Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 62 (1987)
Heft: 7-8

Artikel: Baugenossenschaft Rotach : Rotach, Zürich-Wiedikon : Hofsanierungen, Wohnstrassen und Neubau
Autor: Lischner, Karin R.
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105529

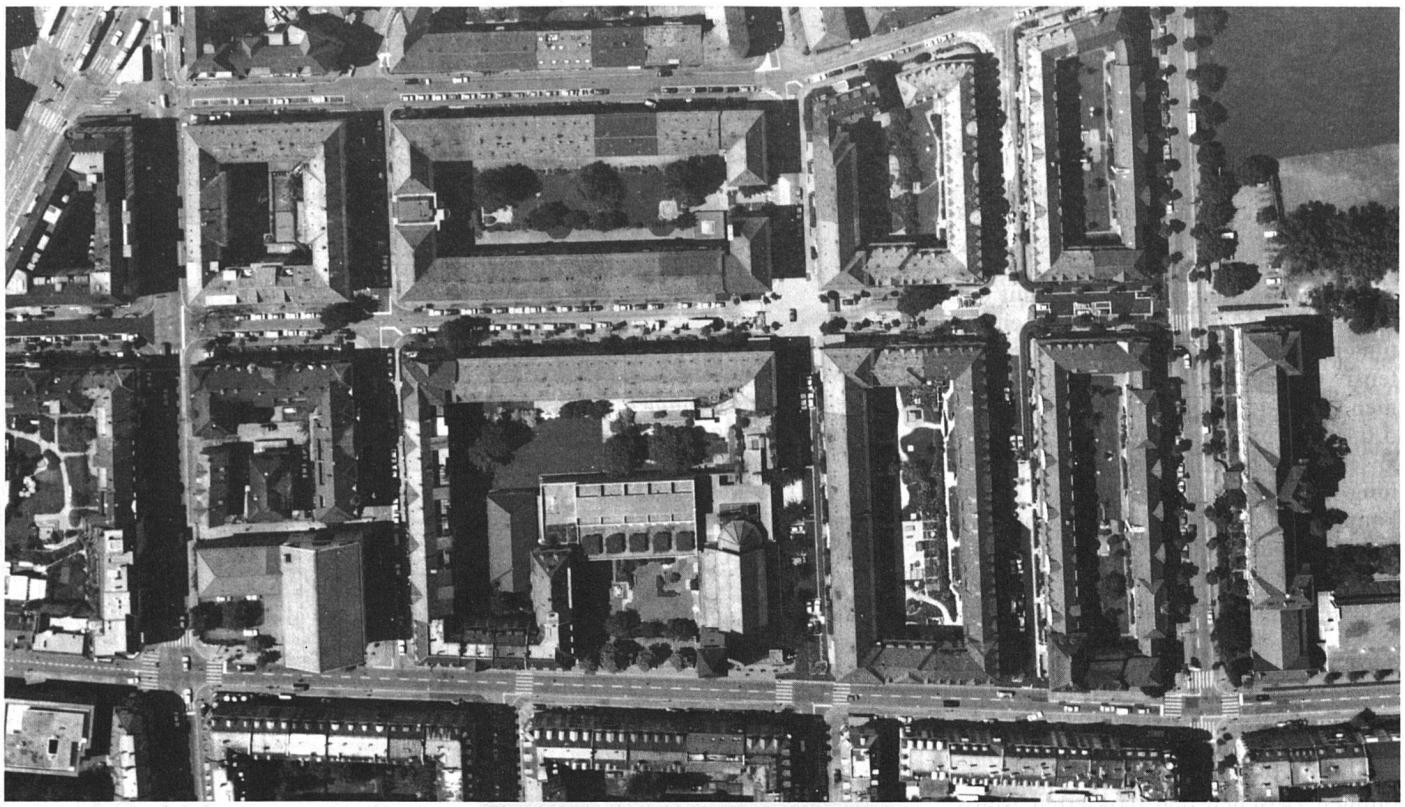
Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. 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: 19.07.2025

