

# Baugenossenschaft Rotach : Rotach, Zürich- Wiedikon : Hofsanierungen, Wohnstrassen und Neubau

Autor(en): **Lischner, Karin R.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **62 (1987)**

Heft 7-8

PDF erstellt am: **07.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105529>

## **Nutzungsbedingungen**

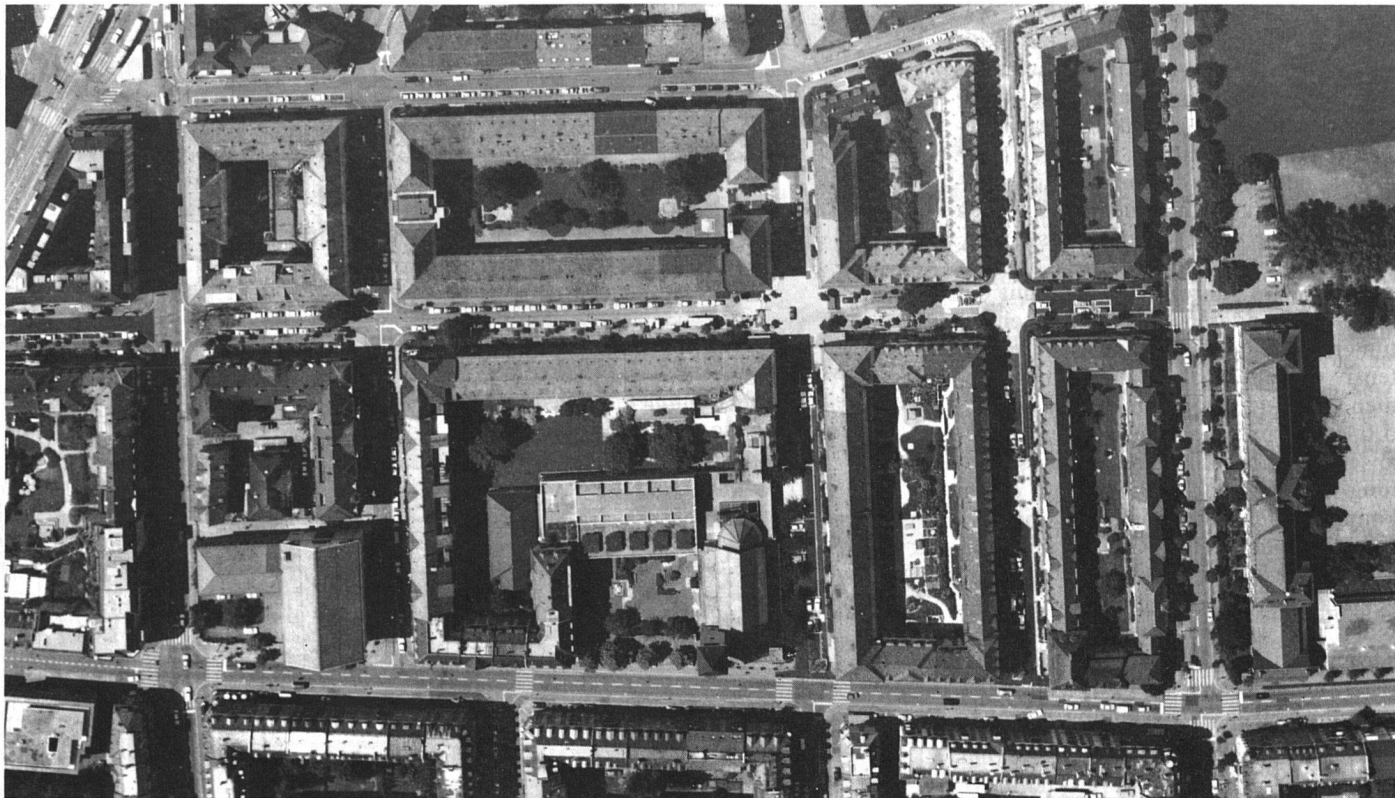
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Das einst ruhige Wohnquartier wurde vom Schleich- und Parkplatzsuchverkehr schwer gestört. Foto: Vermessungsamt Stadt Zürich

