

Innovative Siedlung Paul-Clairmont-Strasse  
der Baugenossenschaft Rotach, Zürich

## Den Balkon neu erfunden

Private Aussenräume, wie man sie bei Genossenschaftswohnungen noch nicht gesehen hat: Das ist nur das auffälligste Merkmal der Neubausiedlung Paul-Clairmont-Strasse, die kürzlich die Auszeichnung guter Bauten im Kanton Zürich gewonnen hat. Dabei wäre das Projekt anfangs fast gescheitert.

Schwieriges Grundstück optimal genutzt: Die Neubausiedlung Paul-Clairmont-Strasse zwischen Triemli-Spital (Vordergrund) und Birmensdorferstrasse. In der Bildmitte die Paul-Clairmont-Strasse, hinter dem neuen Baukörper die bestehende Rotach-Siedlung Hägelerweg.





Grosszügigkeit bestimmt das Bild: Wohnzimmer und Küche mit edlem Steinboden, Raumhöhen von 2,55 Metern sowie Zugang zur 25-Quadratmeter-Terrasse.

**VON RICHARD LIECHTI** ■ «Wohnungsbau ist meist Krämerarbeit, doch hier waren für einmal Grosskaufleute am Werk», schwärmt die Architekturzeitschrift «Hochparterre». Die Konkurrenz, «Werk, Bauen + Wohnen», schreibt von einer Wohnsiedlung, «die nicht nur im Ort, sondern in der Architekturgeschichte verankert ist», und zwar beim Meister Le Corbusier selbst. Der NZZ-Kritiker konstatiert, dass «Könner ihres Fachs» am Werk gewesen seien, was zu Qualität und Innovation jenseits von preisgünstiger Dutzendware geführt habe. Und die Jury der kürzlich verliehenen «Auszeichnung guter Bauten im Kanton Zürich» stellt das Projekt auf einen der drei Podestplätze und bezeichnet es als Beweis dafür, dass die «wirklich grossen Veränderungen» im Wohnungsbau heute im Aussenbereich stattfinden.

**ENGE ZUSAMMENARBEIT MIT STADT.** Viel Lob und Beachtung hat sie in den vergangenen Monaten gefunden, die Neubausiedlung Paul-Clairmont-Strasse, die von den Architekten Gmür & Steib für die Baugenossenschaft Rotach entworfen wurde. Das ist in mancher Beziehung nicht selbstverständlich. Denn zum einen war die Aufgabe, das schmale, langgezogene Grundstück zwischen Birmensdorferstrasse und Triemlispital preiswürdig zu überbauen, alles andere als einfach. Und als das Projekt den Genossenschaftsmitgliedern zur Genehmigung vorlag, teilten längst nicht alle die Begeisterung der Fachleute. Von einer «Staumauer» und «schwindelerregender Höhe» war auf den Flugblättern zu lesen, mit denen die Bewohner der angrenzenden Siedlung den Bau fast verhindert hätten.

Doch beginnen wir ganz am Anfang: Die Siedlung Paul-Clairmont-Strasse ist ein Kind des Programms «10 000 Wohnungen in 10 Jahren», mit dem der Zürcher Stadtrat Ende der 1990er-Jahre den Bau grosser Wohnungen förderte. Dabei bot er auch Baugenossenschaft Land im Baurecht an, und zwar vor allem dann, wenn dieses an bestehende Siedlungen grenzte. Als die Vergabe eines Grundstücks oberhalb ihrer Altbausiedlung Hägelerweg anstand, reagierte die Baugenossenschaft Rotach deshalb sofort. Damit verknüpft war allerdings die Bedingung, einen Architekturwettbewerb unter der fachlichen Ägide der Stadt durchzuführen. Für die Baugenossenschaft Rotach bedeutete dies keinen Nachteil, im Gegenteil: Sie hatte nämlich seit den 1970er-Jahren keine grössere Siedlung mehr erstellt. «Für uns war es wichtig, dass die Stadt die Federführung in dieser Phase

