



NACHHALTIGE QUARTIERENTWICKLUNG GRÜNAU-WERDWIES ZÜRICH

AUSWIRKUNGEN DER ERSATZNEUBAUTEN BERNERSTRASSE/WERDIES

Jahresbericht 2008

Autor und Koautoren	Walter Ott, Annette Jenny
beauftragte Institution	econcept AG
Adresse	Gerechtigkeitsgasse 20, 8002 Zürich
Telefon, E-mail, Internetadresse	044 286 75 75
BFE Projekt-/Vertrag-Nummer	102531/153232
BFE-Projektleiter	Charles Filleux
Dauer des Projekts (von – bis)	1.3.2008-31.5.2008
Datum	11.11.2008

ZUSAMMENFASSUNG

Das Projekt untersucht die Auswirkungen der Ersatzneubauten Werdwies (vormals Bernerstrasse) auf das Grünauquartier Zürich in den Bereichen ökologisches Bauen und Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit, soziale, gesellschaftliche und versorgungsbezogene Aspekte mit Hilfe der Auswertung von Administrativdaten, Daten der Liegenschaftenverwaltung Zürich, vertiefenden Interviews mit Akteuren und Quartier-Stakeholdern sowie je einer Befragung der Bewohner und BewohnerInnen der städtischen Siedlung Werdwies bzw. von übrigen Quartierbewohnenden.

Im Berichtsjahr 2008 (2. Hälfte) wurden Dokumente zum Projekt Ersatzneubau Werdwies (bisherige Studien etc.) und zum Thema nachhaltige Quartierentwicklung zusammengetragen und gesichtet, explorative Gespräche mit verschiedenen Schlüsselpersonen aus dem Quartier sowie Projektbeteiligten geführt und eine telefonische Befragung der 152 Haushalte der Werdwies und von 200 weiteren Quartierbewohnern vorbereitet. Die Erkenntnisse aus der Sichtung der Dokumente und aus den explorativen Gesprächen wurden für die Konzeption der telefonischen Befragung verwendet. Die Befragung startet am 24. November 2008. Erste Resultate aus der Befragung sind Ende Dezember 2008 zu erwarten. Im Jahr 2009 werden die Ergebnisse der Befragung ausgewertet. Des weiteren werden die Analysen zu den Fragestellungen der Wirtschaftlichkeitsaspekte durchgeführt. Im Sommer 2009 wird der Schlussbericht in Form einer Gesamtsynthese der verschiedenen Analysen vorliegen.

Projektziele

Der Ersatz der Siedlung Bernerstrasse im Grünauquartier durch die Ersatzneubauten Werdwies stellt das erste und bisher grösste Ersatzneubauprojekt der Schweiz dar. Der Entscheid für den Ersatzneubau sowie die Prozesse zur Entwicklung des Neubauprojektes, zur Information des Quartiers, zur Unterstützung der bisherigen Mietenden bei der Wohnungssuche und zur Gewährleistung bzw. Steigerung der Quartierqualität während dem Auszug der bisherigen Mietenden, dem Abbruch der Siedlung Bernerstrasse und dem Neubau der Siedlung Werdwies haben Pilotcharakter und können schweizweit als Demonstrationsobjekt dienen.

Die Ersatzneubauten der Siedlung Werdwies (vormals Bernerstrasse) eignen sich potenziell als Leuchtturmprojekt für nachhaltige Quartierentwicklung. Im Sinne einer Erfolgskontrolle wie auch einer Erfolgsdemonstration sollen die wichtigsten Auswirkungen der Ersatzneubauten auf das Grünauquartier aus der Optik der nachhaltigen Quartierentwicklung und des nachhaltigen Bauens evaluiert werden. Dabei interessiert insbesondere, ob die erwarteten Wirkungen in Richtung nachhaltiger Quartierentwicklung und die gesteckten Zielsetzungen in den verschiedenen Bereichen aus Sicht der direkt Betroffenen (QuartierbewohnerInnen und Neumietende, Dienstleister und Gewerbetreibende, Immobilienbesitzende und Investoren) sowie weiterer Interessierter (Stadt Zürich als Bauherrin und Vertreterin der Anliegen von Quartierentwicklung, Wirtschaftsförderung, Ökologie und Energie und sozialen Aspekten etc.) erreicht werden konnten und welche Erfahrungen bisher gemacht wurden. Im Vordergrund stehen die folgenden Evaluationsfragen und auszuwertenden Erfahrungsbereiche:

