

# Die gebaute Win-Win-Situation

BewohnerInnen berichten wie ein Ideenwettbewerb das Triemli-Quartier nachhaltig veränderte

Als im Jahr 2022 das ZAS\* aus Eigeninitiative einen Ideenwettbewerb lancierte trug das Verfahren den Zusatz «spekulativ». Niemand ahnte zu diesem Zeitpunkt, dass die kühne Idee eines «Stadthotels» acht Jahre später fester Bestandteil des Spitals, des Quartiers und der Stadt Zürich sein sollte.

LORRAINE BAINES

An einem kühlen Dienstagvormittag im Oktober treffe ich zwei ältere Damen auf der Terrasse des ehemaligen Personalhauses B. Beide mit einem Milchkaffee aus der Bar im Erdgeschoss vor sich, Spielkarten in den Händen und eine warme Wolldecke über dem Schoss liegend könnte man den Eindruck gewinnen zwei Freundinnen pflegen ein jahrelanges Ritual. Wäre da nicht der mobile Tropf, der unauffällig aber doch sichtbar neben einer der Frauen auf dem Terrassenboden steht.

**Edith**, 57, aus Baden ist bereits zum vierten Mal in den letzten zwei Jahren stationär im Stadspital Triemli. Wiederkehrende Metastasen seit der ersten Diagnose des Brustkrebses im Jahr 2028 machen wiederkehrende Spitalaufenthalte notwendig. Operationen, Chemotherapie, Strahlentherapie; und wenn es nicht funktioniert das Ganze wieder von vorne. «Neben der Müdigkeit ist das Schlimmste das Warten und das Alleinsein», berichtet Edith. Sie habe zwar Familie doch der Mann kann erst nach Feierabend kommen und die Kinder wohnen in Ascona und kommen am Wochenende zu Besuch. «Den Rest der Zeit war ich immer alleine - Bis ich bei meinem zweiten Aufenthalt im letzten Jahr Maria-Clara kennengelernt habe». Die ihr gegenüberstehende Frau erwidert das sanfte Lächeln.

**Maria-Clara**, 68, sieht man die rund elf Jahre Altersunterschied nicht an. Die dynamisch wirkende Portugiesin kam Ende der 1990er gemeinsam mit ihrem Mann nach Zürich. «Um ein paar Jahre Geld zu verdienen und dann wieder zurück nach Porto zu gehen» schmunzelt sie. Wie es das Leben manchmal will kam es anders: «Ich habe die letzten 32 Jahre in Zürich verbracht. Hier sind meine Kinder, meine Enkelkinder, meine Freunde, mein Zuhause. Ich möchte hier nicht weg.» Als vor drei Jahren die Pensionierung anstand ist ihr Mann dann doch noch zurück nach Porto. «Wirklich angekommen war er nie.» ergänzt Maria-Clara während ihr Lächeln verschwindet. «Mit meiner Rente konnte ich mir eine normale Wohnung in der Stadt kaum leisten. Was ich aber geben kann ist Zeit. Deswegen habe ich mich sofort für eine «50-fünfzig»-Wohnung der Stadt beworben als ich davon erfuhr.» Nach der Zusage im Jahr 2027 ist sie sofort eingezogen. Mit ihrem inzwischen dreijährigen Besuch im Stadthotel «House of Flux» gehört sie zu den Langzeitfenthaltern, die rund ein Drittel der BewohnerInnen ausmachen. Die «50-fünfzig»-Wohnungen sind befristet auf die effektive Lebensdauer des Gebäudes.

Der Projektvorschlag des Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2022 beinhaltete bereits das «50-fünfzig»-Prinzip:



Heute kaum noch vorstellbar wie die ehemaligen Personalhäuser noch im Jahre 2022 das Triemli-Areal prägten.

ARCHIV / NZZ

Der Mietzins einer Wohnung sollte nicht mehr als 50% des Durchschnittszins einer Wohnung im städtischen Eigentum betragen. Die restlichen «fünfzig Prozent» sollten als immaterielle Leistung als Beitrag zum Spital und Quartier geleistet werden. Ein neuartiger, gar revolutionärer Subventionierungsansatz, auf welchen sich der Zürcher Stadtrat überraschenderweise im Jahr 2023 einliess und das «Pilotprojekt Triemli» nach einem Turbo-Referendum noch im gleichen Jahr startete.



