Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Energie BFE

Schlussbericht 23.12.2009

Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich

Auswirkungen der Ersatzneubauten Bernerstrasse Werdwies

Auftraggeber:
Bundesamt für Energie BFE
CH-3003 Bern
www.bfe.admin.ch

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
CH-2540 Grenchen
www.bwo.admin.ch

Amt für Hochbauten AHB
CH-8021 Zürich
www.stadt-zuerich.ch/ahb

Liegenschaftenverwaltung Zürich LVZ
CH-8004 Zürich
www.stadt-zuerich.ch/lvz

Stadtentwicklung Zürich STEZ
CH-8022 Zürich
www.stadt-zuerich/stadtentwicklung

Auftragnehmer:
econcept AG
Gerechtigkeitsgasse 20
CH-Zürich 8002
www.econcept.ch

AutorInnen:
Annette Jenny, econcept, annette.jenny@econcept.ch
Walter Ott, econcept, walter.ott@econcept.ch

Mit Beteilung von:
Basler & Hofmann für Kapitel 14 und 19 (Energie, Lüftung und Behaglichkeit)
Alex Primas: alex.primas@bhz.ch

Planungsbüro Jud AG für Kapitel 15 und 19 (Mobilität)
Ruth Bäumler: baeumler@jud-ag.ch

BFE-Bereichsleiter: Andreas Eckmanns
BFE-Programmleiter: Charles Filleux
BFE-Vertrags- und Projektnummer: 153232 / 102531

Für den Inhalt und die Schlussfolgerungen sind ausschliesslich die AutorInnen dieses Berichts verantwortlich.

Inhalt

Vorwort i

Zusammenfassung iii

1 Ausgangslage und Hintergrund der Evaluation 1
1.1 Gesamtprojekt BaLaLuZh 1
1.2 Das Grünauquartier und der Ersatzneubau Werdwies 1

2 Ziele und Fragestellungen der Evaluation der Ersatzneubauten Werdwies 7

BEFRAGUNG DER BEWOHNERINNEN DER SIEDLUNG WERDWIES UND WEITERER BEWOHNERINNEN DES GRÜNAUQUARTIERS SOWIE VON SCHLÜSSELPERSONEN DES QUARTIERS 9

3 Methodik der Befragungen 9
3.1 Einzelinterviews 9
3.2 Telefonische Interviews 10
3.3 Auswertungsmethodik 11

4 Die Bewohner und Bewohnerinnen der Werdwies und des Grünauquartiers 13
4.1 Soziodemographie 13
4.2 Motive für Einzug 17

5 Der Prozess des Neubau Werdwies im Rückblick 19
5.1 Befürchtungen und Hoffnungen 19
5.2 Informationen der Stadt 20
5.3 Meinung der Schlüsselpersonen 21

6 Veränderungen im Quartier (durch die Siedlung Werdwies) 23
6.1 Verbesserungen und Verschlechterungen im Quartier 23
6.2 Vergleich Bernerstrasse und Werdwies 25
6.3 Meinung der Schlüsselpersonen 25

7 Bewertung der Siedlung Werdwies im Vergleich mit dem gesamten Grünauquartier 27
7.1 Allgemeine Bewertung 27

7.2 Bewertung der Zusammensetzung der Siedlungs- und QuartierbewohnerInnen 28
7.3 Versorgung und Infrastruktur 31
7.4 Meinung der Schlüsselpersonen 38

8 Soziales Zusammenleben und Quartierleben 41
8.1 Soziale Kontakte 41
8.2 Quartierleben 44
8.3 Aufenthalt und Begegnungen im Quartier 48
8.4 Meinung der Schlüsselpersonen 50

9 Integration und Identität 53
9.1 Integration der Siedlung Werdwies ins Grünauquartier 53
9.2 Identifikation mit dem Grünauquartier 54
9.3 Meinung der Schlüsselpersonen 55

10 Die Wohnungen der Siedlung Werdwies 57
10.1 Allgemeine Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Wohnung 57
10.2 Mietzins 58
10.3 Lüftung, Heizung, Raumtemperatur 58
10.4 Bauökologie und Stromeffizienz 64
10.5 Meinung der Schlüsselpersonen 65

11 Mobilitätsverhalten 67
11.1 Anzahl Autos pro Haushalt 67
11.2 Benutzte Verkehrsmittel 68

12 Allgemeine Zufriedenheit und deren Determinanten 69

13 Zusammenfassung aus den Befragungen 75

ERFASSUNG VON ENERGIEVERBRAUCH, LÜFTUNG UND BEHAGLICHKEIT 79

14 Erfolgskontrolle von Basler und Hofmann (2009) 79
14.1 Technisierung 79
14.2 Energieverbrauch 80
14.3 Heizwärmebedarf, Beschattung und Behaglichkeit 80
14.4 Warmwasser 81
14.5 Stromverbrauch 81
14.6 Lüftungsanlagen 82

MOBILITÄTSRATING FÜR DIE SIEDLUNG WERDWIES **83**

15 Mobilitätsrating des Planungsbüro Jud AG **83**
15.1 Übersicht 83
15.2 Standort-Angebot 84
15.3 Mobilitätsstrategie 85
15.4 Verkehrsmittelwahl 85
15.5 Anreize zur Mobilitätsbeeinflussung 85

KOSTEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSASPEKTE **87**

16 Erstellungskosten **87**

17 Unterhaltskosten **89**

BILANZ, FOLGERUNGEN UND AUSBLICK **91**

18 Bilanz **91**
18.1 Ökologisches Bauen und Energieverbrauch 91
18.2 Mobilität 92
18.3 Wirtschaftlichkeit 93
18.4 Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte 93
18.5 Partizipation und Prozesse 94

19 Folgerungen **95**
19.1 Ökologie und Energieverbrauch 95
19.2 Mobilität 96
19.3 Wirtschaftlichkeit 98
19.4 Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte 98
19.5 Partizipation und Prozesse 99

20 Abschluss und Ausblick **101**

Literatur **103**

ANHANG **105**
A-1 Ankündigungsbriefe für die Befragungen 105
A-2 Fragebögen 108

Vorwort

Der Ersatzneubau Werdwies im Grünauquartier in Zürich West ersetzt die abgebrochene städtische Wohnsiedlung Bernerstrasse aus den Fünfzigerjahren. Der Ersatzneubau ist das Ergebnis von umfangreichen mehrjährigen Bemühungen der Stadt Zürich als Eigentümerin der Wohnsiedlung Bernerstrasse, gemeinsam mit der Quartierbevölkerung eine Lösung für die sanierungsbedürftige Wohnsiedlung Bernerstrasse zu finden und gleichzeitig einen vorbildlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers zu leisten.

Auszug und Wohnungssuche der Mietenden der Abbruchliegenschaft Bernerstrasse wurden durch die Stadt Zürich (LVZ, Sozialamt) intensiv begleitet und unterstützt. Beim Abbruch und Neubau wurden möglichst umfassend energetisch-ökologische Kriterien beachtet und der Prozess selbst so anwohnerfreundlich wie möglich ausgestaltet.

Zwei Jahre nach der Fertigstellung der letzten Gebäude der Siedlung Werdwies interessiert nun, ob die anvisierten Ziele erreicht werden konnten, welche Erfahrungen zwischenzeitlich mit der neuen Siedlung und ihren Nutzern und Nutzerinnen im Quartier gemacht wurden und wie die neuen Mietenden die Siedlung, das Quartier und seine Bewohner und Bewohnerinnen einschätzen.

Das Bundesamt für Energie (BFE, Forschungsprogramm rationelle Energienutzung REN) als Hauptträgerin sowie das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), das Amt für Hochbauten der Stadt Zürich (AHB), die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ), und die Stadtentwicklung der Stadt Zürich haben diese Evaluation ermöglicht, wofür wir uns vielmals bedanken. Die folgenden Personen, Stellen und Partnerfirmen haben durch ihre Beiträge, Auskunftsbereitschaft und ihre Informations- und Dateninputs, aber auch durch ihre Anmerkungen und kritischen Fragen, wesentlich an die Evaluation beigetragen, wofür wir uns herzlich bedanken möchten:

— Jürg Müller, Tamara Barth, Ruedi Beck, Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich

— Heiri Gugerli, Peter Keller, Amt für Hochbauten der Stadt Zürich

— Charles Filleux, Bundesamt für Energie als Auftraggebervertreter und Verena Steiner, Bundesamt für Wohnungswesen als Vertreterin der wohnungspolitischen Aspekte

— Orlando Eberle, Stadtentwicklung Zürich

— Alex Primas von Basler & Hofmann Zürich für die energietechnische Evaluation der Siedlung, Ruth Bäumler und Stefan Schneider vom Planungsbüro Jud Zürich für das Mobilitätsrating der Wohnsiedlung und das Institut DemoSCOPE Zürich für die für uns vorgenommenen Befragungen der Quartier- und Siedlungsbewohnenden.

— Den befragten Quartier- und Siedlungsbewohnern und –bewohnerinnen und den im Quartier tätigen Personen für ihre Auskunftsbereitschaft

econcept AG Zürich, 23. Dezember 2009

Zusammenfassung

Der Ersatz der Siedlung Bernerstrasse im Grünauquartier (Altstetten, Zürich) durch die Ersatzneubauten Werdwies stellt das erste und bisher grösste Ersatzneubauprojekt der Schweiz dar. Der Entscheid für den Ersatzneubau sowie die Prozesse zu Entwicklung, Bau und Bezug des Neubauprojektes sind beispielhaft und können schweizweit als Demonstrationsobjekt dienen. Auch die realisierten Ersatzneubauten der Siedlung Werdwies (vormals Bernerstrasse) eignen sich als Leuchtturmprojekt für nachhaltige Quartierentwicklung.

Im Sinne einer Erfolgskontrolle wie auch einer Erfolgsdemonstration werden mit dieser Studie die wichtigsten Auswirkungen der Ersatzneubauten auf das Grünauquartier aus der Optik der nachhaltigen Quartierentwicklung und des nachhaltigen Bauens evaluiert. Dabei interessiert insbesondere, ob die erwarteten Wirkungen in Richtung nachhaltiger Quartierentwicklung und die gesteckten Zielsetzungen in den verschiedenen Bereichen aus Sicht der direkt Betroffenen sowie weiterer Interessierter erreicht werden konnten und welche Erfahrungen bisher gemacht wurden. Im Vordergrund stehen die folgenden Evaluationsbereiche- und Fragestellungen.

— **Ökologisches Bauen und Energieverbrauch**: Werden die erwarteten energetischen und ökologischen Kennwerte mit der neu erstellten Siedlung erreicht? Welche Erfahrungen werden/wurden gemacht?

— **Mobilität**: Inwiefern wurden Massnahmen für eine nachhaltige Mobilität umgesetzt?[1]

— **Wirtschaftlichkeit**: Wie teuer sind die neu erstellten Wohnungen und Gewerbe-/Dienstleistungs- und Dritträume? Sind sie konkurrenzfähig und werden sie vom in Betracht gezogenen Mietermix gemietet? Können die Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsräume bei den kalkulierten Mieten langfristig instand gesetzt und amortisiert werden?

— **Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte:** Wie sieht der neue MieterInnenmix aus und entspricht er den anvisierten Zielen? Wie entwickelte sich die Versorgungssituation im Quartier? Wie wurden die neuen Mietenden ins Quartier integriert, gab es Reaktionen der bisherigen Quartierbewohnenden? Wie ging die Schule mit den Veränderungen um?

— **Partizipation und Prozesse**: Wie wird der Prozess, der zum Ersatzneubau führte im Nachhinein von den bisherigen BewohnerInnen und Stakeholdern im Quartier eingeschätzt?

[1] Dieser Bereich wurde erst im Verlauf der Studie aufgenommen.

— **Bilanz**: Inwiefern sind die Ersatzneubauten Werdwies ein Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung? Bewirkten sie eine Quartieraufwertung? Haben sie das Image des Quartiers beeinflusst? Besteht noch Handlungsbedarf?

Für die Beantwortung dieser Fragestellungen wurden folgende Methoden angewendet: Auswertung von Dokumenten und Unterlagen der zuständigen Stellen (AHB, LVZ, STEZ), Einzelinterviews mit den zuständigen Stellen und weiteren Schlüsselpersonen aus dem Quartier und eine telefonische Befragung der neuen SiedlungsbewohnerInnen sowie von weiteren, bisherigen QuartierbewohnerInnen. Die Überprüfung von Energiekennwerten wurde von der Firma Basler & Hofmann im Auftrag der Stadt Zürich im Rahmen eines Controllings erhoben. Das Planungsbüro Jud AG hat ein Mobilitätsrating für die Siedlung Werdwies durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Studien sind im vorliegenden Bericht zusammengefasst integriert.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse für die einzelnen Evaluationsbereiche- und Fragestellungen zusammen.

	BEREICHE
	Ökologie und Energie
	eco-bau: Die eco-bau Kriterien sind erfüllt. Die Mehrheit der BewohnerInnen der Siedlung Werdwies ist sich bewusst, dass ökologische Kriterien angewendet wurden.
	***Wärme und Strom*:** Der Minergiestandard wird aufgrund der (vertraglich vorgegebenen) Wärmeversorgung ab Gas-Quartierheizzentrale nicht erfüllt (die Primäranforderung Minergie für die Gebäudehülle wird gerade ungefähr erreicht). Es besteht zudem ein gegenüber dem Planungswert deutlich erhöhter Heizwärmebedarf aufgrund von hohen und nicht einzelraumweise regelbaren Raumtemperaturen. Die BewohnerInnen empfinden die Wohnungen als eher zu warm und die Nichtregulierbarkeit als eher störend. Dies führt zu vermehrtem Lüften über die Fenster. Der Wärmebedarf für Warmwasser ist relativ tief. Die gemessene Energiekennzahl Elektrizität liegt etwa 30% unter dem Wert für ein typisches Mehrfamilienhaus (SIA 380/4), aber 20% höher als der Standardwert aus SIA 380/1. Der Mieterstromverbrauch liegt im Durchschnitt (vgl. VSE, 2005).
	***Lüftung**:* Die Mehrheit (57%) der BewohnerInnen ist zufrieden oder sehr zufrieden mit der Komfortlüftung. Rund 20% sind mit der Lüftung nicht zufrieden. Die Anordnung der Lüftungsaggregate in einer Gitterkonstruktion auf dem Dach ist ungünstig (Kurzschlussströmungen, schlechte Zugänglichkeit, Störungsanfälligkeit bei tiefen Temperaturen). Die Luftmengen sind 20-25% tiefer als ausgelegt, weil die Lüftung auf Stufe 1 betrieben wird, um weniger Mieterreklamationen wegen Geruchsbelästigungen (s. oben: Kurzschlussströmungen) zu erhalten. Aufgrund der hohen Raumtemperaturen weisen die Wohnungen tiefe Raumluftfeuchten auf. Die auch bei den BewohnerInnen als trocken empfundene Luft führt zu einem vermehrten Gebrauch von Luftbefeuchtern. Die CO_2-Werte entsprechen den Erwartungen.
	Mobilität
	Positiv zu bewerten sind das Standortangebot der Siedlung (gute ÖV-Verbindungen, nahe Versorgungsinfrastruktur, integrierte Kinderbetreuungseinrichtungen, gute Veloinfrastruktur, geringe Parkplatzanzahl) und die wenig autoorientierte Verkehrsmittelwahl der BewohnerInnen. Damit die BewohnerInnen auch dauerhaft gerne zu Fuss, mit dem Velo oder im öffentlichen Verkehr unterwegs sind, könnten diese Fortbewegungsarten verstärkt mit entsprechenden Anreizen gesichert werden.
	Baukosten
	Die Baukosten liegen im Rahmen des Kostenvoranschlages und der Erstellungskosten vergleichbarer Objekte. Die unvorhergesehenen Mehrkosten (knapp 5% der Gesamtkosten ohne Land) werden vor allem durch Altlastensanierungen und Gebäudemehrkosten verursacht.
	Betriebs- und Unterhaltskosten
	Im Jahr 2008 betrugen die Betriebs- und Unterhaltskosten umgerechnet auf den m^2 Hauptnutzfläche rund 25 CHF/m^2. Für eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit einer Hauptnutzfläche von 112 m^2 ergibt das relativ hohe monatliche Unterhaltskosten von rund 238 CHF.

	Mietzins
	Die Mehrzahl der MieterInnen findet den aktuellen Mietzins angemessen oder sogar tief im Vergleich zu dem was die Wohnungen bieten (die genaue Mietzinskalkulation nach Bauabrechnung steht zurzeit noch aus, ebenso die Abschätzung, ob mit diesen Mietzinseinnahmen die Siedlung angemessen amortisiert werden kann).
	Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte
	Bessere Durchmischung: Der anvisierte Mietermix wurde erreicht (jüngere Personen, Familien, mittlere Einkommensschicht) und wird auch von den BewohnerInnen selbst mehrheitlich positiv bewertet. Die veränderte Mieterzusammensetzung in der Werdwies kann jedoch nur bedingt zu einer verbesserten Durchmischung des gesamten Quartiers beitragen, da die 152 Wohnungen einen relativen kleinen Anteil der insgesamt bestehenden Wohnungen im Quartier ausmachen.
	***Verbesserung der Versorgung für den täglichen Bedarf*:** Eine Verbesserung wurde nicht erreicht, die Versorgungssituation bleibt vergleichbar zur Situation vor dem Neubau. Der Wunsch nach mehr Kleingewerbe konnte – nicht zuletzt aufgrund der geographischen Lage des Quartiers mit geringem Potenzial für Laufkundschaft – nicht erfüllt werden.
	***Verbesserung der Quartierinfrastruktur*:** Mit der Siedlung Werdwies sind mehr Kinderbetreuungsangebote und ein attraktiver, halböffentlicher Aussenraum entstanden. Die Spielmöglichkeiten in der Siedlung werden aber im Vergleich zur Kinderanzahl als eher zu knapp bewertet.
	***Verbesserung Sicherheit und Sauberkeit*:** Die Sicherheit und Sauberkeit hat sich insgesamt nicht auffallend verbessert, nach wie vor bestehen punktuelle Probleme wegen Littering und Verunreinigungen.
	***Begegnungsförderdernde Siedlung*:** Der Siedlung Werdwies wurde durchlässig und halböffentlich gestaltet. Der Aussenraum wird dadurch auch von Personen ausserhalb der Siedlung genutzt. Dies fördert die Vernetzung und Integration.
	***Integration der neuen SiedlungsbewohnerInnen*:** Die Integration ist zwei Jahre nach dem Neubau bereits ziemlich hoch. Es besteht eine gute Vernetzung in der Siedlung und es sind auch Kontakte zu weiteren QuartierbewohnerInnen vorhanden.
	***Schule*:** Der Wechsel der Bewohnerschaft hat zu einer vorübergehenden Reduktion der Schülerzahlen geführt. Durch die neue, familienreiche Siedlung Werdwies werden aber neue Einschulungswellen kommen. Mit der neuen heterogenen Mieterschaft werden unterschiedlichen Anforderungen an die Schule herangetragen. Gemischte Klassen können aber auch eine Chance bedeuten.
	Partizipation und Prozesse
	Die umfassende Kommunikation des Vorhabens Neubau und der partizipative Ansatz wurde von vielen wahrgenommen und von allen als gut bis sehr gut bezeichnet.
	Gesamtbilanz
	***Aufwertung Gesamtbild Quartier*:** Die neue Siedlung trägt insgesamt zu einem verbesserten Gesamteindruck des Grünauquartiers bei.
	***Rufverbesserung Siedlung und Quartier*:** Die Siedlung Werdwies verfügt über einen guten Ruf. Es bleibt jedoch noch abzuwarten inwieweit dadurch auch eine Imageverbesserung des Gesamtquartiers ausserhalb wahrgenommen wird.
	Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung: Die Siedlung Werdwies trägt zu nachhaltigen Quartierentwicklung bei, indem sie die soziale und gesellschaftliche Situation im Quartier positiv beeinflusst. Die Primärenergieanforderungen von Minergie werden erreicht (Gebäudehüllen). Muss die Wärme in Zukunft nicht mehr von der bestehenden Erdgas-Quartierwärmezentrale bezogen werden, lässt sich auch der Minergiestandard einhalten..

Die Ergebnisse der Untersuchungen führen zu den nachstehenden Hauptfolgerungen und Optimierungsmöglichkeiten:

***Ökologie und Energieverbrauch*:**

Im Prinzip kann bei der Siedlung Werdwies davon ausgegangen werden, dass sie einer

Überbauung im Minergie-Standard und eco-bau-Standard entspricht. Für die vollständige Einhaltung des Minergie-Standards muss die Wärme in Zukunft anders erzeugt werden, beispielsweise mit einer Holzfeuerung oder einer Wärmepumpe. Um den Minergie-P-Standard einzuhalten, hätten sich für die Verbesserung des U-Wertes der opaken Aussenbauteile, für 3-fach verglaste Fenster und für Optimierungen zur Reduktion von Wärmebrücken ca. 2.8% höhere Gesamtinvestitionen ergeben (bzw. 3.6% höhere BKP2-Kosten; Faktor 2/07). Wegen der hohen Raumtemperaturen ist zu prüfen, ob die Einstellungen der Wohnungsventile und oder der Heizkurven optimiert werden kann. Verschiedene weitere Vorschläge für Korrekturen und Regelungsoptimierungen bei der Haustechnik sind im Bericht von Basler & Hofmann (2009) nachzulesen. Bei zukünftigen Bauvorhaben sollte darauf geachtet werden, dass die Anordnung von Lüftungsaggregaten so konzipiert wird, dass Kurzschlussströmungen und Störungsanfälligkeiten durch tiefe Temperaturen vermieden und eine gute Zugänglichkeit zur Anlage gewährleistet wird (die suboptimale Anordnung in der Siedlung Werdwies geht unter anderem auf die restriktiven Vorgaben zur Gestaltung der Dachaufbauten seitens der Ortsbildschutzbehörden aus). Einflussmöglichkeiten der Wohnungsbenutzenden auf die Komfortlüftung sowie einzelraumweise oder zumindest wohnungsweise Regulierungsmöglichkeiten der Raumtemperaturen sind zu empfehlen.

Bisherige Erfahrungen mit dem Betrieb (Energie- und Haustechnik):

Die Siedlungsneubauten Werdwies illustrieren, wie komplex die Erstellung von umfassend nachhaltig konzipierten Wohn- und Gewerbebauten ist. Dazu braucht es das optimale Zusammenspiel von eingesetzter Technologie (zuverlässig und robust – soviel Technologie wie nötig, aber so einfach wie möglich), Benutzer- und Unterhaltsfreundlichkeit und Information, Motivation, Verständnis und Einsicht der Nutzenden und Betreibenden. Längerfristig ist die Wahrung des anfänglich erreichten Standards entscheidend. Darum sind unterhaltsarme, robuste Lösungen wichtig und können die Lebenszykluskosten massgeblich verringern (Intep, 2009a, und 2009b). Es zeigte sich, dass die Abnahme, und Einregulierung der Haustechnik sowie die Anleitung/Einweisung der Mietenden (auch von neuen Mietenden in Zukunft) für nachhaltigen Betrieb und Nutzung unerlässlich sind. Von grossem Vorteil sind dabei fehlertolerante Systeme und Überwachungsgeräte bzw. Zähler welche den Betriebszustand anzeigen und Voraussetzung für dessen Optimierung sind. Zu hinterfragen ist eine Konzeption der Wärmeverteilung und Lüftung ohne Anreize und Einflussmöglichkeiten der Mietenden.

Mobilität:

Mit dem Ersatzneubau der Siedlung Werdwies wurde im Rahmen des Projektes BaLaLuZ eine insgesamt nachhaltige Entwicklung angestrebt. Das MobilityRating zeigt, dass im Bereich der Mobilität bei der Planung der Siedlung Werdwies vor acht Jahren gute Voraussetzungen geschaffen wurden. Als künftige Aufgabe sollte das Erreichte gesichert und noch bestehende Optimierungspotenziale ausgeschöpft werden. Bezug nehmend auf den Bereich «Strategie» des MobilityRatings wäre die Festschreibung von konkreten Zielen und dementsprechenden (mittelfristigen) Massnahmen im Mobilitätsbereich und

der damit angestrebten Wirkung sinnvoll, um «mit System» Verbesserungen herbeizuführen (z.B. über die Einbindung in ein übergeordnetes Konzept – z.B. die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft der Stadt Zürich – oder mit dem SIA Effizienzpfad Energie). Optimierungen könnten auch im Bereich der Mobilitätsanreize erreicht werden, beispielsweise durch Investitionen in ein Mieterticket, Serviceangebote für die Velonutzung und durch die Abgabe von Mobilitätsinformationen. Des Weiteren könnte eine umweltgerechte Mobilität gefördert werden, indem beispielweise Informationen zu EcoDrive-Kursen, Erdgasfahrzeugen oder zu Mobility angeboten werden. Im Rahmen einer Befragung könnten zudem konkrete Bedürfnisse nach weiteren Dienstleistungen für den Gebrauch des Velos abgefragt werden.

Wirtschaftlichkeit:

Bei der Erstellung von Bauten mit ästhetisch, bautechnisch und ökologisch guter bzw. hoher Qualität ist dem Aspekt des Unterhalts im Alltagsgebrauch gebührend Rechnung zu tragen, um den Betrieb zu vereinfachen und die Unterhaltskosten tief zu halten. Die bisherigen Erfahrungen mit der Bewirtschaftung die Wohnsiedlung zeigen, dass auch bei der als sehr gut gelungen zu bezeichnenden Wohnsiedlung die Architektur und einzelne Materialisierungen (z. B. Bodenbeläge) im Hinblick auf die Nutzerbedürfnisse sowie im Hinblick auf tiefe Unterhalts- und Betriebskosten (und damit auch tiefer Lebenszykluskosten) noch optimierbar sind. Ein Teil der Unterhalts- und Betriebskosten hängt dabei von den von der Stadt Zürich als Bauträgerin bewusst angestrebten Parterrenutzungen (z.B. Migros in der Siedlung → mehr Littering) und halböffentlichen Funktionen der siedlungsinternen Freiräume zusammen (Anreize zur Integration Quartier ⇔ Siedlung Werdwies).

Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte:

Insgesamt hat der Neubau einen positiven Einfluss auf die soziale und gesellschaftliche Situation im Quartier. Die Siedlung Werdwies gefällt und wertet den Gesamteindruck des Quartiers auf. Die neue Mieterschaft ist durchmischt und die Familien mit Kinder fördern die Vernetzung in der Siedlung und im Quartier. Handlungsbedarf besteht am ehesten bei der Versorgungssituation im Quartier und bei den Spielmöglichkeiten in der Siedlung. Optimierungsmöglichkeiten bei den Spielmöglichkeiten sollten mit den Direktbetroffenen diskutiert werden. Die Entwicklung von lokalem Gewerbe bleibt eine Herausforderung und sollte soweit möglich unterstützt werden.

Partizipation und Prozesse:

Der Prozess des Neubaus Werdwies kann als positives Beispiel für weitere Bauvorhaben dienen. Der gesamte Prozess war langfristig und umsichtig geplant und verfolgte einen partizipativen Ansatz. Die städtischen Departamente und die sozialen Institutionen des Quartiers arbeiteten zusammen, um die Ausserbetriebsetzung der Siedlung Bernerstrasse sozialverträglich zu realisieren. Die offene und frühzeitige Information von Mieterschaft und Quartier erreichte die Direktbetroffenen und die weiteren QuartierbewohnerInnen. Die ehemalige Mieterschaft der Siedlung Bernerstrasse wurde beispielhaft darin unterstützt, eine neue Bleibe zu finden. Die Nachbefragung der ausgezogenen Mietenden

zeigte, dass mit dieser Unterstützung alle eine Wohnung gefunden haben und grösstenteils mit der neuen Situation zufrieden sind. Damit bis zum Abbruch keine Wohnungen leer standen wurden Zwischennutzungen organisiert. Die positiven Erfahrungen mit dem Bündel begleitender Massnahmen sollten Beispiel machen und auch bei weiteren Bauvorhaben genutzt werden.

1 Ausgangslage und Hintergrund der Evaluation

1.1 Gesamtprojekt BaLaLuZh

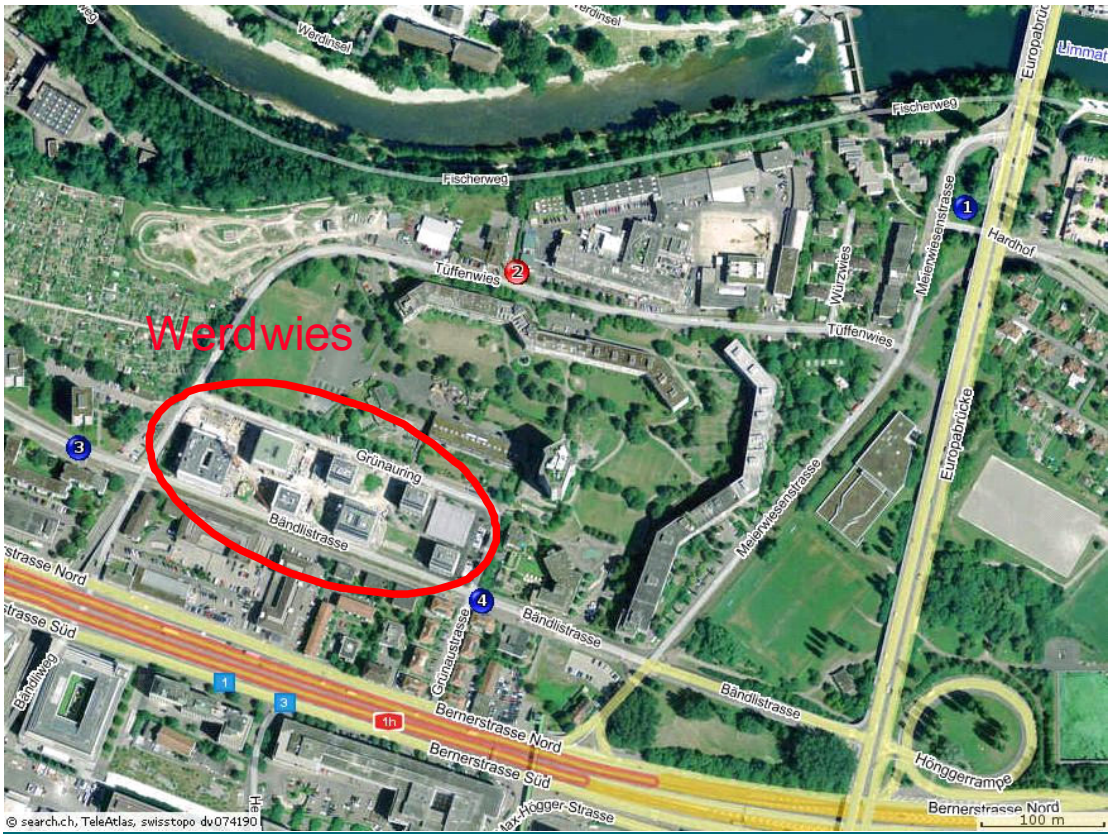
Die Stadtentwicklung wird geprägt durch Bauprojekte, welche von der Grösse einzelner Gebäude bis hin zu ganzen Stadtquartieren reichen können. Bei der Realisierung solcher Bauprojekte wird häufig das Bedürfnis des Bauherrn nach einer ökonomischen Lösung in den Vordergrund gestellt. Für eine nachhaltige Entwicklung, welche vom Bund angestrebt wird, muss aber der Betrachtungshorizont räumlich und zeitlich stark erweitert werden.

Das Bundesamt für Energie (BFE) und das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) haben diese Lücke erkannt und lancierten Anfang 2002 gemeinsam das Projekt «Nachhaltige Quartierentwicklung Basel/Lausanne/Luzern/Zürich BaLaLuZh» (NaQu). novatlantis hat ab 2002 die Projektleitung übernommen. Als drittes Bundesamt ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ebenfalls in die Projektträgerschaft gekommen.

Die Nachhaltigkeit der Quartierentwicklung wird im Rahmen des Projektes BaLaLuZh anhand von vier konkreten Stadtentwicklungsprojekten in den Städten Basel, Lausanne, Luzern und Zürich systematisch analysiert und optimiert. In Zürich wurde das **Grünau-Quartier** ausgewählt. Der vorliegende Bericht beschäftigt sich mit diesem Quartier. **Ausgangspunkt der Quartierbetrachtung bildet dabei die neue städtische Wohnsiedlung Werdwies**, welche die städtische Wohnsiedlung Bernerstrasse aus dem Jahr 1959 als Neubau ersetzte und damit einen Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung in der Grünau leistet.

1.2 Das Grünauquartier und der Ersatzneubau Werdwies

Das Quartier Grünau gehört zu Altstetten (Kreis 9) und liegt in einem Dreieck, begrenzt durch die Limmat (Norden), Gartenanlagen (Westen), Europabrücke (Osten) und Autobahn A1 (Süden).



Figur 1 Das Grünauquartier, begrenzt durch die Bernerstrasse im Süden, die Limmat im Norden, die Europabrücke im Osten und die Schrebergärten im Westen. Rot umrandeten die Siedlung Werdwies.

Der Charakter des Quartiers war bisher von grossen, städtischen, genossenschaftlichen und privaten Wohnüberbauungen geprägt. Die Eigentümer- und Siedlungsstruktur führte zu einer BewohnerInnen-Zusammensetzung primär aus der unteren Mittelschicht sowie aus einkommensschwachen Segmenten. Während ein beträchtlicher Teil der QuartierbewohnerInnen seit Jahren im Grünau-Quartier lebt, dient es für einen Teil von neu zugezogenen Bewohnern und Bewohnerinnen als Eingangs- bzw. Übergangs-Quartier zum Wohnen in der Stadt Zürich

Auch die nun abgebrochene städtische Wohnsiedlung Bernerstrasse mit 267 Wohnungen wurde zur Schaffung von günstigem Wohnraum im Jahr 1959 gebaut. Die Siedlung hatte jedoch eine schlechte Bausubstanz und der Wohnungsmix und die Wohnungsgrössen waren später nicht mehr zeitgemäss. Das Amt für Hochbauten (AHB), die Liegenschaftenverwaltung Zürich (LVZ) und Fachstelle für Stadtentwicklung (FSTE, heute: Stadtentwicklung Zürich STEZ) hatten im Sommer 1998 einen breit abgestützten Workshop zur Zukunft der städtischen Siedlung Bernerstrasse durchgeführt. Nach der Formulierung der Bedürfnisse der einzelnen Beteiligten sowie der genauen Prüfung der sozialen Verhältnisse, der ökonomischen Möglichkeiten, der städtebaulichen Situation und des Zustandes des Baugrundes wurde im Workshop einstimmig der Entschluss gefasst, den Abbruch der Siedlung Bernerstrasse zu empfehlen und diese durch einen Neubau zu ersetzen. Ausschlaggebend dafür waren das gute Kosten-Nutzen-Verhältnis, die Verbesserung des Wohnungsangebotes, die soziale Erneuerung der Mieterschaft sowie die Absicht, einen Beitrag zur Aufwertung und Imageverbesserung des Quartiers zu leisten.

Im Jahr 1999 wurden die betroffenen Mieterinnen und Mieter der Siedlung Bernerstrasse über den bevorstehenden Abbruch informiert. Im Jahr 2001 setzte sich das Projekt von Adrian Streich, in enger Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten André Schmid in einem offenen Architekturwettbewerb durch.

Ab 2001 wurde die Mieterschaft in koordinierter Weise im Umsiedlungsprozess begleitet. Vier städtische Departemente und drei unabhängige Quartierinstitutionen arbeiteten zusammen, um die Ausserbetriebsetzung der Siedlung Bernerstrasse sozialverträglich zu realisieren. Im Vordergrund stand eine offene und frühzeitige Information von Mieterschaft und Quartier. Ein MieterInnenbüro unterstützte die Mieterschaft der Siedlung Bernerstrasse darin, eine neue Bleibe zu finden. Damit bis zum Abbruch keine Wohnungen leer standen wurden Zwischennutzungen organisiert. Es wurden befristete Wohnverhältnisse vereinbart und mit dem Projekt FUGE offene Räume in Kunst verwandelt. 2004 wurde die Siedlung Bernerstrasse nachhaltig rückgebaut. Von 2002 bis 2006 informierte die Quartierzeitschrift «Seitenblick» über alle Aspekte von Auszug, Rückbau und Neubau[2].

Die Siedlung Werdwies

Die neue Siedlung wurde im Sommer 2007 eingeweiht. Die Siedlung entlang Grünauring und Bändlistrasse umfasst sieben achtstöckige, unterschiedlich grosse Häuser mit insgesamt 152 Wohnungen. Das Grundstück wird im Nordosten über den Grünauring und im Nordwesten von der Tüffenwies erschlossen sowie im Südwesten von der Tramlinie der Verkehrsbetriebe Zürich begrenzt. Die Wohnsiedlung selbst besteht aus 7 Wohnhäusern gleicher Höhe aber unterschiedlicher Tiefe (1 Haus vom Typ C mit Laden, 2 Häuser vom Typ B und 4 Häuser vom Typ A) in einem offenen Wegnetz. Bäume bilden einen parkähnlichen Charakter, durch welchen die Siedlung zu einer neuen Mitte für das Grünauquartier werden könnte.

Figur 2 Die sieben Gebäude der Neubau-Siedlung Werdwies zwischen dem Grünauring (oben) und der Bändlistrasse (unten): erstes Haus von links: Typ C ; zweites und fünftes Haus von links Typ B.

[2] Zum Prozess des Rückbaus der Siedlung Bernerstrasse und Neubaus der Siedlung Werdwies siehe auch: «Nachhaltige Quartierentwicklung BaLALuZh. Schlussbericht "Gesellschaft", Phase 1», BFE, ARE, novatlantis, 2004.; «Nachhaltige Quartierentwicklung BaLALuZh. Schlussbericht Quartier Grünau/Siedlung Bernerstrasse/Werdwies Zürich, Phase 1», econcept AG, im Auftrag von BFE, ARE, Stadt Zürich, 2004.; «Zur heutigen Wohnsituation der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Siedlung Bernerstrasse», econcept AG, im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung Zürich (FSTE) und Liegenschaftenverwaltung Zürich (LVZ), 2004.

Gemäss der Erhebung Lukretia für die Wohnsiedlung Werdwies (Intep 2009b) weist die Gebäudestruktur der Bauten von Werdwies klare Grundrisse mit vereinzelten Nischen und Stützen auf. "Die Fassade ist mit Zugangsgerät erreichbar. Die Bauteile sind mit Ausnahme der innenliegenden Dachrinnen und einzelner hochliegender Fenster gut zugänglich. Die Häuser verfügen in geringem Mass über aufwendige Bauteile (Flachdach, einzelne Türen/Tore und RWA mit automatischem Antrieb). Während sich die Wohnungen in den Obergeschossen befinden, enthalten die Erdgeschosse der Häuser gemeinschaftlich genutzte Nebenräume sowie Gewerbeflächen." (Intep 2009b). "Die Wohnsiedlung verfügt über eine einfache technische Lösung mit einzelnen komplexen Anlagen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärme von der angrenzenden Überbauungsgemeinschaft aus, jedes Haus besitzt eine Unterstation. Ca. 7 % der Wärmeenergie wird als Abwärme der gewerblichen Kälte Migros (Zusatznutzung Gewerbe im Gebäude C) genutzt. Für die Warmwassererwärmung sind zusätzlich Sonnenkollektoren vorhanden. Die Häuser sind mit pro Haus regelbaren Lüftungsanlagen mit VVS-System und mit Seilzug-Aufzügen ausgestattet. Für die Notbeleuchtung existiert pro Haus ein Zentralbatteriesystem mit Integration in die Normalleuchten. Die Technikräume sind zentral und kompakt im UG jedes Hauses gelegen, einzig die Lüftungsanlagen auf dem Dach sind schwierig zugänglich." (Intep 2009b)

Zur Zeit leben rund 500 Personen in diesen Wohnungen. Neu ist auch der Name: Die Siedlung heisst neu **Werdwies**. Neben einem Gemeinschaftsraum, einer Krippe und Kindergarten gibt es auch eine Migrosfiliale[3], ein Bistro und diverse Räume für Praxen und Ateliers. Die offene Anordnung der einzelnen Gebäude, die Grün- und Spielflächen in der Siedlung und ein Zentrum mit Brunnen sollen begegnungsfördernd wirken und im Quartier vielfältige Beziehungen zulassen. Der Neubau selbst wurde zudem nach ökologischen Kriterien erbaut:

— eco-bau: Beim Bau wurden die Kriterien des «eco-bau» berücksichtigt, bezüglich Wohlbefinden und Gesundheit (Licht, Schall, Lüftung) und Umwelt (umweltverträglich Materialien).

— Minergiestandard: Für die Siedlung wurde der Minergie-Standard für Wohnbauten angestrebt. Dies beinhaltet Minergie-taugliche Gebäudehüllen, eine kontrollierte Wohnungslüftung, Sonnenkollektoren für die Warmwassererwärmung sowie die Abwärmenutzung von Kälteanlagen in der Siedlung. Der Wärmebezug erfolgt jedoch nach wie vor von der Gasheizzentrale im Quartier, was nicht Minergie-konform ist. In den Wohnungen und in den öffentlichen Bereichen erfolgt die Beleuchtung überwiegend mit Energiesparlampen.

Mit dem Ersatzneubau Werdwies wurde so ein Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung in der Grünau geleistet. Folgende Ziele für die Siedlung und für das gesamte Grünauquartier wurden verfolgt:

[3] Die Migros-Filiale ersetzt die bisherige Coop-Filiale und wurde aufgrund besonderer Anstrengungen durch die Liegenschaftenverwaltung Zürich ins Quartier geholt.

