

# Keine Scheu vor Verhaltensfragen = N'hésitons pas à interroger les comportements

Autor(en): **Knüssel, Paul**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Tec21**

Band (Jahr): **139 (2013)**

Heft (25): **Dossier : Qualität durch Mässigung? = La modération, gage de qualité**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-349259>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Keine Scheu vor Verhaltensfragen

## N'hésitons pas à interroger les comportements

Text: Paul Knüsel, Faktor Journalisten AG

**Suffiziente Wohnmodelle werden in unterschiedlicher Ausprägung und von verschiedenen Investorenkreisen praktisch erprobt. Ausgelotet wird dabei auch, welche Anreizsysteme funktionieren und wie verbindlich die Suffizienzvorgaben sein können.**

☰ Erhitzen Sie Teewasser in der Mikrowelle? Brauchen Sie einen Parkplatz direkt vor der Haustür? Und helfen Sie selber mit, den globalen Erdölverbrauch auf 10 Millionen Liter pro Tag zu halten? Wer dazu vorbehaltlos Ja sagen kann, ist nicht «schoren-tauglich». Die 2000-Watt-Wohnsiedlung «Schorenstadt» baut die Gesamtdienstleisterin Implen Development AG derzeit am westlichen Basler Stadtrand hinter dem Badischen Bahnhof (Abb. 1, 2). Ein Nachhaltigkeitstest auf der Website prüft, wer als Bewohner in die Siedlung passt. Das gehobene Wohnquartier bietet selber nur das bauökologisch Beste: Sämtliche Reihen- und Mehrfamilienhäuser werden aus Recyclingbeton und Holz erstellt. Auf den Dächern wird eigener Solarstrom mit nature-made-Zertifikat erzeugt; das nahe gelegene Holzheizkraftwerk liefert ebenso klimafreundliche Wärmeenergie. Geplant wird mit dem SIA-Effizienzpfad Energie; der Umgang mit Ressourcen soll auch im Alltagsleben genügsam sein. So erwerben die «Schorenstadt»-Bewohner zusätzlich zum Wohneigentum die Pflicht, nur zertifizierten Ökostrom zu verbrauchen. Zudem wird ihnen die Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel mit einem Anreizsystem

**Des modèles d'habitat sobre font l'objet d'expériences pratiques déclinées sous diverses formes par divers types d'investisseurs. Cela permet aussi de mettre en évidence les systèmes d'incitation qui fonctionnent et le niveau de contrainte applicable aux impératifs de sobriété.**

☰ Chauffez-vous l'eau de votre thé au micro-ondes? Avez-vous besoin d'une place de parc devant votre porte? Et contribuez-vous personnellement à maintenir la consommation globale de pétrole à 10 millions de litres par jour? Si vous répondez par l'affirmative à ces questions, vous n'êtes pas «schoren-compatible». Projet de l'entreprise générale Implen Development AG, le complexe d'habitat à 2000 watts «Schorenstadt» est en cours de réalisation en bordure ouest de la ville de Bâle, derrière la gare badoise (fig. 1, 2). Sur le site Internet, un questionnaire de durabilité évalue l'adéquation des candidats résidents. Ce quartier prisé n'offre que le nec plus ultra écologique: l'ensemble des villas contiguës et des immeubles y sont érigés en béton de recyclage et en bois. Chaque toiture assure une production de courant solaire de qualité «naturemade»; la centrale de chauffage au bois voisine livre également de l'énergie thermique climatiquement favorable. La conception et la planification obéissent aux objectifs de performance énergétique de la SIA, et la gestion quotidienne des ressources doit aussi s'avérer modérée. Avec la propriété de leur logement, les habitants de la «Schorenstadt» acquièrent ainsi l'obliga-

schmackhaft gemacht: «Der Jahreserlös aus dem zu viel produzierten Solarstrom wird allen Wohneigentümern in Form eines ÖV-Gutscheins ausbezahlt», erklärt Silvan Bohnet, Projektleiter bei Implenia.

