

Baugenossenschaft BEP vor Totalerneuerung
der Liegenschaften im Industriequartier

Notwendige Mixkorrektur

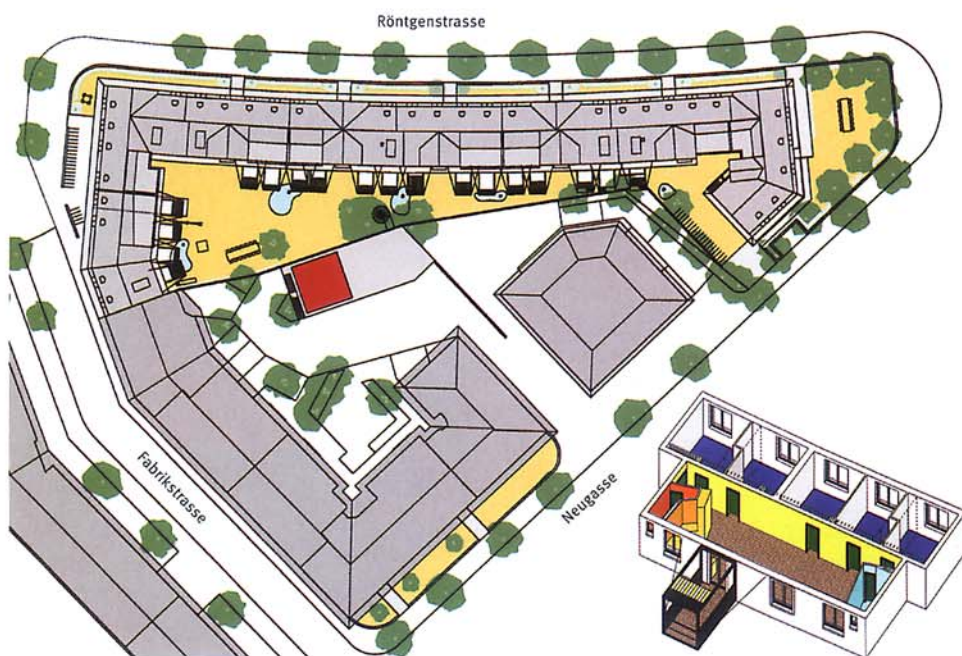
Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) besitzt in und um Zürich rund 1300 Wohnungen. Über die Hälfte stammt aus dem ersten Drittel des letzten Jahrhunderts und ist nun erneuerungsbedürftig. Den Auftakt machen acht Häuser am Röntgenplatz im Industriequartier. Die Anforderungen an das Sanierungsprojekt waren hoch, die Lösung fand die BEP mit einem Architekturwettbewerb.

Die Wohnungen im Umfeld des Röntgenplatzes sind gefragt. Dies bestätigte BEP-Präsident Kurt Altenburger am Presseapéro zur Präsentation der Wettbewerbsprojekte. Im Kreis 5 – das Boomgebiet Zürich West liegt nur wenige hundert Meter vom Röntgenplatz – präzentiere sich die Lage erfreulicher als auch schon, seit einiger Zeit sei eine Aufbruchstimmung zu verspüren.

AN NÄCHSTE GENERATION DENKEN. Die bevorstehende Sanierung der ältesten BEP-Kolonie Industrie 1 aus den Jahren 1913 bis 1915 zeichnete sich aufgrund früher durchgeführter Bauanalysen schon seit längerem ab: Unzweckmässige Grundrisse, zu kleine und gefangene Zimmer, fehlende oder zu kleine Balkone sowie Schallprobleme sind die Hauptmängel der achtzig Wohnungen. Hinzu kommt, dass die BEP einen überproportionalen Teil kleiner Wohnungen besitzt. Nur 293 der insgesamt 1304 Einheiten haben mehr als drei Zimmer.

Damit laufe die Genossenschaft gemäss Kurt Altenburger Gefahr, dass sie die Bedürfnisse der kommenden Generation nicht mehr befriedigen könne. Man will deshalb mit einer Mixkorrektur dafür sorgen, dass an attraktiven Wohnlagen auch grosszügige Wohnungen entstehen. Zwar habe man bei unter Schutz stehenden Liegenschaften – dazu gehört auch die BEP-Kolonie 1 – mit städtischen Auflagen zu rechnen. Auch seien die Interessen der bisherigen Mieter zu berücksichtigen. Trotzdem habe die BEP die Chancen einer Totalsanierung nutzen wollen, um das Optimum für die Zukunft zu erreichen.

HOHE ANFORDERUNGEN. Um ein Projekt zu finden, das diese Anforderung einlöst, ging die Baukommission der BEP einen bei Sanierungen eher ungewohnten Weg. Gemeinsam mit einem spezialisierten Beratungsbüro führte sie nämlich einen Projektwettbewerb



unter drei Architekturbüros durch. Eine Jury unter Vorsitz der ETH-Professorin Flora Ruchat prüfte die eingereichten Arbeiten nicht nur auf städtebauliche und architektonische Qualitäten. Gefragt waren auch Grundrisslösungen, die sich für verschiedene Haushaltformen eignen. Gleichzeitig war ein sensibler Umgang mit der bestehenden Bausubstanz Bedingung sowie ein fortschrittlicher ökologischer Ansatz, etwa beim Energieverbrauch. Und zu guter Letzt sollten die rundum erneuerten, mehrheitlich viereinhalb und fünfeinhalb Zimmer aufweisenden Wohnungen für die Mieterschaft finanziell tragbar sein.

Das Preisgericht schlug schliesslich das Projekt des Büros Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG, Zürich, zur Weiterentwicklung und Realisierung vor. Es zeichnet sich insbesondere durch die Aufwertung des Hofraums aus. Er wird auf das Niveau des

Projekt des Büros Pfister Schiess Tropeano für die Sanierung der Kolonie 1 der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals am Röntgenplatz in Zürich. Es zeichnet sich insbesondere durch eine Absenkung des Hofraums und flexibel nutzbare Wohnungen aus.

ehemaligen Untergeschosses abgesenkt. Im neuen Sockelbereich entstehen attraktive, vielfältig nutzbare Räume. Die Wohnungen bieten die geforderte Flexibilität; hier verzichtet man auf die Flure und nutzt die Hofseite für einen möglichst breiten Wohnraum mit Balkon. – Das Projekt wird nun überarbeitet, der Baubeginn ist auf das Jahr 2005 geplant. Da die Häuser für die Sanierung leer sein müssen, wird der Umzug aller Mieterinnen und Mieter nötig sein. Die BEP stellt soweit möglich temporäre oder definitive Alternativwohnungen in anderen Kolonien zur Verfügung und bietet der Mieterschaft auch anderweitige Unterstützung an. (r)