



Städtische Horizonsweiterung: Der Blick schweift über die Dachlandschaft.

Wie aus dem unverbauten Hofzugang einer Blockrandsiedlung wertvoller Wohnraum wird

Wohnraum für die Stadtfamilie

Die gute alte Dreizimmerwohnung, vor 50 Jahren ein Zuhause für eine ganze Familie, genügt heute gerade noch den Raumansprüchen von Singles und Paaren. Im städtischen Raum sind heute aber vermehrt Grosswohnungen mit vier bis sechs Zimmern für Familien gefragt. Dem trug die Genossenschaft Rotach mit der Sanierung von zwei Wohnhäusern in Zürich Rechnung.

Von Nicole Zeiter

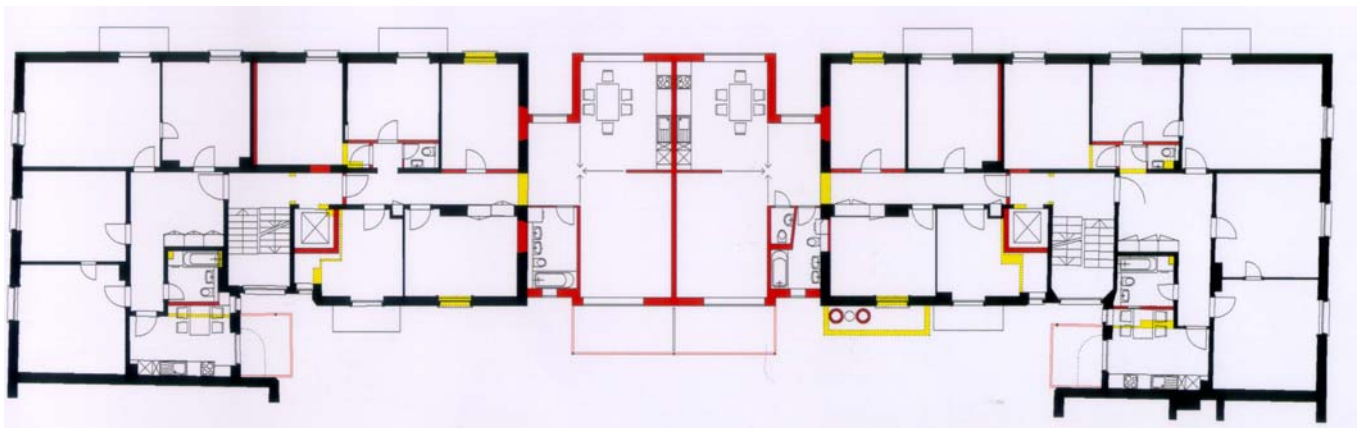
Waren Genossenschaftswohnungen einst in der Stadt eine preisgünstige Alternative zu teurem Wohnraum, so sehen sich die Genossenschaften heute einem wachsenden Konkurrenzdruck auf dem Markt ausgesetzt. Neuwohnungen sind nach der langen Rezession erschwinglich geworden und entsprechen nebst dem modernen Ausbaustandard auch den heutigen Raumbedürfnissen besser. Stehen also ältere Genossenschaftswohnungen auf verlorenem Posten? Nicht unbe-

dingt, wie die kürzlich abgeschlossene Sanierung der Rotachhäuser an der Gertrudstrasse zeigt.

Die Gertrudstrasse ist eine typische städtische Strasse, dicht gesäumt von Wohnblöcken aus den 20er und 30er Jahren. Auch die Rotachhäuser stammen aus dieser Zeit. Als Blockrandbebauung verfügen sie über einen Innenhof mit ursprünglich zwei unverbauten Zugängen. Der eine wurde bereits in den 70er Jahren mit einem Neubau geschlossen,

der kleinere Alterswohnungen beherbergt.

In der Siedlung hat es mehrheitlich Dreizimmerwohnungen. Immer wieder verlor die Genossenschaft jüngere Mitglieder, weil die Wohnungen für Familien zu eng waren. Zudem waren die Bäder und Küchen veraltet. Die Genossenschaft Rotach verfolgte deshalb zwei Ziele: die Sanierung der Wohneinheiten und den gleichzeitigen Ausbau zu Grosswohnungen für Familien.



Wo früher 3-Zimmer-Wohnungen waren, bietet die Genossenschaft heute (v.l.n.r.) eine Viereinhalb- eine Sechseinhalb- und zwei Fünfeinhalb-zimmerwohnungen an.

Clevere Lösung mit "Lückenfüller"

Die nahe liegende Idee, im Zuge des verdichteten Bauens auch den zweiten Durchgang in der Blockrandbebauung zu schliessen, geisterte durch die Köpfe. Die Genossenschaft beauftragte die Architekten deshalb, diese Lösung bei der Erarbeitung eines umfassenden Sanierungskonzepts zu überprüfen. Rasch stellte sich heraus, dass damit lediglich vier Normalwohnungen hätten gewonnen werden können: Nicht gerade ein befriedigendes Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Die Architekten fanden schliesslich einen anderen, ebenso überraschenden wie verblüffend einfachen Lösungsansatz. Statt den Neubau als getrennte Baueinheit zu betrachten, verbanden sie die beiden sanierungsbedürftigen Altbauten im Innern mit dem neuen Baukörper. Damit konnten die Räumlichkeiten der bisherigen Wohnungen mittels Umlegungen von Zimmern anders verteilt werden. Gleichzeitig plante man den Ausbau des Dachstocks zu zweigeschossigen Fünfeinhalb- und Sechseinhalbzimmerwohnungen. Aus ursprünglich sechzehn kleineren und mittleren Wohnungen sind zwanzig Viereinhalb- bis Sechseinhalbzimmerwohnungen hervorgegangen. Zusätzlich wurde im Projekt die ganze Verwaltung der Genossenschaft Rotach untergebracht ebenso wie der interne Regiebetrieb für Malerarbeiten.

