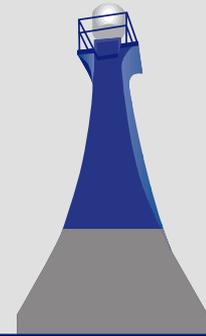




**Endbericht der Studie
„Zum Verhältnis von Wohnzufriedenheit
und Gemeinschaftseinrichtungen
an jüngeren Beispielen im geförderten
Wiener Wohnbau“**

das fernlicht
Wien, Jänner 2010



das fernlicht
zukunftsforchung &
innovationsberatung

die zukunft birgt
alternativen – wir
leuchten sie aus

**Institut für Foresight
und systemische
Innovation - IFSI**

1170 Wien . Österreich
Hernalser Hauptstr. 24-26/11
Tel. +43 1 319 03 54-11
Fax +43 1 319 03 54-15
E-mail office@dasfernlicht.com
www.dasfernlicht.com
Bank Hypo Vbg . BLZ 58000
Konto Nummer 13403 078 012

MANAGEMENT SUMMARY	5
1 ZIELE UND AUFBAU DER STUDIE	14
1.1. VORGEHEN UND ARBEITSSCHRITTE DER STUDIE.....	15
2. THEORETISCHE UND EMPIRISCHE GRUNDLAGEN ZU WOHNZUFRIEDENHEIT UND GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	17
2.1. WOHNZUFRIEDENHEIT	17
2.1.1. Definitionen und Modelle von Wohnzufriedenheit	17
2.1.2. Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit.....	18
2.1.3. Wohn- und Raumangebungsbedürfnisse.....	19
2.1.4. Schwierigkeiten bei der Erhebung von Wohnzufriedenheit	20
2.1.5. Wohnzufriedenheit in Wien.....	20
2.2. WOHNBEDÜRFNISSE VERSCHIEDENER GRUPPEN	21
2.3. GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	24
2.3.1. NutzerInnengruppen	27
2.3.2. Auswirkungen/Funktionen von Gemeinschaftseinrichtungen.....	28
2.3.3. Faktoren für die Akzeptanz und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen.....	29
3. WOHNBAUTEN MIT INTERESSANTEN GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	32
3.1. COHOUSING.....	32
3.2. WOHNMODELL INTER-ETHNISCHE NACHBARSCHAFT	37
4. BEFRAGUNG VON BEWOHNERINNEN UND EXPERTINNEN	40
4.1. BESCHREIBUNG DER AUSGEWÄHLTEN WOHNBAUTEN.....	40
4.2. METHODISCHE VORGEHENSWEISE	52
4.3. BESCHREIBUNG DER BEFRAGTEN	53
4.4. NUTZUNG, WICHTIGKEIT UND BEURTEILUNG DER GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN AUS SICHT DER BEWOHNERINNEN	62
4.4.1. Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die BewohnerInnen.....	63
4.4.2. Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen für die BewohnerInnen.....	69
4.4.3. Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die BewohnerInnen	71
4.4.4. Zusammenhänge zwischen den Variablen der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung.....	72
4.5. POSITIVE UND NEGATIVE AUSWIRKUNGEN VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	74
4.5.1. Positive soziale Auswirkungen	74
4.5.2. Veränderung des Wohnerlebens	78
4.5.3. Zeit- und Kostenersparnis	80
4.5.4. Negative soziale Auswirkungen	81
4.5.5. Lärm und Vandalismus	83
4.5.6. Zusammenhänge mit demographischen Merkmalen.....	86
4.5.7. Auswirkungen für die Hausverwaltungen.....	86
4.6. EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE NUTZUNG UND AKZEPTANZ VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN.....	88
4.6.1. Demographische Merkmale/soziale Heterogenität in der Wohnanlage	89
4.6.2. Interessen und Hobbys der BewohnerInnen	93
4.6.3. Nachbarschaftskontakte und Wichtigkeit der Nachbarschaft.....	93
4.6.4. Mitbestimmungsmöglichkeiten und die Rolle der Hausverwaltung	95
4.6.4.1. Derzeitige Mitbestimmungsmöglichkeiten	95
4.6.4.2. Interesse und Bedarf an Mitbestimmung	96
4.6.4.3. Formen der Mitbestimmung	98
4.6.4.4. Budget für die Mitbestimmung.....	100
4.6.4.5. Die Rolle der Hausverwaltungen.....	101
4.6.4.6. Mitbestimmung und Nutzungsintensität	102
4.6.5. Kosten und Kostenabrechnung.....	103
4.6.6. Auswirkungen der Nutzung.....	106
4.6.7. Bauliche und ausstattungsbezogene Merkmale	107
4.6.8. Zugangs- und Reservierungssysteme	112
4.6.8.1. Einschränkungen des Zugangs aufgrund von Vandalismus	114
4.6.9. Beurteilung der Instandhaltung und Reinigung.....	115
4.6.10. Möglichkeiten in der eigenen Wohnung	116
4.6.11. Wohndauer	117

4.6.12. Größe der Wohnanlage	117
4.7. WÜNSCHE DER BEWOHNERINNEN BZW. ZUKÜNFTIGER BEDARF AN GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN ...	118
4.8. WOHNZUFRIEDENHEIT: DARSTELLUNG UND EINFLUSSFAKTOREN	121
4.8.1. Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen.....	121
4.8.1.1. Quantitative Ergebnisse.....	121
4.8.1.2. Ergebnisse der qualitativen BewohnerInneninterviews	125
4.8.2. Wohnzufriedenheit: Gemeinschaftseinrichtungen und andere Einflussfaktoren	126
4.8.2.1. Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen	126
4.8.2.2. Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen	128
4.8.2.3. Demographische Daten und Personenmerkmale	128
4.8.2.4. Wohndauer und Kosten	128
4.8.2.5. Mitsprachemöglichkeiten	128
4.8.2.6. Nachbarschaft	129
4.8.2.7. Beurteilung von Wohnumweltmerkmalen	129
4.8.2.8. Zusammenfassende Betrachtung	130
5. RESÜMEE DER EMPIRISCHEN ERKENNTNISSE.....	132
5.1. NUTZUNG, WICHTIGKEIT UND BEURTEILUNG VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	132
5.2. WAHRGENOMMENE AUSWIRKUNGEN DER NUTZUNG.....	133
5.3. EINFLUSSFAKTOREN AUF DIE AKZEPTANZ BZW. NUTZUNG DER GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	134
5.4. WOHNZUFRIEDENHEIT	137
5.5. BEDARF AN GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN	139
6. SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU.....	140
7. LITERATUR.....	149
8. ABBILDUNGEN UND TABELLEN.....	151
9. ANHANG.....	152
9.1. LEITFADEN FÜR EXPERTINNENINTERVIEWS	152
9.2. ONLINE-FRAGEBOGEN (EXEMPLARISCH FÜR DAS KABELWERK)	155

**Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien – Referat Wohn-
bauforschung**

Projektleitung

Dr. Daniel O. Maerki

Projektbearbeiterinnen

Mag. Michaela Leitner (Projektdurchführung)

Mag. Andrea Schikowitz

Management Summary

Management Summary (deutsch)

Ziel der Studie

In der vorliegenden Studie wurden die Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen und die damit zusammenhängende Wohnzufriedenheit in drei Wiener Wohnhausanlagen des gemeinnützigen Wohnbaus untersucht.

Das Ziel der Studie war es herauszufinden, ob und wie die Wohnzufriedenheit von der Nutzung und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen beeinflusst wird, welche Auswirkungen Gemeinschaftseinrichtungen auf das Wohnerleben haben und welche Empfehlungen für die konkrete Ausgestaltung daraus abgeleitet werden können.

Durch den Vergleich der Wohnanlagen untereinander wurden Faktoren identifiziert, die Unterschiede in der Akzeptanz der bzw. der Zufriedenheit mit Gemeinschaftseinrichtungen erklären. Auch die Perspektive der Hausverwaltungen wurde mit einbezogen: was bedeutet die Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen für sie, welche Erfahrungen konnten sie damit machen?

Es wurden Vor- und Nachteile verschiedener Verwaltungs-, Zugangs-, Kostenabrechnungs-, Mitbestimmungs- und Gestaltungsformen von Gemeinschaftseinrichtungen identifiziert bzw. aus den Perspektiven von BewohnerInnen, ExpertInnen, VertreterInnen der Hausverwaltungen bzw. anhand schon vorhandener Studien dargestellt werden.

Es wurden folgende **Wohnanlagen** untersucht: das „Kabelwerk“ im 12. Wiener Gemeindebezirk, ein Wohnbau in der Wienerberg City (Familienwohnbau) im 10. Wiener Gemeindebezirk und die Wohnanlage Kaiser-Ebersdorfer-Strasse 79 und 85 im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Die untersuchten Wohnbauten unterscheiden sich in der Größe, der Bauweise, der BewohnerInnenzusammensetzung und teilweise in der Art ihrer Gemeinschaftseinrichtungen. Auch verfügen sie über zum Teil verschiedene Zugangs-, Kostenabrechnungs- und Verwaltungssysteme. Gemeinsam haben sie, dass der Einzug der BewohnerInnen in den letzten fünf Jahren erfolgte.

Methodik

Im Rahmen der Studie wurden qualitative und quantitative **Methoden** angewandt. Zum Einen wurde in allen Wohnbauten den BewohnerInnen ein Online-Fragebogen zugänglich gemacht (in einer Wohnanlage wurde aufgrund niedriger Rücklaufquote zusätzlich ein schriftlicher Fragebogen ausgeteilt), zum Anderen wurden teilstrukturierte Leitfadeninterviews mit BewohnerInnen aller Wohnanlagen, VertreterInnen der Hausverwaltungen und mit ExpertInnen geführt.

Die Rücklaufquoten waren in allen Wohnanlagen erfreulich hoch. Im Kabelwerk betrug sie 43,4% (356 beantwortete Fragebögen), in der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf 50% (125 ausgefüllte Fragebögen) und im Wohnbau Wienerberg 49,5% (60 retournierte Fragebögen).

Die quantitativen Daten wurden mittels Indexbildung, Häufigkeitsauswertungen und Korrelationsberechnungen ausgewertet, die qualitativen Interviews thematisch analysiert.

Vor der empirischen Phase wurden Studien und Theorien zur Wohnzufriedenheit, zu Gemeinschaftseinrichtungen und Beispiele für Wohnbauten mit interessanten Gemeinschaftseinrichtungen studiert und dargestellt.

Die wichtigsten Ergebnisse

Die empirischen Daten der Online-Erhebung zeigten große Unterschiede zwischen den Wohnbauten sowohl in der Nutzung, Beurteilung und in der subjektiven Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen als auch in Bezug auf verschiedene Aspekte der Wohnzufriedenheit.

In den qualitativen Interviews wurden einige mögliche Erklärungen für die in einem Wohnbau geringe Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen genannt: die kaum oder nicht vorhandene **Ausstattung**, zu hohe **Kosten**, kaum organisierte **Aktivitäten** in den Gemeinschaftsräumen, keine **Mitbestimmungsmöglichkeiten** durch die BewohnerInnen bzw. kein **Budget** für die Gestaltung und Einrichtung.

Hier wird die wichtige **Rolle der Hausverwaltung** deutlich: diese muss vor allem in der Anfangsphase aktiv auf Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten aufmerksam machen, den BewohnerInnen müssen organisatorische Strukturen und ein Budget für die Gestaltung zur Verfügung gestellt werden.

Die unterschiedliche **soziale Zusammensetzung der BewohnerInnen** scheint für die Unterschiede in der Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen kein ausschlaggebender Grund zu sein: es konnten keine Zusammenhänge mit der Nutzungsintensität, der Bewertung oder der Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen festgestellt werden.

Die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Akzeptanz und Nutzung sollen nun kurz dargestellt werden.

• Bauliche und ausstattungsbezogene Kriterien

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftseinrichtungen erwiesen sich folgende Faktoren als wichtig (vgl. auch McCamant/Durrett 1994, Bärsch/Simbriger 2001, Langschwert et al. 1983):

- die ausreichende **Größe** der Gemeinschaftseinrichtungen
- die **Raumaufteilung**, große und für verschiedene Aktivitäten geeignete **Flächen**
- die Gestaltung der **Einsehbarkeit** (diese hat positive und negative Aspekte, es sollte hier auch Möglichkeiten zur „Abschirmung“ geben)
- die **Belichtung** bzw. **Besonnung**
- ausreichende **Schalldämmung**
- die Ausstattung mit benutzbaren **Toiletten bzw. Strom- und Wasseranschlüssen**
- **freundliche, gemütliche Gestaltung**
- das Angebot von Handlungsmöglichkeiten, indem ausreichend **Einrichtungsgegenstände** bereitgestellt werden

• Organisatorische Kriterien

Die **Regelung des Zugangs** zu den Gemeinschaftseinrichtungen ist sowohl in Bezug auf die Nutzungsintensität als auch auf das Auftreten als negativ empfundener Auswirkungen wie Lärm und Vandalismus äußerst relevant. Ein möglichst offener Zugang (z.B. mit dem eigenen Schlüssel) senkt die Hemmschwelle bzw. reduziert die Umständlichkeit der Nutzung, kann aber auch dazu führen, dass die Einrichtungen beschädigt werden (wie dies in zwei Wohnbauten der Fall war). Elektronische Systeme mit persönlichen Nutzkarten ermöglichen im Bedarfsfall eine Identifikation der Nutzenden und können so die Wahrscheinlichkeit des Vandalismus reduzieren sowie die Zutrittszeiten einschränken.

Die Öffnungszeiten, falls vorgesehen, sollten, um auch lang arbeitenden Personen die Nutzung zu ermöglichen, nicht zu stark eingeschränkt werden. Hier wird die schon erwähnte Schalldämmung bzw. idealerweise ein separater Standort der Gemeinschaftseinrichtungen relevant. Wie Experten bzw. Bärsch/Simbriger (2001) betonen, sollen in Gemeinschaftseinrichtungen v.a. Aktivitäten ermöglicht werden, für die die Wohnung *nicht* geeignet ist. Dazu gehört auch die Ermöglichung von Aktivitäten wie Gymnastikkurse, Feste, Filmvorführungen etc. mit potentiell höherem Lärmpegel.

Mangelnde **Instandhaltung und Reinigung** stellte sich in der quantitativen und qualitativen Erhebung als nutzungshemmender Faktor heraus. Immer wieder defekte Geräte oder nicht immer funktionierende Buchungssysteme führen dazu, z.B. Bekannte zu Aktivitäten in Gemeinschaftseinrichtungen nicht mehr einladen zu wollen.

• Eigenschaften der NutzerInnen

Es gibt auch verschiedene Merkmale der potentiellen **NutzerInnen**, die ausschlaggebend für das Interesse an Gemeinschaftseinrichtungen sind.

Wie anhand der empirischen Daten sehr deutlich wurde (und auch in der Literatur bzw. von ExpertInnen erwähnt wird), sind die Familien mit Kindern eine vorrangige Zielgruppe für Gemeinschaftseinrichtungen. Kinder bewegen sich viel im halböffentlichen Raum bzw. treten leichter in Kontakt mit Nachbarskindern. Dadurch sind auch die Eltern stärker auf die Wohnumgebung – sowohl in räumlicher als auch sozialer Hinsicht – fokussiert.

Sehr schwache Zusammenhänge mit der Nutzungsintensität zeigten sich mit dem Migrationshintergrund (höhere Wichtigkeit und intensivere Nutzung bei Migrationshintergrund), der Bildung (schlechtere Beurteilung und intensivere Nutzung bei höherer Bildung) und Einpersonenhaushalten (geringere Nutzung bzw. Wichtigkeit).

Der Grund für das geringere Interesse allein wohnender Personen könnte die größere Hemmschwelle sein, Gemeinschaftseinrichtungen alleine und „ohne Grund“ aufzusuchen. Hier können allerdings – wie auch in einem qualitativen Interview sehr deutlich wird – organisierte Aktivitäten wie z.B. Kurse, Vorträge, Workshops oder Interessensgruppen von BewohnerInnen zu einer intensiveren Nutzung führen, da hier nicht wie z.B. in der Sauna oder bei Festen in Gemeinschaftsräumen vorrangig Gruppen von Menschen, die sich bereits kennen, die NutzerInnen sind. Ein Interesse an solchen Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen besteht auch bei Befragten, die nicht in Einpersonenhaushalten leben.

Bestimmte Hobbys oder das Interesse an in Gemeinschaftseinrichtungen möglichen bzw. organisierten Freizeitaktivitäten bestimmen ebenso über die Nutzung wie das Interesse an und die Intensität von sozialen Kontakten in der Nachbarschaft (für letzteres zeigten sich auch in den empirischen Daten Zusammenhänge mit der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen). Es sind also auch sozial aktive, an (Nachbarschafts-)Kontakten prinzipiell interessierte bzw. Personen mit Hobbys und Freizeitinteressen, die zu den potentiellen NutzerInnen zählen (dies können, wie die qualitativen Interviews zeigen, dann auch durchaus Personen ohne Kinder sein).

• **Einbezug der BewohnerInnen**

Sowohl hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausstattung als auch bezüglich Faktoren, die die NutzerInnen selbst betreffen (wie lebensphasenspezifische Raumbedürfnisse oder Interessen) scheint der Einbezug der BewohnerInnen von großer Bedeutung zu sein.

Ein solcher hat sowohl für die BewohnerInnen als auch für die Hausverwaltungen Vorteile (Vgl. auch Bärsch/Simbriger 2001; Langschwert et al. 1983):

- die getroffenen Entscheidungen werden stärker **akzeptiert**, da sie die **Wünsche und Bedürfnisse** der BewohnerInnen repräsentieren
- dadurch **erhöht sich die Akzeptanz bzw. die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen**
- **Fehlplanungen** bzw. zu **geringer Auslastung** sind somit weniger wahrscheinlich
- die Möglichkeit der Raumgestaltung erhöht für die BewohnerInnen die subjektive Relevanz und die **Identifikation** mit den Gemeinschaftseinrichtungen (und somit mit der Wohnanlage)
- Identifikation trägt dazu bei, dass auf die Gemeinschaftseinrichtungen **stärker geachtet** wird – Vandalismus und Verschmutzungen werden dadurch weniger wahrscheinlich

Themen, bei denen BewohnerInnen mit einbezogen werden können, sind z.B. die generellen Nutzungszwecke der Gemeinschaftseinrichtungen, die Ausstattung und Gestaltung, die Arten möglicher organisierter Aktivitäten, Nutzungsbedingungen, Zugangsregelungen und Kosteneinsparungspotentiale.

Mitbestimmungsstrukturen können sehr verschiedener Art sein: regelmäßige MieterInnenversammlungen, schriftliche bzw. Online-Umfragen oder Diskussionsforen. Besonders ausgeprägt sind sie im Fall der Selbstverwaltung.

Sowohl bei konventionelleren Mitbestimmungsmöglichkeiten als auch bei der Selbstverwaltung müssen zwei Bedingungen erfüllt sein: einerseits muss ein **Budget** vorhanden sein, über das die BewohnerInnen verfügen können, andererseits müssen **Mitbestimmungsstrukturen aktiv initiiert** und in ihrer Entstehung begleitet werden.

Die **Einzugsphase** spielt hier eine besonders wichtige Rolle: diese Phase sollte dazu genutzt werden, Impulse zur Förderung der Kommunikation unter den zukünftigen BewohnerInnen zu geben, die möglichen Formen der Mitbestimmung oder Selbstverwaltung zu explizieren und auf die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinschaftseinrichtungen aufmerksam zu machen. Es geht also darum, die BewohnerInnen von Anfang an in Hinblick auf die Gemeinschaftseinrichtungen zu aktivieren, damit sie diese als einen von ihnen aneigenbaren bzw. gestaltbaren Raum - als „verlängertes Wohnzimmer“ - wahrnehmen können.

Die Einzugsphase ist außerdem diejenige, in der die BewohnerInnen viele gemeinsame Anliegen (die Mühen des Umzugs) teilen. Diese Tatsache sollte genutzt werden, um länger andauernde kommunikative Strukturen zu bilden. Diese werden durch die räumlichen Strukturen (also z.B. die Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch die Gestaltung der Freiräume) unterstützt und ermöglicht.

Umgekehrt werden die Gemeinschaftseinrichtungen nur dann intensiv genutzt, wenn auch eine aktive Aneignung durch die BewohnerInnen erfolgt bzw. sich Kommunikations- und Selbstorganisationsstrukturen unter ihnen bilden. Mitbestimmungsmöglichkeiten und Selbstverwaltung wiederum können zu einer längerfristigen Aufrechterhaltung des Austauschs bzw. der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen beitragen. Besonders deutlich werden diese Zusammenhänge in selbst verwalteten Wohnprojekten (wie z.B. beim Cohousing).

Die **Kommunikation** der BewohnerInnen untereinander bzw. mit der Hausverwaltung spielt in diesem Kontext sehr wahrscheinlich auch eine Rolle: die Regelmäßigkeit bzw. Häufigkeit von MieterInnenversammlungen und die Möglichkeiten der BewohnerInnen Vorschläge zu machen bzw. die Informationsweitergabe durch die Hausverwaltung sollten hier beachtet werden.

• **Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen**

Anhand der empirischen Daten ließ sich verifizieren, dass die **Beurteilung, Nutzung und Wichtigkeit bzw. als positiv oder negativ wahrgenommene Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen** für die Befragten der drei Wohnanlagen **einen signifikanten Einfluss auf deren Wohnzufriedenheit** hat.

Die Wahrnehmung und die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen sind also Teil der Bewertung des Wohnumfelds. Die Interpretation, dass generell wohnumzufriedenere Menschen Gemeinschaftseinrichtungen weniger nutzen, sie schlechter bewerten und ihnen eine weniger große Wichtigkeit zumessen, ist jedoch auch möglich. Hier ist wahrscheinlich von einer Wechselwirkung auszugehen.

Auch die Zufriedenheit mit Mitbestimmungsmöglichkeiten und mit der Intensität bzw. dem Interesse an Nachbarschaftskontakten hängen leicht mit der Wohnzufriedenheit zusammen. Beide Faktoren können durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen bzw. den stärkeren Einbezug der BewohnerInnen in Entscheidungen bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen gefördert werden.

In der quantitativen Erhebung wurde zwischen mehreren möglichen positiven und negativen Auswirkungen der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen unterschieden.

Wahrgenommene **positiven Auswirkungen** umfassten unter anderem:

- das **Entstehen von Kontakten mit NachbarInnen** durch die Nutzung
- **Besserer Umgang mit Konflikten** aufgrund intensiverer Nachbarschaft: NachbarInnen, die sich (auch oberflächlich) kennen, versuchen Konflikte eher durch direkten Kontakt als über die Hausverwaltung zu lösen
- eine **höhere Identifikation** mit der und **Ortsbindung** an die Wohnanlage aufgrund der (Nutzung der) Gemeinschaftseinrichtungen
- Möglichkeit zu **Aktivitäten im unmittelbaren Wohnbereich**, die in der **Wohnung nicht möglich** wären (wie raumgreifendere oder lautere Nutzungsformen)
- **Zeit- und Kostenersparnis durch die Nutzung** der Gemeinschaftseinrichtungen: die Einrichtungen sind für den Einzelnen sehr günstig nutzbar, Kosten für größere Geräte kön-

nen geteilt werden und Platz in der Wohnung und somit Miete gespart werden. Zeit kann aufgrund der räumlichen Nähe der Gemeinschaftseinrichtungen gewonnen werden.

- Förderung des **Verantwortungsgefühls** gegenüber der Wohnanlage und somit weniger Vandalismus
- **Geringere Fluktuation** und positive Wirkung auf das **Image** der Hausverwaltungen

Als mögliche **negative Auswirkungen** durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wurden folgende Punkte genannt:

- die Wahrnehmung von **Lärm und Vandalismus**
- **Nutzungskonflikte** unter BewohnerInnen
- Nutzung durch „unsympathische“ BewohnerInnen bzw. **dominante Gruppen**
- Nutzung durch **Hausfremde**
- **Zusatzaufwand** an Zeit und Geld für die Hausverwaltungen

Negative Auswirkungen wurden generell seltener als positive Auswirkungen wahrgenommen. Große Unterschiede zwischen den Wohnbauten waren hinsichtlich der Wahrnehmung positiver Auswirkungen feststellbar. Dies liegt sehr wahrscheinlich an der aufgrund verschiedener Faktoren – wie oben beschrieben – sehr unterschiedlichen Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen je nach Wohnbau.

Personen, die die **Gemeinschaftseinrichtungen häufiger nutzen, nehmen die positiven Auswirkungen stärker wahr**, was heißt, dass diese von den Gemeinschaftseinrichtungen wahrscheinlich stärker profitieren können. Umgekehrt nehmen Befragte, die die Gemeinschaftseinrichtungen seltener nutzen, negative Auswirkungen etwas stärker wahr.

In der Studie wurde deutlich, dass neben der Berücksichtigung baulicher und ausstattungsbezogener Kriterien auch der **soziale Kontext** der Gemeinschaftseinrichtungen wesentlich zu deren Akzeptanz beiträgt. Die Haltung und Kommunikation der Hausverwaltung bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen, die Bereitstellung organisatorischer Strukturen wie Mitbestimmungs- oder Selbstverwaltungsmöglichkeiten, die Verfügbarkeit eines ausreichenden Budgets für die Gestaltung sowie die Organisation von Aktivitäten in den Gemeinschaftseinrichtungen sind wesentliche Einflussfaktoren für deren Aneignung durch die BewohnerInnen als „erweiterter Wohnraum“.

Interessante Fragen für weiterführende Forschungsprojekte könnten die nachbarschaftsbezogenen Wirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen, die (möglichen) Kommunikationsformen zwischen Hausverwaltungen und BewohnerInnen sowie bisherige Erfahrungen, Formen bzw. Vor- und Nachteile verschiedener Mitbestimmungs- und Selbstverwaltungsmodelle sein.

Management Summary (in English)

Aim of the study

The focus of this study was the acceptance of community facilities and residential satisfaction in three residential complexes of subsidized housing.

The aim of the study was to find out whether and how residential satisfaction is influenced by the utilisation and the assessment of community facilities, which effects they have on residential experience and which suggestions can be concluded from these findings for the design of community facilities.

By comparison of the residential complexes, factors were identified, which can explain the differences in the acceptance respectively in the satisfaction with community facilities.

The perspectives of representatives of the property managements were also included: which experiences have they made with the management of community facilities?

Advantages and disadvantages of different forms of management, access, cost calculation models, participation and design options shall be discussed and described from the perspectives of residents, experts, representatives of the property managements and on the basis of already existing studies concerning these issues.

Following **residential complexes** were chosen: the “Kabelwerk” in the 12th Viennese district, a building in the Wienerberg City (Familienwohnbau) in the 10th Viennese district and the residential complex Kaiser-Ebersdorfer-Straße 79/85 in the 11th Viennese district.

The housings differ in their size, their construction method, their composition of residents, and partly in the forms of their community facilities.

Also, they possess different types of access, cost calculation and management systems for the community facilities. The residents' move-in occurred in the last five years.

Methods

In the framework of this study, quantitative and qualitative empirical **methods** were used. On one hand, in all residential complexes the residents had access to an online survey (in one housing, due to a low return rate of answers, also a paper questionnaire was distributed), on the other hand, semi structured interviews were conducted with residents of all residential complexes, representatives of the property managements and with experts.

The return rates of the surveys were high. In the residential complex Kabelwerk, the return rate amounts to 43,4% (356 returned surveys), in the housing Kaiser-Ebersdorf 50% (125 returned surveys) and in the residential complex Wienerberg 49,5% (60 returned questionnaires).

The quantitative Data was analysed by the construction of indices, frequency analysis and correlations. The qualitative data was interpreted thematically.

Preceding the empirical phase studies and theories regarding residential satisfaction, community facilities and innovative examples of community facilities were studied and described.

Results of the study

The data of the online survey showed considerable differences between the residential complexes regarding the utilisation, the assessment and the subjective relevance of the community facilities as well as regarding the evaluation of diverse aspects of residential satisfaction.

In the qualitative interviews some explanations could be found for the low acceptance of community facilities in one residential complex: lacking **furniture**, high **costs**, only few organised **activities** in the community facilities, no **participation** opportunities for the residents or a **budget** for the design or the furnishing of the facilities.

The **importance of the property management** becomes apparent: especially in the initial move-in phase, it has to point out actively the utilisation and design opportunities of the community facilities to the residents and offer participative structures and a budget.

The different **social composition** of the residents doesn't seem to account for these findings: there were no correlations found with the utilisation intensity, the assessment or the relevance of community facilities.

The most important influencing factors on the acceptance and utilisation of community facilities will now be presented.

• Criteria regarding construction, design and furnishing

Regarding the construction, the design and the furnishing of community facilities, following criterions proved to be important:

- the appropriate **size** of community facilities
- the **floor plan**, adequate and sufficiently sized **surfaces** for a diversity of activities
- the design of **seclusion or visibility** (which can have positive and negative effects)

- exposure to **light**
- sufficient **noise insulation**
- the equipment with **toilettes, electrical and water connections**
- **a friendly, cosy design** of the interiors
- action opportunities for the users by providing a sufficient **furnishing**

• Organisational criteria

The chosen **system of access** to the facilities is relevant for the intensity of utilization as well as for the occurrence of negative effects like noise and vandalism. A very open access (for example by the residents' keys) enhances the convenience of utilization, but can also encourage vandalism (as it was the case in two residential complexes). Electronic access systems with personal access cards give allow the identification of users in the case of vandalism and the regulation of opening hours.

Opening hours should also allow residents with longer working hours the utilizations of the facilities. Here the already mentioned noise insulation or – ideally – a separate construction of the community facilities set apart from the private residences becomes important.

As indicated by experts and by former studies (Bärsch/Simbriger 2001) on that matter, community facilities should allow activities that are not possible in private residences, which also include activities like gymnastics, parties, film features and so on with potentially higher noise levels.

Lacking **maintenance** and **cleaning** are inhibitive for utilisation according to the quantitative and qualitative results. Defective technical equipment or booking systems lead for example to a reluctance of residents to invite friends in the community facilities.

• Attributes of the users

Different **attributes of the potential users** are crucial for the interest in community facilities. As shown in the empirical results and other studies, families with children are the main target group for community facilities. Children move more freely and frequently in semi-public spaces and get in contact with neighbours more easily. Therefore also the parents become more oriented towards the residential area – in spatial as well as in social regard.

Very low correlations could be shown with migration background of the residents (higher relevance and more intensive utilisation) and education (worse assessment and more intensive utilisation) and one person households (less intensive utilisation and lower relevance).

One reason for the lack of interest of individuals living in one person households is maybe the inhibition to use community facilities on one's own and without "a reason". Although, when courses, workshops and other interest groups are organised, also these households can show interest in the utilisation, since these activities are not as group-oriented as for example the utilisation of saunas or parties. But also other interviewees showed interest in these activities.

Another personal attributes that encourage the utilisation of community facilities is the interest in special hobbies or leisure activities as well as the intensity of and interest in contacts with neighbours. For the latter, significant correlations could be shown with the utilisation intensity. Thus, also social active people, who are interested in contacts (with neighbours) and persons with hobbies are potential users (as shown in the qualitative interviews, this counts also for residents without children).

• Inclusion of the residents

Regarding the constructional design and the equipment as well as regarding attributes of the users, the **participation** of residents seems to be of particular importance. It has advantages for the residents, but also for the property managements:

- the decisions made are more **accepted**, because they represent the **wishes and the needs** of the users
- therefore the **acceptance and utilisation intensity** of the community facilities can be **increased**
- **Incorrect planning** or an **insufficient degree of capacity utilisaton** are less likely

- o the possibility to design the facilities increases their subjective relevance and the **identification** with them for the residents.
- o Identification leads to a **sense of responsibility** towards the residential environment and can thereby contribute to a decline in vandalism

Issues, where participation of residents would be useful are for example the general purposes of utilisation of the community facilities, the equipment and design, the forms of possible organised activities, terms of use and access and potentials of cost reduction.

Participation structures can be of different kinds: residents' meetings on a regular basis, paper or online surveys or discussion boards. Their most comprehensive form is self-management by the residents. (vgl. Bärsch/Simbriger 2001; Langschwert et al. 1983)

Regarding more conventional participatory opportunities as well as self management, two conditions must be met: there has to be a disposable **budget** and the **participatory processes have to be initiated** and attended in their development.

The **move-in phase** is particularly important in this context. This phase should be used for the encouragement of communication between the future neighbours, for the explanation of possible forms of participation and self management and to indicate the possibilities of utilisation and design of the community facilities. The aim is to activate the residents from the beginning in relation to the community facilities, so that they can perceive them as appropriable and designable spaces – as “extended living room”.

The move-in phase is also the time, where residents share many common issues (the troubles of moving in). This fact should be used to initiate longer lasting communicative structures. These are on the one hand supported by the spatial structures (the community facilities and the semi-public spaces).

On the other hand, community facilities will only be used intensively, if there is an active appropriation by the residents and if structures of communication and self organisation develop between them. Opportunities of participation and self management in turn can contribute to a longer lasting preservation of exchange and to the more intense utilisation of community facilities. These interrelations become especially apparent regarding self managed housing projects (like cohousing).

The quality of **communication** of the residents among each other and with the property management also plays an important role: the housings greatly differ in the number of residents meetings, in the opportunities for residents to make suggestions respectively in the quality of the information flow between property management and residents.

