

Konform oder radikal?

Enzmann Fischer Architekten: Wohn- und Gewerbeüberbauung Zollhaus, Zürich

Das Projekt Europaallee bescherte den SBB Immobilien neben grossen Gewinnen auch viel Kritik. Mit der Veräusserung eines Grundstücks an die Genossenschaft Kalkbreite, möchte das Unternehmen sein Image aufpolieren. Das von den Architekten entworfene Zollhaus wird nun bald bezogen. Es soll – unter anderem mit Hallenwohnungen und flexiblen Raumnutzungen – Alternativen zu den Standards im Wohnungsbau bieten.

AUTOR Martin Kohlberger

FOTOS Annett Landsmann

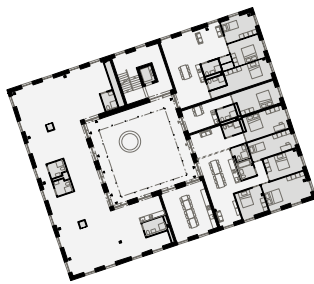


Auf einem Grundstück am Gleisfeld des Hauptbahnhofs Zürich – flankiert von Lang- und Zollstrasse – wird gerade der zweite Bau der Genossenschaft Kalkbreite fertiggestellt. Sie hat sich die Schaffung von Wohnraum mit möglichst günstigen Mieten auf die Fahnen geschrieben und will damit dem massiven Wohnraum-mangel in Zürich entgegenwirken. Zugleich strebt sie Inklusion an: Heterogenität bezüglich der Bewohnenden und Nutzungen wird nicht nur postuliert, sondern auf verschiedenen Ebenen gezielt stimuliert und forciert.

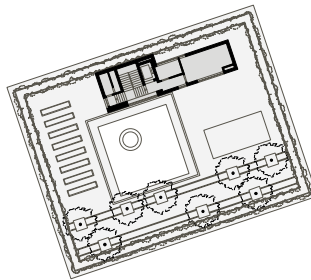
Dass die Mietpreise in Zürich in ungeahnte Höhen geschwungen sind, hat mit dem Wachstum der Stadt in den letzten zwei Jahrzehnten zu tun – und der Tatsache, dass sich das Wohnen in der Innenstadt wieder grösserer Beliebtheit erfreut. Mit Mietpreisen, die sich weltweit an der Spitze bewegen, und in einer Zeit der

Nullzinspolitik ist der Wohnungsbau zu einem äusserst lukrativen Investment geworden. Zu einem gewichtigen Player wurden in diesem Klima auch die SBB Immobilien. Auf zahlreichen ehemaligen Gleisflächen in der ganzen Schweiz entstehen Neubauten. Durch ihre Dimensionen sticht die zwischen 2009 und 2020 auf 78000 Quadratmetern am Hauptbahnhof Zürich verwirklichte Europaallee darunter besonders hervor. Insgesamt floss eine Milliarde Franken in die Realisierung. So wurden ehemalige Rangier- und Güterverladeflächen hinter der Sihlpost zu einem neuen, dichten Stadtquartier mit Wohnungen, Büros und Geschäften umgewandelt. Mit bis zu 16 Etagen erhielt die Innenstadt damit auch ein neues Höhenprofil – ihre Silhouette wurde massgeblich nach oben verschoben.

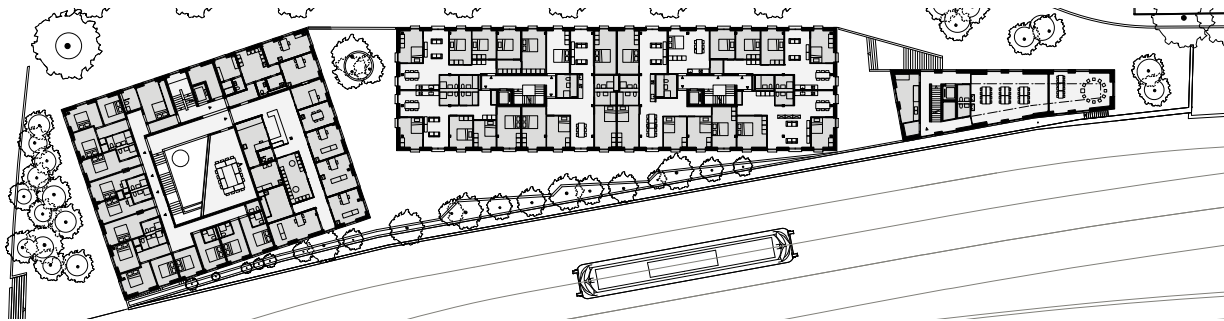
Es zeigte sich, dass der Verkehrsbetrieb Bundesbahn die vom Bund gestellte Forderung nach handelsüblichen



