

# Umbau ohne Nebengeräusche

Es geht auch ohne Abbruch: In einer Genossenschafts-siedlung im Kreis 5 sind alle Wohnungen erneuert worden – und bleiben doch preiswert.

Von Caspar Schärer

Der in der Fachsprache verklausulierte Begriff des «Ersatzneubaus» hat in Zürich schon häufig für rote Köpfe gesorgt. Der Abbruch alter, zum Teil sehr günstiger, aber eben nicht mehr zeitgemässer Wohnungen zu Gunsten eines Neubaus mit deutlich grösseren, moderneren und teureren Wohnungen wird von vielen Leuten nicht verstanden. Die Enttäuschung ist umso grösser, da oft ausgerechnet die Baugenossenschaften ihre gemütlichen alten Wohnungen durch Neubauten ersetzen. Die Frage, ob und wie die schnell und billig errichtete Bausubstanz aus der Nachkriegszeit saniert werden kann, wird Zürich jedenfalls noch eine Weile lang beschäftigen. Der riesige Wohnungsbestand aus dieser Zeit des Baubooms kommt jetzt in ein Alter, in dem meist nicht mehr viele Varianten offen stehen.

Bei der Kolonie Industrie I im Kreis 5 war die Situation eine andere. Die für das Quartier typischen Blockrandhäuser entlang der Röntgenstrasse mussten bei der letztthin fälligen Erneuerung nicht abgebrochen werden, obwohl – oder gerade weil – sie schon bald 100 Jahre alt sind. Die Kolonie ist nämlich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten eingetragen, weshalb ein Abriss kaum durchsetzbar gewesen wäre. Erbaut wurde die Häuserzeile mit ihren 80 Wohnungen im Jahr 1915 von der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals auf dem einstigen Trasse des Wipkinger Eisenbahndammes, der bis zum Bau des Viadukts das Industriequartier durchschneidet. Die leichte Krümmung der Fassade erinnert noch heute an die einstige Streckenführung der Eisenbahn. Mit dem Umbau und der Sanierung dieser für die Geschichte des Genossenschaftsbaus wichtigen Wohnkolonie wurde das Zürcher Architekturbüro Pfister Schiess Tropeano beauftragt, das langjährige Erfahrung im Umgang mit heiklen und geschützten Bauten hat.

## Helle Wohnungen in alter Struktur

Die damals solide gefertigte Baustruktur kam den Architekten entgegen. Auf eine aufwändige Fassadenrenovation konnte verzichtet werden, da der Putz noch in einem guten Zustand war. Dafür änderte sich im Inneren einiges. Die



BILD DORIS FANCONI

**Neu zu alt:** Grosszügige Balkone vor der renovierten Fassade.

Grundrisse wurden substanziell neu organisiert. Wohnungen wurden zusammengelegt – sogar durch die Brandmauern hindurch. An die Stelle der engen Korridore traten grosszügige, offene Wohnräume, von denen aus die einzelnen Zimmer erreicht werden können. Hinzu kommen die neuen Balkontürme im Hof, die als markante Elemente dem bisherigen Hinterhof ein neues Gesicht und den Wohnungen einen grossen Aussenraum geben. In der alten Struktur sind auf diese Weise moderne, helle Wohnungen entstanden, die aber nicht zu Tode renoviert wurden. Der

Charme des Altbaus konnte beibehalten werden. Dass all dies zusammen nicht teuer sein muss, zeigt die Preispolitik der Baugenossenschaft: eine 86 m<sup>2</sup> grosse Wohnung mit 4½ Zimmern kostet 1780 Franken, eine 130 m<sup>2</sup> grosse 6-Zimmer-Wohnung kommt auf eine Miete von 2120 Franken.

*Umbau Kolonie Industrie I, Röntgenstrasse 39-49/Fabrikstrasse 41+43, 8005 Zürich; Bauherrschaft: Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals; Architekten: Pfister Schiess Tropeano & Partner AG, Zürich.*