

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 75 (2000)

**Heft:** 5

**Artikel:** Wohnraum für die Stadtfamilie

**Autor:** Zeiter, Nicole

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106862>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 10.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Städtische Horizont-  
erweiterung: Der Blick schweift  
über die Dachlandschaft.



Fotos: arc Architekten

Wie aus dem unverbauten Hofzugang einer Blockrandbebauung wertvoller Wohnraum wird

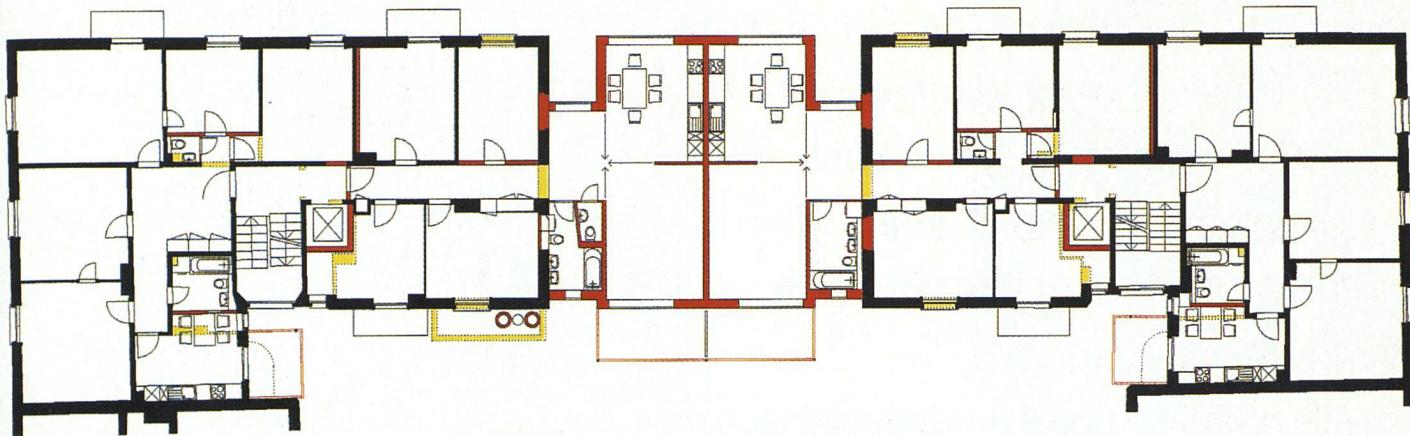
## Wohnraum für die Stadtfamilie

Die gute alte Dreizimmerwohnung, vor 50 Jahren ein Zuhause für eine ganze Familie, genügt heute gerade noch den Raumansprüchen von Singles und Paaren. Im städtischen Raum sind heute aber vermehrt Grosswohnungen mit vier bis sechs Zimmern für Familien gefragt. Dem trug die Genossenschaft Rotach mit der Sanierung von zwei Wohnhäusern in Zürich Rechnung.

**VON NICOLE ZEITER** ■ Waren Genossenschaftswohnungen einst in der Stadt eine preisgünstige Alternative zu teurem Wohnraum, so sehen sich die Genossenschaften heute einem wachsenden Konkurrenzdruck auf dem Markt ausgesetzt. Neuwohnungen sind nach der langen Rezession erschwinglich geworden und entsprechen nebst dem modernen Ausbaustandard auch den heutigen Raumbedürfnissen besser. Stehen also ältere

Genossenschaftswohnungen auf verlorenem Posten? Nicht unbedingt, wie die kürzlich abgeschlossene Sanierung der Rotachhäuser an der Gertrudstrasse zeigt. Die Gertrudstrasse ist eine typische städtische Strasse, dicht gesäumt von Wohnblöcken aus den 20er und 30er Jahren. Auch die Rotachhäuser stammen aus dieser Zeit. Als Blockrandbebauung verfügen sie über einen Innenhof mit ursprünglich zwei unverbauten

Zugängen. Der eine wurde bereits in den 70er Jahren mit einem Neubau geschlossen, der kleinere Alterswohnungen beherbergt. In der Siedlung hat es mehrheitlich Dreizimmerwohnungen. Immer wieder verlor die Genossenschaft jüngere Mitglieder, weil die Wohnungen für Familien zu eng waren. Zudem waren die Bäder und Küchen veraltet. Die Genossenschaft Rotach verfolgte deshalb zwei Ziele: die Sanierung der Wohneinheiten und



Wo früher 3-Zimmer-Wohnungen waren, bietet die Genossenschaft heute (v.l.n.r.) eine Viereinhalb-, eine Sechseinhalb- und zwei Fünfeinhalbzimmerwohnungen an.

den gleichzeitigen Ausbau zu Grosswohnungen für Familien.

