

## 5-6 Selbstbausiedlung Leberberg im Überblick

Im Herbst 1995 initiierte die Stadt das Pilotprojekt Selbstbau im geförderten Mietwohnungsbau. Im Rahmen des Modellprojektes für Selbstbestimmung sollten Erfahrungen über das tatsächliche Einsparungspotential durch Selbstbau gewonnen werden und das Interesse an handwerklichen Eigenleistungen überprüft werden.

Die Selbstbausiedlung liegt im nördlichen Bereich des Stadterweiterungsgebietes Leberberg im 11. Bezirk nahe der Kaiser Ebersdorfer Straße.



Abb. 5-6-1

### Bauträger und Architekten

Der gesamte Bereich der Siedlung „Selbstbau Leberberg“ wurde von drei Bauträgern errichtet. Im Rahmen dieser Arbeit wurde vor allem Bauteil 1 (GEWOG) untersucht

Bauteil 1	Bauteil 2	Bauteil 3
<b>Bauträger</b> GEWOG- Gemeinnützige Wohnungsbau GesmbH	<b>Bauträger</b> WBV-Wohnbauvereini- gung für Privatangestellte:	<b>Bauträger</b> Gemeinnützige Siedlungs- genossensch.. GesmbH
<b>Architekten</b> Arch. Martin Wurmig	<b>Architekten</b> Schwalm-Theiss & Gressenbauer Ziviltechniker GmbH	<b>Architekten</b> Arch. Franz Kuzmich
<b>Wohneinheiten</b> 66 WE, davon 43 Woh- nungen mit Selbstbau	<b>Wohneinheiten</b> 67 WE, davon 11 mit Selbstbaumaßnahmen	<b>Wohneinheiten</b> 61 WE, davon 28 Wohnungen mit Selbstbau

## Innovationsgehalt des Projektes

### Pilotprojekt Selbstbau im geförderten Mietwohnungsbau



Abb. 5-6-2

Im nördlichen Bereich des Stadterweiterungsgebietes Leberberg im 11. Bezirk nahe der Kaiser Ebersdorfer Straße bauten gemeinnützige Bauträger drei Wohnanlagen mit je ca. 70 Wohnungen, von denen etwa die Hälfte für Selbstbau vorgesehen waren.

Mit dem Projekt wollte man Erfahrungen über das tatsächliche Einsparungspotential durch Selbstbau und in wieweit im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau Interesse an handwerklichen Eigenleitungen besteht, testen. Das Projekt sollte ein Modell für umfangreiche Selbstbestimmung sein.

Wesentliche Ziele waren:

- Reduzierung der Baukosten um bis zu 10 Prozent
- Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche im Bereich der Planung und Bauausführung.
- Ein hohes Maß an Wohnzufriedenheit und der Entstehung nachbarschaftlicher Beziehungen durch die Mitwirkung der Wohnungsinteressenten an der Planung und Ausführung der Innenausbauarbeiten.

Die bauseitig festgelegte Primärstruktur beschränkten sich auf Außenwände und Decken, die statisch erforderlichen Innenstützen sowie eine entsprechende Anzahl von Installations-schächten.

Das modulare System je nach Gebäudelänge von 1,38 bis 1,53 m, erlaubte die freie Wahl der Wohnungsgröße in Schritten von ca. 12 m<sup>2</sup>. Auf Grund des Aufschließungssystems und der einheitlichen Reihung von Öffnungen konnten Eingangssituation, Windfang, Fenster bzw. Fenstertüren individuell festgelegt werden. Durch das Fehlen tragender Innenwände war für das Layout der Wohnungen größte Flexibilität gewährleistet. Als Hilfe wurde von Seiten der Architekten ein umfangreicher Grundrisskatalog ausgearbeitet. Auf Grund der geringen Trakttiefe von 8,70 m haben die Wohnungen einen großen Fassadenanteil, sind hell und freundlich. Schiebeelemente vergrößern den Raumeindruck und verbessern die Nutzungsmöglichkeiten.

### Planungsprozeß

Die Selbstbauprojekte wurde 1996 als Pilotprojekte konzipiert und begonnen. mussten jedoch zu den üblichen Konditionen errichtet werden. Es wurden von Seiten der Architekten unterschiedliche Planungskonzepte entwickelt mit dem Ziel ein hohes Maß an Grundrissflexibilität und Anpassungsfähigkeit an individuelle Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Die

Wohnungsinteressenten wurden von Seiten der Architekten beraten und sie konnten auch an der Grundrissgestaltung mitwirken.

Die Wohnungsübergabe im Bauteil GEWOG erfolgte im Juni 1999. Die handwerklichen Eigenleistungen waren innerhalb von 2 Monaten durchzuführen.

## 5.7 Die Autofreie Mustersiedlung im Überblick

Die Autofreie Mustersiedlung liegt im 21. Wiener Gemeindebezirk an der Donaufelderstraße, die Floridsdorf (21. Bezirk) mit der Donaustadt (22. Bezirk) verbindet.

Die Autofreie Mustersiedlung ist vor allem bekannt geworden durch die Verpflichtung zur Autofreiheit.

Umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen in Selbstverwaltung konnten durch den Entfall der Autostellplätze finanziell ermöglicht werden, diese werden in Selbstverwaltung von den Mietern betreut.

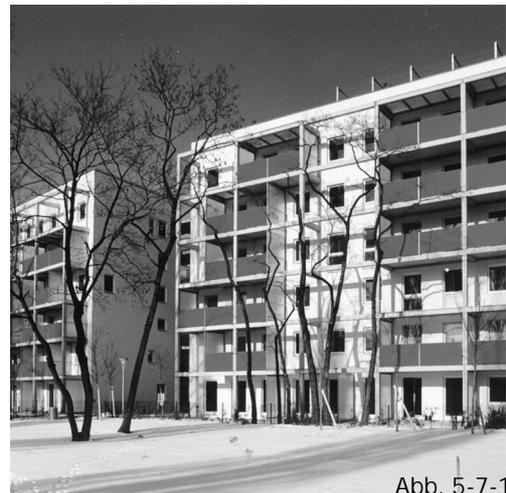


Abb. 5-7-1

### Bauträger und Architekten

**Bauträger:** GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H.  
A-1080 Wien, Bennoplatz 3  
DOMIZIL Bauträger GmbH  
A-1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7

**Architekten:** Lautner-Scheifinger-Szeddenik-Schindler  
Cornelia Schindler und Rudolf Szedenik  
A-1060 Wien, Esterhazygasse 18a

Tab 5-7-1 Daten der Anlage

Wohnhausanlage	1210 Wien, Nordmanngasse 25-27
Rechtsform	244 Mietwohnungen mit Kaufoption
Bauzeit	1998 – 1999
Wohneinheiten	244
Grundstücksfläche	11.382 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	4.079 m <sup>2</sup>
Dichte	GFZ = 2,44
Umbauter Raum	70.188 m <sup>3</sup>

#### Kosten<sup>2</sup>

reine Baukosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	11.012 ÖS/m <sup>2</sup>
---	--------------------------

<sup>2</sup> lt. Beilage der Kostenkalkulation zum Bauträger-Wettbewerb, siehe Gutmann,R; Havel,M.: "Autofreie Mustersiedlung" Wien Floridsdorf, Sozialwissenschaftliche Dokumentation & Evaluierung, Wien, 2000

Gesamtbaukosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	13.032 ÖS/m <sup>2</sup>
Eigenmitteln der Mieter je m <sup>2</sup>	
Bruttomiete je m <sup>2</sup>	ca. ÖS 56,-

---

## Innovationsgehalt des Projektes

### Mehrwert durch Autofreiheit

Üblicherweise besteht im Wohnungsneubau die Verpflichtung für jede Wohnung einen Garagenstellplatz zu errichten. In diesem Projekt müssen Stellplätze nur im Verhältnis 1:10 errichtet werden (als Car-Sharing Station verwendet). Die dadurch frei werdenden Mittel werden verwendet, um Gemeinschaftseinrichtungen und einen großzügig gestalteten Grünraum zu ermöglichen. Dieser Mehrwert soll den Verzicht auf das Auto erleichtern.

#### Verzichtserklärung

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Mietvertrages, also nachdem bereits ein Vorvertrag abgeschlossen wurde, der Kunde an einem Partizipationsprozess teilgenommen hat und umfassend über Vor- und Nachteile des Projektes informiert ist, ist auch eine Verpflichtungserklärung zu Autofreiheit abzugeben.

### Mietermitbestimmung

Im Rahmen der Bauvorbereitung und bis ein Jahr nach der Besiedelung wurde ein Moderationsprozess geführt. Im Rahmen dessen konnten sich die Interessenten des Bauvorhabens informieren und sich selbst organisieren. Als Ergebnis der Mieterpartizipation fielen Entscheidung über Art, Ausgestaltung und Betreuung der Gemeinschaftsanlagen sowie die Detailgestaltung der eigenen Wohnung.

#### Mitbestimmung bei den Gemeinschaftsanlagen

Für alle der Mitbestimmung unterliegenden Bereiche wurde in der Baukalkulation ein Budget für Moderationsprozesse vorgesehen. Die Mitbestimmung wurde von Bauträgern, Mietervereinigung, Architekten und Grünraumplanern je nach Thema geleitet.

#### Wohnungsmitbestimmung

Die Wohnungen wurden in vier verschiedenen Arten mit unterschiedlichem Grad der Mitbestimmungsmöglichkeit angeboten.

## Grün- und Freiraumgestaltung

Die Bewohnbarkeit der Räume stand im Mittelpunkt der Planung. Dies bedeutet unter anderem:

- In Kreisläufen denken: z.B. Schaffung eines Teiches und Sickermulden am Gelände für die Entsorgung der Tagwasser am eigenen Grund, Einrichtung einer Kompostanlage, Verwendung von Recyclingmaterialien im Wegebau und bei der Dachbegrünung (Einsatz von Ziegelsplittrecycling), Schaffung ökologischer Nischen in den Heckenbereichen an den Grundstücksgrenzen.
- Moderation und Integration der Wünsche der Bewohner in einem Mitbestimmungsprozess: stufenweise Entwicklung des Freiraumes anhand der Leitideen im Rahmen eines Gartenvereins (Spielplatzplanung, Hügelkultur am Dach, Obstplantage entlang der Vorgärten, und Fassadenbegrünung)

## Gemeinschaftseinrichtungen

Die vielfältigen Gemeinschaftseinrichtung in der Autofreien Mustersiedlung unterscheiden sich nach ihrer Lage:

- In den Bereichen wo sich die Dachgeschosse der O-W Typen über die um ein Geschoss niedrigeren N-S Baukörper schieben, wurden sogenannte Dachhäuser geplant. Diesen Dachhäusern wurde das jeweils dazugehörige Flachdach als für alle Hausbewohner zugängliche Dachterrasse ausgebildet.
- Der andere Schwerpunkt der Gemeinschaftseinrichtungen war der "versunkene Platz". Ein Freiraum, der um ein Geschoss abgesenkt wurde und so in den angrenzenden Kellergeschossen die Anordnung von natürlich belichteten Räumen mit Erdgeschossqualität ermöglichte.

## Ökologie

Das vorliegende Projekt geht von einem umfassenden ökologischen Anspruch aus, in Folge einige Aspekte des Ökologiekonzeptes:

### Solarkonzept

Die Option Niedrigenergiehaus wird durch Verstärkung der Dämmaterialien und Erhöhung bzw. Verringerung des Fensteranteils an den Fassaden erreicht. Der Großteil des Warmwassers wird über ca. 450 m<sup>2</sup> Sonnenkollektoren erzeugt. Durch den Abschluss eines Großabnehmervertrages mit der Fernwärme Wien, ist die Rentabilität der Anlage jedenfalls gegeben.

### Schmutzwasserrückgewinnung

Die Anlage wird mit einer Schmutzwasser-Wärmerückgewinnungsanlage für die Warmwasseraufbereitung sowie zur Kühlung der Wohnungen im Sommer ausgestattet. Dies kann technisch und wirtschaftlich optimal nur über eine komplexe Wärmepumpenanlage erfolgen.

### Schmutzwasseraufbereitung zur Nutzwassergewinnung

Das über die Wärmepumpenanlage abgekühlte Schmutzwasser fließt zum Behälter für die Nutzwasserrückgewinnung. Dort wird das Wasser wiederum aufbereitet, sodass es ein zweites Mal bakteriell einwandfrei, diesmal für die WC-Spülung, verwendet werden kann.



ziele



methode



theorie



studien



projekte



## wohnbefragung



empfehlungen

- die befragung im überblick
- motive
- wohnzufriedenheit
- gesamtbeurteilung
- soziales klima
- mobilität und alltagsorganisation
- wohnwunsch
- wohnen in der zukunft

# 6 WOHNBEFRAGUNG

Im Rahmen des Projektes "wohnträume" wurden fünf Wohnhausanlagen in Wien als Referenzprojekte für die Befragung von Bewohnern ausgewählt. Mit Ausnahme der Befragung in der Autofreien Mustersiedlung wurden im Rahmen dieses Projektes in diesen Wohnhausanlagen 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.

Durch die Unterstützung von drei Bauträgern (Kofinanzierung des geförderten Projektteiles) konnten bei den Wohnhausanlagen "Mischek- Tower", "Niedrigenergiehaus Engerthstrasse" und der "Thermensiedlung Oberlaa" zusätzlich qualitative Interviews mit Bewohnern durchgeführt werden.

**Tab. 6-1** Daten der Anlage

	Untersucher Bauteil	Besiedelung	Wohnungs- anzahl	Befragungs- methode	Anmerkungen
<b>Thermensiedlung</b> 1100 Wien	Bauteil ÖSW	1998	134	quantitativ/ qualitativ	7 Interviews
<b>Selbstbau Leberberg</b> 1110 Wien	Bauteil GEWOG	1999	66	quantitativ	-
<b>Mischek Tower</b> 1220 Wien	gesamte Anlage	2000	370	quantitativ/ qualitativ	8 Interviews
<b>Engerthstrasse</b> 1020 Wien	gesamte Anlage	1995	332	quantitativ/ qualitativ	7 Interviews
<b>Autofreie Mustersiedlung</b> 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 Wohn-

einheiten) 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 Materialienband dokumentiert.

## Die Ergebnisse im Vergleich

Die folgende thematisch gegliederte Ergebnisdokumentation und –Interpretation der quantitativen und qualitativen Bewohnerbefragungen gibt einen vergleichenden Überblick über die untersuchten Wohnhausanlagen. Besonders hervorgehoben werden in der Darstellung 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.

Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Endbericht ausschließlich ein über alle Wohnhausanlagen querliegender Vergleich der Befragungsergebnisse angeführt. Die Detailergebnisse sind den fünf Teilberichten zu den einzelnen Wohnanlagen zu entnehmen.

Die Gliederung der folgenden Kapitel folgt dem thematisch strukturierten Aufbau der Fragebögen (siehe Materialienband).

Die zentralen Fragenblöcke sind dabei:

- [6.2] Motive der Wohnungswahl
- [6.3] Wohnzufriedenheit
- [6.4] Gesamtbeurteilung der Wohnhausanlagen
- [6.5] Soziales Klima
- [6.6] Mobilität und Alltagsorganisation
- [6.7] Wohnwünsche
- [6.8] Wohnen in der Zukunft

Die Conclusio zu den vergleichenden Befragungsergebnissen der einzelnen Themenbereiche stellt die inhaltliche Brücke zu den Handlungsempfehlungen in Kapitel 7 dar.

## Quantitative Befragung – Fragebogenerhebung

Die standardisierte Befragung wurde in Form einer Fragebogenerhebung durchgeführt und richtete sich an alle erwachsenen Personen in den untersuchten Wohnhausanlagen. Für jede Anlage gab es einen im Kern gleichbleibenden Fragebogen, der jeweils um spezielle auf die jeweilige Wohnhausanlage bezogene Schwerpunkte ergänzt wurde. Die Bewohner hatten auch Gelegenheit bei einzelnen offenen Fragen eigene schriftliche Anmerkungen anzuführen.

Alle im Folgenden angeführten Befragungsergebnisse sind aus dem Rücklauf der befragten Bewohner ermittelt. Unter „befragte Personen“ (bzw. Bewohner) wird in weiterer Folge jene Grundgesamtheit an Bewohnern verstanden, von der ausgefüllte und ausgewertete Fragebögen vorliegen.

Die Befragungsergebnisse der Autofreien Siedlung sind nicht in allen Themenbereichen mit jenen der im Rahmen des Projektes „wohnträume“ durchgeführten Erhebung vergleichbar. Dies liegt in dem in beiden Projekten leicht unterschiedlichen Befragungsdesigns begründet.

Originalfragen des Fragebogens sind in den folgenden Kapiteln einheitlich gekennzeichnet („Frage“ grau unterlegt)

## Qualitative Interviews – Bewohnergespräche

Wie bereits angeführt, wurden in drei der untersuchten Wohnhausanlagen

- Mischek-Tower
- Niedrigenergiehaus Engerthstrasse und der
- Thermensiedlung Oberlaa

qualitative Interviews durchgeführt.

Die Interviews wurden mithilfe eines für alle Bewohnergespräche einheitlichen Interviewleitfadens (siehe Materialienband) geführt.

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

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 wichtige Inputs für die einzelnen Themenbereiche der Fragebogenerhebung, entsprechende Zitate wurden in die passenden Textpassagen eingebaut.

Nicht zuletzt zeichnen die Bewohnerzitate ein buntes Bild der vielfältigen Lebensstile und individuellen Wohnvorstellungen der befragten Personen. Als solche sind sie auf den folgenden Seiten auch durchaus als erfrischende Seitenblicke inmitten oftmals doch trockenen Zahlenmaterials zu verstehen. Damit nicht darauf vergessen wird: Hinter all der Theorie und Statistik stehen wahrhaftige Bewohner.

Die Namen der im Folgenden angeführten Originalzitate aus den Bewohnergesprächen sind anonymisiert. Die detaillierten Interviewergebnisse sind in den jeweiligen Teilberichten dokumentiert.

## 6-1 Die Befragung der Referenzprojekte im Überblick

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.

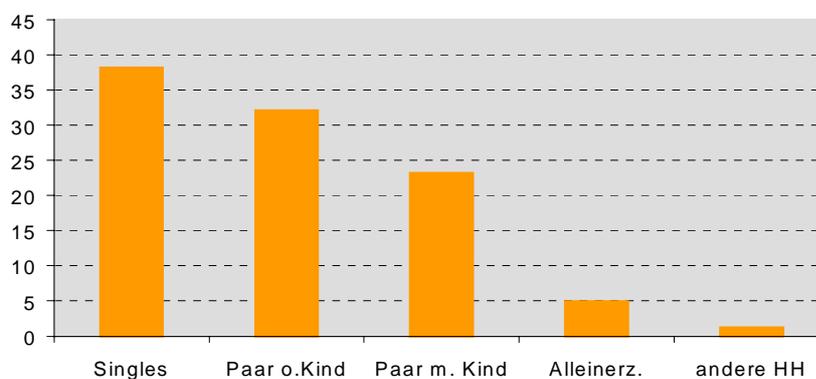
**Tab. 6-1-1** Rücklauf Bewohnerbefragung der Wohnhausanlagen in Wien im Vergleich

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mischek- Tower	Engerth- strasse	Autofreie Musters.	Gesamt
Befragte Haushalte insgesamt	134	66	370	332	185	1087
Rücklauf Haushalte absolut	52	25	84	95	107	363
<b>Rücklauf Haushalte in %</b>	<b>38.8</b>	<b>37.9</b>	<b>22.7</b>	<b>28.9</b>	<b>57.8</b>	<b>33.4</b>
Rücklauf befragte Personen absolut	75	32	111	150	126	494

### Die Sozialstruktur der befragten Bewohner

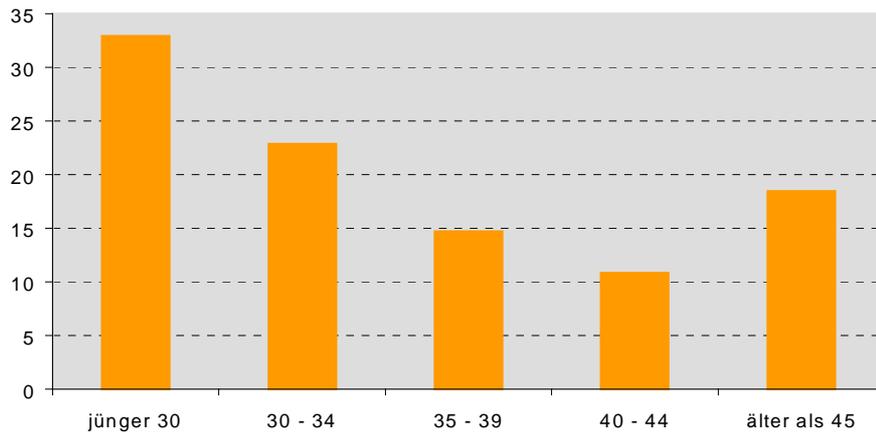
Die 494 befragten Personen leben in insgesamt 363 Haushalten. 47 Prozent der Befragten sind Männer, 53 Prozent sind Frauen. Die größte Gruppe der befragten Bewohner sind mit insgesamt 70 Prozent Haushalte ohne Kinder.

