer-Wohnungen eingeräumt. Wegen der anstehenden Gleisverbreiterung wollten sie das Wohnhaus 1999 abreißen, doch die Bewohner*innen lehnten einen Verkauf ab. In einer spektakulären Aktion verschoben die SBB das Haus um

DER ORT

8. Dezember 2018: Demonstrant*innen des Vereins Noigass fordern die Rückgabe des 1926 von den SBB enteigneten städtischen Landes.

DER ORT



gut vier Meter stadteinwärts. 2002 kam es dann doch zum Verkauf. 2008 folgte die Kündigung an alle Mieter*innen, überwiegend Rangier- und Gleisbauerarbeiter der SBB aus Ex-Jugoslawien und der Türkei, darunter mehrere Witwen von SBB-Angestellten, alles in allem rund 50 Personen. Im Ersatzneubau wurden 2013 unter dem Label «Urbanhome» 28 Eigentumswohnungen bis zu einem Spitzenpreis von 2600000 Franken vermarktet.

Brennpunkt Neugasse-Areal

Im November 2016 präsentieren SBB und Stadtrat Umnutzungspläne für das Neugasse-Areal: Neben Gewerbe sind rund 375 Wohnungen vorgesehen, davon ein Drittel gemeinnützig. So gleich regt sich Widerstand. Im Juni 2017 gründen Quartierbewohner*innen den Verein Noigass mit der Forderung «100% gemeinnützig wohnen und arbeiten». In der Rekordzeit von nur zehn Tagen sammelt er über 7000 Unterschriften für die Volksinitiative «Eine Europaallee genügt – jetzt SBB-Areal Neugasse kaufen». Die SBB lehnen einen Verkauf ab. Der Stadtrat präsentiert in Absprache mit den SBB eine Umsetzungsvorlage, die neben einem Drittel gemeinnütziger Wohnungen ein weiteres Drittel mit «preislich limitierten Mieten» vorsieht. Doch der Gemeinderat lehnt den Vorschlag als ungenügend ab und verlangt vom Stadtrat eine Vorlage mit mindestens 50 Prozent gemeinnützigen Wohnungen.

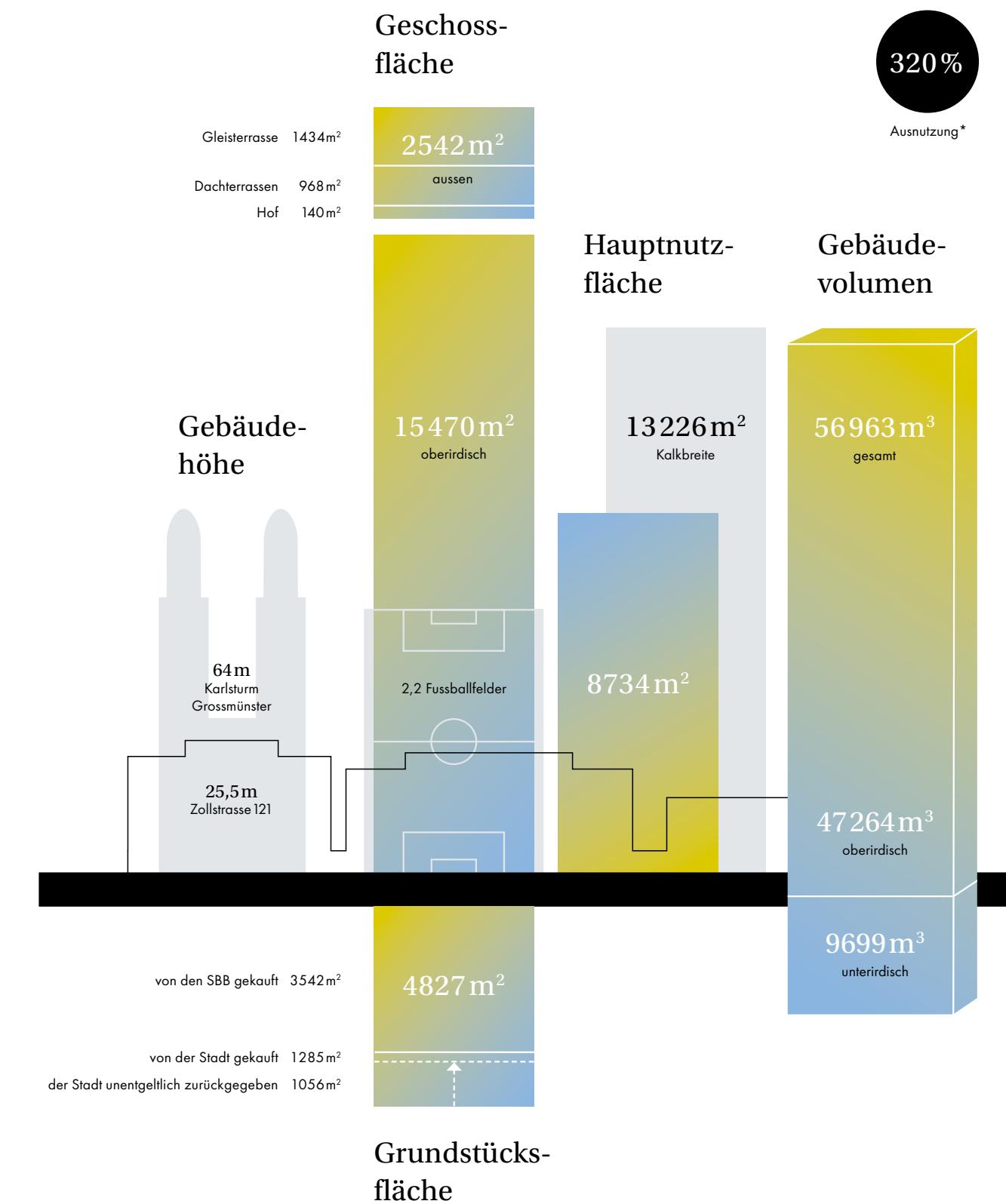
Speziell an der Causa Neugasse ist die Tatsache, dass ein Teil des Areals ursprünglich der Stadt Zürich gehörte. 1926 trat sie im Rahmen des Ent-

eignungsverfahrens für den Bau des Depots G einen Landstreifen von 18000 Quadratmetern entlang der heutigen Neugasse – das entspricht etwa der Fläche der Josefswiese – für 26 Franken pro Quadratmeter an die SBB ab. Die SBB forderten ursprünglich nur das Teilstück, das sie unmittelbar für den Depotbau benötigten; die Stadt bestand aber auf der Übernahme des gesamten Landstreifens. Auf dem ehemals städtischen Boden stehen heute neben einem Teil des Depots G drei der neun «Sugus-Häuser» von Leopold Bachmann und ein Grossteil der Baurechtswohnungen der EBG Dreispielt.

Affaire à suivre: Im Moment der Drucklegung ist der Entscheid offen.

Niklaus Scherr
1944, Journalist. Alt-Gemeinderat (1978–2017, erst POC, später AL – Alternative Liste), ehemaliger Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Zürich (1988–2009). Verfasser «Die unbekannte Gigantin» über SBB Immobilien (Sonderdruck «Hochparterre», 2018). Vorstandsmitglied Verein Noigass.

DIE VISION

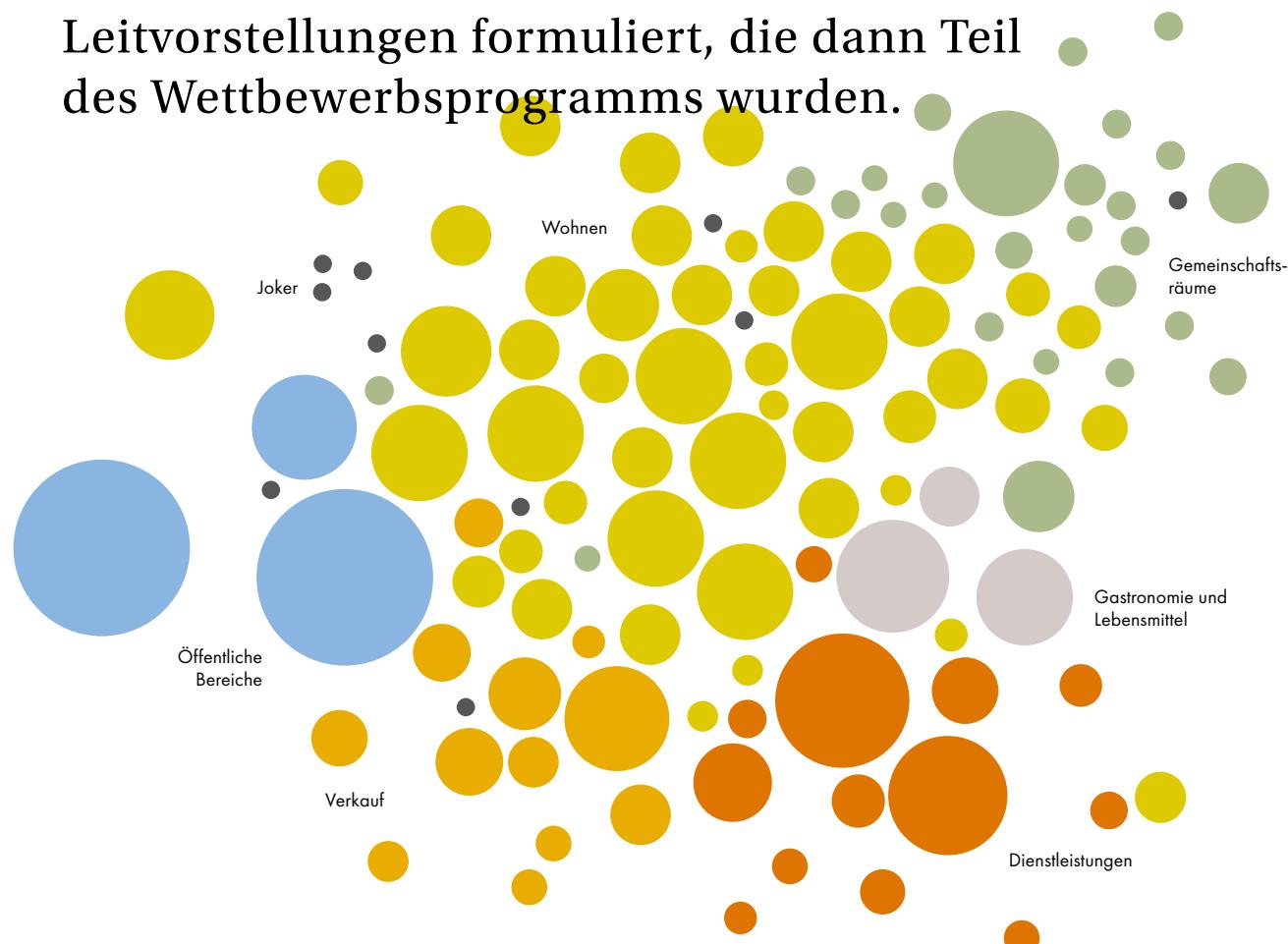


* Die Ausnutzungsziffer zeigt das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche – also die bauliche Dichte.

Gebaute Wirklichkeit einer gemeinsamen Vision

In der Zeit zwischen Sommer 2013 und Frühling 2014 bearbeiteten rund 50 Personen in sechs Arbeitsgruppen die Themen «Wohnen», «Gemeinschaft», «Gewerbe», «Kultur», «Ausserraum und Quartier» und «Nachhaltigkeit».

Das Resultat ihrer Arbeit war die Vision Zollhaus. In sieben Kurztexten wurden die zentralen Leitvorstellungen formuliert, die dann Teil des Wettbewerbsprogramms wurden.



DIE VISION

Zollhaus & Langstrassenquartier

Mehr als 150 Nationen, Hunderte Geschichten über Quartierbewohner*innen und vielfältige gastronomische und kulturelle Angebote prägen das Langstrassenquartier. Mitten in diesem Quartier steht das Zollhaus und ist Teil dieses heterogenen, urbanen Geflechts. Die architektonische und soziokulturelle Gestaltung des Zollhauses fördert Austausch und Verbundenheit zwischen den Genossenschafter*innen, Quartierbewohner*innen, Arbeitenden und Verweilenden. Das Erdgeschoss öffnet sich mit seinen lebendigen publikumsorientierten Nutzungen dem Quartier. Die grosszügigen, zum Verweilen einladenden Aufgänge, welche von der Zollstrasse auf die Ebene der Gleistrassen führen, zeugen von einer Kultur der Vernetzung. Die Ebene der Gleistrasse ist öffentlich und ein verbindendes Element zur Zollstrasse und zum Quartier hin. Von weitem wahrnehmbar ist die Stirnseite des Gebäudes Richtung Langstrasse. Sie wird zur unverwechselbaren Visitenkarte. Das Tor zur Welt jedoch ist die südliche Gleisseite des Zollhauses. Sie bietet freie Sicht auf das Gleismeer und wird täglich von Tausenden Zugreisenden wahrgenommen.

Gemeinschaft & Individualität

Das Zollhaus ist ein vielfältiger Lebensraum, geprägt vom Nebeneinander von Gemeinschaft und Individualität. Diese Zollhaus-Kultur zeigt sich in Begegnungen und Gesprächen in den Gängen, vor dem Lift, in der Waschküche, bei den Briefkästen; sie bedingt Verkehrswege und Nischen, die Raum geben für kommunikativen Austausch und einladen zu einem unverbindlichen Schwatz. Das Zollhaus steht für eine Wohn- und Arbeitsphilosophie, welche die individuellen Bedürfnisse sichert und das Gemeinschaftliche betont. Die Grundregel des kollektiven Wohnens und Arbeitens im Zollhaus ist Minimierung des Eigenraums und Maximierung des Gemeinschaftsraums.

DIE VISION

Teilen & Austauschen

Teilen und Austauschen prägen die Zollhaus-Kultur. Betriebe und Bewohner*innen teilen miteinander, was möglich und sinnvoll ist: Infrastruktur, Werkzeuge, Küchen, Wohnräume und Konzepte. Flexibilität heisst im Zollhaus: Die Gewerbeeinheiten sind nicht nur räumlich anpassbar und für verschiedene Nutzungen geeignet, sie können auch durch unterschiedliche Betreiber*innen flexibel gebraucht werden. Die gemeinschaftliche Nutzung von Wohninfrastruktur dient nicht nur der Reduktion des individuellen Wohnraums, sondern auch der Belebung der Siedlung.

Durchmischen & Vernetzen

Im Zollhaus wohnen und arbeiten Menschen aller Generationen, verschiedenster Kulturen, in unterschiedlichen Arbeitsmodellen und Lebenssituationen. Wohnen und Arbeiten sind horizontal und vertikal durchmischt, der Nutzungsmix ist kleinteilig und vielfältig, das Gewerbeangebot spricht das engere und weitere Quartier an. Die gemeinschaftlich genutzten Räume sind auf alle Gebäudeteile verteilt.

