

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	96 (2021)
<b>Heft:</b>	5: Neubau
<b>Artikel:</b>	Die Mischmaschine
<b>Autor:</b>	Simon, Axel
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-977395">https://doi.org/10.5169/seals-977395</a>

### 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:** 14.01.2026

**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

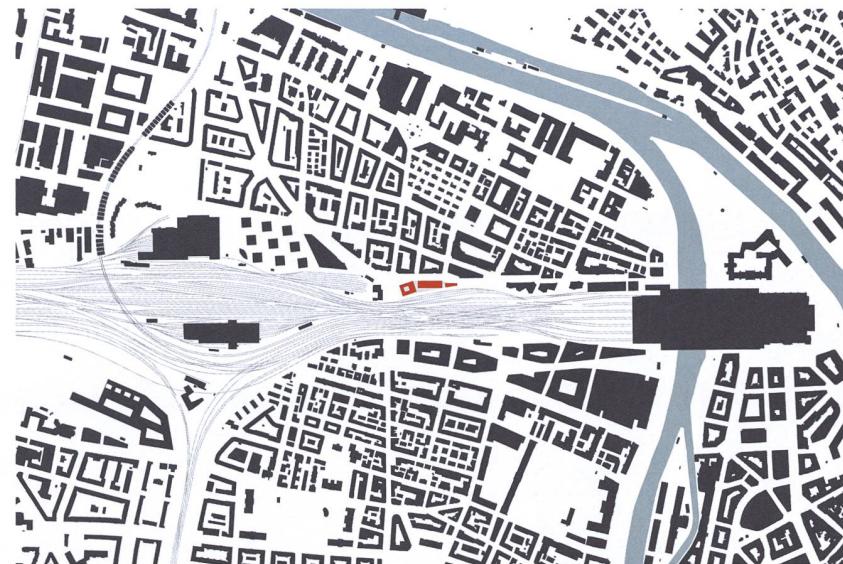
Das Zollhaus sei eine Antithese zur Europaallee, programmatisch und ästhetisch. Das sagte uns Projektleiter Andreas Billeter vor anderthalb Jahren über das neuste Projekt der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. Damals war noch nicht viel davon zu sehen. Heute steht das Zollhaus dort, wo die Langstrasse 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 Wohlgröth-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.**



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

Pläne: Enzmann Fischer Partner  
NEUBAU

ein politisches Statement setzen, sondern die Stadt bereichern.

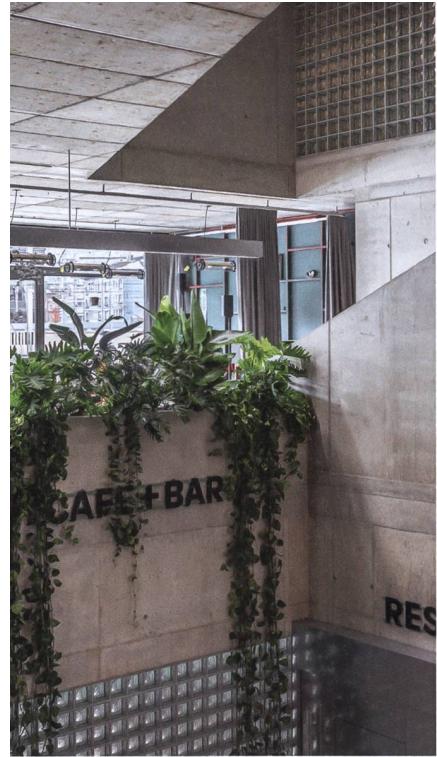
Dass der Neubau zu einem Teil des Quartiers werden soll, legte schon der Gestaltungsplan fest. Er verlangte drei Häuser mit unterschiedlichen Höhen und Größen, auch damit die Blickachsen der Querstrassen weiterhin ins Gleismeer stechen. Ein grosser, zusammenhängender Bau hätte viele Vorteile gehabt, 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 Quartier Nähe 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. Öffent-

lich 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 Zollhäuser 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 Schnurbau, einen weiteren um die Ecke mit einer Gruppe Feldahornbäume. Dort, an der Langstrasse, geht man vorbei an Restaurantischen 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 Zollhäuser, 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.**



