

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 33 (2020)
Heft: [17]: Investment und Gemeinsinn

Artikel: Massgefertigte Feinmechanik
Autor: Marti, Rahel
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-913647>

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: 30.03.2025

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



Zwei Standbeine der Binz: Donald Stählin, Projektleiter der Stiftung Abendrot für die Binz, und Karin Schulte, Geschäftsführerin der Woko.

Massgefertigte Feinmechanik

In einem Zürcher Hinterhof überraschen zwei Wohnblocks mit mehr als 400 Zimmern und Studios für Studierende und Spitalpersonal. Die Binz 111 ist das Ergebnis einer dreibeinigen Partnerschaft.

Text: Rahel Marti

Bloss eine Lücke zwischen zwei Häusern führt zur Uetlibergstrasse 111. Umso erstaunter steht man im Hinterhof vor zwei mächtigen Wohnblocks. Burgartig ragen sie auf, die unteren Geschosse betonhell, die oberen in Dunkelbraun daraufgelegt wie Briefbeschwerer. Es ist acht Uhr morgens, eine Putzquipe steigt aus einem Lieferwagen, zieht Masken an und verschwindet im Haus B. In den vergangenen Tagen haben viele Wohnungswechsel stattgefunden. Studierende aus aller Welt, die für ein Austauschsemester nach Zürich kommen, haben ihre Zimmer bezogen und sind danach an die Uni verschwunden. Einer steht noch verloren am Empfang der Woko, der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich. Zum Glück wuselt Hauswartin Tania Pestana herum und hilft dem jungen Mann.

Die Projektschmiede

Die Binz 111 ist eine Kooperation in zwei Phasen. Zuerst waren die Projektschmiede am Werk: Grundbesitzer, Finanzierinnen, Entwicklerinnen, Architekten. Das 6000 Quadratmeter grosse, ehemalige Fabrikareal war im Besitz des Kantons Zürich, als ein Kultur- und Wohnkollektiv es 2006 besetzte. «Familie Schoch» zimmerte ein teils wahnwitziges Gebilde und zog nach mehreren Fristen 2013 laut von dannen. Der Kanton wollte den Besetzerinnen keinen Platz einräumen in der Zukunft des Areals, die er längst geplant hatte. 180 1-Zimmer-Wohnungen sollten entstehen als Sofortwohnraum für neue Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich (USZ).

Der Unternehmer Werner Hofmann gewann den Investorenwettbewerb mit dem Vorschlag, Wohnungen für das Spitalpersonal und für Studierende zu kombinieren. Weil die Binz für Hofmann zu gross war, knüpfte das Netzwerk der Projektschmiede die Kontakte zur Stiftung Abendrot und zur Woko. Das Dreigespann war komplett: Die Basler Pensionskasse als Investorin übernahm die Binz im Baurecht für 49 Jahre und regelte mit dem USZ und der Woko die Nutzung. Gemeinsam bauten sie mehr als 400 Kleinwohnungen und WG-Zimmer, eine Reihe von Ateliers und Gewerberäumen und ein Restaurant. Die Public-private-Partnership stellt offenbar alle zufrieden. Der Kanton sichert die Landreserve und verdient den Baurechtszins, das USZ verfügt über passenden Wohnraum und garantiert dessen Auslastung, Abendrot zahlt den Baurechtszins und akzeptiert begrenzte Mieten, riskiert aber kaum Leerstände. «Indem wir uns auf weitgehende und langfristige Abhängigkeiten einlassen, erschliessen wir Marktnischen», sagt Christian Geser, Immobilienchef bei Abendrot. «Und wir kommen zu Projekten, die zu uns passen und die für andere institutionelle Investoren zweite Wahl sind.» Konventionelle Investoren suchen die volle Autonomie über ihre Anlage, von der Konzeption bis zum Mietertrag – die Binz ist das Gegenteil.