## Baugenossenschaft Rotach Rotach, Zürich-Wiedikon

### Hofsanierungen, Wohnstrassen und Neubau

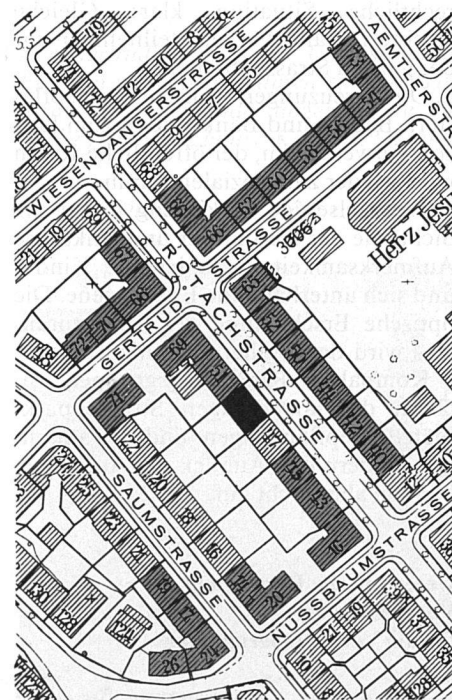
Von Karin R. Lischner

Die Siedlung Rotach liegt heute im Randgebiet der City, unweit der Quartierzentren Schmiede Wiedikon und Goldbrunnenplatz. Sie entstand kurz nach dem Ersten Weltkrieg. Damals herrschten eine weit ernstere Wohnungsnot als heute und eine existenzbedrohende Unterbeschäftigung im Baugewerbe. Um diesen Teufelskreis zu unterbrechen, gründeten initiative Handwerker und Unternehmer die Baugenossenschaft, damals noch Rotachstrasse genannt. Sie erstellten in knapp neun Jahren fünf Wohnsiedlungen auf Stadtgebiet mit mehr als 500 Wohnungen, darunter auch die aus der Architekturgeschichte bekannten Häuser an der Wasserwerkstrasse von Max Ernst Haefeli. Unvermietete Wohnungen, die Kündigung des Anteilscheinkapitals und die Amortisation der Hypotheken führten zu einer schweren Krise. Da diese nur durch die Mithilfe der Mieter gelöst werden konnte, war die Umwandlung in eine *gemeinnützige* Baugenossenschaft die logische Folge. Charakteristisch für das Quartier Rotach-, Gertrud-, Ämtler-, Saumstrasse sind die geschlossenen Blockrandüberbauungen. Auffallend ist, dass die Häuser der Bau-

genossenschaft Rotach keinen einheitlichen Komplex darstellen, sondern mit den Häusern anderer Liegenschaftseigentümer insgesamt fünf Höfe bilden: den Johanneums-, den Eck-, den Saum-, den Gertrud- und den Birkenhof.

#### Wohninsel Rotach

Die anfangs ruhige, angenehme Wohnlage verschlechterte sich zusehends. Je mehr das Quartier zum Innenstadtbereich wurde, desto stärker wurde es durch den Individualverkehr belastet. Parkplatzsuchende und den verstopften Hauptadern Ausweichende störten nicht nur durch Lärm und Gestank die Anwohner, sondern gefährdeten vor allem alte Leute und Kinder. Diese unwirtliche Situation zeigte sich auch im Strassenbild. Anstelle von chaussierten Wegen mit Bäumen dominierten jetzt Asphalt und Parkplätze die Aussenräume. Das Sanierungskonzept: «Wohninsel Rotach», entworfen in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zürich, sollte die frühere Situation wieder herstellen. Es handelte sich um verschiedene, aufeinander abgestimmte Massnahmen. Dazu gehörten die sanfte Re-



Bewilligung Eidg. Vermessungsdekretion vom 1. 5. 1914

Die Häuser der Genossenschaft Rotach bilden keinen geschlossenen Komplex, sondern grenzen an fünf verschiedene Höfe. Aus: 50 Jahre Rotach, Jubiläumsschrift

novation der Wohnungen, die ohne wesentliche Mietzinsaufschläge den heutigen Ansprüchen angepasst wurden. Dazu gehörten aber vor allem die Reparatur der Strassenräume und die Umgestaltung der Innenhöfe.

