

Angela Birrer, Marie Glaser

Einschätzung der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit der Siedlung Rotachquartier, im Rahmen der Strategieüberlegung „Zukunft Rotach“

ETH Wohnforum – ETH CASE  
Centre for Research on Architecture,  
Society & the Built Environment

Schlussbericht Einschätzung der gesellschaftlichen  
Nachhaltigkeit der Siedlung Rotachquartier  
Angela Birrer, Marie Glaser (PL)  
HIL G 65.1  
Stefano-Frascini-Platz 5  
8093 Zürich-Hönggerberg  
Telefon +41 44 633 26 04  
Telefax +41 44 633 10 23  
[www.wohnforum.arch.ethz.ch](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch)



Abbildung 1: Hoffest 2010

## INHALT

1. ZUSAMMENFASSUNG .....	4
2. EINLEITUNG .....	5
3. SIEDLUNGSPORTRÄT .....	6
3.1 Städtebauliche Situation <i>Claudia Neun, Mireille Blatter; Amt für Städtebau, Stadt Zürich</i> .....	7
3.2 Ortsbegehung.....	15
3.3 Sozialräumliche Situation: Umfeld.....	16
3.4 Räumliche Situation: Siedlung .....	21
3.5 Soziostruktur der Siedlung.....	24
4. SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE.....	25
4.1 Beurteilung.....	26
4.2 Analyse .....	31
5. SCHLUSSFOLGERUNGEN .....	38

Anhang  
Bibliographie  
Abbildungen  
Tabellen

---

## I | 1. Zusammenfassung

Diese Studie hat zum Ziel, einen Beitrag zur Strategieentscheidung der Baugenossenschaft Rotach hinsichtlich der Zukunft ihrer Stammsiedlung Rotachquartier zu leisten. Im Zuge der langfristigen Planung soll geklärt werden, ob die Siedlung mit einer umfassenden Sanierung nochmals für einen zusätzlichen Generationenzyklus genutzt werden kann oder ob ein Ersatzneubau in Frage kommt. Die vorliegende Studie konzentriert sich auf den Bereich der sozialen Nachhaltigkeit.

Die Siedlung Rotachquartier erfreut sich bei den Bewohnenden trotz der vorhandenen Altbaumängel grosser Beliebtheit und weist nach wie vor eine hohe Wohnqualität auf. Diese lässt sich mit der zentralen, naturnahen Lage, den familienfreundlichen Innenhöfen, dem Altbau-Charme der Wohnungen und dem ausgeprägten Gemeinschaftssinn, welcher der Siedlung einen quasi dorfähnlichen Charakter verleiht, begründen. Hauptmängel aus Sicht der Bewohnerschaft sind ringhörige Wohnungen, das einseitige Wohnungsangebot und die wenigen Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen. Die vier Szenarien Instandhaltung, Teilerneuerung, Gesamtsanierung und Ersatzneubau gehen von unterschiedlichen Zielsetzungen aus. Das erste Szenario zielt auf den Werterhalt ab, bietet jedoch kaum Verbesserung gegenüber der aktuellen Wohnsituation. Szenario 2 bietet die Möglichkeit zu gezielten Verbesserungen, beispielsweise mittels der Zusammenlegung zweier Liegenschaften das Wohnungsangebot auszuweiten und so die soziale Durchmischung zu fördern. Szenario 3 hat zum Ziel, den Altbau-Charme und den Charakter der Siedlung zu wahren, gleichzeitig aber die Wohnqualität und das Wohnungsangebot zu verbessern. Das letzte Szenario schöpft die Möglichkeiten eines Neubaus aus, birgt jedoch die Gefahr, dass der identitätsstiftende Charakter der (Stamm-)Siedlung verloren geht. Ein Neubau würde einen Eingriff in das Quartiergefüge bedeuten, der als nicht zwingend erachtet wird, im Sinne einer langfristigen und nachhaltigen Planung aber in Betracht gezogen werden muss. Die Bewohnenden stehen dem Szenario Abriss und Neubau grundsätzlich nicht negativ gegenüber, sind aber verunsichert, da sie einen Umzug und einen Neubau im „Einheitslook“ der zeitgenössischen Architektur befürchten. Andererseits sehen sie auch das Potenzial an Möglichkeiten, welches sich mit einem Neubau ergibt. So wären beispielsweise eine Vielzahl an Wohnungstypologien oder barrierefreies Wohnen möglich. In diesem Szenario ist es der Bewohnerschaft wichtig, dass der Identitätscharakter der Siedlung sowie das Gemeinschaftsgefühl auch in einem Neubau gefördert werden und weiterhin guter und günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Vorerst gilt es aber seitens der Baugenossenschaft sich darüber klar zu werden, für welche Zielgruppe sie zukünftig im Rotachquartier Wohnraum schaffen möchte und welche Prioritäten sie setzt u.a. bezüglich Bewohnerschaft, Wohnqualität und -standard, Mietkosten oder Quartierbezug. Sind diese Fragen geklärt, können die unterschiedlichen Szenarien in Testplanungen und unter Berücksichtigung der finanziellen sowie ökologischen Fragen abgewogen werden.

## I | 2. Einleitung

„Wir sind dem steten gesellschaftlichen Wandel und einer allgemeinen Veränderung der Wert- und Lebensvorstellungen gegenüber offen und handeln dementsprechend.“ So lautet einer der allgemeinen Grundsätze der Baugenossenschaft Rotach, festgehalten im Leitbild. Die folgende Studie knüpft an diesen Grundsatz an und untersucht im Rahmen der langfristigen Bauplanung der Baugenossenschaft Rotach den Bereich der gesellschaftlichen Nachhaltigkeit innerhalb der Siedlung Rotachquartier. In Anbetracht des bald 100-jährigen Bestehens der Gründungssiedlung der Genossenschaft soll geklärt werden, ob die Siedlung mit einer umfassenden Sanierung nochmals für einen zusätzlichen Generationenzyklus genutzt werden kann oder ob allenfalls Ersatzneubauten infrage kommen.<sup>1</sup> Im Sinne einer nachhaltigen Bauplanung sind die verschiedenen Optionen auf ihre Zukunftsfähigkeit zu prüfen. Inwiefern haben sich Wohn- und Lebensformen verändert und wie wirken sich diese Veränderungen auf die Bedürfnisse der Bewohnenden aus? Während die zwei weiteren Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung – Ökonomie und Ökologie – Untersuchungsgegenstand anderer geplanter Studien sind, konzentriert sich nachstehende Studie auf die Analyse der sozialräumlichen Qualitäten des Rotachquartiers und der Faktoren, welche den hohen Wohnwert der Siedlung heute bestimmen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen einen Beitrag zum Strategieentscheid der Baugenossenschaft Rotach leisten.

Die Ergebnisse beruhen auf der Anwendung unterschiedlicher Methoden. In einem ersten Schritt wurden die relevanten Grunddaten wie Wohnungsspiegel, Grundrisse und Flächenangaben gesammelt und bestehende Dokumente analysiert. Anhand einer Medienrecherche konnte anschliessend ein grober Überblick über die Perspektive der Öffentlichkeit auf die Rotachsiedlung sowie das Quartier Sihlfeld gewonnen werden. In einem nächsten Schritt wurde ein Kriterienraster zur Beurteilung der besonderen sozial-räumlichen Qualitäten von Altbausiedlungen im Hinblick auf ihr Potenzial für die Zukunft entwickelt. Dieses Kriterienraster orientiert sich an einigen der bestehenden Wohn-Bewertungssysteme und Handlungsempfehlungen in der Schweiz, soll jedoch insbesondere der Untersuchung qualitativer Aspekte von Altbausiedlungen dienen. Ergänzend zum Kriterienraster zur Beurteilung der sozial-räumlichen Qualitäten wurden vier Fokusgruppen interviewt. Eine der Fokusgruppen bestand aus Vertreterinnen und Vertreter wichtiger Quartierkräfte wie der Siedlungskommission, der Verwaltung, dem Malereibetrieb, der Hauswartung oder dem Quartierladen. In den drei weiteren Fokusgruppen-Interviews wurden Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Rotachquartier befragt. Aus dieser Untersuchung resultierend lassen sich Schlüsse für die weitere Zukunft der Siedlung Rotachquartier ableiten, die in Kapitel 10 dieser Studie diskutiert werden.

