

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 20 (2007)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Von der Absteige zur Edellogge : Langstrasse Zürich  
**Autor:** Lüthi, Sue  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123179>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Von der Absteige zur Edelloge

Text: Sue Lüthi

Edle Stadtloge statt Sexzimmer im Dach und Modeladen statt Drogenspelunke im Parterre – die Zürcher Langstrasse ist ein Beispiel, wie ein Quartier umgebaut und aufgewertet werden kann. Projekte der letzten zehn Jahre tragen Früchte; sichtbar sind sie an Neubauten, renovierten Fassaden, aufgeräumten Strassen, spürbar am Publikum in den neuen Läden, Ateliers und Bars.

• Aussersihl war um 1850 eine arme Gemeinde vor den Toren Zürichs. Mit der Industrialisierung, den Fabriken an der Sihl und der Limmat und dem Bau der Eisenbahn strömten Zehntausende Arbeiter in ein wild wachsendes Häusergewühl. Viele kamen von weit her, sodass innert weniger Jahre der Ausländeranteil von 4 auf 33 Prozent im Jahr 1893 anstieg. Integrationsschwierigkeiten, minderwertige Wohnhäuser, soziale Diskriminierung und Elend waren die Folgen. Aussersihl wurde in die Stadt Zürich eingemeindet und «Chreis Cheib» genannt. Im Arbeiterquartier, den Stadtkreisen 4 und 5, kam es öfters zu Aufruhr gegen die Italiener. Es entstand ein Ort kleinbürgerlich-proletarischen Lebens und des Klassenkampfes. Das multikulturelle Milieu – der Ausländeranteil liegt inzwischen bei 40 Prozent – hat Lebensformen geprägt und Strukturen geschaffen, die das Quartier bis heute bestimmen: Genossenschaftssiedlungen, Vergnügungslokale für die Bevölkerung der Stadt, aber auch des Aargaus und der Ost- und Innerschweiz. Im 20. Jahrhundert werden die Strassenzüge zu Nischen, entlang der Eisenbahn logieren Obdachlose, in einschlägigen Lokalen sitzen «leichte Mädchen» und schaffen an. Stoff für den sentimentalen Film «Hinter den sieben Gleisen». Die grossen Probleme ent-

standen aber erst 1977, als sich im neu erstellten Gebäude an der Brauerstrasse Massagesalons und Studios einnisten: Der Profit, der aus dem Sexgewerbe und später aus dem Drogenhandel sowie aus den dafür nötigen Immobilien zu schlagen war, hatte keinen Bedarf mehr nach einer «Bäckerei Zürrer» – so der Name eines anderen erfolgreichen Langstrassenfilms. Das neue Geschäftsmodell hiess «Stützli-Sex». In der Nähe entstanden immer mehr Bordelle; bis zu 3000 «Zupfstuben» soll es damals laut Fachfrauinformation gegeben haben. Mit der Sexindustrie verquickt, setzte sich die Drogenszene fest. Die Immobilienpreise explodierten und verdrängten jede bürgerlich-anständige Nutzung vom Wohnen bis zum Arbeiten. Nur noch Auswärtige zogen in die teuren Wohnungen – weil sie unter ihresgleichen sein wollten oder keine andere Wahl hatten. Es entstand eine Struktur, von der wenige profitierten und die dort bis heute neue Nutzungen erschwerte.

Weder die alteingesessenen Einwohner noch die Stadt nahmen die Verwandlung des Quartiers nur hin. Vor dreissig Jahren schon erfand man den Begriff «Quartieraufwertung Langstrasse». Was den Kern des Problems angeht – die Preise der Liegenschaften –, kam der Ball aber erst vor rund zehn Jahren ins Rollen, als die Stadt drei Massnahmen ergriff: Sie startete 2001 das Projekt «Langstrasse Plus», erliess das neue Gastgewerbegesetz und führte eine Quartiererhaltungszone ein.

