

# Houses of (Re-)production on the Thurgauerstrasse

Schlussbericht Soziologie

Yeshi Wang  
Diplomarbeit HS 2020  
Thema B Thurgauerstrasse  
Begleitfach Soziologie  
Assistentin: Caroline Ting



# Inhaltsverzeichnis

Einleitung

Die Thurgauerstrasse

Die grosse Dichte und Leere

Urbane Profile (im Vergleich zur Schaffhauserstrasse)

Das produzierte Gewerbe in der Stadt

Der Mietpreis

Der Bezug zur Nachbarschaft

Gemischtes Geschäftsmodell

Synergie im Gewerbehaus

Materialwiederverwendung in der Produktion

Situation

Schwierigkeit

Potential

Entwurfstrategie



## Einleitung

Die sich ständig ändernden Zahlen und Kurven der Wirtschaft haben auch in unserer physischen Welt ihre Parallele: die Funktionsverteilung in der gebauten Umwelt zeigt nie ein stilles Bild. Die Fabrikhalle, die einmahl in der Stadt prosperiert haben, verlassen sie wieder, die Menschen ziehen in die Vorstädte und kommen wieder in die Stadt zurück.

Die Architektur ist im Gegensatz dazu viel dauerhafter. Ein 30 Jahre altes Gebäude befindet sich noch in einem sehr jungen Alter, aber es reicht seinem Besitzer, um es hinter sich zu lassen. Aber vielleicht sind sie nur in gewissem Sinne dauerhaft. Der herrschende Architekturstil hält sich nicht viel länger als die Kleidermode. Und nicht selten werden sie zum Opfer des permanenten Zwanges der finanziellen Investitionen. Ihr Leben endet, wenn neue Investitionen kommen.

Haben wir noch viele Chancen, das Gleiche immer und immer wieder zu tun: Unsere begrenzte Ressource mit der Ausrede auszubeuten, dass wir die Ressource recyceln, was nicht ganz richtig ist, und das Neue energiesparend ist? Wollen wir eine Stadt haben, die von der Logik des Geldes statt von der Vision des Lebens geprägt ist? Das Festhalten an der Investitionssicherheit wird immer wieder zum Gleichen führen.

Die einst in den 80er und 90er Jahren prosperierenden Büropaläste an der Thurgauerstrasse sind in der Gunst der Eltern nicht mehr zu halten. Wollen wir neben dem Glattpark ein zweiter Glattpark haben? Macht es den Ort doppelt so schön? Dort beschwerten die Bewohner über einen Ort ohne Geschichte. Gleichzeitig vernichten wir immer wieder die Geschichte bei den neuen Planungen. Oder ist es eine Chance, sie aus dem Paternalismus herauszulassen und ein vielfältigeres Leben zu führen? Es den Menschen, die es brauchen, zu überlassen? Es ist nicht unmöglich, wir sind es nur zu sehr gewohnt, in der Sicherheitszone zu bleiben.

Die Thurgauerstrasse mag statistisch nicht schlecht sein - hohe Dichte, guter Verkehr, viele Grünflächen, genügende Lebensmittelgeschäfte etc. aber die Realität ist immer viel mehr als das, was man berechnen kann. Im folgenden Bericht wird die Thurgauerstrasse näher betrachtet. Um Strategie für neue Nutzung und entsprechende Architektureingriff zu entwickeln, wird andere Beispielprojekte untersucht und Interview mit Zielnutzergruppe durchgeführt. Aus diesen Kenntnissen versuche ich, Vorschlag zur Umnutzung zu machen.

# Die Thurgauerstrasse

## Die grosse Dichte und Leere

Die Thurgauerstrasse in Zürichnord ist eine der wichtige Verkehrsachsen zwischen Stadt Zürich und die Flughafen Kloten (Abb.1). Der Flughafen und die Bahnhof Oerlikon ist in wenige Minuten erreichbar. Die Grenze zwischen Stadt Zürich und Gemeinde Opfikon läuft quer durch die Strasse. Der südliche Teil gehört zu der Stadt Zürich und den nördlichen Teil nicht mehr. Diese politische Grenze lässt sich auch physisch spüren. Dort ist eine Kreuzung von stark befahrenen Strassen, passiert aber nichts.

Das Gebiet war für lange Zeit Ackerland. Der Realisierung von Flughafen Kloten am Ende 40er Jahr und Ausbau in den 60er Jahre war der erste Auslöser der Entwicklung. Die Stadt- & Flughafen-nah Lage und gute ausgebaute Strassennetz sind für viele Unternehmen attraktiv. Während des Wirtschaftswachstums in den 70er und 80er Jahre haben viele grosse Gewerbefläche sich in diese Gebiete entwickelt. In der Thurgauerstrasse wurde zum Beispiel 1978 das Zentrum für Textilhandel 'TMC' eröffnet. Dabei ist die Nähe zu Flughafen ein wichtiger Faktor zum Standortwahl. Das darauffolgend Bürogebäude 'Air Center', 'Airgate' zeigt schon in seinem Namen die starke Prägung von dem 'Airport'. Entlang die Thurgauerstrasse fand in kurzer Zeit 'Wettbewerbe' von Bürogebäude statt. Die Kämpfensmittel ist der Name, die Grösse, das Stil, die Materialien usw. So entstanden hier das 'Imperial', 'Ambassador', 'Galleria' mit ihrem riesigen Volum und teuerste Postmodernkleidung.

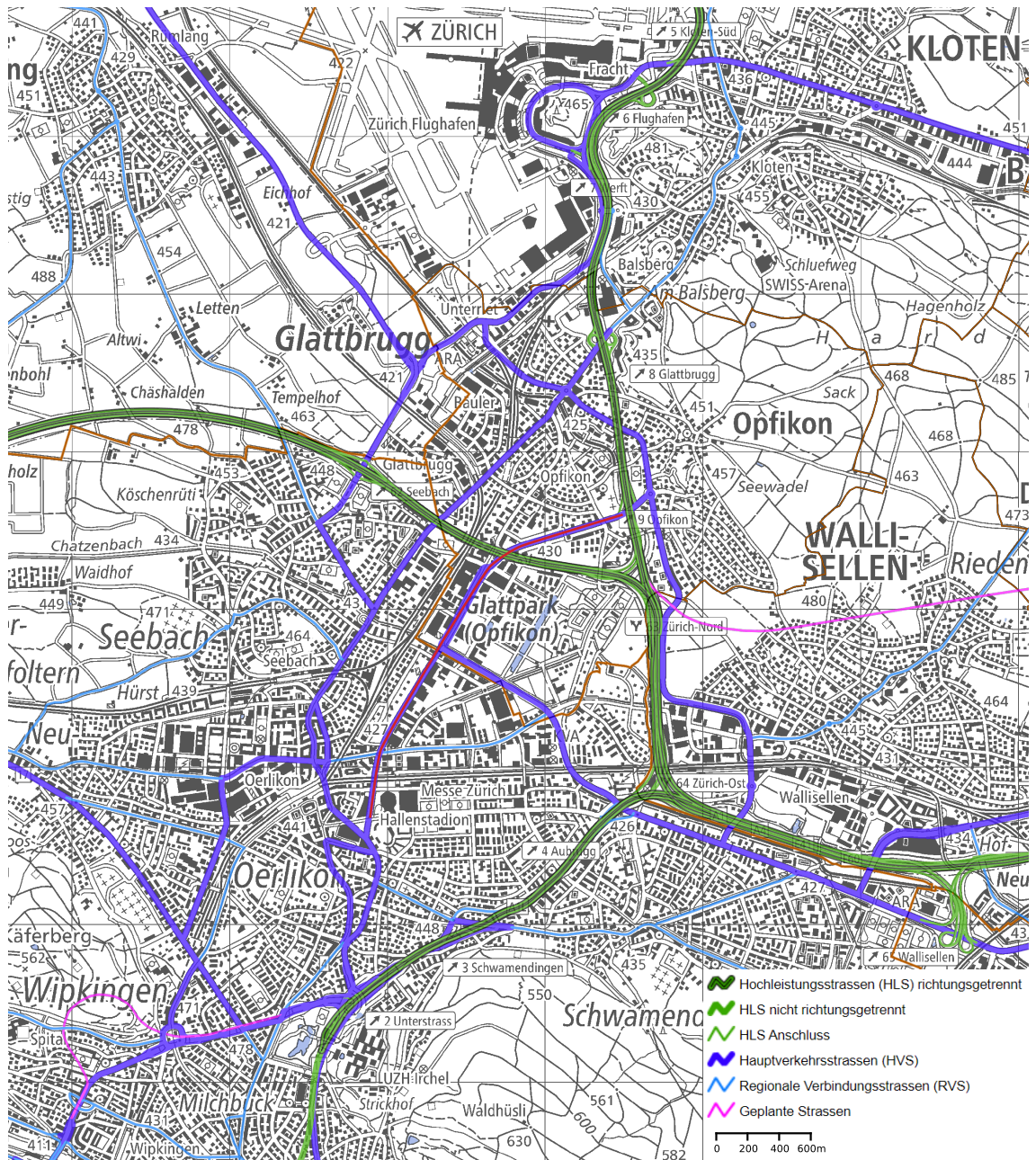
Von 2000 bis 2016 wurde die Ostseite der Strasse im Opfikon grosse Wohnsiedlung 'Glattpark' kreiert. Seit der Fertigstellung wohnen Thousand von Menschen in den sorgfältig gestalteten Wohnhäuser Mitte in der künstlichen Natur. Auf der Karte der Beschäftigtenstatistik und Bevölkerungsstatistik zeigen sind die Thurgauerstrasse flankierende Flächen am dunkelsten gefärbt, die eine hohe Dichte bedeutet. Und zwar, im Opfikon-Teil, linke Seite rein Beschäftigten, und rechte Seite hauptsächlich Bewohner. Mit dieser hohen Dichte dürfte man schon eine hohe Aktivität auf der Strasse erhoffen, die in der Realität sich nur auf die ständigen durchfahrenen Autos beschränkt. Leere beherrscht die Strasse, die Vorplätze und Zwischenraum der Gebäude.

Jetzt dringt die Leere auch in die grosse Büropaläste. Wie in 70er, 80er Jahre die Unternehmen hinströmen, heute ziehen die grossen Schweizer Banken und Versicherungsfirmen wieder weg, die viel moderner Bürohochhäuser mitten in der Stadt sind viel attraktiver für sie. Höhere Miete ist gar kein Problem. Hinter sich lassen sie die nur 30-40 Jahre alt Gebäude, deren repräsentative Fassade nichts mehr zu repräsentieren haben.

Arbeit und Wohnen, Leere und Dichte, der Kontrast bedeutet häufig Problem, aber auch Potential.

In den folgenden Bericht wird es untersucht, was das Ergebnis der ungeplante Immobilien Investition für den Stadtraum und Menschen bedeutet, und was die Leere Räume in der Zukunft bedeuten könnten.

Abb 1. Thurgauerstrasse (rot) ist eine der Hauptstrassen zwischen Stadt Zürich und Flughafen Kloten. Quelle: GIS portal Stadt Zürich



# Urbane Profile

Die Urbane Profile von dem Ort sollte als Grundlage der Analyse und Entwurfsprojekt dienen. Empirische Untersuchungen vor Ort – Beobachtungen, Interviews, Fotografieren – ist die Hauptmethode. Dabei wird einen zweiten Ort-Schaffhauerstrasse als Vergleich betrachtet. Sie eignet sich aufgrund des ähnlichen städtische Kontext sehr für das Vergleich.

