

Die Grünau / Stadt Zürich
Der Siedlungsstandort
zwischen Autobahn und Limmat,
zwischen Europabrücke und Werdhölzli
an der Tramlinie

Rückbau Bernerstrasse - Neubau Werdwies Grossbaustelle 2004 - 2007 in der Grünau Dokumentation

20. April 2004 10.00 Uhr
10.00 Uhr im Chilehus
10.30 auf dem Bauplatz

mit **Martin Vollenwyder, Finanzvorstand**
Peter Ess, Direktor des Amtes für Hochbauten
Adrian Streich, Architekt, Zürich

Der Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und die geplante Erstellung der Siedlung Werdwies ist das erste Beispiel eines grossen Ersatzneubaus in den letzten Jahrzehnten in Zürich. Die folgenden Seiten zeigen Gründe und Fakten über Abbruch und Neubau.

sozial, innovativ, nachhaltig

DIE ÜBERSICHT

- Der Entscheid fällt für einen Ersatzneubau statt für die teure Erhaltung struktureller Defizite.
- Alle 670 Mieterinnen und Mieter der Bernerstrasse in 267 Wohnungen haben eine adäquate Wohnmöglichkeit gefunden. Auch die Zwischennutzenden.
- Zwischennutzung: Mit Fuge ist in der Siedlung Bernerstrasse das europaweit grösste Atelieregelände mit 158 Künstlerinnen und Künstlern und 270 Studierenden aus allen Kontinenten entstanden.

Qualitäten des Neubaus Werdwies:

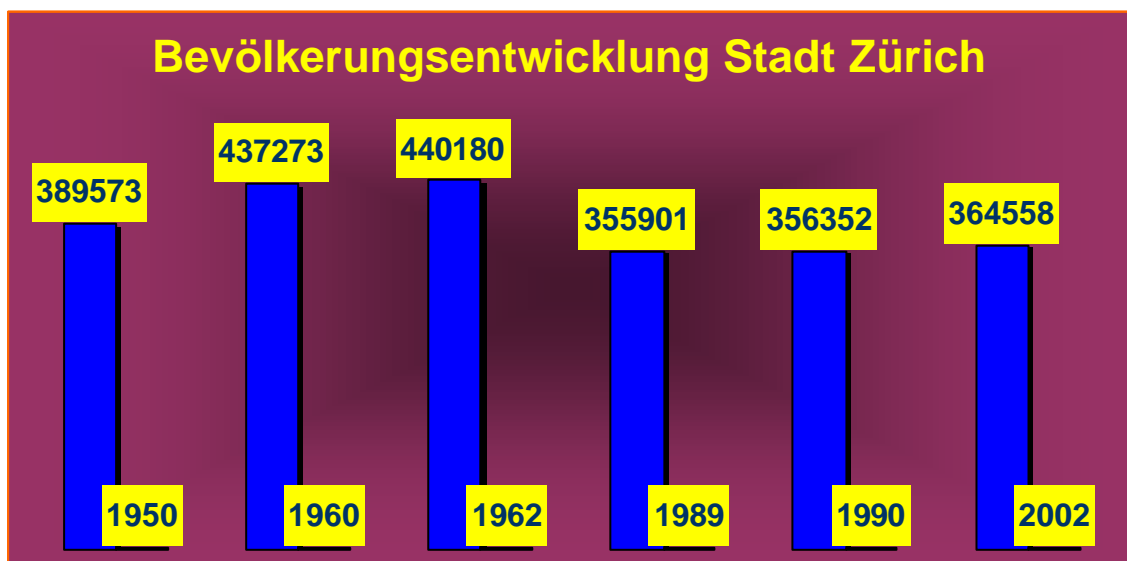
- Im Durchschnitt werden die Wohnungen in der Werdwies mehr als doppelt so gross wie in der Bernerstrasse: Nettowohnfläche geteilt durch Anzahl Wohnungen ergeben in der Werdwies eine Durchschnittsfläche von 108 m² pro Wohnung, in der Bernerstrasse waren es 51 m².
- Wohnqualität: raumhohe Fenstern, geräumige Loggias grosszügige Wohn-Esszimmer, geräumige Eingangsbereiche, 28 schallisolierte Musikzimmer, ein Gemeinschaftsraum.
- Quartiermehrwerte mit Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinsam nutzbarer Infrastruktur: Doppelkindergarten, Doppelkinderhort, Migros-Grossverteiler und Bistro. Dies ergibt zusammen mit den öffentlichen Aussenräumen eine hohe Stadtteilqualität.
- Vorbildlich: Oekologie und Nachhaltigkeit von Rückbau und Neubau. Die Bauphasen. Das Volumen.