Aufwertung des Grünauquartiers:

- Aufwertung des Gesamtbildes bzw. Gesamteindrucks des Quartiers
- Durchmischung der Bevölkerung durch eine neue Mieterstruktur in der Siedlung Werdwies: Eine jüngere Bewohnerschaft, mehr Familien und mittlere Einkommensschichten
- Rufverbesserung des Quartiers
- Verbesserung der Versorgung für den täglichen Bedarf und der Quartierinfrastruktur
- Verbesserung der Sicherheit und Sauberkeit

Mit dem Bau der Siedlung Werdwies verbundene Ziele:

- Ökologische und energetische Zielsetzungen/Kennwerte (z.B. Masterplan Energie)
- Schaffung von ökonomisch nachhaltigem Wohnraum
- Schaffung einer halböffentlichen, begegnungsfördernden Siedlung
- Integration der neuen Mieterschaft in das Grünauquartier

Figur 3 Ein Haus des Typs B2 der Neubausiedlung Werdwies

2 Ziele und Fragestellungen der Evaluation der Ersatzneubauten Werdwies

Im Rahmen des Projekts «Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich: Auswirkungen der Ersatzneubauten Bernerstrasse/Werdwies» wird untersucht, inwiefern die erwarteten Wirkungen in Richtung nachhaltiger Quartierentwicklung und die Zielsetzungen in den verschiedenen Bereichen (siehe vorheriges Kapitel) erreicht werden konnten und welche Erfahrungen bisher gemacht wurden. Im Vordergrund stehen folgende Erfahrungsbereiche und Evaluationsfragestellungen:

1. **Ökologisches Bauen und Energieverbrauch**: Werden die erwarteten energetischen und ökologischen Kennwerte mit der neu erstellten Siedlung erreicht? Welche Erfahrungen werden/wurden gemacht?

2. **Wirtschaftlichkeit**: Wie teuer sind die neu erstellen Wohnungen? Sind sie konkurrenzfähig und werden sie vom in Betracht gezogenen Mietersegment gemietet?

3. **Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte**: Wie sieht der neue Mietermix aus und entspricht er den anvisierten Zielen bezüglich Durchmischung, Integrierbarkeit, Einkommen, Familienstruktur? Wie entwickelte sich die Versorgungssituation im Quartier? Wie wurden die neuen Mietenden ins Quartier integriert, gab es Reaktionen der bisherigen QuartierbewohnerInnen? Wie ging die Schule mit dem Auszug der Familien der alten Siedlung und dem Einzug der neuen Mieter um?

4. **Partizipation und Prozesse**: Wie wird der Prozess, der zum Ersatzneubau führte im Nachhinein von den BewohnerInnen und Stakeholdern im Quartier eingeschätzt?

5. **Bilanz**: Inwiefern sind die Ersatzneubauten Werdwies ein Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung? Bewirken sie eine Quartieraufwertung? Haben sie das Image des Quartiers beeinflusst? Besteht noch Handlungsbedarf?

Im Verlauf der Studie wurden zudem auch das Thema **Mobilität** aufgegriffen.

Für die Beantwortung der Fragestellungen wurden folgende Methoden angewandt:

— Auswertung von Dokumenten der zuständigen Stellen (AHB, LVZ, STEZ)

— Interviews mit massgeblich Beteiligten: Einzelinterviews mit den zuständigen Stellen und weiteren Schlüsselpersonen aus dem Quartier

— Befragung der neuen SiedlungsbewohnerInnen und von weiteren, bisherigen QuartierbewohnerInnen (2 Befragungen)

— Energetische Daten wurden von der Firma Basler & Hofmann im Auftrag der Stadt Zürich im Rahmen eines Controllings erhoben.

— Ein Mobilitätsrating für die Siedlung Werdwies wurde durch das Planungsbüro Jud AG durchgeführt

BEFRAGUNG DER BEWOHNERINNEN DER SIEDLUNG WERDWIES UND WEITERER BEWOHNERINNEN DES GRÜNAUQUARTIERS SOWIE VON SCHLÜSSELPERSONEN DES QUARTIERS

3 Methodik der Befragungen

3.1 Einzelinterviews

Im Herbst 2008 wurden acht Einzelgespräche mit Schlüsselpersonen aus dem Quartier geführt: Hauswart Werdwies, Heimleiter Altersheim Grünau, Leiter Vert.Igo, Leiterin GZ Grünau, Präsident Quartierverein, Schulleiterin, Gemeindehelfer evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, Gemeinwesenarbeiterin Letzi, Filialleiter Migros. Zudem wurde auch ein Gespräch mit zwei Personen der Liegenschaftenverwaltung Zürich durchgeführt. Mit den Gesprächspartnern wurde über folgende Themen gesprochen:

- Allgemeine Eindrücke zum Quartier
- Image des Quartiers
- Befürchtungen und Hoffnungen rund um den Neubau Werdwies
- Integration der BewohnerInnen der Neubausiedlung Werdwies
- Versorgungssituation
- Freiräume der Siedlung / des Quartiers
- Gewerbliche Situation
- Sicherheit
- Schule und soziale Einrichtungen
- Wohnen in der Neubausiedlung Werdwies
- Zukunft des Grünau-Quartiers

Die Erkenntnisse der Gespräche wurden für die Konzipierung der telefonischen Befragung (siehe nächstes Kapitel) verwendet, werden aber auch in separaten Kapiteln zusammenfassend dargestellt.

3.2 Telefonische Interviews

Die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies sowie weitere QuartierbewohnerInnen wurden telefonisch befragt. Die Wahl fiel auf diese Methode, da damit die Zusammensetzung der befragten Personen mittels Quoten besser gesteuert werden kann als in einer schriftlichen Umfrage. Ausserdem konnten so zweisprachige Interviewer eingesetzt werden. Bei einer schriftlichen Umfrage wäre aufgrund von Sprachproblemen mit stärkeren Verzerrungen zu rechnen. Die telefonische Befragung bietet zudem den Vorteil, dass auf Unsicherheiten oder Verständnisprobleme eingegangen werden kann. Diese Flexibilität hat jedoch Grenzen, da meist mehrere BefragerInnen eingesetzt werden und sich diese an klare Vorgaben halten müssen.

Die telefonischen Interviews wurden von der Firma Demoscope vom 25. November bis 17. Dezember 2008 durchgeführt. Alle BewohnerInnen wurden ca. 1 Woche vor Beginn der Befragung mit einem Brief (Absender: BFE, BWO und Stadt Zürich) über die Befragung informiert und für die Teilnahme motiviert.

BewohnerInnen Werdwies

— Grundgesamtheit: Alle BewohnerInnen der Siedlung Werdwies ab 15 Jahren.

— Stichprobe: Aufgrund der kleinen Zahl von Adressen wurde keine Stichprobe gezogen, sondern eine Vollerhebung durchgeführt. Ursprünglich konnten die Telefonnummern von 121 Haushalten in öffentlich zugänglichen Verzeichnissen eruiert werden. Die übrigen 31 Haushalte wurden von econcept angeschrieben und um eine Telefonnummer gebeten. 14 Haushalte lieferten daraufhin eine Nummer, so dass 135 von insgesamt 152 Adressen benutzt werden konnten.

— Da die Interviews im Durchschnitt 25 statt wie geplant 20 Minuten dauerten[4], konnten nicht alle Adressen bis zum Schluss bearbeitet werden. Die Ausschöpfung ist aber mit 75 befragten Personen (56%) auch so hoch.

Weitere QuartierbewohnerInnen

— Grundgesamtheit: Alle BewohnerInnen ab 15 Jahren in allen übrigen, genau bezeichneten Liegenschaften des Quartiers.

— Stichprobe: Aufgrund der kleinen Zahl von Adressen wurde keine Stichprobe gezogen, sondern faktisch eine Vollerhebung mit (fast) allen Adressen durchgeführt. Es standen 1096 Adressen mit Telefonnummern von Privathaushalten zur Verfügung. Davon wurden 952 eingesetzt (siehe unten).

— Es wurde eine kombinierte Alters-/Geschlechtsquote aufgrund der effektiven Bevölkerungsstruktur gemäss Statistik Stadt Zürich gesetzt. Da allerdings die Interviews im Durchschnitt 20 statt wie geplant 15 Minuten dauerten, wurden nur 164 statt der ge-

[4] Der Fragebogen enthielt relativ viele offene Fragen, womit den Befragten mehr Raum für Ausführungen gegeben wurde. Die Motivation zur Auskunft wurde damit gestärkt, hingegen verlängerte sich die Dauer der Gespräche.

planten 200 Interviews realisiert. Die Quoten sind deshalb nicht alle voll ausgeschöpft.

3.3 Auswertungsmethodik

Zur Auswertung der telefonisch gesammelten Daten (quantitative und offene Fragen) wurden deskriptive Masse wie Mittelwerte und Häufigkeitsverteilungen eingesetzt und offene Bemerkungen kategorisiert. Zudem wurden statistische Unterschieds- und Zusammenhangstests sowie Regressionsanalysen durchgeführt, die im Folgenden kurz beschrieben werden.

Unterschiedstests

Unterschiedstests werden dazu verwendet, Unterschiede zwischen verschiedenen Gruppierungen auf deren statistische Signifikanz zu testen. «Statistisch signifikant» heisst in diesem Bericht immer, dass die Aussage – z.B. ein Unterschied – mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% auch in der Gesamtpopulation tatsächlich besteht. Für die Unterschiedstests werden je nach Voraussetzungen der Daten die gängigen Tests verwendet (Chi-Quadrat-Tests, T-Tests). Die Daten aus der telefonischen Befragung wurden nach soziodemographischen Merkmalen (Geschlecht, Alter, Einkommen, Bildung, Nationalität) ausgewertet. **Im Bericht werden nur signifikante Unterschiede erwähnt.**

Zusammenhänge

Zusammenhänge zeigen an, ob zwischen zwei Variablen eine Beziehung im Sinne von «je höher jemand die Variable A bewertet hat, desto höher wird auch die Variable B bewertet», gegeben ist.

Regressionsanalyse

Mit einer Regressionsanalyse können Aussagen darüber gemacht werden, dass eine Variable A (Beispiel: Zufriedenheit mit der Siedlung) durch andere Variablen (Beispiel: Nachbarschaftskontakte, Ruf) beeinflusst wird. In diesem Beispiel wäre das Ergebnis einer Regressionsanalyse die Aussage, wie gut eine unterschiedlich Zufriedenheit mit der Siedlung durch unterschiedliche Zufriedenheit mit Nachbarschaftskontakten oder Ruf der Siedlung erklärt werden kann und wie stark sich der Einfluss der Variablen von einander unterscheidet.

4 Die Bewohner und Bewohnerinnen der Werdwies und des Grünauquartiers

Von den befragten Personen wurden soziodemographische Daten (Geschlecht, Alter, Bildung, Nationalität, Einkommen) sowie die Haushaltsstruktur erhoben. Zusammen mit Vergleichsdaten der Stadt Zürich (Liegenschaftenverwaltung, statistisches Amt, Bevölkerungsbefragung[5]) kann die Zusammensetzung der Siedlung Werdwies beschrieben werden und Vergleiche zum restlichen Grünauquartier, dem Quartier Altstetten (wo Daten vorhanden) und der Stadt Zürich gezogen werden. Auch kann damit die Beschaffenheit der Stichproben beurteilt werden und damit die zu erwartende Aussagekraft der Ergebnisse. Ebenfalls in diesem Kapitel werden die Gründe für den Einzug in die Siedlung Werdwies bzw. in eine andere Wohnung des Grünauquartiers dargestellt.

4.1 Soziodemographie

Tabelle 1 zeigt die Geschlechts- und Altersverteilung der befragten Personen im Vergleich zu den Zahlen der Liegenschaftenverwaltung Zürich und dem statistischen Amt Zürich. Rot dargestellt sind die Daten der befragten Personen. Sowohl unter den Befragten der Werdwies als auch unter den Befragten der weiteren QuartierbewohnerInnen sind mehr weibliche Personen. Dieser Anteil ist speziell bei den WerdwiesbewohnerInnen relativ hoch (62%), wobei in der Werdwies gemäss Zahlen der Liegenschaftenverwaltung Zürich insgesamt tatsächlich mehr weibliche als männliche Personen wohnen.

		Werdwies (Befragung)	Werdwies (LVZ 11.08)	Grünau (Befragung)	Grünau (stat. Amt 07)	Altstetten (stat. Amt 2007)	Zürich Stadt (stat. Amt 2007)
Geschlecht							
	Weiblich	62%	54%	54%	50%	49%	51%
	Männlich	38%	46%	46%	50%	51%	49%
	Total	*75*		164	3531		
Alterskategorie			(11.07)				
	15-19	5%	(10%)*	6%	(9%)*	4%	4%
	20-29	9%	15%	6%	15%	17%	17%
	30-39	50%	45%	16%	16%	18%	20%
	40-49	20%	24%	12%	12%	15%	15%
	50-59	9%	10%	17%	13%	12%	11%
	60-69	4%	4%	17%	10%	9%	9%
	70-79	3%	2%	14%	7%	8%	7%
	80+	0%	0%	12%	6%	5%	6%

Tabelle 1: Geschlecht und Alter der befragten Personen im Vergleich mit statistischen Daten; *Zahlen der Kategorie 10-19 Jahre.

5 Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2007, Stadtentwicklung, Stadt Zürich

Die Altersverteilung der befragten WerdwiesbewohnerInnen entspricht den Zahlen der Liegenschaftenverwaltung Zürich (Zahlen für die gesamte Siedlung). Unter den befragten weiteren Quartierbewohnern ist der Anteil an Personen über 70 Jahre jedoch etwas höher[6] im Vergleich zu den statistischen Daten des statistischen Amts Zürich. Ebenfalls ersichtlich aus Tabelle 1 ist, dass sich die Altersstruktur der BewohnerInnen des Grünauquartiers wenig von derjenigen vom Quartier Altstetten und der gesamten Stadt Zürich unterscheiden. Die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies sind jedoch im Vergleich zu diesen Quartieren und der Stadt jünger, insbesondere ist der Anteil der 30-39jährigen vergleichsweise hoch.

Der Anteil Personen mit Schweizer Nationalität ist in beiden Befragungsgruppen höher als der Anteil Personen mit anderer Nationalität (vgl. Tabelle 2). Für die Siedlung Werdwies bestehen keine Vergleichsdaten der Liegenschaftenverwaltung, es zeigt sich aber, dass die Verteilung ungefähr der Verteilung des gesamten Grünauquartiers und exakt derjenigen des Quartiers Altstetten entspricht. Im Vergleich zur gesamten Stadt Zürich ist der Anteil Personen mit anderer Nationalität etwas höher. Die Stichprobe der weiteren QuartierbewohnerInnen enthält mehr Personen mit Schweizer Nationalität im Vergleich zu den statistischen Daten des gesamten Quartiers. Diese Personen sind also etwas überrepräsentiert.

		Werdwies (Befragung)	Werdwies (LVZ 11.08)	Grünau (Befragung)	Grünau (stat. Amt 2007	Altstetten (stat. Amt 2007)	Zürich Stadt (stat. Amt 2007
Nationalität							
	CH	64%	k.A	71%	57%	64%	70%
	Andere Nationalität	36%	k.A	29%	43%	36%	30%
Herkunft (andere Nationalität)							
	Italien	7%	k.A	27%	17%	16%	12%
	Spanien	7%	k.A	0%	7%	6%	4%
	Bosnien-Herzegowina	4%	k.A	11%	6%	3%	k.A.
	Serbien und Montenegro	11%	k.A	5%	16%	12%	10%
	Portugal	4%	k.A	9%	5%	12%	7%
	Deutschland	11%	k.A	7%	4%	12%	22%
	Albanien	15%	k.A	2%	k.A	k.A.	k.A.
	Österreich	1%	k.A	7%	2%	3%	3%
	Türkei	1%	k.A	7%	6%	6%	4%
	Anderes*	39%	k.A	25%	36%	30%	39%

Tabelle 2: Nationalität und Herkunft der befragten Personen im Vergleich mit statistischen Daten; *Werdwies: USA, Marokko, Kosovo, Kroatien, Bangladesh, Ungarn, Chile, Belgien; Weitere QuartierbewohnerInnen: Kosovo, Brasilien, Liechtenstein, Polen, Slowakei, Kroatien, Griechenland, Grossbritannien, Ägypten, Tunesien

6 Im Verlauf der telefonischen Befragung wurde ersichtlich, dass die älteren BewohnerInnen einfacher erreichbar waren und eine höhere Teilnahmebereitschaft zeigten als die jüngeren BewohnerInnen. Aufgrund der längeren Interviewzeit wurde gegen Ende der Befragung die Quotenregelung gelockert und daher mehr ältere Personen befragt.

Bezüglich Herkunft zeigt sich, dass der Anteil Personen italienischer Herkunft bei der Gruppe der befragten weiteren QuartierbewohnerInnen überrepräsentiert ist, der Anteil Personen serbischer und montenegrinischer Herkunft hingegen unterrepräsentiert. Für die Gruppe der WerdwiesbewohnerInnen gibt es keine Vergleichzahlen für die gesamte Siedlung, es zeigt sich aber, dass Personen aus über 20 verschiedener Nationalitäten befragt wurden, wobei die albanische, deutsche und serbische und montenegrinische Nationalitäten die grössten Gruppen darstellen.

Tabelle 3 zeigt, dass in beiden befragten Gruppen die Mehrheit der Personen mit Schweizer Nationalität schon seit ihrer Geburt in der Schweiz leben. Bei den Personen anderer Nationalität lebt die Mehrheit schon seit mehr als 10 Jahren in der Schweiz.

		Werdwies (Befragung)		**Grünau (Befragung)**	
Aufenthalt in Schweiz		Schweizer Nationalität	Andere Nationalität	Schweizer Nationalität	Andere Nationalität
	Seit Geburt	83%	18%	82%	28%
	Seit mehr als 10 Jahren	17%	63%	17%	64%
	Seit weniger als 10 Jahren	0	19%	1%	8%

Tabelle 3: Aufenthaltslänge in der Schweiz der befragten Personen

Das Bildungsniveau (vgl. Tabelle 4), d.h. der höchste Bildungsabschluss der WerdwiesbewohnerInnen ist etwas höher als dasjenige der weiteren QuartierbewohnerInnen. Der Anteil Personen mit höherer Ausbildung (Maturität und höher) ist grösser. Im Vergleich zur Stadt Zürich ist der Anteil Personen mit primärer und sekundärer Ausbildungsstufe (obligatorische Schule, Berufslehre/Berufschule) in der Werdwies aber etwas höher.

		Werdwies (Befragung)	**Grünau (Befragung)**	**Stadt Zürich (Bevölkerungsbefragung 07)**
Höchster Bildungsabschluss				
	Obligatorische Schule (Primar-, Real-, Sekundar-, Bezirksschule)	16%	21%	13%
	Berufslehre/Berufsschule	44%	54%	39%
	Maturität, Lehrerausbildung	7%	5%	11%
	Höhere Fach- und Berufsausbildung (Meisterdiplom, höhere Fachprüfung, eidg. Fachausweis), höhere Fachschule (HTL, HSW, HKG, HSA)	23%	11%	16%
	Universität, ETH, Hochschule	11%	5%	19%
	Keine Angabe	0%	4%	-
Berufliche Stellung				
	Vollzeit berufstätig	33%	27%	40%
	Teilzeit berufstätig	35%	19%	17%
	In Ausbildung	7%	4%	6%
	Hausfrau/Hausmann	11%	7%	8%

		Werdwies (Befragung)	Grünau (Befragung)	Stadt Zürich (Bevölkerungsbefragung 07)
	Rentner	12%	38%	24%
	Arbeitslos, auf Stellensuche	1%	4%	2%
	Keine Angabe	1%	2%	

Tabelle 4: Ausbildung und berufliche Stellung der befragten Personen im Vergleich mit der Stadt Zürich

Von den befragten Personen sind in der Werdwies mehr Vollzeit berufstätig als in der Grünau. In beiden Gruppen ist dieser Anteil aber kleiner im Vergleich zur gesamten Stadt Zürich. Der Anteil Teilzeit Berufstätiger ist bei den WerdwiesbewohnerInnen höher als bei den weiteren QuartierbewohnerInnen und der Stadt Zürich. Aufgrund der Alterstruktur ist der Anteil Rentner in der Werdwies tief.

Das jährliche Haushaltsbruttoeinkommen (vgl. Tabelle 5) liegt bei den befragten Siedlungsbewohnern höher als bei den weiteren QuartierbewohnerInnen, insbesondere ist der Anteil Haushalte mit mittlerem Einkommen (60'000-90'000 CHF/a) mit 43% hoch, auch im Vergleich zur gesamten Stadt Zürich.

		Werdwies (Befragung)	Grünau (Befragung)	Stadt Zürich (Bevölkerungsbefragung 07)
Einkommen				
	Unter 30'000	3%	7%	5%
	30'000-60'000	21%	30%	20%
	60'000-90'000	43%	25%	24%
	90'000-120'000	12%	7%	15%
	120'000-150'000	7%	5%	9%
	150'000-200'000	1%	1%	7%
	Über 200'000	3%	1%	5%
	Weiss nicht	5%	12%	-
	Keine Angabe	5%	12%	-
	Total	100%	100%	100%

Tabelle 5: Jährliches Haushalts-Bruttoeinkommen der befragten Personen im Vergleich mit der Stadt Zürich

Die Haushaltsstruktur der befragten Personen (vgl. Tabelle 6) zeigt klar, dass Familien in der Werdwies stark vertreten sind: Fast 80% der Befragten leben in Haushalten mit 3 oder mehr Personen und in fast 70% der Haushalte leben Personen unter 16 Jahren. Der Anteil der 1-2 Personenhaushalt ist hingegen bei den weiteren Quartierbewohnern höher.

		Werdwies (Befragung)	Grünau (Befragung)
Personen insgesamt			
	1 Person	12%	29%
	2 Personen	9%	38%
	3 Personen und mehr	79%	33%
Personen unter 16 Jahre			
	1 Person	21%	9%
	2 Personen	32%	8%
	3 Personen und mehr	15%	5%
	Total	68%	22%

Tabelle 6: Haushaltsstruktur in den Haushalten der befragten Personen der Siedlung Werdwies

Aussagekraft der Ergebnisse

Die soziodemographischen Verteilungen zeigen, dass die befragten Personen repräsentativ für die Siedlung Werdwies bzw. das Grünauquartier sind, mit folgenden Einschränkungen: In der Siedlung Werdwies sind weibliche Personen leicht überrepräsentiert, in der Stichprobe der weiteren Befragten sind Personen mit Schweizer Nationalität und ältere Personen etwas überrepräsentiert. Insgesamt konnten aber mit der telefonischen Befragung die Quoten, d.h. die Verteilung der soziodemographischen Merkmale gut gesteuert werden, so dass auch für die Auswertungen ausreichend grosse soziodemographische Gruppierungen gebildet werden konnten.

4.2 Motive für Einzug

Danach gefragt, aus welchem Grund sie in die Siedlung Werdwies bzw. in eine andere Wohnung im Grünauquartier gezogen sind, zeigt sich, dass der Grund «(dringend) eine Wohnung gesucht» in beiden Gruppen am häufigsten genannt wurde (vgl. Tabelle 7). Bei den Siedlungsbewohnern sind aber auch die Wohnung die gefiel, die Lage und die Tatsache, dass man vorher schon im Quartier gewohnt hat wichtige Gründe. Das spezielle Konzept (nachhaltig, ökologisch) wurde von einer Person explizit genannt.

	Gründe für Einzug in die Siedlung Werdwies bzw. ins Grünauquartier	
	BewohnerInnen Werdwies	**Weitere QuartierbewohnerInnen**
(Dringend) eine Wohnung gesucht	**35%** 26	**35%** 58
Schon vorher hier/im Quartier gewohnt	**21%** 16	**15%** 24
Wohnung hat gefallen	**21%** 16	**10%** 17
Quartier hat gefallen	**0%** 0	**10%** 16
Wegen der Lage	**21%** 16	**9%** 15
Vermittlung durch LVZ/Genossenschaft/Private	**7%** 5	**9%** 14
Nähe Arbeitsplatz	**5%** 4	**7%** 12
Wegen Freunden/Bekannten/Familie in Quartier/Siedlung	**7%** 5	**7%** 11
Wegen dem Preis/wegen der Subventionierung der Wohnung	**8%** 6	**6%** 10
Empfehlung von Bekannten/Freunde/Familie	**7%** 5	**2%** 3
Siedlung Bauweise hat gefallen	**4%** 3	**-**
Wegen dem Minergie-Standard/dem nachhaltigen Konzept/ökologischen Konzept	**1%** 1	**-**
Anderes	**13%** 10	**7%** 12
n	75	164

Tabelle 7: Gründe für den Einzug in die Siedlung Werdwies bzw. in eine andere Wohnung im Grünauquartier; Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen)

5 Der Prozess des Neubau Werdwies im Rückblick

Im Jahr 2006 wurden erste Gebäude des Neubaus Werdwies fertig gestellt und 2007 waren alle Wohnungen bezogen. Dem Neubau ging eine längere Phase voraus, in der die Bewohner und Bewohnerinnen des Quartiers miteinbezogen, begleitet und informiert wurden. Der Partizipation und der Information der Quartierbevölkerung wurde ein grosser Stellenwert zugeschrieben. Um einen Eindruck zu erhalten, wie die BewohnerInnen diese Phase erlebt hatten, wurden diejenigen QuartierbewohnerInnen, die schon länger als 2 Jahre in der Grünau leben, gebeten zurückzublicken und zu nennen, welche Befürchtungen aber auch Hoffnungen sie in Bezug auf den Neubau Werdwies hatten und ob diese ihrer Meinung nach so eingetroffen sind oder nicht. Auch wurde gefragt wie sie die Informationen der Stadt rund um den Neubau bewerten.

5.1 Befürchtungen und Hoffnungen

Insgesamt 149 Personen der befragten QuartierbewohnerInnen leben schon länger als 2 Jahre in der Grünau. Rund 13 Prozent (20 Personen) hatten vor dem Beginn der Bauphase **Befürchtungen** wegen dem Neubau Werdwies. Rund 87 Prozent hatten diesbezüglich keine Befürchtungen. Von den 20 Personen, die Befürchtungen hatten, wurden folgende Aspekte genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen):

- Mehr Ausländer (6)
- Viel Lärm (4)
- Viel Dreck (2)
- Mehr Sozialfälle (1)
- Mehr problematische Personen (2)
- Anderes (5)

Rund ein Viertel dieser Personen gibt an, dass keine ihrer Befürchtungen eingetroffen ist, die anderen waren der Meinung, dass die von ihnen genannten Befürchtungen eingetroffen sind.

Die QuartierbewohnerInnen wurden auch gefragt, ob sie **Hoffnungen** bezüglich des Neubaus Werdwies hatten. Von den 149 Personen bejahten dies 69 Personen (46%), also knapp die Hälfte. Vor allem erhoffte man sich (in Klammern die Anzahl Nennungen):

- Eine bessere Durchmischung (22)
- Eine «Bildveränderung», in Form von neueren, schöneren Häusern und Wohnungen (11)

— Weniger Ausländer (11)

— Weniger herumliegender Abfall (6)

— Weniger problematische Personen oder Sozialfälle (7)

— Bessere Versorgung (2).

— Eine der neuen Wohnungen zu erhalten (5)

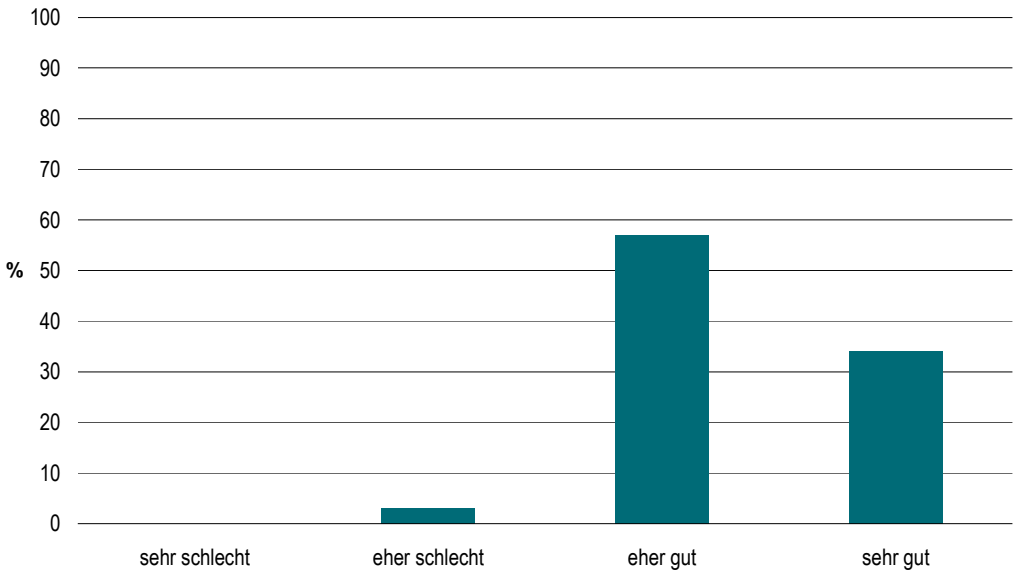
— Anderes (6)

Mehr als die Hälfte (55%) dieser Personen sind der Meinung, dass ihre Hoffnungen eingetroffen sind, insbesondere die bessere Durchmischung, aber auch ein schöneres Gesamtbild durch die neue Siedlung.

5.2 Informationen der Stadt

Die Stadt Zürich hatte regelmässig über alle Aspekte von Auszug und Abbruch der Bernerstrasse und den Neubau der Siedlung Werdwies informiert. Mehr als zwei Drittel der Quartierbewohner (77%), die länger als 2 Jahre in der Grünau wohnen, gibt an, dass sie diese Informationen wahrnahmen. Figur 4 zeigt, dass diese Informationen zudem als gut bis sehr gut bewertet wurden.

«Bewertung der Informationen der Stadt »



econcept

Figur 4: Bewertung der Informationen der Stadt Zürich, n=149

Eine genauere Analyse der Daten zeigt, dass der Anteil Personen, die die Informationen der Stadt wahrnahmen, bei den Personen mit Schweizer Nationalität höher ist als bei Personen mit ausländischer Nationalität (sig. Chi-Quadrat Test). Dieser Anteil ist auch bei Personen mittlerer Altersklasse (40-59) höher als bei jüngeren (15-39) bzw. älteren Personen (60+).

5.3 Meinung der Schlüsselpersonen

Befürchtungen und Vorurteile waren spürbar, die Bewohnerschaft fragte sich «wer da alles reinkommt». Es bestanden anfangs einerseits Befürchtungen, dass die Stadt «Sozialfälle» in der Werdwies platziert, andererseits wurde der schlechte Ruf des Quartiers der Bernerstrasse angelastet – darum hoffte man auf eine Verbesserung durch den Neubau. Die umfassende Kommunikation des Vorhabens war sehr wichtig und gut gemacht.

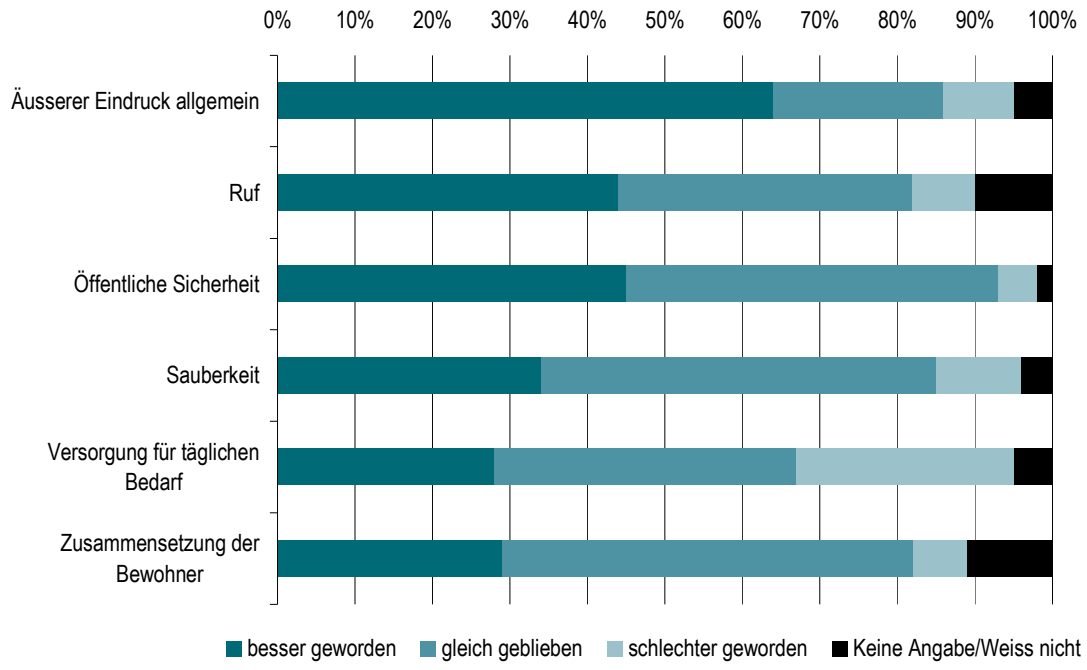
6 Veränderungen im Quartier (durch die Siedlung Werdwies)

Ebenfalls rückblickend wurde erfragt, ob sich das Grünauquartier in den letzten zwei Jahren verändert hat und inwiefern die neue Siedlung Werdwies dazu beigetragen hat.

6.1 Verbesserungen und Verschlechterungen im Quartier

Die QuartierbewohnerInnen, die länger als 2 Jahre im Quartier wohnen und die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies, die vorher in der Grünau wohnten (insgesamt 170 Personen), wurden nach den Veränderungen im Grünauquartier gefragt. Figur 5 zeigt, welche Aspekte aus ihrer Sicht besser geworden, gleich geblieben oder schlechter geworden sind.

«Was ist in den letzten 2 Jahren im Grünauquartier besser geworden, gleich geblieben oder schlechter geworden?»



Figur 5: Veränderungen im Grünauquartier in den letzten 2 Jahren. n=170

Die Mehrheit ist der Meinung, dass es im Quartier Verbesserungen oder zumindest keine Veränderungen bezüglich äusserem Eindruck, Ruf, öffentlicher Sicherheit, Sauberkeit, Versorgung und Zusammensetzung der Bewohner gab. Insbesondere dem äusseren Eindruck des Quartiers wird eine positive Entwicklung zugeschrieben; rund 64% der Befragten sind der Meinung, dass sich dieser ganz allgemein verbessert hat. Auch eine Rufverbesserung und eine Verbesserung der öffentlichen Sicherheit nahmen fast die

Hälfte der Befragten wahr. Jeweils 5-11% sind hingegen der Meinung, dass es bei diesen verschiedenen Aspekten Verschlechterungen gab. Die Sauberkeit im Grünquartier und auch die Zusammensetzung der BewohnerInnen wird von der Mehrheit als unverändert wahrgenommen. Die Versorgung für den täglichen Bedarf schneidet am schlechtesten ab, rund 29% sind der Meinung, dass sich diese verschlechtert hat.
Eine Analyse der Daten nach soziodemographischen Kriterien zeigt, dass unter den 15-39-jährigen signifikant mehr Personen der Meinung sind, dass sich der Ruf, die öffentliche Sicherheit und die Zusammensetzung der BewohnerInnen verbessert hat, als bei den Personen über 40 Jahre.

Diejenigen Personen, die Veränderungen wahrnehmen (Verbesserung oder Verschlechterung) wurden gefragt, ob diese Veränderungen ihrer Meinung nach aufgrund des Neubaus der Siedlung Werdwies eintraten. Tabelle 8 und Tabelle 9 zeigen, inwiefern die Verbesserungen bzw. Verschlechterungen dem Neubau Werdwies zugeschrieben werden.

	Ursache für Verbesserungen: Neubau Werdwies				
	Ja	**Nein**	**teilweise**	**weiss nicht**	**n**
Äusserer Eindruck allgemein	**87%** 95	**1%** 2	**8%** 8	**4%** 4	109
Ruf	**85%** 51	**10%** 6	**3%** 2	**2%** 1	60
Öffentliche Sicherheit	**81%** 54	**9%** 6	**4%** 3	**6%** 4	67
Sauberkeit	**85%** 50	**8%** 5	**5%** 3	**2%** 1	59
Versorgung für den täglichen Bedarf	**82%** 23	**7%** 2	**4%** 1	**7%** 2	28
Zusammensetzung der Bewohner	**71%** 27	**21%** 8	**5%** 2	**3%** 1	38

Tabelle 8: Ursache Neubau Werdwies für Verbesserungen im Quartier

Eine grosse Mehrheit sieht im Neubau Werdwies den Grund für positive Veränderungen im Quartier, ganz oder zumindest teilweise. So wird Verbesserung des äusseren Eindrucks des Quartiers sehr klar dem Neubau Werdwies zugeschrieben, aber auch Verbesserungen bezüglich Ruf, öffentlicher Sicherheit, Sauberkeit und Versorgung werden von über 80% der Personen dem Neubau Werdwies zugeschrieben. Der Neubau ist für über 70% auch Grund für Verbesserungen in der Zusammensetzung der Bewohner.
Verschlechterungen im Quartier (siehe Tabelle 9) werden grundsätzlich weniger dem Neubau Werdwies zugeschrieben. Von den 15 Personen die eine Verschlechterung in der Zusammensetzung der Bewohner wahrnehmen, sehen 9 Personen den Grund ganz oder teilweise im Neubau, bei den anderen Aspekten liegt der Anteil der Personen, die die Verschlechterungen dem Neubau zuschreiben, tiefer.

	Ursache für Verschlechterungen: Neubau Werdwies				
	Ja	**Nein**	**teilweise**	**weiss nicht**	**n**
Äusserer Eindruck allgemein	**25%** 4	**50%** 8	**19%** 3	**6%** 1	16
Ruf	**36%** 5	**36%** 5	**28%** 4		14
Öffentliche Sicherheit	**42%** 3	**29%** 2	**29%** 2		7
Sauberkeit	**44%** 8	**28%** 5	**22%** 4	**6%** 1	18
Versorgung für den täglichen Bedarf	**36%** 16	**44%** 20	**11%** 5	**9%** 4	45
Zusammensetzung der Bewohner	**53%** 8	**40%** 6	**7%** 1		15

Tabelle 9: Ursache Neubau Werdwies für Verschlechterungen im Quartier

6.2 Vergleich Bernerstrasse und Werdwies

Sechs der befragten Personen hatten vorher bereits in der Bernerstrasse gewohnt. Danach gefragt, wie Sie sich heute ganz allgemein in der Werdwies im Vergleich zur Bernerstrasse fühlen, wurden folgende Antworten gegeben:

- Gleich wohl (1 Person)
- Eher wohler (1 Person)
- Viel wohler (4 Personen)

6.3 Meinung der Schlüsselpersonen

Äusserer Eindruck allgemein: Optisch wird das Quartier durch die Siedlung Werdwies aufgewertet. Es wirkt sauberer und aufgeräumter.

Ruf: Ob die neue Siedlung wirklich zu einer gesamthaften Verbesserung des Rufs der Grünau beitragen kann, ist noch unklar. Das schlechte Image des Quartiers wurde medial geschaffen und dies ist noch stark in den Köpfen verankert. Es bleibt abzuwarten, wie stark die Ausstrahlung der neuen Siedlung wirklich ist.

Öffentliche Sicherheit: Der Neubau Werdwies hat aus Sicht einiger Schlüsselpersonen einen positiven Einfluss auf die Sicherheit, durch die offene Bauweise und die gute Beleuchtung. Andere Akteure sind aber der Meinung, dass Sicherheitsprobleme - insbesondere durch «Jugendgangs» - in Wellen auftreten und durch einzelne, problematische «Anführer» verursacht werden/wurden.

Versorgung für den täglichen Bedarf: Die Versorgungssituation hat sich durch den Neubau nicht verbessert.

Zusammensetzung der Bewohner: Die neue Durchmischung durch die Siedlung Werdwies wird von den meisten als stabilisierend und «beruhigend» für das Quartier bezeichnet. Insbesondere die vielen Familien haben eine Beruhigung ins Quartier gebracht.

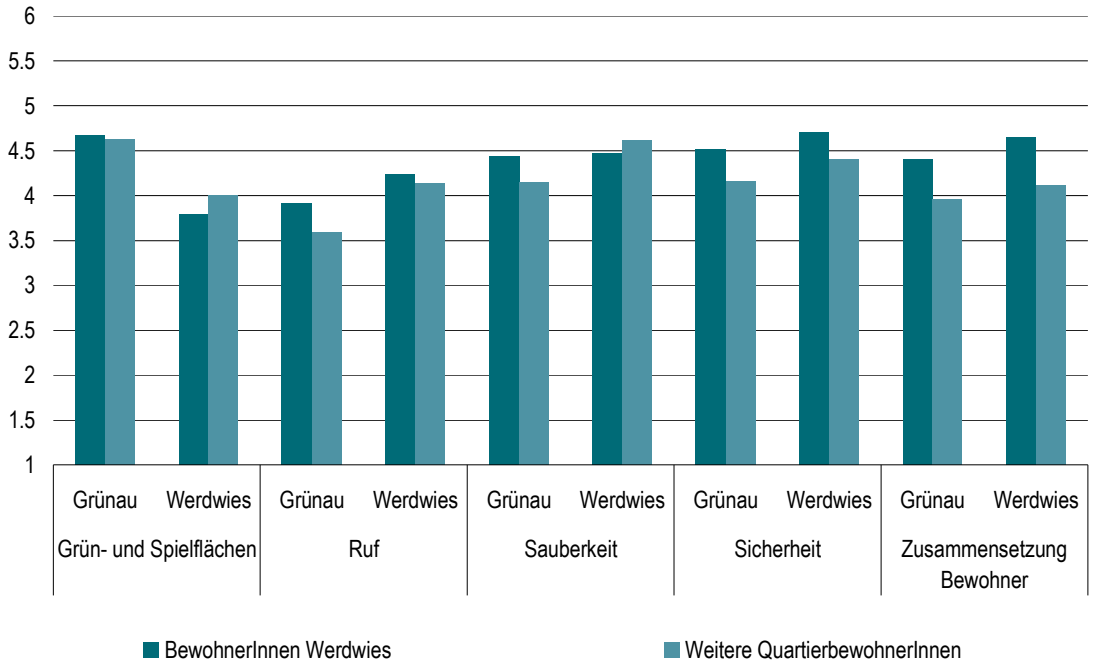
7 Bewertung der Siedlung Werdwies im Vergleich mit dem gesamten Grünauquartier

Die Befragten wurden nicht nur gebeten eine rückblickende Beurteilung über Veränderungen im Quartier vorzunehmen, sie wurden auch zur aktuellen Situation im Quartier und in der Siedlung Werdwies befragt. Von Interesse ist insbesondere wie die im Quartier angestrebten Ziele (Durchmischung der Bewohnerschaft, gute lokale Versorgung etc.) durch die Bewohner bewertet werden.