## 1 Logistikzentralität:

Die Thurgauerstrasse ist eine wichtige Achse zwischen Zürich und Flughafen Kloten. Die Querkreuzende Autobahn A1 und Binzmühlestrasse, sowie die seit 2018 in Betrieb gestellte Tramlinien kreieren eine hohe logistische Zentralität. Insbesondere an den Verkehrsknoten, wo die Haltestellen und Strassenkreuzung zusammentreffen, lässt sich eine hoher Aktivität zu beobachten. Die Läden und Restaurant versammeln sich auch an diesen Orten. Fast alle Befragten sind der Meinung, dass die Thurgauerstrasse sowohl mit dem Auto, als auch ÖV sehr gut und schnell erreichbar. ‚Sie ist immer noch sehr zentral‘.

Die parallellaufende Schaffhauerstrasse befindet sich in einer ganz ähnlichen Situation in dem gesamten Verkehrsnetz. Sie ist die zweite wichtige Verbindung zwischen Stadt Zürich und Flughafen, ist deswegen auch sehr stark von Autoverkehr belastet. Die Thurgauerstrasse hat eine wesentliche höhere Kapazität als die Schaffhauerstrasse (min. 4 Autofahrbahnen + separate Tramfahrbahn in der Thurgauerstrasse vs. 3 - 4 Autofahrbahnen, geteilt mit Tram in der Schaffhauerstrasse), ist deswegen auch weniger ausgelastet. Aber es gibt auch andere Faktoren, die die gefühlte Verkehrsbelastung beeinflussen. Der Abstand zwischen Gebäude und Autofahrbahn ist viel grösser in der Thurgauerstrasse. Während viele kleine Wohnhäuser direkt in der Schaffhauerstrassen stehen, sind in der Thurgauerstrasse fast nur grosse Gewerbebauten zu finden (Abb.2). Gleichzeitig sind diese Gewerbebauten auch später gebaut und dadurch besser isoliert vor Lärm. Darum finden manche Befragten der Lärm in der Thurgauerstrasse erträglicher als Schaffhauerstrasse.

Die beide wichtige Nord-Süd Achse haben aber eher wenig Querverbindung, die gleichzeitig auch das Gebiet Seebach mit Glatt verbindet. Für motorisierten Verkehr gibt es zwischen Binzmühlestrasse und Autobahn A1 - eine 1.5km lange Strecke nur noch die Stelzenstrasse, die aber sehr nahe zu Autobahn liegt. Zwischen Glattalstasse und Glattparkstrasse gibt einen Abbruch, wo nur kleinen Wanderweg entlang den Katzenbach und eine Velostrasse gibt. Sie ist für die Fussgänger und Velofahrer eine angenehme Verbindung. Der Autofahrer muss aber einen grossen Umweg machen, um von Glattpark nach Seebach zu gehen. Die fehlende Verbindung erschwert die Entlastung von Schaffhauerstrasse, stellt aber kein grosses Hindernis für die Bewohner, die im Glattpark spazieren oder einkaufen dar. Viele Bewohner in der Schaffhauerstrasse gehen gerne in Thurgauerstrasse einkaufen, weil dort alles gibt; ‚Migros, Denner, und vor allem auch günstiger Aldi‘. Die Wohnsiedlung Glattpark ist zieht auch die Spazierende an, weil dort ‚ruhig, grün ist, und auch viele spielende Kinder gibt‘. Der Wanderweg mit Katzenbach entlang und Veloweg könnte noch verstärkt und besser in die Umgebung integriert werden, ohne den jetzigen Charakter zu verlieren. Die Stelzenstrasse, obwohl es nicht wirklich angenehm für Fussgänger ist, wird über Mittag von den Leuten, die in dieser Strasse arbeiten, intensiv benutzt, um in den Glattpark zum Mittagessen zu gehen. Von Auto wird sie aber nicht sehr stark befahren. Es gibt daher Potenzial, die Stelzenstrasse fussgängergerechter zu gestalten.

## 2 Funktionszentralität

Die Thurgauerstrasse ist sehr monofunktional ausgebildet (Abb.3). Es gibt entlang der Strasse ausser die Strebegarten in dem westlichen Teil fast nur Bürogebäude, deren Erdgeschoss auch kaum öffentliche Funktion beinhalten. Das Gewerbehaus Örlikerhus ist eine Ausnahme. Aber seine Verkaufsfläche



Abb2. Masstabunterschied zwischen Thurgauerstrasse (oben) und Schaffhauserstrasse (unten)



im Erdgeschoss ist nur auf eine kleine Fachgruppe orientiert und keine Zentralität erzeugt. Es gibt sehr wenig Fussgänger und Velofahrende in der Thurgauerstrasse, auch am Mittag, Abend und Wochenende. Aufgrund der Wohnsiedlung Glattpark und des Supermarkts Migros laufen wesentlich mehr Leute auf der Glattpark-Seite der Strasse. Die grösste Zentralität befindet sich am Migros Supermarkt und Fitnesszentrum Glattpark, wo auch gerade eine verkehrsgünstige Stelle ist. Es gibt zu verschiedenen Tageszeiten ständig Leuten ein und ausgehen, insbesondere am Mittag und Abend um ca. 18:00, manche sitzen auch für kurze Zeit an den Tischen vor dem Eingang. Die Interaktion zwischen Menschen ist eher selten. Die sehr niedrige Dichte in der Thurgauerstrasse steht in grossen Kontrast mit der Siedlung-interne Strasse Boulevard Lilienthal. Am Mittag und Abend ab 17:00 sind sehr vielen Kinder und Erwachsenen in der Strasse. Das Restaurant sind auch sehr gut belegt. Der Supermarkt stellt die Stände vor der Tür. Viele Befragte haben tatsächlich den Boulevard als ihre Lieblingsort im Quartier gewählt. Und sie 'gehen kaum auf die Thurgauerstrasse, stattdessen bleiben die meisten Zeit in der Siedlung.' Der Boulevard bildet das eigentliche Zentrum vom Gebiet aus und schwächt die Zentralität von Thurgauerstrasse weiter.

Die Gleisseite von Thurgauerstrasse ist eine reine Arbeitsplatzkonzentration. Die Verkaufsstelle befindet sich innerhalb der Gebäude und sind nicht auf private Kunde orientiert. Wenige Restaurants versteckt tief in den Atrien. Sie sind offensichtlich nicht für die Externe gedacht. Die Angestellten nutzen die Gastroangebot und Supermarkt in der Wohnsiedlung, haben aber keinen weiteren Bezug dazu. Viele Frage zur Nachbarschaft konnte die befragten Angestellte gar nicht beantworten. Mit der Antwort 'Ich komme morgen zur Arbeit und gehe abends nach Hause, mehr zum Ort weisse ich nicht, und interessiere mich auch nicht.' schlossen sie das Interview.

Die Schaffhauserstrasse stellt ein ganz anderes Profil in Bezug auf Funktionszentralität dar. Die kleinen Läden und Restaurants verteilen sich in der ganzen Strasse. Es lässt sich kein punktuell Zentrum feststellen. Ein grosser Unterschied zu Thurgauerstrasse besteht darin, dass es in den Wohnquartier an der Schaffhauserstrasse gar keine Gewerbe gibt. Die Zentralität der Schaffhauserstrasse findet daher auch keine Konkurrenz.

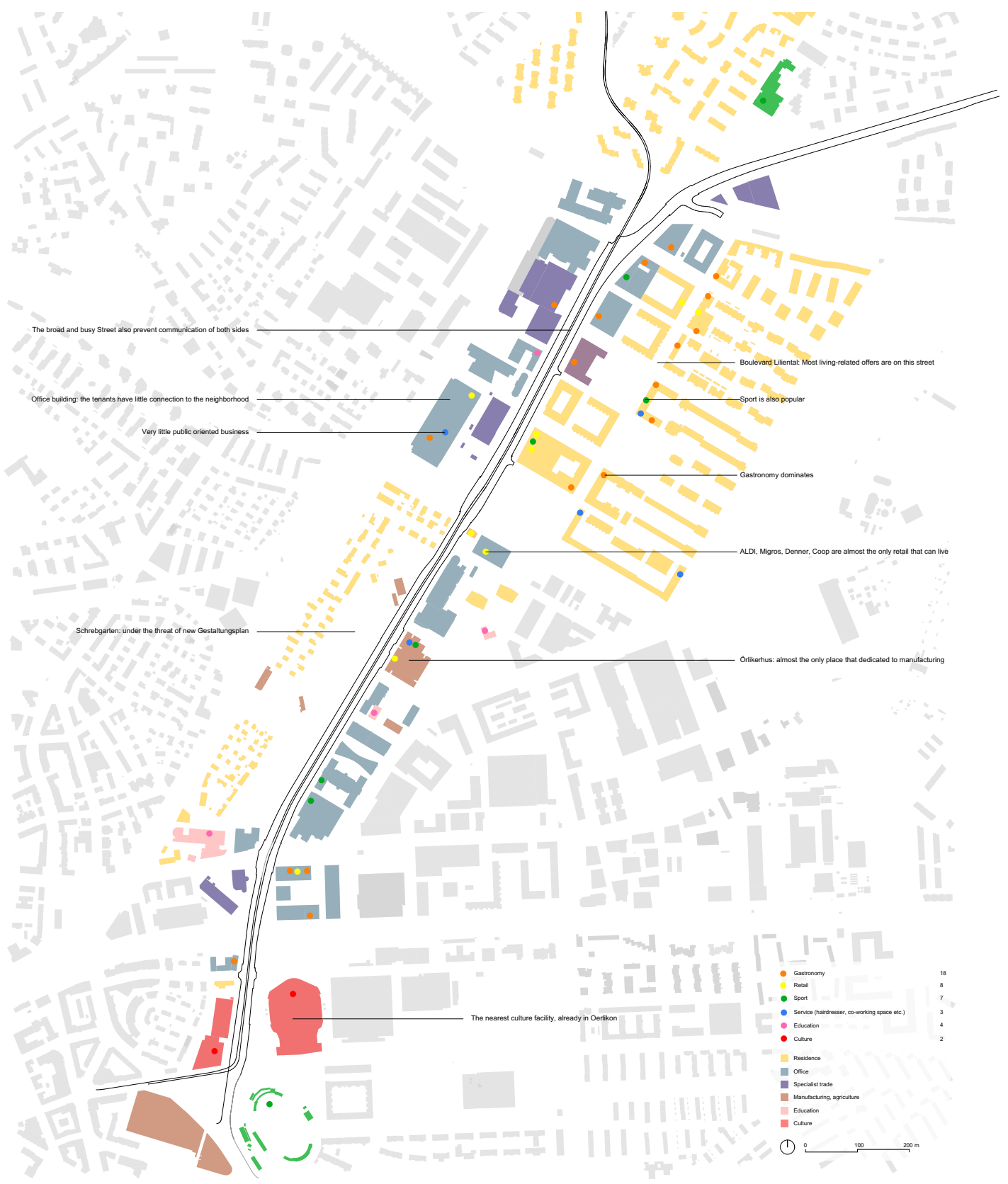
### 3 Diversität

Die Thurgauerstrasse und angrenzende Gebiete lassen sich ganz klar auf einige monofunktionale Teilgebiete unterteilen. Sie sind die Wohnsiedlung Glattpark, Gewerbegebiet entlang die Strasse und das Schrebergartengebiet im südwestlichen Teil. Die Gebiete sind kaum miteinander vernetzt. Innerhalb der Wohnsiedlung gibt es zwar viele Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und andere nötige Dienstleistung, aber keinen weitere diverse Nutzungen. Kulturelle Angebote wie zum Beispiel Kino, Theater, Bibliothek, Konzertlokale sind nicht zu finden. Aber wegen der günstigen Verkehrsverbindung ist der Bedarf an lokalem Angebot auch nicht so stark wie früher.