Nachhaltigkeit

«Leicht Leben» bedeutet im Zollhaus, den ökologischen Fussabdruck jedes Einzelnen zu minimieren. Denn nur mit einem genügsamen Verhalten ist eine Reduzierung des Ressourcen- und Energieverbrauchs erreichbar. Technische und bauliche Lösungen sind ausschliesslich im Zusammenhang mit suffizienten Lösungen zu planen. Ziel ist ein baulich und technisch möglichst einfaches und robustes Gebäude. Neben dem öffentlichen Verkehr sind Fahrräder die Hauptverkehrsmittel von und zum autofreien Zollhaus.

Gestalten & Aneignen

Gemeinschaft entsteht durch das gemeinsame Tun. «Weisse Flächen» sind nichtdefinierte Räume, sie bieten die Möglichkeit zur Aneignung und fördern den selbstverantwortlichen Umgang mit Räumen, sie ermöglichen Flexibilität und Unvorhergesehenes. Die Gestaltung der Aussenräume antizipiert Gebrauchsspuren und Patina, denn ihre volle Schönheit entfalten sie erst im Gebrauch. Offene Grundrisse beim Hallenwohnen schaffen Räume, die von den Bewohnenden gemeinsam erschlossen, individuell besetzt und multifunktional genutzt werden können. Wohn- und Arbeitsräume im robusten Rohbau fördern Selbstbestimmtheit und Kreativität durch den sukzessiven Selbstausbau.

Wohnen

Beim «molekularen Wohnen» können unterschiedliche Wohnungstypen zusammengeschaltet oder entkoppelt werden. Somit können je nach Nachfrage, Lebensphase und Bedürfnissen auch in der Zukunft kleinere und grössere Wohneinheiten mit einer ihnen jeweils eigenen Wohnchemie entstehen. Die Gestaltungsfreiheit wird gefördert, indem der Grad des Innenausbau minimal gehalten wird und zukünftige Bewohner*innen ihren Wohnbedürfnissen, beispielsweise mit der selbstbestimmten Platzierung oder durch Weglassen von Innenwänden, selbst nachkommen. Die konsequenteste Ausprägung dieser Vision ist das «Hallenwohnen». In dieser Wohnform wird die konventionelle Aufteilung von Wohnungen in ihre Funktionsbereiche - Küche, Bad, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer - aufgelöst. Die Bewohner*innen können ihre Wohnung selbst organisieren und gestalten.

Zureich

Wer hätte in den 1980er-Jahren gedacht, dass in Zürich hinter den sieben Gleisen ein Haus entstehen würde, das sich über eine Gleisterrasse und ein Forum zum Quartier hin öffnet und in dem ein Theater, das Regenbogenhaus, Alters-WGs und Hallenwohnende ihre Heimat finden würden?

Philipp Fischer

Die beiden durch die Gleisfelder getrennten Kreise 4 und 5 waren in den 1980er-Jahren der Nährboden für die Zürcher Jugendunruhen. Wer in den Hauptbahnhof einfuhr, den empfingen auf dem besetzten Wohlgroth-Areal an der Josefstrasse die beiden Graffiti «Zureich» und «alles wird Gut». Vieles lag im Argen. Zahlreiche Jugendliche verärgerte, dass die Stadt für die Sanierung des Opernhauses einen Kredit von 60 Millionen bewilligte und die Institution jährlich in Millionenhöhe subventionierte, während sie seit langem ein Jugendhaus und Freiräume ohne Verbotstafeln forderten. Infolge der enormen Wohnungsnott besetzten sie Häuser und lebten dort in alternativen Formen zusammen. Aus dieser Bewegung entstanden junge Genossenschaften wie Kraftwerk, Wogeno, Kalkbreite und Mehr als Wohnen, die konträre Lebensmodelle zur bürgerlichen Gesellschaft etablierten. In diesem Umfeld setzte sich eine junge Architektengeneration mit neuen Wohntypologien wie dem Cluster- und dem Hallenwohnen auseinander (s. Beitrag von Hannes Lindenmeyer).

Der Zankapfel von Parteien und Architekten

In diese Zeit fällt auch die 30-jährige Leidensgeschichte der Planung des HB Südwest. Linke und rechte Parteien trugen hartnäckige Dispute aus, nam-

hafte Architekten wie Luigi Snozzi kämpften mit Alternativprojekten gegen das «Unding HB Südwest» und schufen damit eine architektonische Kritikkultur, von der heute nicht mehr viel übrig ist. Nach schier unzähligen Optimierungsversuchen liessen die Banken trotz bewilligtem Gestaltungsplan das Projekt schlussendlich fallen. Im Jahre 2003 leiteten Stadt und SBB einen strategischen Neuanfang um das Gleisfeld ein. Mitten in diesen Transformationsprozess fiel auch die Gründung von SBB Immobilien, die ab 2009 mit der Europaallee auf der Südseite des Gleisfeldes die ehemals brachliegenden Abstellgleise vergoldete. Das renditeorientierte Quartier und dessen gewinnbringende Bewirtschaftung sollen die maroden Finanzen der Pensionskasse der SBB sanieren. Im städtebaulich grundsätzlich solide angedachten Gestaltungsplan fand sich unter diesen Vorzeichen kein Platz für genossenschaftliches Wohnen. Umso glücklicher fügte es sich, dass mit dem letzten Baustein im Planungsgebiet, folgte: Beim Zollhaus schrieben Stadt und SBB für den Erwerb des Grundstückes ein neuartiges Verfahren für genossenschaftliche Bauträger aus, bei dem die Genossenschaft Kalkbreite mit einem breit gefächerten Programm den Zuschlag erhielt (s. Beitrag von Niklaus Scherr).

Das Zollhaus als Teil des Quartiers

An dem von Stadt und Kalkbreite lancierten Architekturwettbewerb interessierten uns als Architekten die grundlegenden Fragen zum Wohnen der Zukunft, zur kulturellen und gewerblichen Nutzung und zur Quartiervernetzung. Wir sehen das Projekt als logische Konsequenz und Synthese der eingangs geschilderten alternativen Bewegung, die in den 80er-Jahren ihren Anfang nahm.

Bereits beim Wettbewerbsvorschlag stand die Idee eines vernetzten Raumkontinuums öffentlicher und privater Nutzungen mit intensivem Gleisfeldbezug. Dabei kommen dem mehrstöckigen Forum im Hauptbau, dem die drei Häuser verbindenden Sockelbau und der öffentlichen Gleisterrasse im 1. OG die Schlüsselrollen zu. Von ihnen ausgehend, verbindet ein arterielles System die Bauten auf unterschiedlichen Ebenen und öffnet sie differenziert zum Quartier hin: Das Forum, das in kleinerem Massstab einen ähnlichen Öffentlichkeitsgrad aufweist wie eine Bahnhofshalle oder ein universitärer Lichthof, wird durch ein Kulturrestaurant, ein Theater, die Rezeption, die Gleisbar, die Pension, das Zentrum für Medizin und die auch für das Quartier nutzbaren Flexräume mit öffentlicher Nutzung aufgeladen. Systemartig

DIE VISION

DIE VISION

sind dabei auch der Waschsalon und der Gemeinschaftsraum im Mittelhaus für die Bewohner*innen über eine «rue interieur» verbunden. Das innere Raumgefüge mit seinen galerieartigen Treppen bildet einen Weg, der aussen an den Enden der Gleisterrasse über Treppenanlagen an die Lang- und Zollstrasse angebunden ist. An diesen wichtigen Nahtstellen zum Quartier hin liegen weitere Gastronomielokale mit Sitzplätzen im Außenraum.

Der Ort bestimmt das Kleid

Wer während der Zugfahrt von Bern nach Zürich aus dem Fenster schaut, sieht als Teil der Gleisfelder immer wieder Industriebauten und Lagerhallen mit ihren zweckorientierten Fassaden aus gefaltetem Blech oder Eternit. Fotos von Hilla und Bernd Becher kommen einem in den Sinn. Diese Bilder, die Geschichte des Ortes und die Werkarchitektur der SBB haben uns bei den Zollhaus-Fassaden inspiriert. Trotz unterschiedlicher Ausformulierung bei jedem Haus weisen alle die gleiche Grammatik auf. Der kleinste Bau mit dem Kindergarten hat

die grössten Fenster und wird mit einer grünen «Krone» höher erscheinen, als er ist. Die Fassade des Mittelhauses mit französischen Fenstern und den Blumenkisten werden sich die Bewohner*innen aneignen. Der Hauptbau mit den Maulbeeräumen in fahrbaren Bahnloren auf dem Dach und den Bäumen auf der Gleisterrasse setzt ein weiteres grünes Zeichen. An den rauen Seiten der Fassadenplatten wird sich die Patinabildung beschleunigen. Die Begrünung der Dachtröge, der Bahnstaub und die Überlagerungen mit den Ideen der Bewohner*innen werden dazu beitragen, dass die rohe Fassade bald zu einer vielschichtigen Hülle wird und so einen Kontrapunkt zu den edel geschminkten Fassaden auf der Südseite der Gleise setzt.

Mit Asphalt, Beton, Akustikklinker und feuerverzinkten Schlosserarbeiten ist das Raumkontinuum im Haupthaus ähnlich materialisiert wie der öffentliche Raum. Vorerst neutral wie eine leere Theaterbühne, soll sich auch dieser im alltäglichen Gebrauch durch die Bewohner*innen den laufenden Bedürfnissen anpassen und ihm so eine wandelbare Gestalt verleihen, welche



Die Besetzung des Wohlgroth-Areals in Zürich war eine der grössten Hausbesetzungen in der Geschichte der Schweiz. Sie dauerte von Mai 1991 bis zur polizeilichen Räumung am 23. November 1993. In den fünf Gebäuden des Areals waren zahlreiche für die Öffentlichkeit zugängliche soziale und kulturelle Einrichtungen wie die «Volkküche», eine Not-schlafstelle, eine Bibliothek und ein Kino untergebracht.

Philipp Fischer
Nach einer Lehre als Hochbauzeichner studierte Philipp Fischer an der Fachhochschule in Winterthur Architektur und diplomierte dort 1992. Danach war er während zweier Jahre an der ETH Zürich als Fachhörer eingeschrieben und gründete 1994 zusammen mit Christine und Evelyn Enzmann das Büro Enzmann Fischer.

Ausdruck des lebendigen Alltags wird. So soll das Zollhaus seine synaptische Aufgabe im Quartier erfüllen.

Alles wird gut

Die soziale und vitale Lebensqualität unserer Stadt verdanken wir unter anderem der 100-jährigen Tradition des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Beim Projekt HB Südwest waren ca. 500 genossenschaftliche Wohnungen geplant, und beim Milliarden-Monopoly Europaallee/Zollstrasse sind im Zollhaus gerade 52 Genossenschaftswohnungen entstanden. Da fragt man sich, ob alles gut geworden ist? Umso wichtiger ist der Widerstand der Quartierbevölkerung gegen weitere gewinnorientierte Überbauungen der SBB-Grundstücke, sodass sich die Architekten im Wettbewerb mit ähnlich interessanten Raumprogrammen wie jenem des Zollhauses auseinandersetzen können.

Bühnen bauen, nicht Theater inszenieren

Je intensiver ein Ort genutzt wird und je knapper sein Platz bemessen ist, umso wichtiger wird der Freiraum.

Stefan Koepfl



Der Platz im Zollhaus ist generell knapp, innerhalb des Gebäudes, aber auch ausserhalb, im Freiraum. Und dieser Freiraum muss hier einiges leisten. Er muss den genossenschaftlichen Ansprüchen entsprechen, Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner*innen bieten und zudem einen ökologischen Mehrwert schaffen.

Zweifellos eine anspruchsvolle Ausgangslage, im Spannungsfeld zwischen Gemeinsinn, Individualität und Öffentlichkeit, und dieses Feld ist mir vertraut, da ich in einer Grossfamilie, inmitten dreier Generationen in einem alten Bauernhaus, aufgewachsen bin. Einerseits war dies eine wunderbare Erfahrung, andererseits tendierte die Privatsphäre in unserem Haus gegen

null. Ein eigenes Zimmer hatte ich erst mit 14 Jahren. Wichtig in dieser permanenten Situation von Gemeinschaft waren für mich die Freiräume oder Rückzugsmöglichkeiten, die ich vor allem ausserhalb unseres Hauses vorfand. Später folgte dann der Umzug von der dörflichen Enge, mit der permanenten sozialen Kontrolle, in die Stadt mit all ihren Möglichkeiten, der kulturellen Vielfalt, aber auch einer gewissen Anonymität, die ich durchaus schätzte, wie die informellen Freiräume, Orte und Plätze ausserhalb meines alltäglichen Lebensraumes, die zum Entdecken einluden und wo mich niemand kannte.

Wenn ich als Landschaftsarchitekt Räume plane, stelle ich mir oft vor, wie ich sie persönlich nutzen würde, oder ich frage mich, ob ich hier auch leben wollte. Das Wohnexperiment Zollhaus, insbesondere die Konzeption des Hallenwohnens, hat mich zwar äusserst fasziniert; aus der vorgängig erwähnten persönlichen Erfahrung sehe ich das Zusammenleben auf engem Raum aber durchaus als Herausforderung. Und mit Sicherheit kann ich sagen, dass die Art und Weise der Ausbildung und Anordnung der Freiräume in und um das Zollhaus für das Zusammenleben der Menschen von grösster Bedeutung ist.

Unterschiedliche Grade an Öffentlichkeit

Glücklicherweise bildet die Architektur im Zollhaus für die zukünftigen Bewohner*innen und für uns als Landschaftsarchitekt*innen eine gute Ausgangslage. Das komplexe Raumkontinuum mit den Bezügen zur Nachbarschaft oder zum Quartier schafft eine spannende Abfolge verschiedenster Freiräume mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad.

Der öffentlichste Ort um das Zollhaus ist zweifellos der Zollplatz. Ein urbarer Ort, inmitten der Dichte des Langstrassenquartiers und begrünt mit Feldahornbäumen, die trotz dem Leitungsuniversum im Untergrund eine «Lücke» zum Gedeihen gefunden haben, stellt er das Bindeglied der Genossenschaft zur Stadt dar. Öffentlich weniger präsent ist die Gleisterrasse. Wir sehen sie als eine Bühne, nutzungsoffen, multifunktional, ein wenig wie ein Dorfplatz. Hier trifft man sich im Gleiscafé, geniesst den grandiosen Blick auf das Gleismeer, und hier spielen die Kinder, geschützt vor dem Verkehr. Der Genossenschaft, den Gewerbetreibenden oder dem Kindergarten vorbehaltene sind die Dachterrassen. Sie sind als offene, multifunktionale Räume geplant. Die Nutzungsmöglichkeiten sind

hier vielfältig, und möglich ist fast alles, was auf einer grossen Dachterrasse denkbar ist. Der Boden besteht aus Kies, der sich je nach Beanspruchung wie ein Aquarell «vergrünen» darf.



