Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 96 (2021)

Heft: 5: Neubau

Artikel: Die Mischmaschine

Autor: Simon, Axel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-977395

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 18.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Das Zollhaus bildet einen Gegenpol zur kommerziellen Europaallee auf der anderen Seite der Gleise.

Genossenschaft Kalkbreite in Zürich stellt Neubau «Zollhaus» fertig

Die Mischmaschine

Mit dem Zollhaus arbeitet die junge Genossenschaft Kalkbreite aus Zürich weiter an der Zukunft des Wohnens. Erstmals wird hier das «Hallenwohnen» in einem Neubau ausgetestet. Doch auch das Gemeinschaftsangebot und die Vielfalt an gewerblichen und kulturellen Nutzungen sprengen das Bild des Gewohnten. Wie noch selten öffnet sich hier eine Wohnsiedlung zu Stadt und Quartier.

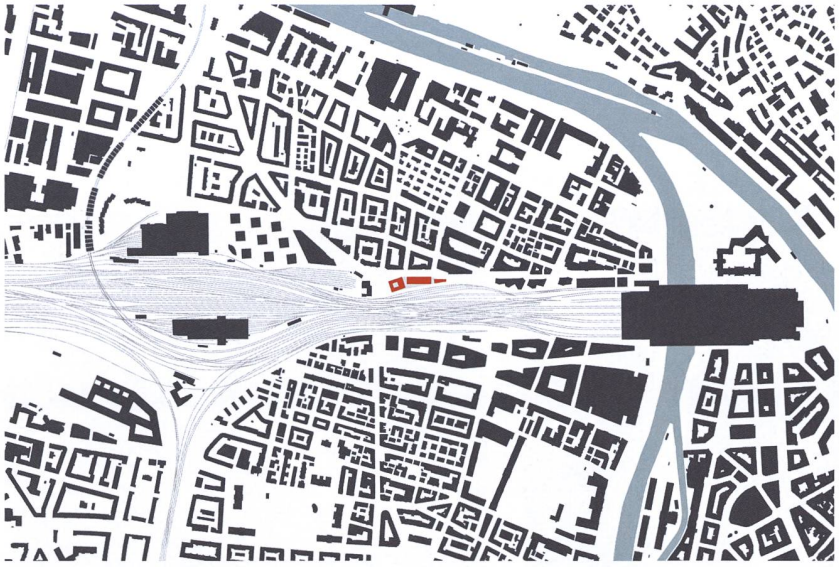
Von Axel Simon

Das Zollhaus sei eine Antithese zur Europaallee, programmatisch und ästhetisch. Das sagte uns Projektleiter Andreas Billeter vor anderthalb Jahren über das neuste Projekt der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. Damals war noch nicht viel davon zu sehen. Heute steht das Zollhaus dort, wo die Langstrasse unter den Gleisen hindurchtaucht, als Leuchtturm des Gemeinsinns und der Nachhaltigkeit, als architektonischer Wegweiser in Richtung Wohnzukunft. Und eben auch: als gemeinnütziger Gegenentwurf zum teuren Hochhauswohnen gegenüber. Grau statt golden, pragmatisch statt protzig, resilient statt nur rentabel.

Mix statt Monokultur

Schon der Ort verpflichtet: Nur einen Steinwurf von da besetzte die wütende Jugend die Wohlgroth-Fabrik und malte den legendären Schriftzug «ZUREICH» an die Fassade. Dreissig Jahre später tritt die junge Genossenschaft nun an, das zu verwirklichen, was die Bewegung damals forderte und was die SBB und die Stadt auf der anderen Seite der Gleise, an der Europaallee, verpasst haben: kreative Freiräume. Sie will einen Ort schaffen, der ganz unterschiedlichen Menschen ermöglicht, im Zentrum der Stadt zu wohnen, zu arbeiten, Kultur oder Handel zu treiben. Und sie will mit diesem Ort nicht nur

Die Architektur orientiert sich an der rauen Nachbarschaft.



Pläne: Enzmann Fischer Partner

Die drei Zollhaus-Bauten (rot) liegen direkt am Gleisfeld vor dem Hauptbahnhof. Links vom Kopfbau führt die Langstrasse durch.

