

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 80 (2005)

**Heft:** 7-8

**Anhang:** wohnen im reihenhaus

#### **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:** 09.02.2026

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

# wohnen extra

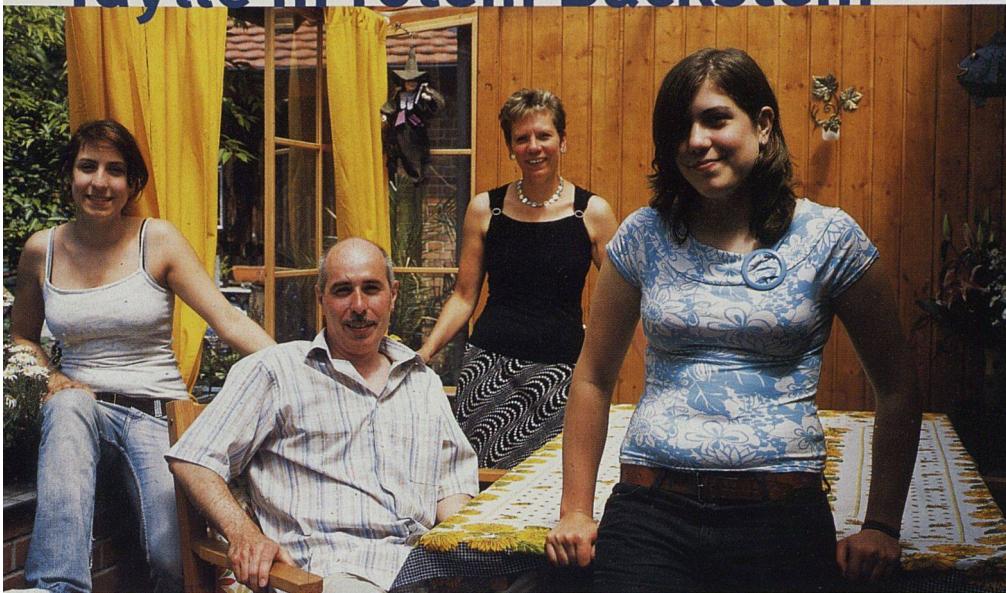
## wohnen im reihenhaus

Drei Porträts, **Seiten 2, 4, 6** ■ Kein Patentrezept – wie Baugenossenschaften mit ihren alten Reihenhausiedlungen umgehen, **Seite 3** ■ Reihenhäuser gibt es schon seit 2500 Jahren, **Seite 8** ■ Das Reihenhaus intelligent weiterentwickeln, Interview mit Architekt Beat Rothen, **Seite 11** ■ Inszenierte Architektur, die Siedlung Borneo Sporenburg in Amsterdam, **Seite 14** ■ Rätsel, **Seite 16** ■



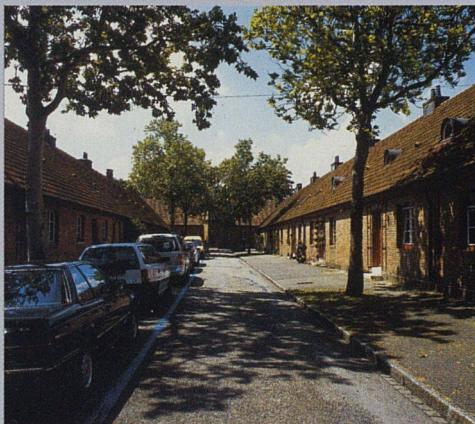
# Idylle in rotem Backstein

Text: Paula Lanfranconi  
Fotos: Merly Knörle



Das denkmalgeschützte Haus der Familie Blösch stammt aus den 1920er-Jahren; entworfen hat die Siedlung der Wohngenossenschaft Vogelsang der bekannte Architekt Hans Bernoulli.

Pia und Christian Blösch haben «ihr» 5½-Zimmer-Reihenhaus in Basel selber umgebaut: Ein denkmalgeschütztes Paradies in Backstein.



Es ist, als würde man mit einem Schlag nach Merry Old England versetzt: Unvermittelt ragen, wie Inseln, niedrige Häusergevierte aus rotem Backstein aus dem Basler Häusermeer. In ihren Vorgärtchen wachsen Rosen, Feigen und Glyzinien. Pia und Christian Blösch wussten sofort: Hier wollten sie mit ihren Töchtern Stefanie und Janine wohnen. Sie meldeten sich bei der Wohngenossenschaft Vogelsang an. Warteten sechs Jahre, hatten die Hoffnung fast aufgegeben – die Töchter waren bereits 11 bzw. 8 –, als es plötzlich klappte. «Ich musste heulen vor Freude», erinnert sich Pia Blösch.

Blöschs war aber auch bewusst, dass eine Menge Arbeit auf sie zukam. Die denkmalgeschützte Siedlung, erbaut vom berühmten Architekten Hans Bernoulli, ist rund achtzig Jahre alt und war gedacht für Familien mit vielen Kindern. An Blöschs Häuschen hatte man lange nichts mehr gemacht. In der Küche standen ein einfacher Gasherd und ein Stein-

trog, an den Wänden klebte ein Mix aus Blümchentapeten, der Dachstock bestand aus rohen Balken. Wers moderner möchte, muss selber in den Sack langen, die Genossenschaft übernimmt nur Renovationskosten bis rund 20 000 Franken.

Christian Blösch ist gelernter Elektromonteur und gewohnt, anzupacken. «Ich sah meinen Mann selten damals», erzählt Pia Blösch. «Nach Feierabend ging er mit Kollegen sofort zur Arbeit ins Häuschen.» Ein paar Monate später war dieses nicht wiederzuerkennen. Aus dem rohen Dachstock war ein gemütliches Wohnzimmer geworden, das benachbarte Mansardenzimmer hatte sich in einen Büro- und Bastelraum verwandelt. Die beiden Kinderzimmer waren nach den Wünschen der Töchter gestrichen und die Küche erglänzte in modernstem Komfort. Aus dem Schopf war eine Waschküche geworden und aus dem Sitzplatz ein veritabler Wintergarten.

Arbeit und Material im Wert von rund 100 000 Franken haben Blöschs in «ihr» Häuschen investiert. Dafür stehen ihnen jetzt fünfeinhalb Zimmer mit über 100 Quadratmetern Wohnfläche plus Garten zur Verfügung – und das für einen Zins von gerade mal 1300 Franken im Monat. Fünf Jahre wohnen sie jetzt hier.

Nachteile? Pia Blösch fallen nur Vorteile ein. «Das Wichtigste», sagt sie, «ist für uns der Platz.» Genug Raum, damit die Töchter, inzwischen 16 bzw. 13, ihre Freunde und Kolleginnen nach Hause bringen können.

Blöschs sind gesellig. Man lädt die Nachbarn spontan zu einem Glas Wein. Lernt einander beim gemeinsamen Gartenzaunflicken von einer anderen Seite kennen. Und hofft, hier gemeinsam alt zu werden. Aber das ist noch weit weg, Christian Blösch ist 41, seine Frau 39. Von hier einmal wegzuziehen – nein, das kann sich Pia Blösch nicht vorstellen: «Hier ist es doch wie in den Ferien – gemütlich, ruhig. Einfach schön.»

wohnenextra

# Kein Patentrezept

Viele genossenschaftliche Reihen-Einfamilienhäuser vermögen den heutigen Komfortansprüchen kaum mehr zu genügen. Zudem belegen sie kostbares Bauland, wo Wohnraum für viel mehr Menschen erstellt werden könnte. Stammen die Häuser aus der Kriegs- und Nachkriegszeit, kommt meist eine mangelhafte Bauqualität hinzu. Wie gehen die Baugenossenschaften in solchen Situationen vor?

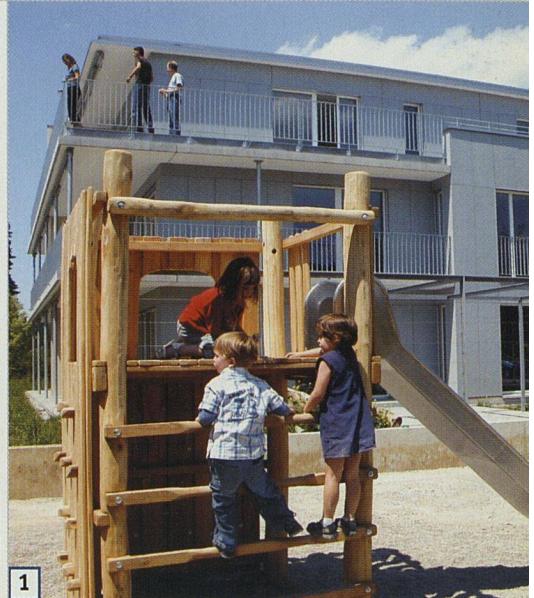
Text: Richard Liechti

Samstag, 11. Juni 2005. Die Baugenossenschaft Gewobag lädt zur Einweihung ihrer Siedlung Brandgrubenstrasse in Uster. Ein Festzelt schützt vor der sengenden Sonne, Würste brutzeln auf dem Grill, Wein und Wasser warten auf Durstige. Zufriedene Neumietter, die eine der grossen Wohnungen ergattert haben, sitzen auf den Bänken. Jüngere Paare sind es vor allem, hier und dort quengelt ein Kleinkind, während die Grösseren längst den Kletterturm auf dem neuen Spielplatz erobert haben. Guter Stimmung ist auch der Präsident der Baugenossenschaft Gewobag, Fredy Schär, der die frisch gebackenen Genossenschaftsmitglieder willkommen heisst. Für ihn bedeutet der heutige Tag den glücklichen Abschluss eines Projekts, das der Genossenschaft am Anfang viel Kritik und Ärger eintrug. Denn um die Neubauten zu erstellen, hatten alte Doppel-Einfamilienhäuser weichen müssen. Deren Bewohner wehrten sich gegen den Abbruch, Lokalpolitiker mischten sich ein, die Medien berichteten. Von bedrohter Idylle und Menschen, die ihr Zuhause verlieren.