DIE VISION

Das Zollhaus ist aber auch ein Biotop für die Pflanzengesellschaften der angrenzenden Gleisfelder. Diese wärme-liebende Flora, oft eingewandert aus dem Süden, findet zwischen den Schotterflächen einen Lebensraum. Es sind Pflanzen, die mit wenig Wasser und Nährstoffen auskommen, Hungerkünstler und Aussenseiter, die ökologische Nischen besiedeln. Dies sind Eigenschaften, die auch auf den Dächern des Zollhauses gefragt sind, denn auch hier sind die Wachstumsbedingungen für die Pflanzen eingeschränkt, die Wasser-Nährstoff-Versorgung knapp und der Bodenaufbau limitiert.

Das Bepflanzungskonzept für das Zollhaus nutzt diesen spezifischen Aspekt der Anpassung, und wir wählten für die Begrünung Pflanzen aus den erwähnten soziologischen Gesellschaften. Entlang der Gleisterrasse kristallisiert sich in einem lichten Gehölzsaum mit dem Indigostrauch, der Kronwicke und der Kornelkirsche im Verbund mit Birken und Föhren das Bild einer poetischen Landschaft. Auf den Dachterrassen bilden Wildrosen, Ginster, Rosmarin oder Thymian einen vegetativen Rahmen, welcher in seiner Zusammensetzung an die mediterrane Macchia erinnert. Es ist allerdings vor allem eine Initialpflanzung mit informellem Charakter, welche auch Platz für Zuzüger bietet und sich in ihrer Zusammensetzung verändern darf.

Das nach aussen sichtbare, grüne Wahrzeichen des Zollhauses sind allerdings die Maulbeeräume in den

mobilen Waggons auf dem Dach der Zollstrasse 121. Die Bahnschienen und Waggons sind einerseits eine Referenz an die Geschichte der Örtlichkeit, andererseits hat das mobile System auch einen praktischen Hintergrund: Je nach Nutzung können die Standorte der Bäume den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Maulbeeräume sind Kulturpflanzen mit langer Geschichte und wie geschaffen für das Zollhaus. Anspruchslos und weitgehend frei von Krankheiten, werden sie im Süden oft als Schatten- oder Alleebaum gepflanzt. Zudem bilden sie mit ihren Blättern die Grundlage der Seidenraupenzucht und werden besonders im Mittelmeerraum auch wegen ihrer Früchte kultiviert.

Bei unserer ersten Projektvorstellung verwendeten wir als Vision für die Bäume auf den Dachterrassen im Zollhaus den Guinigi-Turm in Lucca in der Toscana, auf dessen Dach seit vielen Hundert Jahren grandiose Steineichen wachsen. Der Besuch des Turms hat mich einst nachhaltig beeindruckt, denn inmitten einer äusserst dicht gebauten Stadt bilden die Bäume ein grünes Zeichen. Und es sind richtige Bäume, die auf diesem Turm wachsen. Es ist nicht das Bild einer Dachbegrünung, die den Besucher empfängt, sondern die Szenerie einer poetischen Landschaft.



Platz lassen für Unvorhergesehenes

Philipp Fischer erwähnt in seinem Text den Aufbruch der Zürcher Jugend in den 80er-Jahren und die logische Fortsetzung bis zum Projekt Zollhaus. Ge-

fordert wurden damals insbesondere Freiräume und Treppenpunkte, die Raum boten für Aneignung, frei von gesellschaftlichen Ansprüchen und ohne Konsumzwang. Wir haben im Zollhaus versucht, die Freiräume gemäss dieser ureigensten Bestimmung zu gestalten, als freie Räume, welche vielfältig nutzbar sind, Möglichkeiten zur persönlichen Aneignung bieten und Platz lassen für Unvorhergesehenes. Auf unnötige Inszenierungen, Dekorationen, teure Beläge oder ambitionierte Ausstattung haben wir verzichtet. Wir planten im Bewusstsein, dass wir Bühnen für die Bewohner*innen der Genossenschaft bauen und nicht das Theater inszenieren.

Freiräume zu entwickeln für einen Ort mit dieser räumlichen und kulturellen Dichte, war für uns eine grossartige Erfahrung, und wir sind gespannt, wie sich das Haus und seine Freiräume (und deren Bepflanzung) entwickeln werden. Wir sind aber auch überzeugt, dass das Zollhaus die Struktur und Qualität besitzt, der Zukunft gelassen entgegenzusehen.

ganz links

Knapp der Platz vor dem Zollhaus

oben

Das Zollhaus und seine unmittelbare Nachbarschaft

links

Seit über 500 Jahren das Wahrzeichen von Lucca, die Steineichen auf dem Guinigi-Turm

Stefan Koepfl

Geboren in Luzern. Aufgewachsen im Aargau, Berufslehrer als Gartenbauer. 1986–1990 Studium der Landschaftsarchitektur an der Hochschule in Rapperswil. 1990–1993 Arbeit als Landschaftsarchitekt bei Fritz Dövè. 1994 Gründung des eigenen Büros für Landschaftsarchitektur. Juristische Tätigkeit und Fachvorträge im In- und Ausland. Seit 2019 Mitglied der Wakkerkommission



Der schlanken Parzelle zwischen Zollstrasse und Gleisfeld wird ein Maximum an Nutzungen abgerungen. Entsprechend grosse Bedeutung kommt den wenigen Freiräumen zu.



Ansicht Zollstrasse
Ein durchgehender Sockel mit unterschiedlichen Gewerbe-, Gastro- und Kulturfächern begleitet die Zollstrasse. Darauf thronen drei Gebäude, wie vom Gestaltungsplan vorgesehen in der Höhe gestaffelt: das kleine Haus 111 mit Kindergarten, das Haus 115/117 mehrheitlich mit Wohnungen und das Haus 121 mit Forum, Pension und Hallen- und Hofwohnungen. So wie sich die Fassaden der Gebäude subtil unterscheiden, werden auch die Dachflächen weithin sichtbar unterschiedlich gestaltet.

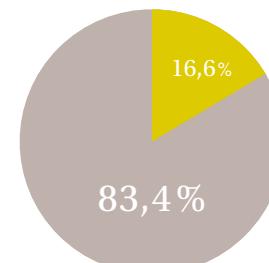
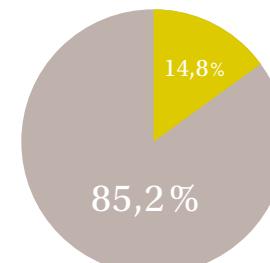
Dachaufsicht
Dieser Plan des Landschaftsarchitekten Stefan Koepfli zeigt die grünen Absichten, die mit dem Zollhaus verfolgt werden. Auf dem Eckhaus zur Langstrasse (links) befinden sich Pflanzbeete und Bäume in verschiebaren Loren. Das Dach des mittleren Hauses wird zum grünen, üppigen Garten der Bewohner*innen. Das kleine Kindergartenhaus im Osten wird von einem grünen Spielplatz gekrönt. Die Bepflanzung am Rande der Gleitterrasse spendet Schatten, die Zollstrasse wird schliesslich von einer Baumallee gesäumt.



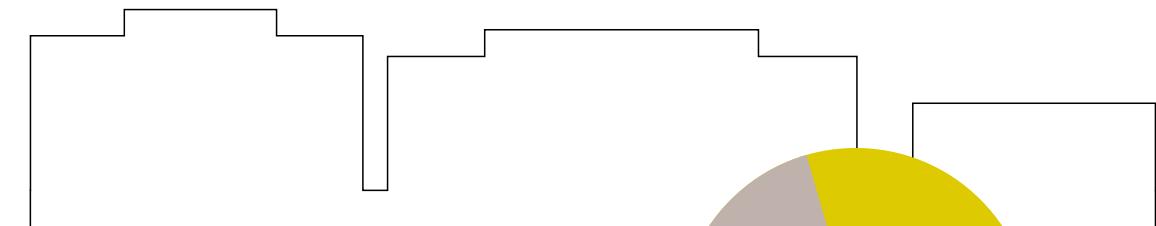
DIE UMSSETZUNG



61758 000 Franken
Gesamtkosten



Kosten Landerwerb Baukosten (prov.)	9 150 000	Eigenkapital Fremdkapital	10 260 000
	52 608 000		51 464 000



8417 m²
Fassade

Bauteile



Natur



Angeführte Erde für Dachgärten, Dachaufbauten und Grünflächen

Der unsichtbare Käfig

Die Dreiteilung des Zollhauses ist eine Vorgabe des Gestaltungsplans «Zollstrasse» der Stadt Zürich. Und an dieses Korsett hätten wir fast eine Gebäudeecke verloren.

Jonathan Kischkel

Besser, als recht ist

Wenn gewisse Menschen zu der Überzeugung kommen, dass ihre Ideen besser sind, als das geltende Baurecht es zulässt, dann machen sie einen Gestaltungsplan. Ein Gestaltungsplan ist ein Instrument, das erlaubt, sich über Bauordnungen hinwegzusetzen. Dabei muss zwingend eine «besonders gute Gestaltung» entstehen. Diese lag nach dem Urteil der Jury vor, als sie im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs – noch lange vor dem Wettbewerb zum Zollhaus – das Siegerprojekt kürte. Das Team agps/Atelier Girot sah entlang der gesamten Zollstrasse neun separate Baukörper vor, die Zäsuren dazwischen orientieren sich an den Strassen und Gassen des Quartiers. Von den neun Bauten entfallen drei auf unser Grundstück. Dazwischen: zwei verhängnisvolle Durchblicke.

Aus 3 mach 1

Im Zollhaus-Wettbewerb bissen sich viele Teilnehmer*innen die Zähne daran aus. Manche überdachten diese vorgeschriebenen Öffnungen zum Quartier, andere überwanden sie mit Brücken, ein Projekt sogar mit einer Kranvorrichtung. Vielen Architekt*innen schien ein grosses Ganze passender als drei einzelne Geschwister. Die Zollhaus-Jury entschied sich dann souverän für eines der übrigen Projekte, eines das die beiden Zäsuren einhält. Enzmann Fischer verbanden Klotz, Balken und Keil nur über den Sockel.

Eine Ecke ab

Stattdessen interpretierten sie die Lage dieser Durchblicke sehr grosszügig. Die Mattengasse wird nonchalant umgelenkt. Und plötzlich ragt

das höchste Gebäude in einen Bereich, in dem so hoch gar nicht gebaut werden darf. Oder doch? Voranfrage an die bewilligenden Behörden. Es zieht sich hin. Der Vorstand zittert. Die Projektleitung bangt. Schliesslich die vorsichtige Rückmeldung: Sollte in Ordnung gehen. Nun noch die Einsprachen überstehen. Denn sonst würde es zum Kampf der Anwälte kommen. Bei ungutem Ausgang verliert unser stolzer Klotz eine Ecke.

Wir waren brav

Keine Einsprachen. Das Zollhaus ist durch. Alles andere haben wir ja auch eins a respektiert: kein Waschsalon auf dem Dach, sondern nur eine Abstellkammer (Gestaltungsplanartikel 10, Absatz 3), nur so viel Geschoßfläche wie vorgeschrieben (Artikel 12.2, ohne Gestaltungsplan hätten wir übrigens 20 Prozent mehr bauen dürfen), und auch auf «sexgewerbliche Salons oder vergleichbare Einrichtungen» (Artikel 16.3) haben wir verzichtet. Zudem haben wir den absurd unökonomischen Keil realisiert, genau wie vom Gestaltungsplan vorgesehen: der wahrscheinlich bestbelichtete Kindergarten der Stadt Zürich. Viel edle Fassade für sehr wenig Grundfläche.

Jonathan Kischkel

Ist seit 2014 Mitglied des Genossenschaftsvorstands. Er begleitete das Zollhaus über Partizipation, Jurierung, Baukommission bis zur Einweihung. Er ist Architekt und berät und unterstützt Bauträger*innen bei der Entwicklung von Arealen.

DIE UMSETZUNG



DIE UMSETZUNG

Strasse vorn, Gleise hinten, Trafo unten ...

Infrastrukturbetriebe verfügen über spezielle Macht. Drei Episoden, wie sie damit umgehen.

Andreas Billeter

Landabtretung für die Neugestaltung der Zollstrasse

Von Anfang an waren beim Landkauf die Bedingungen der Stadt klar: Für die vorgesehene Verbreiterung der Zollstrasse sind gut 1000 Quadratmeter Land dem Tiefbauamt unentgeltlich abzutreten. Damit sollte sich nicht wiederholen, was zuvor auf der anderen Seite des Gleisfelds zum Politikum geworden war: Die Stadt musste den SBB für die Verbreiterung der Lagerstrasse, also zur Erschliessung der Gebäude an der Europaallee, für 15 Millionen Franken Land abkaufen!

Bei uns fand sich durch die umfangreiche Landabtretung kein Platz mehr für Veloabstellplätze, Abfallcontainer und Anlieferung. Wir planten dieses Problem auf die gleiche Art zu lösen wie damals bei der Kalkbreite: alles vors Haus, mit Konzession der Stadt auf öffentlichem Grund. Das stellte sich als naive Annahme heraus: Diverse Ämter wollten von dauerhaften Einrichtungen auf «ihrem» Boden nichts wissen. Dies mag aus Sicht der Stadt generell richtig sein, beim Zollhaus war das aber etwas absurd: Diese Anlagen mussten wir für die Baubewilligung nachweisen, sie wurden auf unserer Parzelle

auch bewilligt, aber nach der Übernahme des Landes durch die Stadt wollte niemand mehr etwas davon wissen. Nach etlichen Verhandlungsrounds siegte die Vernunft.

Parkplätze für die SBB und andere Auflagen

Seitens SBB war ebenfalls von Anbeginn klar: Wer das Land kauft, muss 28 Betriebsparkplätze für sie bereitstellen. Das war schmerhaft, da wir ja eine autofreie Überbauung realisieren wollten, aber wir taten wie verlangt. Dann kamen weitere Bedingungen hinzu.

