

Wohnräume - Nutzerspezifische Qualitätskriterien für den innovationsorientierten Wohnbau

Grundlagenstudie

Endbericht

Auftragnehmer:
Österreichisches Ökologie-Institut

Autoren:
Georg Tappeiner, Inge Schrottenecker
Robert Lechner, Karin Walch, Georg Stafler,
Philipp Sutter, Petra Oswald, Manfred Koblmüller
Österreichisches Ökologie-Institut

Margarete Havel, Wohnbund Wien

In Zusammenarbeit mit:
Wohnbund Wien

Wien, Februar 2001

Ein Projektbericht im  **HAUS**
der Zukunft

Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines beauftragten Projekts aus der ersten Ausschreibung der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie *Haus der Zukunft* intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit dem Forschungsförderungsfonds der gewerblichen Wirtschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie auch in der Schriftenreihe "Nachhaltig Wirtschaften konkret" publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse www.hausderzukunft.at dem Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula
Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

wohnräume?

Jeder von uns hat seine ganz eigenen Vorstellungen zu seiner Traumwohnung, für sein Traumhaus. Alleine diese Tatsache belegt die Schwierigkeit zur Ableitung allgemein gültiger Qualitätskriterien für den Wohnbau. Im Rahmen des Projektes „wohnräume“ wurden wir mit den unterschiedlichsten Wohnvorstellungen und Zufriedenheitsaspekten aus der Sicht von Bewohnern konfrontiert. Gerade dieser direkte Kontakt mit Bewohnern, die wir bis zum Zeitpunkt des direkten Treffens in ihren „eigenen vier Wänden“ nicht gekannt haben, hat uns einmal mehr die Notwendigkeit für eine qualitäts- und nutzerorientierte Wohnbaupolitik aufgezeigt. Wir lernten dabei die von diesen Bewohnern gelebten Wohnmodelle, ihre Perspektiven und auch manchmal ihre Unsicherheiten vor der Zukunft des Wohnens kennen.

Das über die Bewohnergespräche und der Fragebogenerhebung erworbene Wissen rund um den innovationsorientierten Wohnbau stellt für uns die Basis für die Ausformulierung eines umfassenden Handlungsprogramms zur Höherqualifizierung des Wohnbaus im Sinne seiner eigentlichen Hauptakteure, den Bewohnern dar.

Das Projekt "**wohnräume**" wurde durch das Forschungsprogramm "Haus der Zukunft" des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie ermöglicht.

Neben der quantitativen Fragebogenerhebung ermöglichte uns vor allem die Unterstützung der Bauträger Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW), Mischek GmbH und Wien Süd eine Vertiefende Analyse der Bewohnervorstellungen durch Bewohnergespräche. Diesen interessierten und aufgeschlossenen Bauträgern gebührt für ihr Engagement und ihre Bereitschaft zur Zusammenarbeit unserer besonderer Dank. Bei der Durchführung der Befragungen entscheidend unterstützt hat uns unsere Kooperationspartnerin Margarethe Havel vom Österreichischen Wohnbund. Darüber hinaus hatten wir im Rahmen des Projektes die Gelegenheit mit zahlreichen Expertinnen und Experten des Wohnbausektors Gespräche zu führen, die uns in unserer Arbeit wesentlich weiter gebracht haben.

Und letztendlich wäre das gesamte Projekt ohne das Engagement und der Kooperationsbereitschaft der Bewohner und Bewohnerinnen der untersuchten Wohnanlagen niemals zustande gekommen.

Inge Schrattecker, Georg Tappeiner, Robert Lechner

Wien, im Februar 2001

KURZFASSUNG - HAUPTBERICHT

Zielsetzung

Das Projekt „wohnräume“ stellt Bedürfnisse und Zufriedenheit von Bewohnern in bereits realisierten innovativen Wohnbauten in den Mittelpunkt. Ziel von „wohnräume“ ist die Entwicklung von praxisorientierten Kriterien, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen für Fördergeber und Bauträger zur Erhöhung der Akzeptanz des innovationsorientierten Wohnbaus. Ausgangspunkt dafür ist eine gezielte und detaillierte Auseinandersetzung mit von Bewohnern definierten Qualitätskriterien. Dazu wurden umfangreiche standardisierte Fragebogenerhebungen und auch qualitative Interviews mit Bewohnern durchgeführt und ausgewertet.

Aufgrund der umfangreichen Struktur des Projektes gibt es einen Hauptbericht, fünf Teilberichte sowie einen Materialienband.

Die Ergebnisse sollen einen Beitrag leisten zur

- Erhöhung des Wissensstandes zu nutzerspezifischen Markthemmnissen im innovationsorientierten Wohnbau
- Besseren Förderung innovationsorientierter Projekte
- Akzeptanzsteigerung für den innovationsorientierten Wohnbau
- Ökologisierung des Wohnbausektors

Arbeitsablauf und Methode

Zu Beginn des Projektes wurde eine projektbezogene Literaturlauswertung erstellt. Dabei wurden verschiedene Wohnzufriedenheits- und Wohnwunschuntersuchungen recherchiert und dokumentiert.

Bei der darauffolgenden Auswahl und Dokumentation der Referenzprojekte als Untersuchungsobjekte war das zentrale Kriterium die Innovationsorientierung im Hinblick auf die Bewohnerzufriedenheit sowie das Interesse und die Kooperationsbereitschaft der jeweiligen Bauträger. Die wesentlichen Entscheidungskategorien der Projektauswahl waren Soziale Innovation, Wirtschaftliche Innovation und die Ökologische Innovation.

Die fünf ausgewählten Referenzprojekte in Wien sind:

- Mischek-Tower (1220 Wien, Mischek GmbH)
- Niedrigenergiehaus Engerthstrasse (1020 Wien, Wien Süd)
- Thermensiedlung Oberlaa (1100 Wien, ÖSW)
- Selbstbausiedlung Leberberg (1110 Wien, Bauteil GEWOG)
- Autofreie Mustersiedlung (1210 Wien, GEWOG und Mischek GmbH)

Ziel der Befragungen war die Ermittlung jener subjektiven Kriterien, die für die Standortwahl bzw. Wohnzufriedenheit des jeweiligen Bewohners entscheidend war bzw. ist. Die standardisierte Befragung war schriftlich und richtete sich an alle Erwachsenen. Für jede Wohnhausanlage gab es einen im Kern gleichbleibenden Fragebogen, der jeweils um spezielle Schwerpunkte ergänzt wurde. Insgesamt wurden an 1087 Haushalte Fragebögen ausgesendet. Von diesen wurden 494 Fragebögen ausgefüllt retourniert und ausgewertet. Der Rücklauf liegt, bezogen auf die Anzahl der Haushalte bei 33 Prozent und ist somit im Vergleich zu anderen Untersuchungen relativ hoch. Durch die Unterstützung von drei Bauträgern (Kofinanzierung des durch das bmvit geförderten Projektteiles) konnten bei den Wohnhausanlagen "Mischek-

Tower", "Niedrigenergiehaus Engerthstrasse" und der "Thermensiedlung Oberlaa" zusätzlich Interviews mit Bewohner durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Bewohnergespräche in den drei oben angeführten Wohnhausanlagen fanden lebensstilbezogene Gesichtspunkte besondere Berücksichtigung. Die Bewohnergespräche wurden thematisch, in Form von Bewohnergeschichten sowie als Originalzitate in die Auswertung der Wohnbefragung eingearbeitet

Im Rahmen eines e3-building Workshops wurden die Ergebnisse der Bewohnerbefragung mit Praxis-Experten aus dem Wohnbausektor rückgekoppelt.

Die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die beiden Haupt-Zielgruppen Bauträger und Wohnbaufördergeber stellt den inhaltlichen Abschluss des Projektes dar.

Befragungsergebnisse

Die folgende thematisch gegliederte Ergebnisdokumentation und -Interpretation der quantitativen und qualitativen Bewohnerbefragungen gibt einen vergleichenden Überblick über die untersuchten Wohnhausanlagen.

Motive

Das durchgehende Befragungsergebnis zu den Motiven der Wohnungswahl über alle untersuchten Wohnhausanlagen zeigt die herausragende Bedeutung bestimmter gleichbleibender Kriterien. Diese beziehen sich vorrangig auf Aspekte des Wohnumfeldes mit seinen Folgeeinrichtungen sowie dem Themenbereich Freizeit und Naherholung. Das Befragungsergebnis weist diese Kriterien als „harte Standortfaktoren“ für die individuelle Wohnungsentscheidung aus. Den genannten harten Standortfaktoren folgt der Kostenaspekt in der Motivenhierarchie zur Wohnungswahl. Wohnanlagenspezifische Besonderheiten (wie zB Niedrigenergiekonzept oder ein besonderes Angebot an Gemeinschaftsräumen) spielen in der individuellen Entscheidung für oder gegen eine Wohnung einen durchaus mitbestimmenden Aspekt dar. Er kommt jedoch erst nach Realisierung der harten Standortkriterien als Höherqualifizierung der Wohnanlage zum Tragen.

Wohnzufriedenheit

Als ein für alle untersuchten Wohnhausanlagen gültiges Ergebnis der Befragungen lässt sich die grundsätzlich hohe Zufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnung festhalten. Wenn Kritik geäußert wird, so betrifft dies in erster Linie Details der Planung. Markant ist die über alle Wohnhausanlagen annähernd gleiche Reihung der Zufriedenheitsaspekte. Der Belichtung der Wohnung ist jener Aspekt, welcher in allen Wohnanlagen am besten beurteilt wird. Die Größe, der Grundriss und die Lage der Wohnung erhalten mehrheitlich "sehr gute" und "gute" Bewertungen. Die große Bedeutung des wohnungseigenen Freiraumes bei der Auswahl der Wohnung spiegelt sich auch in der Wohnzufriedenheit der Bewohner wider. Die Qualität der Materialien und die Abstellmöglichkeiten sind bei allen Wohnhausanlagen Unzufriedenheitsaspekte. Die tendenziell eher geringe Zufriedenheit mit den Kosten (Miete und Betriebskosten) einerseits und die zentrale Bedeutung des Kostenaspektes bei den Motiven zur Wohnungswahl stellen diesen Aspekt als weiteres zentrales Handlungsfeld für Wohnbaupolitik und Bauträger in den Mittelpunkt der Befragungsergebnisse.

Gesamtbeurteilung

Bei der Beurteilung der Wohnanlage als Gesamtheit spiegeln sich die Motive der Wohnungsentscheidung sowie die Hierarchie der Zufriedenheitsaspekte wieder. Wohnumfeld, Wohnfolgeeinrichtungen, ÖV-Anschluss oder die Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten stehen bei der Gesamtbeurteilung im Vordergrund und erreichen entsprechend den Ergebnissen in den vorangegangenen Fragenblöcken in den untersuchten Wohnanlagen durchwegs positive Werte. Ein interessanter Aspekt sowohl bei den Motiven zur Wohnungswahl als auch bei den Ergebnissen zur Wohnzufriedenheit ist die vordergründig geringe Bedeutung der Architektur für die befragten Bewohner. Im Gegensatz dazu werden funktionale Aspekte, wie bspw. Erschließungen, Garagenstellplätze, Abstellräume, Materialwahl im Wohnbereich nicht mit dem Begriff Architektur in Zusammenhang gebracht, jedoch einer auffallend starken Kritik unterzogen. Die Schlussfolgerung liegt nahe, eine veränderte Gewichtung architektonischer Aspekte, von rein ästhetischen Kategorien hin zu funktionalen, nutzerzentrierten Aspekten zu fördern. Die Gestaltung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen wird bei allen untersuchten Wohnanlagen kritisiert. Wohingegen ihre Größe durchwegs als ausreichend empfunden wird. Die Interpretation des Innovationsbegriffes durch die Bewohner eröffnet bzw. verdeutlicht das Spannungsfeld zwischen expertenorientierten und nutzerorientierten Wohnbaukonzepten.

Soziales Klima

Der ideale Nachbar ist offen für gelegentliche Besuche, ist grundsätzlich kontaktfreudig und hilfsbereit, ruhig und ordentlich. Dieses über alle Wohnhausanlagen konsistente Bild des erwünschten sozialen Klimas lässt sich charakterisieren mit dem Wunsch nach der prinzipiellen Option Kontakte und Freundschaften zu pflegen, bestimmt von dem Bedürfnis nach Ruhe, Intimität und Sicherheit im engsten Lebensbereich, der Wohnung. Die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft wird künftig zu neuen Bedürfnissen der Verbundenheit, des Zusammenhalts bzw. des persönlichen Kontakts führen. Bauträger und Planer sind vor diesem Hintergrund gefordert, auf die Realisierung „Kommunikativer Wohnformen“ größere Bedeutung beizumessen.

Mobilität und Alltagsorganisation

Ein leistungsfähiger ÖV-Anschluss beeinflusst die Verkehrsmittelwahl wesentlich und wird von den Bewohnern der untersuchten Wohnhausanlagen als entscheidend mitbestimmender Faktor für die Wohnungs- bzw. Standortwahl genannt. Die von einer Wohnhausanlage erreichbaren Qualitäten im Bereich der harten Standortfaktoren – Wohnumfeld, Wohnfolgeeinrichtungen, Freizeit und Naherholung – werden entscheidend von den Erreichbarkeitsverhältnissen mitbestimmt.

Der Umstand, dass das Bedürfnis der Bewohner nach Freizeitgestaltung in den „eigenen vier Wänden“ (Wohnung, wohnungseigener Freiraum, Wohnhausanlage) bzw. im näheren Wohnumfeld steigt, unterstreicht als Befragungsergebnis zum wiederholtem Male die zentrale Bedeutung der Umsetzung der „harten Standortfaktoren und Objektkriterien“. Nur dann sind aus Sicht der Bewohner optimale Rahmenbedingungen zur Verwirklichung ihrer Bedürfnisse in Wohnung und Wohnumfeld gewährleistet.

Wohnwunsch

Mit 45 Prozent stellt das Eigenheim im Grünen unter den befragten Bewohnern die beliebteste Wohnform dar. Es ist davon auszugehen, dass die Idealvorstellung vom „Wohnen im Grünen“ auch in Zukunft an erster Stelle der Wohnungswünsche steht. Eine der möglichen Strategien ist ein verstärktes Eingehen auf ökologische, naturnahe und Kinder- und familienfreundliche Wohnprojekte.

Handlungsempfehlungen

Als wichtigste Grundlage für die Entwicklung der in der Folge angeführten Handlungsempfehlungen, sind die umfassenden Erhebungen und Befragungen in den einzelnen Wohnhausanlagen zu nennen.

Die Handlungsempfehlungen verfolgen in ihrer Gesamtkonzeption einen umfassenden und mehrzielorientierten Lösungsansatz. Durch diese Vorgehensweise will das Projektteam zum Ausdruck bringen, dass

- der Wohnbau grundsätzlich eine umfassende gesellschaftspolitische Aufgabe darstellt,
- welche durch die Berücksichtigung von Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung zusätzliche Komplexität erfährt und
- somit nicht ausschließlich durch Lösungsansätze eines einzigen Politik- oder Aktionsfeldes im Form des Bauwesens eine qualitative Weiterentwicklung erreichen kann.

Innovation

Der Bausektor allgemein und der Wohnbau im speziellen brauchen eine stärkere Innovationsorientierung. Die Entwicklung von Demonstrationsprojekten mit hohem Innovationsgehalt kann sich nicht auf Sonderprogramme (wie beispielsweise „Haus der Zukunft“) reduzieren. Gefragt ist hier grundsätzlich neben „mutigen“ Bauherren eine innovationsfreudige Förderlandschaft. Entscheidend aus der speziellen Sicht des Projektes „wohnräume“ ist die Realisierung eines nutzerorientierten Innovationsbegriffes. Dieser kann sich entscheidend von einem planerisch-technischen Innovationsbegriff unterscheiden.

Aufgrund der Arbeiten an bzw. Erkenntnisse aus „wohnräume“ bieten sich grundsätzlich drei „Innovationsebenen“ mit unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten an.

- Innovation als programmatische Zielvorstellung:

Orientiert an internationalen Entwicklungen im Baugeschehen wird versucht den „state of the art“ entscheidend zu überschreiten.

- Innovation als Vermarktungskriterium

Derartige Bauvorhaben entsprechen in etwa dem „Themenwohnen“ und orientieren sich stark an aktuellen gesellschaftlichen Mainstreams und Lebensstilen.

- Innovation als bleibender Faktor

Die letzte und für die Zufriedenheit von Bewohnern wichtigste Innovationsebene im Bausektor stellen jene Innovationen dar, die sich manchmal bereits als seit Jahrzehnten stabile Faktoren der Wohnqualität etablieren konnten. Die hohe Zufriedenheit und der von den Bewohnern damit einhergehend definierte Innovationsgehalt in den untersuchten Objekten resultiert zum Großteil aus der Erfüllung eher altbekannter Qualitätskriterien wie Standortqualität und guter Grundriss.

Der Unterschied der Betrachtungsweise nach Innovationsebenen soll sich zukünftig direkt in den hier vorgeschlagenen Fördermöglichkeiten mit unterschiedlicher (aber vor allem bewusster) öffentlicher Beteiligung niederschlagen. Alle drei Ebenen besitzen eine eindeutige Legitimation aus der Sicht ihrer jeweiligen Zielsetzung und professionellen Interessenten.

StadtOBau verstehen

Brauchen wir im qualitätsvollen Wohnbau in Hinblick auf die Bewohner verständnisvolle Planer und Wohnbaupolitiker oder brauchen wir Bewohner mit Bauverstand ?

