



Die Mischmaschine

Mit dem Zollhaus arbeitet die junge Genossenschaft Kalkbreite aus Zürich weiter an der Zukunft des Wohnens. Und öffnet sich damit zu Stadt und Quartier.

Text:
Axel Simon
Fotos:
Annett Landsmann

Das Zollhaus sei eine Antithese zur Europaallee, programmatisch und ästhetisch. Das sagte uns Projektleiter Andreas Billeter vor anderthalb Jahren über das neueste 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 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 Gleisemeer 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 gestartete 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 Kopfhause 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 benutzter Raum».

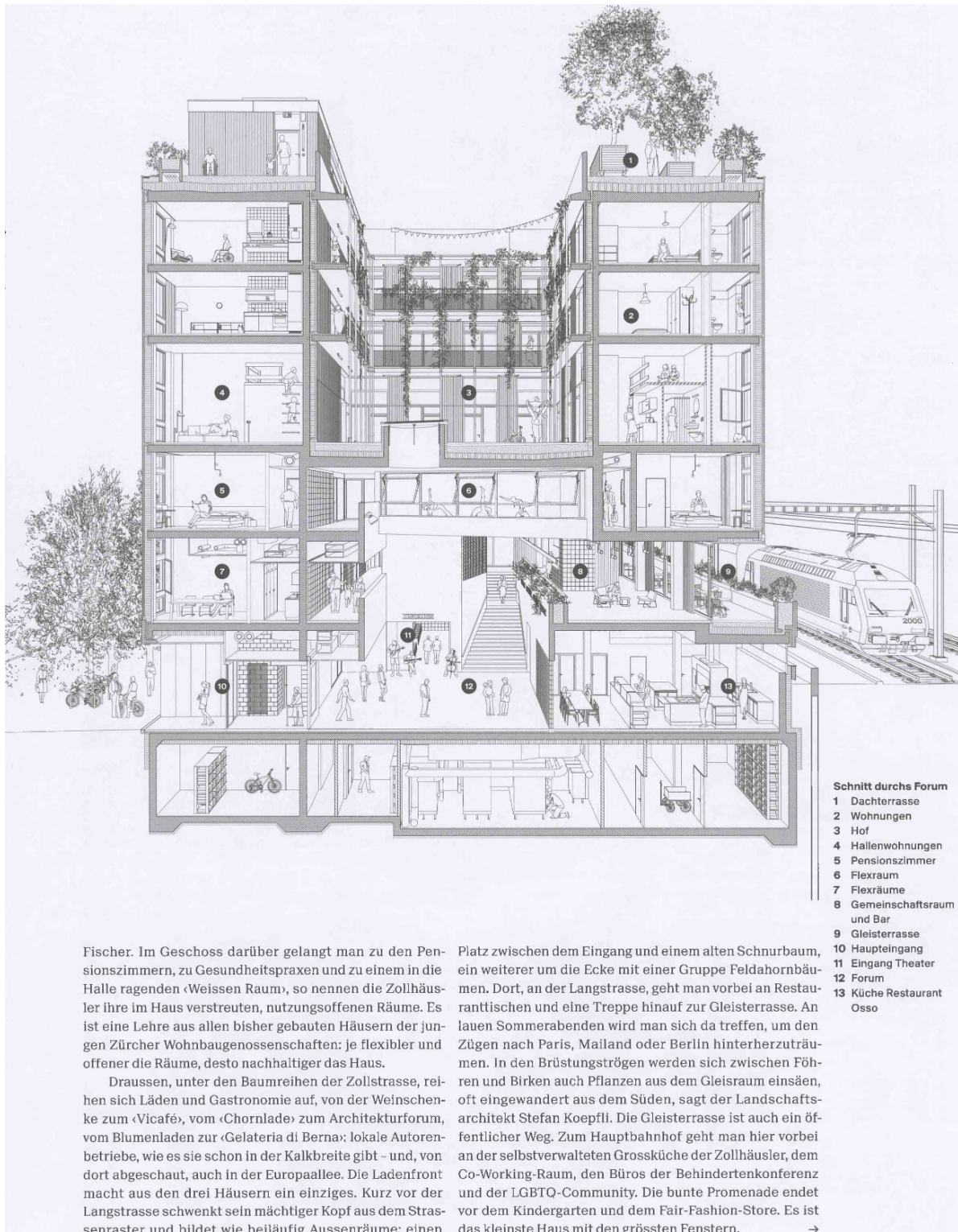
Das Quartier im Haus

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

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex. Hochparterre
 Reichweite n. a. 8005 Zürich
 Erscheint mtl
 Fläche 613'500 mm² Axel Simon
 Wert 61'700 CHF



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

