

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 7-8

**Artikel:** Wohnen zwischen den Zeilen  
**Autor:** Roesler, Sascha  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107198>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

Im Zuge einer Sanierung erstellte die Baugenossenschaft Oberstrass einen Anbau

# Wohnen zwischen den Zeilen

Dass auch pragmatische Anforderungen wie Lärmschutz oder Vergrößerung der Wohnfläche unerwartete Ideen eröffnen, beweist der neue Zwischenbau der Stadtzürcher Baugenossenschaft Oberstrass. Ein ungewöhnlicher Nutzungsmix, an einer speziellen Lage platziert, macht aus einem kleineren Anbau einen städtebaulichen Schauplatz.



**VON SASCHA ROESLER** ■ Seit kurzem präsentiert sich an der Winterthurerstrasse in Zürich, eingeklemmt zwischen zwei älteren Zeilen, ein Neubau, über den sich Vorbeifahrende wohl verwundert die Augen reiben. Ist es eine Lärmschutzwand? Ist es ein Provisorium? Ist es ein Verbindungstrakt der beiden Zeilen? Wird hier gewohnt oder bloss gearbeitet? Auch farblich hebt sich der beige Zwischenbau markant von seiner Umgebung ab und führt doch die beiden Altbauten links und rechts vom ihm zu einem neuen Ganzen zusammen.

**UNGENUTZTE ZONE ERSCHLOSSEN.** Bauherrin dieses aussergewöhnlichen Projektes ist die Baugenossenschaft Oberstrass, die mit mehreren Siedlungen den Charakter dieses Quartiers mit geprägt hat. Die genannten Zeilenbauten sind Teil einer grösseren Siedlung, die im Dreiecksbereich zwischen Langmauer- und Winterthurerstrasse angelegt worden ist. Entstanden wie viele andere Überbauungen Zürichs während grösster Wohnungsnot Mitte der 20er-Jahre, ist die Anlage Ausdruck

So präsentiert sich der Zwischenbau von der Winterthurerstrasse aus, wo er auch als Lärmschutz wirkt.

jener zeittypischen Suche nach neuen Siedlungsmustern jenseits des Blockrands. Wichtige Baukörper, entlang der Strassen angeordnet, definieren einen mit viel Grün ausgestatteten Innenhof, der allerdings nicht, wie bei Blockrändern üblich, von geschlossenen Fassadenfluchten umbaut worden ist. Vielmehr eröffnen die «Lücken» zwischen den einzelnen Zeilen rhythmisch wiederkehrend Zugänge und Durchblicke ins Innere der Siedlung.

Der Neubau an der Winterthurerstrasse knüpft an diese typologische Mehrdeutigkeit der Siedlung an, wurde hier doch der Freiraum zwischen zwei Zeilen wie die «Baulücke» eines Blockrands angegangen. Die Idee, den Zwischenraum stirnseitig der Zeilen für einen Anbau zu nutzen, ist in der Tat beste-

chend. Da auch der Hofraum dieser Siedlung von Einfamilienhäusern bereits verbaut ist, konnte dank der Projektidee Bauland in an sich ungenutzten Zonen erschlossen werden.

**DIE GELEGENHEIT ERGAB DAS PROJEKT.** Der Neubau ist das fast zufällig entstandene Nebenprodukt des 1996 an die Hand genommenen genossenschaftlichen Sanierungsprogramms. Mit ganz unterschiedlichen Massnahmen wird seither an der Erweiterung von Angebotspalette und Attraktivität der rund 400 genossenschaftseigenen Wohnungen gearbeitet. Im Vordergrund steht die etappenweise Sanierung und Teilvergrößerung der durch 3-Zimmer-Wohnungen geprägten Siedlungen bis ins Jahr 2010: Bäder und Küchen der Wohnungen werden umfas-



Sicht von der Hofseite; im Parterre wird die Kinderkrippe «Murmel» einziehen. Die dortige Fläche kann jedoch ohne grossen Aufwand wieder in zwei Wohnungen verwandelt werden.