**Abb. 6-1-1** Haushaltsform der befragten Bewohner insgesamt – Angaben in %



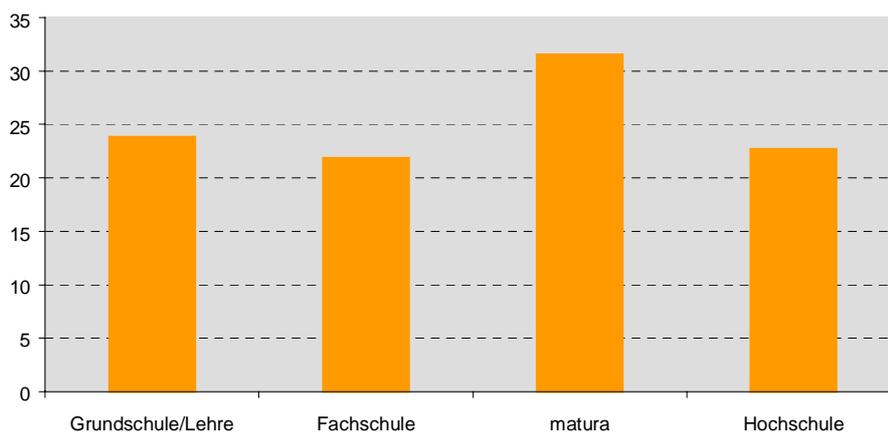
Der älteste befragte Bewohner wurde 1914, der jüngste 1980 geboren. Durchschnittlich haben die 20 –bis 34-jährigen einen Anteil von rund 50 Prozent an den befragten Bewohnern. Nur jeder fünfte der befragten Bewohner ist über 45 Jahre.

**Abb. 6-1-2** Altersstruktur der befragten Bewohner insgesamt – Angaben in %



60 Prozent der befragten Bewohner in den Wohnhausanlagen haben zumindest Matura oder einen höheren Bildungsabschluss. Grund –und Fachschule haben 40 Prozent absolviert.

**Abb. 6-1-3** Höchster Bildungsabschluss der befragten Bewohner insgesamt – Angaben in %



# DIE ERGEBNISSE IM DETAIL

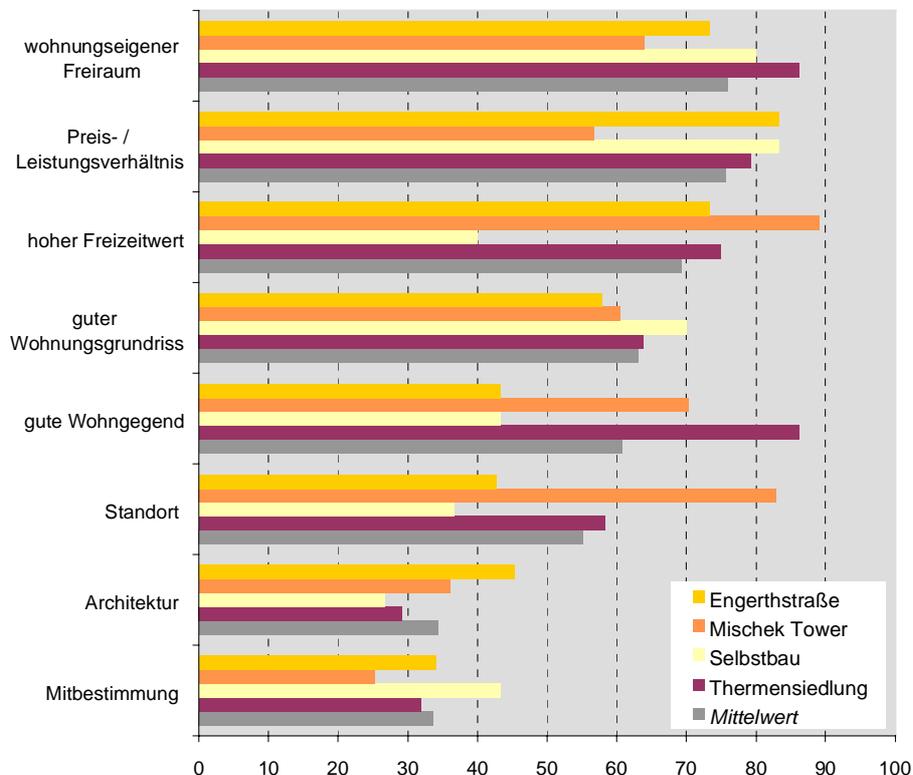
## 6.2 Motive

**Herr Franz K., Familienvater, 39 Jahre:** „Zur Debatte stand Hausbau, fertiges Reihenhaus oder dergleichen, aber das war finanziell nicht tragbar. Ich wollte nicht zu weit weg, also keine 30 km in irgendeine Richtung, sondern im Stadtbereich. Daher war das hier von der Lage her ideal. Wenn ich will bin ich sofort draußen, aber eben mit guter Verkehrsanbindung in die Stadt. Die Eigentumswohnung war auch nicht finanzierbar. Daher war die Genossenschaftswohnung das Vernünftigste.“

**Frage:** Was waren die wichtigsten Motive in ihrer Wohnhausanlage eine Wohnung zu mieten?

Von den fünfzehn vorgegebenen, über alle Wohnhausanlagen gleichen Motiven (Mehrfachnennungen möglich) wurden der **wohnungseigene Freiraum in guter Wohngegend** sowie ein **Standort mit hohem Freizeitwert** am häufigsten genannt.

**Abb. 6-2-1** Motive im Vergleich der Wohnanlagen (Angaben in %)



Die Gespräche mit Bewohnern einzelner Wohnanlagen erklären die Ergebnisse im Detail.

So heben die Bewohner der **Thermensiedlung** besonders den doch ländlichen Charakter der Wohnanlage hervor. Der für die Bewohner positive Aspekt *"am Land zu wohnen und doch in der Stadt zu sein"* wurde bei praktisch allen Gesprächen hervorgehoben.



Abb. 6-2-2

**Frau Andrea K., Mutter von zwei Kindern, 32 Jahre:** *"wir wollten eigentlich schon immer nach Oberlaa, weil es so schön grün ist, und es rundherum keine Hochhäuser gibt und wir trotzdem in der Stadt sind und gleichzeitig am Land. ..und wir haben einen Garten..."*

Im Mischek Tower hingegen betonen die Bewohner im besonderen den hohen urbanen Freizeitwert des Towers in Kombination mit dem guten Anschluss an die Stadt. Mit *"zentrumsnah und dennoch in einem Freizeitparadies"* lässt sich der Aspekt "Standort" am besten anhand der Aussagen der Bewohner beschreiben.



Abb. 6-2-3

**Herr Manfred T., Single, 37 Jahre:** *"..ich habe dieses Projekt gesehen und habe gewusst, das ist das was du dir vorstellst und was du möchtest...zu leben wo eigentlich ganz Wien seine Freizeit verbringt, den Urlaub verbringt, das war sehr wichtig für mich."*

Im Niedrigenergiehaus Engerthstrasse liegen die Aspekte Standort und gute Wohngegend eher im Mittelfeld der Motivenhierarchie. Wohingegen der hohe Freizeitwert an führender Stelle liegt. Die Nähe des Praters und der Donauinsel in Kombination mit dem Freizeitangebot direkt in der Wohnanlage (Schwimmbad) werden von den interviewten Bewohnern hervorgehoben.

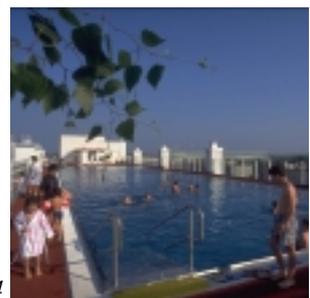


Abb. 6-2-4

**Frau Monika S., Mutter von 2 Kindern, 39 Jahre:** *" es ist so frei, nicht eng bebaut, mit den Kindern habe ich das sehr genossen, die Praternähe, die Donaunähe, das ist so positiv. ...und das Schwimmbad oben."*

In allen Wohnanlagen ist zusätzlich das **Preis-/Leistungsverhältnis** ein vorrangiges Kriterium für die Wohnungswahl. Der Wohnungssuchende ist kostenbewusst und achtet auf ein akzeptables Preis-Leistungsverhältnis. Mit Werten zwischen 60 und 80 Prozent liegen diese Motive an zweiter Stelle.

Ein guter **Wohnungsgrundriss** der Wohnungen wird als selbstverständlich angenommen, der dringende Wohnbedarf spielte in den befragten Anlagen eine untergeordnete Rolle. Die **Architektur** war für die Bewohner kein ausschlaggebendes Motiv für die Wohnungsentscheidung. Das Angebot an **Gemeinschaftsräumen** und die Möglichkeiten der Mitbestimmung sind für die Mehrheit der Bewohner kein vorrangiges Motiv für die Auswahl der Wohnung. Eine Ausnahme stellt die Autofreie Mustersiedlung dar, wo diese Angebote als Hauptmotive für eine Wohnungsauswahl gelten.



Abb. 6-2-5

Bezugnehmend auf die Auswahlkriterien der Wohnprojekte im Hinblick auf deren Innovationsgehalt wurden neben den oben beschriebenen Motiven auch unterschiedliche **wohnanlagenspezifische Motive** in den Fragebogen aufgenommen.

Daraus lässt sich erkennen, dass der Hochhauspezifische Aspekt "Wohnen mit attraktivem Ausblick" im Tower nach dem hohem Freizeitwert erwartungsgemäß einer der führenden Gründe war, warum sich jemand eine Wohnung im Mischek Tower gekauft hat.

Ähnliches lässt sich in der Wohnanlage Engerthstrasse erkennen, in der das Niedrigenergiekonzept und das Schwimmbad für mehr als 70 Prozent der befragten Bewohner mit ein Motiv waren, sich speziell in dieser Anlage eine Wohnung zu mieten.

In der Selbstbausiedlung Leberberg findet der Aspekt "Möglichkeit zur Eigenleistung" mit 66 Prozent eine hohe Zustimmung bei den befragten Bewohnern.

**Tab. 6-2-1** Motive im Vergleich der Wohnanlagen- (Angaben in % - Mehrfachnennungen)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mischek- Tower	Engerth- strasse	Autofreie Musters.	Mittelwert
wohnungseigener Freiraum	86	80	64	73		76
akzeptables Preis-/Leistungsverhältnis	79	83	57	83	53	71
hoher Freizeitwert	75	40	89	73		69
gute Wohngegend	86	43	70	43		61
Standort	58	37	83	43	41	52
dringender Wohnbedarf	54	53	42	57	28	47
guter Wohnungsgrundriss	64	70	60	58	32	57
günstige Betriebskosten	47	43	16	57		41
Nähe von Bekannten, Freunden, Familie	43	30	15	30		30
Nähe zum Arbeitsplatz	22	40	25	24		28
Autofreiheit in der Wohnsiedlung	35	27	51	27	53	38
Möglichkeit der Mitbestimmung	32	43	25	34	28	32
ansprechende Architektur	29	27	36	45	21	32
Angebot an Gemeinschaftsräumen	4	7		23	56	23

## Conclusio

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. Innerhalb einer relativ hoch anzusetzenden Mindestqualität dieser Standorteigenschaften kommen jedoch unterschiedliche Schwerpunktsetzungen zum Ausdruck: die Bandbreite an favorisierten Standorteigenschaften reicht von *„zentrumstnah und trotzdem in einem Freizeitparadies“* bis *„in der Stadt und gleichzeitig am Land“*. Grundsätzlich kann eine mit zunehmender Stadtrandnähe steigende Erwartung an ein überdurchschnittliches Angebot an zur Wohnung gehörenden Freiräumen und Naherholungsräumen festgehalten werden.

Den genannten harten Standortfaktoren folgt der Kostenaspekt in der Motivenhierarchie zur Wohnungswahl. Die Bewohner weisen ein ausgeprägtes Preis-/Leistungsbewusstsein auf. Erwähnenswert erscheint in diesem Zusammenhang auch ein zentrales Ergebnis der ausgewerteten Untersuchungen zu den Wohnwünschen von Wohnungssuchenden (siehe Kap. 4 wohnstudien). Unter den Wohnungssuchenden gibt es eine hohe Bereitschaft, den selbstgesetzten Kostenrahmen unter bestimmten Voraussetzungen zu überschreiten. Als primärer Grund findet sich dabei wiederum das gute Wohnumfeld, gefolgt von einer besonderer Ausstattung und einem optimalen Grundriss der Wohnung.

Neben einer entsprechend kostengünstigen Realisierung der Wohnprojekte in Relation zu den angebotenen Leistungen erscheint hier insbesondere eine transparente und frühzeitige Information der Bewohner über einzelne Kostenaspekte durch den Bauträger von Bedeutung.

Die Auswertung projektrelevanter Untersuchungen der letzten 10 Jahre zu den Themen Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche bestätigt das vorliegende Befragungsergebnis. Die Stabilität der „harten Standortfaktoren“ sowie der Kostenaspekte über diesen Zeitraum unterstreicht die Bedeutung dieser Faktoren in der individuellen Motivenhierarchie zur Wohnungswahl.

Wohnanlagen-spezifische Besonderheiten stellen 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. Thematisch bespielte Wohnanlagen können die mangelnde Umsetzung harten Standortfaktoren jedoch nicht substituieren.

Die offensive Vermarktung und eine umfassende Information über Besonderheiten und Bedeutung einzelner Wohnhausanlagen in Richtung von Wohnungsinteressenten erscheint in diesem Zusammenhang eine erfolgsversprechende Marketingstrategie und ein bestimmender Faktor für die spätere Zufriedenheit der Bewohner zu sein. Das Spektrum wohnanlagen-spezifischer Besonderheiten wird durch die wachsenden Erfordernisse und Wünsche im Bereich eines umfassenden „Facility-Managements“ (über das reine Gebäudemanagement hinaus) für die Bewohner immer weitreichender und stellt Planer, Bauträger und Gebäudedienstleister vor neue Herausforderungen.

## 6-3 Wohnzufriedenheit

**Herr Hans H., Vater von zwei Kindern, 39 Jahre:** „Wir haben da alles.....Den ganzen Sommer haben wir den Fernseher nicht eingeschaltet gehabt. Wir sind andauernd auf der Terrasse gesessen. Unser Sohn hat das Internet, unsere Tochter den Fernseher und wir haben die Terrasse.“

Im Rahmen von Wohnzufriedenheitsuntersuchungen wird analysiert, inwieweit die tatsächliche Wohnsituation den Erwartungen der Bewohner entspricht, wo Mängel auftreten und welche Verbesserungen gemacht werden müssten, um die Wohnzufriedenheit zu heben. (Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Thema finden sie unter Kap. 3 wohntheorie)

Bei der Interpretation der folgenden Ergebnisse "Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung" ist zu beachten, dass die untersuchten Wohnungen unterschiedliche Rechts- und Eigentumsformen haben. So befinden sich im Mischek-Tower ausschließlich Eigentumswohnungen. Die Wohnungen der übrigen Anlagen sind Mietwohnungen. Diese unterschiedlichen Eigentumsformen haben beispielsweise Einfluss auf den Identifikationsgrad und damit auf die vordergründige Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung.

Um bei der Befragung ein möglichst breites Spektrum an Ergebnissen zu bekommen, wurde das Thema Zufriedenheit mit unterschiedlichen, sich einander ergänzenden Fragenblöcken behandelt.

### Wohnzufriedenheit im Detail

**Herr Georg S., Single, 42 Jahre:** „Es gibt Kleinigkeiten die stören, aber ansonsten bin ich sehr zufrieden. Zufrieden bin ich vor allem deswegen, weil ich gegenüber der alten Wohnungssituation erstmals echter Hauptmieter bin und zweitens ein Zimmer mehr für mein Hobby zur Verfügung habe. Das ich mit der ganzen Übersiedelei mehr Ausgaben gehabt habe als erwartet, ist wieder ein anderes Kapitel. Sobald mein Bausparer ausbezahlt wird, werde ich meine nächsten beiden Zimmer einrichten, weil das vordringlichste war jetzt einmal die Küche.“

Die Bewohner waren aufgefordert ihre Wohnung insgesamt nach dem Schulnotensystem zu bewerten. Demnach benotet jeder vierte Bewohner seine Wohnung mit "sehr gut". Mittelmäßig bis geringe Benotungen vergeben nur knapp 14 Prozent der befragten Bewohner. Die Beurteilung der Wohnungsqualität ist in allen Wohnhausanlagen annähernd gleich.

**Tab. 6-3-1** Bewertung der Wohnung im Schulnotensystem (Angaben in %)

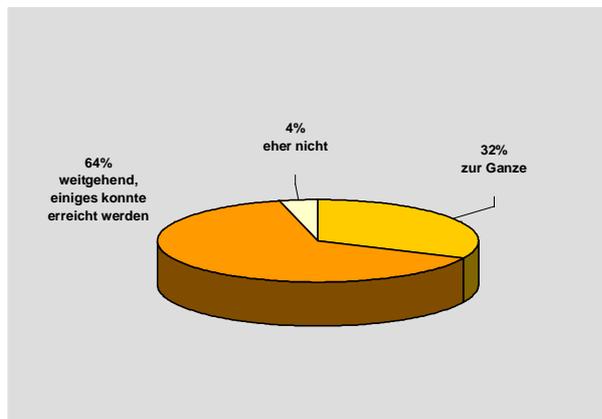
	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerthstrasse.	Mittelwert
Sehr gut - 1	17	17	29	27	25
Gut - 2	69	73	57	58	61
Befriedigend - 3	14	10	13	13	13
Genügend - 4	0	0	1	2	1

**Frage:** Entspricht ihre jetzige Wohnung ihren ursprünglichen Erwartungen ?

Für zwei Drittel der Befragten erfüllt die derzeitige Wohnung weitgehend die ursprünglichen Erwartungen ("einiges konnte erreicht werden"). Lediglich 4 Prozent sehen ihre Erwartungen nicht erfüllt.

Der Anteil jener Bewohner, deren Erwartungen "zur Gänze" erfüllt wurden sind im Mischek Tower und im Niedrigenergiehaus Engerthstrasse am höchsten.

**Abb.6-3-1** Entspricht die Wohnung ihren ursprünglichen Erwartungen? (Mittelwert)



**Tab. 6-3-2** Entspricht Ihre jetzige Wohnung ihren ursprünglichen Erwartungen? (Angaben in %)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Mittelwert
zur Gänze	25	21	39	34	32
einiges konnte erreicht werden	68	79	57	62	64
eher nicht	7	0	4	4	4

Ein weiterer Aspekt anhand dessen die Wohnzufriedenheit abgefragt wurde, war die beabsichtigte Verweildauer in der derzeitigen Wohnung.

**Frage:** Wie lange beabsichtigen Sie in ihrer Wohnung zu wohnen ?

**Frau Susanne F., 32 Jahre, Mutter von 2 Kindern:** *"Wir hätten gerne noch ein Zimmer dazu, im Moment ist das noch nicht so ein Problem, weil die Kinder noch sehr klein sind und denen ist das momentan noch egal, aber nachher möchten wir schon einmal eine größere Wohnung haben."*

Die Hälfte der Bewohner beabsichtigt so lange wie möglich in der Wohnung zu bleiben. Dieses Ergebnis ist nicht wirklich überraschend, nachdem die Bewohner erst vor kurzem in die relativ neu errichteten Wohnanlagen eingezogen sind.

Detailliertere Aussagen liefern in diesem Zusammenhang die geführten Bewohnergespräche. So ist markant, dass im wesentlichen zwei Gründe angeführt werden, warum man sich eine neue Wohnung suchen würde. Als Hauptgrund wird erwartungsgemäß die in Zukunft vielleicht unzureichende **Wohnungsgröße** angeführt. Vor allem Familien mit kleinen Kindern oder junge Paare ohne Kinder führen dieses Argument an.

**Frau Elke H., 29 Jahre:** *"Wenn man eine Familie gründet wäre die Wohnung vielleicht zu klein, aber ich möchte da bleiben"*

**Herr Franz K., 29 Jahre:** *"ich hätte gerne eine größere Wohnung gehabt und habe aber nur mehr diese bekommen, weil das eine der letzten war".*

Als weiteren Grund für einen "unfreiwilligen" Umzug nennen die Bewohner beeinträchtigende, **unvorhersehbare bauliche Veränderungen** der Wohnumgebung.

**Frau Petra W., 29 Jahre:** *"wenn sie mir direkt vor meinem Fenster etwas herbauen würden, dann würde ich sicher ausziehen....das sollte eine ruhige Wohngegend bleiben".*

Für manche wäre eine weitere Verbauung des Wohnumfeldes ein Grund "wieder weiter an den Stadtrand" zu ziehen.

**Tab. 6-3-3** Wie lange beabsichtigen Sie in Ihrer Wohnung zu wohnen? (Angaben in %)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Mittelwert
nur vorübergehend	7	4	1	9	6
kein Umzug geplant	39	54	44	44	44
so lange wie möglich	54	43	55	48	51

Empfehlung an Freunde: „ja, aber...“

Als Kontrollfrage zur Wohnzufriedenheit wurde auch eine mögliche Weiterempfehlung an Freunde und Bekannte abgefragt.

**Frage:** Würden Sie die Wohnhausanlage Ihren Freunden empfehlen, wenn Sie nach einem Platz zum Leben suchen ?

In den Antworten spiegeln sich die Wohnmotive als auch die Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnhausanlage wieder.

In den untersuchten Wohnhausanlagen liegt der Anteil der befragten Bewohner, die zumindest einen konkreten Grund für eine Weiterempfehlung an Dritte angeben zwischen 60 und 80 Prozent.