• **Effects of community facilities**

According to the empirical data it could be verified, that the **utilisation**, the **assessment** and the **relevance**, respectively the perception of **effects of community facilities**, have a **significant impact on the residential satisfaction** of the respondents.

The perception and the utilisation of community facilities are therefore a part of the evaluation of the living environment. Although, interdependency between these variables is also possible: respondents, who are dissatisfied with their residential environment, may also use community facilities less, assess them more poorly and give them a lesser relevance.

The biggest impact on residential satisfaction has however the assessment of various aspects of the flat, the residential complex and the quarter, which was perceived quite differently in the three residential complexes.

Also, the satisfaction with participation opportunities regarding community facilities as well as the intensity of and the interest in contacts with neighbours influence residential satisfaction. Both elements can be encouraged through the utilisation of community facilities and the inclusion of residents in decisions regarding community facilities.

In the quantitative survey possible **positive and negative effects** of the utilisation of community facilities were distinguished. The perceived positive effects in the survey are:

- the development of **contacts with neighbours** through utilisation
- **better dealing with conflicts** due to a more intensive neighbourhood community: resident, who know each other (even superficially) tend more to solve conflicts directly than by calling the property management
- a higher **identification** and **place attachment** to the housing due to community facilities
- opportunities of **activities in the near residential area**, which could **not be conducted in the private residence** (like loud or space intensive ways of space appropriation)
- **Savings of time and money**: the utilisation of the facilities is very inexpensive, costs for more expensive equipment can be shared between the residents and space in the private residence – and therefore rental costs – can be saved. Time can be gained due to the closeness of the facilities to the private residence.
- Enhancement of **feelings of responsibility** towards the residential complex which could lead to a decrease in vandalism
- lesser **fluctuation** of residents and positive effects on the **image** of the property managements

Possible negative effects are:

- perception of **noise** and **vandalism**
- **utilisation conflicts** between residents
- utilisations by “unappealing” or **dominant groups**
- utilisation by **non-residents**
- **additional investment** of time and money by the property managements

Negative effects were generally perceived less frequently than positive effects. The negative effects were perceived approximately equally intensive in all housings. However, considerable differences between the residential complexes were found regarding the perception of positive effects. This can be explained by the - due to described factors - varying utilisation intensity of the community facilities in the different housings.

It is noticeable that persons who **use community facilities more often also perceive the positive effects more intensively**. This means that these people can profit from the utilisation of the community facilities. On the other hand, respondents, who use the community facilities less frequently, perceive negative effects slightly more often.

In this study it became apparent, that – besides the consideration of constructional and equipment-related criterions – also the **social context** of community facilities is a crucial factor for their acceptance by the residents. The attitude and communication of the property managements regarding the community facilities, the provision of organisational structures like participation or self management possibilities, the availability of a sufficient budget for the design of and organisation of activities in community facilities are essential influencing factors for their appropriation and perception by the residents as “extended living space”.

Interesting questions for further studies could be the community-related effects of community facilities, the (possible) forms of communication between property management and residents as well as experiences, ways, advantages and disadvantages of different participatory and self management models could be examined more closely.

1 Ziele und Aufbau der Studie

Vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Prozesse wie Globalisierung, Individualisierung, zunehmender sozialer Polarisierung und dem „Zwang“ zur Mobilität werden in den letzten Jahren wieder Konzepte interessant, die kleinräumige Selbstorganisation (z.B. im Grätzel), die Wiederbelebung kleiner Gewerbebetriebe und nachbarschaftliche Beziehungen fördern. Auch in Hinblick auf eine sich zunehmend pluralisierende Gesellschaft (hinsichtlich der Kulturen/der Herkunft, aber auch der Lebensstile) gewinnen Möglichkeiten neuer Kommunikations- und Wohnformen als Gegengewicht zu sich verstärkenden Segregationstendenzen an Bedeutung. Gleichzeitig fördert die Individualisierung die Sehnsucht und Suche nach neuen „Gemeinschaften“.

Dementsprechend verändern sich auch die Erwartungshaltungen an das Wohnen sowie die Zufriedenheitsfaktoren. Klassische Kriterien für die Wohnzufriedenheit (Größe, Raumaufteilung, Helligkeit und Lage) bleiben wichtig, werden aber um zusätzliche Ansprüche und Wünsche ergänzt. Denn die Nachfrage nach Dienstleistungen sowie Wellness- und Freizeiteinrichtungen steigt, während es jedoch mit dem wachsenden Anteil z.B. von Einzelpersonen Haushalten immer aufwändiger und kostspieliger wird, diese Infrastrukturausstattung selbst zu organisieren, zu betreiben und zu finanzieren. Gemeinschaftlich organisierte, finanzierte und genutzte Angebote können hier eine mögliche Lösung sein.

Die in letzter Zeit verstärkt angebotene Formen des „Themenwohnens“, das durch ein spezielles Wohnangebot bestimmte Zielgruppen ansprechen soll (z.B. für Ältere, für RadfahrerInnen, für an interkulturellem Wohnen Interessierte...), sind ein Ausdruck dieser neuen Bedürfnisse. Sie sind außerdem als eine Auswirkung der lebensstilspezifischen Differenzierung bzw. daraus resultierender spezifischer Wohnbedürfnisse zu sehen. Auch Baugruppen – von den BewohnerInnen in Kooperation mit ArchitektInnen oder Bauträgern gemeinschaftlich geplante, errichtete und verwaltete Wohnprojekte – erleben derzeit eine Renaissance.

Sowohl „Themenwohnen“ als auch Baugruppenprojekte reagieren auf oben genannte gesellschaftliche Entwicklungen. In beiden Fällen spielen Gemeinschaftseinrichtungen eine wesentliche Rolle – sie stellen die Orte dar, an denen Austausch und Kooperation unter BewohnerInnen einer Wohnanlage/eines Wohngebiets stattfinden können. Doch auch abseits dieser spezielleren Wohnangebote werden Gemeinschaftseinrichtungen wieder verstärkt errichtet (vgl. die Studie von Bärsch/Simbriger 2001 mit Daten für Deutschland).

Gemeinschaftseinrichtungen können im besten Fall erweiterten Wohnraum darstellen, der zusätzliche halböffentliche Raumeinigungs- und Kommunikationsmöglichkeiten bietet. Somit könnte angenommen werden, dass diese Erweiterung der Raumnutzungsmöglichkeiten einen positiven Einfluss auf die Wohnzufriedenheit hat. Gemeinschaftseinrichtungen können jedoch auch problematisches Potential in sich bergen: eventuell entstehender Lärm durch die Nutzung (hier spielt die Gestaltung der Einrichtungen eine wesentliche Rolle), verschiedene Bedürfnisse und eventuell Konflikte in Bezug auf die Nutzungsformen, zusätzliche Kosten, Vandalismus, Aufwand der Verwaltung usw.

Ziel dieser Studie soll es darum sein, sowohl positive als auch negative Auswirkungen der Existenz und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen aufzuzeigen, Erfahrungswerte in Bezug auf problemvermeidende Strategien zu erfassen und generell den Einfluss von Gemeinschaftseinrichtungen auf die Wohnzufriedenheit zu erheben.

Untersucht wird schwerpunktmäßig die Zufriedenheit im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus in Wien. Es sollen vor allem Gemeinschaftseinrichtungen mit „sozialem Charakter“ beleuchtet werden, also solche, in denen potentiell ein Austausch unter den BewohnerInnen ermöglicht wird. Dazu zählen z.B. Gemeinschaftsräume, Sauna, Schwimmbad, Fahrradwerkstätten, Kinderspielflächen während Fahrradabstellräume, Abstellflächen usw. weniger Thema sind. Außerdem fokussiert sich die Erhebung stärker auf in Innenräumen liegende Gemeinschaftseinrichtungen, Beurteilungen von z.B. Kinder-/Jugend-/Ballspielplätzen werden eher

am Rande erhoben. Außerdem sollen Ressourcensharing - Modelle (wie z.B. Car-Sharing) – soweit vorhanden – im Rahmen der Erhebung untersucht werden.

Generell ist dabei anzumerken, dass die Wohnzufriedenheit ein komplexes Phänomen ist, bei dem lineare bzw. monokausale Aussagen kaum bis gar nicht ableitbar sind. Dennoch soll versucht werden anhand quantitativer und qualitativer Methoden Antworten auf unter anderem folgende Fragen zu finden:

- Unter welchen Umständen kann von einer **Erhöhung der Wohnzufriedenheit** durch das Angebot von **Gemeinschaftseinrichtungen** ausgegangen werden?
- Welche **Faktoren beeinflussen** die **Zufriedenheit mit Gemeinschaftseinrichtungen**?
- Welche **Auswirkungen** haben Gemeinschaftseinrichtungen auf das Wohnerleben bzw. -verhalten der BewohnerInnen?
- Welche **Vor- und Nachteile** sehen **Hausverwaltungen** bzw. **Bauträger** beim Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen?
- Welche **Empfehlungen** für die konkrete Ausgestaltung können daraus abgeleitet werden?

Mögliche und in der Studie erhobene **Einflussfaktoren** (diese werden im Theorieteil dieser Studie genauer expliziert) können unter anderem sein:

- **Art bzw. Umfang** der Gemeinschaftseinrichtungen
- **Lage** der Gemeinschaftseinrichtungen in der Wohnanlage
- **Zugänglichkeit** der Gemeinschaftseinrichtungen (Zugangs- und Buchungssysteme)
- **Verwaltung** der Gemeinschaftseinrichtungen
- Gestaltungsmöglichkeiten durch die BewohnerInnen
- **Höhe der Kosten** und **Kostenabrechnungsformen**
- **Größe der Wohnanlage**
- **Soziale Durchmischung der Wohnanlage**
- **Wohndauer** der BewohnerInnen

1.1. Vorgehen und Arbeitsschritte der Studie

Um die Forschungsfragen zu beantworten wurden exemplarisch – in Koordination mit der Magistratabteilung 50 (Wohnbauforschung) und dem Wohnfonds – drei Wohnanlagen für die empirische Untersuchung ausgewählt: das Kabelwerk, die Anlage in der Kaiser-Ebersdorfer Straße 79/85 und ein Wohnbau in der Wienerberg City.

Zur Erforschung des Zusammenhangs zwischen Wohnzufriedenheit und Gemeinschaftseinrichtungen im gemeinnützigen Wohnbau im Sinne der oben genannten Zielsetzungen kam ein **Methodenmix** zum Einsatz:.

- So wurden mittels **Literaturrecherchen** vor allem der internationale Stand der Forschung, mögliche Erfolgsbeispiele, aber auch Erfahrungen mit Erhebung und Auswertung der Wohnzufriedenheit erforscht.
- In **ExpertInneninterviews** wurden einzelne für das Forschungsthema interessante Faktoren identifiziert und deren Zusammenhänge dargestellt.

- In der Folge wurden mittels einer **Online-Befragung** und **persönlicher Interviews BewohnerInnen** von drei Wohnanlagen des gemeinnützigen Wohnbaus in Wien zu ihrer Wohnzufriedenheit und der Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen befragt. Dabei ging es weniger darum, den Zusammenhang von Wohnzufriedenheit und Bewertung/Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen mit mathematischen Modellen empirisch zu erfassen (was aufgrund der zahlreichen und komplexen Vernetzungen seriöserweise auch kaum möglich ist), als vielmehr, die aus den ExpertInneninterviews gewonnenen Erkenntnisse über mögliche Einflussparameter und mögliche Zusammenhänge quantitativ und qualitativ zu bewerten und darzustellen.
- Schließlich wurden anhand von **Interviews mit den Hausverwaltungen** bzw. Personen, die für die Gemeinschaftseinrichtungen in den ausgewählten Wohnbauten zuständig sind, die Erfahrungen in der Nutzung bzw. – soweit vorhanden – Erkenntnisse und Daten über die Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen dargestellt.
- In der anschließenden Analyse der gewonnenen Daten und Literaturrecherchen wurden mögliche Folgerungen im Sinne von **Handlungsperspektiven für Wohnbauträger und Hausverwaltungen** herausgearbeitet.

Projektphasen

Literaturrecherche und -aufarbeitung							
		Recherche Wohnbauten					
		Konzeption von Fragebögen/Leitfäden					
			ExpertInneninterviews				
				Interviews Hausverwaltungen			
				Online-Befragung			
					BewohnerInneninterviews		
					Datenauswertung/Transkription		
					Berichterstellung		

2. Theoretische und empirische Grundlagen zu Wohnzufriedenheit und Gemeinschaftseinrichtungen

Die Literaturrecherchen umfassten folgende thematische Gebiete:

- Theorien zu Wohnzufriedenheit
- Studien und Daten zur Wohnzufriedenheit
- Methoden zur Erhebung von Wohnzufriedenheit
- Empirische Studien zur Nutzung und Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen
- (Inter)nationale „Best Practice“ - Beispiele von Wohnbauten mit interessanten Gemeinschaftseinrichtungen
- Historische Perspektive auf Gemeinschaftseinrichtungen im Wiener Wohnbau

Im Folgenden sollen – auch für die Konzeption des Fragebogens relevante – Theorien und Studien zu den Themen Wohnzufriedenheit und Gemeinschaftseinrichtungen dargestellt werden.

2.1. Wohnzufriedenheit

Erhebungen zur Wohnzufriedenheit haben in Österreich schon eine längere Tradition. So sind einige Studien aus den 70er und 80er Jahren dazu zu finden. Diese waren jedoch von Hintergrundannahmen geprägt, die in der neueren Forschung zu diesem Thema teilweise umstritten sind.

Das damalige Konzept des „vollwertigen Wohnens“ ging von einer „stammesgeschichtlichen Prägung“ der Wohnbedürfnisse von Menschen aus (humanethologischer Ansatz). Diese deterministische Sichtweise ist heute eher der Überzeugung gewichen, dass Wohnbedürfnisse und daraus abgeleitet die Wohnzufriedenheit großteils sozial geprägte Konstrukte sind, die einer Vielzahl von gesellschaftlichen Einflüssen unterliegen. (Institut für Stadtforschung 1988, Hansely/Kaufmann 2004)

Darin liegt auch die Schwierigkeit der Erhebung und Bewertung von Aussagen zur Wohnzufriedenheit, dazu jedoch weiter unten mehr.

2.1.1. Definitionen und Modelle von Wohnzufriedenheit

Wohnzufriedenheit kann definiert werden als „die positive oder negative Gefühlsreaktion von Bewohnern auf ihre Umwelt“ bzw. als das Konstrukt einer „multidimensionale[n]“ Bewertung, das aus „kognitiven, affektiven und konativen Komponenten besteht“. (Walden 1993, S. 27 und S. 60)

Sie bezieht sich auf verschiedene **Aspekte von Orten** und auf verschiedene **Raumebenen**.

Die Raumebenen Wohnung, Wohnhaus, Nachbarschaft, Wohngegend lassen sich auch nach folgenden Kategorien einteilen: verhaltensbezogene Umwelt, wahrgenommene Umwelt und operationale Umwelt (Rapoport 1977, zit. in Walden 1993, S. 41). Die verhaltensbezogene Umwelt ist für die Zufriedenheit besonders ausschlaggebend, sie ist auch Gegenstand dieser Untersuchung. Die Relevanz der Verhaltensumwelt ist nicht nur in der eigenen, alltäglichen Aneignung begründet, sondern auch in ihrer Bedeutung als Identifikationsobjekt: Menschen definieren sich oft selbst über ihr Zuhause.

Außerdem hängt die Wohnzufriedenheit mit zwei Aspekten von **Zeit** zusammen: mit der „linearen“ Zeit in Form der Wohndauer und der „zyklischen“ Zeit als die Zeit, die pro Tag in der Nachbarschaft verbracht wird. (Bonaiuolo et al. 1999)

Wohnzufriedenheit kann nun einerseits Auskunft über die wahrgenommene Wohnqualität geben, andererseits wird sie in manchen Studien auch als **Prädiktor für zukünftiges Verhalten** interpretiert. Im negativen Fall soll diese zu hoher Fluktuation der BewohnerInnen, Vandalismus und Verwahrlosung, im positiven Fall zu langer Wohndauer und Verantwortungsgefühl für die Wohnumgebung führen. Die „Vorhersagekraft“ der Wohnzufriedenheit für Verhalten ist jedoch umstritten. So habe die Wohnzufriedenheit nach Walden (1993) nur indirekten Einfluss auf das Verhalten. Die Erhebung der Wohnzufriedenheit könne aber dazu beitragen, die Wirkung von gebauter Umwelt auf Verhalten besser zu verstehen.

Es existieren viele Modelle zur Messung der Wohnzufriedenheit, exemplarisch sollen hier kurz – einander nicht ausschließende – Perspektiven auf Wohnzufriedenheit dargestellt werden.

Flade (2006) führt z.B. das **Informationsverarbeitungsmodell** von Marans (1976) an. Die Wahrnehmung und Bewertung der Umwelt erfolgt vor dem Hintergrund der individuellen Erfahrungen bzw. Personenmerkmale und der Vergleichsstandards einer Person.

Das **Einstellungsmodell** (Ajzen/Fischbein 1980, zit. in Flade 2006) sieht in der Wohnzufriedenheit eine kognitive, affektive und eine Verhaltenskomponente. Die Bewertungen erfolgen also sowohl anhand „objektiver“ Kriterien, als auch anhand emotionaler und führen zu bestimmten Formen von Verhalten (z.B. Umzug).

Galster (1987, zit. in Flade 2006) geht von einer **individuellen Konstruktion der Wohnzufriedenheit** aus. Je nachdem, wie hoch das individuelle Anspruchsniveau bzw. die individuelle Unzufriedenheitsschwelle ist, ist eine Person mit den Merkmalen der Wohnumgebung zufrieden (wenn sie als über dem Anspruchsniveau liegend wahrgenommen werden), unzufrieden (wenn deren Bewertung unter der Unzufriedenheitsschwelle liegt) oder neutral (wenn deren Wert zwischen Anspruchsniveau und Unzufriedenheitsschwelle gesehen wird).

Werden das Anspruchsniveau/die Unzufriedenheitsschwelle gesenkt (passt die Person also die Erwartungen an die Umgebung an, dies kann auch Resignation bedeuten), steigt die Wohnzufriedenheit demnach wieder. Hinzu gefügt werden sollte hier jedoch, dass die Höhe des Anspruchsniveaus nicht bewusst und rein individuell konstruiert, sondern durch die soziale Positionierung der Person beeinflusst wird.

Aus diesen drei Modellen kann geschlossen werden, dass aus den „objektiven“ bzw. physikalischen Merkmalen der Wohnumwelt nie direkt auf die Wohnzufriedenheit geschlossen werden kann, sondern diese ihre Wirkung auf die Zufriedenheit immer durch die individuell und sozial geprägte „Brille“ der Befragten entfalten. (vgl. auch Walden 1993)

2.1.2. Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit

In der Literatur wird - teilweise auf der Basis genannter Modelle - eine Fülle von Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit genannt.

Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit (u.a. Flade 2006, Rapoport 1977)

Soziale/individuelle Faktoren	Alter, sozialer Status/Milieuzugehörigkeit, Kontakte zu NachbarInnen und Sicherheitsgefühl, Wohndauer
Merkmale der Wohnumwelt	
<i>Wohnung</i>	Größe der Wohnung, Zahl der Wohnräume, Grundriss, Ausstattung, private Freiräume (Balkon, Terrasse, Garten), Wohnlage
<i>Umwelt</i>	Schutz vor Lärm, Einsehbarkeit, Schmutz, Verkehr (Immissionen), aber auch Vorhandensein von Grünräumen
<i>Ästhetische Merkmale</i>	Licht, Aussicht, Architektur, Erscheinungsbild der Wohnumgebung, Nutzbarkeit des Eingangsbereichs
<i>Versorgungsinfrastruktur</i>	Konsum, Freizeit, Bildung...

Tabelle 1: Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit

Preiser/Rabinowitz/White (1988, zit. in Flade 2006) fügen dem noch technische Merkmale wie Statik, Dichte, Isolierung, Sanitäreinrichtungen, Heizung, Beleuchtung, funktionale Merkmale (Flexibilität und Passung in Bezug auf die Aktivitäten der NutzerInnen) und psychologische Kriterien wie Ortsbindung, Möglichkeit der Aneignung und der Privatheit hinzu.

Andere Studien (Bonaiuto 1999) bezogen zusätzlich die Bewertung architektonischer/ stadtplanerischer Merkmale und die Sozialstruktur der Wohnumgebung in die Erhebung mit ein.

Tappeiner et al. (2001) führen außerdem u.a. die Wohnmarktbedingungen, das Bewusstsein über die Realisierungsmöglichkeiten der Wohnwünsche, Anpassungsleistungen z.B. aufgrund von Immobilität/Alter/geringem Einkommen und Identifikation mit dem Wohngebiet als Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit an.

Die Rolle der *Wohnkosten* in Bezug auf die Wohnzufriedenheit ist aufgrund verschiedener Studienergebnisse umstritten. So gebe es Studien, nach denen die wahrgenommene Kostenbelastung einen wesentlichen Einflussfaktor auf die Wohnzufriedenheit darstellt (SRZ 1996, zit. in Tappeiner et al. 2001), aber auch Erhebungen, nach denen hier keine Zusammenhänge feststellbar waren (Wohnbund Graz 2000, zit. in Ebd.).

Ein auf jeden Fall wichtiger Einflussfaktor auf die Wohnzufriedenheit ist die **Bezugsgruppe**, an der sich die Befragten jeweils orientieren. Meist sind dies Personen der Schicht bzw. exakter des Milieus, der/dem man selbst angehört. Die von diesen implizit oder explizit vorgenommenen positiven oder negativen Bewertungen von Wohnmerkmalen fließen meist auch in die eigene Wahrnehmung bzw. Bewertung mit ein.¹ Auch frühere (als positiv oder als negativ erlebte) **Wohnerfahrungen** tragen zur Bildung eines subjektiven Vergleichsmaßstabs bei. (vgl. Tappeiner et al. 2001)

Zufriedenheit ist somit das **Ergebnis eines Vergleichs** zwischen den durch die Bezugsgruppe oder die Vergangenheit geprägten Erwartungen in Bezug auf das Wohnen und der vorgefundenen Wohnumgebung.

Es ist generell schwierig zu bestimmen, welche Einflussfaktoren die relevantesten für die Wohnzufriedenheit sind, da die BewohnerInnen sich in ihren Erwartungen stark unterscheiden und es potentiell unendlich viele Wohnumweltmerkmale gibt. In den meisten Studien werden nach Flade (2006) jedoch auf jeden Fall folgende Kriterien erhoben: Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße, den nachbarlichen Beziehungen und der Infrastruktur/den Dienstleistungen in der Wohnumgebung.

Diese – und einige zusätzliche – Merkmale der Wohnumwelt wurden in der Konzeption des Fragebogens berücksichtigt.

2.1.3. Wohn- und Raumaneignungsbedürfnisse

Die (Nicht-)Erfüllung von **Wohnbedürfnissen** ist eng mit der Wohnzufriedenheit verknüpft: „Zufriedenheit ist der Grad der Übereinstimmung, in dem die Wohnung und Nachbarschaft zur Erreichung der Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner beitragen.“ (Walden 1993, S. 54)

Wohnbedürfnisse werden durch sozio-kulturelle Normen geprägt und verändern sich – entwicklungspsychologisch betrachtet – im Laufe eines Lebens (Kleinkinder haben andere Bedürfnisse in Bezug auf das Wohnen bzw. auf die Raumaneignung als ältere Menschen oder Jugendliche, siehe dazu mehr in Kap. 2.2.) Können Wohnbedürfnisse *nicht* erfüllt werden, führt dies entweder zu einer Modifikation der Bedürfnisse bzw. der Einschätzung der Wohnsituation oder zur Unzufriedenheit.

Den Wohnbedürfnissen liegen **Raumaneignungsbedürfnisse** zugrunde. Raumaneignung wird verstanden als das Herstellen von Beziehungen zu Dingen bzw. Räumen anhand von Bedeutungsverleihung, Benennung, Nutzung und Veränderungen der Räume für eigene Zwecke und durch „territoriales“ Verhalten. (Flade 2006, Graumann/Kruse 1978) Mit der Raumaneignung einher geht außerdem die individuelle Personalisierung und Kontrolle des Raumes. (Walden 1993)

¹ Dieser Tatsache wurde im Fragebogen mit der Frage „Würden Sie diese Wohnanlage in Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis weiter empfehlen?“ Rechnung getragen. (vgl. auch Brech 2003, Tappeiner et al. 2001)

Das physische Umfeld ermöglicht oder verhindert auf verschiedene Arten und Weisen die Möglichkeit der Raumeignung - die *Gestaltung* und die *Veränderbarkeit* des Wohnraums und Wohnumfelds sind daher für diese entscheidende Faktoren.

Die Veränderbarkeit von Wohnbauten sollte daher von Anfang an berücksichtigt werden, denn nach Walden (1993) ist eine durch die BewohnerInnen veränderte Wohnumgebung vielmehr Zeichen *gelungener* als *misslungener* Planung. Der „Kommunikationwert“ der Wohnumwelt kann zu Ortsidentität und Wohnzufriedenheit beitragen.

Dies belegt auch eine Studie (Oxman & Carmon 1986, zit. in Walden 1993, S. 68f.), nach der BewohnerInnen, denen die Möglichkeit der Gestaltung und „Kontrolle“ ihrer Wohnbedingungen gegeben wird, eine doppelt so hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnung ausdrückten als BewohnerInnen, die diese Möglichkeit nicht hatten. Sie wiesen außerdem intensive nachbarschaftliche Beziehungen und stärkere Bestrebungen einer „Personalisierung“ der eigenen Wohnungen auf.

In der vorliegenden Studie sollen daher folgende Aspekte beleuchtet werden: die vermutlich nicht unwesentliche Rolle von Gemeinschaftseinrichtungen hinsichtlich der Erweiterung Raumeignungsmöglichkeiten, die zugrunde liegenden Raumeignungsbedürfnisse verschiedener Gruppen und die daraus resultierende Zufriedenheit oder Unzufriedenheit mit dem weiteren Wohnumfeld (Wohnanlage).

2.1.4. Schwierigkeiten bei der Erhebung von Wohnzufriedenheit

Die Komplexität von Wohnzufriedenheit führt zu einigen **Paradoxa**, mit denen man bei der Erhebung konfrontiert werden könnte. (Walden 1993, Tappeiner 2001)

Dazu zählt das sog. „Zufriedenheitsparadox“: trotz „objektiv“ schlechter Wohnbedingungen geben die Bewohner/innen an, sehr zufrieden zu sein. Dafür gibt es mehrere Erklärungsansätze. Einer davon bezieht sich auf die Dissonanztheorie: so würde das Eingeständnis, in der eigenen Wohnumgebung unzufrieden zu sein, sich auch negativ auf das Selbstbild auswirken. Dies liegt daran, dass sich die Menschen oft mit ihrer Wohnumgebung identifizieren bzw. das Wohnen in einer „guten“ Wohnumgebung soziale Anerkennung nach sich zieht. Um diese „Dissonanz“ in der Selbstwahrnehmung zu verhindern, werden höhere Zufriedenheitswerte angegeben, als sie tatsächlich empfunden werden.

Außerdem werden die anderen relevanten positiven Einflussfaktoren auf Wohnzufriedenheit wirksam wie Wohndauer, soziale Kontakte und – wie oben beschrieben – die jeweilige Bezugsgruppe.

Besonders in neueren Wohnbauten werden tendenziell höhere Zufriedenheitswerte gemessen als in älteren – dies liegt am Effekt der Neuheit und der Tatsache, dass eventuell negative Aspekte noch gar nicht bewusst wahrgenommen wurden.

Auch „resignative Anpassung“ (das „Herunterschrauben“ von Erwartungen bei schlechten Wohnbedingungen) und Selektionsprozesse (Unzufriedene ziehen eher weg) tragen zu hohen Zufriedenheitsangaben bei. (Tappeiner et al. 2001)

2.1.5. Wohnzufriedenheit in Wien

Nun sollen kurz einige Daten zur Wohnzufriedenheit in Wien dargestellt werden. Bei der Bewertung der Ergebnisse sind allerdings die unterschiedliche Erhebungsmethoden zu beachten, sie sind also nur bedingt miteinander vergleichbar.

Der Studie Leben und Lebensqualität in Wien (Fellner et al. 2007) zufolge sind 89% der WienerInnen mit ihrer Wohnung sehr zufrieden oder zufrieden, was einen Anstieg von 18% im Vergleich zu einer Großstudie im Jahr 1994/1995 bedeutet.

5% der Befragten waren unzufrieden mit ihrer Wohnung - besonders betrifft dies Personen, die aus der Türkei zugewandert sind (25% dieser Befragten sind mit ihrer Wohnung unzufrieden).

Die höchsten Zufriedenheitswerte gaben Befragte an, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen (Note 1,5), Personen aus Wohnanlagen gaben die Note 1,9.

Auch die Studie „Wohnzufriedenheit in Wien“ (Ifes/Fessel 2000) kam zu dem Ergebnis, dass die Zufriedenheit der BewohnerInnen in den im Rahmen der Erhebung untersuchten acht Wohnanlagen sehr hoch ist. 47% der Befragten leben sehr gerne, 34% gerne in ihrer Wohnung.

Die EU-weite Erhebung SILC (Statistik Austria 2007) zeigte für Wien folgende Zufriedenheitswerte mit der Wohnsituation: 6% sind sehr oder ziemlich unzufrieden und 68% sind sehr bzw. ziemlich zufrieden. Dies sind eindeutig niedrigere Werte als bei den oben dargestellten Studien, was – wie erwähnt – auch durch die Erhebungsmethode begründet sein könnte (es gab z.B. mehr Antwortkategorien zur Auswahl).

Auch hier zeigten sich österreichweit Unterschiede in der Zufriedenheit nach der Staatsbürgerschaft der Befragten. Während 80% der Befragten mit österreichischer Staatsbürgerschaft sehr bzw. ziemlich zufrieden sind, sind dies nur 59% der Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft.

Csasny/Stocker (2007) führten eine Sonderauswertung der Daten dieser Erhebung aus dem Jahr 2004 durch (hier waren gleich viele befragte WienerInnen unzufrieden und etwas weniger - 66% - zufrieden mit der Wohnsituation).

Wohnungen der gemeinnützigen Bauträger werden schlechter bewertet als Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen und mietfreie Wohnungen, was aber an der durchschnittlich höheren Wohnkostenbelastung und nicht an der Gesamtqualität der Wohnsituation, die hier sehr hoch bewertet wird (insbesondere die Gebäudequalität) liegt.

Haushalte mit Pension sind wohzufriedener als jüngere Haushalte, ebenso wie Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder gegenüber den Einpersonenhaushalten. Unter den Haushalten mit Kindern sind insbesondere diejenigen mit ein oder zwei Kindern zufrieden. Alleinerziehende sind von den Haushalten mit Kindern am unzufriedensten.

Die Landesregierung Steiermark gab im Jahr 2007 eine Befragung unter allen BewohnerInnen von Geschoßwohnbauten in der Steiermark, die zwischen 2003 und 2007 gefördert wurden, in Auftrag (ca. 6300 Wohnungen, 1411 Fragebögen wurden ausgewertet).

Die Zufriedenheit mit der Wohnung fiel auch hier recht hoch aus. Die abgefragten Merkmale wurden von 72-95% der Befragten positiv bewertet, dies betraf insbesondere die Helligkeit, Belüftbarkeit, die Größe und die Raumaufteilung der Wohnungen. In Bezug auf das Wohnhaus bzw. der Stiege ergaben sich geringere Zufriedenheitswerte, die sich jedoch je nach abgefragtem Merkmal stark unterschieden. So war z.B. die Zufriedenheit mit der Heiztechnik, der Architektur, der Familienfreundlichkeit, der Reinigung/Sauberkeit bzw. der Wartung mit über 70% relativ hoch, die Zufriedenheit mit der senioren- und behindertengerechten Ausstattung und mit Gemeinschaftsräumen mit 42-50% vergleichsweise niedrig.

Die Befragten waren mit Merkmalen der Wohnanlage weitgehend zufrieden. Mit Ausnahme der Zufriedenheit der Parkplätze für Besucher (nur ca. die Hälfte ist hier zufrieden), gaben bei allen Merkmalen über 70% an, sehr oder eher zufrieden zu sein.

Die für die Wohnzufriedenheit relevanten Kriterien unterscheiden sich - wie auch an den oben dargestellten Daten ersichtlich - je nach Bevölkerungsgruppe – hier werden, wie oben beschrieben, die unterschiedlichen Ansprüche an die Wohnumwelt je nach Lebensphase, die milieu- und schichtbedingten Präferenzen und „Unzufriedenheitsschwellen“ bzw. „Anspruchsniveaus“ in Bezug auf das Wohnen sowie die ökonomisch bedingten Unterschiede im Ausmaß der „freien“ Wahl eines Wohnorts wirksam.

In dieser Studie wird daher auch eine Auswertung von Zufriedenheitsangaben (mit dem Wohnen und spezifischer mit den Gemeinschaftseinrichtungen) nach verschiedenen Bevölkerungsgruppen vorgenommen werden. An dieser Stelle soll dieser Aspekt theoretisch und anhand durchgeführter Studien beleuchtet werden.