7.1 Allgemeine Bewertung

Um einen Eindruck zu erhalten, wie das Grünauquartier und seine neue Siedlung heute wahrgenommen werden, wurden die Befragten gebeten die Siedlung Werdwies und auch das gesamte Quartier nach verschiedenen Aspekten zu bewerten. Figur 6 zeigt, wie die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies (dunkelblau) und die weiteren QuartierbewohnerInnen (hellblau) die Siedlung und das Quartier insgesamt bewerten.

«Allgemeine Bewertung der Siedlung Werdwies im Vergleich zum Grünauquartier insgesamt»



econcept

Figur 6: Bewertung verschiedener Aspekte der Siedlung Werdwies im Vergleich zum Gesamtquartier, Mittelwerte einer Skala von 1-6 (wobei 1 sehr negativ und 6 sehr positiv bedeutet), n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Die BewohnerInnen der Werdwies (dunkelblaue Balken) bewerten die Siedlung und das Quartier grundsätzlich etwas positiver als die weiteren QuartierbewohnerInnen. Ausnahme sind die Grün- und Spielflächen der Werdwies und die Sauberkeit in der Werdwies, die von dieser Gruppe etwas schlechter beurteilt werden. Des Weiteren ist ersichtlich, dass die Siedlung Werdwies in allen Aspekten, ausser den Grün- und Spielflächen etwas besser abschneidet im Vergleich zum gesamten Quartier. Ansonsten können folgende Aussagen festgehalten werden:

— Der Ruf der Siedlung Werdwies wird besser bewertet als der Ruf des gesamten Quartiers, dieser Unterschied wird von den weiteren Quartierbewohnern als grösser wahrgenommen als von den BewohnerInnen der Werdwies.

— Bezüglich Sauberkeit sehen die BewohnerInnen der Werdwies keine Unterschiede zwischen Siedlung und Gesamtquartier, die weiteren Quartierbewohner sind der Meinung, dass die Sauberkeit in der Werdwies besser ist.

— Die Sicherheit in der Siedlung Werdwies wird etwas besser bewertet als die Sicherheit im gesamten Quartier.

— Die SiedlungsbewohnerInnen bewerten die Zusammensetzung der Bewohner in der Siedlung besser als im gesamten Quartier. Die weiteren QuartierbewohnerInnen bewerten die Zusammensetzung der Siedlung und des Quartiers etwa gleich[7].

Die Auswertung nach soziodemographischen Kriterien zeigt, dass Personen mit höherem Bildungsabschluss (Maturität und höher) die Grün- und Spielflächen in der Werdwies signifikant negativer beurteilen als Personen mit tieferem Bildungsabschluss (obligatorische Schule). Einen signifikanten Unterschied zwischen diesen Gruppen gibt es auch bezüglich des Rufs der Grünau: Personen höherer Bildung bewerten diesen negativer als Personen mit tieferer Bildung.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Aspekten wurden beide Gruppen auch gefragt, wie sie die **Gestaltung der Gebäude der Siedlung Werdwies** bewerten. Die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies bewerten diese mit einem Durchschnitt von 4.63 positiver als die weiteren QuartierbewohnerInnen mit 4.10 im Durchschnitt.

7.2 Bewertung der Zusammensetzung der Siedlungs- und QuartierbewohnerInnen

Bezüglich Zusammensetzung der Bewohner, wurde bei denjenigen Personen, die diese nicht so gut bewerten (1-4) nachgefragt, was die Gründe für die schlechtere Bewertung ist. Folgende Gründe wurden für die **Zusammensetzung der Siedlung Werdwies** genannt (vgl. Tabelle 10).

[7] Ein Vergleich mit den Daten der Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich 2007 zeigt, dass die Zusammensetzung der Grünaubevölkerung von den Befragten mit 4.16 bzw. 4.40 besser bewertet wird, als Quartierbevölkerung von Altstetten (knapp 4 in der Bevölkerungsbefragung).

	Gründe für mittlere bis schlechtere Bewertung der Zusammensetzung der Siedlung Werdwies	
	BewohnerInnen Werdwies	**Weitere QuartierbewohnerInnen**
Zu viele Ausländer	**55%** 18	**58%** 32
Gruppierung von gewissen Nationalitäten	**19%** 5	**11%** 6
Störende Wohngemeinschaften	**4%** 1	**0%** 0
Störende Jugendliche	**8%** 6	**7%** 4
Zu viele Familien	**0%** 0	**2%** 1
Zu wenige Familien	**0%** 0	**2%** 1
Anderes	**41%** 11	**6%** 3
Weiss nicht	**11%** 7	**24%** 13
n	27	55

Tabelle 10: Gründe für eine mittlere bis schlechtere Bewertung der Zusammensetzung der BewohnerInnen der Siedlung Werdwies. Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen).

In beiden Gruppen sind eine zu hohe Anzahl Ausländer bzw. bestimmter Gruppierungen von Nationalitäten Hauptgrund für Unzufriedenheit bezüglich der Zusammensetzung der Bewohnerschaft der Siedlung Werdwies. Jeweils einzelne Nennungen betreffen Gründe wie störende Wohngemeinschaft und Jugendliche, zu wenige/zu viele Familien (nur von den weiteren Quartierbewohnern genannt). Unter «Anderes» wurde zudem folgendes genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen (BewohnerInnen Werdwies/weitere QuartierbewohnerInnen)

- Komische/unpassende Leute (3/2)
- Leute mit tiefem Einkommen/Sozialfälle (1/1)
- Lärmige Kinder (1/0)
- Anderes (2/0)

Folgende Gründe wurden für Unzufriedenheit bezüglich der **Zusammensetzung des gesamten Grünauquartiers** genannt (vgl. Tabelle 11).

	Gründe für mittlere bis schlechtere Bewertung der Zusammensetzung des Grünauquartiers	
	BewohnerInnen Werdwies	**Weitere QuartierbewohnerInnen**
Zu viele Ausländer	**60%** 24	**56%** 52
Gruppierung von gewissen Nationalitäten	**21%** 8	**6%** 6
Störende Wohngemeinschaften	**3%** 1	**5%** 5
Störende Jugendliche	**3%** 1	**10%** 9
Zu viele Familien	**0%** 0	**2%** 2
Zu wenige Familien	**0%** 0	**2%** 2
Zu viele Wechsel	**3%** 1	**2%** 2
Anderes	**21%** 8	**4%** 4
Weiss nicht	**8%** 3	**5%** 5
n	39	93

Tabelle 11: Gründe für eine mittlere bis schlechtere Bewertung der Zusammensetzung des Grünauquartiers. Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen).

Auch bezüglich der Bewohnerschaft der Grünau sind in beiden Gruppen eine zu hohe Anzahl Ausländer bzw. bestimmter Gruppierungen von Nationalitäten Hauptgrund für Unzufriedenheit bezüglich der Zusammensetzung. Unter «Anderes» wurde zudem folgendes genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen (BewohnerInnen Werdwies/weitere QuartierbewohnerInnen)

- Komische/unpassende Leute (3/2)
- Zu viele alte Leute (3/0)
- Leute mit tiefem Einkommen/Sozialfälle (2/1)
- Zuwenige rücksichtsvolle Leute (0/1)

In der Gruppe der weiteren QuartierbewohnerInnen unterscheiden sich Personen verschiedener Einkommens- und Altersklasse in der Häufigkeit, mit der sie die unterschiedlichen Gründe für Unzufriedenheit bezüglich der Zusammensetzung des Grünauquartiers nannten (sig. Chi-Quadrat Test). Personen mittlerer Einkommensgruppe (60’000-90’000) nannten «zu viele Ausländer» häufiger als niedrige und höhere Einkommensgruppen. Der Grund «störende Jugendliche» wurde in der Gruppe der über 60-Jährigen häufiger genannt als in jüngeren Altersgruppen.

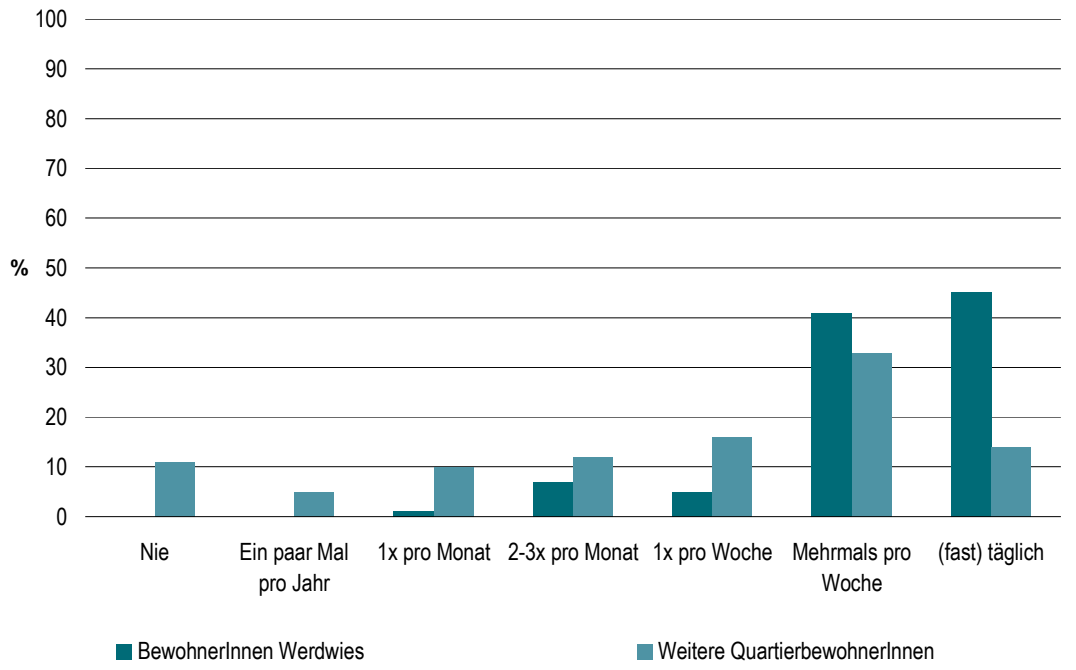
7.3 Versorgung und Infrastruktur

Die Befragten wurden gebeten, Auskunft über die Nutzung der Versorgung und Infrastruktur in der Siedlung und im Quartier zu geben und diese zu bewerten. Von Interesse waren bezüglich Versorgung die Migros, der Grünaushop und das Bistro Werdwies und bezüglich Infrastruktur der Gemeinschaftsraum, die Kinderbetreuungseinrichtungen für Kinder und die Schule.

Migros

Mit der neuen Siedlung Werdwies verschwand der Coop und wurde neu eine Migros ins Quartier gebracht. Figur 7 zeigt, dass die neue Migros in der Siedlung von der Mehrheit aller Befragten mindestens einmal pro Woche besucht wird. Die BewohnerInnen der Werdwies nutzen sie dabei noch etwas öfters als die weiteren QuartierbewohnerInnen, rund 86% gehen mehrmals pro Woche oder fast täglich in die Migros.

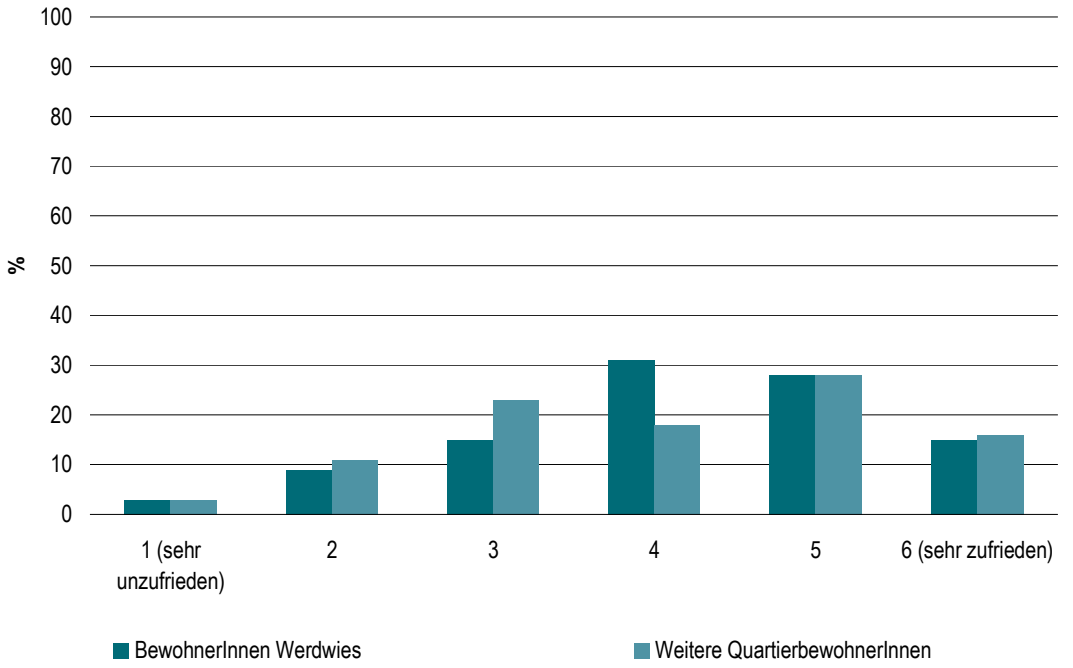
«Besuch der Migros»



Figur 7: Häufigkeit mit der die Migros besucht wird, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Die Zufriedenheit mit der Migros kann als mittelmässig bezeichnet werden. Die durchschnittliche Zufriedenheit mit der Migros liegt bei den BewohnerInnen der Werdwies bei 4.16 und bei den weiteren QuartierbewohnerInnen bei 4.05. Knapp die Hälfte (46% bzw. 47%) ist sehr zufrieden oder zufrieden (5-6) mit der Migros. 31% (SiedlungsbewohnerInnen) bzw. 18% (weitere QuartierbewohnerInnen) sind mittelmässig zufrieden (4), die restlichen Personen (23% bzw. 35%) sind mit einer Bewertung von 1-3 auf der Skala eher unzufrieden bis sehr unzufrieden.

«Zufriedenheit mit der Migros »



Figur 8: Zufriedenheit mit der Migros, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Tabelle 12 zeigt, welche Gründe für eine mittlere bis schlechtere Bewertung (1-4) ausschlaggebend waren.

	Gründe für mittlere bis schlechtere Bewertung der Migros	
	BewohnerInnen Werdwies	**Weitere QuartierbewohnerInnen**
Zu kleines (normales/reguläres) Sortiment	**58%** 21	**60%** 48
Unpassendes Sortiment	**23%** 10	**33%** 26
Fundgrube zu gross	**7%** 3	**15%** 12
Fundgrube ist störend	**8%** 5	**8%** 6
Kein frisches Brot	**5%** 2	**1%** 1
Anderes	**25%** 11	**18%** 14
n	43	80

Tabelle 12: Gründe für eine mittlere bis schlechtere Bewertung Migros. Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen).

Ein zu kleines (normales/reguläres) Sortiment[8] und ein unpassendes Sortiment wurden am häufigsten als Gründe für eine mittlere bis schlechtere Bewertung der Migros genannt. Explizit von einem Viertel bzw. Drittel wird die «Fundgrube» kritisiert, nämlich als zu gross oder als störend. In der Fundgrube, welche ca. die Hälfte der Ladenfläche betrifft, werden besonders preiswerte Waren in relativ grossen Mengen angeboten. Unter «Anderes» wurde zudem folgendes genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen BewohnerInnen Werdwies/ weitere QuartierbewohnerInnen)

— Ungenügende Frische der Produkte (6/3)

— Zu wenige Bioprodukte im Angebot (3/1)

— Unfreundliche Bedienung (2/4)

— Keine schöne Gestaltung/Einteilung (0/6)

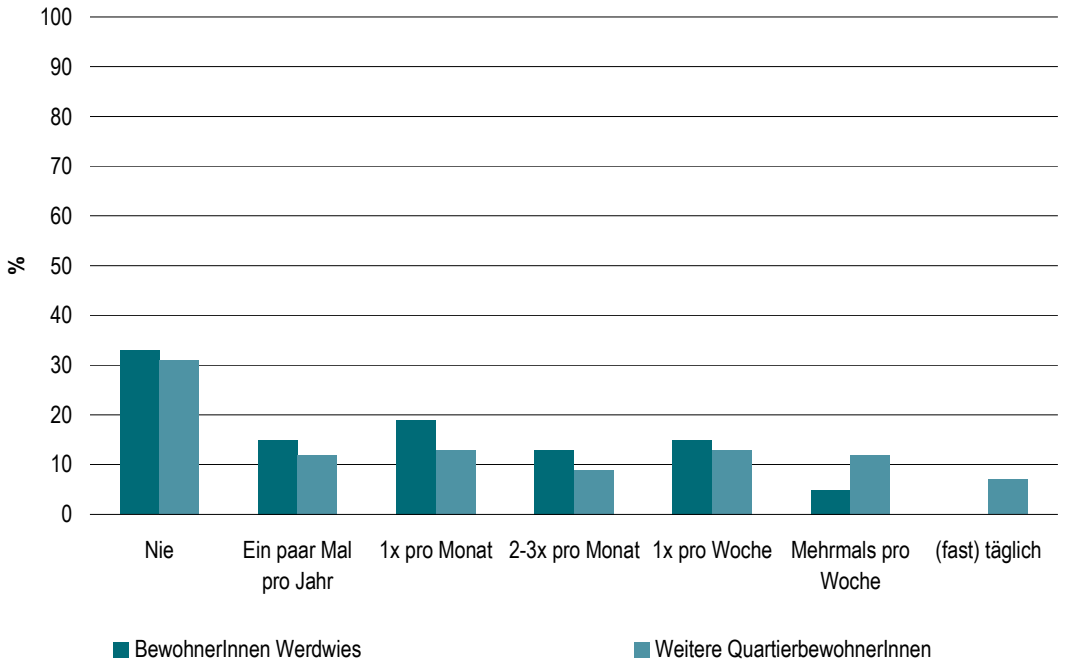
Eine Auswertung nach soziodemographischen Kriterien zeigt, dass es bei der Gruppe der weiteren QuartierbewohnerInnen unter den Personen mit Schweizer Nationalität signifikant mehr unzufriedene Personen gibt als unter den Personen mit anderer Nationalität. Andererseits wird der Grund «unpassendes Sortiment» und «störende Fundgrube» als Grund für Unzufriedenheit von Personen ausländischer Nationalität öfters genannt als von Personen mit Schweizer Nationalität.

Grünaushop

Neben der Migros gibt es als weitere Versorgungsmöglichkeit für Produkte des täglichen Bedarfs den Grünaushop. Dieser liegt nicht in der Siedlung Werdwies sondern an der Meierwiesenstrasse 56. Die Figur 9 zeigt, dass diese Versorgungsmöglichkeit insgesamt seltener als die Migros genutzt wird.

[8] Neben der «Fundgrube»

«Besuch des Grünaushops»



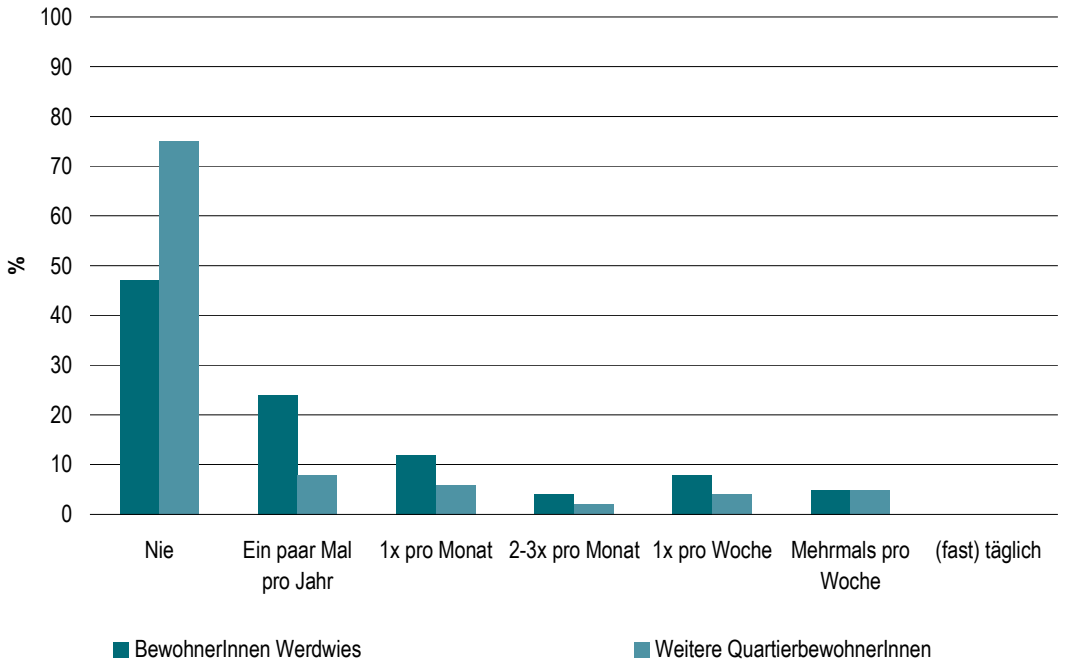
econcept

Figur 9: Häufigkeit mit der der Grünaushop besucht wird, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Das Bistro Werdwies

In der neuen Siedlung Werdwies befindet sich an der Bändlistrasse 34 ein neues Bistro. Das Bistro Werdwies wird nur von einer Minderheit regelmässig besucht (vgl. Figur 10). Die BewohnerInnen der Werdwies nutzen es aber insgesamt häufiger als die weiteren Quartierbewohner. Eine genauere Analyse der Daten zeigt, dass jüngere Personen (bis 29) das Bistro signifikant weniger häufig benutzen als Personen über 60 Jahre (sig. T-Test für Mittelwertsunterschiede).

«Besuch des Bistro Werdwies »



econcept

Figur 10: Häufigkeit mit der das Bistro Werdwies besucht wird, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

In Figur 14 sind die von den Befragten genannten Gründe aufgeführt, warum sie das Bistro nie oder nur selten besuchen.

	Gründe für keine oder seltene Besuche des Bistro Werdwies	
	BewohnerInnen Werdwies	**Weitere QuartierbewohnerInnen**
Gefällt nicht	**21%** 11	**27%** 37
Kein Beizengänger	**21%** 11	**24%** 32
Lieber woanders hin	**17%** 9	**15%** 21
Mit Familien/Kinder nicht geeignet	**15%** 8	**5%** 7
Keine speziellen Gründe	**11%** 6	**13%** 17
Zu verraucht	**8%** 4	**1%** 2
Anderes	**27%** 14	**15%** 21
n	53	136

Tabelle 13: Gründe für keine oder seltene Besuche des Bistro Werdwies. Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen).

Die am häufigsten genannten Gründe sind, dass das Bistro nicht gefällt oder dass man generell selten solche Lokale besucht. Als weitere Gründe wurde genannt, dass man lieber woanders hingeht, dass das Bistro für Familien mit Kindern nicht geeignet ist (insb. BewohnerInnen Siedlung Werdwies) oder dass es zu verraucht ist. Ein Teil der Personen nennt keine speziellen Gründe. Unter «Anderes» wurde folgendes genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen BewohnerInnen Werdwies/weitere QuartierbewohnerInnen)

— Atmosphäre gefällt nicht/nicht ansprechend (4/1)

— Fühlt sich als Zielgruppe nicht angesprochen (3/6)

— Kein guter Standort (bei Tramlinie, tote Lage) (3/1)

— Keine Zeit (3/1)

— Liegt nicht am Weg (0/2)

— Lieber zu Hause (1/2)

— Zu teuer (0/5)

— Kenne ich nicht (0/2)

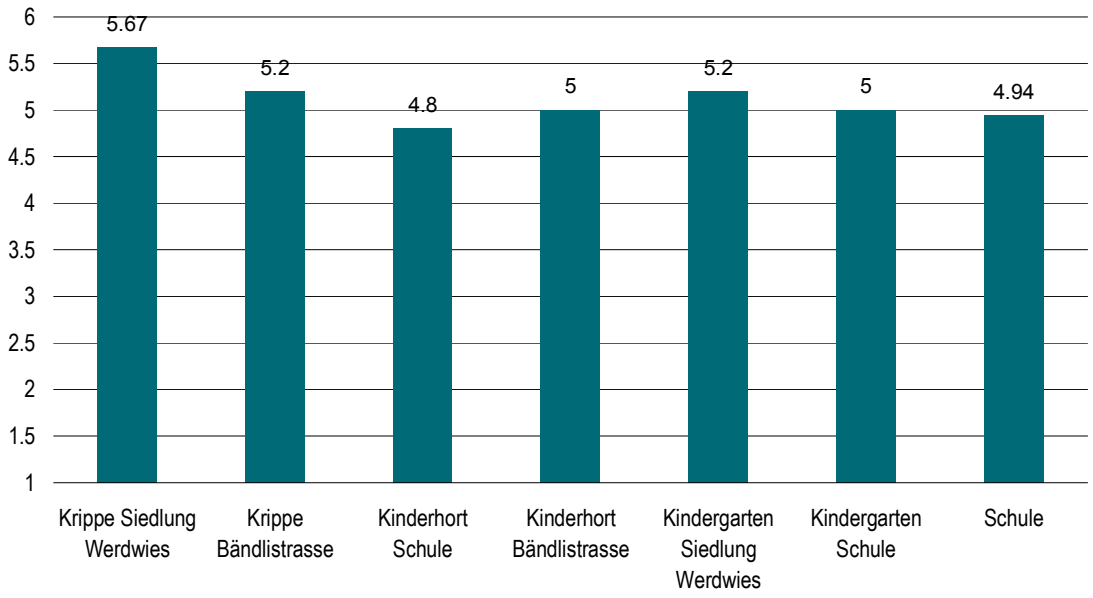
Gemeinschaftsraum

Die neue Siedlung Werdwies besitzt auch einen Gemeinschaftraum, der für private Anlässe gemietet werden kann. Etwas mehr als ein Drittel der befragten SiedlungsbewohnerInnen, nämlich 33% hat diesen schon einmal gemietet. Diese Personen haben ihn zwischen einmal und viermal gemietet.

Schule und Kinderbetreuung

Ebenfalls neu mit der Siedlung sind eine Kinderkrippe und ein Kinderhort in der Siedlung entstanden. Dazu stehen den BewohnerInnen weitere Einrichtungen zur Verfügung. Die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies mit Kindern und Jugendlichen unter 16 Jahren wurden gebeten, die Kinderbetreuungseinrichtungen und die Schule der Siedlung bzw. des Quartiers zu bewerten. Figur 11 zeigt, dass die Befragten mit den Krippen, Horten, Kindergärten und der Schule zufrieden bis sehr zufrieden sind. Die Krippe in der Siedlung Werdwies wird besonders gut bewertet, mit einem Durchschnitt von 5.6.

«Zufriedenheit mit den Kinderbetreuungseinrichtungen und der Schule»



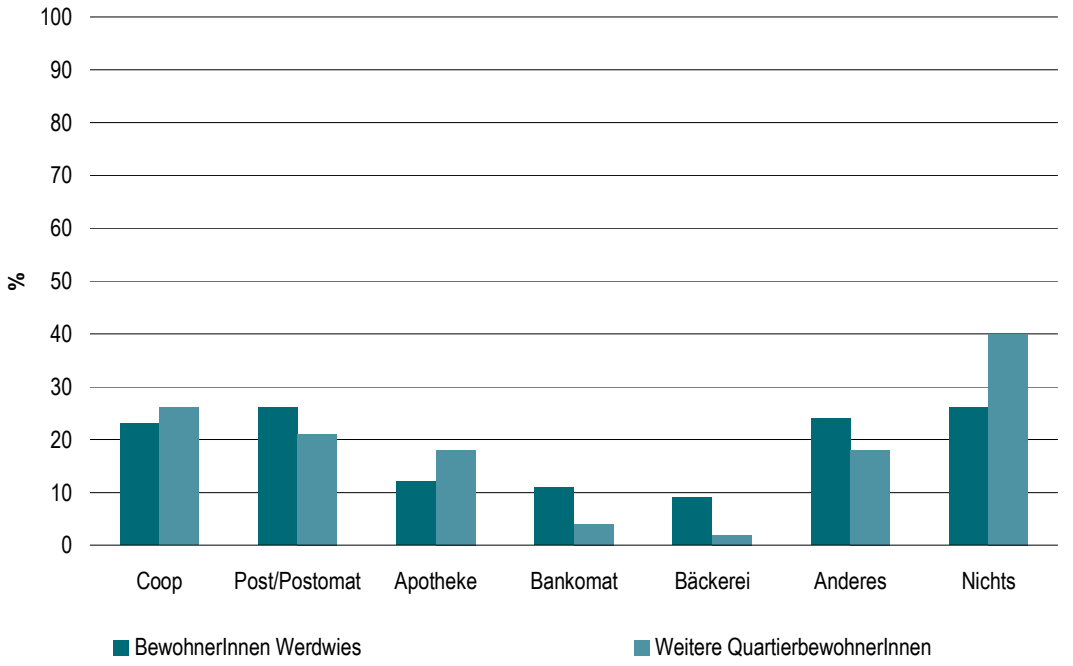
econcept

Figur 11: Zufriedenheit mit den Kinderhüteeinrichtungen und der Schule, n=51

Bedarf an sonstigen Versorgungs- oder Infrastrukturangeboten

Danach gefragt, ob sie einen Laden oder sonst ein Versorgungsangebot im Quartier vermissen, meinten 31% (BewohnerInnen Werdwies) bzw. 40% (weitere QuartierbewohnerInnen) dass sie nichts vermissten. Die restlichen nannten verschiedene Angebote (siehe Figur 12).

«Vermissen eines Angebots im Quartier»



econcept

Figur 12: Angebote, die von den BewohnerInnen im Quartier vermisst werden, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Rund ein Viertel vermissen einen Coop und eine Post bzw. einen Postomat. Eine Apotheke wird von 18% bzw. 12% der Befragten vermisst, ein Bankomat und eine Bäckerei von rund 10% der WerdwiesbewohnerInnen. Unter «Anderes» wurden insbesondere «kleinere Läden» genannt, wie z.B. Boutiquen, Blumenladen, Metzgerei, Tabakladen, Take-Away/Imbiss und auch ein Briefkasten sowie ein Zeitungskasten.

Nach soziodemographischen Kriterien ausgewertet, ergaben sich folgende Ergebnisse:

— Die Geschlechter unterscheiden sich in der Häufigkeit, mit der sie den Wunsch nach einer Apotheke äussern. Während 27% der Frauen angeben, eine Apotheke zu vermissen, sind es bei den Männern nur 8%. Ebenfalls wird dieser Wunsch von Personen aus mittlerer Einkommensklasse (60'000-90'000 CHF) anteilsmässig häufiger genannt.

— Dass man nichts vermisst, wird von den Männern signifikant häufiger genannt als von Frauen.

7.4 Meinung der Schlüsselpersonen

Allgemeine Bewertung

— *Grün- und Spielflächen*: Die Freiräume werden gut genutzt. Die Spielmöglichkeiten in der Werdwies für Kinder sind jedoch unbefriedigend. Die Spielplätze sind zu klein und

es gibt zu wenige Spielzeuge und zu wenig Spielinfrastruktur. Für ältere Kinder ist der Schulhofplatz eine Alternative.

— *Sicherheit*: Zur Zeit sind nur wenige Probleme bezüglich Sicherheit vorhanden. Als problematisch werden gewisse Orte in der Grünau angesehen (z.B. Durchgänge in den Liegenschaften Meierwiesstrasse/Tüffenwies), die schmutzig/verschmiert sind und unsicher wirken. Objektiv gesehen ist das Quartier nicht gefährlicher als andere Quartiere (Fallzahlenvergleich z.B. mit Altstetten). In der Werdwies wird die Sicherheit als gut eingestuft, das Schliesskonzept wird aber nicht von allen Mietern richtig durchgesetzt. Ausserdem gibt es viel Velodiebstahl.

— *Zusammensetzung Bewohner*: Der Mietermix der BewohnerInnen der Siedlung Werdwies wird mehrheitlich positiv gewertet. Eine «Steuerung» der Bewohnerschaft muss jedoch mit Umsicht geschehen. Der Bewohnerschaft des Grünauquartiers scheint eher überaltert.

— *Äusserer Eindruck*: Der äussere Eindruck der Siedlung wird positiv gewertet. Die Siedlung Werdwies kann aber auch polarisieren (gefällt oder gefällt nicht).

Versorgung

— *Beurteilung der Migros*: Die Migros wird eher negativ bewertet. Das Sortiment ist weniger attraktiv als dasjenige des früheren Coop. Die grosse Fundgrube wird von den meisten negativ bewertet, da diese das eher negative Image des Quartiers zementiert.

— *Informationen der Migros*: Die Migros läuft nicht erwartungsgemäss, der Umsatz verbessert sich jedoch. Es kaufen vor allem Leute aus der Siedlung ein und vereinzelt auch Personen aus umliegenden Gebieten. Die Konkurrenz der grossen Einkaufszentren in der Umgebung ist spürbar. Die Filiale wurde jedoch bewusst als Quartierladen für den täglichen Bedarf konzipiert. Die Konzipierung ist Sache der Migros. Die Migros macht alle 2 Jahre eine Kundenumfrage; in der Grünau kurz nach Eröffnung. Allgemeine Rückmeldungen damals: Sortiment eher zu klein, Fundgrube eher zu gross. Man hat diesbezüglich gewisse Anpassungen gemacht. Die Migros ist sich bewusst, dass die Fundgrube polarisiert. Sie sehen aber auch, dass diese von Familien mit schmalem Budget gerne gebraucht wird. Personen/Familien mit höherem Einkommen haben jedoch eine negative Einstellung.

— *Grünaushop*: Wirkt nicht gut genutzt. Der Grünaushop bietet jedoch gewisse Dienstleistungen (Bargeldbezug) an, die früher durch die Post gewährleistet wurden.

— *Bistro Werdwies*: Das Bistro läuft nur mässig. Man ist der Meinung, dass sich die Angebote im Quartier (Café Altersheim, Bistro, Restaurant) gegenseitig konkurrenzieren. Das Bistro wird von Berufstätigen von ausserhalb genutzt (mittags), ist für Familien jedoch nicht sonderlich attraktiv (zu verraucht).

Infrastruktur

— *Gemeinschaftsraum*: Wird gemäss Auskunft des Hauswarts gut genutzt.

— *Kinderbetreuung*: Die Angebote für die Kinderbetreuung werden positiv bewertet, man ist dem Bedarf gerecht geworden.

— *Schule*: Der Wechsel in der Bewohnerschaft hat zu einer vorübergehenden Reduktion der Schülerzahlen geführt, es musste auch Lehrpersonal abgebaut werden. Durch die neue familienreiche Siedlung Werdwies werden aber neue Einschulungswellen kommen. Die Schulleitung geht davon aus, dass durch den neuen, heterogenen Mietermix auch unterschiedliche Anforderungen an die Schule herangetragen werden. Die Einschulung von gemischten Klassen kann aber helfen, die Schule aufzuwerten. Unter den Eltern gibt es zum Teil noch Unsicherheiten, ob der relativ hohe Ausländeranteil einen Einfluss auf die Qualität des Lehrbetriebs haben könnte.

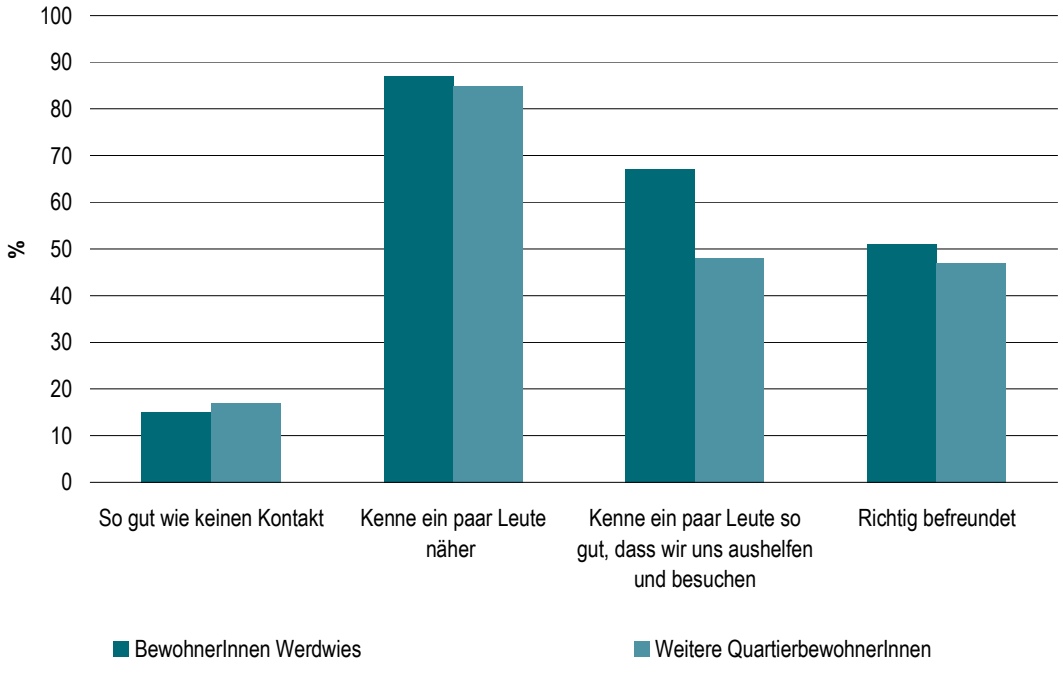
8 Soziales Zusammenleben und Quartierleben

Um abzuschätzen, wie gut sich die neuen Bewohner in der Siedlung Werdwies eingelebt haben und sich mit dem Quartier vernetzt haben, wurden verschiedene Aspekte des sozialen Zusammenlebens untersucht. Von Interesse ist, wie sich das Zusammenleben in der Siedlung Werdwies entwickelt hat, auch im Vergleich mit den weiteren Quartierbewohnern und wie weit die neuen und alten Quartierbewohner miteinander Kontakt haben. Des Weiteren wurde gefragt, in welchem Ausmass die Angebote des Quartierlebens (Gemeinschaftszentrum, Feste, Vereine) genutzt werden.

8.1 Soziale Kontakte

Figur 13 zeigt, dass knapp ein Fünftel der Befragten beider Gruppen so gut wie keinen Kontakt zur näheren Nachbarschaft (d.h. zu Personen aus dem Haus bzw. aus der Siedlung) pflegt. Von den anderen Personen (die Kontakte haben) kennt der Grossteil ein paar Leute näher, rund die Hälfte gibt auch an, Leute aus der Nachbarschaft so gut zu kennen, dass man diese auch besucht, ihnen hilft bzw. als Freunde bezeichnen würde. Es fällt auf, dass der Anteil Personen mit engerem nachbarschaftlichem Kontakt in der Siedlung Werdwies etwas grösser ist.

«Kontaktintensität zu anderen Personen aus der näheren Nachbarschaft»



Figur 13: Kontakt zu anderen Personen in der Siedlung bzw. zu Personen aus dem gleichen Haus, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Nach soziodemographischen Kriterien ausgewertet, können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

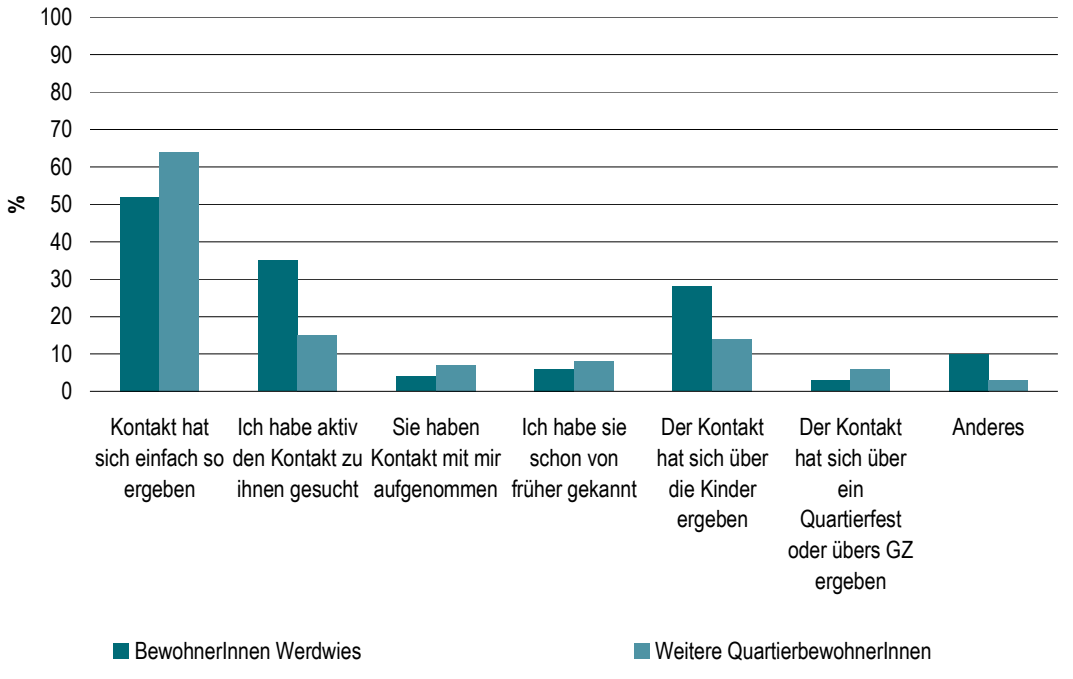
— BewohnerInnen der Siedlung Werdwies und weitere QuartierbewohnerInnen: Die Kategorie «richtig befreundet mit anderen Hausbewohnern» wird in der Gruppe der 15-39jährigen häufiger als zutreffend bezeichnet als in älteren Altersgruppen.