Blick in eine Obergeschoss-Wohnung.



Dank vorfabrizierter Holzelemente konnte der Bau im Wesentlichen in einem Tag erstellt werden.

send erneuert, Wohnungen bei Bedarf zusammengesetzt, Balkone angebaut oder vergrössert, die kalten Dächer isoliert und mit neuen grosszügigeren Wohnungen ausgestattet. Der vorhandene Ausbaueilan, ein leer stehender und wieder entdeckter ehemaliger Kohlenkeller und der Platzbedarf einer quartieransässigen Kinderkrippe bildeten vor rund zwei Jahren die Initialzündung zu einem Gedankenspiel, als dessen überraschendes Resultat sich der erwähnte Zwischenbau unterdessen präsentiert. «Die Gelegenheit ergab das Projekt» und nicht wie gemeinhin üblich ökonomische oder bautechnische Notwendigkeiten, wie Christian Portmann, Präsident der Baugenossenschaft Oberstrass, ausführt.

**EINSTIMMIGKEIT BEI DEN GENOSSENSCHAFTERINNEN.** Der erwähnte Kohlenkeller befand sich exakt unter jener Lücke, wo sich der Neubau heute befindet. Die Fundamente des Neubaus waren dadurch vor Baubeginn bereits gelegt. Einleuchtend erschien die Projektidee auch den GenossenschaftlerInnen: An der Generalversammlung hiessen sie den Zwischenbau einstimmig gut. Der Genossenschaftspräsident führt dies einerseits auf eine langjährige offensive Informationspolitik mit «Zitig» und Informationsveranstaltungen zurück. Das Vertrauen der GenossenschaftlerInnen beruhe aber insbesondere auch auf einer schrittweisen Entwicklung eines langfristigen Sanierungskonzepts, einer konsequenten Mietzinsanpassungspolitik und dem immer wieder bewiesenen Willen, für die von einem Umbau betroffenen GenossenschaftlerInnen nach individuellen Lösungen zu suchen.

Zustimmung fand das Projekt auch bei den Bewilligungsämtern der Stadt Zürich. Deshalb konnte rasch und ohne grössere Einwände an die Umsetzung der vorhandenen Ideen herangegangen werden. Zusammen

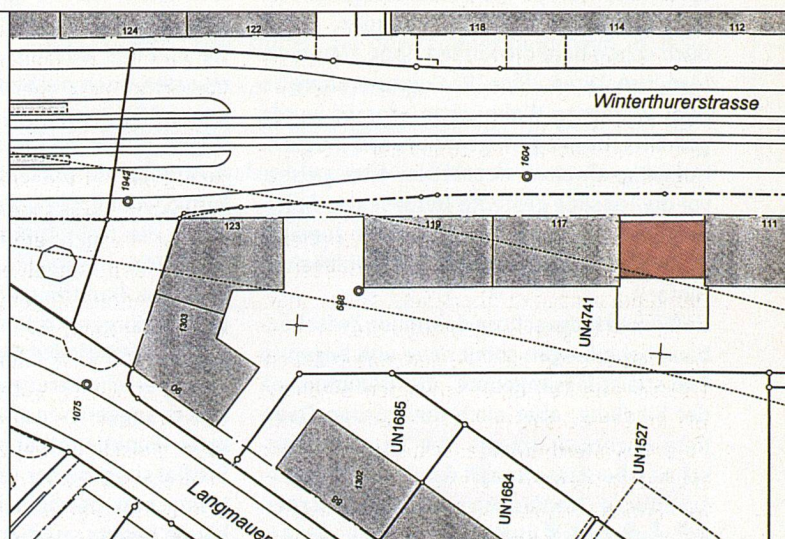
mit «map architektur + planung» aus Wallisellen wurde ein Projekt ausgearbeitet, das bisher nicht vorhandene Nutzungen in die Siedlung integriert und die Vielfalt des genossenschaftlichen Wohnungsangebots stärkt.