Fischer. Im Geschoss darüber gelangt man zu den Pensionszimmern, zu Gesundheitspraxen und zu einem in die Halle ragenden «Weissen Raum», so nennen die Zollhüsler ihre im Haus verstreuten, nutzungs-offenen Räume. Es ist eine Lehre aus allen bisher gebauten Häusern der jungen Zürcher Wohnbaugenossenschaften: je flexibler und offener die Räume, desto nachhaltiger das Haus.

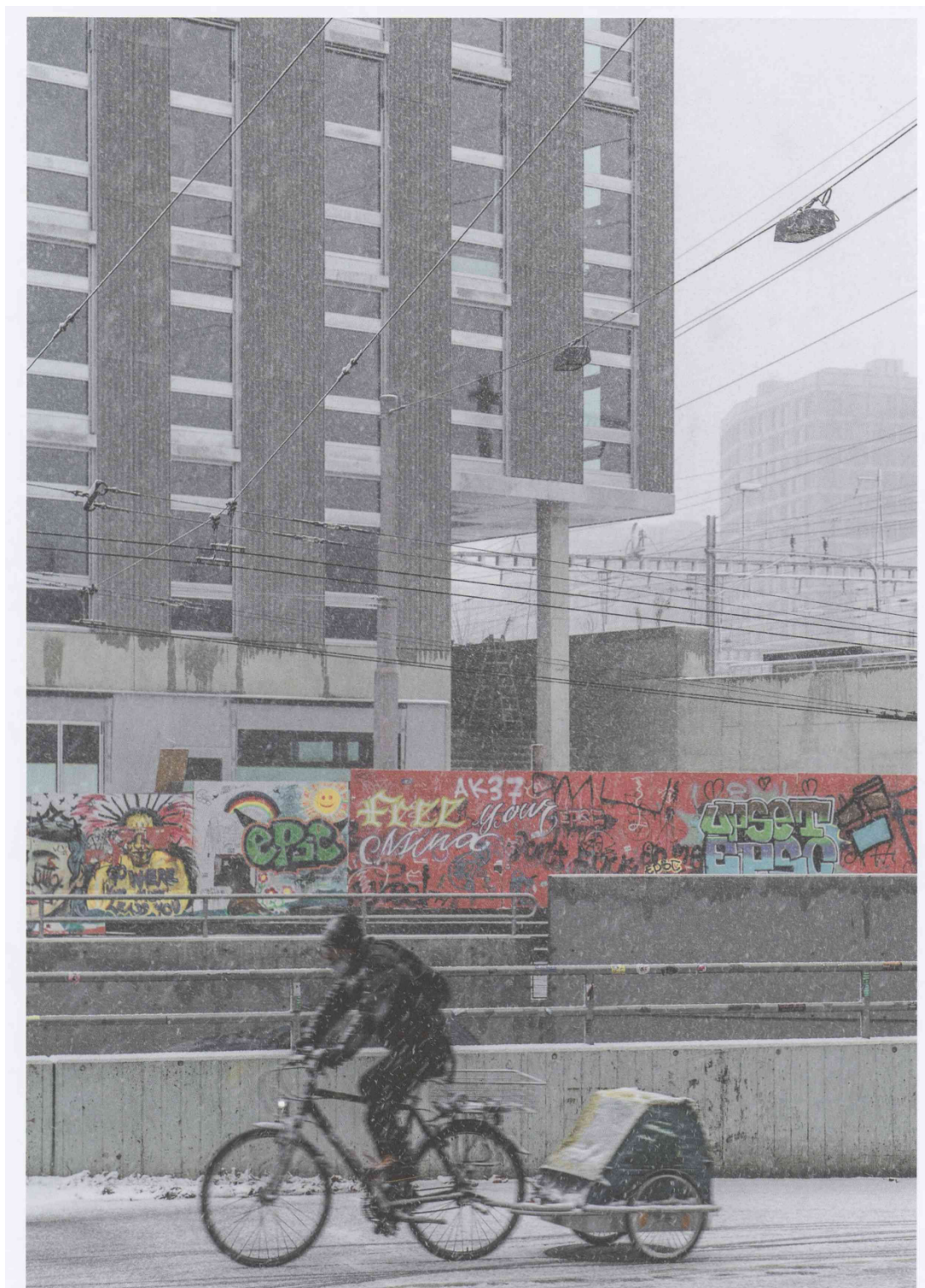
Draussen, unter den Baumreihen der Zollstrasse, reihen sich Läden und Gastronomie auf, von der Weinschenke zum «Vicafé», vom «Chornlade» zum Architekturforum, vom Blumenladen zur «Gelateria di Berna»: lokale Autorenbetriebe, wie es sie schon in der Kalkbreite gibt – und, von dort abgeschaut, auch in 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, ein weiterer um die Ecke mit einer Gruppe Feldahornbäumen. Dort, an der Langstrasse, geht man vorbei an Restaurants 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 Koepli. Die Gleisterrasse ist auch ein öffentlicher Weg. Zum Hauptbahnhof geht man hier vorbei an der selbstverwalteten Grossküche der Zollhüsler, dem Co-Working-Raum, den Büros der Behindertenkonferenz und der LGBTQ-Community. Die bunte Promenade endet vor dem Kindergarten und dem Fair-Fashion-Store. Es ist das kleinste Haus mit den grössten Fenstern. →

