

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 91 (2016)  
**Heft:** 11: Neubau

**Artikel:** Soziale Nachhaltigkeit fassbar machen  
**Autor:** Papazoglou, Liza  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-658383>

### **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:** 24.02.2026

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



Die Stammsiedlung der BG Rotach – hier an der Ecke Nussbaum-/Rotachstrasse – liegt in der Quartiererhaltungszone. Viele der Bauten im Quartier sind genossenschaftlich oder städtisch.

Bild: Amt für Städtebau, Juliet Haller

Baugenossenschaft Rotach stellt Weichen für die Zukunft ihrer Stammsiedlung in Zürich Wiedikon

# Soziale Nachhaltigkeit fassbar machen

Erhalt oder Ersatz? Diese Frage stellt sich der BG Rotach bei ihrer Stammsiedlung aus den 1920er-Jahren. Die fünf Blockrandbauten mit 324 Wohnungen bieten viel Wohnwert und sind identitätsstiftend fürs Quartier. Bei der Zukunftsplanung gilt es darum, auch die soziale Nachhaltigkeit gebührend zu berücksichtigen. Die Genossenschaft hat deshalb vom ETH Wohnforum eine Studie erstellen lassen. Dabei wurde ein Kriterienraster entwickelt, das Baugenossenschaften künftig als Hilfsmittel dienen kann.

Von Liza Papazoglou

Wer heute im Zürcher Stadtkreis Wiedikon durchs Sihlfeldquartier spaziert, passiert baumgesäumte und grösstenteils verkehrsberuhigte Strassen, ansehnliche drei- bis fünfstöckige Blockrandbauten, Quartierläden, Beizen und andere kleine Gewerbebetriebe. Nahversorgung und Verkehrsanbindung sind ausgezeichnet. Grosse, geschützte Innenhöfe bieten Erholungs- und Begegnungsräume. Kurz: Die Stammsiedlung der BG Rotach sieht nach viel städtischer Lebensqualität aus – und bietet diese auch, wie die Bewohnerinnen und Bewohner in einer vom ETH Wohnforum – ETH CASE letztes Jahr durchgeführten Studie bestätigt haben. Trotz Altbaumängeln erfreut sich die auf fünf Gebäudeblöcke verteilte Siedlung an der Gertrud-, Rotach-, Saum- und

Nussbaumstrasse, die in den 1920er-Jahren erstellt wurde, grosser Beliebtheit. Die Bewohnenden identifizieren sich stark mit ihr und schätzen den ausgeprägten Gemeinschaftsinn.

Dies ist einer der wichtigen Befunde der im Auftrag der BG Rotach erstellten Untersuchung. Durchgeführt wurde sie, weil sich die Baugenossenschaft für die Planung der Zukunft ihrer Stammsiedlung nicht einfach nur auf baulich-ökologische und ökonomische Daten und Zahlen abstützen will. Vielmehr soll im Sinne einer umfassenden Nachhaltigkeit, der sich die BG Rotach verpflichtet hat, auch die soziale Dimension gebührend berücksichtigt werden. Was ein nicht ganz einfaches Unterfangen ist, wie auch Peter Ess weiss: «Die meisten versu-



chen, sich um das Thema herumzumogeln.» Diese Erfahrung hat der Architekt, der schon lange in der Rotachsiedlung wohnt und Leiter der vom Vorstand für die Zukunftsplanung eingesetzten Arbeitsgruppe ist, bei seiner früheren Tätigkeit als Direktor des Amts für Hochbauten der Stadt Zürich immer wieder gemacht. Eine wirtschaftliche und bauliche Analyse sei relativ einfach erstellt. Man wisse aber nicht so genau, was mit sozialer Nachhaltigkeit wirklich gemeint sei und verfüge auch nicht über griffige Instrumente, um diese zu erfassen.

### Qualität des Bestehenden erfassen

Gerade die Nachhaltigkeit aber ist der Genossenschaft bei ihrer Stammsiedlung besonders wichtig. Bei einer vor einigen Jahren beschlossenen strategischen Langfristplanung des gesamten Wohnungsportfolios war klar, dass dieses Herzstück mit hohem historischem und symbolischem Wert eine umsichtige und frühzeitige Bestandesaufnahme erfordert. Durch einen ausgezeichneten Unterhalt und einen behutsamen Umgang mit der baulichen Substanz präsentiert sich die Siedlung heute in gutem Zustand. Ohne tief gehende Eingriffe kann sie aber nur noch etwa 25 Jahre lang bestehen. Um den weiteren Unterhalt zu planen, muss die BG Rotach deshalb bald über die weitere Zukunft der Siedlungen im Rotachquartier entscheiden. «Nachhaltigkeit heisst auch frühzeitige Planung», hält Peter Ess fest. Nur diese erlaube es, die Bedürfnisse der aktuellen Bewohnenden angemessen einzubeziehen und gleichzeitig die Weichen für Bedürfnisse und Lebensformen künftiger Generationen zu stellen.