Ein differenziertes Bild entsteht durch die Nennung von Gründen, warum Bewohner die Wohnhausanlage nicht weiterempfehlen würden. Immerhin bis zu 30 Prozent der Befragten geben hier zumindest einen Grund an.

## Einzelne Aspekte der Wohnzufriedenheit

Die Helligkeit der Wohnung erhält von allen Bewohnern die beste Beurteilung.

Der Belichtung der Wohnung ist jener Aspekt, welcher in allen Wohnanlagen am besten beurteilt wird. Im Mischek Tower ist es darüber hinaus naturgemäß auch die einzigartige Aussicht auf das Stadtumfeld.

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 höchste Zufriedenheit mit dem angebotenen Freiraum haben die Bewohner in der Selbstbausiedlung Leberberg.



Abb. 6-3-2

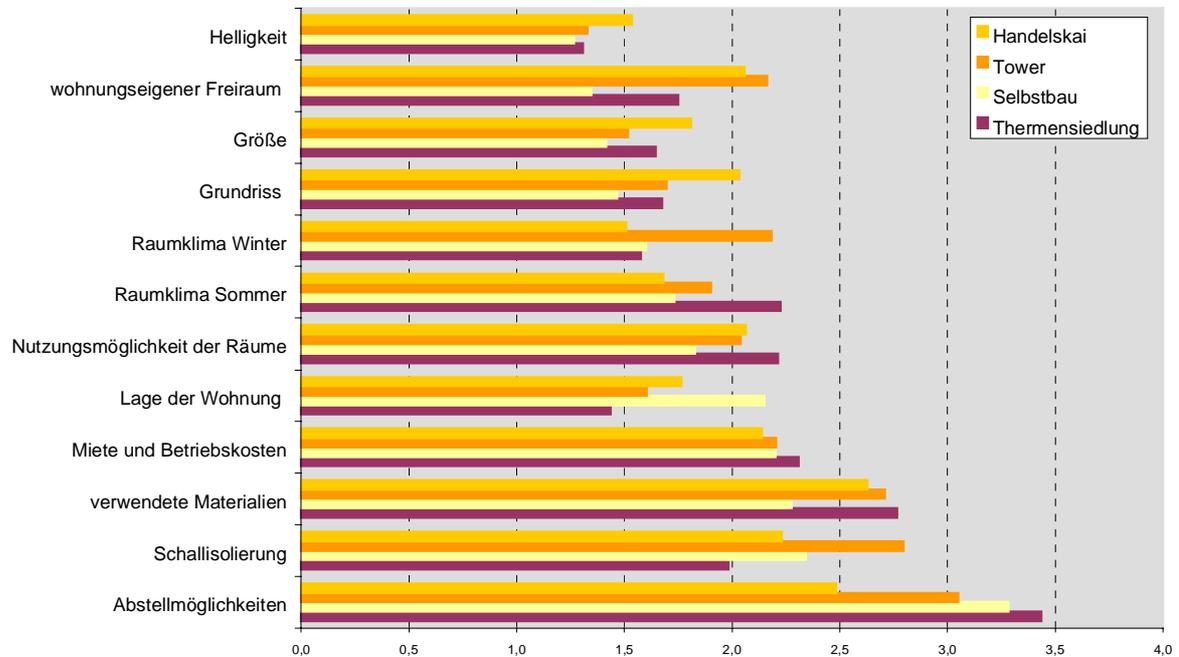
Die Qualität der Materialien und die Abstellmöglichkeiten sind Unzufriedenheitsaspekte

Die größte Unzufriedenheit äußern die Bewohner mit Abstellmöglichkeiten in und außerhalb der Wohnung.

Die Qualität der verwendeten Materialien (Standardausstattung der Wohnungen) entspricht nur in wenigen Fällen vollständig den Erwartungen, v.a. die zu geringe Schallisolierung zu den Nachbarwohnungen weckt Unzufriedenheit.

Mit der Höhe der **Miete** und der **Betriebskosten** zeigen sich naturgemäß nur wenige der befragten Bewohner vollends zufrieden.

**Abb. 6-3-3** Wohnzufriedenheit mit einzelnen Aspekten im Vergleich (Mittelwert)



**Tab. 6-3-4** Wohnzufriedenheit mit einzelnen Aspekten im Vergleich - (Mittelwerte)

	Thermen-siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth-strasse.	Autofreie Musters.
Helligkeit der Wohnung	1.3	1.3	1.3	1.5	1.4
Wohnungseigener Freiraum	1.8	1.3	2.2	2.1	1.7
Größe der Wohnung	1.6	1.4	1.5	1.8	1.4
Grundriss der Wohnung	1.7	1.5	1.7	2.0	
Raumklima im Winter	1.6	1.6	2.2	1.5	
Raumklima im Sommer	2.2	1.7	1.9	1.7	
Vielfältige Nutzungsmöglichkeit der Räume	2.2	1.8	2.0	2.1	
Lage der Wohnung im Wohnhaus	1.4	2.2	1.6	1.8	1.5
Höhe der Miete und Betriebskosten	2.3	2.2	2.2	2.1	
Qualität der verwendeten Materialien	2.8	2.3	2.7	2.6	
Schallsolierung	2.0	2.3	2.8	2.2	2.4
Abstellmöglichkeiten	3.4	3.3	3.1	2.5	
Telekabel-Anschluß	1.6				
Schulnote Wohnung insgesamt	2.0	1.9	1.9	1.9	

### Die Nutzung des wohnungseigenen Freiraumes

Der Großteil der Bewohner nutzt den wohnungseigenen Freiraum zum **Entspannen** und als **Kommunikationsstätte**. Aufgrund der geringen Anzahl von Haushalten mit Kindern unter den befragten Personen (rd. 30 Prozent) ist die Benutzung der Freiräume für **Spielzwecke** nur für 20 Prozent der befragten Haushalte relevant. **Gärtnerische Aktivitäten** als Freizeitbeschäftigung scheinen dagegen auch im städtischen Umfeld an Attraktivität zu gewinnen. Mehr als 50 Prozent der Bewohner pflanzen beispielsweise selber an.



Abb. 6-3-4

**Tab. 6-3-5** Falls Sie einen wohnungseigenen Freiraum haben, wie nutzen Sie oder Ihre Familie diesen? (Angaben in %, Mehrfachnennungen)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Mittelwert
Zum Entspannen, Erholen	90	73	73	82	80
Zum Treffen von Freunden	63	60	54	61	59
Für Spiele der Kinder	18	17	19	27	20
Für Gartenarbeit, Anpflanzen	50	60	28	61	50
Als Abstellfläche	29	3	26	15	18

### Conclusio

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. Mangelnde Qualität der verwendeten Materialien und die fehlenden Abstellmöglichkeiten stehen hier als Kritikpunkte im Vordergrund. Die Ergebnisse der quantitativen Befragung werden auch durch die Aussagen der Bewohner in den qualitativen Interviews größtenteils bestätigt.

Diese durchwegs hohe Zufriedenheit auf Seiten der Bewohner läßt sich zum einen auf die relativ jungen Wohnbauten und die damit verbundene geringe Wohndauer der Befragten zurückführen. Zum anderen spielt in diesem Zusammenhang auch die Art der Auswahl der Wohnhausanlagen eine mitbestimmende Rolle. Sogenannte innovative Wohnbauten - im Sinne der im Projekt „wohnträume“ getroffenen Definition (vgl. Kap. 5 wohnprojekte) weisen augenscheinlich auch für die Bewohner überdurchschnittliche Qualitäten auf.

Markant ist die über alle Wohnhausanlagen annähernd gleiche Reihung der Zufriedenheitsaspekte. Dies weist den Befragungsergebnissen, insbesondere aufgrund der durchaus unterschiedlichen Ausprägung der Projekte und ihrer Standorte hohe Aussagekraft für die Formulierung genereller Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft zu.

Die Reihung der Zufriedenheitsaspekte bzw. die Nennung der zentralen Gründe für einen Wohnungswechsel, weisen wiederum auf die herausragende Bedeutung der bereits bei den Motiven zur Wohnungswahl angeführten „harten Standortfaktoren“ hin. Eine Veränderung des

Wohnumfeldes in den Bereichen der baulichen oder Freiraum - Qualitäten kann zu einer entscheidenden Beeinträchtigung der Wohnzufriedenheit führen. Dies erfordert zum einen eine umfassende und frühzeitige stadtstrukturelle Entwicklungsplanung. Zum anderen ist eine frühzeitige Information der künftigen Bewohner über die sich daraus ergebenden Entwicklungsperspektiven und möglichen Veränderungen ihres engeren Wohnumfeldes notwendig.

Als weiterer Grund für einen Wohnungswechsel werden von den Bewohnern sich mit den Lebensphasen verändernde Ansprüche an die Wohnungsgröße angegeben. Verhaltensnormierte Wohnungstypen erreichen mit zunehmender Wohndauer geringe Wohnzufriedenheitswerte. Anpassungsfähige, von den Bewohnern interpretierbare und veränderbare Wohnungen entsprechen der zunehmenden Pluralisierung der Lebensstile und dem Anspruch auf Selbstverwirklichung.

Die Herausforderung für den Bauträger besteht in diesem Zusammenhang in einer optimalen Kombination einer nach baulichen und Kosten - Aspekten orientierten Flexibilität der Wohnungsgrundrisse mit der Förderung bzw. Unterstützung der Wohnraummobilität durch entsprechende Angebote an die Bewohner.

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. Neben einer im Hinblick auf die Wohnsituation angemessenen Preisgestaltung für den Bewohner gilt es eine weitgehende Kostentransparenz zu gewährleisten.

Besonders kostenrelevante Bereiche, wie beispielsweise ein überdurchschnittliches Angebot an Gemeinschaftsräumen, hohe Umweltstandards oder indirekte Standortkosten (über Grundstückspreise), sind im Hinblick auf ihre Kostenrelevanz von den Bauträgern offensiv, frühzeitig und transparent zu vermitteln.

## 6-4 Gesamtbeurteilung

*Frau Renate K., Pensionistin, 70 Jahre: „Das ist auch eine gute Gegend...und dann ist die U-Bahn so nah. Ich hätte mir nie eine Wohnung genommen wo keine U-Bahn ist. Zum Einkaufen ist hier für mich persönlich genug, weil was ich brauche kriege ich beim Billa...und wenn ich einen Wein brauche fahre ich ins Weinviertel. Ohne Auto möchte ich nicht sein, weil wenn man einmal größer einkaufen geht...“*

Befragt wurde sowohl die Gesamtbeurteilung der Wohnhausanlage und zwar anhand von Schulnoten (1= sehr gut bis 5= nicht genügend) als auch die Beurteilung verschiedener Aspekte. Jeder dieser Aspekte war von 1 (sehr positiv) bis 5 (sehr negativ) zu beurteilen.

Die eigene Wohnung wird von den Bewohnern aller Wohnhausanlagen positiver bewertet als die Wohnanlage insgesamt (Mittelwert von 2,3). Zwei Drittel der Bewohner vergeben die Noten "sehr gut" und "gut".

**Tab. 6-4-1** Beurteilung einzelner Aspekte im Vergleich (Schulnotensystem – Mittelwerte)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Autofreie Musters.
<b>Bauliche Qualitäten</b>					
Architektur	2.7	2.5	2.6	2.1	2.5
Höhe und Dichte	2.5	2.7	2.5	2.6	2.6
Stiegenhaus und Laubengang	3.0	3.0	3.2	2.2	2.3
Autofreiheit in der Wohnsiedlung	2.5	2.5		1.8	1.8
Organisation der Autoabstellplätze	4.2	1.6	3.3	1.9	
<b>Wohnumfeldkriterien</b>					
Anschluss an ÖV	2.0	2.9	1.6	2.0	2.3
Nähe zu Kindergarten, Schule	2.1	1.9	2.0	1.9	1.9
Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	2.0	1.7	2.3	2.4	2.5
Nähe zum Arbeitsplatz	2.7	3.2	2.6	2.6	2.9
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	1.6	2.3	1.3	1.3	
Größe der Grün- und Freiflächen	2.5	2.7	2.5	2.0	2.3
Gestaltung der Grün- und Freiflächen	3.3	2.8	3.1	1.7	1.7
Angebot an Fahrradabstellplätzen	3.2	2.2	2.8	3.4	1.6
<b>Soziales</b>					
Sicherheit	2.3	2.3	2.3	2.4	
Kontakte zu Nachbarn	2.2	1.9	2.7	2.4	
Gemeinschaftseinrichtungen	3.8	3.4	2.8	1.5	1.4
Gesamtbenotung der Wohnanlage	2.5	2.5	2.4	2.0	

Bei der Beurteilung der einzelnen Aspekte der Wohnanlage in der **Engerthstrasse** spiegeln sich die Motive der Wohnungsentscheidung wieder. Dies ist insofern interessant, da die Wohnanlage bereits 1995 besiedelt wurde, und die Bewohner immerhin schon fünf Jahre in dieser Anlage leben. Am besten beurteilt wird die Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten (94 Prozent mit sehr positiv bzw. positiv). Unmittelbar darauf folgen die anlagenspezifischen Aspekte wie das „Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen (Schwimmbad, Sauna)“ und das „Niedrigenergiekonzept (hohe Wärmedämmung, Solarenergie)“.



Abb. 6-4-1

Die unmittelbare Nähe von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wird auch in der **Thermensiedlung** am positivsten beurteilt. Mit knapp 90 Prozent wird diesem Aspekt ein herausragend positiver Stellenwert beigemessen. Gefolgt von ökologischen Aspekten wie „Brauchwasser für WC und Garten“, „Niedrigenergiehaus (höhere Wärmedämmung)“, die „Verwendung ökologischer Materialien“ sowie die „Stromerzeugung durch Windrad“.

Abb. 6-4-2

Auch von den Bewohnern des **Mischek Towers** wird die "Nähe zu Freizeit und Erholungsmöglichkeit" von 96 Prozent der Bewohner mit sehr positiv bis positiv beurteilt, gefolgt von der guten Beurteilung des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr (91 Prozent beurteilen diesen sehr positiv bis positiv).



Im Vergleich mit den anderen Wohnhausanlagen liegt die Reihung der einzelnen Aspekte in der **Selbstbausiedlung Leberberg** anders. In dieser Wohnhausanlage finden sich die wichtigsten positiven Wohnungsmerkmale auch in einer guten Beurteilung dieser Aspekte für die gesamte Wohnanlage wieder. So wird die Kosteneinsparung durch Selbstbau von 90 Prozent der Bewohner gut beurteilt. Niemand der befragten Bewohner bewertet diesen Aspekt negativ.



Abb. 6-4-3

Am besten beurteilt wird die unmittelbare Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, auch die Nähe zu Kindergarten und Schule wird als positiver Aspekt genannt. Die Organisation der Autoabstellplätze ist in dieser Anlage kein Thema.

Den größten Unmut oder die negativste Beurteilung in der Thermensiedlung und im Mischek Tower erhält die „Organisation der Autoabstellplätze/Sammelgarage“. Fast ein überwiegender Teil der Befragten beurteilen die Parkplatzsituation in beiden Anlagen mit negativ bzw. sehr negativ. Mehr als 50 Prozent beurteilen diesen Aspekt sehr negativ - dieses Thema beherrscht auch die Statements bei den offenen Fragen. Ebenso werden in den Bewohnerinterviews die Themen Parkplätze, Sammelgarage sowie Zugang zu dieser sehr emotional diskutiert. So beschreibt eine Frau mit zwei kleinen Kindern in der Thermensiedlung ihre Situation:

**Frau Brigitte F, 33 Jahre:** *„die Garage ist eine Katastrophe. Ich gehe hinaus aus dem Haus und gegenüber wieder hinein, muss dann einen Stock runter gehen bis ich in der Garage bin und ich habe aber zwei Babys gehabt und man muss einkaufen und ich bin dann immer dreimal gegangen und das ist natürlich sehr mühsam“.*

Kritik geübt wird an Details: Abstellplätze für Fahrräder sind in keiner Wohnanlage ausreichend vorhanden (ausgenommen Autofreie Mustersiedlung), die Organisation der Pkw-Abstellflächen stößt insbesondere in der Thermensiedlung auf großes Missfallen.

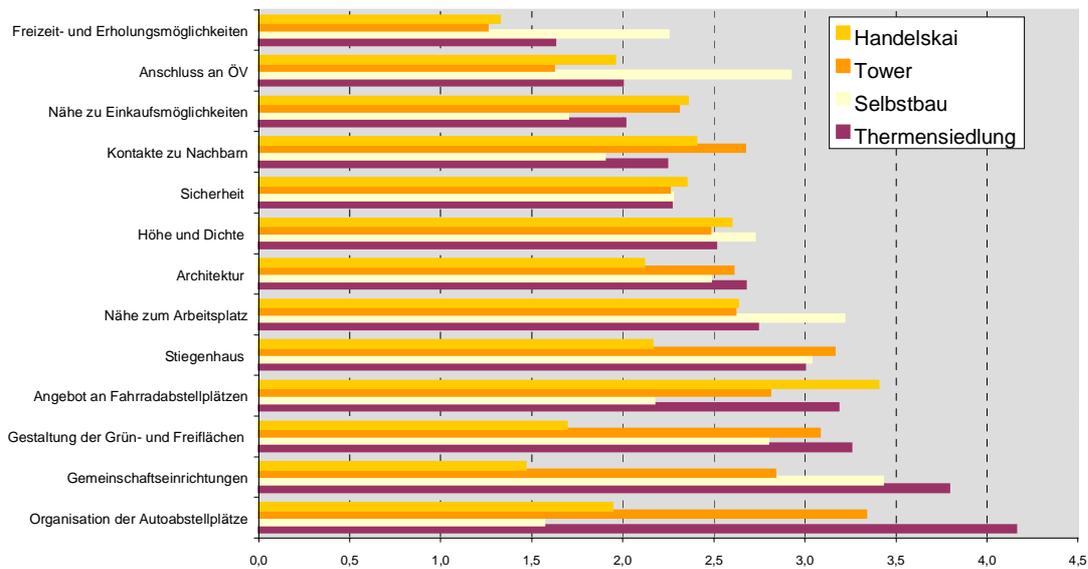
Obwohl Gemeinschaftsräume kein Motiv für die Wohnungswahl waren, schneiden sie bei der Beurteilung dennoch schlecht ab (ausgenommen Autofreie Mustersiedlung und Engerthstrasse). Stiegenhäuser und Laubengänge werden als verbesserungswürdig in ihrer Gestaltung und Übersichtlichkeit eingeschätzt.

Vorhandene Freizeitmöglichkeiten in der Wohnumgebung werden sehr hoch bewertet. Die Gestaltung der Grünflächen dürfte dagegen ein Stiefkind der Planung sein und wird daher durchgehend als mangelhaft beurteilt.

Im Bezug auf die Grün- und Freiflächen gibt es bei allen Wohnhausanlagen ausgenommen der Engerthstrasse markante Unterschiede in der Beurteilung. So wird die Größe der Grün- und Freiflächen wesentlich positiver beurteilt als deren Gestaltung.

Als interessantes Ergebnis ist die Tatsache zu werten, dass Frauen an ihr Wohnumfeld höhere Anforderungen stellen als Männer.

**Abb. 6-4-4** Vergleich der Beurteilung einzelner Aspekte (Mittelwert)



Eine weitere Frage zur Beurteilung der Wohnhausanlage lautet:

**Frage:** Würden Sie die Wohnhausanlage als fortschrittlich und innovativ bezeichnen?

Am innovativsten empfinden die Bewohner der **Selbstbausiedlung Leberberg** ihre Wohnanlage. 76 Prozent der befragten Bewohner sind der Meinung, dass die Anlage innovativ ist. Ausschlaggebend dafür ist die Umsetzungsmöglichkeit eigener Wohnvorstellungen, Ideen und Wünsche.

In der Wohnhausanlage **Engerthstrasse** antworteten auf diese Frage 61 Prozent der Bewohner mit „ja“ und führen vor allem die Ökologischen Aspekte (Niedrigenergie, Solar) und das insgesamt „gute Konzept“ sowie den „hohen Wohnwert“ als Gründe an.

In der **Thermensiedlung** und im **Mischek Tower** sind jeweils rund 40 Prozent der Bewohner der Meinung, dass es sich um eine innovative Wohnanlage handelt.

Im Mischek Tower werden dafür am häufigsten die Gebäudetechnik, das Büro von global Home im Tower, Internet aber auch die Architektur und der Standort genannt. Die Bewohner der Thermensiedlung nennen hingegen Ökologische Aspekte (Brauchwasser, Energiekonzept) und die Architektur.

## Conclusio

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.

Anlagenspezifische Aspekte folgen diesen Beurteilungskriterien.

Die aus den Befragungsergebnissen ablesbare Tendenz, die Wohnung besser zu beurteilen als die Wohnanlage ist auf die relativ kurze Wohndauer in den untersuchten jungen Wohnanlagen zurückzuführen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass der Stellenwert der Gesamtanlage mit zunehmender Wohndauer steigt, wohnanlagenspezifische Ausstattungsmerkmale - wie Gemeinschaftsräume - vor dem Hintergrund alltäglicher Nutzungserfahrungen den Zufriedenheitsgrad zunehmend mitbestimmen.