### VERPFLICHTUNG ZUR SUFFIZIENZ

Der Spatenstich für die «Schorenstadt» erfolgt im Sommer; nächstes Jahr wird sie bezugsbereit sein. Bevorzugt wird ein «ökoaffines» Publikum; die ungewöhnlichen Verhaltens- und Einstiegsfragen sind als passender Lockvogel gedacht, sagt Projektleiter Bohnet. Auch über Suffizienz zu sprechen, ist kein Tabu: «Für uns bedeutet das aber nicht Verzicht, sondern erhöhte Lebensqualität am neuen Wohnstandort.» Eine «Schoren-Charta» dient sogar dazu, sich per Unterschrift persönlich zur Reduktion des Energiekonsums zu bekennen. Aber sind solche suffizienten Wohnexperimente massentauglich? Das Konzept könne auch abschreckend sein, ist sich Bohnet bewusst. Beispielsweise habe sich ein Interessent zurückgezogen, weil er sich nicht vorschreiben lassen wollte, welche Energie er beziehen muss.

Keine Bedenken, sich zu einem nachhaltigen Lebensstil zu verpflichten, scheinen dagegen die rund 30 «Ecoplace»-Bewohner in Zürich-Albisrieden zu haben (Abb. 3–5). Nur deswegen dürfen sie im Mehrfamilienhaus neben dem Zollfreilager überhaupt wohnen: «Wichtig sind uns Personen mit hohem ökologischen Bewusstsein, um eine Community unter Gleichgesinnten zu bilden», beschreibt Dieter Beeler, Eigentümerversorger der Investorin AXA Leben AG, das selektive Auswahlverfahren. Die Wohnungsbewerbung ist mit hohen Hürden versehen; unter anderem gehört ein persönliches Vorstellungsgespräch über Lebensstil, Suffizienz und Verhaltensfragen dazu.

### SPARPOTENZIALE AUSLOTEN

Pilotversuche, Fallstudien und wissenschaftliche Analysen belegen, dass ein suffizienter Konsum im Alltag sehr viel Energie einsparen kann (vgl. TEC 21 7/2012). Darauf hofft auch das «Ecoplace»-Konzept: Ein umfassendes Monitoring-, Metering- und Visualisierungssystem spornt alle Mieter an, im Haushalt, beim Duschen usw. weniger Energie zu konsumieren. «Gemeinsam mit den Bewohnern wollen wir in Erfahrung bringen, wie hoch die Sparpotenziale wirklich sind», erklärt Dieter Beeler das Ziel des Projekts. Die Mieter sind ihrerseits bereit, eine neuartige Feedbackkultur aufzubauen, das heisst, die eigenen Verbrauchsdaten anonymisiert offenzulegen und an

tion de ne consommer que du courant labellisé vert. De plus, un système d'incitation doit garantir leur préférence pour les transports en commun: les recettes annuelles de la production excédentaire d'électricité solaire leur sont versées sous forme de bons pour les transports publics, comme l'explique Silvan Bohnet, chef de projet chez Implenia.

### ENGAGEMENT À UN MODE DE VIE VOUÉ À LA SOBRIÉTÉ

Le premier coup de pioche pour la «Schorenstadt» sera donné cet été, et le complexe sera prêt à accueillir ses résidents l'an prochain. Afin de privilégier un public «éco sensible», les formulaires de contact préliminaires et le questionnaire comportemental inédit sont considérés comme un appât, selon le chef de projet Bohnet. Et d'ajouter que pour le promoteur, la notion de sobriété n'a rien d'un tabou, car elle n'est pas vue comme un renoncement, mais comme un surcroît de qualité de vie au nouveau lieu de résidence. Une «Charte Schoren», dont les signataires s'engagent personnellement à réduire leur consommation d'énergie, a même été établie. On se demande toutefois dans quelle mesure de telles expériences s'avèrent représentatives. Car le concept de sobriété peut aussi rebuter, et Bohnet en est conscient, évoquant notamment un candidat qui s'est retiré car il n'entendait pas se voir dicter le choix d'un type d'énergie.