**KOMBINIERTE ALTBAU-NEUBAU-WOHNUMGEN.**

Das Erdgeschoss sowie die beiden Obergeschosse des Neubaus bilden Erweiterungen der sechs anliegenden Dreizimmerwohnungen an der Winterthurerstrasse 111 bzw. 117. Der grosse, zusammenhängende Wohn-, Koch- und Essbereich im neuen Zwischenbau stellt nun jeweils das Herzstück dieser kombinierten Alt- und Neubauwohnungen dar. Der Zwischenbau ist somit zweigeteilt und als Anbau jeweils von den Altbauten links und rechts von ihm erschlossen. Da auch die alten Wohnungen einer umfassenden Renovation unterzogen wurden, verrät im Innern bloss die ungewohnte Grösse des Erweiterungsraumes von 45 Quadratmetern den ei-

gentlichen Neubauteil. Die einzige Unterteilung dieses Raumes bilden die Theke und der frei gestellte Kühlschrank des Küchenbereichs. Als durchgehender Raum konzipiert, zeigt sich seine Ausrichtung an den unterschiedlich ausgebildeten Fenstern: Die schmalen Bandfenster strassenseitig sind blosser Ergänzung der hofseitigen Vollverglasung. Der Blick mündet hier in die Äste der Bäume, ein grosser Balkon erlaubt den Gang ins Freie. Bewusst wurden die Balkone des Neubaus in Material und Form den ebenfalls erst kürzlich erstellten Balkonanlagen der Altbauten angeglichen. Der Neubau hebt sich dadurch auf der Hofseite, ganz anders als strassenseitig, kaum von seiner Umgebung ab. Den oberen Abschluss des Neubaus bildet eine Dachterrasse, die den beiden neu eingerichteten Wohnungen im Dachbereich der beiden Altbauten zugeordnet ist. Nirgends kommt der verbindende Charakter des Neubaus sinnfälliger zum Ausdruck als hier oben.

Situation der Siedlung Langmauer/ Winterthurerstrasse im Zürcher Kreis 6 mit neuem Zwischenbau.





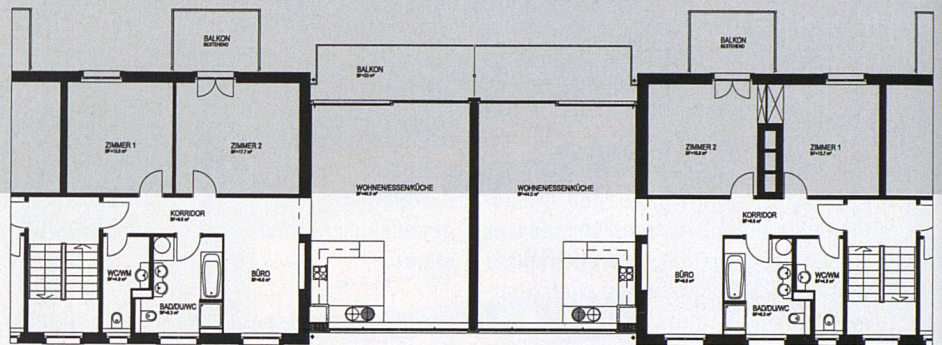
Auf der Dachterrasse der neuen Maisonnette-Wohnungen fällt der verbindende Charakter des Neubaus besonders ins Auge.



Blick in den Küchenbereich einer neuen Maisonnette-Wohnung.

Foto: BG Oberstrass

Grundriss 1. Obergeschoss. Dank des Zwischenbaus haben die beiden Wohnungen je ein 45 Quadratmeter grosses Wohn-/Esszimmer erhalten.



**GEMEINSCHAFTSRAUM UND KRIPPE.** Im ersten Untergeschoss, im ehemaligen Kohlenkeller, wurde ein 100 Quadratmeter grosser multifunktionaler Gemeinschaftsraum eingerichtet, der zumindest längerfristig auch von genossenschaftsexternen Quartierbewohnern genutzt werden kann. Er gilt als das eigentliche Novum der achtzig Jahre alten Genossenschaft. Strukturell und nutzungsbezogen bilden die Räumlichkeiten des Erdgeschosses eine Art Übergangs- und Vermittlungszone zwischen dem Gemeinschaftsraum unten und den Wohnungen oben.