Aber es gibt immer noch Leute, den Wert auf das Lokale, Kulturelle, die Gemeinschaft und die Diversität liegen. Der Wunderkammer auf dem zwischengenutzten Land ist ein kleines Oasis in der Thurgauerstrasse. Selbstorganisierte Musik- Kunstfestival und viele andere Veranstaltungen sind hier stattgefunden. Sie haben aber noch nicht ein sehr grosses Publikum erreicht. In den Interviews haben nur wenige Leute den Wunderkammer erwähnt. Der Opfikerpark dient als Ort für grosse Veranstaltung, zum Beispiel einmal pro Jahr stattfindendes Jazzfestival. Dazu gibt es noch Street food, auch einmal pro Jahr.

Den Gebäuden sind zwar von unterschiedlichen Architekten entworfen, aber immerhin sehr monotonisch aussehen. Weil sie alle gleichzeitig entstehen und volumetrisch aufgrund der einheitlichen Planung sehr ähnlich sind. Die Aussenraum ist daher sehr wenig differenziert und schlecht erfassbar. Die Gebäude in der Thurgauerstrasse sind in unterschiedlichen Jahrzehnten entstanden, haben des-

Abb.3 Nutzungen der Gebäuden in der Thurgauerstrasse



- Gastronomy 18
- Retail 8
- Sport 7
- Service (hairstresser, co-working space etc.) 3
- Education 4
- Culture 2
- Residence
- Office
- Specialist trade
- Manufacturing, agriculture
- Education
- Culture



wegen verschiedene Stilsprachen. Aber mit abweisender Fassade und Eingang sind sie auch nicht so viel anders.

Als heute immer mehr Büroräume leer stehen, kommen auch sporadisch ungewöhnlich Nutzung in dem Gebäude vor. Sie treten nur ganz unauffällig auf der Fassade zu dem Vorschein, hohlen aber riesigen Raum im Inneren aus. Was sie reinplatzieren, ist eine komplet andere Welt, die ihren bescheidenen Eingängen kaum erahnen lassen. Zwei etwas erstaunlicher Beispiele sind das Zebrabox im Airgate Gebäude und das John Reed Sportclub in Imperial. In der Tiefe dieser gigantischen Körpern könnten alles passieren.

Die Schaffhauserstrasse weist eine leicht erhöhte Diversität auf. Die Funktionen im EG beschränkt sich hauptsächlich auf Restaurant, Lebensmittelladen, Coiffeur und Apotheke. Kulturelle Angebote gibt es auch kaum, und für die oben dargestellte ungewöhnliche Nutzung gibt es hier auch keinen Platz. Die Läden hier sind aber sehr individuell ausgebildet, mit unterschiedlicher Grösse, mit eigenartigen Schilden, Dekoration und sogar Aussenraum. Jeder einzelne ist nicht unbedingt gut gestaltet, bildet aber ein heterogenstes Gesamtbild, das nicht so ‚sauber‘ aussieht wie im Glattpark. Die Wohngebiete entlang die Schaffhauserstrasse sind funktionell gleich monotonisch wie das Glattpark. Die meisten Gebäuden werden bis zum Erdgeschoss gewohnt. Sie weisen aber auch der Entstehungszeit wegen unterschiedlicher Typologie auf. Die Heterogenität der Gebäude bildet diversere Zwischenräume zwischen die Gebäude.

Aber öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität (z.B., Platz, Grünfläche, geschützter Raum mit Sitzgelegenheit) haben die beide Strassen kaum. Interviews von mehreren Bewohnern in der Schaffhauserstrasse zeigt aber, dass die Bewohner nicht so häufig in die Schaffhauserstrasse gehen, nutzen die Restaurant auch nicht sehr viel. Mehere Befragten haben sich geäußert, dass sie die Schaffhauserstrasse nicht so schön finden, weil es zu viel Lärm gibt. Aber die grosse Bewohnerzahl in Seebach bringen genügend Aktivität auf der Strasse.

#### 4 Interaktion

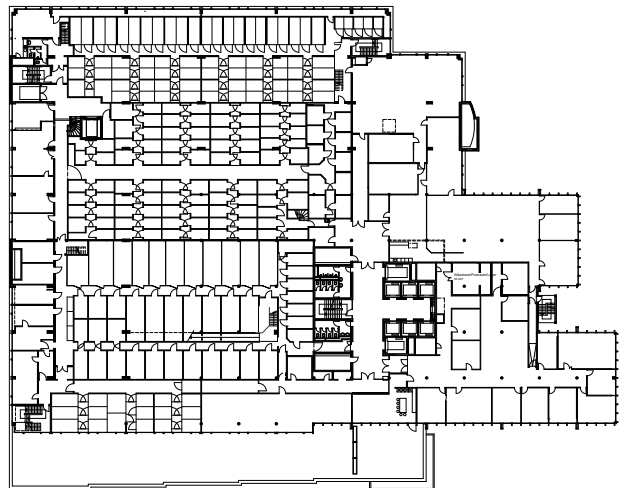
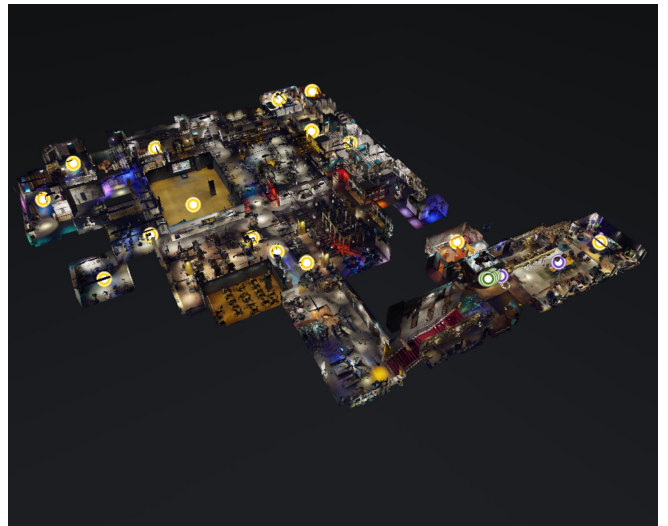
Sehr niedrige Nutzerdichte führt auch selbstverständlich zu niedriger Interaktionintensität in der Thurgauerstrasse. Die Leute gehen in die Thurgauerstrasse, um nur zur Tramstation zu gehen oder durchzulaufen. Nur der RaucherInnen halten ein bisschen länger auf vor ihrem Bürogebäude, die aber kaum zur sozialen Aktivität der Strasse beitragen. Interviewe bedauern auch, dass in der Thurgauerstrasse zu wenig Grün und Sitzgelegenheit gibt. In Kontrast steht der Boulevard Lilienthal in der Wohnsiedlung, wo aufgrund vieler öffentlichen Erdgeschossnutzung, gute Begrünung und keines Autoverkehrs hohe soziale Dichte und Interaktionintensität aufweist. Die Leute sind meinsten Bewohner in der Siedlung, viele sind zu gleicher Zeit in den Glattpark gezogen, kennen daher viele NachbarInnen.

Die Schaffhauserstrasse fördert aufgrund ihres informellen Charakters auch zufällige Interaktion. Die Läden im Erdgeschoss mit nicht unbedingter geschmackvoller Gestaltung und Werbung wirkt einladender (auch weil man davon einen günstigen Preis erwarten würde) als die in der Thurgauerstrasse oder Glattpark. Die Verkäufer stehen sehr gerne an der Tür und sprechen direkt mit den vorbeilaufenden Leuten an. Das ist natürlich mit dem Charakter und Gewohnheiten dieser Leute zu tun - sie kommen am meisten nicht ursprünglich aus der Schweiz und haben ihre eingeborene Geselligkeit mitgebracht. Sehr Viele von diesen Läden haben Aussensitzplätze. Sie sind auch sehr gut belegt. Sie haben die mangelte öffentlichen Aufenthaltsort zum Teil kompensiert.

#### 5 Zugänglichkeit

Das Bürogebäude haben immer mehr Glasfläche auf der Fassade. Das hat sie aber nicht öffentlicher gemacht. Das riesige Volum, eintönige Fassade, teure Materialien, Hochparterre und so weiter sind

Abb.4. Eingang und Innenwelt des Sportclubs John Reed (Oben) und Lagerraum ZebraBox (unten)



mehr als genug, jemanden vor einem Eintritt zu erschrecken. Diesen Eindruck geben die Bürogebäude in der Thurgauerstrasse. Aber eigentlich sind sie erstaunlich gut zugänglich. Es gibt keine einzige geschlossene Eingangstür. Im exotische gestaltet riesigen Atrium kann man beliebig lange aufhalten – umlaufen, sitzen, fotografieren. Niemanden stört es. In vielen Gebäuden kommt man auch in den oberen Geschossen, und sogar schönen Terrasse, die nicht von Vielen gewusst ist. Die abweisende Architektur ist wohl nicht der Hauptgrund, dass der Eintritt nicht stattgefunden ist. Man hat schlicht keine Motivation, ins Gebäude einzugehen. Alles, was Innen passiert, ist nicht mit einem Externen zu tun. Die Motivation ist notwendig, um die Barriere bei dem Eingang, auch wenn es extrem klein ist, durchzubrechen.

Wiederum zeigt die Schaffhauserstrasse ein Gegenbeispiel. Die Restaurants, Läden, Coiffeursalons wirken sehr einladend. Sie sind aber nicht so 'frei' zugänglich wie in der Thurgauerstrasse. Ein bisschen Konsum machen viele aber gerne.

Die Zugänglichkeit muss auf verschiedene Ebene gedacht werden. Die Architektur ist von vielen anderen Faktoren abhängig, sie ist aber nicht weniger einflussreich als die Anderen.

## Zusammenfassung

Die Untersuchung und Vergleich geben folgende Hinweise. 1) Die Strassenseitige Nutzung, insbesondere Erdgeschossnutzung ist wichtig für den Strassenraum. Die Architektur sollte auch konsequent gestaltet wird. Das heisst nicht, dass die Architektur von den Nutzungen abhängig sein muss. Sie ist natürlich viel permanenter als die sich ständig veränderte Nutzung. Aber was nicht verändert wird ist die Geste in der Stadtraum und Offenheit zur möglichen Änderung. 2) Die Konkurrenz für Zentralität sollte vermieden werden. Das heisst, gewisse Nutzungsdiversität innerhalb kleiner Perimeter sollte gesucht werden. 3) Kleine Gewerbe sind enger mit dem Ort verbunden als die grossen Unternehmen. Lokale Kunden sind für sie wichtig. Sie bringen auch grössere Diversität mit sich. 4) In beiden Orten sind kaum Retail zu finden (ausser Lebensmittel). Das weist darauf hin, dass der Retail heute schwer zu überleben hat.



Abb4. Erdgeschossnutzung und Strassenfront in der Thurguerstrasse (oben), dem Boulevard Liliental (mitten) und der Schaffhauserstrasse (unten).

# Das produzierende Gewerbe in der Stadt

## Wer braucht die Räume, und bringt Leben in ein Quartier?

Was könnten in der näheren Zukunft in diesen Bürogebäuden passieren? Rein wirtschaftlich gesehen, es könnte noch ein paar mehr John Reeds, Zebrabox geben, sie scheinen sehr beliebt zu sein. Es ist auch nicht schlecht, ein paar mehr Sportanlage zu haben, obwohl hier schon 8 solche vorhanden sind. Sie ziehen die Bewohner an. Aber so viel Büroräume können sie auch nicht konsumieren. Restaurants und Supermärkte hat man schon eine Menge in der Nähe.