- **Der Entscheid fällt für einen Ersatzneubau statt für die teure Erhaltung struktureller Defizite.**

Die Siedlung Bernerstrasse erfüllte die Wohnansprüche der 50er Jahre. Sie war die Antwort auf die akute Wohnungsnot in der Stadt Zürich, zu einer Zeit, als die Bevölkerung jährlich um durchschnittlich 5000 Einwohnerinnen und Einwohner wuchs.

**Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zürich
(Durchschnittswerte):**

Zuwanderung	1950 – 1960:	+ 5000 Personen pro Jahr
Wegwanderung	1962 – 1989:	- 5000 Personen pro Jahr
Zuwanderung	1990 – 2002:	+ 700 Personen pro Jahr



Wohnungsgrössen Bernerstrasse

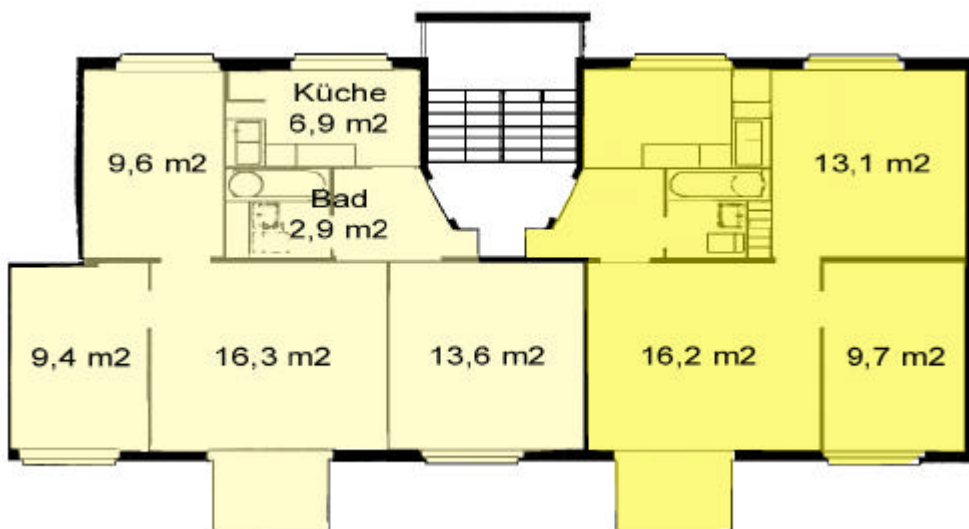
75 Prozent der Wohnungen an der Bernerstrasse haben 1- bis 3-Zimmer.

Wohnungsflächen Bernerstrasse:

- 60 Prozent der Wohnungen sind kleiner als 55 m²
- 97 Prozent sind kleiner als 65 m².
- In der Werdwies ist die kleinste Wohnung 66 m² gross.

Grundrissbeispiel Bernerstrasse:

Links: 4-ZiW mit rund 60 m², rechts: 3-ZiW mit rund 50 m² Fläche



Die Wohnungen sind im Quervergleich mit der Stadt und auch mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern sehr klein und trotz sehr günstiger Mietzinse immer schlechter vermietbar:

- Überdurchschnittlich hohe Fluktuation
- Der Anteil der ausländischen MieterInnen stieg von 1992 47 Prozent (gleich wie im Quartier) bis 1997 auf 65 Prozent
- Bescheidene Bausubstanz mit geringer Schall- und Wärmedämmung
- Statisch wichtige Wohnungswände verunmöglichen Grundrissverbesserungen. Die Renovation mit bescheidenem Resultat wird fast gleich teuer wie ein Ersatzneubau.