Dabei handelt es sich eigentlich um ein Paradebeispiel für eine sinnvolle Verdichtung. Die 18 bescheidenen Häuser, unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden, boten nur gerade 67 Quadratmeter bewohnbare Fläche. Heute stellt die Genossenschaft in den sechzig Neubauwohnungen fast dreimal so viel Raum zur Verfügung, und dies bei fast gleich grosser Freifläche. Dass eine Baugenossenschaft, die doch einen Hort sicheren Wohnens darstellt, Häuser abreißen wollte, war damals allerdings ein neues und offenbar be-



2



1



3

drohliches Phänomen. Am strahlenden Eröffnungstag ist dies Vergangenheit. «Plötzlich haben alle schon immer gewusst, dass wir den richtigen Weg gewählt haben», wundert sich der Gewobag-Präsident. Und die grosse Tageszeitung titelt: «Haus verloren und doch zufrieden» und lässt frühere Bewohner der alten Häuschen von ihren praktischen Neubauwohnungen schwärmen. Die Gewobag will auf diesem Weg weitermachen. Obsolete Siedlungen sollen nicht jahrelang aufgepäppelt werden. «Nie mehr Pinselrenovation», so lautet das Motto des Genossenschaftspräsidenten für solche Fälle. In Schlieren wird die Gewobag in den nächsten Jahren denn auch ein ganzes Quartier mit einfachen, vom Straßenlärm geplagten Häusern ersetzen.

## DIFFERENZIERTES VORGEHEN

Für die Verantwortungsträger in den Baugenossenschaften sind solche Entscheide oft eine Gratwanderung. Entscheide übrigens, die sie in den meisten Fällen nur in die Wege leiten können, sind es doch die Genossen-

1 Der Konflikt um die alten Häuser ist vergessen: Neubausiedlung Brandgrubenstrasse der Baugenossenschaft Gewobag.

2 Städtebaulich wertvolle Siedlungen wie der Hirzbrunnenpark in Basel bleiben langfristig bestehen.

3 Die Genossenschaft Allmend in Winterthur wird ihre Reihenhausiedlungen für eine weitere Generation erhalten.

schaftsmitglieder, die das letzte Wort haben. Belassen, umfassend sanieren oder abbrennen und neu bauen: Eine ganze Reihe von Faktoren bestimmt den Entscheid für eine dieser drei Optionen. Stimmen Wohnungsgrössen und Bauqualität, liegen die Häuser an ruhiger Lage und sind sie gefragt, wird man eher auf eine sanfte Renovation und den Erhalt setzen. Sind die Häuser architektonisch wertvoll und stehen vielleicht gar unter Denkmalschutz, kommt nichts anderes in Frage (siehe Seite 7). Bestehen ungenutzte Estriche oder grosse Aussenräume, können Dachausbauten oder Erweiterungen ins Auge gefasst werden. Sind die Häuser dagegen eng, mit ▶

## Kinderparadies am Waldrand



Familie Knaden lebt in einem renovierten Reihenhaus mit ausgebautem Dachstock in Zürich Schwamendingen. Die Siedlung Hohmoos aus den 1940er-Jahren gehört zur Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.

Es ist ein richtiges Eldorado für Kinder, das Reihenhaus von Sonja und Markus Knaden. Es steht ganz nah am Wald. Und überall gibt es Spielkameraden.

Ein Haus hatten die beiden Biologen aus Deutschland immer gewollt. Nicht unbedingt ein Reihenhaus, aber hier in der Schweiz mit ihren hohen Preisen sei ihr Traum dann halt geschrumpft, sagen Sonja, 40, und Markus Knaden, 35. Platz ist ihnen wichtig. «Kinder», sagt Sonja Knaden, «sind so lebendig. Man braucht Distanz, hier im Haus können sie die Treppe hoch und runter laufen.»

Es war nicht Liebe auf den ersten Blick, das sechzigjährige Reihenhäuschen der Genossenschaft Sunnige Hof in Schwamendingen. Schwamendingen? Da hörte man so einige Vorurteile. Auch der etwas miefig wirkende senfgelbe Außenanstrich des Häuschens schreckte zuerst ab. Aber heute, ein gutes halbes Jahr später und nach der Innenrenovation, sind Knadens voll des Lobes. Möchten nicht mehr tauschen, auch nicht gegen ein freistehendes Haus, auch nicht auf der guten Seite des Zürichbergs. «Die Fassadenfarbe ist wirklich das einzige Negative», sagt Markus Knaden.



Was brachte die Wende? Da sei zum einen «die grossartige Lage». Paul, 5, und Luise, 3, die beiden Kinder, können vom Garten direkt in den Wald und dann ins Naturschutzgebiet gelangen. «Es hat einen Bauernhof, aber keine Strasse», schwärmt Sonja Knaden. Und es leben ganz viele Kinder in den anderen Häusern der Siedlung. Toll findet sie auch, dass zwischen den Häusern keine Zäune sind. «Unsere Kinder können einfach raus, sie finden immer Spielkameraden, man muss gar nichts organisieren.» Und wenn das Wetter schlecht ist, gibts den Keller zum Herumtoben. Überzeugt hat sie auch das Haus selbst. Knadens Befürchtung, dass die Renovation nicht ihrem Geschmack entsprechen würde, erwies sich als grundlos. Im Gegenteil, sagt Markus Knaden: «Man hat schöne alte Elemente wie Treppen oder Dielenböden erhalten.» Unter dem Dach, wo früher ein Abstellraum war, ist jetzt das Kinderzimmer. Hell und gemütlich ists hier. Und die Küche sei richtig vornehm geworden, sagt Sonja Knaden, «mit schiefer-

farbenem Boden und breiten, weiss glänzenden Kacheln».

1630 Franken zahlen Knadens für ihre vierinhalb Zimmer. «Ein unglaublich gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für Zürich», röhmen sie. So viel hätten sie vorher für ihre 3 1/2-Zimmer-Mietwohnung bezahlt. Klar, man müsse kontaktfreudig sein in einem Reihenhaus. Als Deutsche habe man manchmal ein wenig Probleme, aber hier in der Siedlung nicht: «Im Garten und auf dem Spielplatz reden alle miteinander.» Und es ergeben sich kleine Tauschgeschäfte. «Zum Beispiel Zuckererbsen von unserer gigantischen Ernte», scherzt Sonja Knaden. Mit dem Fluglärm kann die junge Familie leben. Nur eines bedauern sie: Dass das schöne Gartenhaus abgerissen wurde und kein Neues gebaut werden dürfe.

wohnenextra



Mit Anbauten Platz geschafft: Siedlung Wehntalerstrasse der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof.



Gelungener Ersatzneubau der Vitasana: die gestapelten Reihenhäuser am Burriweg.



Am Kronwiesenweg werden wieder Reihenhäuser entstehen.

Foto: Stefan Hartmann

schlechtem Material erstellt und von Strassen- oder Fluglärm betroffen, dann ist ein Neubau die beste Lösung. Keine Baugenossenschaft geht bei der Erneuerung ihrer Siedlungen nach einem Lehrbuch vor. Vielmehr setzt man auf ein differenziertes Vorgehen und eine langfristig ausgelegte Planung. So beispielsweise die Baugenossenschaft ASIG: Sie ersetzt in einigen Jahren in Zürich Seebach an der lärmigen Schaffhäuserstrasse liegende Mehrfamilienhäuser aus den 40er-Jahren. Die Reihenhäuser am ruhigen Sperletweg ganz in der Nähe, die aus der gleichen Epoche stammen, belässt sie dagegen. Sie sollen mit einer sanften Renovation für die nächsten 25 Jahre fit gemacht werden – danach wird die kommende Generation entscheiden. «Als Nischenprodukt für ein ganz spezielles Publikum passen diese Häuser in unser Portefeuille», erklärt ASIG-Geschäftsführer Othmar Räbsamen.

Anders sieht die Strategie für das Gebiet Am Glattbogen in Schwamendingen aus, wo die Genossenschaft neben Mehrfamilienbauten 125 Reihenhäuser besitzt. Hier soll nur die Hälfte erhalten bleiben. Der Grund: Die ASIG besitzt in Schwamendingen viele Liegenschaften, die rund sechzig Jahre alt sind. Man will den Erneuerungsprozess jetzt anpacken, um nicht plötzlich vor einem riesigen Sanierungsbedarf zu stehen. Was genau an der Stelle der Reihenhäuser gebaut wird, müssen die Genossenschafter erst im Jahr 2010 entscheiden, die Bagger werden nicht vor 2014 auffahren. «Diese lange Zeitachse ermöglicht es uns, die Erneuerung sozialverträglich abzuwickeln», erklärt Othmar Räbsamen. Das Vorgehen überzeugte die Mitglieder der Genossenschaft. Sie stimmten der strategischen Planung an der Generalversammlung 2004 mit grossem Mehr zu.

#### WOHNUNGSMIX OFT ENTSCHEIDEND

Wenn Baugenossenschaften sich dafür entscheiden, alte Häuschen zu belassen, so hängt dies oft mit dem Mix ihres gesamten Portefeuilles zusammen. Auch die Baugenossenschaft Schönaus in Zürich Seebach besitzt Reihenhäuser aus den 1940er-Jahren. Sie bilden zusammen mit Mehrfamilienbauten ein dorfartiges grünes Viertel am Stadtrand – und sind nach wie vor gefragt: «Wir führen sogar eine Warteliste», erklärt Schönaus-Präsident Heinz Egli. Was bei Mietzinsen von 920 (subventioniert) bis 1250 Franken kaum erstaunt.