## Die Massnahmen der Stadt

«Langstrasse Plus» will «die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner kurzfristig verbessern, langfristig gewährleisten und dem normalen Gewerbe eine ertragreiche Zukunft ermöglichen». Projektleiter Rolf Vieli unterstreicht: «Aufwertung muss schnell gehen, denn auf einer langen Strecke neigt man eher zum Aufgeben und ist rückfallgefährdet.» Man habe schon viel erreicht, sei aber noch nicht am Ziel. Verglichen mit der Zeit vor Projektbeginn, seien noch etwa zehn Prozent der negativen Erscheinungen, sprich Gewalt, Drogenhandel und Prostitution, festzustellen. Der Aufwand ist im Ganzen hoch und einen fixierten Kredit für die Quartieraufwertung gibt es nicht; die laufenden Kosten werden den einzelnen Departementen zugeordnet. Vieli schätzt, es brauche noch weitere zwei bis drei Jahre, bis so viele Strukturen verändert und stabil eingerichtet sind, dass die Veränderung auch wirklich greift. Dabei will «Langstrasse Plus» keine Blitz- und Blank-Putzaktion sein. Man wolle die soziale Mischung fördern und nicht einfach die Prostituierten und Zuhälter aussiedeln und an ihrer Stelle luxuriöse Zweitwohnungen für Bankiers einrichten.

Die baulichen Eingriffe seit 2000 sind zu drei Viertel Umbauten. Wenig bewegt hat sich am rechten Häuserzug direkt an der Langstrasse. Das hängt mit der zurückliegen-

«Kreislauf 4 + 5», 12. – 13. Mai

René Grüniger, der sein PR-Büro schon lange im Zürcher Kreis 4 eingerichtet hat, sagt: «Den kulturellen Wandel in und um die Langstrasse sehen, bedeutet hingehen. Und ihn würdigen, heisst in den neu entstandenen Läden Kleider und Möbel kaufen.» Also hat er am Wochenende vom 12. und 13. Mai den «Kreislauf 4 + 5» auf die Beine gestellt, einen

«Tag der offenen Tür» der Läden, Ateliers und Büros in und um die Langstrasse.

Zum «Kreislauf 4 + 5» gehören auch Hochparterre, das am Rand des Kreis 5 arbeitet, und ein Buch.

--> Das Buch ist gestaltet vom Atelier Rafinerie und hat 168 Seiten. Es enthält einen Essay von Kathrin Leist zu den neuen Läden und Ateliers und Ariana Pradal würdigt das Design der neu entstandenen Bars und Restaurants.

Dazu gibt es 61 Porträts der Läden und Ateliers für Mode, Schmuck, Accessoires und Möbel, die den sozialen und kulturellen Wandel sichtbar machen. Es ist in den Läden oder auf der Redaktion von Hochparterre erhältlich und kostet nichts.

--> Am Sonntag, 13. Mai, lädt Meret Ernst zu einem Spaziergang durch den Kreis 5 ein. Es hat Platz für 20 Leute.

Anmeldung: [www.kreislauf4und5.ch](http://www.kreislauf4und5.ch)

den Baulinie zusammen, die bis 2001 diesen Landstreifen für die Planung blockierte. Im Langstrassenabschnitt im Kreis 5 findet man mehr beruhigte und aufgewertete Quartierstrassen und renovierte Liegenschaften als im Kreis 4. Doch die ansässige Bevölkerung ist mit dem Erreichten noch nicht zufrieden. Bei der Polizei gehen täglich Klagen wegen Lärm und Radau auf der Strasse ein.

Dies ist vor allem auf das neue Gastgewerbegesetz zurückzuführen, das den Wirten seit 1998 mehr Freiheiten einräumt: Für ein Restaurant braucht es keinen Fähigkeitsausweis mehr und die Polizeistunde ist aufgehoben. Das brachte eine alte Tradition wieder zum Blühen: Waren es früher vorab Italiener, so führen heute Leute aus aller Herren Länder Wirtschaften oder Schankstuben und erfinden neue Formen des Gastgewerbes als Mischungen von Laden, Restaurant und Take-away. Allerdings: Die abgeschaffte Polizeistunde führt zu viel Lärm bis tief in die

Nacht – ein ungelöstes Problem im Quartier, in dem die Stadt das Wohnen fördern will und für die meisten Strassen einen Wohnanteil von 80 Prozent festschreibt.

2001 wurde auch der städtische Zonenplan geändert und die Quartiererhaltungszone eingeführt. Neu dürfen zwei Dachgeschosse genutzt werden. Dieser mögliche Ausbau oder eine Aufstockung machen die Mehrnutzung der zum Teil noch aus dem 19. Jahrhundert stammenden Häuser attraktiv. Das soll die Erneuerung fördern, denn viele Häuser im Quartier sind baufällig, nicht nur der Jahre, sondern auch der minderwertigen Bauweise wegen.

