



wohnen

Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau

Sanierung und Denkmalschutz

Verbandstag 2006

Biel –
die Genossenschaftsstadt

Grossauflage: 20 000

Anspruchsvolle Erneuerung der Kolonie Industrie 1 der BEP

Hohe Hürden



Aus achtzig kleinen Altwohnungen entstanden fünfzig zeitgemässe Familienwohnungen.

Die Blockrandbebauung Industrie 1 der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) ist ein wichtiger Zeuge früher Arbeitersiedlungen in der Stadt Zürich. Trotzdem entschied sich die Genossenschaft dafür, die achtzig Wohnungen umzubauen und zusammenzulegen. Dabei war sie vor Überraschungen nicht gefeit.

VON RICHARD LIECHTI ■ Der Röntgenplatz bildet sozusagen das Herz des Zürcher Industriequartiers. Nirgendwo in der Stadt findet man so viele Arbeitersiedlungen der Gründerzeit wie hier. Die mächtigen Blockrandbebauungen mit ihren grossen Höfen gemahnen an das Aufblühen der Arbeiterbewegung, deren wachsendes Selbstverständnis sich nicht zuletzt in der Gründung von gemeinnützigen Baugenossenschaften manifestierte. Die wichtigste und älteste im Industriequartier ist die Baugenossenschaft des eidgenössischen

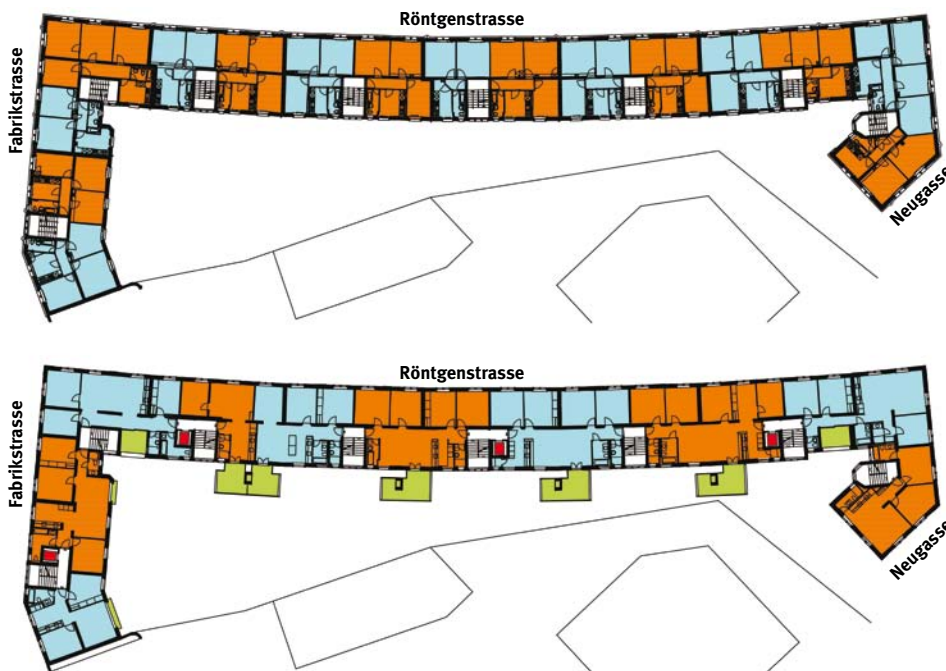
Personals (BEP), 1910 als Eisenbahner-Baugenossenschaft gegründet. Ihre Kolonien Industrie 1 bis 4 erstrecken sich entlang der Röntgenstrasse und umfassen rund 350 Wohnungen. Insgesamt besitzt die BEP rund 1300 Wohnungen, den Grossteil davon in der Stadt Zürich.

