



Wohnhaus
ROSWIESENSTRASSE
ZÜRICH-SCHWAMENDINGEN

Umbau und Instandsetzung	März 2004
--------------------------	-----------

„Wohnen für Alle“: Der Umbau eines Wohnhauses in Schwamendingen entspricht dem Legislaturziel des Stadtrats von Zürich. Die Architektin Ursula Tobler schuf grosszügigen Wohnraum für kleine und grosse Haushaltungen. Das bescheidene Miethaus erfuhr dabei eine ebenso eindruckliche wie angemessene Aufwertung.



Wohnhaus Roswiesenstrasse

Zürich-Schwamendingen



Das Haus an der Roswiesenstrasse entstand 1959 als Teil einer Arealbebauung mit vier identischen Wohnhäusern nahe der Überlandstrasse in Zürich-Schwamendingen. Die Wohnlage ist von mittlerer Qualität: Ein Pluspunkt ist der grüne Parkraum ohne trennende Zäune, der die Häuser umgibt. Die Roswiesenstrasse selber ist eine verkehrsfreie Quartierstrasse. Erhebliche Lärmimmissionen bringen aber der Südanflug und die nahe Überlandstrasse. 1989 erwarb die Stadt Zürich dieses Haus aus privater Hand.

Nach über vierzig Betriebsjahren ohne umfassende Renovation war das Haus schon zum Zeitpunkt seines Erwerbs durch die Stadt Zürich stark erneuerungsbedürftig. Der technische Instandsetzungsbedarf stand zum räumlichen Angebot der Wohnungen jedoch in ungünstigem Verhältnis. Im Planerwahlverfahren verlangte die Stadt Zürich daher neben grösseren Balkonen auch die Schaffung von grösseren, familientauglichen Wohnungen. Ein Ersatzneubau wurde angesichts der erwarteten hohen Umbaukosten zwar ge-

prüft, aufgrund schwer lösbarer planungsrechtlicher Probleme aber fallen gelassen. Die Architektin Ursula Tobler gewann die Planerkonkurrenz mit dem Vorschlag, die mittleren Wohnungen über die Brandmauer hinweg zusammen zu legen. Dieses Konzept ergab vier grosse Familienwohnungen in der Mitte des Hauses, die beidseitig von je vier Kleinwohnungen flankiert sind.

Äusserlich erhielt das Haus ein neues Kleid, das seinen Grundcharakter respektvoll variiert, so dass es sich auch nach



dem Umbau problemlos in seine Umgebung einfügt. Die gesamte Gebäudehülle wurde mit einer mineralischen Wärmedämmung energetisch saniert. Neue Balkonelemente, als massive Körper aus Sichtbeton ausgeführt, rhythmisieren die lange Südfassade. Alle südlichen Fensteröffnungen wurden bis auf Raumhöhe erweitert, so dass die Schlafzimmer über französische Balkone verfügen. Sie sind mit einer umlaufenden Einfassung aus Blech in die Fassade gestanz. Die Nordfassade erhält ihren Rhythmus durch den leichten Einzug

des Treppenhauses mit seinen fassadenbündigen Kippfenstern aus Metall. Die Treppenhäuser zeigen unverändert die Atmosphäre der 1950er Jahre. Anders die Wohnungen, deren innere Struktur sich stark verändert hat. Die äusseren Wohnungen blieben in der Fläche (54 m²) zwar unverändert. Doch aus der engen Dreizimmerwohnung wurde durch das Entfernen von Wänden eine grosszügig wirkende Zweieinhalbzimmer-Einheit. Nur das einstige Wohn- und heutige Schlafzimmer blieb unverändert, die Korridorwände

dagegen verschwanden ganz. Küche und Wohnraum sind zu einem grossen, von Fassade zu Fassade reichenden Raum zusammengefasst, der fließend in die Wohnungserreichung übergeht. Farbige Einschüsse im hellgrauen Linolboden charakterisieren die einzelnen Raumzonen.

Ein möbelartiges, leichtes Einbauelement umfasst dreiseitig die neuen Leitungsschächte. Dieses Element bildet auf einer Seite die Küchenfront, zum Eingang hin dient es als Wandschrank und zur dritten