Alle drei Partner entwickelten das Projekt mit, auch baulich. Die Woko mietet von der Stiftung Abendrot Studios und WG-Wohnungen und verwaltet die gesamte Liegenschaft. Die Erstvermietung 2018 bestimmte Abendrot noch in Eigenregie, künftig wird die Woko als Betreiberin mitreden können und den Charakter des Orts mitsteuern, etwa über die Auswahl der Mieterinnen für Gewerbeflächen. Auch das USZ mietet die Personalstudios von der Pensionskasse. «Anstatt eines WG-Zimmers in einem Altbau möchte unser Personal heute eigene Küchen und Bäder», sagt Renate Gröger, Direktorin Betrieb des USZ. Die Mitarbeitenden dürfen die Wohnungen maximal zwei Jahre mieten, um in dieser Zeit selbst etwas zu suchen. Für diesen Zweck genügen die kleinen, kargen Wohnungen. «Nur bei der Möblierung haben wir den geplanten Standard etwas angehoben», erzählt Renate Gröger schmunzelnd.

Die Feinmechanik

Eine massgefertigte Feinmechanik hält das Dreigespann zusammen. Zehn Prozent der USZ-Studios stehen als Manövriermasse leer, damit die Idee der Sofortwohnungen auch funktioniert. Die Kosten dieses Leerstands sind in die Mietpreise einkalkuliert – was die Partner angesichts der für Zürich trotzdem günstigen Mieten für vertretbar halten. Stehen mehr Wohnungen leer, weil das USZ weniger Mieterinnen findet, wird Ende Jahr eine Ausgleichszahlung an Abendrot fällig. Füllt das USZ dagegen mehr als neunzig Prozent der Studios, zahlt die Stiftung etwas zurück. Das USZ kann der Woko vorübergehend Studios zur Vermietung an Studierende überlassen und bei Bedarf wieder zurückholen. Anfangs waren die USZ-Studios weniger ausgelastet als erwartet, was die Mechanik leicht ins Stottern brachte.

«Ein solches Vorhaben gelingt am besten mit Menschen und Institutionen, die ähnlich ticken und einander vertrauen», sagt Karin Schulte, Geschäftsleiterin der Woko. Die Grösse des Projekts sprengte bei allen drei Partnern die Routine. «Doch der Bedarf an studentischem Wohnraum in Zürich ist riesig, da war es schon fast eine Pflicht, das Projekt anzunehmen.» Studentisches Wohnen, das klinge ja immer ein wenig nach Rambazamba, ergänzt Daniel Kurz, langjähriger Präsident der Woko. Doch die Genossenschaft habe mehr als sechzig Jahre Erfahrung. «Dann stellt man fest, dass das Abenteuer am Ende gar nicht so gross ist und die Rendite ja fliesst.»

Wohnungen für Studierende unterstützt der Kanton mit Jugendwohnkrediten, doch für die Binz beanspruchte die Woko keine Subventionen. «Der erzielbare Mietertrag ergibt die Baukosten – so rechnen wir, fertig», sagt Kurz. Das sieht man dem Bau allerdings auch an. Die Architekten hatten das Projekt einige Male zu überarbeiten, es wurde härter und serieller: «Massivbauweise und Betonsockel, Badezimmer und nichttragende Wände vorfabriziert – kein Gramm Fett», sagen sie. Das Glasdach zwischen den Häusern als Reminiszenz an die Industriehalle von einst zerbrach an den Sparrunden. Spülmaschinen gibt es in den Kleinwohnungen keine. Bei der Woko lernt man sparen. Die Farben machen die Repetition erträglich. Unter dem Dunkelbraun tänzeln Pink, Gelb und Hellblau, Orange, Grün und Violett über Stützen, Türen und Betonwände. Schöne geteilte Räume sorgen für Luft rund um die Einzelwohnkapseln: Vorplatz, Innenhof und Vorgärten, Eingänge, Laubengänge und Terrassen sowie der universelle Gemeinschaftsraum mit Sofa, Töggelikasten und Pingpongtable. Und dann durchbohrt als architektonischer Hingucker eine riesige Kaskadentreppe das mächtige Haus B über alle Geschosse. Die Treppenskulptur ist als räumliches Herz der Gemeinschaft gedacht, aber so richtig belebt ist das Baukunstwerk selten. Ob zu bequem oder zu müde: Die Bewohner fahren Lift oder nehmen auch gern das Fluchttreppenhaus, das halt näher bei der Wohnungstür liegt. Für eine verflochtene Gemeinschaft ist die Binz ohnehin zu gross, und die Menschen sind zu kurz da. Das Zuhause der Familie Schoch hat sich verflüchtigt und erweitert zu einem riesigen Pied-à-terre, zu einer Zürich-Ankunftsmaschine.

