

## Abreissen, bevor Zwangsräumung nötig wird



*Diese Reiheneinfamilienhäuser sollen abgerissen und teilweise neue erstellt werden. Die Mieter schätzen ihr kleines Paradies. Foto: pm.*

**Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof will ihre Siedlung Mattenhof in Schwamendingen abreissen und durch Neubauten ersetzen. Neben Wohnblöcken sind auch neue Reiheneinfamilienhäuser geplant.**

### **Pia Meier**

Die idyllischen Reiheneinfamilienhäuser der Siedlungsgenossenschaft «Sunnige Hof» entsprechen mit ihrem grossen Grünraum den Vorstellungen der Gartenstadt Schwamendingen. Zu den **138 Häusern** gehören aber nicht nur grosse Gärten, sondern auch Schrebergärten und Spielplätze. Der «Mattenhof» in der Nähe des Bahnhofs Stettbach war eine der Pioniersiedlungen von Schwamendingen. Sie wurde 1946 in Rekordzeit erbaut, und zwar auf entwässertem billigem Moorland, und das hat Folgen.

### **Schlechte Bausubstanz**

Die Bausubstanz der Häuser sei schlecht, hielt Christoph Schweiss, Geschäftsführer des «Sunnige Hof» an einer Mieter-Informationsveranstaltung mehrfach fest. Aber auch die Energiewerte seien aus heutiger Sicht schlecht. Zudem genüge der Schallschutz nicht. Das Hauptproblem sei allerdings ein anderes: «Durch den seinerzeitigen S-Bahn-Bau wurde grossflächig der Grundwasserspiegel gesenkt, wodurch sich der ehemalige Moorboden um bis zu 12 Zentimeter absenkte», erläuterte Schweiss. Dies hatte verheerende Auswirkungen auf Gebäude und das im Erdreich verlegte Leitungs- und Kanalisationsnetz.

Das Hauptleitungsnetz ist aber damals direkt unter den Hauszeilen verlegt worden. Für die dringend anstehende Sanierung musste folglich unter den Häusern durchgegraben werden. «Wir müssen deshalb damit rechnen, dass die Siedlung irgendwann zwangsgeräumt werden muss», betonte Schweiss.

Die Siedlung ist nur über die Mattenhofstrasse erschlossen. Und die Quartier-Hauptwasserleitung unter der Mattenhofstrasse müsste ebenfalls erneuert werden. Dieses

dringende Projekt sei bislang von den Werken zurückgestellt worden, da die Zufahrt zum «Mattenhof» faktisch über Wochen unmöglich würde, so Schweiss. Und nicht zuletzt würde eine Sanierung bloss die heutige Situation aufrechterhalten, aber keinerlei Verbesserungen zum Beispiel bezüglich Zimmergrössen bringen und zudem gewaltige Kosten verursachen. «Die Gesamtkosten für eine Sanierung belaufen sich wohl auf mehr als 35 Millionen», erläuterte Schweiss.

## **Auch Reiheneinfamilienhäuser**

Deshalb will die Genossenschaft die Siedlung so schnell wie möglich abreißen. Um dies sozial verträglich zu machen, denkt man an einen Abbruch in drei oder vier Etappen. Danach sollen auf dem Areal ungefähr 85 Reiheneinfamilienhäuser, ein Doppelkindergarten mit Grundstufe sowie zusätzlich ungefähr 320 Wohnungen entstehen. «Die Reiheneinfamilienhäuser sind sehr beliebt», erklärte Heinz Klausner, Präsident der Siedlungsgenossenschaft, den Bau dieser Wohnungsform. Aber auch bezüglich möglicher Bebauungsdichte geht die Genossenschaft nicht an die Grenze. Trotz Arealüberbauung sollen die Wohnhäuser nur vierstöckig werden, und viel Grünraum soll erhalten bleiben. «Wir sind nicht gewinnorientiert», betonte Klausner. «Es ist uns ein grosses Anliegen, dass die unbestrittene Qualität der Freiräume erhalten bleibt.»

Geplant sind ungefähr 405 Wohnungen, mit 2½ bis 5½ Zimmern. Eine 4½-Zimmer-Wohnung soll tunlichst unter 2000 Franken kosten, weitere Zimmer zumietbar sein. Einige Schrebergärten blieben erhalten, müssen allerdings zugemietet werden. Weiter sind Spielplätze, ein Wegnetz im Grünen und ein Gemeinschaftslokal geplant. Auch Gewerbe wie zum Beispiel Kosmetik, Arztpraxis, Bäckerei ist vorgesehen. Niemand würde obdachlos, versicherten Klausner und Schweiss den zahlreich erschienenen Mietern. Man arbeite zudem gut mit dem Stadtrat zusammen, der das Projekt mit der Entlassung des Areals aus dem Inventar der Gartendenkmalpflege erst ermöglicht habe.

## **Nicht alle Mieter sind zufrieden**

Aber nicht alle Mieter sind glücklich über diese Situation. Günstiger Wohnraum gehe verloren, wird argumentiert. Die neuen Mietzinse seien nicht bezahlbar. Zudem seien viele der Reiheneinfamilienhäuser nicht in einem so schlechten Zustand, wie die Genossenschaft behaupte.

## **Unhaltbare Zustände**

Ein Teil der Reiheneinfamilienhäuser des «Sunnige Hof» an der Wehntalerstrasse wird seit einiger Zeit von Besetzern bewohnt. Am Anfang duldeten sie die Genossenschaft. Doch nun hat ihre Anzahl enorm zugenommen, und sie sind zu einem Ärgernis geworden, auch wegen der Hunde. Zudem gebe es keine Ansprechperson mehr. Eine Räumung ist wegen der fehlenden Baubewilligung aber nicht möglich: Die Stadt und die Genossenschaft konnten sich nicht über ein Projekt einigen. «Die Zustände sind unhaltbar», so Heinz Klausner, Präsident «Sunnige Hof». (pm.)

