

6 Juni 2006

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen

SVW



wohnen

Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau

**Städtische Siedlung Werdwies:
ein Vorzeigeprojekt**

Mit Abwasser heizen

Wärme aus dem Wald

Die Stadt Zürich erstellt eine bemerkenswerte Ersatz-Neubausiedlung

Neue Wege im kommunalen Wohnungsbau

Um mehr Wohn- und Lebensqualität im Zürcher Grünau-Quartier zu schaffen, ersetzt die Stadt Zürich 50er-Jahr-Bauten durch die moderne Neubausiedlung Werdwies. Die 152 Wohnungen bestehen durch hohe Qualität und Extras wie flexiblen Grundriss und Musikzimmer. Daneben zeichnet sich das Bauprojekt durch einen hohen ökologischen Anspruch aus. Es besitzt Vorbildcharakter – auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.





Zwei der sieben achtgeschossigen Bauten mit insgesamt 152 Wohnungen sind fertig.



Viel Sorgfalt gilt der Gestaltung des Aussenraums.



Die Terrassen sorgen für einen farblichen Akzent.

VON ULRIKE SCHESSLER ■ Eines der grössten Wohnbauprojekte, die derzeit in der Stadt Zürich verwirklicht werden, ist der Ersatzbau für die Wohnsiedlungen an der Bändlistrasse im Zürcher Grünau-Quartier. Die neu «Werdwies» genannte Siedlung umfasst sieben achtgeschossige Häuser mit total 152 Wohnungen. Die Grünau zählt nicht zu den bevorzugten Wohngebieten: Das zu Zürich Altstetten gehörende Gebiet wird durch die Autobahn, die Limmat und Sportplätze begrenzt und ist deshalb von der Umgebung etwas isoliert. Soziale Probleme und eine hohe Fluktuation trugen in jüngerer Zeit zum angekratzten Image des Quartiers bei.

AUFWERTUNG DANK ERSATZNEUBAU. 1999 reagierte der Zürcher Stadtrat: Er setzte die Grü-

nau ganz oben auf die Prioritätenliste des städtischen Aufwertungsprogramms. Dem Vorsatz, die Lebensqualität in der Grünau zu verbessern, folgte der Beschluss, die alte Siedlung an der Bernerstrasse aus dem Jahre 1959 abzubauen und einen Wettbewerb für einen Ersatzneubau auszuschreiben. Sowohl die Bausubstanz als auch die Grundrisse der alten Siedlung waren nicht mehr zeitgemäss – gefragt war eine attraktive neue Überbauung mit preiswerten Familienwohnungen (siehe auch Interview Seite 12).

Für die 670 Bewohner der Siedlung Bernerstrasse musste jedoch erst eine neue Bleibe gefunden werden, bevor die Häuser abgebrochen werden konnten. Eine eigens dafür eingerichtete Anlaufstelle bot eine Wohnungsvermittlung an. Daneben bestand die Gefahr, dass die Siedlung zur Geisterstadt verkommen könnte, während die Bewohner schrittweise ausziehen. Deshalb liess man Künstler mit ihren Ateliers in die Abbruchliegenschaft ziehen, um dieser noch Leben einzuhauchen – bis die Bagger auffuhren.

WOHNUNGSGRÖSSEN VERDOPPELT. Der Entwurf des Zürcher Architekten Adrian Streich ging als Siegerprojekt aus dem 2001 veranstalteten Architekturwettbewerb hervor. Sein Vorschlag, sieben achtgeschossige Neubauten um einen vielfältig gestalteten Aussenraum anzuordnen, überzeugte die Jury. Die Wohnungen in den Ersatzbauten plante Streich im Schnitt fast doppelt so gross wie die alten. Die breite Auswahl an Wohnungsgrössen reicht von zwei bis sechs Zimmern. Das Erdgeschoss sämtlicher Bauten ist für öffentliche Nutzungen reserviert, die bisher in der Grünau rar waren: Lebensmittelläden, Bistros, Atelierräume, Kindergarten und Hort sollen nicht nur den Bedarf der künftigen Siedlungsbewohner, sondern auch den der bisher unterversorgten Umgebung decken.

Gemäss dem Konzept von Landschaftsarchitekt André Schmid wird der Aussenraum zwischen den Neubauten asphaltiert und damit direkt an den öffentlichen Strassenraum angeschlossen. «Die Anlage soll eine einladende Wirkung auf die Passanten haben», erklärt ▶

Die grosszügig angelegten Wohnungen besitzen flexibel einteilbare Wohnzimmer.



