

Ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung?



Verbessert die neue Siedlung Werdwies die soziale Durchmischung des Zürcher Grünau-Quartiers? Wirkt sich der Neubau auf die Mobilität der Bewohner aus? Und: Erfüllt Werdwies die Vorgaben einer nachhaltigen Bauweise? Eine Untersuchung von econ-cept im Auftrag des Bundes und der Stadt Zürich gibt dazu Antworten.

Dynamik im Quartier



Von der Überbauung Bernerstrasse zur Siedlung «Werdwies»

Das Grünau-Quartier, zwischen Limmat und Autobahn am westlichen Rand der Stadt gelegen, ist durch grosse Wohnüberbauungen geprägt. Ein Grossteil dieser Siedlungen ist im Eigentum von (städtischen) Stiftungen oder von Genossenschaften; viele Wohnangebote sind denn auch vergleichsweise kostengünstig. Für eine gute soziale Durchmischung ist diese homogene Siedlungsstruktur nur bedingt geeignet. Entsprechend negativ wurde das Quartier von Fachleuten und Zuzüglern bewertet. Diese Ausgangslage bot sich den Verantwortlichen, als die Siedlung Bernerstrasse mit 267 Wohnungen aus dem Jahre 1959 zur Sanierung anstand. Eine Gesamterneuerung hätte den Bauzustand merklich verbessert – allerdings zu unverhältnismässig hohen Kosten. Doch die Stadt entschied sich für einen Ersatzneubau. Durch die neue Siedlung Werdwies verbessert sich das Wohnangebot und die Durchmischung des Quartiers bei einem sehr guten Kosten-Nutzen-Verhältnis im Vergleich zur Instandsetzung – so die damalige Hoffnung. Heute, nach einigen Jahren Erfahrung, stellt sich die Frage: Erfüllt die Siedlung diese Einschätzung? Leistet das Modell «Werdwies» einen Beitrag zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung?

Der Aussenraum als Scharnier zwischen Siedlung und Quartier.

Befragung zur Zufriedenheit

Hat sich das Grünau-Quartier aufgrund der Siedlung Werdwies verändert? Ja, sagt eine Mehrheit von 170 Befragten im Rahmen einer Umfrage*, was nicht erstaunt in Anbetracht der Grösse der Siedlung. (Werdwies ist das grösste Ersatzneubauvorhaben der Schweiz.) Die Zustimmung ist je nach Kriterium allerdings unterschiedlich. Mit «besser» bewerten fast zwei Drittel der Befragten «den äusseren Eindruck des Quartiers» im Vergleich zu vorher. Lediglich acht Prozent antworteten auf diese Frage mit «schlechter». 28 Prozent sehen in der «Versorgung für den täglichen Bedarf» eine Verbesserung, mehr als zwei Drittel finden, die Versorgung sei «gleich geblieben» oder sogar «schlechter geworden». Bezüglich dem «Ruf des Quartiers» und der «Öffentlichen Sicherheit» reagierten jeweils 45 Prozent mit «besser», nur acht respektive fünf Prozent mit «schlechter». Die Veränderungen im Quartier werden durch die Befragten überwiegend mit der neuen Siedlung Werdwies in Verbindung gebracht. Dieses Meinungsprofil wird durch Aussagen von Schlüsselpersonen weitgehend bestätigt: Die soziale Durchmischung der Siedlung Werdwies wirke auf das ganze Quartier

Das Grünau-Quartier hat sich aufgrund der Siedlung Werdwies verändert, sagt eine Mehrheit von 170 Befragten.

* Insgesamt wurden 239 Personen befragt, 75 aus der Siedlung Werdwies und 164 aus dem übrigen Quartier. Im Grünauquartier leben rund 3500 Personen.

stabilisierend und beruhigend, meinen die befragten Einzelpersonen, was insbesondere mit den vielen neu zugezogenen Familien zusammenhänge. Überdurchschnittlich gut schneiden in der Bewertung die Einrichtungen zur Kinderbetreuung und die Schule ab. Die Benotungen liegen zwischen 4,8 für den Kinderhort in der Schule und 5,7 für die Krippe Werdwies (Bestnote: 6).

Offenkundig ist Werdwies als Siedlung geeigneter für Begegnungen als das Quartier insgesamt.

Soziale Kontakte

Mehr als vier Fünftel der 164 befragten Quartierbewohner «kennen ein paar Leute», etwa die Hälfte sind mit Personen aus der neuen Siedlung «richtig befreundet». Generell haben Bewohner der Siedlung Werdwies, Frauen und jüngere Befragte intensivere soziale Kontakte als die Gesamtheit der Befragten. Dies gilt für Kontakte innerhalb wie ausserhalb der Siedlung Werdwies. Offenkundig ist Werdwies als Siedlung geeigneter für Begegnungen als das Quartier insgesamt. Auffallend viele Kontakte haben sich über «die Kinder ergeben» oder beziehen sich auf «früher gekannte» Personen. Quartierfeste werden von drei Fünftel der befragten Werdwies-Bewohner «ab und zu» oder «häufig» besucht. Der Anteil der Frauen ist auch hier signifikant höher, jener der Quartierbewohner tiefer. «Eher gut» oder «sehr gut» haben sich nach Einschätzung der übrigen befragten Quartierbewohner die in die Werdwies Zugezogenen integriert. Vergleichsweise geringe Akzeptanz finden dagegen das Gemeinschaftszentrum (GZ) sowie die im Quartier aktiven Vereine. Eine der befragten Schlüsselpersonen begründet die geringen Frequenzen mit der suboptimalen Lage des GZ. Mit dem Einzug der Migros-Filiale in die neue Siedlung hätte sich das Zentrum verlagert. Dadurch gebe es ein altes und ein neues Quartierzentrum.