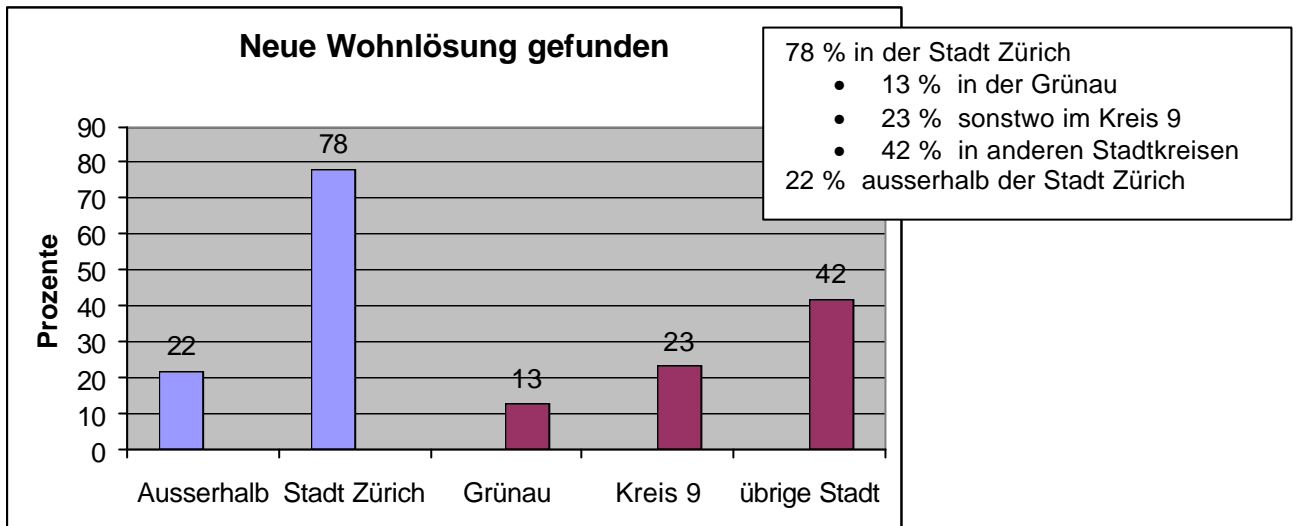
Einstimmiger Entscheid eines Workshops mit Fachleuten der Stadtverwaltung und QuartiervertreterInnen 1998 für einen Ersatzneubau.

- Herbst 1999: Bekanntgabe des Abbruchs der Siedlung Bernerstrasse an einer Mieterinnen- und Mieterversammlung
- 21. Juni 2000 der Gemeinderat beschliesst den Projektierungskredit für den Ersatzneubau
- Juni 2001 Einrichtung eines Mieterinnen- und Mieterbüros in der Siedlung Bernerstrasse.
- 3.12.2003: Gemeinderatsbeschluss über den Baukredit von 77 Mio. Franken für die Siedlung „Werdwies“.
- Ende Januar 2004: Alle Mieterinnen und Mieter sind weggezogen. Das Mieterinnen- und Mieterbüro schliesst.
- **Alle 670 Mieterinnen und Mieter der Bernerstrasse in 267 Wohnungen haben eine adäquate Wohnmöglichkeit gefunden. Auch die Zwischennutzenden mit befristeten Verträgen.**