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. Architektur liegt grundsätzlich im letzten Drittel der Motiven- und Zufriedenheitshierarchien. Augenscheinlich werden von den Bewohnern unter dem Begriff Architektur in erster Linie gestalterische Aspekte (Fassade, Kubatur) subsumiert. Diese Kategorien entfalten in den Entscheidungshierarchien der Bewohner erst nach überdurchschnittlicher Realisierung anderer Standort- und Objektkriterien Bedeutung.

Im Gegensatz dazu werden funktionale Aspekte, wie bspw. Erschließungen, Garagenstellplätze, Abstellräume, Materialienwahl 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. Ebenso gilt es auf Seiten der Bewohner das Verständnis von Architektur als umfassende Aufgabe im Wohnbau zu schärfen.

Die Gestaltung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen wird bei allen untersuchten Wohnanlagen kritisiert. Wohingegen ihre Größe durchwegs als ausreichend empfunden wird. Vor dem Hintergrund, dass in erster Linie die Größe von Freiflächen für den Bauträger entscheidende Kostenrelevanz entfaltet, erscheint die mangelhafte Qualität ihrer Ausführung weniger ein Kostenproblem, als ein fehlendes Bewußtsein auf Seiten der Planer und Bauträger bezüglich des Stellenwertes von Grün- und Freiflächen für die allgemeine Wohnzufriedenheit der Bewohner.

Die Interpretation des Innovationsbegriffes durch die Bewohner eröffnet bzw. verdeutlicht das Spannungsfeld zwischen expertenorientierten und nutzerorientierten Wohnbaukonzepten. Im Verständnis der Bewohner sind innovative Projekte in erster Linie durch die Realisierung harter Standortfaktoren bzw. harter Objektkriterien (Grundriss, wohnungseigener Freiraum, Belichtung/Raumklima, Abstellräume) gekennzeichnet. Darüber hinaus werden mit dem Innovationsbegriff themenspezifische Besonderheiten einzelner Wohnhausanlagen verbunden, wie Ökologische Aspekte, ein besonders hochwertiges Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen oder ein „Autofreies Wohnprojekt“. Dieses Verständnis von Innovation steht nicht im Einklang mit dem Innovationsbegriff auf Seiten von Experten und Planern der Wohnungswirtschaft oder der Stadtplanung. Die daraus ableitbaren Innovationsebenen mit ihren unterschiedlichen Handlungserfordernissen werden in den anschließenden Handlungsempfehlungen (Kap. 7) im Detail ausgeführt.

## 6-5 Soziales Klima

**Herr Karl D., Vater von einem Kind, 33 Jahre:** „Die Bewohner hier sind etwa in unserem Alter. Die meisten Familien haben Kinder. Und sie müßten von der Einstellung und vom Charakter ungefähr gleich sein. Man grüßt sich, man kennt sich halbwegs, aber es nimmt nicht so freundschaftlich überhand.“



Abb. 6-5-1

Um die grundsätzliche Einstellung der Bewohner zur Nachbarschaft abzufragen, wurde die Frage gestellt:

**Frage:** Wie sieht für Sie die ideale Nachbarschaft aus?

Der ideale Nachbar ist demnach ein kontaktfreudiger Mensch, den man kennen will, wobei eine gewisse soziale Distanz gewährleistet sein soll. Engere Freundschaften werden von den wenigsten Bewohnern in der Nachbarschaft ihrer Wohnhausanlage gesucht. Für 28 Prozent der Bewohner ist "die flüchtige Bekanntschaft / Grußkontakt" ausreichend.

Diese Ergebnisse sind bei allen untersuchten Wohnanlagen ähnlich verteilt. Im Vergleich zu den anderen untersuchten Wohnanlagen zeigen sich die Bewohner der Engerthstrasse zurückhaltender, vielleicht auch realistischer auf Grund ihrer fünfjährigen Wohnerfahrung. Zusätzlich spielt in dieser Wohnhausanlage sicher eine Rolle, dass die Nutzung der überdurchschnittlich vielen Gemeinschaftsanlagen im Haus nicht immer konfliktfrei vonstatten geht.

**Tab. 6-5-1** Wie sieht für Sie der ideale Nachbarschaftskontakt aus ? (Angaben in %)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Mittelwert
richtige Freundschaft	10	16	11	9	10
näherer Kontakt, gelegentlich Besuche	63	56	56	51	55
flüchtige Bekanntschaft	27	20	31	28	28
möglichst wenig Kontakt	0	8	2	12	6

In Bezug auf die Erwartungen an die Nachbarn wurde folgende Frage gestellt:

**Frage:** An meinen Nachbarn im (Stiegen)haus ist mir vor allem wichtig....

Zur Auswahl standen folgende Antwortmöglichkeiten: "dass sie ruhig und ordentlich sind", "dass sie Kinder mögen", "dass sie kontaktfreudig und hilfsbereit sind", oder "dass sie aktiv und engagiert sind". (Mehrfachnennungen waren möglich)?

Der Wunsch nach einem Leben in "ordentlichen und ruhigen Verhältnissen" kommt in allen Wohnhausanlagen deutlich zum Ausdruck. Hilfsbereitschaft ist willkommen, ausgeprägtes Engagement dagegen wird als nicht notwendig erachtet. Der Aspekt "Kinderfreundlichkeit" ist unter den Bewohnern im Mischeck Tower etwas geringer ausgeprägt, was auf den hohen Anteil der Haushalte ohne Kinder zurück zu führen ist.

**Tab. 6-5-2** An meinem Nachbarn im Stiegenhaus ist mir vor allem wichtig  
(Angaben in %, Mehrfachnennungen)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Mittelwert
dass sie ruhig und ordentlich sind	75	83	78	73	77
dass sie Kinder mögen	42	43	36	43	41
dass sie kontaktfreudig und hilfsbereit sind	67	77	69	62	68
dass sie aktiv und engagiert sind	24	27	25	13	22

## Conclusio

Im Themenbereich „Soziales Klima in Wohnanlagen“ kommt die Befragung zu einem klaren Bild der Wünsche und Erwartungen der Bewohner.

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. Im Vergleich dazu wünschen sich immerhin noch ein gutes Fünftel der befragten Bewohner aktive und engagierte Nachbarn, noch 10 Prozent streben nach „richtigen Freundschaften“.

Die Wohnzufriedenheit ist bei Personen, die sich in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld heimisch fühlen größer. Dies wird wiederum durch die Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen bzw. der sozialen Einbindung der Bewohner mitbestimmt.

Die Bedeutung der sozialen Einbindung der Bewohner (Aneignung des eigenen Wohnumfeldes) wird auch in den ausgewerteten Wohnzufriedenheitsuntersuchungen (vgl. Kap. 4. Wohnstudien) betont. Dieses Mosaik an erwünschten sozialen Beziehungsmustern unterschiedlichster Intensität erfordert eine vielschichtige und flexible Entsprechung in der baulichen und funktionalen Konzeption der Wohnbauten. Die Erfordernisse reichen von kommunikativen Erschließungsbereichen (Flure, Eingangsbereiche, Stiegenhäuser) bis hin zu Gemeinschaftsräumen. Erweitert wird diese gebäudeseitige Hardware von einer Palette neuer Services zur Unterstützung des Kommunikationsnetzes und der sozialen Beziehungen in der Wohnanlage.

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. Die diesbezüglichen Qualitäten und Angebote der Wohnanlagen gilt es kontinuierlich mit den Bewohner weiter zu entwickeln bzw. zu stabilisieren.

## 6-6 Mobilität und Alltagsorganisation

**Herr Rudolf A., 38 Jahre:** „Vor allem wenn wir fortgehen dann überlegen wir wohin wir gehen, weil in die Stadt hinein ist es zu weit. Wenn wir Lust auf Trinken und Essen haben, dann schauen wir zum Heurigen, die haben zum Teil auch eine gute Küche. Man kann halt nicht exotisch essen, da müssen wir dann weiter hineinfahren. Wenn ich weiß, dass ich später nach Hause komme, fahre ich in der Früh mit dem Auto zur U-Bahnstation, stelle das Auto dort ab und fahre mit der U-Bahn weiter.“

Ein Großteil der Wege wird mit dem öffentlichen Verkehr und dem Pkw zurückgelegt. Einflussgrößen auf die Verkehrsmittelwahl sind die Lage, die Anbindung an das hochrangige ÖV-Netz sowie die berufliche Qualifizierung und die dadurch bedingte unterschiedliche Erreichbarkeit der Arbeitsplätze. So ist es bemerkenswert, dass beinahe zwei Drittel der Bewohner im Mischek Tower vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehrsmittel zu ihrer Arbeitsstätte unterwegs sind und nur etwa ein Drittel der Bewohner mit ihrem Pkw. Neben der guten Erschließung über das U-Bahnnetz (U1) muss auch das vergleichsweise hohe Bildungsniveau und die damit verbundenen hochqualifizierten Arbeitsplätze in leicht erreichbaren innerstädtischen Lagen als Grund genannt werden.

In der **Selbstbausiedlung am Leberberg** ist das Verhältnis der Verkehrsmittelwahl genau umgekehrt. Größere Distanzen zum hochrangigen Verkehrsmittel (U3) sowie eher dezentrale Arbeitsplätze (Stadttrandlagen) könnten dafür ausschlaggebend sein. Der große Stellenwert des Pkw in der Fortbewegung kommt auch durch den mit 27 Prozent vergleichsweise kleinen Anteil der Vorteilskarten-Besitzer unter den Bewohnern der Selbstbausiedlung zum Ausdruck.

In der **Thermensiedlung** sowie in der Wohnanlage **Engerthstrasse** halten sich ÖV-Benutzer und Pkw-Selbstfahrer in etwa die Waage. Nicht gerade überraschend ist der hohe Anteil an ÖV-Benutzern in der Autofreien Mustersiedlung (88 Prozent). Die häufige Nennung des Fahrrades als berufliches Verkehrsmittel weist auf die prinzipiell gute Verknüpfbarkeit von U-Bahnlinie und Naherschließung über Fahrradwege hin. Voraussetzung dafür ist allerdings eine grundsätzliche Bereitschaft auf eine „alternative“ Verkehrsmittelwahl, die bei der Bewohnerstruktur in der Autofreien Mustersiedlung als Voraussetzung für eine Wohnungszuweisung gilt.

**Tab. 6-6-1** Mit welchen Verkehrsmitteln legen Sie vorwiegend den Weg zum Arbeitsplatz zurück? (Angaben in %, Mehrfachnennungen)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Autofreie Musters.
Öffentl. Verkehr	44	33	63	59	88
Auto	57	77	31	44	1
Zu Fuß	7	10	9	9	27
Fahrrad	7	10	11	9	40
Motorrad/Roller	4	3	7	4	2
Auto (Mitfahrgelegenheit)	0	3	1	2	4

**Tab. 6-6-2** Sind Sie Besitzer von Vorteilskarten für den Öffentlichen Verkehr? (Angaben in %)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Autofreie Musters.
ÖBB+Wv. Linien	17	7	17	6	41
Wiener Linien	36	20	36	47	35
ÖBB	6	0	6	1	12
Keine	41	73	41	46	11

Es wird mehr Zeit in der Wohnung und im Wohnumfeld verbracht.

Die Freizeit wird lieber zuhause oder in der näheren Umgebung verbracht, was auf die grundsätzliche Zufriedenheit mit der Wohnstandortwahl bzw. mit der neuen Wohnung als solche hinweist. Für 60 bis 70 Prozent der befragten Bewohner trifft diese Veränderung zu.

Trotz der durchgehenden Stadtrandlage wird der Weg zur Arbeit eher von einer Minderheit der Bewohner als länger (im Vergleich zum früheren Wohnstandort) angegeben. Die Pkw-Abhängigkeit für Alltagsfahrten hat sich dennoch für einen großen Anteil der Bewohner (in der Selbstbausiedlung bzw. in der Thermensiedlung für etwa die Hälfte der befragten Bewohner) erhöht.

Besuchsfahrten zu Verwandten oder Freunden sind für etwa ein Viertel der Bewohner mit einem höherem Aufwand verbunden, sodass sie weniger oft stattfinden (in der Thermensiedlung für 40 Prozent der Bewohner). Der Besuch abendlicher Veranstaltungen wird von 20 bis 30 Prozent der Bewohner genauer überlegt.

**Tab. 6-6-3** Veränderung Alltag im Vergleich (Angaben in % - Mehrfachnennungen)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.
Besuche bei Verwandten und Freunden sind weniger häufig	40	27	15	24
Ich brauche mehr Zeit zum Arbeitsplatz	41	40	30	25
Veranstaltungen spät abends überlege ich mir genauer	31	30	19	19
Ich verbringe meine Freizeit mehr zu Hause oder in der nahen Umgebung	76	73	60	58
Seitdem ich hier wohne, bin ich auf das Auto mehr angewiesen	40	50	17	21

## Conclusio

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. Dieses Ergebnis lässt sich einerseits aus dem hohen ÖV-Anteil an den zurückgelegten Wegen ablesen. Zum anderen wird unter dem Begriff Standort, der einen zentralen Stellenwert in der Motivenhierarchie und Zufriedenheitsskala der Bewohner aufweist, indirekt auch die Qualität der Verkehrs-Erschließung subsumiert.

Die von einer Wohnhausanlage erreichbaren Qualitäten im Bereich der harten Standortfaktoren – Wohnumfeld, Wohnfolgeeinrichtungen, Freizeit und Naherholung – werden entscheidend von den Erreichbarkeitsverhältnissen mitbestimmt. Ein leistungsfähiger ÖV-Anschluss gewährleistet die Erreichbarkeit von „Urbanität“ durch am Stadtrand lebende Personen, umgekehrt die Realisierung des Bedürfnisses nach „Grün“ durch Bewohner des Stadtzentrums.

Höchste Priorität erreicht in diesem Zusammenhang der ÖV-Anschluss, gefolgt vom Erschließungsgrad im Bereich des Individualverkehrs.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der Erfolg der Autofreien Siedlung. Die Bereitschaft eines bestimmten Nachfragesegementes weitgehend den ÖV zu benutzen (88 Prozent) und entsprechend auf das Auto zu verzichten, lässt für diesen Bereich des Themenwohnens ein durchaus höheres Potential an Interessenten vermuten. Hier gilt es künftig Wohnprojekte an ÖV- mäßig sehr gut erschlossenen Standorten am Markt zu positionieren, kombiniert mit einem weitreichenden Angebot an zusätzlichen Mobilitätsdienstleistungen.

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.

## 6-7 Wohnwünsche

Das Einfamilienhaus im Grünen bleibt als Wohnwunsch



Abb. 6-7-1

Den Abschluss des Fragebogens bildet ein Fragenblock zu zukünftigen oder speziellen Wohnwünschen der Bewohner.

**Frage:** Welche Wohnform würden Sie am liebsten wählen ?

25 bis 31 Prozent der Bewohner formulieren einen Wunsch nach dem Einfamilienhaus, zwischen 11 und 25 Prozent würden ein Reihenhaus am Stadtrand wählen.



Abb. 6-7-2

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass der Wunsch nach dem „Wohnhaus im Grünen“ sehr tief im persönlichen Bewusstsein der Bewohner verankert ist, querliegend über alle Wohnanlagen und sozialen Schichtungen. Dies ist umso bemerkenswerter, als die befragten Bewohner gerade einen Wohnungswechsel absolviert haben und daher eigentlich – könnte man annehmen – ihren vorrangigen Wohnungswunsch erfüllt haben.

An dritter Stelle der Wohnungswünsche steht die Dachgeschosswohnung im Altbau, die sich knapp ein Fünftel der befragten Bewohner als Traumwohnung vorstellen können. Sonstige eher „urbane Wohnformen“ wie zentrumsnahe Altbauwohnungen sind nur für eine Minderheit unter den Bewohnern von Interesse.

**Tab. 6-7-1** Wunschwohnung im Vergleich (Angaben in %)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Mittelwert
Einfamilienhaus	31	25	27	25	27
Reihenhaus am Stadtrand	25	21	11	22	19
Dachgeschosswohnung im Altbau	16	7	18	18	17
Wohnung in einer „Themen“- Wohnsiedlung	12	14	10	7	9
Wohnsiedlung in den Stadterweiterungsgebieten	6	4	7	0	4
Altbauwohnung im Stadtzentrum	4	0	5	4	4
Neubauwohnung im Stadtzentrum	0	4	6	5	4
Sonstiges	6	7	11	9	9
Mehrfachantworten	0	18	4	9	6

Ökologische, naturnahe und Kinder- und familienfreundliche Wohnprojekte zählen zu den Favoriten

**Frage:** In Wien wurden in den letzten Jahren für unterschiedliche Zielgruppen gebaut. Welches Wohnprojekt würde sie besonders ansprechen ?

Könnten die befragten Bewohner in der Thermensiedlung bzw. Engerthstrasse zwischen Wohnprojekten mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen wählen (Mehrfachnennungen möglich), so zählen Aspekte wie ökologisch, naturnah, kinder- und familienfreundlich zu den klaren Favoriten. Jeweils rund 40 Prozent der Befragten würde ein solches Wohnprojekt ansprechen.

Für Bewohner des Mischek-Towers sind exklusive Wohnformen wie "Wohnen in einem revitalisierten Fabriksgebäude (Loft)" oder "Modernes Wohnen in alten Gebäuden" besonders attraktiv. Zusammen würden sich ca. 40 Prozent der Bewohner für diese Wohnform (inkl. Wohnen im Hochhaus) entscheiden.

In der Selbstbausiedlung Leberberg kann sich naturgemäß ein großer Anteil (knapp 40 Prozent) der befragten Bewohner auch in Zukunft für Wohnformen mit hohem Selbstleistungsanteil begeistern.

Andere angeführte Wohnprojekte mit besonderem Themenschwerpunkt, wie interethnisches Wohnen, gemeinsames Wohnen von Jung und Alt oder Wohnen mit Car-Sharing sprechen nur wenige der Bewohner an.

**Tab. 6-7-2** Vorstellbare Wohnprojekte im Vergleich (Angaben in % - Mehrfachnennungen)

	Thermen- siedlung	Selbstbau Leberberg	Mische – Tower	Engerth- strasse.	Mittelwert
Ökologisches naturnahes Wohnen	23	0	8	28	15
Kinder- und familienfreundliches Wohnen	20	13	11	22	17
Wohnen in einem revitalisierten Fabriksgebäude (Loft)	17	17	14	8	14
modernes Wohnen in alten Gebäuden	9	3	15	13	10
Wohnen mit Eigenleistungen im Selbstbauprojekt	5	37	5	2	12
Wohnen mit Car-Sharing	3	0	2	0	1
Alt und Jung gemeinsam wohnen	2	3	0	3	2
Wohnen in einem Hochhaus	2	0	12	2	4
Wohnen für ältere Menschen	0	0	3	2	1
Wohnmodell interethnische Nachbarschaften	0	0	2	2	1

## Conclusio

Mit 45 Prozent stellt das Eigenheim im Grünen unter den befragten Bewohnern die beliebteste Wohnform dar. Sieht man diesen Umstand im Lichte der hohen Zufriedenheitswerte in Hinblick auf ihren aktuellen Wohnstandort, so unterstreicht dies umso mehr seine Bedeutung für die städtische Siedlungspolitik.

Es ist davon auszugehen, dass die Idealvorstellung vom „Wohnen im Grünen“ auch in Zukunft an erster Stelle der Wohnungswünsche steht. Daher wird sich der Trend zur Stadtflucht, also das Abwandern der Bevölkerung in die Randzonen der Agglomerationen, in den nächsten Jahren ungebremst fortsetzen. Streusiedlungsbereiche sind bis 2020 weiterhin die dynamischsten Entwicklungsgebiete.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang der gleichzeitige nachfrageseitige Wunsch nach „Stadt“, verstanden als urbane Lebensform mit hochwertigen Versorgungseinrichtungen jeglicher Art. Vor dem Hintergrund dieser entgegenstehenden Erwartungen an den Wohnstandort auf Seiten der befragten Bewohner bedarf es vielfältiger Planungsanstrengungen im Stadt- und Wohnbau um diesen Problembereich entgegenzutreten.

Eine der möglichen Strategien ist ein verstärktes Eingehen auf Ökologische, naturnahe und Kinder- und familienfreundliche Wohnprojekte. Sie zählen zu den Favoriten unter den städtischen Wohnhausanlagen.

## 6-8 Wohnen in der Zukunft

Als abschließender Themenbereich zu den Bewohnerbefragungen werden die Wohnvorstellungen der Zukunft beleuchtet. Im Rahmen der Bewohnergespräche befasste sich ein Gesprächsblock mit diesem Thema. Ergebnisse aus den Projekten „wohnträume“ und „gebaut 2020“ werden im Folgenden mit Originalzitataten aus den Interviews illustriert. Das daraus entstehende Bild vereint Wohnwünsche und –vorstellungen von Bewohnern mit szenariohaften Überlegungen zum Thema Wohnen in der Zukunft (dieser Themenbereich wurde vom Projektteam speziell im Haus der Zukunft Projekt „gebaut 2020“ untersucht).

Zentrale Leitfragen der Bewohnergespräche:

- Wie glauben Sie, dass sie in 20 Jahren leben werden? (Realistische Einschätzung)
- Stichwort flexible, veränderbare Wohnungsgrundrisse und Bauten. Glauben Sie, dass solche Systeme angenommen werden? Würden Sie diese in Anspruch nehmen?
- Laut Trendforschern wird das Arbeiten in Zukunft nicht mehr an ein Büro gebunden, sondern von jedem beliebigen Ort aus möglich sein. Ist Homeworking für Sie vorstellbar?
- Ein weiterer Trend sind "intelligente" Gebäudetechniken. In visionären Heimstätten wird alles von der Raumtemperatur über die Beleuchtung bis hin zur Audio-Video-Technik kontrolliert und gemanagt. Wäre das für Sie wünschenswert? Wie stehen Sie dazu?