Vielleicht statt 'wie man man die verlorene Büronutzer zurückgewinnen?' sollten doch die Frage 'Wer braucht die Räume und bringt Leben in ein Quartier?' gestellt werden. Oder genauer gesagt, Geschäfte mit positive Externalität sind erwünschte zukünftige Besitzer dieser Räume.

Man braucht gar nicht lange Recherche, um eine mögliche Antwort zu geben. Es ist wohl lange bekannt, dass die Fläche für produzierende Gewerbe in der Stadt immer Knapp ist. Die Statistik von der Stadt Zürich verdeutlicht, dass die freie Fläche für Werkstatt/Produktion seit 2000 fast immer auf Null, während Büroflächen viel grössere Leerstände aufweisen. Der letzte Höhepunkt war rund 2015 (Abb.5). Damals hatte Thurgauerstrasse laut NZZ 139000m<sup>2</sup> Büroraum zu bieten.

Die Produktionsfläche in der Stadt ist auch nicht von Anfang an eine Mangelware. Anfang 90er Jahre gab es noch viel Platz für den Industrie/Produktion, aber seitdem wird sie immer mehr von den Dienstleistungssektor aus der Stadt verdrängt.

Viele Faktoren sprechen aber heute für die lokale Produktion. Zum Beispiel das Kostenreduktion durch Automatisierung, die Qualität der lokalen Produkte, die erhöhte Umweltbewusstsein, steigende Konsumpräferenzen auf lokale Produkte usw. Der Wert von 'made in Zurich' wird immer mehr geschätzt. Zugleich sind die produzierenden Gewerbe nicht mehr so störend wie früher. Für sie ist ein Standort in der Stadt mit gemischter Nutzung durchaus denkbar. Für das Gebiet Thurgauerstrasse gibt es hier sowieso schon immer der Fluglärm.

Was bedeutet dann die produzierenden Gewerbe für das Quartier? Man denkt sofort an das früher Model, wo der Quartierschreiner viel für die lokale Kunden geschafft hat. So wie der Immobilienentwickler Mario Schnyder gesagt hat: 'Das Kleingewerbe bringt Leben in ein Quartier. Es ist Teil der Infrastruktur.'

Könnte diese enge Nachbarschaft heute wiedergeben? Zumindest in der Thurgauerstrasse mit hohe Bevölkerungsdichte und leere Räume scheint es möglich zu sein. Man kann natürlich nicht alles planen, aber das ist vor allem wichtig zu wissen, wie die Kleingewerbetreibenden arbeiten und was sie brauchen. Dafür wurde einige Gewerbe im Wohnquartier und Gewerbehäuser in der Stadt Zürich besucht und Gespräch mit den Gewerbetreibenden geführt.



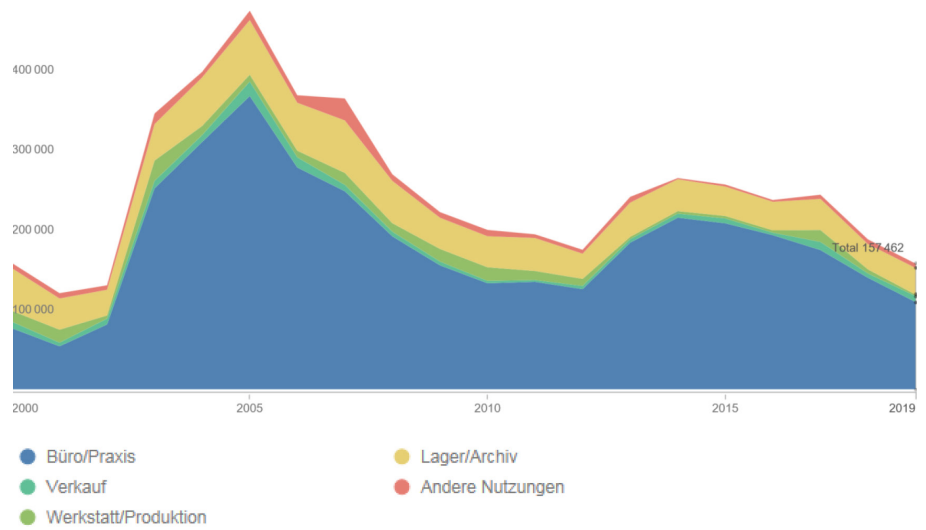


Abb.5 Leerflächenbestandes nach Nutzungstyp. Quelle: Stadt Zürich Statistik

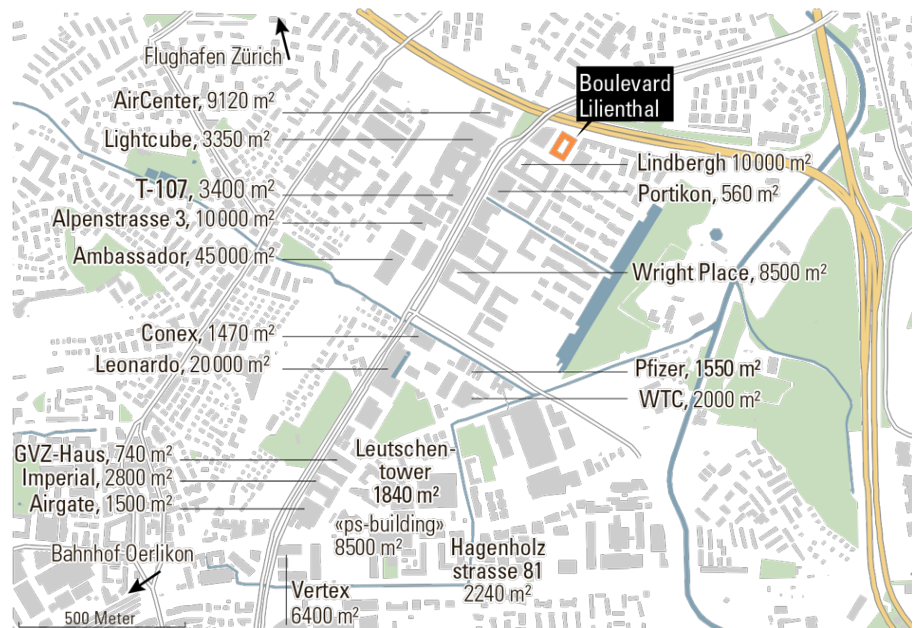


Abb.6 „In Zürich Nord sind freie Büros keine Mangelware: ca.139000m² (Dez.2016)“. Quelle: NZZ

# Profile

## 1 Der Mietpreis

„Der Preis ist am wichtigsten.“ Das hat Martin Fischer, der Gründer von Atelier Genossenschaft Gleis70 am Anfang des Interviews gesagt. Die beide heute sehr gut funktionierende Gewerbehäuser - das Örlikerhus in der Thurgauerstrasse und Gleis70 in Altstetten haben diesen wichtig wirtschaftlichen Hintergrund. Sie waren vor Jahrzehnten gegründet und können heute noch ein deutlich tieferen Mietpreis anbieten (Gleis 70: 120-140 CHF/m<sup>2</sup>p.a.). Die Vermietungsverhältnis ist stabil mit wenigem Wechsel, was die Bildung von Gemeinschaft begünstigt.

Einer Angestellten von Offcut Restmaterial-Verkauf hat ähnliche Meinung geäußert: „kleine Gewerbe können einen Mietpreis über 200-250CHF/m<sup>2</sup>p.a nicht leisten.“ Offcut bekommt die meisten Materialien gratis, kann aber nicht alles akzeptieren, weil es nicht so viel Platz gibt, oder anders gesagt, so viel Fläche kann die Firma nicht leisten. Die Kaffee Rösterei im SBB Werkstatt ist für ihre Zukunft nicht ganz sicher. Jetzt bietet das Areal für die Zwischennutzung noch erschwinglichen Preis, aber wenn es nachher viel erhöht wird, muss die Firma wohl anderen Ort finden.

Das mit hoher Flexibilität gekennzeichnete Gewerbehäuser YOND hat 260-300CHF/m<sup>2</sup>p.a für die doppelhöhe Räume, die Fläche generiert von Mieterausbau wird zusätzlich gerechnet mit einem günstigeren Preis. So einen hohen Raum hat Martin Fischer sich auch gewünscht, aber des Preises wegen, das YOND 'ist nicht meine Sache'.

Ähnliches gilt für die Lagerfläche. Jeder beschwert über mangelte Lagerraum. Der Lagerraum in Zürich ist einfach zu teuer. Das erschwert die effiziente Nutzung von Materialien und Planen von Produktion. Je nachdem, wie flächenintensiv und zeitintensiv die Produktion ist, ist die erträgliche Miete ein bisschen unterschiedlich. Sie liegt aber weit unten die Miete von Bürofläche, ist daher auch unattraktiv für viele Investoren.

Der Artikel <Das Gewerbehäuser in der Stadt ist tot>, erscheint 2015 im Themenheft <Das neue Gewerbehäuser> von Hochparterre hat einige Hinweise zu diesem Problem gegeben. Zum Beispiel ein oder zwei grosse Hauptmieter zu haben, die Sicherheit für den Investor sorgt und auch andere kleine Unternehmen anziehen könnten. Das ist der Fall von das Gewerbehäuser NOERD. Es ist für die zwei Hauptmieter Freitag und Aroma entworfen, die andere Fläche wurde auch schnell vermietet. Mischnutzungen wären eine andere Möglichkeit, den Mietertrag zu balancieren. Sie bringt aber noch viele weitere Vorteil mit sich. Zum Beispiel im Fall von Gewerbe und Wohnen-Mischung, wertet die Gewerbe die Wohnung auf, sorgt Infrastruktur für die Bewohner. Das Haus bietet auch Möglichkeit, am gleichen Ort wohnen und arbeiten.

Bei einem Gewerbehäuser in der Stadt könnte noch anderen Möglichkeiten bestehen, die Wirtschaftslage der Kleingewerben zu verbessern. Die gegenseitige Ergänzung und Teilen von Infrastruktur können die Kosten reduzieren, die Produktivität erhöhen, die Produkten besser vermarkten usw. Die städtische Lage kann man auch bewusst als Ressource ausnutzen. Manche Gewerbe können ihre Geschäftsmodell erweitern, zum Beispiel auch Dienstleistung anbieten.

Der durchschnittliche Preis in der Thurgauerstrasse ist laut des Berichts von Wüestpartner momentan 275 CHF/m<sup>2</sup>p.a. Das heisst, manchen sind wohl noch günstiger als die Gewerbefläche in der Stadt. Viele dieser Bürogebäude haben auch mehrere Geschosse von Tiefgarage, die als Lagerfläche genutzt werden könnten. Die Umnutzung zum Gewerbehäuser ist aus diesem Aspekt gut denkbar. Es benötigt vielleicht ein Umdenken des Investorsmodell, modifizierung von Infrastruktur und Umwandlung von Architekturcharakter.

Abb. 7 Gewerbehaus Gleis70 (oben) und die Metalwerkstatt von Martin Fischer im Erdgeschoss (unten),



## 2 Der Bezug zum Quartier

'Das Kleingewerbe bringt Leben in ein Quartier'. Dieses Zitat wird oben schon mal erwähnt. Für die im Erdgeschoss eines Wohnblocks ansiedelnde Kleingewerbe stimmt das vielleicht schon. Aber für ein Gewerbehaus muss man noch ein Fragezeichen hinzufügen. Das ist in vielen Branche auch nicht mehr wie früher, wo man die meisten Kundschaft in der Nähe hatte.

