NIKE

bulletin

4 | 2016

Verdichtung
Densification

Wohnsiedlungen des 20. Jahrhunderts

Tauglich für die Zukunft?

Von Daniel Kurz

Im Gewimmel der Stadt oder mit Blick auf den Waldrand? Möglichst ungestört oder im Austausch mit anderen? Mit Gartensitzplatz oder im 24. Obergeschoss? Wie wir «richtig» wohnen wollen und sollen ist eine Frage, über die sich Architekten, Politiker und sozial engagierte Menschen vor allem seit dem Anfang des 20. Jahrhunderts intensiv den Kopf zerbrochen haben – und es noch immer tun.

Abb. 1: Der Ersatzneubau in der Zürcher Siedlung Triemli, von Ballmoos Krucker Architekten.

Das rasche und teilweise chaotische Wachstum der Städte hatte im 19. Jahrhundert dicht bebaute Quartiere wie etwa Zürich-Aussersihl hervorgebracht, mit hohen Mieten, überfüllten Wohnungen und keinerlei öffentlichen Freiräumen. Solche sozialen Ghettos wurden bald zur Zielscheibe der Kritik. Die Arbeiterbewegung, aber auch besorgte konservative Kreise oder fortschrittliche Architekten verlangten Alternativen in Form sozialer Wohnsiedlungen. Bern (Wylerfeld, 1889/90, nicht erhalten) und Lausanne (quartier du Vallon, 1871–1876) waren die ersten Schweizer Städte, die in eigener Regie Wohnbauten erstellten; seit dem Ersten Weltkrieg übernahmen Baugenossenschaften die Führung.

Genossenschaft und «Gartenstadt»

Leitbild des genossenschaftlichen Wohnungsbaus war von Anfang die «Gartenstadt», das Wohnen im Grünen, wenn immer möglich im kleinen Einfamilienhaus. Der Bau von Tramverbindungen in die Aussenquartiere machte es möglich, am Stadtrand auf billigem Land zu bauen. Eisenbahnergenossenschaften waren die ersten, die mit Unterstützung der SBB in Luzern-Geissenstein (ab 1912) oder Bern-Weissenstein (ab 1919) eindrückliche Gartenstadtquartiere erstellten. Reihenhäuser und niedrige Blöcke sind von Gärten umgeben, die damals einen willkommenen Beitrag zur Selbstversorgung leisteten. (Abb. 2)

Die 20er- und frühen 30er-Jahre brachten vor allem in der Stadt Zürich einen Aufschwung des Siedlungsbaus, denn hier konnten Baugenossenschaften seit 1924 mit günstigem Bauland, Darlehen und Bürgschaften rechnen. Ihre Siedlungen prägten die Gestalt ganzer Stadtquartiere. Das Häuschen im Grünen blieb dabei zwar die begehrte Ausnahme, aber auch Block-

siedlungen profitierten von grosszügigen Grünräumen. Gespart wurde indes bei der Wohnfläche: Der Ehrgeiz der Architekten lag darin, auch sehr kleine Wohnungen noch einigermassen geräumig erscheinen zu lassen – die Wohnungsgrundrisse wurden sich dadurch freilich immer ähnlicher. Dafür leisteten sich die Genossenschaften schon früh den Luxus von Badezimmern und Zentralheizung: Das genossenschaftliche Wohnen wurde immer auch als ein Mittel des sozialen Aufstiegs verstanden und genossenschaftliches Bauen als die bessere Alternative zur Enge der Grossstadt.

Die Moderne in Architektur und Städtebau schrieb sich die Forderung nach «Licht und Luft» auf die Fahnen und lehnte die bauliche Dichte der Stadt des 19. Jahrhunderts ab. Städtebauliche Planungen und Zonenordnungen hatten im 20. Jahrhundert fast immer das Ziel, die bauliche Dichte möglichst gering zu halten und funktionsgetrennte Quartiere zu schaffen, in denen nichts den Frieden stört. Dabei entstanden durchaus bemerkenswerte städtebauliche Schöpfungen: In Bern-Bethlehem oder Zürich-Schwamendingen etwa gibt es bis heute parkartig gestaltete Quartiere, deren Grünflächen zusammenhängend geplant sind und verkehrsfreie Schulwege und Fusswegverbindungen bieten. (Abb. 3)

Ersatzneubau als Schlagwort der Stunde

Diese «fliessenden» Grünräume haben aber auch ihre Nachteile: Meist bleiben sie relativ anonym und wenig gegliedert, ihre Weitläufigkeit steht der privaten Aneignung – etwa als Grillplatz, Ruheort oder Pflanzgarten – entgegen. Das «Wohnen im Grünen» geriet seit den 1970er-Jahren in die Kritik, denn damals wurden die Innenstädte als qualitätvoller Lebensraum neu entdeckt – gerade wegen ihrer nicht nur baulichen, sondern auch sozialen und kulturellen Dichte und Vielfalt.