## Das Engagement der Privaten

Eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen, war Sache der Stadt. Das Quartier umzubauen, liegt aber an den Liegenschaftsbesitzern. Unterschiedliche Muster sind zu beobachten: Da sind private Eigentümer, die sich – wie ihre →



Quelle: Stadt Zürich, Geomatik + Vermessung, 8.3.2007, Bearbeitung Hochparterre

### Bautätigkeit seit 2000

- Neubauten (ohne Kleinbauten)
- 1 Quellenstrasse 10, Eigentumswohnungen; Kissling Roth Architekten, Zürich
- 2 Tramhaltestelle Limmatplatz, Stadt Zürich; Baumann Roserens Architekten, Zürich
- 3 Neugasse 81–99, Siedlung Röntgenareal, Mietwohnungen, Kindergarten, Immobilien Leopold Bachmann; Isa Stürm, Urs Wolf Architekten, Zürich
- 4 Neugasse 63, Wohnhaus, Kinos und Bistro «Riffraff 2», Lifä und Neugass Kino AG; Stauffer & Hasler und Meili, Peter Architekten, Zürich
- 5 Langstrasse 192, «The Docks», Wohn- und Geschäftshaus, Metzgerversicherungen, Zürich; Gestaltungsplan, Willi Kladler Architekt, Zürich
- 6 Neufrankengasse 22, Wohn- und Geschäftshaus (Seite 29)
- 7 Schöneggstrasse 27, Wohnhaus, Genossenschaft Homelab; hls Architekten, Zürich
- 8 Lagerstrasse 101, Eigentumswohnungen; Atelier WW, Zürich
- 9 Hohlstrasse 78, Wohnhaus, Städtische Stiftung PWG; Peter Märkli, Zürich
- 10 Hohlstrasse 67, Quartierzentrum Bäckeranlage, Stadt Zürich; EM2N Architekten, Zürich
- Eingereichte Projekte
- 11 Röntgenstrasse 10, Wohnhaus, privat; Andrea Fuhrmann, Gabrielle Hächler Architekten, Zürich
- 12 Langstrasse 200, Wohn- und Geschäftshaus, Stadt Zürich; Zitta Cotti Architekten, Zürich
- 13 «Stadtraum HB», Stadt Zürich, Gestaltungsplan
- Umbauten, Umnutzungen und Zweckänderungen über CHF 50 000.–
- 14 Sihlhallenstrasse 1, Hotel «Rothaus» (Seite 28)
- 15 Zwinglistrasse 9/15, Sanierung von zwei Wohnhäusern (Seite 29)

→ Vorvorgänger in Aussersihl und ihre Vorgänger aus dem Rotlicht- und Drogenmilieu – keinen Deut um das Quartier kümmern. Ihnen geht es um eine möglichst hohe Rendite. Ihr Handeln und Dulden der Milieunutzung verunmöglichen günstigen Wohnraum. Und sie vertreiben mit den hohen Preisforderungen auch Gewerbler aus gestalterischen, handwerklichen und künstlerischen Berufen. Wichtige Mitspieler im Liegenschaftsmarkt rund um die Langstrasse sind die Genossenschaften und die Stadt Zürich, die Häuser erwerben und günstigen Wohnraum erstellen, wie an der Hohlstrasse 78 (HP 1-2/06) oder der Architekturwettbewerb an der Langstrasse 200 (HP 4/06). Ihr Handeln ist aufs Gemeinwohl ausgerichtet und stützt die Idee der Durchmischung. Seit Neuestem wagen es einzelne private Investoren mit einem Bezug zum Quartier, Wohn- und Geschäftsräume zu bauen. Ihr Einsatz kalkuliert mit der kulturellen Umwertung des Quartiers. Sie versprechen sich eine angemessene Rendite. Dazu drei Beispiele.

