

immobilien
kosmos

tellstrasse 22
8004 zürich
+41 44 521 11 11
hallo@immobilienkosmos.ch

zürich lager strasse

salvatore.leggio@
immobilienkosmos.ch

Illustration
Benjamin Güdel



Das LAGERHAUS: Shared Living

Ein Lagerhaus mitten im Kreis 4? Man hört schon Stadtplaner und Immobilienmenschen aufschreien. Keine Sorge, es ist vielmehr die Lagerstrasse, an der sich das Projekt befindet, das zum Namen inspiriert hat.

Aber hinter der Idee des LAGERHAUS steckt noch mehr, denn «Lagerung bedeutet die gewollte Unterbrechung des betrieblichen Materialflusses», sagt die Definition. Und als bewusste Unterbrechung sehen wir auch das **LAGERHAUS**.

Bevor der Entwicklungszyklus der Gebäude Erlenhof und De Boni fortschreitet, schaffen wir einen Ort, an dem der Wandel aussetzt und unterbrochen wird. Als Hotel mit offen zugänglichem Gastro-Betrieb, Co-Working Space und Veranstaltungsort mit sozialem Auftrag trotzen wir mit dem LAGERHAUS über 60 Monate dem unabdingbaren Strukturwandel des Quartiers.

Wir hinterfragen mit dem **sozialen Hotelprojekt**, wie Immobilienentwicklung auch anders gehen kann. Nicht monetär profitorientiert, sondern profitabel für ein lebenswertes Miteinander in der Stadt.

Ein Lagerhaus bietet viel freie Fläche und auch unser LAGERHAUS dreht sich um Freiräume. Freiräume, in denen gemeinsam gewohnt, geschlafen, gegessen, gefeiert und geredet wird – **Shared Living** in all seinen Facetten.

Inhalt	
Konzept	S. 4-10
LAGERHAUS Team	S. 10-11
Immobilienkosmos	S. 12
Referenzprojekt	
Tellhof	S.14-21



Die begrünte Fassade zieht die Aufmerksamkeit auf die eher unscheinbare Seite der Lagerstrasse, macht neugierig und lädt zum Shared Living ein.

Eine örtliche Intervention mitten in der Stadt.

Im Erlenhof und Haus De Boni stand über Jahre der Dienst am Menschen im Fokus. Als ehemaliges Pflegezentrum war damit der Dienst an pflegebedürftigen, meist älteren Menschen gemeint. Doch auch in der anschliessenden Phase soll der Leitgedanke weitergetragen werden und passt sich in unserem Konzept an den demografischen und sozialen Wandel des Quartiers an. Im LAGERHAUS entsteht ein Ort, an dem der Alltag draussen bleibt, an dem sich Leute auf ihren Besuch einlassen, egal wie lange er dauert, ob für den Zeitraum eines Espressos, für eine angeregte Diskussion oder für einen längeren Besuch der Stadt.



Die Gesamtgesellschaft im Blick.

Ein lebenswertes Miteinander darf keine Gesellschaftsteile ausschliessen. Da sich die Gegend klar zu einem Viertel für eine zahlungskräftige, designaffine, junge Mittelschicht entwickelt, sprechen wir mit dem LAGERHAUS klar die Menschen des Quartiers an. Doch statt schlicht Konsumbedürfnisse zu bedienen, wollen wir ein Bewusstsein wecken bzw. verstärken, auf wessen Kosten sich Lebensräume entwickeln und welchen Einfluss die Entscheidungen der*des Einzelnen haben. Ein gesellschaftlicher Dialog findet nicht (nur) auf Podien, medial und auf politischer Ebene statt, sondern vor allem im alltäglichen Umgang. Die Veranstaltungen tragen deshalb alle den sozialen Auftrag, den wir mit dem LAGERHAUS vorsehen und hinterfragen wie das Shared Living innerhalb der Stadt mit allen Gesellschaftsteilen funktionieren kann.



Die Shared-Living-Idee vom LAGERGAUS sieht eine ganztägige Nutzung der Räumlichkeiten vor. Nach dem Frühstück der Hotelgäste finden sich Leute zum Café am Vormittag und leichtem Mittagsangebot ein, langsam geht die Besucherschaft zum Aperó und später zum Drink über. Der Hof soll mit einem Spielplatz für junge Eltern der Gegend attraktiv werden, die sonst wenig kinderfreundlich ist. Leute treffen sich zum Plaudern, zum Arbeiten, zum Zeitvertreiben.



Das Grün von Aussen findet sich auch im Innern wieder, um ein klares Statement zu setzen: Das LAGERGAUS ist einladend, offen, anregend. Für die Bepflanzung ist eine Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich vorgesehen.