Bald wird die Genossenschaft allerdings ihr Sortiment erweitern. Auf dem benachbarten Areal Stählimatt erstellt sie gemeinsam mit der Baugenossenschaft Linth-Escher eine Neubausiedlung mit 76 grossen Wohnungen. Bei durchschnittlichen Mietkosten von 2000 Franken sprechen sie ein anderes Publikum an als die Altwohnungen und sorgen damit für eine bunte Bewohnermischung im Quartier. Auch bei den etwas weiter weg gelegenen Reihenhäusern der Baugenossenschaft Linth-Escher soll sich nach abgeschlossener sanfter Renovation in den nächsten zwanzig Jahren nichts mehr ändern. Höchstens die Bewohnerschaft: Ihr bietet sich bald die Alternative, in eine der komfortablen Neubauwohnungen umzuziehen.

Wo einst die Industrie den Ton angab, finden sich meist auch einfache Arbeiterhäuschen. So auch in Winterthur. Die Baugenossenschaft Allmend beispielsweise besitzt Häuser an der Letten- und Wolfbühlstrasse sowie am Schachenweg. «Bei allen Mängeln sind die Reihenhäuser immer noch wahnsinnig beliebt», sagt die Verwalterin, Margrit Leuenberger. Wegen der einmaligen Lage und der grosszügigen Grünräume nähmen die Mieter auch kleine Räume, einen Naturkeller oder eine nicht optimale Heizung in Kauf. Die Baugenossenschaft Allmend hat deshalb entschieden, die Häuser einer weiteren Generation zu erhalten. Dies habe man den Bewohnern klar kommuniziert. «Wir wollten die Verunsicherung beseitigen», erklärt die Verwalterin. In 25 Jahren werden die einfachen Häuser fast neunzig Jahre alt sein. Dann seien sie wohl am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Die Baugenossenschaft Allmend besitzt daneben auch neue Reihenhäuser. Sie nutzte vor fünf Jahren eine günstige Gelegenheit. Nun hat sie beides im Angebot: alte, aber immer noch beliebte Häuser, die nach einer Küchenrenovation rund 1200 Franken Monatsmiete kosten werden, und neue, an attraktiver Lage erstellte zu 1850 Franken.

#### ERWEITERUNG NICHT BILLIG

Ebenfalls in Winterthur zu Hause ist die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG). Ihre Reihenhausiedlung Zelgli ist ein Begriff, gelang es hier doch, mit architektonisch gelungenen Erweiterungsbauten kleine Häuser stark zu vergrössern und für ein neues Publikum attraktiv zu gestalten. Das Projekt zeigte allerdings auch die

Kehrseite solcher umfassender Aufwertungen: Die Mietzinsen stiegen um das Anderthalbache und erreichten fast Neubau-Niveau. Auch die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof setzt auf Ausbau und Erweiterung. In ihren grossen Reihenhausiedlungen in Schwamendingen schafft sie mit Dachstockausbauten zusätzliche Fläche. Bei den 65-Quadratmeter-Häuschen an der Wehntalerstrasse im Quartier Unterstrass erstellt sie Anbauten, indem die Fassaden auf der Gartenseite nach aussen versetzt werden. Dadurch entsteht ein grosses Wohnzimmer; im oberen Stock eine zweite Nasszelle. Dieser Komfortgewinn hat allerdings seinen Preis. Auf rund 1700 Franken kommen die Häuser neu zu stehen. Während des etappenweisen Umbaus müssen die Bewohner zudem ausziehen.

Für Heinz Klausner, Präsident des Sunnige Hof, ist das Bekenntnis zum Reihenhaus auch ein Bekenntnis zur Familie: «Familien mit Kindern wünschen sich ein Haus.» Und genau diese Zielgruppe will man als «Reihenhaus-Genossenschaft» ansprechen. Nur weil mit Neubauten mengenmässig mehr Wohnraum erzielt werden könnte, würden beim Sunnige Hof keine Häuser abgerissen. Trotzdem müsste jede Situation einzeln erwogen werden. So machten an der Wehntalerstrasse einige Häuser Platz für einen Neubau. Dort finden jetzt betagte Bewohner, denen die drei oder gar vier Stockwerke des Reihenhauses zu viel werden, bequeme Etagenwohnungen. Und in der Siedlung Mattenhof in Schwamendingen sind die Häuser an der Dübendorferstrasse in einem schlechten Zustand. Eine Knacknuss bildet dort allerdings der Fluglärm. Man wartet deshalb ab, bis die Rahmenbedingungen klarer werden. Ob dann Mehrfamilienhäuser oder wieder Reihenhäuser gebaut werden, ist gemäss dem Genossenschaftspräsidenten noch völlig offen.

#### REIHENHAUS STATT REIHENHAUS

Diesen Beschluss hat die Schwamendinger Baugenossenschaft Vitasana bereits gefasst – und geht damit neue Wege. Wie die Gewobag gehörte sie vor einigen Jahren zu den ersten, die sich für den Abbruch alter Reihenhäuser entschied, und auch sie stiess anfänglich auf massiven Widerstand. Die Siedlung, die am Burriweg anstelle der Häuschen entstand, erntete dann allerdings viel Lob. Das innovative Konzept: Der Architekt erstellte ►

## «Traumvilla» im Grünen



Familie Widmer wohnt in einem komfortablen neuen Reihenhaus der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal in Zürich Altstetten. Es entstand im Rahmen der Gesamtsanierung der Siedlung Thalbächli.

Von «ihrem» nigelnagelneuen Reihenhaus blickt Familie Widmer-Alpiger auf Wiesen und Wälder. Und das direkt am Stadtrand von Zürich.

Ein Häuschen? Im Parterre wohnen – und wenn eingebrochen würde? Nein, mit einem Häuschen hätte man Ursula Widmer, 47, bis vor kurzem nicht kommen müssen. Aber dann sah sie, wie auf einem schlecht genutzten Grundstück ganz in der Nähe diese ochsenblutroten Reihenhäuser der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal emporwuchsen. Diese Ruhe! Dieser unverstellte Blick auf Feld und Wald! Kein Autoverkehr! Fasziniert verfolgte sie zusammen mit einer Freundin den Baufortschritt. Eines Tages sagte sie: «Weisst du was? Wir melden uns für eines dieser Häuschen an!»

Klar, die Monatsmiete von 2634 Franken war kein Klacks, aber dafür würde die Familie fünfeinhalb grosszügige Zimmer mit allem erdenklichen Komfort bekommen. Ernst Widmer hat ein eigenes Geschäft, seine Frau arbeitet Teilzeit bei der Post. Die Rechnung sei schnell gemacht gewesen. «Wir bezahlten für unsere damalige 4 1/2-Zimmer-Blockwohnung



auch 2500 Franken, dabei hatte sie bereits 25 Jahre auf dem Buckel.» Als Widmers den Zuschlag bekamen – übrigens ganz ohne Vitamin B – sei es gewesen «wie Geburtstag, Weihnachten und Ostern aufs Mal».

Jetzt, eineinhalb Jahre später, spricht Ursula Widmer bei einer Hausführung noch immer von ihrer «Traumvilla». Im Parterre betritt man als Erstes das helle Wohnzimmer mit Durchgang zur Küche und zur generös dimensionierten Gartenterrasse. Im ersten Stock haben Daniel, 18, und Andrea, 15, ihre Zimmer. Daneben liegt ein Arbeitsraum. «Hier wird gelebt, und zwar intensiv», sagt Ursula Widmer. Wenns den Eltern zu bunt wird, verziehen sie sich in ihr Schlafzimmer im zweiten Stock. Von dort geht der Blick ins Grüne, manchmal sind gar Füchse und Rehe zu sehen. Und das am Stadtrand von Zürich.

Angst vor Einbrechern hat Ursula Widmer übrigens nicht mehr: Das Haus hat eine Alarmanlage. Wenn ihr trotzdem mulmig würde,

könnte sie sich jederzeit zu ihrer Freundin in die Nachbarwohnung retten. Hat das Haus denn gar keine Nachteile? «Höchstens, dass ich viel mehr putzen muss», sagt Ursula Widmer lachend. Genervt hat sie aber, dass es über dem Sitzplatz keine Sonnenstore gab und sie sich selber etwas einfallen lassen mussten.

Alles in allem jedoch stimme das Preis-Leistungs-Verhältnis. «Wir haben alle Vorteile eines Hauses, müssen uns aber nicht um den Unterhalt kümmern.» Und wenn ihre Kinder ausfliegen, könnten sie einfach wieder gehen. «Ohne Verluste.» Eines indes stellt Ursula Widmer klar: Die Versuchung, ein solches Traumhaus zu mieten, sei gross. Und die Gefahr, sich dabei finanziell zu übernehmen, auch. «Mich zum Sklaven des Hauses zu machen und nur noch dafür zu arbeiten, käme für mich nie in Frage», sagt sie dezidiert.

wohnenextra

nicht einfach vierstöckige Bauten, sondern stellte jeweils zwei Maisonettewohnungen übereinander, «stapelte» also sozusagen zwei Reihenhäuser. Nun steht die Vitasana vor einem weiteren Grossprojekt: Am Kronwiesenweg ersetzt sie vierzig alte Reihenhäuser – und zwar durch neue Reihenhäuser. Das Projekt des Architekten Beat Rothen vermochte zu überzeugen: Es zeigt nachgerade, wie ein modernes genossenschaftliches Reihenhaus heute aussieht (siehe Interview Seite 11).