Wir wollten von Bewohnern der Wohnhausanlagen in Wien wissen, wie sie glauben, dass sie in 20 Jahren wohnen werden. Welche Wohnform, welchen Wohnort wünschen sich diese Bewohner für die Zukunft?



Abb. 6-8-1

Ein Großteil der Bewohner möchte in 20 Jahren *"eigentlich so leben wie heute"*. Dieser Wunsch könnte im Zusammenhang damit stehen, dass die Mehrheit der Befragten erst vor kurzem in die Wohnanlagen eingezogen ist und sich "den Wohnwunsch" gerade erst erfüllt hat. Vor allem junge Bewohner, welche die erste eigene Wohnung bezogen haben, glauben, auch in 20 Jahren so zu leben wie heute. Bewohner des Niedrigenergiehauses Engerthstrasse sind sich einig:

*"In 20 Jahren möchte ich nicht viel anders wohnen, schön grün, nicht direkt in der Stadt" oder "Ich hoffe so wie jetzt, ... ich bleibe da solange es geht - ich bin ein totaler Stadtmensch."*

Andere wünschen sich noch mehr an den Stadtrand "ins Grüne", mit guter Anbindung an die Stadt. Denn die bauliche Entwicklung ihrer derzeitigen Wohngegend sei ungewiss.

**Herr Manfred K.:** *"Ich hoffe, dass ich nach wie vor da wohnen werde, ich hoffe, dass sie da nicht die Gegend verbauen - das wäre ein Grund warum ich ausziehen würde."*

**Frau Helene F., Mutter von zwei Kindern:** *"... in 20 Jahren wird es kein Oberlaa ohne Wolkenkratzer mehr geben .... es wird alles ausgebaut, die Menschen werden immer mehr und die ganzen Grünflächen werden sicher umgewidmet."*

Am breitesten gestreut sind die Wunschvorstellungen bei den Bewohnern des Mischek Towers. Zwischen Aussagen *"das ist schon die Zukunft hier, ..mehr kann man sich nicht erwarten"* bis hin zu Ausstiegsszenarien spätestens mit der Pensionierung *"Also mein Ziel ist, einmal die nächsten 20 Jahre hier zubleiben und nachher einfach zusammenzupacken und mit Hund und Katz irgendwo zufrieden in Südspanien zu sitzen und das Ende abzuwarten."* bewegen sich die Aussagen der Bewohner.

Es wird zunehmend mehr Wert auf hohe „Lebensqualität“ gelegt. Die Ansprüche an Standard und Komfort von Räumen werden weiter steigen. Das „Sich wohl fühlen“ und das „Sich Zurückziehen“ in den eigenen vier Wänden bekommt einen hohen Stellenwert.

Behaglichkeit - ob thermische, raumklimatische, akustische oder visuelle - wird zunehmend Beachtung finden. Aber auch elektromagnetische Verträglichkeit, der Einfluss von Oberflächen, Materialien und Farben bzw. die Vermeidung von Schadstoffen im Gebäude werden zu wichtigen Zukunftsthemen. Das Thema „Wohnen“ wird zum Mittelpunkt des "way of life". Dafür spricht auch, dass wir zunehmend in einer hedonistischen Gesellschaft leben, also der Wunsch, das Leben zu genießen, steigt.

Damit in Zusammenhang steht die stetige Verteuerung des Wohnens: Jahr für Jahr steigt der Wohnungsaufwand um etwa sechs Prozent. Die steigenden Kosten stehen in Zusammenhang mit höheren Wohnansprüchen (Fläche, Ausstattung, Umfeld), dem Rückgang des öffentlichen Mitteleinsatzes für das Bauen und die wohnungsbezogene Infrastruktur, allgemein steigenden Kosten für die Erhaltung bestehender Bausubstanz sowie höheren Betriebskosten (v.a. für Ver- und Entsorgung).

So verstellt der scheinbar übersättigte Wohnungsmarkt bereits heute den Blick auf die Tatsache, dass sich hinter dem Überangebot an teuren Wohnungen ein wachsender Bedarf an preiswerten, finanzierbaren Wohnungen versteckt. Immer weniger Menschen, am wenigsten Familien mit Kindern sowie Alleinerziehende, die nicht der Erbgeneration angehören, werden sich den teuren Wohnbau leisten können.

**Frage:** Viele der Bauträger werben momentan mit flexiblen, veränderbaren Grundrissen. Architekten entwerfen modulare, erweiterbare Gebäude. Werden sich solche Systeme durchsetzen?

Bewohner beurteilen den Trend in der Architektur zu flexibleren Wohnungsgrundrissen in der Regel durchaus positiv. Es wird das Bedürfnis geäußert, den Grundriss der Wohnung an die jeweilige Lebensphase anzupassen zu können. Neben der Möglichkeit, die Raumaufteilung flexibel zu gestalten, sollte nach Meinung der Bewohner vor allem auch die Größe der Wohnung veränderbar sein.

In Zukunft werden somit „flexible Wohnorte und Wohnkonzepte“ gefordert werden, die den differenzierten Lebensabläufen entsprechen. Dafür spricht auch, dass Homeworking in den nächsten Jahren zunehmen wird. Denn, neue Informations- und Kommunikationstechnologien ermöglichen eine bessere Integration von Berufs- und Privatleben. Dies führt zu „neuen Formen der Verdichtung“ von Wohnen und Arbeiten. Anstelle von „funktionsnormierten“ Wohnungstypen werden in Zukunft Wohnungen nachgefragt werden, die sich auch an das Zuhause arbeiten anpassen lassen.

**Ein Bewohner der Thermensiedlung:** *„Flexible veränderbare Grundrisse kann ich mir schon vorstellen, dass das sinnvoll ist. Man verändert sich im Alter. Ideal wäre bei uns, was aber nicht möglich ist, später mal das Kinder- und Schlafzimmer zusammenzulegen.“*

**Ein Bewohner des Mischek Towers meint dazu:** *„Mir ist es wichtig, möglichst flexibel zu sein. Erweiterbarer Wohnraum ist für die Zukunft sicherlich wesentlich. Familien, die ein Kind kriegen und dann ausziehen müssen, weil der Platz nicht wirklich gegeben ist, dann ist das wesentlich ungünstiger, als wenn sie sagen könnten, wir nehmen noch etwas dazu und müssen unsere Lebensumfeld nicht verändern.“*

**Ein älteres Paar im Niedrigenergiehaus Engerthstrasse meint dazu:** *„Das ist sehr interessant, da bin ich sehr dafür, im Winter hätten wir gerne ein größeres Schlafzimmer, wenn man da die Wand verschieben könnte wäre das gut, das sollte es mehr geben.“*

Zahlreiche Bewohner sehen aufgrund der hohen Kosten bzw. aus bautechnischen Überlegungen (z.B.: Tragende Wände ) das Entfernen bzw. Versetzen von Wänden in ihren eigenen Wohnung als problematisch an. Obwohl der Wunsch nach Veränderung besteht, kann der Wohnungsgrundriss nicht an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden.

Ein junges Paar im Mischek Towers, erzählt von den Schwierigkeiten die bestehenden Wände in Ihrer Wohnung zu verändern: *„...Das Problem ist, dass wir drei tragende Wände haben.... Wir wollten in diese Wand ein größeres Loch machen, also dass wir dann so einen Art Theke haben, das geht aber alles nicht....Ja, es geht schon aber da steht der Kostenaufwand nicht dafür....Ich habe mit einem von den Polieren gesprochen, der hat mir gesagt, im Bereich zwischen 70.000 bis 90.000 Schilling kann ich rechnen für ein kleineres Loch..... Wir hätten die Möglichkeit zur Veränderung der Wände gehabt, wenn wir uns früher für die Wohnung entschieden hätten...“*

Auch die gewünschte Erweiterung des eigenen Wohnraums wird laut Aussagen der Bewohner für schwer durchführbar erachtet. Eine Bewohnerin der Thermensiedlung " *Unser Nachbar, der vor hat zu heiraten, hat eine kleine Wohnung ich glaube 60m<sup>2</sup> und das wäre optimal, da die Wohnung gegenüber von unserer liegt und man durchbrechen könnte. Nur ist das wahrscheinlich wieder ein Problem für die Genossenschaften ob man das darf oder nicht.* " Sie zeigt sich im weiteren Gespräch begeistert von dem System der Zwischeneinheiten. Hierbei können, gewisse Räume optional der einen oder anderen Wohnungen zugewiesen werden. *„Ich würde das sofort machen.“*



Abb. 6-8-2

**Frage:** Laut Trendforschern wird das Arbeiten in Zukunft nicht mehr an ein Büro gebunden sein, sondern von jedem beliebigen Ort aus möglich sein. Ist Homeworking für die Bewohner vorstellbar?

Im Bezug auf "Arbeiten zu Hause" ist sich die Mehrheit der Bewohner einig das dies in Zukunft technisch möglich wird und auch von den Firmen teilweise gefordert werden wird. Ausschließlich zu Hause zu arbeiten, wird jedoch von den meisten Bewohnern abgelehnt. Ein unterschiedlicher Zugang diesbezüglich lässt sich zwischen Männern und Frauen erkennen.

Der überwiegende Teil der Frauen empfindet diese Möglichkeit als notwendige Zwischenlösung - wenn Kinder da sind - so meint eine junge Bewohnerin im Mischek Tower dazu *"Arbeiten zu Hause würde ich eventuell als Frau mit Kindern übergangsweise tun, aber ich brauche den Kontakt mit Menschen. ....da fällt einem sonst die Decke auf den Kopf...man wird einsam"*

Für Männer stößt die Variante zuhause zu arbeiten auf mehr Ablehnung als bei Frauen. Wenn überhaupt dann ist dies für sie nur teilweise vorstellbar. Einerseits ist für diese Gruppe *"die Trennung zwischen Privat und Beruf "* sehr wichtig, andererseits spielt die Angst vor Vereinsamung und der mangelnde Kontakt zu anderen Menschen eine wesentliche Rolle *"da siehst du nur mehr deine eigenen vier Wände, den Computer, keinen sozialen Kontakt"* (ein Bewohner der Engerthstrasse)



Abb. 6-8-2

Am ehesten ist dieser Trend für Singles und Paare ohne Kinder vorstellbar, da es für diese Gruppe der Bewohner am wenigsten Reibungspunkten mit dem Privatleben sieht.

**Ein männlicher Single im Mischek Tower meint dazu:** *"Wenn es in meinem Beruf möglich wäre. Für mich wäre es mit meinem Privatleben gut zu vereinbaren."*

**Ein älteres Paar in der Engerthstrasse, wo die Kinder schon aus dem Haus sind meint dazu:** *"Wechselweise wäre das vorstellbar, da wäre man auch flexibler von der Zeit. Die technischen Voraussetzungen müssten allerdings gegeben sein...."*

Einen wesentlichen Grund für die doch eher ablehnende Haltung der befragten Bewohner im Bezug auf das Arbeiten zu Hause liegt an der mangelnden Wohnungsgröße. Die Wohnung müsste dann vor allem genügend Raum bieten, wenn möglich sogar mit getrennten Bereichen und auch die technischen Voraussetzungen müssten gegeben sein. *"Arbeiten zu Hause - nein - da müsste ich ein riesig großes Haus haben mit einem abgetrennten Bereich."*

**Frage:** Ein weiterer Trend sind intelligente Gebäudetechniken. In visionären Heimstätten wird alles von der Raumtemperatur über die Beleuchtung bis hin zur Audio-Video-Technik kontrolliert und gemanagt. Wäre das für Sie wünschenswert? Wie stehen Sie dazu?

Die Bandbreite der Aussagen der Bewohner reicht hier von "Nein, das verunsichert mich, ..das ist für mich nicht Gemütlichkeit" (Bewohnerin der Thermensiedlung) bis hin zu "ich bin schon der Meinung das man technischen Fortschritt möglichst einsetzt, wenn er ausgereift ist, ..also insofern Gebäudetechnik wenn sie ausgereift ist und Komfort bietet" (Bewohner im Mischek Tower)

Die Skepsis gegenüber intelligenter Gebäudetechnik begründet sich vor allem auf die Angst vor dem Bedingungsanfang von solchen Geräten aber auch dem "ausgeliefert" sein der Technik. So sind manche Bewohner der Meinung das die Geräte zu kompliziert sind, das dann noch mehr Fernbedingungen in der Wohnung liegen oder das sie dann jedes mal die Bedingungsanleitung brauchen wenn etwas umstellen werden soll. So meint eine Bewohnerin in der Engerthstrasse dazu: *" in Teilbereich durchaus, so praktische Sachen. ..aber der Computer soll nicht über meine Dinge entscheiden - ich will nicht kämpfen mit dem Automaten" .* (Bewohnerin in der Engerthstrasse)

Für viele Bewohner ist die Eigenverantwortlichkeit und Selbstbestimmtheit in diesem Zusammenhang ein wichtiges Thema. *"ein voll klimatisiertes Haus wo man das Fenster nicht aufmachen kann ist für mich ein Greuel"* (Bewohner der Engerthstrasse)

Einzelne Bewohner sind auch der Meinung, dass es sich hier um Luxusgüter handelt die ihre persönlichen finanziellen Möglichkeiten bei weitem überschreiten würde. *"Es ist nicht vorrangig notwendig, aber als Luxusangebot sicherlich"* (Bewohner im Mischek Tower)

Die Vorteile und Möglichkeiten der Gebäudetechnologie sehen einzelne Bewohner vor allem bei der Heizung, dem Sonnenschutz und der Sicherheitseinrichtungen. In diesen Bereichen erwarten sich die Bewohner dadurch mehr Komfort, Sicherheit und auch Kosteneinsparungen. So meinen zwei jüngere Bewohner im Mischek Tower dazu: *"Intelligente Haustechnik finde ich irrsinnig toll, speziell mit der Heizung..."* und *"Hightech ist o.k., Videoüberwachung, wie wir es haben...das ganze ist in jedem Fall ein Fortschritt."*

Für die nächsten Jahre zeichnet sich dabei ein erhöhter Einsatz innovativer „smarter“ Technologien und von Gebäudeinformationstechnologien ab, die zu preisbestimmenden Qualitätsmerkmalen werden. Automatisierungssysteme und Systemsteuerungen werden sich überall dort durchsetzen, wo den Usern ein direkter Nutzen entsteht. Dabei handelt es sich vor

allen um Technicsysteme für beispielsweise Sicherheit, Raumtemperatur, Beleuchtung, Kommunikation oder Gerätebedienung.

Da etwa Informations- und Kommunikationstechnologien zunehmend zur Standard-Gebäudeausrüstung zählen werden, ist davon auszugehen, dass hinkünftig die IKT-Ausstattung eines Gebäudes bzw. einer Wohnung zu einer rechtlich legitimierten Differenzierung (z.B. Kabelanschluss / Breitband / All-inclusive) führt und die Wohnungswahl beeinflussen wird.



ziele



methode



theorie



studien



projekte



befragung



## wohneempfehlungen

### handlungsempfehlungen

- innovation
- stadtObau verstehen
- informationsaufgabe wohnen
- harte standortfaktoren
- harte objektkriterien
- individuelle zufriedenheitsaspekte
- service wohnen
- sonderfall peripherie

# 7

## 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. Im Zusammenhang mit einer umfangreichen Aufarbeitung bereits bestehender Wohnzufriedenheitsuntersuchungen konnte eine tiefgehende Analyse zu nutzerspezifischen Zufriedenheitskriterien für den Wohnbau erarbeitet werden.

Neben den im Rahmen des Projekts "wohnträume" direkt durchgeführten Untersuchungen und Analysen wurden während der gesamten Projektlaufzeit bei Vorlage entsprechender Zwischenergebnisse externe Expertinnen und Experten in Form von Gesprächen und Interviews in die Arbeiten einbezogen. Dadurch konnten die jeweils vorliegenden Zwischenergebnisse durch die Meinung von Bauträgern, Architekten und Vertretern der Bauwirtschaft ergänzt und erweitert werden. Einen besonders wichtigen Stellenwert nimmt in diesem Zusammenhang ein Anfang Dezember 2000 im Rahmen des internationalen Prepare-Netzwerks "e3building" durchgeführter Expertenworkshop ein. In diesem Workshop konnten namhafte Vertreter der gesamten Bauwirtschaft mit den zu erwartenden Projekt-Endergebnissen in Form der vergleichenden Auswertung der Befragungen in den untersuchten Wohnhausanlagen konfrontiert werden. Die im Rahmen dieses Workshops erreichten Arbeitsergebnisse sind direkt in die Entwicklung der vorliegenden Handlungsempfehlungen eingeflossen. Ein Ergebnisprotokoll samt Veranstaltungsprogramm und Anwesenheitsliste zu diesem e3building-Workshop ist im Materialienband angeführt.

Die Handlungsempfehlungen verfolgen in ihrer Gesamtkonzeption einen umfassenden und mehrzielorientierten Lösungsansatz. Sie weichen in diesem Sinne von klassischen, rein planungsorientierten Qualitätskriterien für den Wohnbau bewusst ab. 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.

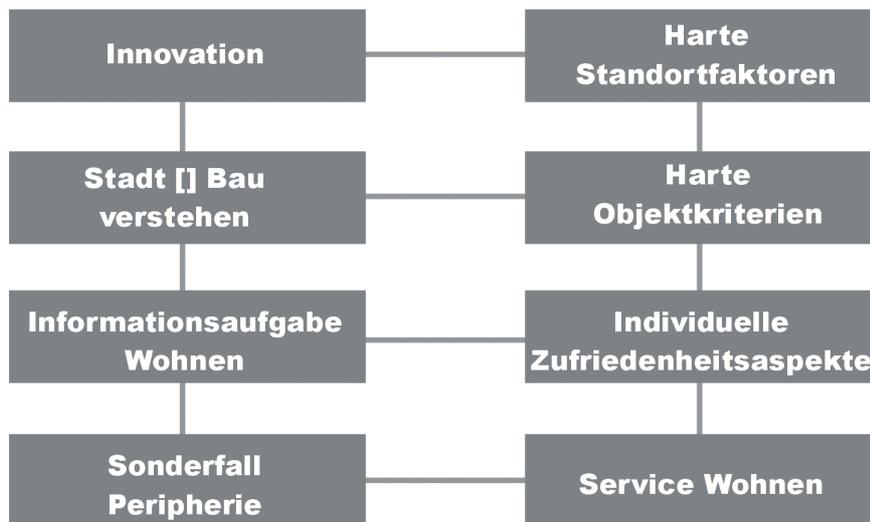
Die Handlungsempfehlungen wurden in folgende Themenbereiche unterteilt:

- [7.1] Innovation
- [7.2] Stadt&Bau verstehen
- [7.3] Informationsaufgabe Wohnen
- [7.4] Harte Standortfaktoren
- [7.5] Harte Objektkriterien
- [7.6] Individuelle Zufriedenheitsaspekte
- [7.7] Service Wohnen
- [7.8] Sonderfall Peripherie

•

Abschließend ist an dieser Stelle nochmals fest zu halten, dass bei der Erarbeitung der Handlungsempfehlungen nutzerbezogene Qualitäts- und Zufriedenheitsaspekte im Mittelpunkt gestanden sind.

**Abb. 7-1** Abbildung: Tätigkeitsfelder für das qualitätsvolle Bauen



## 7.1 Innovation

Während der gesamten Projektlaufzeit sorgte der Innovationsbegriff für den Wohnbau immer wieder für Diskussionen innerhalb des Projektteams und auch mit den über Interviews und Gespräche beigezogenen Expertinnen und Experten.

Insgesamt gibt es aber eine grundlegende Übereinstimmung aller dabei eingeholten Meinungen: Der Bausektor allgemein und der Wohnbau im speziellen braucht eine stärkere Innovationsorientierung. Hier ist insbesondere die in Österreich eher bedeutungslos gewordene Wohnbauforschung gefragt: 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 innovationsfreundliche Förderlandschaft.

Unabhängig von dieser grundlegenden Feststellung und dem daraus ableitbaren Handlungsbedarf (Reaktivierung der Wohnbauforschung für die Entwicklung und Abwicklung von Demonstrationsprojekten) vertritt das Projektteam ergänzend die Auffassung, dass der Innovationsbegriff in der Bauwirtschaft grundsätzlich klarer als bisher zu definieren ist. Entscheidend aus der speziellen Sicht des Projektes „wohnträume“ ist die Realisierung eines nutzerorientierten Innovationsbegriffes. Dieser kann sich, wie in der Folge gezeigt werden wird, entscheidend von einem planerisch-technischen Innovationsbegriff unterscheiden.

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

### Innovation als programmatische Zielvorstellung

Innovation als programmatische Zielsetzung sucht seine Definition in der fernerer Zukunft und verlangt in der konkreten baulichen Ausformung nach einer starken Ausrichtung an programmatischen Zielvorstellungen: Null-Energie-Haus, Nachhaltige Bauwirtschaft, Wireless housing könnten beispielhafte planerisch-technische Projektionen in diesem Zusammenhang sein. Die Schwerpunktsetzung liegt hier offensichtlich bei bislang noch nicht absehbaren und/oder nur gering erprobten Lösungsansätzen. Der anzulegende Vergleichsmaßstab hinsichtlich des Innovationsgrades orientiert sich an internationalen Entwicklungen im Baugeschehen und versucht hier den „state of the art“ entscheidend zu überschreiten.