**Hotel «Rothaus»:** An der Ecke Langstrasse / Sihlhallenstrasse ersteigerte die Immobilienfirma Vetimag das Hotel «Rothaus» aus dem Konkurs. Hinter Vetimag stehen Daniel Meili und seine Brüder – einer ist der Architekt Marcel Meili. Die Meilis verbinden Engagement fürs Quartier mit einer angemessenen Rendite. Ein anderes ihrer Vorhaben steht unweit der Langstrasse im Kreis 5: das «Riffraff». Kinos, Restaurant, Wohnungen sind in zwei Etappen bereits realisiert worden, eine dritte Etappe ist in Planung.

**Zwinglistrasse:** Fürs Quartier engagiert sich auch der Architekt Karl Viridén, Mitinhaber von Ecorenova. Es interessiert ihn, wie Bauten auf hohem ökologischen Niveau saniert werden können. So fand er die Liegenschaften im Kreis 4;

in eine davon ist er gleich selbst eingezogen. Inzwischen wurden dort vier Altbauten nach Viridéns Ansprüchen renoviert. Die 14 Wohnungen und zwei Läden sind auch Forschungsobjekte. Das Bundesamt für Energie finanzierte 40 Prozent der nicht amortisierbaren Mehrkosten.

**Neufrankengasse 22:** Die Architektin Vera Gloor beobachtet systematisch den Immobilienmarkt. So stiess sie auf eine Abbruchliegenschaft an der heruntergekommenen Ecke zwischen Langstrasse und Neufrankengasse, suchte dazu die geeigneten Eigentümer und präsentierte ihnen ein Projekt, das die Stadt bewilligen konnte, obwohl die Baulinien bis im Herbst 2006 unklar waren. Das Grundstück liegt im Zipfel, der den Quartierplan «Stadtraum HB» abschliesst – ein Projekt, das das Quartier stark beeinflussen wird.

## Rückkehr des Kleingewerbes

Nebst der wachsenden Zahl neuer Wohnungen ist die Rückkehr des Kleingewerbes mit seinen Ateliers, Läden und Restaurants ein wichtiger Ertrag der Bemühungen der letzten Jahre. Rolf Vieli betont, dass auch die subjektive Wahrnehmung stimmen müsse, um im Quartier ein Gleichgewicht herstellen und halten zu können. Wenn Galerien, Kinos, Restaurants, Designerinnen und Architekten ihre Lokale und Büros im «Chreis Cheib» eröffnen, trägt das zur Veränderung bei. Der Stadtrat gibt sein Pflasterchen dazu und gewährt in diesem Jahr den Machern und Macherinnen einen 2-Millionen-Kredit. Dieser wird nicht ausreichen, dem nach wie vor dominanten Sex- und Drogenmilieu den Garau zu machen, aber er kann die «Kreativwirtschaft» festigen. Den markanten Wandel aber erwarten die Stadtentwickler mit dem Projekt «Stadtraum HB». •

### 14 Umbau Hotel «Rothaus», 2006

Das hundertjährige Gasthaus mit Striplokal und im Hof Noträumen des Sozialamts war in einem jämmerlichen Zustand, als es die Vetimag aus der Konkursmasse ersteigerte. Die Architekten putzten im engen Kostenrahmen das Haus gründlich heraus. Die Raumstruktur ist geblieben, sogar die Mahagoniverkleidungen und Einbauten in der Bar. Neu sind Teile der Haustechnik und das Farb- und Leuchtenkonzept. Ein grüner Kunstharzboden zieht sich durchs ganze Gebäude, alle Wände und Decken mit ihren Spuren früherer Zeiten wurden graubeige überstrichen. Die Zimmer sind durch eine violette Wand, mintgrüne Vorhänge und blütenweisse Bettwäsche von jeglich «Schmuddeligem» befreit. Einziges Möbel ist ein Sideboard, das jeder Zimmerform angepasst ist.

