



Neu und Alt treffen sich bei der Häusergruppe der Genossenschaft Dreieck, die unweit vom Zürcher Stauffacher liegt. Im Bildzentrum der Neubau Gartenhofstrasse.

Die Spitze des Dreiecks. Auf den Strassenseiten sind trendige Läden und Lokale entstanden.



FOTOS: Ference Hamza

Die Baugenossenschaft Dreieck ergänzte ihre renovierten Altbauten mit zwei neuen Gebäuden

Keine Lückenbüsser

Beinahe wäre die Blockrandbebauung in Zürich-Aussersihl abgerissen worden. Dank dem Einsatz ihrer Bewohnerschaft steht sie heute grösstenteils noch – frisch renoviert und um zwei Neubauten ergänzt. Sie sorgen für ein spannendes Zusammenspiel von Alt und Neu und bieten aussergewöhnlichen Wohnraum.

VON ULRIKE SCHEITLER ■ Die Baugerüste wurden erst vor kurzem abgebaut. Zum Vorschein gekommen sind sechs frisch renovierte, über hundertjährige Häuser und zwei Neubauten. Damit ist die Häusergruppe auf dem dreieckförmigen Grundstück zwischen der Zweier-, der Anker- und der Gartenhofstrasse in Zürich-Aussersihl nach langer Zeit wieder komplett. Und eine bewegte Geschichte um die Erhaltung von Bauten, die bereits zum Abbruch freigegeben waren, ist gut zu Ende gegangen.

Die unmittelbare Umgebung der Siedlung, die von den BewohnerInnen nach ihrer Form

einfach «Dreieck» genannt wird, bilden vier- und fünfgeschossige Bauten, meist Geschäfts- oder Wohnhäuser mit Läden oder Cafés im Erdgeschoss, die meisten um 1900 erstellt. Ein Teil dieser umliegenden Häuser wurde in den letzten Jahren renoviert, einige befinden sich allerdings in einem mittelmässigen Zustand. Manche wurden gar abgerissen und durch Neubauten ersetzt.

ENSEMBLE AUS ALT UND NEU. Die Bauten des Dreiecks selbst stammen zwar aus der glei-

chen Epoche wie diejenigen der Umgebung, Details verraten jedoch ihre etwas noblere Herkunft: Die Gesimse sind stattlich, die Sockel grossteils aus Stein, die Balkongeländer aus reich verziertem Gusseisen und die Sandsteinumrandungen der Fenster verschnörkelt. An den Fassaden der beiden Eckhäuser an der Ankerstrasse weisen die blauen Täfelchen von der Stadt auf die denkmalgeschützten, seltenen Wandmalereien und spätklassizistischen Architekturformen hin.



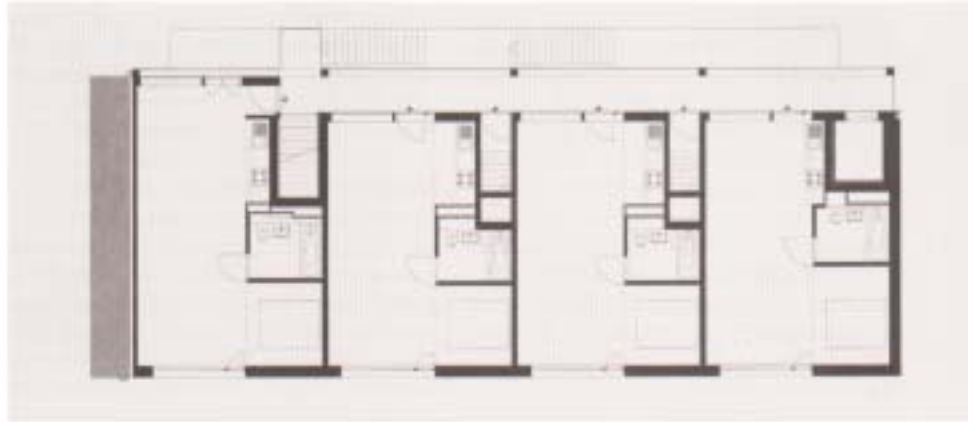
Das Dreieck an der Zweier-, der Anker- und der Gartenhofstrasse in Zürich-Aussersihl mit den zwei Neubauten.