— BewohnerInnen der Siedlung Werdwies: Die Kategorie «richtig befreundet mit anderen Hausbewohnern» wird von Frauen häufiger als zutreffend bezeichnet als von Männern.

— Weitere QuartierbewohnerInnen: Die Kategorie «richtig befreundet mit anderen Hausbewohnern» wird von Personen mit ausländischer Nationalität häufiger als zutreffend bezeichnet als von Personen mit Schweizer Nationalität. Diese Kategorie wird von Personen mit hohem Bildungsabschluss (Maturität und höher) seltener als zutreffend bezeichnet als von Personen mit tieferem Bildungsabschluss (obligatorische Schule).

Diejenigen Personen, die angeben Leute aus der Nachbarschaft zu kennen, wurden gefragt, wie sich der Kontakt ergeben hatte (vgl. Figur 14).

«Wie hat sich Kontakt ergeben?»



econcept

Figur 14: Art der Kontaktaufnahme in der näheren Nachbarschaft, n=69 (BewohnerInnen Werdwies), n=144 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Ein grosser Teil der Kontakte hat sich einfach so ergeben. Aktive Kontaktsuche und Kontakt über die Kinder war jeweils für rund ein Drittel der SiedlungsbewohnerInnen Grund

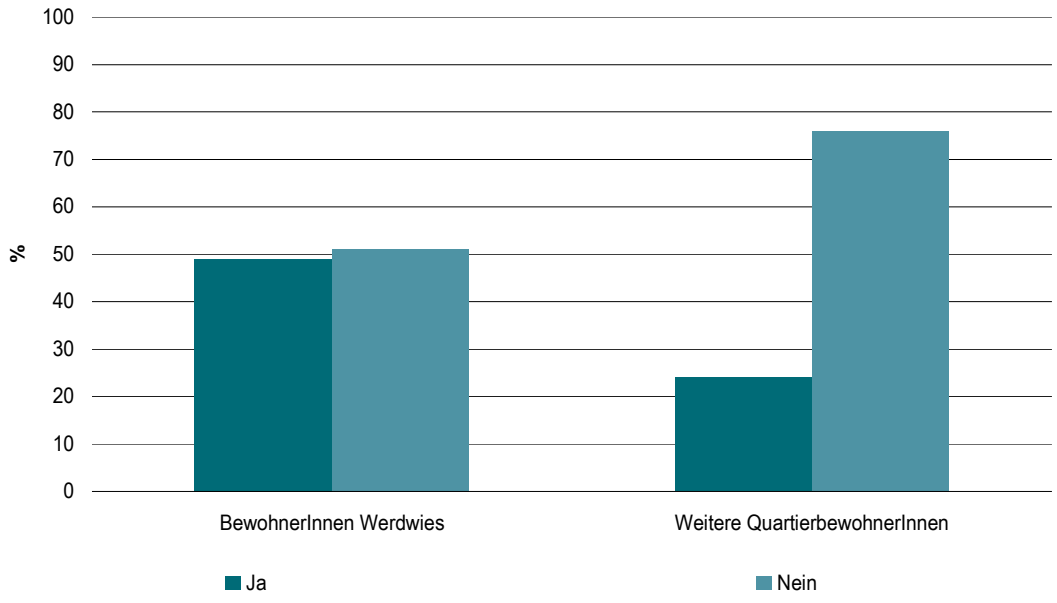
für die Entstehung dieser Nachbarschaftskontakte. Diese Form von Kontaktaufnahme ist bei den weiteren QuartierbewohnerInnen geringer.
Bei den WerdwiesbewohnerInnen wurde ausserdem noch nachgefragt, ob sich die Nachbarschaftskontakte auf Bewohner des gleichen Hauses beschränken, oder ob auch Kontakt zu Personen aus den anderen Häusern besteht. **Rund 70% geben an, dass sie zu Personen aus verschiedenen Häusern Kontakt** haben.

Die **Zufriedenheit mit diesen Nachbarschaftskontakten** wird als gut bewertet. Die durchschnittliche Zufriedenheit liegt bei den BewohnerInnen der Werdweis bei 4.96 (auf einer Skala von 1-6), bei den weiteren Quartierbewohnern etwas tiefer bei 4.76.

Diejenigen 30% der Befragten, die keinen Kontakt zu anderen pflegen wurden gefragt, ob sie denn gerne näheren Kontakt hätten. Dies ist bei der Mehrheit nicht der Fall. Diejenigen die näheren Kontakt wünschen, suchen den Kontakt jedoch nicht aktiv.

Nach der Vernetzung im Quartier gefragt, ergab sich ein eher gegensätzliches Bild (vgl. Figur 15). Von den WerdwiesbewohnerInnen hat rund die Hälfte der Personen Kontakt zu Personen aus dem restlichen Quartier. Von den weiteren Quartierbewohnern gibt knapp ein Viertel an, zu Personen aus der Werdwies Kontakt zu haben.

«Haben Sie Kontakt zu Personen aus dem Quartier bzw. der Siedlung Werdwies?»

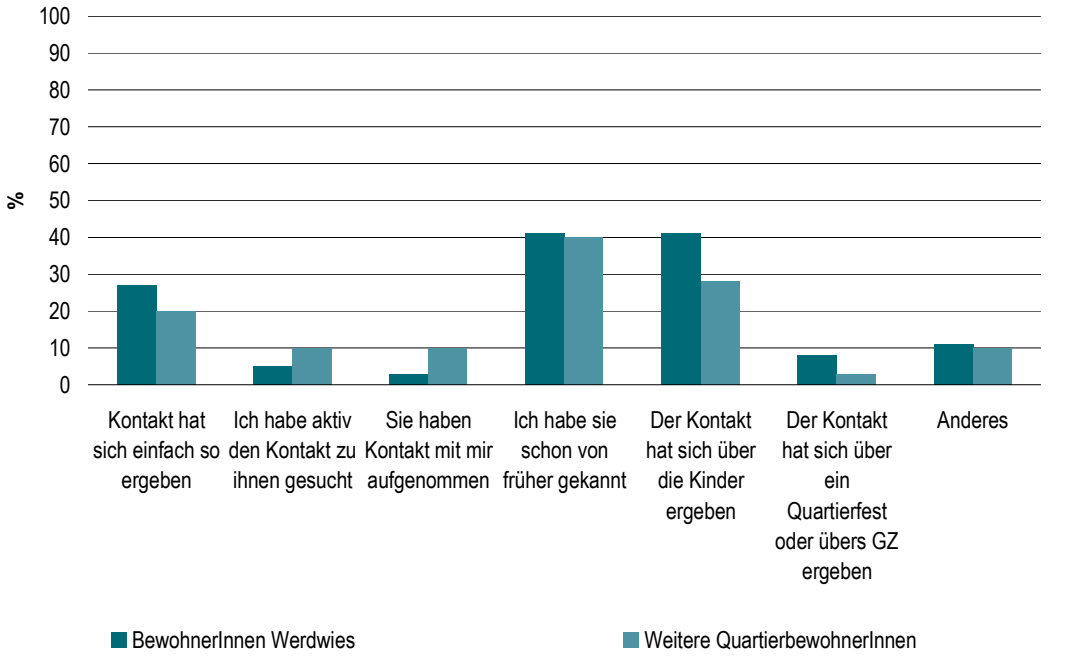


Figur 15: Kontakt zu Personen ausserhalb der näheren Nachbarschaft, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Dabei zeigt sich, dass Personen mit höherer Bildung (Maturität und höher) weniger Kontakt zu anderen Personen im Quartier haben als Personen mit tieferer Bildung (obligatorische Schule).

Diejenigen die solche Kontakte haben, wurden wiederum gefragt, wie dieser Kontakt entstanden ist (vgl. Figur 16). Wiederum sind die Gründe «hat sich einfach so ergeben» und «Kontakt über Kinder» häufig genannt worden. Der am häufigsten genannte Grund war aber, dass diese Kontakt schon früher bestanden haben.

«Wie hat sich Kontakt zu Personen aus dem weiteren Quartier bzw. der Siedlung Werdwies ergeben?»



econcept

Figur 16: Art der Kontaktaufnahme zu Personen aus dem weiteren Quartiert bzw. der Siedlung Werdwies, n=37 (BewohnerInnen Werdwies), n=40 (weitere QuartierbewohnerInnen)

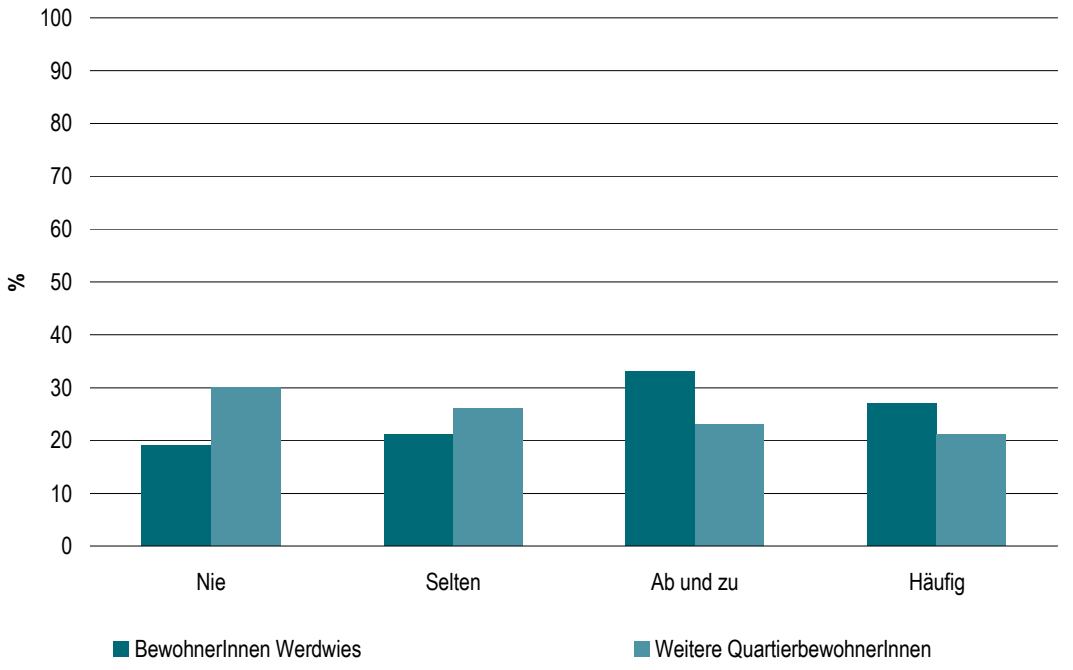
Diejenigen, die keinen Kontakt ausserhalb der Siedlung Werdwies bzw. zu Personen aus der Siedlung haben, wurden danach gefragt, ob sie das gerne hätten. **Rund ein Fünftel beider Gruppen wünscht sich gerne näheren Kontakt**, nur wenige davon suchen diesen jedoch aktiv.

8.2 Quartierleben

Im Grünauquartier bestehen verschiedene Quartierangebote, wie regelmässige Quartierfeste, Quartiervereine und ein Gemeinschaftszentrum (GZ Grünau).

Figur 17 zeigt, wie häufig die Befragten an Quartierfesten der Grünau teilnehmen. 60% der BewohnerInnen der Werdwies nehmen ab und zu oder häufig an solchen Festen teil, wobei weibliche Werdwiesbewohnerinnen signifikant häufiger an Quartierfesten teilnehmen als männliche Siedlungsbewohner. Bei den befragten weiteren QuartierbewohnerInnen beläuft sich der Anteil, der ab und zu oder häufig an Quartierfesten teilnimmt, auf 44%.

«Teilnahme an Quartierfesten»



Figur 17: Häufigkeit mit der die BewohnerInnen an Quartierfesten teilnehmen, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Diejenigen, die nie oder selten an Festen dabei sind, nannten die in Tabelle 14 aufgeführten Gründe.

	Gründe für keine oder seltene Teilnehme an Quartierfesten	
	BewohnerInnen Werdwies	**Weitere QuartierbewohnerInnen**
Kein Interesse	**33%** 10	**40%** 37
Hat sich bis jetzt nicht (öfters) ergeben	**23%** 7	**12%** 11
Termingründe	**20%** 6	**23%** 21
Atmosphäre/Art entspricht mir nicht	**0%** 0	**8%** 7
Bin noch neu hier	**3%** 1	**1%** 1
Anderes	**27%** 8	**3%** 3
n	30	100

Tabelle 14: Gründe für keine oder seltene Teilnahme an Quartierfesten. Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen). Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen).

Die am häufigsten genannten Gründe sind kein Interesse, hat sich bisher noch nicht ergeben und Termingründe. Letzterer Grund wurde besonders häufig von jüngeren Personen (bis 39) und Personen höherer Einkommensklasse (über 90'000) genannt. Einige

wenige Nennungen betreffen die Art/Atmosphäre der Feste bzw. den Grund, dass man noch neu im Quartier ist. Unter «Anderes» wurde insbesondere genannt, dass man keine Zeit hatte oder weil man nicht zu wenige Leute kennt.

Die Angebote des Gemeinschaftszentrums werden von 45% (BewohnerInnen Werdwies) bzw. 21% (weitere BewohnerInnen) ab und zu oder häufig genutzt (vgl. Figur 18). Wie auch bei den Quartierfesten zeigt sich bei der Werdwiesbewohnerschaft auch bei der Nutzung des Gemeinschaftszentrum ein Geschlechtseffekt; Frauen nutzen die Angebote des GZ signifikant häufiger als Männer.

«Nutzung des Gemeinschaftszentrums»

econcept

Figur 18: Häufigkeit mit der Angebot des Gemeinschaftszentrums Grünau genutzt werden , n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Diejenigen, die Angebote des Gemeinschaftszentrums nie oder selten nutzten, nannten die in Tabelle 15 aufgeführten Gründe.

	Gründe für keine oder seltene Nutzung des Gemeinschaftszentrums	
	BewohnerInnen Werdwies	**Weitere QuartierbewohnerInnen**
Kein Interesse	**28%** 11	**57%** 69
Hat sich bis jetzt nicht (öfters) ergeben	**25%** 10	**8%** 10
Kein passendes Angebot	**10%** 4	**13%** 16
GZ passt mir nicht	**5%** 2	**4%** 5
Leute dort passen mir nicht	**5%** 2	**5%** 6
Bin noch neu hier	**0%** 0	**1%** 1
Anderes	**30%** 12	**18%** 23
Weiss nicht	**3%** 1	**4%** 5
n	40	126

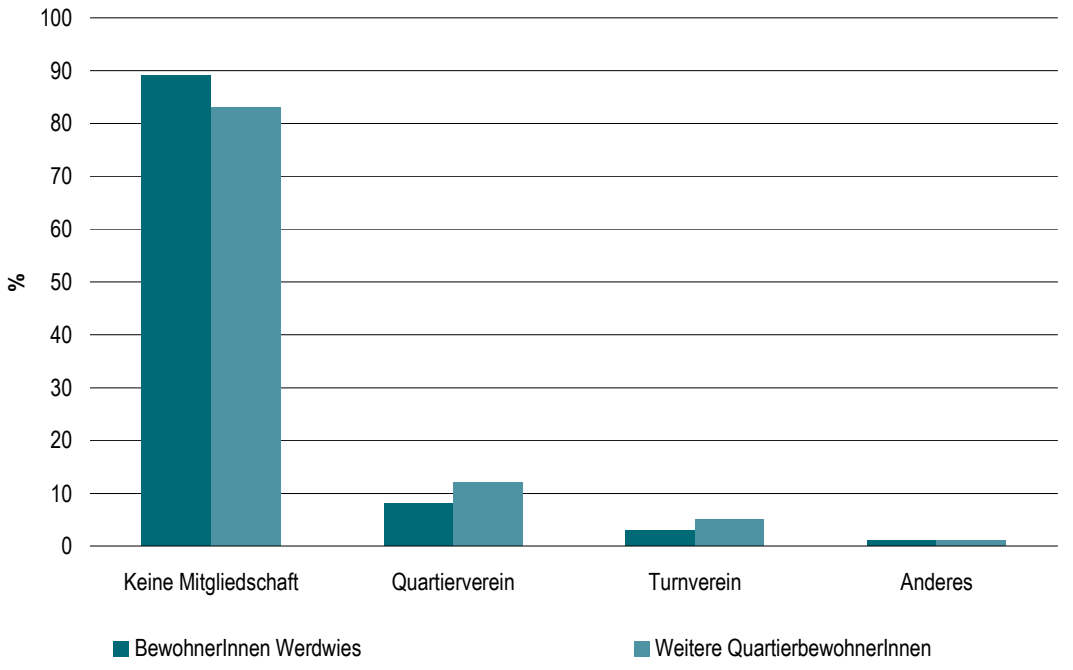
Tabelle 15: Gründe für keine oder seltene Nutzung des Gemeinschaftszentrums. Mehrfachnennungen (die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen).

Unter «Anderes» wurde folgendes genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen BewohnerInnen Werdwies/weitere QuartierbewohnerInnen):

- Ist etwas für Jüngere/Kinder/eigene Kinder sind ausgezogen (3/5)
- Kennt dort niemanden (1/3)
- Keine Zeit (3/6)
- Eigene Behinderung/Behinderung eines Kindes (1/2)
- Anderes (4/7)

In einem Verein sind 11% der befragten WerdwiesbewohnerInnen und 18% der weiteren QuartierbewohnerInnen (siehe Figur 19).

«Vereinsmitgliedschaft»



econcept

Figur 19: Vereinsmitgliedschaft der BewohnerInnen, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

8.3 Aufenthalt und Begegnungen im Quartier

Figur 20 zeigt, dass sich mehr als die Hälfte der Siedlungsbewohner ab und zu oder häufig auf den Grünflächen des Quartiers ausserhalb der Siedlung Werdwies aufhält. Jüngere BewohnerInnen der Siedlung Werdwies (bis 39 Jahre) halten sich dabei signifikant öfters auf den Grünflächen des Grünauquartiers auf als ältere BewohnerInnen. Ebenfalls rund die Hälfte der befragten weiteren QuartierbewohnerInnen hält sich ab und zu oder häufig in der Siedlung Werdwies auf.

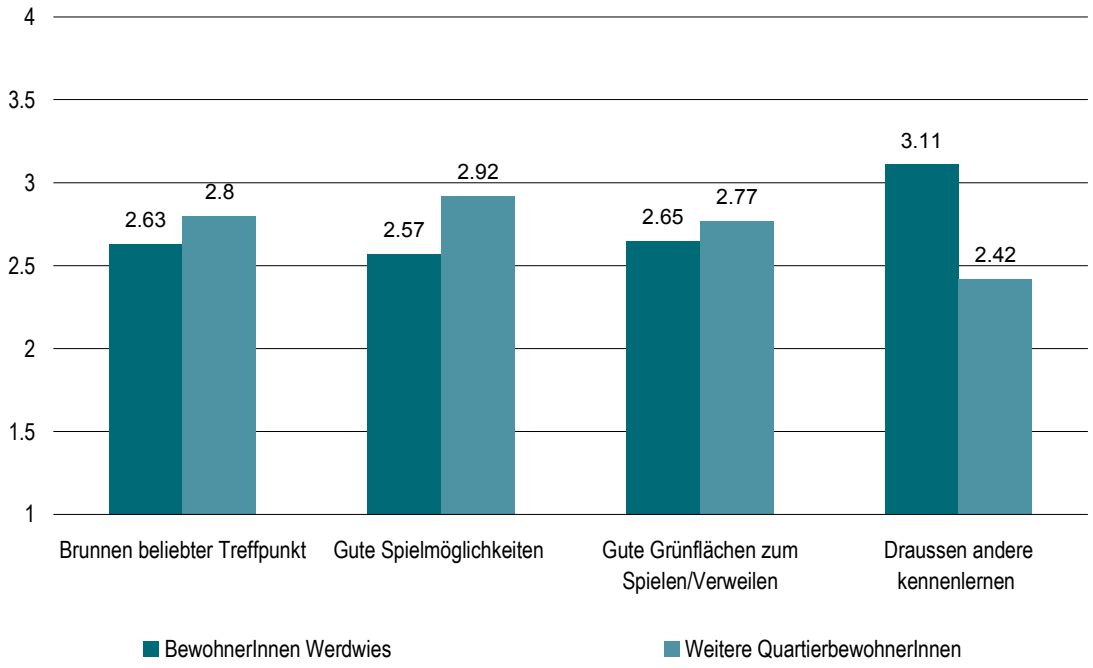
«Aufenthalt auf Grünflächen Grünau bzw. in der Werdwies»

econcept

Figur 20: Häufigkeit mit der sich die BewohnerInnen der Werdwies auf den Grünflächen des Grünauquartiers ausserhalb der Siedlung aufhalten und Häufigkeit mit der sich die weiteren QuartierbewohnerInnnen in der Siedlung Werdwies aufhalten, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Die Aussenräume der neuen Siedlung Werdwies wurden so konzipiert, dass Begegnungen und der Aufenthalt im Freien gefördert werden. Wichtige Elemente sind der Brunnen, der als Treffpunkt dient, aber auch verschiedene Grün- und Spielflächen in der Siedlung. Figur 21 zeigt, dass insbesondere die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies die Aussage «ich habe schon andere Bewohner kennengelernt, als ich mich draussen aufgehalten habe» mit 3.11 im Durchschnitt als zutreffend bezeichnen (1: trifft gar nicht zu, 2: trifft eher nicht zu, 3: trifft eher zu, 4; trifft sehr zu). Bei den weiteren QuartierbewohnerInnen stimmen jüngere Personen dieser Aussage übrigens häufiger zu als ältere Personen.

«Bewertung des Aussenraums der Siedlung Werdwies»



econcept

Figur 21: Bewertung des Aussenraums der Siedlung Werdwies, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

Den Aussagen, dass der Brunnen ein beliebter Treffpunkt ist, dass die Siedlung über gute Spielmöglichkeiten und gute Grünflächen zum Spielen und Verweilen verfügt, stimmen die weiteren QuartierbewohnerInnen stärker zu als die BewohnerInnen der Siedlung. Die SiedlungsbewohnerInnen stimmen diesen Aussagen knapp zu (leicht über 2.5), die Spielmöglichkeiten in der Siedlung werden dabei etwas schlechter beurteilt.

8.4 Meinung der Schlüsselpersonen

Soziale Kontakte

Innerhalb der Siedlung sind Vernetzungen entstanden, insbesondere zwischen Familien, zwischen Personen gleicher Nationalität und innerhalb der Häuser. Die Vernetzung zum übrigen Grünauquartier wird aber als noch nicht optimal angesehen.

Quartierleben

— *Gemeinschaftszentrum Grünau (GZ Grünau)*: Man hatte die Hoffnung, dass das GZ durch die neue Bewohnerschaft mehr genutzt wird. Dies ist bis jetzt nicht eingetroffen, da nur ein kleiner Teil der WerdwiesbewohnerInnen das GZ nutzen. Es gibt jedoch einzelne Veranstaltungen, die gut laufen. Die Bemühungen des GZ sind im Ver-

gleich zu anderen Gemeinschaftzentren sehr gross. Der Standort des GZ ist nicht mehr optimal, da sich das Zentrum zur Migros hin verlagert hat.

— Vert.Igo[9]: Für das Vert.Igo hat sich durch die neue Siedlung in der Arbeit nicht viel geändert. Die Institution versucht zu vernetzten und Ängste abzubauen. Zudem setzen sie auf soziale Kontrolle (in Bezug auf Sicherheitsprobleme).

— Quartierverein: Der Quartierverein hatte keinen Zulauf durch die neuen BewohnerInnen, der Turnverein konnte jedoch seit dem Bau der Werdwies wieder aktiviert werden.

Aufenthalt im Freien

— Die Aussenräume rund um die Siedlung werden von den meisten Schlüsselpersonen als zu «designed» wahrgenommen, was teilweise konträr zur Nutzungsfreundlichkeit ist. Beispiele:

— Zentraler Platz mit Brunnen: Der Brunnen nimmt relativ viel Raum ein, rund um den Brunnen gibt es wenig Freifläche, auch durch die Bäume. Durch das neue Zentrum und die Verlagerung scheint das Quartier für einige etwas auseinandergerissen (die restlichen Quartierbewohner nutzen nach wie vor das «alte Zentrum»).

— Wiesen: Die Hochlagerung sieht schön aus, ist aber ungeeignet zum Verweilen und zum Spielen.

— Bäume: Die Schotterringe sind zwar für die Regenwassersickerung gut, sie bergen aber Verletzungsgefahr für Kinder und sind schnell verschmutzt.

— Die Schlüsselpersonen sind der Ansicht, dass die Aussenräume der Siedlung hauptsächlich von den Siedlungsbewohnern genutzt werden.

9 Das Vert.Igo ist eine sozial-ökonomisch ausgerichtete Institution in den Bereichen Bildung, Arbeit, Integration und Prävention.

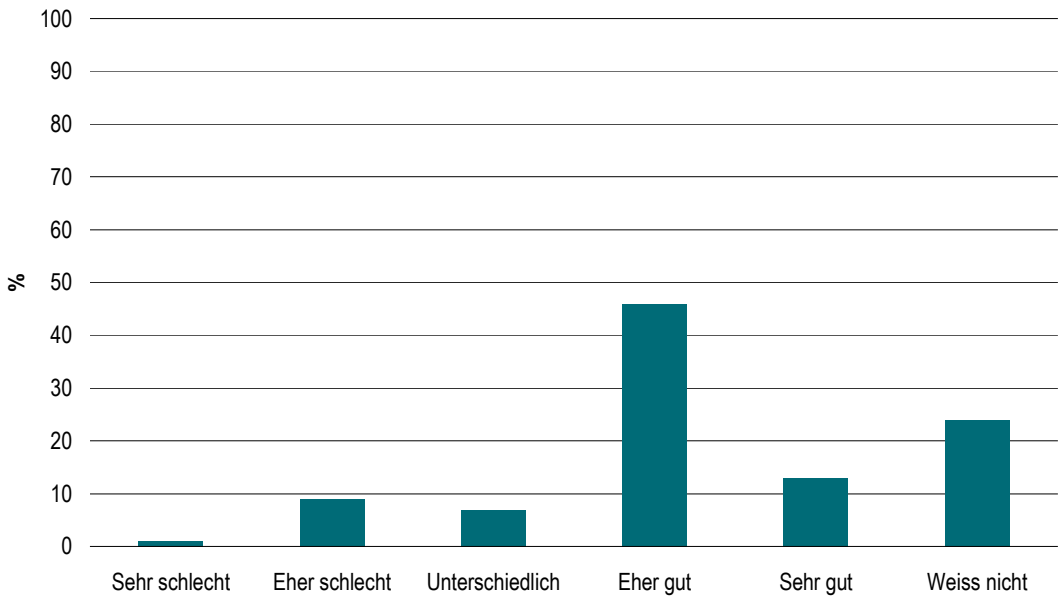
9 Integration und Identität

Von den befragten Personen der Siedlung Werdwies sind rund 78% neu ins Quartier gezogen. Zudem wurde mit der Siedlung optisch und sozial ein Teil des Quartiers verändert. Von Interesse ist daher, wie die neuen Bewohner und auch dieser neue Teil des Grünauquartiers rund zwei Jahre nach Erbauung in das Gesamtquartier integriert wurden und inwiefern sich die BewohnerInnen der Siedlung mit dem Grünauquartier identifizieren können.

9.1 Integration der Siedlung Werdwies ins Grünauquartier

Aus Sicht der weiteren QuartierbewohnerInnen, die nicht in der Werdwies wohnen, haben sich die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies gut integriert (vgl. Figur 22). Rund 57% sind der Meinung, dass sich die Neuzuzüger eher gut oder sehr gut im Quartier integriert haben. Rund ein Viertel (24%) kann dies nicht beurteilen, rund 15% beurteilen die Integration als unterschiedlich oder schlecht gelungen.

«Integration Werdwies aus Sicht der weiteren QuartierbewohnerInnen»



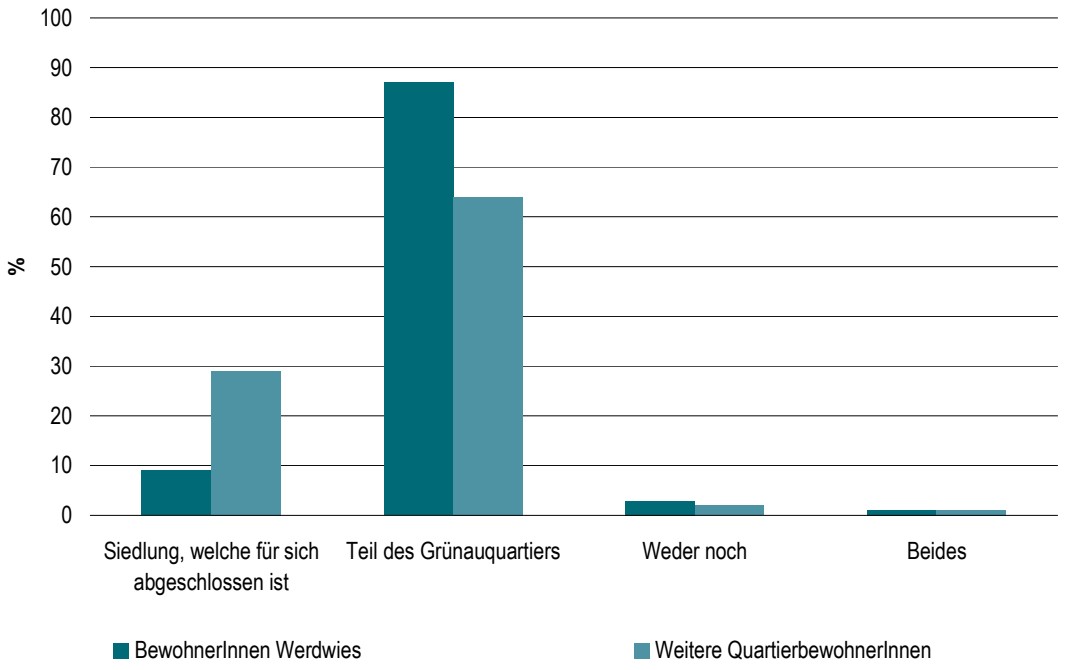
econcept

Figur 22: Integration der BewohnerInnen der Werdwies ins Grünauquartier aus Sicht der weiteren QuartierbewohnerInnen, n=164

Die Mehrheit der Befragten ist der Meinung, dass die Siedlung Werdwies ein Teil des Grünauquartiers ist (vgl. Figur 23), insbesondere die BewohnerInnen der Werdwies ver-

treten diese Meinung zu einem grossen Anteil (87%). Bei den weiteren Quartierbewohnern liegt der Anteil, der diese Meinung vertritt, bei 64%. Knapp ein Drittel (29%) dieser Gruppe ist hingegen der Meinung, dass die Siedlung Werdwies ein für sich abgeschlossener Teil ist. Dieser Meinung sind 9% der WerdwiesbewohnerInnen. Ein kleiner Prozentsatz der Personen war der Meinung, dass keine bzw. beide der Aussagen zutreffen.

«Siedlung Werdwies: Teil des Grünauquartiers?»

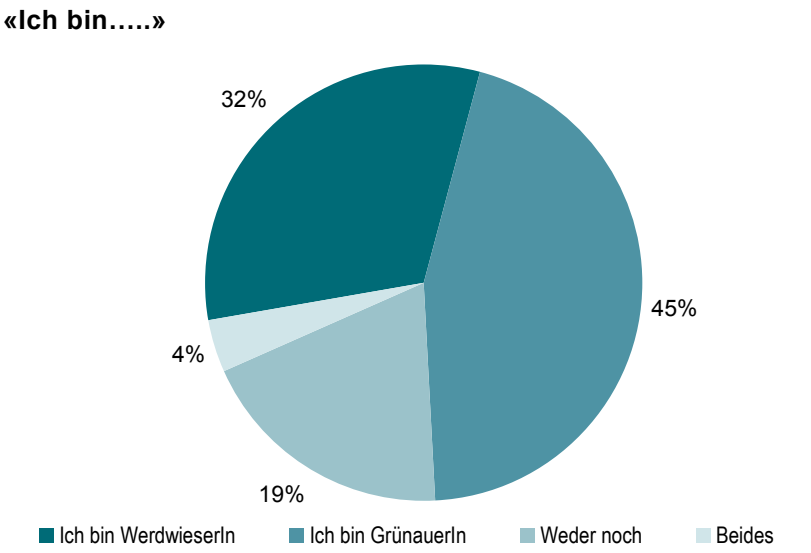


econcept

Figur 23: Wahrnehmung der Siedlung Werdwies in Bezug auf das Gesamtquartier, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

9.2 Identifikation mit dem Grünauquartier

Die BewohnerInnen der Werdwies wurde die Frage gestellt, ob sie sich spontan als «WerdwieserIn» oder «GrünauerIn» bezeichnen würden. Figur 24 zeigt die Antworten darauf.



Figur 24: Identifikation der WerdwiesbewohnerInnen mit dem Grünauquartier bzw. mit der Siedlung, n=75

Rund 45% bezeichnen sind als Grünauer oder Grünauerin, 32% als Werdwieser oder Werdwieserin. Als weder noch bezeichnen sich 19% und 4% findet, dass beides auf ihre Person zutrifft. «Ich bin Grünauerin» wurde von Frauen (55%) signifikant häufiger genannt als von Männern (29%). «Weder noch» wurde signifikant häufiger von Männern (36%) als von Frauen (9%) genannt.

9.3 Meinung der Schlüsselpersonen

Die Integration der neuen Bewohnerschaft in das Grünauquartier geht eher langsam voran. Die Resonanz der GrünaubewohnerInnen auf die neuen BewohnerInnen in der Werdwies wurde als eher gering wahrgenommen. Eine der befragten Schlüsselpersonen ist sogar der Meinung, dass sich das Quartier deswegen im Moment in einer heiklen Phase befindet und dass das Auseinanderdriften des Quartiers verhindert werden muss. Obwohl viele Aktivitäten im Quartier stattfinden, unter anderen auch um die Vernetzung zu fördern, geht diese eher langsam voran. Ein Grund dafür kann sein, dass die Siedlung eine «Wohnstadt» ist (man arbeitet auswärts und ist abends zuhause) und deshalb kein allzu starkes Bedürfnis nach sozialer Beteiligung im Quartier besteht.
Eine Person nimmt eine gewisse Rivalität wahr zwischen den SiedlungsbewohnerInnen und den weiteren QuartierbewohnerInnen, eventuell durch die einseitige Aufwertung der Werdwies im Vergleich zum Gesamtquartier.

10 Die Wohnungen der Siedlung Werdwies

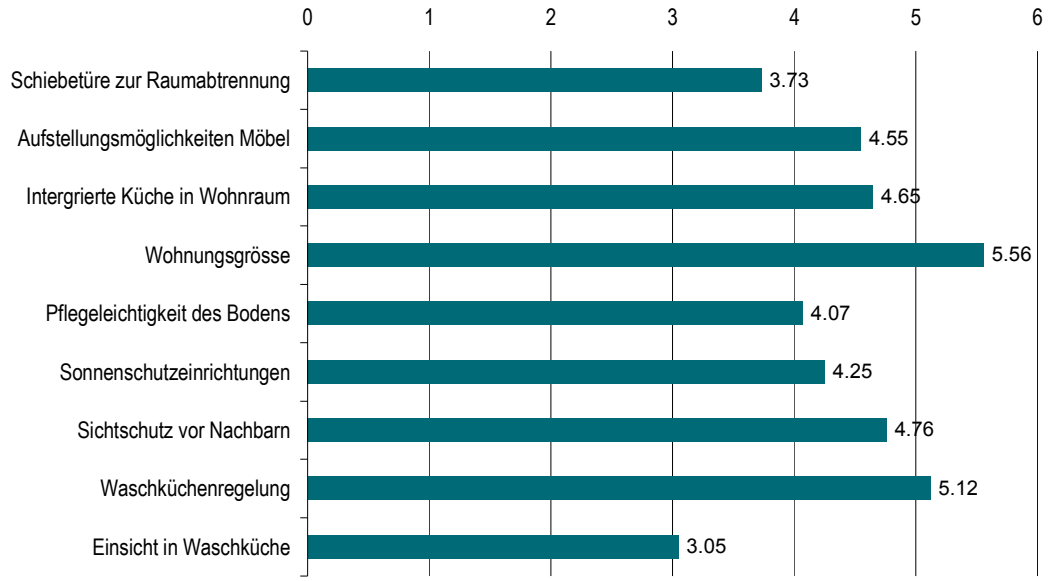
Die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies wurden auch zu ihren neuen Wohnungen befragt. Von Interesse ist, wie zufrieden die BewohnerInnen mit den Wohnungen sind und wie bestimmte bauökologische und energetische Aspekte bewertet werden.

Die BewohnerInnen erhielten eine Einführung von ca. 1.-2h pro Wohnung. Diese beinhaltete eine Schadensbegutachtung, die Erklärung von Geräten und Handhabung von Boden und Fenster. Eine Einführung in Waschküche erfolgte zusätzlich durch die Firma Schulthess.

10.1 Allgemeine Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Wohnung

Figur 25 zeigt die durchschnittlichen Zufriedenheitswerte mit verschiedenen Aspekten der Wohnung.

«Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Wohnung»



econcept

Figur 25: Zufriedenheit mit verschiedenen Aspekten der Wohnung. Mittelwerte. 1=sehr unzufrieden, 6=sehr zufrieden, n=75

Besonders zufrieden sind die BewohnerInnen mit der Grösse der Wohnung und auch mit der Waschküchenregelung. Weniger zufrieden sind sie mit der Schiebetüre, mit der ein Raum der Wohnung abgetrennt werden kann und mit der Waschküche im Erdgeschoss, in die man hineinsehen kann. Eine mittlere Zufriedenheit ist vorhanden mit den Möglichkeiten, die Möbel in der Wohnung aufzustellen, der integrierten Küche im Wohnraum, der

Pflegeleichtigkeit des Bodens, den Sonnenschutzeinrichtungen und dem Sichtschutz vor Nachbarn.

Signifikante Unterschiede zeigen sich zur Einsicht in die Waschküche: Personen mit ausländischer Nationalität sind signifikant unzufriedener damit, als Personen mit Schweizer Nationalität. Dies ist allenfalls auf kulturelle Unterschiede zurückzuführen inwiefern «intime» Einblicke gewährt werden dürfen.

10.2 Mietzins

Die Mehrheit der Befragten findet den Mietzins für ihre Wohnung im Vergleich zu dem was sie bietet angemessen (57%, vgl. Tabelle 16). Eher niedrig oder sehr niedrig finden ihn 18%, eher hoch oder sehr hoch finden ihn 23%.

	Beurteilung Mietzins
Sehr niedrig	**1%** 1
Eher niedrig	**17%** 51
Angemessen	**57%** 54
Eher hoch	**20%** 15
Sehr hoch	**3%** 2
Weiss nicht	*1%* *1*

Tabelle 16: Beurteilung des Mietzins im Vergleich zum dem was die Wohnung bietet

Eine genauere Analyse der Daten zeigt, dass Personen mit höherer Bildung das «Preis-Leistungs-Verhältnis» besser einstufen als Personen mit tieferer Bildung (was auch mit dem Einkommensniveau zusammenhängt).

10.3 Lüftung, Heizung, Raumtemperatur

Die Wohnungen der Werdwies sind mit automatischen Lüftungen und einer Bodenheizung ausgestattet. Beide, Lüftung und Heizung, sind durch den Mieter nicht selber regulierbar[10]. Dieses Konzept entspricht den Anforderungen des Minergiestandards[11], stellt für die Bewohner solcher Wohnungen jedoch oftmals eine Umstellung dar. Die Bewohne-

[10] Die Lüftung und Heizung werden über eine zentrale Anlage bedient.

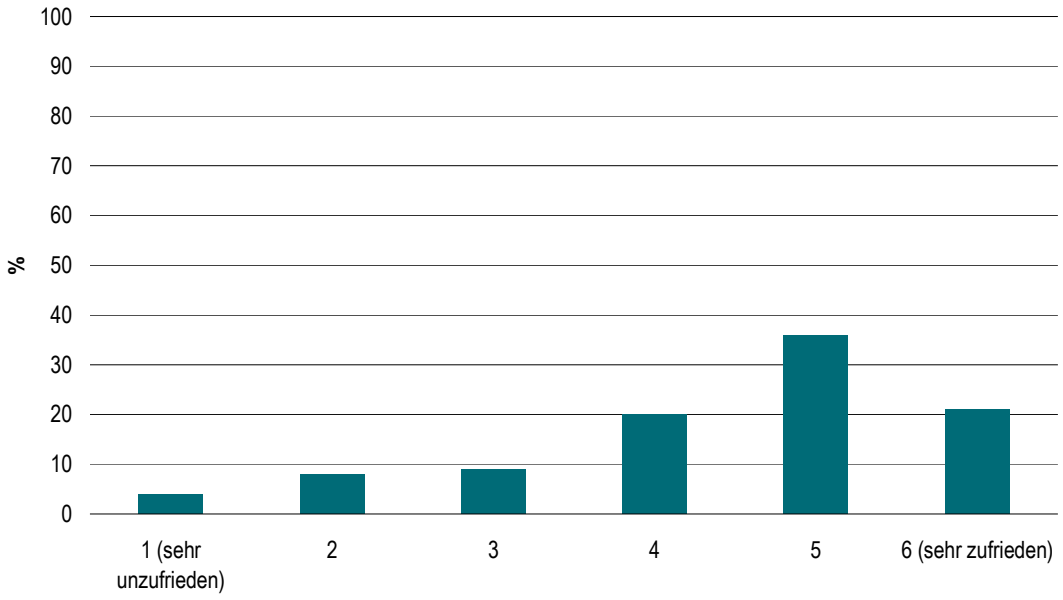
[11] Der Minergiestandard wird vorerst nur deswegen nicht erreicht, weil ein Anschluss an eine fossile Wärmeversorgungszentrale vorgenommen werden musste. Die Primäranforderungen für die Gebäude werden aber erreicht.

rInnen der Werdwies wurden daher zur Lüftung, Heizung und der Wohnbehaglichkeit befragt.

