



## STÄDTISCHE WOHSIEDLUNG WERDWIES

Grünau / Zürich-Altstetten

Ersatzneubau

Juni 2007

Zürchs jüngste städtische Wohnsiedlung ist zu einem städtebaulichen Manifest geworden. Die sieben Wohnhäuser und ihre abwechslungsreiche Umgebung bilden im Quartier Grünau eine offene Mitte mit urbaner Ausstrahlung. In den grosszügigen und preiswerten Wohnungen wohnen viele Familien mit Kindern.

# STÄDTISCHE WOHNIEDLUNG WERDWIES

Grünau / Zürich-Altstetten



Eine heitere Stimmung erfüllt die Plätze und Gassen in der neu entstandenen Wohnsiedlung Werdwies am westlichen Stadtrand von Zürich. Die Neubauten von Architekt Adrian Streich und Landschaftsarchitekt André Schmid bringen dem isoliert zwischen dem idyllischen Limmatufer und der Autobahn gelegenen Grünauquartier echte Aufwertung und eine offene Mitte. An ihrem vielschichtigen Konzept lässt sich studieren, was städtebaulich guten, an den Bewohnerinnen und Bewohnern orientierten Wohnungsbau ausmacht.

Die Werdwies hat eine bewegte Vorgeschichte: Sie entstand anstelle der früheren Wohnsiedlung Berner-

strasse. 2000 beschloss der Stadtrat von Zürich den Abbruch der erst vierzigjährigen Häuser mit 267 Wohnungen, zu diesem schwierigen Entscheid führten strukturelle Mängel. Die meisten Wohnungen massen nicht mehr als 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ihre Struktur war so konsequent optimiert, dass sich Wohnraumerweiterungen nicht sinnvoll realisieren liessen. Die minimale Auslegung und die periphere Lage der Siedlung hatten zur Folge, dass hier nur wohnte, wer keine Alternative hatte. Nach dem Abbruchentscheid richtete die Stadt Zürich ein MieterInnenbüro ein, das allen Bewohnerinnen und Bewohnern bei der Wohnungssuche Unterstützung und Rat bot. Während

sich die Wohnungen allmählich leerten, bezog das Projekt «Fuge» die leeren Räume: Künstlerinnen und Künstler richteten temporäre Ateliers ein und reflektierten den Wandel der Umgebung in ihren Werken. 2004 begann der kontrollierte Rückbau der Siedlung, wobei fast alles Material, vom Kochherd bis zum Beton, neue Verwendung fand.

Die neue Wohnsiedlung Werdwies entstand in drei Etappen zwischen 2005 und 2007. Sie bietet 152 grosszügig geschnittene Wohnungen von zweieinhalb bis sechseinhalb Zimmern, eine Migros-Filiale, ein Bistro, Kindergarten, Krippe und mietbare Gewerberäume. 28 schallisolierte

1 Variantenreiche Aussenräume  
(Foto: Adrian Streich)

2 Unterteilbarer Wohnraum und  
Blick ins Entrée



Musikzimmer stehen für übende Berufs- oder FreizeitmusikerInnen zur Verfügung.

Die Siedlung belegt ein lang gestrecktes Grundstück im Zentrum der Grünau. Sieben frei stehende Häuser von unterschiedlichem Volumen, aber identischer Höhe sind auf die umgebenden Baulinien gesetzt, dazwischen ergeben sich kleinere und grössere Plätze mit je sehr eigenem Charakter, die sich zum Grünauquartier öffnen. Da die Wohnungen je nach Gebäudetyp nach Süden, Westen oder Osten orientiert sind, gibt es in der Siedlung kein vorne und hinten – alle öffentlichen Räume sind belebt und gleichwertig. Ein perforierter Hartbelag

umgibt die Häuser, er erlaubt freie Bewegung und Spiele innerhalb der Siedlung. Dazwischen sind erhöhte, weiche Rasenkissen eingefügt, die den Bewegungsfluss kanalisieren und ruhige Rückzugsorte umschliessen, wie Kinderspielplätze oder die Aussenräume von Kindergarten und Krippe. Die Freiflächen sind nicht unterkellert, ein Teil der Parkierung erfolgt oberirdisch. Das erlaubte es, den Freiraum mit grossen Bäumen zu versehen, die in kreisrunde Vertiefungen gepflanzt sind, wo das gesamte Regenwasser versickert. Der runde, mit Sitzstufen versehene Brunnen auf dem Platz vor der Migros ist ein künstlerischer Beitrag von Ugo Rondinone.

