Neue Zürcher Zeitung

# Leben auf engem Raum und ohne Auto – weshalb trotzdem so viele das Wohnexperiment im Zürcher Zollhaus wagen wollen

Im Zürcher Zollhaus erprobt die Genossenschaft Kalkbreite neue Wohnformen auch im Alter. Künftige Bewohnerinnen und Bewohner erzählen, was sie am Experiment reizt.

Dorothee Vögeli, Text; Annick Ramp, Bilder

18.08.2020, 11.55 Uhr

«Zollhaus» nennt die Wohnbaugenossenschaft Kalkbreite ihren neusten Wurf. Wie sein Vorgängerprojekt im Zürcher Kreis 4 setzt es stark auf Nachhaltigkeit. Wer hier einzieht, begnügt sich mit durchschnittlich knapp 28 Quadratmetern privatem Wohnraum. Im Gegenzug stehen den 175 Bewohnerinnen und Bewohnern diverse Gemeinschaftsräume offen, über deren Nutzung sie mitbestimmen können. Mit ihrer Unterschrift bekennt sich die Mieterschaft zum Autoverzicht, die Beteiligung am Aufbau und am Betrieb der gemeinschaftlichen Infrastrukturen ist freiwillig.

Ein Labor für Wohnexperimente wird es werden, von einem «Bienenhaus» mit innovativen Gewerbebetrieben, öffentlichen Kulturräumen, Läden, Büros, Gesundheitsangeboten und Restaurants spricht die Bauherrin. Inzwischen hat sich das dreiteilige Gebäudeensemble direkt am Gleisfeld beim Zürcher Hauptbahnhof aus seinen Bauhüllen geschält. Wegen der Vorgaben des Gestaltungsplans ist es weniger hoch als manche Konkurrenten entlang der gegenüberliegenden Europaallee. Seine düsteren Fassaden aus Welleternit erinnern an einen Industriebau, der so gesichtslos wirkt wie vieles an dieser prominenten Lage.

Im Frühling 2021 wird die Siedlung Zollhaus offiziell eröffnet, im Januar ziehen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner ein. Blick vom 25hours Hotel, das sich auf der gegenüberliegenden Seite des Gleisfeldes beim Zürcher Hauptbahnhof befindet.

## Katrin: «Hier will ich bleiben»

Wer vor dem künftigen Haupteingang bei der Langstrassenunterführung steht, kann sich denn auch kaum vorstellen, dass jemand seine Jugendstilwohnung, sein Einfamilienhaus oder gar seinen Bauernhof aufgibt, um an diesem exponierten Ort mitten im zürcherischen Mini-Hongkong seinen Lebensabend zu verbringen. Katrin wagt diesen Schritt: «Ich möchte im Alter nicht allein wohnen», sagt die lebhafte Frau mit braunem Haar und einer fast faltenlosen Haut.