Sowohl die Gestaltung der Räumlichkeiten, als auch die Veranstaltungsschwerpunkte setzen beim gesellschaftlichen Dialog und Hinterfragen an.

Ein prägnantes Farbkonzept von burkhardfata schafft eine ganzheitliche Harmonie.



Die primäre Zimmereinteilung im LAGERHAUS wird im Shared Living bestritten und bietet Mehrpersonenzimmer. Doch auch klassische Einzel- und Doppelzimmer werden angeboten.

In der Gestaltung orientieren sie sich an modernen Hostel-Konzepten aus Metropolen, die Design und Effizienz vereinen.

Das LAGERHAUS:

bringt zusammen.

Gutes entsteht, wenn man verschiedene Ingredienzen verbindet. Das gilt beim Kochen wie bei der Politik, bei Diskussionen wie bei Kunst – und auch für eine Stadt. Wir nutzen unser breites Netzwerk und unsere Verankerung in der Gegend, um die richtigen Menschen zusammenzubringen, die das LAGERHAUS zu dem Shared-Living-Ort machen, den es als Potential in sich trägt. Kooperationen mit prägenden lokalen Manufakturen und Produzenten sind vorgesehen, um möglichst viele Teile von Zürich im LAGERHAUS zusammenzubringen. In der Zeit seines Bestehens wird es wiederum selbst eine Vielzahl von Menschen zusammenkommen lassen, die sich so sonst nie begegnet wären.

**Hotel
Gastro
Veranstaltungen
Work-Space**

mischt sich ein.

Soziale Teilhabe ist auch eine Aufgabe der Architektur. Sie bestimmt die Stadt, die Stimmung der Gegend und regelt die Möglichkeiten, eine Gegend zu nutzen und in ihr zu leben. Der Kreis 4, wo unser Zuhause als Immobilienkosmos liegt und den wir mit Entwicklungsmaßnahmen bereits aktiv mitprägen, liegt uns besonders am Herzen. Wir wollen eine klare Stimme haben, wenn es um die Zukunft der Gegend geht – gerade als Immobilienfirma. Auch ein bisschen, um zu beweisen, dass es auch ohne Spekulationen und blossen Optimierungswahn geht.

**Schwerpunkte:
Stadtentwicklung,
neue Wohnformen,
soziales Miteinander**

bleibt offen.

Niemand ist Fan von Gentrifizierung, aber von den angesagten Designvierteln der urbanen Hotspots dieser Welt schon. Wie geht «gute» Entwicklung? Treibt man mit jedem Umbau und jeder Sanierung die Spirale sowieso schon weiter? Sind Verdrängungsmechanismen normal oder das Todesurteil einer lebenswerten Stadt? Wir haben keine abschliessende Antwort auf all die Fragen, die sich unserer Gesellschaft in den nächsten Jahren stellen werden. Doch wir glauben, dass man durch Austausch und Mitsprache von möglichst vielen, ziemlich nahe an eine gute Form herankommt.



Das LAGERHAUS soll Offenheit symbolisieren und so als physischer Ort und als ideologisches Leitmotiv seinen Dienst am Menschen tun.

Fotografie
Andrea Diglas

Das LAGERHAUS Team

Immobilienkosmos

Projektkoordination, Architektur

Salvatore Leggio

Gründungsvater und Zuständiger für die Bereiche Verkauf, Akquise und Überraschungen. Mit Immobilienkosmos kommt er seiner Ideologie nach Freiraum und Freude endlich näher. Er ist seit über 15 Jahren im Immobiliengeschäft tätig und hat in all den Jahren seine Leidenschaft für Architektur ausgebaut. Sein besonderer Blick für Details und stetiges Bestreben an die Grenzen zu gehen, geben den von ihm betreuten Projekten eine neue Dimension.
sl@immobilienkosmos.ch



Salvatore Leggio

Martin Hofer

Martin Hofer ist ein Tausendsassa in Sachen Immobilien. Seinen 28 Jahren bei der Immobilienberatung Wüest Partner AG in Zürich, deren Gründungspartner er ist, ging bereits ein erfolgreiches eigenes Architekturbüro voraus. Seit Anfang 2018 steht er diversen Verwaltungs- und Stiftungsräten vor und berät die Branche als Spezialist – und den Immobilienkosmos als Beirat.
mail@martinhofer.com