Die Stammsiedlung der BG Rotach steht nicht unter Denkmalschutz, liegt aber in der Quartiererhaltungszone Q1, die festlegt, dass der Grundcharakter des Quartiers erhalten werden muss. Das bedeutet, dass Blockrandbebauungen auch künftig zwingend sein werden; Verdichtungspotenzial gibt es praktisch keines. Welche Vorteile Neubauten so brächten und wie viel bestehende Qualitäten dabei verloren gingen, gilt es daher sehr gut abzuwägen. Viel eindeutiger war im Vergleich etwa die Situation bei der nahe gelegenen Siedlung Triemli 1 der BG Rotach: Dort war die Bausubstanz sehr schlecht, und durch einen unlängst erfolgten Ersatzneubau konnte der Wohnungsanteil um ein Drittel erhöht werden. Bei der Stammsiedlung hingegen ist es für die BG Rotach alles andere als klar, welcher Weg am nachhaltigsten ist.

Die Arbeitsgruppe hat angesichts dieser kniffligen Ausgangslage bei der Strategieentwicklung für die Siedlung im Rotachquartier nach neuen Wegen gesucht. «Uns ging es darum, die Qualität des Bestehenden fassbar zu machen und zu überprüfen, welche Optionen zukunftsfähig sind. Was macht es aus, dass Wohnungen, die vor neunzig Jahren gebaut

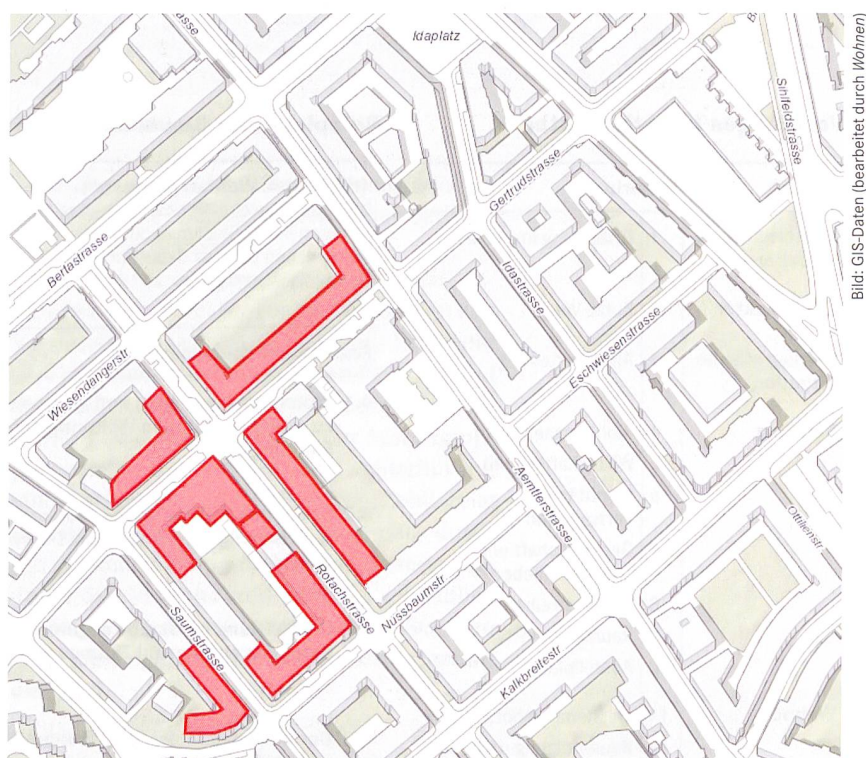


Die Innenhöfe im Rotachquartier sind unterschiedlich gestaltet, alle sind aber geschützt, begrünt und vielfältig nutzbar.

wurden, heute noch funktionieren und viel Wohnqualität sowie einen hohen Gebrauchswert aufweisen? Wieso leben die Leute gern hier, und was macht die Siedlung besonders?», erklärt Peter Ess. Ganz ähnlichen Fragen geht auch die 2014 erschienene Publikation «Vom guten Wohnen» des ETH Wohnforums anhand von vier «Hausbiographien» nach. Dieser beschreibende Ansatz überzeugte die Arbeitsgruppe, die deshalb das Wohnforum mit dem Erstellen einer Nachhaltigkeitsstudie beauftragt hat. Daran beteiligt hat sich – auch finanziell – das Amt für Städtebau (AfS) der Stadt Zürich, das sich Erkenntnisse und Instrumente für ähnliche Projekte erhofft.

