



WOHNSIEDLUNG RIEDTLI

Zürich-Oberstrass und Unterstrass

Wohnungserneuerungen und Umfeld

2003 bis 2008

Was lange währt: Nach einer bewegten Geschichte ist die städtische Wohnsiedlung Riedtli saniert worden. Arc Architekten und P. Meier & Partner AG erneuerten die Wohnungen sorgfältig und behielten dabei stets den Charakter der Siedlung und der Wohnungen im Auge.

WOHNSIEDLUNG RIEDTLI

Zürich-Oberstrass und Unterstrass



Um die Sanierung der Siedlung Riedtli wurde in den vergangenen dreissig Jahren leidenschaftlich debattiert. Die Frage nach der Wohnqualität und dem Preis, der dafür entrichtet werden kann oder soll, das Problem der Werterhaltung geschützter Bausubstanz sowie die Perspektive der langfristigen und nachhaltigen Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen traten hier in konzentrierter Form auf. Das Stadtzürcher Volk lehnte 1982 eine tiefgreifende Renovation ab. In der Folge wurde nur die Gebäudehülle saniert, das Innere der Wohnungen blieb ausgeklammert.

Die nun in den Jahren 2003 bis 2008 durchgeführte Renovation der Woh-

nungen erfolgte aufgrund einer detaillierten Bestandesaufnahme aus dem Jahre 1995. Die Eingriffstiefe beziehungsweise der Umfang der Renovation war anschliessend Bestandteil einer zum Teil heftig geführten Diskussion zwischen der selbstbewussten und engagierten Mieterschaft und der Stadt Zürich als Bauherrin. Umstritten war vor allem die geplante Aufrüstung der Wohnungen mit einer kontrollierten Lüftung. Zwar wären nur jene Zimmer mit einer Lüftung ausgestattet worden, die bereits an einen Schacht grenzten. Dennoch wurde die Massnahme nicht akzeptiert und als zu teuer abgelehnt. Schliesslich einigten sich die Beteiligten nach einer

Mediation auf eine gestaffelte Mietzinserhöhung für bisherige Mietparteien sowie ein klar definiertes Sanierungspaket. Darin wurde der Einbau der Lüftung nur in den besonders lärmexponierten Wohnungen vereinbart. Die Erfahrungen im Riedtli und anderen Sanierungen in der Stadt zeigten, dass die Nachrüstung von Altbauwohnungen mit einer kontrollierten Lüftung problematisch sein kann. Inzwischen wird fallweise sehr genau geprüft, ob sich diese Massnahme tatsächlich lohnt. Entscheidend für das Gelingen der Renovation war die Sorgfalt und Rücksichtnahme, mit der die Zürcher Architekturbüros arc Architekten und P. Meier & Partner AG bei

- 1 Siedlungsraum und neue Velounterstände an der Kinkelstrasse
- 2 Wohnungszusammenlegung am Röslibrunnenweg: Diskreter Durchbruch



2



3

der Erneuerung vorgegangen sind. Die Wohnsiedlung Riedtli steht unter Denkmalschutz und ist mit ihren einst 319 Wohnungen die drittgrösste städtische Siedlung.

Sie wurde 1911–1919 vom damaligen Stadtarchitekten Friedrich Wilhelm Fissler (1875–1964, Stadtbaumeister 1907–1919) geplant, der unter anderem auch die Badanstalt Unterer Letten und das Tramdepot am Escher-Wyss-Platz baute.

Ihre spezifische Qualität schöpft die Riedtli-Siedlung aus der bemerkenswert vielfältigen Gestaltung der insgesamt 28 Häuser, die damals als Siedlung für «Mieter teils aus besser gestellten Arbeiterkreisen, teils aus

der Klasse des Mittelstandes» (Zitat Abstimmungsvorlage) errichtet wurde. Fissler lehnte sich bei der Gestaltung an den Heimatstil an, variierte zahlreiche Details wie Giebel, Erker, Dachformen und sogar die Regenrinnen so, dass praktisch jedes Haus eine eigene Erscheinung hat, trotzdem aber eindeutig zum Siedlungsensemble gehört. Besondere Beachtung schenkte Fissler den Aussenräumen: Die Wohnstrassen, die grossen, terrassierten Grün- und Freiflächen und die wohl proportionierten Plätze machen das Riedtli zu einem eigenen kleinen Quartier.

Bei der Erneuerung der Wohnungen und der Wohnumgebung konnte

diese Charakteristik erhalten und sogar noch gesteigert werden. Die für die Riedtli-Siedlung typischen Wohnungen mit einer grosszügigen Diele blieben genauso erhalten wie die untereinander verbundenen Zimmer. Für die Küche und das Bad – die beiden Räume, die sich am stärksten veränderten – entwickelten die Architekten massgeschneiderte Lösungen, die sich variabel auf die ganze Siedlung übertragen liessen, ganz im Geiste von Friedrich Fissler.