Phase zwei

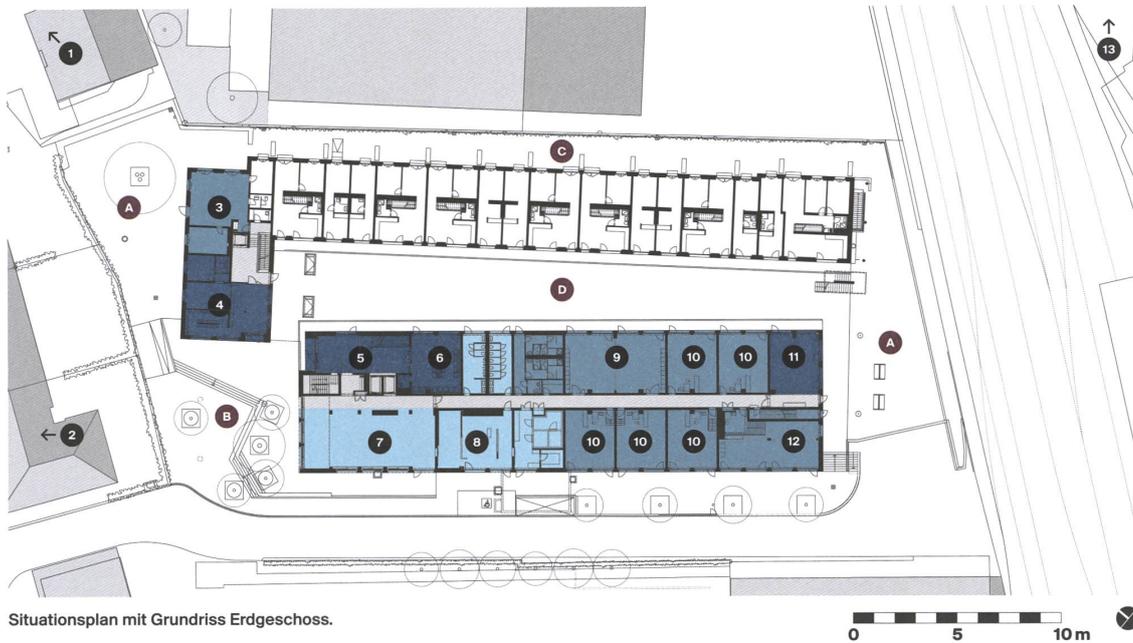
Inzwischen ist es zehn Uhr. Die Vormittagssonne wärmt die Terrassen Richtung Gleise, im sechsten Stock sitzt jemand draussen und raucht. Es ist ruhig, fast still in der Liegenschaft. Da steht ein Topf mit Angebranntem vor einem Eingang, dort klemmt eine leere Verpackung im Staketengeländer, und ein weiteres Lebenszeichen der 400 Bewohnerinnen sind die mehr als sechzig →



Pastellfarben tänzeln über Stützen, Türen und Betonwände und beatmen die superserielle Struktur.

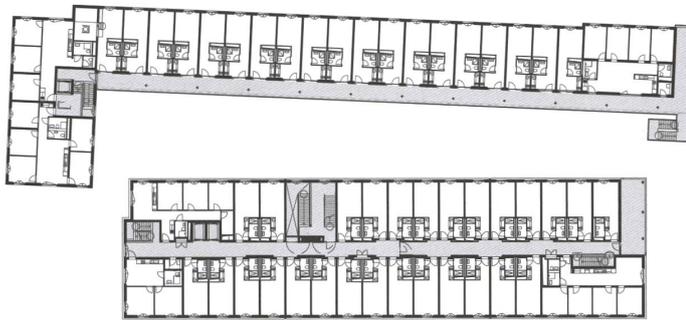


Das vietnamesische Restaurant im Erdgeschoss setzt zum Sprung an, die beliebteste Kantine im Gewerbequartier Binz zu werden.

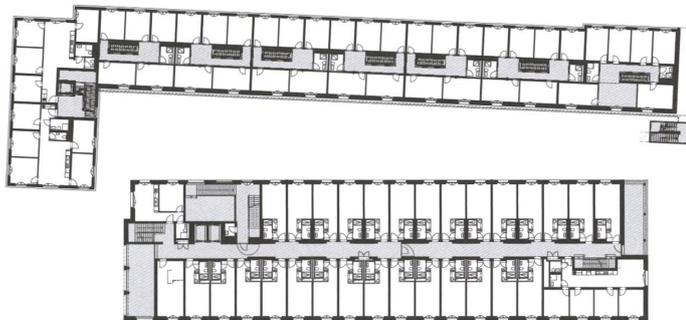


Situationsplan mit Grundriss Erdgeschoss.