Im Hinblick auf die Zielsetzungen eines qualitätsvollen Wohnbaus stellt das grundsätzliche Verständnis bei Bewohnern zu Fragen der Stadtplanung und des modernen Wohnbaus eine wesentliche Rahmenbedingung dar. Die daraus ableitbaren Notwendigkeiten in zahlreichen Sparten der (Weiter-)Bildung dürfen aber auch nicht über die wichtigen Aufgaben einer offenen Informationspolitik auf Seiten der Bauträger und der Stadtplanung hinweg täuschen. Mehr noch: Planer, Bauträger und die generelle Stadtplanung müssen eine zentrale Rolle im Bildungsfeld „Wohnen“ einnehmen.

Informationsaufgabe Wohnen

In direktem Zusammenhang mit einer „Bildungsinitiative Wohnen“ ist die zentrale Verantwortung für eine transparente und offensive Informationspolitik bei Bauträgern und der generellen Stadtplanung zu sehen. Die Informationsaufgaben im Wohnbausektor beinhalten nach Meinung von „wohnräume“ folgende Hauptaufgaben:

- Offensives Herangehen
- Transparenz in der Vermittlung
- Hard Facts & Soft Stories

Harte Standortfaktoren

Ein noch so ehrgeiziges und innovationsorientiertes Wohnbauvorhaben wird ohne die Erfüllung zumindest guter Standortkriterien in der Vermarktung Probleme haben.

Die Nachfrager am Wohnungsmarkt orientieren sich mit höchster Priorität an dem urbanen Wohnumfeld mit hochwertigen Wohnfolgeeinrichtungen, an der Verfügbarkeit von Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen und an den Erreichbarkeitsverhältnissen (ÖV). Von allen in den Befragungen genannten Wahlmotiven werden diese Kriterien nur mehr vom Kriterium „guter Grundriss“ (allerhöchste Priorität) und vom „ausgewogenen Preis-Leistungsverhältnis“ übertroffen.

Die genannten harten Standortfaktoren sind eine Grundvoraussetzung für den qualitativ hochwertigen Wohnbau und dies auch aus der Sicht von Bewohnern.

Harte Objektkriterien

Das Bedürfnis nach der Erfüllung harter Standortfaktoren hat auf der Gebäudeebene eine Entsprechung in „Harten Objektkriterien“. Diese sind Grundriss, Freiraum, Belichtung / Raumklima, Gemeinschaftsräume, Garagen und Abstellräume, Erschließung und Materialien und ein ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis

Individuelle Zufriedenheitsaspekte

Die Fokussierung auf individuelle Zufriedenheitsaspekte in Form des Themenwohnens und/oder vergleichbarer Schwerpunktsetzungen (siehe „Service Wohnen“) stellt vielmehr die Möglichkeit für eine zusätzliche Höherqualifizierung innovativer Bauvorhaben mit stark lebensstilorientierten Zusatzqualifikationen dar (siehe „Innovation“).

Service Wohnen

Die Entwicklung neuer Dienstleistungen im Zusammenhang mit individuellen Wohnaspekten führt zu einer umfassenden Neudefinition des Wohnbegriffs: Wohnen als die Summe individueller Bedürfnisbefriedigung, realisiert durch die Ausformung der gebauten Umwelt und das Angebot lebensstilspezifischer und zielgruppenorientierter Dienstleistungen. Gefragt sind in diesem Zusammenhang innovative Bauträger (oder auch davon unabhängige Anbieter) die extrem kunden- und verbraucherorientiert ihre Dienste anbieten und auch ständig weiter entwickeln.

Sonderfall Peripherie

Mit überwiegender Mehrheit wünschen sich die befragten Bewohner auch bei hohen Zufriedenheitswerten in Hinblick auf ihren aktuellen Wohnstandort das Eigenheim im Grünen als Wohnwunsch Nr. 1. Diese besondere Form einer nachfrageseitigen Schizophrenie am Wohnungsmarkt („Urbanität auf der grünen Wiese“) ist sicherlich nach wie vor ein ordnungspolitisches Problemfeld.

INHALT

1	Zielsetzung.....	4
2	Arbeitsablauf und Methode.....	7
2-1	Arbeitsablauf im Detail.....	9
3	Wohntheorie.....	14
3-1	Wünsche und Zufriedenheit in der Theorie.....	15
3-2	Problematik der unterschiedlichen Erhebungsarten.....	16
4	Auswertung von Wohnstudien.....	20
4-1	Fokus: Haushaltstypen, Lebensabschnitt und Familienzyklus.....	21
4-2	Fokus: Soziale Schichtung.....	21
4-3	Fokus: Kosten.....	22
4-4	Fokus: Die Wohnung.....	24
4-5	Fokus: Die Lage in der Stadt.....	28
4-6	Fokus: Versorgung und Infrastruktur.....	30
4-7	Fokus: Ökologie.....	31
4-8	Fokus: Soziales.....	32
4-9	Zusammenfassung.....	33
5	Wohnprojekte.....	36
5-1	Auswahl von Referenzprojekten.....	36
5-2	Lage der Wohnprojekte.....	40
5-3	Thermensiedlung Oberlaa.....	41
5-4	Mischek - Tower.....	45
5-5	Niedrigenergiehaus Engerthstrasse.....	47
5-6	Selbstbausiedlung Leberberg.....	50
5-7	Autofreie Mustersiedlung.....	53
6	Wohnbefragung.....	57
6-1	Die Befragung der Referenzprojekte im Überblick.....	60
6-2	Motive.....	62
6-3	Wohnzufriedenheit.....	66
6-4	Gesamtbeurteilung.....	73
6-5	Soziales Klima.....	78
6-6	Mobilität und Alltagsorganisation.....	81
6-7	Wohnwünsche.....	84
6-8	Wohnen in der Zukunft.....	87

7 Handlungsempfehlungen.....	94
7-1 Innovation.....	96
7-2 Stadt•Bau verstehen	99
7-3 Informationsaufgabe Wohnen.....	101
7-4 Harte Standortfaktoren	103
7-5 Harte Objektkriterien	105
7-6 Individuelle Zufriedenheitsaspekte	108
7-7 Service Wohnen	110
7-8 Sonderfall Peripherie	112
Abbildungen und Tabellen	113
Literaturverzeichnis.....	115



wohnziele



methode



theorie



studien



projekte



befragung



empfehlungen

1 ZIELSETZUNG

Es ist bekannt, dass insbesondere der innovationsorientierte Wohnbau oftmals nachfrageseitige Akzeptanzprobleme am Wohnungsmarkt besitzt. Diese Probleme zeigen sich durch Schwierigkeiten bei der Vermarktung (Verkauf, Vermietung), oft aber auch durch hohe "drop-out-Quoten" in diesem Wohnbausegment. Zahlreiche Bauträger verzichten deshalb auf die Entwicklung innovativer Bauvorhaben bzw. verwenden diese Vermarktungsprobleme als Argumentation für vergleichsweise konservative Wohnprojekte.

Aus der Sicht der Entwickler von Wohnbauten durch öffentliche, gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger stellt die laufende Marktbeobachtung und damit im Zusammenhang die Berücksichtigung der Wünsche potentieller Nachfrager eine zentrale Notwendigkeit dar. Nur wenn das zu entwickelnde Bauvorhaben optimal auf die subjektiven Vorstellungen (Qualitätskriterien) und objektiven Rahmenbedingungen (finanzielle Möglichkeiten, formale Zutrittsbedingungen) der künftigen Nutzer ausgerichtet ist, werden Vermarktungsprobleme und letztlich kostenintensive Leerstehungen vermieden.

In den meisten Wohnzufriedenheitsuntersuchungen findet der innovative Wohnbau als spezifisches Angebotssegment nur indirekt Eingang. Das Projekt "wohnträume" setzt sich daher ausschließlich mit bestehenden innovationsorientierten Projekten und der Zufriedenheit bzw. den Erfahrungen und Erwartungen der Bewohner auseinander.

Am Beispiel von ausgewählten Wohnhausanlagen, mit unterschiedlicher Konzeption, werden Qualitäts- und Entscheidungskriterien für die jeweiligen Wohnstandorte aus der Sicht von Bewohnern erhoben und dokumentiert.

Ziel des Projektes "wohnträume" ist die Entwicklung von praxisorientierten Kriterien, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen für Fördergeber und Bauträger zur Erhöhung der Akzeptanz des innovationsorientierten Wohnbaus. Ausgangspunkt dafür ist eine gezielte und detaillierte Auseinandersetzung mit von Bewohnern definierten Qualitätskriterien. Die Erhebungsarbeiten werden durch Expertengespräche mit Wohnbauträgern abgerundet

Durch diese beiden Ebenen der Projektbearbeitung soll ein wesentlicher Beitrag zur Erhöhung des Marktpotentials innovativer Wohnbauvorhaben geleistet werden.

Neben dieser inhaltlichen Hauptzielsetzung gilt es weiters, durch eine an öffentlichkeitsrelevanten Kriterien orientierten Dokumentation der einzelnen Arbeitsschritte (Posterpräsentationen, zielgruppenorientierte Kurzfassungen, Internet-Präsenz und Ausstellung) publikumsrelevante Endprodukte zu erstellen.

"der Mensch" (der Bewohner, der Bauträger, der Planer, ...) mit seinen Meinungen und Wertvorstellungen steht im Mittelpunkt der Darstellung des innovationsorientierten Wohnbaus im Projekt "wohnträume" im Rahmen des Forschungsprogramms "Haus der Zukunft"

Angestrebte Ergebnisse

Das Projektteam will mit den Ergebnissen von „wohnräume“ zu folgenden zentralen Themenbereichen der Wohnungswirtschaft einen Beitrag leisten.

Erhöhung des Wissenstandes zu Markthemmnissen im innovationsorientierten Wohnbau aus der Sicht von Benutzern

Durch die ausschließliche Konzentration auf Nutzeransprüche und nutzerdefinierte Qualitätskriterien wird in der Bearbeitung eine wesentliche Erweiterung des Wissenstandes zur Akzeptanz des innovationsorientierten Wohnbaus erreicht. Bisherige Wohnzufriedenheitsuntersuchungen setzten sich mit dem innovationsorientierten Wohnbau nur im bescheidenen Ausmaß auseinander bzw. hatten eher ausschließlich technologie-orientierte Schwerpunkte. Die Autoren gehen deshalb davon aus, dass die Verknüpfung eines ausführlichen sozialwissenschaftlichen Ansatzes mit einem planerisch-technischem Ansatz zu interessanten Erkenntnisgewinnen führt. Durch die zielgerichtete Aufbereitung der Projektergebnisse für Bauträger und Wohnbaufördergeber soll deren Informationsniveau gesteigert werden, was als Basis für höhere Marktpotenziale im innovationsorientierten Wohnbau zu werten ist.

Bessere Förderung innovationsorientierter Projekte

Die Organisation und Verteilung der Wohnbaufördermittel auf spezifische Wohnmarktsegmente ist insbesondere in den letzten Jahren ein äußerst strittiges Thema in der Wohnbauwirtschaft. Vermehrt treten nun Forderungen quer durch alle Akteursgruppen auf, die auf eine stärkere Innovationsorientierung der Wohnbauförderung drängen. In diesem Zusammenhang sollen durch das Projekt entsprechende Qualitätskriterien und Maßnahmenempfehlungen spezifisch für die Wohnbauförderung entwickelt und kommuniziert werden. Zentrale Aufgabe wird dabei sein, den Innovationsbegriff einer zielgruppenspezifischen Definition zuzuführen.

Akzeptanzsteigerung für den innovationsorientierten Wohnbau

Die im Projektdesign enthaltene starke Öffentlichkeitsorientierung soll zu einer aus der Sicht der Autoren notwendigen generellen Akzeptanzsteigerung für den innovativen Wohnbau führen. Entgegen oftmals "trockenen" oder technokratischen Argumentationslinien soll diese Akzeptanzsteigerung durch eine an Nutzerbedürfnissen und somit "vermenschlichte" Argumentation erreicht werden.

Beitrag zur Ökologisierung des Wohnbausektors

Durch die Verknüpfung von nutzerbezogenen Qualitätskriterien mit planerisch-technischen Rahmenbedingungen wird analog zur generellen Akzeptanzsteigerung in der Öffentlichkeit vor allem eine Botschaft vermittelt werden können: Wohnen in ökologisch optimierten Bauwerken ist unter bestimmten Rahmenbedingungen machbar. Wenn es gelingt, diesen Zusammenhang schlüssig zu argumentieren, dann ist davon auszugehen, dass nachfrageseitige Akzeptanzprobleme in innovationsorientierten Wohnbauten zumindest neuen und gleichzeitig attraktiv vermittelten Argumenten gegenüber stehen.



ziele



wohnmethode



theorie



studien



projekte



befragung



empfehlungen

2

ARBEITSABLAUF UND METHODE

Das Projekt „wohnträume“ stellt Bedürfnisse und Zufriedenheit von Bewohnern in bereits realisierten innovativen Wohnbauten in den Mittelpunkt.

Ziel von „wohnträume“ ist die Entwicklung von praxisorientierten Kriterien, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschlägen für Fördergeber und Bauträger zur Erhöhung der Akzeptanz des innovationsorientierten Wohnbaus. Ausgangspunkt dafür ist eine gezielte und detaillierte Auseinandersetzung mit von Bewohnern definierten Qualitätskriterien.

Dazu wurden umfangreiche standardisierte Fragebogenerhebungen und auch qualitative Interviews mit Bewohnern durchgeführt und ausgewertet.

Aufgrund der umfangreichen Struktur des Projektes gibt es einen Hauptbericht, fünf Teilberichte sowie einen Materialienband.

Der Hauptbericht

Der Hauptbericht beinhaltet bis auf die Detailergebnisse der Befragung der einzelnen Wohnhausanlagen sämtliche Ergebnisse der Arbeitsschritte des Projektes „wohnträume“. Von der projektbezogenen Literaturlauswertung, der Auswahl und Dokumentation der Referenzprojekte, der Einbeziehung der Experten bis hin zu den Handlungsempfehlungen. Im Hauptbericht ist ausschließlich ein über alle Wohnhausanlagen querliegender Vergleich der Befragungsergebnisse angeführt.

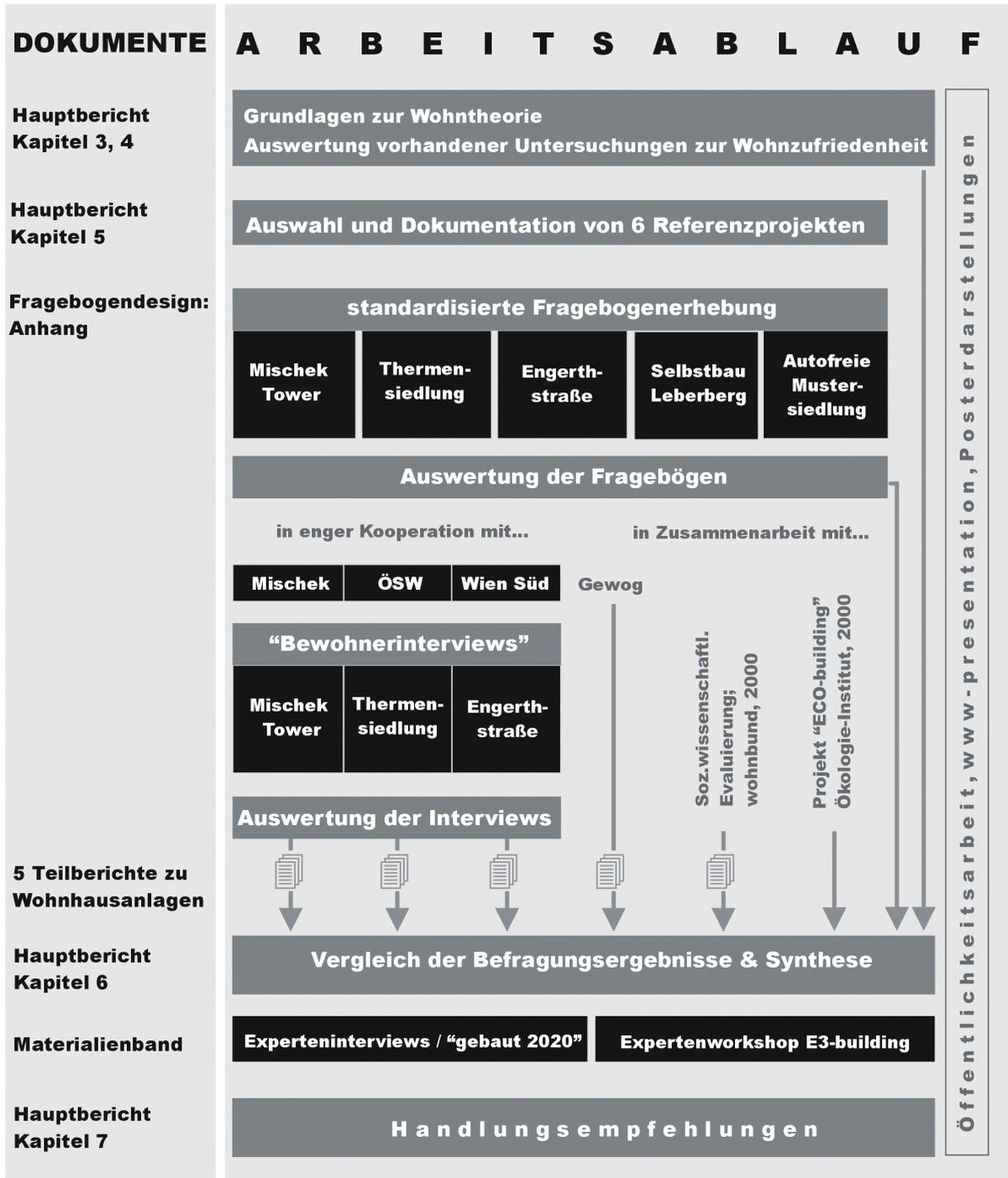
Besonders hervorgehoben werden dabei jene Ergebnisse die für alle befragten Anlagen gleichermaßen von Bedeutung sind. Diese Erkenntnisse und Ergebnisse sind von zentraler Bedeutung für die Formulierung von Handlungsempfehlungen im abschließenden Kapitel. Die Schlussfolgerungen zu den vergleichenden Befragungsergebnissen der einzelnen Themenbereiche stellen gemeinsam mit den Ergebnissen des Expertenworkshops die inhaltliche Brücke zu den Handlungsempfehlungen dar.