Lüftung

Die durchschnittliche Zufriedenheit mit der automatischen Lüftung liegt bei 4.42 (Skala 1-6). Die Mehrheit der Befragten (57%) ist zufrieden oder sehr zufrieden mit der Lüftung (vgl. Figur 26)

«Wie zufrieden sind Sie mit der eingebauten automatischen Lüftung?»



econcept

Figur 26: Zufriedenheit mit der eingebauten automatischen Lüftung. 1=sehr unzufrieden, 6=sehr zufrieden, Mittelwert=4.42, n=75

(Eher) unzufrieden oder nur mittelmässig zufrieden (1-4) mit der automatischen Lüftung sind 41% der Befragten. Von diesen 31 Personen wurden folgende Gründe genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen):

— Lärm von Lüftungsaggregat (8)

— Zuwenig stark lüftend/ungenügende Luftqualität (8)

— Gerüche von aussen (8)

— Zugluft (8)

— Gerüche von Nachbarn (7)

— Mehr Staub in Wohnung (5)

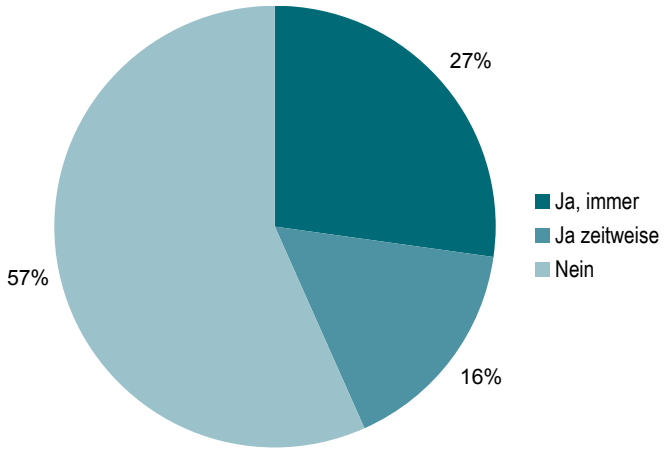
— Nicht durch Mieter regulierbar (5)

— Lärm aus anderen Wohnungen über Lüftungsaggregate (1)

— Einfluss auf Behaglichkeit (Trockenheit, Temperatur) (5)

Danach gefragt, ob man die Lüftung gerne selber regulieren würde, beantworten dies 27% mit «ja, immer» und 16% mit «ja, zeitweise» (vgl. Figur 27). Die Mehrheit, nämlich 57% möchten die Lüftung nicht selber regulieren.

«Würden Sie die Lüftung gerne selber regulieren?»



econcept

Figur 27: Wunsch, die Lüftung selber zu regulieren, n=75

Eine Analyse nach soziodemographischen Kriterien zeigt, dass der Anteil Personen, der die Lüftung selber regulieren möchte in der Alterskategorie der 15-39jährigen signifikant höher ist als in den älteren Altergruppen: Rund 54% der 15-39jährigen würde die Lüftung gerne immer oder zeitweise regulieren. Bei den 40-59jährigen und über 60jährigen beläuft sich dieser Anteil auf 27% bzw. 20%.
Diejenigen 32 Personen, die die Lüftung selber regulieren möchten, gaben auch Auskunft darüber, wo und wann sie die Lüftung gerne regulieren würden (in Klammern die Anzahl Nennungen):

Ort:

— Im Wohnzimmer (11)

— Im Schlafzimmer (10)

— Beim Kochen/in Küche (6)

— In der ganzen Wohnung (5)

Zeit:

— In der Nacht (5)

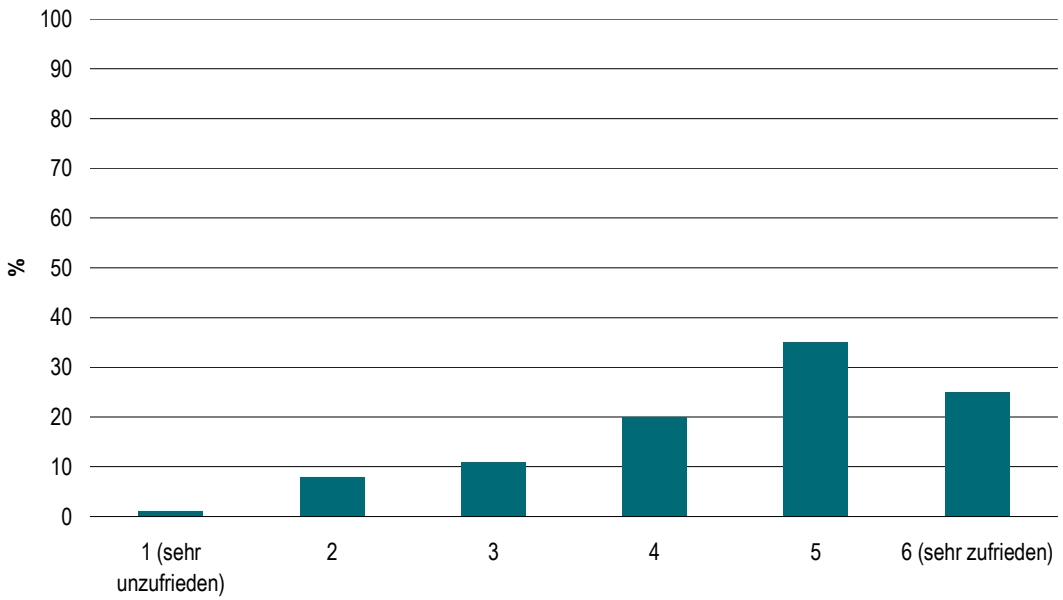
— Bei Fremdgerüchen (2)

— Am Morgen (1)

Raumtemperatur und Heizung

Die Wohnungen der Siedlung Werdwies sind mit Bodenheizungen ausgestattet, deren Temperatur nicht selber reguliert werden kann. Bezüglich Zufriedenheit mit der Raumtemperatur ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei der Lüftung. Der mittlere Zufriedenheitswert liegt bei 4.55, rund 60% sind (sehr) zufrieden mit der Raumtemperatur (vgl. Figur 28).

«Wie zufrieden sind Sie mit der Raumtemperatur in Ihrer Wohnung?»



econcept

Figur 28: Zufriedenheit mit der Raumtemperatur. 1 = sehr unzufrieden, 6 = sehr zufrieden, Mittelwert = 4.55, n=75

(Eher) unzufrieden oder nur mittelmässig zufrieden (1-4) sind 30 Personen (40%). Von diesen Personen wurden folgende Gründe genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen):

— Allgemein zu warm (22)

— Allgemein zu kalt (5)

— Temperatur nicht regulierbar (3)

— In Übergangszeiten zu kalt/warm/lange bis richtig eingestellt (2)

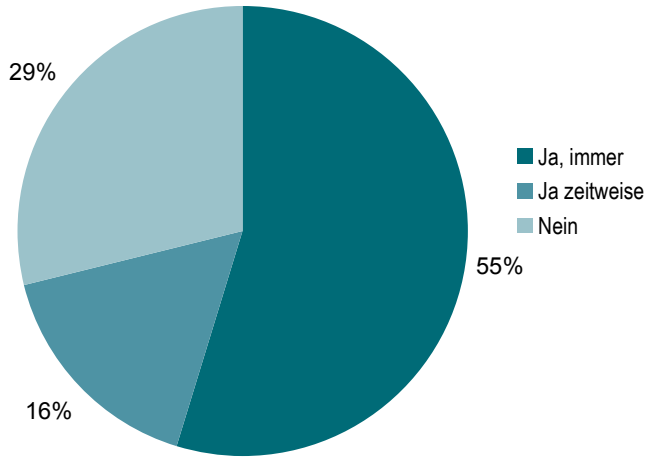
— Boden zu kalt (2)

— Im Sommer zu warm (1)

— Schwankende Temperaturen (2)

Die Heizung würde die Mehrheit gerne selber regulieren, nämlich 55% immer und 16% zeitweise. 29% verspüren keinen Bedarf die Heizung selber zu regulieren (Figur 29).

«Würden Sie die Heizung gerne selber regulieren?»



econcept

Figur 29: Wunsch, die Heizung selber zu regulieren, n=75

Wie auch bei der Lüftung gibt es unter den Personen bis 40 Jahre im Vergleich zu den anderen Alterskategorien einen signifikant höheren Anteil an Personen, die die Heizung gerne selber regulieren möchten.
Diejenigen 52 Personen, die die Heizung gerne selber regulieren möchten, würden dies gerne an folgenden Orten bzw. zu folgenden Zeiten tun (in Klammern die Anzahl Nennungen):

Ort:

— Schlafzimmer (19)

— Wohnzimmer (17)

— In der ganzen Wohnung (3)

— Im Bad (2)

— Im Kinderzimmer (1)

Zeit:

— Im Winter generell (24)

— In den Übergangszeiten (8)

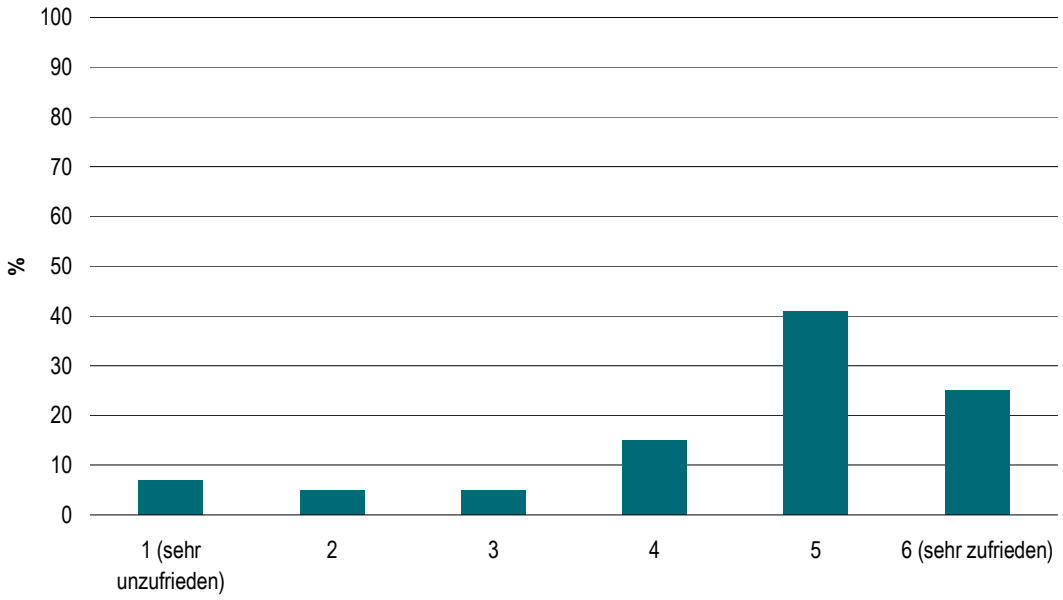
— In der Nacht (7)

— Verreisen/Ferien (3)

Raumfeuchte

Die mittlere Zufriedenheit mit der Raumfeuchte liegt bei 4.57. Zufrieden oder sehr zufrieden mit der Raumfeuchte sind 68% (Figur 30).

«Wie zufrieden sind Sie mit der Raumfeuchte in Ihrer Wohnung?»



econcept

Figur 30: Zufriedenheit mit der Raumfeuchte. 1 = sehr unzufrieden, 6 = sehr zufrieden, Mittelwert = 4.57, n = 75, 1% = weiss nicht

(Eher) unzufrieden oder mittelmässig zufrieden (1-4) mit der Raumfeuchte sind 24 Personen (32%). Von diesen Personen wurden folgende Gründe genannt (in Klammern die Anzahl Nennungen):

— Raumluft zu trocken (23)

— Weiss nicht (1)

Einen Luftbefeuchter nutzen 35% der Befragten. 65% benutzen keinen Luftbefeuchter.

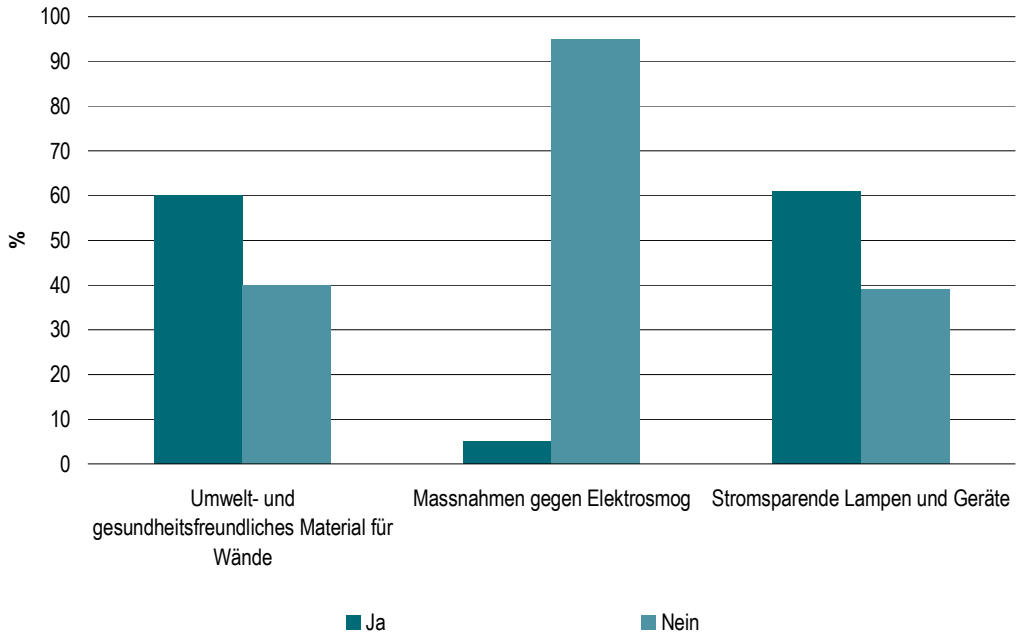
Lüftungsverhalten

Wegen der automatischen Lüftung müsste für die Luftqualität nicht manuell gelüftet werden. Zudem hängt auch der energetische Nutzen vom manuellen Lüften ab. 82% der Befragten gibt an einmal (33%) oder mehrmals pro Tag (49%) über die Fenster zu lüften. Dies geschieht meist am Morgen und/oder am Abend.

10.4 Bauökologie und Stromeffizienz

In den Wohnungen der Werdwies wurden umwelt- und gesundheitsfreundliche Baumaterialen verwendet und die Wohnungen, das Treppenhaus und die Waschküche mit stromeffizienten Lampen und Geräten ausgestattet. Des Weiteren wurden bauliche Massnahmen gegen Elektrosmog getroffen. Die Mehrheit der Befragten ist sich bewusst, dass umwelt- und gesundheitsfreundliches Material für die Wände benutzt wurden und dass die Häuser mit stromeffizienten Geräten ausgestattet sind (siehe Figur 31).

«Wissen um Massnahmen in der Wohnung »



econcept

Figur 31: Kenntnisse über getroffene bauökologische Massnahmen und Massnahmen zur Stromeffizienz, n=75

Dass für die Wände der Wohnung umwelt- und gesundheitsfreundliches Material verwendet wurde, wissen 60% der Befragten. Dass Massnahmen gegen Elektrosmog[12] getroffen wurden, wissen 5% der Befragten, 95% wissen dies nicht. Dies ist jedoch nicht weiter verwunderlich, zumal es sich dabei um eine bauliche, wenig sichtbare Massnahmen handelte. Dass die Wohnung, das Treppenhaus und die Waschküche mit stromeffizienten Lampen und Geräten ausgestattet worden sind, wissen 61% der Befragten.
Die Mehrheit der befragten BewohnerInnen gibt an beim Kauf immer (69%) oder manchmal (11%) darauf zu achten, dass Geräte oder Lampen stromeffizient sind.

[12] Rund 67% der Befragten gaben an, dass sie wissen was Elektrosmog ist. 31% wussten es nicht. Diesen Personen wurde erklärt, was Elektrosmog ist.

10.5 Meinung der Schlüsselpersonen

Die Wohnungen

Zu den Wohnungen und zum Wohnungsbezug können folgende Aspekte festgehalten werden:

— Die Einführung in die Wohnungen war gut (ca. 1-2h pro Wohnung).

— Die Treppenhäuser sind eher ringhörig.

— Der Lift ist zu klein und zum Teil gibt es lange Wartezeiten.

— Der Sichtbeton im Treppenhaus gefällt nicht allen (wirkt unfertig und unsauber).

— Die Treppen sind relativ steil.

— Die Lüftung ist vor allem im Sommer angenehm. Dass sie durch den Mieter nicht regulierbar ist, wird zum Teil negativ gewertet. Anfangs gab es Probleme mit Geruchsimmissionen.

— Dass die Heizung nicht durch die Mieter regulierbar ist, wird nicht gut aufgenommen (wird dem individuellen Wärmebedürfnis nicht gerecht).

— Der offene Wohnraum mit integrierter Küche ist nicht für alle Mieter optimal. Der abtrennbare Raum durch eine Schiebtüre ist nicht ausreichend schalldicht. Die Korridore sind eher zu gross.

— Die Wohnungen können im Sommer sehr warm werden.

— Die Musikräume werden teilweise zweckentfremdet (Abstellraum).

— Die Veloräume sind eher zu klein.

— Die gemeinsame Nutzung der Waschküche war anfangs konfliktbeladen: Sie wurde durch Regeln verbessert. Kleinere Maschinen in den Wohnungen könnten allenfalls energetisch gleich effizient sein und Konflikte minimieren.

Der Unterhalt (Aussagen Hauswart)

Der Unterhalt ist relativ aufwändig und teuer:

— Beleuchtung: Es gibt viele Lampen im Treppenhaus (B-Klasse WFL, ringförmig), einen Bewegungsmelder (Lebensdauer ca. 6Mt, 48.-) und eine teure Lampenabdeckungen im Korridor (450.-).

— Wohnungen: Die Kristall-Zahngläser (nicht ersetzbar durch anderen Typ) sind nicht familientauglich und die Böden sind sehr heikel zu reinigen.

— Das grüne Glas von Balkonen muss gelegentlich ersetzt werden (5000.-), wenn dieses z.B. beim Spiel von Kindern kaputt geht.

— Aussenpflege: Eine Abfallbeseitigung ist ca. 3x die Woche notwendig. Durch die Migros gibt es viel Littering, auch da sich Personen von auswärts (z.B. Gewerbeschüler) mittags verpflegen. Der Rasen erfordert Handarbeit. Die Steinbeete um die Bäume sind mühsam zu pflegen (z.B. Zigarettenkippen). Die Eichenbäume sind heikel im Unterhalt.

— Da der Brunnen verkalkt, ist eine (teure) Entkalkung notwendig.

11 Mobilitätsverhalten

Auf Wunsch der Auftraggeber wurde auch das Mobilitätsverhalten der Siedlungs- bzw. der weiteren QuartierbewohnerInnen erhoben.

11.1 Anzahl Autos pro Haushalt

Figur 32 zeigt, dass knapp 40% der Personen beider Gruppen kein Auto besitzen. Rund 50% der Haushalte der Siedlung Werdwies und etwas über 40% der weiteren Quartierhaushalte besitzen ein Auto pro Haushalt, rund 10% besitzen zwei Autos pro Haushalt und ein kleiner Prozentsatz der Haushalte der weiteren QuartierbewohnerInnen besitzt drei oder mehr Autos.

«Anzahl Autos pro Haushalt»

econcept

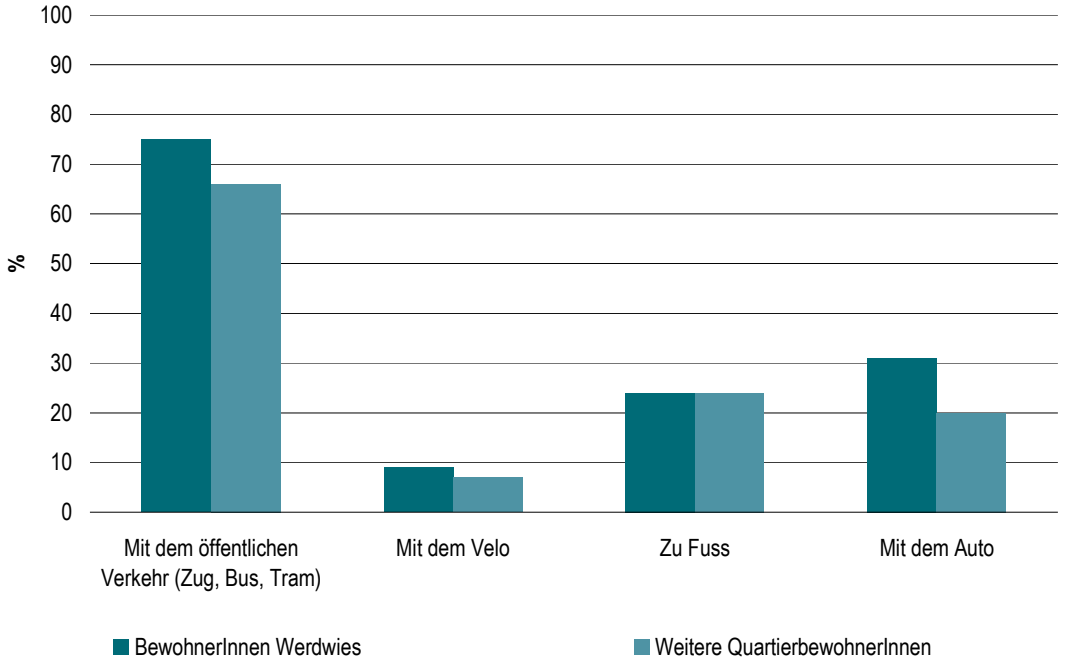
Figur 32: Autos in den Haushalten der Siedlung Werdwies bzw. weiteren Quartierhaushalten (Anzahl Nennungen in %)

Andere Mobilitätserhebungen (Mikrozensus 2005, INFRAS 07) zeigen, dass in der Stadt Zürich und in den Gürtelgemeinden 33-35% kein Auto besitzen, rund 49% ein Auto und 16-17% zwei oder mehr Autos. Der Anteil Personen ohne Auto ist also bei den Haushalten der Siedlung Werdwies und den weiteren Quartierhaushalten etwas höher, ansonsten sind die Werte mit den Mobilitätserhebungen vergleichbar.

11.2 Benutzte Verkehrsmittel

Figur 33 zeigt, dass 75% der SiedlungsbewohnerInnen und 66% der weiteren QuartierbewohnerInnen täglich mit dem öffentlichen Verkehr unterwegs sind. Mit dem Velo sind 9% bzw. 7% täglich unterwegs, zu Fuss sind 24% unterwegs und mit dem Auto 31% bzw. 20%. Generell ist die Mobilität der (im Durchschnitt jüngeren) WerdwiesbewohnerInnen höher als diejenige der weiteren QuartierbewohnerInnen.

«Täglich unterwegs mit….»



econcept

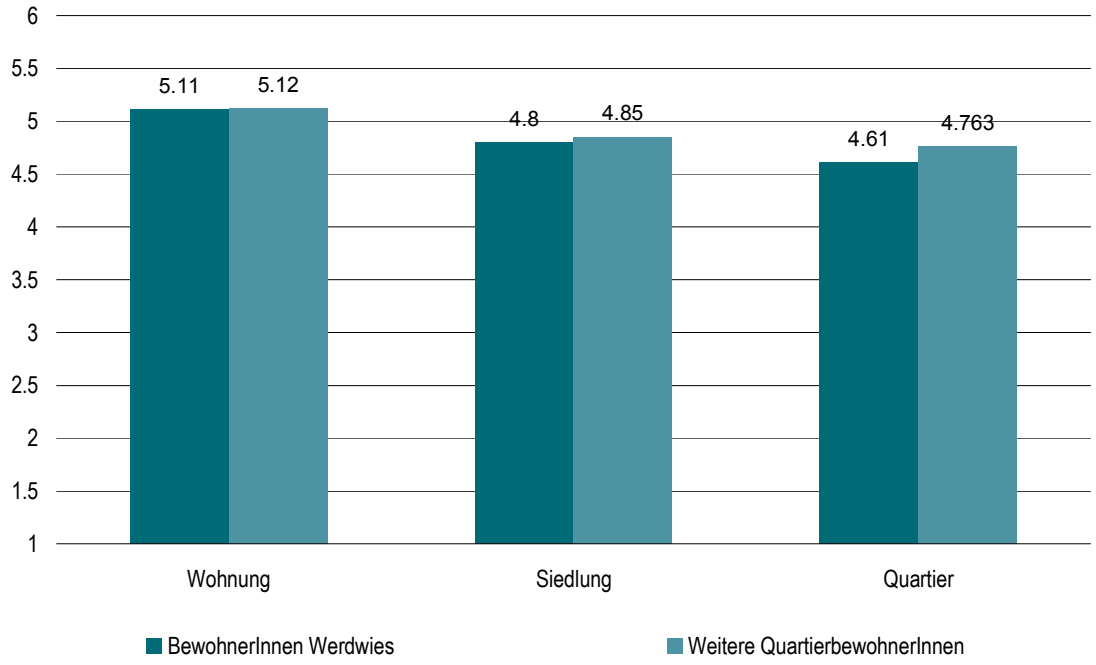
Figur 33: Transportmittel, mit dem die Befragten täglich unterwegs sind, z.B. zur Arbeit oder zum Einkaufen (Anzahl Nennungen in %, Mehrfachnennungen, d.h. die Summe in Prozent kann mehr als 100% betragen)

Eine genauere Analyse der Daten zeigt, dass sich die Geschlechter in der Werdwies in der Häufigkeit, mit der sie den öffentlichen Verkehr (ÖV) benutzen unterscheiden (sig. Chi-Quadrat Test). Während 80% der Frauen angaben, den ÖV täglich zu benutzen, waren es bei den Männern nur 60%. Bei den weiteren QuartierbewohnerInnen sind es die älteren Personen über 60 Jahre, die signifikant häufiger täglich mit dem ÖV unterwegs sind.

12 Allgemeine Zufriedenheit und deren Determinanten

Die allgemeine Zufriedenheit mit Wohnung, Siedlung und gesamtem Quartier ist insgesamt ziemlich hoch (vgl. Figur 34). Mit der eigenen Wohnung sind sowohl die SiedlungsbewohnerInnen als auch die weiteren QuartierbewohnerInnen sehr zufrieden, mit Mittelwerten von über 5. Auch mit der Siedlung Werdwies sind deren BewohnerInnen zufrieden und die weiteren Quartierbewohner werten den allgemeinen Eindruck der Siedlung als positiv[13]. Die Gesamtzufriedenheit mit dem ganzen Quartier ist bei den SiedlungsbewohnerInnen etwas tiefer als bei den weiteren QuartierbewohnerInnen, insbesondere bei Personen mit hoher Bildung

«Allgemeine Zufriedenheit»



Figur 34: Allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung, der Siedlung: (Bewertung der weitern QuartierbewohnerInnen = allgemeiner Eindruck) und des Quartiers, n=75 (BewohnerInnen Werdwies), n=164 (weitere QuartierbewohnerInnen)

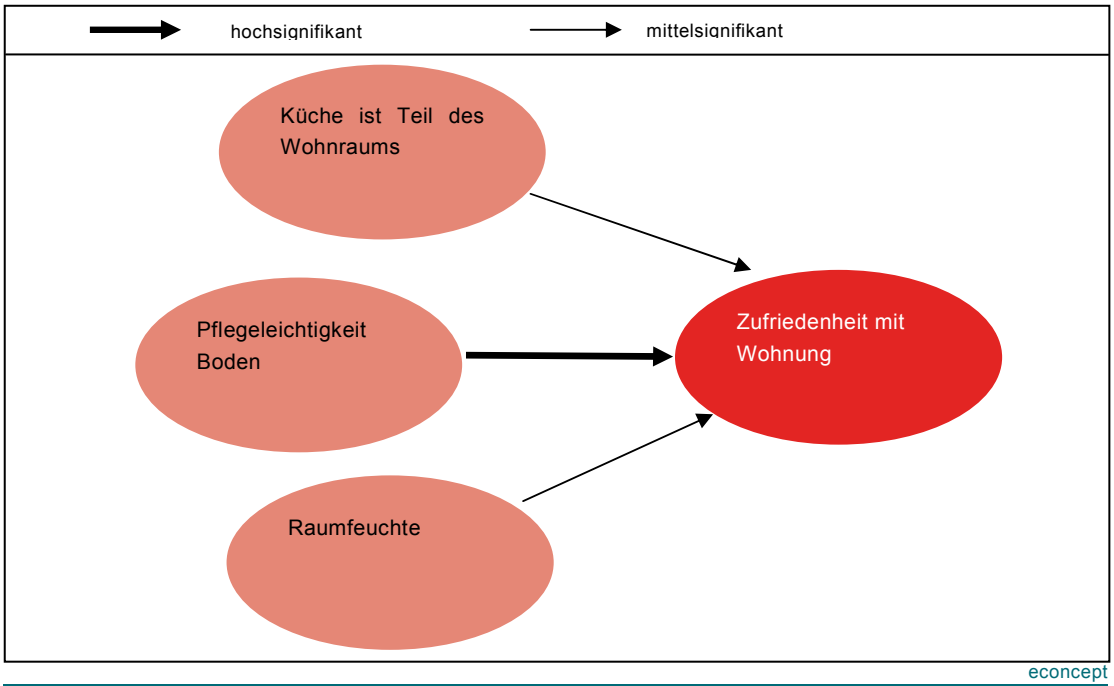
Eine genauere statistische Analyse zeigt, was die Determinanten, also die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit sind. Verschiedene Aspekte zu den Wohnungen, zur Siedlung und zum Quartier werden dazu mit der allgemeinen Zufriedenheit in Zusammenhang gesetzt. Eine Regressionsanalyse zeigt, welche Aspekte

[13] Die BewohnerInnen der Siedlung Werdwies wurden nach der allgemeinen Zufriedenheit mit der Siedlung gefragt, die weiteren QuartierbewohnerInnen nach dem Gesamteindruck.

einen signifikanten, voneinander unabhängigen Einfluss auf die allgemeine Zufriedenheit haben[14].

Zusammenhangsanalysen zeigen, dass verschiedene Aspekte (Schiebetüre, Aufstellungsmöglichkeiten Möbel, Grösse der Wohnung, Lüftung, Raumtemperatur) signifikant mit der **Zufriedenheit mit der Wohnung** zusammenhängen. Die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit mit der Wohnung sind jedoch die Zufriedenheit mit der Küche als Teil des Wohnraums, die Pflegeleichtigkeit des Bodens und die Raumfeuchte (vgl. Figur 35).

«Zufriedenheit mit der Wohnung (Siedlung Werdwies)»



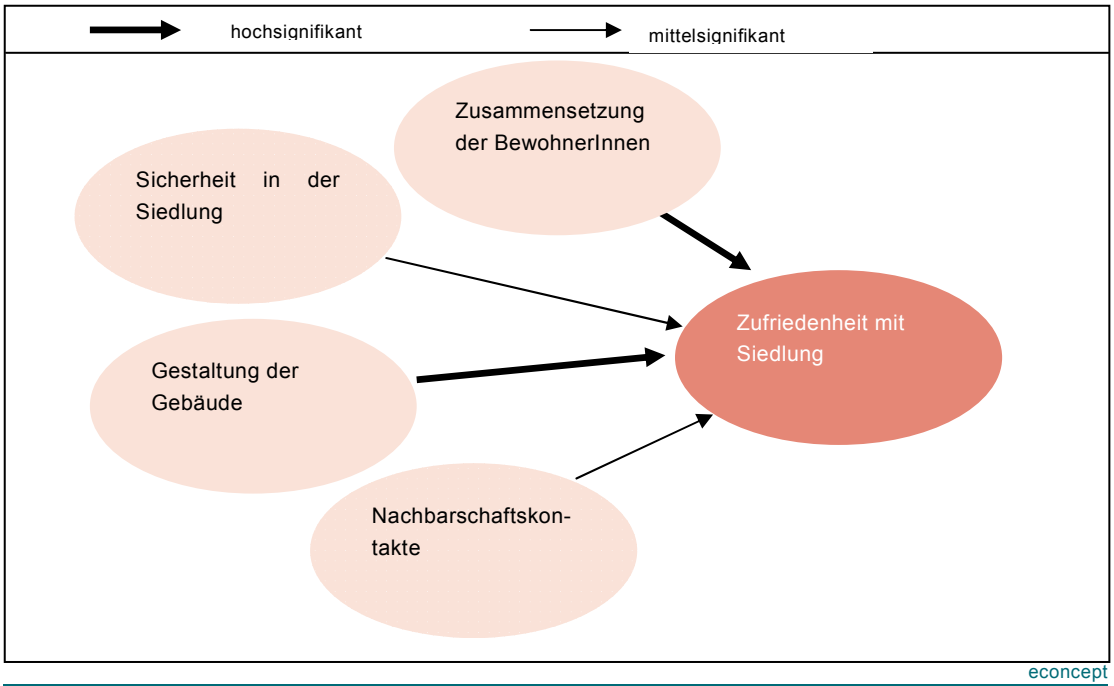
Figur 35: Signifikante Einflussstärken verschiedener Aspekte zur Wohnung auf die Gesamtzufriedenheit mit der Wohnung in der Siedlung Werdwies, n=75

Zusammen können diese Aspekte rund 30% der Unterschiede in der Zufriedenheit mit der Wohnung erklären, d.h. 30% der Unterschiede in der Bewertung der Zufriedenheit mit der Wohnung sind auf Unterschiede in der Zufriedenheit mit diesen drei Aspekten zurückzuführen.

Die **Zufriedenheit der WerdwiesbewohnerInnen mit der Siedlung** (vgl. Figur 36) wird hochsignifikant von der Zufriedenheit mit der Zusammensetzung der BewohnerInnen und der Gestaltung der Gebäude beeinflusst. Ebenfalls einen signifikanten Einfluss haben die Zufriedenheit mit der Sicherheit in der Siedlung und die Zufriedenheit mit den Nachbarschaftskontakten. Diese Aspekte können 41% der Unterschiede in der allgemeinen Zufriedenheit mit der Siedlung erklären.

[14] Das genaue statistische Vorgehen (Prüfung weiterer Vorraussetzungen und Modellkennwerte) wird an dieser Stelle nicht weiter erläutert. Eine allgemeine Beschreibung der Methodik der Regressionsanalyse findet sich in Kapitel 2.3.

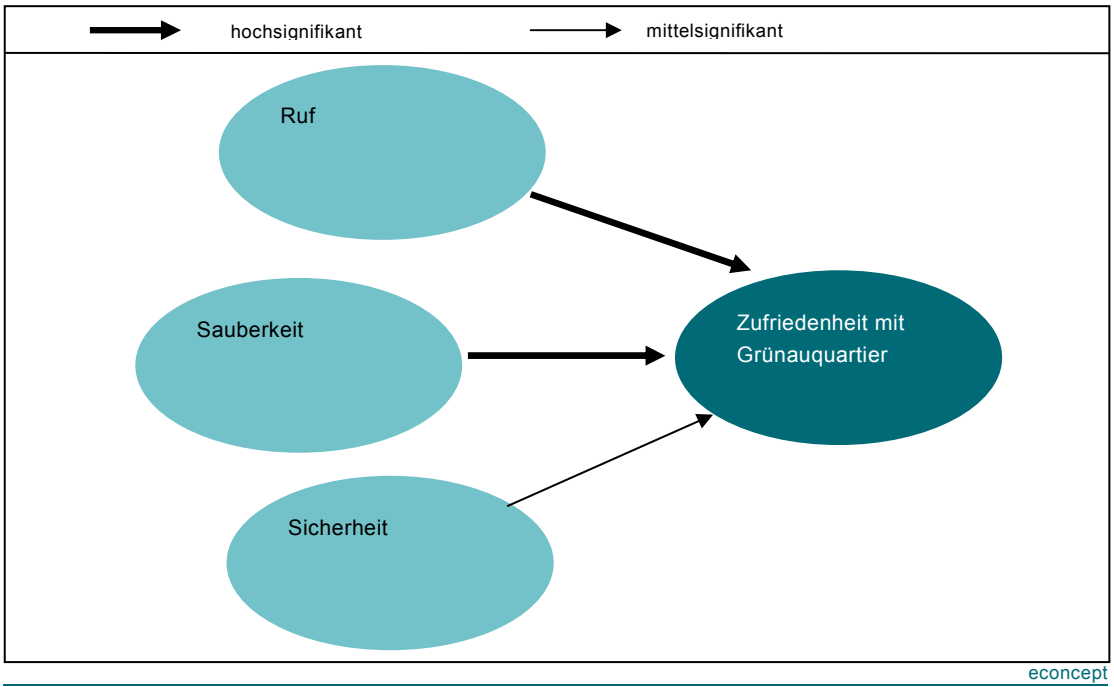
«Zufriedenheit mit der Siedlung Werdwies – SiedlungsbewohnerInnen»



Figur 36: Signifikante Einflussstärken verschiedener Aspekte zur Siedlung auf die Gesamtzufriedenheit mit der Siedlung Werdwies, n=75

Die **allgemeine Zufriedenheit mit dem Quartier** wird signifikant durch die Zufriedenheit mit dem Ruf, der Sauberkeit und der Sicherheit im Quartier beeinflusst (vgl. Figur 37). Diese Aspekte können 46% der Unterschiede in der Zufriedenheit erklären.

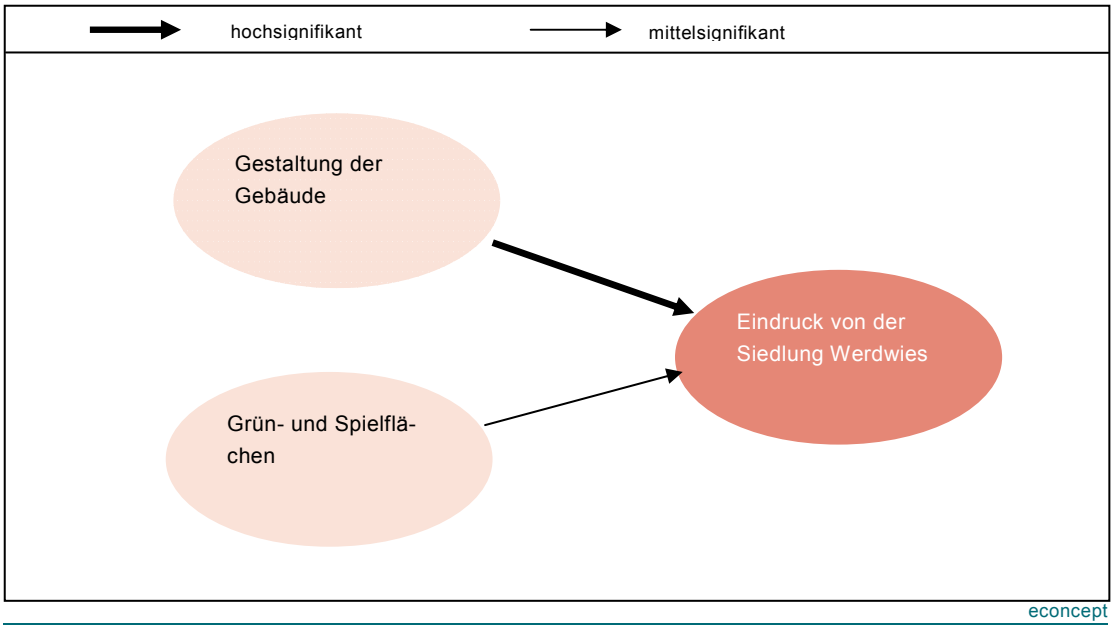
«Zufriedenheit mit dem Grünauquartier – SiedlungsbewohnerInnen»



Figur 37: Signifikante Einflussstärken verschiedener Aspekte zum Grünauquartier auf die Gesamtzufriedenheit mit dem Grünauquartier, n=75

Bei den **weiteren QuartierbewohnerInnen** wurden diese Zusammenhänge bezüglich **Siedlung (Gesamteindruck)** und **Zufriedenheit (Quartier)** ebenfalls geprüft. Der Gesamteindruck der Siedlung Werdwies wird stark durch die Gestaltung der Gebäude der Werdwies und durch die Grün- und Spielflächen der Werdwies beeinflusst (vgl. Figur 38). Diese beiden Aspekte erklären 29% der unterschiedlichen Bewertungen bezüglich Eindruck.