Blick in den Hof. Im niederen Gebäude im Vordergrund haben sich Gewerbetreibende niedergelassen, dahinter mit gelber Überdeckung der gemeinsame Aufenthaltsbereich. Links im Bild der Neubau Gartenhofstrasse 27, rechts der Neubau Zweierstrasse 50.



Unauffällig präsentiert sich der Neubau Zweierstrasse 50 von der Strassenseite aus. Nur der Eingang nimmt das Farbmotiv der Hofseite auf.

Der Neubau Zweierstrasse 50 von der Hofseite: Eine mächtige Betonkonstruktion sorgt für Erschließung und Balkonflächen.



Im Neubau Zweierstrasse 50 entstanden loftartige Wohnungen, die meist aus einem einzigen Raum mit offener Küche bestehen.

Zum Dreieck gehören auch zwei Neubauten, einer an der ruhigen Gartenhofstrasse und einer an der verkehrsreichen Zweierstrasse. Sie sind im September beziehungsweise Dezember 2002 fertig geworden und schliessen die Lücken, die durch den Abbruch baufälliger Häuser entstanden waren. Für das Anknüpfen der neuen Flachdächer an die alten, geneigten Ziegeldächer haben die Architekten bei beiden Gebäuden denselben Trick angewandt: Beim Übergang zwischen den Häusern schafft ein eingeschossiger Höhengsprung einen Einschnitt zwischen Neu und Alt und damit die nötige Distanz.

Mit einfachen Gebäudeformen und schlicht gestalteten Fassaden – grosse Fensteröffnungen sitzen in regelmässiger Anordnung in beige und grau verputzten Wänden – fügen sich die neuen Häuser zurückhaltend ins bestehende Ensemble ein. Nur auf Strassenebene öffnen sie sich mit durchgehenden Verglasungen und an der Zweierstrasse sogar mit einem knallig roten Eingangstor einladend den vorbeikommenden Passanten.

KUNTERBUNT UND TRENDIG. Die Bauten des Dreiecks fallen aber nicht nur durch ihre Architektur, sondern auch durch die trendigen Läden in den Erdgeschossen auf. Sie laden zum Stehenbleiben und Verweilen ein, das Angebot ist bunt zusammengewürfelt: Secondhandsachen hier, teure Designerkleider dort, daneben Bücher, Wein und indische

Lebensmittel. Ausserdem ein Plattenladen, ein Reparaturgeschäft für Musikinstrumente, ein Reisebüro, eine grosse Quartierbibliothek, ein Café und eine Bar.

Im Hof der Blockrandbebauung steht ein zweigeschossiges, renoviertes Gebäude. Hier haben sich ein Architekturbüro, eine Grafikerin und eine Druckerei niedergelassen. Gleich daneben, in der neuen, vom Hof zugänglichen Kantine, treffen sich die SiedlungsbewohnerInnen und Leute, die in der Nachbarschaft arbeiten, zum Mittagessen. Die Köchin wohnt ebenfalls im Dreieck.

DER STADTAUTOBAHN PLATZ MACHEN? Wäre es nach dem Willen der Stadtplaner gegangen, gäbe es die Läden und Wohnungen in den frisch renovierten Häusern heute nicht. Denn das Dreieck blickt auf eine jahrzehntelange unsichere Zeit zurück. Begonnen hatte der Niedergang des Dreieck-Areals schon in den Siebzigerjahren, als die Stadt die Häuser aufkaufte, um sie abzureissen und Platz für die geplante Stadtautobahn – das heute zu den Akten gelegte Y-Projekt aus den Fünfzigerjahren – zu machen. Zweier- und Ankerstrasse hätten zu vierspurigen Verkehrsachsen ausgebaut und dafür je um sechs Meter verbreitert werden sollen.

Die Diskussionen über den Bau des Y-Projekts zogen sich hin. Niemand kümmerte sich in dieser Zeit um den Zustand der Häuser. «Es tropfte von der Decke, es war feucht, und

andauernd gab es Kurzschlüsse», erinnert sich Res Keller, seit 19 Jahren Bewohner des Dreiecks und als Leiter des Baubüros zuständig für alles, was den Umbau der Siedlung betrifft. Zwei Drittel der Wohnungen hatten damals weder Zentralheizung noch Bad. Die Konsequenz: Familien zogen weg, leer stehende Wohnungen gingen an das Notwohnungsamt. Werkstätten und Ladenlokale dienten bald nur noch als Lagerräume.