Die Teilberichte

Ausgliedert aus dem Hauptbericht wurden die Einzelergebnisse der Bewohnerbefragung in den Wohnhausanlagen. Diese Ergebnisse sind in fünf Teilberichten dokumentiert. Jeder Teilbericht beinhaltet die Projektdokumentation der jeweiligen Wohnhausanlage, die Detailergebnisse der Befragung und der Interviews sowie den projektspezifischen Fragebogen.

Die folgende Graphik gibt einen Überblick zum Gesamtaufbau des Projektes und die Einordnung des Teilberichtes in die Gesamtstruktur.

Abb. 2-1 Arbeitsablauf Gesamtprojekt „Wohnträume“



© Österreichisches Ökologie- Institut 2001

2-1 Arbeitsablauf im Detail:

Literaturrecherche und -dokumentation:

Auswertung vorhandener Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit

Zu Beginn des Projektes wurde eine projektbezogene Literaturlauswertung erstellt. Dabei wurden verschiedene Wohnzufriedenheits- und Wohnwunschnntersuchungen recherchiert und dokumentiert. Die wichtigsten Ergebnisse und zentrale Erkenntnisse der vergleichenden Literaturlauswertung wurden anhand unterschiedlicher Schwerpunkte ausgearbeitet und sind im Kapitel „wohnstudien“ nachzulesen.

Grundlagen zur Wohntheorie

Im Kapitel „wohntheorie“ wurde auf die Problematik der unterschiedlichen Erhebungsarten zur Wohnzufriedenheit auf bzw. was bei der Interpretation von derartigen Untersuchungen zu beachten ist, eingegangen.

Die projektbezogene Literaturrecherche diente insbesondere zur Vorauswahl beispielhafter Projekte im innovationsorientierten Wohnbau. Diese Auswertung ermöglicht in einer ersten Näherung die Definition von qualitativen Entscheidungskriterien aus der Sicht von Bewohnern bzw. Wohnungssuchenden.

Auswahl und Dokumentation von Wohnprojekten:

Die Auswahl geeigneter Referenzprojekte für die Detailuntersuchung (Bewohnerbefragungen, Bewohnerinterviews, ausführliche Projektdokumentation) war von entscheidender Bedeutung für das gesamte Forschungsvorhaben.

Zentrales Kriterium bei der Auswahl der Referenzprojekte war die Innovationsorientierung im Hinblick auf die Bewohnerzufriedenheit. Die wesentlichen Ergebnisse der analysierten Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit von Bewohnern und zu den Wohnwünschen von Wohnungssuchenden bildeten den Rahmen für die Projektauswahl.

Die wesentlichen Entscheidungskategorien der Projektauswahl im Überblick:

Soziale Innovation:

Förderung nachbarschaftlicher Kontakte, Rücksichtnahme auf verschiedene Lebensstile und Lebensphasen, soziale Durchmischung

Wirtschaftliche Innovation:

Kostenoptimierung bei der Errichtung (Baukosten) und im Betrieb (Betriebskosten)

Ökologische Innovation:

durch den Einsatz ressourcenschonender und angepasster Technologien und der Ausstattung mit Grün- und Freiräumen

Neben der Innovationsorientierung des Gebäudes war auch das Interesse und die Kooperationsbereitschaft der jeweiligen Bauträger ein entscheidendes Auswahlkriterium. Hierzu wurde frühzeitig der Kontakt mit Bauträgern gesucht.

Für die Befragung von Bewohner wurden fünf Wohnhausanlagen in Wien als Referenzprojekte ausgewählt. Durch die Unterstützung von drei Bauträgern konnten bei drei Wohnhausanlagen zusätzlich qualitative Interviews durchgeführt werden.

Unter dem Kapitel „wohnprojekte“ ist eine detaillierte Projektdokumentation der ausgewählten Referenzprojekte zu finden.

wohnbefragung

Ziel der Befragungen war die Ermittlung jener subjektiven Kriterien, die für die Standortwahl bzw. Wohnzufriedenheit des jeweiligen Bewohners entscheidend war bzw. ist.

Mit Ausnahme der Befragung in der Autofreien Mustersiedlung wurde die quantitative Befragungen (Fragebogenerhebungen) in Zusammenarbeit mit dem Österreichischen Wohnbund durchgeführt.

Die Befragung in der Autofreien Mustersiedlung wurde vom Österreichischen Wohnbund im Rahmen des Projektes "Autofreie Mustersiedlung Wien Floridsdorf: Sozialwissenschaftliche Dokumentation Evaluierung, Wien 2000", durchgeführt. Die Konzeption der in beiden Projekten verwendeten Fragebögen erlaubt in weiten Bereichen einen direkten Vergleich der Ergebnisse.

Tab. 2-1-1 Untersuchte Wohnanlagen in Wien

	Untersuchter Bauteil	Besiedelung	Wohnungsanzahl	Befragungsmethode	Anmerkungen
Thermensiedlung 1100 Wien	Bauteil ÖSW	1998	134	quantitativ/ qualitativ	7 Interviews
Selbstbau Leberberg 1110 Wien	Bauteil GEWOG	1999	66	quantitativ	-
Mischek Tower 1220 Wien	gesamte Anlage	2000	370	quantitativ/ qualitativ	8 Interviews
Engerthstraße 1020 Wien	gesamte Anlage	1995	332	quantitativ/ qualitativ	7 Interviews
Autofreie Mustersiedlung 1210 Wien	gesamte Anlage	1999	185	quantitativ	Sonderauswertung einer bereits durchgeführten Befragung

Passivhaus Wolfurt

Über die angeführten Wiener Wohnprojekte hinaus wurde gemeinsam mit dem Projekt „Eco-building – Optimierung von Gebäuden durch Total Quality Assessment“ (Forschungsprogramm Haus der Zukunft 1) der entwickelte Fragebogen in adaptierter Form auch im Passivhaus Wolfurt (Vorarlberg) für eine Bewohnerbefragung verwendet. Die Ergebnisse sind aufgrund der sehr unterschiedlichen Konzeption und Größe der Wohnanlage (8 Wohneinheiten) und der geringen Anzahl der Fragebögen (12 Fragebögen) nicht im direkten Vergleich mit den Ergebnissen der Wiener Wohnhausanlagen gesetzt. Die Ergebnisse dieser Befragung sind im Materialenteil dokumentiert.

Die standardisierte Befragung war schriftlich und richtete sich an alle Erwachsenen. Für jede Wohnhausanlage gab es einen im Kern gleichbleibenden Fragebogen (vgl. Materialienband), der jeweils um spezielle Schwerpunkte ergänzt wurde. Das bedeutet, einzelne Fragen wurden speziell im Hinblick auf den Schwerpunkt der Anlage (Innovationskriterien) ausgearbeitet. Die Bewohner hatten auch Gelegenheit bei einzelnen offenen Fragen schriftliche Anmerkungen zu machen.

Insgesamt wurden an 1087 Haushalte Fragebögen ausgesendet, wobei jeder Haushalt zwei Fragebögen (für männliche und weibliche Haushaltsmitglieder) erhielt. Von diesen wurden 494 Fragebögen ausgefüllt retourniert und ausgewertet. Der Rücklauf liegt, bezogen auf die Anzahl der Haushalte bei 33 Prozent und ist somit im Vergleich zu anderen Untersuchungen relativ hoch.

Neben personenbezogenen Informationen standen vor allem die Motive der Wohnungswahl, die Zufriedenheit mit der Wohnung und die Beurteilung der Wohnanlage im Zentrum des Forschungsinteressens. Darüber hinaus wurden auch Fragen zu den Nachbarschaftsverhältnissen und zur Veränderung der Mobilität und Alltagsorganisation der Bewohner gestellt. Den Abschluss des Fragebogens bildeten Fragen zu im Zentrum des Interessens Wohnwünschen der Bewohner und vorstellbaren Wohnprojekten.

Bewohnergespräche

Durch die Unterstützung von drei Bauträgern (Kofinanzierung des durch das bmvit geförderten Projektteils) konnten bei den Wohnhausanlagen "Mischek- Tower", "Niedrigenergiehaus Engerthstraße" und der "Thermensiedlung Oberlaa" zusätzlich Interviews mit Bewohner durchgeführt werden.

Im Rahmen dieser Bewohnergespräche in den drei oben angeführten Wohnhausanlagen fanden lebensstilbezogene Gesichtspunkte besondere Berücksichtigung.

Aus dem gewählten Befragungs-Design resultierte letztlich auch die Anzahl der durchzuführenden Interviews: Es wurden je nach Projekt etwa 10 Bewohnergespräche durchgeführt.

Die Auswahl der Bewohner wurde nach verschiedenen Kriterien vorgenommen: Im Zuge des Fragebogens erklärten sich je nach Wohnanlage unterschiedlich viele Bewohner für ein Interview bereit. Aus diesem Personenkreis wurden dann je nach Haushaltsform, Alter und Wohnungstyp insgesamt 22 Bewohner ausgewählt. Die Auswahl sollte einen möglichst breiten Querschnitt der Bewohner in den jeweiligen Wohnanlagen garantieren. Die Interviews wurden anhand eines für alle Bewohnergespräche einheitlichen Interviewleitfadens geführt. Die Gespräche dauerten durchschnittlich eine Stunde, sie wurden auf Band aufgezeichnet, transkribiert und themenbezogen ausgewertet.

Die Ergebnisse dieser 22 Bewohnergespräche erheben nicht den Anspruch auf Repräsentativität. Sie haben jedoch im Rahmen der Ergebnisinterpretation und Handlungsempfehlungen unterstützende bzw. vertiefende Funktion.

Die Bewohnergespräche wurden daher wie folgt eingearbeitet:

Thematische Einarbeitung

In dem querliegenden Vergleich der Befragungsergebnisse über alle Wohnhausanlagen (siehe Kapitel „wohnbefragung“ im Hauptbericht) wurden die Bewohnergespräche thematisch eingearbeitet. Viele der Interviewaussagen untermauern, konkretisieren und verbildlichen den Mainstream der Ergebnisse der Fragebogenerhebung. Andere Ergebnisse der Bewohnergespräche ermöglichen wiederum eine Einschätzung der Bandbreite von

Wohnvorstellungen der befragten Bewohner. Sie liefern damit zusätzliche Inputs für die einzelnen Themenbereiche der standardisierten Fragebogenerhebung.

Bewohnergeschichten

Die Ausarbeitung und Aufbereitung der Bewohnergespräche (siehe Teilberichte zu den einzelnen Wohnhausanlagen) in Form von Bewohnergeschichten diente dazu, das bunte Bild der vielfältigen Lebensstile und individuellen Wohnvorstellungen der befragten Personen darzustellen. Die Geschichten sollen dem Leser einen Eindruck über die Wohnvorstellungen, Motive der Wohnungswahl, Wertvorstellung zum Wohnen allgemein der ausgewählten Bewohner vermitteln. Die Bewohnergeschichten geben sowohl konkrete Aussagen der Bewohner als auch subjektive Eindrücke des Interviewers während des Gespräches und der Wohnungsbesichtigung wieder.

Blitzlichter aus den Interviews

Unter „Blitzlichter aus den Interviews“ werden Originalzitate aus den Bewohnergesprächen thematisch geordnet angeführt (siehe Teilberichte). Die den Zitaten vorangestellten Themenbereiche orientieren sich am Interviewleitfaden (siehe Teilbericht-Anhang). Die Zitate dokumentieren die Bandbreite der Bewohneraussagen zu den einzelnen Gesprächsthemen.

Handlungsempfehlungen

Die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für die Haupt-Zielgruppen Bauträger, Wohnbaufördergeber und Stadtplanung stellt den inhaltlichen Abschluss des Projektes dar. Als wichtigste Grundlage für die Entwicklung der Handlungsempfehlungen sind die umfassenden Erhebungen und Befragungen in den einzelnen Wohnhausanlagen zu nennen. Weiters wurden externe Expertinnen und Experten in Form von Gesprächen und Interviews in die Arbeiten einbezogen. Einen besonders wichtigen Stellenwert nimmt dabei ein im Rahmen des internationalen Prepare-Netzwerks "e3building" durchgeführter Expertenworkshop ein. Namhafte Vertreter der gesamten Bauwirtschaft wurden mit den zu erwartenden Projektergebnissen konfrontiert. Die im Rahmen dieses Workshops erreichten Arbeitsergebnisse sind direkt in die Entwicklung der vorliegenden Handlungsempfehlungen eingeflossen.

Die Handlungsempfehlungen wurden in folgende Themenbereiche unterteilt:

- Innovation
- Stadt⊕Bau
- Informationsaufgabe Wohnen
- Harte Standortfaktoren
- Harte Objektkriterien
- Individuelle Zufriedenheitsaspekte
- Service Wohnen
- Sonderfall Peripherie

Öffentlichkeitsarbeit und Präsentation

Durch eine an öffentlichkeitsrelevanten Kriterien orientierten Dokumentation der einzelnen Arbeitsschritte werden publikumsrelevante Endprodukte erstellt (Posterpräsentationen, zielgruppenorientierte Kurzfassungen, Internet-Präsenz). Des weiteren werden im Rahmen von Expertenworkshops und Veranstaltungen der Wohnungswirtschaft die Projektergebnisse einem breiten Fachpublikum zugänglich gemacht.

Die Ergebnisse aus dem Projekt Wohnträume werden laufend ins Internet gestellt und damit einem breiten Fachpublikum zugänglich gemacht.

www

<http://www.iswb.at/...>



ziele



methode



wohntheorie



studien



projekte



befragung



empfehlung

- wünsche und zufriedenheit in der theorie
- problematik der unterschiedlichen Erhebungsarten

3

WOHNTHEORIE

3-1 Wünsche und Zufriedenheit in der Theorie

Durch die Anwendung der empirischen Sozialforschung im Wohnungswesen besteht die Möglichkeit von Bewohnern subjektiv wahrgenommene Qualitätsvorstellungen zu erfassen und nach entsprechender Aufarbeitung in das Wohnungswesen als Gestaltungskriterien einzubringen. Gestaltungskriterien sind hier in einer umfassenden Auslegung des Begriffes zu verstehen, welche von Kosten- und Organisationsfragen über Anforderungen an das Wohnumfeld bis hin zur eigentlichen Gestaltung des Wohnhauses und der Wohnung reicht.

Die empirische Sozialforschung ist somit komplementär zur Entwicklung von Qualitätskriterien aus der Sicht von Planern und Wohnbauexperten gelagert.

Sie stellt die Anforderungen von Bewohnern in den Mittelpunkt ihrer Überlegungen. Man unterscheidet dabei grundsätzlich Untersuchungen der Wohnzufriedenheit im Bestand von Studien zu Wohnwünschen der Befragten in ihrer projizierten Idealvorstellung.

Aus einer Vielzahl gefühlsmäßiger Reaktionen auf die Wohnumwelt wie Zugehörigkeit, Bindung an das Zuhause, Verwurzelung, Behagen, Wohlbefinden wird in vielen Studien zur Evaluierung der Wohnqualität meist Zufriedenheit als zentrales Bewertungskriterium ausgewählt. Der Grund für die häufige Wahl dieses Kriteriums liegt einerseits an der Forschungstradition und andererseits eignet sich dieser Indikator besser als andere Parameter zum Vergleich verschiedener Planungsdimensionen: ¹ Wohnzufriedenheit ist sowohl ein Kriterium für die Qualität der Wohnung bzw. Wohnumwelt als auch ein Faktor, der ein bestimmtes Verhalten voraussagt, z.B. Umziehen oder Bleiben.² Dies ist für Wohnbaugesellschaften von hohem Interesse, da hohe Fluktuationen am Wohnungsmarkt mit Leerstände und somit mit Kosten verbunden sind.

Die Erhebung der Bestimmungsgründe zur Wohnzufriedenheit und der Wohnwünsche ist vor allem dann interessant, wenn es am Wohnungsmarkt zu einem Überangebot an Wohnungen kommt. In diesem Fall muss sich der Markt verstärkt an den Bedürfnissen der Nachfrager orientieren, um das vorhandene Wohnungsangebot auch verwerten zu können.

Im Rahmen von Wohnzufriedenheitsuntersuchungen versucht man zu analysieren, inwieweit die tatsächliche Wohnsituation den Erwartungen der Bewohner entspricht, wo Mängel auftreten und welche Verbesserungen gemacht werden müssten, um die Wohnzufriedenheit zu heben.

Bei der Ermittlung von Wohnwünschen besteht das Ziel, Wünsche von Wohnungssuchenden zu erheben, um diese Bedürfnisse bei zukünftigen Bauten einfließen zu lassen.

Bei der Abfrage von Wohnwünschen besteht meist eine große Diskrepanz zwischen den Wünschen und den gegenwärtigen Wohnbedingungen, wohingegen Zufriedenheitsuntersuchungen eher dazu führen, dass die befragten Menschen im großen und ganzen eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation angeben.