**CLEVERE LÖSUNG MIT «LÜCKENFÜLLER»** Die nahe liegende Idee, im Zuge des verdichteten Bauens auch den zweiten Durchgang in der Blockrandbebauung zu schliessen, geisterte durch die Köpfe. Die Genossenschaft beauftragte die Architekten deshalb, diese Lösung bei der Erarbeitung eines umfassenden Sanierungskonzepts zu überprüfen. Rasch stellte sich heraus, dass damit lediglich vier Normalwohnungen hätten gewonnen werden können: Nicht gerade ein befriedigendes Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Die Architekten fanden schliesslich einen anderen, ebenso überraschenden wie verblüffend einfachen Lösungsansatz. Statt den Neu-

bau als getrennte Baueinheit zu betrachten, verbanden sie die beiden sanierungsbedürftigen Altbauten im Innern mit dem neuen Baukörper. Damit konnten die Räumlichkeiten der bisherigen Wohnungen mittels Umlegungen von Zimmern anders verteilt werden. Gleichzeitig plante man den Ausbau des Dachstocks zu zweigeschossigen Fünfeinhalb- und Sechseinhalbzimmerwohnungen. Aus ursprünglich sechzehn kleineren und mittleren Wohnungen sind zwanzig Viereinhalb- bis Sechseinhalbzimmerwohnungen hervorgegangen. Zusätzlich wurde im Projekt die ganze Verwaltung der Genossenschaft Rotach untergebracht ebenso wie der interne Regiebetrieb für Malerarbeiten.

Wer ein solches Projekt umsetzen will, ohne alle Mieter auf die Strasse zu setzen und später neue zu suchen, muss kommunizieren. So informierte die Genossenschaft Rotach gemeinsam mit den Architekten über das Projekt und bezog die Mieterschaft ein. Wer nicht wegziehen wollte, dem wurde während der Sanierungszeit eine Alternativwohnung in der Nähe angeboten. Ältere Personen erhielten auch Entschädigungen, um ihnen den Umzug in eine kleinere Wohnung zu erleichtern. Die Sanierung der Altliegenschaften sowie der Bau des neuen Gebäudes erfolgten zügig. Baubeginn war im Dezember 1998, am 1. Oktober 1999 konnten die Wohnungen bereits wieder bezogen werden. Neue Mieter für die

frei werdenden Wohnungen fanden sich ohne grossen Aufwand: Bereits während der Bauphase trafen ohne ein einziges Inserat rund 70 Bewerbungen bei der Genossenschaft ein! Die Bausumme für den Wohnteil betrug 7,3 Mio. Franken.

**EIN KUBUS IN DER HÄUSERZEILE** Optisch betonten die Architekten den Neubau zur Strassenseite hin, indem sie den Baukörper in der Häuserzeile leicht vorschoben und farblich von den gelben Wohngebäuden abhoben. Für die Beschattung griff man auf Schiebeläden zurück. Die Holzpanele korrespondieren farblich mit den flankierenden Gebäuden und bilden ein lebendiges Gestaltungselement, weil sich die Position der Schiebeläden mit dem Sonnenstand und den Bedürfnissen der BewohnerInnen mehrmals täglich verändert. Nicht ganz einfach war die Integration des alten Walmdachs. Dieses wurde vorsichtig in den Neubau hineingezogen und ist damit weiterhin sichtbar.

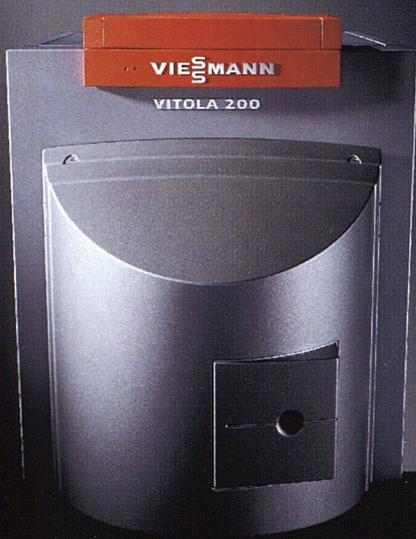
Statt die Badezimmerstränge zu sanieren, verlegten die Architekten die Nasszellen und Küchen in den Neubau. An die Altbaudecken hängten sie eine zweite, mit Gipsplatten beplankte Schicht, den Zwischenraum von 7 cm dämmten sie mit Mineralwolle. «Ein kostengünstiger und sanfter Eingriff, der den Schallschutz fast verdoppelt», sagt Architekt Marco Locati. Der alte Charme der Räume blieb er-

#### Projektdaten

Bauherrschaft:	Baugenossenschaft Rotach, Zürich
Architektur:	arc-Architekten AG, Zürich/M. Locati, I. Moeschlin
Baumanagement:	GMS Partner AG
Bausumme:	7,3 Mio.
Bauzeit:	1998/99



Wie so häufig war auch in diesem Fall die Farbgebung der Fassade Gegenstand von Diskussionen. Der eingesetzte Kubus setzt sich deutlich ab vom Altbau, die Schiebeläden nehmen die Farbe der Altaußenseite auf.