Energieverbrauch

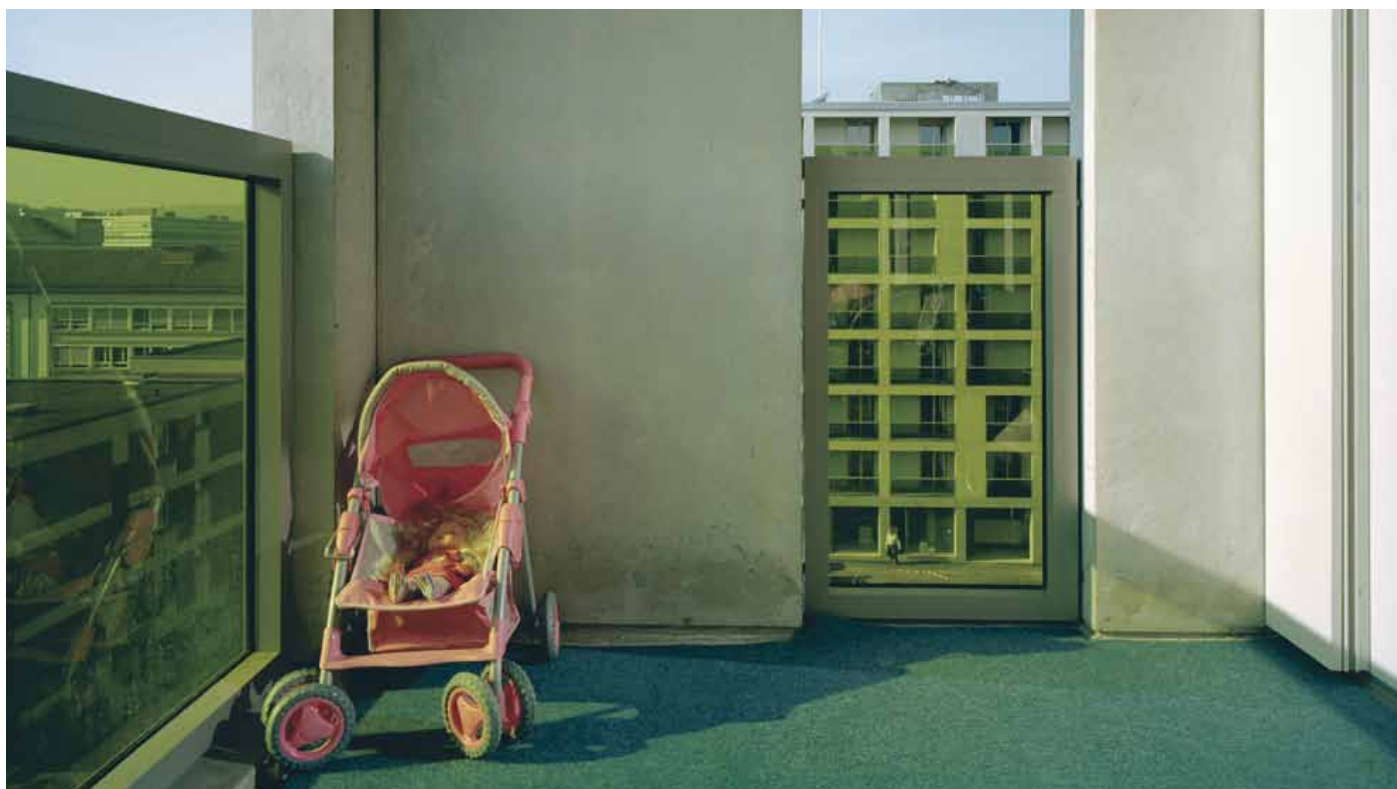
Mit 67 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr ist der Energieverbrauch für Heizung und Wassererwärmung deutlich höher als berechnet; der Verbrauch liegt auch klar über dem für Minergie erforderlichen Wert. Es sind vor allem zwei Gründe, die dazu führen. Zum einen muss die Siedlung Werdwies aufgrund von älteren Vereinbarungen mit Wärme aus der Quartierzentrale versorgt werden – mit höheren Heiztemperaturen und mit geringerer Effizienz, als dies für ein Gebäude dieser