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage	5'695 Ex.	Hochparterre
Reichweite	n. a.	8005 Zürich
Erscheint	mtl	
Fläche	613'500 mm ²	Axel Simon
Wert	61'700 CHF	



Die Zollhaus-Fassade zur Langstrasse: Dort, wo jetzt noch der Bauzaun steht, soll ein baumbeständiger Platz zum Sitzen einladen. Eine Treppe führt hinauf zur Gleisterrasse.

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex.
Reichweite n. a.
Erscheint mtl
Fläche 613'500 mm²
Wert 61'700 CHF

Hochparterre
8005 Zürich
Axel Simon



Subtropische Pflanzen trennen Gemeinschaftsraum und Bar vom dreigeschossigen Forum.

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex. Hochparterre
Reichweite n. a. 8005 Zürich
Erscheint mtl
Fläche 613'500 mm² Axel Simon
Wert 61'700 CHF



Die Treppe führt hinauf zu den Pensionszimmern.

→ **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!» Über diese Wohnform und ihre Lehren im Umgang mit Reglementen und bürgerlichen Vorurteilen berichteten wir vor anderthalb Jahren siehe Hochparterre 6-7/19. 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 macht's möglich. Das ausserdem bestellte «molekulare Wohnen» war so neu, dass die Genossenschaft selbst nicht genau wusste, was das sei. 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 «okerzimmer» mit Bad. Die Architekten züchteten das mittlere Haus zu einer effizienten Wohnmaschine hoch. Sein Tragsystem ist das eines Bürogebäudes: Geschossplatten, Stützen, zwei schlanke Treppenhäuser, dazwischen eine Installationsschicht. Ein Stakkato aus bodenhohen, aber schmalen Fenstern macht im 18 Meter tiefen Baukörper bis spät in der Planung flexible Raunteilungen 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. →