Mit dem Grundprinzip einer Verkehrsberuhigung und einem wohnlichen Quartier war wohl jeder einverstanden. Schwierigkeiten gab es bei der Konkretisierung. Fünf Jahre lang wurde mit der Stadt, den anderen Liegenschaftseigentümern und den Bewohnergruppen intensiv diskutiert, die Planungsmassnahmen im Modell und im Massstab 1:1, d.h. an Ort und Stelle ausprobiert. In der abschliessenden Orientierungsversammlung wurde zwar das Projekt mit einem knappen Mehr angenommen; doch zogen die unterlegenen Gegner den Entscheid bis vor den Bundesrat weiter und verzögerten damit die Realisierung. Nicht nur war die Zeitverzögerung ärgerlich; am meisten schmerzte die Polarisierung zwischen Alt und Jung. Jetzt, zwei Jahre nach Fertigstellung, scheinen die wohnlichen Strassen, die Treffpunkte und Sitznischen und die Sonnenblumen zwischen den parkierten Autos auch einige frühere Gegner zu versöhnen.

Vier Massnahmenpakete trugen wesentlich zur Verkehrsberuhigung bei:

- Die Einfahrten in die Wohninseln sind durch Strassenverengungen und Bepflanzung baulich gekennzeichnet. Die Tafel «Wohnstrasse» stellt die rechtliche Situation klar: Gleiche Rechte für alle Verkehrsteilnehmer auf der ganzen Strassenbreite.

- Die Kreuzungen wurden aufgepflästert. Bäume und Bänke laden zum kurzen Verweilen ein, der öffentliche Raum wird wieder zum sozialen Raum.

- Wechselseitige Parkierung bricht die Sichtlinie der Autofahrer und lenkt ihre Aufmerksamkeit auf spielende Kinder und sich unterhaltende Erwachsene. Die optische Erscheinung des Strassenraumes wird damit allerdings nicht besser.
- Kompakte Parkierungsgruppen sichern die notwendigen Strassenparkplätze, Bepflanzungen und Berankungen mildern den Anblick der Autos, heben ihn aber nicht auf.

### Unterirdische Parkierung – Voraussetzung für die Verkehrsberuhigung

Wesentliche Voraussetzung für diese Umgestaltung war die Planung und Realisierung von Tiefgaragen, die die Parkplätze, die auf der Strasse aufgehoben werden mussten, grosszügig ersetzen. Zwei unterirdische Parkierungsanlagen sind in den Höfen vorgesehen. Eine konnte bis jetzt erstellt werden. Unter dem Gertrudhof werden, zusätzlich



*Verschiedene Massnahmen trugen zur Verkehrsberuhigung bei: kompakte Parkierungspakete.*