¹ R. Walden, 1993, S.47 ff

² Weidemann & Anderson 1985, zitiert aus A. Flade, S.489

Die Schwierigkeiten bei der Interpretation der Ergebnisse dieser grundsätzlich unterschiedlichen Erhebungsmethoden zeigt sich beispielsweise daran, dass gemäß mehrerer Wohnwünschuntersuchungen sich rund zwei Drittel der Österreicher ein Einfamilienhaus wünschen. Gleichzeitig ergeben Wohnzufriedenheitsuntersuchung immer wieder, dass die überwiegende Mehrheit der Befragten mit ihrer Wohnung im allgemeinen sehr zufrieden sind.

3-2 Problematik der unterschiedlichen Erhebungsarten

Die wesentlichste Problematik bei der Messung von Wohnzufriedenheit liegt darin, dass in die individuelle Bewertung von Wohnsituationen nicht objektive sondern in erster Linie subjektive Merkmale eingehen, d.h. die Bewertung erfolgt nach individuellen Kriterien.³

Demnach sind neben den objektiven Qualitätskriterien für die Wohnzufriedenheit vor allem die subjektiv wahrgenommenen Wohnqualitäten entscheidend. Diese subjektiven Kriterien für Wohnzufriedenheit formen sich für den einzelnen aus Vergleichsprozessen, d.h. durch die Bewertung der eigenen Lebenssituation innerhalb eines subjektiven Bewertungssystems (z. B. frühere Wohnerfahrungen, das Alter (ältere Menschen sind im Durchschnitt zufriedener als jüngere), Einkommen oder soziale Schicht).

Je besser die eigene Situation eingeschätzt wird, desto höher ist die Wohnzufriedenheit, trotz vielleicht objektiv feststellbarer Defizite. Für die Zufriedenheit ist demnach nicht immer das absolute Niveau der Wohnqualität ausschlaggebend, sondern vielmehr die relative Wahrnehmung der Wohnsituation (des subjektiven Wohnungsstandards), welche abhängig vom Anspruchsniveau, dem Bewusstsein der eigenen Realisierungsmöglichkeit und den Wohnmarktbedingungen ist.

Zudem kommt, dass die oft notwendige Anpassung an gegebene Verhältnisse und die Immobilität am Wohnungsmarkt, welche vor allem vom Haushaltseinkommen abhängig ist und mit dem Alter größer wird, verantwortlich ist für die oft große Diskrepanz zwischen der Wohnzufriedenheit einzelner Bevölkerungsgruppen und den objektiven Wohnverhältnissen. Die soziale Integration in der unmittelbaren Nachbarschaft und die Identifikation mit dem Wohngebiet verstärken die Tatsache, dass Wohnzufriedenheit in erster Linie abhängig ist von subjektiven Ansprüchen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass Bewohner oft unabhängig von der objektiven Wohnbedingung meist zufrieden oder sehr zufrieden sind und nur selten unzufrieden. Deshalb sind allgemeine Zufriedenheitsaussagen nicht als alleinige Kriterien für die Beurteilung der Wohnqualität zu verwenden (schlechte Wohnerfahrungen und fehlende Wahlmöglichkeiten lassen die Wohnzufriedenheit eher hoch ausfallen). Die vereinfachte Form der Befragung nach der Zufriedenheit würde davon ausgehen, dass Personen eine völlig freie Wahl bei ihrem Zuhause hatten.

Aufgrund von verschiedenen Ergebnissen von Zufriedenheitsuntersuchungen in Deutschland konnte diesbezüglich z.B. folgendes festgestellt werden:⁴

In ein und dem selben Gebiet, Gebäude oder Gebäudetyp gibt es immer sowohl Personen, die zufrieden sind als auch solche, die es nicht sind. Nur selten ist eine ausgewogene Verteilung der Meinungen anzutreffen, in der Regel sind typische Ergebnisse jene, dass die Bewohner, und zwar unabhängig davon wie sie wohnen, durchwegs eine hohe Zufriedenheit bekunden. Es gibt

³ A. Flade, 1987, S. 490 ff

⁴ A. Flade, 1987

zwar Unterschiede in der Wohnzufriedenheit zwischen verschiedenen Gebieten, aber überall besteht die Tendenz, sich über die eigene Wohnung positiv zu äußern.

Die Gründe, dass die Bewohner nur selten Unzufriedenheit äußern, selbst wenn die Wohnverhältnisse objektiv betrachtet schlecht sind, sind unter anderem:

- Resignative Anpassung, d.h. die Kluft zwischen dem was sich der Betroffene vorgestellt hat, und dem was tatsächlich ist, verringert sich.
- Der Wunsch nach einem positiven Selbstbildnis und dem Bedürfnis nach Anerkennung (Theorie der kognitiven Dissonanz) verhindert das Eingeständnis, dass man in einer ausgesprochen schlechten Wohngegend wohnt.
- Selektionsprozesse: Das heißt, jene Personen die nicht zufrieden sind, bemühen sich, soweit möglich um Alternativen. Ältere Personen und Personen mit längerer Wohndauer sind leichter zufrieden zu stellen.

Zu beachten ist daher, dass "das Ergebnis von Wohnzufriedenheitsbefragungen also weniger die wahre Wohnzufriedenheit wiedergibt, sondern vielmehr Mechanismen der Selbstverteidigung offen legt" (Carp und Carp 1981). Eine hohe Wohnzufriedenheit kann auch zustande kommen, obwohl die Wohnumwelt kaum zu übersehende objektive Mängel aufweist, diese werden einfach für nicht so wichtig erklärt.

Das schematisch dargestellte "Modell der Wohnzufriedenheit"⁵ zeigt ebenfalls, dass sich Wohnzufriedenheit nicht allein und auch nicht direkt auf objektive Wohnungsmerkmale wie Wohnfläche, Grundriss, Gebäudetyp, Lärm, usw. zurückführen lässt, sondern dass am Zustandekommen einer Zufriedenheitsaussage eben auch die schon oben beschriebenen Faktoren beteiligt sind (z.B. Personenmerkmale wie Alter, soziale Schicht, Haushaltsgröße usw.).

Tab. 3-2-1 Modell der Wohnzufriedenheit.



Quelle: Modell der Wohnzufriedenheit. Quellen: Weidemann & Anderson 1985; Newman 1977

Von Weidemann und seinen Mitarbeitern⁶ wurde ein relativ einfaches Messverfahren in Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit verwendet, welches sich auf folgende 4 Fragen stützt:

- Wie zufrieden sind Sie, hier zu leben?
- Wie lange möchten Sie in dieser Wohnsiedlung leben?
- Wenn Sie wieder umziehen, würden sie gerne in einer ähnlichen Siedlung wie hier leben?
- Würde Sie diese Siedlung ihren Freunden empfehlen, wenn sie nach einem Platz zum Leben suche ?

Anhand dieser Fragen lässt sich relativ einfach feststellen, wie "wohn-zufrieden" jemand ist. Allerdings gibt dieses Ergebnis noch keine Auskunft darüber, warum und weshalb jemand nicht zufrieden oder zufrieden ist mit seiner Wohnung.

⁵ Quellen: Weidemann & Anderson 1985; Newman 1977.

⁶ Weidemann & Anderson, 1989, S.183

Verschiedene soziale Gruppen besitzen unterschiedliche Schwellenwerte der Zufriedenheit. Die Frage ist daher, inwieweit und bei welchen Bevölkerungsgruppen es eine Übereinstimmung gibt zwischen dem subjektiven Wohnungsbedarf und den objektiven und definierten Anforderungen und Normen der Wohnversorgung: Es gibt keine Normfamilie mit Normanforderungen, sondern die Ansprüche und Anforderungen sind immer unterschiedlich und ändern sich in den Lebensphasen.

Die Sozialforschung bietet bei Berücksichtigung der oben genannten Problembereiche die Möglichkeit, Indikatoren der Wohnzufriedenheit aufzuzeigen.



ziele



methode



theorie



wohnstudien



projekte



befragung



empfehlungen

■ wohnzufriedenheit

■ wohnwünsche

- fokus 1: haushaltstyp
- fokus 2: soziale schichtung
- fokus 3: kosten
- fokus 4: wohnung
- fokus 5: lage
- fokus 6: versorgung
- fokus 7: ökologie
- fokus 8: soziales

4

Auswertung von Wohnstudien

Als Grundlage für die weiterführenden Arbeiten wurde zu Projektbeginn eine Auswertung projektrelevanter Untersuchungen zu den Themen **Wohnzufriedenheit** und **Wohnwünsche** durchgeführt. Die projektbezogene Literaturrecherche dient insbesondere zur Vorauswahl beispielhafter Projekte im innovationsorientierten Wohnbau.

Folgende Studien wurden für die Auswertung herangezogen:

Wohnzufriedenheitsuntersuchungen

- Wohnsituation sowie Wohn- und Wohngebietszufriedenheit in verschiedenen Wiener Stadtgebietstypen. SRZ, Wien 1996
- Großwohnanlagen in Österreich. IS, Wien, 1991
- Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner. Teil A, SRZ, 1996
- Wohnzufriedenheiten in verschiedenen Wohn- und Siedlungsformen. IFES-FESSEL, Wien, 1999 (erste Teilergebnisse der bislang unveröffentlichten Untersuchung)
- Evaluierung Frauen-Werk-Stadt. Buchinger / Gschwandtner / Zwingl, Wien, 2000 (noch nicht veröffentlicht)
- Wohnzufriedenheit und architektonische Innovationen in der Steiermark seit den 60iger Jahren. Wohnbund Steiermark, Graz, 2000

Wohnwünsche

- Wohnwünsche von Eigentumsinteressenten. SRZ, Wien, 1996
- Jugend und Wohnen. GALLUP, Wien, 1998
- Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner. Teil B, SRZ, 1996

Eine detailliertere Beschreibung der einzelnen Projekte finden sich im beiliegenden Materialienband

In der Folge werden die wichtigsten Ergebnisse der vergleichenden Literatúrauswertung dargestellt. Dabei wird versucht, zentrale Erkenntnisse hinsichtlich der **Wohnzufriedenheit** herauszuarbeiten.

4-1 Fokus: Haushaltstypen, Lebensabschnitt und Familienzyklus

- Die kritischsten Nutzer am Wohnungsmarkt sind **Jungfamilien mit Kindern**. Jungfamilien sind verglichen mit anderen Gruppen in ihren Bedürfnissen sowohl wohnungs- als auch wohnumgebungszentriert. Die Unzufriedenheit bei Haushalten mit jungen Kindern ist größer als bei allen anderen untersuchten Personengruppen. Bemängelt werden vor allem die hohe Kostenbelastung, die Umweltsituation sowie Mängel bei der Gestaltung von Aufenthaltsbereichen, Spiel- und Sportanlagen für Kinder und Jugendliche. Ein weiterer wesentlicher Kritikpunkt betrifft die Ausstattung der Wohngebäude mit Sozialfunktionen (Spiel- und Hobbyräume).
- Generell ist für **Familien mit Kindern** die Wohnungsgröße, die gute Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel und das Image des Wohnviertels wesentlich öfter wichtig als für kinderlose Haushalte.
- Die Erreichbarkeit des Stadtzentrums ist für **Familien mit älteren Kindern** verglichen mit den anderen Nutzergruppen am wichtigsten. Umgekehrt spielt diese Erreichbarkeit bei älteren kinderlosen Haushalten die geringste Rolle.
- Auf die Ausstattung der Wohnung und das Vorhandensein von zur Wohnung gehörenden Freiflächen legen **junge kinderlose Haushalte** deutlich seltener Wert als die übrigen Haushalte. Zudem haben Haushalte in einer frühen Phase des Familienzyklusses undifferenziertere Konsumententscheidungen: sie sind sich ihrer tatsächlichen Wohnbedürfnisse noch nicht so sicher wie andere Bevölkerungsgruppen. Unrealistische Pauschalvorstellungen wie "Die Wunschwohnung soll groß, billig und zentral gelegen sein"⁷ werden am häufigsten von jungen kinderlosen Haushalten formuliert.
- **Senioren** beurteilen ihre Wohnsituation generell deutlich milder als jüngere Bewohner.

4-2 Fokus: Soziale Schichtung

Sozioökonomische Parameter geben Auskunft über die soziale Schichtung der Befragten: Bildungsabschluss, Einkommen, Beruf. Die soziale Schicht wirkt sich sowohl generell auf die Wohnzufriedenheit, als auch auf die Faktoren die für die Wohnzufriedenheit ausschlaggebend sind, aus. Je höher die soziale Schicht, desto höher die Wohnzufriedenheit. In den Bevölkerungsgruppen mit hohem Einkommen und/oder hohem Bildungsabschluss ist keiner der Befragten unzufrieden, hingegen sind unter den Arbeitern 57 Prozent der Befragten unzufrieden.⁸ Dieses Ergebnis hängt sicher auch damit zusammen, dass einkommens- und bildungsmäßig besserstehende Bevölkerungsschichten tendenziell eher in Eigentumswohnungen wohnen als Arbeiterfamilien mit geringem Einkommen. Eigentumswohnungen werden grundsätzlich nach umfassenderen Kriterien und mit langfristiger Nutzungsperspektive ausgesucht.

⁷ lt. "Wohnzufriedenheit und Architektonische Innovation in der Steiermark seit den 60er Jahren", Wohnbund Graz, Graz 2000; derartige Ergebnisse können jedoch auch in der Studie "Jugend und Wohnen", (Wien 1998) ablesbar.

⁸ ebenda

- Unabhängig von der Stellung im Familienzyklus hat eine **soziale Schwäche** der davon betroffenen Haushalte eine deutliche negative Auswirkung auf den Grad der Wohnzufriedenheit.
- **Soziale Segregation**, hervorgerufen durch die Zuteilung von Wohnungen an überwiegend sozial schwache Haushalte (Vormerkschein, sozial gebundene Wohnungen), wirkt sich im allgemeinen negativ auf die Wohnzufriedenheit aus. Besonders betroffen ist dabei das Bedürfnis nach Sicherheit, Kontakt, Nachbarschaften usw..⁹ Dies wurde insbesondere in der Studie "Großwohnanlagen der 60er und 70er Jahre" festgestellt.
- Auch innerhalb einer Wohnhausanlage besitzt die Homogenität der Bewohner in Bezug auf Familienzyklus und soziale Schichtung einen starken Einfluss auf die Wohnzufriedenheit der jeweiligen Bevölkerungsgruppen, wenngleich mit unterschiedlichem Vorzeichen. In einer Grazer Untersuchung¹⁰ wurde festgestellt, dass sich dies vor allem in zwei Richtungen bemerkbar macht: Bei der "Oberschicht" wirkt sich hohe Homogenität positiv auf die Wohnzufriedenheit aus, bei der "Unterschicht" eher negativ. Demgegenüber besitzt die Einheitlichkeit der Haushalte einer Wohnhausanlage im Familienzyklus auch schichtübergreifend die positivste Wirkung.
- Unabhängig vom Siedlungstyp sind Eigentümer mit ihrer Wohnung zufriedener als Mieter. Darüber hinaus haben diese beiden Gruppen auch unterschiedliche Anforderungen an ihre Wohnung. Bei Mietern ist die Grundrisszufriedenheit ein wesentlicher Faktor für die Wohnzufriedenheit gefolgt von der Qualität des Baues und der Ausstattung bzw. der allgemeinen Lebenszufriedenheit. Bei Eigentümern ist zusätzlich auch das Wohnumfeld wichtig. Die architektonische Gestaltung (Aussehen, Erschließung, Materialien, und Häuseranordnung) ist für Eigentümer wichtiger als für Wohnungsmieter.¹¹

In praktisch allen Studien wird die Bedeutung des Alters, der Lebensphase und des Haushaltseinkommens für die Wohnzufriedenheit deutlich hervorgehoben.

4-3 Fokus: Kosten

Kosten-Wünsche von Wohnungssuchern:

Die Frage der Kosten und ein akzeptables Preis-Leistungsverhältnis stehen bei allen Wohnungssuchern an erster Stelle der Hierarchie der Entscheidungskriterien.

Im Hinblick auf die Kosten ist einerseits die theoretische Zahlungsbereitschaft zukünftiger Bewohner und andererseits die Bereitschaft zur Überschreitung des selbstgesetzten Kostenrahmens unter bestimmten Bedingungen interessant.

Die Zahlungsbereitschaft liegt bei den aktuell auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten wesentlich niedriger (realistischer?!) als bei ebenfalls befragten Jugendlichen. Obwohl die befragten Jugendlichen in Wien sich darüber einig sind, dass gute Wohnungen in Wien zu teuer sind, würden sie wesentlich mehr für das Wohnen ausgeben als andere Bevölkerungsgruppen.

Die folgenden Zahlen verdeutlichen dies:

- 58 Prozent der tatsächlich auf Wohnungssuche befindlichen Haushalte wollen monatlich maximal 5.000 ATS aufbringen

⁹ Derartige Erkenntnisse wurden insbesondere in der Untersuchung "Großwohnanlagen der 60er und 70er Jahre" festgestellt.