Als das Y-Projekt schliesslich begraben wurde, sass die Stadt auf Häusern, die sie als Abbruchobjekte gekauft und darum lange nicht mehr unterhalten hatte. Man erstellte ein Gutachten. Das Resultat: Eine Sanierung lohne sich bei den meisten Häuser nicht mehr. Den baufälligen Schandfleck loszuwerden, ihn grossteils niederzureissen und durch etwas Modernes zu ersetzen – das hielt man für die richtige Lösung. 1986 wurde mit dem Abriss eines der baufälligen Häuser an der Zweierstrasse begonnen. Doch dann wendete sich das Blatt plötzlich.

ERFOLGREICHER WIDERSTAND. Die damals 150 BewohnerInnen des Dreiecks, die die Mietzinse im von der Stadt geplanten Neubau nicht hätten bezahlen können, fingen an, sich aufzulehnen. Sie gründeten den Verein «Das



Blick in die Kantine, die neben den SiedlungsbewohnerInnen auch Leuten offen steht, die in der Nähe arbeiten.

Dreieck», unter dem der Widerstand gegen das städtische Vorhaben organisiert wurde. Sie liessen ein zweites Gutachten erstellen, das die Häuser als nicht abbruchreif einstufte, und forderten die Stadt auf, sie als günstigen Wohnraum zu erhalten. Gemeinsam mit einer Gruppe von Architekten, die bereit war, gratis zu arbeiten, entwickelten die BewohnerInnen schliesslich einen Gegenvorschlag zum städtischen Projekt: die Sanierung der bestehenden Häuser. Bei der Überprüfung der Kosten stellte man fest, dass das Dreieck renoviert werden könnte, ohne dass die Mieten unbezahlbar würden.

Als die Zürcher «Stiftung zum Bau billiger Wohnungen ohne öffentliche Beiträge SBW» sich bereit erklärte, das Dreieck im Baurecht zu übernehmen, beendete die Stadt schliess-

lich das Ringen um die Häuser. 1994 zog sie ihr Neubauprojekt zurück und übergab die Häusergruppe im Baurecht zunächst an die Stiftung, später an die Genossenschaft «Dreieck».

EIN EIGENES BAUGESCHÄFT. Der Widerstand der Bewohnerschaft hatte sich gelohnt – nun konnten sie sich an die Arbeit machen. Um die Baukosten möglichst tief zu halten, gründeten sie ein Baugeschäft, bei dem auch BewohnerInnen für Bauarbeiten angestellt wurden. Abbruch, Zimmerei- und kleine Maurerarbeiten konnte das Baugeschäft selbst erledigen. Denn vor allem eines wollten die frisch gebackenen GenossenschaftlerInnen verhindern: dass einige von ihnen nach dem Umbau der Häuser wegziehen müssen, weil



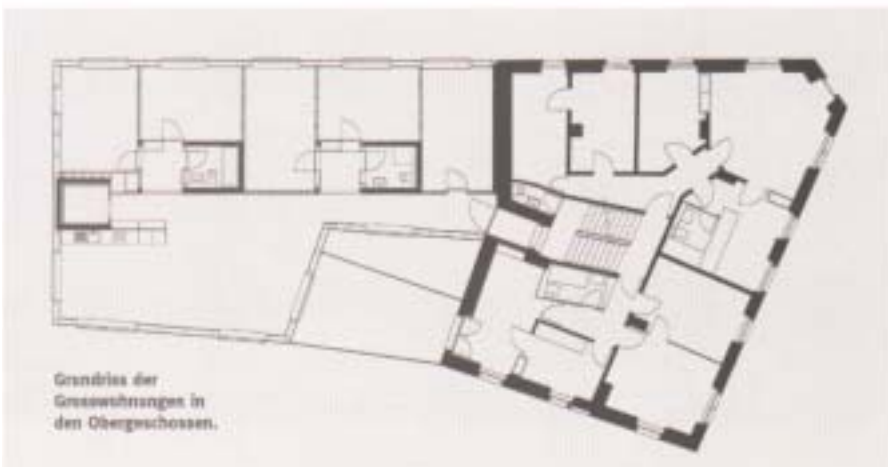
An der Gartenhofstrasse 27 finden sich Grosswohnungen, die auch für Wohngemeinschaften geeignet sind.



sie die erhöhten Mieten nicht bezahlen können. Um ganz sicher zu gehen, fragte man bei jedem einzelnen Bewohner nach, wie viel er ausgeben könne. So legte man das maximal mögliche Kostendach fest.