2.2. Wohnbedürfnisse verschiedener Gruppen

Im Folgenden möchten wir die in der Forschung skizzierten unterschiedlichen Bedürfnisse von verschiedenen Gruppen bezüglich ihrer Wohnumwelt bzw. empirische Ergebnisse zu deren

Wohnzufriedenheit darstellen. Anhand dieser Bedürfnisse wird auch sichtbar, für welche Gruppen Gemeinschaftseinrichtungen besonders nützlich sein können.

Sozialer Status

Der soziale Status bestimmt maßgeblich über die Wohnzufriedenheit. Menschen mit höherem sozialen Status bzw. Einkommen können sich für qualitativ hochwertigere Wohngegenden und Wohnungen entscheiden bzw. können negativ bewertete Wohnumwelten oder Nachbarschaften leichter verlassen. (Baba/Austin 1989, zit. in Flade 2006, siehe auch das Phänomen der Segregation) Diese Bedingungen führen daher auch zu eher positiven Zufriedenheitswerten bei reicheren/statushöheren Menschen.

Auch in Bezug auf die Interpretation der Ergebnisse dieser Studie ist dies zu beachten.

Lebensstile/Milieuzugehörigkeit

Eine „Übereinstimmung“ von Lebensstil und den Merkmalen der Wohnumwelt führt zu tendenziell höherer Wohnzufriedenheit. Dieser ist an die Schichtzugehörigkeit gekoppelt: einkommensstärkere Menschen haben auch eher „luxuriösere“ Wohnvorstellungen, während Einkommensschwächere eher geringere Ansprüche formulieren und daher auch – sollten diese nicht noch unterschritten werden – eher zufriedener sind. (Flade 2006)

Doch auch die Bildung – diese ist ebenfalls eng verknüpft mit Lebensstilen und dem Einkommen – spielt hier eine Rolle. Menschen mit höherer Bildung stellen höhere Ansprüche an die Wohnumgebung. (vgl. Langschwert et al. 1983)

Eine Studie des Wohnbundes Graz (2000, zit. in Tappeiner 2001) kommt zu dem Ergebnis, dass keine/r der Befragten mit hohem Einkommen und hoher Bildung mit der Wohnsituation unzufrieden war, jedoch 57% der befragten ArbeiterInnen.

Es gibt eine Vielzahl von Milieuuntersuchungen, die mehr oder weniger differenziert bzw. nach verschiedenen Kriterien Milieus unterscheiden.² All diese Milieuformen bedeuten auch unterschiedliche Raumaueignungs- und Wohnbedürfnisse bzw. Ansprüche an die Wohnumwelt. Auch die Bedürfnisse bezüglich Nachbarschaft (Wichtigkeit, Intensität von Kontakten, Art der Beziehungen) werden durch die Milieuzugehörigkeit beeinflusst. (Beck/Perry 2008)

Lebensphasen

Besonders bedeutend in Bezug auf die Raumbedürfnisse sind wie erwähnt die verschiedenen Lebensphasen. Auch in Bezug auf Gemeinschaftsräume spielt dieser Aspekt eine große Rolle (siehe unten).

• Kinder und Jugendliche

Für die psychische Entwicklung von Kindern spielt die Raumaueignung eine große Rolle. Die Wohnumwelt ist die primäre Umwelt für das Kind – über sie nimmt es „Kontakt“ mit der Welt auf. Neben dem „Entdecken“ von Räumen benötigen Kinder, wie Erwachsene, auch Räume „für sich“, in denen sie Schutz, Intimsphäre und Geborgenheit erfahren.

Walden (1993) zitiert Studien, die belegen, dass die Rückmeldung über die eigene Fähigkeit die Umwelt zu ändern, ein wichtiger Beitrag zur kognitiv-motorischen Entwicklung ist. Durch die „Kontrolle“ über und Interaktion mit der Umwelt erlangen Kinder Bewusstsein über eigene Kompetenzen, was bei der Entwicklung des Selbstkonzepts hilft.

Zusätzlich fördert die Möglichkeit zu sozialen Kontakten mit andern (Nachbars-)Kindern und anderen nicht institutionell verorteten Bezugspersonen kommunikative und soziale Fähigkeiten. (Langschwert et al. 1983)

Die Art der Wohnumwelt bestimmt über die Raumaueignungs- und Explorationsmöglichkeiten von Kindern. Je dichter die Wohnungen aneinander liegen und je größer die Gebäude sind, desto eingeschränkter sind diese.

² Ingalls/Wallcott (1984, zit. in Flade 2006) unterscheiden zwischen familien-, karriere- und konsumorientierten Lebensstilen. Sinus Sociovision (2008) erarbeitete eine Vielzahl von Milieus, von der „bürgerlichen Mitte“ bis zu den „Postmateriellen“ und den „konsumorientierten Arbeitern“. Auch Vester (2001) stellte eine Typologie der „Milieus des alltäglichen Lebensführung“ auf und unterschied hier z.B. zwischen postmodernistischen, hedonistischen, liberal-intellektuellen, technokratischen Milieus und verschiedenen Arbeitnehmermilieus bzw. bürgerlichen Milieus.

Kinder brauchen eine „Gegenwelt“ zur geschützten und kontrollierten Wohnung, aber auch zu institutionalisierten Betreuungseinrichtungen, zu denen sie aus Mangel an Möglichkeiten in der Wohnumgebung von ihren Eltern gebracht werden müssen.

Vor allem in Bezug auf das Wohnen in Hochhäusern gab es kontroverse Diskussionen: so wiesen kleine Kinder, die in oberen Stockwerken von Hochhäusern wohnten, Entwicklungsdefizite bzw. eine geringe Selbständigkeit aufgrund zu starker Bindung an die Mutter auf. (Flade 2006)

Auch das Fehlen von Grünräumen bzw. eine hohe Verkehrsbelastung wirken sich negativ auf die Entwicklung von Autonomie, Kreativität im Spiel und motorischer Fähigkeiten von Kindern aus. (z.B. Faber Taylor/Wiley/Kuo/Sullivan 1998, zit. in Flade 2006, Zeiher 1983)

Ebenso werden Sozialkontakte erschwert, diese müssen (oft wieder über die Eltern oder Institutionen) – in Ermangelung einer Nachbarschaft bzw. adäquater Räume in der Wohnumgebung – ständig neu organisiert werden (Zeiher 1983). Eine Auswirkung dieser Faktoren ist die zunehmende „Verhäuslichung“ der Kindheit (Ebd.)

Daraus können für die Planung von Wohnbauten folgende Schlüsse gezogen werden: Nach Van Viel (1983, zit. in Flade 2006) sollten in Hochhäusern daher Spielbereiche für Kinder eingerichtet werden, die diese ohne viel Aufwand erreichen können und ihnen Schutz bieten.

Pollowy (1977, zit. in Flade 2006) empfiehlt für große Wohnbauten die Schaffung von Spielbereichen in oberen Stockwerken für kleinere Kinder und für Volksschulkinder von Räumen im Hauseingangsbereich bzw. von Spielbereichen in Hausnähe, die von Gruppen von HausbewohnerInnen abwechselnd betreut werden.

Kinderadäquate Gemeinschaftseinrichtungen bieten für Kinder – vor dem Hintergrund oben geschilderter Wohnbedürfnisse – also eine Vielzahl an Vorteilen.

Die Bedürfnisse von **Jugendlichen** wurden und werden – wie auch eine Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50 (Korab/Lacina/Zuba 2005) belegt – im Wohnbau oft vernachlässigt. Für Jugendliche ist es wichtig die Möglichkeit zu haben mit zunehmender Selbständigkeit neue Räume – z.B. öffentliche Räume – erschließen zu können, unbeobachtet zu sein und sich mit ihren peer groups auszutauschen. Ansonsten sei für sie kaum selbstverantwortliche Umweltkontrolle erlernbar. (Walden 1993, Langschwert et al. 1983)

Zeiher (1983) sieht vor allem in monofunktionalen Hochhaussiedlungen im Vandalismus (der oft von Jugendlichen ausgeführt wird) den Versuch, fixierte Raumfunktionen aufzubrechen. Das – auch verbotene – Aneignen neuer Räume wird somit zur „kollektiven Widerstandsaktion“, da es bedeutet „gegen die Umwelt zu leben.“ (Ebd., S. 191)

• Familien

Die (Nicht-)Erfüllung der Bedürfnisse der Kinder wirken sich auch auf den Alltag der Eltern und somit auch auf deren Wohnzufriedenheit aus.

So fanden Gärling/Gärling/Valsiner (1984, zit. in Flade 2006) heraus, dass sich Eltern, die eine Gefährdung von Kindern aufgrund der Verkehrsbelastung wahrnehmen, auch in ihrer eigenen Wohnzufriedenheit beeinträchtigt fühlen. Die Wahrnehmung der Gefährdung bestand bei Befragten ohne Kinder im gleichen Ausmaß, hatte jedoch keine Auswirkung auf deren Wohnzufriedenheit.

Tappeiner et al. (2001) beschreiben vor allem Jungfamilien mit Kindern als wohnumgebungszentriert lebend. Sie reagieren somit tendenziell sensibler auf die Wohnumwelt und sind potentiell unzufriedener als andere BewohnerInnen. Für sie sind die Wohnkosten, die Umweltsituation, die Gestaltung bzw. Existenz von Aufenthaltsbereichen und Spiel- bzw. Sportmöglichkeiten (auch für Jugendliche) wichtige Faktoren.

Familien mit Kindern seien Wohnungsgröße und Image der Wohngegend, Familien mit älteren Kindern die Erreichbarkeit des Stadtzentrums wichtiger als anderen BewohnerInnen. (Ebd.)

Die Nicht-Existenz nachbarschaftlicher Beziehungen und für Kinder nutzbarer Räume in der Wohnumgebung bedeutet für die Eltern viel Organisationsarbeit (Organisation von Spielkontakten, von Transporten zu „Kinderinstitutionen“, von durchgehender Betreuung), die ein hohes Maß an Zeit und Geld abverlangt.

Gemeinschaftseinrichtungen, die auf Kinder ausgerichtet sind, bieten daher - neben den positiven Auswirkungen auf Kinder - auch Vorteile für die Alltagsorganisation von Eltern. Diese können zudem auch außerhalb der „Betriebszeiten“ von Betreuungsinstitutionen genützt werden. Besonders einkommensschwächere oder allein erziehende Eltern können davon profitieren.

Da der Großteil der – finanziell häufig stark belasteten – Alleinerziehenden weiblich ist bzw. da aufgrund der noch immer vorherrschenden geschlechtlichen Arbeitsteilung vor allem **Frauen** die Kinderbetreuung übernehmen, stellen diese eine wichtige Zielgruppe von Gemeinschaftseinrichtungen dar. (Langschwert et al. 1983, siehe auch unten)

Die Unterstützung der Entwicklung von nachbarschaftlichen Beziehungen (die auch gegenseitige Unterstützung bei der Betreuung von Kindern einschließt) durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen ermöglicht auch den Eltern eine Intensivierung sozialer Kontakte im Wohnumfeld, was nach vielen Studien die Wohnzufriedenheit und Ortsbindung maßgeblich beeinflusst.

• **Ältere Menschen**

Wie Kinder leben ältere Menschen - aufgrund der mit dem Alter zunehmend vorhandenen Mobilitätseinschränkungen und der Pensionierung - eher wohnumfeldzentriert. Über 90% der über 65-Jährigen wohnen in eigenen Wohnungen (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend 1998, zit. in Flade 2006) und verbringen den überwiegenden Teil ihrer Zeit dort (Saup 1999, zit. in Ebd.).

Hinzu kommt, dass altersbedingte Probleme nach einer Studie durch die Wohnumgebung verstärkt oder gemildert werden können (Kahana et al. 2003, zit. Ebd.) So hat es eine positive Wirkung auf die Gesundheit von älteren Menschen, wenn in ihrer Wohnumgebung Spaziergehen möglich ist. Kognitive und soziale Fähigkeiten werden gefördert, wenn ein unabhängiges Leben und der Kontakt mit Anderen durch die Wohnumgebung unterstützt werden. Auch hier könnten Gemeinschaftseinrichtungen eine wichtige Rolle spielen.

In mehreren Studien wurde bei älteren Personen eine im Vergleich zu anderen Bevölkerungsgruppen hohe Wohnzufriedenheit festgestellt. Dies auch dann, wenn die Wohnbedingungen „objektiv“ schlechter sind. (Marans 1976, zit. in Walden 1993, Tappeiner et al. 2001)

Hier gibt es mehrere Erklärungsansätze. Einer wäre, dass ältere Menschen aufgrund geringerer Möglichkeiten, die Wohnsituation zu ändern, ihre Ansprüche an die Wohnbedingungen „anpassen“ um so ihren Selbstwert nicht zu beeinträchtigen. (siehe oben zur „kognitiven Dissonanz“)

Auch die Wohndauer, die bei älteren Menschen tendenziell länger ist als bei jüngeren, wird in vielen Studien immer wieder als relevanter Einflussfaktor genannt. Hier spielt die Wahrnehmung des Zuhauses als Ort persönlicher Erinnerungen und emotionaler Sicherheit eine wesentliche Rolle. (O’Bryant 1982, zit. in Flade 2006)

Mit der längeren Wohndauer manchmal einher gehend ist auch die soziale Integration in der Nachbarschaft, die im Gegensatz zu sozialer Isolation zur Wohnzufriedenheit beiträgt. (Michelson 1970, Rosow 1967, zit. in Flade 2006)

Dennoch sind die Bedürfnisse älterer Menschen nicht über einen Kamm zu scheren bzw. nur auf ihr Alter zurückzuführen, es gibt hier große Unterschiede in Bezug auf das gewünschte Ausmaß von sozialem Austausch/Privatheit, von sensorischer Stimulation, von Homogenität/Heterogenität der Nachbarschaft und von der Kontinuität des Wohnortes.

2.3. Gemeinschaftseinrichtungen

Zum Thema Gemeinschaftseinrichtungen konnte in den Recherchen erstaunlich wenig Literatur gefunden werden, und wenn, ist diese meist älteren Datums.

So gibt es eine umfangreiche Studie von Langschwert et al. aus dem Jahr 1983³ zum Bestand und der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen in österreichischen Wohnanlagen. Trotz ihres Alters gibt sie u.E. wichtige Hinweise auf Planung, Verwaltung und Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen, die auch noch heute Relevanz haben.

Ebenso konnte eine aktuellere deutsche Studie gefunden werden (die auch den Mangel an empirischen Arbeiten zum Thema beklagt), in der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen zu dem Thema befragt wurden (Bärsch/Simbringer 2001).⁴

In Wohnzufriedenheitsuntersuchungen wird manchmal auch die Zufriedenheit mit Gemeinschaftseinrichtungen mit erhoben. Es sollen nun kurz wichtige Ergebnisse aus diesen Erhebungen dargestellt werden.

Daten zur Zufriedenheit mit Gemeinschaftseinrichtungen

Die 2007 durchgeführte Studie „Leben und Lebensqualität in Wien“ (Fellner et al. 2007) kam zu dem Schluss, dass die Ausstattung von Wohnanlagen mit Gemeinschaftseinrichtungen nach wie vor gering ist: nur 17% der Befragten verfügen über solche eine Einrichtung. Der Bedarf an bzw. die Erwartungshaltung gegenüber der Qualität von Freizeiteinrichtungen in der nahen Wohnumgebung habe jedoch zugenommen. Der Wohnbau scheint hier also den Bedürfnissen der BewohnerInnen teilweise nicht nachzukommen.

Tappeiner et al. (2000) sehen den Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen vor allem bei Jungfamilien mit Kindern und jüngeren Haushalten. Diese Gruppen vergleichsweise hohe Anforderungen an sie.

Die Nutzung steige jedoch mit der Entfernung zum Stadtzentrum. Vor allem werden Sport- und Fitnessanlagen bzw. eine Sauna gewünscht. Gemeinschaftseinrichtungen stellen beim Einzug kein großes Entscheidungskriterium dar, werden jedoch mit der Wohndauer immer wichtiger. Dies wird daran ersichtlich, dass in der von ihnen durchgeführten Studie die Gemeinschaftseinrichtungen großteils eher schlecht bewertet werden bzw. einige Verbesserungspotentiale genannt werden.

Sie stellen daher nach Tappeiner et al. auch einen Einflussfaktor auf die Wohnzufriedenheit dar, wie auch in einer anderen Studie bestätigt wurde (Ifes/Fessel 2000).

Die im Auftrag der steirischen Landesregierung durchgeführte Studie zur Wohnzufriedenheit im neueren gemeinnützigen Wohnbau in der Steiermark ergab, dass bezüglich des Wohnhauses eine relativ zu anderen Merkmalen große Unzufriedenheit mit den Gemeinschaftsräumen im Haus besteht (30% der Befragten haben an, hier weniger bzw. gar nicht zufrieden zu sein).

Diese Unzufriedenheit in Kombination mit einer generell geringen Ausstattung der Wohnhäuser mit Gemeinschaftseinrichtungen ergibt eine niedrige Nutzungsintensität.

55% der Befragten gaben an, über keine Gemeinschaftsräume zu verfügen. Die Nutzungsintensität viel dementsprechend niedrig aus, weitere 31% nützen diese weniger oder gar nicht. Nur 4% gaben an, den Gemeinschaftsraum zu nützen. Diese Werte sind in Bezug auf Sitzgelegenheiten, Waschräumen und Aufenthaltsbereichen für Kinder jedoch höher (16 bis 26% geben an, diese Einrichtungen zu nutzen).

Als Gründe für die Nicht-Nutzung wurden unter anderem Nutzungskonflikte, kein Bedarf an der Nutzung, das Vorhandensein eines eigenen Gartens/einer Terrasse und die unzureichende Ausstattung genannt.

Historische Perspektive auf Gemeinschaftseinrichtungen

³ Die Studie bestand aus einer repräsentativen Befragung von Daten zum Bestand, der Nutzung und zum Bedarf an Gemeinschaftsräumen von 6000 BewohnerInnen aus geförderten und in den Jahren 1971-1982 errichteten Wohnanlagen in Österreich. Zusätzlich wurden in ausgewählten Wohnanlagen Erhebungen durchgeführt (280 persönliche Interviews mit BewohnerInnen, Befragungen von Bauträgern, Bestandserhebungen).

⁴ In dieser Studie wurden 1999/2000 zwei Befragungen der gewerblichen Wohnwirtschaft in Nordrhein-Westfalen durchgeführt. In der ersten wurde nach dem Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen gefragt, in der zweiten wurden die Wohnungsunternehmen genauer befragt, die in den letzten 10 Jahren Gemeinschaftsräume eingerichtet hatten. Danach wurden persönliche Gespräche mit BewohnerInneninitiativen und Unternehmen geführt. Diese Studie hatte Gemeinschaftsräume als Fokus, Einrichtungen wie Sauna, Schwimmbad usw. wurden nicht erhoben.

Die (noch?) geringe Erforschung von Gemeinschaftseinrichtungen durch aktuelle Studien könnte darin begründet sein, dass diese in den letzten 100 Jahren immer wieder „Renaissancen“ und dann wieder geringere Relevanz im Wohnbau und in der Nachfrage erfahren haben. Die These, dass dies auch mit gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen zusammen hängen könnte, liegt nahe.

So waren Gemeinschaftseinrichtungen in der Zwischenkriegszeit ein integraler Bestandteil sozialen Wohnbaus in Wien, z.B. wurden damals Gemeinschaftshäuser mit Bibliotheken, Leseräumen, Spielräumen und Waschküchen eingerichtet. (Brech 2003) Hinter dieser Baupolitik standen konkrete Vorstellungen zur Verbesserung der Lebensbedingungen der ArbeiterInnen des „Roten Wien“. Neben der Einführung stark progressiver Steuern sowie dem Ausbau des Bildungs- Fürsorge- und Gesundheitssystems rückte in dieser Zeit der Wohnungsbau in das Zentrum der Kommunalpolitik.

„Wohnen sollte mehr sein als bloße Behausung, der Gemeindebau verstand sich als räumlich konzentrierter Ausdruck der neuen Gesellschaft, der ein breites Angebot an Infrastruktur wie Bildung, Gesundheit und Kultur mit einschloss, als Realisierung einer sozialen Utopie.“ (Ma 25 2008)

Den damals sehr beengten Wohnverhältnissen konnte durch Auslagerung von Aktivitäten in Gemeinschaftseinrichtungen begegnet werden. Diese Gemeinschaftseinrichtungen verloren in den darauf folgenden Jahrzehnten an Relevanz im Wohnbau und auch die Nutzung bzw. der Bedarf von BewohnerInnen ging zurück; vermutlich mit bedingt durch die Wirtschaftskrise vor dem Zweiten Weltkrieg bzw. die Wohnungsnot in der unmittelbaren Nachkriegszeit. Die danach entstehende Wohlstandsgesellschaft hatte das familienzentrierte Eigenheim mit Garten als Ideal (was es bis heute für viele Menschen immer noch ist), wodurch die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen wahrscheinlich ebenfalls gehemmt wurde.

In den 70ern wurde – mit bedingt durch sozialreformatorische Strömungen – das Thema Gemeinschaftseinrichtungen jedoch wieder aktuell. (Ebd.) Auch Langschwert et al. (1983) sehen in der Periode von 1971 bis 1982 eine Zunahme in der Errichtung von Gemeinschaftsräumen in Österreich. In den 80ern und Anfang der 90er wurde Gemeinschaftseinrichtungen wieder weniger Aufmerksamkeit geschenkt.

Gegenwärtig ist - wahrscheinlich in Reaktion auf Prozesse der Individualisierung, Entsolidarisierung, Globalisierung, zunehmender Mobilität und die daraus resultierende Verunsicherung - eine gegenläufige Tendenz zu beobachten: Kleinräumigkeit, lokale Selbstorganisation und Ortsbindung bzw. sozialer Austausch werden wieder stärker nachgefragt. (vgl. Brech 2003) Die These, dass das Wiedererstarken der Nachfrage bzw. des Bauens von Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinschaftlich organisierten Wohnens (Baugruppenprojekte) seit Ende der 90er mit diesen Phänomenen zusammen hängen könnte, erscheint plausibel.

Auch das Entstehen neuer Lebensformen und die steigende Tendenz zum Arbeiten im Wohnumfeld/in der Wohnung lassen Gemeinschaftseinrichtungen wieder interessant erscheinen. Ein weiterer Faktor sind die steigenden Ansprüche an die Größe der Räume, die eventuell durch die Wohnung allein nicht gedeckt werden können. (Flade 2006)

Bärsch/Simbriger (2001) führen außerdem wohnungsmarktbezogene Gründe an: die seit 1991 stetig steigende Anzahl an Gemeinschaftseinrichtungen hat ihnen zufolge weniger etwas mit dem Bauboom zu tun, sondern mit der Diskussion um drohende Leerstände im Mietsektor (u.a. durch den Bevölkerungsrückgang bedingt) und der Suche nach neuen Marketingstrategien von Wohnungsunternehmen.

In ihrer Studie wird die Renaissance von Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnbau mit Zahlen belegt: Ein Viertel der Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen bieten Gemeinschaftseinrichtungen an. Drei Viertel dieser Gemeinschaftseinrichtungen befinden im Neubau, wurden also in den letzten Jahren errichtet.

Die von Bärsch/Simbriger befragten Unternehmen gaben folgende **Gründe** für das Bauen von Gemeinschaftseinrichtungen an: die am häufigsten genannte Motivation war die Einrichtung eines Services für bestimmte NutzerInnengruppen (76%), 51% nannten die Förderung

kommunikativer Wohnformen (um die Nachbarschaft zu stärken und die Anonymität zu verringern, besonders in Hinblick auf die Vereinsamung älterer Menschen), 46% nannten einen gewünschten positiven Effekt auf das Image des Wohnungsunternehmens und 34% wollten damit auf soziale Problemlagen (Integration von MigrantInnen und Jugendlichen) reagieren.

Bärsch/Simbriger (2001) unterscheiden zwischen zwei **Typen von Gemeinschaftseinrichtungen** in Wohnbauten.

Typ 1 umfasst quartiers- und siedlungsbezogene Einrichtungen, wo meist Vereine/Organisationen (Wohlfahrt, lokale Vereine, Gemeinwesenarbeit..) Dienstleistungen anbieten und die Verwaltung übernehmen. Die NutzerInnengruppen der Gemeinschaftseinrichtungen entsprechen meist den Zielgruppen der betreibenden Vereine/Organisationen.

Gemeinschaftseinrichtungen des **Typs 2** sind wohnprojektbezogen und ausschließlich für die BewohnerInnen zugänglich. Die Verwaltung bzw. der Zugang erfolgt über das Wohnungsunternehmen, HausbesorgerInnen/HausbetreuerInnen, einem BewohnerInnen-verein oder MietersprecherInnen. Die Räume werden vor allem für selbstorganisierte Aktivitäten (privat und mit anderen BewohnerInnen) und Mieterversammlungen genutzt.

Dieser Typ stellte den Großteil der in der Studie von Bärsch/Simbriger erhobenen Gemeinschaftseinrichtungen dar und ist auch im Fokus dieser Studie.

2.3.1. NutzerInnengruppen

Entsprechend der im obigen Kapitel explizierten **Wohnbedürfnisse** unterschieden nach Bevölkerungsgruppen ergeben sich auch Zielgruppen für Gemeinschaftsräume, die derer besonders bedürfen bzw. davon stark profitieren könnten. In folgender Grafik werden die möglichen sozialen Einflussfaktoren auf die Nutzungsintensität dargestellt, weiter unten genauer expliziert.

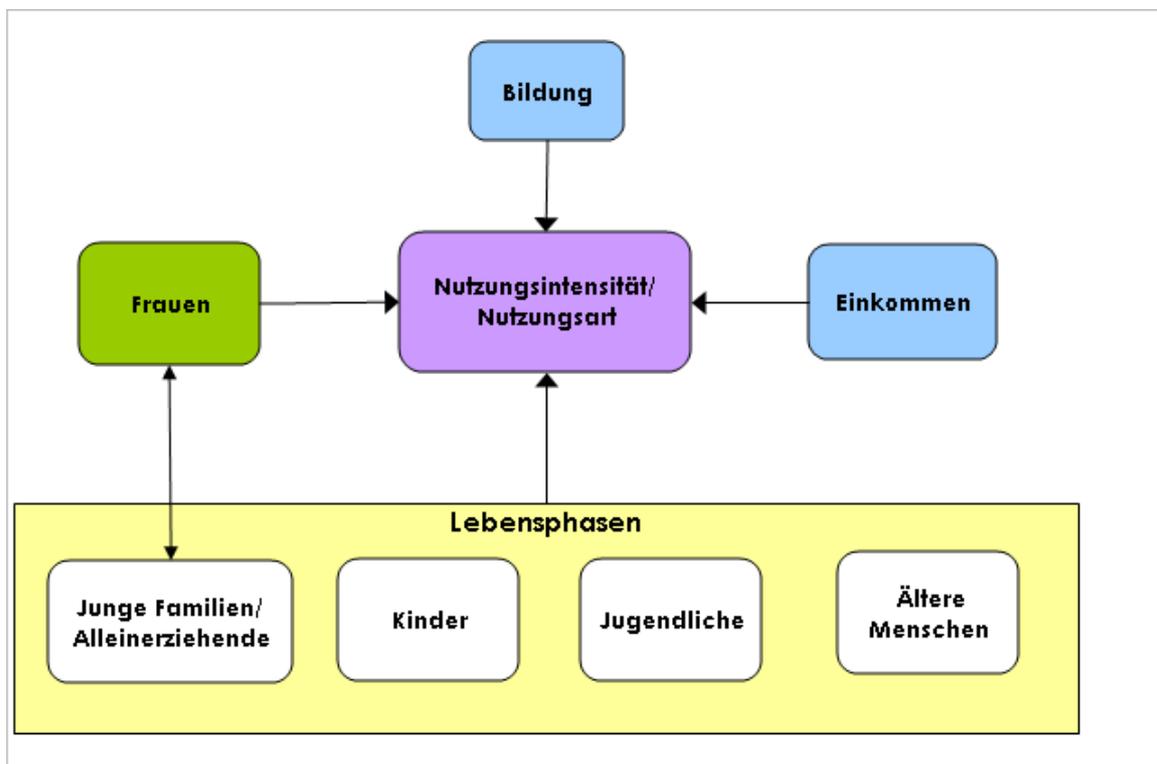


Abbildung 1: Soziale Einflussfaktoren auf die Nutzung / NutzerInnengruppen

An vorderster Stelle stehen Gruppen, die in ihrer Raumeignung stark auf das Wohnumfeld bezogen sind, also **Kinder**, **ältere Menschen**, in ihrer **Mobilität eingeschränkte Menschen**, **junge Familien** allgemein, insbesondere **Alleinerziehende** und teilweise **Jugendliche**. (Langschwert et al. 1983, Bärsch/Simbriger 2001, Flade 2006, Walden 1993)

Die von Bärsch/Simbriger befragten Wohnungsunternehmen gaben interessanterweise die SeniorInnen als erste Zielgruppe an - dies mag mit den demographischen Entwicklungen zu tun haben -, an zweiter Stelle Alleinerziehende, dann Jugendliche und Kinder. Diese Reihung ist auch vor dem Hintergrund interessant, als dass in die Studie keine speziell auf ältere Menschen zugeschnittene Wohnanlagen (Pensionistenheime) aufgenommen wurden.

Die in den 80er Jahren von Langschwert et.al durchgeführte Studie sah ein eher abnehmendes Interesse mit dem Alter an der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen – u.U. könnte sich dies aber heute geändert haben. Weniger interessiert an Gemeinschaftseinrichtungen seien hingegen junge, mobile Menschen bzw. Menschen mit geringer Ortsbindung und Umzugsplänen. Die **Bildung**/das **Einkommen** wirkte sich nach deren Erkenntnissen nicht auf die Nutzungsintensität, sondern auf die Nutzungsart aus: höher Gebildete bzw. besser Verdienende bevorzugten zeitlich klar abgegrenzte Kurse und Veranstaltungen, während Personen mit niedrigerer Bildung eher soziale und persönlichere Zusammenkünfte suchten. Soziale Heterogenität der BewohnerInnen bedeute daher, dass für diese verschiedenen Interessen ein Konsens gefunden werden muss.

Die am häufigsten angegebenen **Nutzungsformen** (Mehrfachnennung) waren Feiern (51%), Mieterversammlung (49%) und Spiele/Sport (43%). Die Nutzungsarten „Mütter- und Frauentreff“ bzw. „Kinderbetreuung“ und „Hausaufgabenbetreuung“ wurden jedoch ebenfalls häufig genannt (die beiden ersten von 34%, letztere von 10% der Wohnungsunternehmen). Es finden hier also Aktivitäten statt, die Kinderbetreuung und – wenn man von der immer noch vorherrschenden traditionellen geschlechtlichen Arbeitsteilung ausgeht – **Frauen** betreffen. In den Nutzungsformen spiegeln sich also die oben genannten Zielgruppen wider. Arbeit von Zuhause aus wurde interessanterweise kaum genannt – die Veränderung von Wohnen und Arbeiten sich im Wohnen (noch?) nicht manifestiert. (vgl. auch die ExpertInneninterviews)

2.3.2. Auswirkungen/Funktionen von Gemeinschaftseinrichtungen

Bärsch/Simbriger (2001) sehen zwei Hauptfunktionen von Gemeinschaftseinrichtungen: einerseits die des Instruments „sozialer Intervention“ bzw. „Vorsorge“, andererseits als „Qualitätsmerkmal modernen zielgruppenorientierten Bauens“. (Ebd., S. 338)

Die Relevanz von Gemeinschaftseinrichtungen zeige sich nicht nur im Neubau (wo sie, wie oben erwähnt, in den letzten Jahren häufiger auftauchen), sondern auch in modernisierungsbedürftigen Quartieren, wo diese positive Auswirkungen auf dort oft vorhandene soziale Problemlagen und Fluktuation haben könnten. Ohne gemeinschaftliche Einrichtungen/Treffpunkte seien keine Quartiersentwicklungsprozesse denkbar.

Es werden mehrere positive Auswirkungen bzw. Vorteile von Gemeinschaftseinrichtungen beschrieben.

Bärsch/Simbriger (2001) unterscheiden hier zwischen „weichen“ und „harten“ Faktoren. Erste beziehen sich auf die **Verbesserung des Zusammenlebens** der BewohnerInnen und auf positive Effekte für das **Image des Wohnungsunternehmens**. Zweitere meinen monetär messbare Effekte wie Rückgang von **Vandalismus** und Verringerung der **Fluktuation**.

Das interessante Ergebnis ist, dass vor allem die „weichen“ Faktoren als konkrete Auswirkung von Gemeinschaftseinrichtungen beobachtet wurden (60-70% der befragten Wohnungsunternehmen nannten solche), während die „harten“ Faktoren von weniger Befragten angegeben wurden (die höchste Bewertung erhielt hier der Rückgang von Vandalismus mit 33% der Angaben). Dennoch sieht Mehrheit der Wohnungsunternehmen ihre Erwartungen an die Gemeinschaftseinrichtungen als erfüllt an.

Langschwert et al. (1983) nennen außerdem als Vorteile: die Möglichkeit, die **Freizeit auch daheim zu verbringen** bzw. die damit verbundene **Zeitersparnis**, ein Abnehmen von **Anonymität und Aggressivität** zwischen NachbarInnen bzw. die **Verbesserung nachbarschaftlicher Beziehungen** (dies konnte auch statistisch belegt werden) sowie die Stärkung des **Verantwortungsgefühls** und der Kommunikationsfähigkeit gegenüber anderen BewohnerInnen (dies sind Voraussetzungen für eine funktionierende Nutzung).