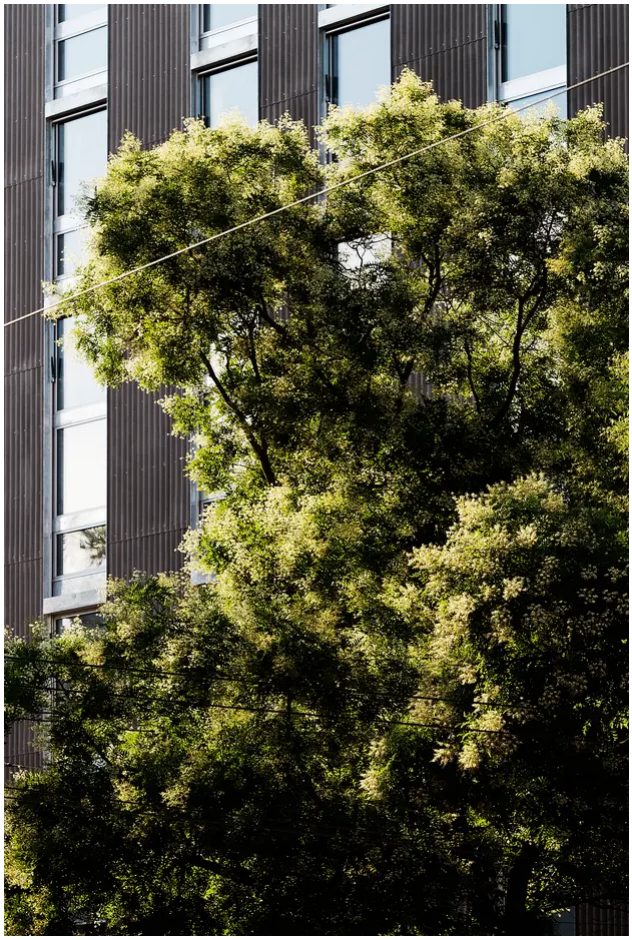
Niemand käme auf die Idee, dass sie bereits zwei Enkelkinder hat und in ein zwölf Quadratmeter grosses Zimmer der Alters-Gross-WG im Zollhaus ziehen will. Katrin ist erst 52. Warum schon jetzt? «Ich möchte vor der dritten Lebensphase sagen können: Hier will ich für immer bleiben», sagt sie. Auch ihre sechs künftigen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner denken so. Es sind Therapeutinnen, Architekten und eine Verkehrsplanerin, die noch berufstätig sind. Die Älteste ist 71 und die Einzige im offiziellen Ruhestand. Katrin ist wegen einer psychischen Erkrankung in Frührente.

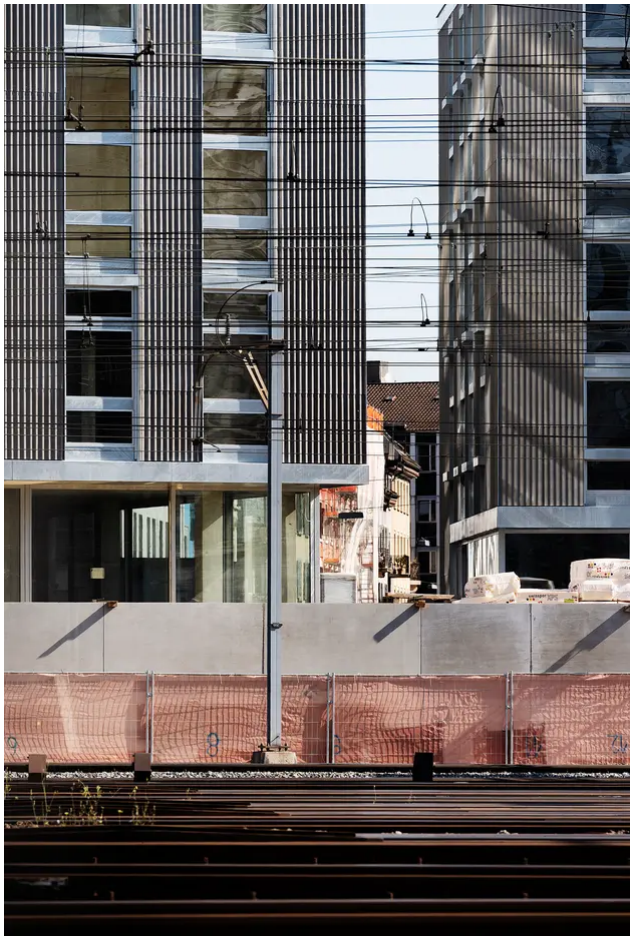
Seit elf Jahren ist sie geschieden. Ihre künftigen Wohnpartner sind mittlerweile ebenfalls alleinstehend, einige seit dem Tod ihrer Lebenspartner. Es sind also typische Babyboomer, die sich ein neues familiäres Umfeld im Alter wünschen. Manche kennen das WG-Leben aus ihrer Jugend. In der jetzigen Lebensphase eine Wohngemeinschaft auf Dauer zu bilden, ist allerdings schwieriger.