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



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

Baugenossenschaft Rotach

Rotach, Zürich-Wiedikon

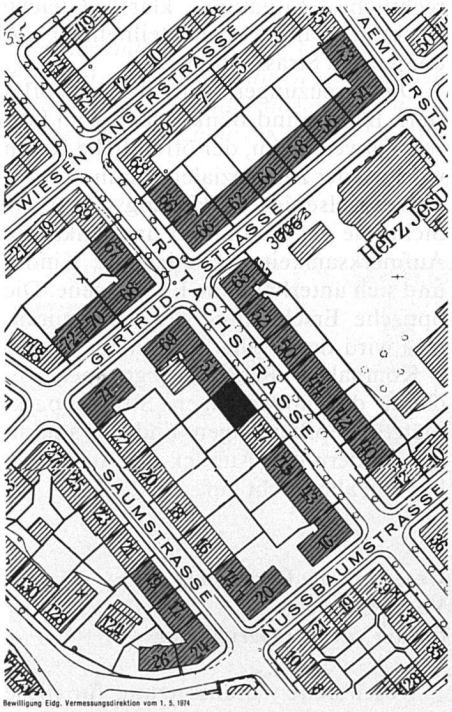
Hofsanierungen, Wohnstrassen und Neubau

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 Baugenossenschaft 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-



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.

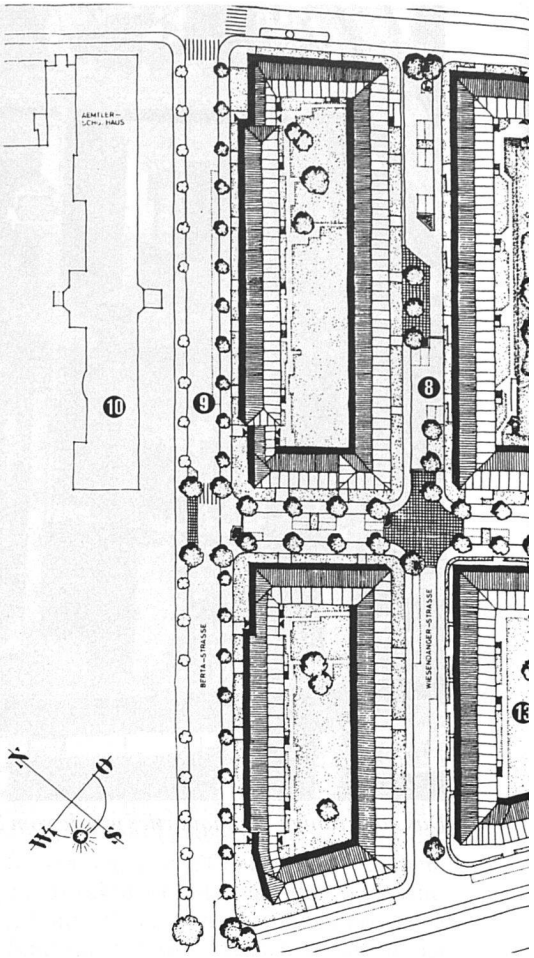
Mit dem Grundprinzip einer Verkehrsberuhigung und einem wohnlichen Quartier war wohl jeder einverstanden. Schwierigkeiten gab es bei der Konkretisierung. Fünf Jahre lang wurde mit der Stadt, den anderen Liegenschaftseigentümern und den Bewohnergruppen intensiv diskutiert, die Planungsmassnahmen im Modell 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.

Verschiedene Massnahmen trugen zur Verkehrsberuhigung bei: kompakte Parkierungspakete.