1 Westfassade mit Balkonen.

2 Wohn- und Esszimmer einer 2 1/2-Zimmer-Wohnung.

3 Ein fugenloser Belag aus blauem Hartbeton ersetzt im Bad die Keramikplatten.

4 Geräumige Wohnküche in einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung.



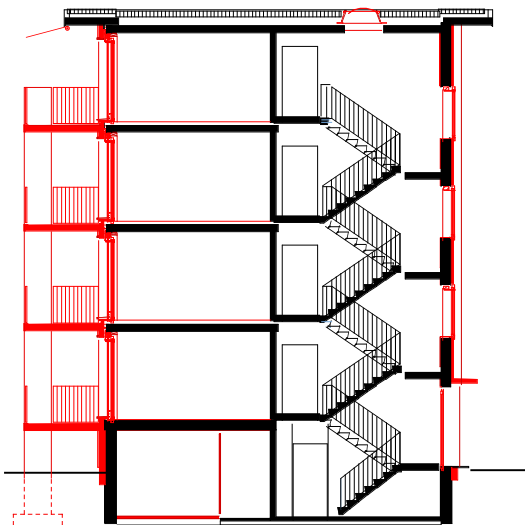
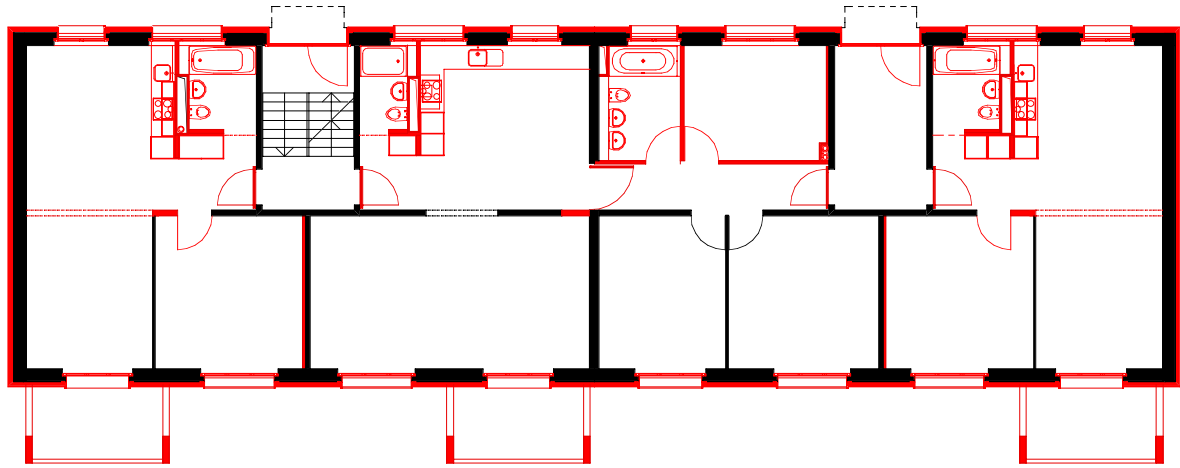
Seite hin öffnet es sich zum vergrößerten Bad, das sich mit einer Schiebetüre abschliessen lässt. Ein durchgehender Wandbelag aus hellblau eingefärbtem Hartbeton gibt diesem Nassraum ein lichtes Erscheinungsbild. Der Belag ist wasserdicht und gleichzeitig atmungsaktiv; er ersetzt die üblichen Keramikplatten.

Im mittleren Hausabschnitt wurden zwischen den Treppenhäusern je zwei Wohnungen zu einer Viereinhalbzimmer-Familienwohnung umgewandelt. Dabei dient

die eine Wohnungshälfte als öffentlicher Bereich mit Wohnküche, Wohnraum und Dusche; der intimere Bereich mit dem Bad und drei Schlafzimmern lässt sich durch eine Flügeltür abtrennen. Küche und Wohnraum bilden eine fließende, durch eine grosse Wandöffnung verbundene Raumfolge von Fassade zu Fassade. Die Materialisierung ist in den kleinen und grossen Wohnungen gleich.

Umbau und Instandsetzung dieser Liegenschaft sind ein geglückter Beitrag sowohl

zur Aufwertung des Quartiers als auch zur Verbesserung des Wohnraumbereichs für Familien. Das erneuerte Wohnhaus verspricht nachhaltigen Nutzen für weitere Jahrzehnte. Die Umbaukosten von rund 200'000.-- Franken pro Wohnung bewegen sich im vertretbaren Rahmen. Die neuen Mieten liegen bei 1'300.-- Franken (inkl. Nebenkosten) für die kleinen und 1'900.-- Franken für die grossen Wohnungen.



**Grundmengen** nach SIA 416, SN 504 416

Grundstückfläche	GSF	m ²	1 183
Gebäudegrundfläche	GGF	m ²	295
Umgebungsfläche	UF	m ²	888
Geschossfläche	GF	m ²	1 180
Gebäudevolumen	GV	m ³	4 028
Hauptnutzfläche	HNF	m ²	611

Gebäudekosten

21 Rohbau 1	Fr.	430 000
22 Rohbau 2	Fr.	375 000
23 Elektroanlagen	Fr.	90 000
24 HLK-Anlagen	Fr.	65 000
25 Sanitäranlagen	Fr.	320 000
27 Ausbau 1	Fr.	290 000
28 Ausbau 2	Fr.	280 000
29 Honorare	Fr.	383 700

Anlagekosten inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	15 000
2 Gebäude	Fr.	2 233 700
4 Umgebung	Fr.	15 000
5 Nebenkosten	Fr.	368 100
Anlagekosten total	Fr.	2 631 800

Kostenkennzahlen

BKP 2 / GV	Fr./m ³	555
BKP 2 / GF	Fr./m ²	1 893
BKP2 / HNF	Fr./m ²	3 656

Standort

Wohnhaus Roswiesenstrasse
Roswiesenstrasse 161/163, 8051 Zürich

Wohnungsspiegel

4x4 1/2-Zimmer-Wohnungen 112 m²
(Mietzins ca. Fr. 1900.- inkl. NK)
8x2 1/2-Zimmer-Wohnungen 54 m²
(Mietzins ca. Fr. 1300.- inkl. NK)

Chronologie

August 2002	Planerwahl
Januar 2004	Stadtratsbeschluss
Juni 2003	Baubeginn
Juni 2004	Fertigstellung

Projektorganisation

Eigentümerin	Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung
vertreten durch	Amt für Hochbauten,
Architekten	Ursula Tobler, Zürich
GU	Unirenova, Zürich
Bauingenieur	Heinz Schürer, Langnau a. A.
Elektroingenieur	Gutknecht Elektroplanung, Hirzel
HLKS-Ingenieure	Schoch Reibenschuh AG, Nänikon
Bauphysik	Zehnder & Kälin, Winterthur
Kostenplanung	Yves Junod, Bauagentur GmbH, Zürich

Impressum

Redaktion	Daniel Kurz
Fotos	Andreas Ilg, Zürich
Gestaltung	blink design, Zürich
Layout	Gabriella Cristaldi
Druck	LITHOP AG, Zürich
Ausgabe	Dezember 2005