Katrin ist im Internet auf die Genossenschaft Kalkbreite gestossen. Als

diese Menschen über sechzig suchte, um in Workshops die Bedürfnisse und Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Lebens im Alter zu erforschen, meldete sie sich. Ihr Alter akzeptierte die Vermietungskommission, weil sich Katrin im «Findungsprozess» stark engagiert hatte. Dieser erstreckte sich über vier Jahre mit wechselnden Besetzungen – am Ende formierten sich ausser der Gross-WG zwei kleinere Wohngemeinschaften à je drei Personen. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner kennen sich erst flüchtig. Katrin sagt: «Man weiss nicht, was kommt. Aber ich freue mich.»

Auch Andrea und Hakon können es kaum erwarten, ins Zollhaus zu ziehen. Den Mietvertrag haben sie bereits letztes Jahr unterschrieben. Wegen der Corona-Pandemie müssen sie sich aber bis Januar gedulden. Das Paar ist nur rund zehn Jahre jünger als Katrin, ihre Lebenssituation jedoch ganz anders: Zusammen haben sie zwei kleine Kinder und je einen grösseren Sohn aus einer früheren Partnerschaft. Ihre beiden Wohnungen sind ein Stück voneinander entfernt. Lange haben sie eine grössere und nicht zu teure Wohnung gesucht – jetzt können sie ihre Familien im Zollhaus zusammenführen.





Ein Baum trotzt der Verdichtung. Wer hier einzieht, wird aber kaum Vogelgezwitscher hören.

## Andreas und Hakons Traum wird wahr

«Was wir nicht zu träumen wagten, hat sich erfüllt. Wir haben viel mehr Raum erhalten, als wir erwartet haben, und wir können ihn multifunktional nutzen», sagt das Paar, das auch schon zu sechst auf 62 Quadratmetern wohnte. Die Patchworkfamilie wird in eine 1,5-geschossige Hallenwohnung mit einer Grundfläche von 115 Quadratmetern ziehen. Es ist ihr überlassen, ob sie den über vier Meter hohen Raum mit Wänden unterteilen und Podeste einbauen will. Die maximale Zahl und Grösse abtrennbarer Zimmer ist jedoch vorgegeben. Bereits vorhanden sind zudem Küche und Nasszellen. Solches war beim sogenannten Hallenwohnen zunächst nicht vorgesehen.

Andrea und Hakon werden mit ihren vier Kindern in einer Halle wohnen.

Die ursprüngliche Idee stammte von einer zwanzigköpfigen Gruppe, die beim Bahnhof Altstetten während dreieinhalb Jahren eine 700 Quadratmeter grosse Gewerbehalle als gemeinsame Wohnung nutzte. Das gesamte Mobiliar – Polstergruppen, Schränke, aber auch blick- und lärmdichte Schlafkojen – liess sich dank Rollen und Seilwinden mühelos verschieben. Abends konnte so die Hälfte der Halle für halböffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Solche Gestaltungsfreiheit, die bis jetzt nur in Abbruchliegenschaften möglich ist, wollte die Genossenschaft Kalkbreite erstmals in einem Neubau auf Dauer etablieren.

Laut Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung, Partizipation und Betrieb, mussten dann aber am Konzept der «Selbstaneignung auch im genossenschaftlichen Wohnen» Abstriche gemacht werden. Für die Mieterschaft seien die Bewilligungsverfahren für den individuellen Ausbau zu anspruchsvoll. Es brauche technisches Wissen zur kontrollierten Lüftung oder zu komplexen Installationsschächten. Um die Bewerbenden nicht zu überfordern, habe man sich für ein Baukastensystem entschieden. Auch vom Konzept zweier Grosshallen wich die Genossenschaft ab. Vorerst startet man mit vier Hallen. Leider erlaubte die Genossenschaft keinen Rundgang durch den Rohbau.