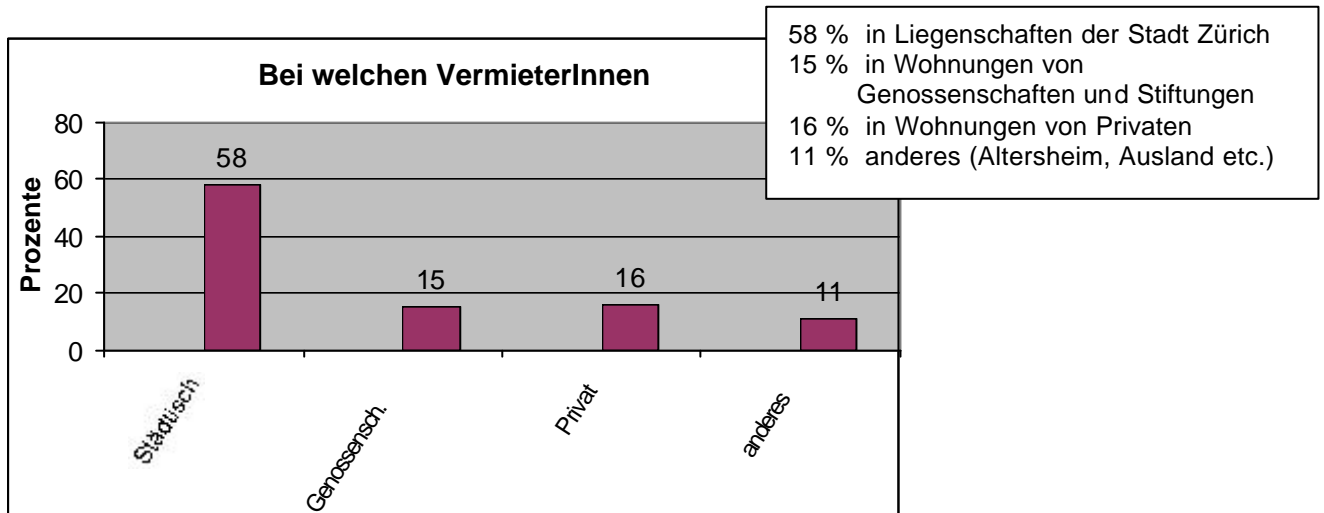
Die Liegenschaftenverwaltung ermöglichte den Mieterinnen und Mietern nach Bekanntgabe des Abbruchentscheids im Herbst 1999 die ausserterminliche Kündigung der Wohnung. Im Juni 2001 richteten Sozialdepartement und Liegenschaftenverwaltung in der Siedlung ein MieterInnenbüro mit zwei Halbtagsangestellten ein.

Erfolge des MieterInnenbüros.

- *85 % der MieterInnen hatten Kontakt mit MieterInnenbüro*
- *Alle MieterInnen haben eine adäquate Wohnungslösung gefunden.*



Bei wem wurden die Wohnmöglichkeiten gefunden:



- **Mit Fuge ist in der Siedlung Bernerstrasse das europaweit grösste Ateliergelände mit 158 Künstlerinnen und Künstlern und 270 Studierenden aus allen Kontinenten entstanden**

BewohnerInnen und Kunstschaffende sind zusammen in der Siedlung. Das ermöglicht:

- **Das Siedlungsleben bleibt intakt**
- **Die Siedlung bleibt bewohnt**
- **Kunst- und Kulturschaffende erhalten Ateliers mit sehr zinsgünstigen Konditionen**

Wer

- Die bisherige, verbleibende Mieterschaft
- Die Zwischennutzenden: vorübergehend in Zürich Weilende
- Künstlerinnen und Künstler mit günstigen Mietkonditionen

Erfolgreich dank wem:

- Der sehr engagierten Hauswartung
- Den zwei Angestellten des Mieterinnen- und Mieterbüros
- Dem Gemeinschaftszentrum Grünau mit der Nachbar
- Den Kuratorinnen und dem Büro von Fuge
- Der Stadtverwaltung: Liegenschaftenverwaltung, Fachstelle für Stadtentwicklung, Amt für Hochbauten

Offen für alle

- Tage der Offenen Türe
- Nachbar und andere Barbetriebe

Fazit:

Statt einer Geistersiedlung wurde die Siedlung ein Treffpunkt mit einem Siedlungsleben bis zum Schluss.

Qualitäten des Neubaus Werdwies:

- Im Durchschnitt werden die Wohnungen in der Werdwies mehr als doppelt so gross wie in der Bernerstrasse. Nettowohnfläche geteilt durch Anzahl Wohnungen ergeben in der Werdwies eine Durchschnittsfläche von 108 m² pro Wohnung, in der Bernerstrasse waren es 51 m², da hier die Kleinwohnungen überwiegen.