Zu Aufbau und Inhalt dieser Studie: Die Zusammenfassung beinhaltet die wichtigsten Ergebnisse. Das Siedlungsporträt beginnt mit einem Beitrag des Amtes für Städtebau zur städtebaulichen Situation. Die folgende Ortsbegehung gibt einen subjektiven Eindruck der Siedlung und ihrer Eigenheiten wieder. Des Weiteren wird auf die sozialräumliche Situation der Umgebung eingegangen und die räumliche Beschaffenheit der Siedlung betrachtet. Die kurze Darstellung der Soziostruktur im Rotachquartier schliesst ab. In Kapitel neun und zehn folgen schliesslich die Beurteilung und Analyse der Siedlung anhand des Kriterienrasters sowie die daraus resultierenden Schlussfolgerungen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Baugenossenschaft Rotach Zürich: „Zukunft Rotachquartier“, 2014.

### | 3. Siedlungsporträt

#### Siedlung Rotachquartier

**Ort:** Quartier Sihlfeld in Wiedikon, Kreis 3. In den 1920er-Jahren bebautes Quartier, um Wohnraum für Arbeiterfamilien zu schaffen.

**Adressen:** Aemlerstrasse 73, Gertrudstrasse 54–72, Nussbaumstrasse 16–24, Rotachstrasse 40–67, Saumstrasse 14, 17, 19, 22.

**Eigentümer:** Baugenossenschaft Rotach, Zürich.

**Baugenossenschaft Rotach:** Gegründet 1923 von Unternehmern und Handwerkern als Reaktion auf die herrschende Wohnungsnot und die hohen Lebenskosten. Ziel war, preisgünstige, familiengerechte Wohnungen anzubieten sowie die genossenschaftliche Gemeinschaft zu stärken.<sup>2</sup>

**Architekten:** Josef Löhlein, Georg Huber: 1924 – 1932; Walter Gautschi: 1975 (Nussbaumstrasse 18); Heinz Rüedi: 1982 (Hofgestaltung und Wohnstrassenkonzept); arc Architekten: 1999 (Wohnungsumbau und Hoflückenschliessung Gertrudstrasse 69–71); Peyer Menzinger Architekten: 2008 – 2011 (Fassadengestaltung und Balkonerweiterungen).

**Baujahre:** 1924–1932.

**Bauart:** Geschlossene, solide Blockrandüberbauung mit unverbauten Innenhöfen.

**Stockwerke:** Drei- bis fünfgeschossig, mit vereinzelt ausgebautem Dachgeschoss.

**Dachform:** Giebeldach, teilweise ausgebaut.

**Siedlungsbild:** Solide, hochgeschossige Architektur. Kein einheitlicher Komplex, Gebäude bilden mit den Häusern anderer Liegenschaftseigentümer insgesamt fünf Höfe. Die rot gestrichenen Fassaden der Eckhäuser verleihen der Siedlung ein einheitliches Bild. Pflastersteine und Massnahmen zur Verkehrsberuhigung entlang der Gertrud- und Rotachstrasse tragen zu einer ruhigen Wohnlage bei. Grosszügige, vor wenigen Jahren erweiterte Balkone geben die Sicht auf die begrünten Innenhöfe frei.



Abbildung 2: Situation Siedlung Rotachquartier

<sup>2</sup> Vgl. 50 Jahre Rotach, Jubiläumsschrift.

### 3.1 Städtebauliche Situation

*Claudia Neun, Mireille Blatter; Amt für Städtebau*

#### Die Entwicklung Wiedikons vom Dorf zum Stadtteil

Wiedikon war bis in die 1830er-Jahre ein isoliert gelegenes Haufendorf, dessen Dorfkern sich um die heutige Schmiede Wiedikon befand und zu den ältesten Ortschaften in der Umgebung Zürichs zählte. Ab 1830 entwickelte sich neben der landwirtschaftlichen Nutzung das Ziegeleigewerbe stark. Bis zur Eingemeindung 1893 folgte eine stetige, aber langsame Bevölkerungsentwicklung, danach setzte eine erste grosse Bauperiode ein. In den flachen Regionen der Schwemmlandebene des Sihlfelds entstand eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung in Blockrandbauweise, die stark von der Bauspekulation geprägt war (im Gebiet von Seebahnstrasse, Steinstrasse, Malzstrasse, Wuhrstrasse, Erlachstrasse, Aemtlerstrasse und Bertastrasse). In einer zweiten Bauperiode ab den 1920er-Jahren drängte die Bebauung – immer noch als Blockrandbebauung – mit ersten städtischen und genossenschaftlichen Wohnbauten weiter Richtung Stadtperipherie (Rotachstrasse, Haldenstrasse, Wiesendangerstrasse, Saumstrasse). Um 1930 wurde der Friesenberg in einer offenen Bauweise im Sinne der Gartenstadt sukzessive mit Wohnsiedlungen überbaut.

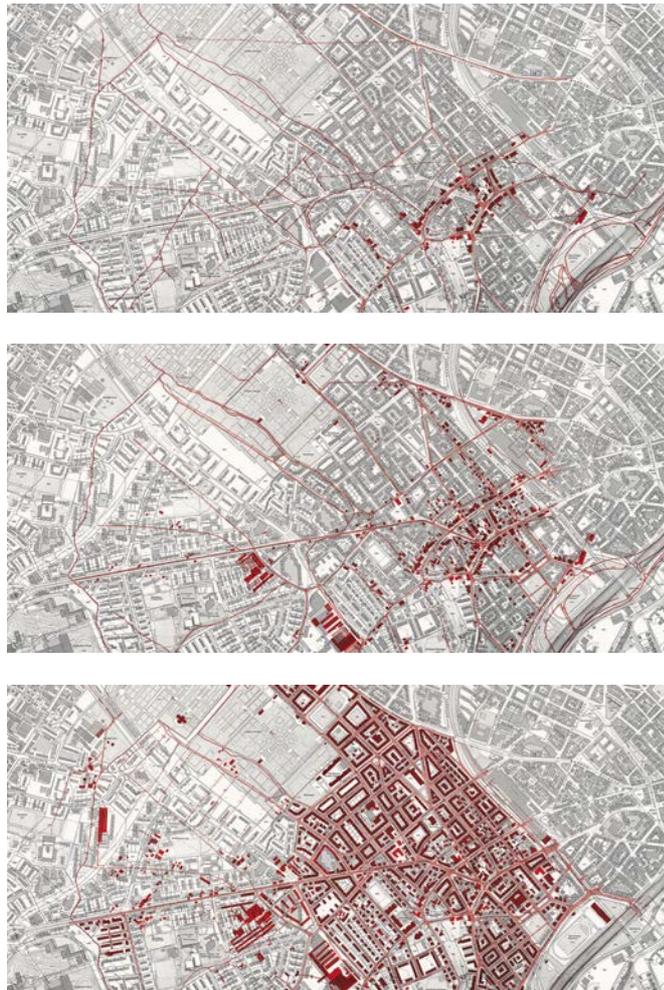


Abbildung 3: Wiedikon 1812, 1890 und 1932 vor dem Übersichtsplan 1990



Abbildung 4: Bauzeitenplan



Abbildung 5: Bebauung des Gebiets um die Rotachstrasse

## Räumliche Strukturen heute

Mit 45 000 Einwohnern ist Wiedikon, der heutige Kreis 3, eines der grossen Wohnquartiere der Stadt. Es wird im Osten durch die Sihl, im Westen durch den Uetliberg und im Süden durch die weitläufigen Allmenden zu Leimbach begrenzt. Im Norden bilden der Bahneinschnitt der linksufrigen Seebahn und die Badenstrasse Teile der Grenzen zu den Stadtteilen Aussersihl und Albisrieden.