Das neue Küchenmöbel entspricht dem Wunsch der Mieterschaft nach einer kompakten, unkomplizierten Ausstattung mit lediglich dreieinhalb Grundelementen, die auf eigenen

- 3 Die «Riedtli-Küche»:
 - Ein leichtes Modulsystem, das die Raumqualität der Wohnküche respektiert
- 4 Neues Badezimmer



Füssen stehen und nicht in der Wand verschraubt sind. Dazu können je nach Grösse der Küche und den eigenen Bedürfnissen weitere Elemente gestellt – und einfach wieder entfernt werden. Die Oberflächen aus rötlichem Erlenholz setzen einen neuen farblichen Akzent in der Küche. Neben den gezielten Erneuerungen von Leitungen, Küchen und Bädern wurden in Absprache mit der Mieterschaft 56 Kleinwohnungen zu 28 grossen Familienwohnungen zusammengelegt. Zum Teil konnten dadurch Wohnungsteilungen aus den Dreissigerjahren wieder rückgängig gemacht werden. Wo es die Bausubstanz der Dachgeschosse und die Anforderungen der Denkmalpflege

ermöglichten, bauten die Architekten neue Mansardenzimmer ein, einige davon mit eigener Nasszelle, andere mit gemeinschaftlicher Dusche und WC.

Das gewachsene und für die Siedlung so wichtige Wohnumfeld wurde im Rahmen der Sanierungsarbeiten aufgefrischt und punktuell mit kleinen Interventionen wie zum Beispiel einem Brunnen und neuen Velounerständen ergänzt. Gleichzeitig konnten die Grünräume hinter der stark befahrenen Winterthurerstrasse spürbar vom Lärm entlastet werden: Die lediglich zwei Meter hohen, schlichten Mauerstreifen aus Stampfbeton in den Lücken zwischen den Häusern

reduzieren die Immissionen stark, ohne dass das geschützte Ensemble dadurch gestalterisch beeinträchtigt wird. Alle Massnahmen zusammen – die Verbesserungen des Wohnumfeldes wie auch die subtile Modernisierung der Wohnungen selbst – führen zu einer Aufwertung des kleinen Quartiers am Zürichberg, ohne dass die Siedlung durch eine lange befürchtete «Luxus-Sanierung» ihren ureigenen Charme eingebüsst hat.

Caspar Schärer

- 5 Modellfoto 1910, BAZ.
Das Modell wurde als Schweizer Beitrag an Städtebau-Ausstellungen in Düsseldorf, Berlin und London gezeigt
- 6 Situation. Mst 1:5000

Objekt

Wohnsiedlung Riedtli
Winterthurer-, Riedtli-, Scheuchzer-, Stolze-, Goetzstrasse, 8006 Zürich
Stadt Zürich,
Liegenschaftsverwaltung
Amt für Hochbauten der Stadt Zürich
Ciro de Santis / Ursula Müller

Projektorganisation

Architektur Arc Architekten AG
Landschaftsarchitektur architektur und landschaft
Bauleitung P. Meier & Partner AG
Bauingenieure Bollinger Ingenieurbüro AG
Elektroingenieure Hege AG
HLKS-Ingenieure Kalt + Halbeisen Ingenieurbüro AG / ALCO-Haustechnik AG
Bauphysik BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH

Termine

Gemeinderatsbeschluss 7.11.2001 (1. Etappe mit Mansarden)
Stadtratsbeschluss 24.9.2003 (2.-4. Etappe)
Baubeginn 1.4.2003
Bezug In 4 Etappen von 2003 bis 2007

Programm

Wohnungen (neu) 291 (66 Häuser)
Wohnungszusammenlegungen 28
Separate Mansarden 33

Grundmengen nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	GSF	m ²	37 408
Gebäudegrundfläche	GGF	m ²	9 950
Umgebungsfläche	UF	m ²	27 458
Bearbeitete Umgebungsfläche	BUF	m ²	17 432
Anzahl Wohnungen	FE		291
Gebäudevolumen	GV	m ³	159 290
Geschossfläche	GF	m ²	53 690
Hauptnutzfläche	HNF	m ²	26 970

Anlagekosten BKP 1-9 inkl. MwSt.

1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	1 785 000.-
2 Gebäude	CHF	45 387 000.-
4 Umgebung	CHF	7 148 000.-
5 Nebenkosten	CHF	5 142 000.-
Anlagekosten total	CHF	59 461 000.-

Gebäudekosten BKP 2 inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	CHF	6 723 000.-
22 Rohbau 2	CHF	3 219 000.-
23 Elektroanlagen	CHF	2 015 000.-
24 HLK-Anlagen	CHF	4 181 000.-
25 Sanitäranlagen	CHF	6 903 000.-
27 Ausbau 1	CHF	7 617 000.-
28 Ausbau 2	CHF	6 138 000.-
29 Honorare	CHF	8 591 000.-
Gebäudekosten total	CHF	45 387 000.-

Kostenkennwerte

Anlagekosten / Gebäudevolumen	BKP 1-9 / GV	CHF / m ³	373.-
Anlagekosten / Geschossfläche	BKP 1-9 / GF	CHF / m ²	1 107.-
Anlagekosten / Hauptnutzfläche	BKP 1-9 / HNF	CHF / m ²	2 205.-
Anlagekosten / Wohnung		CHF	204 335.-
Gebäudekosten / Gebäudevolumen	BKP 2 / GV	CHF / m ³	285.-
Gebäudekosten / Geschossfläche	BKP 2 / GF	CHF / m ²	845.-
Gebäudekosten / Hauptnutzfläche	BKP 2 / HNF	CHF / m ²	1 683.-
Gebäudekosten / Wohnung		CHF	155 970.-

Kostenstand

Zürcher Baukostenindex (1999=100)	Datum	1.4.2005
	Punkte	110.6



7 Typischer Dielengrundriss,
Winterthurerstrasse 27, 29, 31.
Mst 1:300

Titelbild: Giebelhäuser an
der Winterthurerstrasse

8 Wohnungszusammenlegung.
Neu 5½- Zimmer-Wohnung.
Röslibrunnenweg 5, 7. Mst 1:300