Total

Nettowohnfläche

Bernerstrasse

Werdwies

267 Wohnungen

152 Wohnungen

Wohnen

13'845 m²

16'431 m²

inkl. 28 schallisolierte Musikzimmer

Grosse Eingangsbereiche mit Waschküchen, Trockenräumen und Parkplätzen für Velos und Kinderwagen

51 m²/ Wohng. 108 m² / Wohnung

Wohnflächenvergleich bei 4 bzw. 4 ½ Zimmern:

**Bernerstrasse (1959):
4-Zi-Wg 59 m²**

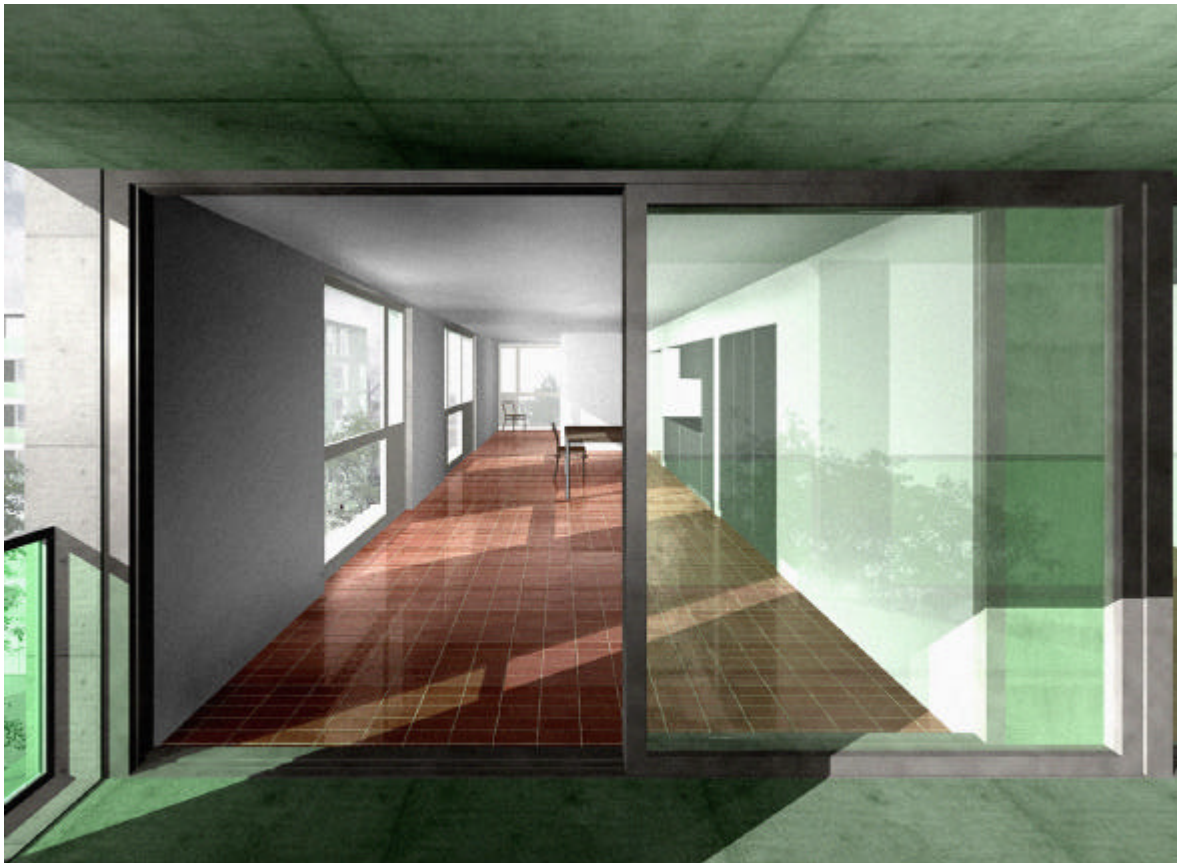


**Werdwies (2007):
4 1/2-ZW 106 m²**



- **Wohnqualität:**

raumhohe Fenstern, geräumige Loggias
grosszügige Wohn-Esszimmer, geräumige
Eingangsbereiche, 28 schallisolierte
Musikzimmer, ein Gemeinschaftsraum.