Reihenhäuser anstelle von Reihenhäusern – das war sicherlich ein Grund, dass der Abbruch kaum auf Proteste stiess. Wichtig war auch: Die neuen Häuser werden mit 1600 Franken Monatsmiete (subventioniert 1200) auch für die heutige Mieterschaft bezahlbar sein. Hinzu kommt, dass die alten Häuser nahe der Südanflugschneise liegen und auf nicht absehbare Zeit hinaus vom Fluglärm betroffen sind. Die ursprünglich ebenfalls erwogene Sanierung der Häuser war denn auch vom Tisch, als die Südanflüge einsetzten. Man hätte zwar für viel Geld die Aussenhüllen

isolieren können, dadurch wären, wie die Erfahrung zeigt, jedoch grosse Probleme mit dem nun viel stärker bemerkbaren Innenraum entstanden. «Und wir hätten damit noch keinen Quadratmeter zusätzliche Fläche in den 80-Quadratmeter-Häuschen gehabt», erklärt Vitasana-Präsident Hans Haug.

#### RICHTIGER STANDORT

Auch für die bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser hat sich die Vitasana etwas einfallen lassen. Sie hat die Mieter nach ihren Plänen gefragt und herausgefunden, dass ein Drittel in die neuen Bauten wechseln möchte. Für diese rund 15 Mietparteien galt es eine Überbrückung zu finden. «Mitten in einer Sitzung kam uns eine glorreiche Idee», erzählt der Genossenschaftspräsident. In einer benachbarten Genossenschaftssiedlung stehen nämlich Häuser leer. Die Vitasana beschloss, sie als Zwischenlösung für die Kronwiesen-Bewohner anzumieten. Dabei vergünstigt sie nicht nur die Zinse, sondern leistet auch eine Entschädigung für das zweimalige Zügeln und

stellt den Kindern VBZ-Abonnemente für die Fahrt zur bisherigen Schule zur Verfügung.

Bleibt die Frage, warum sich die Genossenschaft entschieden hat, wiederum Reihenhäuser zu bauen, finden sich in der Nachbarschaft doch bis zu siebenstöckige Blöcke. Warum verzichtet man auf viel Wohnraum? Hans Haug findet: Genossenschaften sollten auch heute Reihenhäuser anbieten. Das sei zwar nicht überall möglich, aber am Standort Kronwiese, gleich neben dem Schulhaus, sei diese Wohnform für Familien ideal. Kommt hinzu, dass die Genossenschaft damit nach dem Leitbild handelt, das die Stadt Zürich für das Quartier Schwamendingen entworfen hat. Die einst von Stadtbaumeister A. H. Steiner entworfene «Gartenstadt», die in den 50er-Jahren attraktive Wohnungen mit grossen gemeinsamen Grünräumen kombinierte, soll nicht verschwinden. Am Kronwiesenweg wird sie, in der Form des 21. Jahrhunderts, weiterleben. *wohnenextra*

## 470 Franken sind zu wenig

Der Umgang mit wertvollen alten Reihenhausiedlungen ist anspruchsvoll. Davon weiss die Wohngenossenschaft Lerchenbühl in Burgdorf ein Lied zu singen.

Text: Richard Liechti

Mit günstigen Darlehen förderten die Schweizerischen Bundesbahnen zu Beginn des letzten Jahrhunderts den genossenschaftlichen Wohnungsbau und verschafften ihrem Personal so die dringend benötigten Behausungen. Dank dem prosperierenden Schienenverkehr entstanden einige der schönsten Gartenstadt-siedlungen der Schweiz. Eine der wenig bekannten liegt versteckt in den Hügeln am Stadtrand von Burgdorf. Die 1912 gegründete Siedlung Lerchenbühl mit ihren breit ausladenden Krüppelwalmdächern und den grosszügigen Gärten könnte auch in einer englischen Grafschaft liegen. Nur dass man dort nicht den Blick in die Voralpen hätte. Die Idylle bereitet dem Genossenschaftsvorstand jedoch viel Arbeit. Denn der Denkmalschutz ist bei Erneuerungen an Fassade und Dach wachsam: So muss es genau der grobe Verputz von damals sein, ein so genannter Kellenwurf, den nur noch wenige Maurer beherrschen. Und Reparaturen an den alten Dächern gehen rasch in die Tausende von Franken. Im Hausinnern geniesst die Genos-

schaft mehr Freiheit. Mit Dachstockausbauten macht sie die teils nur 74 Quadratmeter Fläche bildenden Behausungen für die nächste Generation attraktiv. Der Eingriff in die alte Bausubstanz ist allerdings auch nicht billig: 230 000 Franken kostet eine Innensanierung, die jeweils dann stattfindet, wenn ein Mieter auszieht. Das, merkt Kassier Samuel Bürki an, ist meist nach zwanzig bis vierzig Jahren der Fall.

Das verwundert kaum. Nur gerade 470 Franken kostet die günstigste Wohnung. Andere Mieter bezahlen fast das Doppelte – was immer noch billig ist. Diese ungerechten Unterschiede gehen auf die 50er-Jahre zurück, als für Sanierungen teures Geld aufgenommen werden musste. Die tiefen Mietpreise wiederum hängen damit zusammen, dass die Genossenschaft bei umfassenden Renovationen die Kosten nicht voll auf die Mieten überwälzt: Die Häuser würden schlichtweg zu teuer. Bis heute ist der Kreis der potenziellen Bewohner nämlich eingeschränkt. Obwohl nicht mehr vorgeschrieben, will die Genossenschaft ei-

nen bestimmten Teil der Wohnungen an Eisenbahner und Angestellte anderer öffentlicher Betriebe vergeben. Denn sonst verlören die SBB und die Pensionskasse der RM (Regionalbahn Mittelland) rasch das Interesse, der Genossenschaft günstige Hypotheken zu gewähren.

Eine Lösung tat Not: In dreijähriger Kleinarbeit tüftelte der Vorstand ein sechsstufiges Mietzinssystem aus. Einzelne Bewohner profitieren davon, andere müssen jedoch beträchtliche Erhöhungen verkraften. Das heikle Geschäft passierte die Generalversammlung vom April 2005 fast ohne Nebengeräusche – nicht zuletzt dank der Unterstützung durch den SVW-Rechtsdienst, wie Vorstandsmitglied Bürki betont. Nun blickt die Genossenschaft mit den geschichtsträchtigen Häusern wieder fest in die Zukunft. Am Siedlungsrand entsteht ein Neubau, der acht günstige Alterswohnungen bietet. Sie sollen dafür sorgen, dass bald weitere Reihenhäuser für den Umbau frei werden. Dort können dann wieder Familien einziehen. *wohnenextra*



Foto: Zvg.

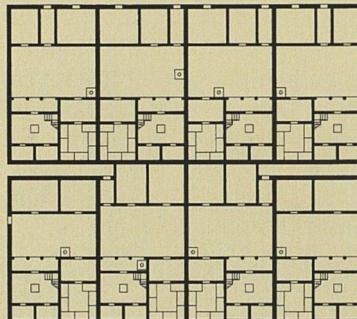
Reihenhäuser gibt es schon seit über 2500 Jahren

# Armenhaus und Palast

Text: Hansjörg Gadient

Wer heute an Reihenhäuser denkt, hat meist eine zweigeschossige Zeile in einem städtischen Außenquartier oder an einem Dorfrand vor Augen. Der Bautypus Reihenhaus kann aber viel mehr sein. Seit über 2500 Jahren hat er die europäische Stadt entscheidend geprägt und dabei vom Armenhaus bis zum Palast vielerlei Formen angenommen.

## Demokratische Zelle: Piräus, um 480 vor Chr.



Die frühesten europäischen Städte bestehen aus Reihenhäusern. Eingeschossig, ganz nach innen orientiert und um einen Hof gruppiert, bilden sie die immer gleiche Grundeinheit der antiken Stadt. Jeder Bürger verfügt so, ganz demokratisch, über dieselbe Wohnseinheit. Ein Beispiel ist die um 480 vor Chr. gegründete griechische Hafenstadt Piräus durch den damals wichtigsten Städteplaner, Hippodamos von Milet. Auf einem rechtwinkligen Raster plant er Gassen, Straßen und Hauptstraßen, die ungefähr 400 Baublöcke bilden. Darauf finden je acht Reihenhäuser mit einer Straßenfront von etwa zwölf Metern

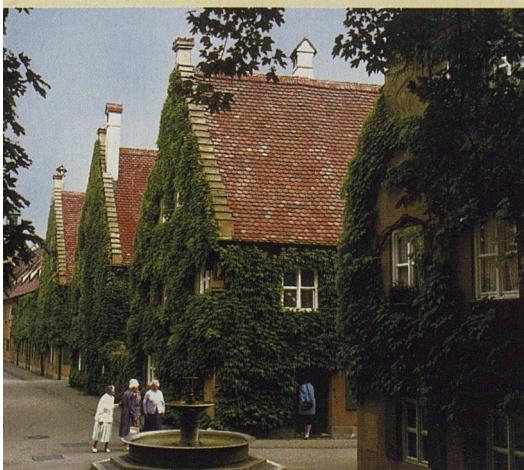
Platz. Zur Straße hin liegt eine Werkstatt, ein Laden, Stall oder Lagerraum. Dahinter folgt der Innenhof und erst anschliessend finden sich die Wohn- und Schlafräume der ein- und zweigeschossigen Häuser. Mit dem zunehmenden Platzbedarf werden die Wohnbauten später mehrgeschossig und bis zu 20 Meter hoch; die Reihenhäuser verschmelzen zu grossen Wohnblocks mit Etagenwohnungen, heutigen Anlagen ganz ähnlich.