Edith und Maria-Clara geniessen ihre gemeinsamen Nachmittage im Quartierpark.

Edith und Maria-Clara beenden ihr Kartenspiel, da Edith für einen Termin zurück ins Spital muss. «Heute Nachmittag spielen wir weiter. Dann gewinne ich!» verabschiedet sie sich. Auch ich gehe weiter, da ich mich etwas weiter auf dem Vorplatz des ehemaligen Personalhauses A umsehen will. Auf dem kurzen Fussweg geniesse ich die unwirklich wirkende Ruhe im mich umgebenden Triemlipark und den überraschend weiten Blick über die Stadt. Bemerkenswert, wie viele neue Hochhäuser im letzten Jahrzehnt in die Höhe geschossen sind. Während ich mich frage, ob dies wirklich so sein muss werde ich abgelenkt von einem Paar, das mir aus einem mobilen Foodtruck auf dem Vorplatz zwinkt.

**Annikki**, 33 und **Janne**, 34 sind einer dieser Paare die sich optisch sehr ähneln und bei denen man sich fragt ob dies der Grund oder eine Auswirkung der Beziehung ist. Das breite Grinsen, welches auf beide Gesichtern liegt, lässt nicht schwierige

Vergangenheit der Beiden erahnen. Annikki und Janne kamen 2024 nach der russischen Annexion Lapplands mit zahlreichen weiteren finnischen Flüchtenden in die Schweiz. Annikki erinnert sich: «Zu diesem Zeitpunkt waren die Flüchtlingsunterkünfte voll mit UkrainerInnen, WeissrussInnen und den Flüchtenden aus dem Baltikum und Balkan. Wir hatten grosses Glück, dass wir eine Wohnung im Stadthotel bekommen haben».

Zur Ablenkung in der schweren Zeit nach der Ankunft hatten sie damals angefangen zu kochen und vor allem zu backen: Karjalanpiirakka, Kakaokukko, Mämmi oder Pulla - Heute von keinem Streetfood-Festival mehr wegzu-denken, leisteten Annikki und Janne vor sechs Jahren Pionierarbeit. Erst für ihr Geschoss, dann für den ganzen Wohnturm, bis sie mit einem selbstgebauten Verkaufsstand ihr Gebäck für das gesamte Stadthotel und Stadspital anboten. «Ich habe Gerüchte gehört, dass Oberärzte Termine verschoben haben um mittags handwarme Karjalanpiirakkas zu bekommen» scherzt Janne.

Mit Hilfe Ihrer ungarischen Nachbarn haben Annikki und Janne in dieser Zeit nach und nach ihren Foodtruck ausgebaut, sich selbstständig gemacht und ihre finnischen Spezialitäten in der ganzen Stadt verkauft. Demnächst eröffnen sie ihr zweites Restaurant und einen Catering-Service.



Zweimal wöchentlich kommt Janne mit seinem Foodtruck zurück zum Stadthotel.

«Die drei Jahre hier waren für uns in einer schweren Zeit der ideale Ankunfts-ort. Die ungezwungene Gemeinschaft, das multikulturelle, gene-

rationenübergreifende Durcheinander hat uns in den ersten Jahren sehr geholfen» erzählt das Paar.

Da ihre Wohnung zu Beginn von der Schweizerischen Flüchtlingshilfe finanziert wurde ist für sie die «50-fünfzig»-Regelung erst später Wirklichkeit geworden. «Am Anfang haben wir 0-hundert gelebt bis wir unsere Miete selbst zahlten konnten» erklärt Janne. Mit dem Erfolg ihres Unternehmens blieb irgendwann nicht mehr genügend Zeit ihren gemeinnützigen Anteil zu leisten. «Ende 2027 entschieden wir uns schweren Herzens aus dem Stadthotel auszuchecken. Wir kommen aber zweimal pro Woche hier her um das Quartier mit Gebäck zu versorgen.» ergänzt Annikki. Ihre neue Wohnung im Szeneviertel Seebach sei zwar grosszügiger, dennoch vermisste sie manchmal «die ungezwungene Gemeinschaft und das multikulturelle, generationenübergreifende Durcheinander ihres Aufenthalts im Stadthotel.»