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



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

Wechselseitige Parkierung.
Foto Heinz Rüedi

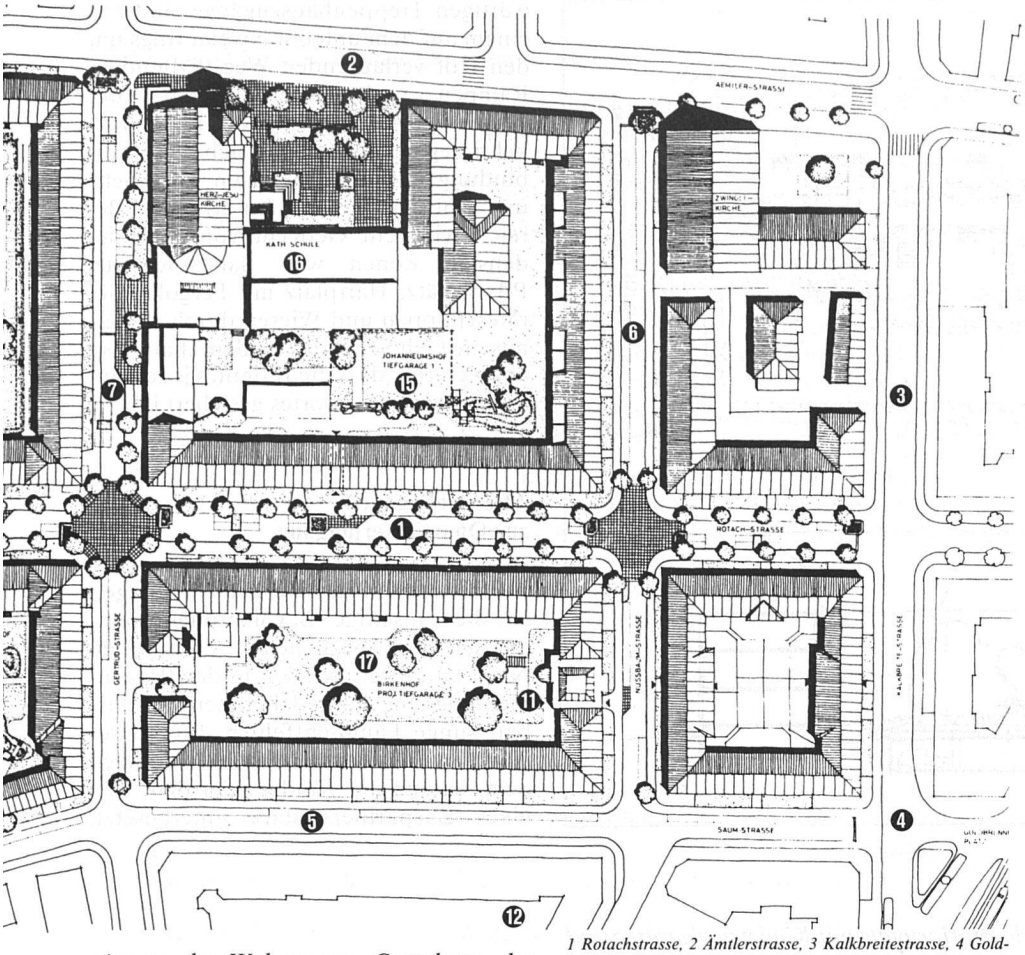
Aufpflästerung der Kreuzungen und Möblierung mit Bänken.

Rotachstrasse vor etwa 30 Jahren.
Archiv BG Rotach

Die gleiche Strasse 1982 als Einbahnstrasse mit doppelseitiger Parkierung.

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 ersetzten. Zwei unterirdische Parkierungsanlagen sind in den Höfen vorgesehen. Eine konnte bis jetzt erstellt werden. Unter dem Gertrudhof werden, zusätzlich



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

durch eine Kompaktusanlage optimal ausgenützt, total 70 Autos untergebracht.

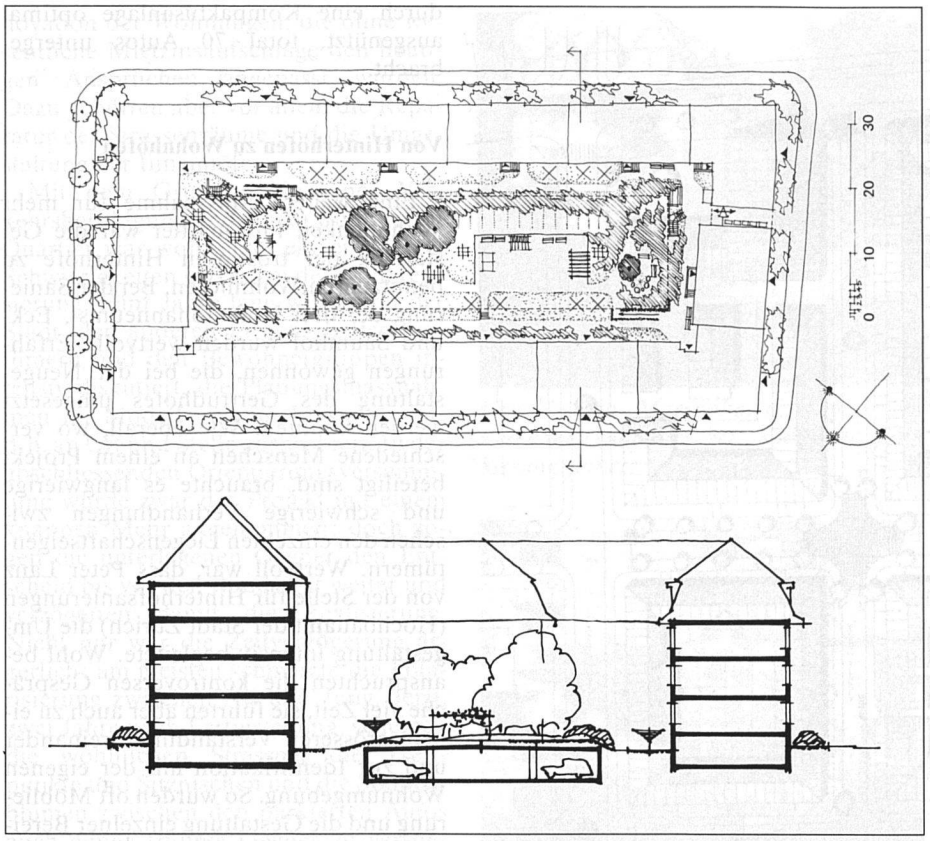
Von Hinterhöfen zu Wohnhöfen

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 Liegenschaftseigentümern. 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-

◀ *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.