Bauqualität eigentlich nötig wäre. Mit einer in der Siedlung installierten Holzfeuerung oder Wärmepumpe könnten die Minergie-Anforderungen eingehalten werden. Der Energieverbrauch ist zum Teil in den hohen Raumtemperaturen – Messwerte liegen zwischen 23 °C bis über 25 °C – begründet. Die Heizwärme gelangt über Bodenheizungen in die Wohnungen, die die Nutzer nicht selber regulieren können. Dies wird von den Bewohnern ebenso kritisiert wie die sich daraus ergebende trockene Raumluft. Die Raumtemperatur wurde zwischenzeitlich korrigiert. Die aufgrund städtebaulicher Vorgaben kompakt auf dem Dach angeordneten und eingehausten Lüftungsaggregate führen zu Kurzschlussströmungen, bei denen sich belastete Abluft mit Zuluft vermischen kann. Dies führte zu Reklamationen. Mit einer modifizierten Leitungsführung und optimierten Luftmengen konnte der Effekt vermindert werden. Sehr gut schneidet dagegen die Wassererwärmung ab. Durch Nutzung von Solar- und Abwärme ergeben sich ausgezeichnete Verbrauchszahlen. Der Stromverbrauch der Mieter entspricht dem durch den VSE 2005 erhobenen Mittelwert für Haushalte. Positiv vermerkt die Bewohnerschaft den konsequenten Einsatz von umwelt- und gesundheitsfreundlichen Baumaterialien: 60 Prozent der Befragten sind sich dem bewusst.

Mobilität

Rund 40 Prozent der befragten Haushalte besitzen kein Auto – sowohl in der Siedlung Werdwies wie im gesamten Grünau-Quartier. Etwa die Hälfte der Werdwies- und 40 Prozent der übrigen Haushalte im Quartier sind im Besitz eines Fahrzeuges, weitere gut zehn Prozent von zwei Autos. Der Mikroszensus 2005 weist für die Stadt Zürich und die Gürtelgemeinden tiefere Anteile der autolosen Haushalte aus: 33 bis 35 Prozent der Personen besitzen kein Auto. Drei Viertel der Werdwies-Bewohner nutzen täglich den öffentlichen Verkehr, bei den übrigen Quartierbewohnern beträgt dieser Anteil zwei Drittel. Der deutliche Unterschied in der Mobilität lässt sich mit der signifikant jüngeren Bewohnerschaft der Werdwies, im Vergleich zum ganzen Quartier, begründen. Fast ein Viertel sind täglich zu Fuss unterwegs und sieben bis neun Prozent mit dem Velo. Dass die automobil orientierte Mobilität sowohl in der Werdwies wie im Quartier

Rund 40 Prozent der befragten Haushalte besitzen kein Auto – sowohl in der Siedlung Werdwies wie im gesamten Grünau-Quartier.



Sechs der sieben Gebäude sind mit einem ebenerdig und hindernisfrei zugänglichen Abstellraum für Velo und Kinderwagen ausgestattet

Grünau geringer ist als in anderen Zürcher Stadtquartieren, bewerten Fachleute positiv, umso mehr, als dass dieser Modal-Split ohne besondere Anreize erreicht wurde. Immerhin wurden einige Massnahmen zugunsten des Langsamverkehrs umgesetzt, darunter Verbesserungen im Wegnetz für Fussgänger und Velofahrer. Die Bewohner der Werdwies nutzen das Velo mit einem besonderen Komfort: Sechs der sieben Gebäude sind mit einem ebenerdig und hindernisfrei zugänglichen Abstellraum für Velo und Kinderwagen ausgestattet. Die hohe Auslastung der Räume belegt die gute Akzeptanz der Einrichtung. Grössere Reserven sind beim Parkraum dokumentiert: zehn Prozent der Bewohnerparkplätze waren 2009 nicht vermietet.

Kinder als Integrationsfaktor: Auffallend viele soziale Kontakte «ergeben sich über Kinder».

Fazit

Die Siedlung Werdwies, diesen Schluss lässt die Untersuchung zu, bildet zweifelsohne einen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Mit geringen Einschränkungen, vorab haus- und regelungstechnischer Art, lässt sich der positive Befund auch auf die Bauweise beziehen – Werdwies erfüllt die Vorgaben!

Weitere Informationen

Quelle: Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich; Auswirkungen der Ersatzneubauten Bernerstrasse Werdwies. Schlussbericht vom Dezember 2009. Die Studie ist verfügbar auf: www.stadt-zuerich.ch/nachhaltiges-bauen → Fachinformation → Nachhaltigkeit.

Autoren: Annette Jenny und Walter Ott, econcept AG, 8002 Zürich
annette.jenny@econcept.ch, walter.ott@econcept.ch

Auftraggeber: Bundesamt für Energie, Bundesamt für Wohnungswesen, Stadt Zürich.

Zusammenfassung: Othmar Humm,
Seitenherstellung: Christine Sidler, Oerlikon Journalisten AG

Auskunft für Medien: Dr. Heinrich Gugerli, Leiter der Fachstelle Nachhaltiges Bauen im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich, heinrich.gugerli@zuerich.ch, Tel. 044 412 26 81, Walter Ott, econcept, Tel. 044 286 75 86