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

**Wohn- und
Gewerbeüberbauung
Zollhaus, 2021**
Zollstrasse 109–121, Zürich
Bauhererschaft:
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich
Architektur: Enzmann
Fischer Partner, Zürich
Mitarbeiter: Oliver Bachmann, Janine Broering,
Della Burgherr, Philipp
Fischer, Rene Müller, Lukas
Mähr, Moritz Wellmann
Auftragsart: offener
Projektwettbewerb, 2015
Landschaftsarchitektur:
Koepflpartner, Luzern

Tragwerksplanung:
HKP Bauingenieure, Zürich
Holzbauingenieure:
Josef Kolb Ingenieure &
Planer, Romanshorn
Bauleitung: FFBK, Zürich
Nachhaltigkeit:
Durable, Zürich
Bauphysik: Bakus, Zürich
Schriftzug auf höchstem
Dach: Bivgrafik, Zürich
Gesamtkosten (BKP 1–9):
Fr. 52,6 Mio.
Baukosten (BKP 2/m²):
Fr. 535.–
Nachhaltigkeitsstandard:
Minergie-P Eco

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex.
Reichweite n. a.
Erscheint mtl
Fläche 613'500 mm²
Wert 61'700 CHF

Hochparterre
8005 Zürich
Axel Simon



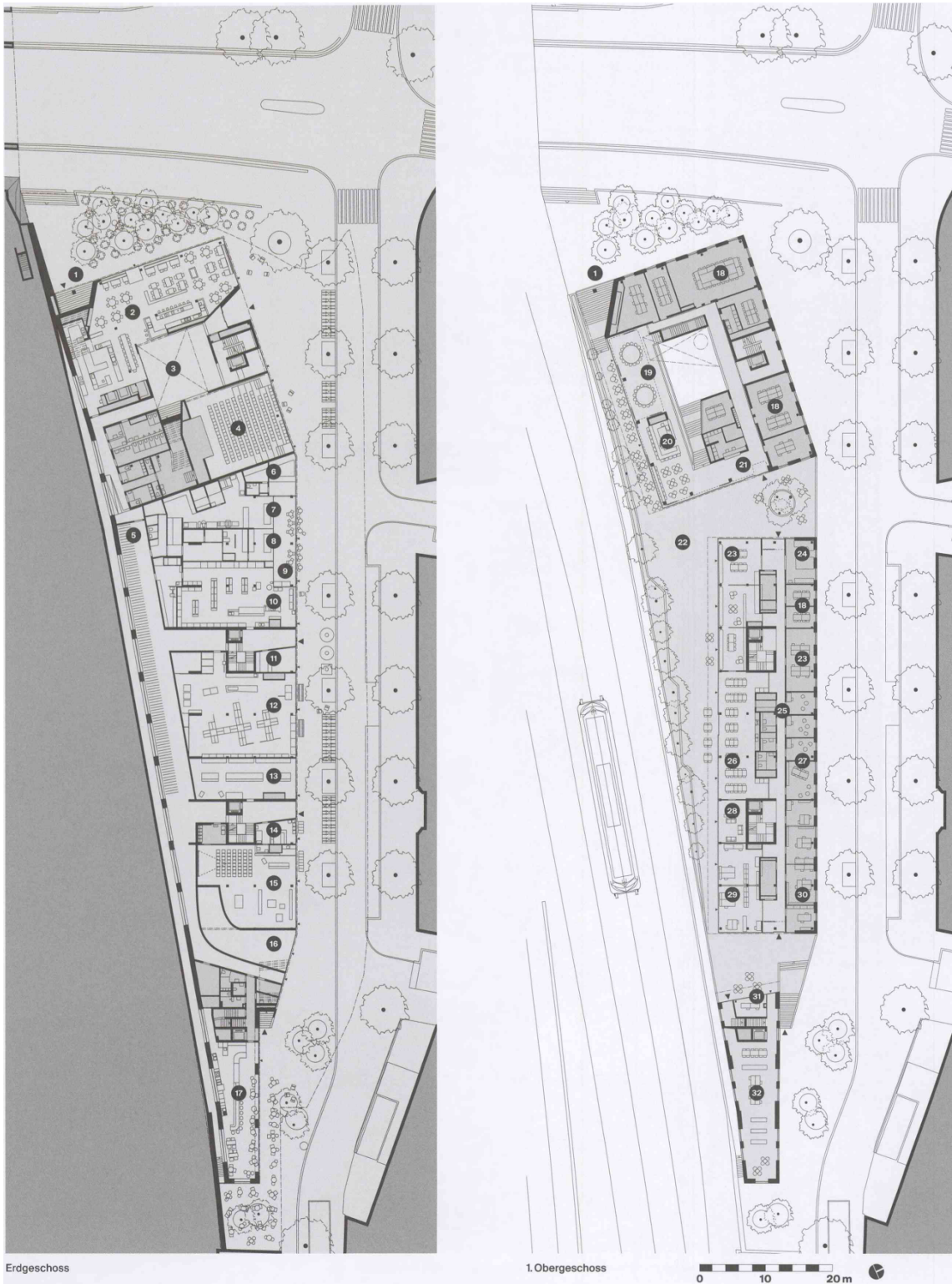
Die grösste der Hallenwohnungen im zweiten Obergeschoss wird gerade von ihren Bewohnern ausgebaut.