- Quartiermehrwerte mit Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinsam nutzbarer Infrastruktur: Doppelkindergarten, Doppelkinderhort, Migros-Grossverteiler, Gewerberäume und Bistro. Dies ergibt zusammen mit den öffentlichen Aussenräumen eine hohe Stadtteilqualität.

Quartiermehrwerte:	Bernerstrasse	Werdwies
Gemeinschaftsraum	0	96 m ²
(Doppel)Kinderhort	0	272 m ²
(Doppel)Kindergarten	135 m ²	314 m ²
3 Gewerberäume	0	293 m ²
Migros-Grossverteiler	0	831 m ²
Bistro	0	224 m ²
Mehrwert in m2 Fläche		2'030 m²

Im Ganzen (inkl. Wohnen) 18 461 m²

+ Parkplätze

unterirdische Parkplätze: 90

gedeckte Parkplätze: 27

Besucherparkplätze 20

Total: 137 Parkplätze

Oekologie

Minenergie-Standard
Minimierung von
elektromagnetischen
Feldern („Elektrosmog“)

**Vergleich Werdwies mit aktuell erstellten
Genossenschaftsbauten der ABZ**

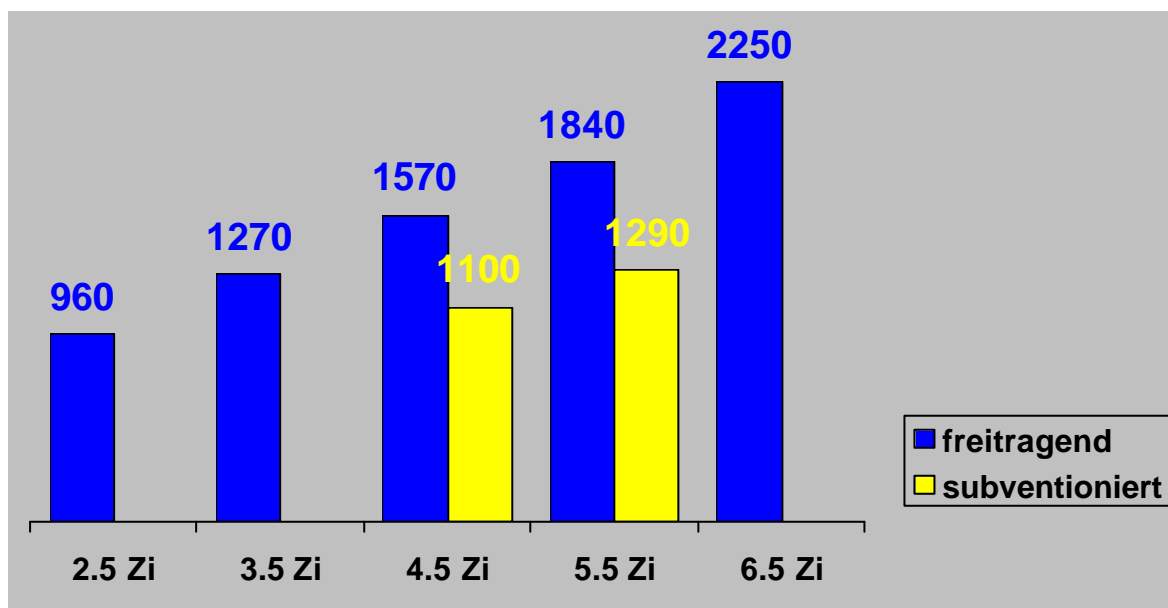
Raumprogramm und Flächenvergleich

Anzahl / m2 Fläche	Jasminweg	Regina Kägi-Hof	Werdwies
1 Zimmer			
2 Zimmer	*T=Terrasse		
2 ½ Zimmer	9 x 72m ² + 14.5 m ² T.*	9x 68 m ²	16x 66 m ²
3 Zimmer			
3 ½ Zimmer	21x 88m ² + 22 m ² T.*	23x 83 m ²	18 x 86-88 m ²
4 Zimmer			
4 ½ Zimmer	25x 113m ² + 22 m ² T.	58x 101 m ²	92 x 105-110 m ²
5 Zimmer			
5 ½ Zimmer	8x 128 m ² +14.5 m ² T.*	21x 120 m ²	18x 121-130 m ²
6 Zimmer			
6 ½ Zimmer	4x 139 m ² + 20 m ² T.*	15 x 136 m ²	8 x 154 m ²