Am ehesten kommen diesbezügliche Bauvorhaben dem „Experimentellen Wohnbau“ nahe. Dass derartige Bauvorhaben für die Weiterentwicklung der Bauwirtschaft bzw. des gesamten Bausektors grundsätzlich sinnvoll sind, liegt auf der Hand: In Zeiten des internationalen Wettbewerbs und der freien Märkte kann der (nationale) Gebäudesektor nur durch eine starke Innovationsorientierung wettbewerbsfähig bleiben und in manchen Bereichen vielleicht sogar eine internationale Themenführerschaft erreichen. Die Finanzierung dieser Zielsetzung kann nur über Förderungsprogramme wie den FFF, FWF und einen zweckgebundenen Anteil einer ansehnlichen nationalen Wohnbauforschung erfolgen. Gleichzeitig sind aber auch innovationsorientierte private Investoren für das Gelingen einer derartigen Strategie unabdingbar. Notwendig ist vor allem die Entwicklung nationaler Entwicklungszielrichtungen, die sich stark an den Möglichkeiten und Notwendigkeiten des internationalen Wettbewerbs orientieren. Die Fortsetzung des Programms „Haus der Zukunft – Innovative Baukonzepte“ mit stark internationaler Ausrichtung bietet eine mögliche inhaltliche Plattform.

Zumindest umstritten ist die Nutzerorientierung derartiger Bauvorhaben. Im Mittelpunkt des experimentellen Bauens sollten technologiepolitische Zielvorstellungen unter Berücksichtigung gesellschaftspolitischer Rahmenvorgaben stehen. Ob derartige innovative Bauvorhaben jedoch wirklich mit einer starken Nutzerorientierung zu entwickeln sind, kann angezweifelt werden: Man weiß es zum Zeitpunkt der Konzeption schlicht nicht.

## **Innovation als Vermarktungskriterium**

Die zweite aus „wohnträume“ ableitbare Innovationsebene für den Bausektor orientiert sich stark an aktuellen gesellschaftlichen Mainstreams und Lebensstilen. Die Innovationsorientierung hat eine mittelfristig absehbare Bindung (etwa bis zu zehn Jahre), die Annahme und somit Akzeptanz durch Nachfrager am Wohnungsmarkt ist mehr oder minder gesichert. Derartige Bauvorhaben entsprechen in etwa dem „Themenwohnen“, wie es beispielsweise durch Projekte wie „Autofrei“, diverse Niedrigenergiebauten oder „Selbstbau“ vorexerziert wird. Das mit den im jeweiligen Bauvorhaben enthaltenen Innovationselementen vorhandene „Risikopotenzial“ ist für die Bauträger relativ gering. Derartige Projekte werden meist aufbauend auf den Erfahrungen aus nationalen und/oder internationalen Referenzprojekten (Demonstrationsvorhaben) entwickelt und den lokalen Kontext berücksichtigend umgesetzt. Im nationalen (lokalen) Vergleich handelt es sich dabei sicherlich um innovative Bauvorhaben, die stark auf die Akquisition spezieller Nachfragesegmente (Bevölkerungsgruppen) aus dem Wohnungsmarkt abzielen.

Das Projektteam vertritt hier die Ansicht, dass derartige Bauvorhaben im Rahmen der normalen Wohnbauförderung österreichweit durch spezielle Innovationsprämien zusätzlich gefördert werden sollen. Die entscheidende Grundlage dafür ist jedoch eine hinreichende Begründung des Innovationsgehaltes durch die Projektanten und eine entsprechende Überprüfung durch die Gremien der Wohnbauförderung. Einen diesbezüglich beispielgebenden, wenn auch im Detail sicher noch zu optimierenden Weg ist bislang die Wiener Wohnbauförderung mit den Bauträgerwettbewerben (und eingeschränkt auch den Bewertungskriterien des Grundstücksbeitrages) gegangen.

Die Zufriedenheit und Akzeptanz derartiger Bauvorhaben ist sicherlich bei jenen Bevölkerungsgruppen gegeben, die als Hauptzielgruppen des jeweiligen Themenwohnens gelten. Gleichzeitig ist aber notwendig, dass die anbietenden Bauträger hier eine offensive und vor allem transparente und ehrliche Informationspolitik verfolgen. Wie die Analyseergebnisse von „wohnträume“ und weiter hinten abgeleitete Handlungsempfehlungen (siehe „Harte Standortfaktoren“, „Harte Objektkriterien“) zeigen, stellen derartige Innovationskriterien bei der Wohnungswahl derzeit nur eingeschränkt vorrangige Entscheidungskriterien für die Nachfrager dar.

## **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. „wohnträume“ will hier nicht missverstanden werden: Aus der Sicht von Planern eher wenig innovative harte Standortfaktoren (zB hochwertiger ÖV-Anschluss) und gängige Objektkriterien (zB helle Wohnungen) und zusätzliche Gemeinschaftsanlagen (zB das Schwimmbad am Dach) mögen aus Expertensicht keine besondere Neuerung gegenüber dem vorhandenen Wissensstand darstellen. Aus der Sicht von Bewohnern sind aber gerade diese Eigenschaften eines Wohnbaus im Vergleich mit anderen Wohnsituationen die eigentlichen und vor allem nachvollziehbaren Innovationsaspekte. Diese Erkenntnis aus Erhebungen in den in „wohnträume“ untersuchten innovativen Wohnbauten stellt eine gewisse Überraschung dar: Die eigentlichen Innovationselemente der jeweiligen Wohnhausanlagen wurden von den befragten und interviewten Bewohnern nur als „zusätzliche“ Qualitätskriterien mit zum Teil unbefriedigendem Realergebnis identifiziert. 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.

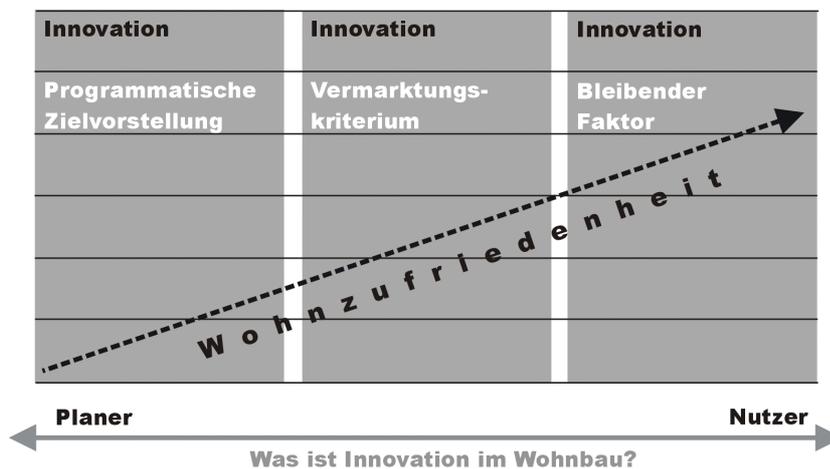
Für das Projektteam ergeben sich hier zwei Rückschlüsse für die Planung und Wohnbaupolitik:

- Einerseits die Bestätigung klassischer Qualitätskriterien mit einer aus „wohnträume“ ableitbaren Qualitätshierarchie aus der Sicht von Bewohnern (siehe „Harte Standortfaktoren“ und „Harte Objektkriterien“).
- Andererseits aber auch der entscheidende Hinweis darauf, dass gerade derartige Qualitätskriterien von der Planung und Förderpolitik restriktiv eingehalten werden müssen.

Die hier vorgenommenen Aufteilung in drei Innovationsebenen für den Wohnbau verfolgt eine zentrale Zielsetzung: Innovationen aus programmatischen Zielsetzungen und Innovationen aus vermarktungspolitischen Schwerpunktsetzungen sollen sukzessive in Richtung der für die Bewohner wichtigsten Innovationskategorie weiter entwickelt werden und sich als Innovationen als bleibende Faktoren etablieren. Wesentlich ist dabei das Bewusstsein, dass nicht jede programmatisch legitimierte Innovation und auch nicht jede vermarktungspolitische Innovation zu bleibenden Qualitätskriterien aus Bewohnersicht werden kann. Der Unterschied der Betrachtungsweise nach Innovationsebenen soll sich zukünftig direkt in den hier vorgeschlagenen Fördermöglichkeiten mit unterschiedlicher (aber vor allem bewusster) öffentlicher Beteiligung nieder schlagen. Alle drei Ebenen besitzen eine eindeutige Legitimation aus der Sicht ihrer jeweiligen Zielsetzung und professionellen Interessenten. Die Nutznießer unterscheiden sich somit aufgrund des Risikopotenzials der angestrebten Innovationen aus der Sicht von Bewohnern.

Abb. 7-1-1

Gesicherte Wohnzufriedenheit und Innovationsschwerpunkte nach drei Innovationsebenen



## 7.2 StadtoBau verstehen

Eine alte Diskussion im Wohnbau umkreist folgende Fragestellung: Brauchen wir im qualitativem Wohnbau in Hinblick auf die Bewohner verständnisvolle Planer und Wohnbaupolitiker oder brauchen wir Bewohner mit Bauverstand? So provokant diese in der Praxis weit komplexer diskutierte Fragestellung hier formuliert wird, so klar drängt sie sich aus den Ergebnissen der Bewohnerbefragungen als wichtiges Handlungsfeld für einen modernen Wohnbau auf.

Beachtet man die Einschätzungen einzelner interviewter Bewohner zu komplexen Problemen und Fragestellungen in den behandelten Wohnbauprojekten, so reift die Erkenntnis, dass hier oft mit dem sprichwörtlichen „Hausverstand“ analysiert und bewertet wird. Die Lösungsvorstellungen der Bewohner simplifizieren dabei tendenziell die eigentlichen Problemhintergründe. Meinungen wie „das kann doch nicht so kompliziert sein“ oder „das muss doch im Rahmen der normalen Baukosten realisierbar sein“ stehen unisono für schwindendes Vertrauen in die Entscheidungskompetenz der beigezogenen Experten und Planer. Hohes Unzufriedenheitspotenzial resultiert dabei meist aus komplexen und/oder nicht ausreichend kommunizierten Gebäudekonzeptionen. Nicht unterschätzt werden darf in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung der Standortpolitik bzw. generellen Stadtplanung.

Im Hinblick auf die Zielsetzungen eines qualitativem Wohnbaus stellt jedoch 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 (siehe „Informationsaufgabe Wohnen“). Mehr noch: Planer, Bauträger und die generelle Stadtplanung müssen eine zentrale Rolle im Bildungsfeld „Wohnen“ einnehmen.

Die Möglichkeiten dafür sind vielfältig: Im Wohnbau bislang nur gering angewendete Methoden der generellen Bürgerbeteiligung, des Empowerment, der Planungsbeteiligung am konkreten Wohnprojekt und nicht zuletzt auch der Mediation in Interessenskonflikten nach dem Bezug beinhalten neben dem Prozess der Entscheidungsfindung immer auch die Komponente des „Lernens am Objekt“. Die Finanzierung derartiger Verfahren und Methoden könnte teilweise über einen zweckgebundenen Fonds im Rahmen einer modernen Wohnbauförderung erfolgen, teilweise auch als Bestandteil einer „innovativen“ Auslegung der Betriebskosten („Ansparen für den Konfliktfall“) versucht werden. Auf die enge Verknüpfung mit den Informationsaufgaben von Bauträgern, Hausverwaltungen und der Stadtplanung wurde bereits hingewiesen.

Neben dieser modernen „Bildungsarbeit“ im Wohnbau bestehen aber auch offensichtliche Mängel in der dem klassischen Bildungssektor zuzuordnenden Grundbildung in Sachen „Wohnen“. Denkbar ist hier die Inangriffnahme eines Pilotvorhabens im Bildungsbereich unter dem Titel „Wohnen, Architektur und Stadt“. Dabei wäre es neben der zentralen Einbeziehung der dafür zuständigen Bildungseinrichtungen (via das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kunst) von zentraler Bedeutung, dass praxiserprobte Experten einen derartigen Grundlagen-Unterricht lebhaft gestalten. In Frage kämen hier beispielsweise die

Architektenkammer oder die Bauträgerverbände als professionelle Hauptakteure und Partner des Bildungssektors.

Die Zielsetzung eines derartigen Vorhabens liegt auf der Hand: Verständnis für Fragen des Wohnbaus (und der Stadtplanung) wird vor allem von jenen Bewohnern aufgebracht werden, die zumindest die Grundzüge des Planungsalltags verstehen. Der professionelle (Wohn-)Bausektor kann ein derartiges Vorgehen aber gleichzeitig als eine attraktive Form der Bewerbung seiner Interessen interpretieren und auf diese Art zu einer höheren Akzeptanz der im Baubereich vertretenen Berufsgruppen beitragen.

*Abb. 7-2-1: Wohnbaupolitik hat Bildungsauftrag*



## 7.3 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. Aus der Sicht des Projektteams könnten viele von den in „wohnträume“ befragten Bewohnern als negativ beurteilte Qualitätskriterien durch eine umfassende Wahrung der Informationspflicht der genannten Akteure gegenüber den Bewohnern zumindest relativiert, wenn nicht sogar gänzlich umgekehrt werden. Die Informationsaufgaben im Wohnbausektor beinhalten nach Meinung von „wohnträume“ folgende Hauptaufgaben:

### Offensives Herangehen

Die umfassende Information von potenziellen und bereits bestehenden Bewohnern eines Wohnobjektes über die Rahmenbedingungen des jeweiligen Objektes, die konkrete Gebäudekonzeption mit den dahinter stehenden Absichten der Bauträger und Planer sowie auch formalrechtlich anerkannten Berichtspflichten (Betriebskostenabrechnung, Investitionen, ...) sollte viel mehr als bisher als „Grundrecht“ der Bewohner (der Kunden) behandelt werden. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang sogar eine Modifizierung der entsprechenden Bestimmungen im Mietrechtsgesetz (MRG) und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Zielrichtung „bewohnerfreundlicher“ Bestimmungen. Sinnvoller erscheint jedoch in diesem Zusammenhang die Abhaltung einzelner Pilotvorhaben, eventuell in Form einer gelebten Mieter- und/oder Eigentümermitbestimmung. Wenngleich hier viele Bauträger und Hausverwaltungen die Ansicht vertreten werden, dass die bestehenden Vorgaben ohnehin den Bewohnern umfassende Rechte einräumen, darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es immer um die konkrete Form des praktizierten Rechtes handelt. Ein für viele Betroffene vielleicht nachvollziehbares Beispiel: die Nachvollziehung von Betriebskostenabrechnungen erfordert in manchen Fällen eine profunde betriebswirtschaftliche Ausbildung, in nahezu allen Fällen sehr viel Zeit.

### Transparenz in der Vermittlung

Die Fortsetzung der Argumentation zur Informationspflicht besteht in der Forderung nach Transparenz in der Vermittlung der zu gewährenden Informationen. Auch hier passt übrigens das Beispiel der Betriebskostenabrechnung. Weitaus schwieriger ist diese Zielvorgabe aber in Hinblick auf komplexe Fragestellungen der Gebäudekonzeption oder der Stadtplanung zu erfüllen. Denkbar sind hier mancherorts schon etablierte quartiersbezogene Beratungsstellen (zB Gemeinsame Anlaufstellen der Bauträger; Gebietsbetreuung), die ein Bündel an Informationen für die Vielfalt der Informationsbedürfnisse der Bewohner verwaltet und den Bewohnern auch näher bringt. Diese mitunter kostenintensive Beratungs- und Informations-tätigkeit kann durch die Konzentration vorhandener Mittel und die gemeinsame Finanzierung aller notwendigen Akteure (Stadtplanung, Bauträger; zB aber auch Energieversorger) nicht nur finanziell attraktiver werden, sondern für die nachfragenden Bewohner auch mit zahlreichen Erleichterungen verbunden sein (One-Stop-Shop). Für in Entwicklung befindliche Gebiete bzw. für erst in der Konzeption befindliche Objekte gilt diese Notwendigkeit ebenso wie für lang bezogene Bestandsobjekte: „Ehrliche“, transparente Informationspolitik schon bei der Akquisition von Bewohnern reduziert im Nachhinein hohe Unzufriedenheitspotenziale.

## Hard Facts & Soft Stories

Wie hier bereits öfters angeklungen ist, geht es bei den Informationsaufgaben im Wohnsektor um eine qualitativ hochwertige Darstellung von „Hard Facts“ (alle Kostenfragen; Benutzungseinschränkungen; ...) und „Soft Stories“ (Absehbare Stadt- bzw. Gebietsentwicklung; Hintergründe zur Gebäudekonzeption wie Wettbewerbe, Innovationspotenziale, ...). Besonders letztere erscheinen zahlreichen Informationsträgern derzeit noch als nicht zu finanzierender Luxus. Auch hier gilt: Will der Bauträger bzw. die Stadtplanung Konfliktpotenziale reduzieren, dann ist die kundenorientierte Vermittlung von „Soft Stories“ das Gebot der ersten Stunde. Unabhängig von der feststehenden Verringerung möglicher Konfliktpotenziale lassen die Befragungsergebnisse und Interviews den Schluss zu, dass die Vermittlung von „Soft Stories“ wesentlich zu einer höheren Identifikation und somit auch Zufriedenheit mit dem jeweiligen Wohnobjekt beitragen kann.

## 7.4 Harte Standortfaktoren

Ein in dieser klaren Deutlichkeit überraschendes Analyse-Ergebnis von „wohnträume“ besagt, dass harte Standortfaktoren auch im innovationsorientierten Wohnbau wesentlich mehr zur Wohnortwahl in Form prioritärer Wohnmotive beitragen, als dies die eigentlichen Innovationselemente der jeweiligen Projekte selbst tun. Anders ausgedrückt: 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 aus den Bereichen Konsum und soziale Infrastruktur, immer stärker auch 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 Ergebnisse und daraus ableitbare Handlungsempfehlungen im Detail:

### **Urbanes Wohnumfeld, hochwertige Wohnfolgeeinrichtungen ...**

... besitzen für die „urbane“ Gruppe der Nachfrager am Wohnungsmarkt höchste Priorität und sorgen dort, wo sie nach Bezug als unzureichend erkannt werden für hohe Unzufriedenheitspotenziale.

### **Freiräume und Freizeitangebote ...**

... besitzen für die „freiraumorientierte“ Gruppe der Nachfrager am Wohnungsmarkt höchste Priorität. Hier entstehen vor allem Schwierigkeiten bei Gebieten mit baulicher Entwicklungsdynamik: Freiräume, welche aufgrund nach dem Bezug auftretender Bautätigkeiten im Wohnumfeld verbaut werden sollen, werden von den befragten Bewohnern als wichtigster Grund für einen Wohnortwechsel genannt. Auf die Problematik des Wohnens im Grünen wird weiter hinten gesondert eingegangen (siehe „Sonderfall Peripherie“).

### **Ein leistungsfähiger ÖV-Anschluss ...**

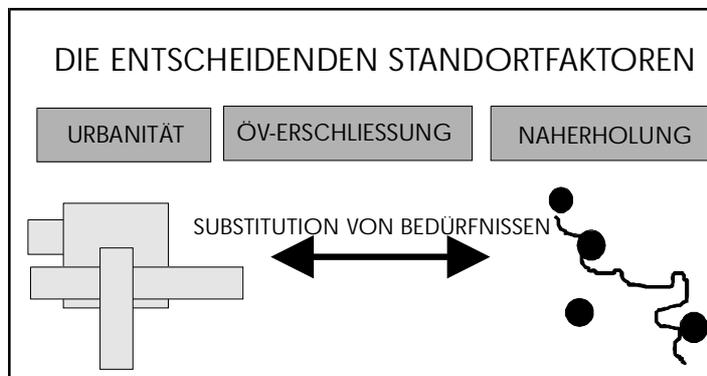
... kann unter den drei genannten harten Standortfaktoren als letztendlich wichtigster Faktor für die Wohnortwahl genannt werden. Die „urbane“ Gruppe der Nachfrager substituiert mit der leistungsfähigen Erschließung das dennoch vorhandene Bedürfnis nach Naherholung und Freizeitgestaltung; die „freiraumorientierte“ Gruppe der Nachfrager substituiert damit das gleichzeitig wichtige Bedürfnis nach urbanen Lebensformen und Versorgungseinrichtungen. Das angesprochene Substitutionspotential kann jedoch nur bei Realisierung überdurchschnittlich hoher Qualitäten in einem der genannten harten Standortfaktoren als zusätzliche Höherqualifizierung erreicht werden.

Mit diesem Ergebnis von „wohnträume“ wird einerseits die in vielen Fällen angenommene Steuerfunktion der Verkehrsinfrastruktur für die Siedlungsentwicklung wesentlich untermauert und andererseits auch ein klares Stellrad für eine flächenschonende Siedlungsentwicklung definiert.

Zusammenfassend kann für die Stadtplanung ebenso wie für die Wohnbaupolitik festgehalten werden: Die genannten harten Standortfaktoren sind eine Grundvoraussetzung für den

qualitativ hochwertigen Wohnbau und dies auch aus der Sicht von Bewohnern. Der Verkehrserschließung kommt in diesem Zusammenhang eine Schlüsselfunktion zu. Im Zuge der generellen Planungstätigkeiten aber auch der spezifischen Wohnbauförderung mit ihren einschlägigen Tätigkeiten sollte diesen Umständen noch mehr als bisher Rechnung getragen werden: Einerseits durch eine noch stärkere Staffelung bei der Zuteilung von Fördermitteln nach unterschiedlicher Erfüllung von Infrastrukturausstattungsmerkmalen. Andererseits ist aber auch die generelle Umlenkung von (Wohnbau-)Fördermitteln in Richtung einer standortaufwertenden Infrastrukturausstattung vorstellbar.