Wegen der Nähe zum Gleisfeld sind die SBB zu umfangreichen Auflagen ermächtigt. So musste u. a. das Gebäude entweder auf der ganzen Länge einen Meter von den Gleisen wegrücken (bei entsprechender Einbusse von Nutzfläche) oder ein Anprallschutz errichtet werden. Nun halten also zwei dicke Mauern entgleisende Züge davon ab, das Gebäude zum Einsturz zu bringen. Die Bemessungsgrundlage: 80 Tonnen schwere Lokomotiven, bei 60km/h – tatsächliche Höchstgeschwindigkeit auf dieser Strecke: 30km/h. Die Lage am Gleisfeld machte dann auch noch einen Erschütterungsschutz nötig; nirgends im Vorbahnhof sind die Vibra-

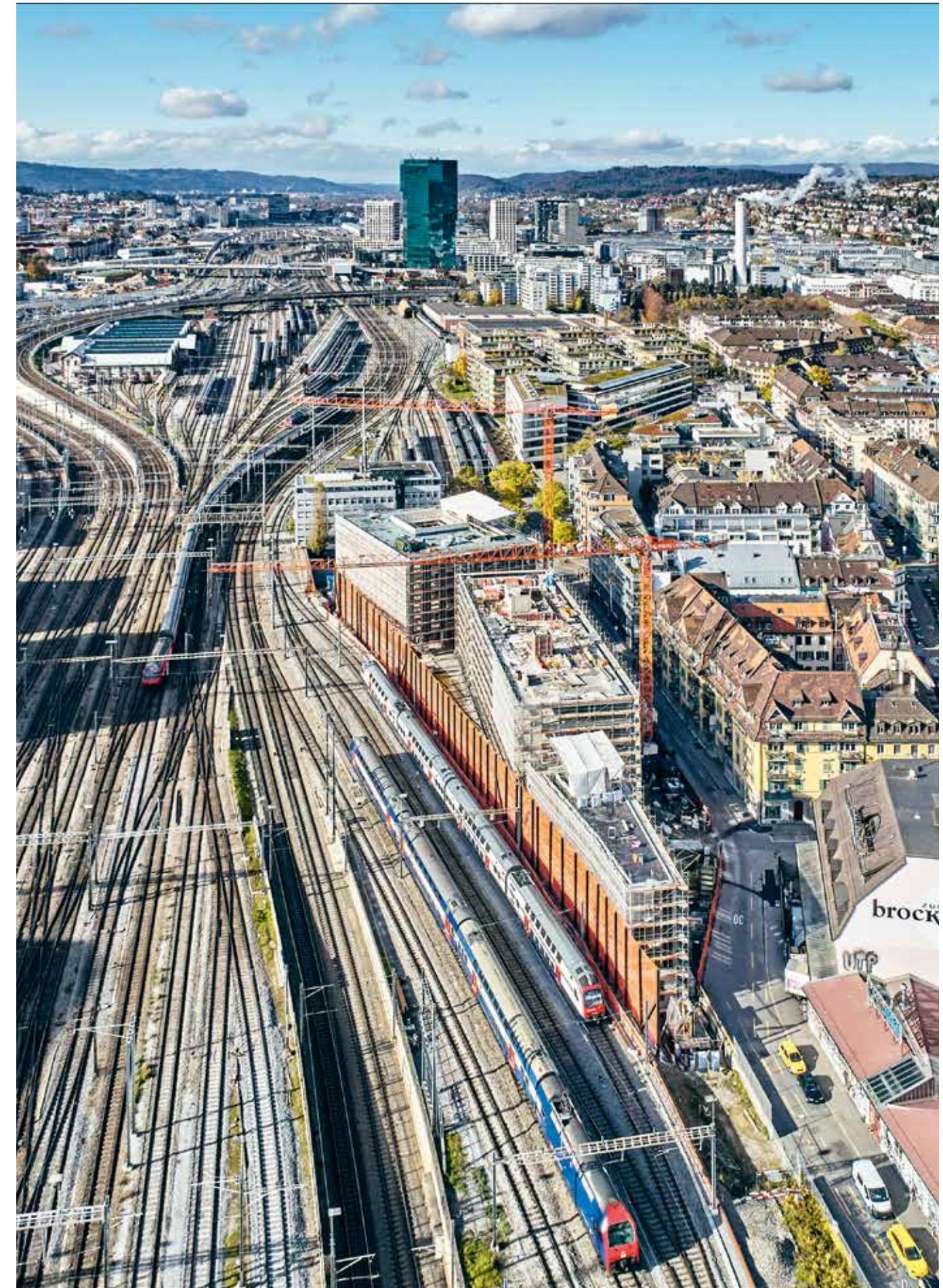
tionen so stark wie beim Zollhaus. Allein Betonmauern und Gummimatte verteuerten den Bau um etwa 1,8 Millionen Franken.

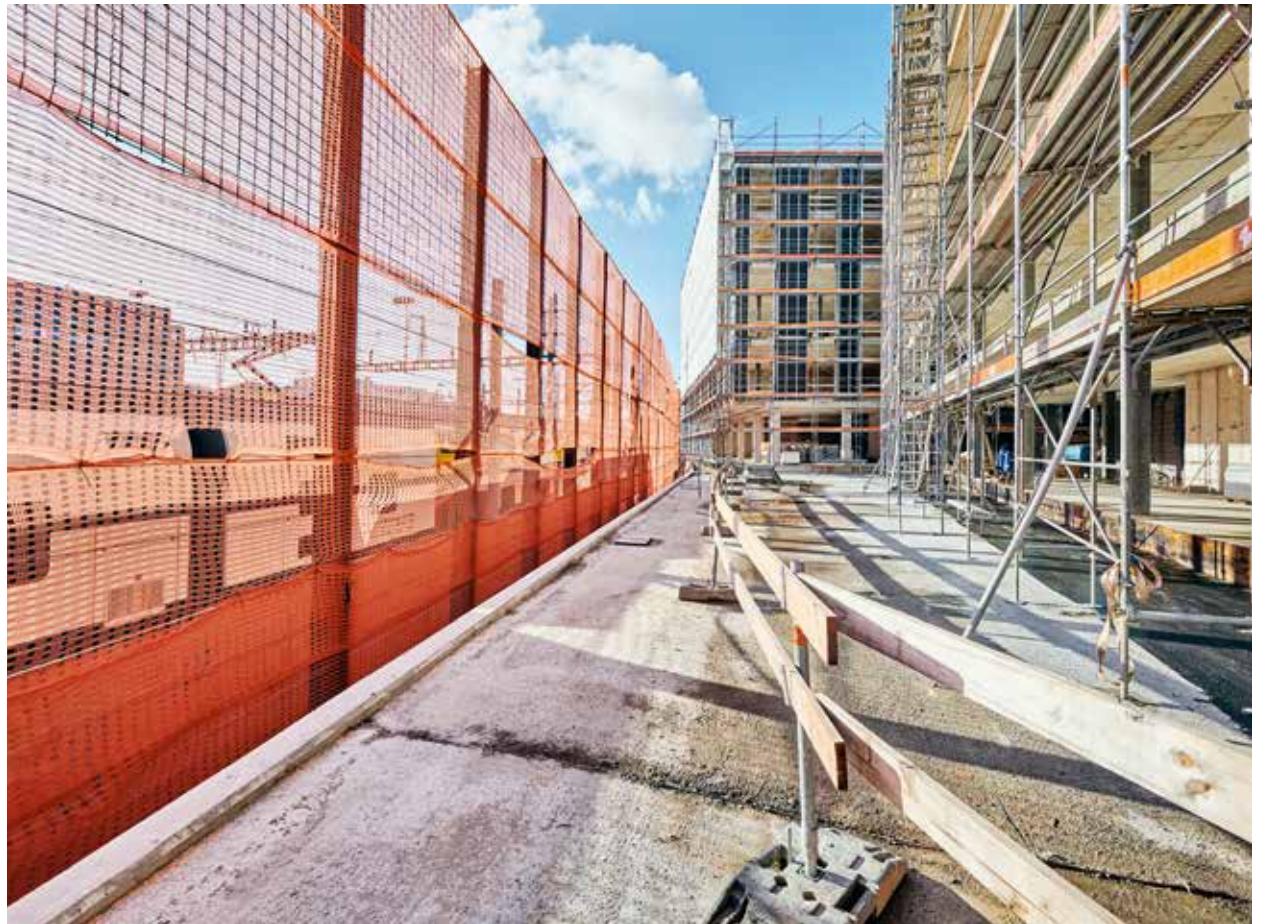
Eine Trafostation für das ewz

Früh in der Projektierung fragten wir das ewz an, ob es eine Trafostation benötigte. Die Antwort: Nein, sicher nicht. Im Bauentscheid machte es dann genau dies zur Auflage. Also projektierten wir einen unterirdischen Raum am Ende der Überbauung. Das ewz war damit zuerst zufrieden. Plötzlich war ihm die Lage zu peripher, doch lieber in der Mitte des Kellers, kürzere Kabel. Abklärungen beim Amt für Baubewilligungen ergaben, dass das ewz durch stadtäthlichen Ukas ermächtigt ist, solches zu fordern. Entgolten werden knapp die Baukosten; die entgangene Nutzfläche wird nicht vergütet. Immerhin, am Ende bekamen wir zumindest einen Teil der Umplanungskosten erstattet.

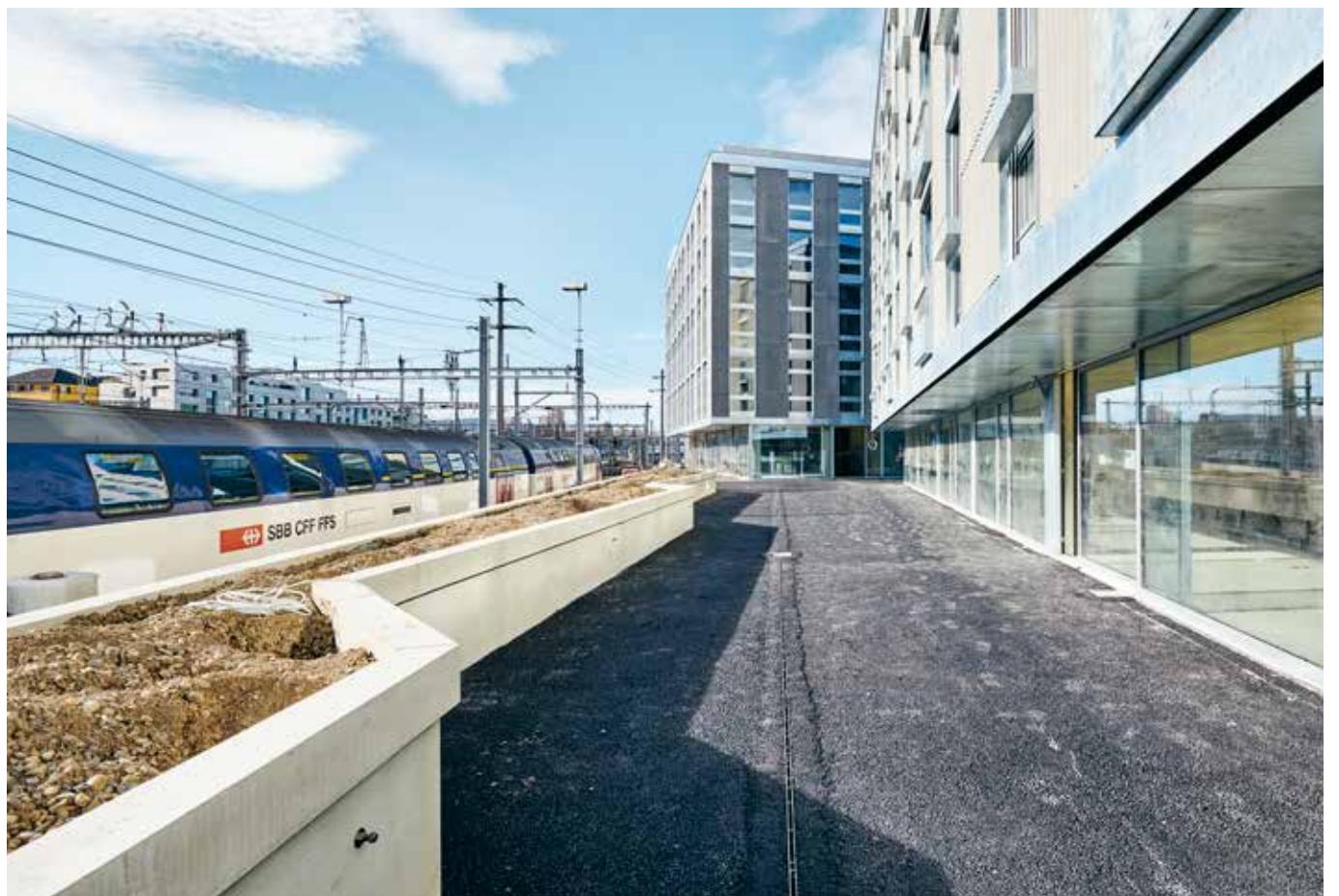
Andreas Billeter
Dipl. Arch ETH, Vertreter der Bauherrschaft Genossenschaft Kalkbreite von Projektbeginn bis Fertigstellung.

DIE UMSETZUNG





DIE UMSETZUNG



Laut, Lärm, Langstrasse

Dass der Lärmschutz an der exponierten Lage des Zollhauses zu einer Herausforderung würde, wussten wir von Anfang an. Dass die rechtlichen Auslegungen jedoch im Projektverlauf mehrmals geändert wurden, hat uns dennoch mehrfach kalt erwischt.

Andreas Billeter

Lärmzugewandt, lärmabgewandt

Das Areal an der Zugeinfahrt zum Hauptbahnhof wurde bei der Festlegung des Gestaltungsplans, lange bevor wir den Zuschlag bekamen, genau auf den nötigen Lärmschutz hin untersucht. Fazit damals: Zum Gleisfeld hin sind die Grenzwerte überschritten, zur Langstrasse hin gar die Alarmwerte.

Das erstplatzierte Wettbewerbsprojekt hatte dafür – fast als Einziges – eine clevere Lösung gefunden: Beim exponiertesten Haus, jenem an der Zollstrasse 121, schlügen die Architekten einen kleinen, ruhigen Innenhof vor, um den lärmempfindlichen Wohnungen eine geschützte Ausrichtung zu ermöglichen.

Beim mittleren Haus war die Sache vertrackter. Zwar wussten wir von einer gleisparallelen Linie, ab der die Lärmgrenzwerte eingehalten sind, jedoch steht das Haus nicht parallel, sondern leicht schräg – und damit zum Teil im Lärm. Hier sind nur Wohnungen erlaubt, die knapp mehrheitlich lärmabgewandt orientiert sind. Also Umplanung, alle grossen Wohnungen ins Mittelhaus, Zimmer-Tetris, geschafft!

Denkste. Bis zur Baueingabe fällte das Bundesgericht ein Urteil, das zwei Drittel und nicht mehr nur die Hälfte der Zimmer lärmabgewandt verlangt – unser Projekt drohte eines für die Abfalltonne zu werden. Das Amt für Baubewilligungen bewilligte es jedoch gemäss einer Ausnahmeregelung nach alter Praxis. Wir atmeten auf.