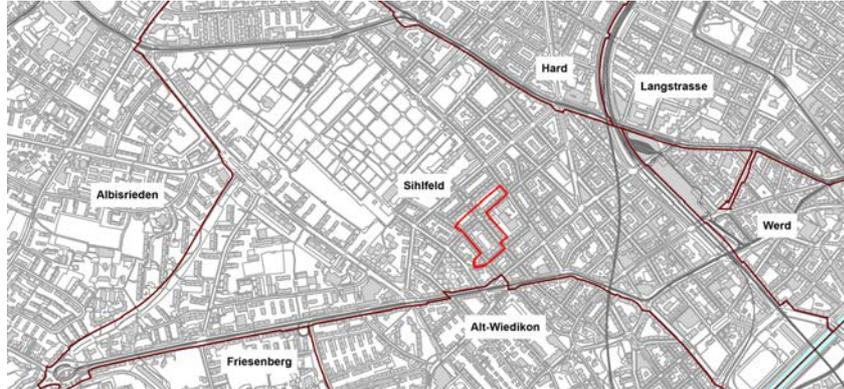


Abbildung 6: Übersichtsplan mit Quartieren

Die zwischen 1893 und 1930 in Wiedikon entstandene geschlossene Blockrandbebauung folgt weitgehend einem orthogonalen Strassenraster. Sie steht im Gegensatz zur offenen Bauweise der Hangquartiere mit Gartenstadtcharakter. Das Rotachquartier liegt am Übergang der Blockrandgebiete zu einer offenen Bauweise. Anders als in den Gebieten der ersten grossen Bauphase mit überwiegend privaten Eigentümern wie das Viertel um den Idaplatz, wurden hier grössere Überbauungen als gemeinnützige Wohnbauten erstellt und sind damit in der Hand eines Bauträgers.

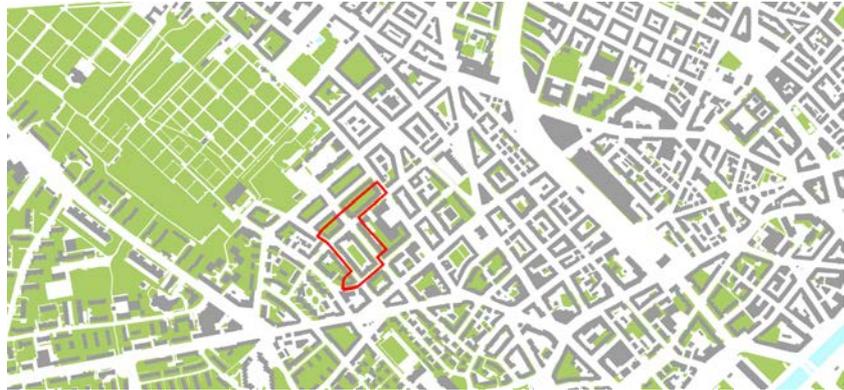


Abbildung 7: Rotachquartier an der Schnittstelle von kompaktem und durchgrünem Stadtkörper



Abbildung 8: Eigentumskategorien

### Zukünftige Entwicklung des Quartiers Sihlfeld

Die geschlossenen Blockrandgebiete des Quartiers Sihlfeld befinden sich nach Bau- und Zonenordnung (BZO) 2014 mehrheitlich in der Quartiererhaltungszone Q1. Die Gebiete zeichnen sich durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20 Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen aus. Die Höfe sind unterschiedlich dicht bebaut oder grossflächig frei gehalten. Die Strassenfassaden mit Repräsentationsfunktion weisen überwiegend vier bis fünf Vollgeschosse mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und Traufbereich auf. Die rückwärtigen Fassaden sind meist einfacher gestaltet (Art. 24f BZO, Gebietscharakter). Ziel der Quartiererhaltungszone ist es, den typischen Grundcharakter dieser Gebiete zu erhalten.

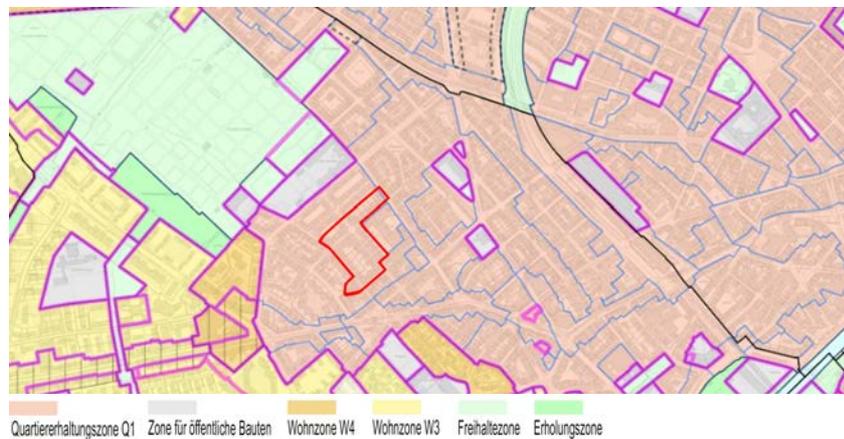


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan

In der 2010 für die Stadt Zürich vom Stadtrat beschlossenen Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) befinden sich die Blockrandgebiete des Quartiers im Gebiet des „Kompakten Stadtkörpers“ mit „urbanem Wohnen“ (Teilstrategie 2: Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln). Sie liegen nicht in Gebieten, in denen eine weitere Verdichtung vorgesehen ist. Ihre Siedlungsstrukturen sollen bewahrt werden (Teilstrategie 4: Siedlungsstrukturen gebietsspezifisch stärken).



Abbildung 10: RES Stadt Zürich, Teilstrategie 2: Die vielfältige Wohnstadt weiterentwickeln

Auch der Regionale Richtplan Stadt Zürich sieht die Blockrandgebiete im Quartier Sihlfeld als Gebiete mit Erhaltung der Siedlungsstruktur vor. Auf dieser Einschätzung wird auch die Weiterentwicklung der Gebiete im derzeit bearbeiteten Kommunalen Richtplan basieren.



Abbildung 11: Regionaler Richtplan, Gebiete mit Erhaltung der Siedlungsstruktur

Unabhängig davon hat das Bundesamt für Kultur (BAK) für die Stadt Zürich das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erarbeitet, das sich auf Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes NHG (SR 451) abstützt und die Ortsbilder in ihrer Gesamtheit beurteilt. Wiedikon wurde provisorisch in das ISOS aufgenommen; der Entwurf bestätigt die grosse Qualität der Blockrandgebiete im Bereich der Rotachstasse. Der Entwurf des ISOS ist noch nicht rechtskräftig, die Festsetzung aber in absehbarer Zeit zu erwarten.

## Beurteilung des Entwicklungspotenzials der Siedlung Rotachquartier

Die Siedlung Rotachquartier befindet sich mehrheitlich in der Quartierhaltungzone I, 5d. Hier dürfen fünf Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie zwei Dachgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 18 Metern und einer Gebäudetiefe von 12 Metern gebaut werden; der Hofbereich darf nicht überbaut werden. Eine grobe Analyse zeigt, dass die Ausnutzungsreserve in den Vollgeschossen der Siedlung praktisch ausgeschöpft ist. Potenzial liegt im Ausbau der Dachgeschosse.