Preislich bewegt sich die Grundausstattung des Hallenwohnens im Durchschnitt der Siedlung. Die Grossgruppe bezahlt monatlich pro Person 600 bis 700 Franken, Katrins Zimmer in der Alterswohngemeinschaft kostet etwa gleich viel. Tiefer müssen Andrea und Hakon in die Tasche greifen. Ihre Monatsmiete beträgt inklusive

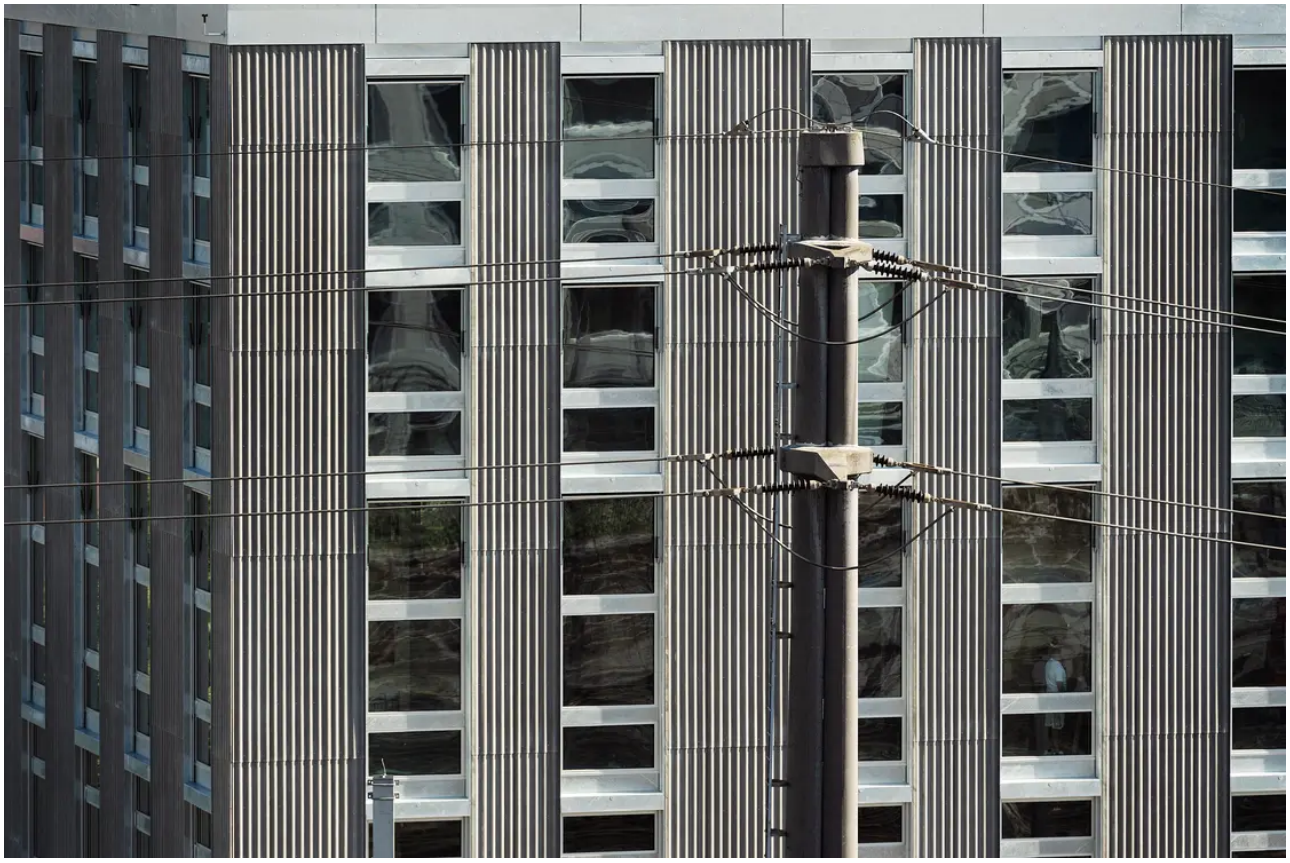
Nebenkosten 3100 Franken. Hinzu kommt ein Genossenschaftsanteil von rund 30 000 Franken. «Für so viel Raum in einem Neubau an dieser Lage ist das immer noch günstig», sagt Schneider.