Für die Möglichkeiten in der Anwendung der «50-fünfzig»-Regelung können Annikki und Janne als Exemplen dienen. Es gibt für den immateriellen «fünfzig»-Anteil keinen festgeschriebenen Stundensatz, keinen Leistungsbeschrieb oder Anforderungskatalog. Dieser Anteil steht als Willenserklärung. Als feste Zusage einen Beitrag zur Gemeinschaft zu leisten. Jeder im Rahmen der eigenen Möglichkeiten, des eigenen Zeitbudgets und der eigenen Interessen.

Dass jeder den Aufenthalt im Stadthotel anders erlebt wird mir auch meine letzte Verabredung dieses Dienstags im Oktober erzählen. Gestärkt mir frischen Mämmis aus dem Foodtruck von Annikki und Jannes fahre ich mit dem Lift auf die Dachterrasse des ehemaligen Personalhaus A um mich mit Jean-Baptiste zu treffen.

**Jean-Baptiste**, 24, steht mit einer uralt wirkenden VR-Brille ausgestattet an der Brüstung der Dachterrasse. Der grosse, schlaksig wirkende Student aus Lausanne kam vor zwei Jahren für

ein Praktikum nach Zürich. «Natürlich war die Wohnung zunächst Mittel zum Zweck. Halbe Miete – Super Deal.»

Was es wirklich bedeutete im Stadthotel zu wohnen lernte er zwei Monate nach seiner Ankunft mit dem Covid-Lockdown-XVII im Jahr 2028 schätzen. Die Gemeinschaft gab ihm während der erneuten Ausgangssperren Halt und Austausch. In ihm wuchs nicht nur die Überzeugung für das «Pilotprojekt Triemli» sondern auch die feste Bestrebung dieses in die Welt zu tragen. «Schau dir Zürich an!» spricht er mich direkt ohne Begrüssung an «so wenig Platz und doch so viel Potential!»

Jean-Baptiste ist ehrenamtliches Mitglied im Umnutzungs-Beirat des Stadtrats, in welchem Planer und Studierende aus verschiedenen Fachdisziplinen die künftigen (Um-)Nutzungen von sanierungsbedürftigen Hochbauten entwickeln. «Das Stadthotel Triemli war ein Pilotprojekt» erklärt er, «seitdem hat sich schon vieles getan. Schau dir nur das Werdhochhaus oder das gerettete Dolder-Waldhaus an - aber das ist noch nicht Alles!»

Jean-Baptiste erzählt von möglichen Umnutzungsprojekten in verschiedenen Schwierigkeitskategorien. «Klar wäre das Kornhaus-Silo eine Herausforderung – Aber genau diese machen ja Spass» lacht er «aber es genügt, wenn du dir nur den Prime Tower anschau - auch dieser in ca. 6-8 Jahren sanierungsbedürftig. Und Büoräume braucht schon seit fünf Jahren fast niemand mehr. Was passiert dann damit?»



Jean-Baptiste hat die Vision für umfassende Umnutzungen fest im Blick.

Es ist ansteckend mit wieviel Enthusiasmus Jean-Baptiste für die Umnutzung gut erhaltener Strukturen einsteht. Inwieweit sich das Modell «Stadthotel» weiter in der Stadt etabliert und welch Stellenwert es bereits eingenommen hat wird sich bald zeigen. Bereits in drei Jahren läuft die 10-jährige Verlängerung der «Zwischenutzung Stadthotel» ab. Schon jetzt werden Stimmen laut, die eine erneute Verlängerung des etablierten Modells «Stadthotel» fordern.

Nach einem intensiven, aber äusserst aufschlussreichen Tag verlasse ich das Stadthotel und mache mich auf den Weg nach Hause. Während ich auf meinem Hoverboard die Birmersdorferstrasse hinuntergleite festigt sich in meinen Gedanken der Begriff den ich heute immer wieder gehört habe. Win-Win-Situation. Das Stadthotel ist die gebaute Win-Win-Situation. Die Bewohner profitieren vom Spital wie das Spital von den Bewohnern. Das Stadthotel profitiert von der Stadt wie die Stadt vom Stadthotel.