Doch auch negative Effekte wurden beschrieben. So sahen jeweils 40% der von Bärtsch/Simbriger befragten Unternehmen ein Problem beim Finden von Leuten, die die **Verwaltung** von Gemeinschaftseinrichtungen übernehmen wollen und Protest von Seiten der MieterInnen, die **Kosten** für die Gemeinschaftseinrichtungen zu tragen. 1/3 **beklagte zu geringe Nutzung** durch die MieterInnen.

2.3.3. Faktoren für die Akzeptanz und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

In der Literatur werden mehrere Faktoren beschrieben, die die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen positiv oder negativ beeinflussen können. (siehe Abbildung 3)

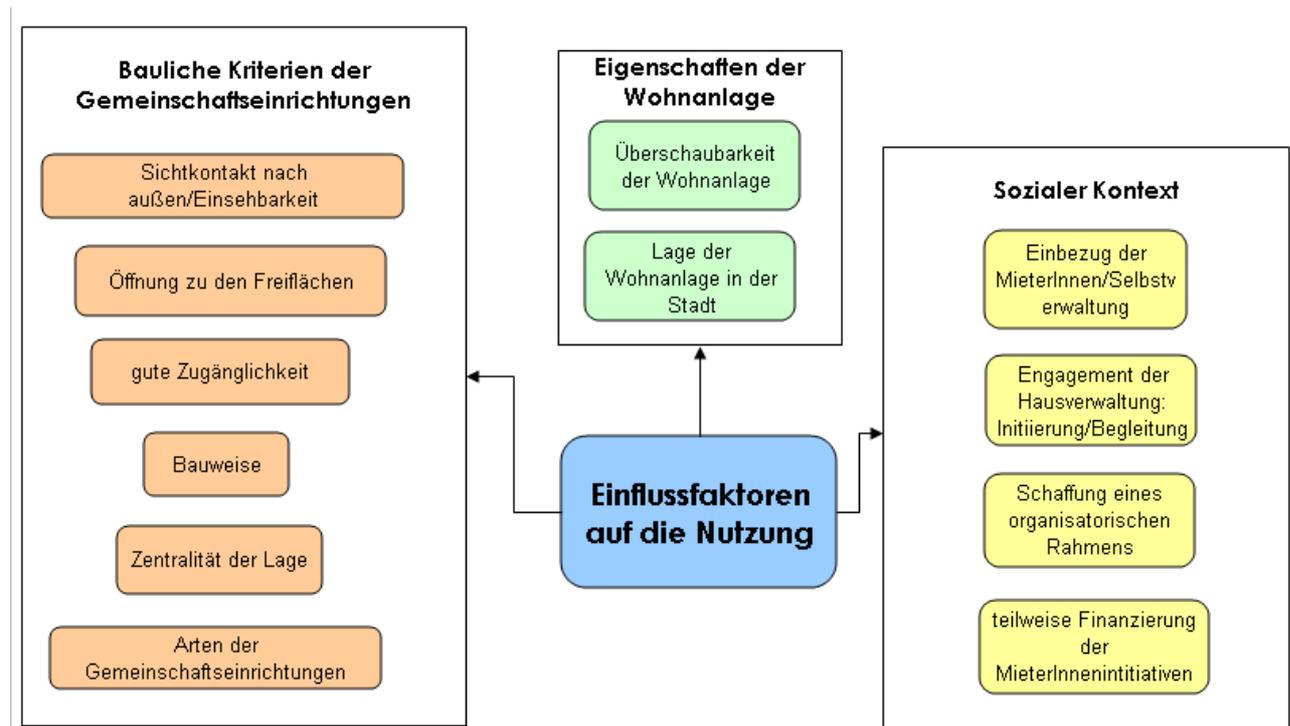


Abbildung 2: Einflussfaktoren auf die Nutzung (Literatur)

Eigenschaften der Wohnanlagen

Bärtsch/Simbriger (2001) sehen in der **Lage der Wohnanlage in der Stadt** ein Kriterium für die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen. Einerseits seien an der Nutzung interessierte Gruppen in bestimmten Wohngebieten stärker vertreten als in anderen, andererseits ist in Wohnanlagen am Stadtrand der Bedarf nach Gemeinschaftseinrichtungen höher – hier lockt nicht die umgebende Stadt mit ihren vielfältigen Konsum- und Freizeitangeboten.

Langschwert et al. (1983) sehen wichtige Faktoren in der **Überschaubarkeit** der Wohnanlage bzw. der Aufteilung in „individualisierte“ Wohnabschnitte, da so eine stärkere Identifikation möglich ist und das „Zusammenfinden“ der BewohnerInnen erleichtert wird.

Bauliche Kriterien

In Bezug auf die Planung von Gemeinschaftseinrichtungen gibt es ebenfalls Erfahrungswerte. Die **Bauweise** von Gemeinschaftseinrichtungen in der Form von abgeschlossenen Wohnungen bringt den Wohnungsunternehmen nach Bärtsch/Simbriger (2001) zwar eine Kostensparnis und die Möglichkeit jederzeitiger Rückwandelbarkeit in Wohnungen bei „Misserfolg“, zeitigt jedoch auch negative Effekte: hier sind keine Aktivitäten möglich, die über normale „Wohnlautstärke“ hinausgehen. Doch werden von BewohnerInnen vor allem Nutzungsmög-

lichkeiten *jenseits* des Wohnens – wie Fitnesskurse, Feiern, Handwerken – nachgefragt, die in Wohnungen schon allein aufgrund der Lautstärke nicht möglich wären. Solche Planungen gehen also an den Bedürfnissen der BewohnerInnen vorbei, dennoch wurden sie so von fast allen befragten Wohnungsunternehmen so vorgenommen.

Bei einer anderen Planung könnten Gemeinschaftseinrichtungen die Funktion von „Toleranzräumen“ übernehmen, wo tendenziell lautere oder „nachtaktivere“ BewohnerInnengruppen ohne Konflikte mit anderen BewohnerInnen ihren Aktivitäten nachgehen könnten.

Andere wichtige Planungskriterien wie die **Zentralität der Lage** im Wohnbau (86% der Wohnungsunternehmen gaben dies an) und gute **Zugänglichkeit** etwa durch die Positionierung im Erdgeschoss und in frequentierter Lage mit **Sichtkontakt nach außen** (70%) wurden in höherem Ausmaß erfüllt. Diese Eigenschaften können dazu beitragen, die „psychische Schwelle“ für die Benutzung bei den BewohnerInnen zu reduzieren. (Langschwert et al. 1983) Die Entfernung von der Wohnung (bzw. die Sichtbeziehung von der Wohnung zu den Gemeinschaftseinrichtungen) ist ein insbesondere in Bezug auf die Betreuung von Kindern wichtiger Faktor. Langschwert et al. erwähnen auch die **Öffnung** der Gemeinschaftseinrichtungen hin **zu den Freiflächen** und Gehwegen der Wohnanlage als Planungskriterium. Außerdem sollten diese baulich so gestaltet sein, dass sie auch für in ihrer **Mobilität eingeschränkte Personen** gut zugänglich sind.

Die Einsehbarkeit von Gemeinschaftseinrichtungen hat jedoch Vor- und Nachteile: einerseits wird dadurch die „Belebung“ des Raums nach außen signalisiert und Nutzungsanreize werden geschaffen, andererseits wird sie von vielen NutzerInnen wegen der Beobachtung durch Andere vor allem bei privaten Veranstaltungen als unangenehm empfunden. (vgl. dazu die ExpertInneninterviews)

Der Studie von Langschwert et al. (1983) zufolge ist es vor allem das **Schwimmbad**, das unter den Befragten die höchste Nutzungsfrequenz aufwies und wo besonders viele Kontakte geknüpft wurden. Doch auch die Saunanutzung wies hohe Werte auf. Langschwert et al. empfehlen hier eine Verknüpfung mit „sozialen“ Räumen wie Teeküchen oder Ruheräumen, wo auch gemeinschaftliche Aktivitäten initiiert und durchgeführt werden können.

Sozialer Kontext

Bärsch/Simbriger (2001) sehen als Ergebnis ihrer Studie, dass das **Engagement** der Wohnungsunternehmen bei der Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen eine wesentliche Rolle für deren Nutzung spielt. Sie empfehlen aufgrund der Ergebnisse z.B. eine Einführung von neuen BewohnerInnen eine Begleitung bei der Nutzung und einen **Einbezug in Entscheidungen**. Sie bemerken kritisch, dass viele Wohnungsunternehmen die Verwaltung zu rasch an externe Vereine/Organisationen übergeben oder die Gemeinschaftsräume zurück in Wohnungen umwandeln (hier sind Verantwortlichkeiten klarer, der Aufwand/das Risiko geringer und die Mieten „sicher“).

So sollte in Bezug auf die Ausstattung die Gestaltung den MieterInnen überlassen werden und die Einrichtung für diese nicht „vorzufertigen“. Durch die Möglichkeit hier selbst raumverändernd tätig zu werden, steigt die Identifikation mit und die Bindung an die Räume – sie werden durch die MieterInnen angeeignet. Die Wohnungsunternehmen können diese Prozesse durch teilweise Finanzierung dieser Bemühungen unterstützen.

Von den BewohnerInnen **selbst verwaltete** Gemeinschaftseinrichtungen werden öfter genutzt, die Identifikation mit diesen ist höher und die positiven Wirkungen auf die Nachbarschaft sind deutlicher. Auch Langschwert et al. sehen den frühen Einbezug der BewohnerInnen in die Planung und Ausstattung von Gemeinschaftseinrichtungen als beste Grundlage für die Kontinuität der Nutzung und das „Zusammenfinden“ der BewohnerInnen. Durch das so entstehende Selbstorganisationspotential erübrigen sich mühsame Initiativen und Belebnungsversuche von „außen“.

Der Nachteil der Selbstverwaltung ist ihre größere „Störanfälligkeit“: es können Konflikte entstehen und die Gemeinschaftseinrichtungen temporär auch einmal leer stehen (was jedoch auch lebenszyklusbedingt sein kann, vgl. die ExpertInneninterviews). Nur ein Viertel der Ge-

meinschaftseinrichtungen der befragten Wohnungsunternehmen wird selbst verwaltet. Meist übernehmen das die Unternehmen selbst bzw. HausbesorgerInnen, zu einem Drittel wird diese durch externe Organisationen und Vereine geleistet.

In der **Anfangsphase** sollten „Impulse“ und Angebote von Hausverwaltung (angeregt durch MieterInnenvorschläge) bezüglich der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen initiiert werden. Langschwert et al. (1983) sehen geringe Nutzung von oder geringen Wunsch nach Gemeinschaftseinrichtungen oft in einem Nicht-Wissen über die Möglichkeiten, die diese den BewohnerInnen bieten können, begründet.

Außerdem sollte nach Bärsch/Simbriger (2001) eine auch finanzielle Unterstützung von BewohnerInneninitiativen eingeplant werden. Nach und nach sollten jedoch die BewohnerInnen die Organisation/Verwaltung übernehmen – hier darf nicht zu viel Kontrolle ausgeübt werden. (vgl. auch die ExpertInneninterviews)

Mit der Größe eines Wohnbaus nimmt die Notwendigkeit zu, durch eine die verschiedenen Interessen integrierende Person einen **organisatorischen Rahmen** zu schaffen. Nur in Wohnhäusern unter 50 Wohnungen sei die Verwaltung ohne diesen Rahmen möglich, allerdings unter der Bedingung, dass die BewohnerInnenschaft sozial homogen sei.

Diese Person müsste folgende Aufgaben übernehmen: Animation (Vermittlung verschiedener Interessen), Betreuung und Wartung (Reinigung/Instandhaltung).

Letzteren Punkt übernehmen in den in dieser Studie dargestellten Wohnbauten Hausbetreuungsfirmen, die regelmäßig im Wohnbau anwesend sind.

Langschwert et al. (1983) sehen jedoch ein Problem im Engagement von nicht bezahlten bzw. nicht von der Hausgemeinschaft „gewählten“ MieterInnen, die die Verwaltung übernehmen. Diese seien stärker darauf angewiesen das Vertrauen der anderen BewohnerInnen zu gewinnen bzw. Konflikten stärker ausgesetzt.

Hier sei eine „offizielle“ Position wie die des/der HaussprecherIn eher zu empfehlen, HausbesorgerInnen sollten diese Aufgaben dann übernehmen, wenn sie über entsprechende soziale Kompetenzen verfügen (dies müsste bei der Aufnahme von HausbesorgerInnen mit bedacht werden). Wird diese Tätigkeit bezahlt, gäbe es nach Langschwert et al. das Risiko, dass diese als unpersönliche Dienstleistung empfunden werde, was die Selbstorganisation der BewohnerInnen mindere und somit den Charakter der dort stattfindenden Veranstaltungen verändere.

Andere förderliche/störende Faktoren

Wie oben in Bezug auf die NutzerInnengruppen beschrieben, kann die **Zusammensetzung der BewohnerInnen** (nach Alter, Bildung/Einkommen, kinderlose oder Familienhaushalte..) die Nutzung positiv oder negativ beeinflussen. Andere Einflussfaktoren sind nach Langschwert et al. (1983) eine generell niedrige **Wohnzufriedenheit** (z.B. aufgrund von Umweltbelastungen), der durch Gemeinschaftseinrichtungen verursachte **Lärm** oder **Vandalismus** bzw. Mängel in der **Instandhaltung**. Die letzten beiden Punkte führen – vor allem wenn es z.B. für die Reinigung keine bezahlte Person gibt – oft zu Konflikten.

Auch **zu hohe Kosten** können zu Konflikten führen. Die Kostenabrechnung wurde in den von Bärsch/Simbriger (2001) befragten Wohnungsunternehmen folgendermaßen vorgenommen: für die **Miete** der Gemeinschaftsräume kamen großteils die Unternehmen auf bzw. zahlen die MieterInnen nur einen Teilbetrag, die **Nebenkosten** werden jedoch zu 60% von den BewohnerInnen übernommen.

3. Wohnbauten mit interessanten Gemeinschaftseinrichtungen

An dieser Stelle sollen zwei Formen von Wohnbauten kurz dargestellt werden, die besonders interessante Gemeinschaftseinrichtungen aufweisen. Diese unterscheiden sich in Bauweise und Organisationsform recht stark, dennoch weisen sie einige Gemeinsamkeiten auf, die sich auch in den Schlussfolgerungen dieser Studie als wichtige Faktoren für das Funktionieren für Gemeinschaftseinrichtungen erweisen werden.

3.1. Cohousing

Die ersten zwei Beispiele stehen für eine schon aus den 60/70er Jahren stammende Tradition der Baugruppen- bzw. Cohousing- Projekte. In Dänemark entwickelte sich seit den 70er Jahren die so genannte Cohousing-Bewegung, die, wie McCaman/Durrett (1994) schildern, auch zunehmend in den USA Fuß zu fassen scheint. In den Niederlanden, Schweden, Deutschland und Kanada und seit einiger Zeit auch in Österreich gibt es ebenfalls Cohousing Communities.

Baugruppenprojekte sind – wie auch Expertin Susanne Reppé im Interview betont – schon alleine deswegen sehr auf Gemeinschaftseinrichtungen fokussiert, weil die Nachbarschaft und der kommunikative Austausch bzw. die Selbstverwaltung – in unterschiedlicher Intensität – hier einen hohen Stellenwert hat. Für diese Gemeinschaftlichkeit Orte, an denen sie sich manifestieren kann, zentral. (McCaman/Durrett 1994) Dies wurde auch im Interview mit der Bewohnerin des Baugruppenprojekts im Kabelwerk sichtbar: der Gemeinschaftsraum ist hier der Treffpunkt für die Vereinsmitglieder, ein Ort des Austauschs und verschiedener gemeinsamer Aktivitäten. Wie in den Schlussfolgerungen genauer beschrieben wird, gibt es hier eine Wechselwirkung bzw. gegenseitige Bedingtheit zwischen Selbstverwaltungs- bzw. Mitbestimmungsprozessen und der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen.

1993 gab es in Dänemark mehr als 140 solcher gemeinschaftlich errichteter Projekte. Sie weisen eine Vielfalt von Unterschieden im Design, ihrer Größe, der EigentümerInnenstruktur und der Organisationsform auf. McCaman und Durrett besuchten 46 Cohousing-Projekte in Dänemark, führten hunderte von Interviews und machten das Konzept in den USA populär. Sie leben selbst einer Cohousing-Community in Amerika. Exemplarisch soll weiter unten ein älteres Beispiel dargestellt werden, die Community Trudslund, in der sie ein halbes Jahr lang lebten und die sie in ihrem Buch ausführlich beschreiben. Zuerst sollen jedoch die allgemeineren Erkenntnisse aus den Untersuchungen von McCaman/Durrett dargestellt werden.

Cohousing will die Autonomie privater Wohneinheiten mit den Vorteilen einer gemeinschaftsorientierten Nachbarschaft verbinden. Ziel ist eine Wohnumgebung, die gleichzeitig ein unterstützendes soziales Umfeld – vor allem für Familien – ist. Jede/r BewohnerIn entscheidet selbst, wie intensiv sehr er/sie in Gemeinschaftsaktivitäten partizipieren möchte. Es unterscheidet sich auch von politisch motivierten Kommunen:

„Cohousing (...) offers a new approach to housing rather than a new way of life. Based on democratic principles, cohousing development espouses no ideology other than the desire for a more practical and social home environment.“ (McCaman/Durrett 1994, S. 17)

Cohousing ist auf keine spezielle Zielgruppe zugeschnitten, sondern soll im Gegenteil eine besonders große Heterogenität an BewohnerInnen (nach Alter, Haushaltsform, Familienstand) ansprechen.

Jeder Haushalt verfügt über ein privates Haus bzw. private Wohnung, teilt jedoch mit den anderen Haushalten eine große Bandbreite an Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Küche und einen Speisesaal, Kinderspielräume, Werkstätten, Gästezimmer, Aufenthaltsräume und

Waschküchen. Besonders die gemeinsam organisierten Abendessen sind ein wichtiger Aspekt dieser Communities.

Obwohl Cohousing-Formen sehr unterschiedlich sein können, haben sie nach McCamant/Durrett folgende Eigenschaften gemeinsam: ein **Partizipationsprozess** in Bezug auf die Planung (die Gruppe der BewohnerInnen trifft die finalen Entscheidungen), ein bewusst **nachbarschaftsförderndes Design der Wohnumgebung**, umfassende **Gemeinschaftseinrichtungen** und **Selbstverwaltung** durch die BewohnerInnen.

Die meisten Cohousing-Communities umfassen **15 bis 30 Haushalte**. Bei Gemeinschaften unter sechs Haushalten wird die Selbstverwaltung sehr viel anspruchsvoller, da viel mehr Verantwortung auf den Einzelnen lastet. In größeren Communities kann man flexibler agieren, etwa wenn eine Person mehr Zeit für sich braucht – sie können also wandelnde Grade von Partizipation der einzelnen BewohnerInnen und Meinungsdivergenzen leichter „absorbieren“. So können die Einzelnen freier entscheiden, ob sie partizipieren wollen.

Für McCamant/Durrett erzeugt der Partizipationsprozess den „initial sense of community“, doch erst die **physische Gestaltung der Wohnumgebung** - darunter die Gemeinschaftseinrichtungen - könne diesen über die Zeit hinweg erhalten. Die sozialen Konsequenzen des Designs sind in Cohousing-Projekten besonders stark.

In Cohousing-Communities ist das **Gemeinschaftshaus** das „Herz“ der Gemeinschaft, hier finden die gemeinsamen Essen, der Nachmittagstee, Kinderspiele an Regentagen, Abendveranstaltungen, Arbeiten in Werkstätten und alltägliche Dinge wie Wäschewaschen statt. Gemeinsame Essen und der „Polster-Raum“ für Kinder sind zu einer Standardeinrichtung in Cohousing-Projekten geworden. Wie auch ein Bewohner eines Cohousing-Projekts anmerkt, wäre ohne das Gemeinschaftshaus der „Gemeinschaftssinn“ der BewohnerInnen schwer denkbar.

Hier wird die mögliche zentrale Bedeutung von Gemeinschaftseinrichtungen in nachbarschaftsbildenden Prozessen deutlich, auf die in den Schlussfolgerungen noch einmal eingegangen werden soll.

Was Gemeinschaftshäuser in Cohousing Communities von anderen Gemeinschaftseinrichtungen unterscheidet, ist nach McCamant/Durrett ihre Größe, der durchgängig mögliche Zugang, ihre Eignung für Kinder und ihre zentrale Rolle im Gemeinschaftsleben.

Viele Cohousing-Projekte bestehen aus **Reihenhäusern**, die rund um **Fußwege** oder **Höfe** angeordnet sind. Meist werden sie neu gebaut, da in schon existierenden Gebäuden die spezifischen Anforderungen schwerer zu erfüllen sind. Die Überzahl weist eine niedrige Gebäudehöhe auf, es gibt jedoch auch Projekte in Dänemark und Schweden, die in Hochhäusern und als Teil großer Wohnbauprojekte realisiert wurden. Niedrigere Reihenhäuser mit mittlerer oder hoher Baudichte haben den Vorteil, dass die Energie, das Grundstück und die Materialien ökonomischer genutzt werden können als bei separaten Einfamilienhäusern. Die offenen Flächen sind leichter zugänglich als bei Häusern mit mehreren Stockwerken – so wird auch die Abstufung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen besser möglich (siehe unten).

Die **Haushaltstypen** sollten mehrere Wohnformen zulassen und die Wohneinheiten flexibel veränderbar (z.B. die Möglichkeit Wände zu versetzen) sein. So können die BewohnerInnen auch über mehrere Lebensphasen hinweg in der Siedlung bleiben. (Vgl. auch Maerki/Schikowitz 2008) Eine zu individuelle und ungeplante Gestaltung kann die Kosten jedoch in die Höhe treiben.

Bei den Wohnungen können aufgrund der Gemeinschaftsflächen einige Platzeinsparungen vorgenommen werden, hier sind auch die Wohnprioritäten der BewohnerInnen entscheidend. McCamant/Durrett berichten von einer Zunahme der **Größe der Gemeinschaftseinrichtungen** in Cohousing-Communities im Vergleich zu früheren Projekten – es habe sich herausgestellt, dass der in der Wohnung benötigte Platz nicht so hoch ist wie angenommen bzw. hier Kosten eingespart werden können, die in die Gemeinschaftseinrichtungen fließen können. Fast alle von McCamant/Durrett befragten Projekte klagten hingegen über zu kleine Gemeinschaftshäuser. Die Schwierigkeit bei früheren Projekten lag darin, dass es noch schwer fiel sich vorzustellen, was man in einem Gemeinschaftshaus alles tun könnte und welche Erfordernisse es erfüllen sollte. Man weiß hingegen sehr genau, was man in der eige-

nen Küche braucht und will. Eine standardisierte Küche hätte z.B. aus heutiger Perspektive für die meisten BewohnerInnen in Trudslund (siehe das Beispiel unten) gereicht, da diese ohnehin so oft die Gemeinschaftsküche benutzen.

Die **Freiräume** sind meist so gestaltet, dass sie die Möglichkeit sozialer Kontakte erhöhen: die Autos am Rande des Grundstücks, informelle Treffpunkte mit Sitzgelegenheiten, die zentrale Situierung des Gemeinschaftshauses. Bei der Planung ist außerdem die Zirkulation von PassantInnen zu beachten: wenige, zentrale Wege zwischen Parkplätzen und Häusern machen Kommunikation wahrscheinlicher als viele kleine Wege.

Wie auch in dieser Studie von ExpertInnen und in der oben dargestellten Literatur mehrfach erwähnt, entscheidet auch beim Cohousing nach McCamant/Durrett die **Lage des Gemeinschaftshauses** darüber, wie die Einrichtung genutzt wird. Wenn BewohnerInnen beim nach Hause Gehen **daran vorbei kommen**, werden sie diese eher betreten, das „kurz rein Schauen“ wird so zum Teil alltäglicher Routine. Wenn das Gemeinschaftshaus von den Häusern aus **sichtbar** ist, werden die BewohnerInnen dieses eher aufsuchen, wenn dort Aktivitäten erkennbar sind. Die Teilnahme wird auch erleichtert, wenn alle Häuser etwa **gleich weit** vom Gemeinschaftshaus **entfernt** sind. Ähnliches gilt für gemeinschaftliche Freiräume: Sind z.B. die Spielplätze zentral angelegt, haben auch andere NachbarInnen ein Auge auf die Kinder.

Die Nutzungsformen im Gemeinschaftshaus können sich mit der Zeit und mit den sich verändernden Bedürfnissen der BewohnerInnen wandeln. Das **Design** sollte erlauben zu sehen, ob andere Personen anwesend sind. Die Küche sollte offen hin zum Speisesaal angelegt sein, die BewohnerInnen an dieser beim Eintreten ins Haus vorbei gehen. Spielgelegenheiten für Kinder sollten in Sicht-/Hörweite, jedoch nicht zu nah am Speisesaal situiert werden, um so den Austausch unter den Erwachsenen nicht zu sehr einzuschränken. Die Erfahrung zeigt auch, dass Gemeinschaftseinrichtungen wie separate Bibliotheken eher selten genutzt werden, hier empfiehlt es sich, in einem Eck des Speisesaals eine gemütliche Lesecke einzurichten und so Platz für andere Einrichtungen zu sparen. Eine schlechte Akustik ist ein den Austausch ebenso behinderender Faktor wie zu große Tische. Es sollte nach McCamant/Durrett besonderes Augenmerk auf eine gemütliche, wohnzimmerähnliche Atmosphäre gelegt werden, hier bietet sich der Einsatz von Holz und indirektem Licht an. Auch die Küchen sollten zwar für das Zubereiten großer Essen praktikabel sein, jedoch keinen „industriellen“ Charakter haben.

Die Beziehung zwischen **halbprivaten, privaten und öffentlichen Räumen** wird von McCamant/Durrett als besonders wichtig empfunden. Diese Gestaltung soll den BewohnerInnen immer erlauben sich entscheiden zu können, ob sie alleine oder zusammen mit Anderen sein wollen.

So haben alle Wohneinheiten in Trudslund (siehe nähere Beschreibung unten) private Terrassen im hinteren Bereich und zum Fußweg hin offene Gärten, von denen aus die Aktivitäten im öffentlichen Raum beobachtet werden bzw. daran partizipiert werden kann. Die Schlafräume sind nach hinten, die Küche bzw. der Essbereich ist hin zum „öffentlichen Raum“ orientiert. Dies erlaubt z.B. die Beaufsichtigung der draußen spielenden Kinder, informelle soziale Kontrolle und generell die Beobachtung der Nachbarschaftsaktivitäten bzw. die Möglichkeit an diesen dann auch aktiv teilzunehmen. Vor allem die „Übergangsräume“ zwischen privat und öffentlich – wie in diesem Fall z.B. der zum öffentlichen Raum hin orientierte Garten – sind besonders wichtig: fehlen sie, so wird die Kontaktaufnahme erschwert.

Die Grenze zwischen diesen Bereichen kann subtil sein, da in Cohousing-Projekten der „öffentliche Raum“ keine öffentliche Straße, sondern ein gemeinschaftlich benutzter Raum ist. Der Übergang vom Privaten ins Öffentliche sollte baulich ohne große Hürden gestaltet sein.

Dieses Konzept scheint nach den Untersuchungen von McCamant/Durrett zu funktionieren:

„Yet, of the hundreds of cohousing residents we interviewed, not one complained of lack of privacy, while many could point out design features that discouraged sociability.“ (McCamant/Durrett 1994, S. 174)

Von den untersuchten Beispielen dieser Studie unterscheidet sich das nun vorgestellte Projekt in der Bauweise (hier wurden Reihenhäuser gebaut) und in der Organisation (Planung und Verwaltung durch die BewohnerInnen). Dennoch lassen sich die Erfahrungen bezüglich Gemeinschaftseinrichtungen u.E. gut auch auf andere Wohnbauprojekte umlegen, in denen Gemeinschaftseinrichtungen eine wichtigere Rolle spielen sollen.

So finden sich nicht nur die oben dargestellten Gestaltungsvorstellungen, sondern auch die von den Cohousing-BewohnerInnen geschilderten positiven Auswirkungen von gut genutzten Gemeinschaftseinrichtungen in den empirischen Ergebnissen dieser Studie teilweise wieder.



Abbildung 3: Gemeinschaftshaus Trudeslund ⁵

Die **Trudeslund Community** befindet sich nördlich von Kopenhagen in der Stadt Birkerød und wurde 1981 fertig gestellt. Zwischen dem ersten Planungstreffen bis zur Fertigstellung des Wohnobjekts vergingen 2 ½ Jahre. Der Partizipationsprozess wurde als sehr zeitintensiv und anstrengend beschrieben, die meisten BewohnerInnen seien aber der Meinung, dass dieser Prozess für den Erfolg des Projekts essentiell gewesen sei. So wurde nur durch diesen Prozess eine den Bedürfnissen der BewohnerInnen entsprechende Gestaltung, aber auch die Bildung einer Gruppenidentität und ein gegenseitiges Kennenlernen möglich.

Die BewohnerInnen in Trudeslund waren zum Zeitpunkt der Studie zwischen 27 und 67 Jahre alt, vier der 33 Haushalte hatten keine Kinder, neun Erwachsene waren allein erziehend, Einige wohnten allein.

Wie auch im Wohnprojekt rosa*kalypso im Kabelwerk sind **Arbeitsgruppen** für die Organisation gemeinschaftsbezogener Angelegenheiten zuständig. Es gibt z.B. Arbeitsgruppen für die Freiräume, Kinderaktivitäten, Organisation der monatlichen Treffen, Heizsystem, Waschküche, Instandhaltung, soziale Events und die Koordination von Gemeinschaftsaktivitäten. Jede/r BewohnerIn ist Mitglied in einer Arbeitsgruppe, es steht jedoch Allen frei selbst zu entscheiden, wann sie sich wie intensiv einbringen können und wollen.

Die Wohneinheiten sind im **Eigentum** und zusätzlich besitzt jede/r BewohnerIn einen Teil der Gemeinschaftseinrichtungen.

⁵ The Cohousing Network: Denmark Cohousing Tour 1999: http://l.cohousing.org/dk99/DKtour_TR1.html (Stand: 13.1.2010)

Die 33 Reihenhäuser sind entlang zweier Fußwege angeordnet, das Gemeinschaftshaus befindet sich am Kreuzungspunkt der Fußwege auf der höchsten Stelle des Geländes. Die Autos werden am Rand des Grundstücks abgestellt, dadurch können die mit Spielplätzen und Sitzgelegenheiten versehenen Fußwege von den BewohnerInnen aktiv und ungefährdet genutzt werden.

Im Gemeinschaftshaus befindet sich ein kleines, von den BewohnerInnen betriebenes Geschäft (dieses ist für Alle zugänglich; was konsumiert wird, wird niedergeschrieben, die BewohnerInnen erhalten dann die Rechnung am Ende des Monats), eine Waschküche, eine Werkstätte, eine Dunkelkammer, ein Fernsehzimmer, ein Tiefkühlraum, ein Gästezimmer, ein Musikzimmer, ein „Polsterraum“, ein zusätzlicher Kinderspielraum, eine Bibliothek, eine Terrasse, eine Gemeinschaftsküche und ein Speisesaal.



Abbildung 4: Speisesaal im Gemeinschaftshaus Trudslund ⁶

Kinder verfügen hier einerseits über viele Freiräume als auch über ein aktives soziales Umfeld, sie haben viele SpielkameradInnen, größere passen auf kleinere Kinder auf und die Erwachsenen werfen auch ein Auge auf die Kinder der anderen Familien.

Wie generell in Bezug auf Gemeinschaftseinrichtungen gültig, helfen **geteilte Ressourcen Geld und Zeit zu sparen**. In Trudslund gilt dies besonders für die gemeinsamen Abendessen. Jeden Tag wird das Abendessen von drei anderen Personen (von zwei Erwachsenen und einem Kind) geplant und zubereitet, bei über 60 Erwachsenen ist dies einmal pro Monat notwendig. Nach dem Essen wird von den BewohnerInnen bezahlt, die Kosten sind meist zwischen einem und zwei Dollar pro Person. Die Teilnahme an diesen Abendessen steht allen BewohnerInnen bei vorheriger Reservierung frei, nach McCamant/Durett nehmen jeden Abend mindestens 50% oder mehr der BewohnerInnen daran teil.

Auch größere Anschaffungen werden manchmal gemeinsam getätigt. So besitzen zwei zusammen Familien ein Auto, fünf ein gemeinsames Segelboot und 29 ein großes Ferienhaus. Gerätschaften wie Rasenmäher, Werkzeuge, Campingausrüstungen können ausgeborgt werden oder werden geteilt. Auch eine Vielzahl von Hilfestellungen und Kenntnisse wird ausgetauscht – aufgrund der gegenseitigen Bekanntschaft sei es auch sehr leicht um Hilfe

⁶ The Cohousing Network: Denmark Cohousing Tour 1999 http://l.cohousing.org/dk99/DKtour_TR2.html Stand (13.1.2010)

bzw. Rat zu bitten (diese Erfahrungen schildert auch die Interviewte aus dem Wohnprojekt im Kabelwerk).