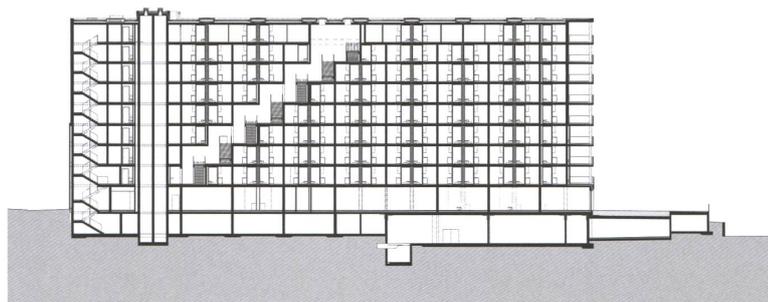
Binz 111, 2018
 Uetlibergstrasse 111,
 Zürich-Wiedikon
 Baurechtgeber:
 Kanton Zürich
 Bauherrenvertretung:
 Hämmerle & Partner, Zürich
 Totalunternehmerin:
 Halter, Schlieren
 Architektur: Steib Gmür
 Geschwentner
 Kyburz Partner, Zürich
 Farbgestaltung:
 Peter Roesch, Luzern
 Landschaftsarchitektur:
 Nipkow, Zürich
 Fläche: 6104 m²
 Ausnützungsziffer: 2,74
 Investitionskosten:
 Fr. 63,3 Mio.
 Wohnungsspiegel:
 257 möblierte Studios,
 40 Wohngemeinschaften
 für 2 bis 8 Bewohnerinnen
 Nutzung: Personal-
 und Studierendenwohnen,
 Gemeinschafts-,
 Veranstaltungs-, Atelier-
 und Quartierräume



Grundriss 4. Obergeschoss.



Grundriss 1. Obergeschoss.