Quelle: Brenner/Gelser: Das städtische Reihenhaus

## Armenhaus und Gotteslob: Fuggerei, Augsburg, 1516–1523

In den letzten Jahrzehnten seines Lebens ist der Kaufmann und Bankier Jakob Fugger so masslos reich geworden, dass er um sein Seelenheil zu fürchten beginnt. Er kauft in Augsburg sieben benachbarte Grundstücke und lässt sie mit 53 einfachen, aber für damalige Verhältnisse geräumigen Reihenhäusern bebauen. Sie werden Gegenstand einer Stiftung und als «Fuggerei» schon bald berühmt. Im Stiftungsbrief, den Fugger – vier Tage vor seinem Testament – 1521 verfasst, nennt er seine Gründe: «got zu lob vnd ern, auch armen taglönern vnd handwerckhern zue hilff». Eine, zwei oder gar vier Parteien, meist Familien, ziehen in die 30 bis 120 Quadratmeter grossen Häuser ein und zahlen einen Jahreszins

von einem Rheinischen Gulden. Das entspricht dem Monatslohn eines Taglöhners und deckt etwa einen Drittel der jährlichen Unterhaltskosten; den Rest bestreitet die Stiftung. Zur Miete kommt allerdings die Verpflichtung hinzu, jeden Tag für Fuggers Familie zu beten. Die «Fuggerei» wird zum Anfang und frühen Inbegriff sozial engagierten Wohnungsbaus in Europa.



## Städtische Gasse: Bern, 15. bis 18. Jahrhundert

Eine Mauer schützt die mittelalterliche Stadt vor Übergriffen. Noch im 11. und 12. Jahrhundert sind es meist bäuerliche Höfe, die dahinter in lockerer Anordnung liegen. Als sich immer mehr Handwerker und Kaufleute in der Stadt ansiedeln wollen, werden die Parzellen schmal und die Bebauung schliesst sich. Das drei- und viergeschossige städtische Bürger-Reihenhaus wird für lange Zeit der übliche Bautyp der mittelalterlichen Stadt. Nach verheerenden Feuersbrünsten wird bald in Stein oder mindestens in lehmverputzen Riegelbauten gebaut. Im Erdgeschoss liegt meist der Laden oder die Werkstatt, darüber die gemeinsamen Wohn- und Schlafräume der

Grossfamilie mit ihren Mägden und Gesellen. Strenge Bauvorschriften regeln, wie hoch gebaut wird, oft auch mit welchen Materialien und wie viele Fenster erlaubt sind. So reihen sich die Bürgerhäuser zu den einheitlichen repräsentativen Gassen, die wir heute noch als Inbegriff städtischen Lebens bewundern.

Foto: Bern Tourismus/swiss-image.ch

## Mönchische Einsiedelei: Kartause Ittingen, 1621–1627

Kartäusermönche beschäftigen sich mit Gebet, Studium und Handwerk. Dafür steht jedem einzelnen ein bescheidenes Häuschen zur Verfügung. Daran ist ein kleiner Garten angefügt, in dem er betend auf und ab geht, aber auch Gemüse, Blumen und Kräuter zieht. Eine drei Meter hohe Mauer schützt Haus und Garten vor allen äusseren Einflüssen, unter anderem auch vor dem Nachbarn. Denn Kartäuser haben die menschliche Einsamkeit gewählt, um Gott näher zu kommen. An den sechs Wochentagen verlassen sie ihre Klausur nur für die gemeinsamen Gebete in der Kirche. Erst am Tage des Herrn treffen sie sich im Kreuzgang und dürfen miteinander sprechen.

Kartäuserklöster sind leicht an der Reihe der Klausen zu erkennen und sie haben eine eindeutige Symbolik: die Kirche als Zeichen für Gott und den gemeinschaftlichen Dienst an ihm, die Reihe der Mönchshäuschen als Zeichen für den einzelnen Gläubigen, der sich zwar absondert, aber auch bescheiden in die Reihe der Sterblichen stellt. Wegen der Augenfälligkeit ihrer Symbolik wurde diese Bauform seit dem Mittelalter immer wieder aufgenommen und auf unterschiedlichste Nutzungen übertragen, unter anderem auch auf viele Beginenhöfe und andere karitative Reihenhaus-Siedlungen.

Foto: Hansjörg Gadient

## Bürgerlicher Palast: Royal Crescent in Bath, 1767–1775

Um 1750 entdeckt die englische High Society den vernachlässigten alten Badeort Bath neu und macht den Ort mit den heissen Mineralquellen neben London zu ihrem zweiten Zentrum. Die Architekten John Wood Vater und Sohn nutzen das geschickt und schaffen eine Reihe von Prunkbauten im modischen Palladianischen Stil, darunter die Hausreihe des «Royal Crescent». Dieser königliche Halbmond besteht aus dreissig Reihenhäusern von majestätischen Ausmassen: vier Meter Raumhöhe und rund 400 Quadratmeter Nutzfläche haben schon die «einfachsten» Typen. Eine strenge klassizistische Fassade mit ionischen Säulen aus dem lokalen Sandstein fasst die Stadtviertel zu einem Palasten-

semble zusammen, das noch heute staunen macht. Nur die Reichsten der Reichen konnten sich allerdings solchen Luxus leisten, zumal es sich ja für die meisten nur um einen Zweitwohnsitz handelte. Heute kann man sich auch als «Underling» selbst einen Eindruck vom damaligen Leben im Royal Crescent machen: Nr. 1 ist ein im Stile der Zeit hergerichtetes Museum, Nr. 16 ein Hotel.

Foto: Bath Tourismus/Plus

## Modernes Manifest: Siedlung Neubühl, Zürich, 1930–1932



Die Moderne hat zwischen Publikum und Architekten eine tiefe Kluft aufgerissen; die Laien müssen von den Vorzügen des internationalen Stils erst noch überzeugt werden. So ist die Werbung-Siedlung der Genossenschaft Neubühl vor allem eine ästhetische Erziehungsmassnahme. Als erstes und wichtigstes Schau-Bauen der Moderne in der Schweiz folgt sie ihrem drei Jahre jüngeren Vorbild, der Weissenhofsiedlung in Stuttgart. «Befreites Wohnen» lautet der Schlachtruf gegen Plüschem und Ornament. «Sachlichkeit» diktieren alle Planungsentscheide. In nur drei Jahren entsteht eine Reihenhausiedlung mit 105 Wohnungen in allen Größen, mit Gemein-

schaftsraum, Läden und Ateliers. Die ersten Mieter sind aber nicht das geschmacklich noch unreife breite Publikum, sondern Architekten, Grafiker und Künstler. Die kleinste Einheit kostet jährlich 750, die grösste 2850 Franken. Zum Vergleich: ein Facharbeiter verdient jährlich etwa 3600 Franken. Man muss es sich also leisten können, zeitgeistigen Geschmack zu beweisen in diesem Manifest der Moderne.

Foto: Christoph Eckert/Martin Gasser

## Städtisches Dorf: Siedlung Halen, Herrenschwanden bei Bern, 1955–1961



1954 herrscht in der Schweiz immer noch Heimatstil, aber schon Bevölkerungsexplosion. In 15 Jahren ist die Bevölkerung um eine Million gewachsen! Was tun? Fünf junge Architekten mit dem übermächtigen Vorbild Le Corbusier vor Augen wagen den Siedlungsbau neu zu denken. Auf einer Waldlichtung bei Bern entwerfen und bauen sie die Reihenhausiedlung «Halen»; als «Atelier 5» werden sie sofort und weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt. Für 110 000 Franken bekommt man ein dreistöckiges Reiheneinfamilienhaus mit Patio und ummauertem Gärtchen, alles in «Beton brut» und radikal modern. Drei Jahre lang hat es aber gedauert,

bis alle 75 Einheiten verkauft sind. Die Form, aber auch die nur vier oder fünf Meter breiten Grundstücke schrecken viele. Die angefragten Bankangestellten lachen nur, wenn sie die Grundrisse sehen. Geduld und ein Darlehen von Ernst Göhner machen das Vorhaben endlich möglich. Und heute, nach fünfzig Jahren, ist die Siedlung ein Klassiker des internationalen Siedlungsbau und ein noch immer gültiges Vorbild für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Foto: Balthasar Burkhard

## Futuristische Skulptur: Wohnanlage Buchen in Würenlingen, 1987–1996



Als «anthroposophischen Kubismus» bezeichnete die «NZZ» die Reihenhäuser des spanisch-schweizerischen Architekten Santiago Calatrava in Würenlingen. Die Beschreibung führt in die Irre. Die Tradition solchen Bauens liegt in der Ingenieurbaukunst. Antonio Gaudí und Pier Luigi Nervi sind die Väter. Calatrava ist Architekt und Bauingenieur zugleich. Diese Ausbildung und sein stupendes Formgefühl lassen ihn Bauten planen, wie es kaum ein anderer Zeitgenosse wagt. Seine Brücken und Hallen zeigen den Verlauf der statischen Kräfte und schöpfen daraus ihre Schönheit. Organische Strukturen wie Knochen oder Blattrippen dienen als Vorbilder. Calatrava bezeichnet sich ausserdem als

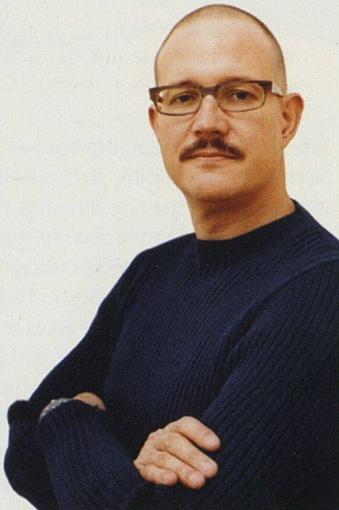
Künstler und die Architektur als Kunst. So gerät ihm denn auch eine so alltägliche Bauaufgabe wie eine Hauszeile zur Grossplastik, deren Form nicht mehr an aufgereihte Hausschnitte erinnert, sondern irgendwo zwischen Insekt und Brücke changiert und jederzeit als futuristische Filmkulisse dienen könnte.

Foto: Burg + Schuh, www.palladium.de

# «Das Reihenhaus intelligent weiterentwickeln»

Vor einigen Jahren erweckte er eine genossenschaftliche Reihenhaus-siedlung mit Ergänzungsbauten zu neuem Leben – und gewann dafür die Auszeichnung für gute Bauten des Kantons Zürich. Auch seine innovativen Reihenhäuser für private Bauherren fanden viel Beachtung. Nun will der Winterthurer Architekt Beat Rothen beweisen, dass das Reihenhaus auch beim kostengünstigen genossenschaftlichen Neubau seinen Platz hat.