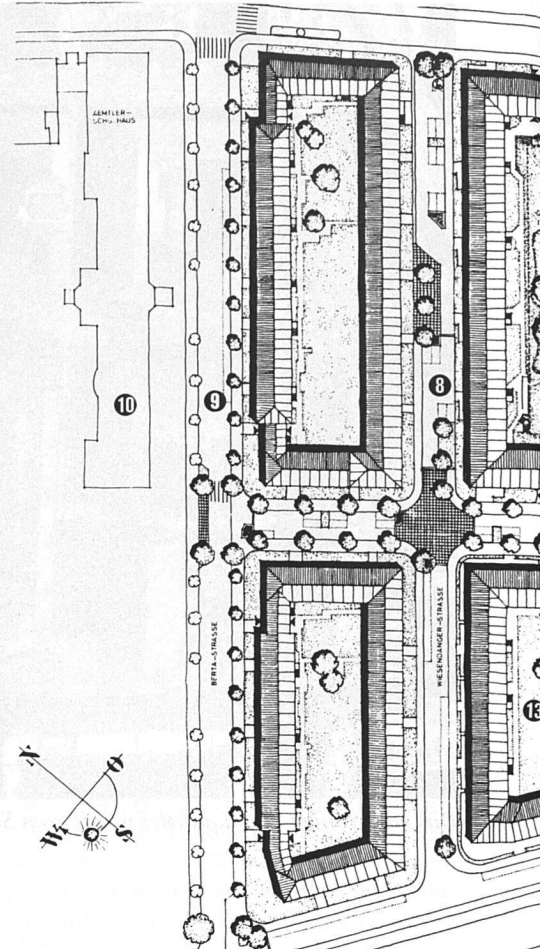


*Verengungen vor der Einfahrt in die Wohninsel, Kennzeichnung als Wohnstrasse.*



*Wechselseitige Parkierung. Foto Heinz Rüedi*

*Rotachstrasse vor etwa 30 Jahren. Archiv BG Rotach*



*Das Konzept «Wohninsel Rotach» bestand aus verschiedenen ineinandergreifenden Massnahmenpaketen: sanfte Sa-*



*Aufpflasterung der Kreuzungen und Möblierung mit Bänken.*

*Die gleiche Strasse 1982 als Einbahnstrasse mit doppelseitiger Parkierung.*

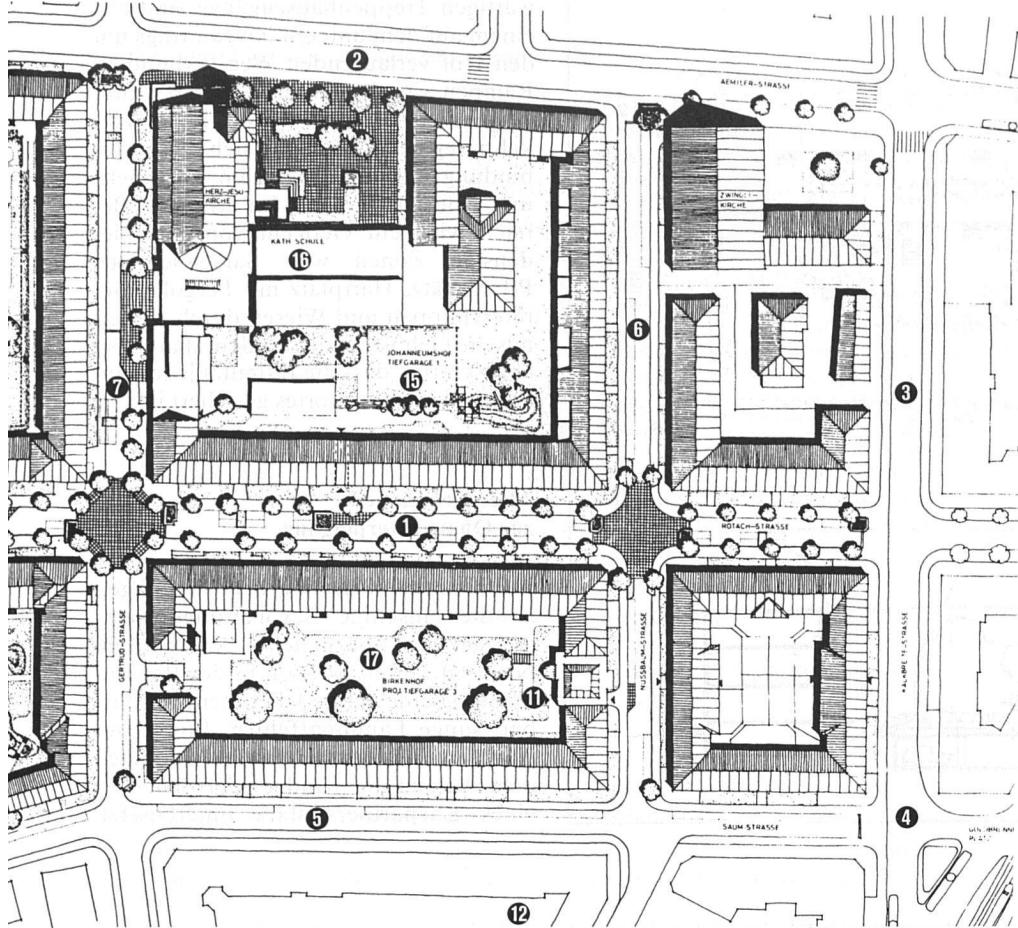


durch eine Kompaktanlage optimal ausgenutzt, total 70 Autos untergebracht.

