

# Eine Lücke geschickter gefüllt

**Viele Stadtwohnungen sind heute zu klein. Die Genossenschaft Rotach liess sich von den arc-Architekten zu einem interessanten Umbau inspirieren.**

Von Jan Capol

Was der Stadt im Grossen, das fehlt den Genossenschaften im Kleinen: Wohnungen mit mehr als 3 1/2 Zimmern. Wobei klein relativ zu verstehen ist, die Genossenschaft Rotach beispielsweise besitzt immerhin fast tausend Wohnungen. Trotzdem, wer eine grössere sucht, findet sie im Angebot kaum und muss aus der Genossenschaft ausziehen; Familien mit Nachwuchs zum Beispiel, für welche die Genossenschaft eigentlich baut.

Wie die Stadt beim Organisieren von 10 000 Wohnungen, so gehen auch die Genossenschaften beim Bau von grösseren Wohnungen vor: Sie suchen Land, auf dem sie Siedlungen mit geräumigeren Wohnungen errichten können; aber sie suchen auch ihr eigenes Eigentum nach Parzellen ab, die sie bisher nicht genutzt haben.

So fand die Genossenschaft Rotach unter anderem bei ihrer Sied-

lung an der Gertrudstrasse eine Lücke in der Blockrandbebauung, eine Lücke, die man beim Bau 1928 mit Absicht nicht genutzt hatte, um den Bewohnern mehr Luft und Licht zu lassen. Dies geschah zu einer Zeit, als von heute aus gesehen unvorstellbar viele Menschen in einer Wohnung lebten.

## Technische Tricks

Inzwischen hat sich die Situation gekehrt, die Bevölkerungsdichte von Zürich stellt kein Problem mehr dar. Die Genossenschaft Rotach beauftragte die arc-Architekten mit dem Projekt, und diese schlugen vor, die Lücke nicht mit einem neuen Haus zu füllen, sondern mit der Erweiterung der Altwohnungen rechts und links davon. Die auf diese Weise vergrösserten Wohnungen werden über die alten Hauseingänge betreten.

Technisch war es nicht ganz einfach, die Lücke zu füllen, da die Böden der zwei angrenzenden Bauten nicht das gleiche Niveau aufweisen. Die Architekten stellten deshalb in die Mitte der Lücke eine Betonwand, an der sie die Böden aufhängten. So erhielten die neuen Räume alle das gleiche Niveau. Im Wohnungsinnern ist der Übergang von alt zu neu an Schwellen zu erkennen.

Die Fassaden des Neubaus bestehen aus vorproduzierten Holzelementen - was allerdings in diesem Fall niemand sieht: Der Verputz lässt sie wie die Steinfassaden der Altbauten erscheinen. Immerhin hebt die weisse Verputzfarbe den Neubau aus den Altbauten hervor.

## Siebzig Interessenten

Gleichzeitig nutzte man auch den Estrich der Altbauten für Maisonnettewohnungen um. Eine derartige Verdichtung war möglich, solange die BZO Hofmann galt, die Bau- und Zonenordnung, die der damalige Regierungsrat Hofmann 1995 gegen den Willen der Stadt erlassen hat. Die jetzt gültige Regelung hätte nur ein Dachgeschoss zugelassen.

Mit dem ganzen Projekt gewann die Genossenschaft zwar lediglich die vier Maisonnettewohnungen im Dachgeschoss der Altbauten neu hinzu, dafür konnte sie jedoch zwölf Wohnungen mit 3 1/2 und 4 1/2 Zimmern auf 5 1/2 und 6 1/2 Zimmer vergrössern. Das entspricht der Nachfrage in Zürich. Die Wohnungen wurden nie ausgeschrieben, trotzdem bewarben sich siebzig Interessenten. Die alten Mieter hatten dabei ein Vormietrecht.

## Alt und neu zugleich

Die Leistung der arc-Architekten besteht unter anderem darin, die Lücke für Wohnungserweiterungen genutzt und nicht ein neues Haus hineingestellt zu haben. Die erweiterten Wohnungen erhielten gleichzeitig die Qualität von Alt- und Neubauten: Lage im Stadtzentrum, Parkettböden und Einbauschränke kombiniert mit grossen Fenstern, moderner Küche und durch Schiebetüren frei unterteilbaren Zimmern.