- **Oekologisches Bauen und Energieverbrauch:** Werden die erwarteten energetischen und ökologischen Kennwerte mit der neu erstellten Siedlung erreicht (Phasen: Abbruch der Siedlung Bernerstrasse; Neubau und Betrieb der Ersatzneubauten Werdwies)? Werden damit die energetischen und ökologischen Ziele erreicht (u.a. Masterplan Energie der Stadt Zürich)? Welche Erfahrungen werden/wurden gemacht (z.B. Betonrecycling, Komfortlüftung, ökologisches Bauen).
- **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 (Vergleich mit Marktmieten; Unterscheidung subventionierte/nicht subventionierte Wohnungen)? 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 bezüglich Durchmischung und Integrierbarkeit, Einkommen, Familienstrukturen etc.? 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 dem Auszug der Familien der alten Siedlung Bernerstrasse, der Bauphase des Ersatzneubaus Werdwies und dem Einzug der neuen Mieter der Siedlung Werdwies um?
- **Partizipation und Prozesse:** Wie wird der Prozess, der zum Ersatzneubau führte im Nachhinein von den bisherigen BewohnerInnen und Stakeholdern im Quartier eingeschätzt?
- **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?

Ziele für das Berichtsjahr

Teilschritt	Inhalt	Wann
2.3.1 Oekologisches Bauen/Energie	Erhebung des Verbrauches aller Ersatzneubauten nach dem 2. Winter (2007/08) durch das AHB Auswertungen Oekologie, Energieverbrauch, Probleme/Chancen Komfortlüftung – wird primär durch B+H (A. Primas im Auftrag des AHB gemacht)	Frühsommer 2009, nach der 2. Heizperiode
2.3.3 Soziale, gesellschaftliche und versorgungs-relevante Aspekte	Auswertung von Dokumenten zum Grünauquartier/Werdwies Explorative Gespräche mit Schlüsselpersonen aus dem Grünauquartier	September 08
2.3.4 Befragungen BewohnerInnen	Auswertung bisheriger Workshops und Umfragen Entwurf Fragebogen	September 08 Sept. - Okt. 08

Teilschritt	Inhalt	Wann
Werdwies und weiterer QuartierbewohnerInnen	Vernehmlassung Fragebogen bei BFE/BWO, AHB, LVZ, STEZ Pretest Übearbeitung Fragebogen Verabschiedung Fragebogen durch Auftraggeber Telefonische Befragung Erste Auswertung Befragung	Anfang Okt. 08 Mitte Okt. 08 Ende Okt. 08 Anfang Nov. 08 Mitte Nov.- Mitte Dez. 08 Ende Dez. 08

Durchgeführte Arbeiten und erreichte Ergebnisse

Sichtung von Dokumenten

Zur Vorbereitung der explorativen Gespräch und der telefonischen Befragung wurden Dokumente zum Projekt Werdwies gesichtet, beispielsweise bereits erfolgte Studien zum Quartier und Unterlagen der Stadt Zürich. Des weiteren wurden Studien und Dokumente zum Thema "Nachhaltige Quartierentwicklung NAQU" gesichtet, beispielsweise Unterlagen des Amt für Raumentwicklung ARE und Fragebögen zu den Themen "Wohnqualität und Wohnen" oder "Quartierentwicklung" von anderen Forschungsprojekten (CH und D).

Die wichtigsten Studien und Dokumente sind unter den Referenzen aufgeführt.