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex.
Reichweite n. a.
Erscheint mtl
Fläche 613'500 mm²
Wert 61'700 CHF

Hochparterre
8005 Zürich
Axel Simon



Erdgeschoss

1. Obergeschoss

0 10 20 m

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex.
Reichweite n. a.
Erscheint mtl
Fläche 613'500 mm²
Wert 61'700 CHF

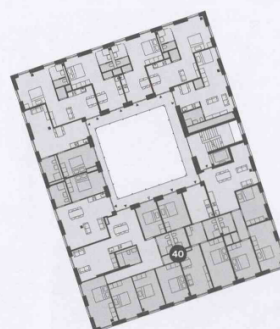
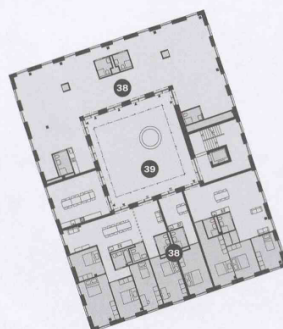
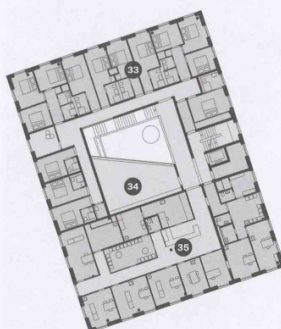
Hochparterre
8005 Zürich

Axel Simon

- | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Zollhaus | 10 Chornlade | 20 Kulturbar Gies | 30 Behindertenkonferenz |
| 1 Treppe zur Gleisterrasse | 11 Blumenladen | 21 Reception, Info | 31 Studio Rotterdam |
| 2 Restaurant Osso | 12 Rrrevolve | 22 Gleisterrasse | 32 Büro Rrrevolve |
| 3 Forum | 13 Rework | 23 Regenbogenhaus | 33 Zimmer Pension |
| 4 Anundpfirsich, Theater im Zollhaus | 14 Walk-in Labor | 24 Waschsalon | 34 Flex-Move |
| 5 Velogarage | 15 Architekturforum Zürich | 25 Rue Interieure | 35 Arztpraxis |
| 6 Vicafé | 16 Tiefgarageneinfahrt | 26 Zolküche (Gemeinschaftsraum) | 36 Molekularwohnungen |
| 7 Tarterie Bachser Märt | 17 Weinschenke, Bistro La Santa Sete | 27 Physiotherapie-Kollektiv | 37 Kindergarten |
| 8 Gelateria di Berna | 18 Flexräume | 28 Weisser Raum | 38 Hallenwohnungen |
| 9 Halle Foodcluster | 19 Lounge (Gemeinschaftsraum) | 29 Hindernisfreie Architektur | 39 Hof |
| | | | 40 Wohnungen |
| | | | 41 Dachterrasse Kindergarten |



Lage zwischen Stadt und Gleisfeld.