Das Siedlungsensemble Röntgenplatz/Josefstrasse ist im Inventar der städtischen Denkmalpflege als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung verzeichnet. Im Falle der Kolonie Industrie 1, deren geschwungene, lange Haus-

flucht sich an die Röntgenstrasse schmiegt, hält das Amt fest, dass der Schutz alle wesentlichen Teile umfasse, «angefangen mit den Vorgärten und Einfriedungen, dem Fassadenaufbau, bis zu den Dächern und Giebeln». Mit Baujahr 1915 gehört dieser Block (Röntgenstrasse 39-49 und Fabrikstrasse 41-43) zu den Gründerbauten des Quartiers und ist gleichzeitig die älteste Siedlung der BEP.

ZU VIELE KLEINWOHNUNGEN. Die achtzig Wohnungen der Kolonie Industrie 1 waren 1966

zuletzt umfassend renoviert worden, als es unter anderem darum ging, die Gemeinschaftsbäder im Keller durch individuelle Badezimmer zu ersetzen und eine Zentralheizung einzubauen. Eine längerfristige Gebäudeanalyse sah vor, die Siedlung Anfang des neuen Jahrtausends zu sanieren. Statt der üblichen Küche-Bad-Erneuerung beschloss der Genossenschaftsvorstand, die vier Siedlungen im Industriequartier genauer unter die Lupe zu nehmen. Der Grund: Die Wohnungen der BEP weisen zu achtzig Prozent ein bis drei Zimmer auf, der Anteil Kleinwohnungen ist also sehr hoch. Die Kolonie Industrie 1 war dafür ein typisches Beispiel. Die durchschnittliche Wohnung umfasste dort drei Zimmer mit sechzig Quadratmetern Wohnfläche. Die Bewohnerschaft bestand denn auch vor allem aus älteren, langjährigen Mietern oder aber Studenten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen betrug weniger als zehn Prozent. Für die BEP war es also wichtig, bei der baulichen Erneuerung auch den Bewohnermix zu verbessern und insbesondere wieder Familien anzuziehen. Diesen Plänen kam zugute, dass die Gegend um den Röntgenplatz, die einen hohen Ausländeranteil aufweist, wieder an Beliebtheit gewonnen hat. Die Gründe dafür liegen bei der allgemein zu beobachtenden «Rückwanderung» in die Städte, aber auch bei der Aufwertung der unmittelbaren Umgebung, etwa des heute verkehrsfreien Röntgenplatzes. Eine Rolle dürfte auch die Entwicklung des nahen Stadtteils Zürich West zur Ausgeh- und Kulturmeile spielen. «Diesen Standortvorteil wollten wir nutzen», erklärt BEP-Präsident Kurt Altenburger. Die Genossenschaft beauftragte das Büro Planpartner AG mit einer Untersuchung der Siedlungen



Grundrisse alt und neu (1. OG): Jeweils zwei Wohnungen wurden zusammgelegt. Dabei blieb die Schicht gegen die Strassenseite meist unverändert, während gegen die Hofseite grosse Wohn-Ess-Zimmer mit individuellen Aussenräumen entstanden.

Pläne: Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG

und zog Markus Zimmermann von der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau des SVW Zürich als Berater bei. Dabei stellte sich heraus, dass sich die Kolonie Industrie 1 dank der guten Bausubstanz und der Aufteilung der Wohnungen am besten für eine tiefgreifende strukturelle Veränderung – sprich die Zusammenlegung von Wohnungen – eignen würde.

BREIT ABGESTÜTZTES PROJEKT. Von Anfang an sei man sich bewusst gewesen, dass beim Eingriff in die Siedlung mit «grösster Sorgfalt» vorzugehen sei, wie der Genossenschaftspräsident bekräftigt. Die BEP liess deshalb ein Konkurrenzverfahren unter drei Architekturbüros durchführen, die bereits Erfahrungen mit ähnlichen Umbauten vorweisen konnten. Im Beurteilungsgremium zog man Fachleute bei, darunter eine Vertreterin der städtischen Denkmalpflege. Dabei hatte das Projekt nicht nur architektonische und denkmalpflegerische Anforderungen zu erfüllen, sondern auch ökologische und nicht zuletzt wirtschaftliche. Am besten tat dies gemäss der Jury der Vorschlag des Büros Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG. Er kam nach einer Weiterbearbeitung zur Ausführung – allerdings weniger spektakulär als ursprünglich geplant. So musste die ambitionöse Aussenraumgestaltung zurückgeschraubt werden, obwohl sie das Preisgericht überzeugt hatte: Die vollständige Absenkung des Hofes scheiterte an der Bewilligung der Baubehörden. Doch zunächst galt es, die Genossenschaftsmitglieder vom Projekt zu überzeugen und neue Lösungen für die achtzig bisherigen Mietparteien zu finden. Während die Genossenschafter den 18-Millionen-Kreditantrag problemlos bewilligten, zeigten sich einige, vor allem jüngere Mieter im Industriequartier kritisch. Schliesslich verschwanden hier äusserst günstige Altwohnungen – 620 Franken betrug der Nettomietzins für die Dreizimmer-