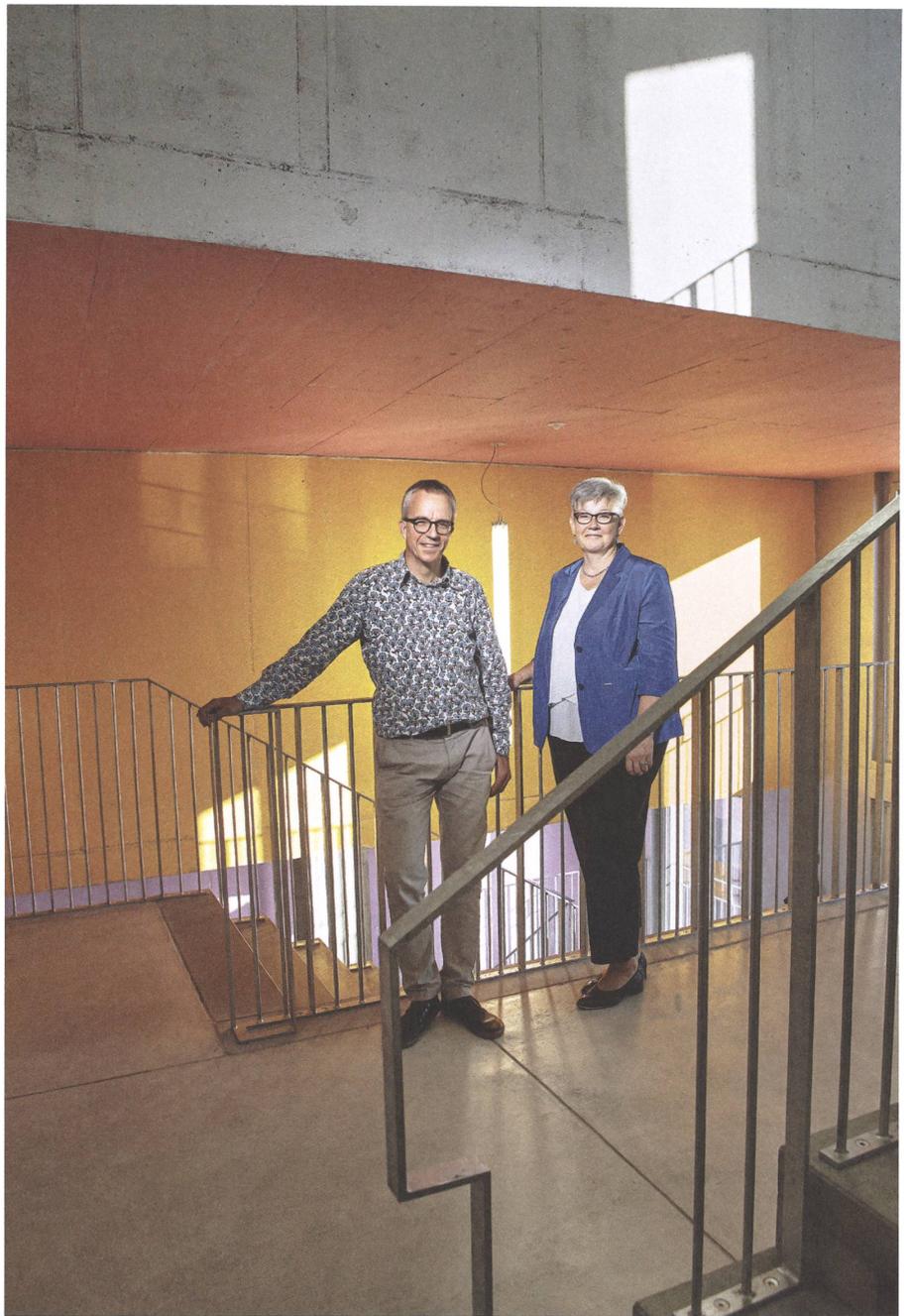


Längsschnitt durch Haus B mit Kaskadentreppe.

- 1 Bahnhof Zürich-Binz
- 2 Uetlibergstrasse
- 3 Coiffeurladen
- 4 Eingang Haus A, Empfang Woko, Briefkästen beider Häuser
- 5 Eingang Haus B, Aufgang Kaskadentreppe
- 6 Waschküche
- 7 Restaurant
- 8 Restaurantküche
- 9 Saal / Sitzungszimmer
- 10 Ateliers
- 11 Meet-up-Room
- 12 Kita Füessli
- 13 Bahnhof Zürich-Giesshübel
- A gekieste Sitzplatz
- B Vorplatz mit Sitztreppe
- C gekieste Vorgärten
- D geteilter Innenhof
- Siedlung
- Gewerbe
- Restaurant

Meilensteine

- 2006 Übernahme des Areals durch die Stadt Zürich vom Kanton zur Zwischennutzung, Besetzung «Familie Schoch» (Vertrag bis 2009, Besetzung bis 2013)
- 2009 Rückgabe des Areals an den Kanton
- 2011 Investorenwettbewerb mit Auflage für USZ-Wohneinheiten
- 2012/13 Studienauftrag mit sechs Architekturbüros
- 2016–18 Bau und Bezug

