

Die Kolonie Industrie 1 im Kreis 5, das älteste Haus der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), wurde umgebaut. Aus 80 veralteten Kleinwohnungen wurden 50 grosszügige Familienwohnungen. Und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner hat zugenommen. Edith Krebs

## Eine Insel in der Stadt

Seit Frühling 2006 lebt Susanne T. zusammen mit ihrer Familie in der Genossenschaftssiedlung Industrie 1 an der Röntgenstrasse im Zürcher Kreis 5. «Die Wohnung, das Umfeld, alles ist einfach genial.» Es fällt nicht schwer, Susannes Begeisterung zu verstehen: Gut 100 Quadratmeter, verteilt auf vier Zimmer, alles frisch renoviert. Und das zu einem Mietzins von netto 1760 Franken. Die hellgraue Küchenzeile samt Abwaschmaschine im hellen, weiten Wohnraum ist zeitgemäss und geschmackvoll, ebenso die beiden Nasszellen. Sprossenfenster und der geölte Parkettboden vermitteln eine gemütliche Atmosphäre. Eine grosszügige Loggia schafft im Sommer zusätzlichen Raum. Cafés, Restaurants, Läden, Kinderkrippe, Kino – alles in Gehdistanz. Und für die Kinder gibt es viel Platz zum Spielen auf dem verkehrsfreien Röntgenplatz, auf der nahen Josefwiese, im Hinterhof. «Es ist toll für die Kinder, aber auch für uns Eltern, eine kleine Insel mitten in der Stadt», erzählt Susanne und strahlt mit ihrem drei Monate alten Sohn Anton um die Wette.

### Erste Arbeitersiedlung der Stadt

Die Kolonie Industrie 1 wurde 1915 von der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) erstellt. Als erste genossenschaftlich organisierte Arbeitersiedlung ist sie für die Baugeschichte der Stadt von grosser Bedeutung und ist im Inventar schützenswerter Bauten aufgeführt. Ein Abriss kam deshalb nicht in Frage, obwohl ein Neubau billiger gewesen wäre als die umfassende Sanierung. Ziel der BEP war es von Anfang an, ein zeitgemässes Wohnangebot für Familien zu schaffen. Die meisten alten Wohnungen hatten drei Zimmer und 60 Quadratmeter Fläche. Dafür war die Miete mit 620 Franken netto günstig. Bewohnt wurden sie von langjährigen Genossenschaftsmitgliedern und Jungen in Ausbildung. Heute umfasst die Siedlung hauptsächlich 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von 86 bis 130 Quadratmetern. Entsprechend sind die Mietpreise auf das Niveau einer günstigen genossenschaftlichen Neubauwohnung gestiegen. «Der heutige Mietermix entspricht ziemlich genau unseren Vorstellungen. Es sind junge Familien mit kleinen Kindern, die das urbane Umfeld schätzen», erklärt Urs Baumann, Geschäftsleiter der BEP. Doch auch einige ehemalige

Bewohnerinnen und Bewohner sind zurückgekehrt, unter ihnen eine 84-Jährige, die ihre Wohnung nur mit der schriftlichen Zusage räumte, in der renovierten Siedlung eine Zweizimmerwohnung beziehen zu können.

### Es gab einige Probleme zu bewältigen

Protest von Genossenschaftsmitgliedern gegen die Sanierungspläne gab es erstaunlicherweise kaum. Das liegt an der gründlichen Informationspolitik der BEP und daran, dass sie für die ehemaligen Mieterinnen und Mieter neue Wohnungen suchte. Innerhalb eines Jahres konnte für alle eine Lösung gefunden werden, für viele in der BEP selbst. Denn diese verfügt in der Stadt über gut 1200 Wohnungen. In der Planungs- und Umbauphase gab es aber einige Probleme zu bewältigen. So war es nicht immer einfach, alle Auflagen der verschiedenen Ämter zu erfüllen. Zum Beispiel wollte die Denkmalpflege im Treppenhaus wieder den originalen Zustand herstellen. Die Vorschriften für behindertengerechtes Bauen sahen aber den späteren Einbau eines Treppenlifts vor. Das liess sich wiederum nicht mit den Forderungen der Feuerpolizei nach einem optimalen Fluchtweg vereinbaren. Umstritten waren auch die Balkone auf der Hofseite. Erst nach längerem Hin und Her wurden die skulpturalen Terrassentürme aus Beton bewilligt.

### Das Resultat stimmt

Obwohl Urs Baumann sich heute noch ärgert, wenn er an all diese kleinen und grösseren Schwierigkeiten denkt, ist er mit dem Resultat sehr zufrieden. Mit Genugtuung erzählt er, dass in der Kolonie heute 150 Mieterinnen und Mieter wohnen, vor dem Umbau waren es 136. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist von 9 auf 35 % gestiegen. Die renovierte Kolonie Industrie 1 ist in vielerlei Hinsicht ein Glücksfall. Für die neue Mieterschaft, aber auch für das Quartier, dem junge Familien zweifellos guttun. Vor allem aber hat die gelungene Sanierung Modellcharakter für die BEP. Denn damit hat sie ein Zeichen gesetzt für die Erneuerung und Verjüngung der Baugenossenschaften, die es in einer der teuersten Städte der Welt nach wie vor dringend braucht.

Seit dem Umbau wohnen wieder mehr Leute im «alten Block» der BEP im Industriequartier, darunter über 50 Kinder und Jugendliche.