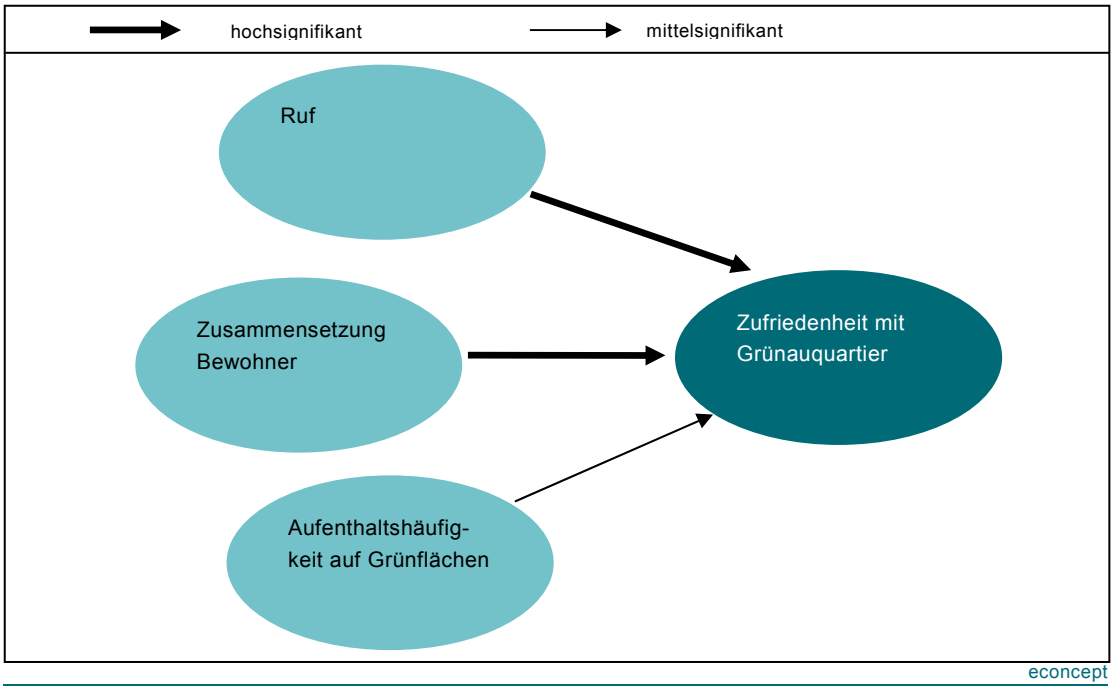
«Gesamteindruck Siedlung Werdwies –Weitere QuartierbewohnerInnen»



Figur 38: Signifikante Einflussstärken verschiedener Aspekte zur Siedlung auf den Gesamteindruck der Siedlung Werdwies, n=164

Die Zufriedenheit mit dem Grünauquartier (vgl. Figur 39) wird bei den weiteren Quartierbewohnern signifikant durch den Ruf, die Zusammensetzung der BewohnerInnen und der Aufenthaltshäufigkeit auf den Grünflächen des Quartiers beeinflusst (20% Varianzaufklärung).

«Zufriedenheit mit dem Grünquartier – Weitere QuartierbewohnerInnen»



Figur 39: Signifikante Einflussstärken verschiedener Aspekte zum Grünauquartier auf die Gesamtzufriedenheit mit dem Grünauquartier, n=164

13 Zusammenfassung aus den Befragungen

Ökologisches Bauen und Energieverbrauch

— *Wohnen mit Minergie*: Die Wohnungen in der Siedlung Werdwies werden von der Bewohnerschaft insgesamt positiv bewertet. Sie sind im Allgemeinen zufrieden mit der Wohnung. Das Lüftungs- und Heizungskonzept ohne Regulierungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen wird als nicht optimal bewertet. Zwar sind jeweils über 50% der Personen mit Lüftung, Raumtemperatur und Raumfeuchte (sehr) zufrieden, insbesondere jüngere Personen (15-39 Jahre) würden aber gerne mehr Einfluss auf die Lüftung und die Heizung nehmen. Probleme bei der Lüftung sind hauptsächlich Lärm, Zugluft und Gerüche, bei der Raumtemperatur sind eine zu hohe Temperatur, bei der Raumfeuchte eine zu trockene Luft die häufigsten Probleme.

— *Wahrnehmungen*: Die Mehrheit der Personen ist sich bewusst, dass umwelt- und gesundheitsfreundliches Material verwendet wurde und dass die elektrischen Geräte in Wohnung, Treppenhaus und Waschküche stromeffizient sind. Eine Mehrheit (80%) gibt an beim Kauf immer oder manchmal darauf zu achten, dass Geräte und Lampen stromeffizient sind.

Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte

— *Zusammensetzung der Bewohnerschaft*: Die Zahlen der Befragung und der Liegenschaftenverwaltung zeigen, dass in der Siedlung Werdwies der Anteil jüngerer Personen mit Familien grösser ist als im übrigen Quartier. Auch ist der Anteil von Personen mit mittlerem Einkommen (60’000-90’000 CHF/a) höher als im restlichen Quartier. Die Bewohnerschaft ist bezüglich Nationalitäten gemischt. Die Zusammensetzung der Bewohner wird von den Befragten und den Schlüsselpersonen mehrheitlich als positiv bewertet, insbesondere auch von den SiedlungsbewohnerInnen selber. Die neue Bewohnerschaft hat aus Sicht der befragten Schlüsselpersonen mehr Stabilität ins Quartier gebracht. Einige der Schlüsselpersonen sind jedoch der Meinung, dass die Steuerung mittels Kriterien die Gefahr von unfairer Behandlung birgt und dass eine Steuerung der sozialen Zusammensetzung mit grosser Umsicht angegangen werden muss. Bei den telefonisch Befragten sind etwa ein Drittel der Meinung, dass sich die Zusammensetzung des Quartiers seit dem Neubau insgesamt positiv verändert hat.

— *Versorgung:* Die Versorgung für den täglichen Bedarf wird eher als mittelmässig bewertet (insb. Migros) und aus Sicht der Befragten hat sich diese durch den Neubau nicht verbessert. Das neue Bistro Werdwies wird nicht sehr gut besucht. Vermisst werden insbesondere ein Coop bzw. gewisse Angebote von Coop und eine Post sowie kleinere Läden für spezifische Angebote, beispielweise ein Take Away, oder eine Bäckerei.

— *Infrastruktur*: Der Gemeinschaftsraum wurde bereits von über einem Drittel der Siedlungsbewohner mindestens einmal genutzt. Die Kinderbetreuungseinrichtungen werden als sehr gut bewertet.

— *Aussenräume*: Die Grün- und Spielflächen der Siedlung Werdwies werden als nicht optimal bewertet, auch im Vergleich zu denjenigen des Quartiers. Allgemein sind diese eher zu klein für die grosse Anzahl Kinder. Der Raum rund um die Siedlung wurde im Verlauf der Befragungen mehrmals als zu «designed» bezeichnet (erhöhte Rasenflächen, Schotterringe um Bäume etc.) und als zu wenig gut benutzbar. Der zentrale Platz mit dem Brunnen, der als Treffpunkt dienen soll, wird auch als solcher angesehen. Er ist jedoch eine «Konkurrenz» zum alten Zentrum (Nähe Grünaushop), wodurch aus Sicht der befragten Schlüsselpersonen die Gefahr einer Zweiteilung des Quartiers droht. Aus den Daten der telefonischen Befragung ist aber ersichtlich, dass sich ein grosser Teil der Befragten im gesamten Quartier aufhält, d.h. die SiedlungsbewohnerInnen auf den Grün- und Spielflächen ausserhalb der Siedlung und die weiteren QuartierbewohnerInnen (entgegen der Annahmen der befragten Schlüsselpersonen) auch in der Siedlung Werdwies.

— *Soziale Kontakte*: Dreiviertel der befragten Personen haben Kontakte zu Nachbarn. Auch viele SiedlungsbewohnerInnen kennen sich bereits untereinander, mehr als die Hälfte hat Personen mit denen sie richtig befreundet sind. Diese Kontakte begrenzen sich zudem nicht nur auf das eigene Haus in der Siedlung. Die meisten Kontakte haben sich einfach so ergeben, fast 40% der Personen, die Kontakte pflegen, geben aber auch an, aktiv Kontakt gesucht zu haben. Rund ein Drittel der Kontakte ergab sich zudem über Kinder. Die Zufriedenheit mit diesen Kontakten ist in der Siedlung hoch, auch im Vergleich zu den weiteren QuartierbewohnerInnen. Rund die Hälfte der SiedlungsbewohnerInnen hat zudem auch Kontakt zu andere Personen aus dem Grünauquartier, hauptsächlich aufgrund von Kontakten, die früher schon bestanden oder aufgrund von Bekanntschaften durch die Kinder.

— *Quartierleben*: Mehr als die Hälfte der befragten SiedlungsbewohnerInnen haben schon einmal an einem Quartierfest teilgenommen und knapp die Hälfte nutzt auch die Angebote des Gemeinschaftszentrums (GZ). Damit werden diese Angebote von den befragten SiedlungsbewohnerInnen häufiger genutzt als von den befragten QuartierbewohnerInnen. Dies ist wohl darauf zurückzuführen, dass das GZ viele Angebote für Kinder, Jugendliche und Eltern hat, was den eher jüngeren WerdwiesbewohnerInnen mehr entspricht als den befragten weiteren QuartierbewohnerInnen, die eher älter sind. Auch sind bereits einige der SiedlungsbewohnerInnen im Quartierverein dabei, gemäss Auskunft des Präsidenten des Quartiervereins ist der Zulauf aber eher gering.

— *Integration und Identität*: Die grosse Mehrheit der SiedlungsbewohnerInnen betrachtet die Siedlung Werdwies als Bestandteil des Grünauquartiers und die Mehrheit – insbesondere die Frauen – bezeichnt sich selbst auch als «GrünauerIn». Die weiteren QuartierbewohnerInnen sind mehrheitlich der Meinung, dass sich die neuen Sied-

lungsbewohnerInnen gut integriert haben und sind zwar mehrheitlich, aber in geringerem Mass als die SiedlungsbewohnerInnen, der Meinung, dass die Siedlung Teil des Grünquartiers ist.

Partizipation und Prozesse

— *Hoffnungen und Befürchtungen:* Es gab einige Personen mit Befürchtungen und viele Personen mit Hoffnungen bezüglich der neuen Siedlung. Rund ein Viertel bzw. die Hälfte der Personen ist der Meinung, dass diese Befürchtungen bzw. Hoffungen eintrafen.

— *Informationen der Stadt*: Die Informationen wurde von dreiviertel der befragten Personen im Quartier wahrgenommen, insbesondere von Personen mittleren Alters. Die Informationen werden mehrheitlich als gut bis sehr gut bewertet.

ERFASSUNG VON ENERGIEVERBRAUCH, LÜFTUNG UND BEHAGLICHKEIT

14 Erfolgskontrolle von Basler und Hofmann (2009)

Basler und Hofmann (2009) nahm im Rahmen einer vom Amt für Hochbauten der Stadt Zürich veranlassten Erfolgskontrolle in vier Wohnungen Messungen zum Energieverbrauch und zur Behaglichkeit vor, erfasste die Stromverbräuche der Siedlung und beurteilte die Technisierung der Neubausiedlung. Die Messungen in den vier Wohnungen wurden während je zwei Wochen im Sommer 2008 und im Winter 2008/09 vorgenommen. Die Wohnungen befinden sich in den Häusern C (1 x 2.5 Zi. Westseite, 1 x 6.5 Zi. NE-Ecke) und A2 (1 x 4.5 Zi. Ost-/Südseite, 1 x 4.5 Zi. Süd-/Westseite).

In den folgenden Ausführungen werden die Ergebnisse der Untersuchungen von Basler & Hofmann (2009) zusammengefasst und zum Teil in einen Zusammenhang mit Aussagen der befragten NutzerInnen gebracht.

14.1 Technisierung

Als technisch anspruchsvoll eingeschätzte Anlagenteile gelten die Lüftungsaggregate (Komfortlüftung mit Vorwärmung der Zuluft bei Zuluft-Temperaturen tiefer als 20^0C.), die thermischen Solaranlagen zur Warmwasservorwärmung und die Abwärmenutzung der Kälteanlagen im Laden.

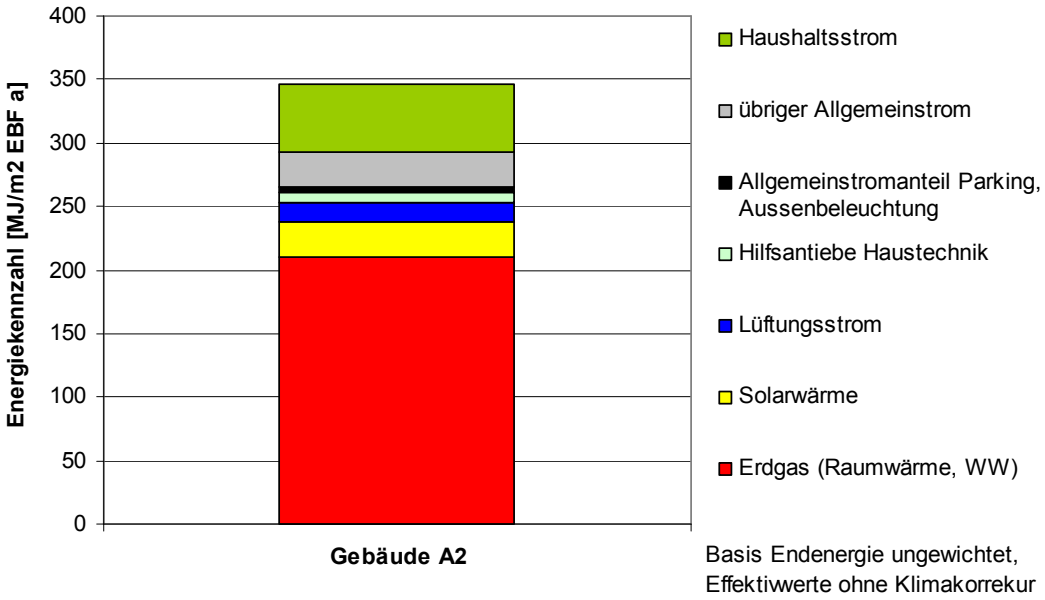
Probleme bieten die zentralen Lüftungsaggregate auf den Dächern der verschiedenen Gebäude. Durch die Anordnung in einer städtebaulich vorgegebenen Gitterkonstruktion sind die Zu- und Abluftströmungen zu wenig klar entkoppelt, was unerwünschte Geruchs- und Lärmbelästigungen ergibt. Zudem führt die Dachaufstellung bei tiefen Aussentemperaturen zu einer höheren Störungsanfälligkeit der Lufterhitzer (Vereisungsprobleme).

Es zeigte sich auch, dass für ein zuverlässiges Monitoring des Energieverbrauchs und für eine Überwachung und Optimierung des Betriebs unerlässliche Zähler zum Teil fehlen: Gesamtwärmezähler pro Gebäude, Solarwärmezähler.

Die Wohnungen sind mit Fussbodenheizungen ausgestattet, welche - wie auch die Lüftungsaggregate – von den Benutzenden nicht reguliert werden können. In den Befragungen wird von vielen Mietenden kritisiert, dass die Raumlufttemperatur und die Lüftung nicht individuell beeinflusst werden können. Die anschliessend kommentierten Temperatur- und Feuchtigkeitsmessungen zeigen, dass dabei tatsächlich Probleme auftreten: Zu hohe Temperaturen und zu tiefe Luftfeuchtigkeit.

14.2 Energieverbrauch

Basler & Hofmann (2009) konnte nur für das Gebäude A2 eine Endenergiebilanz für die Messperiode 2008/09 erstellen (inkorrekte, fehlerhafte Hauptmessung). Ohne Klima- und andere Korrekturen beträgt der Endenergieverbrauch inkl. Parking und Aussenbeleuchtung für das Gebäude A2 rund 345 MJ/m^2 a.



Basler und Hofmann 2009

Figur 40 Gesamtenergiekennzahl (Endenergie) und Endenergieanteile für das Gebäude A2. Quelle: Basler & Hofmann 2009, S. 12.

Werden beim Heizwärmebedarf Korrekturen für das Klima und die höheren effektiv vorhandenen Raumtemperaturen vorgenommen, zeigt sich laut Basler & Hofmann (2009), dass die Minergie-Energiekennzahl deutlich überschritten wird. Das ist primär eine Folge der (vertraglich vorgegebenen) Wärmeversorgung ab Gas-Quartierzentrale: Die Wohnsiedlung Werdwies wird aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen von der vorhandenen Quartierwärmezentrale (Erdgas) mit Wärme versorgt. Die Wärmezentrale operiert dabei wegen der übrigen Siedlungen, die im Quartier versorgt werden, mit den höheren Vorlauftemperaturen als für die Wohnsiedlung Werdwies erforderlich wären. Mit einer Holzfeuerung oder einer WP könnte der Minergie-Grenzwert eingehalten werden. Die Gebäudehülle ist aber so wärmegedämmt, dass die Primäranforderung Minergie rechnerisch gerade eingehalten wird.

14.3 Heizwärmebedarf, Beschattung und Behaglichkeit

Gegenüber dem Planungswert ist im gesamten Gebäude A2 und bei den Erdgeschossnutzungen in den A-Gebäuden ein deutlich höherer Heizwärmebedarf zu beobachten. Gründe hierfür sind hohe (23° bis über 25°C) und nicht einzelraumweise regulierbare

Raumtemperaturen sowie (rechnerisch) überschätzte Solargewinne. Die (zu) hohen und nicht regulierbaren Raumlufttemperaturen wurden daher auch in der MieterInnenbefragung von zahlreichen Mietenden bemängelt (siehe Kapitel 10.3).

Bereits unter einer Tagesmitteltemperatur von 15°C wird geheizt, was für ein gut gedämmtes Gebäude hoch ist. Basler & Hofmann (2009) kommt daher zum Schluss, dass insbesondere die Heizkurven der Lüftungsgruppen der Häuser A1, A4 und B2 überprüft (gesenkt) werden sollten, da sie z.T. ungewöhnlich hoch eingestellt waren, was mit zu den zu hohen Raumlufttemperaturen führt.

Die Pumpen der Heizkreise sind auch bei fehlendem Wärmebedarf oft in Betrieb (auch im Sommer), was zu einem zu hohen Pumpenstrombedarf führt.

Durch konsequente Beschattung kann die Raumlufttemperatur in den meisten Wohnungen im Sommer in Grenzen gehalten werden.

14.4 Warmwasser

Laut Basler & Hofmann (2009) ist der Wärmebedarf für Warmwasser infolge der guten Effizienz der Warmwasserverteilung relativ tief. Die Solaranlagen und die Abwärmenutzung der Kühlanlagen im Gebäude C funktionieren bis auf eine Ausnahme (Solaranlage Gebäude A2) erwartungsgemäss und liefern gute Erträge. Bei der Anlage im Gebäude A2 wurde ein Defekt am Kollektorfühler festgestellt.

Die Überprüfung der korrekten Funktion der Solaranlagen wird dadurch erschwert, dass nicht alle Häuser über eine entsprechende Wärmezählung verfügen. So kann nur aufgrund der Pumpenlaufzeit und der Temperaturen eine Kontrolle der korrekten Funktion erfolgen. Und dass eine Kontrolle unerlässlich ist, demonstriert der defekte Kollektorfühler, der zu einem zu geringen Ertrag eines der Kollektorfelder führte.

Die Warmwassertemperatur liegt bei konstant 55°C. Eine Legionellenschaltung ist in der Anlage nicht vorhanden. Es ist daher unklar, ob bei diesen tiefen Temperaturen Legionellen problematisch sein könnten.

14.5 Stromverbrauch

Das Areal weist eine mittlere Energiekennzahl Elektrizität von 120 MJ/m^2 EBF auf. Damit liegt die gemessene Energiekennzahl etwa 30% unter dem Wert für ein typisches Mehrfamilienhaus gemäss SIA 380/4 aber doch 20% höher als der Standardwert aus SIA 380/1.

Der Mieterstromverbrauch (knapp 60% des Stromverbrauchs) liegt in einer vergleichbaren Höhe wie der in der Untersuchung des VSE (2005) ermittelte Haushaltstromverbrauch.

Beim Stromverbrauch der Haustechnikinstallationen ist neben der Lüftung vor allem der Pumpenstrom von Relevanz, wo noch Optimierungspotential vorhanden ist (Pumpenlaufzeiten im Sommer).

14.6 Lüftungsanlagen

Es zeigte sich, dass der Betrieb der Lüftungsanlagen auf der Stufe 1 am wenigsten Reklamationen wegen Zugluft, Geruch und Lärm hervorruft. Neben der problematischen Anordnung der Lüftungsaggregate innerhalb einer Gitterkonstruktion auf dem Dach (grosse Gefahr von Kurzschlussströmungen, schlechte Zugänglichkeit für Reparaturen, Störungsanfälligkeit bei tiefen Aussentemperaturen) sind auch die Luftmengen im Mittel 20-25% tiefer als ausgelegt. Der Grund dafür liegt beim Betrieb auf der 1. Lüftungsstufe, der aufgrund der damit geringeren Anzahl Mieterreklamationen wegen Geruchbelästigungen gewählt wurde. Die durch städtebauliche Vorgaben resultierende unzweckmässige Anordnung der Lüftungsaggregate auf dem Dach ist mitverantwortlich, dass im Betrieb die Luftmenge reduziert wurde, weil danach weniger Reklamationen zur Komfortlüftung und zu Geruchübertragungen resultierten.

Aufgrund der oben erwähnten zu hohen Raumtemperaturen weisen die Wohnungen tiefe Raumluftfeuchten auf (25-35% RF) und das obwohl die Luftmengen tiefer sind als ausgelegt (Betrieb der Lüftung auf Stufe 1). Dagegen entsprechen die CO_2-Konzentrationen den Erwartungen (Nachtmaxima bei 1'100-1'200 ppm, unbenutzte Räume ca. 500 ppm, wie die Umgebungsluft).

Der Wärmerückgewinnungsgrad der Anlage für Wohnnutzung im Gebäude A2 entsprach mit 82% dem Planungswert von 80%. Bei einer zweiten Anlage (Haus C, Wohnen-Ost) war der Wärmerückgewinnungsgrad aber mit durchschnittlich 72% deutlich geringer, weil diese Anlage zur Messzeit Defekte aufwies (Service).

Bei einem Teil der Lüftungsaggregate wurde die Wärmerückgewinnung im Sommer bei tieferer Aussen- als Innentemperatur nicht überbrückt, weshalb an heissen Tagen die Nachtauskühlung nicht genutzt werden konnte.

MOBILITÄTSRATING FÜR DIE SIEDLUNG WERDWIES

15 Mobilitätsrating des Planungsbüro Jud AG

Neben der Auswertung der energetischen und wirtschaftlichen Daten sowie der Befragung der SiedlungsbewohnerInnen wird ebenso der Bereich Mobilität beleuchtet. Die Einschätzungen basieren auf einem nachträglichen Mobilitätsrating der Wohnsiedlung Werdwies (Planungsbüro Jud 2009), wie es in Zukunft bei städtischen Wohnsiedlungen generell in der Projektierungs- und Planungsphase in Erwägung bezogen wird.

Dieser Beurteilung der Mobilitätssituation wurde durch das Planungsbüros Jud, mit Hilfe des «MobilityRating Wohnen» durchgeführt (Planungsbüro Jud 2009). Damit soll festgestellt werden, ob in der Wohnsiedlung Werdwies die wichtigen Handlungsfelder der Mobilitätsbeeinflussung bearbeitet werden und wo die massgebenden Stärken und Schwächen liegen. Bei der Analyse wird auf den Leitfaden «Verkehrliche Anforderungen» an 2000-Watt-kompatible Bauprojekte“[15] der Stadt Zürich abgestützt.

Gemäss Projektwettbewerb[16] galten u.a. folgende, mobilitätsrelevante Anforderungen an den Ersatzneubau:

— Nebenräume Wohnen: Neben genügend Stauraum sind Kinderwagen- und Veloabstellräume an gut zugänglicher Lage vorzusehen (mind. 4 m^2/Wohnung). Rund 100 m^2 sind für einen Gemeinschaftsraum vorzusehen.

— Parkierung: Pflichtparkplätze sind entsprechend der Tabelle der Nutzungen und Kennwerte zu berechnen. Die Parkplätze für BesucherInnen sind an leicht zugänglicher Lage einzuplanen. Die übrigen Pflichtparkplätze sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen. Nicht einsehbare Nischen und Ecken sind aus Sicherheitsgründen zu vermeiden.

— Umgebung: Die Aussenräume sowie die Verknüpfung der Siedlung mit dem städtebaulichen Kontext und den Naherholungszonen sind sorgfältig zu studieren. Auf eine zweckmässige Zuordnung von Gebäude- und Aussenraumnutzung ist zu achten. Erwartet werden einprägsame und identitätsstiftende Freiräume und Spielflächen.

15.1 Übersicht

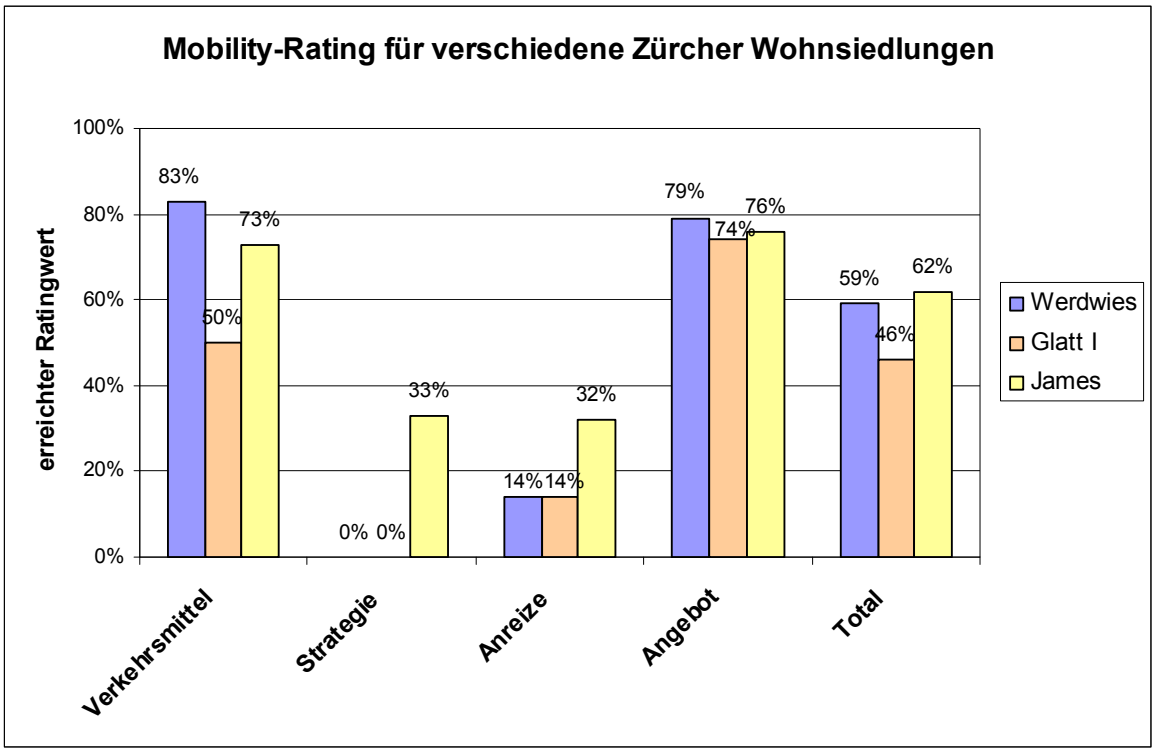
Die Ergebnisse aus der Anwendung des „MobilityRating Wohnen“ für die Siedlung Werdwies sind nachstehend umschrieben. Sie werden insbesondere im Vergleich zu den erreichten Ratingwerten von zwei weiteren Zürcher Siedlungen bewertet. Betrachtet wer-

15 http://www.stadt-zuerich.ch/internet/taz/home/mobilitaet/verkehr_zueri_.html#0013

16 Zitiert in (econcept 2004): Nachhaltige Quartierentwicklung BaLaLuZ. Schlussbericht Quartier Grünau/Siedlung Bernerstrasse/Werdwies, Zürich (Phase 1). Zürich, 2004

den die Stadtrandsiedlung Glatt I in Auzelg und die zentral gelegene Siedlung James (Wohnen mit Service).

Im Rahmen des Ratings wurden die vier Einfluss-Bereiche Standort-Angebot, Mobilitätsstrategie, Verkehrsmittelwahl und Anreize zur Mobilitätsbeeinflussung analysiert. Insgesamt werden in Werdwies 59 % der möglichen Punktzahl erreicht. Die Details des Vergleichs der verschiedenen Siedlungen zeigt folgendes Diagramm in der Übersicht. In den Kapiteln 2.2 bis 2.5 wird jeweils das Ergebnis für die Siedlung Werdwies kurz erläutert und dann der Vergleich zu den anderen Siedlungen gezogen.



15.2 Standort-Angebot

Beim Standort-Angebot werden 79 % der möglichen Punkte erzielt. Dies entsteht einerseits dank der guten Voraussetzung bei der ÖV-Erschliessung. So erreichen die Bewohner über die direkt beim Areal gelegene Bus- und Tramhaltestelle Grünaustrasse binnen 3 Minuten den Bahnhof Altstetten, mit der Tramlinie 4 benötigen sie nur 15 Minuten bis zum Hauptbahnhof bzw. in die Innenstadt.

Die Lage des von Autobahn, Europabrücke und Limmat umgrenzten Quartiers mit der dadurch bedingten Barrierewirkung erschwert die Möglichkeiten für den Fussverkehr und für die Nutzung des Velos. Andererseits ist das Quartier gut an das Veloroutennetz der Stadt angeschlossen. Auch die Veloinfrastruktur auf dem Areal selbst ist aufgrund eines guten Angebots an Abstellplätzen positiv zu bewerten. In den Gebäuden befinden sich jeweils abgeschlossene, gut zugängliche Veloräume.

Eine Schule, Sportanlagen, ein Spielplatz und ein Gemeinschaftszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe, Kindergärten sind in der Siedlung integriert. Dank der Migrosfiliale auf dem Areal besteht auch eine Einkaufsgelegenheit «vor der Haustüre».

Die geringe Parkplatzzahl von nur 110 von der Bewohnerschaft mietbaren Parkplätzen für die vorhandenen 152 Wohnungen sowie die Bewirtschaftung der 19 im Aussenbereich markierten Besucherparkplätze (max. 5 Stunden Parkierdauer) werden aus energetischer Sicht ebenfalls positiv beurteilt.

In Bezug auf das Standortangebot liegen alle Vergleichs-Siedlungen in etwa auf demselben Niveau. Ein Teilaspekt, in dem beispielsweise keine der Siedlungen punktet, ist die sehr gute Erreichbarkeit der Privatparkplätze, was insbesondere angesichts teils weiter entfernt liegender ÖV-Haltestellen einen falschen Anreiz zur Verkehrsmittelwahl darstellt.

15.3 Mobilitätsstrategie

Da heute bezüglich Mobilität weder Ziele noch ein ausformuliertes Mobilitätskonzept vorliegen, werden in diesem Bereich in der Siedlung Werdwies keine Punkte erzielt. Im Vergleich: Für die Siedlung „James“ liegen in einem Konzept gefasste Ziele vor, für die Siedlung Glatt I wurde noch kein Mobilitätskonzept entwickelt.

15.4 Verkehrsmittelwahl

Der hohe Nutzungsanteil des öffentlichen und des Langsamverkehrs auf den Alltagswegen (gemäss Mobilitätsbefragung, vgl. Kapitel 11.3, nutzen 69% der Bewohner i.d.R. den Umweltverbund statt das Auto) und eine mit rund 40% autofreien Haushalten geringe Autobesitzquote bei durch eine Befragung gesicherten Angaben führen hier zu einer hohen Punktezahl.

Die hohe Motorisierung von rund einem Auto je Haushalt und damit verbunden dessen vermehrte Nutzung führen in Glatt I zu einem schlechteren Ergebnis. In der Siedlung James trägt offensichtlich die Bewohnerstruktur zu einer für eine Innenstadtlage relativ hohen Autobesitzquote bei.

15.5 Anreize zur Mobilitätsbeeinflussung

Es bestehen keine Anreize zur Mobilitätsbeeinflussung. Im Bereich der Parkplatz-Vermietung werden moderate Preise erhoben.

KOSTEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSASPEKTE

16 Erstellungskosten

In der stadträtlichen Weisung zum Ersatzneubau Werdwies wurde für den Abbruch der bestehenden Siedlung Bernerstrasse und den Ersatzneubau ein Kredit von 77 Mio. CHF beantragt. Mit der Teuerung stieg die Kreditvorgabe auf 79.6 Mio. CHF.

Der Kredit von 79.6 Mio. CHF (inkl. Teuerung) setzte sich zusammen aus 2 Mio. CHF Landkosten und 77.6 Mio. CHF Abbruch- und Baukosten (davon 70.1 Mio. CHF Abbruch- und Baukosten und 7.5 Mio. CHF für Unvorhergesehenes).

Nach der Schlussabrechnung ergeben sich **Abbruch- und Baukosten von 72.6 Mio. CHF** (inkl. Teuerung, ohne Landkosten). Von den 7.5 Mio. CHF für Unvorhergesehenes mussten 4.5 Mio. CHF beansprucht werden.

Kennziffern zu den Baukosten (Gebäudevolumen: 101'056 m^3 ; Geschossfläche: 32'652 m^2; Hauptnutzfläche: 17'848 m^2; Ausnutzungsziffer (Bruttogeschossfläche/Grundstücksfläche): 130%)

— Spezifische Anlagenkosten pro Kubikmeter (BKP 1-9)	705 CHF/m^3
— Spezifische Anlagenkosten pro m^2 Geschossfläche (SIA 416)	2'206 CHF/m^2
— Spezifische Anlagenkosten pro m^2 Hauptnutzfläche (SIA 416)	3'993 CHF/m^2
— Spezifische Gebäudekosten pro Kubikmeter (BKP 2)	601 CHF/m^3
— Spezifische Gebäudekosten m^2 Geschossfläche (SIA 416)	1'880 CHF/m^2
— Spezifische Gebäudekosten pro m^2 Hauptnutzfläche (SIA 416)	3'404 CHF/m^2

Zum Vergleich: 11 qualitativ gute Mehrfamilienhausneubauten einer Immobilienfirma in den Kantonen Zürich und Basel hatten Gebäudekosten von durchschnittlich 3'424 CHF/m^2 Nettowohnfläche. Die Gebäudekosten der Siedlung Werdwies pro m^2 HNF liegen somit im selben Bereich wie die mittleren spezifischen Gebäudekosten dieser 11 Mehrfamilienhaus-Neubauten.

Der Vergleich des ursprünglichen Kostenvoranschlages mit dem revidierten zeigt, wo und weshalb die wesentlichen Mehraufwendungen resultierten (ein Teil der Differenzen beim folgenden Vergleich ergeben sich allerdings aufgrund von Kostenumlagerungen zwischen den verschiedenen BKP-Positionen):

	Ursprünglicher Kostenvoranschlag [Mio. CHF]	Revidierter Kostenvoranschlag ohne Teuerung [Mio. CHF]	Revidierter Kostenvoranschlag mit Teuerung [Mio. CHF]
Abbruch Siedlung Bernerstrasse	2.0	**1.4**	**1.4**
BKP 0 Grundstück und Altlasten	2.0	**3.3**	**3.3**
BKP 1 Vorbereitungen (exkl. Abbruch)	3.5	**1.2**	**1.3**
BKP2 Bau und Honorare	54.1	**59.9**	**62.1**
BKP 4 Umgebungsarbeiten	2.6	**2.8**	**2.9**
BKP 5 Baunebenkosten	4.7	**4.3**	**4.4**
BKP 6 Unvorhergesehenes, Reserve	7.5	**3.6**	**3.6**
BKP 9 Ausstattung	0.6	**0.5**	**0.6**
Total	77.0	**77.0**	**79.6**

Tabelle 17 Kostendifferenzen zwischen dem ursprünglichen und dem revidierten Kostenvoranschlag für den Abbruch der städtischen Siedlung Bernerstrasse und die Erstellung der Ersatzneubausiedlung Werdwies nach Abrechnungspositionen (Angaben AHB, Oktober 2009)

Die Freigabe von Mitteln aus dem Kreditposten «Unvorhergesehenes» erfordert eine Begründung und muss jeweils durch die zuständige Stadträtin beschlossen werden. Die unvorhergesehenen Mehrkosten entstanden zur Hauptsache in den folgenden Bereichen, wobei die unvorhergesehenen Altlastensanierungen und die Gebäudemehrkosten den weitaus grössten Teil ausmachen:

- Unvorhergesehene Altlastensanierungen Grundstück (trotz grober Vorabklärungen) 1.3 Mio. CHF
- Wasserhaltung, spezielle Fundationen (hoher Grundwasserspiegel, Grundwasserabsenkung, Versickerung Oberflächenwasser bei Baumscheiben) 0.3 Mio. CHF
- Kunst am Bau 0.25 Mio. CHF
- Konzept- und Layoutänderungen beim Detailverteiler und beim Bistro 0.35 Mio. CHF
- Marketing/Vermietung: Vorzeitige Einrichtung einer Musterwohnung 0.15 Mio. CHF
- Gebäudemehrkosten 1.8 Mio. CHF

17 Unterhaltskosten

Zu den Unterhaltskosten können vorerst nur Trendaussagen gemacht werden, weil der Betrachtungszeitraum für die Angabe von Durchschnittskennziffern zu kurz ist (Kosten des Jahres 2008). Zudem werden die Unterhaltskosten unter Umständen noch dadurch verzerrt, dass die Abgrenzung zu Garantiearbeiten bei der neuenerstellten Siedlung nicht immer korrekt sein könnte.

Liegenschaftsunterhalt 2008

Die Unterhaltskosten für Maler, Sanitär, Bodenleger, Gärtner, etc. beliefen sich auf 167'400 CHF. Obwohl die SVA knapp die Hälfte rückerstattete, entstanden durch den Einbau von IV-Türen Kosten von rund 28'000 CHF. Dazu kamen Nachrüstungen im Umfang von rund 12'000 CHF für die LVZ. Die Gartenarbeiten verursachten etwa 23'000 CHF und der Vandalismus in der Siedlung (Graffitientfernung, Fensterersatz) Folgekosten von etwa 28'000 CHF: Die verbleibenden 76'000 CHF Unterhaltskosten teilen sich auf eine Vielzahl von in der Regel kleineren Posten auf. Für die Kosten des Kellerbrandes kam die Gebäudeversicherung Zürich auf. Die Unterhaltskosten ohne die einmalige Neuanschaffung von IV-Türen und Nachrüstungen beliefen sich somit auf rund **127'400 CHF** oder **7.1 CHF pro m^2 Hauptnutzfläche**.

Reinigungsarbeiten 2008

Der Aufwand für die Reinigungsarbeiten setzte sich 2008 wie folgt zusammen:

— Treppenhausreinigung gemäss Pflichtenheft	56'900 CHF
— Reinigung Gemeinschaftsraum	2'100 CHF
— Aussenreinigung	15'500 CHF
— Reinigung Tiefgarage	3'100 CHF
— Reinigung Brunnen	3'700 CHF
— Diverse Reinigungen	2'800 CHF
Total Reinigungsarbeiten 2008	**84'100 CHF**
Total 2008 pro m^2 Hauptnutzfläche	**4.7 CHF/m^2**

Service-Abo Betreibseinrichtungen und Dach sowie Geräteunterhalt/-ersatz 2008

Die Geräteunterhaltskosten von **7'600 CHF** stammen vor allem von den Kontrollen der Wärmepumpentumbler (5'560 CHF).

Beim Servicekosten für die Betriebseinrichtungen von **59'300 CHF** stammen vom Liftservice 27'000 CHF), von der Lüftung (23'200 CHF + in Zukunft 3'500 CHF/a für Filterwechsel), vom Dach (3'700 CHF) und von der Heizung (4'600 CHF).

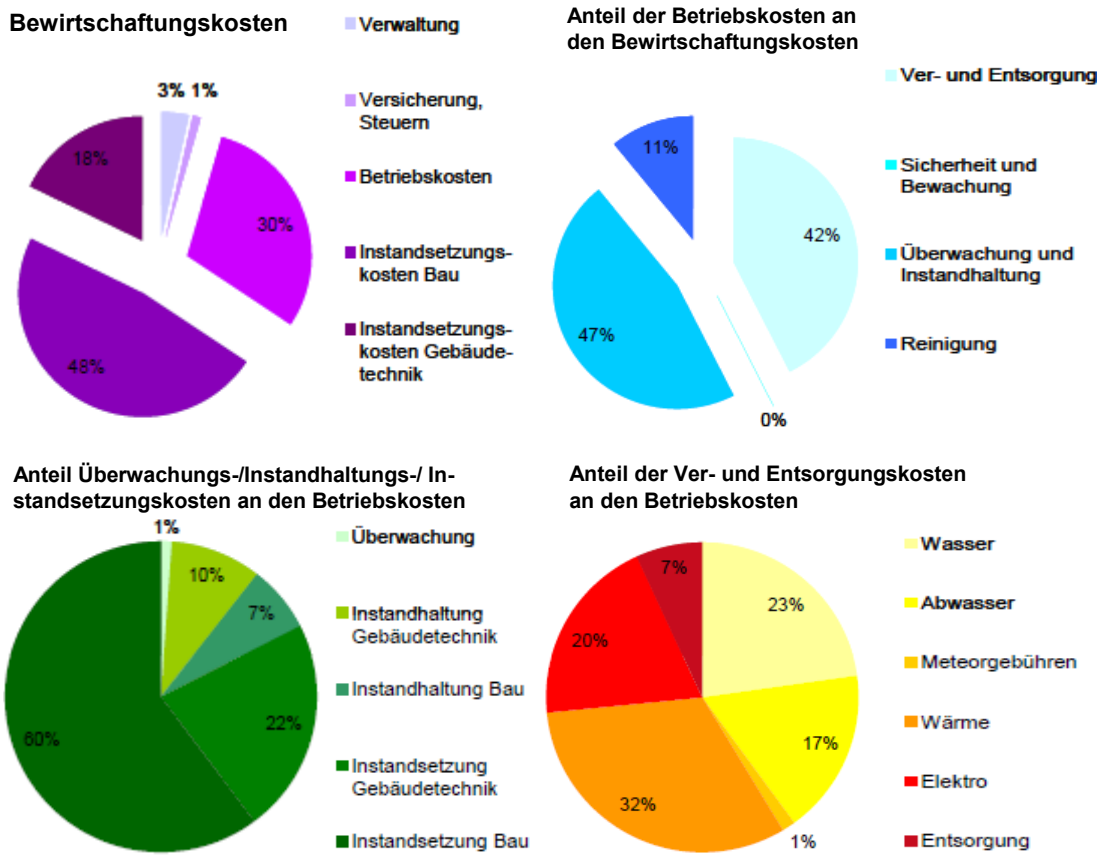
Versorgungs- und Entsorgungskosten, Strom 2008

— Kehricht-, Abwasser, Meteorwasser und Entsorgungsgebühren 2008	64’950 CHF
— Trink- und Brauchwasser	58’510 CHF
— Stromkosten 2008 (inkl. Musikzimmer)	51’930 CHF
Total 2008	**175’390 CHF**
Total 2008 pro m² Hauptnutzfläche	**9.8 CHF/m²**

Total Betriebs- und Unterhaltskosten 2008

Gesamthaft belaufen sich die Nebenkosten 2008 (ohne Energiekosten für Heizwärme und Warmwasser[17] sowie ohne die Nachrüstungen und die Neuanschaffung von IV-Türen) auf **453’800 CHF** oder **25.4 CHF pro m² Hauptnutzfläche** HNF. Bei einer gleichmässigen Verteilung dieser Nebenkosten auf die Hauptnutzflächen ergibt das für eine 4.5 Zimmerwohnung mit einer HNF von 112.2 m² relativ hohe 2’850 CHF/a oder 238 CHF/Mt.