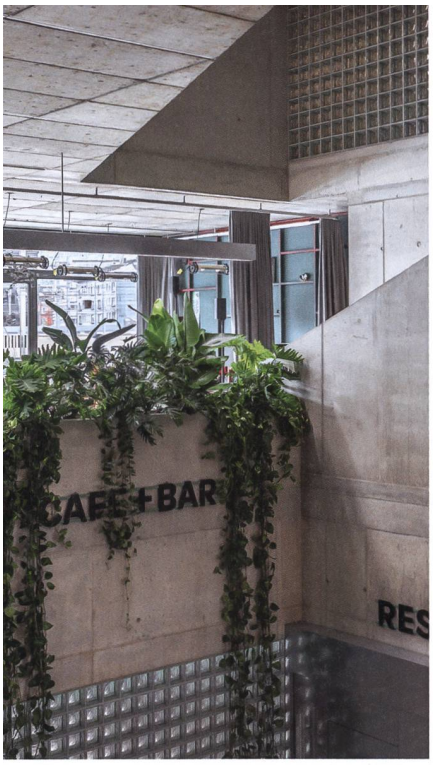
ein politisches Statement setzen, sondern die Stadt bereichern.

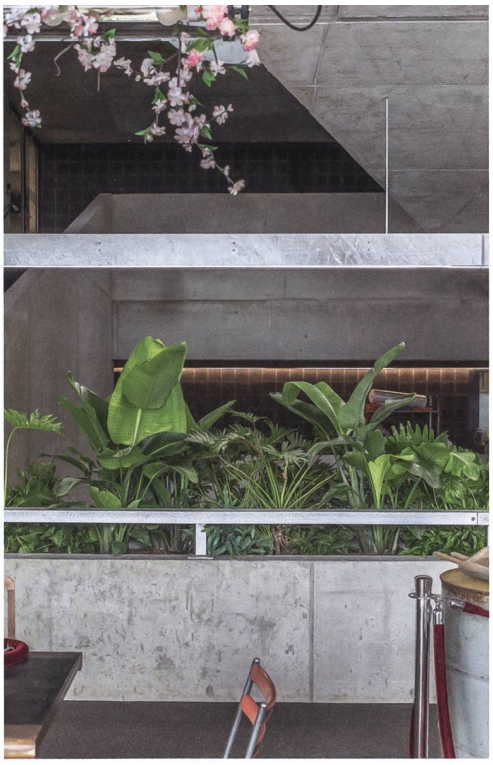
Dass der Neubau zu einem Teil des Quartiers werden soll, legte schon der Gestaltungsplan fest. Er verlangte drei Häuser mit unterschiedlichen Höhen und Grössen, auch damit die Blickachsen der Querstrassen weiterhin ins Gleismeer stechen. Ein grosser, zusammenhängender Bau hätte viele Vorteile gehabt, ökologisch und ökonomisch, funktional und als gebautes Zeichen, er war aber nicht erlaubt. Neue Massstäbe blieben so dem Inhalt vorbehalten: partizipativ entwickelt, wie schon beim Stammhaus der Genossenschaft. In einem offenen Projektwettbewerb versuchten sich dann mehr als hundert Architekturbüros darin, das pralle Programm ins städtebauliche Korsett zu zwängen. Das Ergebnis: drei grau gerasterte Kisten. Man musste das Siegerprojekt schon sehr genau studieren, um den «verführerischen Reichtum» zu erkennen, den die Jury darin sah. Sauber hatten die Architekten Enzmann Fischer Komplexität und Zielkonflikte gelöst. Gewonnen haben sie aber dank etwas, das die Genossenschaft nicht bestellt hatte: einem dreigeschossigen «Forum» im Kopfhaus direkt an der Langstrasse. Dieses Forum schafft die gesuchte Quartiernähe und drückt sie auch aus – wie die Jury fand, «nicht als flaches Zeichen, sondern als benutzten Raum».

Das Quartier im Haus

Das Forum ist Eingangs- und Veranstaltungshalle. Dem Theater daneben dient es als Foyer, gegenüber öffnet es sich zum Restaurant Osso. Dazwischen führt ein Gang in eine endlose Velogarage, 200 Stellplätze entlang der Gleise, von dort weiter bis zum anderen Ende des Zollhauses. Von oben blicken eine Bar und ein offener Aufenthaltsraum durch subtropische Pflanzen hinab ins Forum. Dessen Gussasphaltboden darf von morgens früh bis spät in die Nacht von allen betreten werden. Öffentlich ist auch die breite Treppe, die hinauf zur Rezeption führt, zu den Veranstaltungsräumen und hinaus auf die Gleisterrasse. Der Beton ist grob, die Räume wenig farbig, aber nicht trist. Offen für Aneignung, nennt das der Architekt Philipp Fischer. Im Geschoss darüber gelangt man zu den Pensionszimmern, zu Gesundheitspraxen und zu einem in die Halle ragenden «Weissen Raum», so nennen die Zollhäusler ihre im Haus verstreuten, nutzungsoffenen Räume. Es ist eine Lehre aus allen bisher gebauten Häusern der jungen Zürcher Wohnbaugenossenschaften: je flexibler und offener die Räume, desto nachhaltiger das Haus.