Vergleich Nettomietzinse

Netto-Mietzinse	Jasminweg	Regina Kägi-Hof	Werdwies
Hypothekarzinsatz: 3.25 %			
1 Zimmer			
2 Zimmer			
2 ½ Zimmer	1000 – 1040.--	933 – 961.--	960.--
3 Zimmer			
3 ½ Zimmer	1200 – 1260.--	1123 – 1157.--	1250 – 1280.--
4 Zimmer			
4 ½ Zimmer	1464 – 1539.--	1360 – 1400.--	1530 – 1610.--
5 Zimmer			
5 ½ Zimmer	1610 – 1670.--	1552 – 1610.--	1770 – 1900.--
6 Zimmer			
6 ½ Zimmer	1727 – 1798	1736 – 1801	2254.—

Durchschnittliche Mietzinse in der Werdwies



Subventionierungsgrad Bernerstrasse 80 %
 Werdwies, 2006/7 33 %

Siehe auch Tabelle im Anhang

• **Vorbildlich: Oekologie und Nachhaltigkeit von Rückbau und Neubau. Die Bauphasen. Das Volumen.**

Die Bauphasen 2004 bis 2007:

- | | |
|--|---|
| - Auszug der letzten MieterInnen | 31. Januar 2004 |
| - Zwischennutzungen von Kunst und Kultur | Ab Oktober 03 bis Ende Februar 04 |
| - Ausserbetriebnahme der Siedlung (Massnahmen gegen Vandalismus und Besetzungen) | Januar bis März 04 |
| - Rückbauphase (Abbruch, Rodungen) | ab 5.4.2004 bis Februar 2006 |
| 1. Bauetappe bis zum Bezug | Juli 04 bis Februar 06 (Rohbau bis Sommer 2005) |
| 2. Bauetappe bis zum Bezug | Oktober 04 bis Aug. 06 (Rohbau (Herbst 2005) |
| 3. Bauetappe bis zum Bezug | Januar 05 bis März 07 (Rohbau Frühj.2006 |
| - Fertigstellung der Umgebung | April 07 |

Das Volumen

Die Mengen von Abbruch und Neubau

Gebäudevolumen: - Das abzubrechende Gebäudevolumen beträgt rund 63'000 m³ (inklusive Luftvolumen)
Das wäre ein Quader von 80 x 80x 10 m Höhe

Rückbau: - Betonabbruch von rund 8'100 m³ oder 1'010 Lastwagen

Neubau: - 12'400 m³ Beton oder
- ca 1500 Tonnen Stahl, das sind ca. 1'250 Kilometer Armierungsstahl

Die Bauabschrankung rund um die Baustelle beträgt rund 650 m

Aushub: - Aushubmaterial rund 25 000 m³
- Neues Auffüllmaterial rund 13 000 m³

- **Oekologie und Nachhaltigkeit von Rückbau und Neubau.**

Ausserbetriebnahme der Wohnungen mit Sozialprojekt

Für die Ausserbetriebnahme der Wohnungen wurde das Projekt VERT.IGO aufgrund der Ausschreibung ausgewählt. VERT.IGO ist ein Arbeits- und Integrationsprojekt, das sozialwirtschaftlich orientiert ist und erwerbslose und teilweise straffällige Jugendliche und Erwachsene unter Vertrag nimmt. Mit VERT.IGO wurden die Wohnungen von der Versorgung mit Kalt- und Warmwasser abgekoppelt und vom Strom genommen.

Entwicklungshilfe mit Weiterverwendung der Gasherde in Nigeria

Ueber VERT.IGO wurde ein Entwicklungshilfeprojekt unterstützt: Alle Gasherde wurden ausgebaut und in Containern nach Nigeria verschickt.

