

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 80 (2005)

**Heft:** 7-8

**Artikel:** "Das Reihenhaus intelligent weiterentwickeln"

**Autor:** Rothen, Beat / Liechti, Richard

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107401>

#### 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:** 18.02.2026

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

# «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 Entrée 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-

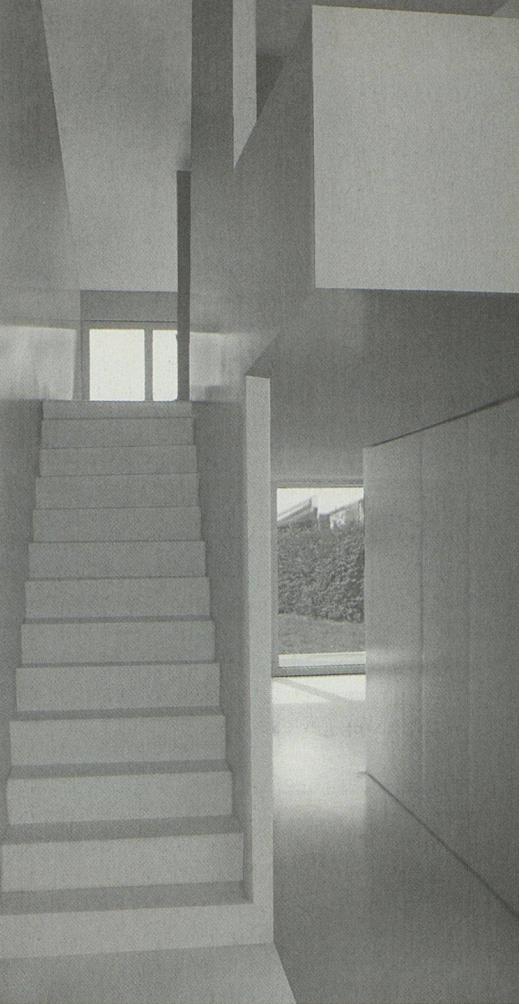
**Am Projekt Kronwiesen (Baugenossenschaft Vitasana) lässt sich aufzeigen, wie ein zeitgemäßes Reihenhaus aussieht: Weite und Licht treten an die Stelle enger Treppen und kleiner Räume.**

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.

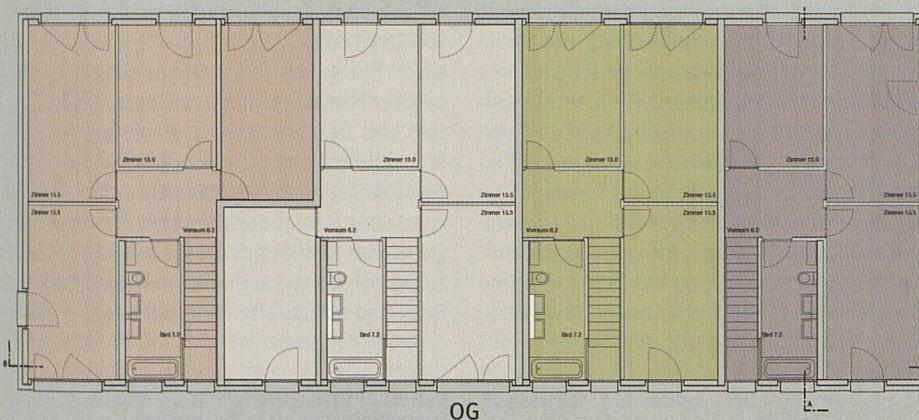
#### Welche Rolle spielte die Bauherrin?

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*

Fotos: zvg.



**Die Zeiten, als jedes Reihenhaus in einer Zeile gleich aussehen 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					
Eingangszone					
Terrasse					
Garten	4.5 Typ 109.8 m <sup>2</sup>	5.5 Typ A 125.6 m <sup>2</sup>	5.5 Typ B 125.2 m <sup>2</sup>	5.5 Typ C 125.2 m <sup>2</sup>	5.5 Typ D 125.6 m <sup>2</sup>