Draussen, unter den Baumreihen der Zollstrasse, reihen sich Läden und Gastronomie auf, von der Weinschenke zum «Vicafé», vom «Chornlade» zum Architekturforum, vom Blumenladen zur «Gelateria di Berna»: lokale Autorenbetriebe, wie es sie schon in der Kalkbreite gibt – und, von dort abgeschaut, auch in der Europaallee. Die Ladenfront macht aus den drei Häusern ein einziges. Kurz vor der Langstrasse schwenkt sein mächtiger Kopf aus dem Strassenraster und bildet wie beiläufig Aussenräume: einen Platz zwischen dem Eingang und einem alten Schnurbaum, einen weiteren um die Ecke mit einer Gruppe Feldahornbäume. Dort, an der Langstrasse, geht man vorbei an Restauranttischen und eine Treppe hinauf zur Gleisterrasse. An lauen Sommerabenden wird man sich da treffen, um den Zügen nach Paris, Mailand oder Berlin hinterherzuträumen. In den Brüstungströgen werden sich zwischen Föhren und Birken auch Pflanzen aus dem Gleisraum einsäen, oft eingewandert aus dem Süden, sagt der Landschaftsarchitekt Stefan Koepfli. Die Gleisterrasse ist auch ein öffentlicher Weg. Zum Hauptbahnhof geht man hier vorbei an der selbst verwalteten Grossküche der Zollhäusler, dem Co-Working-Raum, den Büros der Behindertenkonferenz und der LGBTQ-Community.





Subtropische Pflanzen trennen Gemeinschaftsraum und Bar vom dreigeschossigen Forum, das Eingangshalle und öffentliche Nutzungen vereint. Die Treppe führt hinauf zu den Pensionszimmern.

An der Gleisterrasse liegen die Bar und andere öffentliche und gemeinschaftliche Räume.

Die Hallenwohnungen werden von ihren Bewohnern ausgebaut.