1997 starteten die Arbeiten im Dreieck. Zuerst musste man bei den Altbauten das nachholen, was in den letzten fünfzig Jahren versäumt worden war. Dacheindeckungen, Fassadenputze und Fenster wurden gründlich erneuert, neue Heizungen, Bäder und Küchen eingebaut. Der Zustand der Häuser entpuppte sich als sehr unterschiedlich – und bei zweien als so schlecht, dass man sich aus wirtschaftlichen Überlegungen trotzdem für einen Abriss entscheiden musste.

Für die damit entstandenen Lücken planten zwei Zürcher Architektenteams Neubauten. Kaspar Fahrländer entwarf den an der ruhigen Gartenhofstrasse, das Büro um Albers und Cerliani den an der verkehrsreichen Zweierstrasse.



KEINE SCHANDFLECKEN MEHR. Am besten lässt sich heute das Resultat des gesamten Projekts von der Dachterrasse des Hofgebäudes aus beurteilen, dem Zentrum der Anlage. Von hier hat man einen freien Blick auf alle acht Bauten. Wohl auch deshalb ist die Terrasse der beliebteste Treffpunkt der BewohnerInnen. «Schandflecken» sieht man von hier aus keine mehr. Der neue Anstrich der Fassaden strahlt in den Farben Weiss, Gelb und Rot, die Fensterläden in Grün und Braun. Die Dächer haben neue Ziegel und neue Dachgauben erhalten. Stahlkonstruktionen vor den alten Hausfassaden beherbergen die von den BewohnerInnen lang ersehnten Balkone.



Der Neubau Gartenhofstrasse 27 teilt sich Erschliessung und Balkone mit dem alten Nachbarhaus.

Das Bauen von Balkonen war auch bei den Neubauten ein wichtiges Thema. Eine riesige Betonkonstruktion, die die Funktion der Balkone und zugleich die der Erschliessung übernimmt, haben die Zürcher Architekten Albers und Cerliani vor die Hoffassade ihres Neubaus an der Zweierstrasse gestellt. Die Treppenanlage verbindet alle fünf Geschosse miteinander und führt zu den einzelnen Eingängen der Wohnungen. Vor jeder Wohnung weiten sich die Betonplatten zu Balkonen aus – das ganze Gerüst wirkt wie eine Bühne zum Innenhof.

VOM EINRAUM-LOFT BIS... Wer vom Innenhof aus über die Aussentreppe direkt bis auf die Dachterrasse des Neubaus steigt, kann auf dem Weg einen Blick durch die geschosshohen Fenster in die Wohnungen werfen. Nur selten verhindert dabei ein Vorhang die Einsicht. Man blickt in kleine, loftartige Wohnungen. Die Mehrheit von ihnen besteht aus einem einzigen grossen Raum mit einer offenen Küche und einem Bad, das als einziger abgetrennter Raum in der Mitte steht und die gesamte Fläche in einen vorderen und einen hinteren Abschnitt teilt. Kleinwohnungen dieser Art fehlten im Angebot der alten Dreieckshäuser. Mit ihrem Bau wurde nicht nur die Lücke zwischen den Häusern, sondern auch die im Wohnungsmix des Dreiecks gefüllt. Der attraktive Hof und die Tatsache, dass das Quartierleben vor allem dort stattfindet, hat Albers neben dem Bau der Aussentreppe dazu bewegt, die Wohnzimmer auf diese Seite hin auszurichten. Ein Entscheid, der eigentlich weder von der Ausrichtung nach Norden noch von der lauten Strasse her

zu verstehen wäre. Schallschutzfenster, die den Autolärm abschirmen, machen diesen Seitenwechsel der Nutzung jedoch möglich.