¹⁰ lt. "Wohnzufriedenheit und Architektonische Innovation in der Steiermark seit den 60er Jahren", Wohnbund Graz, Graz 2000

¹¹ ebenda

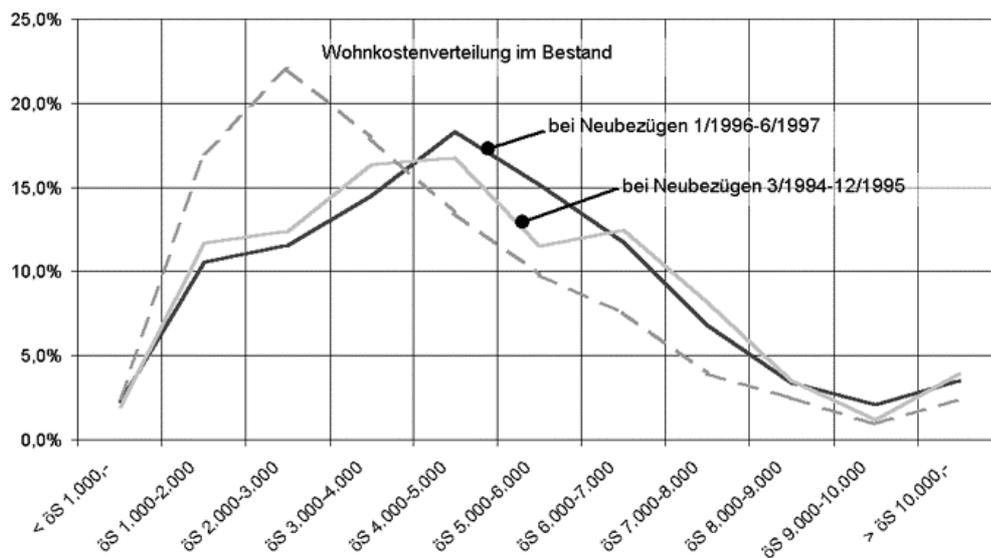
- 38 Prozent könnten sich einen Betrag zwischen 5.000 und 10.000 ATS vorstellen und lediglich 4 Prozent sind bereit, über 10.000 ATS aufzubringen.
- Die befragten Jugendlichen in Wien sehen dagegen den Rahmen für ihre Wohnkosten weitaus höher. Rund 25 Prozent der Befragten möchten bis maximal 5.000 ATS fürs Wohnen ausgeben und immerhin 70 Prozent der Jugendlichen können sich vorstellen, zwischen 5.000 und 10.000 ATS für die Wohnung zu zahlen.

Im Hinblick auf die Finanzierung ist interessant, dass nur 22 Prozent der befragten Jugendlichen ihre "Traumwohnung" mit der Wohnbauförderung finanzieren wollen.

Der überwiegende Teil der Jugendlichen rechnet mit Hilfe der Eltern (41 Prozent), mit einem Bausparvertrag (36 Prozent) oder mit einem Bankkredit (28 Prozent).

Die folgende Tabelle, eine Mikrozensus-Sonderauswertung der FGW für die Bundesinnung der Immobilien zeigt die Entwicklung der Wohnungspreise im Beobachtungszeitraum von 1994 bis 1997.

Abb. 4-3-1 Entwicklung der Wohnungspreise 1994- 97:



Quelle: Die österreichische Wohnungswirtschaft 1998, ÖSTAT Mikrozensus 1997/2, Sonderauswertung für die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Berechnungen der FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Umwelt

Weiters gibt es unter den Wohnungssuchern eine hohe Bereitschaft, den selbstgesetzten Kostenrahmen unter bestimmten Voraussetzungen zu überschreiten.

Befragungen von auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten in Wien¹² ergeben, dass immerhin 70 Prozent der Befragten bereit sind, ihren beabsichtigten Kostenrahmen für das Wohnen zu überschreiten. An vorderster Stelle der Gründe rangiert das gute Wohnumfeld (Ruhe und Grün, wofür rund die Hälfte der Befragten den Kostenrahmen überschreiten würde), gefolgt von einer besonderen Ausstattung und einem optimalen Grundriss der Wohnung. Immerhin rund 20 Prozent der Befragten wären bereit, für eine ökologische Bauweise mehr Geld als geplant auszugeben.

¹² It. „Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner“, SRZ, Wien 1996

Eigentumsinteressenten sind prinzipiell eher bereit, den selbstgesetzten Kostenrahmen zu überschreiten als Nachfrager nach einer Genossenschafts- oder Mietwohnung. So würden 60 Prozent von Eigentums-Nachfragern für ideale Grün- oder Ruhelage mehr zahlen, 44 Prozent für bessere Wohnungseigenschaften wie Sonderausstattung und guten Grundriss und 22 Prozent für eine bessere ökologische Bauweise.¹³

Die geringste Zahlungsbereitschaft sowie die geringste Flexibilität bei der Überschreitung des Kostenrahmens findet man bei älteren Singles und Paaren

Interessant im Hinblick auf die Kostenvorstellung ist das Thema "Selbstbau". Für rund 62 Prozent der auf Wohnungssuche befragten Haushalte wäre die Möglichkeit zur Selbstdurchführung der Innenausbauarbeiten eine willkommene Variante, um die aufzubringenden Eigenmitteln reduzieren zu können. Jungfamilien und Familien mit geringerem Einkommen haben ein noch höheres Interesse (83 Prozent) am Thema Selbstbau (siehe dazu auch Fokus 4: Wohnungsausstattung).

Kosten-Zufriedenheit bei Bewohnern

Im Hinblick auf die Dimension der Kosten als Zufriedenheitsfaktor kommen die herangezogenen Untersuchungen zu unterschiedlichen Ergebnissen. So kommt die Untersuchung am Wienerberg¹⁴ zu dem Ergebnis, dass die Kostenbelastung ein wesentlicher Aspekt der Zufriedenheit ist. Die steigenden Kosten nach dem Einzug sind laut dieser Untersuchung vor allem für Jungfamilien ein Problem (steigender Mietzins). Die im Hinblick auf die Wohnsituation angemessene Preisgestaltung ist als Einzelfaktor für die Wohnzufriedenheit von großer Bedeutung.

Die Untersuchung einzelner Wohnhausanlagen in Graz¹⁵ kommt dahingegen zu dem Ergebnis, dass die Wohnkosten auf die Wohnzufriedenheit keinen großen Einfluss besitzen! Allerdings kommen die Autoren dieser Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei schlechter Wohnsituation die Wohnkosten höher eingeschätzt werden, als sie tatsächlich sind.

4-4 Fokus: Die Wohnung

Wohnwünsche von Wohnungssuchenden

Der Wohnungstyp

Der Wunsch nach einem eigenen Haus bzw. nach einer Eigentumswohnung ist bei Jugendlichen in Wien wesentlich stärker ausgeprägt als bei den tatsächlich auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten. So streben 36 Prozent der befragten Jugendlichen das Einfamilienhaus und 42 Prozent eine Eigentumswohnung an. Nur knapp 10 Prozent möchten eine Genossenschaftswohnung und nur 5 Prozent eine Wohnung in Hauptmiete.

Für mehr als die Hälfte der befragten Jugendlichen ist das Einfamilienhaus bzw. die Villa im Grünen die „Traumwohnform“. Nur 6 Prozent der Jugendlichen "träumen" von einer Wohnung in einer Großsiedlung.

¹³ It. „Wohnwünsche und Eigentumsinteressenten“. SRZ, Wien 1996

¹⁴ It. „Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner“. SRZ, Wien 1996

¹⁵ .It. "Wohnzufriedenheit und Architektonische Innovation in der Steiermark seit den 60er Jahren", Wohnbund Graz, Graz 2000

Bei den aktuell auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten sucht jeweils rund ein Viertel entweder eine Miet- oder Genossenschaftswohnung, eine Gemeindewohnung oder eine (geförderte) Eigentumswohnung. Rund 11 Prozent der befragten Haushalte wollen künftig im eigenen Haus leben.

Die privat vergebene Hauptmiete ohne Förderung ist der am wenigsten gesuchte Wohnungstyp.

Größe und Ausstattung der gesuchten Wohnung

Die Frage der Wohnungsausstattung liegt bei allen herangezogenen Untersuchungen im oberen Mittelfeld der Relevanzhierarchie. Vor allem die Größe und Ausstattung der Wohnung sind Entscheidungskriterien bei der Wohnungssuche. Wobei praktisch alle Befragten (unabhängig von der jeweiligen Einkommensschicht) eine Wohnung der Kategorie A oder B anstreben. Genauere Ergebnisse zur Wohnung im Hinblick auf Orientierung, Größe und Lage der einzelnen Räume, etc. liefern vor allem konkrete Bedarfsanalysen der Bauträger. Hier werden nur einige wesentliche Punkte aufgegriffen:

Der Grundriss:

Besonders im Bereich des Wohnungsgrundrisses stellen die Wohnerfahrung, die Stellung im Familienzyklus und das Einkommen einen wesentlichen Einflussfaktor dar, wenngleich dieser Faktor in den unterschiedlichen Untersuchungen unterschiedlich zum Ausdruck kommt:

So kommt die Studie in Graz zu dem Ergebnis, dass die Wünsche im Bezug auf den Grundriss vor allem bei der unteren sozialen Schicht wesentlich schwieriger festzustellen sind. Diese Gruppe tendiert dabei eher zu Zimmern mit klar abgegrenzten Funktionen. So werden zum Beispiel Wohneinheiten mit Wohnküche von dieser Gruppe nicht nachgefragt. Dahingegen kommt die Untersuchung von Haushalten in Wien zu dem Ergebnis, dass die unteren Einkommensschichten die Befürworter von großen Wohnküchen sind und die ökonomisch stärksten Haushalte eher Anhänger von kleinen Arbeitsküchen sind.

Praktisch jeder der wohnungssuchenden Haushalte nennt zumindest einen Sonderwunsch bei der Ausstattung und jeder dritte dieser Haushalte ist unzufrieden mit den angebotenen Standardgrundrissen. Dabei gilt folgende Grundregel: je höher das Einkommen, desto höher ist die Unzufriedenheit mit den angebotenen Grundrissen. In diesem Zusammenhang ist es auch nicht weiter verwunderlich, dass 66 Prozent der Wohnungssucher in Wien unabhängig vom Haushaltstyp Wert auf einen flexiblen Grundriss legen würden.

Auch bei der Frage der Mitbestimmung liegt das Thema Wohnungsgrundriss neben der Art des Heizsystems an vorderster Stelle.

Für Eigentumsinteressenten sind flexible Grundrisse noch wichtiger als für die übrigen wohnungssuchenden Haushalte.

Tab. 4-4-1 Größenvorstellung unterschiedlicher Wohnungsinteressenten:

Wohnungssucher ¹⁶		Eigentumsinteressenten ¹⁷		Jugend ¹⁸	
60 m ²	47 Prozent	bis 60 m ²	18 Prozent	40 - 70 m ²	17 Prozent
60-80 m ²	32 Prozent	60-80 m ²	22 Prozent	-	-
80-100 m ²	16 Prozent	80-100 m ²	36 Prozent	75 - 95 m ²	30 Prozent
über 100 m ²	5 Prozent	100-120 m ²	14 Prozent	100 - 130 m ²	37 Prozent
-	-	über 120 m ²	10 Prozent	über 140 m ²	11 Prozent

Eigentumsinteressenten und Jugendliche sind viel seltener an kleinen Wohnungen und deutlich öfter an großen Wohnungen interessiert als die sonstigen Wohnungssucher. Jungfamilien suchen ausschließlich Wohnungen, die größer als 60m² sind. 50 Prozent der kinderlosen Haushalte (Singles und Paare) suchen eine Wohnung, die kleiner als 60m² ist.

Freiräume/ Gemeinschaftsräume / Hausausstattung

In der Hierarchie der Entscheidungskriterien bei der Wohnungssuche liegt das Kriterium "Vorhandensein von Freiflächen" eher an untergeordneter Stelle, wobei das Thema "gute Luft und viel Grün" ein wesentliches Entscheidungskriterien bei der Wohnungssuche darstellt. Bei der konkreten Frage nach der "Art des gewünschten zur Wohnung gehörenden Freiraumes" geben aber mehr als die Hälfte der Wohnungssucher an, dass sie gerne einen Balkon hätten. Rund 36 Prozent hätten gerne eine Terrasse und 15 Prozent einen zur Wohnung gehörenden Garten bzw. einen Wintergarten. Von Eigentumsinteressenten werden Terrassen und Eigengärten häufiger gewünscht als von den sonstigen Wohnungssuchenden.

Insgesamt hat das Vorhandensein eines wohnungsbezogenen Freiraumes einen deutlichen Einfluss auf die Entscheidung für oder gegen eine Wohnung.

Vor allem in Stadterweiterungsgebieten gibt es einen überdurchschnittlichen Bedarf an zur Wohnung gehörenden Freiräumen.

Gemeinschaftsräume sind im Unterschied dazu von untergeordneter Bedeutung. Der Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnhaus ist sehr stark von Haushaltstyp und Einkommen abhängig, wobei nur ein geringer Anteil der Befragten gar keinen Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnhaus äußert.

Jungfamilien mit Kindern und jüngere Haushalte haben dabei deutlich höhere Ansprüche an Gemeinschaftseinrichtungen als kinderlose und ältere Haushalte.

Die Zufriedenheit mit der Wohnung aus der Sicht von Bewohnern

Die Studien bestätigen, dass die generelle Zufriedenheit mit den Wohnungen im großen und ganzen sehr hoch ist. Relativiert wird diese Tatsache dadurch, dass bei den Einzelzufriedenheiten wie Lage, Größe, Preiswürdigkeit u.ä. die Bewertungen generell schlechter ausfallen als die Gesamteinschätzung zur Wohnzufriedenheit.

¹⁶ Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner. Teil B, SRZ, 1996

¹⁷ Wohnwünsche von Eigentumsinteressenten. SRZ, Wien, 1996

¹⁸ Jugend und Wohnen. GALLUP, Wien, 1998

Auch ist die Zufriedenheit mit der Wohnung je nach Lebensphase, Haushaltsgröße und Haushaltstyp sehr unterschiedlich. Dabei gilt, dass die Unzufriedenheit bezüglich Wohnungsgröße und Preis ansteigt, je jünger und größer die Haushalte sind. Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist weiters wesentlich abhängig vom Rechtsverhältnis und Baualter. Die Gesamtzufriedenheit erhöht sich mit ansteigender Wohndauer.

Die Größe und Ausstattung der Wohnung

Die Größe der Wohnung und die Lebensphase sind die Haupteinflussfaktoren für den Umzug in eine andere, größere Wohnung. So wollen vor allem junge Paare, mit und ohne Kindern verstärkt umziehen. Die verfügbare Wohnfläche beeinflusst die Zufriedenheit mehr als die Ausstattung, wobei hier die Zufriedenheits-Schwelle bei rund 60m² liegt. In kleineren Wohnungen ist die Unzufriedenheit wesentlich höher.

Der Grundriss

Die Grundrissgestaltung kann aufgrund der Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen als einer der stärksten Einflussfaktoren für die Wohnzufriedenheit definiert werden. Je nach sozialer Schicht gibt es allerdings unterschiedliche Vorstellungen vom Grundriss, vor allem im Hinblick auf den Bedarf an Zimmern (Nebenräume, Arbeitsräume) und die Zufriedenheit mit einer vorhandenen Wohnküche.

Auch in dieser Bewertungskategorie ist die Unzufriedenheit mit den Standardgrundrissen bei jüngeren Haushalten mit Kindern und den oberen Einkommensschichten am größten.

Zufriedenheit mit den Wohnungsgrundrissen bedeutet aber noch nicht automatisch Zufriedenheit mit der Wohnung gesamt: Interessant ist in diesem Zusammenhang beispielsweise das Ergebnis der Befragung in der Frauen-Werk-Stadt in Wien, demzufolge die Bewohner dort eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnung im Bezug auf Größe und Grundriss äußern, aber die Beurteilung der Wohnungsausstattung (Heizung, Bodenbeläge, ...) neben der Qualität der verwendeten Materialien am schlechtesten von allen vorliegenden Untersuchungen abschneidet.

Interessante Erkenntnisse zur Grundrissgestaltung als Qualitätskriterium liefert auch der Vergleich von Wohnwünschen durch Wohnungssuchende gegenüber der Zufriedenheit von Bewohnern. Beispielsweise liegt die Wertschätzung von flexiblen Grundrissen in allen Haushaltstypen bei den Bewohnern eines Stadterweiterungsgebietes in Wien wesentlich höher liegen als bei den derzeit auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten in Wien. 77 Prozent der Bewohner erachten eine flexible Grundrissgestaltung als wichtig, wobei flexible Grundrisse erst nach längerer Wohndauer zum geschätzten Qualitätskriterium werden: Die Bedürfnisse der Bewohner ändern sich mit der Zeit.

Gemeinschaftseinrichtungen und Hausausstattung

Die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen steigt mit dem Anstieg der Entfernung vom Zentrum und ist je nach Lebensphase der Bewohner sehr unterschiedlich. Die meisten Einrichtungen werden überwiegend von den jüngeren Altersgruppen bzw. den Haushalten mit Kindern genutzt.

An vorderster Stelle bei den Nutzungswünschen von Gemeinschaftseinrichtungen stehen Sport/Fitness/Sauna (beispielsweise in der Frauen-Werk-Stadt erhoben).

Beim Thema Gemeinschaftseinrichtungen besteht ein ähnlicher Widerspruch bei der Befragung von Wohnungssuchenden und Bewohnern wie bei der Grundrissgestaltung. Als Entscheidungskriterium für oder gegen eine Wohnung sind Gemeinschaftseinrichtungen eher von untergeordneter Bedeutung: erst nach Bezug wird dieses Thema wichtig.

Als Einflussfaktor für die Wohnzufriedenheit sind Gemeinschaftseinrichtungen und eine geeignete Hausausstattung generell ein wichtiger Faktor. So kommt auch die jüngste Untersuchung in Wien¹⁹ zu dem Ergebnis, dass die Wohnzufriedenheit in hohem Maße auch von der Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen und von der vorhandenen Infrastruktur (Freizeitinfrastruktur und Geschäfte) im näheren Umfeld abhängt.

