

# Zur Effizienz kommt neu auch die Suffizienz

NEZ, 28.5.14

*Die neu entstehenden Ökoquartiere in der Schweiz schonen beim Bau und im Betrieb die globalen Ressourcen. Doch einige dieser nachhaltig konzipierten Wohnstandorte fordern auch den Bewohnern ein gewisses Engagement und einiges an Verzicht ab.*

Paul Knüsel

Die Wohnlandschaft Schweiz ist mehr als nur grün angehaucht; unter institutionellen, privaten und gemeinnützigen Investoren findet ein regelrechter Ökowettbewerb statt. Gemeinsam mit kleinen und grossen selbstverwalteten Baugemeinschaften buhlen diese derzeit darum, wer die nachhaltigste Wohnsiedlung im Land vorzeigen kann. Ostermundigen bei Bern ist seit gut einem halben Jahr Standort der «ersten Autofrei-Siedlung der Schweiz». Im Aargauer Reusstal wird die «derzeit grösste Ökosiedlung» im Mittelland bezogen, und in knapp zwei Jahren werden erstmals offizielle «2000-Watt-Areale» in Basel und Zürich besiedelt.

## Bauen für Ökopioniere

Neubauquartiere für sogenannte Ökopioniere mit einer Energieversorgung ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen sind inzwischen fast Standard geworden. Tatsächlich reden weite Kreise über Nachhaltigkeit, und vieles wird umgesetzt. «Trotzdem ist die optimale Lösung im Wohnbereich noch nicht gefunden», sagt Urs Buomberger von der Basler Stiftung Habitat.

Die gemeinnützige Institution nimmt selbst am Zukunftsrennen teil; auf der Erlennmatt, dem ehemaligen Güterbahnhof der Deutschen Bahn, wird ein Areal von rund 20 Hektaren Fläche «2000-Watt-tauglich» überbaut. «Für dieses Ziel gilt es jedoch, auch die künf-

dem Eigenkonsum an Wasser, Strom und Heizwärme wird auch die persönliche Klimabilanz für Ernährung oder Ferienreisen laufend überprüft», erklärt Kalkbreite-Projektleiter Thomas Sacchi. Zielgrössen sind keine definiert; die Erkenntnisse würden aber gesammelt und dem Genossenschaftsplenium regelmässig präsentiert.

Gesprächsstoff liefert der persönliche Energiekonsum unter den Ecoplace-Mietern schon seit Monaten. Der Versicherungskonzern AXA Leben hat vorletztes Jahr das Siedlungsprojekt für Öko-Wohn-Pioniere in Zürich Albrieden realisiert. Ein Online-Feedbacksystem soll das Nutzerverhalten positiv beeinflussen. Jedem der 35 Ecoplace-Bewohner wird der Konsum von Haushaltsstrom, Heizwärme und Wassermenge in Echtzeit und visuell verständlich angezeigt. Dieter Beeler, Eigentümervertreter und Partner der acasa Immobilienmarketing GmbH, hat sich insgeheim zwar eine stärkere Beteiligung am internen Dialog erhofft. «Obwohl

ein Animator aus Fleisch und Blut. «Die Betreuungsvariante ist aber als freiwilliges Angebot gedacht», erklärt Investor und Projektentwickler Vidal Benchimol. Die vor wenigen Wochen eingezogenen Ecofaubourgs-Bewohner «werden zu nichts gezwungen; sie können sich nach eigenem Belieben für ein ökologisches Leben entscheiden». Im Vergleich zu einem Genossenschaftsmodell sind daher weder Belegungsrichtlinien noch andere Regeln einzuhalten. Betrieb und Nutzerverhalten werden danach vom ETH-Wohnforum und von der Hochschule Luzern extern evaluiert.

## Dialog bringt am meisten

Dass ein Investor die nachhaltige Schuhgrösse nur bedingt selbst bestimmen kann, hat sich auch in den übrigen Ökoquartieren herumgesprochen. In Zürich, Luzern, Lenzburg und Basel sind vier Grossareale mit gemischter Nutzung und 2000-Watt-Zertifikat am Entstehen. Soll das Qualitätssiegel auch für den belebten Zustand gelten, wirken sich Massnahmen für die «Optimierung des Nutzerverhaltens» äusserst positiv auf die Bewertung aus. «Verpflichtende Belegungsvorgaben oder eine Sensibilisierungskampagne erhalten besonders gute Noten», ergänzt Nora Herbst von der Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft.

Sollen interessierte Wohnbauträgerschaften ihre Verwaltungsaufgaben also um den Bereich «Energiekommunikation» erweitern? Tatsächlich kommen sich Immobilienbranche und Stromver-

«Systeme zur Visualisierung des Ressourcenverbrauches lösen ein angepasstes Verhalten aus.»

ligen Bewohner einzuspannen», stellt Buomberger, Leiter des Projektbüros, klar. Die nachhaltige Bauweise wird dazu mit einem Ideenkatalog erweitert, in dem das individuelle Nutzerverhalten angesprochen werden soll. Konkrete Verbesserungsvorschläge erfolgen allerdings erst zu gegebener Zeit. Diejenigen Baugemeinschaften und Wohnungsgenossenschaften, die nun eine Stiftungsparzelle im Baurecht überbauen, dürfen die Nutzungsregeln zudem eigenständig interpretieren.