Explorative Gespräche

Im Berichtsjahr (2. Hälfte) wurden 10 explorative Gespräch mit Schlüsselpersonen aus dem Quartier und 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 WerdwiesbewohnerInnen
- Versorgungssituation
- Freiräume der Siedlung / des Quartiers
- Gewerbliche Situation
- Sicherheit
- Schule und soziale Einrichtungen
- Wohnen in der Werdwies
- Zukunft der Grünau

Die Erkenntnisse aus den Gesprächen können wie folgt zusammengefasst werden:

Allgemeine Eindrücke: Die Siedlung Werdwies wird von einer grossen Mehrheit der Schlüsselpersonen positiv beurteilt: insbesondere die Durchmischung der BewohnerInnen wird positiv gewertet und der Mietermix wird als gelungen bezeichnet. Die Durchmischung wird von den meisten als stabilisierend und "beruhigend" für das Quartier bezeichnet. Insbesondere die vielen Familien hätten eine Beruhigung ins Quartier gebracht. Optisch wurde das Quartier aufgewertet. Es wirkt sauberer und aufgeräumter.

Image Grünau: Ob die neue Siedlung wirklich zu einer gesamthaften Verbesserung des Rufs der Grünau beitragen kann, ist für die Schlüsselpersonen noch fraglich. Viele sind der Meinung, dass das schlechte Image des Quartiers medial geschaffen wurde und dass dies noch stark in den Köpfen verankert ist. Es bleibt abzuwarten, wie stark die Ausstrahlung der neuen Siedlung wirklich ist.

Befürchtungen/Hoffnungen der QuartierbewohnerInnen bezüglich Werdwies: Es waren einige Befürchtungen und Vorurteile zu spüren. 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 aus Sicht der Schlüsselpersonen sehr wichtig und gut gemacht.

Integration der neuen BewohnerInnen: Die Integration der neuen Bewohnerschaft in das Grünauquartier geht eher langsam voran. 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. Die Resonanz der GrünaubewohnerInnen auf die neuen BewohnerInnen in der Werdwies wurde als eher gering wahrgenommen. Obwohl viele Aktivitäten im Quartier stattfinden, u.a. 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.

Auswahlverfahren Wohnungen: Das Auswahlverfahren für die Wohnungen wurde von einigen Schlüsselpersonen eher negativ bewertet: Man ist der Meinung, dass man die Sozialtätigen stärker in den Auswahlprozesse hätte einbeziehen sollen und dass einige Familien aus dem Quartier – trotz Empfehlung – nicht berücksichtigt wurden. Gemäss Auskunft der LVZ war die Nachfrage nach den Wohnungen sehr hoch, es mussten leider viele enttäuscht werden. In der Anfangsphase gab es 9 reguläre Wechsel (4 wegen mangelnder Identität mit Quartier, 4 wegen privaten Gründen (Scheidungen etc.), 1 wegen Unstimmigkeiten im Haus).

Die Wohnungen: Zu den Wohnungen und Bezug können folgende Aspekte festgehalten werden:

- Die Einführung wird positiv bewertet.
- Treppenhäuser/Lift: Eher ringhörig. Lift zu klein und z.T. lange Wartezeiten. Der Sichtbeton im Treppenhaus gefällt nicht allen (wirkt unfertig und unsauber). Die Treppen sind relativ steil.
- Lüftung: Im Sommer angenehm, im Winter je nach Temperatur. Nicht regulierbar durch Mieter, was z.T. negativ gewertet wird. Anfangs Probleme mit Geruchsimmissionen.
- Heizung: Dass die Heizung nicht durch die Mieter regulierbar ist, wird nicht gut aufgenommen (wird individuum Wärmebedürfnis nicht gerecht).
- Konzipierung Wohnung: Offene Wohnraum – Küche nicht für alle Mieter optimal. Abzutrennender Raum durch Schiebtür nicht ausreichend schalldicht. Korridore eher zu gross.
- Musikräume werden teilweise zweckentfremdet (Abstellraum)
- Die Veloräume sind eher zu klein.
- Gemeinsame Nutzung Waschküche war anfangs z.T. konfliktbeladen, wurde durch Regeln verbessert.