4-5 Fokus: Die Lage in der Stadt

Lage-Wünsche von Wohnungssuchenden

Rund 15 Prozent der befragten Wohnungssucher²⁰ möchten ins Umland auswandern (vor allem junge kinderlose Haushalte und die mittleren Einkommensgruppen). Der wichtigste Grund für das Verlassen der Stadt ist die im Umland erwartete bessere Wohnumwelt (mehr Ruhe und Grün), gefolgt von der Erwartung niedriger Grundkosten. Dieser Wert deckt sich auch mit der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnungen im Wiener Umland. Im Zeitraum von 1981 bis 1991 ist die Anzahl der Wohnungen im Wiener Umland um +12 Prozent gestiegen, wobei die höchsten Bevölkerungszuwächse in den direkt an Wien angrenzenden politischen Bezirken zu verzeichnen waren²¹.

Von den übrigen befragten Haushalten will jeder Dritte möglichst zentrumsnah wohnen, wobei vor allem kinderlose Haushalte zur Zentrumsnähe tendieren. Für rund die Hälfte der Befragten Wohnungssucher ist prinzipiell ein Umzug in ein Stadterweiterungsgebiet vorstellbar, wobei die mittlere Einkommenschicht für derartige Standorte am positivsten eingestellt ist. **Sozial schwache und Jungfamilien mit Kindern werden sehr oft durch die hohen Kosten in den Stadterweiterungsgebieten abgeschreckt.**²²

Rund ein Viertel der Befragten lehnen einen Umzug in ein Stadterweiterungsgebiet kategorisch ab. Das wichtigste Argument ist dabei die schlechte Erreichbarkeit der Arbeits- und Ausbildungsplätze, des Stadtzentrums und die unzureichende Nahversorgung. Dieses Argument ist allerdings bei Jungfamilien mit Kindern aufgrund ihrer starken Familienzentrierung bei der Freizeitgestaltung wieder von geringerer Relevanz.

Von großer Bedeutung für den Umzug in ein Stadterweiterungsgebiet ist die Frage der Verkehrsanbindung, wobei naturgemäß das bevorzugte Verkehrsmittel die U-Bahn (gefolgt von der Straßenbahn) ist.

Die Tendenz zur Stadtfucht ist bei jüngeren kinderlosen Haushalten und in den mittleren Einkommensgruppe stärker. Diese Tendenz bestätigt auch die Befragung der Jugendlichen in Wien²³. Rund 13 Prozent der Jugendlichen geben an, dass sie gerne in der Umgebung von Wien wohnen würden, wobei sogar 36 Prozent das Einfamilienhaus als Wohnform anstreben. 17 Prozent der befragten Jugendlichen möchten im 19. Bezirk wohnen, rund 10 Prozent möchten jeweils im 18., 21. oder 22. Bezirk wohnen. Am wenigsten gefragt sind der 5., 10. und 12. Bezirk. Dorthin möchten jeweils nur 1 Prozent der befragten Jugendlichen ziehen.

¹⁹ Wohnzufriedenheiten in verschiedenen Wohn- und Siedlungsformen,

²⁰ „Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner“, SRZ, 1996

²¹ lt. STEP 94, S. 77, Wien 1994

²² lt. „Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner“, SRZ, 1996

²³ Jugend und Wohnen. GALLUP, Wien 1998

Einigermaßen überraschend ist die Tendenz zur Stadtfucht bei Eigentumsinteressenten etwas geringer. Rund 90 Prozent suchen eine Wohnung innerhalb Wiens, wobei 30 Prozent der Eigentumsinteressenten eine Wohnung innerhalb des Gürtels suchen.

Eigentumsinteressenten sind allerdings seltener als die übrigen Nachfrager bereit, in ein Stadterweiterungsgebiet zu ziehen: 37 Prozent von Eigentumsnachfragern lehnen diesen Standort kategorisch ab; hingegen nur 21 Prozent von Miet- und Genossenschaftsnachfragern.

Zufriedenheit mit der Lage aus der Sicht von Bewohnern

Auch bei Wohnzufriedenheitsuntersuchungen ist die Lage im Stadtraum ein wesentlicher Bestimmungsgrund. Dabei nimmt vor allem die Qualität der Wohnumgebung (Grün, gute Luft, wenig Verkehr und Lärm) einen wesentlichen Platz ein. Demzufolge ist auch die Bewertung des Ansehens und die Ausstattung in der fußläufigen Wohnumgebung je nach Gebietstyp sehr unterschiedlich.

So wird beispielsweise die Nahversorgung, die Nähe des Arbeitsplatzes oder der Anschluss an den öffentlichen Verkehr in Stadterweiterungsgebieten oft kritisch bewertet.

Der überdurchschnittlich hohe Wohnungswechselwunsch im dicht bebauten Gebiet (außerhalb des Zentrums) korrespondiert mit dem Ergebnis der jüngsten Untersuchung²⁴ aus Wien, der zufolge die Bewohner der gründerzeitlichen Problemgebiete (Gebiet des Westgürtels) am wenigsten zufrieden sind. Gemäß dieser Untersuchung gibt es die höchste Wohnzufriedenheit im Stadtzentrum, am Westrand der Stadt und in den locker bebauten Randgebieten im Süden und Nordosten von Wien. Je nach Lage einer Wohnung gewinnen oder verlieren einzelne Faktoren der Freiraumversorgung an Bedeutung. So liegen die Erwartungen vor allem im Bereich Grün- und Freiraum bei einer Wohnung im dicht bebauten Gebiet wesentlich anders als bei einer Wohnung am Stadtrand.

Die untersuchten Studien kommen zum einheitlichen (und auch schon bekannten) Ergebnis, dass die Erwartungen in Bezug auf einen wohnungseigenen Freiraum, öffentliche Grünflächen, gute Luft und geringe Lärmbelästigung in Stadterweiterungsgebieten bzw. bei Wohnungen am Stadtrand überdurchschnittlich hoch sind. Sowohl öffentlicher Freiraum in Form von Grünflächen, Parkanlagen, Spielflächen für Kinder, als auch privat nutzbare Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen, Mietergärten und Loggien sind die wesentlichsten Entscheidungsgründe für die Bevölkerung in die neuen Wohngebiete am Stadtrand zu ziehen, da das dicht bebaute Gebiet diesbezüglich ein Versorgungsmanko aufweist. In Stadterweiterungsgebieten kann die Grünraumversorgung somit als wichtigstes qualitatives Unterscheidungsmerkmal zu zentraleren Standorten im dichter verbauten Stadtgebieten bezeichnet werden.

²⁴ "Wohnzufriedenheiten in verschiedenen Wohn- und Siedlungsformen", IFES-FESSEL, Wien, 1999

4-6 Fokus: Versorgung und Infrastruktur

Der Punkt Versorgung und Infrastruktur ist im engen Zusammenhang mit der Lage in der Stadt (vgl. Fokus 5) zu sehen. Die Lage im Stadtraum ist wesentlicher Bestimmungsgrund der Wohnqualität, wobei je nach Lage einer Wohnung einzelne Faktoren an Bedeutung gewinnen oder verlieren.

Die Hauptargumente gegen den Umzug in ein Stadterweiterungsgebiet sind bei der Befragung von auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten in Wien die schlechte Erreichbarkeit wichtiger Ziele (Arbeits- und Ausbildungsplätze und Zentrum) und die unzureichende Qualität der Nahversorgung.²⁵

Die Unzufriedenheit mit dem Bereich Verkehr zeigt sich auch daran, dass die Fragen des Verkehrs jener Themenbereich ist, der für die Mitbestimmungswünsche der Wohnungssucher den höchsten Stellenwert hat.

Die Wichtigkeit der Versorgung und Infrastruktur bestätigt auch die Befragung von Jugendlichen in Wien.²⁶ So sind für 90 Prozent der Jugendlichen die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, die gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeit sowie die leichte Erreichbarkeit des Zentrums sehr wichtig bis wichtig.

Versorgung

Als stabile Qualitätsstandard könnten man die Nahversorgung und die soziale Infrastruktur bezeichnen.

Im Hinblick auf die Bewertung von **Infrastruktur** besitzen die Konsummöglichkeit (Einkauf und kommerzielle Dienstleistungen) und ärztliche Versorgung unabhängig vom Haushaltstyp höchste Priorität. Danach erst folgen Kriterien wie Betreuungs-, Spiel-, Freizeit- und Ausbildungsmöglichkeiten für Kinder, sowie das Angebot an gemeinschaftlichen Freiräumen.

Von geringerer Wichtigkeit sind Freizeit-, Bildungs-, Kulturangebote für Erwachsene, sowie siedlungsnahen Arbeitsplätze und soziale Dienstleistungen.

Insgesamt werden in Stadterweiterungsgebieten die für Kinder gedachten Einrichtungen besser beurteilt als die für Jugendliche oder ältere, gebrechliche Personen, was darauf zurückzuführen ist, dass die vorhandenen Angebote bislang in der Regel auf die beim Erstbezug eines Wohnhaus dominierenden Jungfamilien ausgerichtet wurden.

Anschluss an den öffentlichen Verkehr

Die Bewertung der Verkehrsanbindung ist stark abhängig von der Lage und vom Mobilitätsanspruch der Bewohner und kann deshalb auch nur schwer in Form gemeinsamer Erkenntnisse aller analysierten Untersuchungen zusammengefasst werden. Tatsache ist aber, dass die Erwartungen auch bei einer Wohnung in den Stadterweiterungsgebieten im Hinblick auf den öffentlichen Verkehr relativ hoch liegen. So ist die Frage der Verkehrsanbindung für den Umzug in ein Stadterweiterungsgebiet von großer Bedeutung, wobei naturgemäß das bevorzugte Verkehrsmittel die U-Bahn, gefolgt von der Straßenbahn, ist. Dieses Argument ist allerdings bei Jungfamilien mit Kindern, aufgrund ihrer stärkeren Familienzentriertheit vor allem bei der Freizeitgestaltung, von geringerer Relevanz.

²⁵ It. „Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner“, SRZ, 1996

²⁶ Jugend und Wohnen, GALLUP, Wien 1998

Am breitesten werden bei den untersuchten Studien unmittelbare und mittelbare Verkehrsthemen angesprochen, wobei die Störung durch den Verkehr als negativ empfundenen Qualitätskriterium allgemein dominiert.

Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Ausbildungsstätten

Bei den Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der räumlichen Trennung des Wohnens von anderen Lebensbereichen werden vor allem die mitunter langen Anfahrtswege zur Arbeit bemängelt. Dies gilt insbesondere bei Stadtrandsiedlungen der 70er Jahre.

Generell zeigt sich beim Themenblock "Versorgung und Infrastruktur" eine enge Verknüpfung mit der Verkehrserschließung des Wohnquartiers, ohne dass diese Erschließung in vielen Fällen von den Bewohnern als die Versorgungsqualität bedingende Rahmenbedingung zwingend erkannt wird.

4-7 Fokus: Ökologie

Die Sichtweise der Wohnungssuchenden

Zum Thema **Baubiologie und ökologische Anliegen** stellt sich das Ergebnis insgesamt so dar, dass die „Einstellung der Interviewpartner zu Fragen der Baubiologie durch einen eigentümliche Zwiespalt gekennzeichnet ist: Bringt man einzelne ökologische Anliegen zur Sprache, dann zeigen sie sehr große Aufgeschlossenheit in bezug auf das jeweils diskutierte Problem. Wird aber die Wichtigkeit der diesbezüglichen Forderungen in Relation gesetzt zur Relevanz anderer Kriterien der Wohnungssuche, dann rangiert die Baubiologie nur unter ferner liefen, weil viele Solleigenschaften der künftigen Wohnung eben als noch bedeutsamer eingeschätzt werden.“²⁷ Insgesamt ist es jedoch so, dass jüngere Haushalte stärker an der Verwendung von Solarenergie für Heizung und Warmwasseraufbereitung sowie an der Regenwassernutzung interessiert sind.

Große Aufgeschlossenheit besteht somit in Bezug auf einzelne ökologische Anliegen vor allem bei jüngeren Wohnungssuchenden.

Die wichtigsten Auswahlkriterien im Themenfeld "Ökologie" sind für Eigentumsinteressenten die Art des Heizsystems und der Wohnungsgrundriss. Gefolgt von der Art der verwendeten Baumaterialien und "sonstigen" ökologischen Fragen. Immerhin sind für 41 Prozent der Nachfrager am Eigentumssektor Umweltfragen sehr wichtig.

Im Bezug auf den bevorzugten Energieträger für Heizzwecke stehen Gas und Fernwärme an der Spitze. Erst danach kommt der Wunsch nach Nutzung der Solarenergie. Rund 50 Prozent der Befragten wünschen sich die Nutzung von gefiltertem Regenwasser (Brauchwasserkreislauf). Die drei wichtigsten baubiologischen Kriterien lauten möglichst viel natürliches Licht, gute Wärmeisolierung und Schallschutz.

Die Zufriedenheit mit der Ökologie aus der Sicht von Bewohnern

Wohnzufriedenheitsuntersuchungen ergeben für bestehende Wohnhausanlagen im Hinblick auf die Bauökologie eine große Aufgeschlossenheit und Zufriedenheit für die Nutzung von

²⁷ It. „Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner“. SRZ, Wien 1996

Sonnenenergie. Auch bezüglich der oft angezweifelten Machbarkeit von Brauchwasseranlagen im Wohnbau kommen Befragungen in bestehenden Wohnbauten zu hohen Akzeptanzwerten für die Nutzung von Regenwasser.

Die größten Defizite können hingegen in Richtung einer baubiologisch motivierten Materialauswahl im Innenausbau fest gehalten werden. Hier äußerten die befragten Bewohner vielfach große Kritik an deren Brauchbarkeit.²⁸

4-8 Fokus: Soziales

Die Zufriedenheit im Hinblick auf Soziales aus der Sicht von Bewohnern

Soziale Faktoren wie das Verhältnis zu den Nachbarn oder die soziale Einbindung in "das Leben des Wohnhauses" sind oftmals unterschätzte Qualitätskriterien. Die Wohnzufriedenheit ist bei Personen, die sich in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld heimisch fühlen, größer als bei Bewohnern, bei denen das nicht der Fall ist. Soziologen sprechen in diesem Zusammenhang gerne von der "Aneignung" des Wohnraumes und des Wohnumfeldes durch den Bewohner.

Die Kontakthäufigkeit unter Nachbarn hängt unter anderem von gemeinsam wahrgenommenen Problemen, dem gebauten Umfeld in Form von Gemeinschaftsanlagen und Kommunikationsbereichen, der Identifikation bzw. dem Stolz mit der Wohnhausanlage und naturgemäß auch von individuellen Merkmalen der Bewohner (wie z.B. die soziale Schicht) ab.

Nachbarschaften

Die Dichte des Kommunikationsnetzes gibt Aufschluss über die sozialen Beziehungen innerhalb der Wohnsiedlung. Die wichtigsten Orte der Begegnung sind dabei die Gemeinschaftsflächen der Wohnhäuser, die vorhandenen Grünanlagen sowie Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen. Insgesamt haben Familien mit Kindern mehr Kontakte am Wohnort als kinderlose Siedlungsbewohner.

Sicherheit

Tendenziell häufiger in ihrer persönlichen Sicherheit bedroht fühlen sich Bewohner in Anlagen mit sozial gebundenen Wohnungen (das sind Wohnbauten mit geringer sozialer Streuung) und in Anlagen, die von überdurchschnittlicher Kontaktarmut der Bewohner gekennzeichnet sind. Neben der Qualität der Wohnung, Wohnumfeld und Verkehrsanbindung sind auch Fragen zum individuellen Sicherheitsempfinden für das Wohlbefinden am Wohnort von Bedeutung. Familien mit Kindern und Frauen sind prinzipiell in deutlich höherem Ausmaß vom Bedürfnis nach Sicherheit betroffen.

²⁸ lt. „Evaluierung Frauen-Werk-Stadt“, Wien 2000

4-9 Zusammenfassung:

Hierarchie der Entscheidungskriterien

Versucht man eine Reihung von **Entscheidungskriterien**, die für oder gegen eine Wohnung sprechen, so ergibt sich folgendes (generalisiertes) Bild: Von extrem hoher Wichtigkeit für die Wohnungsauswahl bzw. die Zufriedenheit sind Kriterien wie Befristung, die Kosten, Wohnungsgröße und Ausstattung sowie die vorhandene Nahversorgung und die Ausformung des Wohnungsumfelds.

In Relation zu diesen Kriterien sind Fragen zur ökologischen Bauweise und dem Image des Wohnviertels an der untersten Ebene der erstellten Relevanzhierarchie angesiedelt.

Die folgende Tabelle ist eine Zusammenschau der einzelnen Entscheidungskriterien und deren Wichtigkeit als Ergebnis der ausgewerteten Untersuchungen.