3. Obergeschoss



Dachgeschoss

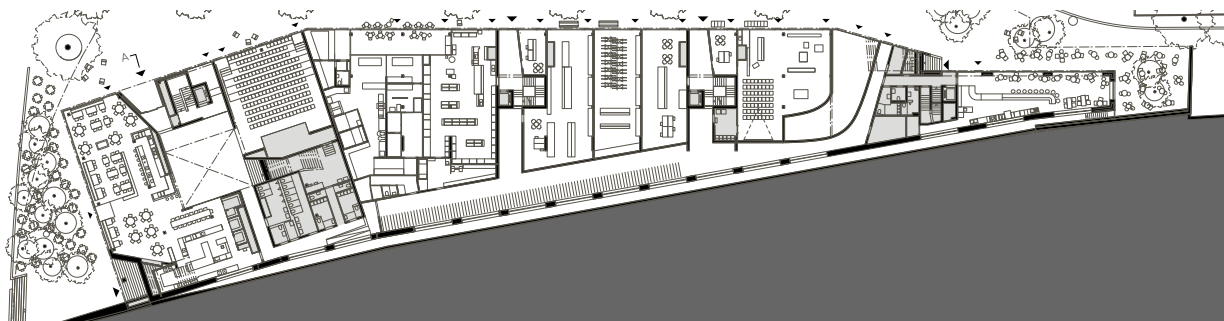


2. Obergeschoss

Haus A

Haus B

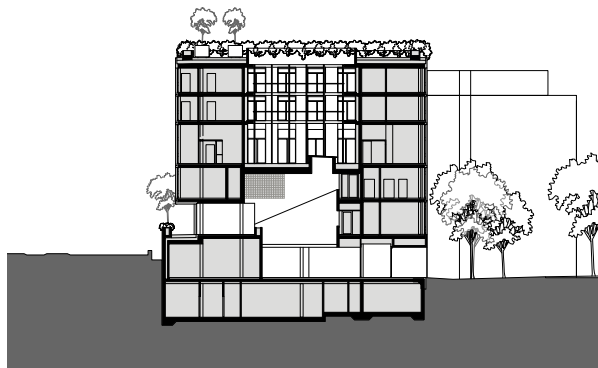
Haus C



Erdgeschoss



Renditen als Freibrief zur maximalen Gewinnausschöpfung interpretierte. Ein Quadratmeter Wohnung kostet in der Europaallee im Schnitt satte 33 CHF Miete im Monat.¹ Im Januar war sogar eine Wohnung mit der Rekordmiete von 60 CHF pro Quadratmeter ausgeschrieben. Verständlicherweise werden die SBB daher vielfach als Treiber der Gentrifizierung gezeißelt und für die Preissteigerung in Zürich-Aussersihl (das für Jahrzehnte ein «Arbeiterquartier» mit eher günstigen Mieten war) verantwortlich gemacht. Tatsächlich sind in den letzten sieben Jahren die Wohnungspreise an der Langstrasse um satte 89 Prozent gestiegen,² womit ein umfassender Verdrängungsprozess eingesetzt hat. Eine Neubauwohnung mit 3,5 Zimmern kostet im Kreis 5 derzeit durchschnittlich 3750 CHF Miete pro Monat.³ «Normalverdiener*innen» können sich das nicht mehr leisten.