Auch Menschen machen Lärm

Eine weitere Hürde stellte die Bewilligung der Aussensitzplätze für die Restaurants und Cafés dar. Auch hier kam uns das Bundesgericht zuvor und verschärfte die Rechtsauslegung. Die Ämter übten sich in Übervorsicht und beschieden uns: Statt der eingegebenen 100 Aussensitzplätze seien nur etwa 20 bewilligungsfähig, und diese dürften nur bis 19 Uhr offen sein. An der Langstrasse!

Wir wehrten uns für unsere Gastro-Mieter*innen und argumentierten mit den zuständigen Stellen über Sinn und Unsinn der anvisierten Praxisverschärfungen, liessen Lärmgutachten und Rechtsschriften verfassen. Reichten diese schlussendlich ein. Bangten und hofften. Und – uff! – erreichten, dass die

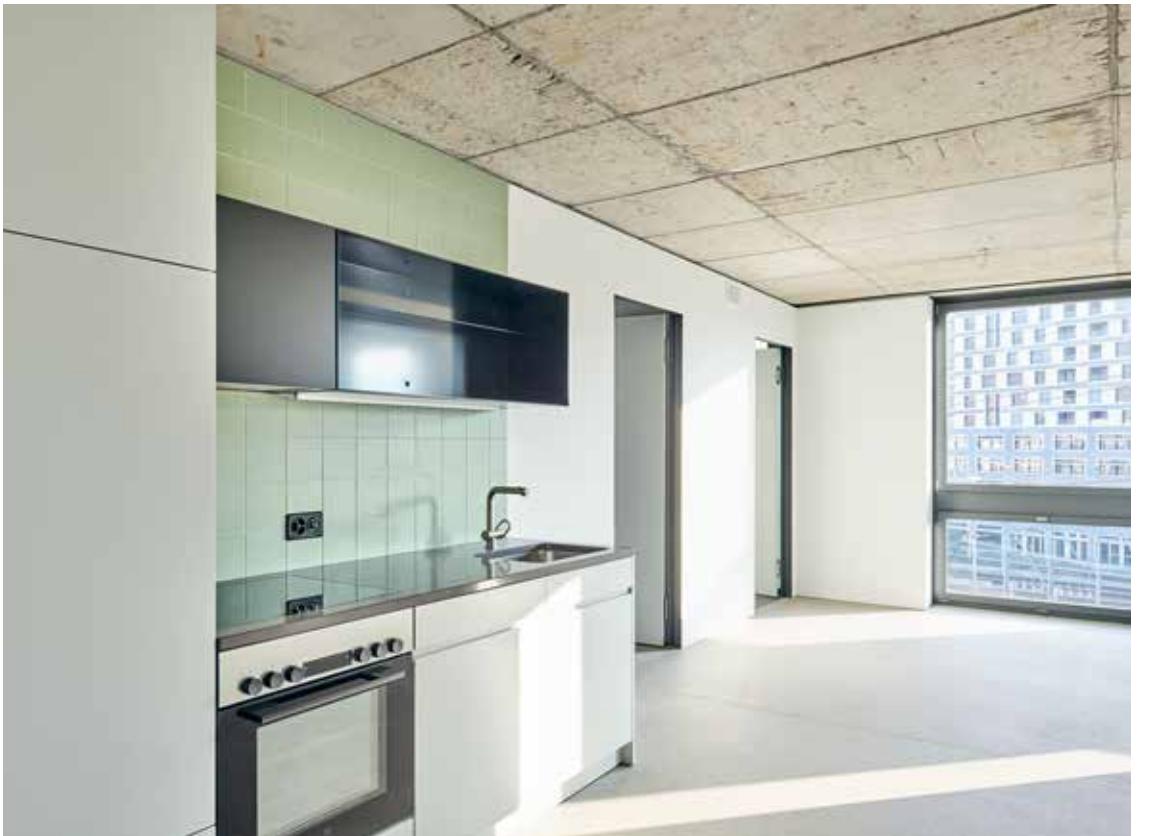
einschlägige Behörde sich für eine moderatere Bewilligungspraxis entschied als zuvor angekündigt.

Nicht mehr bewilligungsfähig

Würde man heute, Anfang 2021, das Baugesuch für das Zollhaus einreichen, es würde nicht mehr bewilligt. Mittlerweile ist ein weiteres Bundesgerichtsurteil ergangen, welches eine nochmalige Praxisverschärfung zur Folge hatte. Dabei geht es den Rekurrenten kaum je um den Schutz der künftigen Bewohnenden vor Lärmimmissionen, den eigentlichen Zweck der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, sondern darum, Bauvorhaben zu verhindern. Um dies abzuwenden, sollte der Gesetzgeber die Verordnung anpassen. Oder die Stadt könnte mit Tempo 30 auf den lauten Strassen den Lärm an seiner Quelle sanieren.

Trotz der widrigen Umstände gebührt den betroffenen Amtspersonen Respekt: Die jeweilige Sachlage wurde geduldig und transparent erläutert, unsere Argumente wurden angehört und beantwortet.

Herzlichen Dank dafür.



DIE UMSETZUNG



Die Zürcher Kostenmiete

Interview mit Valérie Anouk Clapasson, Co-Geschäftsleiterin



Sowohl im Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite wie auch neu im Zollhaus berechnen wir die Wohnungsmieten nach den Prinzipien der Kostenmiete. Kannst du kurz erklären, was das heisst?

Kostenmiete heisst, dass die Mietzinsen nach den tatsächlichen Kosten berechnet werden, die der Bauträgerin als Aufwand anfallen. Zum Aufwand gehören die Fremdfinanzierungskosten, die Verwaltungskosten, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaft sowie Abschreibungen und Rückstellungen für notwendige spätere Erneuerungen. Das Prinzip der Kostenmiete stellt somit sicher, dass die Bauträ-

gerin keinen übersetzten Ertrag aus ihren Mietsachen zieht, wie das sonst auf dem freien Wohnungsmarkt üblich ist. Die Mietzinse der Wohnungen im Zollhaus liegen bei rund 265 Franken pro Quadratmeter. Wobei – wir kommen gleich noch darauf zu sprechen – die genauen Mietzinse noch provisorisch sind. Die Gewerbeimmobilien berechnen wir nach einer moderaten Marktmiete.

Nun sprechen wir ja nicht einfach von der Kostenmiete, sondern von der Zürcher Kostenmiete. Wo liegt da der Unterschied?

Die Kostenmiete kann nach vereinfachten Modellen oder sehr detailliert nach den effektiven Kosten berechnet werden. Die Stadt Zürich setzt im Mietzinsreglement auf ein einfaches Modell nach der Formel: Anlagewert mal Referenzzinssatz, plus (im Falle der Kalkbreite) den Baurechtszins (= Kapitalkosten) plus Gebäudeversicherungswert mal Betriebsquote (= Betriebskosten). Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite

ist durch den Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich der städtischen Finanzkontrolle und – für den Wohnteil des Neubaus – den städtischen Richtlinien zur Wohnbauförderung unterstellt. Der Wohnteil des Zollhauses ebenfalls. Das heisst eben, die Wohnungsmieten müssen der Kostenmiete gemäss dem städtischen Mietzinsreglement entsprechen.

Lass uns die einzelnen Komponenten der Zürcher Kostenmietformel etwas genauer anschauen. Was muss da beachtet werden?

Das Berechnungsmodell der Zürcher Kostenmiete verwendet mit dem Referenzzinssatz, dem Gebäudeversicherungswert sowie der Betriebsquote Komponenten, die sich verändern können und dementsprechend jeweils auf die Berechnung der maximal zulässigen Miete einer Liegenschaft Einfluss haben. In unserem Falle ist zudem auch die vierte Komponente, der Anlagewert, weder für die Kalkbreite noch für das Zollhaus definitiv. In der Kalkbreite steht die Freigabe der definitiven Bauabrechnung von Stadt und Kanton im Moment, da wir dieses Interview führen, noch aus. Im Zollhaus muss zuerst die Einschätzung der Gebäudeversicherung

erfolgen sowie eine definitive Bauabrechnung zur Prüfung eingereicht und dann bewilligt werden. Die Wohnungsmietzinsen sind somit noch immer nach provisorischen Werten berechnet, was einerseits Unsicherheit bei den Mieter*innen schafft und uns andererseits auch zwingt, seit mehreren Jahren buchhalterisch Rückstellungen für eine Rückzahlung zu machen, da sich inzwischen zum Beispiel der Referenzzinssatz gesenkt hat. In jedem Fall ist es sinnvoll, die Berechnung der Kostenmiete regelmäßig zu überprüfen und nach Bedarf anzupassen.

Wie sieht übers Ganze gesehen dein Fazit zum Thema Zürcher Kostenmiete aus?

Die Kostenmiete ist eine sehr gute Sache. Sie sichert langfristig günstige Mieten und entzieht die Wohnungen und damit das endliche Gut «Boden» dem Spiel von Angebot und Nachfrage und der Spekulation. Im Gegenzug zu den somit dauerhaft günstigen Mieten definieren viele Genossenschaften – darunter auch wir – aber auch Regeln, um dieses wertvolle Gut eben möglichst vielen Menschen auf faire Art und Weise zukommen zu lassen. So müssen beispielsweise Vorschriften

zur Mindestbelegung eingehalten werden, oder die festgelegten Durchmischungskriterien bevorzugen/benachteiligen gewisse Menschen bei Wiedervermietungen. Dennoch bin ich überzeugt, dass dieses Modell vor allem in urbanen Gebieten mit sehr hohen Wohnungsmieten auf dem freien Wohnungsmarkt einen wertvollen Beitrag leistet, die Lebendigkeit und Vielfältigkeit eines Quartiers zu erhalten bzw. zu schaffen und so zu einer lebenswerten Stadt beizutragen.

Alles – auch für kleine Portemonnaies!

Klar: Wir wollen alles. Wir wollen ein Haus, in dem ein Theater, Geschäfte, eine Pension, ein Kindergarten und vieles mehr Platz haben. Gleichzeitig sollen aber auch Menschen mit kleinem Portemonnaie hier wohnen können.

Ruth Gurny

Es ist also eine prima Sache, dass sich Stadt und Kanton Zürich für den preisgünstigen Wohnungsbau engagieren. Sie helfen, dass es auch in den Städten bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen gibt. Dank der Darlehen und Beiträge der kantonalen und kommunalen Wohnbauförderung können die Anfangsmieten um knapp 20 Prozent reduziert werden. Alle zwei Jahre überprüft die Wohnbauförderung, ob die Bewohner*innen nach wie vor den Auflagen betreffend Einkommen und Vermögen entsprechen. So wird sichergestellt, dass die Unterstützung tatsächlich denjenigen Personen zukommt, die den dringendsten Bedarf haben. Wirklich eine prima Sache.

Zwei Stolpersteine

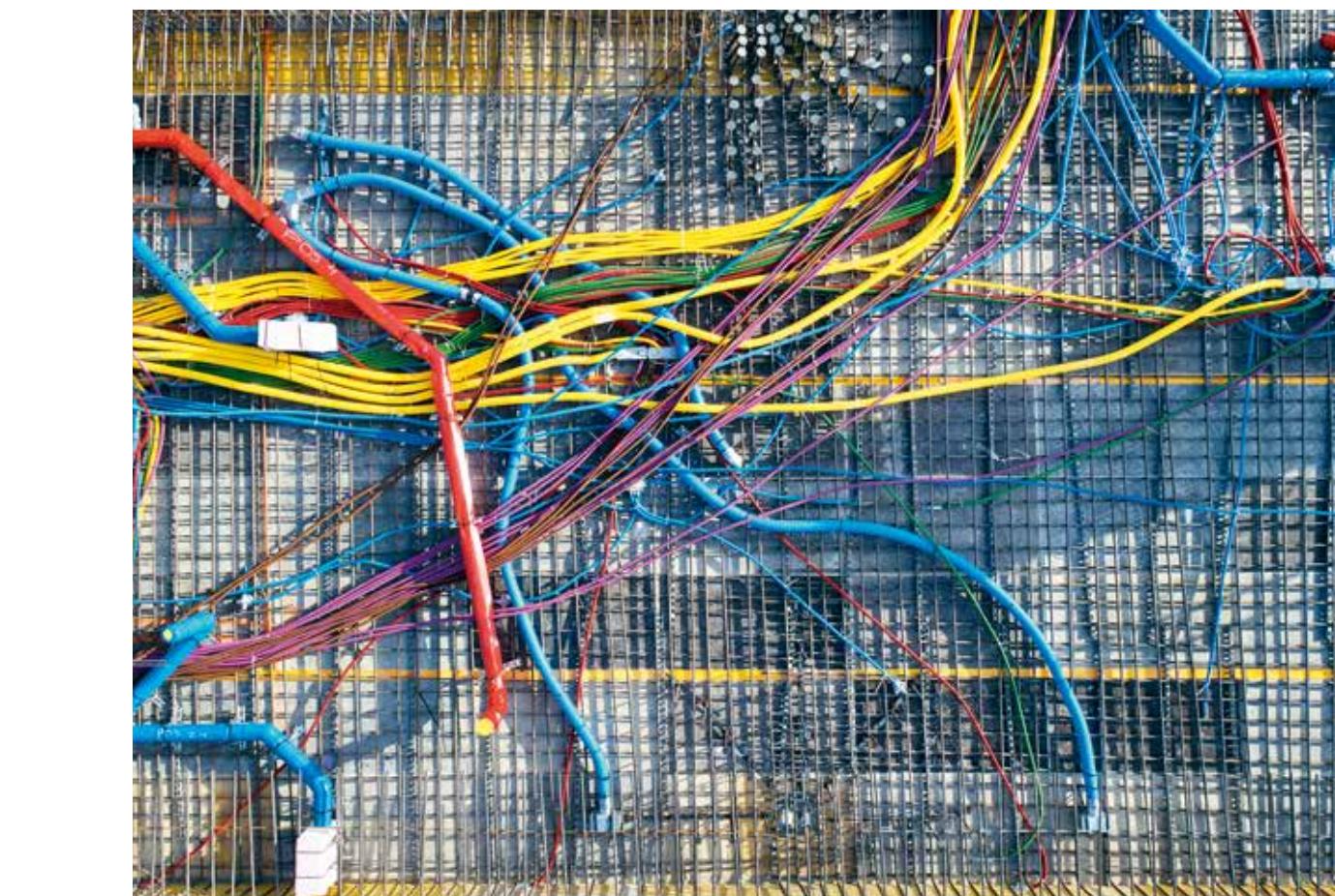
Leider liegen da ein paar Stolpersteine auf dem Weg. Zwei davon seien hier genannt. Zum einen die Anforderungen an die Mindestgrössen der Wohnungen, z. B. 60 Quadratmeter für eine 2,5-Zimmer-Wohnung. Weil sich die Genossenschaft Kalkbreite dem Wert der Suffizienz verschreibt, reduzieren wir den Flächenbedarf unserer Wohnungen auf ein Minimum: So werden viele Funktionen, die nicht dringend und zwingend privat abgedeckt werden müssen, in den gemeinsamen halbprivaten oder öffentlichen Raum verlegt. Damit entsprechen viele unserer Wohnungen nicht den von der Wohnbauförderung

definierten Mindestgrössen und können deshalb nicht subventioniert werden. Zum anderen werden nur Familienwohnungen subventioniert, nicht aber WG-Zimmer. Das ist schade, denn gerade für alleinerziehende Elternteile könnte es eine soziale Bereicherung sein, in einer Wohngemeinschaft zu leben.