Das Werden eines Ersatzneubaus. Die rund 40-jährigen Bauten an der Bernerstrasse wurden abgebrochen, nun wächst die Neubausiedlung Werdwies heran.



Architekt Streich. Der graue Asphaltbelag soll einen fließenden Übergang vom öffentlichen Raum bis an die Gebäudekanten heran schaffen. Was nicht heisst, dass es in der Siedlung an Grün mangeln wird: Tischhohe «Rasenkissen», für die die Wiesenfläche angehoben wird, um sie vom asphaltierten «Bewegungsraum» abzutrennen, und zahlreiche Bäume werden zwischen den Häusern eine parkartige Atmosphäre schaffen.

KEIN EINERLEI. 2004 starteten die Bauarbeiten und im April dieses Jahres zogen die Mieter der ersten Etappe ein. Architekt Adrian Streich ist es gelungen, die grosse Baumasse, die auf dem Areal untergebracht werden musste, so zu gestalten, dass keine Eintönigkeit entsteht.

Und das obwohl er sich bei den Fassaden selbst für Regelmässigkeit entschied: In gleichbleibendem Rhythmus heben sich grüne Glasbrüstungen vor den Loggien von den graubraunen Fassaden aus Sichtbeton und Verputz ab. Dafür sind die Volumen abwechslungsreich. Die sieben Bauten setzen sich aus drei unterschiedlichen Gebäudetypen zusammen und reihen sich entlang der Bändlistrasse und dem Grünauring. Zueinander stehen sie jeweils versetzt, was wechselseitige Zwischenräume schafft, die den Siedlungsraum zu ihrer Umgebung hin öffnen und verzahnen. «Wir haben versucht, innerhalb der Siedlung eine Art Dramaturgie der Baukörper zu schaffen», sagt Adrian Streich. Das Mittel dazu sind einerseits weite Platzräume, andererseits enge,



Blick auf die grosszügigen Terrassen.

«Die Zeit ist reif für Ersatzneubauten»

Michael Hauser* vom Amt für Hochbauten erklärt, weshalb die Stadt sich in der Grünau für einen Ersatzneubau entschieden hat.



Wohnen: Die «Werdwies» ist der grösste Ersatzneubau im kommunalen Wohnungsbau seit Jahrzehnten. Abgebrochen wurden dafür Häuser, die mit 40 Jahren eigentlich noch nicht sehr alt waren. Welches waren die Gründe?

Michael Hauser: Für den Entscheid waren mehrere Gründe ausschlaggebend: Einen davon lieferte die Baustruktur der alten Siedlung, die aufgrund der kleinräumigen Wohnungen und der bescheidenen Bausubstanz kaum zukunftstauglich war. Eine Anpassung an heutige Bedürfnisse wäre nur mit sehr hohem Aufwand im Bereich von Neubaukosten möglich gewesen.

Hat es nur etwas mit dem Alter zu tun, ob ein Gebäude zukunftsfähig ist?

Nein, im Grunde nicht. Aber die Bauten der Nachkriegszeit sind aufgrund ihrer sehr funktionalen Auslegung und der ökonomisch optimierten Bauweise besonders anfällig. Bei älteren Gebäuden mit Baujahr um 1900 ist dies viel weniger der Fall. Die Wohnungen sind grossflächiger, verfügen über mehr Raumhöhe, sind solider materialisiert und damit dauerhafter. Nicht zuletzt strahlen sie aber auch ein höheres Mass an Identität aus und werden daher breiter geschätzt. Wichtig ist also, dass vor jedem Investitionsentscheid eine sorgfältige Auslegeordnung gemacht wird.

Wie gingen Sie im Fall der Siedlung Werdwies vor?

Um über die Zukunft der Siedlung Werdwies – beziehungsweise der Siedlung Bernerstras-

se, wie sie früher hiess – zu entscheiden, veranstalteten wir einen in der Stadtverwaltung und im Quartier breit abgestützten Workshop. Alle Aussagen der Beteiligten zielten in die gleiche Richtung und der Abbruchentscheid konnte schnell und mit hoher Übereinstimmung gefällt werden. Das war die Basis für die Wettbewerbsausschreibung, für die politische Diskussion und den Projekterfolg. Und wie gesagt, es gab neben der unzeitgemässen Baustruktur noch andere Gründe für den Abriss der Siedlung.