Martin Hofer

Naci Eren

Als Gründungs- und Geschäftsleitungsmitglied verantwortet Naci Eren die weitere Expansion unseres Kosmos'. Sein Credo: Jedes Geschäft hat mit Menschen zu tun. Da diese zum Teil verschiedene Interessen haben, kommt es auf dem Weg zum Erfolg auf die gegenseitige Wertschätzung und wachsendes Vertrauen an. Auf dieser Basis entwickeln sich fruchtbare Netzwerke, die sich stetig neu verknüpfen und ungeahnte Kooperationen ermöglichen.
ne@immobilienkosmos.ch



Naci Eren

Fotografie
Yves Bachmann

Yves Spink

Gastronomie

Zürchs Gastrowelt wäre nicht die Gleiche ohne ihn. Dem ehemaligen Werber und Vollprofi im People's Business haben wir das Restaurant Volkshaus, das Talacker, das Longstreet und zuletzt auch die Wiederentdeckung der Zürcher Brotkultur in Form von John Baker mitzuverdanken.
yves@spink.com

Ladina Breuss

Als eidgenössisch diplomierte Immobilienreuhänderin mit über 10 Jahren Berufserfahrung ist Ladina Breuss eine Spezialistin im Bereich von Immobilien-Bewirtschaftung. Als Leiterin des Bereichs sorgt sie bei Immobilienkosmos für die beste Betreuung unserer Mandate.
lb@immobilienkosmos.ch



Ladina Breuss

Fiorenzo D'Apollonio

Hotellerie

Als nächste Generation einer Berliner Hotelfamilie betreibt Fiorenzo D'Apollonio mit seiner Partnerin mit den Viadukt und The Crown Apartments bereits verschiedene neuartige Hotelkonzepte und entwickelt neue Formen des Gastgebertums stetig weiter.
info@thecrownapartments.ch

Jana Zukaj

Seit über 5 Jahren stellt sich Jana Zukaj als Immobilienbewirtschaftlerin den zahlreichen Aufgaben, die die Welt der Immobilien jeden Tag bereithält. Mit Begeisterung und Herzblut widmet sie sich den besonderen Objekten, die Teil unseres Immobilienkosmos sind.
jz@immobilienkosmos.ch



Jana Zukaj

Nora Fata

Als Creative Consultant und Gründungsmitglied sorgt Nora Fata dafür, dass die vielen Bestandteile des Immobilienkosmos' die richtige Form finden und als geordnetes Ganzes nach Aussen getragen werden. Ausserdem führt sie mit Catherine Burkhard das Büro burkhardfata als selbstständige Farbgestalterin in Architektur.
nf@immobilienkosmos.ch



Nora Fata

Fotografie
Vera Hartmann

Background: Unser Immobilienkosmos

Unser Name Immobilienkosmos passt auch deswegen so gut, weil er wunderbar ausdrückt, dass unter dem Dach unseres Büros viele ganz unterschiedliche Bestandteile zusammen finden.

Wir haben unser Office zu einem Shared Space umfunktioniert, laden jede Woche zum Zmittag am gemeinsamen Mittagstisch und empfangen spontane Besucher mit dem besten Espresso aus der schönsten Maschine weit und breit (sorry, Gül und Gelati Tellhof...). Denn wir glauben an die Magie von Situationen, in denen Menschen, die ihrer Leidenschaft nachgehen, gemeinsam etwas schaffen.

Unser Kosmos ist über viele Jahre gewachsen und lebt von seinen vielen Elementen. Unser Arbeitsalltag und unsere Projekte werden immer wieder von externen Leuten bereichert, von denen wir mit Freude sagen können, dass sie Teil unseres Netzwerks sind.



Ansicht
Ilmer Thies Architekten

Tellstrasse 20

Zwinglistrasse 18

Tellhof

Das Paradebeispiel für unsere Art mit Gebäuden, ihrer Umgebung und ihrer Geschichte umzugehen, ist gleichzeitig unser neues Zuhause: Der Tellhof. Es handelt sich dabei um zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser und eines der typischen Innenhof-Gebäude im Aussersihl Quartier zwischen der Langstrasse und der Europaallee gelegen. Als wir die Objekte 2014 erwerben konnten, war uns bewusst, dass an ein Projekt in einem so viel diskutierten Viertel besonders hohe Ansprüche gestellt werden würde.

Es war uns daher ein durchdachtes Konzept für die Liegenschaften wichtig, das ein markantes Zeichen für den respektvollen Umgang mit der gewachsenen Stadtgeschichte setzt und das Gesicht Zürichs mitprägt. Die Idee des «Tellhofs» entstand – ein gemeinsamer Name, der den Treffpunkt-Charakter im Quartier transportiert.