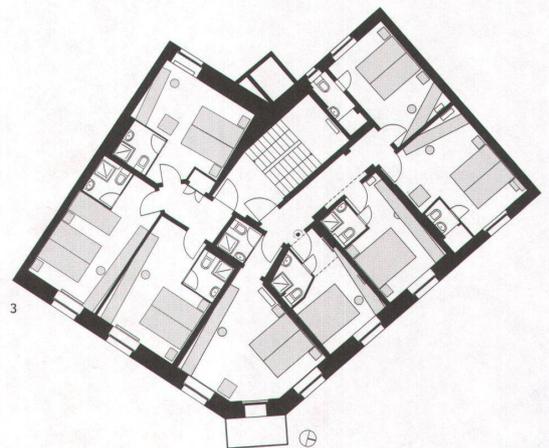
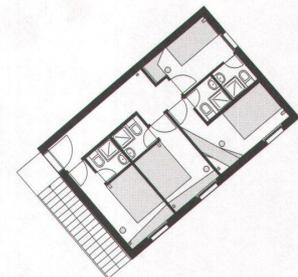
→ Adresse: Sihlhallenstrasse 1, Zürich  
 → Bauherrschaft: Vetimag, Zürich  
 → Architektur: ADP Architekten, Zürich; Beat Jordi, Caspar Angst  
 → Innenausstattung: Barbara Künzli, Zürich  
 → Auftragsart: Direktauftrag  
 → Sanierungskosten: CHF 2,25 Mio.  
 → Zimmerpreis mit Du/WC: ab CHF 82.– pro Person [www.hotelrothaus.ch](http://www.hotelrothaus.ch)



1



2



1 Von aussen ist der Wandel des berühmten Lokals nicht sichtbar. Foto: Susanne Stauss

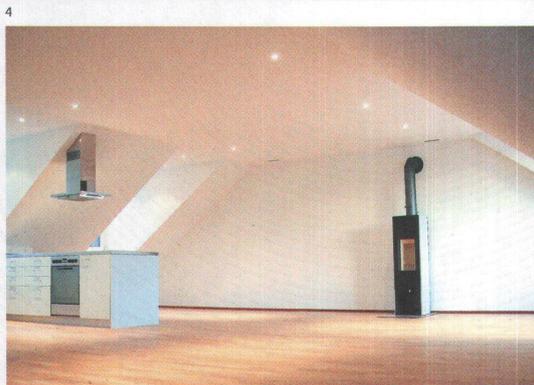
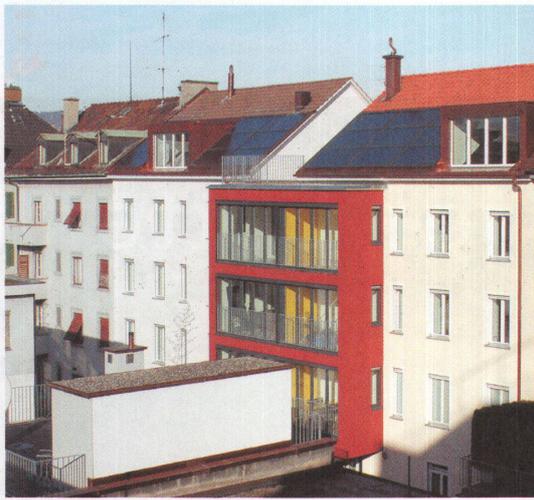
2 Die Hotelzimmer sind neu gestaltet und vom «Rotlicht» befreit. Foto: Peter Leuenberger

3 In den vier Geschossen im Haupthaus und den zwei Hofgebäuden liegen 43 Zimmer.

#### 15 Sanierung von zwei Wohnhäusern, 2006

Die Sanierung der beiden baufälligen Liegenschaften war gezielt darauf ausgelegt, zwei Läden und sieben energiesparende Eigentumswohnungen zu erstellen und zu beweisen, dass auch bei Umbauten der «Minergie»-Standard erreicht werden kann. Bis 40 cm stark ist die Wärmedämmung im Dach; die Strassenfassaden konnten nachträglich aussen gedämmt werden, obwohl sie unter Denkmalschutz stehen. Für Heizung und Warmwasser sorgen Sonnenkollektoren auf dem Dach und eine Gasheizung, an extrem kalten Tagen kann der Holzspeicherofen mitheizen. In die Lücke zwischen die beiden Liegenschaften von 1881 ist ein Zwischenbau eingeschoben, der einen grosszügigen Wohnraum ergibt und hofseitig für beide Häuser attraktive Loggias anbietet.