L'engagement à adopter un mode de vie durable ne semble toutefois pas avoir freiné la trentaine d'habitants d'«Ecoplace» à Zurich-Albisrieden (fig. 3–5). Ce n'est en effet qu'à cette condition qu'ils ont été admis à s'installer dans l'immeuble situé près du port franc. Pour Dieter Beeler, représentant de la société propriétaire AXA Leben AG, cette sélection est justifiée par l'importance que l'investisseur a placée dans le regroupement de personnes dotées d'une forte conscience écologique, afin de créer une communauté soudée. L'accès à ces logements implique de franchir d'importants obstacles, dont un entretien personnel où le style de vie, les habitudes de sobriété et le comportement des candidats sont examinés.

### REPÉRAGE DES POTENTIELS D'ÉCONOMIE

Des projets-pilotes, des études de cas et des analyses scientifiques démontrent qu'une consommation modérée au quotidien peut être à l'origine de très substantielles économies d'énergie (cf. TEC 21 7/2012). C'est là-dessus que table le concept «Ecoplace»: un système de monitoring, de comptage et

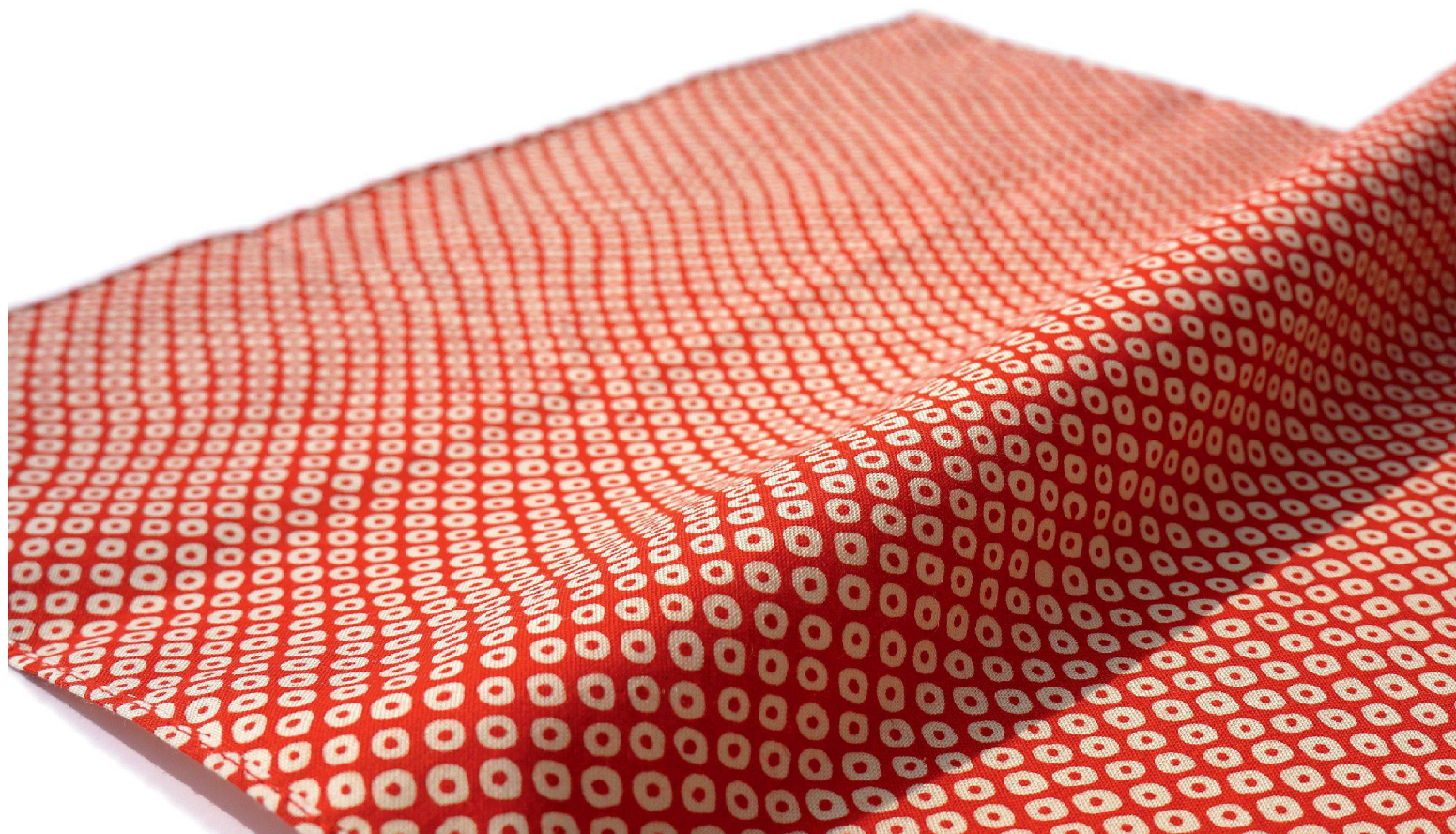
einem internen Wettbewerb teilzunehmen. Workshops sollen die Kommunikation untereinander fördern; besondere Sparleistungen möchte die Hausverwaltung mit Mietzinsreduktionen belohnen. «Ecoplacers sind sportlich sowie an Nachhaltigkeit und Technik interessiert», erklärt Beeler das Wunschprofil der gesuchten «ökologischen Wohnpioniere». Die ersten sind vor wenigen Monaten eingezogen; einzelne Plätze sind noch frei. Erfahrungswerte aus dem Alltag gibt es daher noch keine.