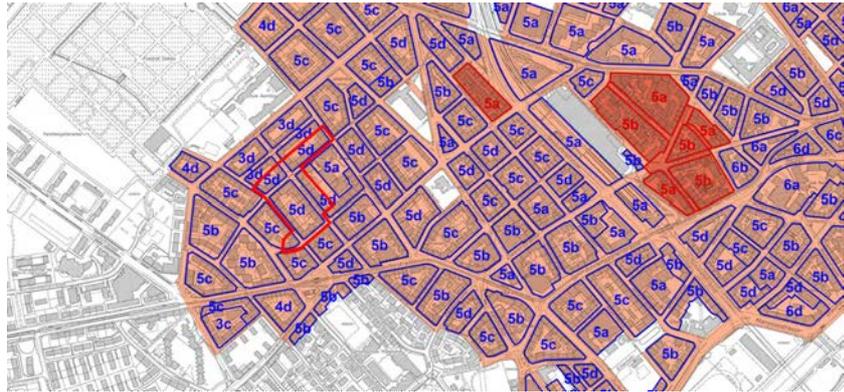


Abbildung 12: Ausschnitt Quartierhaltungszonen

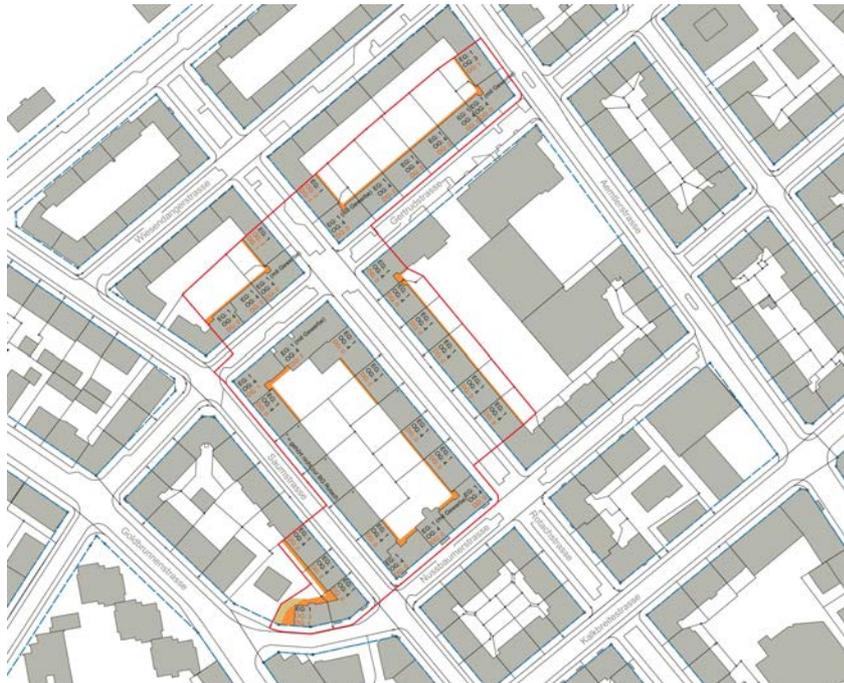


Abbildung 13: Übersichtsplan der Gebäude der BG Rotach mit Ausnutzungsreserven



Gertrudstrasse 54

Heutiger Zustand:  
 Erdgeschoss: 1 (mit Gewerbe)  
 Obergeschoss: 4  
 Dachgeschoss: 0 (nicht ausgebaut)

Möglich\*:  
 Erdgeschoss: 1 (mit/ohne Gewerbe)  
 Obergeschoss: 4  
 Dachgeschoss: 2 (ausgebaut)

\* unter Berücksichtigung der geltenden BZO

Abbildung 14: Beispiel Gertrudstrasse 54



Rotachstrasse 66

Heutiger Zustand:  
 Erdgeschoss: 1 (ohne Gewerbe)  
 Obergeschoss: 2  
 Dachgeschoss: 1 (ausgebaut)

Möglich\*:  
 Erdgeschoss: 1 (mit/ohne Gewerbe)  
 Obergeschoss: 4  
 Dachgeschoss: 2 (ausgebaut)

\* unter Berücksichtigung der geltenden BZO

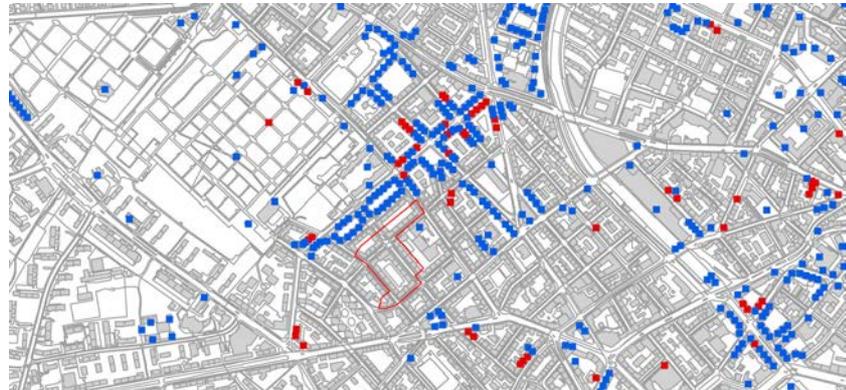
Abbildung 15: Beispiel Rotachstrasse 66

### Fazit und Fragestellungen für die Zukunftsszenarien der Siedlung Rotachstrasse

Das Gebiet um die Rotachstrasse soll aus Sicht des Amts für Städtebau innerhalb des geltenden Rahmens der Quartiererhaltungszone I weiterentwickelt werden. Im erweiterten Gebiet der Blockrandgebiete im Quartier Sihlfeld zwischen Friedhof Sihlfeld, Goldbrunnenstrasse, Kalkbreite-/Zweierstrasse und Seebahn-/Badenerstrasse sind derzeit keine Planungen für grossflächige Ersatzneubauten bekannt.

Die Quartiererhaltungszone um den Idaplatz ist eines der am besten erhaltenen Blockrandgebiete Zürichs. Die mit Baumreihen betonte Bertastrasse quert das Wohnquartier um den Idaplatz von der Badenerstrasse bis zur Goldbrunnenstrasse. Das Strassenbild mit den um 1900 aufwendig gestalteten historischen Fassaden wurde hier mit der Aufnahme der Einzelbauten ins Inventar der kommunalen Schutzobjekte über das Instrument der Quartiererhaltungszone hinaus geschützt. Die Rotachstrasse mit ihren Baumreihen, Vorgärten und sorgfältig gestalteten Fassaden und Dächern zeichnet sich ebenfalls durch ein besonders intaktes und fast romantisch anmutendes Strassenbild aus. Die 1924 bis 1932 erstellte Siedlung Rotach bildet den Übergang von der geschlossenen zur offenen Bauweise ab; die unverbauten und gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe zeugen von der sich wandelnden Bedeutung der Aussenräume für die Wohnqualität. Anders als die zeitgleich

erstellten ersten Siedlungen mit Gartenstadtcharakter am Friesenberg berücksichtigt die Siedlung an der Rotachstrasse jedoch den städtischen Kontext.



Unter Denkmalschutz Im Inventar

Abbildung 16: Gebäude im Inventar der Denkmalpflege

Für den langfristigen Erhalt des in diesem Bereich besonders wertvollen Quartiercharakters stellt sich die Frage: Wie viel Substanz braucht die Struktur? Bei der weiteren Prüfung der Zukunftsszenarien Instandhalten, Teilerneuerung, Therapieren und Ersatzneubau muss deshalb aus städtebaulicher Sicht geklärt werden, in welchem Verhältnis Struktur- und Substanzerhalt zukünftig stehen können, um die spezifischen Qualitäten des Ortes zu bewahren und für die Bewohnerinnen und Bewohner dabei gleichzeitig ein Quartier mit einer hohen Wohnqualität zu bieten. Dabei ist auch die besondere Eigentümerstruktur des Gebiets um die Rotachstrasse mit grösseren Siedlungen in der Hand eines Bauträgers zu berücksichtigen, die sich durch den in der Bauzeit zunehmenden Anteil gemeinnützigen Wohnungsbaus entwickelt hat.



Abbildung 17: Gertrudhof



Abbildung 18: Gertrudstrasse



Abbildung 19: Kreuzung Gertrud-/Rotachstrasse



Abbildung 20: Birkenhof

### 3.2 Ortsbegehung

Von der Bushaltestelle Bertastrasse sind es wenige Schritte dem Friedhof Sihlfeld entlang, bis man auf das obere Ende der Rotachstrasse stösst. Auf gepflastertem Weg geht es vorbei an den farbenfrohen Häusern an der Wiesendangerstrasse. Links sichtbar wird die Tiefgarage, die mit einem Park-Paletten-System funktioniert und so eine optimale Flächennutzung garantiert. Einmal die Tiefgarage durchquert und die Treppe hinauf, befindet man sich im Gertrudhof. Da der Hof einerseits von Häusern der Rotach Baugenossenschaft und andererseits von städtischen Liegenschaften begrenzt wird, teilt er sich optisch auf. Auf der rechten Seite erstreckt sich ein Stück grüner, gepflegter Rasen. Links davon weisen üppig blühende Garten- und Gemüsebeete auf fleissig gärtnernde Bewohnerinnen und Bewohner hin. Daneben lädt ein grosser Platz mit Tischtennis und Pergola zum Spielen und Verweilen ein. Am anderen Ende des Hofes befindet sich ein Spielplatz mit Schaukeln. Bäume spenden kühlen Schatten. Benutzt wird der Innenhof zu dieser Nachmittagsstunde nur von einer Katze. Der Weg durch das Tor führt auf die befahrene Aemtierstrasse. Schon an der nächsten Ecke weist der rote Fassadenanstrich des Eckhauses darauf hin, dass sich die Rotachsiedlung hier, entlang der Gertrudstrasse, fortsetzt. Gepflegte Rabatten vor den Häusern vermitteln Vorstadt-Atmosphäre. Je mehr man sich der Kreuzung Rotach-/Gertrudstrasse nähert, desto lebendiger wird die Atmosphäre. Jedes der Eckhäuser wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Vor dem Hort auf der linken Strassenseite werden Kinder ihren Eltern übergeben. Geradeaus, vor dem Quartierlädeli, tummeln sich Teenager mit Erfrischungsgetränken. Velofahrerinnen, Gassi-Geher, Schulkinder und Pensionäre passieren die Kreuzung immer wieder. Es wird gegrüsst, hie und da angehalten und geschwätzt. Geht man weiter der Gertrudstrasse entlang, führt links ein Tor zum Birkenhof. Der grösste der fünf Innenhöfe besticht durch eine grosse, durch Bäume geschützte Grünfläche mit grösseren und kleineren Hügeln, einer Rutschbahn, einem Sandkasten, einer Hängematte und vielen weiteren Möglichkeiten für Kinderspiel und Spass. Drei Kinder spielen im Hof. Rund um die Wiese führt ein schmaler Weg, gesäumt von hölzernen Palettenkisten für „urban gardening“. Wohin der Blick auch schweift, hat es üppig begrünte Balkone. Friedliche Alltagsgeräusche sind von dort zu hören. Auf dem Weg zum Hofausgang passiert man den mit bodentiefen Fenstern versehenen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Gerade ist eine Marquise im Bau, damit Quartieranlässe bei jeder Witterung im Freien im Hof stattfinden können. Verlässt man den Hof durch das Tor, trifft man links erneut auf die ruhige Rotachstrasse.