Zollhaus in Zahlen

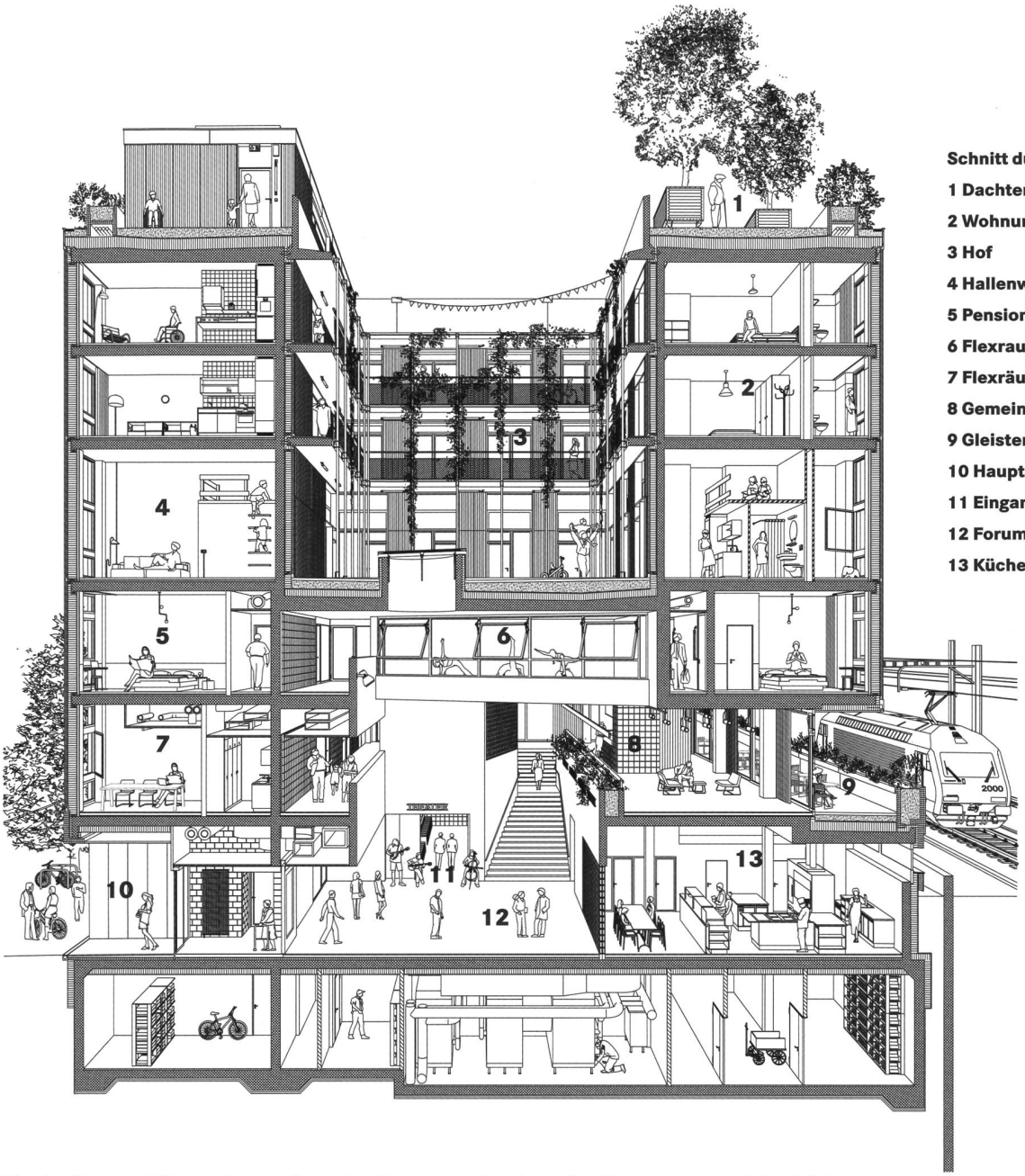
136 m Gebäudelänge
23,5 m Höhe vorderes Haus
4827 m² Grundstücksfläche
8734 m² Hauptnutzfläche Zollhaus
320 % Ausnutzungsziffer
3470 m² Gewerbe und Kultur
4864 m² Wohnen
400 m² Gemeinschaft
510 m² Gastronomie
970 m² Verkauf
710 m² Dienstleistung
140 m² Hof
1434 m² Dachterrassen
968 m² Gleisterrasse
54 m² Urban Farming (auf höchstem Dach)
46 Bäume
34,125 kWp Photovoltaikleistung
50 Wohnungen
19 Geschäfte
15 Pensionszimmer
190 Bewohner
25 Kindergartenplätze
97 Arbeitsplätze
29,8 m² Wohnfläche pro Person (mit Gemeinschaftsflächen)

Die bunte Promenade endet vor dem Kindergarten und dem Fair Fashion Store. Es ist das kleinste Haus mit den grössten Fenstern.

Wie wohnt man molekular?

Die Buntheit des Quartiers war auch bei der Wohnungsbelegung Vorbild. Für Diskussionen sorgte der Umfang an privaten Daten, die man von den potenziellen Mietern verlangte, bis hin zur sexuellen Orientierung. Auch die Hallenwohnungen, erstmals in einem Neubau verwirklicht, schafften es in die Presse: «Wohnen wie die Hausbesetzer!» Doch der Weg dorthin war hürdenreich (siehe *Wohnen Extra* 3/2020 oder «Hochparterre» 6–7/2019. Die Geschichte bekam ein Happy End: Vier Gruppen zimmern sich in unterschiedlich grossen Hallen ihre Selbstbauwelten. Die Genossenschaft macht sichtlich ernst mit ihrer angekündigten Suche nach «neuen Formen des Zusammenlebens».