Schnitt A

Die SBB sind zwar längst nicht die einzigen Treibenden dieser Prozesse, gerieten aber mit dem Megaprojekt Europaallee besonders harsch in die Kritik.⁴ Die Frage wurde laut, ob es richtig sei, dass ein Betrieb die immensen Gewinne aus der Konversion brachgefallener Industrieareale in Wohn- und Gewerberaum fast komplett selbst abschöpfen dürfe. Schliesslich hatte die Schweizerische Nordostbahn, eine Vorgängerin der SBB, die Flächen für eine Bahnhofserweiterung vor 160 Jahren für maximal 37 Franken pro Quadratmeter erworben.⁵ Heute, nach der Nutzungsänderung, sind sie mehr als das Hundertfache wert. Warum hat die Stadt neben neuem öffentlichen Raum nicht auch einen Anteil an günstigen Wohnungen durchgesetzt?

Um den Kritiker*innen den Wind aus den Segeln zu nehmen, beschlossen die SBB Immobilien, im Zuge der Entwicklung eines Areals nördlich der Gleise anders zu agieren. Auf der Fläche entlang der Zollstrasse, die vom Hauptbahnhof bis zur Langstrasse reicht, entstanden zwar ab 2017 das Bürogebäude Gleisarena (Made in, 2021) und die Gleistribüne mit Wohnungen und Geschäften (Esch Sintzel, 2019), doch mit dem verbliebenen westlichsten Grundstück sollte zumindest eines der Baufelder an eine Genossenschaft gehen, um dort kostengünstigen und inklusiven Wohnraum bereitzustellen. Die Genossenschaft Kalkbreite konnte sich in einem Bewerbungsverfahren mit dem Zollhaus durchsetzen. SBB und Stadt einigten sich darauf, das Grundstück für 1880 Franken pro Quadratmeter – und damit für weniger als die Hälfte des üblichen Marktwerts – zu verkaufen.⁶ Der vorausseilende gute Ruf der Genossenschaft kam den SBB Immobilien zur Aufbesserung ihrer angeschlagenen Reputation wie gerufen.

(KLEINER) SPIELRAUM FÜR EXPERIMENTE

Die als links geltende Genossenschaft Kalkbreite verfolgte für das Zollhaus ähnliche Ziele wie beim Objekt an der Kalkbreite: eine Verschränkung mit dem Quartier, günstige Mieten, eine möglichst heterogene Bewohnerschaft und alternative Wohnansätze. Neu ist ihr erstmaliger Versuch, das Modell des Hallenwohnens zu etablieren. Dieses Konzept, das aus der Hausbesetzerzeit einiger Genossenschaftler*innen stammt, sorgte von Anfang der Planung an für Aufsehen. Lange war jedoch unklar, ob es baurechtlich überhaupt möglich wäre, dass eine Personengruppe in Eigenregie eine

Halle einrichtet, unterteilt und dort wohnt. Die diesbezügliche Evaluierung wurde für das Architekturbüro und die Bauleitung zu einer kniffligen Aufgabe.

Im Wettbewerb setzte sich das Büro Enzmann Fischer gegen 101 andere Büros durch. «Wir überzeugten die Jury mit dem urbanen Innenraum, welcher die Überbauung mit dem Quartier vernetzt, und dem Hof im Haus A, der das Wohnen zur Langstrasse und den Gleisen hin ermöglicht hat», sagt Architekt Philipp Fischer. Dies führte dazu, dass Mattengasse und Ackerstrasse, die auf das Zollhaus zulaufen, nun zwischen den Volumina als öffentliches Freiraumkontinuum bis zum Gleisfeld fortgesetzt werden. Zudem drehten die Architekt*innen den zur Langstrasse orientierten Körper leicht ab. Daraus resultierten zwei einladend wirkende dreieckige Vorplätze, von denen aus Besuchende ein Restaurant und einen kleinen Theatersaal betreten und ins mehrgeschossige Atrium gelangen können, an das viele weitere öffentliche Nutzungen angedockt sind. Sowohl durch das Atrium als auch über zwei Freitreppen gelangt man auf die parallel zur Bahn liegende grosszügige Gleisterrasse – einen öffentlich zugänglichen Freiraum, der die drei Volumina des Zollhauses auf dem Niveau des ersten Obergeschosses miteinander verbindet. Sie dient den Bewohnenden als Open-Air-Lounge, neben der sich ein Café, eine Lounge sowie die Zugänge zu Büros, Flexräume und der Rezeption einer Pension befinden. Dieses Programm soll gemeinsam mit Läden im Sockelgeschoss entlang der Zollstrasse (wo auch das Architekturforum Zürich eine neue Bleibe gefunden hat) für (öffentliches) Leben um und im Zollhaus sorgen.

