

Eine Siedlung mit Vorbildcharakter

Die Siedlung Werdwies in Zürich ist das bisher grösste Ersatzneubauprojekt der Schweiz. Eine Umfrage zeigt: Die neue Siedlung verleiht dem Quartier neue Impulse, erfüllt ökologische Standards und ermöglicht einen hohen Wohnkomfort.

Annette Jenny*



Im Zürcher Quartier Grünau ist mit der städtischen Siedlung Werdwies neues Leben eingekehrt.

Die Stadt Zürich besitzt 52 Siedlungen sowie viele Einzelliegenschaften mit insgesamt über 9'000 Wohnungen. Diesen Bestand für die Zukunft zu erhalten und zu erneuern, ist eine grosse Aufgabe. Bei zahlreichen Gebäuden und Siedlungen stellt sich die Frage, ob eine Sanierung sinnvoll ist oder ob Ersatzneubauten nicht einen effizienteren Weg darstellen. Im Fall der Wohnsiedlung Bernerstrasse im Altstetter Grünauquartier entschied sich die Stadt nach einem breit abgestützten Workshop im Jahr 1998 für einen Ersatzneubau. Die Bausubstanz der Siedlung aus den fünfziger Jahren war zu schlecht, der Wohnungsmix ungünstig und die Wohnungsgrundrisse veraltet. Eine Renovation hätte die kleinräumigen Strukturen wegen

der statischen Voraussetzungen nicht verbessert und hohe Investitionskosten mit daraus resultierenden Mietzinsen verursacht, deren Höhe mit denjenigen eines Neubaus vergleichbar gewesen wäre.

Der Ersatzneubau sollte ganz im Sinne der stadträtlichen Legislaturziele «10'000 Wohnungen in 10 Jahren» und «Aufwertung von Stadtquartieren» nicht nur Wohnraum schaffen, sondern insgesamt zu einer positiven und nachhaltigen Entwicklung des Grünauquartiers beitragen. Im offenen Architekturwettbewerb wurde das Projekt des Architekten Adrian Streich und des Landschaftsarchitekten André Schmid ausgewählt, das die Kriterien einer ökologischen und nachhaltigen

Bauweise erfüllt und in der Grünau eine lebhaftere und urbane Stadtqualität anstrebt.

Wohnraum für Familien

Ab 2001 wurde die Mieterschaft der abzubrechenden Siedlung Bernerstrasse im Umsiedlungsprozess mit einem eigens hierfür eingerichteten Mieterbüro intensiv begleitet. Ab 2004 wurde die Siedlung Bernerstrasse nachhaltig rückgebaut und die neue Siedlung «Werdwies» erstellt. Ab Frühling 2006 konnte die neue Siedlung mit sieben Wohnhäusern etappenweise bezogen werden.

Um Begegnungen in der Siedlung zu fördern, wurden die einzelnen Gebäude offen angeordnet, Grün- sowie Spielflächen geschaffen und ein Zentrum samt Brunnen angelegt. Für den Neubau selbst wurden die Kriterien von «eco-bau» für Gesundheit und Umwelt befolgt. Zudem wurde der MINERGIE-Standard angestrebt – mit entsprechenden Gebäudehüllen, einer kontrollierten Wohnungslüftung, Sonnenkollektoren für die Warmwassererwärmung sowie der Abwärmenutzung von Kälteanlagen in der Siedlung. In die 152 städtischen Wohnungen sind vor allem Familien mit Kindern eingezogen, insgesamt rund 500 Bewohnerinnen und Bewohner.



Die Gebäude der Siedlung Werdwies sind offen angeordnet, um Begegnungen zu fördern.

Die Firma econcept AG hat die neu geschaffene Siedlung zwei Jahre nach Bezug nach verschiedenen Kriterien untersucht. Die Evaluation soll aufzeigen, ob die Ziele in den Bereichen ökologisches Bauen und Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit, Soziales, Gesellschaft und Versorgung erreicht worden sind und damit Anhaltspunkte für andere derartige Projekte liefern. Die Evaluation wurde von den Bundesämtern für Energie (BFE) und Wohnungswesen (BWO) sowie den Behörden der Stadt Zürich veranlasst.