**Abb. 7-4-1** Einhaltung harter Standortfaktoren als Grundvoraussetzung für den qualitativ hochwertigen Wohnbau – ÖV-Erschließung als Schlüsselfunktion



## 7.5 Harte Objektkriterien

Das Bedürfnis nach der Erfüllung harter Standortfaktoren hat auf der Gebäudeebene eine Entsprechung in „Harten Objektkriterien“. Bevor auf diese noch eingehender eingegangen wird, ist jedoch auf ein insbesondere bei den untersuchten innovativen Wohnhausanlagen in dieser Deutlichkeit unerwartetes Ergebnis Bezug zu nehmen. Die Architektur der Gebäude zählt laut Befragungsergebnissen zu den am wenigsten wichtigen Kriterien für die Wohnstandortwahl.

### Architekturoffensive tut Not

Dies verwundert insbesondere deshalb, weil zumindest bei einem Teil der untersuchten Projekte im Vergleich mit zahlreichen Standardwohnbauten sehr wohl auf eine gewisse Deutlichkeit in der architektonischen Sprache Wert gelegt wurde. Auf Basis der qualitativen Interviews mit den Bewohnern konnte diesbezüglich erkannt werden, dass aus der Sicht der Bewohner der Architekt bzw. die architektonische Gestaltung bestenfalls bei der Gestaltung der Fassaden und der Kubatur eine entscheidende Rolle spielt. Diese Faktoren besitzen jedoch für die Bewohner eine geringe Entscheidungsrelevanz bei der Wohnungssuche. Die Ausführung von in der Relevanz- und Zufriedenheitshierarchie weitaus bedeutenderen Faktoren wie Materialwahl, Grundrissgestaltung oder Anordnung von Gemeinschaftseinrichtungen wird gemeinhin nicht mit Architektur oder dem Berufsbild des Architekten in Verbindung gebracht. Hier ist der Bauträger oder dessen Vertretung für die Bewohner die entscheidende Ansprechperson. Der Versuch eines diesbezüglich symbolisch zu verstehenden Vergleichs verbindet die Architektur vor allem mit der Haut und schon weniger mit dem Körper eines Objektes; jedenfalls nicht mit seinen Organen und sonstigem Innenleben.

Wenngleich diese Einschätzung durch Bewohner im Hinblick auf die Abwicklung so mancher Bauvorhaben eine gewisse reale Pikanterie beinhaltet, kann in diesem Zusammenhang jedenfalls festgehalten werden: Architektur als umfassende Planungsaufgabe wird von den Bewohnern als quasi „Endverbraucher von Architektur“ nicht erkannt. Der im Sinne der Qualitätsverbesserung und –sicherung immer wieder geforderte Ansatz kooperativer Planung durch die frühzeitige Einbeziehung aller Gewerke und Fachplanungen in die Gebäudekonzeption erhält dadurch eine neue Brisanz (siehe auch „Stadt+BaU verstehen“, „Informationsaufgabe Wohnen“). Anders und wiederum symbolisch formuliert: Mehr Fleisch, weniger Haut?

Harte Objektkriterien können als Ergebnis von „wohnträume“ in die beiden Sub-Kategorien „wohnungsseitige Kriterien“ und „objektseitige Kriterien“ unterteilt werden. Zwischen diesen beiden Kategorien bestehen enge Verknüpfungen und Wechselwirkungen, weshalb sie auch entgegen anderen Denkansätzen zu einem Handlungsfeld in Form der „Harten Objektkriterien“ für eine hohe Wohnzufriedenheit zusammen gefasst wurden.

## Wohnungsseitige Kriterien

Als wichtigstes Entscheidungskriterium (Wahlmotiv) für die Nachfrager am Wohnungsmarkt ist der Grundriss zu nennen. Der Grundriss rangiert dabei sogar noch vor den vorher genannten harten Standortfaktoren. Nach Bezug der Wohnung wird der Grundriss für die eigentliche Wohnzufriedenheit gegenüber anderen Kriterien relativ unbedeutend. Dieser scheinbare Widerspruch ist einfach aufzulösen: Da die Erwartungen bezüglich des Grundrisses ja mit der Entscheidung für die Wohnung vorerst erfüllt sind, treten andere wohnungsseitige Aspekte in den Vordergrund. Eine einzige Ausnahme besteht in einem oftmals nicht leicht zu realisierenden Grundmaß an Flexibilität des Grundrisses bei sich ändernden Lebensverhältnissen und damit zusammenhängenden Wohnbedürfnissen (zB durch Kinder oder Heimarbeit). Hier sind die Bewohner natürlich mit jenen Wohnungen zufriedener, die auch für die absehbare Zukunft eine Nutzungssicherheit (durch Grundriss-Umgestaltung; Entfernen von Wänden, ...) bieten können. Auf den besonderen Aspekt der lebensstilgeprägten Flexibilität des Wohnens wird auch noch im Teilkapitel „Individuelle Zufriedenheitsaspekte“ eingegangen.

Zumindest in den untersuchten Wohnhausanlagen stellt das Vorhandensein eines wohnungseigenen Freiraums (Terrasse, Balkon, Loggia, eigener Garten) die höchste Zufriedenheitsrelevanz nach dem Bezug dar. Wohnungseigene Freiräume sind somit die wichtigsten Zufriedenheitsaspekten und erzeugen weiters eine hohe Identifikation mit der eigenen Wohnung.

Als zweitwichtigster Zufriedenheitsfaktor ist der Themenkreis Belichtung, helle Räume und Wohnklima zu nennen. Hier wird von den Bewohnern bereits unterschieden zwischen dem Sommer- und Winterhalbjahr. „Wohnklima“ ist in diesem Zusammenhang als abstrakter Raumklima-Begriff zu verstehen, unter dem von den Bewohnern neben Wärme, Luftfeuchtigkeit auch Behaglichkeitskriterien wie Lärm und zT visuelle Beeinträchtigungen von außen subsumiert werden.

Von entscheidender Bedeutung für die Wohnzufriedenheit ist auch das Vorhandensein von Abstellräumen und die für Böden, Wand und Decke verwendeten Materialien sowie deren Ausführungsqualität. Diese beiden Kategorien wurden von den befragten Bewohnern auch am vehementesten kritisiert. Alle anderen Aspekte wie etwa Haustechnik, Wärmeversorgung u.ä. besitzen für die Bewohner nur geringe Relevanz.

## Objektseitige Kriterien

Von den objektseitigen Qualitätskriterien sind aus Sicht der Bewohner mit höchster Priorität die objektzugehörigen oder im nächsten Umfeld angeordneten Freiräume, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Hier wird interessanterweise weniger die Größe kritisiert (scheint in den meisten der Fälle den Bedürfnissen der Bewohner zu entsprechen) als auf die mangelnde Gestaltungsqualität hingewiesen.

Die im Objekt vorhandenen (oder zu wenig vorhandenen) Abstellräume besitzen ebenso wie Gemeinschaftsräume und Garagen nach den Freiräumen die zweit wichtigste Bedeutung für die Wohnzufriedenheit der Bewohner. In praktisch allen untersuchten Wohnhausanlagen wurden diese objektbezogenen Kriterien stark kritisiert.

Ähnliches gilt für die innere Erschließung, Stiegenhäuser und/oder Eingänge: Hier wird vor allem die Gestaltungsqualität stark kritisiert.

Wohnungskriterien sind für die Wohnungswahl entscheidender als allgemeine Objektkriterien, bei der Zufriedenheit nach dem Bezug verhält es sich genau umgekehrt. Dieses Ergebnis von „wohnträume“ kann anhand der mit Bewohnern durchgeführten Interviews schlüssig

nachvollzogen werden: Für die Wohnungswahl entscheidend ist vorerst (neben den weiter vorne genannten harten Standortfaktoren) die Qualität der eigenen Wohnung. Erst nach einer Phase des „Einwohnens“ setzt sich der Bewohner intensiver mit den Qualitäten des Gesamtobjekts auseinander. Daraus resultiert dann oft Unzufriedenheit mit Gemeinschaftsanlagen aber auch der Ausführungsqualität der Erschließung.

Je länger die Wohnanlage somit besiedelt ist, desto wichtiger wird die Objektausstattung. Diese Erkenntnis hat insbesondere für das Themenwohnen hohe Relevanz: Investitionen in die allgemeine Objektausstattung können nur dann als entscheidende Kriterien für die Wohnungswahl wirken, wenn diese vom Bauträger den Wohnungsnachfragern offen und klar kommuniziert werden. Gelingt dies nicht, dann haben sie in der aus der Bewertung ableitbaren Relevanzhierarchie als Wahlmotiv für den Wohnstandort nur eine untergeordnete Bedeutung und führen danach bestenfalls zu positiven „Aha-Erlebnissen“ wie etwa: „Das Schwimmbad auf dem Dach habe ich zuerst gar nicht wahrgenommen. Dessen Qualitäten sind mir erst nach dem Einziehen bewusst geworden.“.

### Preis-/Leistung letztlich entscheidend

Zusätzlich zu diesen baulichen bzw. gestaltungsbezogenen Qualitätskriterien zählt ein ausgewogenes und attraktives Preis-/Leistungsverhältnis neben dem Grundriss für die Mehrheit der Wohnungsnachfrager nach wie vor zu den wichtigsten Entscheidungskriterien für die Wohnungswahl. Im Unterschied zum Grundriss behalten diese Kostenfaktoren jedoch auch nach dem Bezug ihre Bedeutung für die Bewohner. Mehr noch: Sie werden mit Fortdauer des Bezugs immer kritischer betrachtet und im Vergleich mit anderen Objekten bewertet (siehe auch „Informationsaufgabe Wohnen“).

**Tab. 7-5-1** Harte Objektkriterien und ihre Relevanzhierarchie

Wohnungsseitige Kriterien		Objektseitige Kriterien	
Vor Bezug (Wahlmotiv)	Nach Bezug (Zufriedenheit)	Vor Bezug (Wahlmotiv)	Nach Bezug (Zufriedenheit)
1. Grundriss	1. Direkter Freiraum	1. Freiräume (Gestaltung)	
2. Direkter Freiraum	2. Licht / Raumklima	Generell geringe Bedeutung	2. Abstellräume
3. Licht / Raumklima	3. Grundriss (Flexibel)		3. Garagen, Gemeinschaft
4. Abstellraum, Material	4. Abstellraum, Material		4. Erschließung
Ausgewogenes Preis-/Leistungsverhältnis als grundsätzlich wichtiges Kriterium			

## 7.6 Individuelle Zufriedenheitsaspekte

Wie bereits mehrfach in diesem Kapitel festgehalten wurde, nehmen „Harte Standortfaktoren“ und als Entsprechung dazu „Harte Objektkriterien“ eine entscheidende Rolle sowohl hinsichtlich der Wohnortwahl (Wahlmotive) als auch der eigentlichen Wohnzufriedenheit ein. Die in der jüngeren Vergangenheit immer stärker geforderte Betonung von zielgruppenorientierten Wohnangeboten in Form des Themenwohnens tritt in einer vergleichenden Bedeutungsrelevanz hinter diesen „Harten Faktoren“ zurück. Dies verblüfft im Rahmen der gegenwärtigen Untersuchung vor allem deswegen einigermaßen, als dass es sich bei den behandelten Wohnbauten um innovationsorientierte Wohnprojekte mit mehr oder minder klarer Themenstellung handelt: Urbanes Wohnen im Hochhaus, Autofrei, Selbstbau, Niedrigenergie, Thermensiedlung.

Aus diesem Erkenntnis von „wohnräume“ darf nicht der falsche Umkehrschluss gezogen werden, dass zielgruppenorientierte Wohnformen auf dem Wohnungsmarkt keinen Sinn ergeben. „wohnräume“ belegt vielmehr die These, dass es prioritäre – harte – Qualitätskriterien im Wohnbau gibt, die unabhängig von der konkreten individuellen Schwerpunktsetzung unabdingbare Voraussetzungen für eine hohe Akzeptanz durch Bewohner darstellen (siehe „Harte Standortfaktoren“, „Harte Objektkriterien“).

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“). Umgekehrt muss aber auch in aller Deutlichkeit klar ausgesprochen werden, dass kein noch so themenspezifisches Wohnbauvorhaben das Nichtvorhandensein der genannten „harten Faktoren“ substituieren kann.

Aus diesen Erkenntnissen können folgende Handlungsempfehlungen im Themenfeld „Individuelle Zufriedenheitsaspekte“ festgehalten werden:

### Themenwohnen - Zielgruppenorientiertes Wohnen

Will ein Bauträger bei Erfüllung der „Harten Zufriedenheitsfaktoren“ sein Projekt durch eine zielgruppenorientierte Schwerpunktsetzung höher qualifizieren, so muss diese Schwerpunktsetzung deutlich und vor allem im Zusammenspiel mit der gebauten Umwelt (Bauwerk & Freiraum) erfolgen. Auf derartige Schwerpunktsetzungen ist in der Akquisition von Nachfragern am Wohnungsmarkt offensiv hinzuweisen. Gleichzeitig verlangt diese Vorgehensweise von den Bauträgern eine tiefer gehende Marktanalyse: Diese kann sowohl in Form einfach zu erhebender Wohnbedürfnissen im Rahmen diverser Vormerklisten und Interessensbekundungen bei den Bauträgern direkt, als auch über aufwendige Modelle der Marktforschung und in Teilen auch der Bürgerbeteiligung quartiersweise erfolgen.

Die Wohnbauförderung ist mit einer gezielten Höherbewertung von zielgruppenorientierten und diesbezüglich nachvollziehbar argumentierten Wohnformen im Sinne einer vermarktungsorientierten Innovationsförderung (siehe „Innovation“) gut beraten. Immerhin besteht dadurch die Möglichkeit im Zeitalter pluralistischer Lebensstile und des Individualismus eine hohe Vielfalt von Wohnformen zu erreichen.

## Flexibilität ist gefragt

Einen besonderen Stellenwert können in diesem Themenkomplex Fragen zur Flexibilität des vorhandenen Wohnraumes oder zur Wohnmobilität einnehmen. Der Notwendigkeit nach Flexibilität im Wohnungswesen wurde bislang in weiten Bereichen durch den Versuch zur Entwicklung flexibler Grundrissformen entgegen getreten. Die Möglichkeiten zu baulichen Veränderungen im bestehenden Wohnobjekt sind sicherlich begrenzter Natur, wenngleich sie nicht grundsätzlich außer acht gelassen werden sollten.

Ein bislang nur gering angewendeter Ansatz zur Ermöglichung von Flexibilität besteht in der gezielten Förderung der Wohnmobilität der Bewohner. In diesem Zusammenhang könnte den Bauträgern zukünftig eine Schlüsselrolle zukommen, wenn sie die sich ändernden Wohnbedürfnisse „ihrer“ Bewohner mehr als bisher als Chance und vor allem als „mehrwertorientierte“ Dienstleistung für die Vermarktung ihrer Objekte begreifen. Grundsätzlich besitzt nahezu jeder Bauträger zu jedem Zeitpunkt leer stehende Wohnungen, die er in Form eines Wohnungspools und einer damit einhergehenden Informationspolitik offensiv „eigenen“ Bewohnern mit Veränderungswünschen anbieten könnte. Die Vorteile für den Bauträger/Hauseigner liegen auf der Hand: Begonnen bei der Reduktion des administrativen Aufwandes bei Neukunden (sogar die Kontonummer bleibt gleich!) bis hin zu Reibungsverlusten in der „Kennenlernphase“ neuer Mieter/Eigentümer ist mit Erleichterungen gegenüber der Neuakquisition zu rechnen. Bereits geleistete Genossenschaftsanteile bzw. Eigentümeranteile könnten mit geringerem Aufwand auf ein „neues“ Objekt bei gleichbleibender Kundenbeziehung „umgebucht“ werden. Ein Bauträger als „Vollanbieter“ in Sachen Wohnungsflexibilität könnte sogar soweit gehen, dass er den Umzug auch logistisch betreut und dies als besondere Dienstleistung (siehe auch „Service Wohnen“) für seine Bewohner anbietet. In Summe entsteht durch ein derartiges Vorgehen eine Vertiefung der Bauträger-Kundenbeziehung in Form beidseitig zu lukrierender „Stammkundenbeziehungen“. Für den Bewohner könnten sich auf diese Art entscheidende Reduktionen im Aufwand für die Wohnungssuche ergeben und bezüglich „seines“ Bauträgers höhere Akzeptanz- und Zufriedenheitswerte auftreten.

## 7.7 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.

Diese Zielsetzung resultiert im Rahmen von „wohnträume“ insbesondere aus den qualitativen Interviews mit den Bewohnern. Die Rolle der Bauträger („nicht mehr existent“), Hausverwaltungen und Gebäudemanagementeinrichtungen („oft unnahbar“) und des althergebrachten Hausmeisters („allmächtig, unfreundlich“) darf in ihrer Bedeutung für den Bewohner eines Wohnobjektes nicht unterschätzt werden. Oftmals entsteht bei den Bewohnern der Eindruck, dass man „nur solange interessant ist, bis es zur Vertragsunterzeichnung kommt“ und danach eher als lästige Notwendigkeit (=Mieter und/oder Miteigentümer) verstanden wird. Aus derartigen Einschätzungen resultiert umfangreiches Konfliktpotenzial und nicht zuletzt auch nach objektiven Kriterien gemessen überzogenes Misstrauen gegenüber dem Haupteigentümer oder Vermittler der jeweiligen Wohnung.

Das Tätigkeitsfeld „Service Wohnen“ versucht, auf der einen Seite an derartigen Kritikpunkten direkt anzusetzen und auf der anderen Seite individuelle Wohnbedürfnisse als neue Dienstleistungen für den Wohnbausektor zu etablieren. Dieser Zielrichtung folgend geht es bei „Service Wohnen“ um die Modernisierung und Reformierung bestehender Dienste (Hausverwaltung, Hausmeister) und um die Definition zukunftssträchtiger und stark zielgruppenorientierter Gebäude- und/oder besserer Wohndienstleistungen. Im zweiten Fall darf nicht vergessen werden, dass derartige Dienstleistungen eigentlich immer schon als Aktivitätsfeld für Anbieter unterschiedlicher wirtschaftlicher Dimensionen existent waren (von der Putzfrau bis hin zum Breitband-Anbieter in Sachen Telekommunikation). Neu ist hingegen die Entwicklung, dass Bauträger bzw. Hauseigentümer über Subfirmen derartige Dienstleistungen selbst entwickeln und anbieten und aus einer relativen Kundennähe heraus einen Startvorteil gegenüber anderen Anbietern für sich behaupten könnten.

### Modernisierung und Reformierung bestehender Dienste

Selten steht eine Berufsgruppe wie jene der Hausverwaltungen und – vielleicht noch schärfer in der Kritik – jene der Hausmeister über lange Zeit dermaßen unter nahezu schon klischeehaftem Druck. In den Bewohnerinterviews sind diesbezüglich immer wieder harsche Kritikpunkte – objektiv berechtigt oder auch klischeehaft – von den Interviewpartnern formuliert worden. Im Kern können derartige Kritikpunkte – verständlicherweise - dahingehend interpretiert werden, dass es sich bei diesen Einrichtungen weniger um vorhandene Institutionen sondern vielmehr um mit den Mieteinnahmen bzw. Betriebskosten aller Mieter und Eigentümer finanzierte Dienstleistungen für die Bewohner handeln müsste. Es ist davon auszugehen, dass eine Modernisierung und Reformierung in Richtung eines modernen und somit dienstleistungsorientierten Gebäudemanagements neben einer Verbesserung der Vertrauensbasis auch zu einer quantitativ und qualitativ messbaren Akzeptanz in Form von Wohnzufriedenheitskriterien führen würde. Bauträger, deren Hausverwaltungen und Hausmeister müssten sich in diesem Zusammenhang als erstes und wichtigstes Glied in der Informationskette zwischen Bewohner und (letztendlich) Bauträger definieren. Denkbar ist bei größeren Wohnbauten und durch die quartiersweise Kooperation mehrerer Bauträger auch die Einrichtung offener Beratungsein-

richtungen für die Bewohner in Form von One-Stop-Shops (siehe auch „Informationsaufgabe Wohnen“).

Unabhängig von durch Bauträgern selbst initiierten Pilotvorhaben mit (bescheidener) Unterstützung der Wohnbauförderung besteht letztlich die Verantwortung für eine Veränderung der vielerorts kritisierten Missstände auch bei den zuständigen Branchen- und Berufsgruppenvertretungen in Form von Weiterbildungs- und Akzeptanzsteigerungsmaßnahmen.