AUSTARIERT

Woran kann gespart werden, und wo kann dadurch ein Mehrwert entstehen? Das waren grundlegende Fragen bei der Gestaltung des Zollhauses. Dieser Prozess des Austarierens zieht sich ablesbar durch die Architektur, die Räume, die Aussenraumgestaltung und die Nutzungsverteilung sowie die Materialisierung. Philipp Fischer sagt, das Zollhaus wolle nicht perfekt sein. Vorrangig gehe es um das Stimulieren von gemeinsamen und neuen Formen des Zusammenlebens und Arbeitens.

Was bei der Besichtigung jedoch als erstes auffällt, ist die monoton graue Fassade des Gebäudes, die nicht so recht zum intendierten öffentlichen Charakter des

1 Yvonne Brunner, «SBB nimmt eine halbe Milliarde pro Jahr an Miete ein», 29.7.2018, tagesanzeiger.ch

2 Martin Sturzenegger, «Wo die Seefeldisierung heute stattfindet», 28.2.2017, tagesanzeiger.ch

3 Philipp Klaus, *Immo Dorado Zürich West. Bilanz 2013*, Zürich 2013.

4 Gerhard Mack, «Die Europaallee in Zürich ist ein Baumonster. Wie konnte das passieren?», 29.6.2019, nzzas.nzz.ch

5 Niklaus Scherr, «Die Wohnbaupolitik der SBB Immobilien in der Stadt Zürich», 27.3.2017, al-zh.ch, S. 33.

6 Ebd., S. 24.

Gebäudes passen will. Sie wirkt farblos, als handle es sich um ein Firmengebäude in einem Gewerbegebiet – doch das ist kein Unfall, sondern soll das Wohnquartier und die industrielle Welt der Bahngleise atmosphärisch verbinden. Die drei Kuben des Zollhauses sind mit gewellten Faserzementplatten verkleidet, die – anders als üblich – mit der rauen Seite nach aussen montiert wurden, was die rasche Ausbildung einer Patina begünstigen soll. Auf die Fassade angesprochen, lächelt Fischer. Er spricht von einer längeren, aber fruchtbaren Diskussion, die auch den besonderen Prozess des Gebäudes ausmachte. Die Genossenschaft Kalkbreite legte grossen Wert darauf, das Zollhaus partizipativ auszuarbeiten. In Workshops konnten die zukünftigen Bewohnenden, die Genossenschaft selbst, Gestaltende und potenziell Interessierte Wünsche und Ansprüche artikulieren, die in die Gestaltung einfließen. «Einfach war es nicht, aber wir haben diese Prozesse moderiert und sind zu einem guten Resultat gekommen. Von Jung bis Alt haben wir verschiedenen Interessen Raum gegeben, die das Gebäude beleben werden und einige flexible Nutzungen ermöglichen», resümiert Projektleiter Andreas Billeter.

Die zukünftigen Bewohnenden hatten sich eigentlich eine begrünte Fassade gewünscht, doch hätte das hohe Kosten und Unmengen an grauer Energie mit sich gebracht, und so entschied man sich letztlich für die beschriebene Eternit-Fassade. Auch wenn das Zollhaus aussen eine graue Maus geworden ist: Pflanzen wird es dennoch viele geben. 1100 Bäume, Sträucher und kleine Pflanzen wurden entlang der Strasse, vor allem aber auf den Dächern und in langen Pflanztrögen entlang der Gleisterrasse gesetzt.