### Von Hinterhöfen zu Wohnhöfen

Eine weitere Massnahme für mehr Wohnlichkeit im Quartier war die Gestaltung der trostlosen Hinterhöfe zu benutzbaren Wohnhöfen. Bei der Sanierung der drei Höfe Johanneums-, Eck- und Saumhof wurden wertvolle Erfahrungen gewonnen, die bei der Neugestaltung des Gertrudhofes umgesetzt werden konnten. Wie überall, wo verschiedene Menschen an einem Projekt beteiligt sind, brauchte es langwierige und schwierige Verhandlungen zwischen den einzelnen Liegenschaftseignern. Wertvoll war, dass Peter Lanz von der Stelle für Hinterhofsanierungen (Hochbauamt der Stadt Zürich) die Umgestaltung intensiv begleitete. Wohl beanspruchten die kontroversen Gespräche viel Zeit, sie führten aber auch zu einem grösseren Verständnis füreinander und zur Identifikation mit der eigenen Wohnumgebung. So wurden oft Möblierung und die Gestaltung einzelner Bereiche, wie die Kletterburg im Johanneumshof, von den Anwohnern selbst erstellt.

Der Gertrudhof wurde gerade durch die Verhandlungen mit den Anwohnern eine sehr differenzierte Anlage mit unterschiedlichen Bereichen. Die Ausgänge aus der Tiefgarage und die rück-



*nierung der Wohnungen, Gestaltung der Wohnhöfe und Verkehrsberuhigung mittels Wohnstrassen.*

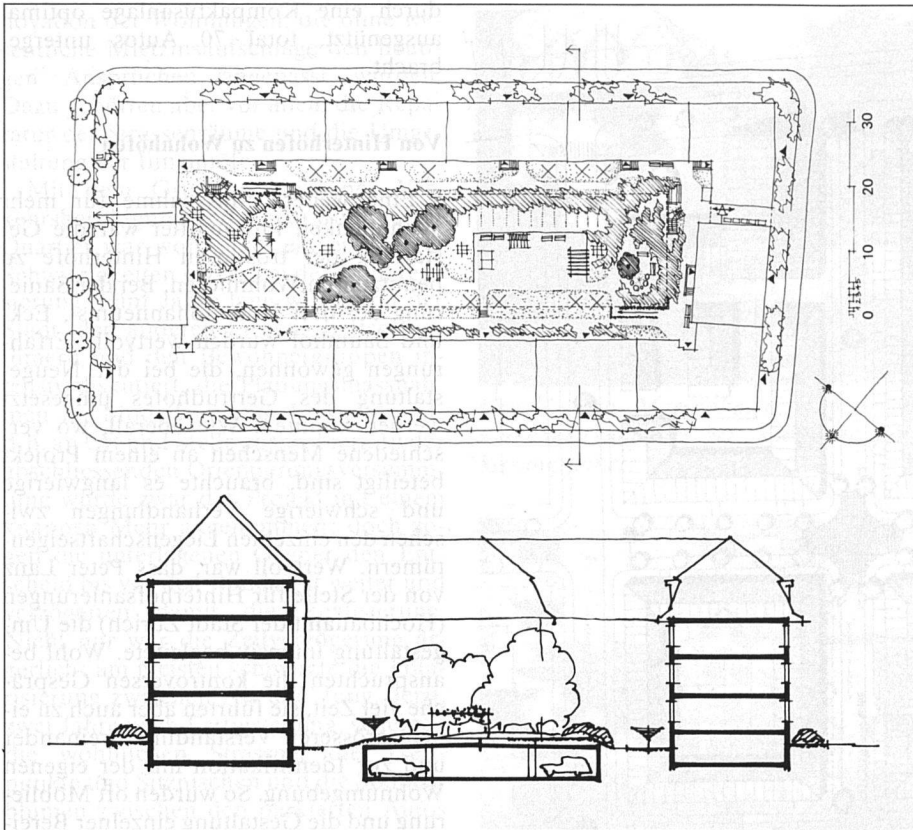
1 Rotachstrasse, 2 Ämtlerstrasse, 3 Kalkbreitestrasse, 4 Goldbrunnenplatz, 5 Saumstrasse, 6 Nussbaumstrasse, 7 Gertrudstrasse, 8 Wiesendangerstrasse, 9 Bertastrasse, 10 Ämtlerschulhaus, 11 Alterswohnungen, 12 Eckhof, 13 Saumhof, 14 Gertrudhof, 15 Johanneumshof, 16 Kath. Kirche und Schule «Herz Jesu», 17 Birkenhof



◀ *Der Gertrudhof nach der Umgestaltung. Er ist in verschiedene durch einheimische Sträucher voneinander abgeschirmte Bereiche gegliedert. Fotos: Karin R. Lischner*

*So ungefähr sahen die Höfe vor der Umgestaltung aus.*





Oben: Grundriss und Schnitt Gertrudhof.