### Vertiefte Auslegeordnung

Die Studienverfasserinnen Angela Birrer und Marie Antoinette Glaser haben mit Unterstützung des AfS diverse Daten und Informa-



Das ganze Quartier ist von Blockrandbauten geprägt. Die fünf Blöcke der Rotachstammsiedlung verteilen sich auf mehrere Strassen.



tionen zusammengetragen. Der Rahmen wurde bewusst weit gespannt, so dass nun ein differenziertes Bild vorliegt, das von der Wohnungsebene über die Siedlungsstruktur bis hin zur städtebaulichen Situation reicht. Auch die Alters- und Bewohnerstruktur wurde beleuchtet. Zudem fanden verschiedene Interviews mit Bewohnenden sowie mit Vertretern von Siedlungskommission, Bewirtschaftung, oder Hauswartung statt. Damit flossen auch «weiche» Faktoren wie Wohnbedürfnisse und die aktuelle Lebensqualität in die Analyse ein. Diese hat gezeigt, dass die Bewohnenden sich sehr verbunden mit ihrer Siedlung fühlen und neben den tiefen Mieten besonders die gute Nachbarschaft, die Mitwirkungsmöglichkeiten, die familienfreundlichen Innenhöfe sowie die zentrale und dennoch naturnahe Lage schätzen. Bemängelt werden vor allem das einseitige Wohnungsangebot – über die Hälfte sind Dreizimmerwohnungen von etwa 62 bis 72 Quadratmetern –, fehlende Lifte, Ringhörigkeit und wenige Abstellplätze für Mobilitätsgeräte und Kinderwagen.

Durch die Studie konnten zudem Aspekte erfasst werden, die für die Bewohnenden wichtig sind, bei anderen Analyseinstrumenten wie dem Wohnungsbewertungssystem oder den Empfehlungen SIA 112/1 zu nachhaltigem Bauen aber weitgehend fehlen. Dazu zählt etwa der ausgesprochene «Altbaucharme» der Wohnungen. Peter Ess meint dazu: «Solche Befunde sind für uns wichtig. Sie helfen bei der Einordnung von Prioritäten. Knarrende Böden können ärgern. Für viele Leute sind sie aber akzeptabel, wenn das Gesamtambiente stimmt – eine Wohnung mit schönen alten Holzböden, -täfer und -türen verströmt Altbaufair, nicht Altbau-

muff.» Faktoren, die üblicherweise negativ zu Buche schlagen würden, erscheinen so in einem neuen Licht.

### Kriterienraster

Um die ganz unterschiedlichen Faktoren bewerten zu können, hat das ETH Wohnforum ein Kriterienraster entwickelt. Dieses erlaubt eine – verglichen mit Instrumenten wie dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) – einfache und kompakte Gesamteinschätzung. Anhand von 13 Kriterien (siehe Tabelle) werden die sozialräumlichen Qualitäten auf einer Skala von 0 bis 4 bewertet und auf ihre Zukunftstauglichkeit hin eingeschätzt. Damit zeigen sich auf einen Blick entsprechende Potenziale und Schwächen einer Siedlung.

Ein einfaches Hilfsmittel zu entwickeln, war denn auch eines der Anliegen der Verfasserinnen. Um die Pilotversion zu optimieren, würden sie diese gerne mit weiteren Baugenossenschaften testen. Ziel ist eine Checkliste, die auch von kleinen Baugenossenschaften mit ähnlichen Fragen zu Bestandesbauten ohne viel Aufwand eingesetzt werden kann. Den Nutzen sieht Angela Birrer vor allem im Bewusstmachen von Aspekten, die sonst unterzugehen drohen: «Die Studie hat nicht nur die Qualitäten der Rotachsiedlung aus Bewohnersicht aufgezeigt, sondern auch ihre Ausstrahlungskraft ins Quartier.» Gleichzeitig wurden heikle Punkte wie die tiefe Belegung, die drohende Überalterung bei fehlender Barrierefreiheit oder das wenig flexible Raumangebot benannt, das viele Familien zwingt, wegzuziehen. Die meisten Befunde seien zwar kaum überraschend; sie nun aber schwarz auf weiss belegen zu können, verleihe ihnen ein ganz anderes Gewicht.