2. Obergeschoss

3. Obergeschoss

4. Obergeschoss

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex.
Reichweite n. a.
Erscheint mtl
Fläche 613'500 mm²
Wert 61'700 CHF

Hochparterre
8005 Zürich

Axel Simon



Die Wohnungen im grössten Haus werden über Laubengänge im Hof erschlossen.

23. Februar 2021

Seite 28

Auflage 5'695 Ex. Hochparterre
 Reichweite n. a. 8005 Zürich
 Erscheint mtl
 Fläche 613'500 mm² Axel Simon
 Wert 61'700 CHF



Wem es hier zu rau ist, der greift selbst zum Farbelmer.

→ **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 gärtner 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 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. ●



Das Zollhaus ist Ausblick und Zeichen der Wohnzukunft.

Zollhaus in Zahlen

136 m Gebäudelänge
 23,5 m Höhe vorderes Haus
 4827 m² Grundstückfläche
 13 226 m² Hauptnutzfläche Kalkbreite
 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 Photovoltaik-Leistung
 50 Wohnungen
 19 Geschäfte
 15 Pensionenzimmer
 190 Bewohner
 25 Kindergartenplätze
 97 Arbeitsplätze
 Fr. 1880.– Mietpreis exemplarisch
 4½-Zimmer-Wohnung, 94 m² (freitragend)
 Fr. 1010.– 2½-Zimmer-Wohnung, 58 m²
 Fr. 830.– 1½-Zimmer-Wohnung, 35 m²
 39,35 m² Wohnfläche pro Person, Stadt Zürich (Jahr 2019)
 37,62 m² Wohnfläche pro Person, Quartier Gewerbeschule (Jahr 2019)
 32,6 m² Wohnfläche pro Person, Kalkbreite (mit Gemeinschaftsflächen)
 29,8 m² Wohnfläche pro Person, Zollhaus (mit Gemeinschaftsflächen)

Chronologie

Juni 2011: Die SBB präsentieren das Ergebnis eines städtebaulichen Studienauftrags zum Areal Zollstrasse. Das Konzept von AGPS Architecture und Atelier Grot liefert die Grundlagen für einen privaten Gestaltungsplan.
 Oktober 2012: Die SBB und die Stadt Zürich schreiben das Areal Zollstrasse West unter den Zürcher Genossenschaften zum Kauf aus.
 Februar 2013: Das Kaufangebot geht an die Genossenschaft Kalkbreite.
 Juli 2013: Die Genossenschaft startet die Entwicklungsphase mit Arbeitsgruppen zu sechs Themen: Wohnen, Gemeinschaft, Gewerbe, Kultur, Aussenraum und Quartier, Nachhaltigkeit. Die Ergebnisse werden zur Grundlage für den Architekturwettbewerb.
 Juni 2014: Mit der Vollendung der Durchmesserlinie 2014 wird das Areal frei.
 Oktober 2014: Start des internationalen, offenen, einstufigen Architekturwettbewerbs. 220 Teams melden sich an, 102 geben ein Projekt ab. Nach drei gut besuchten öffentlichen Jurysagen im Mai 2015 kürt die Jury das Zürcher Architekturbüro Enzmann Fischer Partner zum Sieger.
 Mai 2018: Der Bau beginnt.
 Oktober 2020: Das erste (und kleinste) Gebäude an der Zollstrasse 115 ist fertiggestellt. Der städtische Kindergarten öffnet nach den Herbstferien 2020.
 Frühjahr 2021: Die beiden anderen Gebäude des Zollhauses werden bezogen.