Welche waren das?

Generell ist die Zeit für Ersatzneubauten reif. Die Stadt Zürich konnte hier eine Pionierrolle übernehmen. Viele Baugenossenschaften orientieren sich am Vorgehen der Stadt und sind



beinahe schluchtartige Korridore zwischen den Bauten.

Auch das Innere der Häuser bietet Abwechslung, ist es doch geprägt durch unterschiedliche Treppenanlagen: Im kleinsten der drei Haustypen gruppieren sich die Wohnungen um ein seitlich belichtetes Treppenhaus. Die Wohneinheiten des mittleren Haustyps werden durch einen intimen Treppenhof mit Oberlicht erschlossen. Und der grösste Typ verfügt über einen grossen, zum Himmel offenen Innenhof, von dem aus Laubengänge zu den Wohnungen führen.

GROSSZÜGIG UND FLEXIBEL. Beim Entwurf der Wohnungsgrundrisse waren Grosszügigkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten das

Hauptkriterium. Von den insgesamt 152 Wohnungen verfügen 122 über viereinhalb Zimmer und mehr. In den meisten Wohnungen gelangt man über ein geräumiges Entrée in die hellen, grosszügigen Zimmer. Einzelne davon können von den Wohnungen abgetrennt und separat vom Treppenhaus aus erschlossen werden. Der Wohn-Ess-Bereich mit offener Einbauküche dehnt sich auf eine Fläche von 33 bis 39 Quadratmetern aus und lässt sich nach Bedarf mit Schiebewänden in zwei separate Räume unterteilen. Zu jeder Wohnung gehört eine grosse Loggia. Während der Architekt für die Zimmer und den Erschliessungsbereich Parkettboden wählte, bildet im Wohn-Ess-Zimmer ein roter Klinkerboden einen starken Farbkontrast zum Weiss der Wände und De-

jetzt daran, den eigenen Bestand strukturell auf einen neuen Stand zu bringen. Trotzdem achten wir darauf, nicht nur preiswerte Neubauwohnungen zu erstellen, sondern auch bestehenden Wohnraum durch massvolle Instandsetzungen günstig zu erhalten. Ein weiteres Argument für den Ersatzneubau Werdwies war schliesslich die Quartieraufwertung, die ein zentrales Thema in der Grünau ist. Die alte Siedlung Bernerstrasse hatte keinen besonders guten Ruf. Es lag deshalb nahe, einen neuen, positiv besetzten Akzent zu setzen.

Welche Rolle spielt dabei die Gestaltung des Aussenraums?

Auf die Umgebungsgestaltung wurde besonderen Wert gelegt. Der Architekt Adrian Streich und der Landschaftsarchitekt André Schmid sahen eine Folge von öffentlich zugänglichen Plätzen vor. Die Stadt kann damit zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: 152 zeitgemässe Wohnungen erstellen und gleichzeitig mit wenig Zusatzkosten dem Quartier neue Aussenräume offerieren.

In der Siedlung Werdwies werden 28 Musikzimmer geschaffen. Gibt es einen besonderen Grund für dieses spezielle Angebot?

Die Stadt Zürich hat bereits vor einigen Jahren ein spezielles Wohnhaus für Musiker gebaut und damit sehr gute Erfahrungen gemacht. Das positive Echo überrascht mich nicht. Es ist Ausdruck der heutigen Lebensumstände, zu denen – auch lautes – Musizieren und Musikhören gehört. Schade, dass das Modell nicht mehr Nachahmer findet. Generell gehört es meiner Meinung nach heute zu jeder sinnvollen Projektentwicklung, das Angebot über Besonderheiten am Markt einzigartig zu positionieren. Damit lässt sich ein reines Preisdenken relativieren und das Vermietungsrisiko senken.