Unterhalt Werdwies: Der Unterhalt gestaltet sich teuer. Insbesondere: Servicekosten Lüftung, Beleuchtung, einzelne Ausstattungsobjekte der Wohnungen (z.B. Kristallzahngläser), grünes Balkonglas, Aussenpflege (Abfallbeseitigung, Steinbeete um Bäume, Verkalkung durch Brunnen).

Versorgungssituation: Die Versorgungssituation hat sich durch den Neubau aus Sicht der Schlüsselpersonen nicht verbessert. Die Migros wird eher negativ bewertet. Das Sortiment ist weniger attraktiv als dasjenige des Coop. Die grosse Fundgrube wird von den meisten negativ bewertet, da diese das "Ghettoimage" des Quartiers zementiert. Einige sprechen gar von "Affront" und "Diskriminierung". Informationen der Migros: Die Migros läuft nicht erwartungsgemäss, der Umsatz verbessert sich jedoch. Es kaufen v.a. Leute aus der Siedlung ein und z.T. vereinzelt auch Personen aus umliegenden Gebieten. Sie spüren die Konkurrenz der grossen Einkaufszentren in der Umgebung. 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 Kundenumfragen - 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, dass diese von Familien mit schmalem Budget gerne gebraucht wird. Personen/Familien mit höherem Einkommen haben jedoch eine negative Einstellung.

Freiräume in der Siedlung: Die Freiräume werden gut genutzt. Die Spielmöglichkeiten für Kinder sind jedoch aus Sicht der Schlüsselpersonen unbefriedigend. Die Spielplätze sind zu klein und es gibt zu wenige Spielzeuge/zu wenig Spielinfrastruktur. Für ältere Kinder ist der Schulhofplatz eine Alternative. Die Aussenräume rund um die Siedlung werden von den meisten Schlüsselpersonen als zu "designed" wahrgenommen, was teilweise konträr zur Nutzungsfreundlichkeit ist. Beispiele:

- Wiesen: Die Hochlagerung sieht schön aus, ist aber ungeeignet zum Verweilen und zum Spielen.
- Bäume: Die Schotterringe sind zwar für die Regenwassersickerung ok., sie bergen aber Verletzungsgefahr für Kinder und sind schnell verschmutzt.

- 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").

Es scheint zur Zeit eher so, dass die Aussenräume der Siedlung nur von den Siedlungsbewohnern genutzt werden. Es scheint für einige nicht ganz klar, wer nun die Verantwortung für die Gestaltung der Aussenräume hat (LVZ, GGG). Die LVZ plant erweiterte Spielmöglichkeiten.

Gewerbe: Die Vermietung der Gewerberäume lief mässig gut. Die Stadt förderte ein "ruhiges" Gewerbe, das der Siedlung aber einen Mehrwert bringt. Zur Zeit sind vorhanden: Eine Physiotherapie/Massage, eine Kosmetikschule und ein Grafikerbüro, zudem zwei Kunstateliers. Aus Sicht der Schlüsselpersonen "lebt" das Gewerbe zu wenig. Erwünscht wäre zum Beispiel eine Bäckerei. Ziel wäre ein "Dorfcharakter". Es ist jedoch den meisten bewusst, dass für mehr Verkaufsgewerbe eine kritische Grösse und – aufgrund der Lage des Quartiers – die Laufkundschaft fehlt. Die Restaurants und die Bistros laufen nur mässig. Man ist der Meinung, dass sie sich gegenseitig konkurrenzieren. Das Bistro wird von Berufstätigen von ausserhalb genutzt (mittags), ist für Familien jedoch nicht sonderlich attraktiv.