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

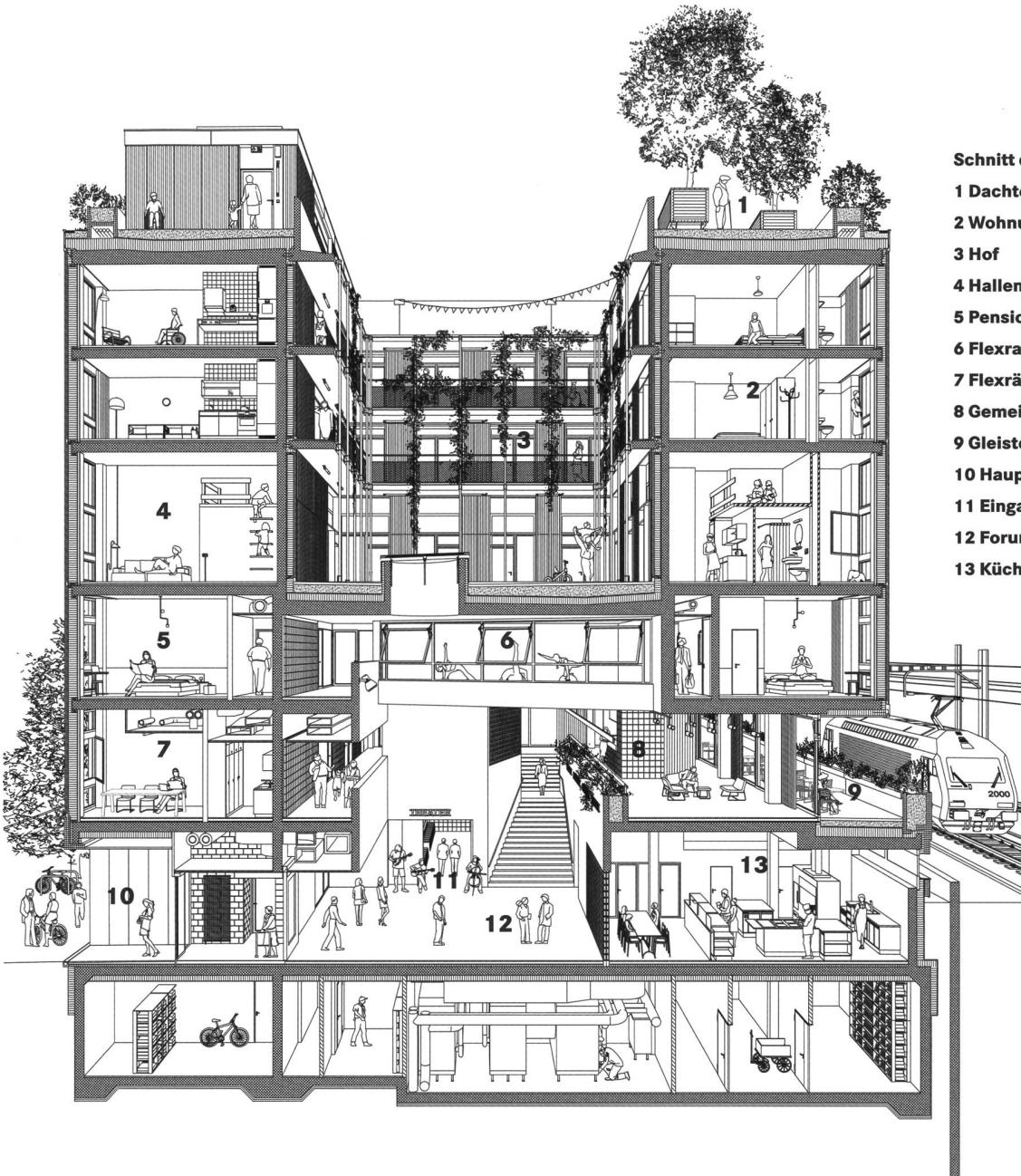
#### **Wie wohnt man molekular?**

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 Hausbesitzer!» 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 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 verschiedene 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

## **Zollhaus in Zahlen**

- 136 m Gebäudeänge
- 23,5 m Höhe vorderes Haus
- 4827 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 8734 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche Zollhaus
- 320 % Ausnutzungsziffer
- 3470 m<sup>2</sup> Gewerbe und Kultur
- 4864 m<sup>2</sup> Wohnen
- 400 m<sup>2</sup> Gemeinschaft
- 510 m<sup>2</sup> Gastronomie
- 970 m<sup>2</sup> Verkauf
- 710 m<sup>2</sup> Dienstleistung
- 140 m<sup>2</sup> Hof
- 1434 m<sup>2</sup> Dachterrassen
- 968 m<sup>2</sup> Gleisterrasse**
- 54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** Wohnfläche pro Person  
(mit Gemeinschaftsflächen)