### **Neue Dienste als Mehrwert für das Wohnen**

Unabhängig vom Modernisierungsbedarf bestehender Dienste bietet sich der Wohnsektor als fruchtbarer Boden für die Entwicklung neuer zielgruppenspezifischer Dienstleistungen an. Nicht anders ist die zügig voranschreitende Erschließung der Haushalte mit Dienstleistungen im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) zu interpretieren. Wenngleich IKT-Dienstleister hier eine extrem lifestyle-orientierte Ausformung und bei weitem noch nicht ausgereizte Variante dieser neuen Dienste für den Wohnsektor darstellen, sind sie lediglich einer von vielen denkbaren Dienste für das Wohnen von morgen (oder besser: mehrere Dienste einer Gruppe). Wohnen ist in allumfassender Betrachtung der Schnittpunkt einer Vielzahl von Interessen eines Individuums: Freizeitgestaltung, Essen, Gesundheit, Kinderbetreuung, Arbeit sind beispielhafte Tätigkeitsfelder, die mehr oder minder direkt mit dem Wohnen zusammen hängen oder gegenwärtig immer stärker mit dem Wohnen zusammen wachsen.

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. Den Informations- und Kommunikationstechnologien kann diesbezüglich eine Schlüsselrolle eingeräumt werden, wobei die momentan noch eher technologisch motivierte Innovationsphase derartiger Technologien noch mit gebäudespezifischen bzw. wohnungsbezogenen Inhalten gefüllt werden muss.

## 7.8 Sonderfall Peripherie

Das Wohnen im Grünen oder in der Peripherie stellt für eine an den Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung orientierten Siedlungspolitik nach wie vor die größte Herausforderung dar. 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.

Wie bereits bei den ausgearbeiteten „Harten Standortfaktoren“ ausgeführt wurde, laufen dazu gleichwertige Bedürfnisse auf das Vorhandensein urbaner Wohnerlebnisse bzw. hochwertiger Versorgungseinrichtungen jeglicher Art (Konsum, Freizeit, Soziales, Gesundheit, Bildung, ...) hinaus. Der (hochwertigen) Verkehrs-Erschließung peripherer Wohnstandorte kommt dabei substituierende Wirkung zu.

Diese besondere Form einer nachfrageseitigen Schizophrenie am Wohnungsmarkt („Urbanität auf der grünen Wiese“) ist sicherlich nach wie vor ein ordnungspolitisches Problemfeld. (Raum)-Ordnungspolitischen Instrumenten kann aber diesbezüglich zumindest aus den Erfahrungen der Vergangenheit keine große Lösungskompetenz zugeteilt werden und gleichzeitig sind gegenwärtig keine Entwicklungen erkennbar, die dieses Dilemma der Ordnungspolitik auch nur irgendwie relativieren könnten.

Auch im Rahmen von „wohnträume“ konnten zu dieser Problematik keine – bis auf die schon mehrfach genannten – weiteren Erkenntnisse gewonnen werden. Der Kern der Befunde aus dem gegenständlichen Forschungsprojekt betont aber jedenfalls die Notwendigkeit einer Verdichtung der Forschungsbemühungen zum Thema „Wohnen in der Peripherie“ unter einer neuen zusätzlichen Schwerpunktsetzung: Sozialwissenschaftlichen Aspekten im Sinne der Lifestyle-Forschung sollte ebenso mehr Raum gegeben werden wie umfassenden ökonomisch-ökologisch motivierten Betrachtungen dieses Themenkomplexes unter dem Blickwinkel einer nachhaltigen Entwicklung.

In diesem Zusammenhang bleibt erwähnenswert, dass im Rahmen der 2. Ausschreibung zum „Haus der Zukunft“ diesbezüglich bereits erste Schritte unternommen wurden.

# TABELLEN UND ABBILDUNGEN

## Abbildungen

Abb. 2-1 Arbeitsablauf Gesamtprojekt „Wohnträume“ .....	8
Abb. 3-2-1 Modell der Wohnzufriedenheit .....	17
Abb. 4-3-1 Entwicklung der Wohnungspreise 1994- 97: .....	23
Abb. 5-2-1 Lage der Referenzprojekte .....	40
Abb. 5-3-1 Foto Thermensiedlung .....	41
Abb. 5-3-2 Lage der Bauteile .....	41
Abb. 5-3-3 Foto Thermensiedlung .....	42
Abb. 5-3-4 Grünraumkonzept .....	44
Abb. 5-4-1 Foto Mischek Tower .....	45
Abb. 5-4-2 Foto Mischek Tower .....	46
Abb. 5-5-1 Foto Engerthstrasse .....	47
Abb. 5-5-2 Foto Engerthstrasse .....	48
Abb. 5-5-3 Foto Engerthstrasse .....	49
Abb. 5-6-1 Foto Selbstbau Leberberg .....	50
Abb. 5-6-2 Foto Selbstbau Leberberg .....	51
Abb. 5-7-1 Foto Autofreie Mustersiedlung .....	53
Abb. 6-1-1 Haushaltsform der befragten Bewohner insgesamt .....	60
Abb. 6-1-2 Altersstruktur der befragten Bewohner insgesamt .....	61
Abb. 6-1-3 Höchster Bildungsabschluss der befragten Bewohner insgesamt .....	61
Abb. 6-2-1 Motive im Vergleich der Wohnanlagen .....	62
Abb. 6-2-2 Foto Thermensiedlung .....	63
Abb. 6-2-3 Foto Mischek (Freymuth) .....	63
Abb. 6-2-4 Foto Engerthstrasse .....	63
Abb. 6-2-5 Foto Selbstbau .....	64
Abb. 6-3-1 Entspricht die Wohnung ihren ursprünglichen Erwartungen? .....	67
Abb. 6-3-2 Foto Thermensiedlung .....	69
Abb. 6-3-3 Wohnzufriedenheit mit einzelnen Aspekten im Vergleich .....	70
Abb. 6-3-4 Foto Mischek - Tower (Freymuth) .....	71
Abb. 6-4-1 Foto Engerthstrasse .....	74
Abb. 6-4-2 Foto Mischek - Tower .....	74
Abb. 6-4-3 Foto Selbstbausiedlung Leberberg .....	74
Abb. 6-4-4 Vergleich der Beurteilung einzelner Aspekte .....	75
Abb. 6-7-1 Foto Einfamilienhausbebauung .....	84
Abb. 6-7-2 Foto Einfamilienhausbebauung .....	84
Abb. 6-8-1 Foto Bewohner .....	88
Abb. 6-8-1 Foto Bewohner .....	90
Abb. 6-8-1 Foto Bewohner .....	90

Abb. 7-1 Tätigkeitsfelder für das qualitätsvolle Bauen .....	95
Abb. 7-1-1 Gesicherte Wohnzufriedenheit und Innovationsschwerpunkte nach drei Innovationsebenen.....	98
Abb. 7-2-1 Wohnbaupolitik hat Bildungsauftrag.....	
Abb. 7-4-1 Einhaltung harter Standortfaktoren als Grundvoraussetzung für den qualitativ hochwertigen Wohnbau.....	104

Alle Abbildungen (Photos) Copyright bei Österreichisches Ökologie-Institut und Gerald Freymuth

## Tabellen

Tab. 2-1-1 Untersuchte Wohnanlagen in Wien.....	10
Tab. 4-4-1 Größenvorstellung unterschiedlicher Wohnungsinteressenten:.....	26
Tab. 4-9-1: Hierarchie der Entscheidungskriterien.....	33
Tab. 5-3-1 Daten der Wohnanlage.....	42
Tab. 5-3-2 Bewertungskriterien der Jury.....	43
Tab. 5-4-1 Daten der Anlage.....	45
Tab. 5-5-1 Daten der Wohnhausanlage.....	47
Tab. 5-5-2 Kosten.....	48
Tab. 5-7-1 Daten der Anlage.....	53
Tab. 6 -1 Daten der Anlagen.....	57
Tab. 6-1-1 Rücklauf Bewohnerbefragung der Wohnhausanlagen im Vergleich.....	60
Tab. 6-2-1 Motive im Vergleich der Wohnhausanlagen.....	64
Tab. 6-3-1 Bewertung der Wohnung.....	66
Tab. 6-3-2 Entspricht ihre Wohnung ihren ursprünglichen Erwartungen?.....	67
Tab. 6-3-3 Wie lange beabsichtigen Sie in ihrer Wohnung zu bleiben?.....	68
Tab. 6-3-4 Wohnzufriedenheit mit einzelnen Aspekten im Vergleich.....	70
Tab. 6-3-5 Falls sie einen wohnungseigenen Freiraum haben, wie nutzen sie diesen?.....	71
Tab. 6-4-1 Beurteilung einzelner Aspekte im Vergleich.....	73
Tab. 6-5-1 Wie sieht für Sie die ideale Nachbarschaft aus?.....	78
Tab. 6-5-2 An meinem Nachbarn ist mir wichtig.....	79
Tab. 6-6-1 Mit welchem Verkehrsmittel legen sie vorwiegend den Weg zum Arbeitsplatz zurück?.....	81
Tab. 6-6-2 Sind Sie Besitzer von Vorteilskarten für den ÖV.....	82
Tab. 6-6-3 Veränderungen im Alltag.....	82
Tab. 6-7-1 Wunschwohnung im Vergleich.....	84
Tab. 6-7-2 Vorstellbare Wohnprojekte im Vergleich.....	85
Tab. 7-5-1 Harte Objektkriterien und ihre Relevanzhierarchie.....	107

## LITERATURVERZEICHNIS

ARCH+, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Jahrgang 1998 bis 2000

ARCHITEKTUR & BAU FORUM, Magazin, Jahrgang 1999 u. 2000

ARCHITEKTUR, Fachmagazin, Jahrgang 1999 u. 2000

ARCHITEKTUR AKTUELL, Magazin, Jahrgang 1999 u. 2000

Beirat für Stadtentwicklungsbereiche; Magistratsdirektion Stadtbaudirektion – Gruppe Planung: Wächst Wien? Raum, Zeit, Qualität, in Zusammenarbeit mit Synthesis – IS, im Auftrag der MA 18, Wien 1993

Böse, Helmut: Die Aneignung von städtischen Freiräumen – Beiträge zur Theorie und sozialen Praxis des Freiraumes, in: Arbeitsbereiche der Fachbereiche Stadtplanung und Landschaftsplanung, Heft 22, Gesamthochschule Kassel, Kassel 1981

Brahmhas, Erich: Der Wiener Gemeindebau, Vom Karl-Marx Hof zum Hundertwasserhaus, Birkhofer Verlag, Basel 1987

Buchinger B., Gschwandner U.: „Evaluierung Frauen-Werk-Stadt“ Alltagstauglichkeit und Frauengerechte Kriterien auf dem Prüfstand - Die Sicht der BewohnerInnen (unveröffentlicht), im Auftrag der MA 57, Wien 2000

Curdes, Gerhard: Stadtstruktur und Stadtgestalt, Stuttgart; Berlin; Köln: Kohlhammer 1993

Der Standard: „Eine Stadt in der Stadt an der Donau“, 21./22. Juni 2000

Der Standard: „Spitzenarchitektur und Wohnbau“, 7./8. Oktober 2000

Detzlhofer, Anna, et al.: Der Außenraum der Wohnsiedlung ist gleich der Innenraum der Stadt, Studie i.A.d. MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, Gruppe Grün - und Freiraum, Wien 1994

Eibl-Eibesfeld, Irenäus, et al.: Stadt und Lebensqualität, Neue Konzepte im Wohnbau auf dem Prüfstand der Humanethologie und der Bewohnerurteile; Eibl-Eibesfeld, I., Freisitzer, K., Gehmacher, E., Glück, H.; Wien 1989

Falter 33/00: Ortner J.: Keine Weltklasse, S. 56-57

FESSEL+GfK – IFES (2000): Wohnzufriedenheiten in verschiedenen Wohn- und Siedlungsformen – erste Teilergebnisse, im Auftrag der MA 18, Wien, 2000

Fester, Florian Marc: Raum für soziales Leben: eine Arbeitshilfe für die Planungs- und Entwurfspraxis; F. Marc Fester; Sabine Kraft; Elke Metzner, Karlsruhe 1983

Flade, Antje: Wohnen psychologisch betrachtet, Huber Verlag, Bern, Stuttgart, Toronto 1987

Frauen-Werk-Stadt: Frauenbüro der Stadt Wien, MA 57, Wien 1997

GALLUP, Jugend und Wohnen., Wien, 1998

Gröning, Gert: Vollständiges Wohnen und die Bedeutung des individuellen Freiraumes, in: Wie wohnen wir morgen? Dokumentation des internationalen Symposiums "Lebensqualität in der Großstadt", Institut für Stadtforschung, Wien 1988

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens: eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Juventa Verlag, Weinheim, München 1996

Institut für Stadtforschung: Großwohnanlagen in Österreich, Zustand, Nachbesserung, Perspektiven, Institut für Stadtforschung, Wien 1991

Institut für Stadtforschung: Interdisziplinäre Methoden und Vergleichsgrundlagen zur Erfassung der Wohnzufriedenheit, Ergebnisse der Grundlagen- und Methodenentwicklungsstudie in fünf Wiener Wohngebieten, Wien 1988

Institut für Stadtforschung: Wie wohnen wir morgen? Dokumentation des internationalen Symposiums "Lebensqualität in der Großstadt", Institut für Stadtforschung, Wien 1988

Institut für Technikfolgen-Abschätzung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften: Delphi Report Austria 2, Technologie Delphi II, Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge, im Auftrag des Bundesministeriums für Wissenschaft und Verkehr, Wien 1998

Jacobs, Jane: Tod und Leben großer amerikanischer Städte, Bauwelt Fundamente 4, Berlin, Frankfurt/M., Wien 1963

Jansky, Wolfgang: Wien als Musterstadt in Sachen Mieterschutz, in: Perspektiven 3/4/1996, Wien 1996

Kleindienst, Gerhard: Bebauungsformen für die Stadterweiterung: Beispiele und städtebauliche Kennwerte / Schatzer, Elisabeth (Mitarb.), Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Wien 1991

Kleindienst, Gerhard: Bebauungsformen und ihre städtebaulichen Kennwerte anhand von Wiener Beispielen; Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Magistratsabteilung MA 18 – Stadtstrukturplanung, Wien 1985

Koch, Ernst: Im Mass-stab der Peripherie, Die Thermensiedlung Oberlaa; Picus Verlag, Wien 2000

Korab, Robert: Verbesserte Ökoeffizienz und neue Qualitätsentwicklung. Vortrag zur Veranstaltung „Produktentwicklung Wohnbau“. 1. März an der TU Wien 2000.

Kose Licka, Tillner Silja: Richtlinien für eine sichere Stadt! Beispiele für die Planung und Gestaltung sicherer öffentlicher Räume; i.A. d. MA 57 – Magistratsabteilung für Frauenförderung und Koordinierung von Frauenangelegenheiten; Wien 1995

Kuzmich, Franz: Bebauungsformen für die Stadtentwicklung: Städtebauliche Kennwerte von Wohnhausprojekten der Jahre 1991-1996; Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Wien 1996

Leitlinien für die Stadtentwicklung: Wiener Stadtentwicklungs-Enquete, Abschlußbericht 1972/73, Wien 1972

Lugger, Klaus: Österreichisches Wohnhandbuch 2000:  
[www.iswb.at/statistik/wohnhandbuch2000](http://www.iswb.at/statistik/wohnhandbuch2000)

Magistratsabteilung MA 19 – Stadtgestaltung: Wiener Wohnbau Wirklichkeiten, Der Katalog zur Ausstellung, Wien 1985

Moewes, Winfried: Raumbezogene Bedürfnisstruktur des Menschen als Aspekt zukunftsorientierten Städtebaues, in: Wie wohnen wir morgen? Dokumentation des internationalen Symposiums "Lebensqualität in der Großstadt", Institut für Stadtforschung, Wien 1988

Novy, Klaus: Lange Wellen und die Konjunktur der großen Themen, dargestellt am Beispiel der Städtebauleitbilder, in: K.Novy / F.Zwoch (Hrsg.), Nachdenken über Städtebau, Vieweg Braunschweig/Wiesbaden 1991

ÖSTAT: Ergebnisse der Häuser und Wohnungszählung, Wien 1991

ÖSTAT: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, Wien 1996

Österreichischer Wohnbund: Über Bürgerbeteiligung zur Qualität, Tagungsbericht, Wien, 1993

Österreichisches Ökologie Institut, Kose / Licka: Draußen einfach sicher – Mehr Bewegungsraum für Frauen in der Stadt, G. Ruland, et al., i.A. d. Magistratsabteilung MA 21 B, Magistratsabteilung MA 57, Wien 1994

ÖVGB: Das Wohnen in der Stadt als kulturelle und soziale Herausforderung, 5. Wohnwirtschaftliche Tagung, Wien 1994

ÖVGB: Wohnungsbestand Wien, 1996

Payr, Gabriele: Förderungsschienen des Landes, in: Perspektiven, 3/4/1996, Wien, S. 26-28

Perspektiven, Heft 3/1998: Wohnbau in Wien

Perspektiven Heft 6 / 1999: Wiener Wohnbau

Perspektiven, Heft 5/2000: Wiener Wohnbau

Rainer, Roland: Kriterien der wohnlichen Stadt; Graz 1978

Reinborn, Dietmar: Städtebau im 19. und 20. Jahrhundert; Kohlhammer, Stuttgart; Berlin; Köln 1996

Schneider, Nicole; Spellerbeg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Seite 74. Wüstenrot Stiftung. Leske + Budrich, Opladen 1999

Schneider, Ulrike: Neues Wohnen – Alte Rollen? Der Wandel des Wohnens aus der Sicht von Frauen, Centaurus – Verlagsgesellschaft, Pfaffenweiler 1992

Schöberl H., Schöberl & Pöll OEG (2000): SELBSTBAU-PROJEKTE in Wien 11., Paulasgasse, Endbericht über das begleitende Forschungsprojekt, Forschungsprojekt im Auftrag des Magistrats der Stadt Wien, MA 50, Wohnbauforschung, Wien 2000

Selle, Klaus (Hrsg.): Planung und Kommunikation, Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft, Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrung, Wiesbaden, Berlin, Bauverlag 1996

SRZ – Stadt + Regionalforschung GmbH: Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten aus der Sicht derzeitiger und zukünftiger Bewohner, i.A der Magistratsabteilung MA 50, Wien

SRZ – Stadt + Regionalforschung GmbH: Wohnsituation sowie Wohn- und Wohngebietszufriedenheit in verschiedenen Wiener Stadtgebietstypen, Sonderauswertung der Großstudie "Leben in Wien", i.A. der MA 18, Wien

SRZ – Stadt + Regionalforschung GmbH: Wohnwünsche und Eigentumsinteressenten, Wien 1996

Stadt Wien, Magistratsabteilung MA 24: Neuer Wiener Wohnbau, Wien 1991

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadt- und Landesplanung): Stadtentwicklung Süd, Wien 1966

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung): Auf dem Weg ins 21. Jahrhundert, Dokumentation einer internationalen Tagung zum Wiener Stadtentwicklungsplan, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Wien 1993

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung): Freiflächen im Wohnbau, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Band 62, Wien 1998

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung): Internationale Innovative Entwicklungen im Wohnungsbau, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Band 65, Wien 1999

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung): Stadtentwicklungsplan Wien, STEP 1994, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Wien 1994

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung): Urban Space Lab, Jugendliche erforschen die Zukunft der Stadt, Werkstattberichte Nr. 28, Wien 1999

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung): Wien ins 21. Jahrhundert, Stadtplanung für eine ökologische und soziale Gründerzeit, Magistrat der Stadt Wien - Stadtplanung, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung, Wien 1994

Stadtplanung Wien, MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung): Wien, Architektur, Der Stand der Dinge, Wien 1995

Steiner, Dietmar: Katalog zur Ausstellung "Neuer Wiener Wohnbau", Wien 1991

Steiner, Winfried (Hrsg.): Chaos Stadt, Möglichkeiten und Wirklichkeiten städtischer Kultur, Picus Verlag, Wien 1991

Stoisser, Doris: Frauen bauen für alle Menschen; in: Wohnen plus, Zeitschrift der gemeinnützigen Bauvereinigungen, 4 / 1997, Hrsg.: gbv, Wien 1997

Walden, Rotraut: Lebendiges Wohnen: Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität: Aneignungshandlungen in Wohnumwelten aus der Sicht von Architekten, Bewohnerinnen und Bewohner, Lang, Frankfurt 1993

WBSF (1997): Grundstücksbeirat, Stand 10/97

WBSF (Hrsg.): Neue Stadtteile für Wien, Wien, 1994

Weber, Gerhard (1996): Die Infrastrukturkommission als Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung, in: Perspektiven, 3/4/1996, Wien, S. 29-32

Wettbewerb Heft 153/154, August 1996, Wien 1996

Wettbewerbe Heft 147/148, Dezember 1995, Wien 1995

Wettbewerbe Heft 163/164, August 1997, Wien 1997

Wohnbau Aktuell, Jahresbericht 1995/1996, Magistratsabteilung MA 24 – Hochbau, Wien 1996

Wohnbund Graz: Wohnzufriedenheit und Architektonische Innovation in der Steiermark seit den 60er Jahren, Graz 2000

Wohnbund Wien / Salzburg: "Autofreie Mustersiedlung Wien Floridsdorf: Sozialwissenschaftliche Dokumentation Evaluierung, im Auftrag der Stadt Wien, MA 50, Wien 2000

### **Websites:**

[www.hausderzukunft.at](http://www.hausderzukunft.at)

[www.m agwien.at](http://www.m agwien.at)

[www.donau-city.at](http://www.donau-city.at)

[www.gbv.at](http://www.gbv.at)

[www.m ischek.at](http://www.m ischek.at)

[www.oesw.at](http://www.oesw.at)

[www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)