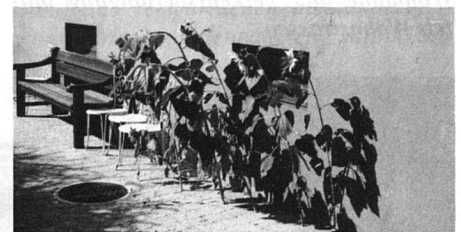
Unten: Auf dem erhöhten Teil des Hofes wechseln Hartplatz mit Kinderspielgeräten und leicht modulierten Wiesen harmonisch ab.



wärtigen Treppenhauszugänge sind mit einem auf dem unteren Niveau rings um den Hof verlaufenden Weg verbunden. Rampen und Stufen führen zum «eigentlichen» Hof. Obwohl als Verkehrsweg gedacht, eignet sich diese Verbindung ausgezeichnet zum Trottinett- und Rollschuhfahren. Im erhöhten Bereich wird ein Geflecht von verschiedensten Zonen wie: Sandspielplatz, Pflanzplatz, Hartplatz mit Pergola, Geräteschuppen und Wiesen durch einheimische Gehölze und Staudenrabatten so abgeschirmt, dass die Intimität jedes einzelnen Aufenthaltsortes gesichert ist.

### Alterswohnungen zur Quartierverjüngung

Ein Problem der meisten Siedlungen ist die einseitige Bevölkerungszusammensetzung bezüglich Altersstufen. Nach 60 Jahren ist auch in der Rotach-Siedlung eine starke Überalterung spürbar. Junge Familien fehlen. Einige der früheren Familienwohnungen sind nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod eines Ehepartners stark unterbesetzt.



Sonnenblumen brauchen wenig Erde.

Unterniveaugarage (Gertrudhof) im Bau.  
Foto: Heinz Rüedi



### Wohninsel Rotach: Kosten und Verantwortliche

«Johanneums-Hof» (1979/80) Bauherr: BG Rotach, in Zusammenarbeit mit kath. Kirchgemeinde Zürich-Wiedikon  
Architekt: Heinz Rüedi, SWB, Zürich  
Kosten: Fr. 107 300.–

«Eck-Hof» (1980/81) Bauherr: BG Rotach in Zusammenarbeit mit Privatliegenschaft  
Architekt: Heinz Rüedi, SWB, Zürich  
Kosten: Fr. 58 500.–

«Saum-Hof» (1980/81) Bauherr: BG Rotach in Zusammenarbeit mit Baugenossenschaft Berowisa und Privaten  
Architekt: Heinz Rüedi, SWB, Zürich  
Kosten: Fr. 44 700.–

«Gertrud-Hof» (1983) mit Unterniveaugarage für 70 Einstellplätze  
Bauherr: BG Rotach in Zusammenarbeit mit Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich  
Architekt Unterniveaugarage: Walter Gautschi, SIA, Zürich  
Architekt Hofgestaltung: Heinz Rüedi, SWB, Zürich  
(in Zusammenarbeit mit K. Holzhausen, Landschaftsarchitekt)

Kosten: Einstellhalle	Fr. 1 449 000.–
Hofgestaltung	Fr. 246 000.–
	Fr. 1 695 000.–
Betrag aus dem Parkuhrenfonds der Stadt Zürich	Fr. 335 000.–
Total	Fr. 1 360 000.–

Kosten pro Einstellplatz: Fr. 20 700.– (ohne Beitrag Stadt Zürich)