Den Wünschen der zukünftigen Mieter entsprechend wurden die beiden Erdgeschosswohnungen miteinander verbunden, öffnet doch schon bald die Kinderkrippe «Murmel» hier ihre Türen. Eine Rückverwandlung in zwei getrennte Wohnungen, darauf wurde geachtet, ist mit geringem Aufwand möglich. Hofseitig erweitert ausserdem eine grosse, vor die Fassade gestellte Terrasse den Spielbereich der Krippe. Sie überdeckt zugleich den Vorplatz des Gemeinschaftsraumes darunter.

Unter- und Erdgeschoss des neuen Zwischenbaus beherbergen somit neue und begehrte Dienstleistungsangebote, die Bedürfnissen der Siedlung, aber auch des ganzen Quartiers Rechnung tragen. Die Baugenossenschaft Oberstrass knüpft damit an genossenschaftliche Traditionen vergangener Zeiten an, waren doch ihre Siedlungen in der An-

fangszeit noch mit Läden und Werkstätten ausgestattet.

**IN EINEM EINZIGEN TAG ERSTELLT.** Um eine offene Baustelle mit allen für die Bewohnerschaft unangenehmen Nebenerscheinungen zu verhindern, wurde das Gebäude weitgehend vorfabriziert und mit dem Autokran vor Ort montiert. Die gesamte Innenausstattung wie Isolationen, Installationen und Gipsverkleidungen waren bereits bei der Montage in die Holzrahmenstruktur integriert. Geschoss für Geschoss konnten so die einzelnen Gebäudeabschnitte aufeinander gestapelt werden. Am Abend, nach nur einem Arbeitstag, war die Lücke an der Winterthurerstrasse bereits geschlossen. Nur die Fenster und die äussere Fassadenverkleidung mussten noch nachträglich am Neubau angebracht werden.

Gegen die immissionsbelastete Winterthurerstrasse hin präsentiert sich heute, nach Fertigstellung des Zwischenbaus, eine Fassade, die fast lauthals eine dem Verkehr trotzen Haltung zum Ausdruck bringt. Schmale Bandfenster für die notwendige Lichtversorgung drinnen, gestrichene Eternitplatten und die gegen vorschnelle Fassadenverschmutzungen eingesetzten Tropfleisten suggerieren eine auf die Spitze getriebene Funktionalität. Tatsächlich ist seit Schliessung dieser Lücke der verbesserte Lärmschutz der hofseitig angeordneten Gebäude bereits spürbar geworden.

Der so zur Schau gestellte Pragmatismus – lärmgeschützt innen, unterhaltsarm aussen – unterminiert allerdings die städtebauliche Originalität der Projektidee: Zwischenräume zwischen zwei Zeilenbauten für deren Vergrösserung zu nutzen. Gewollt oder ungewollt ist durch die Verbindung von Alt und Neu eine neuartige Typologie entstanden, die sich nicht auf städtebauliche Evergreens wie Blockrand und Zeile reduzieren lässt. Insofern könnte sich das Potenzial dieses Zwischenbaus mit seiner Repetition erst richtig entfalten. Die Zwischenräume dazu sind jedenfalls vorhanden. 

#### Baudaten:

#### Bauträger:

Baugenossenschaft Oberstrass, Zürich

#### Architektur:

map architektur + planung, Wallisellen

#### Gesamtkosten:

1,8 Mio. CHF (Zwischenbau, Sanierung von sechs Wohnungen, zwei neue Dachwohnungen)

#### Mietzins (netto):

2050 CHF (renovierte 3-Zimmer-Wohnung plus neuer 45-m<sup>2</sup>-Wohn-/Essraum)