**VIESSMANN**  
mehr als Wärme

Die neue Produktgeneration Vitotec.  
B. der Vitola 200 Öl-Heizkessel.

Viessmann (Schweiz) AG  
Ärdistrasse 11  
57 Spreitenbach  
Tel.: 056-418 67 11  
Fax: 056-401 1391  
http://www.viessmann.com  
PV2 2671 CH

halten, indem die alten Parkettsböden in den Räumen renoviert wurden. Die neuen Bodenbeläge bestehen aus Massivparkett zum Ölen und in den Nasszellen ist schwarzer Schiefer verlegt, der mit den einfachen, weißen Kacheln korrespondiert. Die Architekten legten Wert darauf, dass auch kleinste WCs wenn möglich Tageslicht haben. So setzten sie teilweise Milchglas als innenliegende Fenster zum Bad hin ein, um Licht ins stille Örtchen zu bringen.

Die Dachwohnungen verfügen als zusätzliches Element über grosszügige Lukarnen, die auf der gesamten Breite sowie auf der Seite verglast sind und Impressionen auf die benachbarten Stadtzürcher Dächer freigeben. Zu reden gab, wie fast überall, die neue Farbe der Fassade. Nach eingehender Diskussion mit der Genossenschaft und den MieterInnen einigte man sich schliesslich auf ein Orange-Ocker, das durch das zweischichtige Auftrag-

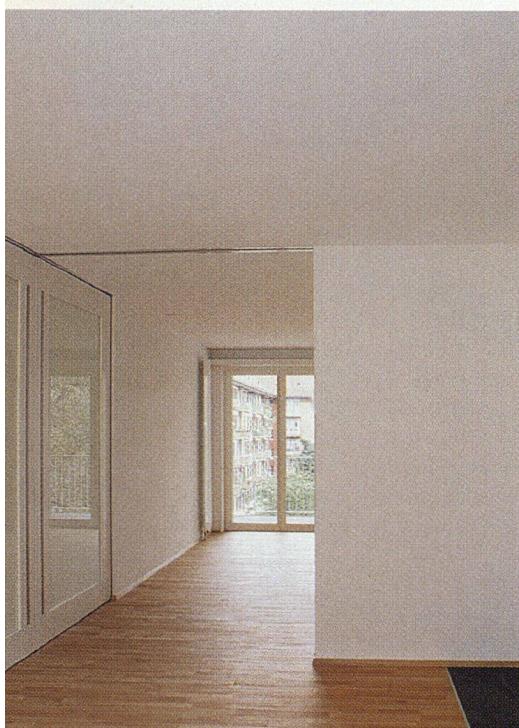
gen in Lasurtechnik sehr lebendig wirkt und sich mit den Lichtverhältnissen verändert.

**KURZE BAUZEIT** Das neue Gebäude besteht aus einem Beton-Stahlskelett mit grossflächigen vorfabrizierten und verputzten Holzrahmenelementen. Die Fenster waren bereits integriert, so dass die Fassaden innerhalb weniger Tage direkt auf der Baustelle montiert werden konnten. Vorfabriziert angeliefert wurden auch die Lukarnen. Sie wurden mit dem Kran ins Dach eingepasst.

Das Fazit des Um- und Neubaus: Insgesamt konnten 20 grosszügige und preisgünstige Wohnungen für Familien mit Kindern geschaffen werden. Nach der umfassenden Neugestaltung des Innenhofs bietet sich zudem die Chance, das aktive Quartierleben positiv zu unterstützen. Hofseitig ragen die silbernen Rohre für die Abluft der Malerei und die Heizung in den Himmel. Sie sind Zeugen des postindustriellen Wohnungszeitalters, das aus den ehemals beengend wirkenden, etwas braven Genossenschaftswohnungen originelle und grosszügige Stadtwohnungen gemacht hat.



Die Küchen lassen sich durch Schiebetüren von der Wohnzone abtrennen.



erkennen  
begreifen  
handeln

**Informationen müssen Sie schnell zur Hand, aber nicht dauernd im Kopf haben**



**Die integrale Bauinformation**

REG. TAIF  
Fachverband für  
Bauwesen und  
Dokumentation

20 21 22 23

**Register**

Wir vermitteln jede Art von Bauinformationen. Spezialisiert auf Bauprodukteinformationen, Planungshilfen, theoretisches Baufachwissen, Baufachliteratur.

**Handeln Sie jetzt gleich!**  
Rufen Sie uns an.  
Gemeinsam können wir das für Sie geeignete Medium erkennen und bestimmen.

**Telefon 061 761 41 41**

Das Informationszentrum für das Bauwesen



Sie müssen nicht alles wissen, aber wissen, wo Sie alles erfahren!



**SCHWEIZER  
BAU  
DOKUMENTATION**

4223 Blauen  
Tel. 061 761 41 41  
Fax 061 761 22 33  
[www.baudoc.ch](http://www.baudoc.ch)