Aufteilung der Bewirtschaftungskosten gemäss den Datenerhebungen «LUKRETIA» für die Wohnsiedlung Werdwies (Intep 2009b):



Figur 41 Aufteilung der Bewirtschaftungskosten gemäss Datenerhebung LUKRETIA (Intep 2009b) ***Instandhaltung***: Reparaturen, Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit einer Anlage/eines Gebäudeelementes; ***Instandsetzung***: Erneuerung/Auswechslung von Anlagen(teilen) bzw. Gebäudeelementen (können bessere Qualität aufweisen: Technischer Fortschritt)

17 Konnten im Evaluationszeitpunkt nicht angegeben werden, da der Wärmehauptzähler nicht richtig funktionierte.

BILANZ, FOLGERUNGEN UND AUSBLICK

18 Bilanz

Für die Bilanz werden die Fragestellungen aus Kapitel 2 aufgeführt und zusammengefasst beantwortet. Betrachtet werden die Bereiche «ökologisches Bauen und Energieverbrauch», «Mobilität», «Wirtschaftlichkeit», «soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte» und «Partizipation und Prozesse». In Kapitel 0 werden für die gleichen Bereiche Folgerungen präsentiert. Eine Gesamtbilanz und ein Ausblick sind zum Schluss aufgeführt.

18.1 Ökologisches Bauen und Energieverbrauch

Werden die erwarteten energetischen und ökologischen Kennwerte mit der neu erstellten Siedlung erreicht? Welche Erfahrungen werden/wurden gemacht?

Die Kriterien von eco-bau werden bei der Siedlung Werdwies erfüllt. So wurde für Wohlbefinden und Gesundheit eine Komfortlüftung eingebaut, ausreichend Licht und Schalldämpfung gewährleistet sowie Massnahmen gegen Elektrosmog getroffen. Im Bereich Umwelt werden bauökologische Kriterien eingehalten, indem auf tiefe Umweltbelastungen bei der Herstellung und Verarbeitung der Rohstoffe geachtet wurde.

Die «**Erfolgskontrolle Wohnsiedlung Werdwies»** (Basler & Hofmann 2009) kommt zu folgenden Beurteilungen bezüglich der energetischen Kennwerte:

Heizwärmebedarf: Die Minergie-Energiekennzahl wird beim Heizwärmebedarf nach Korrekturen für das Klima und die höheren effektiv vorhandenen Raumtemperaturen deutlich überschritten. Dies ist primär eine Folge der (vertraglich vorgegebenen) Wärmeversorgung ab Erdgas-Quartierzentrale. Die Gebäudehülle ist jedoch so wärmegedämmt, dass die Primäranforderung Minergie rechnerisch gerade eingehalten wird. Gegenüber dem Planungswert ist ein deutlich höherer Heizwärmebedarf zu beobachten. Gründe hierfür sind hohe (23° bis über 25°C) und nicht einzelraumweise regulierbare Raumtemperaturen sowie überschätzte Solargewinne.

***Wärmebedarf für Warmwasse*r**: Der Wärmbedarf für Warmwasser ist infolge der guten Effizienz der Warmwasserverteilung relativ tief. Die Solaranlagen und die Abwärmenutzung der Kühlanlagen funktionieren gut und liefern gute Erträge.

Stromverbrauch: Die gemessene Energiekennzahl Elektrizität liegt etwas 30% unter dem Wert für ein typisches Mehrfamilienhaus (SIA 380/4), aber 20% höher als der Standardwert aus SIA 380/1. Der Mieterstromverbrauch liegt in einer vergleichbaren Höhe wie der in der Untersuchung des VSE (2005) ermittelte Haushaltstrombedarf.

Lüftungsanlagen: Die Luftmengen sind im Mittel 20-25% tiefer als ausgelegt. Dies aufgrund des Betriebs auf Stufe 1 wegen Mieterreklamationen (Stufe 1 ergibt am wenigsten Reklamationen wegen Zugluft, Geräuschen und Geruchsbelästigungen). Aufgrund hoher Raumtemperaturen weisen die Wohnungen tiefe Raumluftfeuchten auf. Die CO_2-Konzentrationen entsprechen aber den Erwartungen. Messungen zum Wärmerückgewinnungsgrad zeigen für eine von zwei Anlage mit 82% eine Erfüllung des Planungswertes von 80%. Bei der zweiten Anlage liegt die Rückgewinnung mit 72% tiefer.

Die **Befragung der BewohnerInnen** ergab, dass das Lüftungs- und Heizungskonzept insbesondere von jüngeren Personen mit Familien als nicht ideal erachtet wird, da keine individuelle Regulierung möglich ist. Die Temperatur in den Wohnungen sind für einen relativ grossen Anteil der BewohnerInnen zu hoch und die Luft zu trocken. Dies führt zu vermehrtem Fensterlüften (rund 80% der Befragten lüften mindestens einmal täglich). Rund 35% der Befragten benutzen zudem einen Luftbefeuchter. Dass bauökologische Massnahmen getroffen wurden und die Wohnungen, Treppenhäuser und Waschküchen mit stromeffizienten Geräten ausgestattet wurden, wird mehrheitlich wahrgenommen. Dazu trug sicherlich auch die ausführliche (1-2h) Einführung der Neumietenden bei, bei der diese Botschaften auch platziert werden konnten. Die stromeffiziente Einrichtung scheint zudem Folgehandlungen auf individueller Ebene zu haben, d.h. stromeffiziente Geräte werden auch mit solchen ersetzt[18].

18.2 Mobilität

Inwiefern wurden Massnahmen für eine nachhaltige Mobilität umgesetzt?

Im Vergleich mit zwei anderen Siedlungen (Glatt I, James) liegt die Siedlung Werdwies mit 59% der möglichen Punktzahl an zweiter Stelle, knapp hinter der Siedlung James. Gut bewertet werden das Standortangebot der Siedlung wegen seiner guten ÖV-Verbindungen, der nah gelegenen Versorgungsinfrastruktur, den integrierten Kinderbetreuungseinrichtungen, der guten Veloinfrastruktur und der geringen Parkplatzzahl. Ebenfalls sehr gut bewertet wird die Verkehrsmittelwahl der SiedlungsbewohnerInnen. Rund 40% sind autofrei und rund 70% nutzen täglich und ausschliesslich öffentliche Verkehrsmittel oder sind zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs. Keine bzw. nur wenige Punkte werden im Bereich «Mobilitätsstrategie» und «Mobilitätsanreize» vergeben. Zum Zeitpunkt der Planung vor rund 8 Jahren wurden zwar verschiedene mobilitätsrelevante Anforderungen formuliert, welche jedoch nicht den heute im Mobilitätsrating festgelegten Kriterien für zukünftige Siedlungen entsprechen. In den Bereichen Strategie und Anreize sind also aus heutiger Sicht Optimierungsmöglichkeiten vorhanden.

[18] Die Befragten machen dazu «nur» selbstberichtete Aussagen zum Verhalten. Die Tatsache, dass fast 70% der Befragten angaben «immer» darauf zu achten und nur 11% die etwas unpräzisere Antwortoption «manchmal» wählten, ist Hinweis darauf, dass das Thema Stromeffizienz beim individuellen Einkaufen doch präsent ist.

18.3 Wirtschaftlichkeit

Wie teuer sind die neu erstellen Wohnungen? Sind sie konkurrenzfähig und werden sie vom in Betracht gezogenen Mietersegment gemietet?

Befragung der BewohnerInnen*:* Die Mehrheit der BewohnerInnen der Siedlung Werdwies findet den (aktuellen) Mietzins für das, was die Wohnungen bieten, angemessen. Die Auswertung zu den soziodemographischen Daten zeigt zudem, dass das angestrebte Mietersegment realisiert werden konnte. Die bisherigen Erfahrungen zeigen aber, dass es eine Herausforderung bedeutet, den angezielten Mix beizubehalten.

Baukosten/Betriebs- und Unterhaltskosten*:* Die Baukosten liegen im Rahmen des Kostenvoranschlages (ca. 5% unvorhergesehene Mehrkosten) und der Erstellungskosten vergleichbarer Objekte. Die Höhe der resultierenden Unterhaltskosten weisen auf Optimierungsmöglichkeiten bei der Konzeption und Projektierung der Siedlung hin.

Die Übersicht der Bewirtschaftungskosten auf der Basis eines Lebenszykluskostenansatzes (gemäss LUKRETIA) gibt einen Hinweis, warum die Energiekosten oftmals nicht mehr Aufmerksamkeit erhalten: Die Wärmekosten machen rund 4.0% und die Stromkosten rund 2.5% der totalen Bewirtschaftungskosten aus (was natürlich auch eine Folge des guten energetischen Standards der Bauten ist; siehe Figur 41). Sie liegen damit in einer ähnlichen Grössenordnung wie die Reinigungskosten (3.3%) oder die Kosten für Sicherheit und Bewachung (5.2%).

Mehrkosten Minergie-P: Die berechneten Mehrinvestitionen von 2.8%, die der Minergie-P-Standard verursacht hätte (3.6% von BKP2) erscheinen als relativ gering. Aus der heutigen Sicht (Zürich auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft) wäre der Entscheid für den Minergie-P-Standard langfristig optimaler und gut vertretbar gewesen.

18.4 Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte

Wie sieht der neue Mietermix aus und entspricht er den anvisierten Zielen bezüglich Durchmischung, Integrierbarkeit, Einkommen, Familienstruktur? Wie entwickelte sich die Versorgungssituation im Quartier? Wie wurden die neuen Mietenden ins Quartier integriert, gab es Reaktionen der bisherigen QuartierbewohnerInnen? Wie ging die Schule mit dem Auszug der Familien der alten Siedlung und dem Einzug der neuen Mieter um?

***Bessere Durchmischung der Bewohnerschaft*:** Die Zusammensetzung der neuen Mieterschaft entspricht den anvisierten Zielen (jüngere Personen, Familien, mittlere Einkommensschicht) und wird auch von befragten Personen mehrheitlich als positiv bewertet. Die «Ausstrahlung» ins gesamte Quartier ist jedoch (noch) eher mittelmässig. Es scheint, dass 152 neue Wohnungen die Wahrnehmung bezüglich des gesamten Quartiers nur bedingt verändern können oder dass dies noch eine Weile dauern wird. Positiv ist aber zu vermerken, dass Familien mit Kindern zur Integration im Quartier beitragen und die Vernetzung der Bewohnerschaft fördern.

***Verbesserung der Versorgung für den täglichen Bedarf und der Quartierinfrastruktur*:** Das Ziel einer verbesserten Versorgung konnte nicht erreicht werden. Es besteht weiterhin der Wunsch nach Kleingewerbe, welches das Quartier weiter beleben könnte. Dem durch die neue Mieterschaft (jüngere Personen, Familien) entstandenen Bedarf nach externer Kinderbetreuung und nutzbaren Gemeinschaftsräumen wurde hingegen Rechnung getragen.

***Verbesserung der Sicherheit und Sauberkeit*:** Die Sicherheit und die Sauberkeit wird grundsätzlich als mittelmässig eingestuft. Jeweils rund ein Drittel der befragten QuartierbewohnerInnen nimmt Verbesserungen in der Sicherheit und Sauberkeit aufgrund des Neubaus Werdwies wahr. Punktuelle Probleme gibt es sowohl in der Siedlung als auch im Gesamtquartier: Relativ viel Littering durch die Mittagsverpflegung in der Migros und in einigen Liegenschaften des Quartiers wirken die Durchgänge unsauber.

***Integration der neuen Mieterschaft ins Grünauquartier*:** Die Integration ins und die Identität mit dem Quartier ist bei den SiedlungsbewohnerInnen zwei Jahre nach Einzug schon ziemlich hoch. Auch die Vernetzung innerhalb der Siedlung kann als gut bezeichnet werden. Die Siedlung funktioniert als halböffentlicher Raum und scheint auch für die weiteren Quartierbewohner nutzbar und «durchlässig» zu sein. Dies führt auch zu Kontakten unter den QuartierbewohnerInnen. Die Integration und Vernetzung sollte aber als noch nicht abgeschlossen betrachtet werden.

***Schule**:* Der Wechsel in der Bewohnerschaft hat zu einer vorübergehenden Reduktion der Schülerzahlen geführt, es musste auch Lehrpersonal abgebaut werden. Durch die neue familienreiche Siedlung Werdwies werden aber neue Einschulungswellen kommen. Die Schulleitung geht davon aus, dass durch den neuen, heterogenen Mietermix auch unterschiedliche Anforderungen an die Schule herangetragen werden. Die Einschulung von gemischten Klassen kann aber helfen, die Schule aufzuwerten. Unter den Eltern gibt es zum Teil noch Unsicherheiten, ob der relativ hohe Ausländeranteil einen Einfluss auf die Qualität des Lehrbetriebs haben könnte.

18.5 Partizipation und Prozesse

Wie wird der Prozess, der zum Ersatzneubau führte im Nachhinein von den bisherigen BewohnerInnen und Stakeholdern im Quartier eingeschätzt?

Befürchtungen und Vorurteile waren vor dem Neubau spürbar, die Bewohnerschaft fragte sich «wer da alles reinkommt». Auf der anderen Seite wurden auch Hoffnungen in den Neubau gesetzt. Die umfassende Kommunikation des Vorhabens und der partizipative Ansatz war sehr wichtig und gut gemacht. Die Informationen der Stadt wurde von dreiviertel der befragten Personen im Quartier wahrgenommen und mehrheitlich als gut bis sehr gut bewertet.

19 Folgerungen

19.1 Ökologie und Energieverbrauch

Da die Primäranforderungen von Minergie gerade etwa erreicht werden, kann im Prinzip bei der Siedlung Werdwies davon ausgegangen werden, dass sie einer Überbauung im Minergie-Standard entspricht. Der Minergie-Standard würde erreicht, könnte die Wärme mit einer Holzfeuerung oder einer WP erzeugt werden und müsste die Wärmeenergie nicht aufgrund bestehender Vereinbarungen von der Erdgas-Quartierzentrale übernommen werden (was sich im Übrigen in Zukunft ändern kann bzw. wird).

Beim Haustechnik-Stromverbrauch bestehen Optimierungspotenziale. Es zeigt sich auch bei diesen Neubauten, dass es weiterhin eine Herausforderung darstellt, die Haustechnikgeräte bedarfsorientiert zu regeln und betreiben (Betriebsdauer Pumpen und Lüftungsaggregate).

Das Raumwärmekonzept mit nichtregulierbarer Niedertemperatur-Bodenheizung und Komfortlüftung mit Nachwärmung der Zuluft, falls deren Temperatur unter 20°C fällt, bewährt sich nur bedingt. Die Raumtemperaturen sind bisher generell deutlich zu hoch, was auch zu einem zu hohen Heizwärmebedarf führt. Die Mietenden haben keine Möglichkeit zur Anpassung der verbreitet als zu hoch bemängelten Temperatur (ausser Fensterlüften). Nicht alle Mietenden schätzen, dass alle Räume in etwa dieselbe (eher zu hohe) Raumtemperatur aufweisen (Schlafzimmer können ganz generell nicht weniger beheizt werden). Zu hohe Temperaturen im Winter verschärfen zudem die Problematik ungenügender Raumluftfeuchte, was zu Komforteinbussen führt oder zum von diversen Mietenden angegebenen Einsatz von Luftbefeuchtern mit zusätzlichem Stromverbrauch.

Bei den zentralen Lüftungsaggregaten pro Gebäude wirken sich die konzeptionellen Einschränkungen bei der Platzierung von Zuluftfassung und Abluftauslass auf dem Dach eindeutig negativ aus. Ein Zuluftdefizit gegenüber den Auslegungswerten wurde mit Messungen in den Wohnungen nachgewiesen und ist eine Folge der Reduktion des Betriebs der Lüftungsaggregate auf Stufe 1, um Reklamationen wegen Zugluft-, Geruch- und Lärmbelästigungen zu reduzieren. Ganz generell scheinen die Lüftungsaggregate eine Quelle von Problemen zu sein. So funktionierte auch die Überbrückung der Wärmerückgewinnung im Sommer bei tieferen Aussen- als Innentemperaturen zum Teil nicht, die Heizkurven der Zulufterwärmung waren zu hoch eingestellt und die Luftmengenregulierung mit Schaumstoffeinsätzen in der Badeabluft innerhalb der Wohnungen bewährte sich nicht (Verschmutzung und Geräuschprobleme). Es stellt sich die Frage, ob nur Ausführungs- und Konzeptionsmängel bei den zentralen Lüftungssystemen die Ursache der Probleme sind oder ob generell nur (teurere) dezentrale Lüftungslösungen pro Wohnung Gewähr für einwandfreieren Betrieb bieten. Probleme mit der Verschmutzung der Filter und Lüftungsrohre wurden bisher nur bei der Luftmengenregulierung in den Badezimmern gemeldet. Sie sind wenn überhaupt dann eher nach längeren Betriebszeiten ohne adäquaten Service zu erwarten.

Die diversen erwähnten Fehlfunktionen, Einregulierungsprobleme und Ausfälle einzelner Komponenten machen deutlich, dass bei der Konzeption von Anlagen unbedingt darauf geachtet werden muss, dass die erforderlichen Anzeiger und Messgeräte eingebaut werden, damit Fehlfunktionen überhaupt festgestellt werden und eine Betriebsoptimierung vorgenommen werden kann. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass selbst neue Anlagen einwandfrei funktionieren. Zusätzlich stellt sich die Frage, wer die erforderlichen Betriebsoptimierungen vornimmt (z.B. die Reduktion der Vorlauftemperatur bei der Fussbodenheizung, damit im Winter die übliche Raumtemperatur von etwa 22°C erreicht werden kann). Das gilt ganz generell umso mehr, je mehr Kenntnisse eine zweckmässige und energiesparende Wohnungsnutzung erfordert. Die jetzigen MieterInnen wurden in die Wohnungsnutzung eingeführt. Die Gewährleistung einer zweckmässigen Wohnungsnutzung über Jahre und die Einführung neuer Mietender nach Mieterwechseln sind jedoch eine Herausforderung für die jeweiligen Verantwortlichen und erfordern eine entsprechende Aufgabenzuweisung in ihrem Pflichtenheft.

Die Geräteausstattung mit A-Geräten und die Einweisung der Mietenden in eine zweckmässige und energiesparende Wohnungsbenutzung vermittelte in einzelnen Fällen Motivation. Wie einzelne Mietende in der Befragung angaben, planen sie, bei ihren Geräteanschaffungen auch auf das Stromsparlabel bzw. auf Energieeffizienz zu achten.

19.2 Mobilität

Das Planungsbüro Jud AG leitet aus dem Mobilitätsrating folgende Schlüsse und Empfehlungen ab.

Generell

Die Verkehrsmittelwahl der Bewohner ist auch bereits ohne besondere Mobilitätsanreize nicht stark autoorientiert. Einen positiven Beitrag für die nicht-automobile Mobilität leisten sicherlich die in den letzten Jahren umgesetzten Massnahmen beim Langsamverkehr, die Verbesserungen bei der Erschliessung und im Netz mit sich brachten. Das MobilityRating zeigt ein Optimierungspotenzial im Bereich der Mobilitätsanreize. Damit die Bewohner auch dauerhaft gerne zu Fuss, mit dem Velo oder im öffentlichen Verkehr unterwegs sind, gilt es daher, diese Fortbewegungsarten mit entsprechenden Anreizen zu sichern. Auch ohne grosse Investitionen, wie sie beispielsweise für ein Mieterticket erforderlich wären, sind Verbesserungen möglich. Diese liegen einerseits im Bereich der Serviceangebote für die Velonutzung (siehe unten). Zudem könnten verschiedene Mobilitätsinformationen bereitgestellt werden: Neuen Mietern könnte ein Neuzuzügerset übergeben werden, das umfassende Informationen für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs (Haltestellenplan, Netzplan, Tarife etc.) sowie für den Langsamverkehr (MAP Zürich, Serviceadressen, Velovignette) enthält. Fahrplanaushänge in den Hauseingängen oder an anderen geeigneten Orten würden bestehenden Mietern zusätzliche Informationsmöglichkeiten geben.

Anreize können auch von bewusstseinsbildenden Informationen ausgehen, die den Bewohnern Anregung geben, über ihr Verhalten nachzudenken und auch Neues auszuprobieren. Eine umweltgerechtere Mobilität lässt sich beispielsweise fördern, indem Informationen verteilt werden zu EcoDrive-Kursen, zur Förderung von Erdgasfahrzeugen (z.B. durch Erdgas Zürich) oder zu Vorteilen und Modalitäten einer Mobility-Teilnahme, die zudem im Rahmen eines 4-monatigen Schnupperabos konkret und unverbindlich ausprobiert werden kann. Geeignete Formen sind entweder das blosse Verteilen der jeweiligen Flyer an die Haushalte oder die persönliche Information im Rahmen von Bewohnerversammlungen, Festen oder ähnlichem.

Velo-Nutzung

Die in jedem Gebäude vorhandenen, (bis auf eine Ausnahme) ebenerdig und hindernisfrei zugänglichen Veloabstellräume bieten eine bequeme und sichere Abstellmöglichkeit für die Velos der Bewohner. Es zeigt sich jedoch eine hohe, bereits annähernd an die Grenzen stossende Auslastung. Um zu verhindern, dass die Nutzung der Veloräume unattraktiv wird oder gar Probleme auftreten, wie z.B. wildes Abstellen oder auch Beschädigungen oder Diebstahl von Velos, sollten hier die konkreten Bedürfnisse und Meinungen der Bewohnerschaft in Erfahrung gebracht werden. Durch Einbeziehen der Bewohner und dem Entgegenkommen ihrer Bedürfnisse werden sie letztendlich auch in ihrer Mobilitätsform als Velofahrer bestärkt. Im Rahmen einer Befragung könnten zudem die konkreten Bedürfnisse nach weiteren Dienstleistungen für den Gebrauch des Velos abgefragt werden. Mögliche Angebote wären hier z.B. abschliessbare Schränke oder Regale für Persönliches Zubehör (z.B. Helm, Regenschutz, Werkzeug), Einrichtungen für „High-End-Velos“ (z.B. e-bike-Ladestation, abschliessbare Abteile) oder auch Dienstleistungen wie der Verleih von Anhängern, Kindersitzen oder Werkzeug, die jährliche Ausgabe von Velovignetten, Aktionstage mit Velocheck oder Reparaturmöglichkeit etc..

Parkierung

Die Nachfrage nach den in der Liegenschaft vorhandenen Parkplätzen ist einerseits gering: Das Parkraumangebot liegt, bezogen auf die von der Bewohnerschaft mietbaren Parkplätze bei 0,7 Parkplätzen pro Haushalt (erstellt wurde das Minimum gemäss gültiger Parkplatzverordnung); rund 10% der Bewohnerparkplätze sind derzeit nicht vermietet. Dennoch zeigt sich andererseits ein gewisser Parkdruck, indem insbesondere an den Wochenenden die Besucherparkplätze dauerbelegt werden und auch andere befahrbare Flächen auf dem Gelände zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden. Dieses Problem ist der Verwaltung bekannt, die dafür bereits Lösungen sucht. Da wild abgestellte Motorfahrzeuge nicht nur die Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raumes beeinträchtigen, sondern nicht zuletzt Behinderungen oder gar Gefährdungen für Fussgänger und Kinder mit sich bringen können, ist ein verstärktes und konsequentes Durchgreifen gegen diese Nutzungsgewohnheiten auch aus Mobilitätssicht sinnvoll und richtig. Ergänzend könnte eine Abfrage bei der DAV (Dienstabteilung Verkehr der Stadt Zürich) bezüglich der Anzahl bezogener Anwohnerparkkarten für die blaue Zone Hinweise über das Ausweichen der Bewohner auf öffentlichen Grund geben.

2000-Watt-Gesellschaft - Mobilitätskonzept

Mit dem Ersatzneubau der Siedlung Werdwies wurde im Rahmen des Projektes BaLaLuZ eine insgesamt nachhaltige Entwicklung angestrebt. Das MobilityRating und die vorangegangenen Ausführungen zeigen, dass im Bereich der Mobilität schon damals, d.h. bei der Planung der Siedlung vor acht Jahren, gute Voraussetzungen geschaffen wurden bzw. bestehen. Als künftige Aufgabe stellt sich daher insbesondere, das Erreichte zu sichern und noch bestehende Optimierungspotenziale auszuschöpfen. Bezug nehmend auf den Bereich «Strategie» des MobilityRatings wäre daher die Festschreibung von konkreten Zielen und dementsprechenden (mittelfristigen) Massnahmen im Mobilitätsbereich und der damit angestrebten Wirkung sinnvoll, um „mit System“ Verbesserungen herbeizuführen. Dabei wäre auch zu überlegen, ob und wieweit die benachbarten Wohnanlagen im Quartier mit einbezogen werden könnten. Über die Einbindung in ein übergeordnetes Konzept – z.B. die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft der Stadt Zürich – kann für die Stadt und auch die Bewohnerschaft ein nachhaltiger Nutzen geschaffen werden. Mit dem SIA Effizienzpfad Energie steht ein Instrument zur Verfügung, um diese Ziele zu definieren und zu erreichen.

19.3 Wirtschaftlichkeit

Mit den vorliegenden Daten können noch keine weitergehenden Empfehlungen formuliert werden. Es bleibt abzuwarten, wie hoch die Mieten werden und wie gut diese die sachgerechte, nachhaltigkeitsorientierte Amortisation der Wohnsiedlung ermöglichen werden. Die Höhe der resultierenden Neben- und Unterhaltskosten weisen aber bereits jetzt auf Optimierungsmöglichkeiten bei der Konzeption und Projektierung der Siedlung hin.

19.4 Soziale, gesellschaftliche und Versorgungsaspekte

Der Neubau Werdwies hat insgesamt einen positiven Einfluss auf die soziale und gesellschaftliche Situation des Quartiers. Handlungsbedarf besteht am ehesten in der Versorgungssituation im Quartier und bei den Spielmöglichkeiten in der Siedlung Werdwies. Zwar gibt es für die Versorgung «Ausweichmöglichkeiten» in andere Quartiere, eine umfassende, lokale Versorgung mit Kleingewerbe (das auch zur Vernetzung im Quartier beitragen kann) ist noch nicht realisiert[19]. Auch bezüglich Spielmöglichkeiten gibt es Ausweichmöglichkeiten auf andere Plätze im Quartier (Grünflächen, Schulhof etc.). Trotzdem ist zu erwägen, inwiefern die Spielmöglichkeiten in der Siedlung erweitert werden könnten. Die Ergebnisse geben zudem den Eindruck, dass die Vernetzung der Siedlung Werdwies mit dem gesamten Grünauquartier noch weiter gefördert werden könnte, insbesondere auch die Vernetzung der jüngeren mit der älteren Bewohnerschaft.

[19] Verschiedene Schlüsselpersonen weisen darauf hin, dass sich das Grünauquartier leider nicht für Kleingewerbe eignet, das auf Laufkundschaft angewiesen ist, aufgrund der geographischen Lage.

19.5 Partizipation und Prozesse

Aufgrund der positiven Bewertung der Partizipation und Prozess ist kein Handlungsbedarf erkennbar. Die umsichtige Planung und Kommunikation kann als vorbildlich bezeichnet werden.

20 Abschluss und Ausblick

Inwiefern sind die Ersatzneubauten Werdwies ein Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung? Bewirken sie eine Quartieraufwertung? Haben sie das Image des Quartiers beeinflusst?

Die Siedlung Werdwies trägt zur nachhaltigen Quartierentwicklung bei, indem sie die soziale und gesellschaftliche Situation im Quartier positiv beeinflusst. Mit dem Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und dem Neubau Werdwies konnte aufgezeigt werden, dass auch grosse Ersatzneubauprojekte für wenig zahlungskräftige Mietende und einem tendenziell grossen Impact auf das Quartier sozial- und quartierverträglich durchgeführt werden können. Die neue Siedlung Werdwies trägt insgesamt zu einem verbesserten Gesamteindruck des Grünauquartiers bei und verfügt über einen guten Ruf.

Der Minergie-Standard könnte in Zukunft erreicht werden, sofern eine andere Form von Wärmebezug realisiert würde. Für zukünftige Bauvorhaben ist zu empfehlen, die Anordnung der Lüftungsaggregate und das Raumwärmekonzept (Regulierbarkeit durch MieterInnen) anders zu gestalten.

Die Siedlungsneubauten Werdwies illustrieren, wie komplex die Erstellung von umfassend nachhaltig konzipierten Wohn- und Gewerbebauten ist. Dazu braucht es das optimale Zusammenspiel von eingesetzter Technologie (zuverlässig und robust – soviel Technologie wie nötig, aber so einfach wie möglich), Benutzer- und Unterhaltsfreundlichkeit und Information, Motivation, Verständnis und Einsicht der Nutzenden und Betreibenden. Längerfristig ist die Wahrung des anfänglich erreichten Standards entscheidend. Darum sind unterhaltsarme, robuste Lösungen wichtig und können die Lebenszykluskosten massgeblich verringern (Intep, 2009a, und 2009b). Es zeigte sich, dass die Abnahme, und Einregulierung der Haustechnik sowie die Anleitung/Einweisung der Mietenden (auch von neuen Mietenden in Zukunft) für nachhaltigen Betrieb und Nutzung unerlässlich sind. Von grossem Vorteil sind dabei fehlertolerante Systeme und Überwachungsgeräte bzw. Zähler welche den Betriebszustand anzeigen und Voraussetzung für dessen Optimierung sind. Zu hinterfragen ist eine Konzeption der Wärmeverteilung und Lüftung ohne Anreize und Einflussmöglichkeiten der Mietenden.

Das Beispiel der Siedlung Werdwies zeigt also, dass ein Neubau einen Beitrag zur nachhaltigen Quartierentwicklung leisten kann. Die im Kapitel 19 aufgeführten Folgerungen weisen darauf hin, dass verschiedene Aspekte bei ähnlichen Vorhaben optimiert werden können.

Literatur

AHB, LVZ (2006): **Wohnsiedlung Werdwies. Städtische Peripherie als urbaner Lebensraum**, Stadt Zürich, Amt für Hochbauten und Liegenschaftenverwaltung, 2008.

ARE, BFS, Ecoplan (2007): **Mobilität in der Schweiz. Ergebnisse des Mikrozensus 2005 zum Verkehrsverhalten**, Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung und ecoplan, Bern 2007.

Basler & Hofmann Ingenieure und Planer AG (2009): **Erfolgskontrolle Wohnsiedlung Werdwies. Überprüfung Minergie-Standard, angepasste Technisierung, im Auftrag des AHB,** Zürich 2009.

BFE, ARE, novatlantis (2004): **Nachhaltige Quartierentwicklung BaLALuZ. Schlussbericht "Gesellschaft" Phase 1**, im Auftrag von BFE, ARE, Stadt Zürich (AHB, FSTE, LVZ), Bern/Zürich/Lausanne/ Luzern/Basel 2004.

econcept (2004): **Nachhaltige Quartierentwicklung BaLALuZ. Schlussbericht Quartier Grünau/Siedlung Bernerstrasse/Werdwies Zürich Phase 1**, im Auftrag von BFE, ARE, Stadt Zürich (AHB, FSTE, LVZ), Zürich 2004.

econcept (2004): **Zur heutigen Wohnsituation der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Siedlung Bernerstrasse**, econcept AG, im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung Zürich (FSTE) und Liegenschaftenverwaltung Zürich (LVZ), 2004.

factor (2007), Humm O., **factor Minergie-P**, factor 2/07, Zürich 2007

GGG, Landert Farago Partner, FSTE (2004): **Man kann das Quartier lieb gewinnen, wenn man es kennt. Auswertung der PassantInnenbefragung der Aktion Mobil GGG**, Durchführung durch Grau Grün Grünau (GGG) mit Unterstützung der Fachstelle für Stadtentwicklung Zürich (FSTE), Auswertung und Schlussbericht Landert Farago Partner, Zürich 2004.

Infras und LINK-Institut (2007): **Mobilität in Zürich – Erhebung 2007**, Zürich 2007

Intep (2009a): **Lebenszykluskosten, LUKRETIA II + III**, im Auftrag des AHB, Zürich, 7. August 2009, Version 8.0

Intep (2009b): **Lebenszykluskosten "Wohnsiedlung Werdwies"**, im Auftrag des AHB, Zürich, 10. Juli 2009, Version 3.0

ORL (2001): **Nachhaltigkeitsindikatoren für die Stadt Zürich. Schlussbericht**, ORL-Institut, ETH Zürich, 2001.

Planungsbüro Jud (2009): **Wohnsiedlung Werdwies – Input Mobilität,** im Auftrag des AHB, Zürich, 19. November 2009

proKlima (2006): **Sozialwissenschaftliche Begleitung des Projekts "Energetische Gebäude-Modernisierung mit Faktor 10"**, proKlima – der enercity-Fonds Hannover, 2006,

Stadtentwicklung Zürich (2007): **Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich**, Zürich 2007.

ANHANG

A-1 Ankündigungsbriefe für die Befragungen

A-1.1 Werdwies

Befragung: "Wie lebt es sich in der Werdwies?"

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Im Jahr 2007 wurden die Wohnungen der Siedlung Werdwies bezogen. Das Bundesamt für Energie, das Bundesamt für Wohnungswesen und die Stadt Zürich möchten nun eine erste Bilanz ziehen und sind an Ihren Antworten zu den folgenden Fragen sehr interessiert:

Wie haben Sie sich in der Siedlung Werdwies eingelebt?
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung und Ihrer Wohnumgebung?
Wie gestaltet sich das Zusammenleben in der Siedlung Werdwies und im Grünauquartier?

Ihre Antworten sind für uns sehr wichtig und wertvoll.

Wir haben das Büro econcept beauftragt, alle Haushalte der städtischen Siedlung Werdwies zu befragen. In den nächsten Tagen wird Sie eine Befragerin oder ein Befrager anrufen, um Ihnen telefonisch einige Fragen zu stellen. Wir bitten Sie, sich etwas Zeit zu nehmen für das Interview. Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich behandelt!

Für Auskünfte und Fragen steht Ihnen Annette Jenny von der Firma econcept gerne zur Verfügung (Telefon: 044 286 75 54).

Sie haben keinen Festnetzanschluss? Dann sind wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns Ihre Handynummer mitteilen: per Mail an annette.jenny@econcept.ch oder per Telefon.

Herzlichen Dank fürs Mitmachen!

Verena Steiner
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Andreas Eckmanns
Bundesamt für Energie BFE

A-1.2 Weitere QuartierbewohnerInnen

Befragung zum Grünauquartier und der neuen Siedlung Werdwies

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Mit dem Bau der neuen Siedlung Werdwies hat sich das Bild des Grünauquartiers verändert. Rund zwei Jahre nach dem Bezug der neuen Siedlung möchten das Bundesamt für Energie, das Bundesamt für Wohnungswesen und die Stadt Zürich eine erste Bilanz ziehen. Daher sind wir sehr interessiert daran, Ihre Meinung zur Entwicklung des Quartiers zu hören!

In den nächsten Tagen wird Sie möglicherweise eine Befragerin oder ein Befrager anrufen, um Ihnen telefonisch einige Fragen zum Grünauquartier zu stellen. Wir bitten Sie, sich etwas Zeit zu nehmen für das Interview. Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich behandelt! Für Auskünfte und Fragen steht Ihnen Annette Jenny von der Firma econcept gerne zur Verfügung (Telefon: 044 286 75 54).

Sie haben keinen Festnetzanschluss? Dann sind wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns Ihre Handynummer mitteilen: per Mail an annette.jenny@econcept.ch oder per Telefon.

Herzlichen Dank fürs Mitmachen!

Verena Steiner
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Andreas Eckmanns
Bundesamt für Energie BFE

Traduzione vedi tergo / Véase la traducción al dorso / Ver tradução no verso / Prijevod vidi na poleđini

Sondaggio sul quartiere Grünau e sul nuovo complesso residenziale Werdwies
Gentile Signora, Egregio Signore

La costruzione del nuovo complesso Werdwies ha modificato l'immagine del quartiere Grünau. A due anni dalla realizzazione di questo nuovo insediamento residenziale, l'Ufficio federale dell'energia, l'Ufficio federale delle abitazioni e il Comune di Zurigo desiderano trarre un primo bilancio. Siamo quindi molto interessati a conoscere la Sua opinione sullo sviluppo del quartiere!
Abbiamo incaricato l'ufficio econcept di intervistare una parte delle famiglie che vivono nel quartiere Grünau. Nei prossimi giorni, un'intervistatrice o un intervistatore potrebbe chiamarLa per rivolgerLe alcune domande sul quartiere Grünau. La preghiamo di concederci qualche minuto di tempo per l'intervista. Naturalmente le sue risposte saranno trattate con la massima riservatezza! Per informazioni e chiarimenti può rivolgersi a Annette Jenny della ditta econcept (telefono: 044 286 75 54). Non ha un

telefono fisso? In tal caso La preghiamo di comunicare il numero del suo cellulare per e-mail a annette.jenny@econcept.ch oppure per telefono.
Mille grazie della partecipazione!

Encuesta sobre el barrio Grünau y la nueva urbanización Werdwies

Estimada señora, estimado señor:
Con la construcción de la nueva urbanización Werdwies se ha modificado el aspecto del barrio Grünau. Unos dos años después de que los vecinos tomaran posesión de sus viviendas, la Oficina Federal de Energía, la Oficina Federal de la Vivienda y la ciudad de Zúrich desean hacer un primer balance. Por esta razón, estamos interesados en conocer su opinión sobre el desarrollo del barrio.
Hemos encargado al estudio econcept la realización de una encuesta en una parte de los hogares del barrio Grünau. En los próximos días posiblemente reciba usted la llamada de un encuestadora o de un encuestador que le formulará por teléfono algunas preguntas sobre el barrio Grünau. Le rogamos que se tome un poco de tiempo para responder. Naturalmente, toda la información que usted proporcione será tratada confidencialmente. Para proporcionarle cualquier información o responder a sus preguntas está a su disposición la Sra. Annette Jenny de econcept (teléfono: 044 286 75 54). ¿No tiene usted un número de teléfono de red fija? Le rogamos entonces que nos comunique su número de portátil: por e-mail a annette.jenny@econcept.ch o por teléfono.
Le agradecemos desde ya su cooperación.

Entrevista sobre o bairro Grünau e o novo conjunto habitacional Werdwies

Prezada senhora, prezado senhor

Com a construção do novo conjunto habitacional Werdwies mudou o aspecto do bairro Grünau. Cerca de dois anos após o novo conjunto habitacional ter sido ocupado, o Departamento Federal de Energia, o Departamento Federal de Habitação e a Cidade de Zurique gostariam de fazer um primeiro balanço. Por este motivo nós estamos muito interessados em ouvir a vossa opinião sobre o desenvolvimento do bairro!
Nós encarregamos a empresa econcept para entrevistar uma parte dos domicílios do bairro Grünau. Nos próximos dias, provavelmente uma entrevistadora ou um entrevistador lhe telefonará, para lhe fazer algumas perguntas ao telefone sobre o bairro Grünau. Nós vos solicitamos, que tomem um pouco de tempo para a entrevista. Obviamente que as suas indicações serão tratadas em sigilo! Annette Jenny da empresa econcept encontra-se à vossa disposição para perguntas e informações (telefone: 044 286 75 54). Caso não teha uma conexão de telefone fixo, nós ficaríamos agradecidos se pudesse nos comunicar o seu número de telemóvel através do eMail para annette.jenny@econcept.ch ou então por telefone.
Agradecemos sinceramente pela vossa participação!

Anketa o četvrti Grünau i novom naselju Werdwies

Poštovana gospođo, poštovani gospodine,

Gradnjom novog naselja Werdwies promijenila se slika četvrti Grünau. Gotovo dvije godine nakon naseljenja novog naselja, Savezni ured za energiju, Savezni ured za izgradnju stanova i grad Zürich žele povući prvu bilancu. Stoga nas veoma zanima da čujemo i vaše mišljenje o razvoju četvrti!
Dali smo nalog uredu econcept da anketira jedan dio domaćinstava četvrti Grünau. Može se, dakle, dogoditi da Vas narednih dana nazove netko iz spomenutog ureda da bi Vam preko telefona postavio nekoliko pitanja o četvrti Grünau. Molimo Vas da si uzmete malo vremena za intervju. Samo se po sebi razumije da će se s vašim podacima postupiti povjerljivo! Za informacije i pitanja rado Vam stoji na raspolaganju Annette Jenny iz firme econcept (telefon: 044 286 75 54). Nemate fiksnog telefonskog priključka? Ako je tako, bili bismo Vam zahvalni da nam javite pozivni broj svog mobitela: putem e-maila na annette.jenny@econcept.ch ili putem telefona.
Srdačno se zahvaljujemo na sudjelovanju!