Oekologie

Ausgebaute Küchen, Lavabos, Badewannen und WC-Schüsseln, Fenster, Waschtische, Türen mit Zargen verkaufte die „Werkstoff-Börse GmbH“ über das Internet und vor Ort. Am raschesten gingen die 10 bis 15 Jahre alten Einbauküchen weg, die in einige Wohnungen eingebaut waren. Das meiste blieb in der Schweiz, einiges ging nach Bosnien, Mazedonien und in den Irak.

Am 5. April begann der Rückbau. Fenster und Bodenbeläge wurden entfernt, die Wohnungen komplett ausgehöhlt. Die Materialien werden in Mulden sortiert: Holz, Metall, Glas, Dichtungsbeläge, Bauschutt. Der Anteil der Wiederverwertung – in der Regel sind es zwischen 80 und 90 Prozent – ist Zuschlagskriterium für einen Firmenauftrag. Monitoring und Controlling der Materialflüsse wird von einem externen Berater wahr genommen. Die Resultate und Erkenntnisse werden in einem Schlussbericht dokumentiert.

Neubau

RC-Beton mit einem hohen Anteil an Zuschlagsstoffen aus Betonrecycling wird eingesetzt, auch für die Sichtbetonflächen.

Information des Quartiers

Das Quartier wird über die Zeitschrift „Seitenblicke“ weiterhin regelmässig informiert. Die Bautafeln – je eine an jeder Stirnseite des Areals – geben Auskunft über die Beteiligten. In der Baubaracke wird ein Infokiosk eingerichtet. Mit der Schule wird eine Zusammenarbeit und ein Informationsaustausch über den Baufortschritt etabliert. Die benachbarten Genossenschaften, die über eine gemeinsame Heizanlage miteinander verbunden sind, werden anlässlich der ohnehin stattfindenden Sitzungen regelmässig informiert. In der Werdwies wird eine Musterwohnung für die Besichtigung eingerichtet.

Anhang

Bevölkerungsentwicklung Stadt Zürich

Bauzeit Siedlung Bernerstrasse:
Zuwanderung in die Stadt Zürich
ab 1950

Bevölkerungsentwicklung
ab 1990 Stadt Zürich

1950	389573	Delta	1962	440 180	1990	356352	Delta
1952	403625	14052			1992	361488	5136
1954	413044	9419			1994	360848	-640
1956	420489	7445			1996	359648	-1200
1958	431242	10753			1998	359073	-575
1960	437273	6031	1989	355901	2000	360980	1907
				- 84279	2002	364558	3578
		47700					8206

Anzahl Wohnungen und Wohnflächen Bernerstrasse und Werdwies. In der ersten Spalte: Mindestanforderungen an Wohnflächen nach kantonaler Wohnbauförderung

	Vorschrift WBF*	Bernerstrasse		Werdwies	
		Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
1 Zimmer	40 m ²	24x	28 m ²		
2 Zimmer	55 m ²	39x	41 m ²		
2 ½ Zimmer				16	66 m ²
3 Zimmer	70 m ²	123x	52 m ²		
3 ½ Zimmer	76 m ²	15x	62 m ²	18x	86-88 m ²
4 Zimmer	90 m ²	61x	63 m ²		
4 ½ Zimmer				92x	105-110 m ²
5 Zimmer	100 m ²	5x	81 m ²		
5 ½ Zimmer				18x	121-130 m ²
6 Zimmer					
6 ½ Zimmer	120 m ²			8x	154 m ²
		267 Wohnungen		152 Wohnungen	

Definition RC-Beton:

Unter RC-Beton (Recyclingbeton) versteht man Beton, der anteilmässig mit Zuschlagstoffen aus Wiederaufbereitungsanlagen bestückt wird. Der Anteil der Zuschlagstoffe im Beton ist abhängig von seiner Anwendung respektive die an den Beton gestellten Anforderungen. Grundsätzliches Ziel ist, die immensen Abbruchberge statt in Deponien zu entsorgen als Alternative wieder in den Verwendungskreislauf zurückzuführen. In der Werdwies wird unter anderem auch eine neue Art von Beton eingesetzt: - Mischabbruch (Betonabbruch vermischt mit Backsteinstücken). Es ist in der Werdwies geplant, gewisse - „aussteifende“ - Wände als Versuch in dieser Art auszuführen.