Positive Feedbacks aus Befragung

Neben der Auswertung von energetischen und wirtschaftlichen Kennzahlen stand eine von DemoSCOPE durchgeführte telefonische, mehrsprachige Befragung der Bewohner der Siedlung Werdwies sowie weiterer Quartierbewohner im Vordergrund. Von Interesse war, wie sich die Neuzuzüger in der Siedlung Werdwies eingelebt haben, ob sie mit Wohnung und Wohnumgebung zufrieden sind, wie sich das Zusammenleben in der Siedlung und im Quartier gestaltet und wie der Prozess des Neubaus von den Quartierbewohnenden im Rückblick bewertet wird.

Der gesamte Prozess des Rück- und Neubaus wird von der Quartierbewoh-



Bilder: Visus T. Stalder

Der neue Brunnen von Ugo Rondinone bildet das Zentrum der Siedlung Werdwies.

nerschaft positiv bewertet. Die offene und frühzeitige Information von Mieterschaft und Quartier über den geplanten Ersatzneubau erreichte die Direktbetroffenen und die weiteren Quartierbewohner. Dass die ehemalige Mieterschaft der Siedlung Bernerstrasse darin unterstützt wurde, eine neue Bleibe zu finden, wurde positiv aufgenommen. Eine Nachbefragung der ausgezogenen Mietenden zeigte, dass mit dieser Unterstützung alle eine Wohnung gefunden haben und grösstenteils mit der neuen Situation zufrieden sind.

Die Wohnungen in der neuen Siedlung Werdwies werden von der neuen Bewohnerschaft insgesamt positiv bewertet. Die Verwendung von ökologischen Materialien und der Einsatz von energieeffizienten Geräten werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern verbreitet wahrgenommen und geschätzt. Eher unzufrieden sind die Mieter jedoch mit der fehlenden Einzelraumregelung der Heizung und mit der nicht wohnungsweise regulierbaren Komfortlüftung.

Impulse für das ganze Quartier

Im Vergleich mit der früheren Siedlung Bernerstrasse ist das Echo auf Fragen zur sozialen und gesellschaftlichen Lage durchaus positiv. Der neue Mietermix mit vielen Familien wird begrüsst, der durchlässige Aussenraum der neuen Siedlung fördert die Vernet-

zung und Integration. Wenig verändert hat sich hingegen bei der Versorgung des täglichen Bedarfs. Das von der Quartierbevölkerung erwünschte Kleingewerbe ist aufgrund der geografischen Lage mit wenig Laufkundschaft ausgeblieben. Die neue Siedlung Werdwies trägt aber aus Sicht der Quartierbewohner insgesamt zu einem verbesserten Gesamteindruck des Grünaquartiers bei und verfügt über einen guten Ruf.

Sozial- und quatiervetraglich

Mit dem Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und dem Neubau Werdwies konnte aufgezeigt werden, dass auch grosse Ersatzneubauprojekte mit beträchtlichem Einfluss auf das Quartier sozial- und quatiervetraglich durchgeführt werden können. Die Verwandlung der alten Gebäude an der Bernerstrasse in die neue Wohnsiedlung Werdwies hat schweizweit einen Vorbildcharakter erlangt, unter anderem weil dieser Prozess ganz von Anfang an transparent, mit Einbezug der früheren Mietenden, der Quartierbewohnenden und der Quartierinstitutionen ausgestaltet wurde. Mit der abschliessenden Evaluation konnten wertvolle Erkenntnisse für ähnliche Vorhaben gewonnen werden. ■

* Die Autorin ist Projektleiterin (lic.phil. I) bei econcept AG. Die Firma unterstützt öffentliche und private Institutionen mit Forschung, Beratung und Evaluationen.



Die familienfreundliche Siedlung Werdwies verfügt über verschiedene Spielflächen.