«Das Testvorhaben steckt in den Kinderschuhen», ist sich Dieter Beeler bewusst, der am Konzept mitgearbeitet hat. Aber das Potenzial des Konzepts sei gross und ein Folgeprojekt beabsichtigt.

Auch Investor Martin Seiz will «Mieter mit ökologischer und sozialer Ausrichtung» für den Kulturpark Zürich-West, eine gemischt genutzte Grossüberbauung im Zürcher Kreis 5, gewinnen. Allerdings hat er bei der Konkretisierung von nachhaltigen Nutzungsregeln erfahren, dass der Verbindlichkeit Grenzen gesetzt sind: Das reguläre Mietrecht erlaubt kaum weitergehende Vorschriften – «ohne Goodwill der Mieter» geht es deshalb nicht.

de visualisation de la consommation pousse tous les locataires à réduire leurs besoins d'énergie pour le ménage, les soins corporels, etc. Dieter Beeler explique que le but est d'associer les habitants à la recherche des potentiels d'économie maximaux. De leur côté, les locataires sont prêts à développer une nouvelle culture de la rétroaction en mettant à disposition leurs données de consommation anonymisées et en participant à un concours interne. Des ateliers sont destinés à favoriser les échanges de vues, et le bailleur souhaite rétribuer les économies exceptionnelles par des réductions de loyer. Beeler décrit le profil des «pionniers de l'écologie» recherchés pour «Ecoplace», comme des sportifs, à la fois concernés par le développement durable et intéressés par les avancées techniques. Les premiers locataires sont arrivés il y a quelques mois, mais il reste encore quelques places, si bien qu'on ne dispose pas encore de données expérimentales sur le fonctionnement de l'immeuble au quotidien.

Co concepteur du projet, Dieter Beeler est conscient que l'essai envisagé en est encore aux balbutiements, mais le potentiel est avéré et il est prévu d'y donner une suite.