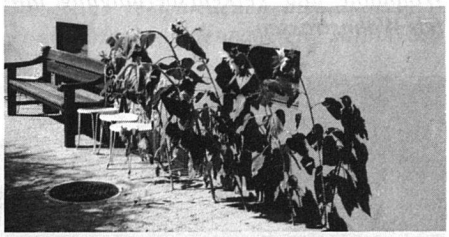
Oben: Grundriss und Schnitt Gertrudhof.

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, Pflanzplätz, 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.

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



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. 107300.–

«Eck-Hof» (1980/81) Bauherr: BG Rotach in Zusammenarbeit mit Privatliegenschaft
Architekt: Heinz Rüedi, SWB, Zürich
Kosten: Fr. 58500.–

«Saum-Hof» (1980/81) Bauherr: BG Rotach in Zusammenarbeit mit Baugenossenschaft Berowisa und Privaten
Architekt: Heinz Rüedi, SWB, Zürich
Kosten: Fr. 44700.–

«Gertrud-Hof» (1983) mit Unterniveaugarage für 70 Einstellplätze
Bauherr: BG Rotach in Zusammenarbeit mit Liegenschaftenverwaltung 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. 20700.– (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.–

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 (Bereich Wohninsel Rotach)	Fr. 110.–/Mt. Palettenplatz
	Fr. 120.–/Mt. fester Platz

Allgemeine Angaben

Bezeichnung und Adresse der Objekte:	«Gertrudhof» mit Unterniveaugarage Rotach-/Ämtlerstrasse, 8003 Zürich Alterswohnungen mit Mehrzweckraum, Nussbaumstrasse 18, 8003 Zürich
	Baugenossenschaft Rotach, Nussbaumstrasse 16, 8003 Zürich
Zuständige Personen für Rückfragen:	J. Uebelhart, Präsident E. Strolz, Verwalter Tel. 01/462 18 00
Architekten:	Unterniveaugarage und Alterswohnungen: Walter Gautschi, Arch. SWB/SIA Kartausstrasse 3 8008 Zürich Tel. 01/55 61 55
	Hofgestaltungen: Heinz Rüedi, Arch. SWB Rötelstrasse 37 8037 Zürich Tel. 01/362 00 07

Alterswohnhaus Nussbaumstrasse

Baurechtliche Situation

Bauzone und Ausnützung	A
Sonderbauvorschriften	
Geschosszahl	5

Grundstück

Fläche des Areals	312 m²
davon effektiv überbaut	160 m²

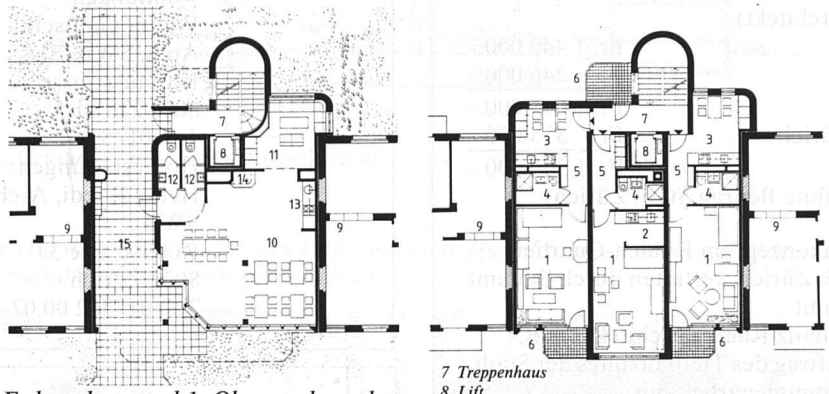
Nutzung

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	1 750 001.–
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
7 Treppenhaus
8 Lift
9 Altliegenschaften
10 Mehrzweckraum «Rotachstübli»
11 Stübli
12 WC
13 Küche
14 Cheminée
15 Durchgang Hof und Hauszugang

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

Die Lösung des Problemes 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 Genossenschaftern 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.