Mittlerweile etablierte Clusterwohnungen waren auch Teil des Wettbewerbsprogramms, wurden aber schliesslich nicht gebaut, da Gemeinschaftsküchen zu wenig genutzt werden, so eine Lehre aus der Kalkbreite. Stattdessen richten sich nun «normale» Wohnungen verschiedener Grössen auch zur lärmigen Langstrasse, ein Hof machts möglich. Das ausserdem bestellte «molekulare Wohnen» war so neu, dass die Genossenschaft selbst nicht genau wusste, was das ist. Anfangs träumte sie von verstellbaren Wänden und rollbaren Badewannen. Übrig blieben verschieden grosse Wohnungen mit Schaltzimmern, vom Single-Studio bis zur Alters-WG, ausserdem sechs zumietbare «Jokerzimmer» mit Bad. Die Architekten züchteten das mittlere Haus zu einer effizienten Wohnmaschine hoch. Sein Tragsystem ist das eines Bürogebäudes: Geschossplatten, Stützen, zwei



Schnitt durchs Forum
1 Dachterrasse
2 Wohnungen
3 Hof
4 Hallenwohnungen
5 Pensionszimmer
6 Flexraum
7 Flexräume
8 Gemeinschaftsraum und Bar
9 Gleisterrasse
10 Haupteingang
11 Eingang Theater
12 Forum
13 Küche Restaurant Osso

schlanke Treppenhäuser, dazwischen eine Installationsschicht. Ein Stakkato aus bodenhohen, aber schmalen Fenstern macht im 18 Meter tiefen Baukörper bis spät in der Planung flexible Raumteilungen möglich. Das suffiziente Ergebnis: Mit weniger als dreissig Quadratmetern Flächenbedarf pro Person schlug die Genossenschaft sogar ihren eigenen Rekord bei der Kalkbreite, Gemeinschaftsräume mitgerechnet. Die nächste Generation kann dann alle Wände auch anders anordnen.

Grünes Wahrzeichen

Etwas, das wohl den Neid vieler Europaallee-Bewohner weckt, sind die Dachterrassen des Zollhauses. Sie sichern die freie Sicht aufs Gleismeer. Hoch oben gärtnern die urbanen Genossen, treffen sich zum romantischen Tête-à-tête oder schmeissen wilde Partys. Auf dem Dach des kleinsten Hauses spielen die Kindergartenkinder hinter Maschendraht und wildem Wein. Die Früchte der Maulbeerbäume auf dem höchsten Dach sollen zur kollektiven Granita verarbeitet werden, ginge es nach dem Landschaftsarchitekten. Die Bäume werden gross und haben das Zeug zum weithin sichtbaren «grünen Wahrzeichen», das sich die Genossenschaft schon früh gewünscht hat. Statt einer aufwendig und teuer bepflanzten Fassade setzte man lieber 46 Bäume vor, hinter und auf dem Haus, zusammen mit mehr als 300 weiteren Gehölzen. Eine vielfältige, ökologisch wertvolle Mischung, die sich entwickeln und verändern wird. Zum Vergleich: Auf der rund zwanzigmal grösseren Europaallee stehen 75 Ginkgo-Bäume.

Nicht nur das Grün des Zollhauses soll sich stetig verändern, sondern auch die Erscheinung des Hauses. Seinem harten Grau aus

Baudaten

Bauträgerin:
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Architektur:
Enzmann Fischer Partner, Zürich

Landschaftsarchitektur:
Koepflipartner, Luzern

Umfang:
Siehe Separatbox

Baukosten (BKP 1–9):
52,6 Mio. CHF
6022 CHF/m² HNF

Mietzinsbeispiele:
2 ½-Zimmer-Wohnung (58 m²):
1010 CHF plus 135 CHF NK (prov.)
4 ½-Zimmer-Wohnung (94 m²):
1880 CHF plus 206 CHF NK (prov.)

Urbaner Wohncharme: Einblicke in eine Regelwohnung.

Eternit, verzinktem Stahl und Beton fliegen höchstens Architektenherzen zu. Nicht am Heimatstil der Nachbarhäuser orientiert es sich, sondern an der rauen Welt jenseits des Bahndamms. Die gewellten Fassadenplatten sind falschherum angebracht. Ihre grobe Rückseite soll Flugrost sammeln und Moos ansetzen – patinieren wie eine gute Jeans, so der Architekt. In den Haltevorrichtungen der Fenster werden Blumentöpfe und Kräuterkisten stehen, an den Geländern farbige Abstimmungsfahnen wehen. Auch Graffiti machen sich auf dem Grau viel besser als auf dem farbigen Putz der Kalkbreite. Schön verquer leuchten die Buchstaben «ZOLLHAUS» an der Dachkante. Man hätte sie sich getrost sparen können, die in Beton gegossenen Versalien über den Eingängen sowieso. Spuren des Lebens werden dieses Haus prägen. Wie die Jury sagte: nicht flache Zeichen, sondern der benutzte Raum. Das zu ermöglichen ist auch eine architektonische Leistung. ■

Dieser Beitrag erschien zuerst in «Hochparterre» 3/2021.