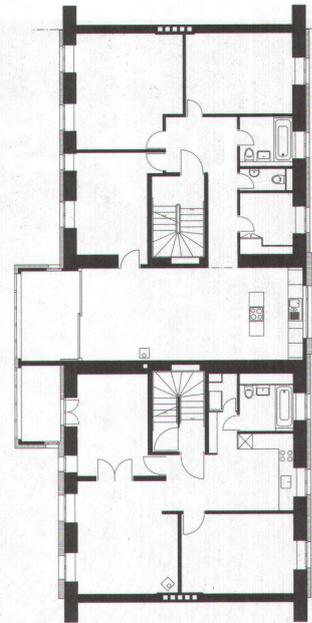
- > Adresse: Zwinglistrasse 9/15, Zürich
- > Bauherrschaft: Ecorenova, Zürich
- > Architektur: Viridén + Partner, Zürich
- > Haustechnik: Zurfluh Lottenbach, Luzern
- > Energieverbrauch: Heizung und Warmwasser CHF 12.– pro Monat für eine 3-Zimmer-Wohnung
- > Sanierungskosten: CHF 3,3 Mio.



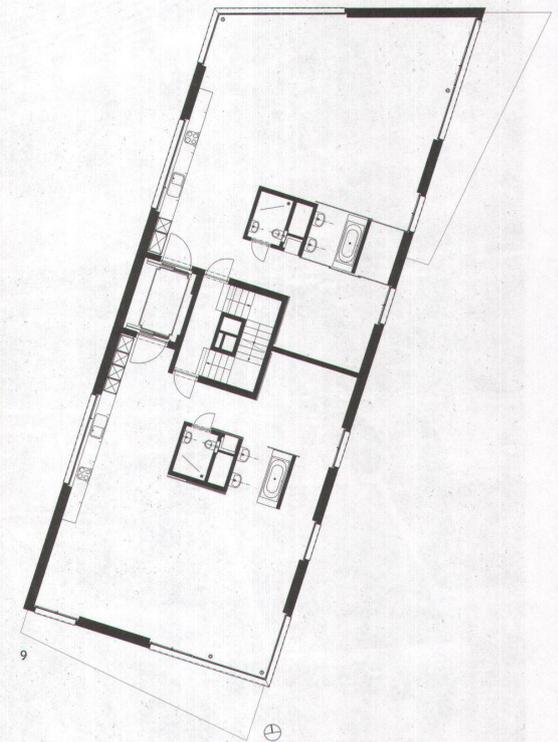
#### 6 Wohnhaus mit Bar und Büros, 2006

Weiss, mit klaren Flächen und scharfen Kanten türmt sich am Gleisrand ein Neubau mit 10 Wohn-/Ateliereinheiten und der Bar «Bling» im Erdgeschoss auf. Ein Kartenhaus, horizontale Platten, raumhohe Fenster, kein Sturz, keine Brüstung, keine Sprossen. An den Gleisen wohnen und den Töff mit ins Wohnzimmer nehmen, waren die Begehren der Bauherrschaft, die in den oberen Wohnungen logiert und den Rest vermietet. Ein Warenlift, roher Beton in den Wohnungen, Wände und Decke nur weiss gestrichen, der Unterlagsboden geschliffen, die Nasszellen roh. Dafür mit breiten Schiebewänden, die das Bad und das eine Zimmer aus der Intimität lösen. Vera Gloor investiert nicht in architektonische Details, sondern in Raum. Atemberaubend die Aussicht, dennoch moderat die Mietzinse.

- > Adresse: Neufrankengasse 22, Zürich
- > Bauherrschaft: Eigentümergemeinschaft Neufrankengasse 22
- > Architektur: Vera Gloor, Zürich
- > Auftragsart: Direktauftrag
- > Anlagekosten: CHF 7,3 Mio.
- > BKP 2/m<sup>3</sup>: CHF 600.–
- > Mietzinse: 120 m<sup>2</sup> für CHF 2315.– bis 3311.– (ohne NK)



- 4 Die Wohnungen wurden mit einer Loggia zur ruhigen Hofseite erweitert. Fotos: Nina Mann
- 5 Der Holzspeicherofen ist nicht nur für die Romantik: An kalten Tagen hilft er heizen.
- 6 In den zwei Häusern mit Zwischenbau liegen 3- und 4-Zimmer-Geschosswohnungen.



- 7 Laut sieht die Umgebung des Neubaus neben den Zügen aus. Fotos: Hanspeter Wagner
- 8 Ruhig hingegen die grossen Räume und berauschend die Aussicht aufs Gleismeer.
- 9 Je zwei Wohnungen mit 120 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> liegen auf einem Geschoss.