Die Tragkonstruktion der Aussenwände ist ein Holzelementbau. Dieser ermöglicht eine geringe Wandstärke und viele zusätzliche Quadratmeter Innenraum. Die Verkleidung mit Faserzement erklären die Architekt*innen auch mit dessen Rolle für den Brandschutz. Für die Innenwände wurde Recyclingbeton verwendet – Holz wäre an dieser Stelle wiederum zu teuer gewesen. Der Kostendruck sei vor allem dem Grundstückspreis geschuldet. Man wollte günstige Mieten ermöglichen und versuchte so einen Balanceakt zwischen Kompromissen bei der Gestaltung und der Höhe des Mietpreises. Dennoch haben Enzmann Fischer eine Architektur geschaffen, die grosszügig wirkt und ein Gefühl von Gemeinschaft erzeugt. Die grössten Einschnitte wurden beim privaten Aussenraum gemacht. Auf Wunsch der Genossenschaft gibt es keine exponierten Balkone, sondern nur beim mittleren Volumen kleine Austritte. Die Fassade fällt dementsprechend flach aus. Mal kurz zum Rauchen an die frische Luft

gehen oder sich nach einem heissen Sommertag den Wind auf dem Balkon um die Nase wehen lassen? Nicht möglich. Die zukünftigen Bewohner*innen müssen die grosszügigen Aussenräume gemeinsam nutzen und sollen damit – ganz didaktisch – zur Hausgemeinschaft zusammenwachsen. Die Dachterrasse auf dem höchsten Haus A bietet einen grossartigen Blick über die Stadt. Es gibt einen Anschluss für eine Küche und Sitzplätze zum Essen; die grossen Pflanztröge aus Holz können auf Schienen verschoben werden, um Platz zu machen für Feiern. Haus B wiederum hat einen ausgedehnten überdachten Bereich, den man auch bei Regen nutzen kann.

MEHRWERTE UND EXPERIMENTE

Vor allem das Atrium mit einer Höhe von elf Metern, um das sich weitere Nutzungen nach oben winden, erzeugt ein Gefühl von Grosszügigkeit und macht klar: Hier haben alle Platz. Das Atrium kann von den Bewohnenden, aber auch vom Quartier genutzt werden. Zudem ist ein konsumfreier Raum vorgesehen, wenngleich er eher klein ausgefallen ist. Zusätzlich befindet sich im Inneren ein Ärztezentrum. In Haus B werden sich neben weiteren Vereinsbüros die Grünen einmieten und im östlichsten der drei Kuben, Haus C, wird ein Kindergarten mehrere Etagen und das Dach zum Spielen nutzen.

Wie bereits in der Kalkbreite gibt es sogenannte «weisse», also nutzungsneutrale Räume. Ihre Verwendung kann von den Bewohnenden bestimmt und kontinuierlich verändert werden. Vom Yogaraum bis hin zum Saunaeinbau ist vieles möglich, und so tragen sie zum Nutzungsmix des Hauses bei. Zudem gibt es Pensionszimmer, die mit Schreibtisch, Schrank und Bett ausgestattet sind und an der Rezeption gebucht werden können. Die Genossenschaft will damit Wohn- und Lebensmodellen Raum geben, die im klassischen Wohnungsbau aussen vor gelassen werden.

In diese Kategorie fällt auch das Hallenwohnen mit seinen 4,1 Meter hohen Räumen. Die vier Hallen sind eineinhalb Mal so hoch wie die restlichen Räume. Auch hier mussten Kompromisse eingegangen werden. Mit Bauvorschriften und Normen konfrontiert, stehen die drei zukünftigen Gruppen, die sich für die neue Wohnform beworben haben, plötzlich vielen Herausforderungen gegenüber. Der Eigenausbau ist komplizierter als gedacht. Die Grundrisse müssen bewilligt werden, dürfen nicht zu eng sein oder zu niedrige Räume erzeugen. Als Kompromiss wurde mit dem Grundrissplan die maximale Anzahl an Wänden eingereicht – und bewilligt. Die eingezogenen Wände sind rückbaubar und können als Baumaterial weiterverwertet werden.



Zukünftig sollen sich auf der Gleisterrasse Bewohnende und Personen aus dem Quartier begegnen.

Eine Wohngruppe liess die Wände auf Wunsch erst gar nicht einbauen. Die höchstmögliche Zahl und Grösse abtrennbarer Zimmer ist vorgegeben, der Rest ist den Bewohnenden überlassen. Gemietet werden die Hallen von dafür gegründeten Vereinen. Das ermöglicht einen kontinuierlichen Wechsel innerhalb der Mietparteien. Die grösste Halle hat eine Fläche von 275 Quadratmetern, die kleinste 39.