«Wohninsel Rotach» (1983/85) Wohnstrassenkonzept im Rotach-Quartier  
Bauherr: Stadt Zürich, vertreten durch Bauamt I und Polizeiamt  
Gestaltung: Heinz Rüedi, Architekt SWB, Zürich, im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Zürich, in Zusammenarbeit mit Stadtplanungsamt, Gartenbauamt und der Abteilung für Verkehr der Stadtpolizei  
Kosten: Strassenbau und Fussgängeranlagen etwa Fr. 1 100 000.–

### Allgemeine Angaben

Bezeichnung «Gertrudhof» mit und Adresse Unterniveaugarage der Objekte: Rotach-/Ämtlerstrasse, 8003 Zürich Alterswohnungen mit Mehrzweckraum, Nussbaumstrasse 18, 8003 Zürich

Baugenossenschaft Rotach, Nussbaumstrasse 16, 8003 Zürich

Zuständige J. Uebelhart, Personen für Präsident Rückfragen: E. Strolz, Verwalter Tel. 01/462 18 00

Architekten: Unterniveaugarage und Alterswohnungen: Walter Gautschi, Arch. SWB/SIA Kartaussstrasse 3 8008 Zürich Tel. 01/55 61 55 Hofgestaltungen: Heinz Rüedi, Arch. SWB Rötelstrasse 37 8037 Zürich Tel. 01/362 00 07

## Kennziffern und technische Angaben zur Rotach-Überbauung

### Aktueller Mietzins (1987) der Alterswohnungen

#### Einzimmerwohnung mit Balkon und separater Küche:

Bisherige Genossenschafter (Umsiedlungen)

Nettomietzins monatlich Fr. 458.– bis Fr. 485.– plus NK (zirka Fr. 80.–)

Neue Genossenschafter Fr. 608.– bis Fr. 638.– plus NK (zirka Fr. 80.–)

#### Einzimmerwohnung mit Kochabteil:

Bisherige Genossenschafter (Umsiedlungen)

Nettomietzins monatlich Fr. 427.– bis Fr. 458.– plus NK (zirka Fr. 80.–)

Neue Genossenschafter Fr. 577.– bis Fr. 608.– plus NK (zirka Fr. 80.–)

### Mietzinse

der Einstellplätze in der Parkierungsanlage «Gertrudhof»

Genossenschafter BG Rotach Fr. 90.–/Mt. Palettenplatz

Fr. 100.–/Mt. fester Platz

Genossenschaftsfremde Mieter Fr. 110.–/Mt. Palettenplatz

(Bereich Wohninsel Rotach) Fr. 120.–/Mt. fester Platz

### Alterswohnhaus Nussbaumstrasse

#### Baurechtliche Situation

Bauzone und Ausnützung A

Sonderbauvorschriften

Geschosszahl 5

#### Grundstück

Fläche des Areals 312 m<sup>2</sup>

davon effektiv überbaut 160 m<sup>2</sup>

#### Nutzung

Total Anzahl der Wohneinheiten:

12 1-Zimmer-Wohnungen

Anzahl und Art der gewerblichen

und weiteren vermieteten Räume:

Mehrzweckraum im EG mit

Teeküche/Stübli/Cheminée,

Bastelraum im Keller

### Anlagekosten des Alterswohnhauses

Grundstück Fr. 1.–

Gebäudekosten der

Wohnungen (Neubau) 1 750 000.–

Anpass. best. Whgn. (374 000.–)

Total Anlage- bzw.