### AUTOFREI AN PERIPHEREN LAGEN

Dass der suffiziente Lebensstil im Wohnumfeld aber verbindlich reglementiert werden kann, beweisen einige Projekte gemeinnütziger und selbst verwalteter Bauträgerschaften. Vor allem «autoarmes» Wohnen ist zum typischen Testfeld geworden (vgl. S. 42). Der aktuelle Trend stützt sich auf die Erkenntnis, dass zentrumsnahe und städtische Wohnsiedlungen häufig schon «autoarm» sind, weil das gute öffentliche Verkehrsnetz als vollwertiger Ersatz taugt. Neu ist hingegen, das suffiziente Mobilitätsrezept von der Innenstadt in die Peripherie zu übertragen. Das jüngste Beispiel liefert die Wohnbaugenossenschaft (WBG) Oberfeld, die ab diesem Sommer eine «soziale, nachhaltige und autofreie» Siedlung in Ostermündigen mit 80 Eigentums- und Mietwohnungen eröffnen wird (Abb. 6). Der Platz ist nur für Mieter und Käufer ohne eigenes Auto reserviert. Vergleichbare Vorhaben sind auch anderswo am Entstehen – vor allem dort, wo die kommunalen Parkplatzvorschriften solche Sondernutzungen erlauben.

Das Zürcher Pendant ist der «Sihlbogen» in Leimbach; auch dieser Stadtteil liegt vermeintlich weit von der City entfernt. Doch kompensiert wird die Lage durch die nahe S-Bahn-Station, die einen leistungsfähigen Hauptverkehrsanschluss bildet. Alle Sihlbogen-Bewohner erhalten anstelle kostenpflichtiger Parkplätze jährlich gratis einen ÖV-Gutschein. Das autoarme Siedlungskonzept beinhaltet auch ange-



L'investisseur Martin Seiz est également à la recherche de locataires à la fibre écologique et sociale pour le Kulturpark Zürich-West, un grand ensemble bâti réunissant une mixité d'affectations dans le 5<sup>e</sup> arrondissement. Pour la mise en œuvre de règles d'utilisation conformes au développement durable, il a toutefois dû admettre qu'il y a des limites aux contraintes obligatoires: le droit usuel du bail n'autorisant guère de prescriptions supplémentaires, il s'agit de tabler sur la bonne volonté des locataires.

### ABSENCE DE VOITURES EN ZONE PÉRIPHÉRIQUE

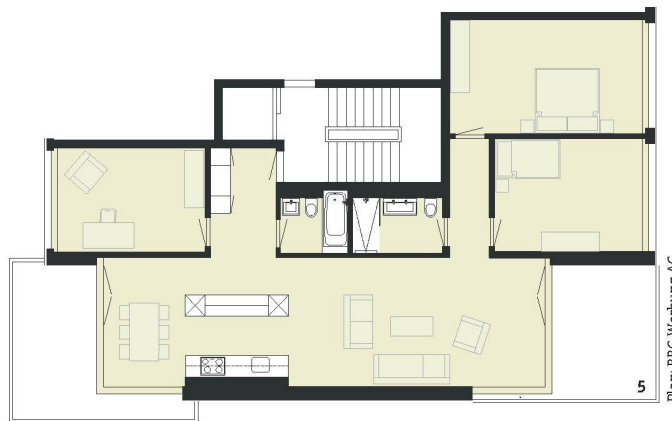
Quelques projets en coopérative ou portés par des collectivités autogérées prouvent cependant que des règlements contractuels peuvent garantir un habitat axé sur la sobriété. Le logement «faiblement motorisé» fait partie des expériences typiques à cet égard (voir p. 42). La tendance actuelle s'appuie sur le constat que le nombre de voitures est déjà réduit dans les quartiers urbains et les ensembles proches du centre, car une bonne desserte en transports



1-2 Die Bewohner der Siedlung «Schorenstadt» in Basel werden dazu angehalten, energieeffiziente Geräte zu verwenden, unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden, Ökostrom und -wärme zu beziehen sowie ökologisch sinnvolle Produkte zu verwenden. (Architektur: Burckhardt+ Partner AG, Basel) | Les habitants du lotissement «Schorenstadt» à Bâle sont tenus d'employer des appareils énergétiquement efficaces, d'éviter la consommation inutile d'énergie, de se fournir en courant et en chaleur verts et d'utiliser des produits écologiquement corrects. (Architecture: Burckhardt+ Partner AG, Bâle)



Visualisierungen: Burckhardt + Partner AG



messen gestaltete Aussenräume: Der Platz im Innern ist für Velofahrer, spielende Kinder und Fussgänger reserviert. Carsharing-Stellplätze runden das umweltfreundliche Mobilitätsangebot ab.