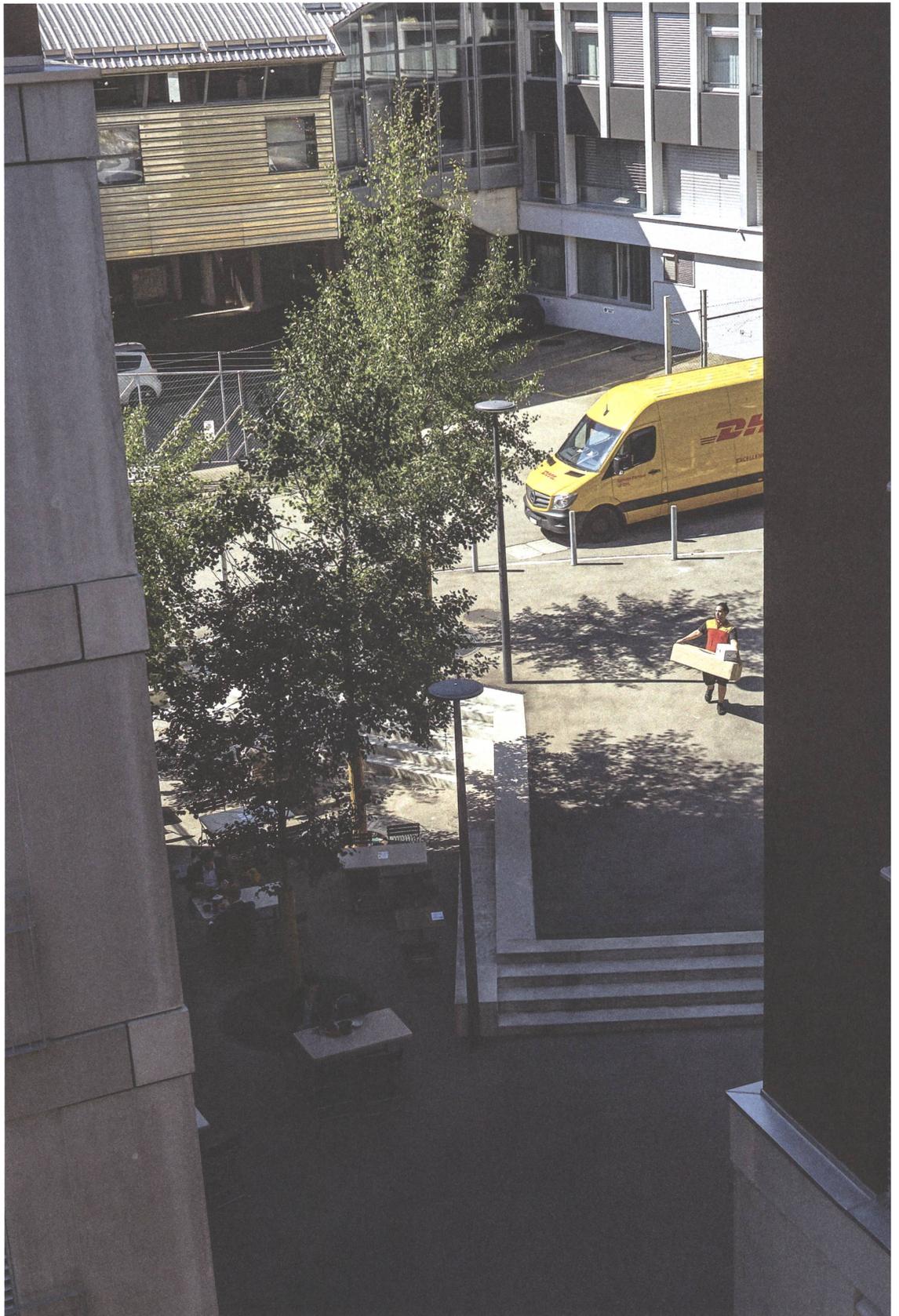


Zwei weitere Standbeine der Binz: Christian Geser, Leiter Immobilien der Stiftung Abendrot, und Renate Gröger, Direktorin Betrieb des Universitätsspitals Zürich.