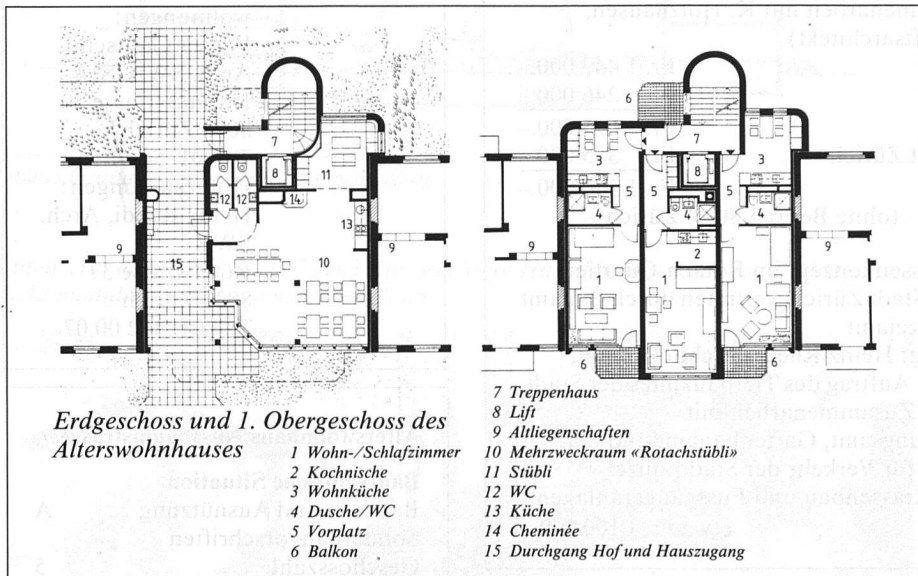
Erneuerungskosten 1 750 000.–

Kubikmeterpreis der

Wohnungen (Neubau) 486.–



Die Baulücke in der Nussbaumstrasse wurde durch einen Neubau mit behindertengerechten Einzimmerwohnungen geschlossen. Foto: Archiv BG Rotach



Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Alterswohnhauses

- 1 Wohn-/Schlafzimmer
- 2 Kochnische
- 3 Wohnküche
- 4 Dusche/WC
- 5 Vorplatz
- 6 Balkon

Der Genossenschaftsvorstand stand vor einem Dilemma. Einerseits wollte er die betagten Genossenschaftler aus sozialen Gründen nicht aus ihrer vertrauten Umgebung herausreissen – es fehlten zudem die rechtlichen Grundlagen –, zum anderen hätte man gern die grossen Wohnungen jungen Familien zur Verfügung gestellt.

Die Lösung des Problems schien die Schliessung einer Baulücke in der Nussbaumstrasse durch einen Neubau mit komfortablen Alterswohnungen. Die Wohnraumbeschaffung erhielt Priorität vor der städtebaulichen Situation. Das Alterswohnhaus wurde behindertengerecht ausgebaut und enthält zwölf Einzimmerwohnungen, zum grösseren Teil mit eigener Küche und Balkon. Wohl stand jetzt geeigneter Wohnraum zur Verfügung, aber das Grundproblem, die höhere Miete der neuen komfortablen Alterswohnung gegenüber der alten Drei- oder Vierzimmerwohnung, musste noch gelöst werden.

Hier spielte das Genossenschaftsdenken. Man legte fest, dass die neuen Wohnungen gleich viel wie die alten kosten sollten und erhob, um das zu realisieren, von allen fast neunhundert Genossenschaftlern einen monatlichen Subventionsbeitrag von 4 Franken. Dieser finanzielle Anreiz funktionierte aber nicht so gut, wie man erwartet hatte. Nur fünf Wohnungen konnten mit «eigenen» Bewohnern, die dafür Familienwohnungen verliessen, besetzt werden. Die anderen werden von «Auswärtigen» bewohnt, die einen um 150 Franken höheren Mietzins zahlen. Ist auch am Anfang das Konzept für die Genossenschaft nicht ganz aufgegangen, so konnte doch der Überalterung im gesamten Quartier erfolgreich begegnet werden.

## Wissen Sie schon das Neueste?

**Migros Do it yourself**  
hat jetzt zur Sicherung von  
Wohnungen, Hotels,  
Wohnwagen, Booten usw.  
batterie- und netzbetriebene  
elektronisch-akustische  
Alarmanlagen



**Neu** **Minialarm**  
für Türen- und Fenstersicherung. Batteriebetrieb.

**18.-**

**Hausalarm**  
Für Häuser, Wohnungen,  
Hotels, Wohnwagen, Boote  
usw. Batteriebetrieb.

**43.-**

**Ultraschall-Alarm**  
Für Häuser und Wohnungen.  
Ultraschall-Schutzbereich  
bis ca. 9 m, regulierbar. Netz-  
und/oder Batteriebetrieb.

**180.-**

**Magnetschalter**  
passend zu Ultraschall-  
Anlage. 4 Paare

**13.-**

In den Do it yourself Läden.

**Die MIGROS hat's.**