Fotos: Nik Hunger



Die Fassaden gegen die Strassenseite durften nicht verändert werden.



Blick in den Hof mit den neuen Balkontürmen und den individuellen Dachterrassen.

Foto: Giorgio Hoch

wohnung. «Ihnen konnten wir aufzeigen, dass wir auch weiterhin «low budget»-Wohnungen im Quartier anbieten», erklärt Urs Baumann, Geschäftsleiter der BEP. Innert eines Jahres fand die Genossenschaft für alle Mieter eine Lösung: Der Grossteil konnte intern umziehen, einige suchten selbst eine neue Wohnung oder fanden Unterschlupf bei anderen Baugenossenschaften, die ihre Hilfe anboten. Sieben Mietparteien kehrten in die erneuerte Siedlung zurück, darunter auch Betagte, was die Genossenschaft aus Gründen der Durchmischung sehr begrüsst.

HOHE WOHNQUALITÄT. Der Grossteil der nunmehr fünfzig Wohnungen ist jedoch für Familien bestimmt und umfasst vier bis sechs Zimmer. Dies erreichte man durch die horizontale Zusammenlegung von jeweils zwei Wohnungen. Dabei blieb die Schicht gegen die Strassenseite, wo bisher Wohn- und Schlafzimmer untergebracht waren, weitgehend unverändert. Hier finden sich nun ausschliesslich Schlafräume. Die Grundrisse gegen die Hofseite gestaltete man dagegen neu: Hier entfernte man die Brandmauern, so dass grosse Wohn-Ess-Zimmer mit offenen Küchen entstanden, die flächenmässig ebenfalls vom Wegfallen der Korridore profitieren. Wegen der Zusammenlegung sind die Wohnungen nun von zwei Treppenhäusern aus zugänglich, besitzen also zwei Eingänge. Vier neue rollstuhl-

gängige Lifte erschliessen rund siebenzig Prozent der Wohnfläche. Sie konnten neben den Treppenhäusern, an der Stelle bisheriger Badezimmer, eingebaut werden.

Daneben erneuerte man Küchen und Bäder einschliesslich des gesamten Leitungssystems sowie die ganze Haustechnik. In den Küchen fallen die Induktionsherde auf, erstmals bei der BEP gehören zudem Geschirrspüler zur Grundausstattung. Ab dreieinhalb Zimmern gibt es zwei Nasszellen. Bei den Böden wählte man für die Wohnzimmer Parkett, für die Schlafräume Linoleum in unterschiedlichen Farben. Es versteht sich von selbst, dass bei einem solchen Projekt mit einer fast hundertjährigen Bausubstanz keine Standardwohnungen entstehen – dreissig verschiedene Grundrisstypen finden sich nun hinter den alten Mauern. Die Wohnungen böten eine Einmaligkeit und einen emotionalen Wert, wie dies kein Neubau jemals vermöge, erklärt die Architektin Rita Schiess.