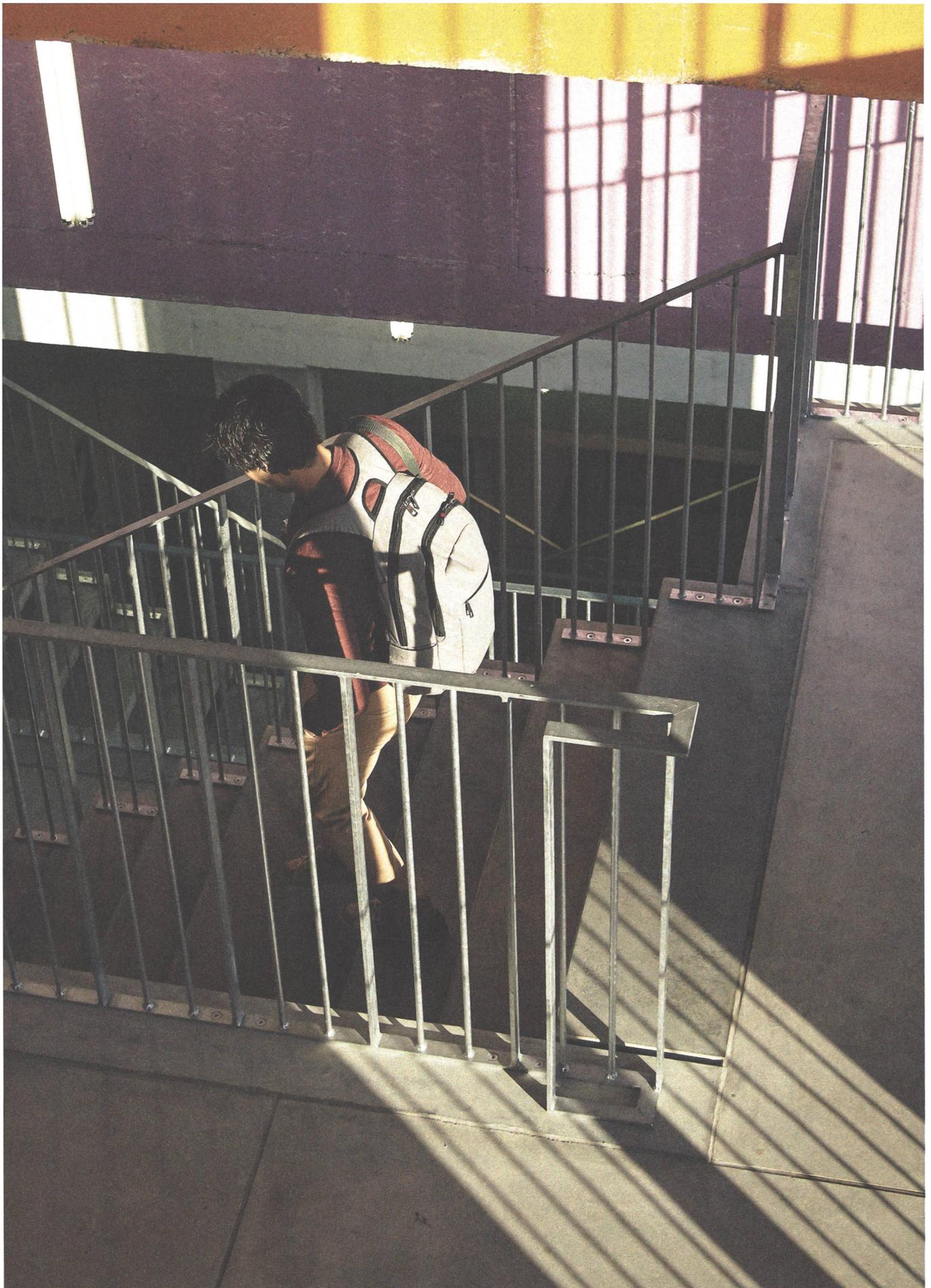
→ WLAN-Netzwerke, die der Laptop einfängt. Hunderte Kleinwohnungen haben auch ihre Schattenseiten. Die Anonymität macht manche gedankenlos, sie vergessen den Müllsack auf dem Flur oder lassen Zigarettenstummel vor den Eingang der Kindertagesstätte im Innenhof fallen. Die Reklamationen landen bei Tania Pestana, der Hauswartin, die alle Hände voll damit zu tun hat, den Betrieb vor Ort und das Nebeneinander von Menschen aus aller Welt in Ordnung zu halten – die zweite Phase der Kooperation. Studentisches Laissez-faire liegt bei dieser Hausgrösse nicht drin. «Zweimal im Jahr kontrollieren wir nach dem Semesterputz alle Studentenwohnungen», erzählt Pestana. «Wenn es nicht sauber ist, reinigen wir auf Rechnung», sagt sie bestimmt. Auch in Bezug auf die

Sichtbetonwände ist die Haltung klar: «Viele fragen, ob sie die Wände streichen oder etwas hineinbohren dürfen – aber das geht natürlich nicht.»

Gegen Mittag regt sich Leben in der Binz. Menschen schlüpfen durch die Lücke an der Uetlibergstrasse und schlendern zum Haus B. Dort war ursprünglich eine weitere Kooperation geplant: Die Asylorganisation Zürich wollte das grosszügige Restaurant mit Asylantinnen und Asylanten betreiben, konnte die Umsetzung der Idee aber nicht finanzieren. Nun kocht ein vietnamesisches Team und bietet sich als feine Kantine für die vielen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ringsherum an. So hilft das Lokal mit, die Binz als Ort im Quartier zu entfalten. Punkt zwölf Uhr sind alle Tische auf der Terrasse besetzt. ●



Blick in den Hof: ein Vorplatz mit Sitztreppe, eine baumbestandene Terrasse für das Restaurant.



Als architektonischer Hingucker durchbohrt die Kaskadentreppe das mächtige Haus B.