**Michael Hauser ist diplomierte Architekt ETH/MBA und als Mitglied der Geschäftsleitung im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich für die Projektentwicklung, unter anderem der Wohnsiedlung Werdwies, zuständig.*

Baudaten

Bauträger:

Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

Vermietung:

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich

Architektur:

Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:

André Schmid, Zürich

Kunst und Bau:

Ugo Rondinone, Zürich

Frédéric Post, Genf

Unternehmen (Auswahl):

Bosshard+Partner Baurealisation AG, Zürich (Bauleitung)

Robert Spleiss AG, Zürich (Baumeisterarbeiten)

Baumgartner Fenster, Hagendorn (Fenster)

Elibag AG, Elgg (Küchen)

Koster AG, Zürich (Heizung)

Kone (Schweiz) AG, Bassersdorf (Lift)

Sada AG, Zürich (Bedachungsarbeiten)

Wema Glas- und Metallbau AG

(Oblichter in Metall)

Berico AG, Niederglatt (Schutzraumabschlüsse)

Umfang:

7 Bauten mit 152 Wohnungen (davon 24 mit Musikzimmer), Gemeinschaftsraum, Doppelkindergarten, Doppelkinderkrippe, 3 Gewerberäumen und 2 Ateliers

Mietzinsbeispiele (exkl. NK)

4½ Zimmer (106–112 m²): 1549–1671 CHF

5½ Zimmer (125 m²): 1931–1970 CHF

Baukosten:

69 Mio. CHF total (BKP 1–9)

3680 CHF/m² HNF (BKP 1–5)

cken einerseits und zum Grün der Brüstungsgläser andererseits.

Eine Besonderheit im Angebot der Siedlung sind die 28 schallisolierten Zimmer für Musiker – die ersten Musiklehrer sind bereits eingezogen. Und schliesslich spielte Kunst beim Gestalten der neuen Überbauung eine grosse Rolle. Gleich mit zwei Projekten soll die Architektur der Siedlung Werdwies bereichert werden. Der Genfer Künstler Frédéric Post wird auf jedem Gebäudedach grosse Fahnen mit Sujets zur Musikgeschichte der letzten 50 Jahre – von Rock'n'Roll bis Hip-Hop – platzieren. Und der Zürcher Künstler Ugo Rondinone hat einen runden Brunnen mit 16 Metern Durchmesser entworfen. Der kunstvoll gestaltete, von zahlreichen Sitzbänken umgebene Brunnen soll zu einem belebten Treffpunkt werden, der mit zur Identitätstiftung des neu aufgewerteten Quartiers beiträgt.

LANGE WARTELISTEN. Mit ihrer Bauweise und Ausstattung würden die Neubauten rein rechnerisch den Kriterien des Minergiestandards entsprechen. Die Wohnungen verfügen über



Der vom Künstler Ugo Rondinone entworfene Brunnen soll zu einem Treffpunkt für das ganze Quartier werden.

die dafür nötige kontrollierte Wohnungslüftung, und ein Teil des Warmwassers wird durch Sonnenkollektoren auf den Dächern der Häuser erwärmt. Das Minergielabel erhält die Siedlung dennoch nicht. Denn der Nahwärmeverbund, aus dem sie ihre zusätzlich nötige Heizenergie bezieht, ist bezüglich Energieerzeugung nicht auf dem neusten Stand. Geheizt wird dort noch mit Öl statt mit umweltfreundlicherem Holz oder Erdwärme. Doch die Erneuerung dieser Heizzentrale wird bald einmal fällig werden. Sobald dies geschehen ist, wird die Siedlung Werdwies nachträglich mit dem Minergielabel zertifiziert.

Noch können längst nicht alle Entwurfsgedanken des Architekten in ihrer Wirkung beurteilt werden, denn bei der Siedlung Werdwies han-

delt es sich derzeit noch um eine Baustelle. Erst zwei der sieben Bauten sind fertig und seit April diesen Jahres bezogen. In dieser ersten Etappe sind 26 Familien und zwei Wohngemeinschaften eingezogen. Während in der alten Siedlung Bernerstrasse 80 Prozent der Wohnungen subventioniert waren, sind es von den neuen Wohnungen rund ein Drittel. Diese kosten noch zwischen 1170 und 1320 Franken netto und ermöglichen es, dass auch Familien mit bescheidenerem Einkommen in die Werdwies ziehen können. Die Nachfrage ist entsprechend gross und die Wartelisten für die weiteren 124 Wohnungen, die bis zum Frühjahr 2007 fertig sein werden, sind lang.

Wohngifte: Zürich setzt neue Standards

Die Belastung der Raumluft durch sogenannte Wohngifte ist bei immer luftdichter gebauten Häusern ein Problem. Mit strengen Vorgaben bei den Baumaterialien sowie Kontrollen und Messungen sorgt die Stadt Zürich für Abhilfe. Und beschreitet neue Wege.