## «Wir sind keine Insidergesellschaft»

Andrea ist wissenschaftliche Illustratorin und Grafikerin. Neben ihrer grafischen Tätigkeit begleitet sie behinderte Kinder in der Regelschule. Ihr Partner arbeitet in der IT-Branche. Beide sind Mitglieder der grünen Partei. Dass sie ökologische, konsumkritische und soziale Organisationen unterstützen, haben sie in ihrer Bewerbung im Detail dargelegt. Erhielten sie deshalb den Zuschlag?

«Die Gesinnung spielte überhaupt keine Rolle. Wir sind keine Insidergesellschaft und wollen das auch nicht werden», hält die Projektleiterin Schneider fest. Natürlich müssten sich die Bewohner mit den Nachhaltigkeitszielen der Genossenschaft identifizieren. «Nachhaltigkeit ist aber ein gesellschaftliches Anliegen, unabhängig von der politischen Gesinnung», sagt die 56-jährige Politologin. Andrea und Hakon hätten den Zuschlag wegen ihrer schwer lösbaren Wohnsituation erhalten. Zudem trage die Familie zum angestrebten breiten Spektrum auch im Hallenwohnen bei.

Wegen der Corona-Pandemie musste die Genossenschaft den Bezugstermin auf nächstes Jahr verschieben.



Pflanzenkisten laden die Bewohnerschaft zur Begrünung der mit Welleternit gegliederten Fassaden ein. Im unteren Teil des Bildes weisen Fenster über anderthalb Stockwerke auf das Hallenwohnen hin.

## Starre Quoten stossen an Grenzen

Rund 330 Bewerbungen sind für die 48 Wohneinheiten eingegangen. Für die Vergabe nahm sich die Genossenschaft, die das wertvolle Bauland an der Zollstrasse von den SBB und der Stadt Zürich erworben hatte, viel Zeit. Der Grund ist der strenge Kriterienkatalog «zur sozialen Durchmischung», der sich am Profil des umliegenden Quartiers orientiert. Damit visierte die Bauherrin eine möglichst grosse Vielfalt hinsichtlich Alter, Bildungsstand, Einkommen, Vermögen, kultureller Zugehörigkeit oder auch sexueller Orientierung an. Wer bei mehreren dieser Punkte die Kriterien der Durchmischung erfüllte, hatte gute

Chancen.

Mit den angestrebten Quoten stiess die Genossenschaft allerdings an Grenzen. So ist etwa der durchschnittliche Bildungsstand einiges höher als vorgesehen. Nina Schneider sagt dazu: «Es sind nicht alle Akademikerinnen und Akademiker privilegiert. Wie bereits an der Kalkbreite haben sich viele gut Ausgebildete mit geringem Einkommen für eine Wohnung interessiert.» Menschen mit einem höheren Bildungsniveau würden sich tendenziell eher mit ihrem ökologischen Fussabdruck auseinandersetzen, vermutet sie. Für solche sei deshalb der Verzicht aufs Auto selbstverständlich. Auch dieses Kriterium sei aber nicht sakrosankt. Brauche jemand aus beruflichen Gründen ein Auto, gebe es Lösungen.

Katrin ist keine ausgewiesene Akademikerin, wie sie sagt. Aufgrund von ADHS hat sie viele Schulen abgebrochen, sich aber autodidaktisch weitergebildet. Sie arbeitete als Fachlehrerin für Sport und für Religion an der Stadtzürcher Volksschule und war im sozialpädagogischen Bereich tätig. Daneben war sie stark ehrenamtlich engagiert. Heute ist sie diplomierte Atemtherapeutin. Aufgewachsen ist sie in einem bürgerlichen Elternhaus, am ehesten sympathisiert sie mit den Grünliberalen. Für sie ist wichtig, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Zollhauses die 2000-Watt-Gesellschaft wirklich leben und zeigen, dass angesichts der notwendigen Verdichtung Wohnraum an Orten geschaffen werden kann, wo dies früher wegen hoher Emissionen undenkbar gewesen wäre.

Dass sich inzwischen offenbar auch Familien um solche exponierten

Lagen reissen, ist erstaunlich – selbst die Genossenschaft Kalkbreite war von der grossen Nachfrage nach günstigen Familienwohnungen überrascht. Und da auch «Notlagen» ein Kriterium bei der Vergabe waren, verdoppelte sie kurzerhand die Quote der Kinder. Wie gut werden sie sich wohl an diesem von Verkehr umbrandeten, steinigen Ort mitten im Zürcher Nachtleben einleben? Immerhin gibt es einen Spielplatz – auf dem Dach.