Wie auf der Website der Rotach-Verwaltung beschrieben ist, sind die „Häuser zentrumsnah, in Zürich-Wiedikon (8003) gelegen. Die Wohnungen und die Umgebung sind familienfreundlich, mit grosszügigen Grünflächen und Spielmöglichkeiten. Die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal.“<sup>3</sup>

Das Gebiet zwischen Friedhof Sihlfeld und Kalkbreitestrasse wurde ursprünglich als nicht besonders attraktiv zum Wohnen angesehen, weshalb hier vermehrt der Wohnungsbau für Arbeiterfamilien im Vordergrund stand. Im Jahr 1908 liess die Stadt vom Architekten Gustav Gull die grosse Schulhausanlage Aemterler in prächtigem Heimatsstil erbauen. Zwanzig Jahre später folgten die Bauten der Baugenossenschaft Rotach zwischen Wiesendanger- und Nussbaumstrasse.<sup>4</sup> Gegen Ende der 1970er-Jahre mussten die Höfe der Baugenossenschaft saniert werden. Da das Quartier inzwischen immer mehr zum Innenstadtbereich geworden war und vom Individualverkehr stark belastet wurde, weitete sich das Projekt Hofsanierung aus und umfasste schliesslich ein Konzept zur Beruhigung der Strassen sowie ihre Umwandlung in Wohnstrassen.<sup>5</sup>

#### Erschliessung

Die Verkehrserschliessung ist auf untenstehender Karte dargestellt. Bus- und Tramhaltestellen sowie Mobility-Standorte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die grün eingezeichneten Fahrradwege erschliessen die Siedlung mit Nachbarsquartieren.

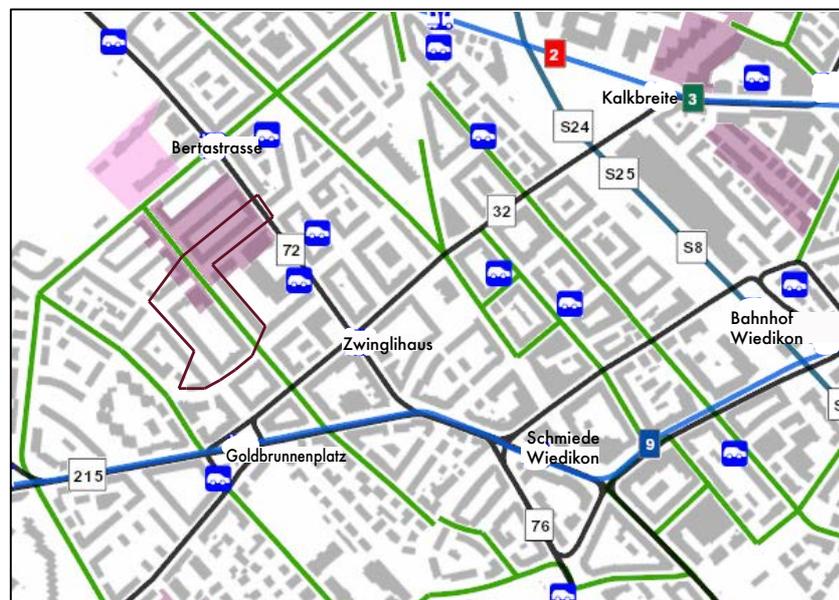


Abbildung 21: Verkehrserschliessung der Siedlung Rotachquartier

<sup>3</sup> Vgl. Website der Baugenossenschaft Rotach, [www.rotach.ch](http://www.rotach.ch)

<sup>4</sup> Vgl. Quartierspiegel Sihlfeld 2015, S. 5.

<sup>5</sup> Vgl. Lischner, K.: Baugenossenschaft Rotach, 1987.

Auf der nächsten Karte sind die öffentlichen Schulen sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung eingezeichnet. Die Volks- und Mittelschulen sowie Kinderkrippen und Tageshorte sind in Gehdistanz erreichbar.

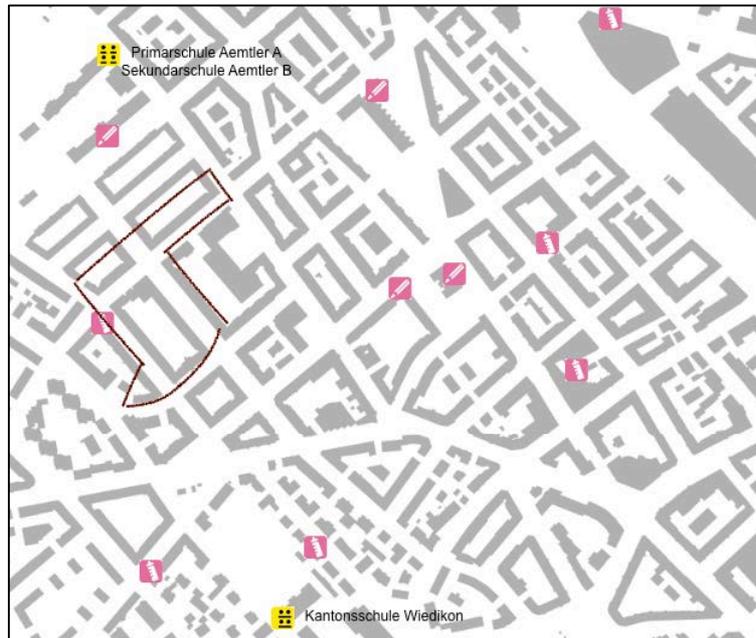


Abbildung 22: Schulen und Kinderbetreuung

### Nahversorgung

Die Siedlung Rotachquartier befindet sich im Innenstadtbereich und liegt unweit des Quartierzentrums Schmiede Wiedikon. Die Schmiede Wiedikon ist ein Nahversorgungszentrum der Stufe I, was bedeutet, dass die Alltagsversorgung für den kurzfristigen Bedarf durch einen Supermarkt mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer Apotheke in max. 200 Meter Distanz gedeckt ist. Auch die breite Grundversorgung, wozu ein Supermarkt mit mindestens 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weitere Einrichtungen wie Post, Apotheke, Restaurant, Café, Arzt gehören, ist mit dem Zentrum Schmiede Wiedikon gewährleistet.<sup>6</sup>

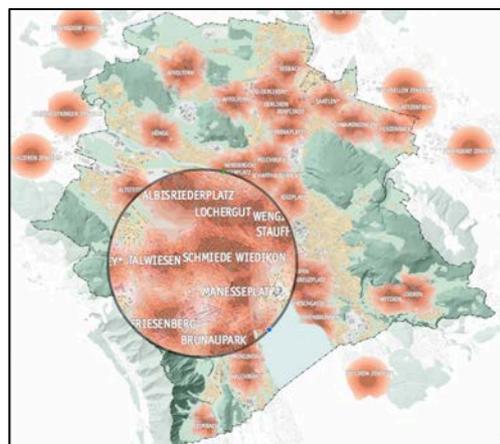


Abbildung 23: Zentren der Alltagsversorgung

<sup>6</sup> Vgl. Infras: Nahversorgung in der Stadt Zürich, 2011.