Dazu kommt: Auch die materiellen Wohnbedürfnisse der Menschen selbst haben sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert. Die Dreizimmerwohnungen früherer Jahrzehnte sind für heutige Begriffe zu eng, die Wohnzimmer zu klein. Es fehlen gut nutzbare Balkone, eine hindernisfreie Erschliessung – und die Energiebilanz ist ungenügend. Erneuerungen beschränken sich daher in den meisten Fällen nicht auf eine «sanfte Sanierung», sondern greifen tiefer in die Substanz ein. Wenn mit einem Umbau jedoch alle Probleme auf einmal gelöst werden sollen, steigen die Kosten (pro Quadratmeter Wohnfläche) oft über die eines Neubaus – ausserdem zerstören Aussendämmung und Balkonanbauten die feinen Proportionen, die den schlichten Architekturen erst ihren Wert verleihen.

Hinzu kommt der Druck einer wachsenden Bevölkerung in den Kernstädten. Nach jahrzehntelangem Schrumpfen hat in den späten 1990er-Jahren eine Trendwende eingesetzt; die Zuwanderung und Geburtenüberschüsse liessen zum Beispiel die Bevölkerung der Stadt Bern in den letzten 15 Jahren um rund 15 000 Personen anwachsen, in Zürich sogar um 50 000 Personen. Da die bestehenden Bauzonen und Industriebrachen inzwischen weitgehend überbaut sind, kann weiterer Zuwachs fast nur durch bauliche Verdichtung der heutigen Siedlungsareale untergebracht werden – wie es dem unbestrittenen raumplanerischen Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. «Ersatzneubau» ist daher das Schlagwort der Stunde in der Siedlungserneuerung.

Neue Potenziale

Ein Ersatzneubau bringt in der Regel mehr als nur eine bauliche Verdichtung: Es entstehen zeitgemässe, hindernisfreie Wohnungen und zusätzlich sehr oft neue Angebote wie Gemeinschaftsräume, Kinderkrippen, Waschsalons oder Gewerbeflächen. Die Freiflächen lassen sich neu organisieren, sodass Begegnungsmöglichkeiten und Orte entstehen, die sich für eine aktive Nutzung eignen.

Ersatzneubau ist bislang vor allem ein Zürcher Phänomen. Mit dem Entscheid zum Neubau der städtischen Siedlung Werdwies setzte die Stadt 1998–2004 ein Signal, das zur Nachahmung einlud: Der grösste Teil des gemeinnützigen Wohnungsbestandes besteht aus fast gleichartigen, relativ kleinen Dreizimmerwohnungen, so auch in der Werdwies. Um ihr traditionelles Mietersegment, nämlich junge Familien mit Kindern auch weiterhin zu erreichen, entschlossen

Abb. 2: Die Siedlung der Eisenbahnergenossenschaft in Bern Weissenstein, Postkarte 1922.

Abb. 3:
Die Siedlung Burriweg in Zürich Schwamendingen, Hans Hubacher und Alfred Mürset, 1948.

Abb. 4:
Der Ersatzneubau Grünmatt in Zürich, Graber Pulver Architekten.

sich in der Folge viele Genossenschaften für die Strategie des Ersatzneubaus. Die Bewohnerinnen und Bewohner selbst stimmen in den Genossenschaften über solche Projekte ab – und in den allermeisten Fällen werden sie fast oppositionslos genehmigt. Gegenwärtig werden jedes Jahr rund 700 bis 1000 Wohnungen abgebrochen und an ihrer statt doppelt so viele neu gebaut. Seit 2004 haben dadurch fast 10 000 Personen ihre Wohnung räumen müssen, und 17 000 fanden neuen Wohnraum.

Der Ersatzneubau Grünmatt der Familienheim-Genossenschaft Zürich zeigt die Potenziale dieses Ansatzes: Die neuen Holzbauzeilen von Graber Pulver Architekten sind zwar nur zwei bis drei Geschosse hoch, aber sie ersetzen eine extrem lockere Reihenhaussiedlung. In der neuen Siedlung wohnen 480 Personen, mehr als doppelt so viele wie zuvor, darunter 180 Kinder. Als Aussenraum dienen private Sitzplätze und geräumige Balkone, und zwischen Haus und Strasse ist ein fein abgestufter Freiraum entstanden, der sich gut auch für gemeinschaftliche Nutzungen eignet. (Abb. 4) Die meisten Neubauprojekte – zumindest in Zürich – erreichen wesentlich höhere bauliche Dichten, viele sind sieben- bis achtgeschossig: Dabei verändert sich das Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiräumen grundlegend.