Beim Interview mit den Gewerblern wird die Frage ‚Haben Sie Bezug zum Quartier?‘ gestellt. Zwei GewerblernInnen – die Honigproduzentin Anna Hochreutener von Wabe 3 und der Kupferdruck Künstler Mathias Gentinetta im Wohnquartier haben tatsächlich die Wichtigkeit der Nachbarschaft geäußert. Anna hat zum Beispiel neben die Produktionsraum noch ein kleines Laden im Erdgeschoss einer Blockrandhaus. Sie meinte, dass die meisten Kunden aus der Nähe kommen, kaufen auch lieber direkt im Laden statt im Internet.

In den drei Gewerbehäuser (Gleis70, NOERD, YOND) werden die Frage dagegen direkt oder indirekt mit einem ‚Nein‘ geantwortet. Zum Beispiel der Set Designer Rico Chiari im NOERD sagte:

*‚Nein. Ich wohne in Oerlikon, ich finde nicht, dass NOERD mit Oerlikon verbunden ist. Aber das ist nicht das Problem von NOERD, sondern das ist auch das Problem von der Stadt, von Oerlikon. Oerlikon ist hier in Zürich Nord sehr gewachsen, da war hier auch sehr viel Bewegung, wohnen. Die Leute die hier wohnen haben auch andere Bedürfnisse. Dann machen jede ein bisschen für sich selber. Ich finde NOERD macht jetzt noch relativ viel jetzt. Zum Beispiel die Kantine, dort kommen auch Leute von anderen Büros, aussen herum, her hin, sie lernen die NOERD kennen, das ist noch bisschen ein Link.‘*

Die meisten Gewerbe im NOERD arbeiten in der Media und Werbungbranche. Sie arbeiten in einem viel grösseren Netzwerk, haben wahrscheinlich mit der nächsten Nachbarschaft eher wenig Kontakt im Vergleich zu Handwerker. Die Kantine stellt aber doch einen Bezugspunkt dar. Und das ist nicht ein Einzelfall: eine ähnliche Situation findet man auch beim Gleis 70. Viele Gewerblern haben selbst nicht so viel Kontakt mit dem Quartier. Aber ‚die Kantine bringt schon Leute zusammen‘, hat der Schreiner Dimitri Stathis gemeint, ‚die Leute, die hier arbeiten, kommt zum Mittag essen‘, obwohl ‚da sitzen die Leute auch separat‘.

Man muss den Kontakt natürlich nicht zwingen, aber mit bestimmtem Mittel kann man ihn fördern. Und gewissen Gemeinschaftsgefühl und Vertrauen ist die Voraussetzung für eine gegenseitige Unterstützung.

Dimitri hat noch eine interessante Geschichte erzählt:

*‚Gerade letztes hat es einen Nachbarn, der wohnt vorne in der Badenerstrasse, hat mich angerufen, hat mich im Internet gefunden. Er sucht einen Schreiner, für seinen Schrank einen Schiebertür zu reparieren. Ich hatte keine Zeit, tut mir leid, ich muss sie weitergeben. Ich habe gesagt, wir haben ganz viele Handwerker im Haus. Da schaut er in der Homepage, dann hat er eine Schreinerin angerufen, die auch keine Zeit hatte. Hat er dann einen anderen (angerufen), der kam dann zu mir, ‚warum gibst du mir einen komischen Kontakt?‘ Ich sagte, ‚nein, der hat mir einfach angerufen, ich habe keine Zeit, jetzt hat er dich angerufen.‘ Ich glaube, sechs Leute von uns hatte er Kontakt, aber niemand hatte Zeit. Er ist extrem enttäuscht. (Wir hatten) keine Zeit, oder keine Lust. Das hört sich sehr kompliziert. Das ist was Kleines, wo man gar kein Geld verdient. Wenn man schon viele Arbeit hätte, dann sagt man, nein das mache ich nicht auch noch, das ist gerade zu nervig. Er hat, glaube ich, Pech gehabt.‘*

Die Beziehung und Netzwerk ist ein wichtiger Teil des kleinen Geschäfts. Es ist auch das Mittel, mit dem die Kleinen sich gegen den Kapitalismus wehren kann. Es ist auch Teil der Aufgabe Architektur,

Abb. 8 Der Eingang und Innenraum einer Kupferdruckerei im Eglhof



diese Beziehung zu fördern und pflegen. Der Wunsch nach einer Gemeinschaft, nach lokaler Beziehung hat der Möbeldesigner und Schreiner Serge Lunin, der Gründer von Firma Dukta geäußert:

*„Man muss vernetzt sein. Heute geht alles über das Internet, ohne Beziehung, man muss wieder zurückkommen in eine Gemeinschaft, wo du die Leute kennst und sie dich kennen, und dann kommen sie zu dir, sagen ich brauche das, dann verstehen sie auch warum etwas ein bisschen teuer ist, ansonst ist das schwierig.*

*Was mein Traum ist, wie Nena eins, neue Nachbarschaft, das ist ein Projekt mit der Einheit von 500 Leute, die in einer Blockrandbebauung wohnen, und dort gibt es ein Coiffeur, dort gibt es ein Schreinerwerkstatt. So eine Mischung von Produktion und Kurse... die Leute können kommen, so wie in Gemeinschaftszentrum, dort kannst du hingehen, und kannst du was machen. Wenn du eine Einheit von 500 Leute haben, dann hast du in diesem Gebiet einerseits gemeinsame Möglichkeit zum Essen, du hast kleine Werkstätte wo du als Hobby hingehen kannst, jemand hilft dir, oder du kannst was bestellen, was du brauchst, das wäre ideal. Dass man nicht so getrennt ist, irgendwo. Früher hat man in dem Quartier diese Läden, der Schuhmacher, der Schmied. Du kannst hineinschauen. Ich kann mich erinnern als Kind, ich war so fasziniert. Heute ist alles weggesperrt. Da muss die Architektur sagen. Dann ist wieder das Lärmproblem, der Schreiner, der macht Lärm, das wollen die Leute nicht... das ist schwierig.*

Im Moment ist das vielleicht noch ein Traum. Man kann aber sehr viel darüber nachdenken: Was ist bei den jetzigen Gewerbehäuser noch nicht ideal? Was kann man von dem alten Model lernen? Wie man die Kenntnisse in neues Projekt umsetzen? Wichtig ist es auch, dass man nicht zu viel regulieren, sondern genug Flexibilität, genug Raum den jeweiligen Nutzer lässt.

Publikumorientierung ist noch nicht Teil der Absicht vieler Gewerbehäuser. Sie achten eher nur darauf, dass es für die Produzenten gut funktioniert. Sie haben meisten ein unübersichtliche Erschliessungssystem, das rein auf effiziente Logistik gerichtet ist. Das ist bei dem Örlikerhaus insbesondere auffällig, sogar die Lieferante findet manchmal nicht die richtige Eingang. Und Anlieferung an allen Seiten im Erdgeschoss erschwert auch die Integration im urbanen Raum. Aus dem Brandschutzgrund müssen die Tür geschlossen bleiben und es sind keine Werbungsschild in der Erschliessungsfläche oder Außenraum erlaubt. Die Phänomen haben natürlich ihre Gründe. So kann man die meisten Ressourcen für die Produktion reservieren, damit die Fläche günstig bleibt, und die Produktion nicht von anderen Nutzungen verdrängt wird. Die Gewerbler können auch gut damit leben, denn die Produkte werden meistens online verkauft. 'Laufkunden brauchen wir nicht.' Das meinte viele von ihnen.

Aber die Balance kann man schon noch ein bisschen zurückdrehen, so dass die lokale Vernetzung auch entstehen und Teil des Geschäfts wird. Auf kommerzielle Nutzung muss man vorsichtig gehen, aber man kann zum Beispiel grössere Diversität der Gewerben fördern, sodass verschiedene Kundengruppen berücksichtigt werden könnte. Die Architektur kann offener und Besucher-freundlicher gestaltet werden, mit flexiblen Räume und Infrastruktur für verschiedene Nutzungen.

### 3 Gemischtes Geschäftsmodell

Während der Interviews haben viele Handwerker erwähnt, dass sie neben der Produktion auch Kurse machen, und solches Angebot ist sehr gefragt. Das macht man zum Teil aus finanziellen Gründen, um die geringe Rendite von Handwerk zu kompensieren, aber zum Teil auch aus der Freude. Das ist eigentlich eine gute Verknüpfungspunkt mit dem Quartier. Dadurch profitieren die beide Seiten. Ähnliches Angebot haben auch viele offene Werkstätte. Zum Beispiel Dynamo arbeitet regelmässig mit den HandwerkerInnen zusammen, verschiedene Kurse in seinen Werkstätten zu geben. Platzmangel und zu wenige Maschine ist die übliche Problem, wenn man diese Nebenbeschäftigung annehmen möchte.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, das Model zu fördern oder sogar als Teil der Hauptprogramme des Gewerbehauses zu machen: zum Beispiel gemeinsame Raum und Infrastrukturreserve oder Zusammenarbeit zwischen offene Werkstatt und Handwerker.

#### 4 Synergie

Eine der Hauptabsichten vom Gewerbehausentwickler ist die Synergie zwischen die Unternehmen zu fördern. Diese Vernetzung zwischen Unternehmen kann man nicht zwingen und auch nicht planbar. Sie hat für verschiedene Branche auch unterschiedliche Bedeutung. Es könnte bei manche mehr um einen gemeinschaftlichen Geist oder Austausch gehen, bei den anderen um konkrete zusammenarbeiten oder Sharing gehen. Man lernt aus Erfahrungen, dass es bestimmte Faktoren gibt, die sie begünstigen oder erschweren.

Das Gewerbehaus NOERD ist aus der Idee von den zwei Hauptmeter- Freitag und Aroma entstanden. Sie wollte ein Haus für die Kreativunternehmen schaffen, mit dem Wunsch, dass viel Synergie zwischen die Firmen geben würden. Der Set Designer Rio Chiari hat im Interview seine Meinung zur Synergie im NOERD geäußert und die möglichen Gründe erklärt:

*Diese Idee, dass hier Synergien entstehen, dass der einer mit dem Anderen arbeiten oder so weiter. Das hat nie so richtig funktioniert. Alle haben vorher schon ihrer Connection, ihre Netzwerke. Und ich glaube, die hat man einfach mal mitgenommen, und ja.... Freitag hat ihrer Connection, Freitag hatte Architekten, Freitag hatte Designer. Der muss nicht zu mir kommen. Das ist halt auch so eine Idee, die funktioniert vielleicht auf dem Papier besser. Ich bin trotzdem zufrieden.*

*(...) Aber ich glaube, ein Problem, das wir hier im Haus haben, ist dass wir zwei grosse Player im Haus haben. Das heisst wir haben Freitag, wir haben Aroma. Diese zwei Gruppen, die sind mehr wie die Hälfte. Das sind auch die Leute, die irgendwie auch die Pace machen. Wenn du ein Fest machst, dann ist Freitag die Hälfte, wir Kleine, wir sind nur ein bisschen die Zugemüse... Ich beklage mich nicht darüber. Aber das ist vielleicht nicht hilfreich, um ein offenes, demokratisches, gleichgestelltes Gewerbehaus zu schaffen. Aber mich hat es nie gestört.*

Man kann vielleicht sagen, dass es im NOERD wenige Synergie im Sinn von Zusammenarbeiten gibt. Hier geht es eher um ähnliche Interesse und gemeinschaftliches Gefühl.