Sicherheit: Die Schlüsselpersonen sind sich einig, dass zur Zeit nur wenige Probleme bezüglich Sicherheit vorhanden sind. Problematisch werden gewisse Orte in der "chinesischen Mauer" angesehen (z.B. Durchgänge), die schmutzig/verschmiert sind und unsicher wirken. Der Neubau Werdwies hatte aus Sicht einiger Akteure einen positiven Einfluss auf die Sicherheit, insbesondere durch die offene Bauweise und die gute Beleuchtung. Andere Akteure sind der Meinung, dass Sicherheitsprobleme - insbesondere durch "Jugendgangs" - in Wellen auftreten und durch einzelne, problematische "Anführer" verursacht werden/wurden. Der Stellenwert des Polizeipostens wird eher niedrig eingeschätzt, insbesondere, da dieser während den "heiklen" Zeiten (Abend/Wochenenden) nicht besetzt ist. Objektiv gesehen sei das Quartier nicht gefährlicher als andere Quartiere (Fallzahlenvergleich z.B. mit Altstetten). Gewisse Vorfälle seien medial aufgebauscht worden. Die Stadt ist sensibilisiert und interviert bei Problemen persönlich bei den Betroffenen.

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 Schule 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 z.T. noch Unsicherheiten, ob der relativ hohe Ausländeranteil einen Einfluss auf die Qualität des Lehrbetriebs haben könnte.

Soziale Einrichtungen/Vereine: Man hatte die Hoffnung, dass das Gemeinschaftszentrum (GZ) Grünau durch die neue Bewohnerschaft mehr genutzt wird. Dies ist bis jetzt nicht eingetroffen, da nur ein kleiner Teil der Werdwiesbewohner das GZ nutzen. Es gibt jedoch einzelne Veranstaltungen, die gut laufen. Die Bemühungen des GZ Grünau sind im Vergleich zu anderen GZ's der Stadt sehr gross. Der Standort des GZ Grünau ist nicht mehr optimal, da sich das Zentrum zur Migros hin verlagert hat. Vert.Igo: Für das Vert.Igo hat sich durch die neue Siedlung in der Arbeit nicht viel geändert. Die Institution versucht zu vernetzen 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.

Zukunft der Grünau/Werdwies: Es bestehen in der Bewohnerschaft Befürchtungen, dass die Grünau vernachlässigt wird, da das Quartier kein politischer Schwerpunkt mehr ist. Auch scheint die Gewerbeentwicklung und die Konstanz der Werdwies-Bewohnerschaft noch unsicher. Man hofft, dass die umliegenden Gebäude (chinesische Mauer etc.) nicht verslumen, sondern dass in diese ebenfalls investiert wird. Die Schlüsselpersonen sind aber auch der Meinung, dass das Quartier von sich selber leben muss. Die neuen BewohnerInnen der Werdwies sind diesbezüglich ein Chance für das Quartier. Die Grünau könnte in 10 Jahren – durch den Citydruck – "neu" entdeckt werden und vielleicht sogar trendy werden. Auch wäre die Grünau allenfalls ein guter Standort für private und öffentliche soziale Einrichtungen.

Telefonische Befragung der WerdwiesbewohnerInnen und weiterer QuartierbewohnerInnen

Zusätzlich zu den vertiefenden Gesprächen werden im November-Dezember 2008 zwei Befragungen durchgeführt:

- Befragung der **BewohnerInnen der Siedlung Werdwies**
- Befragung von **weiteren QuartierbewohnerInnen**

Die Umfragen werden telefonisch vorgenommen, da wir bei einer schriftlichen Befragung mit einem zu geringen Rücklauf rechnen. Die telefonische Befragung umfasst die 150 Neuzuzügerhaushalte und