«BALKONBÄUME» UND DACHTERRASSEN. Ein grosses Anliegen der Genossenschaft war, jede Wohnung mit individuellem Aussenraum gegen den gut besonnten Hof auszustatten. Das Architekturbüro löste dies zum einen mit vier Terrassentürmen, die skulpturartig auf jeweils einem einzigen Betonssockel stehen – spontan fiel an einer Besichtigung der Begriff «Balkonbäume». Die Wohnungen im

Mansardengeschoss sowie an den Gebäudeenden erhielten dagegen ein eigenes Stück Dachterrasse, das mit Lärchenholz ausgekleidet ist und mit einem Sonnensegel versehen wird. In den Gebäudeecken, wo sich der Hof einengt, baute man dagegen grosszügige Loggien ein. An den Gebäudeenden versah man die Wohnzimmer zudem mit französischen Balkonen. Die verschiedenen Aussenräume verleihen dem vorher wenig attraktiven Hof nicht nur ein neues Gesicht, sondern neues Leben. Dafür sorgt auch der Gemeinschaftsraum im Untergeschoss, für den der Hof teilweise tiefergelegt wurde. Eine weitere Aufwertung bedeutet der neue Durchgang, der den Hof auch vom Röntgenplatz aus zugänglich macht.

Bei der Ausführung der Arbeiten entschied sich die BEP, neue Wege zu gehen und das Projekt an einen Totalunternehmer (TU) zu vergeben. Dabei stellte sie auf die positiven Erfahrungen der ABZ bei der Erneuerung ihrer ebenfalls geschützten Siedlung Entlisberg ab (siehe *wohnen* 12/05). Man führte eine Submission unter vier TU durch, wobei man für das Vertragswerk einen Spezialisten beizog. Den Zuschlag erhielt die Unirenova (Karl Steiner AG) unter anderem deshalb, weil sie über Projekt- und Bauleiter mit entsprechender Erfahrung verfügt. Für die Genossenschaft fiel besonders ins Gewicht, dass sie mit dem TU nur einen Ansprechpartner hatte, der die ge-

samte Verantwortung trug. Daneben sorgte ein Kostendach für finanzielle Sicherheit. Bei der Auswahl der beteiligten Unternehmen konnte die BEP mitbestimmen.

UNLIEBSAME ÜBERRASCHUNGEN. Ein grosses Problem der alten Bausubstanz war die Schallübertragung innerhalb des Hauses. Hier ergriff man sowohl vertikal – mit Aufdoppelungen bei den Wohnungszwischenwänden – als auch horizontal Massnahmen. Dabei erlebte man allerdings unliebsame Überraschungen. So sah man den Einbau schwimmender Unterlagsböden vor. Bei der Feindiagnose stellte sich heraus, dass es sich bei den alten Decken nicht um eine Holzbalkenkonstruktion, sondern um Ton-Hourdisdecken handelte. Deren Tragfähigkeit hätte für den neuen Bodenaufbau nicht ausgereicht. Gleichzeitig verlangte die Denkmalpflege, dass die Decken zu erhalten seien. Dies machte eine aufwendige, innovative Verstärkung mit Klebarmierungen notwendig. Erst danach konnte der Unterlagsboden eingebaut werden, allerdings in viel leichter Ausführung. Auch beim Führen der neuen Leitungen für Küchen und Bäder erwies sich die alte Decke als sehr heikel. All

dies kostete nicht nur Geld, sondern wirkte sich auch hemmend auf den Baufortschritt aus.

Dies waren jedoch nicht die einzigen Hürden, die zu bewältigen waren. So musste eine Vielzahl von Vorschriften eingehalten werden. Einige Beispiele: Wegen der Erdbebensicherheit mussten neue Wände eingezogen werden – trotz der anerkannt stabilen Bauweise mit 45-cm-Mauern. Die Badezimmer mussten hindernisfrei anpassbar sein – dabei sind die Hochparterrewohnungen für Behinderte nicht besonders geeignet. Aufwendig war auch die Erfüllung der Abwasserbestimmungen. So musste dafür gesorgt werden, dass das Dachwasser im Hof versickert – das Meteorwasser der (hofseitigen) Dachterrassen dagegen durfte nicht versickern, sondern musste mit einer eigenen Kanalisationsleitung zur Strasse geführt werden. Oft seien sich die verschiedenen Vorschriften gar in die Quere gekommen, erinnert sich Urs Baumann, so etwa bei der Gestaltung der Treppenhäuser, wo Denkmalpflege, Feuerpolizei und hindernisfreies Bauen unterschiedliche Prioritäten hatten. Bei einem Neubau sei das alles machbar, hält der BEP-Geschäftsleiter fest. «Wenn man bei

einem Altbau all diese Vorschriften erfüllen muss, stösst man dagegen an seine Grenzen.»

