

Subventioniert auf Zürich hinabblicken

Genossenschaft baut Wohnturm Auf dem Koch-Areal entsteht ein Pionierprojekt des Hochhausbaus. Jetzt ist der geplante 85-Meter-Tower der ABZ, der grössten Schweizer Baugenossenschaft, ausgesteckt.

Patrice Siegrist



Heute noch besetzt: In einigen Jahren gibt es auf dem Areal einen 12'000-Quadratmeter-Park und einen Genossenschafts-Tower. Foto: Silas Zindel

Selten ragen Bauprofile so auffällig in den Zürcher Himmel wie momentan in Zürich-Altstetten. Seit kurzem kündigen die Metallprofile auf dem Koch-Areal einen Anfang und ein Ende an. Das Ende der derzeit grössten Besetzung in der Stadt Zürich. Und den Anfang eines Pionierprojekts.

Auf dem Areal entsteht ein 85 Meter grosses Genossenschaftshochhaus. Es wird damit eines der höchsten Gebäude Zürichs, höher als das Migros-Hochhaus am Limmatplatz oder der

Andreasturm in Oerlikon (beide 83 Meter) und nur etwas kleiner als der höchste Hardau-Turm (95 Meter). Dereinst sollen über 400 Menschen darin wohnen, knapp ein Drittel von ihnen in subventionierten Wohnungen, der Rest bezahlt einen kostendeckenden Mietzins.

Ein Garten im ersten Stock

Entworfen haben das Projekt Enzmann Fischer Partner Architekten gemeinsam mit der ABZ, der grössten Schweizer Baugenossenschaft. Dass hier etwas

Besonderes entstehe, habe man bereits bei der Installation der Bauprofile gemerkt, sagt Sabine Merz, Bereichsleiterin Bau und Entwicklung bei der ABZ. «Es gelten besondere Sicherheitsmassnahmen, das Hochhaus musste bis ganz oben ausgesteckt werden. Und jetzt, wo es steht, merkt man: Es sind schon imposante Dimensionen.»

164 Wohnungen werden sich im Hochhaus befinden, 40 im dazugehörigen Zeilenbau. Im Erdgeschoss wird es einen Detail-

händler geben und kleinere Gewerbeflächen, im ersten Obergeschoss einen Garten auf dem Dach des Grossverteilers, der den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung stehen wird.

«Ich bin sehr gespannt, ob das funktionieren wird. Die Herausforderungen sind riesig», sagt Peter Schwehr. Der Architekturprofessor an der Hochschule Luzern forscht zu Hochhäusern. Ihm ist kein ähnliches Projekt mit gemeinnützigem Hintergrund in der Schweiz bekannt.

Plötzlich Statussymbol

Um zu verstehen, wieso der neue Tower etwas Besonderes ist, braucht es einen Blick zurück. Der Hochhausbau wandelte sich in den vergangenen Jahrzehnten stark. In den Sechziger- und Siebzigerjahren war das Hochhaus für die Massen, es stand für günstigen, sozialen Wohnungsbau, in der Stadt Zürich entstanden das Lochergut, die Hardau. In den Achtzigerjahren flüchteten die Menschen aus der Stadt und in Einfamilienhäuser. Hochhäuser wurden zu Symbolen ärmerer Quartiere. Parallel dazu stiegen die Ansprüche an die Türme. Brand- und Erdbebenschutz wurden verschärft, das Bauen in die Höhe wurde teurer.

Anfangs der Nullerjahre kam das Hochhaus zurück. Im Kreis 5 etwa entstanden neue Wohntürme mit entsprechend hohen Miet- und Kaufpreisen, befeuert durch hohe Boden- und Baupreise. «Das Leben im Hochhaus ist plötzlich mit Status verbunden», sagt Architekturprofessor Schwehr.

Die Wohnriesen bleiben aber umstritten. Kritiker – dazu gehört auch Schwehr – bemängeln: Bis jetzt liefern die Türme keine Antworten auf städtische Probleme. Sie würden weder zur Ver-

dichtung beitragen noch günstigen Wohnraum schaffen. «In diesen Wohnungen leben wenige Personen auf grosser Fläche zu hohen Preisen», sagt Schwehr. Daran habe sich bis heute nichts geändert.

Nichtmitglieder willkommen

Die Architekturzeitschrift «Hochparterre» schrieb kürzlich, Hochhäuser könnten nicht als Bauform der Zukunft gelten. Sie seien teuer und verursachten «teuflich viele Emissionen». Doch nun kommt das Koch-Areal-Hochhaus, eines der Projekte, die das Gegenteil beweisen und das Image der Hochhäuser auffrischen sollen.

Deshalb blickt Architekturprofessor Schwehr gespannt nach Zürich. Er hat viele Fragen: Wie gelingt die Durchmischung im Hochhaus? Wie schafft man Begegnungszonen? Wie sprengt man die Stockwerksgrenzen und schafft eine Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner, die über das «Grüezi» im Lift hinausgeht? Wer darf zuoberst wohnen? Was erlaubt die Hausordnung? Was bringt das Haus der Umgebung? Und natürlich: Was ist der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Person, und wie gelingt das alles zu vernünftigen Preisen? «Wenn sie das alles hinkriegen, ist das toll», sagt Schwehr.

Bei der ABZ ist man sich der Aussergewöhnlichkeit des Projekts bewusst. Eine interne Projektgruppe sucht nach Antworten auf Fragen, die jenen von Schwehr ähneln. Zum Beispiel ist noch nicht definitiv entschieden, wie die 204 Wohnungen vermietet werden, wer also im obersten Stock wohnen darf. «Der Zufall wird dabei eine wichtige Rolle spielen», sagt Sabine Merz von

der ABZ. Es werden sich auch Nichtmitglieder der ABZ bewerben können. Und: Es wird auch im oberen Bereich des Towers subventionierte Wohnungen geben.