Interview: Richard Liechti



Architekt Beat Rothen: Reihenhaus als Herausforderung.

**Wohnen:** Sie sind über die Landesgrenzen als «Reihenhaus-Architekt» bekannt. Wie ist es dazu gekommen?

**Beat Rothen:** Da war der Zufall im Spiel. Bei der Sanierung der Siedlung Zelgli der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Winterthur (GWG) verlangte die Stadt, dass ein Wettbewerb durchgeführt werde – immerhin handelte es sich um 60 Häuser. Dazu lud man auch uns als junge Architekten ein. Wir merkten bald, dass die alten Häuser einfach zu klein waren. Zum Entsetzen aller schlügen wir deshalb eine ungewöhnliche Lösung vor: eine

Erweiterung mit einer neuen Schicht. Dadurch hatte plötzlich alles Platz, was bisher fehlte, ein Entree oder ein grosses Bad, und die Räume konnten neu organisiert werden. Wir durften unser Projekt ausführen – und es erregte zu unserem Erstaunen grosses Aufsehen. Danach sind wir immer wieder eingeladen worden, wenn es um Reihenhäuser ging.

**Im Fall der Siedlung Zelgli entschied man sich für eine umfassende Sanierung, andere Genossenschaften brechen mit Mängeln behaftete Reihenhäuser aus der Kriegs- und ►**



Mit den Erweiterungsbauten bei der Siedlung Zelgli, Winterthur, wurde Beat Rothen als Reihenhaus-Architekt bekannt.

## Nachkriegszeit ab. Was raten Sie einer Baugenossenschaft, die vor solchen Entscheidungen steht?

Sicher sollte man zuerst untersuchen, ob sich die alten Häuser erhalten lassen. Vielleicht kann man mit einem Studienauftrag sowohl die Möglichkeiten einer Sanierung als auch eines Neubaus abklären und diese dann kritisch gegeneinander abwägen. Jeder Fall muss individuell geprüft werden. Neben der Bausubstanz, die einen grossen Einfluss hat, spielt auch das Umfeld eine wichtige Rolle. Nehmen wir das Beispiel der Siedlung Kronwiesen in Zürich Schwamendingen, wo vierzig Reihenhäuser durch neue Bauten nach unseren Plänen ersetzt werden. Dort kam zum Platzproblem und den baulichen Mängeln der Fluglärm hinzu. Damit schied die Option Sanierung aus (vgl. Beitrag auf Seite 3). Viel Geld in etwas zu investieren, das die Probleme doch nur teilweise löst, wäre sicher der falsche Weg gewesen.

## Oft ist eine umfassende Sanierung fast so teuer wie ein Neubau. Was können Baugenossenschaften unternehmen, damit die Kosten und damit die Mietzinserhöhungen nicht aus dem Ruder laufen?

Je mehr man macht, desto mehr kostet es natürlich. Es gilt also klar zu entscheiden, was verbessert werden soll. Dazu gehören sicher die Grundrisse, Küche und Bad – einen Neubaukeller braucht ein altes Haus dagegen nicht. Ohne Strategie steigen die Kosten rasch ins Unermessliche. Wichtig ist auch, dass man nicht vom Betrag ausgeht, den man investieren will. Vielmehr soll man sich fragen, was es am Schluss den Benutzer kostet. Was liegt drin, wenn wir zum Beispiel einen Mietzins von maximal 1700 Franken erreichen wollen? Diesen Ansatz haben wir auch beim Wettbewerb Kronwiesen verfolgt, wo sehr strenge Vorgaben gestellt wurden.

**Dort haben Sie für die Baugenossenschaft Vitasana 43 neue Reihenhäuser entworfen. Können Sie uns an diesem Beispiel aufzei-**



An der Rütihofstrasse in Winterthur erstellte Beat Rothen für eine private Bauherrschaft eine aussergewöhnliche Reihenhauszeile.

## gen, wie ein zeitgemäßes genossenschaftliches Reihenhaus aussieht?

In alten Reihenhäusern ist oft alles sehr eng: schmale Treppen, kleine Räume, winzige Bäder. Wir setzen dagegen auf Grosszügigkeit und Transparenz. Das beginnt beim Eingang, wo man schon zur Terrassentür heraussieht. Im Treppenbereich schaffen wir mit wenig Platzverlust eine zweigeschossige Situation. Auch im Obergeschoss reicht das Licht über die ganze Tiefe.

## Wie sieht das Raumangebot aus?

Normalerweise findet sich in Reihenhauszeilen immer der gleiche Haustyp. Am Kronwiesenweg sollen jedoch sowohl Viereinhalf- als auch Fünfeinhalfzimmerhäuser entstehen. Wir haben deshalb ein System mit Schaltzimmern entwickelt, das die Häuser ähnlich wie im Geschosswohnungsbau miteinander verknüpft. Dank dieser Schaltschicht erhalten die einen Häuser im Erdgeschoss ein zusätzliches Zimmer, die anderen im Obergeschoss. Im oberen Stock gibt es damit eine Verschiebung, so dass die Schlafräume des einen Hauses über dem Wohn- oder dem Schaltzimmer des Nachbarn zu liegen kommen. Bei der heu-

## Die Schweiz träumt vom freistehenden Einfamilienhaus

**In anderen Ländern hat das Reihenhaus eine grosse Bedeutung. In Deutschland oder Holland konnte damit Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Warum hat sich das Reihenhaus in der Schweiz nie richtig durchgesetzt?**

Wer in der Schweiz nicht in eine Mietwohnung zieht, wünscht sich ein Einfamilienhaus, und zwar ein freistehendes. Ich habe den Eindruck, dass hierzulande gegenüber dem Reihenhaus Berührungsängste bestehen. Für viele ist es kein richtiges «eigenes Haus», weil man links und rechts noch einen Nachbarn hat. Sicher spielt auch eine Rolle, dass wir

im Vergleich zum Ausland relativ wenig Eigentümer haben.

## Was ist denn der Vorteil des Reihenhauses?

Die grosse Qualität liegt doch darin, dass man wie im Einfamilienhaus wohnt, mit eigenem Garten, Waschküche und so weiter – aber das viel kostengünstiger. Gerade für junge Familien scheint mir das Reihenhaus ideal.

**Trotzdem ist die grosse Zeit des Reihenhauses auch bei den Baugenossenschaften vorbei.**

Sicher gibt es eine Tendenz zur Verdichtung, so dass meist Wohnblöcke entstehen. Das hängt in städtischen Lagen mit den hohen Bodenpreisen zusammen, die dazu zwingen, mehrgeschossig zu bauen. Ich finde aber, dass das Potenzial des Reihenhauses nicht ausgeschöpft wird. In Winterthur haben wir beispielsweise zwei Reihenhäuser übereinander gestellt und sie geschickt miteinander verknüpft. Damit konnten wir eine gewisse Dichte erreichen und kostengünstig bauen. Es gilt, das Reihenhaus mit heutigen Mitteln weiterzuentwickeln.

tigen schalldichten Bauweise ist dies problemlos möglich. Das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss kann übrigens gerade für eine behinderte Person sehr wichtig sein. Im Prinzip könnte man durch dieses Baukastensystem jedem Haus bis zu vier zusätzliche Zimmer zuordnen, wodurch ein Achtzimmerhaus entstünde.

#### Welche weiteren Besonderheiten gibt es?

Zum Beispiel dass die Terrassen etwas zurückversetzt sind und damit – anders als beim traditionellen Reihenhaus – eine gewisse Intimität bieten. Vor dem Eingang besitzt jedes Haus eine abschliessbare Velobox, im Untergeschoss einen Bastelraum mit Tageslicht und eine eigene Waschküche.

**Die Häuser bieten also allen Komfort – und das bei Wohnflächen von bis zu 125 Quadratmetern. Trotzdem wird die Monatsmiete voraussichtlich nur gerade 1600 Franken betragen, subventioniert gar nur 1200 Franken. Wie ist das möglich?**

Wir gingen anders vor, als Architekten dies sonst tun. Wir konzentrierten uns nicht auf die Situation, sondern entwickelten zunächst einen Reihenhaustyp, der die strengen Miet-

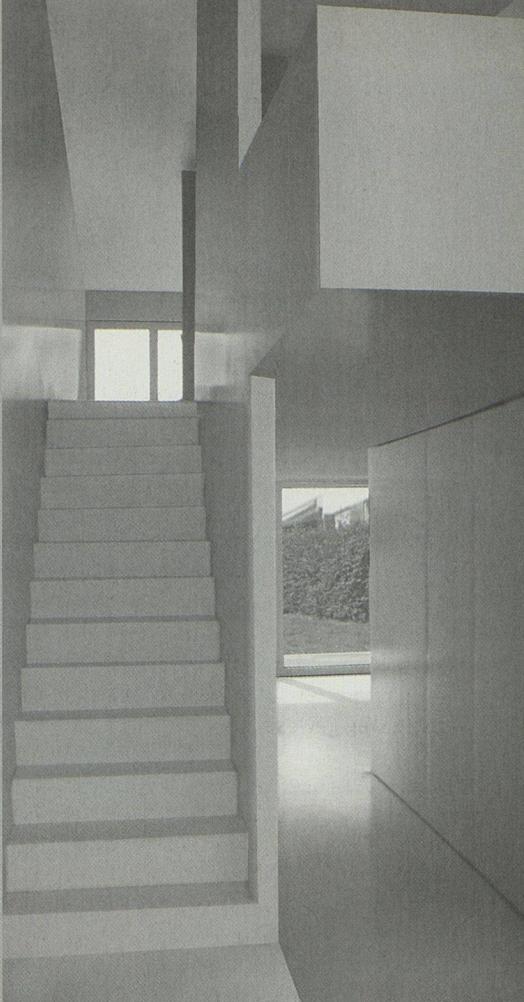
**Am Projekt Kronwiesen (Baugenossenschaft Vitasana) lässt sich aufzeigen, wie ein zeitgemäßes Reihenhaus aussieht: Weite und Licht treten an die Stelle enger Treppen und kleiner Räume.**

zinsvorgaben der Subventionsbestimmungen und des städtischen Reglements erfüllt. Erst dann schauten wir, wie wir die Bauten in die Situation einsetzen. Was ein Projekt kostet, entscheidet sich nämlich zum grössten Teil in der Planungsphase; das Auslesen des Kochherds oder der Badarmaturen ist danach weit weniger wichtig. Hätten wir beispielsweise dreigeschossig geplant, wäre eine weitere Treppe und damit mehr Erschliessungsfläche hinzugekommen. Dann hätten wir die Vorgaben nicht mehr einhalten können.