## Bevölkerung

In der Stadt Zürich betrug die Wohnbevölkerung Ende 2014 404 783 Personen, was einer Zunahme von 1,5 % oder 6208 Personen gegenüber dem Vorjahr entspricht. In den kommenden Jahren wird die Bevölkerung gemäss Prognosen weiterhin wachsen. In der Stadt Zürich sind die Gruppe Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre sowie ältere Menschen ab 65 Jahren fast gleich stark vertreten. Fast 40 % der Bevölkerung ist jedoch zwischen 20 und 39 Jahre alt. Frauen bis 64 Jahre sind in der Unterzahl, ab 65 stellen sie den grösseren Anteil der Wohnbevölkerung.<sup>7</sup>

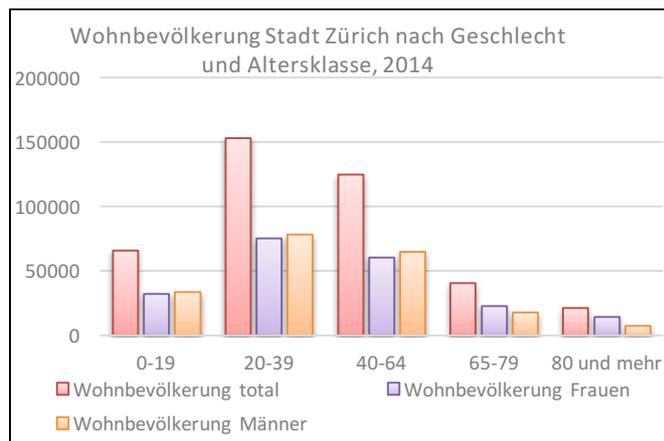


Tabelle 1: Wohnbevölkerung Stadt Zürich 2014

Die Bevölkerung des Sihlfelds hat sich seit Ende 1985 bei rund 21 000 Einwohnerinnen und Einwohnern eingependelt, mit leichtem Wachstum. Während der Anteil der 0–19-Jährigen im Sihlfeld vergleichbar ist mit demjenigen in der Stadt Zürich, ist die Gruppe der 20–39-Jährigen mit 45 % der Wohnbevölkerung stärker vertreten als im städtischen Vergleich. Gemäss Prognose nimmt der Anteil 0–19-Jähriger in der Stadt Zürich in den nächsten 10 Jahren deutlich zu, während der Anteil über 64-Jähriger gemäss Prognosen weiter abnimmt.

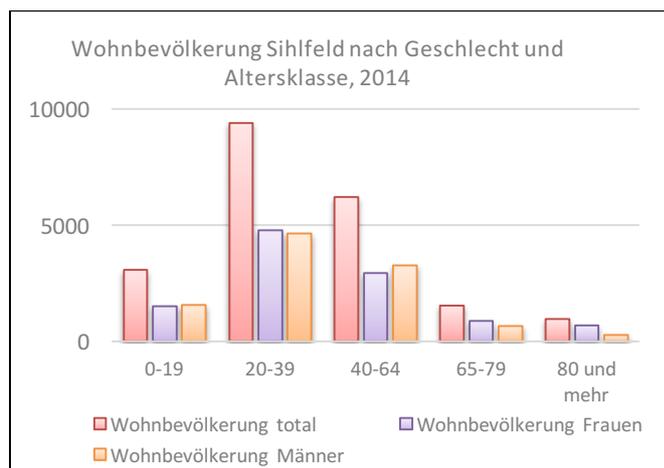


Tabelle 2: Wohnbevölkerung Sihlfeld 2014

<sup>7</sup> Vgl. Quartierspiegel Sihlfeld, 2015.

## Haushaltsformen

Nahezu die Hälfte aller Haushalte in Zürich sind Einpersonenhaushalte (45 %), was gemessen an der Gesamtbevölkerung bedeutet, dass jede fünfte Person alleine lebt. Im Sihlfeld lebt jede vierte Person alleine, was rund der Hälfte aller Haushalte entspricht. Insgesamt gibt es in Zürich rund 193 063 Haushalte, im Sihlfeld sind es 10 811.<sup>8</sup>

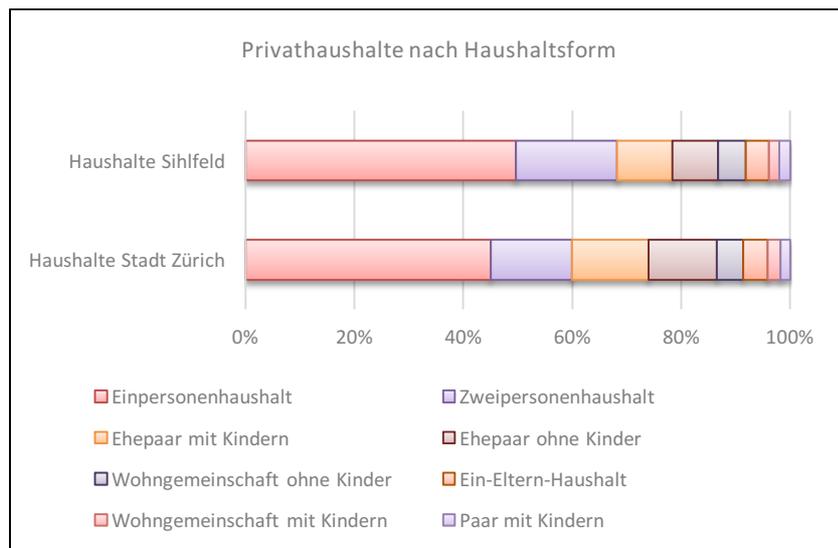


Tabelle 3: Haushaltsformen Stadt Zürich und Sihlfeld

## Umzüge

Jährlich ziehen mehr als 40 000 Personen neu in die Stadt und fast ebenso viele aus der Stadt. Positive Saldi weisen vor allem die Innenstadtquartiere aus. Bezüglich Zu- und Wegzüge von Familien mit Kindern im Vorschulalter weist die Stadt Zürich einen deutlich negativen Saldo auf. Betrachtet man die Umzüge innerhalb der Stadt, wird deutlich, dass die innerstädtischen Quartiere negative Saldi aufweisen, die Stadtrandquartiere positive. Es wird von der Innenstadt an den Rand gezogen. Auch bei den 5–16-Jährigen weist die Stadt bezüglich Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze einen negativen Saldo aus. Bei den Umzügen innerhalb der Stadt ist jedoch keine klare Dynamik mehr vom Zentrum aus Richtung Stadtrand zu erkennen.

Das Quartier Sihlfeld verzeichnet einen sehr hohen negativen Saldo bei den zu-, weg- und umgezogenen Familien. Nur das Quartier Alt-Wiedikon hat einen noch höheren negativen Saldo.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Vgl. Analyse Zusammenleben in der Stadt Zürich, 2015.

<sup>9</sup> Vgl. Quartierspiegel Sihlfeld, 2015.

## Wohnungsbestand

Rund drei Viertel der Gebäude im Quartier Sihlfeld wurde zwischen 1893 und 1950 errichtet. In dieser Zeit wurden hauptsächlich Wohnhäuser, grösstenteils Mehrfamilienhäuser gebaut. Einfamilienhäuser gibt es fast keine. Rund 50 % der Bauzonenfläche im Quartier gehört zur Quartiererhaltungszone. 20 % der Wohnungen im Quartier sind im Eigentum von Genossenschaften. Im gesamten Quartier Sihlfeld sowie in der statistischen Zone Zwinglihaus, zu der die Rotach Siedlung gehört, gibt es mit Abstand am meisten 3-Zimmer-Wohnungen.

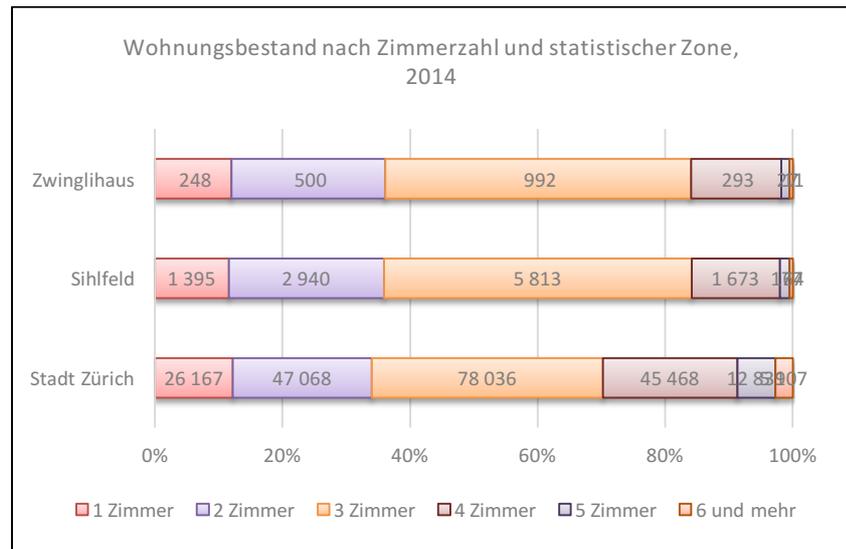


Tabelle 4: Wohnungsbestand Zwinglihaus, Sihlfeld, Stadt Zürich.