### Vorläufiges Kriterienraster

Bereich	Kriterium
Städtebauliche Situation	1 Einbettung ins Quartier
Infrastruktur	2 Kurze Wege
Demografische Situation	3 Altersverteilung
Siedlung	4 Wohnungsangebot
	5 Wirtschaftlichkeit
	6 Identität und Partizipation
	7 Gemeinschaft und Zusammenleben
Wohnung	8 Barrierefreiheit
	9 Raumangebot
	10 Abstellplätze
	11 Flächenangebot
	12 Raumnutzung und Privatsphäre
	13 Atmosphäre

### Beispiel einer Bewertung der Rotachsiedlung

Kriterium 4: Wohnungsangebot	Bewertung
Definition: welche Wohnungstypologien und -größen in der Siedlung vorhanden sind und welchen Einfluss diese auf die soziale Durchmischung haben	4 = völlig zutreffend 3 = eher zutreffend 2 = weder noch 1 = eher unzutreffend 0 = völlig unzutreffend
<b>Sozialräumliche Qualitäten:</b>	
4.1 Wohnungstypologien und -größen tragen zu einem vielfältigen Wohnungsmix in der Siedlung bei	<input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 0
4.2 Durch das Wohnungsangebot und seine Ausstattung wird die soziale Durchmischung gefördert	<input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 0
4.3 Die Siedlung weist eine angemessene Belegung auf (Anzahl Zimmer minus eins)	<input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 0
4.3 Der siedlungsinterne Wohnungstausch wird gefördert	<input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 0



## Testplanung Baugenossenschaft Sonnengarten im Triemliquartier

**Auch die Baugenossenschaft Sonnengarten schaut in die Zukunft. Bei zwei älteren Siedlungen mit gut 550 Wohnungen steht die Gretchenfrage an: Erhalt oder Ersatz?**

Etwa 800 der rund 1200 Wohnungen der Baugenossenschaft Sonnengarten liegen in Zürich Albisrieden, die meisten davon im Triemliquartier. Sie prägen damit das ganze Gebiet. Nachdem die Stammsiedlung beim Triemliplatz vor ein paar Jahren ersetzt wurde, ist nun zu entscheiden, was mit den angrenzenden Siedlungen Goldacker 1 bis 3 und Wydäcker 1 bis 3 geschehen soll. Die zwischen 1947 und 1952 erstellten, locker gesetzten Zeilen- und Reiheneinfamilienhausbauten verfügen über 556 sehr günstige Wohneinheiten. Eine bauliche Überprüfung des Gesamtbestandes 2014 ergab, dass bei beiden Nachkriegssiedlungen ein Eingriff in die Substanz nötig wird. Dabei besteht beträchtliches Verdichtungspotenzial, gleichzeitig gehören die grossen Grünräume zu den unbestrittenen Vorzügen des Quartiers.

Der BG Sonnengarten war es vor allem wichtig, von den Bewohnenden zu erfahren, wie sie wohnen möchten. Präsident Peter Seidler: «Wir wollten das bestehende Potenzial erfassen, dabei aber offen nach vorne denken und den Horizont öffnen.» Man wolle weiterhin preisgünstigen Wohnraum anbieten, aber nicht nur ökonomische Aspekte betrachten. Deshalb wurden alle Mitglieder sowie Interessenvertreter aus Quartier und Stadt 2014 und

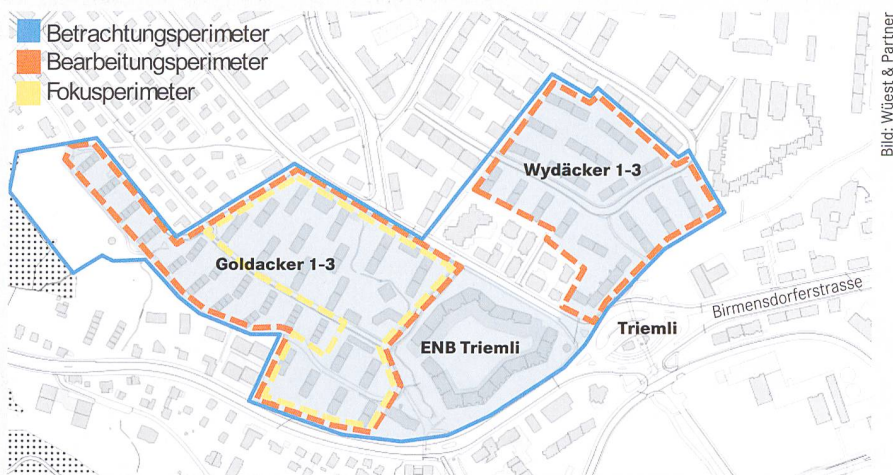
2015 zu zwei moderierten Grossveranstaltungen eingeladen. Dort konnten sie die aktuellen Qualitäten und Mängel der Siedlungen sowie ihre Bedürfnisse und Visionen für die Zukunft formulieren.