A-2 Fragebögen

A-2.1 Werdwies

Einleitung

Kontaktverfahren

Alle Haushalte anfragen.

Quota:
- *Geschlecht*
- *Alter*

PROG: Verweigerungsgründe:

Erfassen

PROG: zu erfassen ist:
- Ob Quotenperson im Haushalt: ja/nein
- Wenn ja: Interview realisiert / Interview nicht realisiert

Grüezi, da ist …. von econcept. Sie haben vor ein paar Tagen einen Brief vom Bundesamt für Energie, vom Bundesamt für Wohnungswesen und der Stadt Zürich erhalten. Dort ist Ihnen angekündigt worden, dass wir den Bewohnern und Bewohnerinnen der Siedlung Werdwies Fragen zur Wohnung und zum Quartier stellen möchten. Darf ich Ihnen ein paar Fragen zu Ihrer Wohnung und zum Quartier stellen? Jetzt oder soll ich später anläuten?

Ist Interview durchführbar?
Ja, jetzt
Ja, später (Termin vereinbaren)
Ja, aber mit anderer Person
Nein, überhaupt nicht möglich (Abbruchgrund)

PROG: bei allen Fragen je eine Kategorie "weiss nicht" und "keine Antwort" einfügen

PROG: bei allen realisierten Interviews die Adresse zuordnen

Direkte Wohnumgebung Werdwies

Einleitungstext: Zuerst möchte ich Ihnen gerne einige Fragen zur **Siedlung Werdwies** stellen.

1. Warum sind Sie in die Siedlung Werdwies gezogen?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. (Dringend) eine Wohnung gesucht und dies hat sich ergeben
2. Wegen dem Preis/wegen der Subvention der Wohnung
3. Schon vorher hier/im Quartier gewohnt
4. Vermittlung der Liegenschaftenverwaltung / Stadt Zürich
5. Wegen der Lage
6. Siedlung/Bauweise hat gefallen
7. Wohnung hat gefallen
8. Nähe Arbeitsplatz
9. Empfehlung von Bekannten/Freunden/Familie
10. Wegen Freunden/Bekannten/Familie im Quartier/Siedlung
11. Wegen dem Minergie-Standard/ dem nachhaltigen Konzept / wegen dem ökologischen Konzept
12. Anderes (NOTIEREN)

2. Auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr negativ bedeutet und 6 sehr positiv: Wie bewerten Sie:

Die Gestaltung von den Gebäuden der Siedlung Werdwies

Die Grün- und Spielflächen von der Siedlung Werdwies

Den Ruf von der Siedlung Werdwies

Die Sauberkeit in der Siedlung Werdwies

Die öffentliche Sicherheit in der Siedlung Werdwies

Die Zusammensetzung der Bewohner der Siedlung Werdwies

3. *Wenn bei F2 beim letzten Punkt (Zusammensetzung der Bewohner) 1 - 4*: Was finden Sie nicht so gut an der Zusammensetzung der Bewohner der Siedlung Werdwies?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Zu viele Familien
2. Zu wenige Familien
3. Zu viele Ausländer
4. Zu wenige Ausländer
5. Störende Wohngemeinschaften
6. Gruppierung von gewissen Nationalitäten
7. Störende Jugendliche
8. Zu viele Wechsel
9. Anderes (NOTIEREN)

4. Ich lese Ihnen ein paar Aussagen vor und Sie sagen mir aus Ihrer Sicht: stimmt gar nicht, stimmt eher nicht, stimmt eher, stimmt sehr

Der zentrale Platz mit dem Brunnen ist ein beliebter Treffpunkt.

Die Spielmöglichkeiten in der Siedlung für die Kinder sind gut.
Die Grünflächen der Siedlung sind zum Spielen und zum Verweilen gut geeignet.
Ich habe schon einmal andere Bewohner von der Werdwies kennengelernt, wo ich mich draussen in der Siedlung aufgehalten habe.

5. Wie oft gehen in der Werdwies in die Migros?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Antwort zuordnen)
Nie
Ein paar Mal pro Jahr
1 x pro Monat
2-3 x pro Monat
1x pro Woche
Mehrmals pro Woche
(Fast) täglich

6. *Falls bei F5 alles ausser 'Nie'* Wie zufrieden sind Sie mit der Migros? Wählen Sie eine Zahl zwischen 1 und 6, wobei 1 ganz unzufrieden und 6 sehr zufrieden bedeutet.

7. *Falls bei F6 1-4*: Mit was sind Sie nicht so zufrieden?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. Zu kleines (normales/reguläres) Sortiment
2. Unpassendes Sortiment
3. Fundgrube ist störend
5. Fundgrube ist zu gross
6. Kein frisches Brot
7. Anderes (NOTIEREN)

8. Wie oft gehen sie ins Werdwies-Bistro?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Antwort zuordnen)
Nie
Ein paar Mal pro Jahr
1 x pro Monat
2-3 x pro Monat
1x pro Woche
Mehrmals pro Woche
(fast) täglich

9. Falls "Nie" oder "ein paar Mal pro Jahr" bei F8, warum nicht (öfters)?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. Gefällt mir nicht
2. Zu verraucht
3. Angebot ist nicht gut
4. Keine speziellen Gründe

5. Gehe lieber woanders hin
6. Mit Familie/Kindern nicht geeignet
7. Anderes (NOTIEREN)

10. Haben Sie den Gemeinschaftsraum schon einmal gemietet?

Nein

Ja

Wenn ja: wie viel Male? NOTIEREN

kenne den nicht/weiss nicht, dass es den überhaupt gibt

11. Zwischenfrage: Wie viele Kinder und Jugendliche unter 16 Jahre wohnen in ihrem Haushalt?

NOTIEREN

12. *Falls Kinder und Jugendliche unter 16 Jahre bei F11:* Gehen diese Kinder in der Werdwies oder in der Grünau in eine Krippe, einen Hort, einen Kindergarten oder in die Schule?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich), genaue Institution allenfalls nachfragen

Krippe der Siedlung Werdwies

Krippe in der Bändlistrasse

Kinderhort in der Schule

Kinderhort in der Bändlistrasse

Kindergarten in der Siedlung Werdwies

Kindergarten in der Schule

Schule

In keine dieser Einrichtungen

Anmerkung: Anzahl Kinder, die in diese Einrichtungen gehen, ist nicht relevant

13. Falls ja bei F12: Wie zufrieden sind Sie mit diesen Einrichtungen? Wählen Sie eine Zahl zwischen 1 und 6, wobei 1 ganz unzufrieden bedeutet und 6 sehr zufrieden:

PROG: Nur diejenigen Institutionen nennen, die unter F12 genannt wurden

Krippe der Siedlung Werdwies

Krippe in der Bändlistrasse

Kinderhort in der Schule

Kinderhort in der Bändlistrasse

Kindergarten in der Siedlung Werdwies

Kindergarten in der Schule

Schule

14. Wie ist das bei Ihnen in der Siedlung. - Ich lese Ihnen jetzt vier Sätze vor und Sie sagen mir jedes Mal, ob das für Sie stimmt oder nicht.

1) Ich habe mit den Leuten von der Siedlung so gut wie keinen Kontakt
2) Ich kenne ein paar Leuten von der Siedlung näher und unterhalte mich gelegentlich mit Ihnen
3) Ich kenne ein paar Leute von der Siedlung so gut, dass wir uns gelegentlich aushelfen und uns in der Wohnung besuchen
4) Ich bin mit ein paar Leuten von der Siedlung richtig befreundet

Falls bei F14 2 und/oder 3 und/oder 4 zutrifft: weiter mit F15, falls nur 1 zutrifft: weiter mit F18

15. Sind das:

1) nur Leute aus dem gleichen Haus,
2) Leute aus verschiedenen Häusern der Siedlung
3) nur Leute aus anderen Häusern

16. **Wie sind Sie mit diesen Leuten in Kontakt gekommen? Haben Sie selber die Initiative ergriffen, sind andere auf Sie zugekommen oder hat es sich einfach so ergeben?**

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1.Ich habe aktiv den Kontakt zu Ihnen gesucht
2. Sie haben Kontakt zu mir aufgenommen
3. Der Kontakt hat sich einfach so ergeben
4. Der Kontakt hat sich über Kinder ergeben
5. Der Kontakt hat sich über ein Quartierfest oder übers GZ ergeben
6. Ich habe sie schon von früher gekannt
7. Anderes: NOTIEREN

17. Auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr unzufrieden bedeutet und 6 sehr zufrieden, wie zufrieden sind Sie mit diesen Nachbarschaftskontakten?

Weiter mit F20

18. Hätten Sie gerne näheren Kontakt zu den Leuten von der Siedlung?

Ja
Nein

19. Falls ja bei F18: Suchen Sie aktiv den Kontakt zu Leuten von der Siedlung?

Nein
Eher nein
Eher ja
Ja

Weitere Wohnumgebung – Das Grünauquartier

Einleitungstext: Bei den nächsten Fragen geht es um das **ganze Grünauquartier**.

20. Auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr negativ bedeutet und 6 sehr positiv: Wie bewerten Sie:

Die Grün- und Spielflächen im Grünauquartier

Den Ruf vom Grünauquartier

Die Sauberkeit im Grünauquartier

Die öffentliche Sicherheit im Grünauquartier

Die Zusammensetzung der Bewohner im Grünauquartier

21. Wenn beim letztem Punkt von F20, (Bewohnerzusammensetzung) 1 - 4: Was finden Sie nicht so gut an der Zusammensetzung von den Bewohnern im Quartier?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Zu viele Familien
2. Zu wenige Familien
3. Zu viele Ausländer
4. Zu wenige Ausländer
5. Störende Wohngemeinschaften
6. Gruppierung von gewissen Nationalitäten
7. Störende Jugendliche
8. Zu viele Wechsel
9. Anderes (NOTIEREN)

22. Wie oft gehen Sie in den Grünaushop?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Antwort zuordnen)

Nie

Ein paar Mal pro Jahr

1 x pro Monat

2-3 x pro Monat

1x pro Woche

Mehrmals pro Woche

(fast) täglich

23. Vermissen Sie einen Laden oder sonst ein Versorgungsangebot im Quartier?

Ja, folgendes:

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Coop
2. Bankomat
3. Apotheke
4. Bäckerei
5. Anderes: NOTIEREN

Nein

24. Wie oft halten Sie sich auf den Grünflächen vom Grünauquartier auf, ausserhalb von der Siedlung Werdwies?

Nie

Selten

Ab und zu

Häufig

25. Haben Sie zu den Quartierbewohnern ausserhalb von der Siedlung Werdwies näheren Kontakt?

Ja

Nein

Falls ja, weiter mit F26, falls nein weiter mit F27

***26.* Wie sind Sie mit diesen Leuten in Kontakt gekommen? Haben Sie selber die Initiative ergriffen, sind andere auf Sie zugekommen oder hat es sich einfach so ergeben?**

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1.Ich habe aktiv den Kontakt zu Ihnen gesucht

2. Sie haben Kontakt zu mir aufgenommen

3. Der Kontakt hat sich einfach so ergeben

4. Der Kontakt hat sich über Kinder ergeben

5. Der Kontakt hat sich über ein Quartierfest oder übers GZ ergeben

6. Ich habe sie schon von früher gekannt

7. Anderes: NOTIEREN

Weiter mit F29

27. Hätten Sie gerne näheren Kontakt zu Quartierbewohnern ausserhalb von der Siedlung Werdwies?

Ja

Nein

28. Falls ja bei F27: Suchen Sie aktiv den Kontakt zu Quartierbewohnern ausserhalb der Siedlung?

Nein

Eher nein

Eher ja

Ja

29. Welche Aussage trifft für Sie eher zu:

1. Ich bin eine Werdwieserin/ Ich bin ein Werdwieser

2. Ich bin eine Grünauerin / ich bin ein Grünauer

PROG: NICHT NENNEN (VORCODIEREN):
3. Beides
4. Weder noch

30. Und welche Aussage trifft für Sie eher zu:
1. Die Werdwies ist eine Siedlung, wo für sich abgeschlossen ist
2. Die Werdwies ist ein Teil des Grünauquartiers.

PROG: NICHT NENNEN (VORCODIEREN):
3. Beides
4. Weder noch

31. Wie oft sind Sie bei Quartierfesten dabei?
Nie
Selten
Ab und zu
Häufig

32. *Falls in F31 'Selten' oder 'Nie'*: Warum sind Sie selten/nie dabei?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. Kein Interesse
2. Hat sich bis jetzt nicht (öfters) ergeben
3. Konnte aus Termingründen nicht gehen
4. Anlass/Atmosphäre entspricht mir nicht
5. Bin noch neu hier
6. Anderes (NOTIEREN)

33. Wie oft benutzen Sie Angebote vom Gemeinschaftszentrum?
Nie
Selten
Ab und zu
Häufig

34. *Falls in F33 'Selten' oder 'Nie'*: Warum nutzen Sie die Angebote selten/nie?
PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. Kein Interesse
2. Hat sich bis jetzt nicht (öfters) ergeben
3. Kein passendes Angebot
4. GZ passt mir nicht
5. Leute dort passen mir nicht
6. Bin noch neu hier
7. Anderes (NOTIEREN)

35. Sind Sie Mitglied in einem Verein in der Grünau?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Nein
2. Quartierverein
3. Turnverein
4. Urnerverein
5. Weiteres: NOTIEREN

Wiedereinzüger

36. Haben Sie früher schon an der Bernerstrasse gewohnt?

Ja

Nein

(Falls nein, weiter zu F37, Falls ja, weiter zu F38)

37. Haben Sie früher schon im Grünauquartier gewohnt?

Ja

Nein

(Falls nein, weiter zu F40, falls ja, weiter zu F39)

38. Wie fühlen Sie sich heute ganz allgemein in der Werdwies im Vergleich zu früher in der Bernerstrasse:

viel weniger wohl

eher weniger wohl

gleich wohl

eher wohler

viel wohler

***39.* Was ist in den letzten 2 Jahren im Grünauquartier besser geworden, gleich geblieben oder schlechter geworden:**

VORLESEN

Der äussere Eindruck vom Grünauquartier insgesamt

Der Ruf vom Grünauquartier

Die öffentliche Sicherheit im Grünauquartier

Die Sauberkeit in Grünauquartier

Die Versorgung für den täglichen Bedarf im Grünauquartier

Die Zusammensetzung der Bewohner im Grünauquartier

Handling diese Frage

NACH JEDER ITEM ALLENFALLS NACHFRAGEN: Diejenigen Aspekte wiederholen, bei denen besser oder schlechter genannt wurde und nachfragen:

Meinen Sie, dass der Neubau Werdwies diese Veränderung gebracht hat oder nicht?

Ja
Nein
Teilweise

Wohnung

Einleitungstext: Als nächstes folgen einige Fragen zu Ihrer **Wohnung**.

40. Geben Sie bitte auf einer Skala von 1-6 an, wobei 1 sehr unzufrieden und 6 sehr zufrieden bedeutet , wie zufrieden Sie mit folgenden Sachen sind:

Damit, dass ein Raum durch eine Schiebetüre abgetrennt werden kann
Mit den Möglichkeiten, die Möbel gut in den Räumen aufzustellen. INT: ERKLÄREN, WESHALB (VIELE FENSTERFLÄCHEN)
Mit der Küche, wo ein Teil vom Wohnraum ist
Mit der Grösse der Wohnung
Mit der Pflegeleichtigkeit des Bodens
Mit der Sonnenschutzeinrichtung
Mit dem Sichtschutz gegen die Nachbarn
Mit der Waschküchenregelung
Mit der Waschküche im Erdgeschoss in die man hineinsehen kann
(letzter Punkt: für Haus Grünauring 37 nicht von Relevanz → FILTER?)

41. Finden Sie den Mietzins für Ihre jetzige Wohnung im Vergleich zu dem was sie bietet:

Sehr niedrig
Eher niedrig
Angemessen
Eher hoch
Sehr hoch

42. Ihre Wohnung verfügt ja über eine eingebaute automatische Lüftung. Auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr unzufrieden und 6 sehr zufrieden bedeutet, wie zufrieden sind Sie mit dieser Lüftung?

43. *Falls 1-4 in F42:* Mit was sind Sie nicht so zufrieden?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. Gerüche von Nachbarn
2. Gerüche von aussen
3. Lärm von Lüftungsaggregaten
4. Lärm aus anderen Wohnungen über Lüftungsanlage
5. Zugluft
6. Nicht durch Mieter selbst regulierbar
7. Zuwenig stark lüftend / ungenügende Luftqualität
8. Mehr Staub in Wohnung
9. Anderes (NOTIEREN)

44. Und auf einer Skala von 1-6, wie zufrieden sind Sie mit der Raumtemperatur in Ihrer Wohnung?

45. *Falls 1-4 in F44*: Mit was sind Sie nicht so zufrieden?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. allgemein zu kalt
2. allgemein zu warm
3. in Übergangszeiten (Herbst/Frühling) zu kalt/warm/ lange bis richtig eingestellt
4. Boden zu kalt
5. Im Sommer zu warm
6. Temperatur nicht regulierbar
7. Bei Sonnenschein zu warm
8. Anderes (NOTIEREN)

46. Und auf einer Skala von 1-6, wie zufrieden sind Sie mit der Raumfeuchte in Ihrer Wohnung?

47. Falls 1-4 in F46: Mit was sind Sie nicht so zufrieden?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. Raumluft zu trocken allgemein
2. Raumluft zu feucht allgemein
3. Raumluft zu feucht im Winter
4. Anderes (NOTIEREN)

48. Wann und wie oft lüften Sie die Wohnung über die Fenster? INT: MINERGIE → AUTOMATISCHES SYSTEM!

Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich
1. Nie
2. Einmal pro Tag
3. Mehrmals pro Tag
4. Kurz am Morgen
5. Kurz am Abend
6. In der Nacht: INT: NACHFRAGEN: im Sommer und Winter? NOTIEREN
7. Anderes (NOTIEREN)

49. Benutzen Sie einen Luftbefeuchter?

Ja

Nein

50. Würden Sie die <u>Lüftung</u> gerne selber regulieren?

Ja, immer

Ja, zeitweise

Nein

51. Wenn in F50 "ja, immer" oder "ja zeitweise": Wann und wo würden Sie die Lüftung gerne selber regulieren?

Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich

1. Nach dem Essen
2. Beim Kochen /in der Küche
3. Im Badezimmer
4. Im Schlafzimmer
5. Im Wohnzimmer
6. Wenn ich verreise/in die Ferien gehe
7. In der Nacht
8. Anderes (NOTIEREN)

52. Würden Sie die Heizung gerne selber regulieren?

Ja, immer

Ja, zeitweise

Nein

53. Wenn in F52 "ja, immer" und "ja zeitweise": Wann und wo würden Sie die Heizung gerne selber regulieren?

Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich
1. In den Übergangszeiten (Frühling/Herbst)
2. Im Winter generell
3. Im Schlafzimmer
4. Im Wohnzimmer
5. Wenn ich verreise/in die Ferien gehe
6. In der Nacht
7. Bei Besuch
8. Anderes (NOTIEREN)

54. Für die Wände von ihrer Wohnung ist umwelt- und gesundheitsfreundliches Material verwendet worden: Haben Sie das gewusst?

Ja

Nein

55. Wissen Sie was Elektrosmog ist?

Ja

Nein

Falls der Begriff Elektrosmog nicht klar, ERKLÄREN:

Das Wort „Elektrosmog" ist ein Sammelbegriff für elektrische und magnetische Felder, die entstehen, wo Strom fliesst (zum Beispiel elektrische Geräte), und für Strahlen durchs Handy.

56. In den Wohnungen sind Massnahmen gegen Elektrosmog getroffen worden. Haben Sie das gewusst?

Ja

Nein

57. Ihre Wohnung, das Treppenhaus und die Waschküche sind mit stromsparenden Lampen und Geräten ausgestattet worden. Haben Sie das gewusst?

Ja

Nein

58. Wenn Sie selber Geräte oder Lampen kaufen, achten Sie darauf, dass diese stromsparend sind?

Ja

Nein

Manchmal

Allgemeine Zufriedenheit

59. Alles in allem gesehen, auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr unzufrieden und 6 sehr zufrieden bedeutet, wie zufrieden sind Sie:

mit Ihrer Wohnung

mit der Siedlung Werdwies

mit dem Grünauquartier

60. Wie wahrscheinlich wäre es, wenn Sie jetzt nochmals wählen könnten, dass Sie wieder hierher (do "anä") ziehen würden? Nennen Sie eine Zahl auf der Skala von 1-6, wobei 1 sehr unwahrscheinlich und 6 sehr wahrscheinlich bedeutet.

Fragen zur Person

Einleitungstext: Zum Schluss noch einige wenige Fragen zu Ihrer Person. Sie sind nur für die Auswertung gedacht, Sie bleiben selbstverständlich anonym.

61. Wie alt sind Sie? Vorziehen wegen quote (+ geschlecht)

NOTIEREN

62. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt, Sie mitgezählt?

NOTIEREN

63. Darf ich fragen, wie hoch ungefähr Ihr jährliches Brutto-Einkommen Ihres ganzen Haushaltes ist? Das heisst alle Einkommen im Haushalt zusammengezählt <u>ohne Abzüge</u>? Ist es…

unter Fr. 30‘000	(bis Fr.2300/Monat)
Fr. 30‘000 –60‘000	(Fr.2300 bis Fr.4500 /Monat)
Fr. 60‘000 – 90‘000	(Fr.4500 bis Fr.6850/Monat)
Fr. 90‘000 – 120‘000	(Fr.6850 bis Fr.9150/Monat)
Fr. 120‘000 – 150‘000	(Fr.9150 bis Fr.11450/Monat)
Fr. 150‘000 – 200'000	(FR.11450 bis Fr.15400/Monat)
Über Fr. 200'000	(über Fr.15400/Monat)

64. Welche Nationalität haben Sie?

VORCODIEREN

1. Schweiz
2. Italien
3. Spanien
4. Portugal
5. Bosnien-Herzegowina
6. Serbien und Montenegro
7. Albanien
8. Mazedonien
9. Sri Lanka
10. Anderes: NOTIEREN

65. Falls "Schweiz" bei 64, Wie lange leben Sie schon in der Schweiz?

Seit Geburt
Seit: NOTIEREN

66. Was für eine Schule- bzw. Berufsbildung haben Sie zuletzt abgeschlossen?

Obligatorische Schule (Primar, Real, Sekundar, Bezirksschule)
Berufslehre oder Vollzeit-Berufsschule
Maturitätsschule, Lehrerausbildung
Höhere Fach- und Berufsausbildung, (Meisterdiplom, höhere Fachprüfung, eidg. Fachausweis),Höhere Fachschule / (HTL, HSW, HKG, HSA)
Universität, ETH, Hochschule

67. Sind sie erwerbstätig oder welches ist Ihre momentane Hauptbeschäftigung?

Vollzeit berufstätig
Teilzeit berufstätig
In Ausbildung
Unbezahlte Arbeit (soziale Einsätze, Unterstützung von Angehörigen)
Hausfrau/Hausmann
Rentner
Arbeitslos, auf Stellensuche

68. Wie viele Autos hat ihr Haushalt?

NOTIEREN

69. Womit sind Sie täglich unterwegs, z.B. zur Arbeit oder zum Einkaufen?

Mehrfachantworten möglich
Mit dem öffentlichen Verkehr, also Zug, Bus oder Tram
Mit dem Velo
Zu Fuss

Mit dem Auto

Danken und Verabschieden

Wir sind am Ende von diesem Gespräch. Ich bedanke mich ganz herzlich bei Ihnen für ihre wertvolle Mitarbeit und wünsche Ihnen noch einen schönen Tag/Abend.

A-2.2 Grünau

Einleitung

Kontaktverfahren Random-Quota:
Geschlecht
Alter

PROG: Verweigerungsgründe
Erfassen

PROG: zu erfassen ist:
Ob Quotenperson im Haushalt: ja/nein
Wenn ja: Interview realisiert / Interview nicht realisiert

Grüezi, da ist …. von econcept. Sie haben vor ein Paar Tagen einen Brief vom Bundesamt für Energie, vom Bundesamt für Wohnungswesen und der Stadt Zürich erhalten. Dort ist Ihnen angekündigt worden, dass wir Quartierbewohner und Bewohnerinnen Fragen zum Quartier stellen möchten. Darf ich Ihnen ein paar Fragen zum Grünau-Quartier und zur neuen Siedlung Werdwies stellen? Jetzt oder soll ich später anläuten?

Können wir das Interview jetzt machen?
Ja, jetzt
Ja, später (Termin vereinbaren)
Ja, aber mit anderer Person
Nein, überhaupt nicht möglich (Abbruchgrund)

PROG: bei allen Fragen je eine Kategorie "weiss nicht" und "keine Antwort" einfügen
PROG: bei allen realisierten Interviews die Adresse zuordnen

Direkte Wohnumgebung Grünau

Einleitungstext: Zuerst möchte ich Ihnen gerne einige Fragen zum **Grünauquartier** stellen.

1. Warum sind Sie ins Grünauquartier gezogen?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. (Dringend) eine Wohnung gesucht und dies hat sich ergeben
2. Wegen dem Preis/wegen der Subvention der Wohnung
3. Schon vorher hier/im Quartier gewohnt
4. Vermittlung durch Genossenschaft/Private
5. Wegen der Lage
6. Quartier hat gefallen
7. Wohnung hat gefallen
8. Nähe Arbeitsplatz
9. Empfehlung von Bekannten/Freunden/Familie
10. Wegen Freunden/Bekannten/Familie im Quartier/Siedlung
11. Anderes (NOTIEREN)

2. Auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr negativ bedeutet und 6 sehr positiv: Wie bewerten Sie:

Die Grün- und Spielflächen im Grünauquartier

Den Ruf vom Grünauquartier

Die Sauberkeit im Grünauquartier

Die öffentliche Sicherheit im Grünauquartier

Die Zusammensetzung der Bewohner im Grünauquartier

3. *Wenn beim letzten Punkt von F2 (Bewohnerzusammensetzung) '1 – 4'*: Was finden Sie nicht so gut an der Zusammensetzung von den Bewohnern vom Quartier?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Zu viele Familien
2. Zu wenige Familien
3. Zu viele Ausländer
4. Zu wenige Ausländer
5. Störende Wohngemeinschaften
6. Gruppierung von gewissen Nationalitäten
7. Zu viele Wechsel
8. Anderes (NOTIEREN)

4. Wie oft gehen Sie in den Grünaushop?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Antwort zuordnen)

Nie

Ein paar Mal pro Jahr

1 x pro Monat

2-3 x pro Monat
1x pro Woche
Mehrmals pro Woche
(fast) täglich

5. Vermissen Sie einen Laden oder sonst ein Versorgungsangebot im Quartier?

Ja, folgendes:

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Coop
2. Bankomat
3. Apotheke
4. Bäckerei
5. Anderes: NOTIEREN

Nein

6. Wie oft halten Sie sich im Sommer auf den Grünflächen im Quartier auf?

Nie
Selten
Ab und zu
Häufig

7. Ich lese Ihnen jetzt vier Sätze vor und Sie sagen mir jedes Mal, ob das für Sie zutrifft oder nicht.

1) Ich habe mit den übrigen Hausbewohnern so gut wie keinen Kontakt
2) Ich kenne ein paar Hausbewohner näher und unterhalte mich gelegentlich mit Ihnen
3) Ich kenne ein paar Hausbewohner so gut, dass wir uns gelegentlich aushelfen und uns in der Wohnung besuchen
4) Ich bin mit ein paar Hausbewohnern richtig befreundet

Falls bei F7 2 und/oder 3 und/oder 4 zutrifft: weiter mit F8, falls nur 1 zutrifft: weiter mit F10

***8.* Wie sind Sie mit diesen Leuten in Kontakt gekommen? Haben Sie selber die Initiative ergriffen, sind andere auf Sie zugekommen oder hat es sich einfach so ergeben?**

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1.Ich habe aktiv den Kontakt zu Ihnen gesucht
2. Sie haben Kontakt zu mir aufgenommen
3. Der Kontakt hat sich einfach so ergeben
4. Der Kontakt hat sich über Kinder ergeben
5. Der Kontakt hat sich über ein Quartierfest oder übers GZ ergeben
6. Ich habe sie schon von früher gekannt
7. Anderes: NOTIEREN

9. Auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr negativ bedeutet und 6 sehr positiv, wie zufrieden sind Sie mit diesen Nachbarschaftskontakten?

Weiter mit F12

10. Hätten Sie gerne näheren Kontakt zu Ihren Nachbarn aus dem Haus?

Ja

Nein

11. *Falls ja bei F10*: Suchen Sie aktiv den Kontakt zu Leuten aus dem Haus?

Nein

Eher nein

Eher ja

Ja

12. Wie oft sind Sie bei Quartierfesten dabei?

Nie

Selten

Ab und zu

Häufig

13. *Falls in F12 'Selten' oder 'Nie':* Warum sind Sie selten/nie dabei?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Kein Interesse
2. Hat sich bis jetzt nicht (öfters) ergeben
3. Konnte aus Termingründen nicht gehen
4. Atmosphäre/Art entspricht mir nicht
5 bin noch neu hier
6. Anderes (NOTIEREN)

14. Wie oft benutzen Sie Angebote vom Gemeinschaftszentrum?

Nie

Ab und zu

Selten

Häufig

15. *Falls in F14 selten' oder 'Nie':* Warum nutzen Sie die Angebote selten/nie?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Kein Interesse
2. Hat sich bis jetzt nicht (öfters) ergeben
3. Kein passendes Angebot
4. GZ passt mir nicht

5. Leute dort passen mir nicht
6. bin noch neu hier
7. Anderes (NOTIEREN)

16. Sind Sie Mitglied in einem Verein in der Grünau?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Nein
2. Quartierverein
3. Turnverein INT
4. Urnerverein INT
5. Anderes NOTIEREN

Siedlung Werdwies

Einleitungstext: Im Folgenden kommen ein Paar Fragen zur **neuen Siedlung Werdwies**. ERKLÄREN→INT: DAS SIND DIE NEUEN GEBÄUDE BEIM GRÜNAURING UND BÄNDLISTRASSE, WO DIE STADT GEBAUT HAT. DIE MIT DEM GRÜNEN BALKONGLAS. IN EINEM DER GEBÄUDE IST DIE MIGROS.

17. Was haben sie für einen allgemeinen Eindruck von der neuen Siedlung Werdwies?

Sehr positiv
Eher positiv
Eher negativ
Sehr negativ

18. Auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr negativ und 6 sehr positiv bedeutet: Wie bewerten Sie:

Die Gestaltung von den Gebäuden der Siedlung Werdwies
Die Grün- und Spielflächen von der Siedlung Werdwies
Den Ruf von der Siedlung Werdwies
Die Sauberkeit in der Siedlung Werdwies
Die öffentliche Sicherheit in der Werdwies
Die Zusammensetzung der Bewohner der Siedlung Werdwies

19. *Wenn beim letzten Punkt von F18 (Zusammensetzung der Bewohner) 1 - 4*: Was finden Sie nicht so gut an den Bewohnern von der Siedlung Werdwies?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Zu viele Familien
2. Zu wenige Familien
3. Zu viele Ausländer
4. Zu wenige Ausländer
5. Störende Wohngemeinschaften

6. Gruppierung von gewissen Nationalitäten
7. Störende Jugendliche
8. Zu viele Wechsel
9. Anderes (NOTIEREN)

20. Wie häufig sind Sie in der Siedlung Werdwies?

Nie
Selten
Ab und zu
Häufig

21. *Falls bei F20 'häufig' oder 'ab und zu':* Ich lese Ihnen einige Aussagen vor und Sie sagen mir aus Ihrer Sicht: stimmt gar nicht, stimmt eher nicht, stimmt eher, stimmt sehr

Der zentrale Platz mit dem Brunnen ist ein beliebter Treffpunkt.
Die Spielmöglichkeiten in der Siedlung für die Kinder sind gut.
Die Grünflächen der Siedlung sind zum Spielen und zum Verweilen gut geeignet.
Ich habe schon einmal Bewohner von der Werdwies kennengelernt, wo ich mich draussen in der Siedlung aufgehalten habe.

22. Wie oft gehen Sie in der Werdwies in die Migros?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Antwort zuordnen)
Nie
Ein paar Mal pro Jahr
1 x pro Monat
2-3 x pro Monat
1x pro Woche
Mehrmals pro Woche
(fast) täglich

23. *Falls bei F22 alles ausser 'nie'*: Wie zufrieden sind Sie mit der Migros? Wählen Sie eine Zahl zwischen 1 und 6, wobei 1 ganz unzufrieden und 6 sehr zufrieden bedeutet.

24. *Falls bei F23 1 - 4:* Mit was sind Sie nicht so zufrieden?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)
1. Zu kleines (normales/reguläres) Sortiment
2. Unpassendes Sortiment
3. Fundgrube ist störend INT: FAST ½ HEISST SO, BILLIGERES SORTIMENT
5. Fundgrube ist zu gross/
6. Kein frisches Brot
7. Anderes (NOTIEREN)

25. Wie oft gehen Sie ins Werdwies-Bistro?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Antwort zuordnen)

Nie

Ein paar Mal pro Jahr

1 x pro Monat

2-3 x pro Monat

1x pro Woche

Mehrmals pro Woche

(fast) täglich

26. *Falls bei F25* "Nie" oder "ein paar Mal pro Jahr", warum nicht (öfter)?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Gefällt mir nicht
2. Zu verraucht
3. Angebot ist nicht gut
4. Keine speziellen Gründe
5. Gehe lieber woanders hin
6. Mit Familie/Kindern nicht geeignet
7. Anderes (NOTIEREN)

27. Haben sie näheren Kontakt zu Bewohnern von der Siedlung Werdwies?

Ja

Nein

Falls ja, weiter mit F28, falls nein weiter mit F29

28. **Wie sind Sie mit diesen Leuten in Kontakt gekommen? Haben Sie selber die Initiative ergriffen, sind andere auf Sie zugekommen oder hat es sich einfach so ergeben?**

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1.Ich habe aktiv den Kontakt zu Ihnen gesucht

2. Sie haben Kontakt zu mir aufgenommen

3. Der Kontakt hat sich einfach so ergeben

4. Der Kontakt hat sich über Kinder ergeben

5. Der Kontakt hat sich über ein Quartierfest oder übers GZ ergeben

6. Ich habe sie schon von früher gekannt

7. Anderes: NOTIEREN

Weiter mit F31

29. Hätten Sie gerne näheren Kontakt zu den Bewohnern der Siedlung Werdwies?

Ja

Nein

30. Falls ja bei F29: Suchen Sie aktiv den Kontakt zu den Bewohnern der Siedlung Werdwies?

Nein

Eher nein

Eher ja

Ja

31. Wie haben sich die neuen Bewohner der Siedlung Werdwies aus Ihrer Sicht ins Grünauquartier integriert?

Sehr schlecht

Eher schlecht

Eher gut

Sehr gut

Unterschiedlich

32. Was stimmt für Sie eher:

1. Die Siedlung Werdwies ist eine Siedlung, wo für sich abgeschlossen ist
2. Die Siedlung Werdwies ist ein Teil des Grünauquartiers.

PROG: NICHT NENNEN (VORCODIEREN):

3. Beides
4. Weder noch

33. Wie viele Jahre leben Sie schon im Grünauquartier?

NOTIEREN

FALLS LÄNGER ALS 2 JAHRE, WEITER MIT **F34-42**

FALLS WENIGER LANG ALS 2 JAHRE WEITER MIT **F43**

34. Haben Sie wegen dem Neubau Werdwies Befürchtungen gehabt?

Ja

Nein

Falls Ja, weiter mit F35, falls Nein, weiter mit F37

35. Welche?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Viel Lärm
2. Viel Dreck
3. Mehr Sozialfälle
4. Mehr problematische Personen
5. Mehr Ausländer
6. Anderes (NOTIEREN)

36. Ist etwas von dem eingetroffen?

Ja, folgendes: *NOTIEREN*

Nein

37. Haben Sie wegen dem Neubau Werdwies Hoffnungen gehabt?

Ja

Nein

Falls Ja, weiter mit F38, Falls nein weiter mit F40

38. Welche?

PROG: NICHT VORLESEN (Vorcodierung, Mehrfachantworten möglich)

1. Weniger Sozialfälle
2. Weniger problematische Personen
3. Weniger Ausländer
4. Weniger Probleme
5. Mehr Sicherheit
6. Weniger herumliegender Abfall
7. Bessere Versorgung/Migros besser
8. Anderes (NOTIEREN)

39. Hat sich etwas davon bestätigt?

Ja, folgendes: NOTIEREN

Nein

40. Die Stadt Zürich informierte von 2002-2006 regelmässig über alle Aspekte von Auszug und Abbruch der Bernerstrasse und Neubau der Siedlung Werdwies, z.B. in der Quartierzeitschrift "Seitenblicke" oder auch über die Medien. Haben Sie diese Informationen mitbekommen?

Ja

Nein

41. Falls ja bei F40: Wie fanden Sie diese Informationen?

Sehr schlecht

Eher schlecht

Eher gut

Sehr gut

***42.* Was ist in den letzten 2 Jahren im Grünauquartier besser geworden, gleich geblieben oder schlechter geworden:**

VORLESEN

Der äussere Eindruck vom Grünauquartier insgesamt

Der Ruf vom Grünauquartier

Die öffentliche Sicherheit im Grünauquartier
Die Sauberkeit in Grünauquartier
Die Versorgung für den täglichen Bedarf im Grünauquartier
Die Zusammensetzung der Bewohner im Grünauquartier

Handling dieser Frage
NACH JEDEM ITEM ALLENFALLS NACHFRAGEN: Diejenigen Aspekte wiederholen, bei denen besser oder schlechter genannt wurde und nachfragen:

Meinen Sie, dass der Neubau Werdwies diese Veränderung gebracht hat oder nicht?
Ja
Nein
Teilweise

Allgemeine Zufriedenheit

43. Alles in allem gesehen, auf einer Skala von 1-6, wobei 1 sehr unzufrieden und 6 sehr zufrieden bedeutet, wie zufrieden sind Sie:
Mit Ihrer Wohnung
Mit dem Grünauquartier

44. Wie wahrscheinlich wäre es, wenn Sie jetzt nochmals wählen könnten, dass Sie wieder hierher (do "anä") ziehen würden? Nennen Sie eine Zahl auf der Skala von 1-6, wobei 1 sehr unwahrscheinlich und 6 sehr wahrscheinlich bedeutet.

Fragen zur Person

Einleitungstext: Zum Schluss noch einige wenige Fragen zu Ihrer Person

45. Wie alt sind Sie? +GESCHLECHT
NOTIEREN

46. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt, Sie mitgezählt?
NOTIEREN

47. Wie viele Personen davon sind unter 18 Jahre alt?
NOTIEREN

48. Darf ich fragen, wie hoch ungefähr Ihr jährliches Brutto-Einkommen Ihres ganzen Haushaltes ist? Das heisst alle Einkommen im Haushalt zusammengezählt ohne Abzüge? Ist es…
unter Fr. 30‘000 (bis Fr.2300/Monat)

Fr. 30‘000 –60‘000	(Fr.2300 bis Fr.4500 /Monat)
Fr. 60‘000 – 90‘000	(Fr.4500 bis Fr.6850/Monat)
Fr. 90‘000 – 120‘000	(Fr.6850 bis Fr.9150/Monat)
Fr. 120‘000 – 150‘000	(Fr.9150 bis Fr.11450/Monat)
Fr. 150‘000 – 200'000	(FR.11450 bis Fr.15400/Monat)
Über Fr. 200'000	(über Fr.15400/Monat)

49. Welche Nationalität haben Sie?

VORCODIEREN

1. Schweiz
2. Italien
3. Spanien
4. Portugal
5. Bosnien-Herzegowina
6. Serbien und Montenegro
7. Albanien
8. Mazedonien
9. Sri Lanka
10. Anderes: NOTIEREN

50. Falls "Schweiz (1)" bei F49; Wie lange leben Sie schon in der Schweiz?

Seit Geburt

Seit: *NOTIEREN*

51. Was für eine Schule- bzw. Berufsbildung haben Sie zuletzt abgeschlossen?

Obligatorische Schule (Primar, Real, Sekundar, Bezirksschule)

Berufslehre oder Vollzeit-Berufsschule

Maturitätsschule, Lehrerausbildung

Höhere Fach- und Berufsausbildung, (Meisterdiplom, höhere Fachprüfung, eidg. Fachausweis),Höhere Fachschule / (HTL, HSW, HKG, HSA)

Universität, ETH, Hochschule

52. Sind sie erwerbstätig oder welches ist Ihre momentane Hauptbeschäftigung?

Vollzeit berufstätig

Teilzeit berufstätig

In Ausbildung

Unbezahlte Arbeit (soziale Einsätze, Unterstützung von Angehörigen)

Hausfrau/Hausmann

Rentner

Arbeitslos, auf Stellensuche

53. Wie viele Autos hat ihr Haushalt?

NOTIEREN

54. Womit sind Sie täglich unterwegs, z.B. zur Arbeit oder zum Einkaufen?

Mehrfachantworten möglich

Mit dem öffentlichen Verkehr, also Zug, Bus oder Tram

Mit dem Velo

Zu Fuss

Mit dem Auto

Danken und Verabschieden

Wir sind am Ende von diesem Gespräch. Ich bedanke mich ganz herzlich bei Ihnen für ihre wertvolle Mitarbeit und wünsche Ihnen noch einen schönen Tag/Abend.