Im Gleis 70, wo viele Handwerker gibt, spielt die Werkstätte eine wichtige Rolle. Der Metalller macht die Metalteile für den Schreiner, das Gestell für die Filmbeleuchtung Firma; Der Grafiker macht Beschriftung für den Anderen; Die zwei Schreinereien ergänzt sich mit den Maschine; Die Lasermaschine von den Siebdrucker wird manchmal von den Anderen gebraucht usw. Hier sind die Synergien sehr konkret und auch für manche Arbeit fast notwendig. Denn für Produktion stellt die Distanz schon viel grössere Schwierigkeiten dar.

Im YOND gibt es auch interessant Zusammenarbeit zwischen die Distellerie Turicum und Produkt-design Agentur. Die beiden scheinbar irrelevante Unternehmen kennen sich schon von vorher. Sie teilenim YOND einen Raum arbeiten viel zusammen an neue Produktdesign, Werbung usw.

Die Erkenntnisse zeigen, dass ein Gewerbehaus viele Formen von Synergie ermöglichen könnte. Die gute Kombination von Firmen bzw. die Infrastruktur ist ein wichtiger Faktor. Die Leute können aus unterschiedlicher Branche kommen, sollte aber gleichgesinnt und auch gleichgestellt sein, und natürlich auch Interesse and Gemeinsh

# Materialwiederverwendung

## 1 Situation

In der Schweiz wird der Abfall zu 52% recycelt (2016). Obwohl es schon ein Spitzenwert ist, stehen wir noch weit weg von der Kreislaufwirtschaft. Denn dabei werden viele in der Tat ‚downcycled‘ statt ‚recycelt‘. Die Materialquelle für die Produktion wird bald ein wichtiges Thema in der näheren Zukunft. Statt Ausbeutung der neuen Naturressource wird der Schwerpunkt immer mehr auf die Wiederverwendung von vorhandenen Materialien verlegen. In der Baubranche gibt es den Aufruf, den Baubestand als Materialbank der Zukunft zu betrachten.

Ein Gewerbehause sollte auch sich frühzeitig auf diese Umwandlung reagieren und die Wiederverwendung von Materialien fördern. Denn die kreativen und flexiblen kleinen Unternehmen werden eine wichtige Rolle spielen auf dem Weg zum Lösungsversuch.

Es gibt jetzt schon viele einzelne Beispiele. Freitag ist vielleicht eines der bekanntesten. Die Organisation Velafrica beschäftigt sich seit 25 Jahren mit der Instandstellung von alten Velos und schafft dabei Arbeitsplätze für Erwerbslose. Dazu findet man in Zürich noch einige Upcycling-Nähereien wie zum Beispiel das ‚No Sweat Shop‘. Im Gleis 70 schafft die Möbeldesignerin Laura Ducret schöne Möbel aus dem Weinfass. Und im Atelier Miststücke in der Sonnegstrasse wird Möbel und viele andere Sachen kreativ upcycled. Das Architekturbüro Baubüro in situ hat sehr schöne Beispiele zur Wiederverwendung von Bauteilen gezeigt. Zu der Kette gehören noch die Materialbörse wie Offcut oder Bauteilbörse in jeweiliger Stadt. Es gibt sicher noch viel mehr, aber sie sind immer noch eine sehr kleine Gruppe von der ganzen Produktionsbranche, und im Vergleich mit dem Abfall, den wir jeden Tag kreieren.

## 2 Schwierigkeiten

Und es ist kein einfaches Geschäft. Man bekommt die gebrauchten Materialien zwar meistens gratis oder sehr günstig, aber die Bearbeitung ist sehr aufwendig. Weil jedes Stück unterschiedlich ist, muss man immer neue gestalterische Lösungen finden, und handwerklich bearbeiten. Die fertigen Stücke wären dann sehr teuer, die nicht einfach zu verkaufen ist. Eva Waldman, eine der Organisatorinnen von dem ‚No Sweat Shop‘ hat schon viele sehr schöne Upcycling-Kleiderstücke gemacht, kann aber mit diesem Geschäft immer noch kein Geld verdienen. Sie versucht, noch Kurse zu machen und viel in die Messe und Events zu gehen. Man braucht sehr gute Netzwerke und gewisse Bekanntheit, um Kunden zu bekommen.

Die meisten Designer und Handwerker weigern sich, die gebrauchten Materialien zu benutzen. Schon die Aufbereitung von Material ist sehr aufwendig - zum Beispiel die kleinen Nägel müssen sorgfältig aus dem gebrauchten Holz entfernt werden, sonst geht die teure Maschine kaputt. Danach muss man noch immer passend gestalten. Der Stundenlohn eines Handwerkers ist viel höher im Vergleich zu den



Abb. 9  
 a. Bauteilbörse Zürich  
 b. Velafrica in Gleis 70  
 c. Offcut, Materialbörse in sbb Werkstatt  
 d. Umbau mit wiederverwendete Materialian,  
 Baubüro in situ  
 e. Serviertablett aus Weinfass, Laura Ducret in Gleis 70

a  
 b c  
 d e



Materialkosten. Serge Lunin sagt zum Beispiel: ‚Wenn man Stunden rechnet, dann ist das doppelt so teuer wie ein Neuer. Das kann man machen, wenn man selbst ausbeutet. Aber sofern man jemanden angestellt hat, und dem bezahlen muss, dann funktioniert das nicht mehr.‘

Und in der Messe- & Bühnenbaubranche, verunmöglicht die hohe Lagerungskosten das Bewahren und Wiederverwenden von nur einmal benutzt riesige Menge von Holz. Die Anforderung nach hoher Effizienz stellt zusätzlich Hindernis zur Wiederverwendung dar. Die meisten temporär Struktur wird nach ihrem kurzen Leben sofort zur Verbrennungsanlage geschickt. Rico Chiari hat das Problem genauer geschildert:

‚Nehmen wir an, du hättest ein Bühnenbild, das ist riesig, du könntest das verkaufen, dann musst du das Bühnenbild so zerlegen, das es nachher in Lastwagen hineingeht. Das heisst, die Lastwagen, die hat gewisse Grösse. Bühnenbild ist unter Umständen nicht für Lastwagen gebaut. So sind das Teil zu gross, den Teilen gehen kaputt beim Transport usw. Das heisst, Umbau alleine für diese Teile ist unmöglich, oder zu aufwendig, dann hast du die ganzen Transporte. Du muss diese Dinge nach Mailand, nach Berlin, nach Genf, nach Brüssel transportieren, dann hast du diese Transportproblem. Dann am neuen Ort, muss du diese Dinge so zusammenbringen, dass sie funktionieren. Vielleicht ist diese Studio zwei Meter kleiner, zwei Meter grösser etc...‘

Für die Wiederverwendung der Bauteile ist es noch viel komplizierter. Es gibt sehr viele Koordinationsarbeit, hohe Gestaltungsaufwand und Logistikkosten. Die Verfügbarkeit von bestimmte Bauteile und ihre Qualität ist sehr unberechenbar.

Im Vergleich funktioniert der Wiederverkauf für bestimmte Produkte noch relativ gut. Die Bauteilbörse in Zürich verkauft schon für viele Jahre hauptsächlich Sanitäranlagen, Elektrogeräte, Küchenelement, plus kleine Menge von verschiedenen Baumaterialien. Ihre Kunden sind meistens private Personen, die günstige Waren brauchen oder qualitätvolle alten Bauteilen suchen. Dazu benötigt die Restaurierung von den Denkmälern häufig auch passende alte Materialien. Der Preis von einem aufgefrischten und kontrollierten Elektrogerät ist etwa die Hälfte eines Neuen. ‚Viele kaufen aber dennoch lieber ein neues Gerät. Der Grund dafür ist, meiner Meinung nach, dass das Neue schon zu günstig ist. Der Unterschied zwischen 100 und 50 Franken ist vieler Leute nicht so gross.‘, sagte ein Angestellte von Bauteilbörse Zürich. Immerhin zeigt das Beispiel von Bauteilbörse, dass der Aufwand von Materialaufbereitung akzeptabel ist und der Preis konkurrenzfähig ist.

### 3 Potential

Die zwei grösste Hauptschwierigkeiten von Wiederverwendung betreffen die Logistik und Regelmässigkeit der Materialien.

Um den Logistischen Aufwand zu reduzieren, ist der günstige Lagerraum notwendig, so dass die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage koordiniert wird. Um die Regelmässigkeit und Qualität der Materialien kümmert sich die Materialbörse, die stark mit den Produzenten zusammenarbeitet und auf ihre Nachfrage reagiert. Durch diese zentrale Versammlung und Aufbereitung von Materialien kann die Vorteile von dem Skaleneffekt und der Spezialisierung erzielt werden. Die physische Nähe zwischen Materialbörse und Produzenten begünstigt das Zusammenarbeiten und ermöglicht auch spontane, kreative Verwendung.

Die Kreativität und Produktivität des Publikums darf man auch nicht vergessen. Der einfache Zugang zu den gebrauchten Materialien und Infrastruktur für das Publikum ist die Voraussetzung, dieses Potenzial zu entdecken.

## Entwurfsstrategie

Der Entwurf schlägt vor, dass die leeren Büroräume in der Zukunft Orte für urbane Produktion bzw. Reproduktion werden. Die in der vorliegenden Analyse vorgeschlagene Nutzungen werden in einem Ort untergebracht, so dass möglichst viel Interaktion und Synergie entstehen kann. Das Programm besteht aus dem kleinen Gewerbe, der Materialbörse, der offenen Werkstatt und dem multifunktionalen gemeinsamen Raum. Die grosse Menge von Tiefgarage und Parkhäuser können in Lagerraum für Materialbörse umgewandelt werden. Sie stehen heute schon zu großem Teil leer.

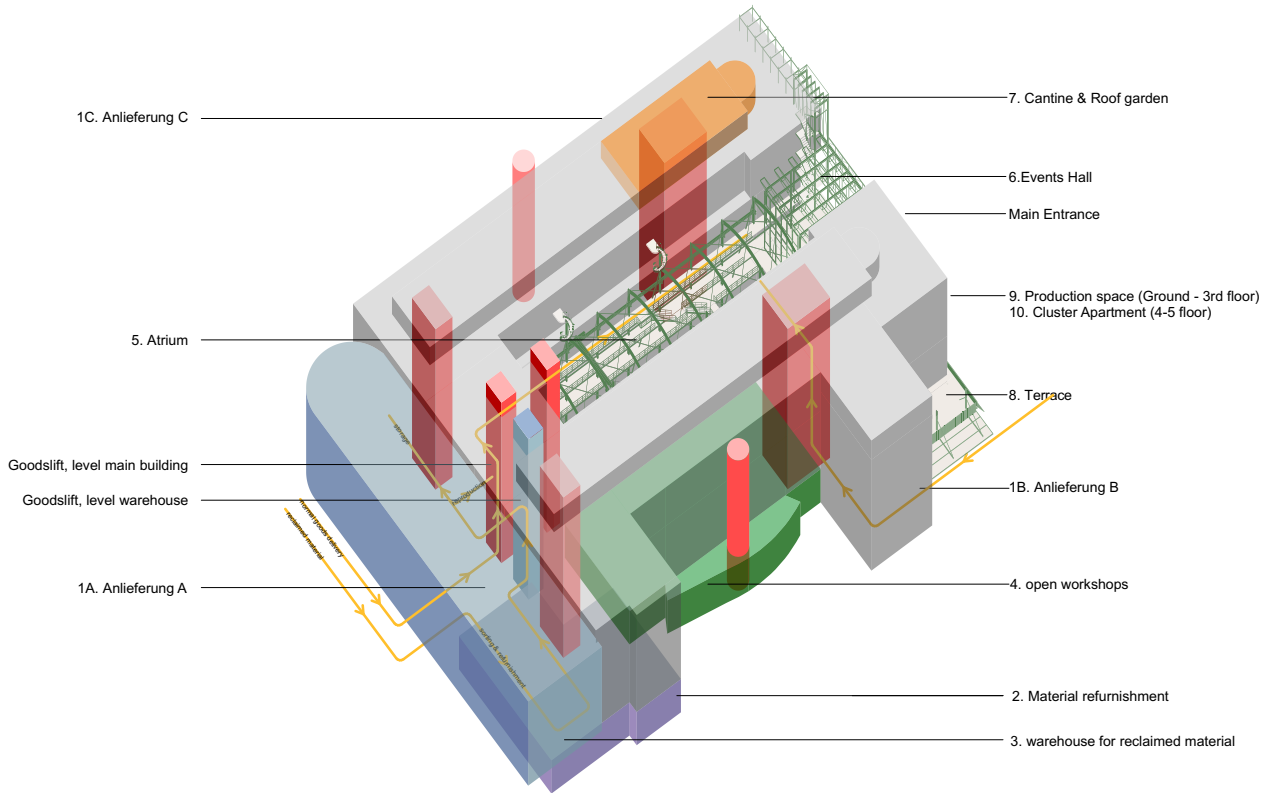
Beim Umbau wird möglichst viel vom Bestand behaltet und weiter benutzt. Durch Hinzufügung von leichter Stahlkonstruktion werden die Räume umorganisiert und die Atmosphäre geändert, so dass der ehemalige postmoderne Palast auch für vielfältige Produktionstätigkeiten geeignet ist und ein lebendiger Raum darstellt. Ein zukünftige Szenario wird im Plan 1 dargestellt.