ZIEL ERREICHT. Würde man es trotzdem nochmals gleich machen? Urs Baumann zögert, wenn er an die Umtriebe wegen der Hourdisdecken denkt. Tatsächlich habe sich wegen der unterschiedlichen Ziele eine Kluft geöffnet zwischen der Denkmalpflege und der Genossenschaft, der es vor allem darum ging, preisgünstige Wohnungen anzubieten. Eine Wohnsiedlung könne nicht mit einem erhaltenen öffentlichen Gebäude wie etwa einem Rathaus verglichen werden. So schlägt sich die Erfüllung aller Auflagen und Bestimmungen denn auch in den Kosten nieder, die rund einen Viertel über denjenigen eines Ersatzneubaus liegen. 3500 Franken hat man pro Quadratmeter Wohnfläche investiert, 2800 wären es bei einem günstigen Neubau gewesen.

Andererseits, so Urs Baumann, dürfe man feststellen, dass Wohnungen hoher Qualität entstanden seien. 1780 Franken kosten viereinhalb Zimmer mit 104 Quadratmetern Fläche, ein für die zentrale Lage günstiger Mietzins, ►

Fotos: Nik Hunger



Wohn-Ess-Raum mit offener Küche.



Die fünfzig Wohnungen bieten eine Einmaligkeit, wie dies kein Neubau jemals vermag – dreissig verschiedene Grundrisstypen sind entstanden.



Auch die Bäder und die gesamten Installationen wurden erneuert.



Grundriss einer 5 1/2-Zimmer-Wohnung mit 121 Quadratmetern Wohnfläche und 15-Quadratmeter-Terrasse. Wegen der Zusammenlegung verfügen die neuen Grosswohnungen über zwei Eingänge.

der allerdings erst durch die tiefen Landkosten möglich wurde. Alle Wohnungen haben denn auch ihr neues, urbanes Publikum gefunden. Obwohl sich die Wohnungszahl verringert hat, leben nun 144 Menschen statt wie

bisher 136 in der Siedlung. Mehr als ein Drittel der Bewohner sind dabei Kinder und Jugendliche. Urs Baumann: «Unser Ziel, wieder Familien an diesen Ort zu bringen, haben wir erreicht.» Auch BEP-Präsident Kurt Altenburger

zieht eine positive Bilanz und betont insbesondere die Signalwirkung des Projekts für die weitere Erneuerung der Gesamtgenossenschaft. Und darüber hinaus, darf man anfü-



Fotos: wohnen

Für die Schlafzimmer wählte man Linoleumböden in unterschiedlichen Farben.



Anzeige

Baudaten

Bauträger:
Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), Zürich

Architektur:
Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich

Totalunternehmer:
Unirenova, Zürich

Unternehmen (Auswahl):
Brunner Erben AG, Zürich (Baumeister)
Filing AG, Dielsdorf (Fenster, Türen)
Hotz Elektro AG, Watt (Installationen)
Sada AG, Zürich (Wärmeverteilung, Lüftung)
Preisig AG, Zürich (Sanitär)
Forster AG, Zürich (Küchen)
V-Zug AG, Zug
(Geräte Küchen und Waschküchen)
EWZ, Zürich (Fernwärme aus Grundwasser im Contracting)

Umfang:
50 Wohnungen (vorher 80)

Bauzeit:
April 05 bis Juni 06

Mietzinse (netto):
1780 CHF (4½ Zimmer),
vorher 620 CHF (3 Zimmer)
205 CHF/m², vorher 125 CHF/m²

Kosten:
16,8 Mio. CHF total
3500 CHF/m² HNF

Auf der Hofseite konnte im Untergeschoss ein Gemeinschaftsraum eingerichtet werden.