### Platzlimite und Autoverzicht

Ein zentraler Punkt ist jedoch bereits übergeordnet geregelt: «Jedem Bewohner stehen höchstens 45 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche zu», so Buomberger. Darin inbegriffen sind Wohnräume und die Anteile an Flur, Treppenhaus und Gemeinschaftsinfrastruktur. Ab diesem Sommer wird auch in der Zürcher Genossenschaftsüberbauung Kalkbreite überdurchschnittlich dicht zusammen gewohnt; jeder der insgesamt 240 Personen werden nur 33 m<sup>2</sup> an Wohn- und Gemeinschaftsfläche zur Verfügung stehen. Auch sonst basiert das Siedlungsleben auf einem hohen sozialen Selbstverwaltungsgrad und ökologischer Genügsamkeit: Neben geringer Wohnfläche und verbindlichen Belegungsrichtlinien gehört der freiwillige Autoverzicht dazu. Vor allem deswegen eilt dem Genossenschaftsprojekt lange vor Bezug und über die Stadtgrenzen hinaus der Ruf als erste Suffizienzadresse der Schweiz voraus.

Ökobilanzen und Wohnanalysen belegen inzwischen, dass ein Schluck importierten Mineralwassers oder eine Flugreise die persönliche Energiebilanz mehr noch als eine ungenügende Bautechnik trüben können (siehe Kasten). Daher sind die Charakteristika der Kalkbreite nicht nur dick gedämmte Wände, schadstoffarme Öko-Baustoffe und eine lokale Stromproduktion, sondern die Nutzungskultur, die den Suffizienzgrad bestimmt.

Eine gemeinsam erstellte Anleitung zeigt auf, wie der Wohnalltag mit weniger Ressourcen bestritten werden kann. 16 Haushalte probieren zudem aus, wie gut sich leichter leben lässt: «Neben

wir ökologisch engagierte Menschen bei der Mieterauswahl bevorzugt haben», sei deren Beteiligung am Ideenwettbewerb für nachhaltige Optimierungsmassnahmen eher mässig, so Beeler. In den eigenen vier Wänden ist die Botschaft trotzdem angekommen: Der Konsum ist in allen drei Energiesparten zurückgegangen – meistens sogar auf die Hälfte. «Neuartige Systeme zur Visualisierung des Ressourcenverbrauches werden akzeptiert und lösen ein angepasstes Verhalten aus.»

Weiter im Westen der Stadt Zürich findet ein weiteres Wohnprojekt mit begleitetem Ökoservice statt. Ein ehemaliges Industrieareal in Schlieren wird zum Bioquartier mit Namen Ecofaubourgs umgestaltet: Wie schonend mit Alltagsressourcen umzugehen ist, zeigt hier aber keine digitale Anzeige auf, sondern

## Grüne Mietverträge

*pkn.* · Auch in Dienstleistungsgebäuden wird über eine nachhaltige Nutzung diskutiert. Beispielhaft dafür steht der «Kulturpark» in Zürich-West, der in gut einem Jahr eröffnet werden soll: Als Mieter sind nur Betriebe und Organisationen erwünscht, die selbst nachhaltig wirtschaften. «Zudem wird die Bereitschaft verlangt, den Energiekonsum miteinander auf den Prüfstand zu stellen», sagt Franziska Teuscher, Kulturpark-Sprecherin. Geplant seien z. B. Themenanlässe sowie ein interner Wettbewerb.

In Deutschland denkt die Immobilienwirtschaft bereits über ein systematischeres Einbinden von Gewerbemietern nach. Unter sogenannten «Green-Leasing»-Modellen sind grüne Mietverträge zu verstehen, die energierelevante Nutzungsbestimmungen enthalten. Ein dem Mietvertrag angehängtes Regelwerk soll insbesondere die Nutzer von zertifizierten Gebäuden verpflichten, die nachhaltige Nutzung im Alltag sowie den ökologischen Unterhalt zu fördern.

sorger diesbezüglich bereits näher. So will das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) aus der Energieinformation von Privathaushalten «ein Geschäftsmodell entwickeln», bestätigt EWZ-Sprecher Harry Graf. Im Neubuaureal Freilager wird den künftigen Bewohnern die neuste Messtechnik zur Verfügung gestellt, damit der Eigenkonsum an Strom, Heizenergie und Wasser für sie jederzeit ersichtlich werden kann. Zudem wird online der Direktzugang zum Nutzer gesucht: Wie viele andere Energiedienstleister hat das EWZ ein Webportal aufgeschaltet, welches das individuelle Sparpotenzial aufzeigen soll. Die Chancen, dass sich Nutzer dank virtuellen und interaktiven Hilfsmitteln energiebewusster verhalten, sind jedenfalls gross. Die Smart-Meter-Studie in der Stadt Zürich hat nämlich gezeigt, dass am meisten Strom eingespart wird, wenn ein aktiver Dialog mit den Privathaushalten aufgenommen werden kann.

## Paradigmawechsel

*pkn.* · Eine 2000-Watt-Siedlung wird diesem Namen nur dann gerecht, wenn der Gesamtenergiebedarf und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss im gesamten Areal beschränkt bleiben. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) beabsichtigt zudem, die Bilanz für Erstellung, Betrieb und Mobilität um nutzerbezogene Komponenten wie zum Beispiel den «Wohnflächenbedarf» zu ergänzen. Anstelle eines offiziellen Suffizienzpfads sollen nun übergeordnete Richtlinien die gewünschten Effekte fördern: Gemäss Jörg Lamster, Architekt und Mitglied der SIA-Kommission zur Revision der Empfehlung 112/1, sollen Gebäude mit «Lowtech-Konzept» bevorzugt werden: «Die Haustechnik darf die Nutzer nicht überfordern; nachhaltige Systeme müssen einfach steuerbar sein», fordert Lamster. Dahinter stecke insbesondere die Abkehr vom bisherigen Paradigma, dass effiziente Technologien automatisch zu einem geringeren Energiekonsum führten.