Zwar steht der Praxistest für die autoarmen Wohnsiedlungen erst bevor. Aber WBG-Oberfeld-Präsident Christian Zeyer warnt schon jetzt davor, suffizientes Verhalten mit Zwang durchsetzen zu wollen: «Nachhaltige Wohnkonzepte brauchen statt Kontrolle oder polizeiliche Massnahmen langfristig ein gesundes Augenmass.»

### KOOPERATIVE ANSÄTZE GESUCHT

Tolerant und pragmatisch ist denn auch der Umgang mit dem genügsamen Wohnflächenbedarf – einer weiteren Nachhaltigkeitsspezialität vieler Wohnbaugenossenschaften. Zwar schreiben Belegungspläne häufig vor, wie viele Bewohner in Familienwohnungen mindestens leben dürfen. Doch gemäss einer Studie des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO)<sup>1</sup> wird die Regel «Zimmerzahl minus eins» nicht überall streng befolgt. Trotzdem halten neue und alte Genossenschaftsbauten ein suffizientes Nutzungsmass ein: Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche liegt (teilweise deutlich) unter 40 m<sup>2</sup> (vgl. S. 38). In Eigentumswohnungen sind es im Vergleich dazu bis zu 80 m<sup>2</sup> pro Person.

Um die interne Nutzungsdichte zu erhöhen, wollen die Stadt Bern und die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich zusätzlich ein Kooperationsmodell erproben. Erstere plant im Quartier Holligen eine nachhaltige Wohnüberbauung, deren Raumanspruch und Ausstattung sich auf das «absolut Notwendigste» zu beschränken hat. Der Architekturwettbewerb, der in diesem Jahr ausgeschrieben wird, habe aufzuzeigen, «wie gross oder klein nachhaltiger Wohnraum sein darf», respektive wie ein Raumsharing aussehen soll, sagt Thomas Widmer von der Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern. Dagegen ist die kooperative Sufizienzvariante der Genossenschaftssiedlung Kalkbreite bereits im Bau: Gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Büros, Gästezimmer oder Terrassenküchen werden zahlreich zur Verfügung gestellt, um den Platzbedarf in den einzelnen Wohnungen niedrig

publics suffit à les remplacer complètement. La nouveauté consiste à transposer cette mobilité sobre du centre-ville à la périphérie. L'exemple le plus récent est fourni par la coopérative d'habitation et de construction (WBG) Oberfeld, qui inaugurerà cet été un complexe «social, durable et sans voitures» de 80 appartements locatifs et en propriété à Ostermundigen (fig. 6). Les logements sont donc réservés à des locataires et acheteurs qui ne possèdent pas de voiture. Des projets analogues se développent également ailleurs – notamment là où les règlements communaux de stationnement permettent ce type d'affectations particulières.

L'équivalent zurichois est l'ensemble «Sihlbogen» à Leimbach, un quartier également considéré comme éloigné de la City. Mais cette situation est compensée par la gare RER voisine, qui assure un raccordement performant aux principaux réseaux de transport. Au lieu d'une place de parc payante, tous les habitants de Sihlbogen se voient attribuer gratuitement un bon annuel pour les transports publics. Le concept faiblement motorisé va de pair avec un aménagement des espaces extérieurs: les espaces libres y sont réservés aux cyclistes, aux jeux d'enfants et aux piétons. Enfin, des places de stationnement pour les véhicules en autopartage y complètent l'offre de mobilité durable.

En pratique, les lotissements à faible motorisation doivent encore faire leurs preuves. Mais le président de WBG-Oberfeld, Christian Zeyer met en garde contre la tentation d'imposer la sobriété par la contrainte, en précisant que la durabilité résidentielle à long terme nécessite des mesures pondérées, pas des contrôles ou des interventions policières.