In der farbenfrohen Siedlung Wehntalerstrasse (EM2N und Müller Sigrist Architekten) mit ihren nun meist siebengeschossigen Ersatzwohnbauten kehrt sich das Verhältnis um: nicht mehr kleine Häuser im Grünen – sondern Grün zwischen grossen Häusern. Kreuzweise übereinanderliegende Balkone ersetzen als private Freiräume die ehemaligen Siedlungsgärten. Der Balkon wird damit wichtiger, der Aussenraum ist Begegnungsort, Spielplatz, dient für Urban Gardening etc. Der private Aussenraum ist gewissermassen nach oben gewandert und hat einen privateren Charakter bekommen. Die Ausnützung hat sich mit dem Ersatzneubau mehr als verdoppelt, aber auch die Wohnungen sind wesentlich grösser und damit teurer geworden: Statt 81 Quadratmeter ist die Standardwohnung jetzt opulente 115 Quadratmeter gross. (Abb. 5)

Abb. 5:
Die Siedlung Frohheim an der Wehntalerstrasse in Zürich, EM2N und Müller Sigrist Architekten.

Abb. 6:
Die angebaute, neue Raumschicht im Tscharnergut in Bern, Rolf Mühlethaler und GWJ.

Für die Siedlung Triemli dagegen wählten die Architekten von Ballmoos Krucker die Form eines grossen, offenen Rings, der in seiner Mitte einen weiten Hofraum freilässt. Nur die – durch die Baulinie bedingten – Vorgärten zur Strasse erinnern hier noch an das traditionelle Bild einer Siedlung im Grünen. Der neue Massstab lässt die weiter bestehenden Zeilen der gleichen Genossenschaft zwergenhaft erscheinen, er bietet aber auch neue Potenziale: neben dem gemeinschaftlichen Hof sind dies die weiten Ausblicke aus den Wohnungen über die Stadt hinweg. (Abb. 1)

Instandsetzen ist (oft) eine Option

Für viele Siedlungen, die als schutzwürdig gelten, ist Ersatzneubau keine Option. Ihre Erneuerung lässt sich vor allem dann rechtfertigen, wenn auf Neubaustandards hinsichtlich Komfort, Technik und Energie verzichtet und von Fall zu Fall optimale Strategien gefunden werden. So wurde jüngst die älteste Gartenstadt in Bern, die Eisenbahnersiedlung Weissenstein, nach denkmalpflegerischen Grundsätzen sanft instandgesetzt. Die Architekten Matti Ragaz Hitz veränderten dabei nur soviel wie nötig, ein wenig zusätzlicher Wohnraum liess sich durch den Ausbau der Dächer gewinnen.

Auch die Hochhaussiedlung Tscharnergut in Bern-Bethlehem, 1955–1961 erbaut und als schützenswert eingestuft, wird gegenwärtig erneuert. Ihre 800 gleichartigen Dreizimmerwohnungen werden durch den Anbau einer ganzen Raumschicht um 20 Prozent grösser; durch Zimmerrochaden liessen sich ausserdem Zwei- und Vierzimmerwohnungen schaffen, sodass ein differenziertes Wohnungsangebot auch für Familien entsteht. Die erste von acht identischen Hochhausscheiben ist inzwischen von den Architekten Rolf Mühlethaler und GWJ umgebaut worden – die Veränderung ist äusserlich kaum sichtbar, und die Miete einer Vierzimmerwohnung liegt nach der Erneuerung bei nur rund 1700 Franken. Das ist nur möglich, weil beim Umbau zahlreiche Kompromisse gefunden wurden: «Eine vollständige Anpassung an heutige Baustandards» sagt Architekt Rolf Mühlethaler, «hätte das Tscharni zerstört.»* (Abb. 6)

* Vgl. werk, bauen + wohnen Nr 10, 2013 («Junge Denkmäler»), S. 47.

Auch in Zürich sind Instandsetzungen dieser Art nicht selten. Die Genossenschaft «Vrenelisgärtli» im Stadtkreis Unterstrass zum Beispiel ersetzte zwar einen kleineren Teil ihrer Bauten, renovierte aber gleichzeitig 155 Wohnungen. Trotz Aussendämmung haben die Häuser ihre äussere Erscheinung fast unverändert behalten, und im Inneren gelang es dem Architekten Kaspar Fahrländer, durch eine kleine Raumrochade ein grösseres Bad und eine Wohnküche zu schaffen. Die Primärstruktur mit Wänden, Böden und Decken sowie die Balkone blieben davon unberührt, und so sind Vierzimmerwohnungen auch nach dem Umbau mit rund 1500 Franken monatlich im Quartiervergleich geradezu traumhaft günstig. (Abb. 7)