Die Community ist auch **in der weiteren Wohnumgebung aktiv**, das Gemeinschaftshaus wird öfter für Veranstaltungen aus der Umgebung geöffnet.

Auch in Österreich gibt es seit 2005 ein Cohousing-Projekt, das sich explizit an den skandinavischen und kalifornischen Vorbildern orientiert: die Siedlung **Lebensraum Gänserndorf**⁷. Sie verfügt über 32 Wohneinheiten zwischen 55 und 91m² und wurde nach sozialen und ökologischen Prinzipien ausgeführt. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen zählen unter anderem ein Gemeinschaftssaal mit Großküche plus extra Veranstaltungsraum (335m²) sowie gemeinsam genutzte Gangflächen (690m²), eine zentrale Waschküche mit solargespeisten Waschmaschinen und glasgedeckte Zugangswege zur allgemeinen Benutzbarkeit. Außerdem gibt es extensive Grünflächen (u.a. Nutzgärten und Spielplätze) und einen Bioladen. Darüber hinaus erfüllt es eine Reihe ökologischer Kriterien wie Passivhausstandard, Verwendung natürlicher und recyclebarer Baustoffe, eine Pelletsheizung, aktive und passive Solarenergienutzung und hochwärmegedämmte Außenbauteile, getrennte Trink-, Nutzwasserkreisläufe und Regenwassernutzung.⁸

3.2. Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft⁹

Im Folgenden soll ein Beispiel aus Wien geschildert werden, das den organisatorischen und baulichen Bedingungen der in dieser Studie untersuchten Wohnobjekte eher entspricht: der gemeinnützige Wohnbau Inter-ethnische Nachbarschaft im 23. Wiener Gemeindebezirk, errichtet und verwaltet von der Urbanbau bzw. der Sozialbau AG. Im Rahmen dieser Studie wurde ein Interview mit Walter Weiland von der Sozialbau AG geführt (zuständig für die Hausverwaltung Süd der Sozialbau), der Einiges über die Architektur und das soziale Konzept dieses Wohnbauprojekts erzählen konnte.

Ziel dieses Wohnprojekts ist es, das Zusammenleben von MigrantInnen und Nicht-MigrantInnen zu fördern, indem die Wohnungen zu 50% an Personen, die nicht in Österreich geboren wurden, und zu 50% an Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft vergeben werden. Große Gemeinschafts- und Rückzugszonen bzw. Impulse für multikulturelle Aktivitäten sollen die Kommunikation fördern. Die Leistbarkeit soll auch für finanziell Schwächere gegeben sein. Der Standort wurde bewusst in einem Stadtteil mit geringem MigrantInnenanteil gewählt, um Segregationstendenzen nicht zu fördern.

Das Wohnprojekt wurde wissenschaftlich und durch eine ExpertInnengruppe begleitet. Der Einzug erfolgte im Mai 2000, darunter waren BewohnerInnen aus 17 Nationen.

Durch die Schaffung von Rückzugs- und Gemeinschaftsflächen sollen verschieben, auch kulturell geprägten Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Auch wurde die Gestaltung des Übergangs von privaten zu halbprivaten und öffentlichen Räumen, wie von McCaman/Durrett als nachbarschaftsfördernd beschrieben, beachtet. So gibt es auch private Rückzugsmöglichkeiten im Freien (Loggien, Dachgärten, Terrassen).

Flexibel veränderbare Grundrisse ermöglichen es, bei lebensphasen- oder mobilitätsbezogenen Veränderungen der Haushalte Wohnungen zu erweitern.

⁷ Homepage des Cohousing-Projekts: <http://www.derlebensraum.com>

⁸ http://www.atelierdeubner.at/images/publikationen/portfolio/portfolio_deubner_juli09_web.pdf und http://www.atelierdeubner.at/images/publikationen/forschung/2005_06_cohousing_lr_pressemappe.pdf

⁹ Vgl. auch Ludl, Herbert (Hg.) (2003)

Insgesamt gibt es 1236m² an Gemeinschaftsflächen in diesem Wohnbau, davon einen Veranstaltungsraum mit 312m², vier Gemeinschafts-Penthäuser mit Dachterrassen mit insgesamt 120m², vier überdachte Gemeinschaftsloggien mit insgesamt 180m², einen Kinderspielraum (51m²), einen Waschsalon, einen umfassend ausgestatteten Kinderspielplatz sowie einen Wellness-Bereich von 318m² mit Sauna, Dampfbad und Sitzbecken.



Abbildung 5: Wellnessbereich in der inter-ethnischen Nachbarschaft ¹⁰

In der inter-ethnischen Nachbarschaft wurde viel Wert auf großflächige Gemeinschaftseinrichtungen gelegt. Die stark frequentierte Waschküche (sie sei nach Walter Weiland von der Sozialbau AG die am meisten frequentierte aller Sozialbau-Wohnanlagen) wurde mit Blick auf den Kinderspielplatz, einem Fenster zum Kinderspielraum, in zentraler Lage und mit Tageslicht angelegt. Diese Positionierung soll signalisieren, dass die Waschküche auch als Kommunikationsort – ähnlich der früher in Wien üblichen Bassenas – benutzt werden kann, indem sie bewusst aus „dem schmutzigen Eck“ (Walter Weiland) geholt wurde.

Außerdem wurde eine dreimonatige „Einzugsbegleitung“ durchgeführt, bei der immer eine Ansprechperson (Streetworker, eine Person von der Hausverwaltung, Hausbesorger, Bautechniker sowie ein Mitarbeiter des Integrationsfonds) zwischen 8 und 16 Uhr anwesend war, eine Kinderbetreuung organisiert und eine Einführung in die Funktionsweise der Gemeinschaftseinrichtung gegeben wurde. Durch die Kinderbetreuung in den ersten zwei Monaten sollten die MieterInnen einerseits von den Mühen des Umzugs entlastet werden, andererseits sollte die Kontaktaufnahme der MieterInnen untereinander gefördert werden: über das gemeinsame Spiel der Kinder der Anlage lernen sich auch die Eltern kennen. Neben dieser Begleitung gab es auch Kennenlernetreffen ca. zwei Wochen vor dem Bezug.

Beide Maßnahmen waren als eine „Initialzündung“ für die Bildung von nachbarschaftlichen Beziehungen gedacht. Auch sollte durch diese Treffen die Hausverwaltung „ein Gesicht bekommen“, indem die BewohnerInnen die verantwortlichen Personen persönlich kennen lernten. Im Vergleich zu anderen Wohnanlagen habe man feststellen können, dass diese Aktivitäten in der Einzugsphase sich positiv auf die Frequenz der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ausgewirkt haben.

In der Sozialbau AG werde nach Walter Weiland versucht – innerhalb des gegebenen finanziellen Rahmens – die MieterInnen bei der Nachausrüstung der Gemeinschaftseinrichtungen mitreden zu lassen. Bei Hausversammlungen werde auf die Möglichkeit der Mitsprache hingewiesen, danach werde dann mit Interessierten ein eigener Termin zur Ideensammlung ausgemacht. Auch bei Entscheidungen zu Kosteneinsparungspotentialen wurden die BewohnerInnen mit einbezogen.

¹⁰ Foto aus „Das Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft“
<http://www.vwbf.at/content/aktuell/aktivpdf/LuIdl.pdf> (Stand 14. 1. 2010)

Wie in den Schlussfolgerungen noch deutlicher dargestellt werden soll, ist vor allem Einzugsphase dazu geeignet, erste Kontakte zu knüpfen, da der Umzug ein gemeinsames „Thema“ darstellt und gegenseitige Hilfestellungen benötigt werden (dies schildert auch eine Bewohnerin des Kabelwerks). Wie jedoch auch in Bezug auf die Cohousing-Projekte erwähnt, kann dies nur ein Anfangsimpuls sein. Damit die Kommunikation weiter besteht, muss es räumliche und organisatorische Strukturen geben, die diese unterstützen bzw. das Interesse daran aktiv erhalten. In der inter-ethnischen Nachbarschaft gibt es z.B. einen Verein der BewohnerInnen, der Aktivitäten organisiert.

4. Befragung von BewohnerInnen und ExpertInnen

4.1. Beschreibung der ausgewählten Wohnbauten

In Absprache mit der Magistratsabteilung 50 (Wohnbauforschung) und teilweise dem Wiener Wohnfonds wurden folgende gemeinnützige Wohnbauten für die Studie ausgewählt:

- **Wohnanlage Kabelwerk**
1120 Wien
- **Wohnanlage Kaiser-Ebersdorfer Straße 79 + 85**
1110 Wien
- **Familienwohnbau Wienerberg City**
1100 Wien



Abbildung 6: Standorte der Wohnanlagen (Stadtplan Wien)¹¹

Während im Fall der Kaiser-Ebersdorfer Straße und des Kabelwerks die Vorauswahl vor der empirischen Erhebung fest stand, musste in der Wienerberg City noch nach einem geeigneten Wohnbau recherchiert werden (hier würden mehrere Wohnanlagen in Frage kommen).

Die wichtigsten Auswahlkriterien waren folgende:

¹¹ Copyright Google Maps 2009.

- **gemeinnütziger Wohnbau** (geförderte Miet- oder Eigentumswohnungen, keine oder kaum frei finanzierte Wohnungen)
- Vorhandensein interessanter (besonders umfangreicher, ungewöhnlicher oder schön gestalteter) **Gemeinschaftseinrichtungen**
- Bezug in den **letzten fünf Jahren**
- Möglichkeit der Durchführung einer **Online-Befragung** der BewohnerInnen (Vorhandensein von Email-Adressen der BewohnerInnen bzw. Bereitschaft der Hausverwaltung, den Link zur Befragung per Mail zu versenden)

Die Wahl fiel auf die Wohnanlage der „Familienwohnbau“, die alle oben genannten Kriterien erfüllen konnte, mit Einschränkung des letzten Punktes, da hier leider nur wenige Mailadressen vorlagen. Der Versand des Links zur Studie erfolgt daher über persönliche Briefe an die BewohnerInnen. Wie im Kapitel über die methodische Vorgehensweise genauer beschrieben, musste in diesem Wohnbau aufgrund einer geringen Rücklaufquote auf eine schriftliche Befragung (Verteilen der ausgedruckten Fragebögen) umgestellt werden. In den beiden anderen Wohnanlagen wurde die Online-Befragung durchgeführt.

Das Sample besteht aus Wohnbauten, die sich in ihrer Größe, Lage, Bauform, in Hinblick auf die Art der Gemeinschaftseinrichtungen und Verwaltungs- bzw. Kostenabrechnungsformen stark unterscheiden. Aus diesen Unterschieden können in der Auswertung eventuell Rückschlüsse auf verschiedenes Antwortverhalten geschlossen werden.

Nun eine kurze Beschreibung der Wohnanlagen.

Kabelwerk

Das „Kabelwerk“ ist ein viel beachtetes und großes Bauprojekt in Wien Meidling.

Anhand eines breit angelegten Bürgerbeteiligungsverfahrens (unter Einbezug von VertreterInnen der Bezirks- und Stadtpolitik, ExpertInnen und BürgerInnen) wurde das neue Planungskonzept für das Areal der 1997 geschlossenen Kabel- und Drahtwerke AG - in dem viele Meidlinger beschäftigt waren - entworfen.

Auch ein städtebaulicher Wettbewerb wurde ausgeschrieben, bei dem unter anderem Kriterien wie Flexibilität/Variabilität des Wohnens, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, kleinräumige Nutzungsvielfalt und die Beachtung sich ändernder Lebensrhythmen berücksichtigt werden sollten.

Circa 14 Wohnhäuser bilden die Anlage, die eine Vielfalt von Wohnformen bietet: Ein-Zimmer-Appartments, Loft-Wohnungen, Reihenhäuser usw. Die Anlage selbst ist autofrei und es wurde viel Wert auf die Gestaltung der Grünräume und ökologische Bauweise gelegt.

Die Gemeinschaftseinrichtungen sind sehr umfangreich.

Daten zum Kabelwerk

Jahr des Baubeginns:	2003
Jahr des Bezugs:	2005-2008 (je nach Wohnbau verschieden)
Anzahl der Wohnungen:	ca. 960, davon 213 Appartements für temporäres Wohnen
Miet/Eigentumsverhältnisse:	Geförderte Miete mit Eigentumsoption, gefördertes Eigentum
Bauträger:	>Kabelwerk< Bauträger GmbH (Zusammenschluss von ARWAG, Wien Süd, Neue Heimat/GEWOG, Wiener Heim/Domizil, GSG und Neues Leben)
Hausverwaltung:	>Kabelwerk< Bauträger GmbH
Private Freiflächen der Wohnungen:	Eigengärten, Terrassen, Balkone und Loggien (fast alle Wohnungen)
Gemeinschaftseinrichtungen:	Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum, Gemeinschaftsräume, Kinderspielflächen, Fahrradwerkstätte, Ballspielfeld, Fahrrad-/Kinderwagenräume.

Einige Impressionen der Wohnanlage Kabelwerk¹²



¹² Alle Fotos Copyright Leitner Michaela / IFSI - das fernlicht, mit Ausnahme der extra gekennzeichneten Fotos.



Beschreibung der Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsräume, Ballspielplatz

Auf fast allen Bauplätzen sind Gemeinschaftsräume vorhanden, die den BewohnerInnen immer zugänglich sind. Der Ballspielplatz ist von 9.00 bis 21.00 geöffnet.

Die Hausverwaltung stellt den BewohnerInnen zur Gestaltung der Räume ein Budget zur Verfügung. Damit wurden Anschaffungen getätigt wie: Küche, Fußballtisch und Tischtennistisch.

In den Gemeinschaftsräumen finden Feiern und von den Bewohner/innen selbst initiierte Kurse (TaiChi, Qigong, Taekwando, Tanzkurs) statt.

Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum

Schwimmbad und Fitnessraum befinden sich auf dem Dach des „Poolhauses“ und sind von 6:15 bis 21:00 Uhr geöffnet, die Sauna Mo, Di, Do abends, Mi und Fr vormittags/abends, Sa nachmittags/abends und So ganztags. Die Badesaison für das Schwimmbad ist von Mai bis September.

Sie sind für alle BewohnerInnen des Kabelwerks (außer den Mitgliedern der Vereine) zugänglich. Der Zugang erfolgt über elektronisch gesicherte Eingangsbereiche mit einer gegen Kautionszahlung erhältlichen Zugangskarte. Außerdem besteht die Möglichkeit, zwei Zusatzkarten für Personen zu lösen, die nicht im Kabelwerk wohnen (diese kosten zusätzlich 10 Euro/Monat bzw. 100 Euro/Jahr). Diese Einrichtungen werden videoüberwacht und sind alarmgesichert.

Fahrradwerkstätte

Die Fahrradwerkstätte ist allen BewohnerInnen jederzeit mit dem Wohnungsschlüssel zugänglich und befindet sich am Bauplatz D1.

Die **Kostenabrechnung** erfolgt - unabhängig von der Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen - anteilig der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen zu den Gesamtnutzwerten des Kabelwerks. Die Kosten werden über die Betriebskosten der Wohnungen verrechnet.

Die **Reinigung** der Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt über Hausbetreuer, die täglich in der Anlage präsent sind.

Die **Reservierungen** bzw. die Verwaltung werden je nach Wohnbau durch verschiedene Personen vorgenommen: durch BewohnerInnen, die Hausverwaltung oder den/die Haus-sprecherIn.

Einige Impressionen der Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage Kabelwerk



Kinderspielraum



Gemeinschaftsraum H/J (Copyright Kabelwerk)



Wohnküche im Bauprojekt rosa*kalypso



Gemeinschaftsraum



**Zugangssystem zum Sauna-/Fitness-/
Schwimmbadbereich** (Copyright Kabelwerk)



Fitnessraum



Schwimmbad (Copyright Kabelwerk)



Ballspielplatz



Kinderspielplatz in der Wohnanlage

Kaiser-Ebersdorfer Straße 79/85

Die Wohnanlage im 11. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine Vielfalt des Wohnungsangebots und abwechslungsreich gestaltete Bauteile aus, die von „Brücken“ - auch bei Schlechtwetter benutzbare Freibereiche - verbunden werden.

Bei der Planung der Wohnungen wurde Wert auf Flexibilität in den Grundrissen und auf eine ökologische Bauweise gelegt (Auszeichnung mit dem „Ökopass“ vom Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie).

In den Freiflächen wurden ein Biotop, ein Jugendspielplatz und Kleinkinderspielplätze angelegt.

Daten zur Wohnanlage Kaiser-Ebersdorfer Straße

Jahr des Baubeginns:	2005
Jahr des Bezugs:	2007
Anzahl der Wohnungen:	323
Miet/Eigentumsverhältnisse:	Geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption

Bauträger:	win4wien Bauträger GmbH (Neues Leben, EBG, Mischek, Neue Heimat)
Hausverwaltung:	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft
Private Freiflächen der Wohnungen:	Eigengarten, Loggia, Balkon, Terrasse
Gemeinschaftseinrichtungen:	Heimkino, Sauna, Gemeinschaftsräume, Tischtennisraum, Kinder- und Jugendspielplätze

Einige Impressionen der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf





Beschreibung der Gemeinschaftseinrichtungen

Die Reservierungen für das Heimkino, die Sauna und den Gemeinschaftsraum können über ein über das Internet zugängliches Buchungssystem vorgenommen werden.

Der Bezahlung der Sauna erfolgt über eine Nutzkarte bzw. per Bankomat. Die Benützung des Heimkinos ist kostenlos.

Informationen werden über die LCD-Infoscreens der Wohnanlage weiter gegeben.

Einige Impressionen der Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf



Tischtennisraum



Gemeinschaftsraum



Galerie des Gemeinschaftsraums



Gemeinschaftsraum – Blick von oben



Heimkino



Biotop



Sauna



Kleinkinderspielplatz



Jugendspielplatz

Familienwohnbau Wienerberg City

Die Wohnanlage im 10. Wiener Gemeindebezirk in der Wienerberg City ist die kleinste des Samples. Sie ist mit Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung ausgestattet und besteht aus zwei Wohnhäusern, die im Erdgeschoss neben Geschäftsflächen Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder beherbergen. Es befinden sich auch Büros im Gebäude.

Daten zum Familienwohnbau in der Wienerberg City

Jahr der Fertigstellung:	2004
Jahr des Bezugs:	2004
Anzahl der Wohnungen:	121
Miet/Eigentumsverhältnisse:	Geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption
Bauträger/Hausverwaltung:	Familienwohnbau
Private Freiflächen der Wohnungen:	Loggien, Terrassen
Gemeinschaftseinrichtungen:	Wintergarten, Sauna, Kinderspielbereich, Gemeinschaftsräume

Einige Impressionen der Wohnanlage Wienerberg





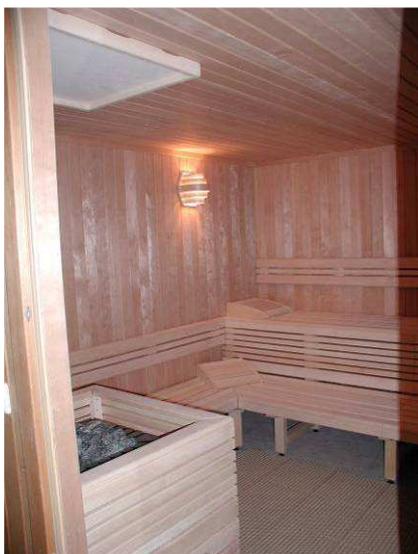
Beschreibung der Gemeinschaftseinrichtungen

Die Gemeinschaftseinrichtungen bestehen aus einem zweigeschossigen Wintergarten, einer Sauna, einem Kinderspielbereich und Gemeinschaftsräumen. Eine zweistöckige „Brücke“ verbindet die Sauna mit dem Kinderspielbereich.

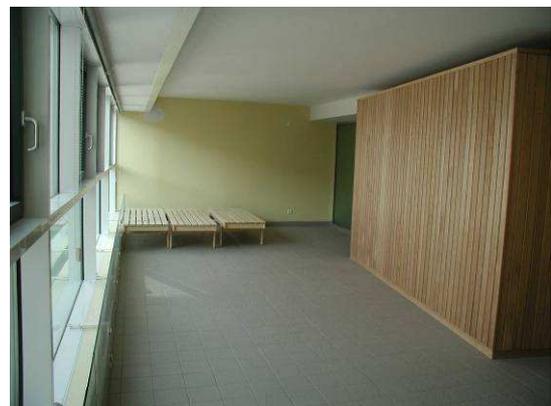
Sie sind für alle BewohnerInnen zugänglich, der Zugang zur Sauna erfolgt über einen Hausvertreter. Dieser führt auch eine Liste für Reservierungen. Die Instandhaltung/Reinigung übernimmt eine Hausreinigungsfirma.

Die Kosten für die Nutzung werden pauschal abgerechnet.

Einige Impressionen der Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnbau Wienerberg



Sauna (Copyright Familienwohnbau)



Liegeraum der Sauna (Copyright Familienwohnbau)



Gemeinschafts-/Kinderspielraum



Von BewohnerInnen eingerichteter Fitnessraum bzw. Kinderspielraum



Wintergarten

4.2. Methodische Vorgehensweise

Die empirische Erhebung erfolgte in mehreren Schritten.

- 1) Persönliche Interviews mit **drei ExpertInnen**
- 2) **Online-Fragebogen** an alle per Mail erreichbaren **BewohnerInnen in drei Wohnanlagen** des gemeinnützigen Wohnbaus mit interessanten Gemeinschaftseinrichtungen
- 3) Persönliche/telefonische Interviews mit **Personen der drei Hausverwaltungen**, die mit der Betreuung der Gemeinschaftseinrichtungen befasst sind
- 4) Persönliche Interviews mit **BewohnerInnen der drei Wohnanlagen**

Es wurden drei **persönliche Interviews** mit ExpertInnen, drei mit Hausverwaltungen und fünf mit BewohnerInnen durchgeführt. Geplant war ursprünglich noch ein sechstes Gespräch mit einem/r BewohnerIn des Wohnbaus der Wienerberg City, es bekundete jedoch nur eine Person Interesse an einem Interview. Die Hausverwaltung wurde um die Vermittlung eines weiteren Kontakts gebeten.

Alle Interviews bis auf zwei telefonische waren face-to-face Interviews. Sie wurden mittels halbstrukturierter Leitfäden erhoben. Diese wurden inhaltlich zusammenfassend transkribiert und einer themenbezogenen Analyse unterzogen.

Der Zugang der BewohnerInnen zum **Online-Fragebogen** erfolgte über das Online-Tool Survey Monkey (www.surveymonkey.com). Die BewohnerInnen erhielten über einen an sie per Mail oder Brief versandten Link Zugriff auf die Online-Befragung.

Bezüglich der Organisation der Befragung spielte das Engagement bzw. das Zeitbudget der Hausverwaltungen eine wesentliche Rolle, was sich unter anderem in den verschiedenen Startzeiten der Online-Befragungen widerspiegelt.

Die erste Kontaktaufnahme mit den Hausverwaltungen erfolgte Anfang Oktober, die erste Befragung konnte am 5.11. im **Kabelwerk** gestartet werden. Diese war 22 Tage lang bis zum 27. 11. zugänglich.

In der **Wienerberg** City waren – entgegen ursprünglicher Information – leider nicht genügend Mailadressen der BewohnerInnen verfügbar. Aus diesem Grund entschieden wir uns für das Zusenden eines Briefs mit dem Link zum Fragebogen (am 11.11.). Die Rücklaufquote war jedoch so gering (nur 10 BewohnerInnen antworteten), dass wir das Verteilen der ausgedruckten Fragebögen an die einzelnen Haushalte beschlossen. Es wurde in den vier Stiegen jeweils eine Kiste deponiert, wo die BewohnerInnen die Fragebögen einwerfen konnten. Die BewohnerInnen hatten bis zum 4.12. zwei Wochen lang Zeit den Fragebogen auszufüllen (die Online-Befragung war weiterhin, insgesamt 23 Tage lang, zugänglich).



Vier Kisten dieser Art wurden im Wohnbau Wienerberg für den Einwurf der Fragebögen deponiert

Aufgrund von Umstrukturierungen der Hausverwaltung der Wohnanlage **Kaiser-Ebersdorf** (EBG) konnte die Online-Befragung erst am 24.11. gestartet und 18 Tage lang bis zum 12.12. ausgefüllt werden.

In Kaiser-Ebersdorf und im Kabelwerk wurden nach ca. 1-2 Wochen **Erinnerungsmails** verschickt, die die Rücklaufquote noch einmal erhöhten. In Kaiser-Ebersdorf wurde auf die Befragung außerdem über die „Infoscreens“ der Wohnanlage (LCD-Screens mit aktuellen Informationen der Hausverwaltung) aufmerksam gemacht.

Den Versand der Emails übernahmen aus Datenschutzgründen die Hausverwaltungen selbst. Die Emails konnten nur an die BewohnerInnen verschickt werden, die der Hausverwaltung ihre Mailadresse angegeben haben. Im Fall vom Kabelwerk waren sogar mehr Mailadressen als Haushalte vorhanden (820 Adressen bei ca. 750 Haushalten), in Kaiser-Ebersdorf 250 Mailadressen bei ca. 320 Haushalten.

Die **Rücklaufquote** war in allen Wohnbauten schlussendlich erfreulich hoch (bei solchen Erhebungen ist sie üblicherweise geringer):

Wohnbau	Anzahl der Haushalte	Verteilte/versandte Fragebögen/Emails	Beantwortete Fragebögen	Rücklaufquote
Kabelwerk	750	820 ¹³	356	43,4%, 47,5% gemessen an der Anzahl der Haushalte
Kaiser-Ebersdorf	320	250	125	50%, 39% gemessen an der Anzahl der Haushalte
Wienerberg	121	121	60	49,5%

Die **Auswertung** der Online-Fragebögen erfolgte mittels des Statistikprogramms SPSS. Angewandte Methoden waren Häufigkeitsauswertungen, Varianzanalysen und Korrelationen. Außerdem wurden in Bezug auf die Wohnzufriedenheit und die Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen mehrere Indizes gebildet und Signifikanztests durchgeführt. Die Interviews und Fragebögen wurden ausgewertet und deren Ergebnisse aufeinander bezogen. Zuletzt sollen aus dem empirischen Material Empfehlungen für die Gestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen abgeleitet werden.

4.3. Beschreibung der Befragten

In diesem Kapitel sollen einerseits die Interviewten der qualitativen Befragung (ExpertInnen, Hausverwaltungen und BewohnerInnen) vorgestellt als auch die demographischen Daten der Befragten der quantitativen Erhebung beschrieben werden.

Interviewte ExpertInnen

Ziel der ExpertInnenbefragung war es, Personen zu interviewen, die aufgrund ihrer Berufserfahrungen über praktisches und theoretisches Wissen bezüglich der Errichtung, Verwaltung und Betreuung von Gemeinschaftseinrichtungen verfügen. Dieses kontextuelle Wissen soll in

¹³ Im Kabelwerk waren mehr Mailadressen als Haushalte vorhanden, daher konnten mehr Personen als Haushalte angeschrieben werden.

Kombination mit den Ergebnissen der BewohnerInnenbefragungen in die Schlussfolgerungen einfließen.

Name	Institution	Expertise
Susanne Reppé	Gemeinnützige Wohnbau-gesellschaft Gewog - Neue Heimat	Projektentwicklung. Gewog-Neue Heimat verwaltet/errichtete Wohnbauten mit interessanten Gemeinschaftseinrichtungen (Autofreie Mustersiedlung, Wohnen für Generationen, Interkulturelles Wohnen)
Walter Weiland	Gemeinnütziges Wohnungs- unternehmen Sozialbau AG - Hausverwal- tung Süd	Abteilungsleiter der Hausverwaltung des Wohnmodells Inter-ethnische Nachbarschaft (23. Wiener Gemeindebezirk) mit umfassenden Gemeinschaftseinrichtungen; Interview mit Herrn Zangerl (zuständig für die Hausverwaltung der Wohnanlage Inter-ethnische Nachbarschaft)
Robert Korab	raum und kommunikation	Gründete das Büro „raum und kommunikation“ (Forschung, Planung und Beratung in den Bereichen Bauwesen, Stadtplanung und Immobilienentwicklung), das diverse Wohnbauvorhaben entwickelt bzw. betreut, wie etwa den mit einigen Gemeinschaftseinrichtungen versehenen Wohnhof Orasteig Bei der Errichtung und lange Zeit im Verein der „Sargfabrik“ - ein bekanntes, mit diversen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattetes Wiener Wohnprojekt – aktiv Ständiges Mitglied der Jury der Bauträgerwettbewerbe in Wien, Berater der Geschäftsgruppe Wohnbau bzw. der Baudirektion der Stadt Wien; unterrichtet an mehreren österreichischen Universitäten

Alle InterviewpartnerInnen wurden unter anderem zu folgenden Themen befragt: bauliche Kriterien bzw. soziale Bedingungen für das Funktionieren von Gemeinschaftseinrichtungen, Erfahrungen mit verschiedenen Verwaltungs-, Kostenabrechnungs- und Mitbestimmungsmodellen, Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen, Umgang mit Nutzungskonflikten, mögliche Zielgruppen. Der detaillierte Leitfaden befindet sich im Anhang.

Interviews mit den Hausverwaltungen

Mit den drei Hausverwaltungen der untersuchten Wohnanlagen wurden ebenfalls Interviews geführt (eines davon telefonisch, zwei persönlich). In diesen Gesprächen ging es um die Perspektive der Hausverwaltungen auf folgende Aspekte von Gemeinschaftseinrichtungen: die Ziele und die Aufgaben der Hausverwaltung, bisherige Erfahrungen mit der Verwaltung, bauliche bzw. organisatorische Adaptionen, positive und negative Auswirkungen der Nutzung, Einschätzung der Nutzung und Akzeptanz durch die BewohnerInnen, Gründe für die Einführung von Reservierungs- bzw. Zugangssystemen, Kostenabrechnungs- und Mitbestimmungsmodellen.

InterviewpartnerInnen waren Petra Schmid von der Hausverwaltung Kabelwerk, der Geschäftsführer der EBG, Manfred Pagler, die für die Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf zuständig ist und eine Vertreterin der Hausverwaltung Familienwohnbau¹⁴, die die Wohnanlage Wienerberg betreut.

¹⁴ Diese wollte nicht namentlich genannt werden.

Persönlich befragte BewohnerInnen

Es wurden fünf persönliche Interviews mit BewohnerInnen der drei Wohnanlagen geführt, diese sollen nun kurz vorgestellt werden.

Ziel der qualitativen Interviews war es, über die quantitative Befragung hinausgehende für die BewohnerInnen relevante Aspekte der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen zu erörtern. Die Schilderung der in der eigenen Lebenswelt kontextualisierten subjektiven „Erlebnisse“ mit der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen führt darüber hinaus zu einem tieferen Verständnis der Sinnzusammenhänge der quantitativen Ergebnisse.

Themen waren unter anderem: allgemeine Wohnzufriedenheit, (Art der) Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, Beurteilung baulicher und organisatorischer Aspekte, positive und negative Auswirkungen der Nutzung, Interesse an und Einschätzung der Mitbestimmungsmöglichkeiten, die Rolle der Hausverwaltungen, Bewertung der Kosten(-abrechnung) und Wünsche in Bezug auf die Gestaltung bzw. zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen.

Der Leitfaden für die qualitativen Interviews mit BewohnerInnen befindet sich im Anhang.

Wohnanlage	Geschlecht	Alter	Bildung	Einzug/ Wohndauer	Haushalt/ Kinder	Sonstiges	Abkürzung im Text
Kabelwerk	Frau	52	Universität/FH/ Akademie	2009 / seit einem halben Jahr	Einpersonenhaushalt	Wohnt im Wohnprojekt rosa*kalypso	K 52 f
Kabelwerk	Mann	38	AHS/BHS	2007	4 Personen, 2 Kinder unter 10 Jahren	Migrationshintergrund	K 38 m
Kaiser-Ebersdorf	Mann	43	AHS/BHS	2007	5 Personen, 3 Kinder unter 10 Jahren	Ehefrau nahm am Gespräch teil	KE 43 m/ KE 43 f
Kaiser-Ebersdorf	Mann	27	Universität/FH/ Akademie	2007	2 Personen	Partner nahm am Gespräch teil	KE 27 m/ KE 2 27 m
Wienerberg	Frau	44	Universität/FH/Akademie	2004	Einpersonenhaushalt		W 44 f

Eine Interviewte wohnt etwas anders als die anderen persönlich Befragten, nämlich in einem Wohnprojekt. Ihre Aussagen müssen daher vor diesem Hintergrund interpretiert werden. Um einen Eindruck vom Wohnprojekt zu bekommen, an dieser Stelle eine kurze Schilderung.

Die Besonderheit des Wohnprojekts **rosa*kalypso** besteht darin, dass die BewohnerInnen in die Planung und Gestaltung des Wohnbaus von Anfang an aktiv involviert waren und dass nur Frauen die Mietverträge unterschreiben dürfen. Außer den BewohnerInnen, die im Verein rosa*kalypso organisiert sind, wohnen auch durch das Wohnservice Wien vermittelte MieterInnen in diesem Wohnhaus des Kabelwerks (laut Auskunft der Interviewten sind dies ca. 40% der BewohnerInnen).