All diese Anforderungen und Vorschriften scheinen der heutigen Zeit nicht mehr zu entsprechen. Sie stammen aus alten Regelwerken des letzten Jahrhunderts. Es ist gut zu hören, dass Stadt und Kanton daran sind, die Vorgaben und Prozesse zu überprüfen. Und hier sei doch auch noch angefügt, dass es dank der guten Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen gelang, trotz der genannten Stolpersteine acht Wohnungen im Zollhaus zu subventionieren.

Ruth Gurny
Ist Soziologin und seit 2015 Präsidentin der Genossenschaft Kalkbreite. Daneben engagiert sie sich im sozial-kritischen Thinknetz Schweiz und entwirft zusammen mit Gleichgesinnten sozialpolitische Alternativen für unser Land.

DIE UMSETZUNG



Hallenwohnen – Work in progress

Die Idee schien uns einfach und einleuchtend: Im Zollhaus sollte Wohnraum entstehen, der eine maximale Aneignung und gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit räumlichen Ressourcen ermöglicht.

Ruth Gurny

Der Impuls dazu stammte aus einer der Arbeitsgruppen, die sich mit der Entwicklung des Wettbewerbsprogramms befassten. Wir planten nun also neben den «normalen» Wohnungen zwei grosse Hallen von 327 und 275 Quadratmetern Fläche und 4,10 Metern Raumhöhe. Diese Hallen wollten wir den zukünftigen Mieter*innen im Rohbau überlassen. Die konventionelle Trennung in Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer sollte wegfallen und die Aufteilung des Raums durch die zukünftigen Bewohner*innen vorgenommen werden.

Ernüchterungen

Der Praxistest folgte mit der Ausschreibung der Hallenwohnungen 2017/2018. Nun mussten wir feststellen, dass die Vermietung der Hallen auf etwelche Hindernisse stiess. Zum einen gab es behördliche Dämpfer. Keines der eingegangenen Wohnprojekte war baurechtlich bewilligungsfähig. Die geltenden Vorschriften liessen weder die gewünschten Verdichtungen noch die gewünschten Verschachtelungen der Räume zu. Aber auch die bauliche und soziale Komplexität des Vorhabens hatten wir unterschätzt. Die verbindliche

Organisation einer Gruppe von 13-20 Personen zwei Jahre vor Bezug stellte für die meisten Bewerber*innen eine kaum erfüllbare Forderung dar. Auch war die geforderte Vorfinanzierung des Eigenausbaus für viele schwierig. Schliesslich stellte die selbstständige Planung und Eingabe einer Baubewilligung unter Einhaltung der Lärm- und Brandschutzvorschriften sowie die Minergie-P-Eco-Bauweise mit der kontrollierten Lüftung Anforderungen an den Selbstausbau, welche die fachlichen Kapazitäten der meisten Bewerber*innen überstiegen.

Aus 2 mach 8 mach 4

Wir entschieden uns, die zwei ursprünglichen XL-Hallen in acht kleinere Einheiten unterschiedlicher Grösse zu unterteilen und den bewilligungspflichtigen Teil des Ausbaus (Nasszelle, Küche, Lüftung sowie die maximale Zahl und Grösse abtrennbarer Zimmer und Zwischenwände) selbst zu planen und baurechtlich bewilligen zu lassen. Im Selbstausbau können nun die künftigen Hallenbewohner*innen aus dem Maximum an bewilligten Zwischenwänden diejenigen auswählen, die ihren Wünschen entsprechen.

Die Neustierung im Sommer 2018 erlaubte uns, am Kernanliegen des «Hallenwohnens» festzuhalten und den künftigen Mieter*innen einen möglichst grossen Spielraum im Selbstausbau zu gewähren. Im zweiten Vermietungsprozess im Jahr stand es den Bewerber*innen offen, sich auf mehrere Hallen gleichzeitig zu bewerben. Schlussendlich werden nun weder acht kleine Hallen noch wie ursprünglich gedacht zwei XL-Hallen, sondern je eine S-, M-, L- und XL-Halle bezogen und ausgebaut.

Auf dem Weg

Mit dem Hallenwohnen wird eine Wohnform weiterentwickelt, die ursprünglich mit Zwischennutzungen und Besetzungen von ungenutzten Gewerberäumen begann und die wir als Genossenschaft nun in den regulären Wohnungsbau integrieren. Wir sind gespannt auf die kreativen Energien, die sich beim Aneignen der Räume entfalten!

DIE UMSETZUNG

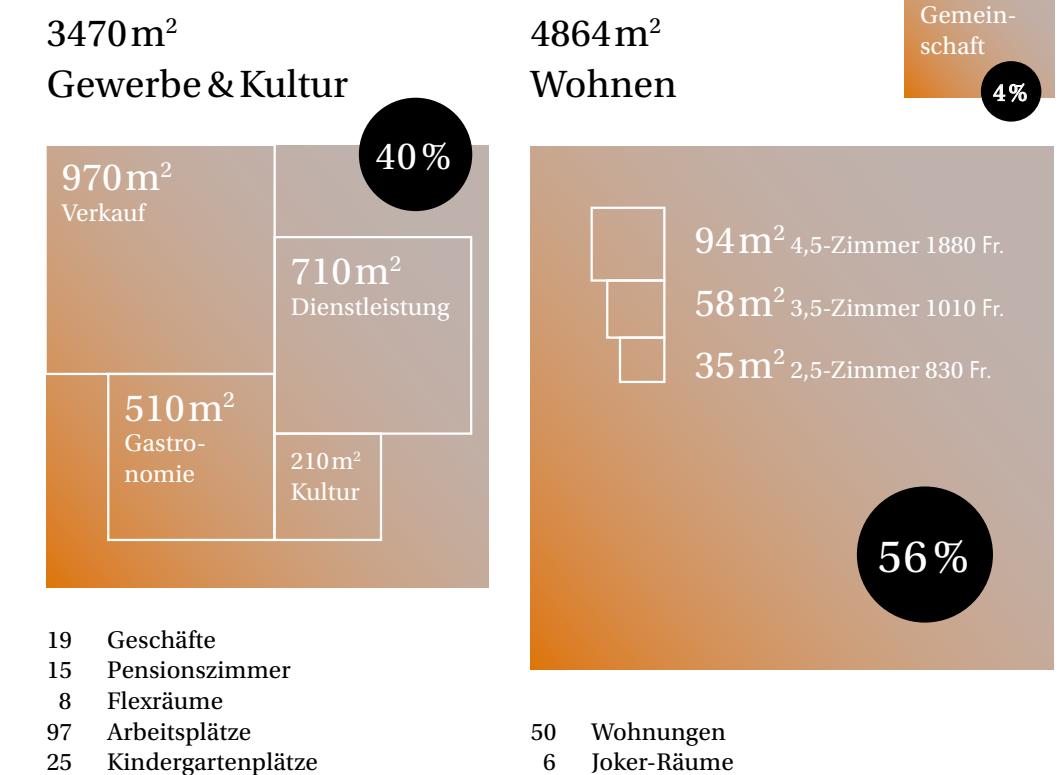
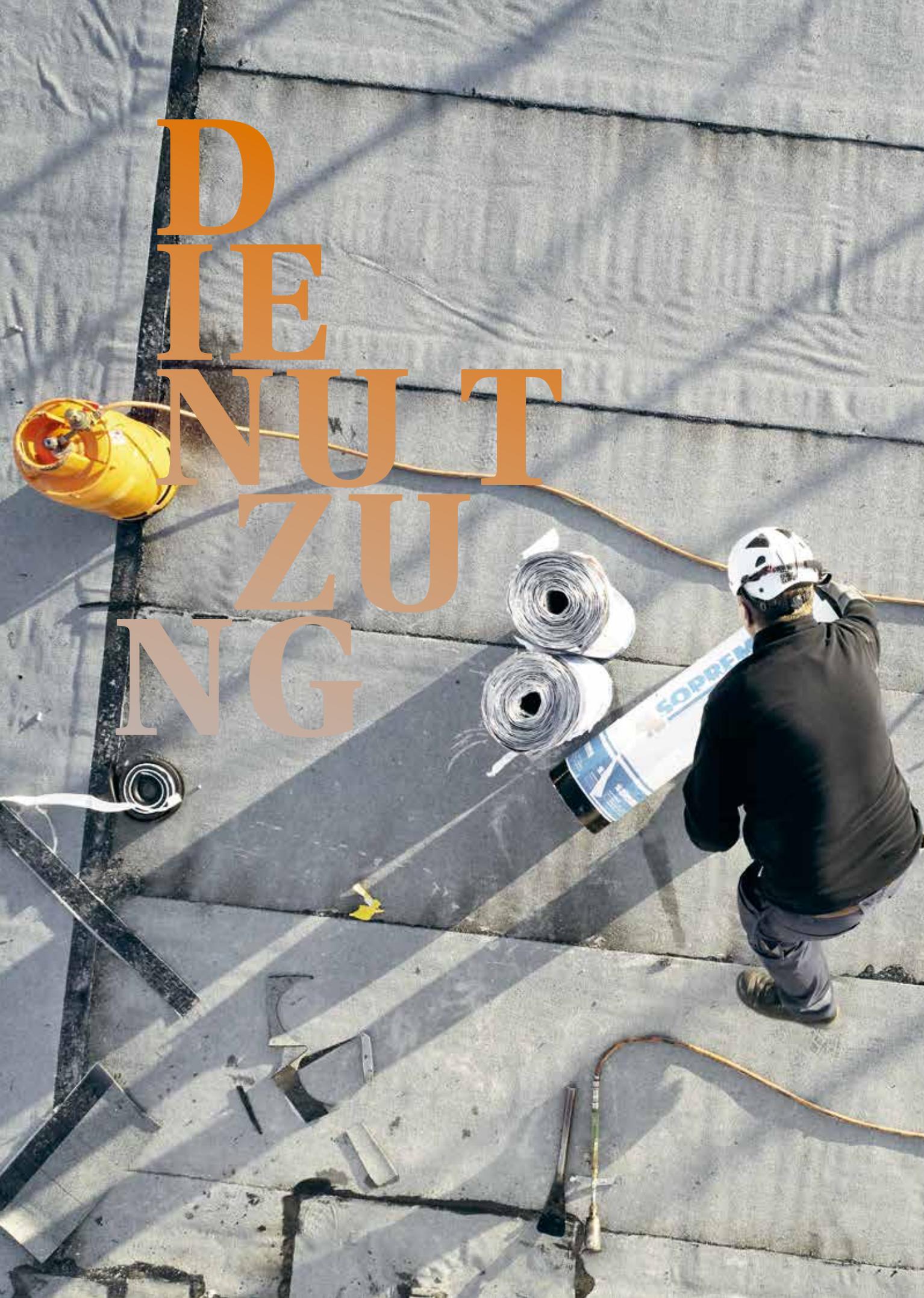
DIE UMSETZUNG



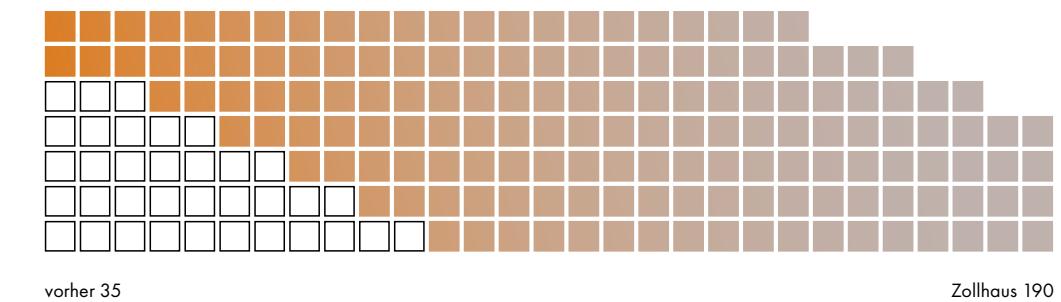
oben Diese mittelgrosse Halle wurde mit kleiner Küchenzeile und raumhohen Zimmern einer Familie übergeben.

unten Die grösste Halle hat ein Hallenwohnkollektiv mit Ausnahme weniger Nasszellen und einer Küchenzeile gänzlich roh übernommen.

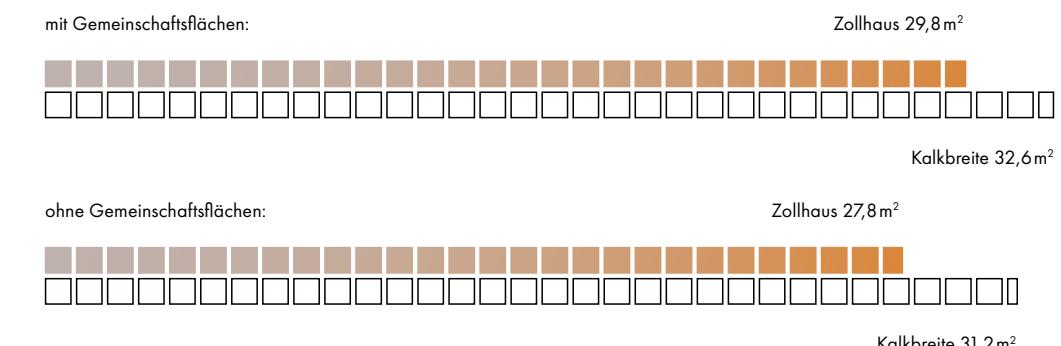
Die Nutzung



Bewohner*innen an der Zollstrasse 111-121



Wohnfläche pro Person



Gewerbemix: Auftakt zum Quartier!

Interview mit Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung, Partizipation und Betrieb Zollhaus



Das Zollhaus umfasst, wie auch schon die Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite, rund 40 Prozent gewerbliche Fläche. Das ist im Vergleich zu anderen Wohnbaugenossenschaften unüblich.
Warum dieser hohe Anteil gewerblich genutzter Fläche?