### RECHERCHE DE MODÈLES COOPÉRATIFS

Tolérance et pragmatisme sont aussi à l'ordre du jour en ce qui concerne la modération des surfaces de logement – autre cheval de bataille de nombre de coopératives d'habitation. Certes, les règles d'occupation prescrivent souvent un nombre minimal de personnes pour un appartement familial. Mais comme le montre une étude de l'Office fédéral du logement (OFL),<sup>1</sup> la règle du «nombre de pièces

**3-5** Das Mehrfamilienhaus «Ecoplace» in Zürich. Die dort mit ausgewählten, «ökoaffinen» Mietern gesammelten Erfahrungen sollen in Folgeprojekte für eine breitere Bevölkerung einfließen. (Architektur: Fischer Architekten, Zürich) | L'immeuble d'habitation «Ecoplace» à Zurich. Les expériences récoltées dans ce cadre réservé à des locataires aux convictions écologiques affirmées doivent irriguer des projets ultérieurs destinés à un public plus large. (Architecture: Fischer Architekten, Zurich)

zu halten. Ob sich das auch kostengünstige Raumkonzept bewährt, wird sich ab nächstem Jahr, nach Erstbezug, weisen. Doch die «Anleitung zum Wohnen in der Kalkbreite» ist zuversichtlich: «Es gibt viele gute Ideen, den individuellen Ressourcenverbrauch beim Wohnen zu reduzieren – es kommt darauf an, sie umzusetzen.»



**Anmerkung:**

1 Vermietungspraxis der Schweizer Wohnbaugenossenschaften, Umfrage unter 1386 gemeinnützigen Wohnbauträgern aus der ganzen Schweiz; Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) 2011

moins un» n'est pas rigoureusement suivie partout. L'occupation des immeubles coopératifs n'en demeure pas moins sobre, avec une surface moyenne par personne (parfois nettement) au-dessous de 40 m<sup>2</sup> (voir p. 38). En comparaison, cette moyenne s'élève jusqu'à 80 m<sup>2</sup> par occupant pour le logement en propriété.

Afin de densifier le taux d'occupation interne, la Ville de Berne et la coopérative Kalkbreite à Zurich souhaitent tester un modèle de coopération supplémentaire. La première projette un lotissement axé sur le développement durable dans le quartier de Holligen, dont les surfaces et les équipements devraient se limiter au «strict nécessaire». Le concours d'architecture qui sera lancé cette année devra établir la taille maximale ou minimale compatible d'un logement labellisé durable, respectivement à quoi devrait ressembler le partage d'espaces, comme l'explique Thomas Widmer, collaborateur au service immobilier de la Ville de Berne. Quant à la variante sobre développée par la coopérative responsable du lotissement Kalkbreite, elle est déjà en construction: nombre d'espaces à usage communautaire, tels que des bureaux, des chambres d'hôtes ou des cuisines en terrasse sont mis à disposition afin de modérer la surface de logement individuelle. On verra l'année prochaine, avec l'arrivée des premiers occupants, si cette offre avantageuse rencontre le succès. Dans le prospectus de Kalkbreite, la confiance est de mise: «Il existe nombre de bonnes idées pour réduire la consommation de ressources dans le domaine du logement – l'essentiel est de les mettre en œuvre.»



Modellfoto: Halle 58 Architekten

**6** In der Siedlung Oberfeld in Ostermündingen müssen die Mieter aufs Auto verzichten, dafür stehen ihnen reichlich Veloabstellplätze, Mobility-Autos und gute ÖV-Anschlüsse zur Verfügung. (Architektur: Halle 58 Architekten, Bern) | Les locataires de la cité Oberfeld à Ostermündingen doivent renoncer à la voiture, mais de nombreuses places pour cycles, des véhicules Mobility et une bonne desserte de transports publics sont mis à leur disposition. (Architecture: Halle 58 Architekten, Berne)