### 3.4 Räumliche Situation: Siedlung

Die Siedlung Rotachquartier besteht aus 33 Häusern und insgesamt 324 Wohnungen. Weiter umfasst sie eine Ladenfläche mit Wohnung, 8 Gewerberäume, 3 Bastelräume, 70 Parkplätze in der Tiefgarage sowie 5 Parkplätze im Freien und 8 Mofaboxen. Die Wohnungen an der Gertrud- sowie an der Nussbaumstrasse sind nach Nordwesten respektive Südosten auf die Innenhöfe ausgerichtet. Die Wohnungen entlang der Rotach- und Saumstrasse sind ebenfalls auf die Innenhöfe, jedoch Richtung Nordosten und Südwesten, orientiert. Die Gebäude sind vier- oder fünfgeschossig und bis auf die Grosswohnungen an der Gertrudstrasse ohne ausgebauten Dachstock. Die Wohndauer ist generell lange, die Fluktuation ist sehr gering.

#### Angaben zu den Wohnungen

Zimmerzahl	Anzahl	Ungefähre Wohnungsgrösse (m <sup>2</sup> )	Ungefähre Mietpreise CHF (netto) + ca. 200 Fr. Nebenkosten
1 Zimmer	15	40	571 - 650
2 Zimmer	44	45–50	720 - 765
2.5 Zimmer	2	55	875 - 1120
3 Zimmer	173	62–72	835 - 1260
4 Zimmer	74	85–97	907 - 1400
5.5 Zimmer	10	100–110	1600 - 2050
6.5 Zimmer	6	120–130	1900 - 2300

Tabelle 5: Wohnungsspiegel Siedlung Rotachquartier

In einigen der roten Eckhäuser der Siedlung wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt. Die Erdgeschossnutzung umfasst Angebote, die sich an die breitere Quartierbevölkerung richten. So gibt es einen Tageshort, einen Coiffeur, den Quartierladen Balasso und Betulius sowie ein Lernbüro. Des Weiteren befindet sich die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Rotach in einem der Eckhäuser. Der Gemeinschaftsraum „Rotachstübli“ ist im Parterre an der Nussbaumstrasse 18 untergebracht und kann von allen Bewohnenden der Siedlung genutzt werden. Ebenfalls von den Genossenschaftsmitgliedern gemietet werden kann die Gästewohnung an der Gertrudstrasse 72. Private Kellerräume sind im Untergeschoss vorhanden.

Die Materialisierung der Wohnungen ist einfach gehalten, jedoch von guter Qualität. Die Zimmer sind mit alten Parkettböden ausgestattet, die Küche sowie das Badezimmer mit Bodenplatten. Einbauschränke in den Zimmern bieten Stauraum. Einige Wohnungen haben Stuckverzierungen an den Decken.

### Ausgewählte Grundrisse

Die beiden Erdgeschosswohnungen haben klar strukturierte Grundrisse mit geschlossenen, rechteckigen Räumen, die alle vom Korridor her begehbar sind. Bad und WC sind getrennt. Die Küche ist verhältnismässig gross und verfügt über eine Wohncke. Die Wohnungen haben zwei Balkone, einer von der Küche ausgehend auf die Strasse gerichtet und einen auf der Seite des Innenhofs. Hier unterscheiden sich die beiden Wohnungen von anderen Erdgeschosswohnungen in der Siedlung, da einige nur einen Balkon Richtung Innenhof besitzen.



Abbildung 24: Grundriss EG, Rotachstrasse 43, 3- und 4-Zimmer-Wohnung

Die Wohnungen im Obergeschoss haben drei abgeschlossene Zimmer, von denen zwei praktisch gleich gross sind und eines kleiner und länglicher geschnitten ist. Bad und WC sind im gleichen Raum und liegen neben der länglich geschnittenen Küche. Alle Räume sind vom Korridor begehbar. Die Wohnungen haben einen Balkon Richtung Strasse sowie eine Loggia kombiniert mit Balkon, die sich auf den Innenhof orientiert und von der Küche begehbar ist.

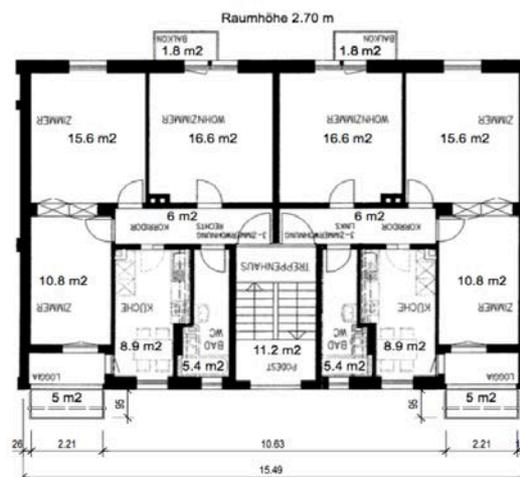


Abbildung 25: Grundriss OG, Rotachstrasse 50, 3-Zimmer-Wohnungen

Die 4-Zimmer-Wohnungen im Eckhaus sind unterschiedlich geschnitten. Während die Wohnung an der Haus-Innenseite über vier rechteckige, vom Korridor begehbbare Zimmer verfügt, hat die Wohnung an der Aussenseite des Hauses schräg geschnittene Zimmer. Alle sind vom Korridor begehbar, zwischen zwei Zimmern gibt es jedoch eine Verbindungstüre. Bad und WC sind in beiden Wohnungen getrennt. Via Küche gelangt man in beiden Wohnungen auf den zum Innenhof gerichteten Balkon. Beide Wohnungen haben einen zweiten, auf die Strasse gerichteten Balkon. Die Wohnung an der Haus-Aussenseite verfügt zusätzlich über eine Loggia.

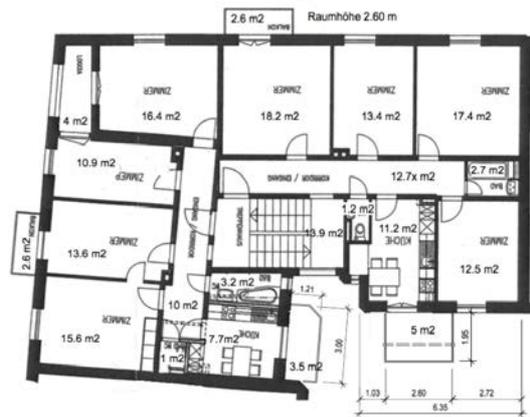


Abbildung 26: Grundriss OG, Gertrudstrasse 54, 4-Zimmer-Wohnungen

## Renovationen

Die Siedlung weist heute nach mehreren Renovationen eine gute Wohnqualität im Altbau auf. Von 1962–1967 wurden zum ersten Mal Küchen und Bäder saniert sowie eine Warmwasserheizung installiert. Ende der 1970er-Jahre wurde das Sanierungskonzept „Wohninsel Rotach“ zusammen mit der Stadt Zürich entworfen, welches das Quartier vom Verkehr entlasten und wieder wohnlicher machen sollte. Mittels Verengungen der Strasse, Bepflanzung und Pflasterung der Kreuzungen, wechselseitiger Parkierung und einer Tiefgarage wurde das Quartier verkehrsberuhigt unter Beibehaltung der typischen Strassenraumtypologie mit Alleebäumen und Trottoirs. Zusätzlich wurden die Hinterhöfe zu benutzbaren Wohnhöfen umgestaltet. Im Gespräch mit den Anwohnerinnen und Anwohnern entstanden so begrünte Innenhöfe mit unterschiedlichen Nutzungen. Anfang der 1980er-Jahre war die Belegung der Rotachsiedlung stark überaltert, es fehlte Raum für junge Familien. Um dieser Problematik zu begegnen, schloss man die Baulücke in der Nussbaumstrasse 18 durch einen Neubau mit 12 alters- und behindertengerechten Einzimmerwohnungen, zum grössten Teil mit eigener Küche und Balkon. Durch den Bau dieser Alterswohnungen konnten 12 Mieterinnen und Mieter in ihrer vertrauten Umgebung umgesiedelt werden, während gleichzeitig Wohnungen für Familien frei wurden. Von 1997–1999 wurden die Küchen und Bäder saniert sowie die Bebauungslücke zwischen den beiden Häusern an der Gertrudstrasse 69 und 71 geschlossen, um Grosswohnungen für Familien zu schaffen. Von 2008–2011 wurden alle gegen den Innenhof gerichteten Balkone erweitert. Heute sind die Bäder und Küchen in zeitlosem Design in weiterhin sehr gutem Zustand.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Vgl. Ziegler, A. Alterswohnbau der Baugenossenschaft Rotach, 1983.