Dass die Genossenschaft Kalkbreite sich entschieden hat, Wohn- und Gewerbesiedlungen zu bauen, hat verschiedene Gründe. Erstens ist es uns wichtig, dort Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, wo die Gentrifizierung am heftigsten ist – sprich in Zentrumsnähe. In den Kreisen 4 und 5 sind die Grundstücke aber sehr lärmexponiert, weshalb in gewissen Gebäudezonen nicht gewohnt werden darf. Das trifft auf das Zollhaus mit seiner Lage an den Gleisen und an der Langstrasse gleich mehrfach zu. Zweitens wollen wir Wohnen, Arbeiten und Kultur verschränken, weil unserer Ansicht nach die unmittelbare Nähe von Veranstaltungs- und Gastrolokalen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten

Die gewerbliche Nutzung im Zollhaus umfasst viel mehr als ausschliesslich Gewerbelokale im üblichen Sinn – sie umfasst auch Gastronomie, Kultur, Gesundheits- und Politdienstleistungen. Hattet ihr eine konkrete Vorstellung, wie der Gewerbemix aussehen soll, oder ergab sich das in der Vermietung?

Das war ein mehrstufiger Prozess. In der Entwicklungsphase recherchierte eine Arbeitsgruppe aus Freiwilligen, was im angrenzenden Stadtteil fehlt und deshalb im Zollhaus realisiert werden sollte. Ihr grösster und radikalster Wunsch war ein Theater-/Kultursaal, und offenbar waren sie so davon überzeugend, dass er neben Gastroflächen und einem städtischen Kindergarten Eingang ins Bauprogramm für den Architekturwettbewerb fand. Später, immer noch weit vor Baubeginn, entwarf ich zuhanden des Vorstands ein Reglement, das lose definiert, welche Art Gewerbe wir gerne anziehen möchten. Einerseits sind das inhaber*innengeführte Unternehmen, die mit ihren Dienstleistungen einen direkten Kontakt zu Kund*innen suchen, also keine Ketten. Andererseits sollen sie etwas anbieten, das für die Mieter*innen im

Wie wurden passende Gewerbemietner*innen gefunden und ausgewählt?

Natürlich haben wir Inserate geschaltet, wie alle Vermieter*innen. Von den ausgewählten Gewerbemietner*innen hat sich aber niemand auf ein Inserat gemeldet. Ich habe darauf hin mögliche interessierte Kreise angeschrieben und mich in Verbindung gesetzt mit Leuten, die sich im Quartier aus-

die Wohnqualität erhöht. Drittens sollen unsere Siedlungen das Energiesparen erleichtern; kurze Wege im Alltag helfen da viel. Viertens setzen wir uns das Ziel, «ein neues Stück Stadt» zu bauen – wir wollen also materiell und kulturell auf zeitgemäss Bedürfnisse reagieren. Mit all diesen Zielen gehen wir natürlich ein Risiko ein. Während man in Zürich nach wie vor jede Wohnung fast zu jedem Preis vermieten kann, ist die Bewirtschaftung von Gewerbetränen sehr aufwendig. Insbesondere dann, wenn man den Anspruch hat, dass die Gewerbemietenden dem Quartier etwas bieten und es lebendiger machen.

Die gewerbliche Nutzung im Zollhaus umfasst viel mehr als ausschliesslich Gewerbelokale im üblichen Sinn – sie umfasst auch Gastronomie, Kultur, Gesundheits- und Politdienstleistungen. Hattet ihr eine konkrete Vorstellung, wie der Gewerbemix aussehen soll, oder ergab sich das in der Vermietung?

Zollhaus wie auch für das umliegende Quartier im Alltag attraktiv ist. Sie sollen keine bestehenden Betriebe im Stadtteil konkurrenzieren, eher klein sein – also nicht die gesamte Gewerbefläche besetzen –, sich in ihren Angeboten ergänzen und sich mit den Zielen der Genossenschaft identifizieren. So verlangten wir, dass sie zum Beispiel das Raumsharing-Konzept unterstützen. Dieses Konzept verlangt, dass Sitzungs- und Kursräume geteilt werden. Wir erwarten, dass die Gewerbemietner*innen sich sowohl für die Genossenschaft als Ganzes als auch für das Siedlungsleben und für den Austausch untereinander interessieren. Wir suchten also Betreiber*innen, die etwas schaffen, was das Zollhaus belebt, die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof nutzt oder neu und einzigartig ist in Zürich, wie etwa das Regenbogenhaus.

Wie wurden passende Gewerbemietner*innen gefunden und ausgewählt?

kennen. Früh im Vermietungsprozess erfuhr ich etwa von der Gemeinwesenarbeiterin, dass eine Kinderarztpraxis in der Innenstadt fehlt. Darauf habe ich alle Verbände, Weiterbildungsinstitutionen und Praxen angeschrieben und auch mit einigen Interessierten das Bauprogramm studiert. Leider war

das eine Idee, die sich mangels geeigneter Räumlichkeiten am Ende nicht realisieren liess. Einfacher war es im Bereich Büroflächen. Die Nähe zum Bahnhof hat viele überzeugt. Hier lag die Hürde eher bei den Preisen. Ich erinnere mich an eine Beratungsstelle und einen ökologischen Verein, die beide tolle Konzepte vorlegten, aber von Drittmittern und Spen-

den abhängen und sich aus Kostengründen zurückziehen mussten. Das galt auch für Handwerksbetriebe. Gerne hätten wir eine Schreinerei oder eine Fahrradwerkstatt im Haus integriert. Aber das teure bahnnahe Bauen liess uns preislich keinen Spielraum für Ateliers oder Werkstätten.

Welche Rolle spielt das Gewerbe für die Bewohner*innen des Zollhauses? Wo sollen/dürfen/können Schnittstellen und Synergien stattfinden?

Obschon die Rationalitäten von Wohn- und Gewerbemietenden sicherlich unterschiedliche sind, möchten wir den Kontakt zwischen Arbeiten und Wohnen fördern. So teilen sich alle im Haus eine gemeinschaftliche Cafeteria, und sie entscheiden über die Bespielung des Forums. Das ist die Eingangshalle im Eckhaus – der öffentliche städtische Innenraum der Siedlung, der von Tagesanbruch bis Mitternacht offen ist für unterschiedliche Initiativen und Aktivitäten. Da kann ein Flohmarkt stattfinden, eine Produktpäsentation, eine kleine Veranstaltung, eine Mälistunde oder vielleicht auch mal eine Hochzeit. Wichtig waren uns auch Angebote

für den täglichen Bedarf: Lebensmittel, Blumen, Gesundheitsdienste und etwas für Kinder. Natürlich ist uns klar, dass diejenigen Gewerbebetriebe, die wir ansprechen, auch ums Überleben kämpfen müssen und nicht unermesslich viele freie Kapazitäten haben, sich darüber hinaus für die Gemeinschaft zu engagieren. Wichtig aber ist uns, dass sie für gemeinschaftliche Lösungen offen sind und die Nachhaltigkeitsziele der Genossenschaft teilen. So etwa gerechte Löhne zahlen, vertretbare Produkte verkaufen, Dienstleistungen für Menschen erbringen, die in unserer Gesellschaft ausgesetzt werden, etc.

Die meisten Gewerbetränen wurden im Rohbau vermietet und von den Gewerbemietner*innen nach ihren individuellen Bedürfnissen ausgebaut. Welche Vorteile und Herausforderungen bringt dieses Vorgehen mit sich?

Der Vorteil liegt darin, dass sich die Mietenden die Lokale genau für ihre spezifischen Betriebsanforderungen herrichten können. Ein Restaurant will vielleicht eine Kaffeebar, ein Cheminée oder einen Räucherofen, ein Laden eine Kühlzelle oder ein zusätzliches WC für einen Take-out, eine Praxis einen gut geschützten Wartebereich mit Empfangstheke. Am individuellsten ist vermutlich der Ausbau des Theatersaals mit der spezifischen Bühne, der Beleuchtung, dem Zuschauerraum und dem Backstage. So was lässt sich nicht ab der Stange kaufen. Umgekehrt ist ein hochspezifischer Grundausbau für Büros wohl am wenigsten relevant. Sie brauchen in erster Linie Steckdosen, eine Beleuchtung und eine Ver-

dunklung, da hätten wir als Genossenschaft vermutlich nicht weit danebengegriffen. Aber auch hier gibt es Betriebe, die eine Teeküche, ein Archiv oder eine Bibliothek wünschen. Trotz alledem, es ist wahr, für Gewerbetreibende ist der Mieter*innenausbau durchaus eine Herausforderung, nicht zuletzt eine finanzielle. Ein Einzug in unsere Genossenschaft ist teuer. Neben dem Ausbau gilt es ja auch Genossenschaftsanteilscheine, den Betriebsaufbau und die erste Durststrecke vorzufinanzieren. Hinzu kommen die komplexe Minergie-Gebäudetechnik, die Lärm- und Brandschutzanforderungen, die Bewilligung durch die Gewerbeaufsicht. Für viele Gewerbetreibende ist das anspruchsvolles Neuland.

Auf Strassenebene wird es einen sogenannten «Foodcluster» geben – mit einem Bioladen und verschiedenen Take-away-Angeboten. Ist das die Neuinterpretation des ehemaligen Marktplatzes?

Zu Beginn versuchte ich tatsächlich, mit kleinsten, mittleren und grösseren Produzent*innen ein Ladensharing-Konzept zu entwickeln. Es zeigte sich aber schnell, dass die unterschiedlichen Produkte derart verschiedene Anforderungen an ein

Lokal stellen, dass sich niemand imstande sah, den alles überdachenden Schirm aufzuspannen. So entstand die Idee des Foodclusters, eines sich befruchtenden Nebeneinanders mit einer gemeinsamen Eingangs- und Flanierhalle.

Inwiefern unterscheidet sich das Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kulturangebot im Zollhaus von der gegenüberliegenden Europaallee?

SBB Immobilien konnte, dank lukrativen Grossmietern in den Büroetagen, die Erdgeschossnutzungen subventionieren. Mittels Staffelmieten konnten sie Betriebe wie eine Massenschneiderei, einen kleinen Gartenbauladen oder das Kosmos mit Kinos, Buchläden und Veranstaltungsraum ansprechen, die vielleicht erst längerfristig rentieren. So bietet die Europaallee im EG durchaus einen attraktiven «Lädeli-Mix». Die darüberliegenden Etagen mit den Banken, Webgiganten und horrend teuren Wohnungen aber versinken anonym hinter der Fassade. Das verleiht der Europaallee dann letztlich doch ein eher klinisches, starres Ambiente. Das ist ganz anders beim Zollhaus. Hier werden die Besucher*innen eingela-

den, in die Häuser vorzudringen. Die fliessenden Übergänge zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Zonen sollen unterschiedliche Nutzer*innengruppen dazu inspirieren, miteinander in Kontakt zu treten. Nicht nur wegen der Gastrobetriebe, des Theaters, der Praxen, der Beratungsstellen und des gemeinschaftlichen Forums – auch dank der genossenschaftsgeführten Pension und den stunden- und halbtagsweise mietbaren Kurs- und Sitzungszimmern wird das Zollhaus ein Treffpunkt für alle und schottet sich nicht von der Öffentlichkeit ab. Das ist auch allen, die hier wohnen, bewusst.

Impulse gegen die Gentrifizierung

Wohnungen in Zürcher Zentrumslage mit ortsunüblich tiefen Zinsen sind ein begehrtes Gut. Es war also zu erwarten, dass sich viele Leute auf die Wohnungen im Zollhaus bewerben würden. Nach welchen Kriterien wurden sie vergeben?

Ruth Gurny und Jonathan Kischkel

Gentrifizierung und Diskriminierung

Es bedurfte einer Vorstellung davon, wer im Bewerbungsprozess priorisiert werden sollte. Der Vorstand schlug vor, mit einem Kriterienschlüssel zwei Ziele in den Vordergrund zu stellen: Zum einen sollte der drohenden Gentrifizierung des Quartiers entgegengewirkt und die soziale Durchmischung, die das Quartier bislang auszeichnet, erhalten werden. Zum anderen sollte jenen Gruppen eine gute Chance auf eine Wohnung eingeräumt werden, die auf dem sogenannten freien Wohnungsmarkt üblicherweise mit Benachteiligungen rechnen müssen. Dieses Konzept stellten wir unseren Genossenschafter*innen vor, die es wohlwollend und nur mit kleineren Anpassungen bestätigten. Auf dieser Basis verabschiedete der Vorstand dann den Kriterienschlüssel, der bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden sollte.