Neben den in zweiwöchigen Abständen organisierten Vereinstreffen findet zusätzlich ein starker Austausch über das Internet (Yahoo-Group) statt. Arbeitsgruppen kümmern sich neben organisatorischen Belangen auch um die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen. Nicht alle Mitglieder des Vereins sind in Arbeitsgruppen involviert bzw. nicht alle gleich intensiv – beruflich Engagierte und Eltern haben meist weniger Zeit. Die Teilnahme an den Arbeitsgruppen ist freiwillig, auch die Abstände der Treffen werden von den Gruppen selbst bestimmt (abhängig von den individuellen Zeitbudgets).

Außer der Werkstatt und dem Gemeinschaftsraum befinden sich in diesem Wohnhaus zwei Gemeinschaftsterrassen (eine davon vom Gemeinschaftsraum zugänglich), eingerichtete Sitzecken am Ende der Gänge in den einzelnen Stockwerken, eine Waschküche und einen Gemeinschaftskeller (eine Tiefkühltruhe einer Bewohnerin kann hier genutzt werden). Finanziert werden die Anschaffungen über die Vereinsbeiträge.

Befragte der quantitativen Erhebung

Nun sollen, um einen Eindruck über die Stichprobe der quantitativen Online-Erhebung zu geben, wichtige demographische Merkmale der befragten BewohnerInnen dargestellt werden. Diese Daten werden außerdem mit denen des Wiener Durchschnitts und – soweit vorhanden – mit den Daten bzw. Einschätzungen der Hausverwaltungen verglichen.

Die Verteilung des **Geschlechts** der Befragten war je nach Wohnanlage unterschiedlich. In den Wohnbauten Wienerberg und Kabelwerk waren mehr Frauen (56,6% bzw. 51,7%), in Kaiser-Ebersdorf mehr Männer (58,7%) unter den Befragten. (siehe Tabelle 2)

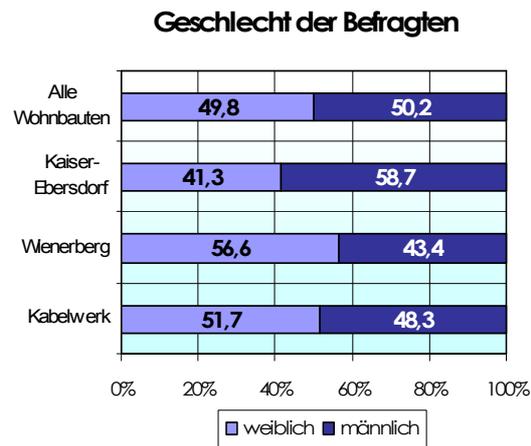


Tabelle 2: Geschlecht der Befragten

Die von der Hausverwaltung des Wohnbaus Wienerberg zur Verfügung gestellten Daten zeigten jedoch eine andere Verteilung des Geschlechts. Ihnen zufolge sind 48,7% der BewohnerInnen im Wohnbau Wienerberg männlich und 51,3% weiblich. Es füllten also mehr Frauen den Fragebogen aus als tatsächlich im Wohnbau zu wohnen scheinen (allerdings sind die Daten von MitbewohnerInnen nur teilweise vorhanden).

In Wien leben 52,3% Frauen und 47,7% Männer. (Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes am 1. 1. 2009, eigene Berechnungen) Die Befragten der Wohnanlage Kabelwerk entsprechen der Wiener Verteilung am ehesten, in der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf gibt es mehr männliche, im Wohnbau Wienerberg mehr weibliche Befragte.

Das **Alter** der Befragten war in allen Wohnbauten durchschnittlich 36,6 Jahre. Dies ist ein relativ niedriger Durchschnitt, was auf die Wahl der Befragungsmethode zurück zu führen sein könnte – ältere Menschen sind tendenziell weniger mit Online-Tools vertraut. Dafür spricht auch, dass am Wienerberg, wo die Befragung letztendlich schriftlich durchgeführt wurde, der Alterdurchschnitt mit 38,4 Jahren am höchsten ist.

Die Befragten von Kaiser-Ebersdorf waren mit durchschnittlich 35,5 Jahren die jüngsten des Samples, gefolgt vom Kabelwerk mit 36,7 Jahren.

Das Alter der Befragten reichte von 18 bis 69 Jahren, wobei der Großteil zwischen 30 und 40 Jahre alt ist. Personen über 50 waren nur sehr spärlich repräsentiert.

Den von der Hausverwaltung des Wohnbaus Wienerberg zur Verfügung gestellten Daten zufolge ist das durchschnittliche Alter der BewohnerInnen 37,9 Jahre, also durchschnittlich jünger als das der Personen, die den Fragebogen ausgefüllt haben.

Nach der Einschätzung der Hausverwaltung Kabelwerk ist das durchschnittliche Alter der BewohnerInnen zwischen 30 und 50 Jahren, was etwas höher wäre als das durchschnittliche Alter der Befragten. Im Poolhaus wohnen jedoch eher jüngere BewohnerInnen (zwischen 18 und 25 Jahren; auch die Befragten aus dem Poolhaus sind mit 33,1 Jahren durchschnittlich jünger als alle Befragten zusammen genommen), was auch eine Erklärung für den niedrigeren Durchschnitt wäre. PensionistInnen gebe es nach Einschätzung von Petra Schmid eher weniger.

Aus diesen Daten kann also auf eine eher jüngere BewohnerInnenstruktur geschlossen werden, was angesichts der Tatsache, dass es sich um Neubauten handelt und jüngere Menschen häufiger umziehen, erklären könnte. Die Befragungsmethode scheint also nicht der alleinige Grund für das niedrige Durchschnittsalter zu sein.

Dies wird auch an den Wiener Durchschnittsdaten ersichtlich. Das Durchschnittsalter in Wien beträgt 40,5 Jahre, also ca. 10 Jahre mehr als das durchschnittliche Alter der Befragten. (Statistik Austria Statistik des Bevölkerungsstandes am 1.1.2009, eigene Berechnungen)

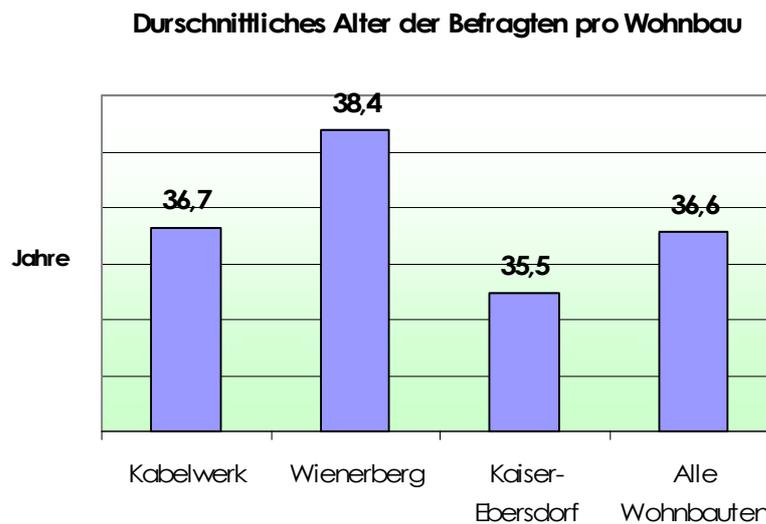


Tabelle 3: Durchschnittliches Alter der Befragten pro Wohnbau

Die durchschnittliche **Haushaltsgrößen** liegen zwischen 2,3 (Kabelwerk/Wienerberg) und 2,6 (Kaiser-Ebersdorf) Personen pro Haushalt. Für die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, ist, wie unten gezeigt wird, die Zusammensetzung der Haushalte sehr relevant.

In der Wohnanlage Wienerberg die meisten **Jugendlichen** (1,8 pro Haushalt, wenn mehr als ein Jugendlicher im Haushalt wohnt) und in Kaiser-Ebersdorf die meisten **Kinder** in den befragten Haushalten (1,7 Kinder im Haushalt, wenn mehr als ein Kind im Haushalt wohnt).

Das Kabelwerk wie die geringsten Werte auf: hier wohnen durchschnittlich weniger Jugendliche und Kinder in den Haushalten.

Die Einschätzung von Petra Schmid von der Hausverwaltung Kabelwerk entspricht genau den Daten: sie glaubt, dass die BewohnerInnen ca. 1-2 Kinder haben.

Die Haushaltsgröße in Wien ist mit 1,99 Personen/Haushalt geringer als die Haushaltsgröße der Wohnanlagen. (Statistik Austria Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung 2008)

Die durchschnittliche Anzahl der Kinder pro Haushalt in den befragten Haushalten ist leicht unter dem Wiener Durchschnitt mit 1,72 (mit der Ausnahme von Kaiser-Ebersdorf). (Statistik Austria Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung 2008)

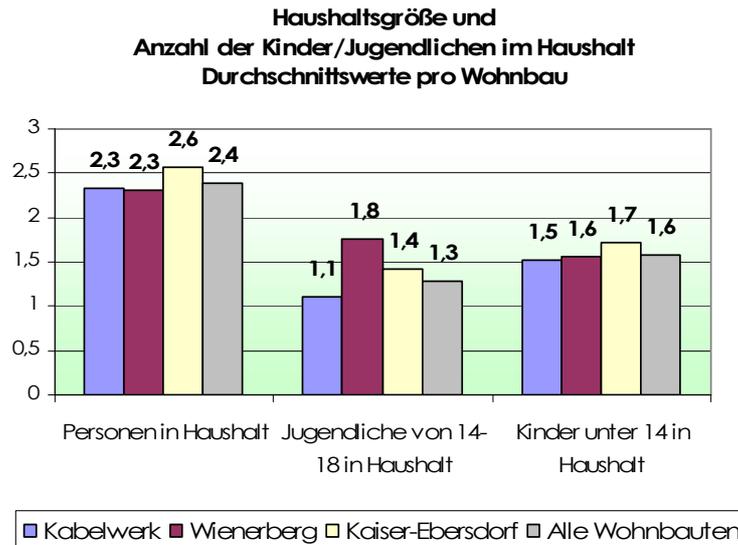


Tabelle 4: Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder/Jugendlichen im Haushalt

Wie an der durchschnittlichen Haushaltsgröße erkennbar, wohnen im Kabelwerk und in der Wohnanlage in Wienerberg weniger Personen in den Haushalten. In den Daten zeigt sich, dass in diesen Wohnbauten die meisten **Einpersonenhaushalte** zu finden sind – zwischen 31 und 35% - während dieser Prozentsatz in Kaiser-Ebersdorf nur 18% beträgt und hier Haushalte mit zwei Erwachsenen mit 76,6% im Vergleich zu den anderen Wohnbauten stärker vertreten sind.

47% aller Haushalte in Wien sind Einpersonenhaushalte. (Statistik Austria Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung 2008, eigene Berechnungen) Die Werte für alle drei Wohnanlagen liegen darunter, das heißt es gibt weniger Einpersonenhaushalte unter den Befragten als im Wiener Durchschnitt.

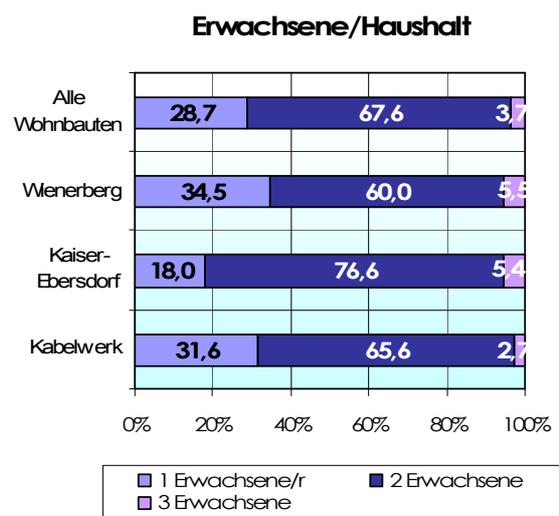


Tabelle 5: Erwachsene/Haushalt

Hinsichtlich des **Bildungsstands** der Befragten gab es interessante und große Unterschiede. Im Kabelwerk waren mit 72,8% die meisten Befragten **AkademikerInnen** (44,2%) oder Personen mit **Matura** (28,6%). In der Anlage Wienerberg betrug diese Quote von Personen mit Matura/akademischem Abschluss nur 52,7%, in Kaiser-Ebersdorf 58,4%.

Die AkademikerInnenquote der Befragten in Kaiser-Ebersdorf (31,5%) entspricht ca. der der Befragten im Wienerberg, es gibt hier jedoch mehr Fach-/HandelsschulabsolventInnen unter den Befragten als im Wohnbau Wienerberg.

In der Wohnanlage Wienerberg verfügen 29,8% der Befragten über **Pflichtschulabschluss** oder **Lehre**, im Kabelwerk nur 11,9%.

Petra Schmid von der Hausverwaltung Kabelwerk bestätigt in ihrer Einschätzung den hohen AkademikerInnenanteil der BewohnerInnen (sie schätzt auf ca. 30 bis 40%, was den Daten der Befragung ungefähr entspricht). Auch StudentInnen leben einige im Kabelwerk, was auch die hohe Maturaquote (mit-)erklären würde.

Die Werte für die Wohnanlagen unterscheiden sich von dem des Wiener Durchschnitts. So sind unter den Befragten aller drei Wohnanlagen deutlich weniger PflichtschulabsolventInnen als durchschnittlich in Wien (18,8% im Wiener Durchschnitt), viel weniger Personen mit Lehrabschluss (28,9%), eindeutig mehr Fach-/HandelsschulabsolventInnen (9,7%), etwas mehr Personen mit Matura (21,1%) und deutlich mehr AkademikerInnen (21,4%). (Statistik Austria Mikrozensus 2008, eigene Berechnungen)

Die Verteilung der Befragten im Wienerberg entspricht am ehesten der des Wiener Durchschnitts.

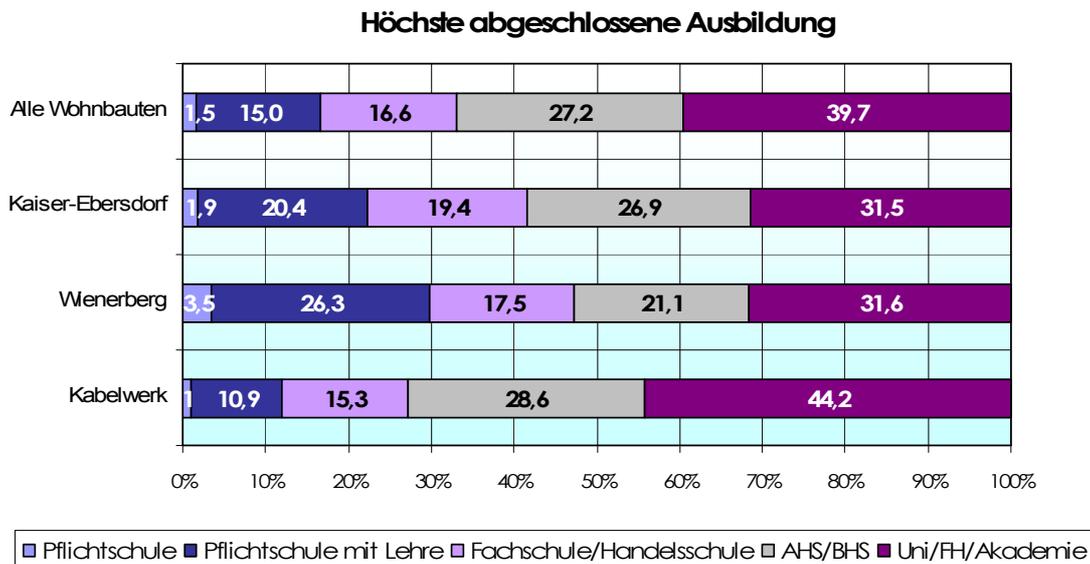


Tabelle 6: Höchste abgeschlossene Ausbildung

Bezüglich des **Haushaltsnettoeinkommens** ergibt sich folgendes Bild: in Kaiser-Ebersdorf verfügen die befragten BewohnerInnen über das höchste Haushaltsnettoeinkommen (32,5% der Haushalte verfügen über 3000 Euro netto bzw. insgesamt 68,9% über 2000 Euro), während die Wohnanlage Wienerberg das geringste Haushaltseinkommen aufweist (nur 16,7% haben ein Einkommen über 3000 Euro bzw. insgesamt ca. 38% über 2000 Euro).

Hier könnte jedoch auch die durchschnittlich höhere Haushaltsgröße – mit tendenziell mehr verdienenden Erwachsenen - in Kaiser-Ebersdorf (siehe oben) eine Rolle spielen.

Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

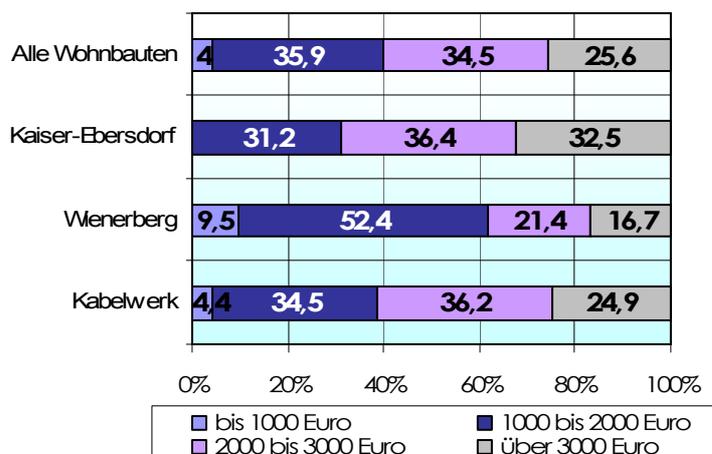


Tabelle 7: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Diese Vermutung wird durch die Auswertung des errechneten **Nettoeinkommens pro erwachsenem Haushaltsmitglied** bestätigt. Kaiser-Ebersdorf fällt hier bezüglich der höchsten Einkommen (2000-3000 Euro) auf den letzten Platz zurück, auch gibt es hier mehr Personen mit Einkommen bis zu 1000 Euro (21,1%) als im Kabelwerk (17,0%).

Nettoeinkommen/Erwachsener

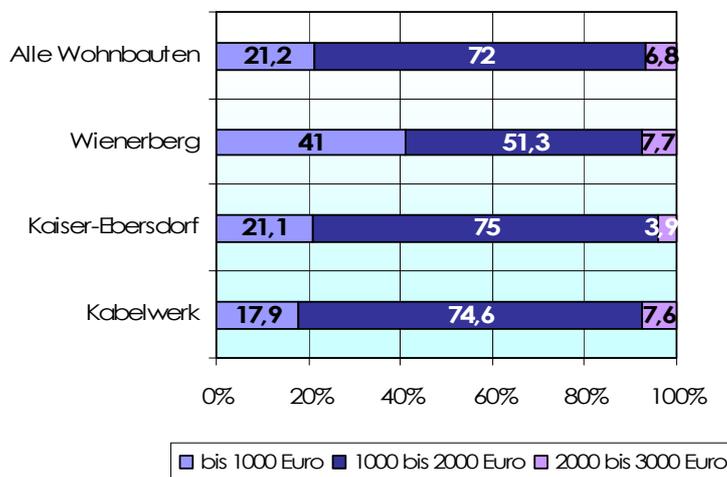


Tabelle 8: Nettoeinkommen/Erwachsener

Die Verteilung des Nettoeinkommens im Wohnbau in Wienerberg zeigt, dass hier – im Vergleich mit den anderen Wohnbauten – besonders viele Personen mit geringem Nettoeinkommen wohnen (41% verfügen über bis zu 1000 Euro). Gleichzeitig weist der Wohnbau Wienerberg jedoch die höchste Prozentzahl von Personen auf, die zwischen 2000 und 3000 Euro verdienen, Kaiser-Ebersdorf die geringste.

In Kaiser-Ebersdorf und im Kabelwerk befinden sich deutlich mehr Befragte in der „mittleren Kategorie“ eines Nettoeinkommens von 1000 bis 2000 Euro (ca. 75%) als im Wohnbau Wienerberg (51,3%).

Die Daten entsprechen der Vermutung von Frau Schmid für das Kabelwerk, dass im Kabelwerk durchschnittlich eher Personen mit höherem Einkommen wohnen, da auch ein Finanzierungsbeitrag (420 € pro Quadratmeter) zu zahlen ist.

Im Wiener Durchschnitt (lohnsteuerpflichtiges Einkommen der ArbeitnehmerInnen) beträgt das Nettoeinkommen pro Person 1647,4 Euro im Monat. Der Großteil der Einkommen der Befragten liegt also im Wiener Durchschnitt. (Statistik Austria Lohnsteuerstatistik 2007)

Ein anderes demographisches Merkmal, in dem sich die Wohnbauten unterscheiden, ist der Anteil der befragten BewohnerInnen, die **nicht in Österreich geboren** wurden. Dieser beträgt in der Wohnanlage Wienerberg fast 18%, in Kaiser-Ebersdorf 11%.

Die Daten der Hausverwaltung für den Wohnbau Wienerberg zeigen einen Anteil an BewohnerInnen mit nicht österreichischem Geburtsland von 14,1%, was auch – wie oben erwähnt – daran liegen könnte, dass die Hausverwaltung vor allem über die Daten der HauptmieterInnen verfügt.

Der Anteil der Personen in Wien, die ein nicht österreichisches Geburtsland haben, beträgt 20,1%, also ein höherer Prozentsatz als bei den Befragten in den Wohnanlagen. (Statistik Austria Statistik des Bevölkerungsstandes 2009)

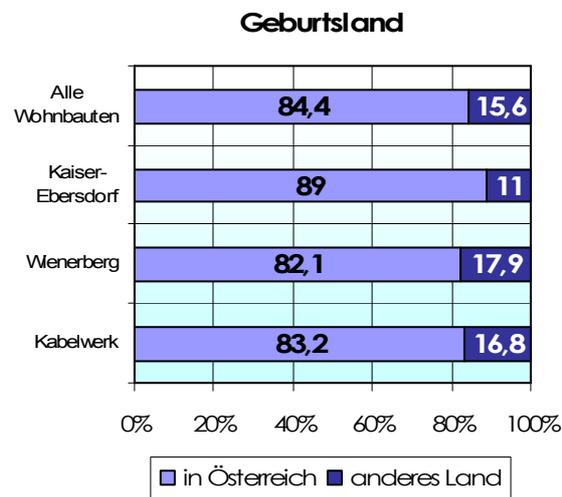


Tabelle 9: Geburtsland

Die berechnete Variable „**Migrationshintergrund**“ erfasst Befragte, die entweder angegeben haben, dass sie **nicht in Österreich geboren** wurden oder dass die **Eltern zugewandert** sind oder **beides**. Ähnlich wie bei der Frage nach dem Geburtsland zeigen sich hier starke Unterschiede zwischen den Wohnbauten. Im Wohnbau Wienerberg sind 40% der Befragten mit Migrationshintergrund, im Kabelwerk 27,7% und in Kaiser-Ebersdorf nur 16,2%.

Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund in Wien beträgt 35,4% (Statistik Austria Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung 2008).

Die Befragten im Wohnbau Wienerberg weisen einen höheren Anteil auf als gesamt Wien, das Kabelwerk einen geringeren und Kaiser-Ebersdorf einen deutlich niedrigeren Prozentsatz.

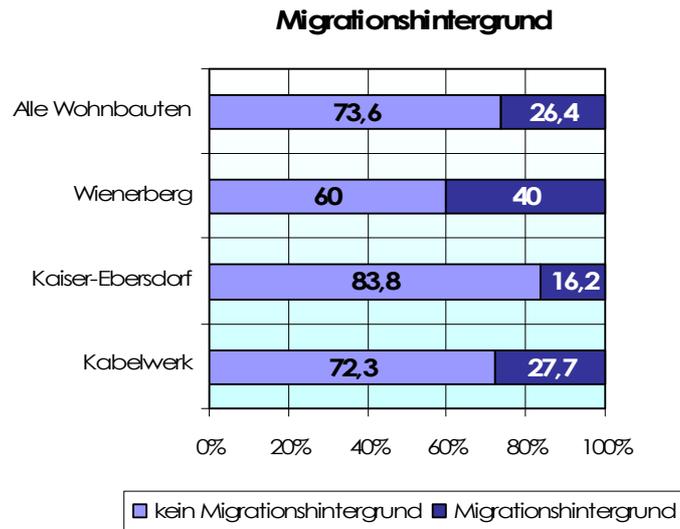


Tabelle 10: Migrationshintergrund

4.4. Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen aus Sicht der BewohnerInnen

Thema dieses Kapitels sind die empirischen Ergebnisse zur Nutzung, Relevanz und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die BewohnerInnen bzw. die Einschätzungen der Hausverwaltungen und ExpertInnen dazu.

Die Variablen Nutzung, Einschätzung der Wichtigkeit und Beurteilung von mehreren Merkmalen der Gemeinschaftseinrichtungen wurden folgendermaßen erhoben:

- **Nutzung:** Fragen nach der Intensität der Nutzung (von „mehrmals wöchentlich“ bis „nie“) für die einzelnen im jeweiligen Wohnbau vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen.
- **Teilnahme an Aktivitäten:** Frage nach der Teilnahme an Aktivitäten (Feste, Kurse, Austausch) in den Gemeinschaftsräumen.
- **Wichtigkeit:** Fragen nach der Wichtigkeit der einzelnen im jeweiligen Wohnbau vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen für das Wohlbefinden in der Wohnanlage (Angabe von „sehr wichtig“ bis „gar nicht wichtig“).
- **Einzugsgrund:** Frage, ob die Gemeinschaftseinrichtungen ein Grund waren in die Wohnanlage einzuziehen.
- **Beurteilung von Merkmalen:** Fragen nach der Beurteilung von mehreren Merkmalen¹⁵ der einzelnen im jeweiligen Wohnbau vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen (von „sehr gut“ bis „sehr schlecht“).

Für die Variablen der Nutzung, der Wichtigkeit und der Beurteilung wurden – wie bei der Wohnzufriedenheit – allgemeine **Indizes** gebildet, die die durchschnittliche Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung aller in den jeweiligen Wohnbauten vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen abbilden. Diese sollen nun – getrennt nach Wohnanlagen - dargestellt werden.

¹⁵ Diese umfassten die Beurteilung der Größe, der Atmosphäre/Innenraumgestaltung, den Nutzungsbedingungen, der Instandhaltung, der Reinigung und der Ausstattung mit Toiletten bzw. Strom- und Wasseranschlüssen.

In den folgenden Kapiteln werden **Korrelationsberechnungen** und **Varianzanalysen** durchgeführt. Die Interpretationen der Zusammenhangsmaße (Korrelationen) bzw. der Varianzanalyse sollen an dieser Stelle kurz erklärt werden

In der Sozialwissenschaft kann bei einem Zusammenhang von 0,2 von einem schwachen, ab 0,3 - 0,4 von einem mittleren und ab 0,5 von einem stärkeren Zusammenhang gesprochen werden. Mit der Varianzanalyse lässt sich feststellen, ob sich die durchschnittlichen Werte der einzelnen Wohnbauten signifikant voneinander unterscheiden, also ob deren Differenzen nicht zufällig zustande gekommen sind. So wurden z.B. auch für die Indizes der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen bzw. die Variablen „Einzugsgrund“ und „Teilnahme an Aktivitäten“ wurden ebenfalls Varianzanalysen durchgeführt, um festzustellen, ob sich die Antwortmuster in den drei Wohnbauten voneinander signifikant unterscheiden oder ähnlich sind.

4.4.1. Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die BewohnerInnen

Die Frage nach der Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen ergab, dass diese in *allen* Wohnbauten nur ein verschwindend geringer Anteil der Befragten mehrmals **wöchentlich** nutzt.

Bezüglich der anderen Antwortkategorien sind vor allem im Vergleich des Kabelwerks mit den anderen Wohnbauten starke Unterschiede festzustellen.

So gaben insgesamt **74%** der Befragten des **Kabelwerks** an, die Gemeinschaftseinrichtungen überhaupt zu nutzen („mehrmals wöchentlich“, „mehrmals monatlich“ oder „seltener“) gegenüber **49,6%** der Befragten in **Kaiser-Ebersdorf** und **23,3%** der Befragten im Wohnbau **Wienerberg**.

Auch die Anzahl derer, die alle Gemeinschaftseinrichtungen durchschnittlich mehrmals monatlich nutzt, ist im Kabelwerk mit 16,2% am höchsten.

Die **Art** der von den Befragten am häufigsten genutzten Gemeinschaftseinrichtungen¹⁶ unterschied sich je nach Wohnbau. So gaben im Kabelwerk 82% der Befragten an das Schwimmbad und 62,7% den Fitnessraum zu nutzen (mehrmals wöchentlich, mehrmals monatlich oder seltener). In Kaiser-Ebersdorf haben 54,3% der Befragten das Kino und 45,2% den Gemeinschaftsraum schon einmal besucht. Im Wohnbau Wienerberg sind bezüglich der Nutzung der Kinderspielraum (46,2%) und der Gemeinschaftsraum (30,8%) die am häufigsten besuchten Gemeinschaftseinrichtungen. Hier zeigt sich wieder, dass im Kabelwerk die im Vergleich zu den anderen Wohnbauten höhere Nutzungsfrequenz besteht.

Interessanterweise zählt die in allen Wohnbauten existierende Sauna zu den von den Befragten weniger intensiv benutzten Gemeinschaftseinrichtungen.¹⁷ Am vergleichsweise seltensten werden von den Befragten im Kabelwerk die Fahrradwerkstätte (44% der Befragten haben diese schon einmal genutzt), in Kaiser-Ebersdorf die Sauna (38,3%) und im Wienerberg der Wintergarten (7,7%) besucht.

An dieser Stelle soll kurz ein Vergleich mit 2007 erhobenen Daten (Sora 2007) für das Kabelwerk dargestellt werden. Die damalige Studie ergab, dass nur 19% der Befragten einen Gemeinschaftsraum, 22% das Schwimmbad, 19% den Kinderspielplatz, 6% die Sauna und 5% den Kinderspielraum nutzen. Schon damals wurde der Zugang (der Schlüssel ist von der Hausverwaltung abzuholen) als schwierig beschrieben. An den großen Unterschieden zu den 2009 erhobenen Daten zeigt sich die Wichtigkeit der Wohndauer für die Aneignung der Gemein-

¹⁶ Im Kabelwerk gibt es ein Schwimmbad, eine Sauna, einen Fitnessraum, Gemeinschafts- und Kinderspielräume und eine Fahrradwerkstätte. In der Wohnanlage Wienerberg gibt es Gemeinschafts- bzw. Kinderspielräume, einen Wintergarten und eine Sauna. Im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf gibt es eine Sauna, ein Heimkino, einen Gemeinschaftsraum und einen Tischtennisraum.

¹⁷ Wie im nächsten Abschnitt dargestellt, entspricht dies zumindest im Fall von Kaiser-Ebersdorf jedoch nicht der Reihung der häufigsten Buchungen der Einrichtungen. Laut den Buchungsdaten für 2008 und 2009 wird die Sauna am häufigsten, das Heimkino etwas weniger und der Gemeinschaftsraum relativ am seltensten gebucht.

schaftseinrichtungen. Hinzu kommt, dass sich zum Zeitpunkt der 2007 durchgeführten Studie das Poolhaus (mit Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum) noch im Fertigstellungsprozess befand.

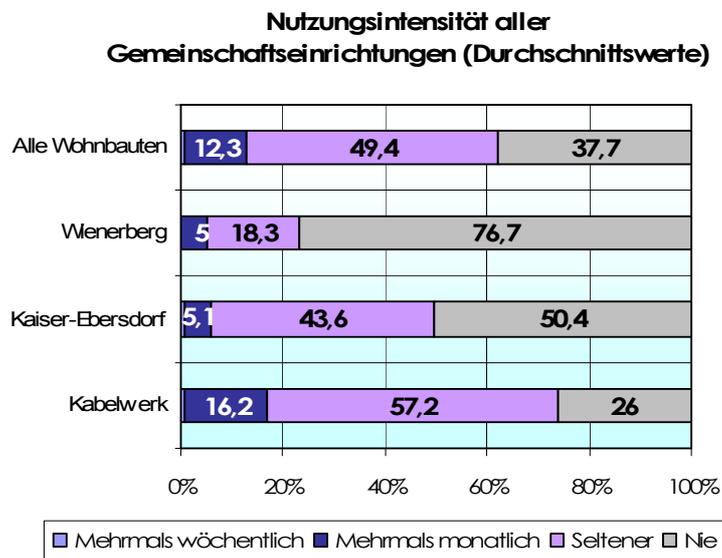


Tabelle 11: Nutzungsintensität aller Gemeinschaftseinrichtungen

Es wurde auch nach der **Häufigkeit der Nutzung durch die Kinder** im Haushalt gefragt. Hier zeigt sich die intensivste Nutzung im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf (9,1% der Kinder nützen die Gemeinschaftseinrichtungen mehrmals wöchentlich oder monatlich, dicht gefolgt vom Kabelwerk mit 8%). Mit sehr großem Abstand zu den anderen Wohnbauten geben 77,8% der Befragten des Wohnbaus Wienerberg an, dass die Kinder die Gemeinschaftseinrichtungen nie nutzen (gegenüber 29,5% in Kaiser-Ebersdorf und 22,3% im Kabelwerk).