Als Beispiel wird das Galleria Gebäude detailliert bearbeitet. In dem folgenden Diagramm wird die Funktionsverteilung im Gebäude und Netzwerke zwischen unterschiedliche Beteiligten dargestellt. (Plan2).

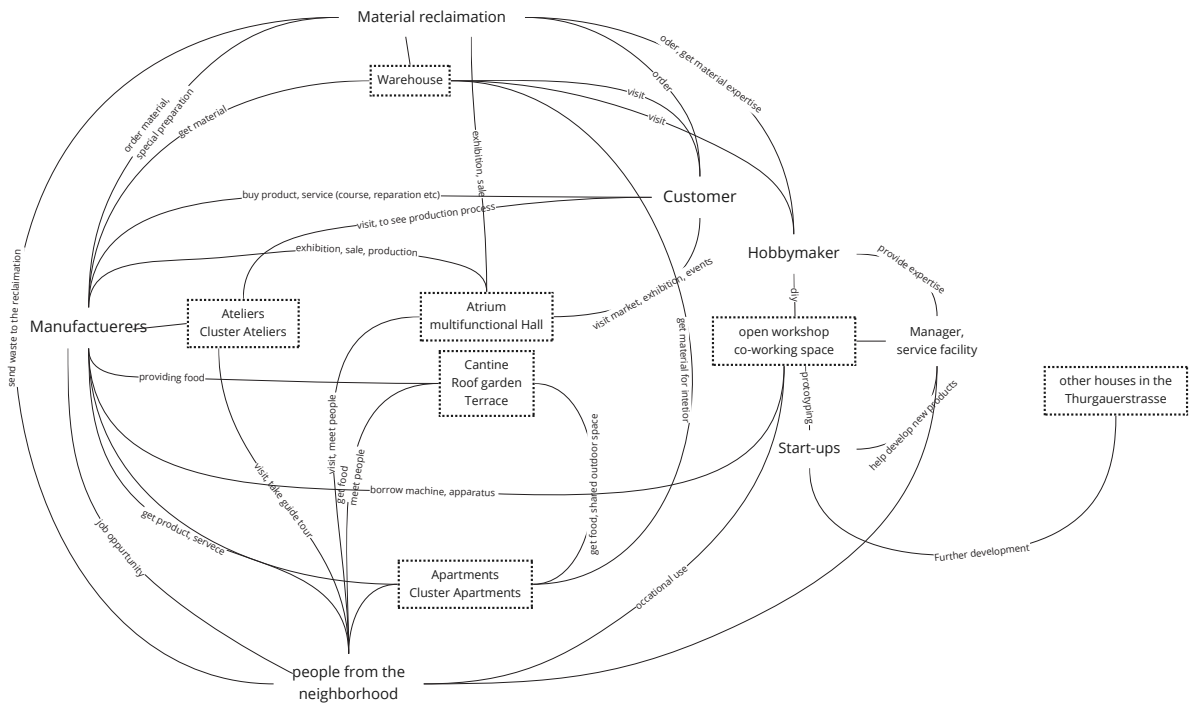
Der Umbau ist aus gebrauchten Materialien konzipiert und setzt sich mit den Themen Ungenauigkeit und Anpassung auseinander. Detailzeichnungen (Plan 6) zeigen Entwurfslösungen aus vorgegebene Materialien und Bedingunge.

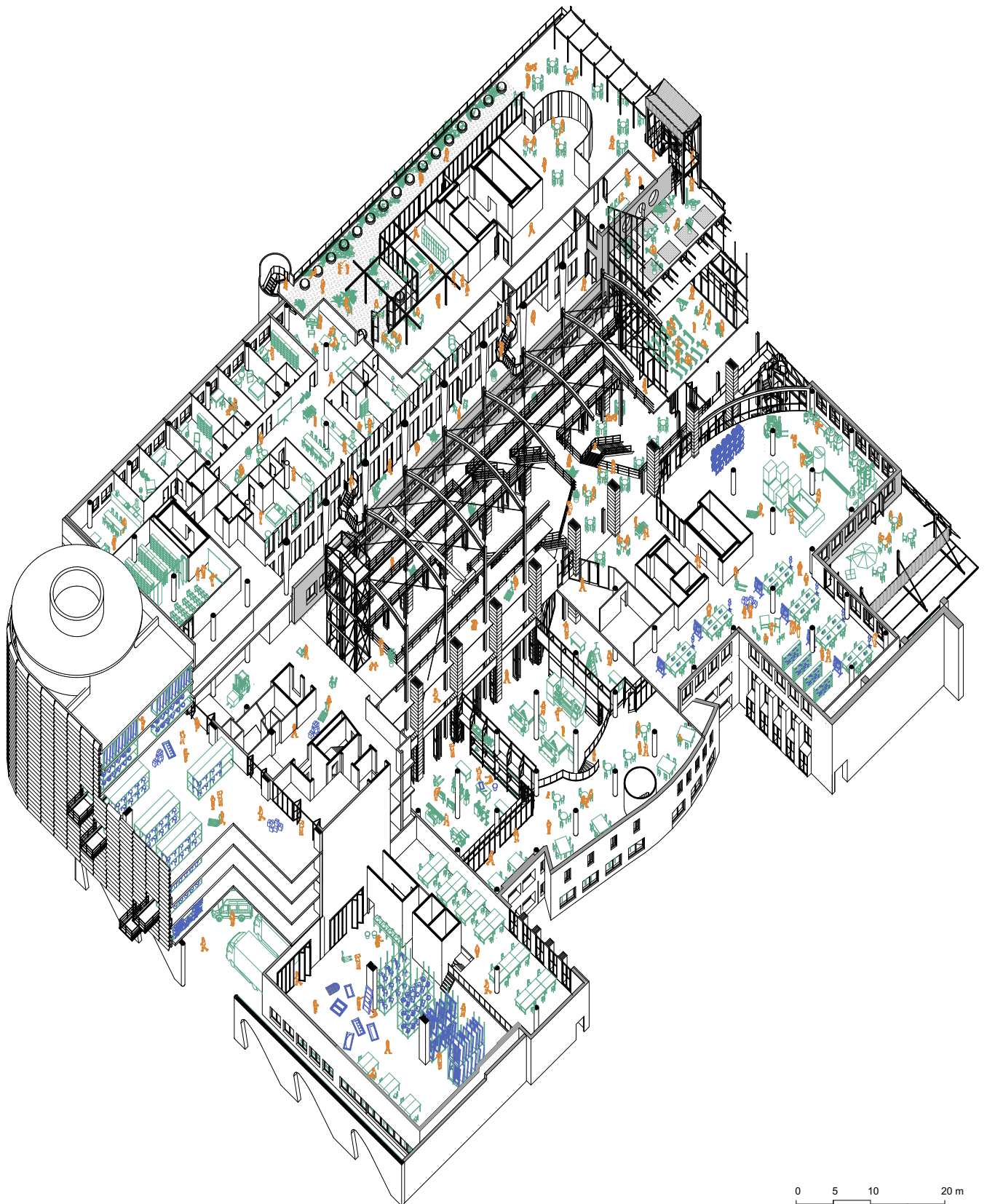
Plan 1  
Zukünftige Szenario in der Thurgauerstrasse mit punktu-  
elle Eingriffe aus leichten Konstruktionen.

