



Pressemitteilung, 20. April 2004

## **Rückbau Bernerstrasse – Ersatzneubau Werdwies Grossbaustelle 2004 – 2007 in der Grünau**

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. Stadtrat Martin Vollenwyder zeigte den exemplarischen Charakter der Vorgehensweise auf und leitete symbolisch die sechs Monate dauernden Rückbauarbeiten der Siedlung Bernerstrasse ein. Er betonte den exemplarischen Charakter des Übergangs von der alten Bernerstrasse zur Werdwies im Umgang mit der früheren Mieterschaft. Sein Fazit: Es ist machbar, ein Ersatzneubauvorhaben für die Mieterschaft und für das Quartier sozialverträglich zu gestalten, wenn flankierende Massnahmen getroffen werden. Das war in der Bernerstrasse der Fall. An rund 60 Prozent der ehemaligen langjährigen Mieterinnen und Mieter hat die Liegenschaftenverwaltung stadteigene Wohnungen vermittelt. Insgesamt sind nahezu 80 Prozent in der Stadt Zürich wohnhaft geblieben.

Um die Auswirkungen des Wegzugs und die Qualität der geleisteten Unterstützung beurteilen zu können, wurde im Februar 2004 eine telefonische Befragung der noch erreichbaren MieterInnen in sechs Sprachen durchgeführt. Es zeigt sich ein erfreuliches Bild. 81 Prozent haben sich gut bis sehr gut am neuen Ort eingelebt. 47 Prozent der Befragten fühlen sich sogar wohler als am alten Ort. Nun werden Abbruch und Neubau unter ökologischen Rahmenbedingungen durchgeführt. Verwertungsquoten und Transportdistanzen sind bereits bei der Vergabe der Arbeiten vereinbart worden und werden von einem externen Berater überprüft. Für den Neubau wird Recycling-Beton eingesetzt. Der Siedlungsneubau wird eine neue Stadtteilqualität schaffen, eine „Ida-Platz-Qualität für alle“, wie Peter Ess, Direktor des Amtes für Hochbauten ausführte, mit einem grossen Migros-Lebensmittelladen, mit Gewerbe, Bistro und mit Kindergarten und Kinderhort. In sieben Baukörpern entstehen bis 2007 152 preisgünstige Wohnungen. Bezug der ersten Etappe ist bereits im Frühjahr 2006.



Mieterinnen- und Mieterbefragung:

### **80% der ehemaligen Mieterschaft mit heutiger Wohnsituation zufrieden**

Die Stadt Zürich hat mit dem Entscheid für den Ersatzneubau Bernerstrasse/Werdwies Massnahmen getroffen, die die sozialen Auswirkungen des Wegzugs möglichst erträglich gestaltet haben. An rund 60 Prozent der ehemaligen langjährigen Mieterinnen und Mieter in der Bernerstrasse hat die Liegenschaftenverwaltung eine stadteigene Wohnung vermittelt. In vielen weiteren Fällen haben Genossenschaften und Stiftungen Wohnungen angeboten. Nahezu 80 Prozent der Mieterinnen und Mieter sind in der Stadt Zürich wohnhaft geblieben.

Vielen Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Bernerstrasse ist der Auszug nicht leicht gefallen. Um die Auswirkungen des Wegzugs und die Qualität der geleisteten Unterstützung beurteilen zu können, wurde im Februar 2004 eine telefonische Befragung der noch erreichbaren MieterInnen in sechs Sprachen durchgeführt.\* Von den ursprünglich 267 Haushalten konnte in 199 Fällen, die in der Schweiz geblieben sind, Adresse und Telefonnummer eruiert werden und bei 168 Haushalten die Befragung durchgeführt werden. Diese hohe Ausschöpfung erlaubt eine hohe Aussagekraft der Ergebnisse. Es zeigt sich ein erfreuliches Bild. 81 Prozent haben sich gut bis sehr gut am neuen Ort eingelebt. 47 Prozent der Befragten fühlen sich sogar wohler als am alten Ort. Für knapp die Hälfte der ehemaligen Mieterinnen und Mieter ist die Mietzinsbelastung stark gestiegen. Dies ist verständlich, da die Mietpreise in der Siedlung Bernerstrasse sehr niedrig waren. Trotz höherem Mietzins stimmt das Preis-Leistungsverhältnis der heutigen Wohnung für rund zwei Drittel der Befragten. Für rund 20 Prozent ist Verhältnis von Mietzins und Wohnungsleistung schlechter geworden. Rund zehn Prozent der Befragten haben angegeben, dass sich ihre Lebenssituation durch den Wegzug verschlechtert hat. Die Bindung an die Grünau ist nach wie vor gross. So können sich 46 Prozent vorstellen, in zwei Jahren in die neue Siedlung Werdwies zu ziehen.