Die hohen Fassaden der Siedlung sind von einem Raster strukturiert, das in einem subtilen Wechsel der Elemente die Höhe bricht und eine horizontale Bewegung bewirkt, die die frei stehenden Häuser zueinander in Beziehung setzt. Erdgeschosse, Gebäudekanten und Loggien sind mit robusten Betonelementen gefasst, die flächigen Teile als Kompaktfassade ausgeführt. Die grünen Glasbrüstungen der breiten Loggien und raumhohen Fenster geben der Siedlung ihren spezifischen Ausdruck. Die hohen Erdgeschosse der Häuser enthalten nur gemeinschaftlich genutzte Räume, neben Kindergärten und Läden den Gemeinschaftsraum und die verglasten Waschküchen und



Veloräume. Das Alltagsleben der Siedlung soll damit so weit als möglich sichtbar werden und auf den Aussenraum ausstrahlen.

Grosszügige und lichterfüllte Eingangshallen führen in die privaten Bereiche. Das Erschliessungssystem unterscheidet sich je nach Gebäudetyp, doch immer geniessen die Treppenträume helles Tageslicht: Im Grossbau am westlichen Siedlungsrand, der sich über dem Grossverteiler im Erdgeschoss erhebt, ist ein grosser Innenhof unter freiem Himmel von umlaufenden Laubengängen eingefasst. Die vierspännigen Häuser mittlerer Grösse besitzen als Erschliessungsraum einen intimeren,

glasgedeckten Lichthof, die kleinsten, zweispännigen Häuser ein Treppenhaus an der nördlichen Fassade.

Die Wohnungen folgen dem grosszügigen Zuschnitt bürgerlicher Häuser der Jahrhundertwende. Jede verfügt über ein grosses Entrée mit Wandschränken, das die verschiedenen Raumgruppen verbindet und bei Bedarf als Arbeits- oder Essplatz nutzbar ist. Seitlich davon liegen die Gruppen gleichwertiger Individualräume, geradeaus der grosse Wohn- und Essraum, der sich der Fassade entlang erstreckt, begleitet von der riesigen Loggia. Ein durchlaufender roter Klinkerboden gibt diesem Raum seinen speziellen Charakter.