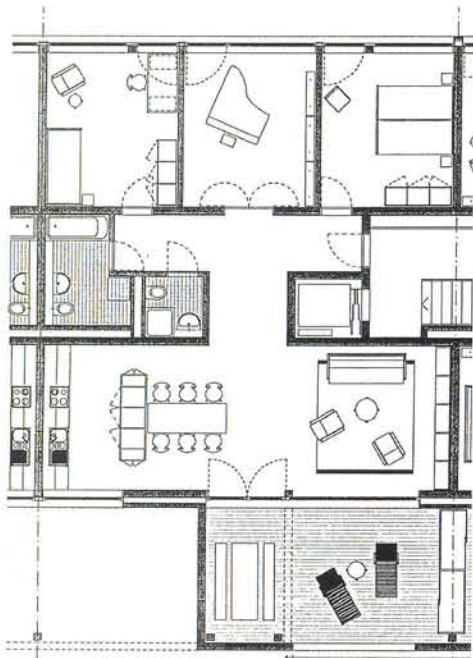
übernahm», bekräftigt die Rotach-Geschäftsführerin Berti Brenner. Weniger zufrieden war man mit der Höhe des Baurechtszinses. Gemeinden in der Agglomeration böten den Gemeinnützigen viel bessere Konditionen.

**WOHNUNGSMIX VERBESSERN.** Dass der Bau grosser Wohnungen im Vordergrund stand, kam der Genossenschaft gelegen. Sie besitzt nämlich insbesondere in der Stadt vor allem kleinere Einheiten und konnte so ihren Bestand ergänzen. Das Projekt, das siegreich aus dem Wettbewerb unter zehn eingeladenen Büros hervorging, sollte die weiteren Weichen stellen. Der Genossenschaft war nämlich rasch klar, dass dessen architektonisches Konzept nur zu relativ hohen Erstellungskosten in die Tat umzusetzen war und die Wohnungen auf jeden Fall ihren Preis haben würden. Somit musste man auch einen höheren ▶

Fotos: augenweiden röthli & co.

Vor die Fassade gehängte Zimmer: Balkonseite.





Grundriss einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 115 Quadratmetern.

Standard bieten, sonst wären die Mieten kaum marktgerecht gewesen. Für die Baugenossenschaft Rotach war dies kein Hindernis: Sowohl in ihrem Leitbild als auch in den Statuten hält sie nämlich fest, dass man auch Wohnungen im mittleren Segment anbieten will. Die Geschäftsführerin gibt noch etwas zu bedenken: Auch die vor achtzig Jahren erstellten Behausungen waren anfangs Mittelstandswohnungen. Erst im Verlauf der Jahre erreichten sie ihre günstigen Preise. Wenn man heute baue, sei das nicht anders. Manche Bewohner der benachbarten Rotach-Siedlung waren damit jedoch nicht einverstanden. Sie kämpften gegen den «Neubauriegel», durch den sie einerseits ihre

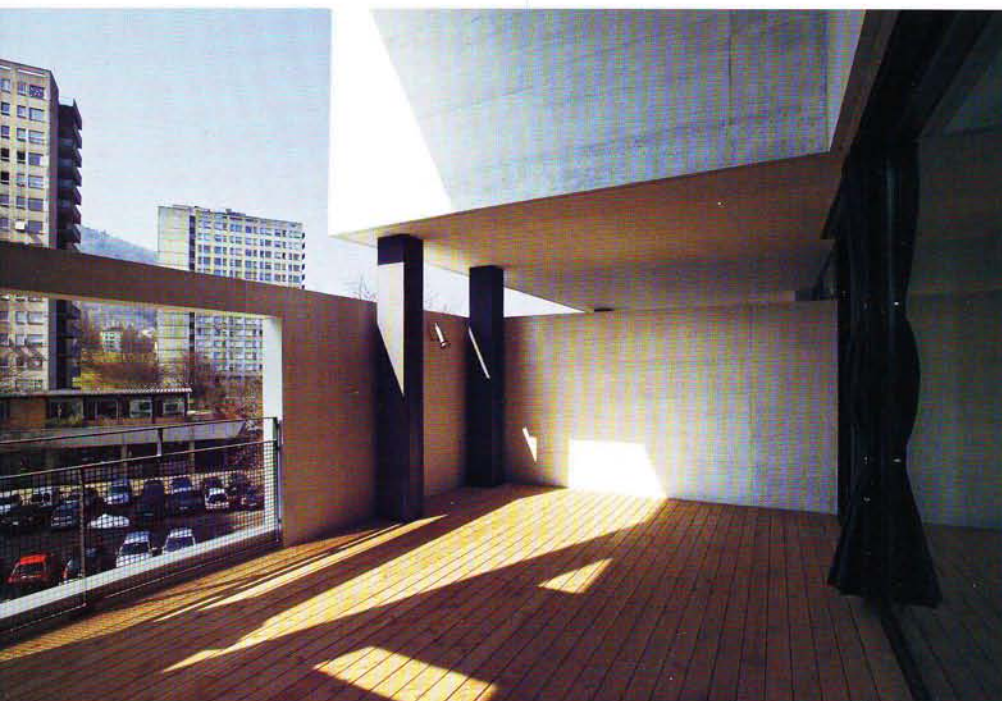
Lebensqualität gefährdet sahen und der andererseits nicht in ihr Bild einer Genossenschaftssiedlung für «Durchschnittsfamilien» passen wollte. Damit vermochten die Gegner viele zu überzeugen. An der ausserordentlichen Generalversammlung im Jahr 2001 entschied die Genossenschaft nur mit einer äusserst knappen Mehrheit von zwei Stimmen für das Projekt. Das Resultat bewog die Genossenschaft, die Kosten nochmals kritisch zu überprüfen. So verzichtete sie unter anderem auf das zweite Untergeschoss, das wegen des schwierigen Baugrunds teuer gewesen wäre. Dieser Entschied hat sich inzwischen als richtig erwiesen, ist doch die Nachfrage nach Parkraum längst nicht mehr