Die beiden wichtigsten Erfolgsfaktoren für die heute mehrheitlich gute Wohnsituation waren die frühzeitige Ankündigung des Abbruchs im Jahr 1999 und die Einrichtung des Mieterinnen- und Mieterbüros im Sommer 2001. Die Zufriedenheit der Befragten mit der Unterstützung durch das MieterInnenbüro und die Liegenschaftenverwaltung ist bei 80 Prozent der Befragten sehr gross. Für alle ehemaligen Mieterinnen und Mieter der Siedlung Bernerstrasse und für alle Wohnzischennutzenden konnte fristgerecht eine Lösung gefunden werden.

\* Durchführung der Befragung: Stadt Zürich, Fachstelle für Stadtentwicklung und Liegenschaftenverwaltung, zusammen mit „econcept“ im Februar 2004



### **Das Rück- und Neubauvolumen und ökologische Massnahmen**

Nun fahren auf der Grossbaustelle die Lastwagen auf: 8 100m<sup>3</sup> Abbruchbeton werden in 1010 Lastwagenfahrten wegtransportiert. Für den Neubau werden bis 2007 12 400 m<sup>3</sup> Beton und 1500 Tonnen Stahl eingesetzt. Umgerechnet auf ein Längenmass wird die Werdwies 1250 Kilometer Armierungsstahl enthalten, das ist eine Strecke von Zürich nach Helsingborg. Auf dieser Grossbaustelle wird nach den ökologischen Vorgaben der Stadt Zürich gebaut und rückgebaut. Alles Brauchbare und weiter Verwendbare aus der Bernerstrasse - Küchen, Lavabos, Badewannen - ist bereits über die Internetadresse [www.wertstoff-boerse.ch](http://www.wertstoff-boerse.ch) zu kostendeckenden Preisen verkauft worden. Die Gasherde wurden an ein Entwicklungshilfeprojekt nach Nigeria geschickt. Aufgrund der Erfahrungen, welche mit der Güterflussanalyse der Rückbauarbeiten im Verwaltungszentrums Werd gewonnen wurden, sind bereits im Vergabeverfahren des Rückbaus ökologische Kriterien eingeflossen. Die Einhaltung der vereinbarten Verwertungsquoten und Transportdistanzen wird von einem externen Berater überprüft. Diese Resultate erlauben es, Erkenntnisse über die Stoff- und Materialflüsse für weitere Bauprojekte zu gewinnen. Für den Neubau wird Recycling-Beton eingesetzt. Dieser enthält als Zuschlagstoff aufbereiteten Betonbruch, wie er beim Rückbau der Siedlung Bernerstrasse anfallen wird, um die immensen Betonabfallberge statt in Deponien zu entsorgen wieder in den Verwendungskreislauf zurückzuführen.

### **152 preisgünstige Wohnungen**

50 Jahre lang hat die Siedlung Bernerstrasse die Wohnbedürfnisse der Mieterschaft zweckmässig und sehr zinsgünstig erfüllt. Die fällige Renovation wäre als Folge der schlechten Bausubstanz jedoch übermässig teuer geworden und hätte die Kleinteiligkeit der Wohnungen aus statischen Gründen zementiert. Der Siedlungsneubau wird eine neue Stadtteilqualität schaffen, eine Ida-Platz-Qualität für alle, wie Peter Ess, Direktor des Amtes für Hochbauten ausführte, mit einem Migros, mit Gewerbe, Bistro und mit Kindergarten und Kinderhort. In sieben Baukörpern entstehen bis 2007 152 preisgünstige Wohnungen. Bezug der ersten Etappe ist bereits im Frühjahr 2006.