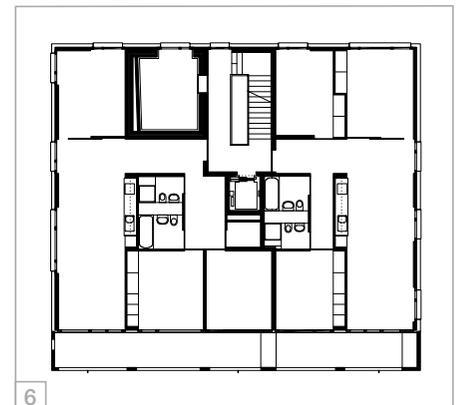
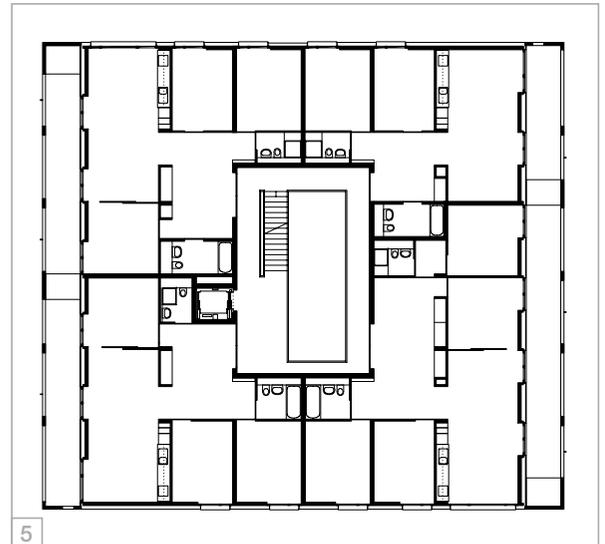
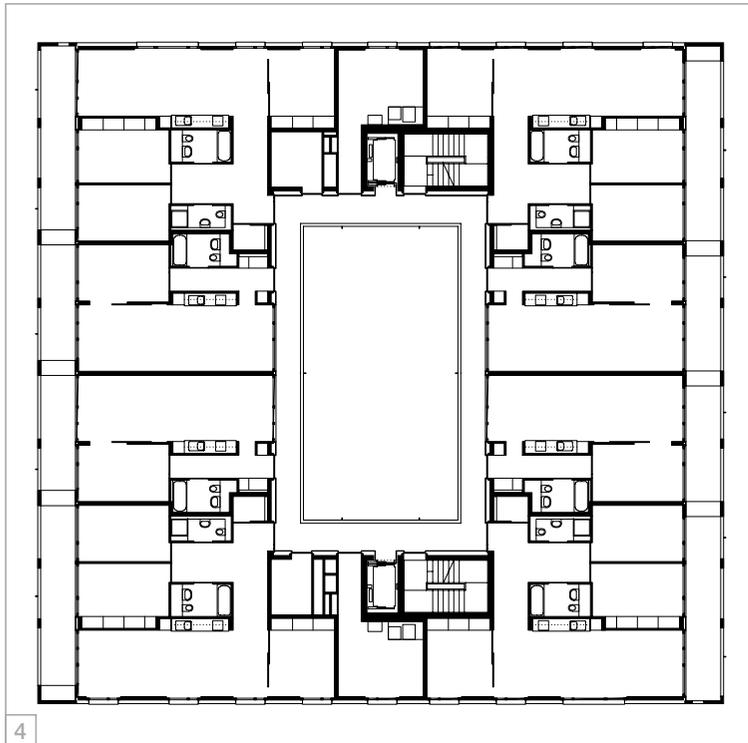
Die Wohnungen sind ausserordentlich preiswert und zu einem Drittel für tiefere Einkommen subventioniert. Mit dem Einsatz von Recycling-Beton und der Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien und einem Energiehaushalt, der auf den Minergie-Standard ausgelegt ist, genügen die Neubauten auch den ökologischen Anforderungen der Zukunft. Ihre robuste Struktur und Materialisierung versprechen eine lange Lebensdauer. Mit der Werdwies entstand eine städtische Wohnsiedlung, die am Menschen Mass nimmt und dadurch nachhaltige Lebensqualität und Vermietbarkeit verspricht.

*Daniel Kurz*

4 Gebäudetyp mit Innenhof  
Mst. 1:400

6 Gebäudetyp mit Treppe  
Mst. 1:400

5 Gebäudetyp mit Lichthof  
Mst. 1:400



#### Objekt

Wohnsiedlung Werdwies  
Bändlistrasse 22-34, Grünauring 25-33, 8064 Zürich  
Eigentümerin Stadt Zürich, Liegenschafts-  
verwaltung  
Vertreten durch Amt für Hochbauten, Peter Keller,  
Mireille Turin

#### Termine

Wettbewerb  
Gemeinderatsbeschluss  
Baubeginn  
Bezug

Frühjahr 2002  
Herbst 2003  
Frühjahr 2004  
Frühjahr 2006  
bis Sommer 2007

#### Projektorganisation

Architektur Adrian Streich Architekten AG  
Landschafts-  
architektur Müller Schmid Landschafts-  
architekten GmbH  
Bauleitung Bosshard und Partner AG  
Bauingenieure APT Bauingenieure GmbH  
Elektroingenieure IBG B. Graf AG Engineering  
HLK-Ingenieure Waldhauser Haustechnik AG  
Sanitärplaner /  
Koordination Alco-Haustechnik AG  
Bauphysik BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH  
Kunst und Bau Ugo Rondinone, «HIER»  
Frédéric Post, «TOP 50»