Auch beim Erlenhof sehen wir das Potential in der Geschichte des Quartiers und der bisherigen Funktion der Gebäude. Wir sind überzeugt, dass das LAGERHAUS von unserer Erfahrungen am Tellhof und den wunderbaren Partnern, mit denen wir das Projekt stemmen durften, profitieren kann.

Beim Tellhof haben wir in einem mehrjährigen Prozess verschiedene Formen des öffentlichen Zusammen-Lebens ausprobiert und sind mit der Eröffnung des renovierten Wohnhauses der Tellstrasse 20, Gelati Tellhof, dem Gül-Restaurant und dem fertigen Hofgebäude dem Tellhof-Spirit ein ganzen Stück näher gekommen.

Vermutlich (beziehungsweise hoffentlich) wird der Tellhof nie ganz abgeschlossen sein, denn er entwickelt sich jeden Tag mit neuen Ideen, Besuchern, Mietern und Nachbarn weiter. Gerade läuft der Umbau des Wohnhauses an der Zwinglistrasse 18, das noch Ende des Jahres bezugsfertig sein wird und im Frühjahr eröffnet der BachserMärt eine neue Filiale bei uns und bringt endlich ein wunderbares Obst- und Gemüseangebot in die Gegend.

Tellstrasse 22a

Tellstrasse 22

Fotografie
Vera Hartmann

Tellstrasse 20



4. Obergeschoss



4. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Gelati Tellhof

Im August 2017, kurz nachdem auch die Wohnungen an der Tellstrasse 20 bezugsbereit waren, feierten wir den nächsten Meilenstein, der die Gegend nachhaltig veränderte: Mit der ersten italienisch inspirierten Eisdielen im Kreis 4 brachte Gelati Tellhof einen völlig neuen Wind in das Quartier, das in den letzten Jahren stark vom abendlichen Ausgang dominiert wurde.

Mit über 30 handgemachten Glacésorten, darunter diverse vegane Sorbets, frisch zubereitetem Espresso und einem wunderschönen Laden, ist ein elementarer Bestandteil des Tellhofs entstanden, an dem Passanten, Nachbarn und die Tellhölfler selbst zusammenkommen.



Fotografie
Vera Hartmann



Fotografie
Vera Hartmann

Restaurant Gül

Wer sich in Zürichs Restaurant-Welt bewegt, der kommt um das Trio nicht herum: Elif Oskan – die hinter dem Dessert-Pseudonym Miss Marshall steckt –, Markus Stöckle (diesen beiden haben wir bereits das Rosi zu verdanken) und Valentin Diem (Inhaber der Bauernschänke).

Wenn sich diese drei zusammenschließen, kann es nur gastronomische Höhenflüge geben. Für das Restaurant Gül, das am 7. Januar 2019 im Hofgebäude des Tellhofs eröffnet hat, haben sie sich von der türkischen Esskultur inspirieren lassen und wurden bereits mit sagenhaften 14 Gault-Millau Punkten prämiert.

Die Vielfalt, die hinter diesem Konzept steckt, ist bisher einzigartig in Zürich und erweitert das kulinarische Angebot des Kreis 4 um einen neuen Liebling. Wir fangen erst gar nicht an von den Midye Dolmasi (mit Reis gefüllte Miesmuscheln) zu schwärmen – ein Gedicht. Doch nicht nur das Essen überzeugt, auch bei der Inneneinrichtung wurde jedes Details wohl durchdacht.

Seit dem Sommer hat sich die Hoffläche sogar noch zum begrünten Aussenbereich des Gül verwandelt und rundet das Tellhof-Feeling optimal ab.



Fotografie
Nonda Coutsicos



Wage zu träumen und geh deinen eigenen Pfad, insbesondere wenn der Pfad nicht vorgetreten ist, du wirst unerwartetes vorfinden. Übertreibe es lieber ab und zu, als es zu bereuen es nicht gemacht zu haben. Geh das Risiko ein, hin und wieder hinzufallen, aufstehen schärft den Blick. Betrachte Rückschläge als Gewinn für die Zukunft. Lass es rock en rollen und gib dich nicht mit dem Mittelmaß zufrieden. Binde dich wenn immer möglich mit einem Handschlag.

Mach es nicht um Anerkennung zu erhalten, mach es aus Freude. Lass dich nicht von der Vergangenheit treiben, diese kannst du nicht ändern, aber das Jetzt und die Zukunft, die gehört dir und die kannst du steuern. Bleib du selbst.

immobilien
kosmos

tellstrasse 22
8004 zürich
+41 44 521 11 11
hallo@immobilienkosmos.ch

salvatore.leggio@
immobilienkosmos.ch