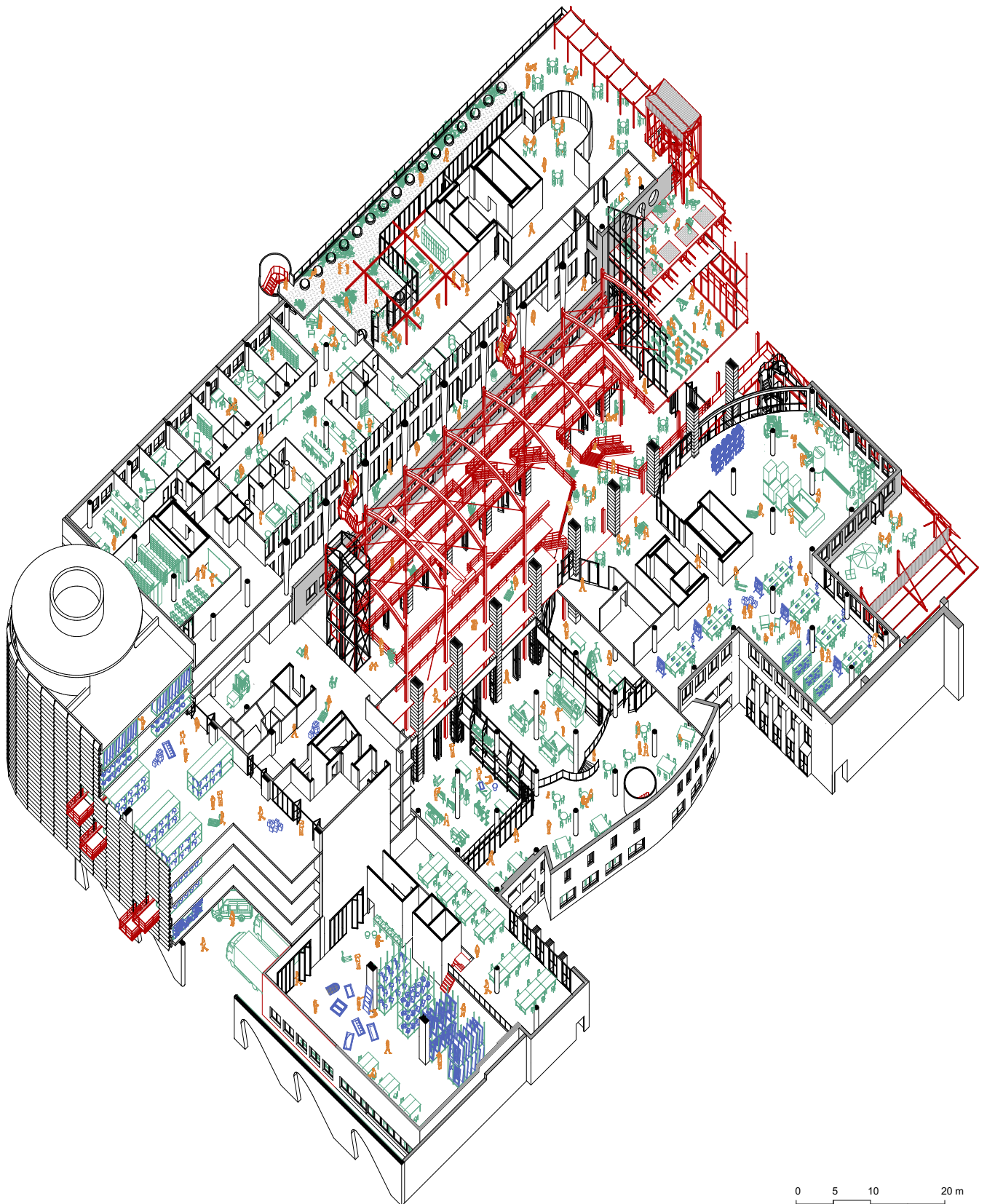




The Network in the space

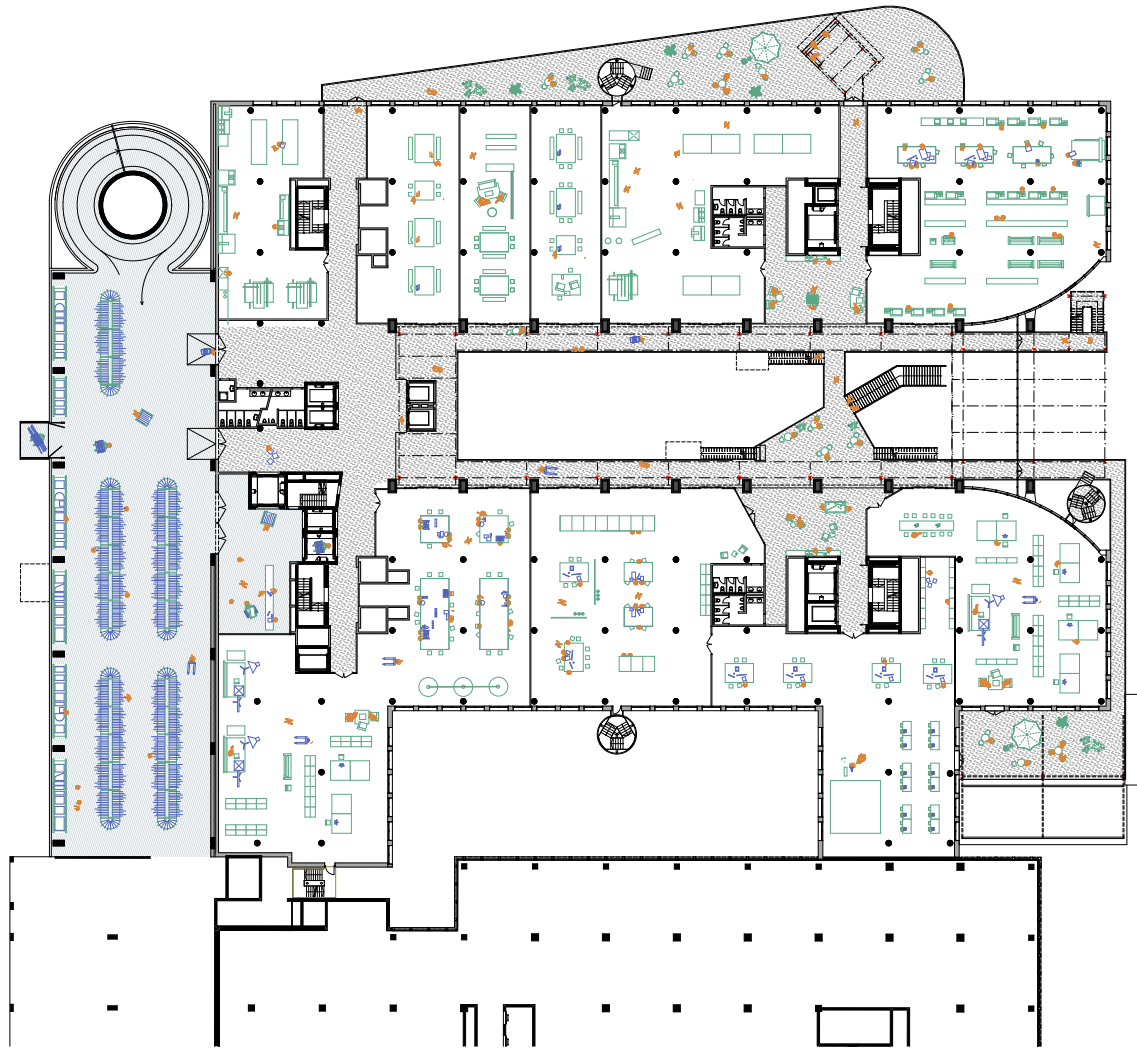


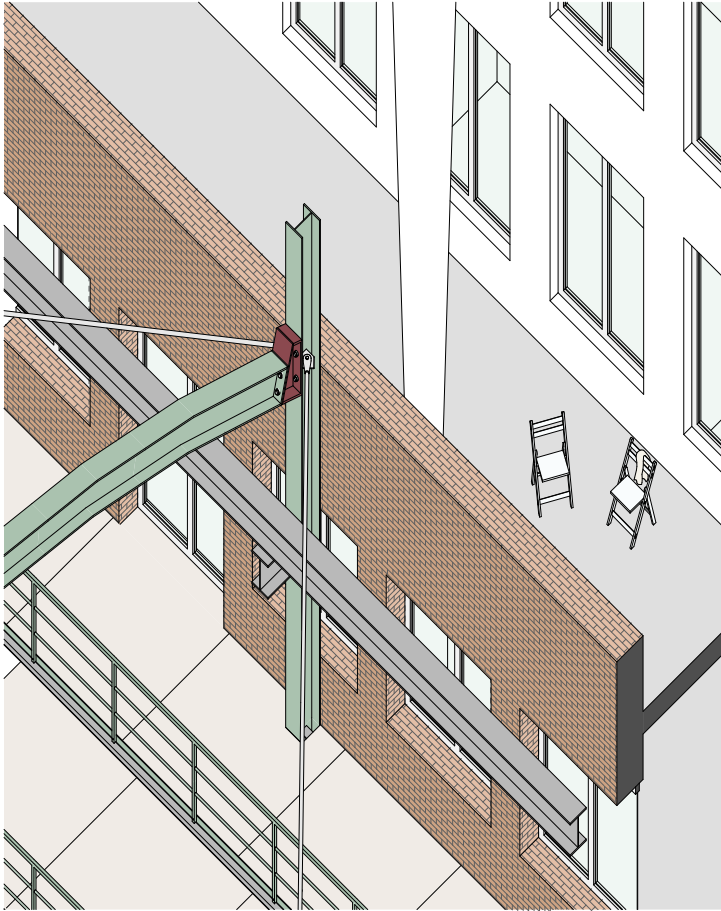


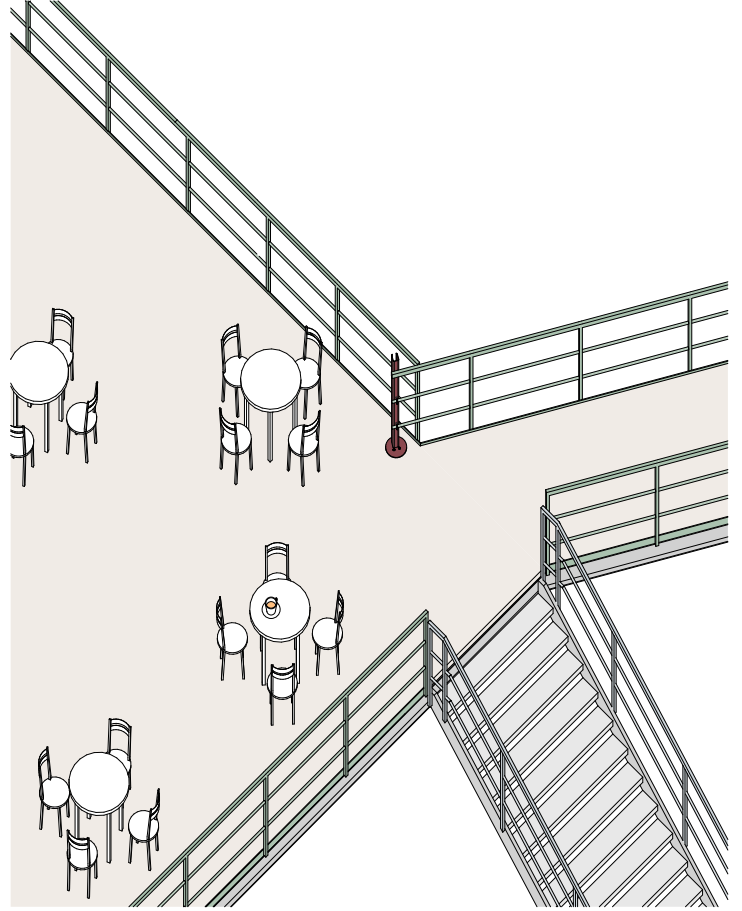
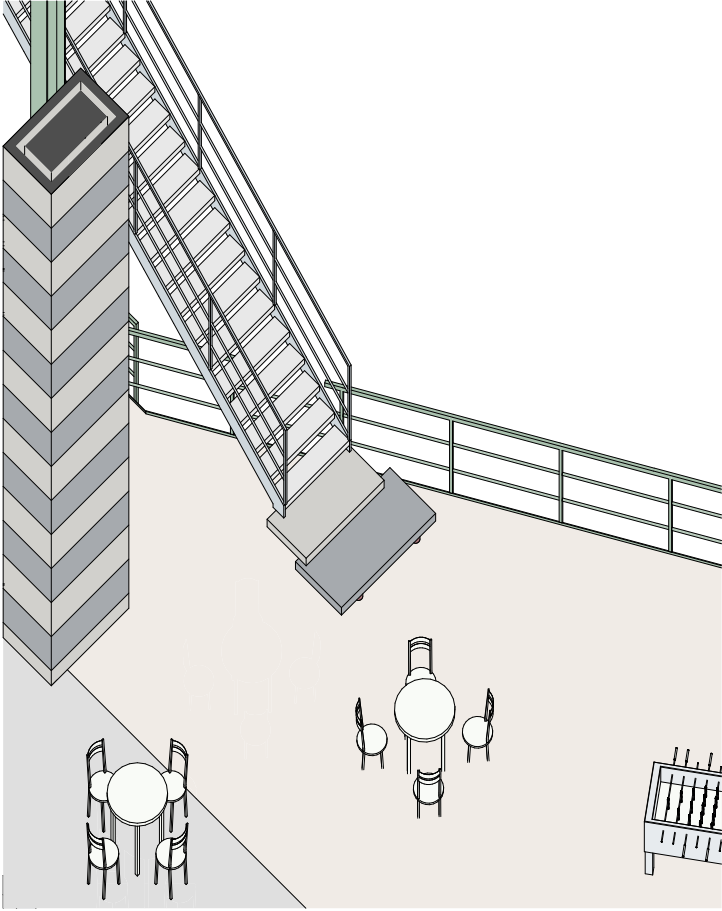














Visualisierung 2  
Atrium