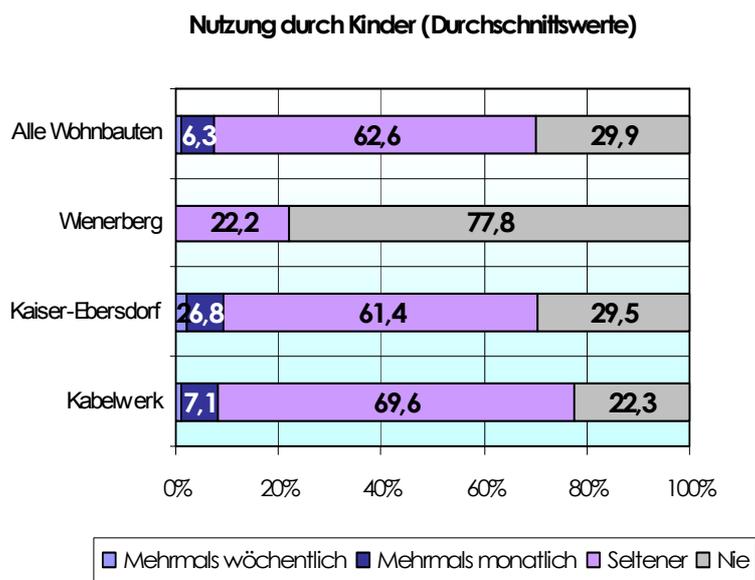


Tabelle 12: Nutzung durch Kinder

Die Unterschiede in der Nutzungsintensität der Erwachsenen zu denen der Kinder sind besonders in der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf und Wienerberg auffällig: während in Kaiser-Ebersdorf die Nutzung durch Kinder häufiger angegeben wird (ca. 50% der Erwachsenen geben hier an, die Einrichtungen überhaupt zu nutzen, gegenüber 70% der Kinder in den Haushalten), sind im Wohnbau Wienerberg offensichtlich die Erwachsenen die intensiveren NutzerInnen (ca. die Hälfte gibt an, die Gemeinschaftseinrichtungen zu nutzen, gegenüber nur etwa 22% der Kinder).

Die Kinder in den Haushalten der Befragten nutzen im Kabelwerk vor allem das Schwimmbad und die Kinderspiel- bzw. Gemeinschaftsräume, in Kaiser-Ebersdorf die Spielplätze und den Gemeinschaftsraum und im Wohnbau Wienerberg die Kinderspielräume und die Gemeinschaftsräume. Kaum nutzen die Kinder hingegen die Saunas, das Kino und den Wintergarten.

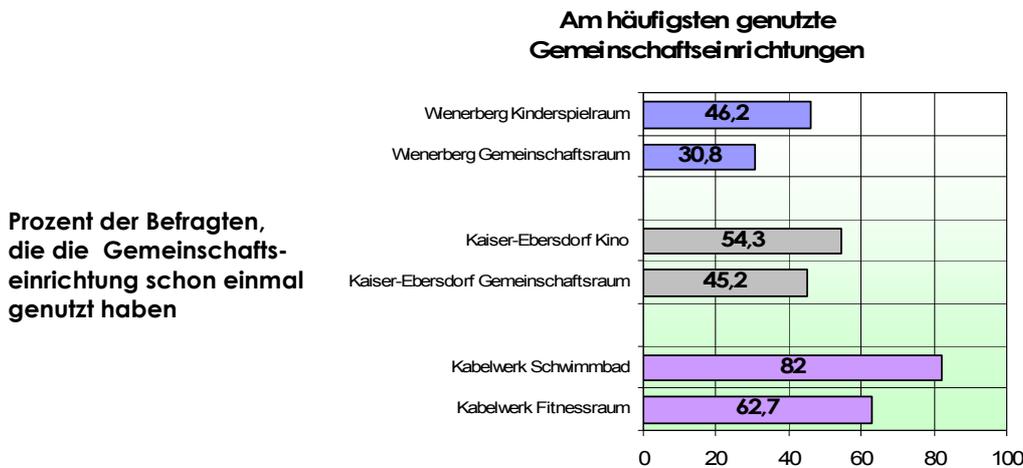


Tabelle 13: Am häufigsten genutzte Gemeinschaftseinrichtungen

Zusammenhängend mit der Nutzungsintensität wurde eine Frage nach der **Teilnahme an diversen Aktivitäten** wie Kurse, Feste oder allgemeiner Austausch in den **Gemeinschaftsräumen** gefragt. Eine positive Beantwortung dieser Frage ist natürlich auch davon abhängig, wie häufig in den jeweiligen Wohnanlagen solche Aktivitäten organisiert werden. In den Gemeinschaftsräumen des Kabelwerks finden nach Auskunft der Hausverwaltung regelmäßig Kurse statt, was in den anderen Wohnbauten nicht oder in viel geringerem Umfang der Fall ist. Hier verzeichnet das **Kabelwerk** mit **34%** den höchsten Anteil an sehr oder eher zustimmenden Antworten, gefolgt von **Kaiser-Ebersdorf** mit **22,6%** und **Wienerberg** mit **5,4%**.

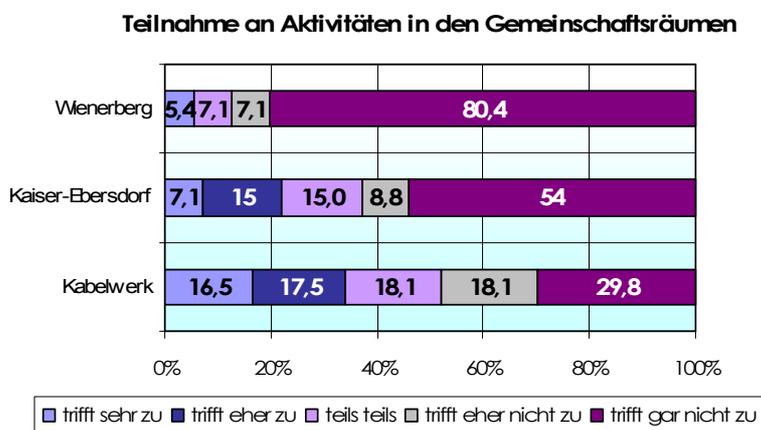


Tabelle 14: Teilnahme an Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen

In der Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen unterscheiden sich die **Mittelwerte aller Wohnbauten** signifikant voneinander, das **Kabelwerk** mit der durchschnittlich höchsten Nutzungsintensität und **Wienerberg** mit der geringsten. Die Befragten von **Kaiser-Ebersdorf** gaben durchschnittlich signifikant seltener als die BewohnerInnen des Kabelwerks bzw. öfter als die des Wohnbaus Wienerberg an, die Gemeinschaftseinrichtungen intensiver zu nutzen.

Dementsprechend der Mittelwertvergleich der Teilnahme an Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen: die Befragten **aller drei Wohnbauten** gaben hier durchschnittlich signifikant unterschiedliche Antworten. Im **Kabelwerk** wird die Frage nach der Teilnahme an Aktivitäten durchschnittlich am öftesten bejaht, im **Wienerberg** am seltensten.

Die **persönlich interviewten BewohnerInnen** nutzten die Gemeinschaftseinrichtungen in sehr unterschiedlichem Ausmaß, wobei hier mehrere Faktoren eine Rolle spielen dürften.

Die Unterschiede in der allgemeinen Nutzungsfrequenz der Gemeinschaftseinrichtungen je nach Wohnbau spiegelten sich teilweise auch in den Interviews wieder. Dass – wie die Daten der Online-Befragung bestätigen – die subjektive Relevanz und die eigene Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen zusammen hängen, zeigte sich ebenfalls in den persönlichen Gesprächen. Gemeinschaftseinrichtungen, die als subjektiv irrelevant empfunden werden, werden auch schlechter beurteilt bzw. scheint sich eine schlechte Beurteilung auf eine geringere Nutzung auszuwirken.

Nun soll die Intensität und Art der Nutzung durch die befragten BewohnerInnen dargestellt werden, die je nach Befragtem/r sehr unterschiedlich aussieht. Die *Gründe* für die intensive oder seltene Nutzung werden im Kapitel „Einflussfaktoren auf die Nutzung und Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen“ genauer geschildert.

Die **Hausverwaltungen** wurden um Einschätzungen bzw. – falls vorhanden – Daten zur Nutzung gebeten. Für den Wohnbau Kaiser-Ebersdorf und für das Kabelwerk waren Daten vorhanden. Auch diese Einschätzungen werden nun dargestellt.

Laut einer Vertreterin der Hausverwaltung **Wienerberg** werden der Kinderspielraum und der Wintergarten für Privatfeiern oder für das Spielen der Kinder regelmäßig genutzt, ebenso wie die Waschküche. Die Sauna werde nur „sporadisch“ und vor allem in der Winterzeit besucht. Die Hausverwaltung Familienwohnbau hatte keine Daten zur Nutzungshäufigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen. Die oben genauer beschriebenen Daten der Befragung zeigen, dass vor allem der Kinderspielraum und der Gemeinschaftsraum genutzt werden, der Wintergarten so gut wie nie.

Der Gemeinschaftsraum sei schon von Turn- und Yogagruppen sowie für die Veranstaltung von Partys genutzt worden. Dies wurde von den BewohnerInnen selbst organisiert. Es gäbe noch keine Pläne externe AnbieterInnen von Kursen etc. zu engagieren.

Die im Wohnbau Wienerberg interviewte Bewohnerin unterstrich sehr deutlich, dass sie mit dem jetzigen Angebot nichts anfangen könne: „Ich brauche sie überhaupt nicht. Was mach ich in diesem Wintergarten? Nichts. Das ist ein Schwachsinn ein bisschen meiner Meinung nach.“ (W, 44 f)

Auch Antworten auf die offene Fragen der quantitativen Erhebung lassen darauf schließen, dass einige BewohnerInnen vor allem mit dem Wintergarten wenig anfangen können (so fragen sich zwei Befragte, was die „Funktion“ des Wintergarten sei) bzw. ihn prinzipiell „unnötig“ finden (drei Befragte). Ein/e Befragte/r sieht ihn als „Aufbewahrungsort von Pflanzen“.

Der Befragten fallen manchmal die Zettel in den Aufzügen auf, auf denen eine Geburtstagsparty im Gemeinschaftsraum angekündigt wird.

Aufgrund des Buchungssystems in **Kaiser-Ebersdorf** verfügt die EBG über umfassende Daten zur Nutzungshäufigkeit der verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen von 2007 (das Jahr des Bezugs) bis 2009. Die Daten der Jahre 2009 und 2007 waren aufgrund des Zeitpunkts der Studie bzw. des Einzugs nicht vollständig vorhanden.

2008 wurde die Sauna 402 Mal, das Heimkino 367 Mal und der Gemeinschaftsraum 100 Mal besucht. 2009 ist eine steigende Tendenz dieser Buchungen zu verzeichnen (besonders be-

züglich der Nutzung des Gemeinschaftsraums und der Sauna). Die durchschnittliche Buchungszeit liegt zwischen einer und dreieinhalb Stunden, wobei die Sauna durchschnittlich am längsten, der Gemeinschaftsraum am kürzesten aufgesucht wird.

Sauna und Heimkino werden ungefähr gleich oft genutzt, was für Manfred Pagler ein gutes Zeichen sei, da das Heimkino „eine Novität am Wohnungsmarkt“ sei. Die erste Reaktion der BewohnerInnen auf das Heimkino sei „ungläubig“ und „ein bissl vorsichtig“ gewesen, es habe hier eine Unsicherheit bezüglich der Bedienung der Kinoanlage gegeben. Diese sei aber sehr einfach gestaltet.

In der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf seien bis jetzt noch keine Kurse organisiert worden, dies sei jedoch geplant, man sei zur Zeit dabei ein „Netzwerk aufzubauen“. Hier sollen externe AnbieterInnen in den Gemeinschaftsräumen kostenlos und gegen einen Beitrag, den die BewohnerInnen diesen direkt zahlen Vorträge halten - etwa zu Themen wie Reisen und Ernährungsberatung - aber auch Dienstleistungen aus dem sozialen und gesundheitlichen Bereich wie Massage anbieten können. Das Ziel sei hier, die „Belebung der Gemeinschaftsräume“. Im Gemeinschaftsraum hätten 50 bis 60 ZuschauerInnen Platz.

Auch für die AnbieterInnen hätte das den Vorteil, dass sie ein günstiges Angebot bekommen, so müssen diese die Miete für den Raum nicht bezahlen. Auch müsste nach Manfred Pagler ein/e MasseurIn nicht von Wohnung zu Wohnung fahren, sondern die KundInnen könnten zu ihm/ihr in den Gemeinschaftsraum kommen.

Der in Kaiser-Ebersdorf interviewte 43jährige Familienvater nutzt die Gemeinschaftseinrichtungen generell eher selten (das Kino ein Mal, den Gemeinschaftsraum zwei Mal, die Sauna noch nie). Zugangskarte (für den Zugang zu Gemeinschaftsraum, Kino und Sauna) besitzt die Familie keine eigene.

Der zweite Interviewte der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf (27 m) ist prinzipiell sehr interessiert an der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere das Kino, die Sauna und den Tischtennisraum habe er schon öfter benutzt. Mit dem Gemeinschaftsraum könne er weniger anfangen - er wisse nicht, „was ich im Gemeinschaftsraum tun sollte“.

Da er über den Sommer begonnen habe Tischtennis zu spielen, sei er „sehr begeistert“ gewesen, als der Tischtennisraum eröffnet wurde (ursprünglich war hier eine Fahrradwerkstatt geplant). Das Kino habe er nicht nur zum Film Anschauen, sondern auch zum X-Box-Spielen genutzt, was „sehr lustig“ gewesen sei.

Generell werden aus der Sicht der Befragten in Kaiser-Ebersdorf die Sauna, der Gemeinschaftsraum, die Kinderspielplätze – da hier viele Familien mit Kindern wohnen – und der Tischtennisraum relativ häufig genutzt. Das Kino hingegen werde seltener genutzt, wenn, dann nur am Wochenende – unter der Woche könne man dieses immer buchen. Das Biotop werde kaum besucht.

Als nutzende Gruppen sieht ein Befragter im Tischtennisraum vor allem BewohnerInnen mit Migrationshintergrund, vor allem am Wochenende, im Gemeinschaftsraum vorwiegend junge Familien, die dort (Kinder-)Geburtstag feiern.

Organisierte Aktivitäten finden laut Auskunft der interviewten Familie in Kaiser-Ebersdorf nicht statt. Auch im Internet bzw. im Wohnportal seien ihnen noch keine angekündigten Aktivitäten aufgefallen.

Im **Kabelwerk** gab es im Jahr 2009¹⁸ 23.411 Zugänge (Drehkreuzbewegungen) zum Schwimmbad bzw. zum Fitnessraum, das sind 64 Zugänge pro Tag. Im selben Zeitraum wurden 11.154 Zugänge in die Sauna, also 31 Zugänge pro Tag verzeichnet.

Hier muss sicher beachtet werden, dass die gleichen NutzerInnen das Drehkreuz mehrmals verwenden könnten bzw. dass es hier saisonale Unterschiede gibt (das Schwimmbad ist z.B. nur im Sommer benützbar, die Sauna wird wahrscheinlich häufiger im Winter genutzt werden).

Dennoch deuten die Zahlen auf eine sehr intensive Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

¹⁸ Die Daten beziehen sich auf den Zeitraum Jänner bis Mitte November.

im Poolhaus hin. Auch nach Einschätzung von Petra Schmid von der Hausverwaltung des Kabelwerks werden diese Gemeinschaftseinrichtungen am häufigsten genutzt, doch auch der Ballspielplatz werde sehr viel in Anspruch genommen. Die Fahrradwerkstätte habe hingegen ein „stiefmütterliches Dasein“, sie werde vorrangig als Abstellraum verwendet. Dies könne daran liegen, dass sie noch nicht so bekannt sei und nicht sehr zentral liege.

Dies bestätigen sowohl die quantitativen Daten als auch Anmerkungen zu offenen Fragen in der Erhebung. So gaben 25 Personen an gar nicht zu wissen, dass es die Fahrradwerkstätte gibt und zwei Befragte sie trotz des Besitzes eines Fahrrads nicht zu brauchen.

Diese Einschätzung deckt sich mit den Ergebnissen der quantitativen Befragung: am häufigsten werden von den Erwachsenen Schwimmbad und Fitnessraum genutzt, die Fahrradwerkstätte am seltensten.

Es gebe auch Bauplätze, wo die Nutzung der Gemeinschaftsräume noch geringer sei, dies werde aber „sukzessive mehr“. Die NutzerInnen seien jeden Alters.

Im Kabelwerk finden nach Petra Schmid Aktivitäten vor allem im Poolhaus und vereinzelt in bestimmten Wohnhäusern statt, als Hausverwaltung hätten sie hier aber keinen umfassenden Überblick darüber, da die Reservierungen je nach Wohnhaus nur zum Teil über die Hausverwaltung vorgenommen werden. Bisher haben schon folgende Aktivitäten stattgefunden: ein Tanzkurs, Yoga, Tai Chi, Taekwondo für Erwachsene und Jugendliche, Qui Gong. Kinder-nachmittage und Kaffeeerkänzchen.

Die Initiative geht hier meist von den BewohnerInnen oder deren Bekannten aus, die Kurse sind nur den BewohnerInnen des Kabelwerks zugänglich. Anfangs habe man als Hausverwaltung mehr initiiert, die BewohnerInnen seien aber „inzwischen aktiver“ und „auf einem guten Weg“. Es gab auch einmal bzw. gibt immer wieder einmal eine „Flaute“, das Angebot entwickle sich aber immer mehr. Auch die Hausverwaltung sei bemüht Angebote zu finden und Vorschläge der BewohnerInnen anzunehmen. Das Angebot sollte „bunt gemischt“ sein, für Kinder und Erwachsene.

Auch externe AnbieterInnen von Dienstleistungen wie die Sportunion Wien nutzen die Gemeinschaftsräume bereits. Hier sei es aber wichtig, dass die Angebote günstig sind, da die AnbieterInnen keine Miete für Raum zahlen müssen.

Auch im Kabelwerk, wo die Nutzungsfrequenz, wie aus den Daten der quantitativen Befragung ersichtlich, am höchsten der drei Wohnbauten ist, zeigten die zwei BewohnerInneninterviews sehr unterschiedliche Nutzungsmuster.

Im Wohnbau rosa*kalypso existiert, wie oben beschrieben, eine aktive Selbstverwaltungsstruktur. Die Auseinandersetzung und Kommunikation mit den BewohnerInnen des Wohnbaus ist von Anfang an mitgedacht und gewünscht, was bedeutet, dass in so ein Projekt wahrscheinlich vor allem Personen einziehen, die an Nachbarschaftskontakten interessiert sind. Auch die Interviewte betont, dass „die Gemeinschaft“ ein wesentlicher Einzugsgrund für sie war.

Daher verwundert es auch nicht, dass der Gemeinschaftsraum von rosa*kalypso der am umfassendsten und vielfältigsten eingerichtete Gemeinschaftsraum der untersuchten Wohnbauten ist (siehe auch das Foto bei der Beschreibung der untersuchten Wohnanlagen).

So gibt es hier eine große Küche, eine kleine Bibliothek und diverse Sitzgelegenheiten.

Wahrscheinlich bedingt durch die Selbstverwaltungsstruktur bzw. durch das prinzipielle Interesse an Nachbarschaftskontakten werden die Gemeinschaftseinrichtungen (insbesondere der Gemeinschaftsraum) regelmäßig benützt. Auch die Interviewte nutzt den Gemeinschaftsraum immer wieder – obwohl sie, ohne Kinder in einem Einpersonenhaushalt wohnend – nicht zur „klassischen“ NutzerInnengruppe von Gemeinschaftseinrichtungen zählt.

Die Gemeinschaftseinrichtungen sind hier die Orte, an denen die im Verein organisierten BewohnerInnen sich treffen, austauschen und Aktivitäten organisieren können. Auch die Wohnungen selbst werden zu „Gemeinschaftsräumen“ – man treffe sich dort oft.

Nicht alle Mitglieder sind im selben Ausmaß bei Gemeinschaftsaktivitäten präsent. Hier, so die Vermutung der Interviewten, spielt wahrscheinlich starke berufliche Involviertheit eine Rolle.

Auch seien oft Familien mit Kindern (im Verein sind dies drei Familien und mehrere allein erziehende Frauen) bei den Vereinsfesten bzw. beim Brunch anwesend – der Gemeinschaftsraum

sei hier insofern sehr praktisch, als dass die Kinder auch auf die Terrasse bzw. von dort aus hinunter in den Garten spielen gehen können.

Trotz der Bemühungen der Vereinsmitglieder andere BewohnerInnen anzusprechen und einzuladen scheint der Gemeinschaftsraum vorwiegend von den Vereinsmitgliedern genutzt zu werden. Die Nutzung sei daher auch noch „nicht so extrem“ – man habe sich gedacht, dass „da jedes Wochenende ein Geburtstagsfest stattfindet, das ist noch nicht so.“

Auch zahlreiche Aktivitäten finden im Gemeinschaftsraum statt: Vereinstreffen, gemeinsames Frühstück und von einer Bewohnerin organisierte wöchentliche Kochabende. Geplant sind außerdem ein Nähkurs, eine Singgruppe, Yoga, Qui Gong und eine Töpfergruppe (in der Werkstätte, die von einer Arbeitsgruppe noch fertig eingerichtet werden muss).

Die Aktivitäten werden über die Kontakte der BewohnerInnen organisiert. In der Online-Gruppe werde dann darüber abgestimmt, ob an so einer Aktivität Interesse bestehe, dies funktioniere sehr gut.

Auch Selbstorganisationsstrukturen haben sich gebildet bzw. sind in Planung. So existiert – unterstützt durch die Online-Gruppe - ein reger Austausch von Hilfestellungen, Wissen und Werkzeug, was vor allem beim Einzug hilfreich war.

Neben der Idee, in Gruppen Nahrungsmittel zu kaufen, um so Aktionen nützen zu können, wird derzeit die Einführung eines einfachen Tauschkreises im Haus geplant (es gibt dafür schon eine eigene Arbeitsgruppe, in der die Interviewte aktiv ist). Dabei sollen – ohne eine wie bei anderen Tauschkreisen übliche zentrale Verrechnungsstelle - für Hilfestellungen Scheine mit einem bestimmten Wert (in der Währung „Kalypso“) ausgestellt werden, mit denen wiederum für andere Hilfestellungen „bezahlt“ werden kann. Schon jetzt werden informell Dienstleistungen ausgetauscht (Hund Gassi führen, Blumen gießen, Katze füttern..), damit dies jedoch mit der Zeit nicht „einschläft“, sollte ein „Ausgleich geschaffen werden“, der durch das Tauschkreissystem gewährleistet wird. Außerdem können so Menschen unterstützt werden, die über weniger Geld und dafür mehr Zeit verfügen.

Es existiert auch schon die Idee eines Kabelwerk-weiten Tauschkreises, der z.B. auch im Schöpfwerk angedacht ist, hier stellt sich die Frage, ob rosa*kalypso dort auch mitmachen würde. Die Interviewte ist für die Aufrechterhaltung des hausinternen Systems neben der Möglichkeit der Partizipation im möglichen Kabelwerk-Tauschkreis – im Haus kenne man die Leute schon und das dadurch stärkere gegenseitige Vertrauen erleichtere solche Projekte.

Die anderen, nicht hauseigenen Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage nutzt die Befragte seltener. Das Poolhaus sei generell sehr frequentiert, vor allem im Schwimmbad seien viele Kinder.

Der zweite Interviewte des Kabelwerks (K 38 m) nutzt nur einen Gemeinschaftsraum des Kabelwerks öfter, Sauna und Schwimmbad hat er erst ein paar Mal besucht. Aktivitäten wie Veranstaltungen oder Kurse interessieren ihn nicht so sehr, es sei ihm hier wichtiger Zeit mit seinen Kindern zu verbringen (ähnlich auch der Interviewte mit der Familie in Kaiser-Ebersdorf).

Für größere Feste und als Ausweichort für kalte und regnerische Tage für die Kinder sei der Gemeinschaftsraum gut geeignet. Er sei „schon ein guter Treffpunkt“, wo man einander zum Geburtstag einladen und Kontakte knüpfen könne (K 38 m). Car Sharing interessiert diesen Interviewten nicht, da er ein eigenes Auto hat.

4.4.2. Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen für die BewohnerInnen

Die Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen für das Wohlbefinden in der Wohnanlage lässt Schlüsse über die subjektive Relevanz der Gemeinschaftseinrichtungen für die BewohnerInnen zu. Diese Relevanz kann prinzipiell sein (z.B. weil man eine Einrichtung sehr sinnvoll findet), sie kann aber auch erst im Laufe der und durch die Nutzung entstehen.

In Bezug auf die Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen für das Wohlbefinden liegt wieder das **Kabelwerk** vor den anderen Wohnbauten: ca. **50%** der Befragten gaben an, dass

die Gemeinschaftseinrichtungen „sehr“ oder „eher wichtig“ für das Wohlbefinden in der Wohnanlage sind (Durchschnittswerte für alle Gemeinschaftseinrichtungen).

In **Kaiser-Ebersdorf** sind dies nur knapp **30%**, in **Wienerberg** **15%**.

Über die Hälfte (53,3%) der Befragten des Wohnbaus Wienerberg bzw. ca. 38,4% der Befragten in Kaiser-Ebersdorf sehen die Gemeinschaftseinrichtungen als „eher nicht“ oder „gar nicht wichtig“ für das Wohlbefinden – gegenüber 21% im Kabelwerk.

Wichtigkeit aller Gemeinschaftseinrichtungen für das Wohlbefinden in der Wohnanlage (Durchschnittswerte)

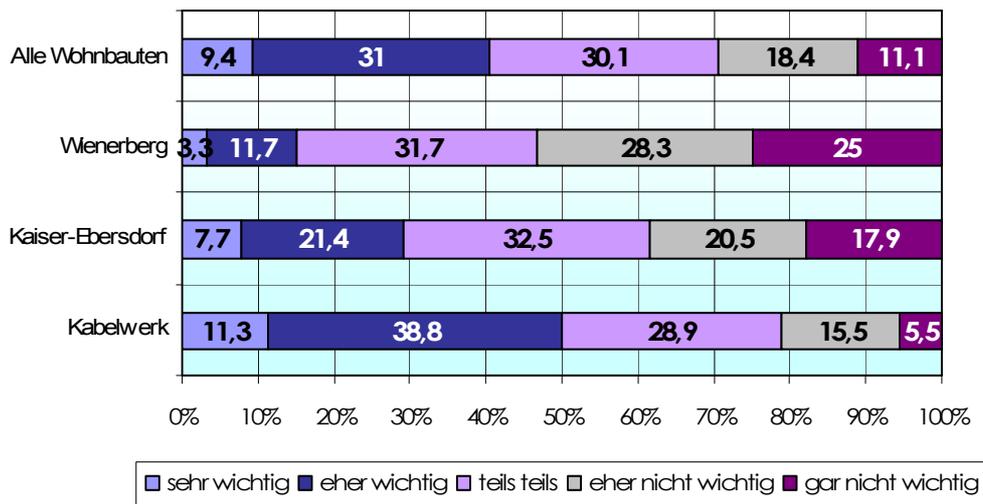


Tabelle 15: Wichtigkeit aller Gemeinschaftseinrichtungen für das Wohlbefinden in der Wohnanlage

Eine mit der generellen Einschätzung der Wichtigkeit von Gemeinschaftseinrichtungen stark zusammen hängende Frage ist die danach, ob die Gemeinschaftseinrichtungen ein **Einzugsgrund** waren (Zusammenhang von 0,5 mit der Wichtigkeit für alle Wohnbauten). Personen, die diese Frage bejahen, schätzen die Gemeinschaftseinrichtungen also auch eher als wichtig ein.

Die Gemeinschaftseinrichtungen waren für mich ein Grund in die Wohnanlage einzuziehen.

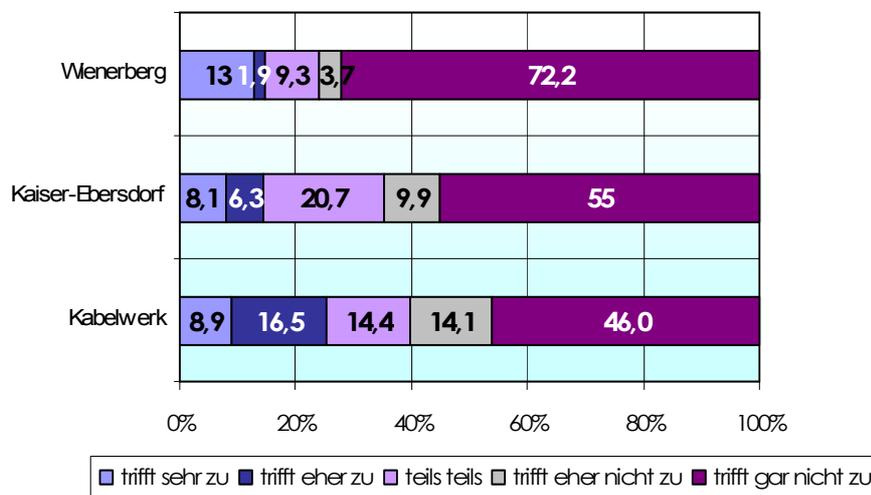


Tabelle 16: Gemeinschaftseinrichtungen als Einzugsgrund

Die positivsten Werte hat auch hier wieder das **Kabelwerk**: über ein **Viertel** der Befragten gab an, dass es „sehr“ oder „eher“ zutreffe, dass die Gemeinschaftseinrichtungen ein Einzugsgrund waren - gegenüber **14,4%** in **Kaiser-Ebersdorf** und **14,9%** im Wohnbau **Wienerberg**, wo auch der mit Abstand größte Prozentsatz (72,2%) angab, dass es „gar nicht“ zutreffe, dass die Gemeinschaftseinrichtungen ein Einzugsgrund gewesen seien.

Der **Vergleich der Mittelwerte** der drei Wohnbauten ergab, dass in Bezug auf die Einschätzung der Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen sich **alle drei Wohnbauten** signifikant voneinander unterscheiden: die Befragten des **Kabelwerks** gaben durchschnittlich die höchste Wichtigkeit an, die Befragten des Wohnbaus **Wienerberg** die niedrigste.

Der Mittelwertvergleich des Einzugsgrundes zeigte, dass sich die durchschnittlichen Zustimmungen bzw. Ablehnungen der Frage, ob man in die Wohnanlage unter anderem wegen der Gemeinschaftseinrichtungen eingezogen sei, bei allen Wohnbauten **nicht signifikant** voneinander unterscheiden. Das bedeutet, dass die nach Wohnbau unterschiedlichen Arten der angebotenen Gemeinschaftseinrichtungen keinen Unterschied in Bezug auf den Einzugsgrund gemacht haben.

4.4.3. Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die BewohnerInnen

Es wurde auch nach der Beurteilung verschiedener Merkmale gefragt, die für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen relevant sein könnten (Auswahl auf der Basis von Literatur und ExpertInneninterviews).

Die generelle Beurteilung verschiedener Merkmale der Gemeinschaftseinrichtungen zeigt diesmal die Wohnanlage **Kaiser-Ebersdorf** mit den insgesamt positivsten Werten: **76,3%** beurteilen die Gemeinschaftseinrichtungen durchschnittlich mit „sehr gut“ oder „eher gut“, gegenüber **69,5%** der Befragten im **Kabelwerk** und **35,5%** der BewohnerInnen des Wohnbaus **Wienerberg**.

Negative Bewertungen („sehr schlecht“ und „eher schlecht“) sind nicht stark ausgeprägt, jedoch im Wohnbau Wienerberg mit insgesamt 15,5% am höchsten.

**Beurteilung aller Gemeinschaftseinrichtungen nach Wohnbau
(Durchschnittswerte)**

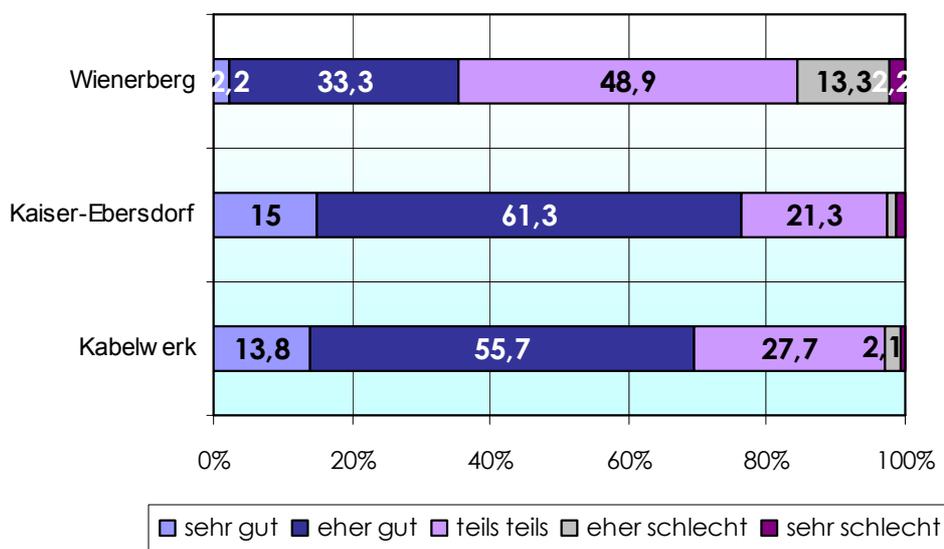


Tabelle 17: Beurteilung aller Gemeinschaftseinrichtungen

Die **Mittelkategorie** wurde vor allem im Wohnbau Wienerberg mit fast der Hälfte der Befragten besonders oft gewählt. Dies könnte auf die generell **geringere Nutzung** zurück zu führen sein: Personen, die einen Raum nicht oft nützen, können schwerer eine „Meinung“ zu einzelnen Merkmalen dieses Raumes entwickeln.

