

# Erinnerung vorn, Gemeinschaftsleben hinten

Gesamtsanierung Wohnsiedlung Kolonie Industrie 1, Zürich

Was im vorangegangenen Artikel geschildert wurde, gilt für die Kolonie Industrie 1 noch im verstärkten Maße: Die Sanierung der Siedlung kostete mehr als ein Neubau. Gewonnen hat man dabei zweierlei: moderne Wohnungen in einer charaktervollen historischen Hülle und einen Hof als neues Zentrum der Siedlung.

01



↑ 01 Die Hofseite nach dem Umbau...

→ 02 ...und vor dem Umbau: Die Dachterrassen alternieren hier noch mit geschlossenen Dachflächen.



02



Die Mehrkosten der Sanierung gegenüber einem Ersatzneubau belaufen sich nach Angaben der Architekten auf zehn bis zwanzig Prozent. Dass sich der Bauherr, die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), trotzdem für einen Erhalt der Siedlung entschlossen hat, liegt vor allem an ihrem Wert als geschütztes Baudenkmal. Der mächtige fünfgeschossige Komplex, von den Architekten Eduard Hess und Peter Giummini zwischen 1913 und 1915 im moderaten Reformstil errichtet, stellte seinerzeit einen Bruch mit dem üblichen Maßstab im Zürcher Wohnungsbau dar. Der leicht konkave Schwung der über hundert Meter langen Straßenseite zeugt ebenfalls von einer historischen Besonderheit: Anstelle der heutigen Röntgenstraße verlief eine Eisenbahnlinie, die wenige Jahre vor dem Bau der Siedlung stillgelegt wurde. Die Mitglieder der Eisenbahner-Genossenschaft (wie die BEP anfangs noch hieß) fanden dort genügend Grundstücke, um ihre „Industrie“ genannten Kolonien nebeneinander zu errichten. Die Kolonie Industrie 1 ist davon die erste; die vierte und bislang letzte wurde in den 1960er Jahren gebaut.

Nicht nur ihr hoher Denkmalwert rettete die Siedlung trotz erhöhtem Sanierungsbedarf vor dem Abriss. Eine Studie der vier nebeneinanderliegenden BEP-Siedlungen ergab, dass die Kolonie 1 dank ihrer robusten Bausubstanz und ihrer inneren Struktur am besten geeignet sei, durch das Zusammenlegen kleinerer Wohnungen große Familienwohnungen zu gewinnen. An diesen mangelt es der Genossenschaft nämlich – achtzig Prozent ihrer Wohnungen haben ein bis drei Zimmer. Den 2003 unter drei Architekturbüros ausgelobten Studienauftrag gewannen Pfister Schiess Tropeano aus Zürich.

### Die Ausrichtung der Wohnungen umgedreht

Neben dem Vergrößern der Wohnungen gehörten der Einbau von Aufzügen, der interne Schallschutz sowie private Außenräume zur schwierigen Aufgabenstellung. Die Architekten beließen die repetitive Struktur der Zimmer zur Straße. Die hofseitige Raumschicht veränderten sie jedoch grundlegend, indem dort die nicht tragenden Brandwände zwischen zwei alten Wohnungen abgetragen wurden. In den neuen 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen bildet nun ein großer Wohn-/Essraum mit offener Küche das Zentrum, ein Flur blieb nur im Ansatz erhalten. Nahezu jede neue Wohnung hat Zutritt zu zwei Treppenhäusern. Die in den 1960er Jahren eingefügten Bäder der Wohnungen wichen einem Aufzugsschacht, der nun jedes zweite Treppenhaus ergänzt. Da die Treppenhäuser strukturell im Originalzustand erhalten waren, wurden lediglich die ursprünglichen Oberflächen und die historischen Farben wiederhergestellt. Ebenfalls erneuerte man die Oberflächen in den Wohnungen: Bäder und Küchen mit Steinzeug- und Keramikbelägen, in den Haupträumen Eichenparkett, in den Zimmern Linoleumböden mit unterschiedlichen Farben.

Die Denkmalpflege war vor allem darauf bedacht, die vordere Fassade und die Dachlandschaft weitgehend zu erhalten. Straßenseitig durften noch nicht einmal Entlüftungsröhre auf dem Dach montiert werden. Stattdessen mussten die Architekten die Sprossen der Fenster, die seit den 1960er Jahren fehlten, rekonstruieren. Aus Geldmangel wurden sie von außen auf die neue Doppelverglasung geklebt – einer der wenigen Wermutstropfen des Umbaus. Hofseitig waren Eingriffe in einem verträglichen Maß gestattet. Der bisher vernachlässigte Hinterhof wurde zum zentralen Element der Gesamtanlage, da die Wohnungen ihre Orientierung um 180 Grad kehrten. Alle privaten Außenräume sowie alle Gemeinschaftsnutzungen richten sich neu auf den Hof, den ein neuer Durchgang von beiden Enden her betretbar macht.