so gross wie vor fünf Jahren. Auch in der Bau-phase waren einige Hürden zu nehmen, die sich auf den Zeitplan auswirkten: Wegen des schwierigen Baugrunds am Fuss des Üetlibergs musste die Baugrube mitten in den Arbeiten aufwendig verstärkt werden – andernfalls wären die Wasserleitungen des Triemlispihals gefährdet gewesen.

**INNEN UND AUSSEN GROSSZÜGIG.** Auf dem schwierigen Grundstück haben die Architekten einen 90 Meter langen Baukörper eingepasst. Während die Wohn- und Balkonseite gegen die Hochhäuser des Triemlispihals und den Üetliberg ausgerichtet sind, richten sich die Schlafräume gegen die Stadt, wobei sich in den oberen Stockwerken ein weiter Blick öffnet. Der Bau gliedert sich in fünf Häuser unterschiedlicher Höhe (drei- bis siebengeschossig) mit insgesamt 49 Wohnungen und sechs Studios. Im Eingangsbereich sind alle Treppenhäuser über eine durchgehende Passage verbunden. Hier finden sich auch die Zugänge zu den sieben zumietbaren Bastelräumen. Die weiss lasierten Sichtbetonfassaden – die Dämmung befindet sich auf der Innenseite – sowie die weit ausladenden Balkone bestimmen das äussere Bild. Für die Wettbewerbsjury bedeuteten die privaten Aussenräume, die wie vor die Fassade gehängte Zimmer wirken, «die Übertragung des Patios auf den Geschosswohnungsbau». Dies stimmt zwar nicht für die Platzierung inner-



«Keine Dutzendware» – das gilt auch für die Küche.



«Neuinterpretation des Patios» – mannshohe Brüstungen sorgen für Intimität.



Stimmige Belichtung in den Treppenhäusern.



Eingangsbereich (Richtung Birmensdorferstrasse): Die Treppenhäuser sind mit einer langen Passage verbunden. Hier finden sich auch die zumietbaren Bastelräume.

halb des Hauses, wohl aber für die Grösse (25 Quadratmeter) und die Intimität, die eine mannshohe Brüstung mit grosszügigen Sichtöffnungen gewährleistet. Dank der alternierenden Anordnung besitzen die Balkone zudem viel Licht – auch hier ist der Vergleich mit dem Patio stimmig.