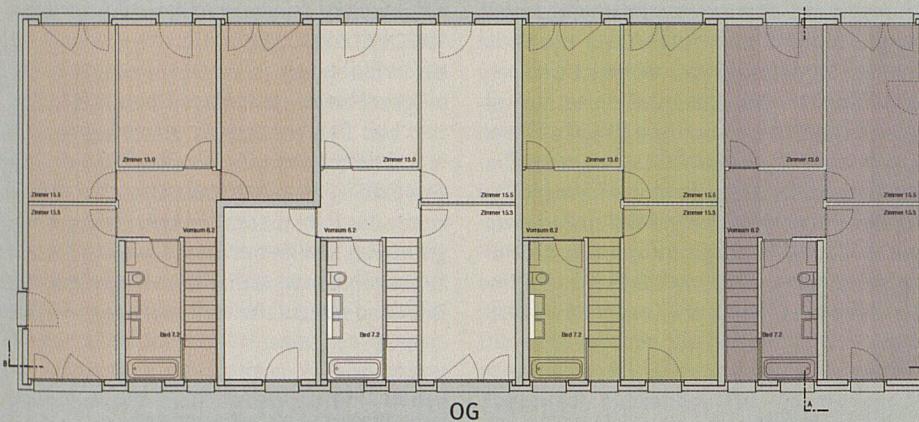
#### Welche Rolle spielte die Bauherrin?

Das ist ein wichtiger Punkt: Die Baugenossenschaft Vitasana besass ja das Land bereits und konnte es zu einem weit tieferen Preis einsetzen als ein Bauherr, der auf die Rendite schaut. Hier sehe ich eine grosse Chance der Baugenossenschaften: Wenn sie richtig vorgehen und ein intelligentes Projekt wählen, können sie in solchen Fällen äusserst günstigen Wohnraum schaffen. *wohnenextra*

Foto: zvg.



**Die Zeiten, als jedes Reihenhaus in einer Zeile gleich auszusehen hatte, sind vorbei: Mit einem ausgetüftelten Schaltzimmersystem schafft Beat Rothen am Kronwiesenweg entweder im Erdgeschoss oder im Obergeschoss einen zusätzlichen Raum (Grundrisse Erd- und Obergeschoss).**

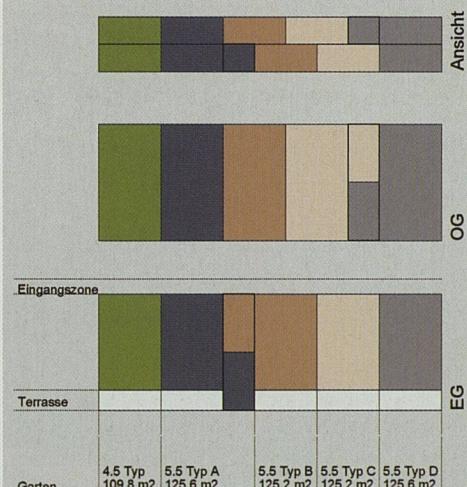


OG



EG

**Schema der Schaltzimmer – so können einem Haus bis vier zusätzliche Zimmer zugeordnet werden.**



Ansicht

OG

EG

In Amsterdam lotet eine unkonventionelle Siedlung  
die Möglichkeiten des Reihenhauses neu aus

# Inszenierte Architektur

Im Amsterdamer Quartier Borneo Sporenburg machten sich Stararchitekten und Newcomer in den 90er-Jahren daran, die architektonischen und städtebaulichen Möglichkeiten von Reihenhaussiedlungen neu zu erproben. Eine Besichtigung zehn Jahre später.

Text und Fotos: Sascha Roesler

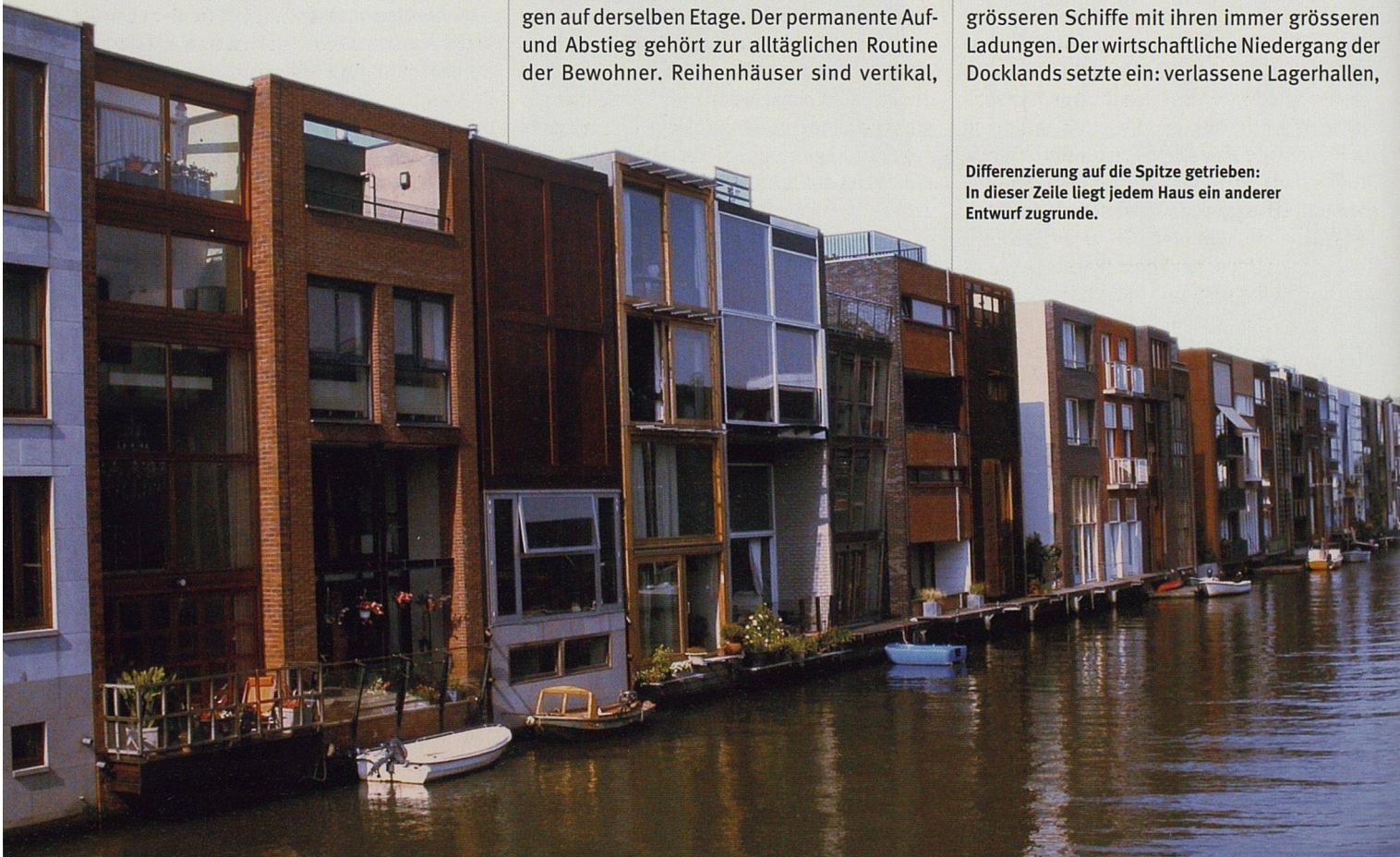
Borneo Sporenburg, Amsterdam. Ich betrete ein Dreizimmerhaus: Der Weg führt von der Strasse durch einen kleinen Vorhof ins Haus hinein. Direkt hinter der Haustür die steile Treppe. Im ersten Stock befindet sich ein Schlafzimmer mit Dusche. Die Küche, ein weiteres Schlafzimmer und die Toilette bilden zusammen den zweiten Stock; das Wohnzimmer und die Terrasse den dritten. Weder Bad und Toilette noch Küche und Wohnzimmer liegen auf derselben Etage. Der permanente Auf- und Abstieg gehört zur alltäglichen Routine der Bewohner. Reihenhäuser sind vertikal,

nicht horizontal organisierte Wohnungen. Hier in Borneo Sporenburg ganz besonders.

## HAFEN ALS KULISSE

Bis in die 1950er-Jahre dienten die künstlich aufgeschütteten Kaianlagen Java, KNSM, Borneo und Sporenburg als Umschlagplatz für Waren und Rohstoffe – Kakao, Zucker, Tee, Gewürze –, eingeführt aus Ostasien. Später wurde das Hafenbecken zu klein für die immer grösseren Schiffe mit ihren immer grösseren Ladungen. Der wirtschaftliche Niedergang der Docklands setzte ein: verlassene Lagerhallen,

Differenzierung auf die Spitze getrieben:  
In dieser Zeile liegt jedem Haus ein anderer Entwurf zugrunde.