Tab. 4-9-1 Hierarchie der Entscheidungskriterien

<ul style="list-style-type: none"> ■ Unbefristete Wohnverhältnisse 	Unbefristete Wohnverhältnisse haben für alle Wohnungssucher gleich wichtige und hohe Bedeutung	1
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kosten: Anfangszahlung und laufende Wohnungsausgaben 	Die Frage der Kosten (Anfangszahlungen und laufende Wohnungskosten) liegt vor allem bei den Jugendlichen und den wohnungssuchenden Haushalten an erster Stelle der Relevanzhierarchie. Bei Eigentumsinteressenten ist dieses Thema logischerweise anders positioniert.	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnumfeldkriterien: Gute Luft und gute Nahversorgung Fehlen von Lärmbelästigung Jugendliche: Erreichbarkeit 	Unmittelbar nach den Kosten werden Kriterien wie „Gute Luft“ und die Frage der Nahversorgung (Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeit) als wesentliche Entscheidungsgrundlage für oder gegen eine Wohnung genannt. Ausgenommen sind hier die Jugendlichen, bei denen das Thema Erreichbarkeit (Arbeitsplatz und Zentrum) noch wichtiger ist.	2
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungskriterien: Größe und Ausstattung der Wohnung 	Die unmittelbaren Gebrauchswertkriterien der Wohnung wie Größe und Ausstattung folgen erst nach den oben genannten Wohnumfeldkriterien. Wobei die Frage nach der Größe vor allem bei den Eigentumsinteressenten noch wichtiger ist als die Ausstattung. (Anmerkung: Jugendliche wurden zu Wohnungskriterien wie Größe und Ausstattung nicht befragt)	3
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnumfeldkriterien: Erschließung mit ÖV Viel Grün 	Die gute Erreichbarkeit der Wohnung mit ÖV liegt bei allen Wohnungssuchenden auf der selben Ebene der Relevanzhierarchie wie die Wohnungskriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes 	Die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ist für Eigentumsinteressenten und für die Jugendlichen wichtiger als bei den anderen Wohnungssuchern	4
<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungskriterien: Grundriss der Wohnung Wohnungseigener Freiraum 	Das Entscheidungskriterium Wohnungsgrundriss und Freiräume (Terrasse, Loggia, Garten) liegt vor allem bei den unmittelbar auf Wohnungssuche befindlichen Haushalten an untergeordneter Stelle der Relevanzhierarchie.	5
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ökologische Bauweise 	Im Bezug zu den anderen Entscheidungskriterien werden die Umweltkriterien (ökolog. Bauweise, Brauchwassernutzung, Solar,.) relativ selten als wichtig empfunden.	6

Im Hinblick auf verschiedene Haushaltsformen zeigt sich, dass Familien mit Kindern sowie sozial schwache Haushalte insgesamt einen erhöhten Bedarf an wohnungsnahen Versorgungsleistungen haben. Die Wichtigkeit von sozialen und medizinischen Betreuungseinrichtungen, Arbeitsplätzen, Ausbildungs- und Freizeitgestaltungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche ist bei dieser Gruppe größer.

Dahingegen ist bei gehobenen Einkommenschichten und kinderlosen Haushalten die Frage nach kommerziellen Dienstleistungen, Bildungs- und Kulturangeboten sowie öffentliche Orte der Begegnung von erhöhter Bedeutung.

Bei jüngeren Paaren und Singles ist der Anspruch im Bezug auf die Qualität der Verkehrsanbindung (Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, Erreichbarkeit des Zentrums) am höchsten.



ziele



methode



theorie



studien



wohnprojekte



befragung



empfehlungen

- auswahl von referenzprojekten
- thermensiedlung oberlaa wien 10
- mischek tower wien 22
- niedrigenergiehaus engerthstraße, wien 2
- selbstbau leberberg wien 11
- autofreie mustersiedlung wien 21

5 WOHNPROJEKTE

5-1 Auswahl von Referenzprojekten

Die Auswahl geeigneter Referenzprojekte für die Detailbearbeitung (ausführliche Projektdokumentation, Bewohnerbefragungen, Interviews) ist von entscheidender Bedeutung für das gesamte Forschungsvorhaben. Grundsätzlich steht dabei die Innovationsorientierung der eingehender zu betrachtenden Wohnbauten im Mittelpunkt.

Es ist nicht weiter verwunderlich, dass sich für das Bearbeitungsteam bereits von Projektbeginn an die Frage nach einer zutreffenden Definition für den Terminus "Innovationsorientierung im Wohnbau" stellte. Die Tatsache, dass es sich dabei vor allem um Innovationsorientierung im Hinblick auf die Bewohnerzufriedenheit handeln muss, erschwerte die Beantwortung dieser für das Projekt zentrale Frage zusätzlich.

Gängige Definitionen der Innovationsorientierung im Wohnbau orientieren sich oft nahezu ausschließlich an technologischen Kriterien, wie sie beispielsweise durch die Energieversorgung (Passiv-Haus, Nullenergie-Haus), die Auswahl von Baukomponenten und Materialien (effiziente Nutzung von Ressourcen, Einsatz nachwachsender Rohstoffe) oder etwa durch I&K-Technologien (EIB, Telekommunikation, Gebäudemanagement) gegeben sind.

Das Projektteam geht jedoch von einer umfassenderen, stärker an Bewohnerinteressen orientierten Definition des innovativen Wohnbaus aus. Dabei wird insbesondere auch auf aktuelle Trends des Wohnbausektors eingegangen, wie sie gegenwärtig vor allem durch das vermehrte Entstehen von Wohnbauten mit thematischer Fokussierung ("Themenwohnen") erkennbar sind.

Zusätzlich dazu ist in Anbetracht der mit dem Wohnbau immer in Verbindung zu sehenden sozialen Dimensionen auch eine Berücksichtigung von sozioökonomisch relevanten Kriterien wie Kosten, Organisation und Bewohnerbeteiligung Bestandteil der projektspezifischen Definition zum "innovationsorientierten Wohnbau".

Und letztlich ist das Bearbeitungsteam auch davon überzeugt, dass das unmittelbare Wohnumfeld ebenso entscheidend für die Wohnqualität ist, wie die Anbindung des Wohnbaus an zentrale Versorgungseinrichtungen und die Qualität des Stadtteiles bzw. Standortes.

Zusammenfassend definiert das Projektteam den "Innovationsorientierten Wohnbau" anhand folgender Kategorien:

- **Soziale Innovation:** Förderung nachbarschaftlicher Kontakte, Rücksichtnahme auf verschiedene Lebensstile und Lebensphasen, soziale Durchmischung
- **Wirtschaftliche Innovation:** Kostenoptimierung bei der Errichtung (Baukosten) und im Betrieb (Betriebskosten)
- **Ökologische Innovation:** durch den Einsatz ressourcenschonender und angepasster Technologien und die Ausstattung mit Grün- und Freiräumen

Zusätzlich zu dieser Innovationsorientierung gehen folgende Kriterien als generelle Rahmenbedingungen in die Projektauswahl ein:

- Konzentration auf den mehrgeschossigen Wohnbau in städtischen Ballungsräumen anstatt verdichtetem Flachbau oder gar Einfamilienhausbau im ländlichen Raum
- Bereitschaft der Bauträger zur Kooperation: als Basis für eine umfassende und zielgerichtete Dokumentation und Bearbeitung der Referenzprojekte
- Projektbearbeitung in Wien: aus ökonomischen Gründen aufgrund des gegenüber der Antragstellung reduzierten Projektbudgets

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, beruht eines der Hauptmotive für die Projektauswahl auf jenem Innovationsgehalt, welcher den Bewohnern zugute kommt bzw. deren Zufriedenheit erhöht.

Die wichtigste Basis diesbezüglich besteht in der durchgeführten Auswertung unterschiedlicher, bereits vorhandener Untersuchungen zu den Themen Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit. Diese Auswertung ermöglicht in einer ersten Näherung die Definition von qualitativen Entscheidungskriterien aus der Sicht von Bewohnern bzw. Wohnungssuchenden.

Die Überlegung hinter dieser Herangehensweise geht davon aus, dass ein optimierter Erkenntnisgewinn im Sinne der Projektziele dann gegeben ist, wenn:

- die wesentlichsten Qualitätskriterien für den Wohnbau aus der Sicht von Bewohnern in einer ersten Näherung bereits bei der Projektauswahl bekannt sind;
- aus der Kenntnis dieser Kriterien in Form einer "Positiv/Negativeinschätzung" jene Fragestellungen für den Wohnbau identifiziert werden, deren Beantwortung im Sinne einer möglichst hohen Innovationsorientierung zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen von Bewohnern führt und
- für die anhand bestehender Wohnbauten bereits exemplarische Antworten gefunden bzw. gesucht wurden.

Zusammengefasst geht das Projektteam somit davon aus, dass vor allem solche Wohnbauten für die Projektauswahl zur Disposition stehen sollen, die aufgrund ihrer Konzeption als Antwort auf zentrale Fragen und Problembereiche im gegenwärtigen und künftig absehbaren Wohnbau zu verstehen sind. Entscheidend dafür ist das Eingehen auf die Bewohner und deren Bedürfnisse.

Bevor auf die hinsichtlich dieser Kriterien ausgewählten Wohnbauten näher eingegangen wird, werden in der Folge nochmals die wesentlichsten Ergebnisse der analysierten Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit von Bewohnern und zu den Wohnwünschen von Wohnungssuchenden als wichtige Rahmenbedingung für die Projektauswahl vorgestellt.

Fokus Kosten

Die Frage der Kosten und ein akzeptables Preis-Leistungsverhältnis stehen bei allen Wohnungssuchern als Entscheidungskriterium an erster Stelle. Im Sinne der Projektauswahl sind folgende Fragestellungen exemplarisch:

- Wie gestaltet sich die Kostenbelastung der Mieter sowohl in Bezug auf die Anfangszahlungen (Eigenmitteln) als auch in Bezug auf die Miete und Betriebskosten?
- Welche Mischung von Finanzierungs- und Förderungsformen wurde angewendet?
- Gibt es die Möglichkeit, Produktions- und Erhaltungskosten aufgrund unterschiedlicher Produktionsformen möglichst niedrig zu halten (z.B. Selbstbau durch künftige Bewohner)?

- Welche Möglichkeiten zur Kostenreduktion bestehen für den Fördergeber, ohne dass dadurch auch die Qualität der Projekte leidet? Zu dieser Fragestellung konnte in den letzten Jahren in Wien das Instrument der Bauträgerwettbewerbe und einer vorausschauenden Qualitätssicherung im für die Zuteilung von Fördermitteln relevanten Grundstücksbeirat des WBSF etabliert werden. Insgesamt wird den Bauträgerwettbewerben zuerkannt, dass dieses Verfahren eine Steigerung der Qualität bei gleichzeitiger Kostenverbesserung für die Nutzer zur Folge hat. Ein wesentlicher Erfolg der Bauträgerwettbewerbe besteht beispielsweise in der Senkung der Baukosten um rund 15 % oder in der Realisierung von mehr als 10.000 Wohneinheiten in Niedrigenergie-Bauweise.

Fokus Nutzungsvielfalt

Die Grundrissgestaltung wurde als einer der stärksten Einflussfaktoren für Wohnzufriedenheit identifiziert. Gerade in diesem Bereich sind aber die Wünsche schwierig feststellbar, da diese von vielen Einzelfaktoren der Bewohner abhängen (unterschiedliche Lebensphasen und Lebensstile haben unterschiedlichen Einfluss auf das aktuelle Wohnbedürfnis).

Ein zentrales Ergebnis vorhandener Wohnzufriedenheitsuntersuchungen besteht darin, dass flexible Wohnungsgrundrisse erst nach längerer Wohndauer als wichtiges Qualitätskriterium erkannt werden. Zusätzlich ist das Thema Wohnungsgrundriss bei der unmittelbaren Wohnungssuche eher von geringerer Bedeutung, obwohl es für die Zufriedenheit im Bestand von hoher Bedeutung ist.

Weitere Themen in Bezug auf eine möglichst hohe Nutzungsvielfalt sind durch qualitativ hochwertige und vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen sowie die Kombination verträglicher Nutzungen im direkten Wohnumfeld (Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Freizeit, ...) gegeben.

Fokus Wohnumfeldqualität

In der Hierarchie der Entscheidungskriterien liegen einzelne Wohnumfeldaspekte wie z.B. Nahversorgung, Luft und Lärm unmittelbar nach dem Thema Kosten. Folgerichtig ist die schlechte oder fehlende Nahversorgungsqualität in Stadterweiterungsgebieten für die Unzufriedenheit bei den Bewohnern hauptverantwortlich. Ein weiter wesentlicher Punkt für die Zufriedenheit ist die Qualität der Freiräume (wohnungseigener Freiraum und gemeinschaftliche Freiräume). Vor allem die Bedürfnisse von Jungfamilien mit Kindern besitzen sowohl eine starke wohnungsbezogene als auch wohnumgebungsbezogene Dimension.

Für die Wohnumfeldqualität relevante Kriterien bei der Projektauswahl betreffen somit beispielhaft folgende Teilbereiche:

- Infrastrukturausstattung (technisch, sozial, kulturell) und deren Nutzbarkeit; Qualität der Nahversorgung
- Aufenthaltsqualität und Freizeitwert im Wohnumfeld
- differenziertes Freiraumangebot, halb-öffentlicher und öffentlicher Raum als Kommunikationsbereich
- gestalterische und ökologische Qualität der Frei- und Grünräume;
- Ausstattung der Wohnungen mit Balkonen, Loggien oder Dachbegrünungen

Fokus: Umwelt

Das Thema Baubiologie und ökologische Anliegen wird in den ausgewerteten Studien zwiespältig bewertet. Einzelne Ökologische Aspekte werden von den Befragten sehr

aufgeschlossen beurteilt. In Relation zu anderen Kriterien liegt das Thema Ökologie aber im unteren Bereich der Relevanzhierarchie für oder gegen eine Wohnung.

Insgesamt scheint es aber vor allem bei jüngeren Haushalten und auch bei Nachfragern nach Eigentumswohnungen eine große Aufgeschlossenheit im Bezug auf einzelne ökologische Anliegen zu geben.

Relevante Kriterien für die Projektauswahl sind beispielsweise:

- Niedrigenergiestandard; Nutzung alternativer Energieversorgung
- bauphysikalischer und bauökologischer Standard: z.B. durch hochwertige und bauphysikalisch optimierte Wandaufbauten, Fassaden- und Vollwärmeschutzsysteme, Wärmeschutzverglasungen, Belüftungssysteme; Verwendung von Baumaterialien auf Basis nachwachsender Rohstoffe;
- verbesserte Belichtung und Besonnung der Wohnungen
- Verringerung des Wasserverbrauches durch Brauchwasseranlagen; Einbau von Wohnungswasserzählern
- Abwärmerückgewinnung aus Abwasser und Abluft; Fernwärme
- Innovative Haus- und Gebäudetechnik
- Kostensoptimale, rationelle und zugleich hochqualitative Bauweisen
- Minimierung der Versiegelung, etwa durch platzsparendere Garagenlösungen, ebenso wie Maßnahmen zur Bodenverbesserung und Niederschlagswasserversickerung

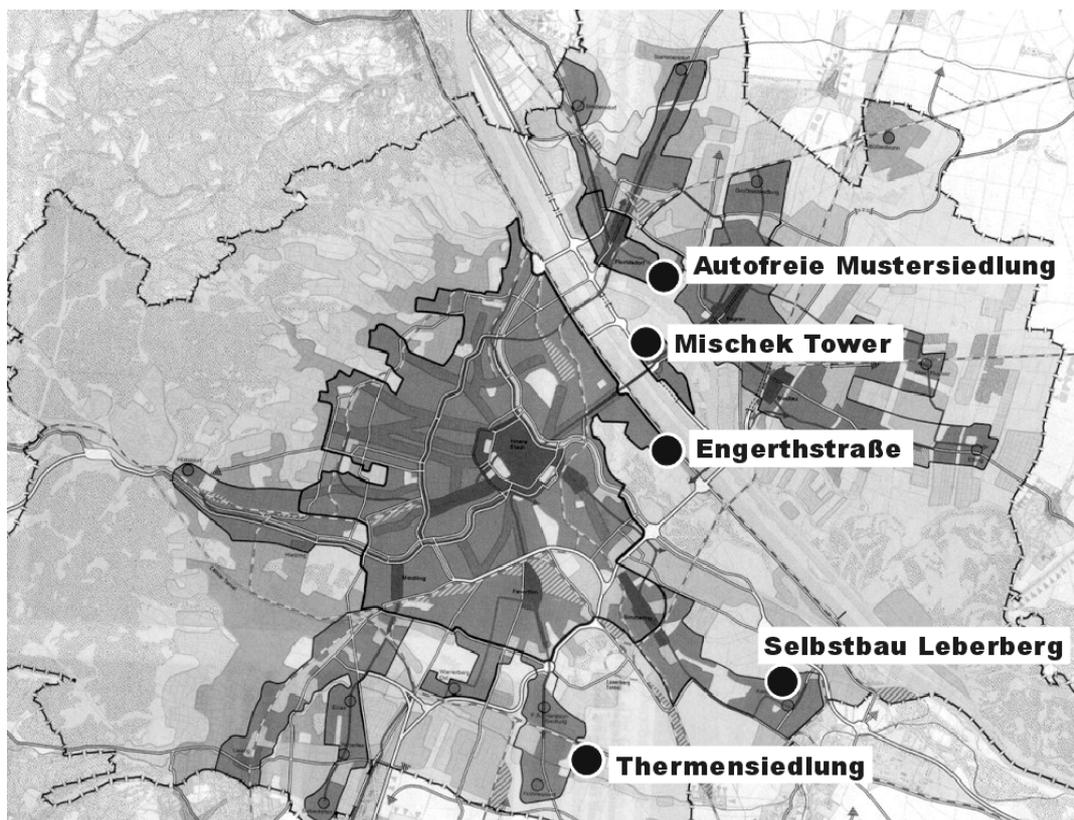
5-2 Lage der Referenzprojekt

Im folgenden Kapitel werden die ausgewählten Referenzprojekte dokumentiert.

Die Projektdokumentation an dieser Stelle gibt einen allgemeinen Überblick über die jeweilige Wohnhausanlage und beschreibt dessen Innovationsgehalt.

Eine umfangreichere Beschreibung der Wohnhausanlagen (Detailbeschreibung und Statistik der Anlage) befindet sich in den einzelnen Teilberichten.

Abb. 5-2-1 Lage der Referenzprojekte



Quelle: Stadterneuerungsplan Wien 1994, eigene Bearbeitung

5-3 Thermensiedlung Oberlaa im Überblick

Die Thermensiedlung Oberlaa im 10. Wiener Gemeindebezirk war Teil des 1. Wiener Bauträger-wettbewerbes, welcher im Mai 1995 öffentlich ausgeschrieben wurde.