Über einen abgesenkten Hofbereich betritt man die Gemeinschaftsräume im Untergeschoss. Vier große „Terrassenbäume“ tragen die Veränderung der Wohnungen nach außen. Die meisten der Wohnungen haben einen Balkon, dessen zehn Quadratmeter durch die scheibenförmige Stütze in zwei Zonen geteilt wird. In den Enden des Hofes, wo solche Balkone keinen Platz fanden, wurden Loggien ein- respektive „französische Balkone“ angefügt. Auf dem Dach findet sich eine weitere Form privater Außenräume: Zwischen den Treppenhaugiebeln, die den langgezogenen Baukörper rhythmisieren, wurden, analog zu zwei vorhandenen Dach-einschnitten, zwei weitere eingefügt, was die Erscheinung der Dachlandschaft sogar noch beruhigt. In diesen Einschnitten finden sich drei bis vier voneinander abgetrennte Terrassen, die denjenigen Wohnungen zugeteilt sind, die über keinen großen Balkon verfügen. Aus den vormals achtzig Wohnungen wurden nun fünfzig, statt 136 Personen wohnen jetzt 143 in der Siedlung, mit einem wesentlich höheren Kinderanteil.



03

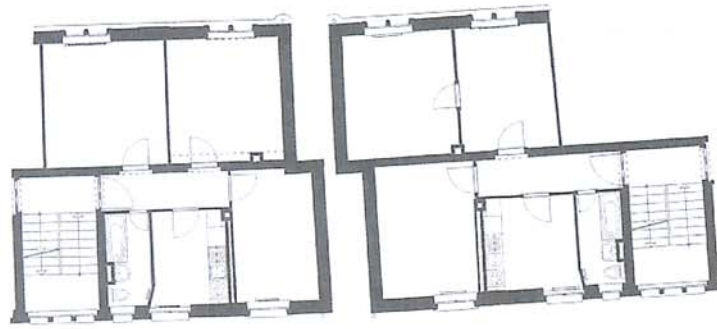
↖ 03 Vor der Sanierung wurde der Hof kaum genutzt.

→ 04 Die sanfte Krümmung der Vorderseite erinnert an den Verlauf der einstigen Bahnlinie.