ca. 200 weitere QuartierbewohnerInnen, die telefonisch in 4 Sprachen angesprochen werden können. Die telefonische Befragung wird durch einen an die NeuzuzügerInnen bzw. an alle QuartierbewohnerInnen verteilten, mehrsprachigen Brief angekündigt (2 Versionen), in dem die Motivation und die Ziele der jeweiligen Befragung kurz erläutert werden. Wir gehen von einer Interviewdauer von max. 20 Minuten aus. Die Organisation der Befragung umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Auswertung der explorativen Gespräche zur Konzeption der Fragebögen
- Vorankündigung der Befragung am Grünauforum vom 9.9.2008
- Konzeption von zwei Fragebögen
- Pretests der Fragebögen mit QuartierbewohnerInnen
- Verfassen eines Ankündigungsschreibens, das an die QuartierbewohnerInnen verteilt wird
- Beschaffung von Telefonnummern und Beschaffung von statistischen Daten zur demographischen Struktur des Quartiers
- Aufbereitung der Fragebögen für die Programmierung im CATI-Labor

Die Befragungen starten Mitte November. Erste Resultate werden Ende Dezember 08 erwartet.

Nationale Zusammenarbeit

Neben der Zusammenarbeit mit den Auftraggebern (BFE/BWO, AHB, LVZ, STEZ) besteht auch ein enger Kontakt zu Basler & Hofmann, die eine Erfolgskontrolle in der Siedlung Werdwies bezüglich MINERGIE und Behaglichkeit durchführen. Sie werden im Winter und Sommer 2009 Messungen in vier ausgewählten Wohnungen durchführen. Mit den Mietern dieser Wohnungen sind Gespräche geplant. Sowohl die von uns durchgeführte telefonische Befragung wie auch die Gespräche mit den MieterInnen der Testwohnungen werden gegenseitig abgesprochen, damit die Resultate für beide Projektnehmer verwertet werden können.

Internationale Zusammenarbeit

Es besteht keine internationale Zusammenarbeit.

Bewertung 2008 und Ausblick 2009

Bewertung 2008

Dank der sehr hohen Partizipationsbereitschaft der verschiedenen Schlüsselpersonen konnten die explorativen Gespräche und die Pretests im Quartier ohne grösseren Probleme und in einem relativ kurzen Zeitraum durchgeführt werden. Die Erkenntnisse aus diesen Gesprächen sind sowohl für die Beantwortung der Forschungsfragestellungen als auch für die Konzeption der Befragung fruchtbar. Für die Fragebogenkonzeption wurde insgesamt jedoch etwas mehr Zeit als beabsichtigt verwendet, da aufgrund der Breite der Thematik und die relative grosse Anzahl an Auftraggebern die Konsensfindung Zeit beanspruchte.

Ausblick 2009

Anfang 2009 werden die Daten der telefonischen Befragung ausgewertet. Des weiteren werden im nächsten Jahr auch die Fragestellungen zu den Wirtschaftlichkeitsaspekten mittels Dokumenten und Gesprächen analysiert. Bis Mitte 2009 liegen auch weitere Analysen der Liegenschaftenverwaltung vor. Der Schlussbericht wird eine Gesamtsynthese aller Auswertung beinhalten und eine Gesamtsynthese beinhalten.

Referenzen

- [1] **Wohnsiedlung Werdwies. Städtische Peripherie als urbaner Lebensraum**, Stadt Zürich, Amt für Hochbauten und Liegenschaftenverwaltung, 2008.
- [2] **Nachhaltige Quartierentwicklung BaLALuZ. Schlussbericht "Gesellschaft" Phase 1**, BFE, ARE, novatlantis, 2004.
- [3] **Nachhaltige Quartierentwicklung BaLALuZ. Schlussbericht Quartier Grünau/Siedlung Bernerstrasse/Werdwies Zürich Phase 1**, econcept AG, im Auftrag von BFE, ARE, Stadt Zürich, 2004.

- [4] **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.
- [5] **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, 2004.
- [6] **Nachhaltigkeitsindikatoren für die Stadt Zürich. Schlussbericht**, ORL-Institut, ETH Zürich, 2001.
- [7] **Sozialwissenschaftliche Begleitung des Projekts "Energetische Gebäude-Modernisierung mit Faktor 10"**, proKlima – der energycity-Fonds Hannover, 2006,
- [8] **Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich**, 2007.