Die Wohnanlage war damit der erste Wohnbau in Wien, der anhand eines vielfältigen Kataloges von der Bauträgerkommission bewertet wurde. Der Bewertungskatalog umfaßt die Qualität der Planung, die ökonomische Kalkulation als auch ökologische Kriterien.



Abb. 5-3-1

Bauträger und Architekten:

Die gesamte Wohnanlage der Thermensiedlung Oberlaa wurde von sechs Bauträgern errichtet. Die Fragebogenerhebung im Rahmen dieser Arbeit erstreckte sich über die Bauteile 1 und 2. Bauteil 7 (MA 11 Kindertagesheim) und Bauteil 8 (Mischek Geschäftszentrum) wurden von Arch. Mayr-Keber geplant.

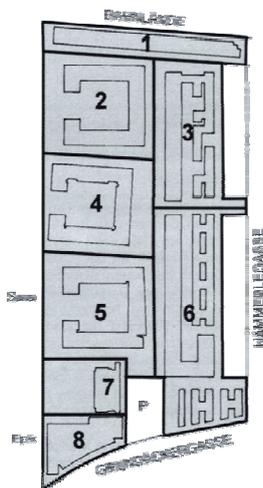


Abb. 5-3-2:
Lage der Bauteile

Bauteil 1 Bauträger ÖSW Architekten Arch. Richter Wohneinheiten 67	Bauteil 2 Bauträger ÖSW/GEWOG Architekten Arch. Mayr-Keber Wohneinheiten 124 ¹	Bauteil 3 Bauträger GEWOG Architekten Arch. Wimmer Wohneinheiten 114
Bauteil 4 Bauträger BUWOG Architekten Arch. Mayr-Keber Wohneinheiten 110	Bauteil 5 Bauträger DOMIZIL Architekten Delugan-Meissl Wohneinheiten 114	Bauteil 6 Bauträger GEBÖS Architekten Arch. Häuselmayer Wohneinheiten 148

¹ Davon 67 WE mit Fragebogen erfasst

Tab. 5-3-1 Daten der Wohnanlage

Thermensiedlung Oberlaa gesamt

Bezirk/ Untersuchungsgebiet	10. Bezirk, Grundäcker - Hämmerlegasse - Bahnlande
Rechtsform und Förderung	geförderte Mietwohnungen
Bauzeit	1996 -1998
Wohnungsanzahl	677
Wohnungsanzahl Bauteile 1 und 2 (ÖSW – ÖSW/GEWOG)	134 WE, Behindertenwerkstätte
Bezugsfläche	6,03 ha
Bebaute Fläche	2,32 ha
Versiegelungsgrad in %	56% (ohne Tiefgaragen)

Kosten

Bruttobaukosten	13.500/m ²
Eigenmitteln der Mieter je m ²	4.664 ÖS
Miete inkl. Betriebskosten je m ²	62,34 ÖS

Innovationsgehalt des Projektes

Erster realisierter Bauträgerwettbewerb in Wien



Abb. 5-3-3

Die Thermensiedlung Oberlaa war Teil des 1. Wiener Bauträgerwettbewerbes, welcher im Mai 1995 öffentlich ausgeschrieben wurde.

Mit der Einführung der Bauträgerwettbewerbe in Wien wurde die Vergabe von Förderungsgeldern im Wohnungsneubau neu organisiert. Alle Wohnbauprojekte, die öffentliche Förderungsmitteln in Anspruch nehmen, durchlaufen seit diesem Zeitpunkt, nach der Beurteilung durch die Infrastrukturkommission, entweder einen Bauträgerwettbewerb oder den Grundstücksbeirat. Die Thermensiedlung Oberlaa war damit der erste Wohnbau in Wien, der anhand eines vielfältigen Kataloges von der Bauträgerkommission bewertet wurde. Der Bewertungskatalog umfasst die Qualität der Planung, die ökonomische Kalkulation als auch ökologische Kriterien.

Tab 5-3-2 Bewertungskriterien der Jury

Planung	Einfügung in das Städtebauliche Leitbild (soz. Verträglichkeit), Architektonische Qualität Bautechnische Qualität Qualität der Wohnungsgrundrisse Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit der Frei- und Grünräume
Ökonomie	Gesamtbaukosten (unter Bedachtnahme der Bauzeit und Abwicklung) Eigenmittelaufwand für die Bewohner Monatliche Belastung für die Bewohner Abschätzung der monatlichen Betriebskosten Inhalt der Vor- und Nutzungsverträge
Ökologie	Energie- und Wasserverbrauchsreduzierung Verwendung recyclingfähiger bzw. schadstoffarmer Baumaterialien Ökologische Qualität der Freiräume

Quelle: Unterlagen der Bauträgerwettbewerbe

Einzelne Punkte des Ökologiekonzeptes:

In der Thermensiedlung wurde erstmals freiwillig versucht ein umfangreiches Niedrig-Energiepaket umzusetzen, heute sind ein Teil dieser Maßnahmen bereits Standardauflagen für geförderte Wohnbauten. Dazu zählen beispielsweise passive Solarelemente wie Wintergarten, verglaste Loggien, das Erreichen bestmöglicher k-Werte durch Dämmstoffe und Isoliertechnik und die optimale Ausrichtung der Baukörper nach optimaler Belichtung und Besonnung.

Nutzwasserkonzept:

Das Regenwasser sämtlicher Dachflächen wird in einer Zisterne gesammelt und mittels einer Pumpstation über eigene Nutzwasserleitungen für die Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet. Alle Toilettenanlagen werden mit Spülwasserstoppfern ausgestattet.

Die ursprünglich geplante Nutzung der Thermenabwässer wurde nicht realisiert. Für Heizungsenergie und Trinkwasserverbrauch wurden Einzelzähler installiert.

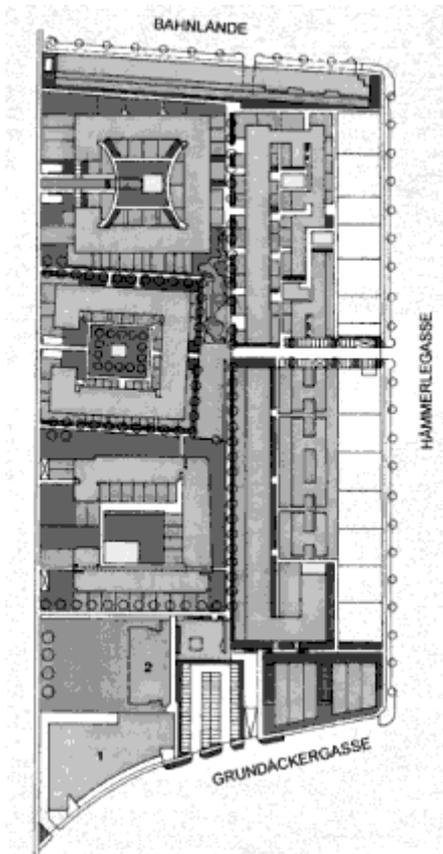
Stromerzeugung durch Windenergie

Der Stromverbrauch für die allgemeinen Anlagenteile soll durch Windenergie gedeckt werden. In Abwandlung ursprünglicher Pläne steht der Windgenerator nicht in der Anlage selbst, sondern auf dem nahegelegenen Johannesberg. Die bei dieser Anlage gewonnene Energie wird in das Netz der Wienstrom eingespeist und zugunsten der Bewohner gegenverrechnet. Alle Haushalte werden von der Fernwärme Wien versorgt.

Geländeregulierung:

Durch sparsamen Erdaushub und restlose Verwendung des Aushubmaterials zur Geländeregulierung wird eine Verringerung des Deponiematerials und damit eine Reduktion der Anrainerbelästigung während der Bauzeit bewirkt.

Wohnumfeldqualität - Qualität der Freiräume



Das Grünraum- und Verkehrskonzept folgt den Vorgaben des städtebaulichen Leitprojektes mit der Zielsetzung der Minimierung der versiegelten Flächen. Das Ergebnis ist eine von PKW und LKW freie Siedlung mit geregelten Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge. Die Sammelgaragen wurden unter den Baublöcken errichtet, die Garagenerrichtungskosten wurden gering gehalten

Zur Bepflanzung der Freiflächen werden hauptsächlich der pannonischen Vegetation zugehörige Gewächse herangezogen.

Die künstlerischen Ausgestaltung der Freiräume erfolgte durch Absolventen der Hochschule für Angewandte Kunst

Abb. 5-3-4: Grünraumkonzept

Quelle: Freiflächen im Wohnbau, Beiträge der Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Wien 1998

5-4 Der Mischek - Tower

Der Mischek-Tower liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk am Schnittpunkt zwischen Reichsbrücke, der Donauuferautobahn und der Donau. Mit 35 Stockwerken ist der Tower das höchste Wohnhochhaus Österreichs.

Mit dem Standort "Donaucity" auf dem ehemaligen Expogelände besitzt der Mischek-Tower einen einmaligen Standort. Im direkten Anschluss an den Grünerholungsraum Donaupark auf der einen Seite, der neuen Donau mit dem Freizeitpark Donauinsel und dem unmittelbaren Anschluss an die U1 auf der anderen Seite.



Abb. 5-4-1

Bauträger und Architekten

Bauträger: Mischek Wiener Heim- Wohnbau Ges.m.b.H.,
A-1190 Wien, Billrothstraße 2
Architekten: DI Elke Delugan-Meissl; Mag. Roman Delugan

Tab. 5-4-1 Daten der Anlage

Bezirk/ Untersuchungsgebiet	1220 Wien, Leonard Bernstein Strasse 8
Rechtsform und Förderung	Eigentumswohnungen 33 Wohnungen frei finanziert 221 Wohnungen Vollförderung nach § 14 250 Wohnungen Individualförderung nach § 15
Bauzeit	1997 – 2000
Bewohner	dzt. ca. 800
Wohneinheiten	501
Geschossanzahl	10 – 36 – 10 ¹
Nettobauland	6.296 m ²
Bebaute Fläche	3.457 m ²
Versiegelungsgrad in %	45 %

¹ Die Reihenfolge der Angaben bezieht sich immer auf Stiege 1 (Seitentrakt) – Stiege 2 (Tower) – Stiege 3 (Seitentrakt)

Innovationsgehalt des Projektes

Das höchste Wohnhaus Österreichs

"Der Mischek Tower ermöglicht erstmals in Österreich Wolkenkratzer-Wohnen im amerikanischen Lebensstil" www.mischek.at

Mit 35 Stockwerken ist der Mischek Tower das zur Zeit höchste Wohngebäude in Österreich. Zu beiden Seiten des Hochhauses befinden sich Flügelbauten mit insgesamt jeweils neun Stockwerken. Sämtliche Wohnungen verfügen über Terrassen oder Loggien. Die Loggien können optional verglast werden.



Abb. 5-4-2

Einmalige Lage

Mit dem Standort "Donaacity" auf dem ehemaligen Expogelände besitzt der Mischek Tower einen einmaligen Standort. Im direkten Anschluss an den Grünerholungsraum Donaupark auf der einen Seite, der neuen Donau mit dem Freizeitpark Donauinsel und dem unmittelbaren Anschluss an die U1 auf der anderen Seite. Mit der U1 verfügt die Donaacity über eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung sowohl in die Innenstadt als auch ins Donauzentrum.

Im Erschließungskonzept wurde die gesamte Donau-City als Fußgängerzone konzipiert. Der Autoverkehr inklusive der Zufahrten für die Stellplätze findet überwiegend im Untergrund statt.

Management der Wohnhausanlage

Ein innovatives und speziell für den Mischek-Tower entwickeltes Kommunikationssystem von global-home, vernetzt Telefon, TV/Radio, Inter- und Intranet zu einem modernen Medienwohnen.

Das Büro von Global-h(o)me direkt situiert im Mischek-Tower, bietet für alle Wohnungseigentümer Telephonie, Internet, Intranet und Fernsehen (50 Kanäle) an und ist zugleich Anlaufstelle für verschiedenste Anliegen der Bewohner.

In der Eingangshalle befindet sich eine Portierloge mit einem 24 Stunden Portierservice.

Gebäudetechnik

Der Mischek Tower ist das weltweit höchste Gebäude in Fertigteilbauweise mit 10.000 Stück vorproduzierten Bauteilen. Die einzelnen Teile wurden in einer computergesteuerten Anlage maßgeschneidert und industriell vorgefertigt.

Um möglichst geringe Windgeräusche zu garantieren wurde die Fassadenentwicklung im Windkanal getestet.

Die Fundamentkonstruktion ist gemäß japanischen Erdbeben-Sicherheitsstandards.

Zur Sicherheit tragen zusätzlich 2 außenliegende Sicherheitsstiegen, die geschossweise Brandschutzabschottung, die 24 Stunden Überwachung im Eingangsbereich und die Videoüberwachung in den Garagen bei.

5-5 Das "Niedrigenergiehaus Engerthstrasse" im Überblick

Das Niedrigenergiehaus Engerthstrasse ist ein Pilotprojekt aus dem Jahr 1993. Gemeinsam mit der Stadt Wien verwirklichte die "Wien Süd" ein bis dahin einzigartiges Projekt im kommunalen Wohnbau, den Bau des damals größten Niedrigenergiehauses Europas. Ziel des Projektes war, ein Energiesparhaus zu entwickeln, das zu "normalen" Kosten erbaut werden konnte und außerdem eine so große Anzahl von Wohnungen umfasst, dass es als Modell für die im städtischen Wohnbau wiederbenötigte Dimensionen herangezogen werden kann.



Abb. 5-5-1

Bauträger und Architekten:

- Bauträger :** WIEN SÜD GenmbH
Bau- und Wohnbaugenossenschaft
A-1230 Wien, Untere Äquaduktgasse 7
- Architekten:** Arch. Glück, Mobius und Partner
Arch. Dipl. Ing. Dr. Harry Glück
A-1080 Wien, Lange Gasse 8
- Energie-Technik:** Fraunhofer Institut für Bauphysik, Stuttgart
Ingenieurbüro Gertis+Fuchs, Stuttgart
Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien

Tab. 5-5-1 Daten der Wohnhausanlage

Bezirk/ Untersuchungsgebiet	1020 Wien, Engerthstraße 257, Handelskai, Dr. Natterer Gasse
Rechtsform und Förderung	geförderte Mietwohnungen
Bauzeit	1993-1995
Bewohner	Ca. 900
Wohneinheiten	333 WE
Geschoßanzahl	9
Nettobauland	1,47 ha
Bebaute Fläche	0,71 ha (50 %)
Versiegelungsgrad in %	64 %

Tab. 5-5-2 Kosten

Bruttobaukosten	ÖS 15.000/m ²
Nettobaukosten je m ² Nutzfläche	ÖS 12.800/m ²
Eigenmitteln der Mieter je m ²	ÖS 3.920,-
Miete inkl. Betriebskosten je m ²	ÖS 62,34,-

Innovationsgehalt des Projektes

Niedrigenergie- Mehrfamilienwohnhaus



Abb. 5-5-2

Senkung der Heizkosten und Schadstoffemissionen

Das konzipierte Niedrigenergiehaus zielt auf eine drastische Senkung der Heizkosten und Schadstoffemissionen mittels

- Maßnahmen der passiven Sonnenenergienutzung durch die nach Osten, Süden und Westen vergrößerten Fensterflächen (passiver Wärmekollektor).
- Durch die energetisch optimierten Geometrie des Baukörpers, d.h. aus dem günstigen Verhältnis von Oberfläche zum Volumen.
- Durch die wirksame Außendämmung zur Reduktion des Transmissionswärmeverlustes
- Wärmerückgewinnung aus der Wohnungsaubluf

Der errechneter Heizwärmebedarf betrug 44 kWh/m².

Das Fraunhofer Institut für Bauphysik erfasste das Objekt messtechnisch d.h. in repräsentativ ausgewählten Wohnungen wurden insgesamt ca. 500 Messfühler eingebaut. Die Sensoren dienen unter anderem zur Erfassung

- der ausgetauschten Luftmengen
- der Häufigkeit und Art des Fensteröffnens
- des Nutzerverhaltens und der Nutzerakzeptanz
- des Heizwärmeverbrauches
- der Effizienz der Wärmerückgewinnungssysteme etc.

Vorzugsweise Verwendung von "natürlichen" Baustoffen

- Außenmauerwerk aus wärmedämmenden porierten Tonziegeln
- Fenster aus Schichtverleimter Fichte
- Keramische Beläge und Klinker für Flure, Terrassen, Loggien und Wege
- Die Wohnungen sind mit Schafwollteppichen ausgelegt
- Zusatzdämmung mit Kork

Vielfältige gemeinschaftliche Bereiche

Das Flachdach des westlichen Baukörpers ist als begrüntes Sonnendeck ausgebildet und mit einem 33*10 m großem Schwimmbad ausgestattet. Die Erwärmung erfolgt über die aus der Abluft rückgewonnene Energie und z.T. über einige Kilometer wassergefüllte Gummischläuche, die in das Becken umgebenden Deckbelag eingegossen sind (als Sonnenkollektor wirkender Oberflächenbelag).

Darüber hinaus stehen den Bewohnern im Haus mehrere Saunas, Hobby- und Spielräume sowie Partyräume zur Verfügung. Der Bereich zwischen den beiden Baukörpern ist als grüner, halböffentlicher Hof mit einem Kleinkinderspielbereich ausgebildet. Die erdgeschossigen Mietergärten sind überwiegend in dieses „Innere“ der Wohnanlage orientiert. Um die Versiegelung gering zu halten befinden sich die Garagen unter den Baukörpern.



Abb. 5-5-3