04



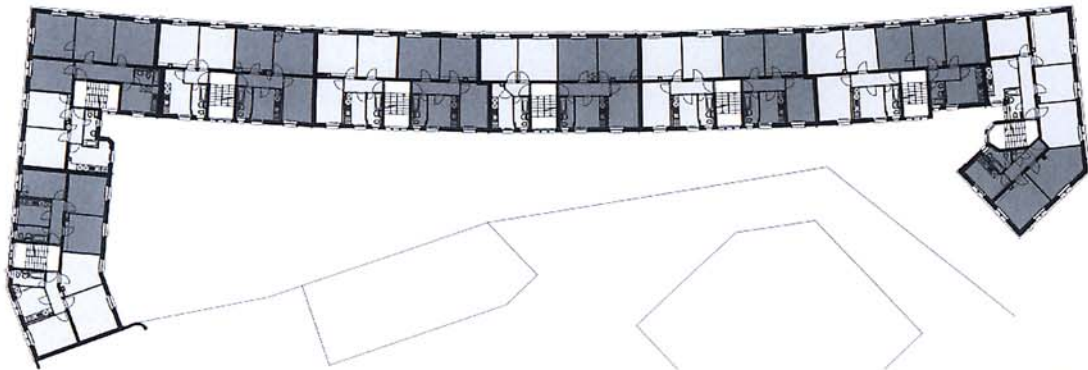


Grundriss 1. OG vorher M 1:250

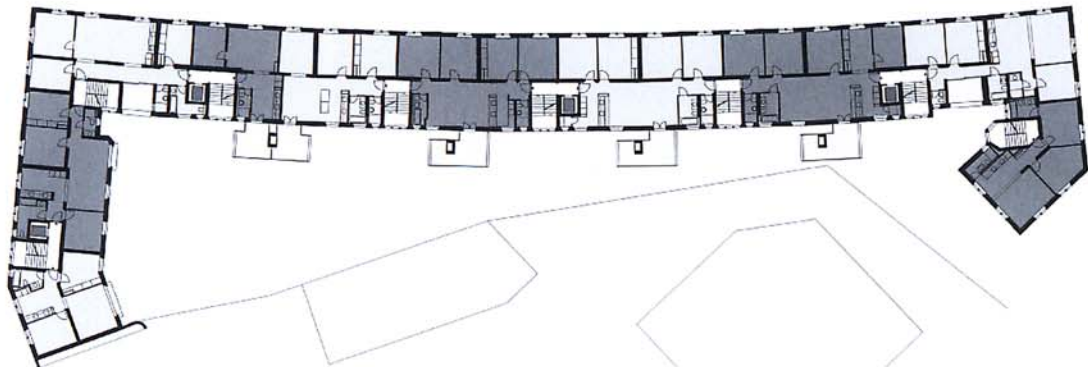
■ Neubau  
■ Altbau



Grundriss 1. OG nachher M 1:250



Grundriss 1. OG vorher M 1:1000



Grundriss 1. OG nachher M 1:1000

Um dem Schallschutz Rechnung zu tragen, mussten nicht nur Wohnungstrennwände aufgedoppelt, sondern auch die vorhandenen Böden mit einer schwimmenden Auflage verstärkt werden. Bei genauerer Untersuchung des Bauwerks stellte man fest, dass man es nicht wie vermutet mit Holzbalkendecken zu tun hatte, sondern mit Hourdisdecken aus Tonelementen und Zugeisen. Die Denkmalpflege verlangte, diese Konstruktion so weit wie möglich zu erhalten, was sich durch die erhöhte Last und die zahlreichen Deckendurchbrüche für die neue Haustechnik als schwierig erwies. Aufwändige Klebearmierungen verstärken nun die Hourdiselemente dort, wo sie am meisten belastet werden.

Die Platzierung der Steigleitungen von Heizung und Elektro nutzten die Architekten zu einem innenräumlichen Mehrwert: Um die zentrale Wand von Wohn- und Essraum von Leitungen oder Schränken freizuhalten, führten sie diese auf der Rückseite der Wand durch eines der straßenseitigen Zimmer. Die Haustechnikzentrale wurde als raumhoher flacher Schrank auf die Zimmertrennwand montiert. Das minimierte den Eingriff in die Substanz, denn es mussten keine Schlitz- oder Löcher in die Wand gebrochen werden. Gleichzeitig wird so die Zugänglichkeit nicht nur der Auslässe, sondern praktisch der gesamten Steigleitungen sicher gestellt. Im Keller sammeln sich diese in einem durchlaufenden horizontalen Strang unter der Decke. EDV- und andere Leitungen lassen sich problemlos nachrüsten, die Sanitärleitungen wurden separat verlegt.

Da ein Haustechnikschrank ein Schlafzimmer nicht gerade schmückt, integrierten die Architekten ihn in einer wandfüllenden Schrankfront. Dort verschwindet er hinter einer der Türen und gewährt gleich noch einem Bügelbrett Asyl. Maßgeschneiderte Schrankwände, früher im Mietwohnungsbau üblich, finden sich inzwischen aus Kostengründen fast nur noch in privaten Wohnhäusern, obwohl sie ein relativ einfaches Mittel sind, Raum zu sparen. Aus der Not des Haustechnikschrankes machten die Architekten eine schöne und nützliche Tugend; und viele Genossenschaftler dürfen sich darüber freuen, dass ihnen auf diese Weise der Kauf eines sperrigen Kleiderschranks erspart bleibt.

## Von der technischen Not zur architektonischen Tugend Eine Schrankwand für die Leitungen

05

Einige nichttragende Trennwände konnten entfernt werden, so auch bei der Küche, die sich nun zum Wohn-/Essraum öffnet.



**Projekt**  
Wohnsiedlung Kolonie Industrie 1, Zürich

**Bauherr**  
BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich  
[www.bep-zuerich.ch](http://www.bep-zuerich.ch)

**Architekten**  
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich  
[www.pstarch.ch](http://www.pstarch.ch)

**Tragwerksplanung**  
APT Ingenieure GmbH, Zürich  
[www.apting.ch](http://www.apting.ch)

**Elektroplanung**  
Marcel Wyder Elektroplanung GmbH, Zürich  
[www.wyder.com](http://www.wyder.com)

**Haustechnik**  
Gruenberg & Partner AG, Planer und Ingenieure SIA, Zürich  
[www.gruenberg-partner.ch](http://www.gruenberg-partner.ch)

**Bauphysik**  
BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich  
[www.bakus.ch](http://www.bakus.ch)

**Freiraumplanung**  
Jürg Altherr, Landschaftsarchitekt HTL, Schlieren, CH  
[www.plastiker.ch/altherr](http://www.plastiker.ch/altherr)

**Bauausführung**  
Unirenova, Renovationen und Umbauten, Zürich  
[www.unirenova.ch](http://www.unirenova.ch)