1 Superblock versus Reihenhaus: Grossbauten als Fixpunkte.

2 Die Erinnerung ans einstige Hafengelände ist präsent.

3 «Living in a box».

4 Intimes Wohnquartier – öffentliche Lokale fehlen.

5 Reihenhäuser sind vertikal – Bauland ist teuer.

6 Hausbreite: 4,2 Meter.

Hausbesitzer, Niemandsland. 1989 fasst die Stadt den Beschluss, in den ehemaligen Kai-anlagen Wohnungen zu bauen. 1992: Beginn der Planungsarbeiten, 1996: Beginn der Bauarbeiten, 2000: Abschluss der Bauarbeiten auf Borneo und Sporenburg, 2150 Wohneinheiten sind fertig. Mangel an Zeit war hier ebenso ein Thema wie Mangel an Platz: holländischer Hochgeschwindigkeits-Städtebau war einmal mehr gefragt.

«Einst fuhren die Schiffe von hier aus in die niederländischen Kolonien, nach Indonesien, Java und Borneo.» Eigentlich hätte auch dieser Bericht so oder ähnlich anfangen müssen. Als Erinnerung liegt dieser Anfang immer noch über dem neuen Wohnquartier. An den Ufern ankern rostige Kutter, von den Bewohnern und Bewohnerinnen zu schwimmenden Terrassen umfunktioniert. Sie verdoppeln die Reihung der Häuser auf dem Wasser. Als umgebende Kulisse ist der Hafen noch präsent, als gegenüberliegende Ansicht seiner Überbleibsel. Ich stehe am Rand des Hafenbeckens und schaue auf die vorbeiziehenden Schiffe. Hinter mir liegen, aufgereiht in drei langen Kolonnen, die Reihenhäuser von Sporenburg. Hier, an diesem äussersten Ort der Halbinsel, geht die kontrollierte Gestaltung hinter meinem Rücken ins ungezähmte Wachstum der Uferböschung über.

#### VIELFALT IN DEN DETAILS

Eigentlich gibt es keinen Grund, hierher zu kommen. Erst mit der Zeit wird mir klar, weshalb nicht: Ich streife umher, blicke in die Höfe hinein, fühle mich beobachtet beim Beobachten. Die Anonymität, die einen in urbanen Quartieren wie eine Schutzschicht umgibt

– hier ist sie nicht immer intakt. Ich falle auf, auch wenn nur mir selber. Viele Strassen sind belebt; vor allem Mütter mit ihren Kindern benutzen die Wege und Plätze zum Spiel. Strassen sind hier immer auch zum Wohnen da. Vor vielen Reihenhäusern stehen Stühle und Bänke. Was es entlang dieser Strassen nicht gibt: Restaurants, Bars, Büros, Lebensmittelgeschäfte, Läden, Tankstellen – kurz: alles, was städtische Quartiere für Nicht-Ansässige lohnend macht. Meine Anwesenheit war bei der Konzeption des Quartiers nicht vorgesehen.

Der erstaunlichen Vielfalt der Reihenhäuser in Borneo und Sporenburg liegt ein einfaches Regelwerk zugrunde. Der Grundgedanke könnte gelautet haben: So wenig gestalterische Einschränkungen wie nur möglich, so viel Gemeinsames wie gerade nötig. Den zahlreichen Architekturbüros standen eine Palette von Materialien zur Verfügung, die sie nach ihrem Gutdünken verbauen durften. Backstein, Brettschichtholz, Stahl, Blech und vieles mehr wurde so in immer wieder neuen Varianten in den einzelnen Bauten und Siedlungen kombiniert. Viele Gebäudetypen sind sich denn auch ähnlich, aber im Detail nicht gleich. Das Spiel der Differenzierungen von Haus zu Haus setzt sich unter den einzelnen Siedlungen fort. Auf die Spitze getrieben ist es da, wo jedem Haus ein unterschiedlicher Entwurf zugrunde liegt. Den Kontrast zu den niedrigen, vorstädtischen Reihenhäusern bilden so genannte Superblocks, riesige, einprägsame Grossbauten. Sie schaffen Übersicht im Quartier und verstärken die Dichte der Bauweise. Hohe Dichte auf engem Raum – da-

für stehen Reihen- und Hochhäuser als die beiden denkbaren Modelle.

#### KIND EINER NEUEN ZEIT

Fünfzig Prozent aller Bewohner in Borneo, so wurde mir erzählt, seien Architekten. Borneo und Sporenburg gehören zum Lebensgefühl jener Generation, die als erste das Internet gebrauchte. Das betrifft nicht nur die Bewohner, sondern auch viele Architekten der Anlage. Das World Wide Web, Mitte der 1990er-Jahre zum Durchbruch gekommen, entstammt derselben Epoche wie dieses Quartier; einer Zeit als viel von der «Virtualisierung der Realität» die Rede war, nicht zuletzt in der Architektur. CAD, Computer-Aided Design, diese heute so selbstverständliche Zeichensoftware für Architekten, hat ebenfalls in jener Zeit Einzug gehalten in den Alltag der Architekturbüros. Als ich von der gegenüberliegenden Java-Eiland einen Blick auf Sporenburg werfe, fällt mir auf: dass es dort keinen Unterschied mehr zwischen virtuellem Ideal und der Wirklichkeit zu geben scheint.

Die Wohngegenden Borneo und Sporenburg gelten heute als eine zeitgenössische Weiterentwicklung der «Hollandse Waterstad»; eines Lebensraumes, der dem Meer abgerungen wird, einer Stadt am und zwischen dem Wasser. «Künstlich», ein in diesem Zusammenhang viel gefallenes Wort, ist der Grund, auf dem auch dieses Quartier errichtet wurde. Die inzwischen abgeschlossene Verwandlung des östlichen Hafenbeckens von Amsterdam hat unter den neuen Bewohnern bereits einen verheissungsvollen Namen gefunden: «The New East», der Neue Osten.

wohnenextra

# Museumsbesuche à discréption!

Die Schweizer Museen zeigen Kunst, Geschichte, Natur, Technik, Wissenschaft, Kostbarkeiten und Kuriositäten. Mit dem Schweizer Museumspass stehen Ihnen Tür und Tor sowohl für die ständigen Sammlungen als auch für die temporären Sonderausstellungen offen. Sie gehen ein und aus, so oft Sie wollen, und das in über 400 Museen in der ganzen Schweiz. Wenn Sie beim Preisrätsel mitmachen, haben Sie die Chance, einen von drei Pässen zu gewinnen.

Unter den richtigen Einsendungen verlosen wir drei Museumspässe «Erwachsene plus». Damit kann die Inhaberin oder der Inhaber bis zu fünf Kinder (bis 16 Jahre) mitnehmen. Schreiben Sie das Lösungswort auf eine Postkarte (Absender nicht vergessen!) und schicken Sie diese bis 25. Oktober 2005 an Verlag *wohnen*, Preisrätsel, Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich. Die Gewinner werden ausgelost und schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt.

kleine Kneipe (franz.)	↓	Schnitzel	↓	sehr, höchst	↓	Hilfsgestalter	Staat in Westafrika	frz.: Jahre	Film auf Kassette (Mz.)	↓	↓	franz.: Alter	Wortteil: Landwirtschaft	Fluss in Nordamerika	Büro (engl.)
schweiz. abstrakter Maler (Rolf)	→		↓	5		Schlachtfeld der Edge-nossen	→	↓							
Deckenverzierung	→					Pluspol	→	↓	6	↓	11	Grafikdateiformat			
franz.: deine (Mz.)	→	12		Abk.: Europäische Norm		Pep, Schwung			Vorname des dt. Radprofis Ullrich		Zürcher Krimi-Autor (Roger)				
blinde Wut	→						Hundename				grosses Ansehen	Alt-Bundesrat	→	1	
Koks herstellen	Kinder-spiel-zeug	Gegen-teil von unter		Thermalbad im Kt. AG	→		schweiz. Rheinstadt	→					Staat in Nahost		
Pass ins Meiental	→		↓	7		wind-arm	→	↓	10	Staat in Südamerika		West-europäer			Apfelwein (franz.)
be-ständig	→	8		Stacheltier	→	schweiz. Heiliger (Niklaus von ...)	→		Rede od. Schrift in freier Form	→	3				Explosionsge-räusch
Frucht aus dem Süden				Fremdwortteil: Italien	→	4						Halb-affe, Lemur	→	2	
ehem. luxemb. Währung (Abk.)	kant. Auto-Z.	→		engl.: backen	→	schweiz. Versiche-rungsanstalt	→		Schau-spieler (Walo)	→				9	
TV-Messe in Berlin				Fahr-zeug (Kw.)	→	Bahn zw. Bern und dem Wallis	→			zur Sonne gehörig					
Aus-mass, Umfang	Stadt im Kanton Zürich	→				schweiz. 'Steuer-paradies'	→					Gewerkschaftsbund d. Schweiz		männlicher franz. Artikel	Initialen Hitch-cocks
						Abk.: Bank-konto				franz.: allein					
							schweiz. Bauch-redner	→	13			Früh-jahrs-messe in Bern		Initialen Hayeks	
															5 Schweizer Rätsel-Heft

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----

Die Gewinner des Preisrätsels von *wohnen extra 1/2005* sind:

Ursula Schmid  
Scheuchzerstrasse 171  
8057 Zürich

Robert Huber  
Kolonie 33  
6472 Erstfeld

Werner Bodenmann  
Schwarzenbachweg 16  
8049 Zürich

Impressum:  
**wohnenextra**

Ausgabe August 05  
Beilage zu *wohnen*  
Nr. 7-8/05

Herausgeber:  
SVW

Redaktion:  
Redaktion *wohnen*

Layout und Druckvorstufe:  
Brandl & Schärer AG, Olten

Druck:  
Zollikofer AG, St.Gallen