Die Wohnungen verfügen grösstenteils über viereinhalb und fünfeinhalb Zimmer, hinzu kommen vier 6½-Zimmer-Wohnungen. Die 4½-Zimmer-Wohnungen bieten Flächen von 111 bis 115 m², die 5½-Zimmer-Wohnungen solche von 134 bis 137 m². Bei den 6½-Zimmer-Wohnungen reicht die Palette von 160 bis 185 m². Die Studios im Erdgeschoss verfügen über 58 m². Hier war eine Nutzung als Wohn- oder als Arbeitsraum vorgesehen, nicht zuletzt um dem zunehmenden Bedürfnis von Wohnen und Arbeiten am selben Ort Rechnung zu tragen. Heute dienen allerdings alle Studios Wohnzwecken. Bei den Wohnungsgrundrissen besticht vor allem das grosse Wohnzimmer mit offenem Korridor und vorgelegter Patio-Terrasse. Zum Gefühl der Grosszügigkeit tragen auch die Raumhöhen von 2,55 statt der üblichen 2,40 Meter bei. Die Ausstattung bietet einige Besonderheiten: Zu nennen wären etwa die hellen Steinböden im Wohnzimmer und Korridor oder die Küchenabdeckungen aus dem Mischwerkstoff Crenit, der optisch an Alabaster erinnert. In den Küchen fällt der grosszügige, bis zur Decke reichende Stauraum auf, im Bad der fixfertig eingerichtete Wasch-Trocken-Turm. Trotzdem verfügt jeder Hausteil auch über eine gemeinsame Waschküche und zwei Trocknungsräume.

**ALT UND NEU GEMEINSAM.** Solche Wohnungen haben ihren Preis, wobei festzuhalten ist, dass dieser für Stadtzürcher Verhältnisse (und angesichts des Gebotenen) durchaus angemessen ist: So kosten die 4½-Zimmer-Wohnungen 2200 bis 2400 Franken netto, die 5½-Zimmer-Wohnungen 2620 bis 2820 Franken, während die Grosswohnungen auf 3330 bis 3860 Franken zu stehen kommen. Bei den Belegungsvorschriften machte die Genossenschaft gewisse Konzessionen, obwohl Familien den Vorzug genossen. Immerhin die Hälfte der Wohnungen konnte jedoch an Mieter mit Kindern vergeben werden, bei den Grosswohnungen finden sich auch Wohngemeinschaften und sogar eine Dreigenerationenfamilie. Die meisten Neumieter stammen aus der Stadt Zürich, nur wenige zogen von auswärts zu. Der Bezug fand zwischen dem 1. April und dem 1. Juli 2006 statt. Schon Ende April waren jedoch alle Wohnungen vergeben. Obwohl die Vermietung keine Probleme bereitete, stellte Berti Brenner fest, dass bei den 5½-Zimmer-Wohnungen grössere Anstrengungen nötig waren. Der Eindruck, dass der Markt für solche Grosswohnungen langsam gesättigt ist, bestätigt sich also auch hier. Die Begeisterung für die neue Siedlung beschränkt sich im übrigen nicht auf Architekturfachkreise. Die Geschäftsführerin stellt fest, dass man nicht nur von den Neumietern viel positives Feedback erhält, sondern auch von den Bewohnern der Nachbarsiedlung, wo sich einst die Gegner des Projekts zusammaten. Ja, Alt und Neu wachsen gar zusammen. Dazu trägt nicht nur der Gemeinschaftsraum mit sechzig Plätzen und die Umgebungsge-

staltung mit verschiedenen Spielinseln und Sitzplätzen bei. Die beiden so unterschiedlichen Siedlungsteile besitzen nämlich auch eine gemeinsame Siedlungskommission. Sie hat kürzlich ein erstes Fest organisiert, wo sich frischgebackene und alteingesessene Mieter kennenlernten. ☺

**Baudaten**

**Bauträger:**  
Baugenossenschaft Rotach, Zürich

**Architektur:**  
Gmür & Steib Architekten AG, Zürich

**Unternehmen (Auswahl):**  
Jäggi + Hafer AG  
Halter Bauunternehmung AG  
Hans Hürlimann AG  
Eggstein AG  
(als ARGE PCS für Hoch- und Tiefbau)  
René Schweizer AG (Fenster)  
Griesser AG (Storen)  
Atel Gebäudetechnik AG (Elektro)  
Diethelm Aufzüge AG (Aufzüge)  
Elibag (Küchen)

**Umfang:**  
49 Wohnungen, 6 Studios, 7 Bastelräume,  
Gemeinschaftsraum, Tiefgarage mit 57 Plätzen

**Baukosten:**  
28 Mio. CHF total  
3800 CHF/m² HNF

**Mietzinsbeispiel:**  
4½-Zimmer-Wohnung: 2200–2400 CHF netto  
5½-Zimmer-Wohnung: 2620–2820 CHF netto