Die übrigen 46 Wohnungen im Gebäude bieten Platz für eine bis neun Personen und beinhalten unter anderem Senioren-WGs und das sogenannte molekulare Wohnen, bei dem Wohnungstypen zusammenschaltet werden können. Oft sind die Nasszellen mittig angeordnet, die Küchen rundherum. Gemeinschaftsräume und einzelne Zimmer verschränken sich mit den Aussenflächen. Die Wohnungen im Zollhaus, noch vor der strikteren Auslegung des Lärmschutzgesetzes bewilligt, können meist zu mehreren Seiten belüftet werden. Das ist vor allem wegen der Lage an den Bahngleisen von Bedeutung. Im Haus A wurde zusätzlich ein Innenhof angeordnet, über den die Wohnungen erschlossen werden. Die Innenräume besitzen eine direkte, mitunter roh anmutende Qualität. Sichtbetonwände und unverputzte Betondecken präsentieren in den Wohnungen nonchalant ihre Fugen. Pro Person werden im Schnitt

nur 27 Quadratmeter an Wohnfläche zur Verfügung gestellt, mit den Gemeinschaftsräumen sind es dann 28 Quadratmeter.

Gemeinschaftsküchen, Dachterrassen, Waschräume und die «weissen» Räume ergänzen die Wohnungen und werden im Idealfall immer von mehreren genutzt. Die Räume sind zwar nicht durchgehend allen Bewohnenden verfügbar, gleichzeitig ist die gemeinschaftliche Nutzung der Waschmaschinen oder der Wohnfläche insgesamt jedoch ressourcenschonend und drückt das Preisniveau der Mieten auf rund 20 Franken pro Quadratmeter.

INSEL ODER MODELL?

Der Spagat, den das Architekturbüro Enzmann Fischer mit dieser Wohn- und Gewerbeüberbauung macht, schafft Vielfalt und Grosszügigkeit in der Bescheidenheit. Die Ästhetik steht dabei weniger im Vordergrund als das Potenzial für das Zusammenleben der Bewohnenden.

Mit der schlichten Fassade gleicht das Innenleben des Zollhauses einer Insel, in der Ruhe vor dem Sturm des Zürcher Wohnungsmarkts herrscht. Die Klientel, die in das Gebäude einzieht, ist dennoch sicherlich wohlhabender als die Bewohner*innen der Langstrasse in den letzten Jahrzehnten. Die Fürsprecher*innen kommen vorrangig aus dem ökologisch-alternativen Milieu. Damit bedient das Gebäude eine Gruppe, die sonst stets Kritik am Zürcher Wohnungsbau übt.

Das Gebäude und sein Wohnkonzept werden nun von den Bewohnenden erprobt. Ob und wie die verschiedenen Angebote, Nutzungen und Einrichtungen angenommen werden, wird sich im Lauf der Jahre zeigen. Auch, ob es wirklich gelingt, das Zusammenleben verschiedener sozialer Gruppen zu organisieren, wird sich dann unter Beweis stellen müssen. Das Ziel im Zollhaus ist schliesslich eine durchmischte Bewohnerschaft, wie die Genossenschaft nicht müde wird zu betonen. Eines ist jedoch bereits jetzt klar: Gegen die Verdrängung in der Innenstadt und die herrschende Wohnungsnot ist das Gebäude trotz des neuen Hallenwohnkonzepts eher ein Tropfen auf den heissen Stein. Um das zu ändern und die Mietpreisspirale langfristig zu stoppen, benötigt es noch viele vergleichbare Projekte.

Architektur: Enzmann und Fischer – *Philipp Fischer, Rene Müller, Oliver Bachman, Delia Burgherr, Janine Broering*; Landschaftsarchitektur: *koeflipartner*; Bauingenieur: *HKP*; Bauleitung: *ffbk Architekten*; Bauherrschafft: *Genossenschaft Kalkbreite*; Fertigstellung: 2021; Kosten: *CHF 43,4 Millionen*