Erwartetes und Unerwartetes

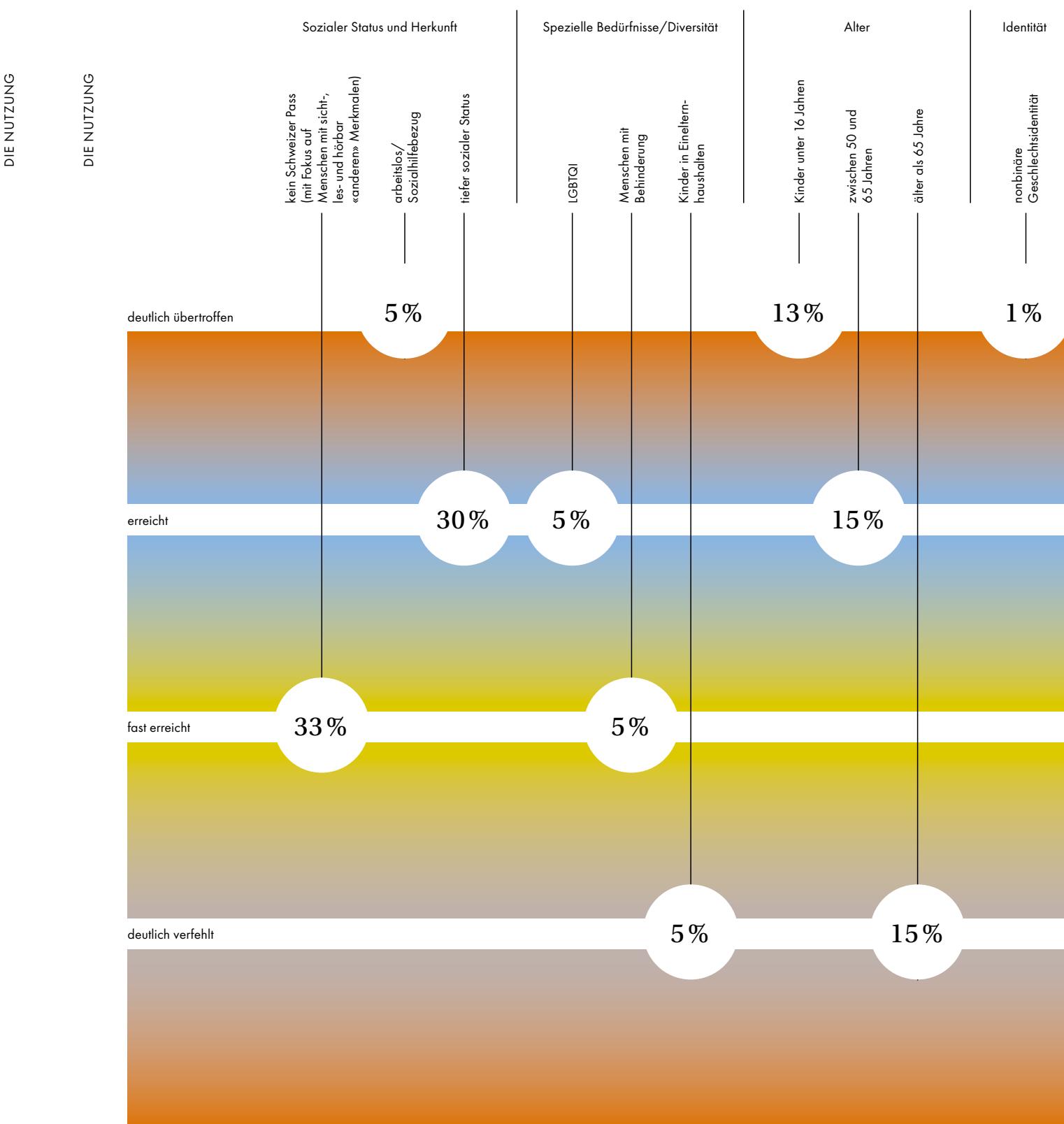
Unsere Annahme, dass wir viele Bewerbungen für die Wohnungen erhalten würden, bewahrheitete sich: Tatsächlich gab es im Schnitt auf eine Wohnung fünf Bewerbungen. Die Aufgabe der Erstvermietungskommission war durchaus anspruchsvoll, aber es gelang ihr recht gut, die angestrebte Durchmischung zu erreichen. In zwei Fällen wurde das Ziel allerdings verfehlt. Bei der Gruppe der über 65-jährigen hatten wir die Bereitschaft, sich im höheren Alter in Bezug auf das

Wohnen nochmals völlig neu zu orientieren, ganz offensichtlich überschätzt. Bei der Repräsentation der Kinder aus Einelternfamilien scheiterten wir, weil im Zollhaus zu wenige passende Wohnungen betreffend Größe und Zimmerzahl zur Verfügung standen. Bei unserem nächsten Projekt darf uns das nicht wieder passieren!

Kinder und Kinder

Während nun weniger Kinder aus Einelternfamilien einziehen, als wir uns dies wünschten, heißt dies aber nicht, dass kaum Kinder im Zollhaus wohnen. Im Gegenteil: Sie sind sogar doppelt so stark vertreten wie im Quartier. Im Bewerbungsprozess wurde einmal mehr deutlich, dass Familienzuwachs einer der häufigsten Gründe darstellt, warum Leute eine neue Wohnung suchen. Und das Zollhaus – mit seinem städtischen Kindergarten und Hort an der Zollstrasse 111 – wird trotz der hoch urbanen Lage mit Sicherheit eine kinderfreundliche Überbauung.

Was wir erreichen wollten und was wir erreicht haben



Wer darf in der Stadt wohnen?

Die Forderung nach «Stadt für alle» als politisches Projekt der Genossenschaft.

Philippe Koch und Tobias Willimann

Im Februar 2020 berichtete der «Tages-Anzeiger» unter dem Titel «Diese Zürcher Genossenschaft feilt an der perfekten Welt» über den Kriterienchlüssel für die Erstvergabe der Wohnungen im Zollhaus. Mit dem Artikel wurde ein Thema angesprochen, das ansonsten in den Medien selten Aufmerksamkeit erhält: Wer entscheidet – und anhand welcher Kriterien – wer in der Stadt wohnen darf?

Die Genossenschaft Kalkbreite hat sich beim Neubau an der Zollstrasse zum Ziel gesetzt, zur besseren sozialen Durchmischung im Quartier beizutragen und jene Bewerber*innen bei der Wohnungsvergabe zu bevorzugen, die sonst mit Diskriminierung rechnen müssen. Damit versucht die Genossenschaft Kalkbreite, den Konsequenzen der Aufwertungspolitik, die die Immobilieninvestor*innen Hand in Hand mit der Stadtregierung seit Jahren verfolgt, etwas entgegenzusetzen: Wohnungen für Personen zu schaffen, die auf dem sogenannten freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies bedingt in erster Linie, günstigen Wohnraum zu erstellen.

Während Medien immer wieder über die Selektionsprozesse der Genossenschaften berichten, ist es seltsam ruhig, wenn es um die Einschliessungs- und Ausschliessungsmechanismen auf dem renditeorientierten Wohnungsmarkt geht.

Gegenüber dem Zollhaus an der Europaallee kosten 5-Zimmer-Wohnungen rund 6000 Franken pro Monat. Mit diesem Mietzins braucht es keine detaillierten Kriterien, um die Wohnungen zu vergeben. Diese Wohnungen werden nicht für den «freien» Markt gebaut, sondern für Menschen, deren Jahreslohn jenseits von 240 000 Franken liegt; in der Stadt Zürich sind dies aktuell rund drei Prozent der Beschäftigten.

Die vermeintlich unsichtbare Hand

Aber auch wenn bezahlbare Wohnungen auf den renditegetriebenen Markt kommen, entscheidet die vermeintlich unsichtbare Hand bei der Wohnungsvergabe nicht blind. Die Angaben, die Wohnungsinteressenten bei der Bewerbung machen müssen, sind detailliert und fließen in die Entscheidung ein. Studien zeigen, dass Ausländer*innen, oder Menschen, die für Ausländer*innen gehalten werden, auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert werden. Gleicher gilt auch für Wohnungsbewerber*innen mit körperlichen Beeinträchtigungen oder für ältere Menschen. Schwierig ist die Wohnungssuche aber auch für Familien mit Kleinkindern (zu laut, zu intensive Nutzung!) oder für jene, die von gängigen Lebensstilen abweichen, wie zum Beispiel Grosshaushalte oder Patchworkfamilien. Hier zeigt sich die Hürde nicht erst bei der Vergabe, sondern bereits

beim fehlenden Wohnungsangebot. Manche Formen der Diskriminierung sind rein kommerziell motiviert, andere sind platt rassistisch oder homophob. Sie machen aber gleichermaßen deutlich, dass die Wohnungsvergabe im renditeorientierten Markt nicht neutral ist. Offensichtliche und weniger offensichtliche Ausschliessungsmechanismen steuern, wer wo wohnen kann.

Ein Blick zurück zeigt indessen, dass Genossenschaften auch nicht durchgehend offener oder weniger diskriminierend als der freie Markt waren. Die Geschichte der Genossenschaftsbewegung der Schweiz war lange nicht nur, aber auch von Introvertiertheit und Ausrichtung am (klein-)bürgerlichen Ideal einer Schweizer Familie nach dem Alleinernährermodell geprägt. In den 1970er-Jahren lebten beispielsweise nur in vier Prozent der Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich Ausländer*innen, während der Ausländeranteil im sonstigen Wohnungsmarkt deutlich über 15 Prozent lag. Noch bis weit in die 1990er-Jahre gab es kaum Bewohner*innen von Genossenschaftswohnungen mit Migrationsgeschichte; alleinerziehende Mütter oder Väter waren ebenfalls untervertreten, binationale Paare fanden kaum Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum, Flüchtlinge stiessen bei Genossenschaften gebildet: Maler-Genossenschaften, Eisenbahner-Genossenschaften etc. Interessant und noch wenig erforscht sind jene

DIE NUTZUNG

ren zunehmend für ihre ausschliessende Wohnungsvergabe kritisiert. Doch in manchen Vermietungsreglementen und in der Vermietungspraxis blieb der Ausschluss festgeschrieben. In einer der grössten Genossenschaften der Schweiz etwa ist die Verständigung in deutscher Sprache im Vermietungsreglement immer noch festgehalten.

Ein Blick zurück ...

Ein Blick in die Geschichte verdeutlicht, dass die Genossenschaft erst mal eine Rechts- und Organisationsform ist, die sich primär von der politischen Idee der Selbstorganisation jenseits von Staat und Markt nährt. Der grundlegende Zweck von Genossenschaften ist die Förderung und Sicherung der Interessen ihrer Mitglieder in gemeinsamer Selbsthilfe, so die Bestimmung im Obligationenrecht. Diese Selbsthilfe, beispielsweise der Aufbau und der Betrieb einer Wohnbaugenossenschaft, ist aufwendig und intensiv. Es braucht viel soziales, ökonomisches und kulturelles Kapital und die Bereitschaft, zahllose Stunden freiwillig zu arbeiten. Dieser Prozess schafft Identität, schweist die Mitglieder zusammen, eine Gemeinschaft entsteht. Die Gemeinschaftsbildung erzeugt aber auch Spannung: zwischen dem emanzipatorischen Anspruch, an einer Stadt für alle zu bauen, und der Realität, als eingespielte und relativ abgeschlossene Gruppe doch recht gut zu funktionieren. Mit dieser Spannung ist jede Genossenschaft, jedes anspruchsvolle Wohnexperiment konfrontiert. Die gemeinschaftliche Befreiung vom Markt kann umfassend und mit offener Haltung praktiziert werden, ist aber, wie die Geschichte zeigt, nicht zwingend.

In der frühen Phase der Genossenschaftsbewegung haben sich darum zahlreiche berufsgruppenspezifische Genossenschaften gebildet: Maler-Genossenschaften, Eisenbahner-Genossenschaften etc. Interessant und noch wenig erforscht sind jene

DIE NUTZUNG

Wohnbaugenossenschaften, die aus Gruppen hervorgingen, denen die Gesellschaft eigentlich nicht so viel Autonomie zugetraut oder erlaubt hätte, wie zum Beispiel die Genossenschaften berufstätiger und/oder alleinstehender Frauen, die in den grössten Schweizer Städten in den 1920er-Jahren gegründet wurden. Die Siedlung für berufsstätige und alleinstehende Frauen am Imfeldsteig in Zürich, von Lux Guyer 1927 fertiggestellt, ist dem Anspruch zu verdanken, auch für jene hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die weder im freien noch im öffentlichen Wohnungsmarkt und eben auch nicht in den bestehenden Genossenschaften Zugang erhielten.

... und nach vorn

Seit einigen Jahren wird die Forderung nach einem «Recht auf Stadt» oder einer «Stadt für alle» (wieder) laut. Genossenschaften können hierfür Instrument und Akteure gleichermaßen sein. Gleichzeitig nehmen sie nicht automatisch oder zwangsläufig am Gemeinschaften (Commoning) teil. Bei einigen Genossenschaften ist die Tendenz erkennbar, sich über die Zeit eher abzuschliessen und den einst weit geöffneten Gemeinsinn immer enger zu fassen. Es sind mehr als Episoden, die von jenen in die Jahre gekommenen Genossenschafter*innen erzählen, die sich, nachdem die Kinder ausgewichen sind, mit rechtlichen Mitteln dagegen wehren, wegen der einst gemeinsam ausgehandelten Belegungsvorschriften in eine kleinere Wohnung ziehen zu müssen! Oder von jenen, die den einmal als öffentlich markierten Freiraum in der Siedlung nun doch lieber privatisieren würden. Es braucht auch oder gerade bei Genossenschaften die permanente Erinnerung daran, wie die eigene politische Ambition aussehen soll und wie man dieser nachgehen will.

Ein fein austariert Kriterienkatalog bei der Erstvermietung von Wohnungen – wie im Beispiel des Zoll-

hauses – ist eine Form der Erinnerung, die die gelebte Kultur im Alltag aber weder vorwegnehmen noch ersetzen kann. Genossenschaften sollten stets Raum schaffen, um die Lücke zwischen dem vorgestellten und dem tatsächlich erlebten Siedlungsalltag zu reflektieren. Nur so kann die Genossenschaft als fortschrittliches politisches Projekt aufrechterhalten werden.

Philippe Koch

Dozent für Stadtforschung an der ZHAW, untersucht mit dem ETH Wohnforum und der Universidad de la Repùblica (Uruguay) die Geschichte, Gegenwart und internationale Vernetzung der Wohnbaugenossenschaften in Zürich und Montevideo. Seit 2014 lebt er in der Siedlung Kalkbreite.

Tobias Willimann

baut in Bern die WBG Warmbächli und die Hauptstadt-Genossenschaft mit auf und berät Gruppen, die genossenschaftliche Wohnprojekte initiieren wollen. Ende 2021 wird das erste Projekt der WBG Warmbächli (hoffentlich) fertig, und er wird dort einziehen.

ZH

Liebe Leser*innen

Die vorangegangenen Seiten zeichnen die Entstehung des Zollhauses nach. Fertig ist es nicht. Zum Zeitpunkt der Drucklegung sortiert sich das Haus noch. Zwar sind sämtliche Bewohner*innen bereits eingezogen, das sich gegenseitige Finden im Rahmen der Zollhausversammlungen, auf den Gängen und Gemeinschaftsflächen ist jedoch im vollen Gange. Ein paar Läden haben bereits geöffnet, an der Zollstrasse gibt es nun Blumen, Glacé und Kaffee, auf der Gleisterrasse Wein und Rüeblikuchen, aber die Flächen der meisten Gewerbetreibenden werden noch mit viel Elan ausgebaut. Auch die Pflanzen haben ihren ersten Sommer erst vor sich und glänzen eher mit grafischer Strenge denn mit grüner Üppigkeit, die sich in den kommenden Jahren aber fraglos voll entfalten wird.

Alles ist ein Prozess. Nicht nur die Projektentstehung, sondern auch die Inbetriebnahme und die Aneignung durch die Nutzer*innen und das Quartier. Wir freuen uns auf viele positive Überraschungen, die uns fraglos erwarten, und versuchen, auf die ebenso unvermeidlichen Herausforderungen bestmöglich vorbereitet zu sein. Beides wollen wir in einer zukünftigen, zweiten Publikation dokumentieren und durch aufmerksames Beobachten in einem nächsten Projekt berücksichtigen. Wir bleiben in Bewegung!

Dasselbe wünschen wir uns für das Zollhaus: ansteckende Lebendigkeit, stetige Weiterentwicklung und vor allem ein bereicherndes Miteinander. Eben: ein richtig gutes Stück Stadt.

Die Geschäftsleitung
Die Projektleitung
Der Vorstand



ZT

2013-2021