## Das Zollhaus füllt die letzte Lücke am Gleisfeld des Hauptbahnhofs

Kartengrundlage: © Openstreetmap, © Maptiler

Quelle: Züriplan Stadt Zürich NZZ / bai.

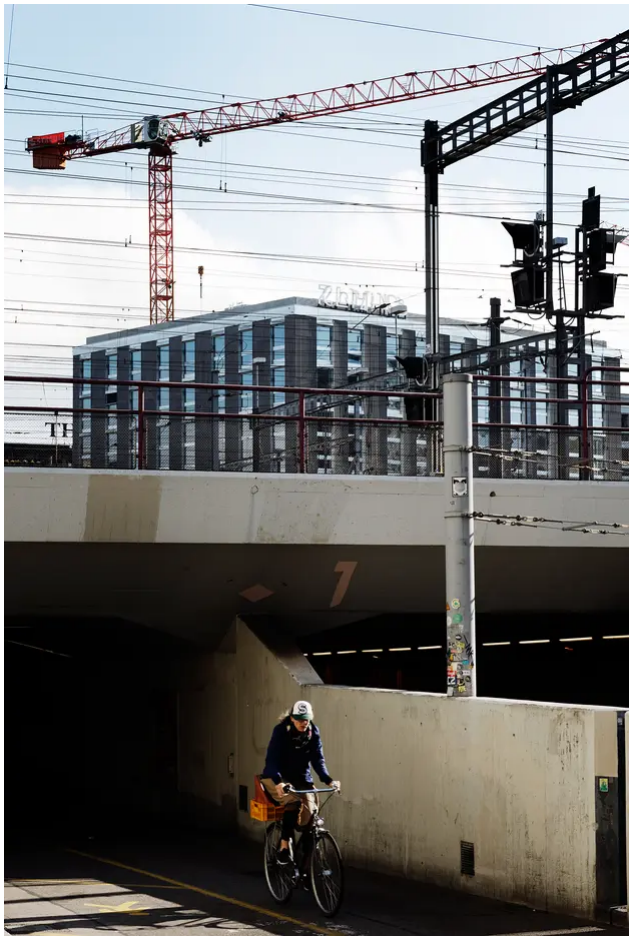
Andrea und Hakon sind zuversichtlich. Sie können sich vorstellen, dass ihre Kinder das ganze Gebäudeensemble mit seinem Gewerbeanteil von fast 40 Prozent als Spielzone nutzen werden. Da die drei Baukörper nicht nur über eine Gleisterrasse, sondern auch intern verbunden sind, sehen die Eltern ihre Kinder durchs ganze Haus rennen. Im hintersten Teil

befindet sich der Kindergarten. Die Familie wird im Kopfbau über dem sogenannten Forum wohnen. In diesem öffentlichen Veranstaltungsraum sollen Flohmärkte, Kindernachmittage oder auch Lesungen stattfinden. Wie in der Siedlung Kalkbreite ist im Kopfbau zudem die Portierloge mit allen Briefkästen vorgesehen. «Wir werden mittendrin sein, das wird spannend», sagt Hakon.

## WG-Leben für viele Ältere unattraktiv

Im Zollhaus untervertreten ist die Gruppe der über 65-Jährigen. Laut der Projektleiterin Nina Schneider hat dies nicht mit einem Mangel an Bewerbungen zu tun. Ein grosser Teil der über 65-Jährigen habe sich für die wenigen 1,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen interessiert. «Wie auch die städtische Altersstudie zeigt, wollen viele ältere Menschen ihren Wohnraum reduzieren, aber die hohen Mietpreise verunmöglichen dies», sagt sie. Das Leben in einer Wohngemeinschaft hätten sich viele dennoch nicht vorstellen können.