#### Programm / Raumprogramm

16 2 ½ Zimmer-Wohnungen	m <sup>2</sup>	66.4	
14 3 ½ Zimmer-Wohnungen	m <sup>2</sup>	87.0	
96 4 ½ Zimmer-Wohnungen	m <sup>2</sup>	106.3	bis 112.2
18 5 ½ Zimmer-Wohnungen	m <sup>2</sup>	124.8	bis 132.6
8 6 ½ Zimmer-Wohnungen	m <sup>2</sup>	154.0	
24 Musikzimmer	m <sup>2</sup>	12.3	
3 Gewerberäume	m <sup>2</sup>	136.1	
2 Atelier	m <sup>2</sup>	51.2	
Gemeinschaftsraum	m <sup>2</sup>	136.1	
Kinderkrippe	m <sup>2</sup>	267.8	
Kindergarten	m <sup>2</sup>	292.3	
Grossverteiler	m <sup>2</sup>	964.0	
Bistro	m <sup>2</sup>	251.8	



**Gebäudekosten BKP 2**

	Fr.	inkl. MwSt.
20 Baugrube	Fr.	3 050 000.-
21 Rohbau 1	Fr.	17 615 000.-
22 Rohbau 2	Fr.	7 325 000.-
23 Elektroanlagen	Fr.	2 570 000.-
24 HLK-Anlagen	Fr.	3 960 000.-
25 Sanitäranlagen	Fr.	4 945 000.-
26 Transportanlagen	Fr.	515 000.-
27 Ausbau 1	Fr.	8 485 000.-
28 Ausbau 2	Fr.	5 120 000.-
29 Honorare	Fr.	7 175 000.-
<b>Gebäudekosten total</b>	<b>Fr.</b>	<b>60 760 000.-</b>

**Kostenkennwerte**

Anlagekosten / Gebäudevolumen	BKP 1-9 / GV	Fr. / m <sup>3</sup>	705.-
Anlagekosten / Geschossfläche	BKP 1-9 / GF	Fr. / m <sup>2</sup>	2 206.-
Anlagekosten / Hauptnutzfläche	BKP 1-9 / HNF	Fr. / m <sup>2</sup>	3 993.-
Gebäudekosten / Gebäudevolumen	BKP 2 / GV	Fr. / m <sup>3</sup>	601.-
Gebäudekosten / Geschossfläche	BKP 2 / GF	Fr. / m <sup>2</sup>	1 880.-
Gebäudekosten / Hauptnutzfläche	BKP 2 / HNF	Fr. / m <sup>2</sup>	3 404.-

**Kostenstand (Prognose 1. 3. 2007)**

Zürcher Baukostenindex	1999 = 100,0 Punkte
Datum 1. 4. 2003	105,2 Punkte

**Energiekennwerte**

	nach SIA 380 / 1 SN 520 380 / 1
Energiebezugsfläche	EBF m <sup>2</sup> 27 088
Gebäudehüllzahl	A/EBF - 0.86
Heizwärmebedarf	Qh MJ / m <sup>2</sup> a 592
Wärmebedarf Warmwasser	Qww MJ / m <sup>2</sup> a 493
Energiekennzahl Wärme	Ehww MJ / m <sup>2</sup> a 1 287

**Grundmengen** nach SIA 416 (2003) SN 504 416

Grundstücksfläche	GSF	m <sup>2</sup>	15 353
Gebäudegrundfläche	GGF	m <sup>2</sup>	4 969
Umgebungsfläche	UF	m <sup>2</sup>	10 384
Ausnützungsziffer AZ	BGF / GSF	%	130
Gebäudevolumen	GV	m <sup>3</sup>	101 056
Geschossfläche	GF	m <sup>2</sup>	32 313
Hauptnutzfläche	HNF	m <sup>2</sup>	17 848

**Anlagekosten**

	Fr.	inkl. MwSt.
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	2 800 000.-
2 Gebäude	Fr.	60 760 000.-
4 Umgebung	Fr.	2 200 000.-
5 Nebenkosten	Fr.	4 860 000.-
9 Ausstattung / Kunst und Bau	Fr.	650 000.-
<b>Anlagekosten total</b>	<b>Fr.</b>	<b>71 270 000.-</b>