Auf dieser Grundlage wurde Anfang 2016 eine Testplanung gestartet. Dabei handelt es sich um ein partizipatives Planungsverfahren, das vor allem bei komplexen Grossprojekten angewandt wird und bei dem alle betroffenen Parteien einbezogen werden. Seit wenigen Jahren kommt es auch bei anspruchsvollen genossenschaftlichen Quartierentwicklungen zum Zug. Im Sommer haben nun drei interdisziplinäre Teams verschiedene Szenarien für die Zukunft des Gebiets entwickelt. Das Verfahren dient vor allem als eine Art Ideenbörse – am Schluss gibt es also kein Siegerprojekt, sondern gute Lösungsansätze. Dazu meint Peter Seidler: «Die Teams hatten sehr kreative Ideen, auf die wir selber

nie gekommen wären und die das ganze Gebiet miteinbeziehen. So gibt es etwa einen Vorschlag für eine Parkanlage als Eingang ins Quartier, die eine völlig neue Situation schaffen würde.» Weitere Details gibt er nicht preis, weil die Ideen eben erst den Genossenschaftsmitgliedern vorgestellt wurden und nun noch intensiv zu diskutieren sind.

Auf diese Auseinandersetzung zählt der Präsident. Die letzten Jahre hätten gezeigt, wie zentral die Partizipation sei und wie viel Potenzial bei den Bewohnenden liege. Sie sind denn auch in der Echo-Gruppe vertreten, die den ganzen Prozess begleitet und darauf achtet, dass er in der Spur bleibt. Nach der Auswertung und Konsolidierung soll als Nächstes eine Entwicklungsstrategie ausgearbeitet werden.

Informationen zur Testplanung:  
[www.bg-sonnengarten.ch/stadtstück-triemli](http://www.bg-sonnengarten.ch/stadtstück-triemli)



### Noch vieles offen

Auch Peter Ess stellt fest: «Die Auslegeordnung hat uns Klarheit und Transparenz gebracht und die soziale Nachhaltigkeit fassbarer gemacht. Wir sehen jetzt die wichtigen Themenfelder und können diese besser gewichten.» So wird eine der nächsten Aufgaben beispielsweise sein, zu definieren, auf welche Personengruppen und Lebensformen die Siedlung im Rotachquartier künftig ausgerichtet sein soll. Dies wird wesentlich mitbestimmen, wie sich die Siedlung weiterentwickelt. Entschieden ist allerdings noch gar nichts. Die BG Rotach musste aus Kapazitätsgründen die Arbeit an der Zukunftsplanung verschieben, weshalb die nötigen baulich-energetischen Überprüfungen sowie Kostenberechnungen für verschiedene Varianten – vom Erhalt mit Minimalunterhalt bis zum Ersatz – noch nicht gemacht wurden. Erst wenn die sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekte offen und gleichwertig auf dem

Tisch liegen, wird die Güterabwägung erfolgen und sind die Konsequenzen verschiedener Szenarien abzuschätzen.

Wie beim bisherigen Prozess sollen auch dafür wieder Rückmeldungen und Inputs von den Bewohnenden eingeholt werden. Dies und eine gute Kommunikation halten Peter Ess und die Studienverfasserinnen für zentral; bei der Planung sind Bewohnende in der Arbeitsgruppe vertreten und werden auch weiterhin mit einbezogen. Geschäftsführer Jürg Aebli zeigt sich denn auch davon überzeugt, dass durch die frühzeitige Einberufung der Arbeitsgruppe durch den Vorstand und dank dem inhaltlich sowie personell breit abgestützten Vorgehen eine tragfähige und nachhaltige Lösung gefunden wird. ■

Download Studienzusammenfassung:  
[www.wohnforum.arch.ethz.ch/de/zukunft-rotach-quartier](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch/de/zukunft-rotach-quartier); Kontakt: Angela Birrer, ETH Wohnforum – ETH CASE, birrer@arch.ethz.ch