



Zürich, den 5. Oktober 2005

Warum ein Ersatzneubau für die Wohnsiedlung Rautistrasse

Rasche, kostengünstige Erstellung der Siedlung Rautistrasse Ende 40er Jahre

Die städtische Wohnsiedlung Rautistrasse wurde von den Architekten Max Aeschlimann und Armin Baumgartner projektiert und von der Stadt in nur einem halben Jahr Ende 40er Jahre rasch und kostengünstig erstellt, um die damalige grosse Wohnungsnot zu lindern. „Massgebend für die Projektierung dieser Siedlung war der Umstand, dass eine „möglichst kurze Bauzeit erzielt werden sollte unter weitgehender Unabhängigkeit von Backsteinmaterial.“ (Stadtratsbeschluss 26.11.1948). Gebaut wurden die Häuser im Landstil der 40er Jahre, vorwiegend in Holzbauweise, „die eine Bauzeit von nur ungefähr 6 Monaten erfordert.“ 32 Vierzimmer und 12 Dreizimmerwohnungen, 44 Wohnungen entstanden insgesamt sowie 3 Ateliers mit einem Wohn- und einem Schlafraum. Im Zusammenhang mit dem Bau der Siedlung wies die Liegenschaftenverwaltung auf die geringe Ausnützung des Grundstücks an der Peripherie der Stadt: „Die lockere Ueberbauung nimmt erheblich Land in Anspruch und hat vermehrte Umgebungsarbeiten zur Folge.“ (5.November 1948). 1951 wurde die Siedlung besser mit der Stadt verbunden: der Fasanenweg wurde ausgebaut, die erweiterte Verbindungsstrasse von der Albisriederstrasse Richtung Stadtgrenze auf ihren heutigen Namen Rautistrasse umbenannt, und so hiess auch die ursprüngliche Wohnkolonie am Fasanenweg fortan Wohnkolonie an der Rautistrasse.

Ausgangslage und Zustand der Siedlung heute

Die Siedlung befindet sich konstruktionsbedingt baulich und energetisch in sehr schlechtem Zustand. Zu erwähnen sind insbesondere die stark verwitterten und wärmetechnisch ungenügenden Holzfassaden, die äusserst geringe Isolation, erhebliche Trittschallprobleme, eine niedrige Raumhöhe, kleine und teils gefangene Zimmer. Die Küchen und Bäder sind grösstenteils im ursprünglichen Zustand und veraltet. Hinzu kommen die Korrosion und teilweise Verkalkung der Zuleitungen wie auch grössere Schäden an den Kanalisationsleitungen. Die Wohnflächen liegen unter dem heutigen Minimum, das von der kantonalen Wohnbauförderung verlangt wird. Behaftet mit so vielen Nachteilen sind die Wohnungen heute trotz niedrigem Zins nur schwer an Familien mit Kindern vermietbar, was der ursprüngliche Zweck für den Siedlungsbau war und heute noch sein sollte.

Eine Renovation wurde geprüft. Eine umfassende, auch wärmetechnisch befriedigende Erneuerung hätte Kosten in Höhe von 13 Mio. Franken verursacht. Diese Kosten und die daraus resultierenden Mietzinse wären in keinem Verhältnis zu der nach wie vor bescheidenen Grundsubstanz mit kleinen und schalltechnisch ungenügenden Wohnungen gestanden. Die Vermietbarkeit an Familien mit Kindern hätte sich kaum verbessern lassen. Die Mietzinse wären verglichen mit dem nach wie vor ungenügenden Wohnungsstandard und insbesondere verglichen mit Neubauwohnungen unverhältnismässig hoch ausgefallen.

Kostenvergleich bei einer Renovation der Siedlung

(Mai 2004)

Rautistrasse aktueller Zustand				Rautistrasse nach Renovation			
Anz. W	Grösse	Fläche	Zins	Anz W	Grösse	Fläche	Zins
3	Atelier	80	951.--	3		80	1 790.--
12	3 ½	68*	665.--	12	3 ½	68	1 560.--
32	4	76**	774.--	32	4 ½	76	1 780.--
47				47			

* Mindestfläche gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung: 76 m2

** Mindestfläche gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung: 90 m2

Entlassung aus dem Inventar

Die Rautistrasse war als Zeitzeuge einer im Landstil der 40er Jahre, d.h. nach skandinavischem Vorbild in leichter Holzbauweise erbauten Siedlung im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Auch unter dem Aspekt des Denkmalschutzes fiel eine Renovation der Siedlung jedoch ausser Betracht. Die wärmetechnisch erforderliche Sanierung hätte gerade die denkmalpflegerisch wertvollsten Teile, nämlich die Details von Fassaden, Dach und Balkonen schwerwiegend beeinträchtigt. Im Jahr 2001 wurde die Siedlung aus dem Inventar entlassen.

Fazit

Mit Investitionen in eine Renovation hätten im Vergleich zum Wohnwert, zum bescheidenen Ausbaustandard und zum Markt zu hohe und bereits im Bereich von Neubau-Wohnungen liegende Mietzinse resultiert. Die denkmalpflegerisch wertvollen Teile der Siedlung wären durch die Renovation schwerwiegend beeinträchtigt worden. Aus diesem Grund entschloss sich der Stadtrat zu einem Ersatzneubau. Im Neubau entstehen Wohnungen mit vergleichbaren Mietzinsen wie bei einer Renovation, jedoch mit einer weitaus höheren Wohnqualität in Bezug auf Fläche, Licht und Ausstattung.