Anzeige

LAUFEN

COLLECTION VAL
Design by Konstantin Grcic

Damit man den leeren Raum voll nutzen kann.

Akira von Velopa.
Weitere Unterstände auf
www.velopa.ch

velopa macht die Stadt.

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft!
www.elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

Das letzte seiner Art. Für eine urbane Zukunft.

Zwischen Dübendorf, Wallisellen und Schwamendingen liegt das letzte, verfügbare Grossareal mit Wohnnutzung in diesem Gebiet. Städtische Infrastruktur und attraktive Freizeitangebote im Grünen sind Basis für das Projekt «Am Ring». Es wird in Minergie P Eco und teils in Hybridbau mit Holz ausgeführt. Geplant sind 470 Wohneinheiten von XS bis XXL sowie Ateliers, Büros, Gewerberäume und Parkraum für Autos und Velos.

Überzeugen Sie sich von unserer nachhaltigen Projektentwicklung – ein Invest in die Zukunft.

Dübendorf, Wohn- und Gewerbeüberbauung «Am Ring»

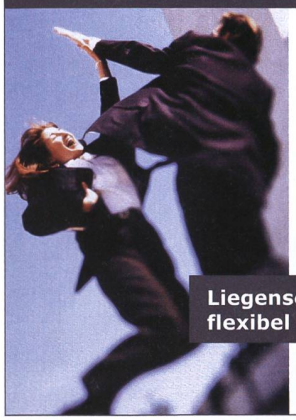
mettler2invest

Wir erden Ideen.

Mettler2Invest AG
Nachhaltige
Projektentwicklung

www.mettler2invest.ch
_St.Gallen_Zürich_Basel_Kemptthal

MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



- Liegenschaftenbuchhaltung
- Miete, Mietzinsänderungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Vertragswesen, Korrespondenz
- Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn
- Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- Portfolio, Budgetierung
- Technische Objektverwaltung
- Bauabrechnung
- Internetmarktplätze

Liegenschaftenverwaltung flexibel und umfassend

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten übers Internet

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, www.mor.ch, info@mor.ch, 044 360 85 85

Alle Informationen zum Kabelanschluss erhalten Sie auf:
upc.ch/kabelanschluss | 058 388 79 05

upc

Publireportage

TRIVALITE – mehr als Licht

Die perfekte Lösung für intelligente und bedarfsgerechte Beleuchtung in Verkehrszonen, Gewerbeflächen und Büros. Vorauseilendes Licht dank Schwarmverhalten.

Um unseren Wohlstand und unsere Gesundheit langfristig zu sichern, müssen wir auf unsere Umwelt achten und die Ressourcen gezielt einsetzen. Unser Beitrag dazu: Komfortable, energieeffiziente Beleuchtungslösungen für Räume und Gebäude, in denen wir uns wohl und sicher fühlen.

Licht nur dann, wenn wir es brauchen, so viel und so lange wie nötig

Die Grundlagen dafür sind mit der LED-Technik, der Digitalisierung und der allumfassenden Vernetzung gegeben. Die Kombination energieeffizienter Lichttechnik mit den Möglichkeiten einer intelligenten Lichtsteuerung erschliesst ein sehr grosses Einsparpotential für die Beleuchtung.

Ideal für Renovation und Neubau mittels Funk- oder Drahtkommunikation

Nach rascher Installation ist jede Leuchte betriebsbereit: Die Werkseinstellungen bieten Funktionen wie Vollautomatik, Konstantlichtregelung, Orientierungslicht und ermöglichen einen reibungslosen Erstbetrieb. Spezifische Einstellungen des Beleuchtungsszenarios lassen sich jederzeit nach den Wünschen des Bauherrn bequem via App anpassen. Die äusserst vielseitigen Leuchten garantieren ein Maximum an Funktionalität, steigern den Komfort und minimieren die Betriebskosten.

© Bild by Swisslux AG

Um die Ziele der Energiestrategie 2050 mit ihren Sanierungsprojekten zu unterstützen, setzen verantwortungsbewusste Bauherrschaften auf intelligente Leuchten, wie beispielsweise hier in einer Bibliothek im Zentrum der Stadt Zürich, und sparen ab dem ersten Tag rund 65 % der Energie ein.

www.trivalite.ch

TRIVALITE

Swisslux AG
8618 Oetwil am See
www.swisslux.ch

SWISSLUX