Wer ein solches Projekt umsetzen will, ohne alle Mieter auf die Strasse zu setzen und später neue zu suchen, muss kommunizieren. So informierte die Genossenschaft Rotach gemeinsam mit den Architekten über das Projekt und bezog die Mieterschaft ein. Wer nicht wegziehen wollte, dem wurde während der Sanierungszeit eine Alternativwohnung in der Nähe angeboten. Ältere Personen erhielten auch Entschädigungen, um ihnen den Umzug in eine kleinere Wohnung zu erleichtern.

Die Sanierung der Altliegenschaften sowie der Bau des neuen Gebäudes erfolgten zügig. Baubeginn war im Dezember 1998, am 1. Oktober 1999 konnten die Wohnungen bereits wieder bezogen werden. Neue Mieter für die frei werdenden Wohnungen fanden sich ohne grossen Aufwand: Bereits während der Bauphase trafen ohne ein einziges Inserat rund 70 Bewerbungen bei der Genossenschaft ein! Die Bau-summe für den Wohnteil betrug 7.3 Mio. Franken.

Ein Kubus in der Häuserzeile

Optisch betonten die Architekten den Neubau zur Strassenseite hin, indem sie den Baukörper in der Häuserzeile leicht vorschoben und farblich von den gelben Wohngebäuden abhoben. Für die Beschattung griff man auf Schiebeläden zurück. Die Holzpaneele korrespondieren farblich mit den flankierenden Gebäuden und



Wie so häufig war auch in diesem Fall die Farbgebung der Fassade Gegenstand von Diskussionen. Der eingesetzte Kubus setzt sich deutlich ab vom Altbau, die Schiebeläden nehmen die Farbe der Altbaufassade auf.

bilden ein lebendiges Gestaltungselement, weil sich die Position der Schiebeläden mit dem Sonnenstand und den Bedürfnissen der BewohnerInnen mehrmals täglich verändert. Nicht ganz einfach war die Integration des alten Walmdachs. Dieses wurde vorsichtig in den Neubau hineingezogen und ist damit weiterhin sichtbar.

Statt die Badezimmerstränge zu sanieren, verlegten die Architekten die Nasszellen und Küchen in

den Neubau. An die Altbaudecken hängten sie eine zweite, mit Gipsplatten beplankte Schicht, den Zwischenraum von 7 cm dämmten sie mit Mineralwolle. "Ein kostengünstiger und sanfter Eingriff, der den Schallschutz fast verdoppelt", sagt Architekt Marco Locati. Der alte Charme der Räume blieb erhalten, indem die alten Parkettböden in den Räumen renoviert wurden. Die neuen Bodenbeläge bestehen aus Massivparkett zum Ölen und in den Nasszellen ist schwarzer Schiefer verlegt, der mit den einfachen, weissen Kacheln korrespondiert. Die Architekten legten Wert darauf, dass auch kleinste WCs wenn möglich Tageslicht haben. So setzten sie teilweise Milchglas als innenliegende Fenster zum Bad hin ein, um Licht ins stille Örtchen zu bringen.

Die Dachwohnungen verfügen als zusätzliches Element über grosszügige Lukarnen, die auf der gesamten Breite sowie auf der Seite verglast sind und Impressionen auf die benachbarten Stadtzürcher Dächer freigeben. Zu reden gab, wie fast überall, die neue Farbe der Fassade. Nach eingehender Diskussion mit der Genossenschaft und den Mieterinnen einigte man sich schliesslich auf ein Orange-Ocker, das durch das zweischichtige Auftragen in Lasurtechnik sehr lebendig wirkt und sich mit den Lichtverhältnissen verändert.

Kurze Bauzeit

Das neue Gebäude besteht aus einem Beton-Stahlskelett mit grossflächigen vorgefertigten und verputzten Holzrahmenelementen. Die Fenster waren bereits integriert, so dass die Fassaden innerhalb weniger Tage direkt auf der Baustelle montiert werden konnten. Vorgefertigt angeliefert wurden auch die Lukarnen. Sie wurden mit dem Kran ins Dach eingepasst.

Das Fazit des Um- und Neubaus: Insgesamt konnten 20 grosszügige und preisgünstige Wohnungen für Familien mit Kindern geschaffen werden. Nach der umfassenden Neugestaltung des Innenhofs bietet sich zudem die Chance,

das aktive Quartierleben positiv zu unterstützen. Hofseitig ragen die silbernen Rohre für die Abluft der Malerei und die Heizung in den Himmel. Sie sind Zeugen des postindustriellen Wohnungszeitalters, das aus den ehemals beengend wirkenden, etwas braven Genossenschaftswohnungen originelle und grosszügige Stadtwohnungen gemacht hat.



Die Küchen lassen sich durch Schiebetüren von der Wohnzone abtrennen.

Projektdateien

Bauherrschaft:
Baugenossenschaft Rotach
Architektur:
arc-Architekten AG, Zürich /
M. Locati, I. Moeschlin
Baumanagement:
GMS Partner AG
Bausumme: 7.3 Mio.
Bauzeit: 1998/99

"wohnen", Nr. 5 / Mai 2000
Das Magazin für den genossenschaftlichen Wohnungsbau