### 3.5 Soziostruktur der Siedlung

Die folgende Darstellung der Wohnbevölkerung in der Siedlung Rotachquartier basiert auf den vorhandenen Verwaltungsdaten. Da einerseits nicht alle Kinder bei der Verwaltung registriert sind und andererseits von den Kindern keine Geburtsdaten vorhanden sind, ist die Altersklasse 0–19 eine Schätzung. Ebenfalls ist es möglich, dass von der Verwaltung erfasste Kinder schon über 20 sind, aber noch immer zu Hause wohnen – die Altersklasse 20–39 ist möglicherweise also noch grösser. Von 21 erwachsenen Personen – 11 Frauen und 10 Männer – sind keine Geburtsdaten vorhanden.

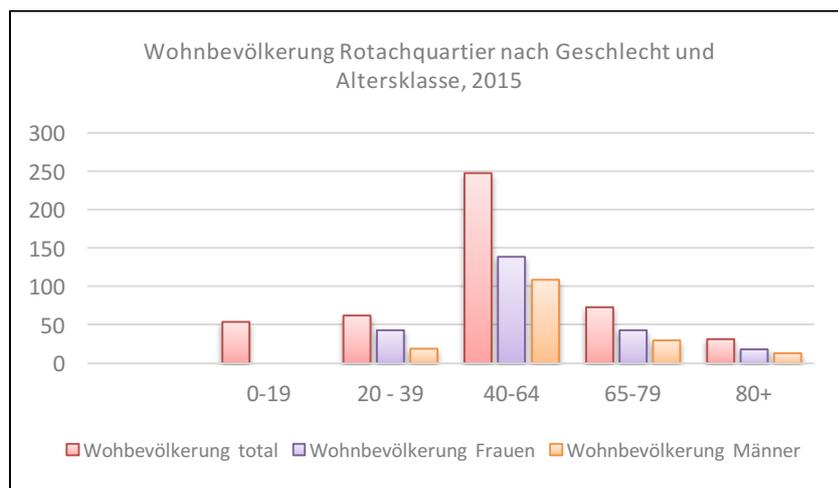


Tabelle 6: Wohnbevölkerung Siedlung Rotachquartier

Von den 323 Haushalten in der Siedlung sind fast die Hälfte (150) Einpersonenhaushalte. Am zweithäufigsten wohnen in der Siedlung Ehepaare, die entweder keine Kinder haben oder die Kinder nicht mehr bei ihnen wohnen. Rund die Hälfte der Einpersonenhaushalte gehören zur Altersgruppe 40–64, weitere 35 % der Einpersonenhaushalte zur Altersgruppe 65+. Bei den Haushalten mit Kindern sind eine knappe Handvoll der Eltern unter 35, der Grossteil zwischen 35 und 55 Jahre alt. Gut die Hälfte der Zweipersonenhaushalte, zu denen auch Wohngemeinschaften gezählt werden, gehören zur Altersgruppe unter 40 Jahre.

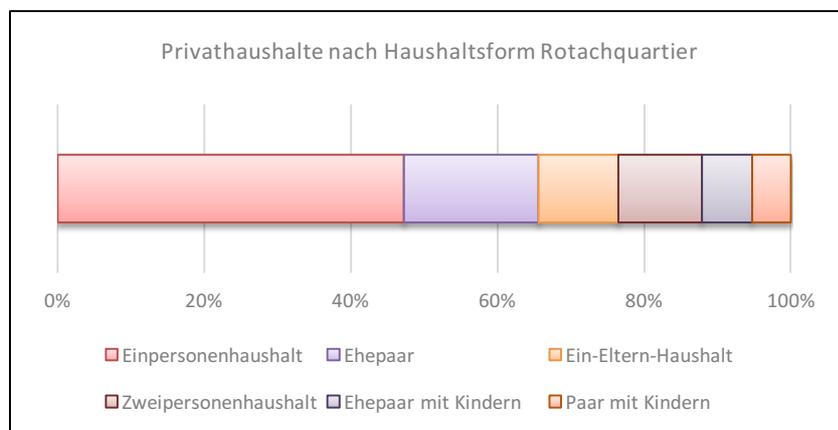


Tabelle 7: Haushaltsformen Siedlung Rotachquartier

---

## | 4. Sozialräumliche Analyse

### Was macht eine gute Siedlung aus?

Zahlreiche Altbausiedlungen in der Schweiz sind um die 100 Jahre alt und befinden sich somit in einem Alter, wo die Frage nach einer umfangreichen Erneuerung oder einem Ersatzneubau gestellt werden muss. In Anbetracht der Grösse, der Qualität und der Bedeutung einer Siedlung ist ein solcher Entscheid nicht einfach. Die komplexen Entscheidungsgrundlagen sollten früh, sorgfältig und umfassend erarbeitet werden. Eine Analyse der verschiedensten Aspekte wie dem Zustand der Bausubstanz, der Ökologie, der Bauvorschriften, der sozialen Qualität und des Finanziellen ist wichtig.

Das vorliegende Kriterienraster ist als ein Instrument zur Beurteilung der Dimension der sozialen Nachhaltigkeit von Bestandssiedlungen entworfen. Das Kriterienraster soll zu einer nachhaltigen Zukunftsplanung animieren und einen Hinweis darauf liefern, welche soziodemographischen und qualitativen Aspekte betrachtet und abgewogen werden müssen, um die heutigen sozial-räumlichen Qualitäten einer Siedlung erfassen und auf ihre langfristige Zukunftsfähigkeit hin beurteilen zu können. Das Kriterienraster orientiert sich an einigen bestehenden Schweizer Wohnungs-Bewertungssystemen und Handlungsempfehlungen (sh. Bibliographie), wobei die entwickelten Kriterien für eine nachhaltige Siedlung vom Forscherteam kritisch diskutiert und zusammengestellt wurden. Folgende Kriterien definieren in unserem Verständnis soziale Nachhaltigkeit von Bestandssiedlungen: die Einbettung ins Quartier, die Erschliessung durch kurze Wege, die Altersverteilung, das Wohnungsangebot, die Wirtschaftlichkeit, Identität und Partizipation, Gemeinschaft und Zusammenleben, die Barrierefreiheit, das Raumangebot, Abstellplätze, das Flächenangebot, die Raumnutzung und Privatsphäre und die Atmosphäre. Dieses Kriterienraster ist nicht abgeschlossen, sondern schafft die Grundlage für die weitere Detaillierung. Der Erfüllungsgrad dieser Kriterien verschafft einen Eindruck von der sozialen Nachhaltigkeit einer Siedlung.

Im Folgenden wird die Siedlung Rotachquartier als Pilotstudie anhand des entwickelten Kriterienrasters auf ihre sozialräumlichen Qualitäten hin beurteilt. Um das Raster auch für andere Siedlungen des Bestands nutzbar zu machen, müsste dieses öfter erprobt und dabei systematisch weitergedacht werden. Die vorliegende Beurteilung könnte als Grundlage dafür dienen. Das Kriterienraster besteht aus 13 Kriterien, verteilt auf fünf Analyseebenen. Zu jedem dieser Kriterien gehören Teilkriterien, welche die sozialräumlichen Qualitäten wiedergeben, sowie das passende Beurteilungsinstrument. Im Anschluss an das Raster werden die einzelnen Kriterien und ihre Beurteilung genauer erläutert.