Laut Schneider war es manchen zu riskant, die angestammte Wohnung für ein unsicheres Experiment aufzugeben, für andere wiederum wäre ein einzelnes Zimmer zu knapp gewesen. Alle nicht berücksichtigten Bewerberinnen und Bewerber, die am mehrjährigen Prozess teilgenommen hatten, fanden Anschlusslösungen in anderen Projekten oder in einer Alterssiedlung, die WG-Interessierten erhielten aber allesamt eine Zusage, wie die Projektleiterin sagt. Und sie betont: «Die Quote von 15 Prozent haben wir für die 50- bis 65-Jährigen erfüllt. Die Zielgrösse von 15 Prozent bei den über 65-Jährigen wird schon in wenigen Jahren erreicht sein.»



Wegen der Vorgaben des Gestaltungsplans ist das Zollhaus längst nicht so hoch wie manche Schwestern an der Europaallee vis à vis.

## Auch ein Hund wird einziehen

Katrin ist sehr naturverbunden. Zusammen mit ihrem Ex-Mann kümmerte sie sich um die eigenen Pferde und Hunde. Auch nach der Scheidung zog es sie hinaus in die Wälder und auf den Üetliberg. Von ihrem neuen Zimmer im fünften Stock sieht sie ihn immer noch – durch eine schmale Lücke der Europaallee. Dazwischen flimmert das Gleismeer. «Die ein- und ausfahrenden Züge verbreiten Aufbruchstimmung», sagt sie und strahlt. Dass sie morgens beim Haupteingang direkt an der Langstrassenunterführung den letzten Nachtschwärmern begegnen wird, behagt ihr nicht. «Aber das geht schon», sagt sie. Die Distanzen ins Grüne, zur Josefswiese, zur Limmat

oder zur Sihl, seien kurz.

Katrin möchte in einer Wohngemeinschaft alt werden.

Im Zentrum steht für sie das Gemeinschaftliche. Katrin engagiert sich in der Betriebsgruppe, die für die Bewirtschaftung der grossen Dachterrasse zuständig ist. Dort sollen dereinst Beeren und Früchte reifen, momentan beschäftigt sich die Gruppe mit der Möblierung. Auch im Verein Brache Zollstrasse arbeitet sie mit. Dieser kümmert sich um einen 600 Quadratmeter grossen Landflecken zwischen Zollhaus und der Überbauung HB Nord. Da sich die schmale Brache nicht als Bauland eignet, haben die SBB das kleine Grundstück der Genossenschaft Kalkbreite für temporäre Nutzungen abgetreten. Von hier aus führt der Negrelli-Steg hinüber zur Europaallee.

Ist es nicht anstrengend, jeden Strauch und jede Sitzbank in einem partizipativen Prozess auszuhandeln? «Manchmal schon», räumt sie ein und lacht. Für die Alterswohngemeinschaft habe sich die Zimmerverteilung als besonders heisses Eisen entpuppt. Begehrt war die Gleisseite der 9,5-Zimmer-Wohnung, ebenso das mit 18 Quadratmetern grösste Zimmer. Katrin bot an, den kleinsten Raum zu nehmen, weil sie dabei mit dem Weitblick entschädigt wird. Das sei akzeptiert worden.

Noch hat die Gruppe nicht besprochen, ob sie zu fixen Zeiten oder spontan zusammen essen will und ob es eine Haushaltskasse geben soll. Hingegen weiss die WG bereits, wer welche Möbel für die beiden Wohnzimmer zur Verfügung stellt – die Verkehrsplanerin hat einen Plan gemacht. Für ausgiebige Diskussionen sorgte die Frage nach einem WG-Hund. Inzwischen ist klar, dass ein solcher nach dem ersten halben Jahr einziehen soll. Ob die beschlossene Reinigungshilfe wirklich notwendig ist, wird sich zeigen.