Erneuerung ganzheitlich planen

Wohnsiedlungen werden kaum je abgebrochen, weil sie etwa baufällig wären. Der Grund sind vielmehr veränderte gesellschaftliche und individuelle Bedürfnisse: das Bevölkerungswachstum in den Städten, sowie die persönlichen Ansprüche der Wohnungssuchenden, vor allem der Familien. Ersatzneubau ist daher heute ein unverzichtbarer Teil jeder umfassenden Erneuerungsstrategie. An jedes einzelne Projekt sind aber kritische Fragen zu stellen: Für welche Zielgruppen und welchen Bewohnermix wird gebaut? Ist sichergestellt, dass auch Menschen mit geringerem Einkommen profitieren? Sind neben klassischen Familien auch Junge, Alte oder Alleinerziehende vorgesehen, gibt es vielleicht sogar einen Anteil an Gewerbe und Arbeitsräumen?

Eine schwierige Abwägung ist die Frage nach der «richtigen» baulichen Dichte: Soll sie sich am Bestand orientieren und eine unauffällige Eingliederung begünstigen? Oder soll, wenn schon Bausubstanz geopfert wird, nicht in möglichst hoher Dichte neu gebaut werden? Und taugt dafür das überkommene Siedlungsmuster der Gartenstadt, die Zeile im Grünen? Bei verdoppelter Dichte verändert sich das Verhältnis zwischen gebautem Volumen und den Grünflächen grundlegend. Die «fliessenden» Grünräume zwischen den Zeilen werden zu Gassen. Wäre das Modell «Idaplatz» – die Struktur von Gründerzeitquartieren – allenfalls auch in Schwamendingen tauglich? So weit gehende Veränderungen werden heute noch zu wenig geprüft, und sie setzen eine weitgehende Koordination der einzelnen Ersatzbauvorhaben voraus, denn sie würden eine Neudefinition der Quartierstrukturen mit sich bringen.

Aber auch einfache Instandsetzungen haben durchaus Zukunft: Vor allem – aber nicht nur – wo es sich um inventarisierte Bauten handelt. Auch darüber hinaus bleibt preiswerter Wohnraum bedeutsam und wichtig. Und wenn darin statt Normalfamilien mehrheitlich Alleinerziehende, Junge in Ausbildung, Ausländer oder ältere Menschen wohnen, so hat dies eine grosse Bedeutung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Instandsetzen und Ersetzen sind keine Gegensätze, sondern Strategien, die sich bei der Erneuerung unserer Wohnsiedlungen ergänzen müssen. Wichtig ist nicht nur, dass identitätsstiftende Bauten geschont werden, sondern ebenso, dass auch in Zukunft in den Städten Raum bleibt für unterschiedliche Bewohnerinnen und Bewohner.

Abb. 7:
Die Genossenschaftssiedlung Vrenelisgärtli in Zürich Unterstrass, Fahrländer Scherrer Architekten.

Résumé

Au XIXe siècle, la rapide croissance des villes, parfois chaotique, a entraîné l'apparition de quartiers très densément construits; les loyers y étaient chers, les logements surpeuplés et on n'y trouvait pas d'espaces ouverts publics. Différentes voix se firent entendre pour réclamer la création d'autres formes d'habitat: les cités d'habitation à but social. Dès le début, le modèle des coopératives de construction, qui s'étaient attelées à cette tâche, a été la «cité-jardin»: un ensemble d'habitations, si possible des petites maisons individuelles, environnées de verdure. Au XXe siècle, les plans d'aménagement et les plans de zones avaient ainsi presque toujours pour objectif de maintenir la densité du bâti au niveau le plus modeste possible.

Aujourd'hui, les villes-centres sont confrontées à une importante croissance de leur population. Or, comme les zones à bâtir existantes et les friches industrielles sont déjà largement construites, ce n'est pratiquement qu'en densifiant les ensembles d'habitation existants que ces villes pourront accueillir de nouveaux habitants. La construction de remplacement est donc actuellement à l'ordre du jour. En règle générale, un nouveau bâtiment apporte davantage qu'une simple densification: il apporte en outre des offres nouvelles, comme des espaces collectifs, des crèches ou des locaux commerciaux ou professionnels.

Déterminer quelle est la «bonne» densité de construction à atteindre est une question délicate. Faut-il s'inspirer de la densité actuelle du quartier, ou doit-on plutôt reconstruire le plus densément possible, du moment que l'on s'est déjà résigné à sacrifier une partie du patrimoine bâti? Loin de s'opposer, rénover et remplacer sont des stratégies complémentaires lorsqu'on entreprend de réhabiliter une cité d'habitation. Ce qui compte, ce n'est pas seulement de préserver des bâtiments marquants pour l'identité du lieu: il importe aussi qu'à l'avenir il y ait encore assez de place dans nos villes pour une population diversifiée.