schlanke Treppenhäuser, dazwischen eine Installationsschicht. Ein Stakkato aus bodenho- hen, aber schmalen Fenstern macht im 18 Me- ter tiefen Baukörper bis spät in der Planung fle- xible Raumteilungen mög- lich. Das suffiziente Ergebnis: Mit weniger als dreissig Quadratme- tern Flächenbedarf pro Person schlug die Ge- nossenschaft sogar ihren eigenen Rekord bei der Kalkbreite, Gemeinschaftsräume mitge- rechnet. 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 Gleis- meer. Hoch oben gärtnern die urbanen Genos- sen, treffen sich zum romantischen Tête-à-tête oder schmeissen wilde Partys. Auf dem Dach des kleinsten Hauses spielen die Kindergarten- kinder hinter Maschendraht und wildem Wein. Die Früchte der Maulbeeräume auf dem höchsten Dach sollen zur kollektiven Granita verarbeitet werden, ginge es nach dem Land- schaftsarchitekten. Die Bäume werden gross

und haben das Zeug zum weithin sichtbaren «grünen Wahrzeichen», das sich die Genossen- schaft schon früh gewünscht hat. Statt einer auf- wendig und teuer bepflanzten Fassade setzte man lieber 46 Bäume vor, hinter und auf dem Haus, zusammen mit mehr als 300 weiteren Ge- hölzen. Eine vielfältige, ökologisch wertvolle Mi- schung, die sich entwickeln und verändern wird. Zum Vergleich: Auf der rund zwanzigmal grös- seren Europaallee stehen 75 Ginkgo-Bäume.

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

### Baudaten

**Bauträgerin:**  
Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

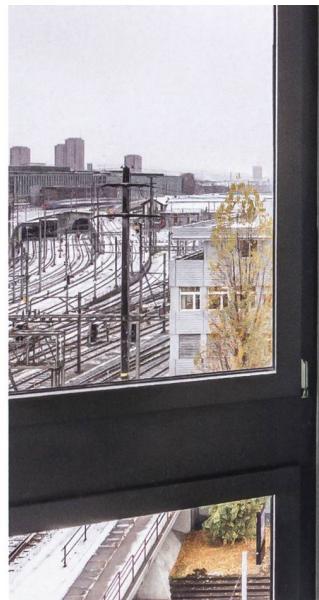
**Architektur:**  
Enzmann Fischer Partner, Zürich

**Landschaftsarchitektur:**  
Koepflipartner, Luzern

**Umfang:**  
Siehe Separatbox

**Baukosten (BKP 1–9):**  
52,6 Mio. CHF  
6022 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinsbeispiele:**  
2 ½-Zimmer-Wohnung (58 m<sup>2</sup>):  
1010 CHF plus 135 CHF NK (prov.)  
4 ½-Zimmer-Wohnung (94 m<sup>2</sup>):  
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**



LAUFEN.CH  
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

*COLLECTION VAL  
Design by Konstantin Grcic*



Damit man  
den leeren  
Raum voll  
nutzen kann.

Akira von Velopa.  
Weitere Unterstände auf  
[www.velopa.ch](http://www.velopa.ch)



# Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

**Wir installieren Zukunft!**  
[www.elektro-compagnoni.ch](http://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](http://www.mettler2invest.ch)  
\_St.Gallen\_Zürich\_Basel\_Kemptthal

## MOR ! LIVIS - die intelligente IT-Lösung für Baugenossenschaften



Liegenschaftenverwaltung  
flexibel und umfassend

MOR Informatik AG, Rotbuchstrasse 44, 8037 Zürich, [www.mor.ch](http://www.mor.ch), info@mor.ch, 044 360 85 85

- Liegenschaftenbuchhaltung
- Miete, Mietzinsänderungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Vertragswesen, Korrespondenz
- Verwaltungskosten, Kreditoren, Lohn

- Anteilscheinkapital, Depositenkasse
- Portfolio, Budgetierung
- Technische Objektverwaltung
- Bauabrechnung
- Internetmarktplätze

MOR ! OFFICE – Dokumentenverwaltung, Archiv

Alle Applikationen auch als ASP-Anwendung für standortunabhängiges Arbeiten über das Internet

**ALLES FÜR IHR WOW**  
Holen Sie sich mit dem UPC Giganezt superschnelles Internet nach Hause.

upc giganezt

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



Publireportage

## TRIVALITE – mehr als Licht

Die perfekte Lösung für intelligente und bedarfsgerechte Beleuchtung in Verkehrszenen, Gewerbegebäuden und Büros. Vorauselendes 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](http://www.trivalite.ch)

**TRIVALITE**  
**SWISSLUX**

Swisslux AG  
8618 Oetwil am See  
[www.swisslux.ch](http://www.swisslux.ch)