Was passiert, wenn ein WG-Mitglied eines Tages pflegebedürftig wird? Dieses Szenario erschreckt Katrin nicht. Sie erzählt von ihrem Sohn, der mit dem Motorrad verunglückte und seither Tetraplegiker ist. Dank Spitex und ausgeklügelter Technik, aber vor allem dank der Unterstützung der Familie seines Bruders, bei der er während vier Jahren wohnte, musste er nicht ins Heim ziehen. «Die familiäre Community ist Teil eines Pools, der von kleinen Handreichungen bis hin zu spezialisierter Pflege reicht. Auch unsere Alterswohngemeinschaft wird in einen solchen Pool eingebettet sein.»

Genau dazu hat Nina Schneider im März eine Arbeitsgruppe initiiert. Wegen Covid-19 ist das Thema Nachbarschaftshilfe aber bis auf Weiteres auf Eis gelegt. Schneider ist überzeugt, dass Gemeinschaften wie das Zollhaus viel bieten können, damit ältere Menschen möglichst lange in der angestammten Umgebung bleiben können. Die Spitex decke nicht alles ab, sagt sie. Schlecht ausgebaute Betreuungsnetze seien der Hauptgrund für den Umzug ins Altersheim. Auch Jüngere könnten verunfallen und plötzlich auf Hilfe angewiesen sein. Was dann? «Diese Diskussion wollen wir anstossen.»

Andrea und Hakon würden sich gerne nachbarschaftlich engagieren. Aber erst später. Nicht nur wegen Familien- und Berufspflichten, sondern auch durch ihre Vereinstätigkeiten im Klimabereich sind sie momentan vollumfänglich ausgelastet. Anders als Katrin beteiligen sie sich deshalb an keiner Arbeitsgruppe. Schon jetzt ist aber klar: «Sobald wir im Zollhaus wohnen, werden wir uns einbringen.»

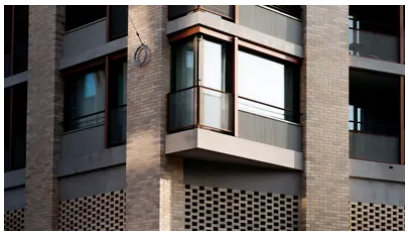
Ihr Wunsch, sich als Teil eines Ganzen zu verstehen, ist in der Siedlung

Kalkbreite entstanden. Während eines Jahres assen sie dort regelmässig in der Kantine des Grosshaushaltes mit. «Wir hatten auch ohne konkretes Engagement das Gefühl, dazuzugehören.» Das ist ganz in Nina Schneiders Sinn. Rund 50 der insgesamt 250 Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Kalkbreite würden sich regelmässig für die Gemeinschaft engagieren. «Es braucht auch Publikum», sagt sie.

Kunst am Bau? Was es mit dem Schriftzug auf sich hat, ist noch nicht erkennbar. Das Zollhaus stehe für Diversität, je nach Standpunkt des Betrachters solle der Name anders wirken, sagen die Verantwortlichen.

Wird das Zollhaus eine Insel bleiben oder – wie von den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern erhofft – eine Signalwirkung entfalten? Antworten gibt es noch nicht. Eines weiss Katrin schon jetzt: «Ich werde nicht mehr umziehen.»

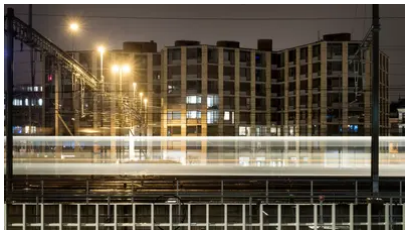
## Mehr zum Thema



### Die kleine, artige Schwester der Europaallee: Was die SBB mit ihrer neuen Überbauung auf der anderen Seite der Gleise besser machen kann

Die Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof steht in der Kritik – von Architekturexperten und dem Mieterverband. Das Millionenprojekt HB Nord ist dagegen kaum bestritten. Nun steht es kurz vor der Vollendung. Wie haben die SBB das angestellt? Ein Spaziergang entlang der Zollstrasse.

Daniel Fritzsche (Text) und Joël Hunn (Bilder) 10.12.2019



### Das Gleismeer entdeckt seine Ufer

Hinter dem Zürcher Hauptbahnhof erfüllt sich der Wunsch nach Weite. Und das mitten in der dicht bebauten Stadt.

Sabine von Fischer 30.01.2020

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.