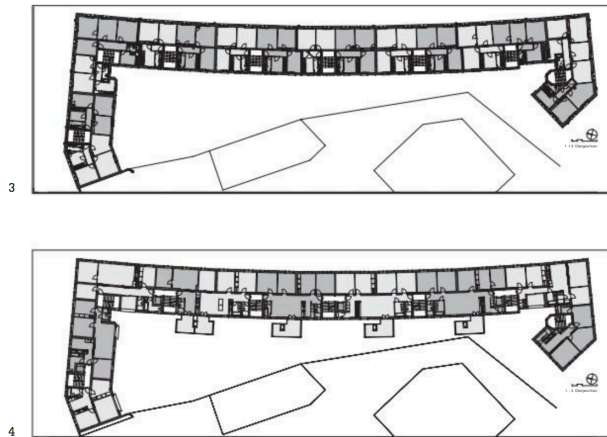
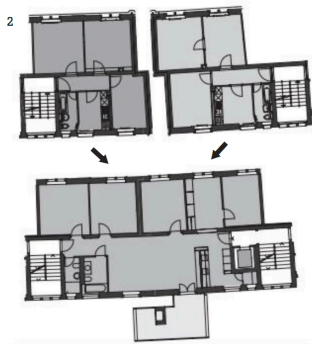




ZWEI ZU EINS

Pfister Schiess Tropeano: Sanierung der Siedlung Kolonie Industrie 1, Zürich, 2006 Durch Zusammenlegung von kleinen Wohnungen sind in einem denkmalgeschützten Zürcher Genossenschaftskomplex grosszügige Raumstrukturen entstanden, die den Wünschen heutiger Bewohner besser entsprechen. Auf Grund der infolge hoher Investitionen steigenden Mieten sind derlei Vorhaben allerdings keinesfalls unumstritten.



Text: Hubertus Adam

An der in weitem Bogen geführten Röntgenstrasse im Zürcher Kreis 5 – sie folgt der einstigen Streckenführung der Nordostbahn – befindet sich die erste Wohnsiedlung der 1910 gegründeten Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich, die nach der Fusion mit der PTT-Genossenschaft in Baugenossenschaft des Eidgenössischen Personals (BEP) umbenannt wurde. Zwischen 1913 und 1915 errichteten die Architekten Eduard Hess und Peter Giumini im moderaten Reformstil der Zeit einen fünfgeschossigen Komplex, dessen leicht geschwungene Zeile sich in acht Gebäude gliedert und der zum Röntgenplatz hin eine Stirnseite ausbildet. Als mächtiges Volumen stellte er seinerzeit einen Massstabssprung innerhalb des Zürcher Wohnungsbaus dar; ein Grund dafür, dass er heute unter Schutz steht.

Der Standard der kleinen Wohnungen entsprach dem seinerzeit üblichen, und so mussten Bäder in den Sechzigerjahren nachgerüstet werden; die Gemeinschaftsbäder im Keller liessen sich daraufhin eliminieren. Als Problem erwiesen sich indes die Wohnungsgrössen; die Siedlung umfasste 20 Zweizimmerwohnungen (48 Quadratmeter), 52 Dreizimmerwohnungen (60 Quadratmeter) und acht Vierzimmerwohnungen (85 Quadratmeter).

Schon länger wurde eine grundlegende Sanierung der Siedlung ins Auge gefasst. Dabei diskutierte die BEP diverse Szenarien, unter anderem eine Beschränkung auf die Sanierung von Küchen und Bädern. Am Ende fiel man indes eine viel radikalere Entscheidung: eine Vergrösserung der Wohnungen durch Zusammenlegung. Dabei war mit Sorgfalt vorzugehen, um den Eingriff in die Substanz mit den Anforderungen der Denkmalfpflege zu versöhnen. Einen unter drei Büros ausgelobten Studienauftrag im Jahr 2003 gewann das Zürcher Büro Pfister Schiess Tropeano.

Ziel des Umbaus war nicht nur die nötige Werterhaltung der Immobilie, sondern vor allem auch die Schaffung eines diversifizierten Angebots an Wohnungstypen. Insbesondere möchte die BEP Familien anziehen, die verstärkt vom Stadtrand in die innerstädtischen Quartiere ziehen, wenn sich überzeugende Wohnungen finden lassen. Die Architekten erzielten die Vergrösserung der Wohnfläche, indem sie jeweils zwei Kleinwohnungen zu einer vereinten. Dabei wurden die bestehenden Brandwände durchbrochen – viele der neuen Wohnungen erstrecken sich somit über zwei Häuser und besitzen Eingänge von zwei Treppenhäusern aus. Die kamerartige Reihung der zur Röntgenstrasse hin orientierten Schlafräume blieb erhalten. Neu entstand zum Hof hin durch Entfernung der Mauern eine kombinierte Wohn- und Esszone mit offener Küche, die den Wohnungen eine ungewöhnliche Grosszügigkeit verleiht. Überdies haben die Wohnungen private Aussenräume erhalten. Viele profitieren von den vier «Terrassenbäumen» aus Beton, die als plastische Strukturen die Hofseite akzentuieren; den Wohnungen im Mansardgeschoss wurden als Ausgleich Kompartimente der Dachterrasse zugeordnet.

Die denkmalpflegerischen Arbeiten konzentrierten sich auf die Bewahrung der Fassade zur Röntgenstrasse und der



Dachlandschaft, ausserdem auf die hinsichtlich von Oberflächen und Farben im Sinne der Entstehungszeit wiederhergestellten Treppenhäuser. Nicht immer war der Dialog einfach, und die hohen Anforderungen wirkten sich nicht zuletzt auf die Kosten aus. 3500 Franken wurden pro Quadratmeter Wohnfläche investiert – mit 2800 Franken hätte ein Ersatzneubau zu Buche geschlagen.

Es ist verständlich, dass die neuen Wohnungen – aus 80 wurden 50 – deutlich teurer sind als die vormaligen. Eine Vierzimmerwohnung mit 86 Quadratmetern kostet nun 1510 Franken pro Monat, eine Sechszimmerwohnung 2120 Franken. Die durchschnittliche Jahresmiete ist von 122 auf 202 Franken pro Quadratmeter gestiegen. Ein derartiges Upgrade ist auch innerhalb der Genossenschaften keinesfalls unumstritten, denn billiger Wohnraum wird so eliminiert. Andererseits bleibt der jetzige Mietzins für das attraktive Quartier und angesichts des hohen Ausbaustandards überaus moderat.

Architektur: Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich; Tragwerksplanung: APT Ingenieure AG; Umgebungsgestaltung: Jürg Altherr, Schlieren; Ausführung: Unirenova, Renovationen und Umbauten, Zürich; Kunst am Bau: Jürg Altherr, Cristina Fessler; Auftraggeber: BEP, Zürich

1 Ansicht der Hofseite mit den «Terrassenbäumen» (Foto: Giorgio Hoch)

2 Schema einer Wohnungszusammenlegung

3+4 Grundrisse vor und nach dem Umbau

5+6 Innenansichten der zusammengelegten Wohnungen (Fotos: Pfister Schiess Tropeano)