...ZUR WG-GROSSWOHNUNG. Ein gegensätzliches Flächenangebot, nämlich grosse Wohnungen mit bis zu sechseinhalb Zimmern, konnte der Zürcher Architekt Kaspar Fahrländer in seinem Neubau an der Gartenhofstrasse verwirklichen. Auch sie fehlten im vorhandenen Angebot der Siedlung. Bei der Planung hat Fahrländer nicht nur an Familien, sondern auch an Wohngemeinschaften gedacht: Die Wohnzimmer mit Küche sind sehr grosszügig geraten. Die Schlafzimmer hat der Architekt immer paarweise zusammengefasst, jeweils mit einem Vorraum und einem Badezimmer ergänzt und durch Türen vom Wohnraum abgetrennt. So können sich die Kinder oder die Eltern innerhalb einer Familie oder die Paare innerhalb einer Wohngemeinschaft ungestört in einen privateren Teil der Wohnung zurückziehen.

Gemeinschaftliches Wohnen war für Fahrländer im ganzen Neubau ein zentrales Thema: Die grossen gemeinsamen Balkone etwa, die sich zwischen der Fassade des Neubaus und der des Nachbarbaus aufspannen, sind deshalb von beiden Seiten her zugänglich. Diese Massnahme bringt den alten Wohnungen neben der Mitbenutzung der Balkone einen weiteren Vorteil: im Gegensatz zu früher, als das Nachbarhaus entlang der ganzen Gebäudetiefe angebaut war, bringt Fahrländer nun mit einem Einschnitt mehr Licht in den Altbau.

Durch ihre offene Holzkonstruktion, die das Licht durchlässt, geben die Balkone dem Innenhof einen südländischen Touch. Ansonsten gibt sich der Neubau mit seinen grossen, schwarz gerahmten Fenstern, den beige Stoffmarkisen und der grau gestrichenen Putzfassade nach aussen hin edel zurückhaltend.

Dass Fahrländer bei seinem Bau auf einen Sockel – wie er sonst typisch fürs Quartier ist – verzichtet hat, liegt an der Begrenzung der gesamten Gebäudehöhe. Ein Erhöhen des Erdgeschosses um ein halbes Stockwerk hätte ihn das oberste Stockwerk gekostet. Auch bei der Erschliessung des fünfstöckigen Hauses hat der Architekt geschickt Fläche gespart: Er hat die Fassade des Nachbarhauses aufgebrochen und das dahinterliegende Treppenhaus um die Zugänge zu seinen neuen Wohnungen erweitert.

DIE HÄLFTE IST GEBLIEBEN. Der deutlich höhere Standard der umgebauten und der neuen Wohnungen macht sich auch bei den Mieten bemerkbar: Sie haben sich durch den Umbau im Durchschnitt verdoppelt. Dennoch ist die Reaktion der BewohnerInnen ermutigend: Die Hälfte – viele von ihnen leben wie Res Keller schon um die zwanzig Jahre hier – sind auch nach dem Umbau geblieben. Das zeigt, dass die Genossenschaft ihr Ziel, mit dem Projekt eine Alternative zu sozialer Entmischung und Verdrängung der Bevölkerung zu schaffen, erreicht hat. Dank viel Fronarbeit und Durchhaltewillen. ☺

Baudaten	Umfang sanierte Altbauten: 44 Wohnungen, 12 Ladenlokale, 10 Büros/ Werkstätten
Bauträgerin: Genossenschaft Dreieck, Zürich	Umfang Neubauten: 12 Wohnungen, 2 Ladenlokale, 5 Büros, 1 Gemeinschaftsraum
Architektur/Bauleitung Altbauten: Albers+Cerliani Architekten, arc Architekten AG, Architektur- genossenschaft Bauplan, Fahrländer+Fries Architekten	Kosten Renovation Altbauten: Total 10,7 Mio. CHF Pro m ² Hauptnutzfläche: 2160 CHF
Architektur Neubauten: Zweierstrasse 50: Albers+Cerliani Architekten, Zürich (Martin Albers, Priska Ammann, Erich Meier) Gartenhofstrasse 27: Kaspar Fahrländer, Zürich	Kosten Neubauten: Total 5,9 Mio. CHF Pro m ² Hauptnutzfläche: 3270 CHF
Bauleitung Neubauten: GMS Partner AG	Mietzinsbeispiele (netto): 4-Zimmer-Altbauwohnung: 1400 CHF Einraumloft Neubau Zweierstrasse (48 m ²): ca. 900 CHF 6 1/2-Zimmer-Wohnung Neubau Gartenhofstrasse (156 m ²): ca. 2950 CHF