VON STEFAN HARTMANN ■ Die Siedlung Werdwies soll nicht nur hinsichtlich städtebaulicher Qualität, sondern auch in Bezug auf Ökologie und Nachhaltigkeit ein Vorzeigeprojekt werden. Die sieben achtstöckigen Wohngebäude, notabene aus Recyclingbeton gebaut, werden voraussichtlich als erste städtische Wohnsiedlung das neue Gebäudelabel eco-bau erhalten, das die gesundheitlichen Aspekte beim Wohnen gewichtet. Und das heisst vor allem geringe Belastungen mit Schadstoffen aus Baumaterialien, wenig Elektromog sowie optimale Tageslichtverhältnisse.

VIelfältige Schadstoffquellen. Die Belastung mit Schadstoffen bezieht sich namentlich auf Formaldehyd und Lösemittel. Denn schon geringe Konzentrationen dieser «Wohngifte» können die Gesundheit der Bewohner

beeinträchtigen. Ein belastetes Innenraumklima kann Allergien, Atembeschwerden oder gar schwere Krankheiten wie Krebs auslösen. «An den Ausdünstungen von Baustoffen und Wohneinrichtungen leiden unwissentlich viele Menschen», versichert Baubiologe Guido Huwyler. Quellen sind zum Beispiel Span- oder MDF-Platten in Möbeln, die Formaldehyd abgeben können. Oder Farben, Lacke, und Kleber (sogenannte VOC), die Lösemittel ausdünsten.

Nach einem Vorfall mit zu hohen Formaldehyd-Werten im frisch sanierten Wiediker Schulhaus «Im Gut» im Jahr 2000 überliess die Stadt Zürich nichts mehr dem Zufall. Seit zwei Jahren führt das Amt für Hochbauten Raumluftmessungen in seinen 120 Schulgebäuden durch. «Uns kann nicht egal sein, welchen Wohngiften Tausende von Schülern und Lehrern täglich ausgesetzt sind», sagt Bauökologe Michael Pöll von der Fachstelle nachhaltiges Bauen im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich.

AUFLAGEN KONTROLLIEREN. Zürich ist mittlerweile zur Trendsetterin im nachhaltigen Bauen geworden. Planer, Architekten und Bauunter-

nehmer müssen sich an genaue Vorgaben bei Materialien und Werkstoffen halten, die auf städtischen Baustellen Pflicht sind. Da Auflagen wertlos sind, wenn sie nicht überprüft werden, hat Zürich vor zwei Jahren Baustellenkontrollen eingeführt, welche die Einhaltung der Materialliste vor Ort sicherstellen. Gemäss der städtischen «Material-Philosophie» dürfen die Baustoffe die Umwelt oder die Innenraumluft nicht belasten. Abweichungen von der Materialliste wie etwa der Einsatz von lösemittelhaltigen Klebern oder Oberflächenbehandlungsmitteln ziehen in gewissen Fällen auch Sanktionen nach sich.

Trotz regelmässiger Kontrollen können nicht alle ökologischen Fehlritte verhindert werden, wie ein Rundgang durch die Baustelle Werdwies zeigt. Da und dort finden sich Materialanwendungen, die Michael Pöll nicht sehen will: halogenhaltige Elektrokabel oder Montageschäume, die bromierte Flammenschutzmittel enthalten. «Bis unsere Botschaft auch beim einzelnen Arbeiter ankommt, braucht es wohl seine Zeit», kommentiert Pöll die Funde. Den Härtestest muss die neue Siedlung mit den abschliessenden Innenraumluftmessungen bestehen, die stichprobenweise in einzelnen Wohnungen erfolgen. Zürich konnte die Schweizer Grenzwerte bei Formaldehyd von $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ auf deren 60 halbieren. «Heute muss man noch von nachhaltiger Bauweise reden; in hoffentlich naher Zukunft wird man nur noch von «bauen» reden, da es selbstverständlich nachhaltig ist», beschliesst Bauökologe Pöll den Rundgang in Werdwies.



Siedlung Werdwies: Die bauökologischen Vorgaben erstrecken sich auf alle möglichen Materialien: Spanplatten, Farben, Kabelverkleidungen usw.

Fotos: Stefan Hartmann