Unten soll es lebendig sein

Eine grobe Strategie, um die Anonymität im 27-Stockwerk-Bau zu durchbrechen, liegt bereits vor. Das Hochhaus wird in Cluster unterteilt. Im oberen Bereich bilden jeweils drei Stockwerke eine Einheit. Das entspricht jeweils etwa 20 Wohnungen. In diesen Einheiten gibt es sogenannte Clusterräume, die mehrgeschossig sind. Darin gibt es Waschsaloons und Projekträume, verbunden sind sie durch Wendeltreppen. Die Gemeinschaftsräume werden so angelegt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sie wahrnehmen und an ihnen vorbeigehen. «So sieht man zum Beispiel auf dem Weg zum Lift, wenn die Nachbarinnen und Nachbarn gerade Pingpong spielen», sagt Merz.

Die Planerinnen und Planer hätten sich auch viele Gedanken über die Nutzung der unteren Geschosse gemacht. Der Garten auf dem 1. Obergeschoss, der Grossverteiler und die kleinen Gewerbeflächen sowie eine Kinderkrippe sollen am Boden für Bewegung und Leben sorgen.

Unberechenbare Mehrkosten

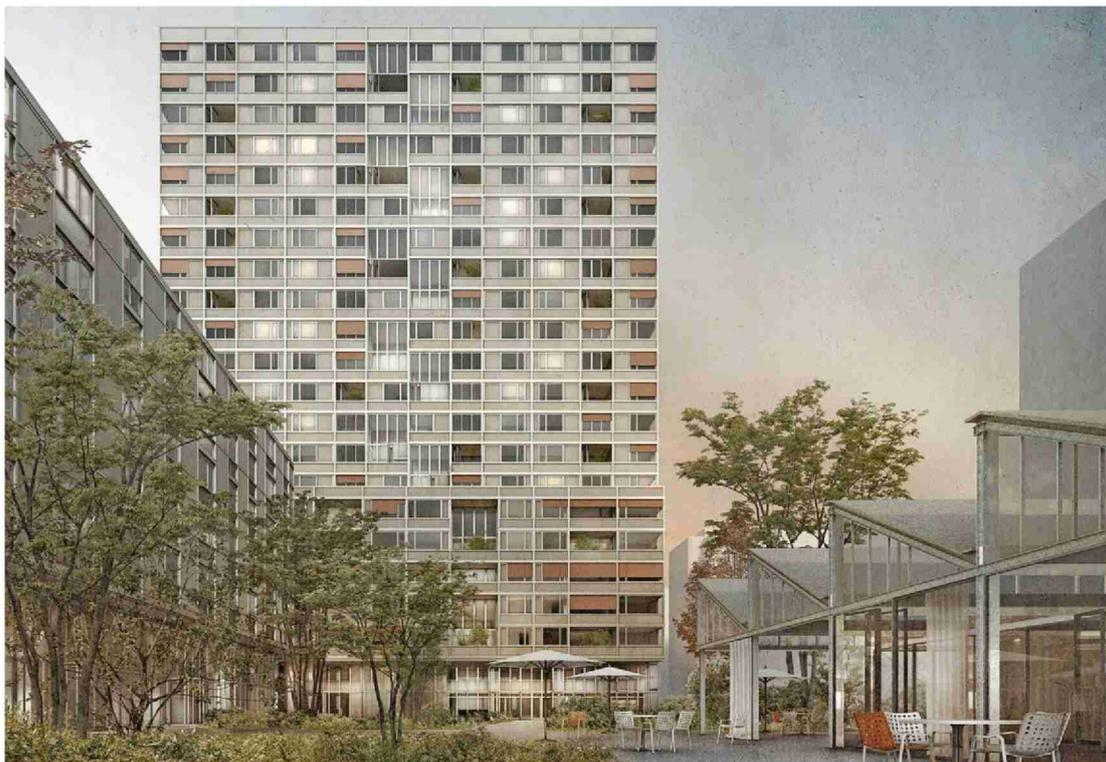
Zurzeit machen der Genossenschaft die Kosten Sorgen. Ursprünglich schätzte die ABZ den Baupreis auf 81,5 Millionen Franken. Doch die Teuerung und Liefer Schwierigkeiten bei vielen Baumaterialien wie etwa Stahl, Beton oder Fenster sorgen für Unsicherheiten. Wie hoch die Mehrkosten, die auch höhere Mieten zur Folge haben, schliesslich sein werden, kann Merz

nicht sagen. Ursprünglich hätten Mieterinnen und Mieter für eine 4,5-Zimmer-Wohnungen (94 m²) zwischen 1600 und 1775 Franken inklusive Nebenkosten bezahlen sollen.

Auf dem Areal werden neben dem Hochhaus weitere Wohn-

und Gewerbehäuser und ein 12'000 Quadratmeter grosser Quartierpark gebaut. Wenn alles nach Plan läuft, ziehen die ersten Personen im Jahr 2026 in die Genossenschaftswohnungen auf dem Koch-Areal. Die Stadt geht davon aus, dass das ABZ-Baupro-

jekt in den nächsten Wochen ausgeschrieben wird, den Baubeginn erwartet die ABZ für das dritte oder vierte Quartal 2023. Spätestens dann endet die Koch-Besetzung – und der Gnossi-Tower wird Realität.



164 Wohnungen, 27 Stockwerke: Der ABZ Tower wird frühestens 2026 fertig. Visualisierung: Enzmann Fischer Partner