Außerdem waren bei diesen Fragen auffallend viele **„Missing“-Werte** (also nicht ausgefüllte Fragen) zu verzeichnen. Dies liegt daran, dass viele dieser Fragen (etwa die nach Reinigung und Instandhaltung) wahrscheinlich nur bei mehr oder weniger regelmäßiger Nutzung zu beantworten sind. Die Beurteilung der Merkmale der Gemeinschaftseinrichtungen erfolgte also vorwiegend durch die diese nutzenden Befragten.

In der **Varianzanalyse** der Mittelwerte der Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen ergab sich, dass die BewohnerInnen von **Kaiser-Ebersdorf** und des **Kabelwerks** die Gemeinschaftseinrichtungen durchschnittlich signifikant besser beurteilen als die Befragten des Wohnbaus **Wienerberg**. Kaiser-Ebersdorf wies zwar durchschnittlich die besten Beurteilungen auf, diese unterschieden sich jedoch nicht signifikant von denen des Kabelwerks. Das bedeutet, dass die Gemeinschaftseinrichtungen des Kabelwerks und von Kaiser-Ebersdorf von den Befragten sehr ähnlich und deutlich positiver beurteilt werden als die Gemeinschaftseinrichtungen vom Wohnbau Wienerberg.

Die **generelle Bewertung** der Qualität der Gemeinschaftseinrichtungen wurde durch die qualitativ interviewten BewohnerInnen anhand unterschiedlicher Aspekte – abhängig von ihren eigenen Wohnbedürfnissen – vorgenommen.

Diese war – mit Ausnahme der Befragten des Wohnbaus Wienerberg – grundsätzlich positiv: die Befragten sind großteils mit der Existenz und der Art der vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen grundsätzlich zufrieden. Besonders zufrieden ist die Befragte des Wohnbaus rosa*kalypso im Kabelwerk – diese Gemeinschaftseinrichtungen werden auch regelmäßig genützt und sind umfassend ausgestattet. Besonders unzufrieden ist die Befragte im Wohnbau Wienerberg: sie kann mit den Gemeinschaftseinrichtungen generell nichts anfangen und ihr fallen auch keine Aktivitäten ein, die sie dort machen könnte.

Außerdem scheinen allen Befragten mit Ausnahme der Interviewten im Wohnbau Wienerberg die Gemeinschaftseinrichtungen **wichtig** zu sein: der Bewohnerin des Wohnprojekts als Treffpunkt und Ort des Austausches der Hausgemeinschaft, den interviewten Familien im Kabelwerk und Kaiser-Ebersdorf vorrangig als Aufenthalts- und Spielort für die Kinder und dem jungen Interviewten aus Kaiser-Ebersdorf als Orte für die Ausübung von Hobbys bzw. der gemeinsamen Nutzung mit FreundInnen zur Unterhaltung.

Dennoch äußerten alle befragten BewohnerInnen Kritik - auch hier wieder in sehr verschiedener Intensität - an baulichen, organisatorischen oder ausstattungsbezogenen Aspekten der Gemeinschaftseinrichtungen. Diese Kritik soll nach Themengebiet gesondert in den folgenden Kapiteln dargestellt werden.

4.4.4. Zusammenhänge zwischen den Variablen der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung

Die Variablen der **Nutzung, Beurteilung** und **Wichtigkeit** der Gemeinschaftseinrichtungen korrelieren signifikant und hoch miteinander (von 0,7 und 0,4, siehe Abbildung 8).

Das Wissen über das Ausmaß und die Richtung eines Zusammenhangs bedeutet jedoch nicht darüber Bescheid zu wissen, welche der Variablen welche beeinflusst bzw. welche die „abhängige“ und welche die „unabhängige Variable“ ist. Eine Wechselwirkung der beiden Variablen ist ebenso möglich. Dies kann nur anhand von anderen theoretischen bzw. empirischen Erkenntnissen entschieden werden.

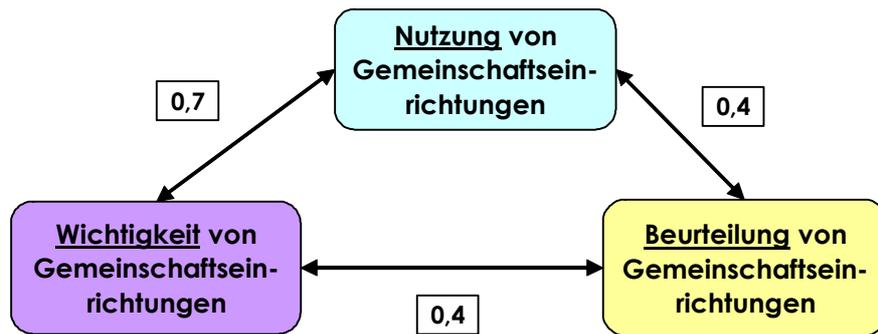


Abbildung 7: Korrelationen von Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen

Folgende **Interpretationen** der Zusammenhänge sind denkbar:

- Personen, denen die Gemeinschaftseinrichtungen **wichtiger** sind, **nutzen** diese **öfter**.
- Personen, die Gemeinschaftseinrichtungen **öfter nutzen**, empfinden diese als **wichtiger**.
- Personen, die die Gemeinschaftseinrichtungen **negativer beurteilen**, nutzen diese **seltener**.
- Personen, die die Gemeinschaftseinrichtungen **seltener nutzen**, **beurteilen** diese **negativer**. (da sie keinen emotionalen Bezug zu ihnen haben, sehen sie diese generell negativer)
- Personen, die die Gemeinschaftseinrichtungen als **wichtiger** einschätzen, **beurteilen** diese **positiver**.
- Personen, die die Gemeinschaftseinrichtungen **positiver beurteilen**, schätzen diese als **wichtiger** ein.
- Die Beurteilung, Nutzung und die Einschätzung der Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen beeinflussen sich **wechselseitig**. Diese Interpretation erscheint als die plausibelste.

Auch zu den Variablen „**Einzugsgrund**“ und „**Teilnahme an Aktivitäten**“ bestehen signifikante und teilweise hohe Zusammenhänge (0,2 bis 0,5).

Hier sind folgende **Interpretationen** möglich:

- Personen, die öfter an **Aktivitäten teilnehmen**, sind Gemeinschaftseinrichtungen **wichtiger** (0,5), sie **nutzen** diese öfter (0,5) und **beurteilen** diese besser (0,2).
- Personen, denen Gemeinschaftseinrichtungen **wichtiger** sind, diese öfter **nutzen** und besser **beurteilen**, nehmen öfter an **Aktivitäten** teil.
- Personen, die angeben, dass die Gemeinschaftseinrichtungen ein **Einzugsgrund** waren, sind diese **wichtiger** (0,4), sie **nutzen** sie öfter (0,4) und **beurteilen** sie besser (0,2).
- Personen, denen die Gemeinschaftseinrichtungen **wichtiger** sind, geben eher an, dass die Gemeinschaftseinrichtungen ein **Einzugsgrund** waren.¹⁹
- Eine **wechselseitige** Beeinflussung der Variablen „Einzugsgrund“ und „Teilnahme an Aktivitäten“ mit Nutzung, Beurteilung und Wichtigkeit von Gemeinschaftseinrichtungen. Auch hier ist sehr wahrscheinlich von einer Wechselwirkung auszugehen.

¹⁹ Nutzung und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen kann erst nach dem Einzug erfolgen, hier wäre ein umgekehrter Zusammenhang unlogisch.

4.5. Positive und negative Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen

Die als positiv oder negativ empfundenen Auswirkungen der Nutzung bzw. des Vorhandenseins von Gemeinschaftseinrichtungen sind jene Faktoren, die die Wohnzufriedenheit vermutlich besonders direkt beeinflussen: während wahrgenommener Lärm oder Vandalismus diese wahrscheinlich eher senkt, tragen positive Empfindungen wie die Stärkung der (funktionierenden) Kommunikation mit NachbarInnen oder das Gefühl aufgrund der Gemeinschaftseinrichtungen gerne Zeit in der Wohnanlage zu verbringen wohl eher zu einer Steigerung der Wohnzufriedenheit bei. Diese Vermutungen konnten auch – wie weiter unten dargestellt – bestätigt werden.

Auch die qualitativ interviewten BewohnerInnen und ExpertInnen konnten von einigen – die vermuteten Auswirkungen der quantitativen Erhebung ergänzenden – positiven und negativen Auswirkungen berichten.

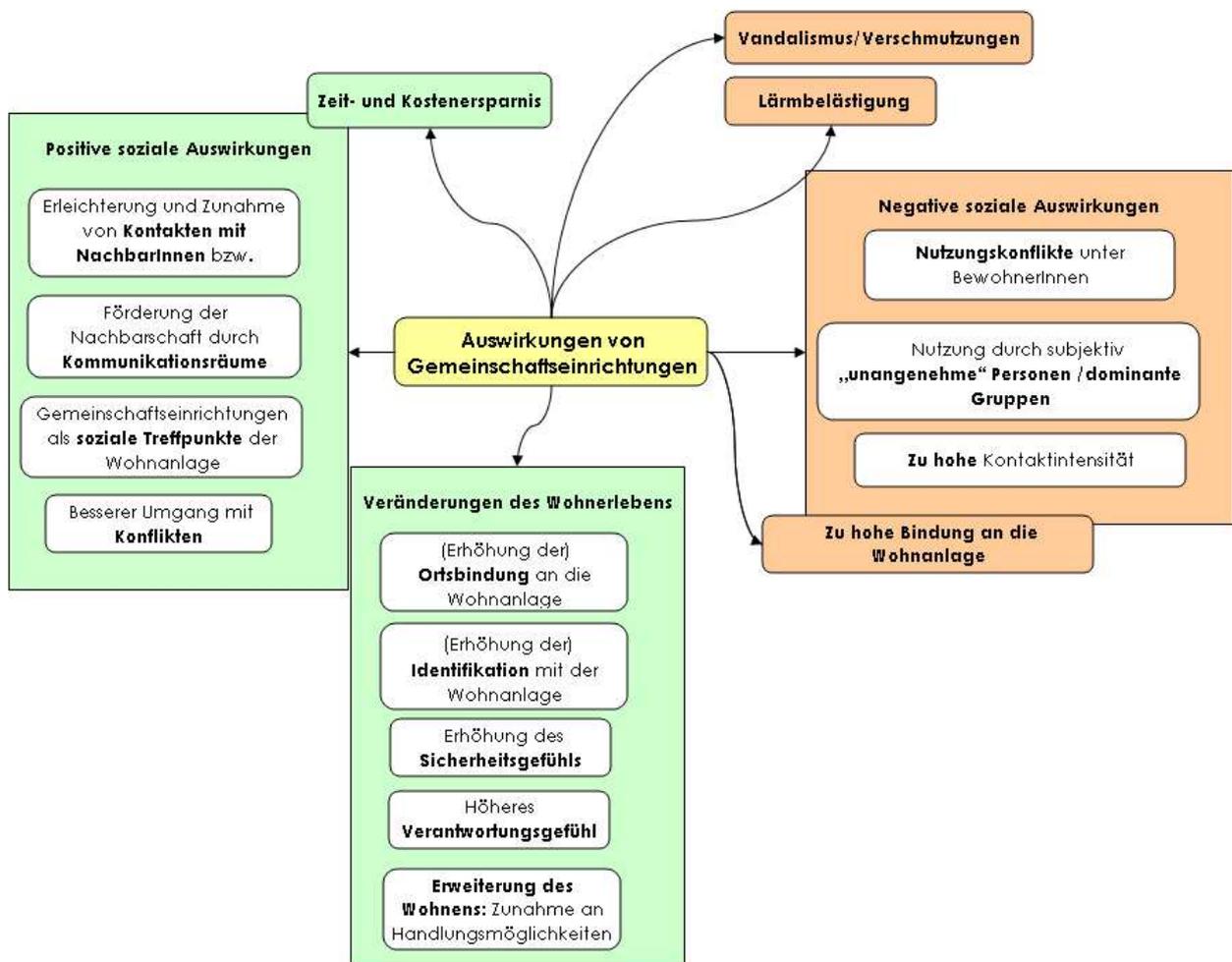


Abbildung 8: Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen

Auf die in dieser Grafik zusammenfassend dargestellten Auswirkungen soll nun eingegangen werden.

4.5.1. Positive soziale Auswirkungen

In der quantitativen Erhebung wurde – anhand der Literatur und aufgrund von Hypothesen – zwischen folgenden positiven sozialen Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen unter-

schieden. Diese sollen nun kurz dargestellt werden. Die verschiedenen Faktoren wurden durch die Zustimmung oder Ablehnung jeweils darunter angeführter Aussagen erhoben.

- **(Zunahme der) Kontakte mit NachbarInnen durch die Nutzung**

„Durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen haben sich Kontakte mit anderen Bewohner/innen ergeben.“

- **Gemeinschaftseinrichtungen als soziale Treffpunkte der Wohnanlage**

„Die Gemeinschaftseinrichtungen sind soziale Treffpunkte der Nachbarschaft.“

Positive soziale Auswirkungen können sehr verschiedener Art sein. Neben der Erleichterung der Kontaktaufnahme mit NachbarInnen und der Funktion der Gemeinschaftseinrichtung als ein „sozialer Treffpunkt“ im Wohnbau können dies auch – vor allem in qualitativen Interviews genannt – Auswirkungen wie der bessere Umgang mit Konflikten und die niedrigere Hemmschwelle um Hilfestellungen zu bitten sein. Diese Auswirkungen werden in den drei Wohnanlagen sehr unterschiedlich wahrgenommen, wobei sehr wahrscheinlich wieder die Intensität der Nutzung eine Rolle spielt.

Während im **Kabelwerk** für **51,4%** der Befragten über die Gemeinschaftseinrichtungen Kontakte mit NachbarInnen entstanden seien bzw. **61,6%** die Gemeinschaftseinrichtungen als sozialen Treffpunkt empfinden, sehen dies im Wohnbau **Wienerberg** nur **10** bzw. **25%** so. Ein sehr großer Anteil (**72%**) der BewohnerInnen im Wohnbau Wienerberg gab an, dass die Gemeinschaftseinrichtungen keinen sozialen Treffpunkt darstellen – dies weist auf die geringe Nutzung hin.

Kaiser-Ebersdorf liegt, wie in vielen anderen schon dargestellten Kategorien, „zwischen“ den beiden anderen Wohnbauten, wobei sich die zustimmenden Werte in beiden Auswirkungen um ca. 20% von den Werten der anderen Wohnbauten unterscheiden.

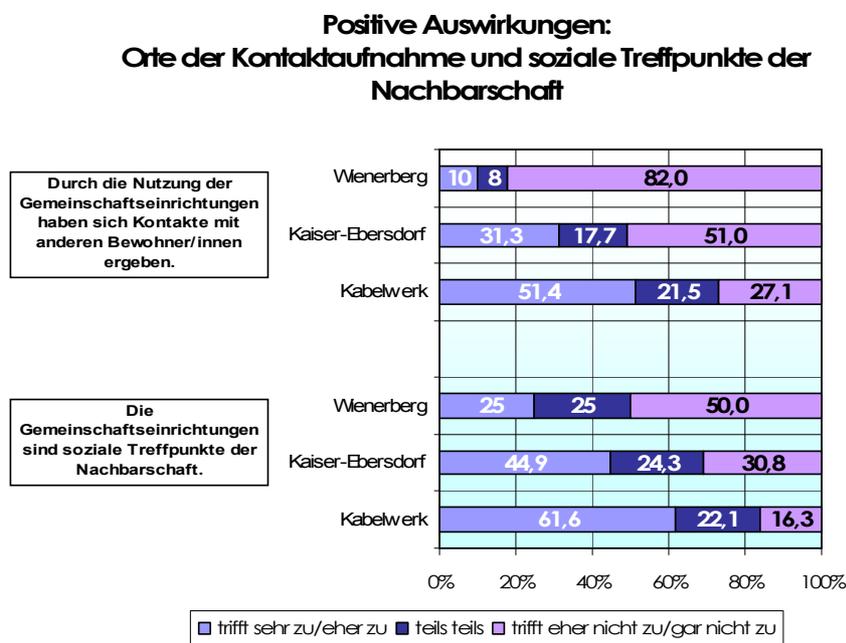


Tabelle 18: Positive soziale Auswirkungen

Auch der Mittelwertvergleich durch die **Varianzanalyse** der durchschnittlichen Werte pro Wohnbau ergab, dass hier zwischen allen Wohnanlagen große (vor allem zwischen Kabelwerk und Wienerberg) und signifikante Mittelwertsunterschiede vorliegen, das Kabelwerk mit den durchschnittlich positivsten Antworten, der Wohnbau Wienerberg mit den negativsten.

Diese großen Differenzen in den Werten lassen darauf schließen, dass die Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnbau Wienerberg nicht wirklich „funktionieren“, also ihre potentiell positiven Wirkungen nicht entfalten können.

Hier wird sichtbar, dass teilweise nicht unähnliche Gemeinschaftseinrichtungen sehr unterschiedliche soziale Auswirkungen zeigen können, die die Annahme der Einrichtungen durch die BewohnerInnen widerspiegeln.

Die positiven Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen werden von den Befragten in vielfältiger Hinsicht wahrgenommen. Hier schildern diejenigen Befragten, die die Gemeinschaftseinrichtungen **nutzen** bzw. an ihnen interessiert sind, die positivsten Auswirkungen.

Es zeigt sich außerdem ein recht hoher Zusammenhang zwischen der **Wichtigkeit der Nachbarschaft** und der Wahrnehmung der positiven sozialen Auswirkungen von Nachbarschaft (0,5 bzw. 0,3). Dies bedeutet, dass diese Auswirkungen (insbesondere die Aussage, neue Kontakte durch die Nutzung geknüpft zu haben) vor allem von Denjenigen wahrgenommen werden, die ein prinzipielles Interesse an Nachbarschaft zeigen. Umgekehrt könnte es auch bedeuten, dass die durch die Nutzung entstehenden positiven sozialen Auswirkungen die subjektive Wichtigkeit von Nachbarschaft fördern.

Auch in den qualitativen Interviews scheint die subjektiv empfundene Wichtigkeit der Nachbarschaft bei der Wahrnehmung dieser Auswirkungen eine Rolle zu spielen. So werden diese vor allem von der Interviewten des Wohnprojekts rosa*kalypso – das ja von Anfang an auf eine intensivere Form von Nachbarschaft ausgelegt war – geschildert.

Ihre Aussagen werden nun gemeinsam mit denen der ExpertInnen und der Interviewten der Hausverwaltungen kurz dargestellt.

Förderung der Nachbarschaft durch Kommunikationsräume

Die Gemeinschaftseinrichtungen haben für die Interviewte des Wohnprojekts im Kabelwerk einen die **Kommunikation und Gemeinschaftlichkeit** – die sie als nicht immer konfliktfrei aber generell sehr gut funktionierend beschreibt – fördernden Effekt. Hier ist schwer zu trennen zwischen den geförderten Selbstverwaltungs- und Kommunikationsstrukturen unter den BewohnerInnen und den Effekten der Gemeinschaftseinrichtungen selbst.

Der Gemeinschaftsraum ist jedoch - neben dem Internet und den Wohnungen - der Ort, an dem diese gemeinschaftlichen Aktivitäten bzw. der Austausch stattfinden. Er hat somit auch die Funktion der Manifestation dieser Gemeinschaft, wie in diesem Zitat deutlich wird:

„Dadurch, dass sich Frauen schon vorher kennen gelernt haben (...), dass es die Kommunikation über Yahoo Group [gibt], dadurch, dass wir uns oft sehen und im gemütlichen Rahmen zusammen sitzen (...) oder beim Brunch Jeder was mitnimmt, die Tische gemeinsam aufgestellt und nachher gemeinsam geputzt wird, wird das Zusammengehörigkeitsgefühl schon gestärkt.“ (K 52 f)

Die Intensivierung der **Nachbarschaft** bzw. die Stärkung des Zusammenlebens der Hausgemeinschaft werden von allen Befragten der Hausverwaltungen als mögliche positive Effekte der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen genannt. Hier sei jedoch die effektive Nutzung entscheidend, so Manfred Pagler von der EBG.

Wie auch Walter Weiland von der Sozialbau AG nennt Manfred Pagler das Idealbild der Bassena, bei der die BewohnerInnen früher regelmäßig zusammen gekommen sind und sich ausgetauscht haben. Der nachbarschaftliche Austausch habe in den letzten Jahren rapide abgenommen, da dafür in moderneren Häusern oft keine **Flächen** zur Verfügung stehen. Heute könne dies über „Verbindungswege, Gemeinschaftseinrichtungen, Hofflächen, Freiflächen und sonstige Nutzungsmöglichkeiten im Haus“ geschehen.

Erleichterung von Kontakten und gegenseitigen Hilfestellungen

Die positiven Effekte der, durch Gemeinschaftseinrichtungen unterstützten, Kommunikationsstrukturen sind vor allem aus Sicht der Befragten des Wohnprojekts im Kabelwerk vielfältig. Es sei „viel leichter“ und „einfacher“ – vor allem, wenn man nicht der „Typ“ dafür sei nach dem Einzug alle Türen abzugehen und sich bei den NachbarInnen vorzustellen – zu den anderen BewohnerInnen **Kontakt aufzunehmen**.

Manfred Pagler von der EBG erwähnt diesen Effekt ebenfalls: Für Menschen, die keine „Kommunikationsfreaks“ seien, die also nicht von sich aus auf Leute zugehen (dies sei wahrscheinlich die Mehrheit), sei es, obwohl das Bedürfnis da wäre, meist schwer Kontakte zu knüpfen. Daher sei es wichtig, dass es Orte gebe, an denen ein Aufeinandertreffen möglich ist. An solchen Orten – wie der Bassena – werden die Menschen „bewusst zusammen geführt“ **ohne** einem „**Zwang zu kommunizieren**“ zu unterliegen.

Außerdem lerne man nach der Befragten des Wohnprojekts bei den Gemeinschaftsaktivitäten auch immer wieder **neue Menschen** kennen. Es gebe freundschaftliche Kontakte unter den **Kindern** der Anlage und Kontakte zwischen **Älteren und Jüngeren** – dies sei „überhaupt kein Problem“. Die BewohnerInnen seien altersmäßig sehr durchgemischt, die Kinder seien sehr höflich. Auch Kontakte zwischen BewohnerInnen verschiedener **Herkunft** kommen zustande.

Auch der andere im Kabelwerk interviewte Bewohner sieht „auf jeden Fall positive Auswirkungen“ der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen auf die Kontakte in der Nachbarschaft, die bei seiner Frau intensiver seien als bei ihm. Doch habe auch er bei der Feier im Gemeinschaftsraum über die Kontakte seiner Frau andere Männer des Kabelwerks kennen gelernt.

Die Interviewten in Kaiser-Ebersdorf sehen für sich hingegen **keine Kontakte intensivierende Effekte** durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Es gäbe schon Gespräche mit NachbarInnen, diese kämen aber unabhängig von der Nutzung zustande. Auch sei es für einen Befragten subjektiv nicht sehr nahe liegend den Nachbarn zu fragen, ob dieser einen Film im Kino mit ihm ansehen möchte – hier müsse man sich dann ja auch auf einen Film einigen. Dieser Effekt betreffe vermutlich eher Familien mit Kindern, die sich z.B. bei Geburtstagsfesten kennen lernen.

Hilfestellungen werden im Wohnprojekt rosa*kalypso in vielfacher Hinsicht und spontan geleistet, es sei auch sehr einfach und unkompliziert darum zu bitten. Nach der Befragten sei es „schon ein Hit, wenn man einfach irgendwo klopfen gehen kann.“

Auch nach Manfred Pagler von der Hausverwaltung des Wohnbaus Kaiser-Ebersdorf sinke durch diese - auch oberflächlichen - Bekanntschaften, die Hemmschwelle, im Notfall beim Nachbarn auch einmal anzuklopfen bzw. einander Hilfestellungen zu geben. Dadurch wiederum steige die Wohnzufriedenheit. Diesen Faktor erwähnen auch die interviewten ExpertInnen.

„Ob man den Nachbarn leiden kann oder nicht, man hat ihn getroffen. Da hat man vielleicht zehn Mal nichts geredet, aber beim elften Mal schon. Die reine Kommunikation, ohne dass man gleich Freundschaften schließt, den Anderen einmal gehört zu haben, was er für eine Stimmlage hat, ist schon ein Schritt vorwärts.“ (HVW KE)

Besserer Umgang mit Konflikten

Die Tatsache sich gegenseitig zu kennen und daher auch unangenehme Dinge leichter ansprechen zu können scheint die sonst verbreiteten Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden bzw. zu entschärfen bzw. die **Toleranzschwelle** zu erhöhen. Die Befragte aus dem Wohnprojekt im Kabelwerk formuliert dies indirekt so:

„Ich fühle mich im Haus so wohl, in der Gemeinschaft, dass mich viele Sachen wenig stören.“ (K 52 f)

Wenn es ein Problem mit Lärm gebe, so werde dies bei den Treffen oder per Rundmail sofort thematisiert. Konflikte seien bei Vereinstreffen aufgrund der „guten Gesprächskultur“ und der

Kompetenzen in der Gruppe – fünf der BewohnerInnen sind PsychotherapeutInnen, die es gewohnt seien „moderierend“ und „ausgleichend“ zu sprechen – immer „auszuräumen“ gewesen.

Positive Effekte auf den Umgang mit Konflikten aufgrund des – auch nur oberflächlichen – Kennenlernens der NachbarInnen sehen auch Manfred Pagler von der Hausverwaltung EBG und Walter Weiland von der Sozialbau AG.

So führe nach Manfred Pagler das gegenseitige Kennenlernen zu **größerem Verständnis** untereinander, was besonders in Problemsituationen bemerkbar werde: „Es werden Zwei, die gemeinsam im Pavillon oder im Hof gesessen sind oder sich ein Fußballspiel angeschaut haben, im Streitfall nicht so aufeinander losgehen, als wenn sie sich überhaupt nicht kennen würden.“ (HVW KE)

Auch Walter Weiland meinte im Interview, dass es durch die gegenseitige Bekanntschaft der NachbarInnen um einiges leichter sei **mit Konflikten umzugehen**: kenne man die NachbarInnen nicht, werden Konflikte (z.B. aufgrund von Lärm) oft über die Hausverwaltung zu lösen versucht anstatt persönlich Kontakt aufzunehmen. Die Hemmschwelle sei hier zu hoch. Dies bedeute viel Arbeit für die Hausverwaltungen und bringe auch „in den seltensten Fällen“ etwas. In Wohnhausanlagen, wo die Kommunikation gefördert werde (durch Initiativen der Hausverwaltung bzw. durch Gemeinschaftseinrichtungen) gebe es nach Walter Weiland auch weniger Beschwerden.

4.5.2. Veränderung des Wohnerlebens

Eine andere These war, dass funktionierende Gemeinschaftseinrichtungen das subjektive Wohnerleben verändern können. Dies kann eine Vielzahl von Faktoren umfassen wie eine Erhöhung der Ortsbindung an und die Identifikation mit der Wohnanlage, aber auch – wie in den qualitativen Interviews genannt – eine Erweiterung des subjektiv empfundenen Wohnraums. Diese Faktoren sollen nun dargestellt werden.

Ortsbindung und Identifikation

In der quantitativen Untersuchung wurden die Ortsbindung und die Identifikation aufgrund der Gemeinschaftseinrichtungen anhand folgender Fragen erhoben.

- **(Erhöhung der) Ortsbindung an die Wohnanlage**

„Durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen verbringe ich mehr Zeit in der Wohnanlage.“

„Die Gemeinschaftseinrichtungen sind ein Grund für mich hier weiterhin zu wohnen.“

- **(Erhöhung der) Identifikation mit der Wohnanlage**

„Die Gemeinschaftseinrichtungen machen die Wohnanlage zu etwas Besonderem.“

Hier zeigt sich – wie auch bei den „sozialen Auswirkungen“ – ähnlich verschiedenes Antwortverhalten der Befragten, wobei die Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf in der Kategorie „Identifikation“ interessanterweise teilweise höhere Zustimmungswerte als das Kabelwerk verzeichnet. Dies könnte daran liegen, dass das Heimkino eine noch sehr ungewöhnliche Gemeinschaftseinrichtung für eine Wohnanlage ist, die somit auch für die BewohnerInnen ein besonderes Merkmal des Wohnbaus darstellt.

In Zahlen bedeutet dies, dass **65,1%** der Befragten in **Kaiser-Ebersdorf** „sehr“ oder „eher“ der Meinung sind, dass die Gemeinschaftseinrichtungen die Wohnanlage zu „etwas Besonderem“ machen, gefolgt von den Befragten des **Kabelwerk** mit **54,8%** und nur **14,5%** der BewohnerInnen des Wohnbaus **Wienerberg**.

Positive Auswirkungen: Identifikation und Ortsbindung

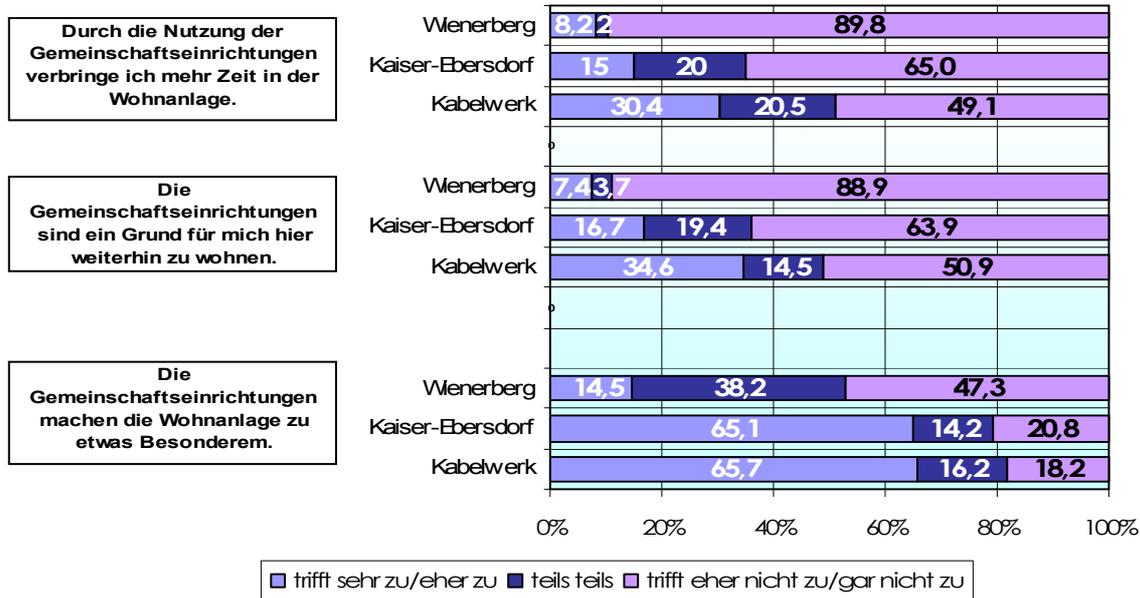


Tabelle 19: Identifikation und Ortsbindung

Die zwei Fragen zur **Ortsbindung** ergaben ein sehr ähnliches Antwortverhalten (was darauf hinweist, dass sie Ähnliches erheben, die Korrelation ist mit 0,7 auch sehr hoch):

30,4% der Befragten im **Kabelwerk** denken, dass sie aufgrund der Gemeinschaftseinrichtungen „sehr“ oder „eher“ mehr Zeit im Wohnbau verbringen, die Hälfte davon (**15%**) des Wohnbaus **Kaiser-Ebersdorf** und wiederum ca. die Hälfte (**8,2%**) des Wohnbaus **Wienerberg**.

Fast identisch ist das Muster der zustimmenden Antworten auf die Frage, ob die Gemeinschaftseinrichtungen ein Grund dafür seien, in der Wohnanlage weiterhin zu wohnen:

34,6% der Befragten im **Kabelwerk**, **16,7%** der BewohnerInnen in **Kaiser-Ebersdorf** und **7,4%** der befragten Personen im Wohnbau **Wienerberg** beantworten diese Frage mit „stimme sehr“ oder „stimme eher zu“.

Die **Varianzanalyse** ergab auch für die Faktoren Ortsbindung und Identifikation signifikante Unterschiede in den Mittelwerten der Antworten zwischen allen Wohnbauten.

Daraus kann geschlossen werden, dass relativ gut angenommene und genutzte Gemeinschaftseinrichtungen deutlich positive Auswirkungen – im Fall vom Kabelwerk für ein Drittel der Befragten – auf die Ortsbindung an die Wohnanlage haben.

Der nächste Punkt – die „Erweiterung des Wohnens“ – ist in einem Zusammenhang mit der Intensivierung der Ortsbindung zu sehen. So ist es nicht unwahrscheinlich, dass das Gefühl mit der Gemeinschaftseinrichtung über „ein verlängertes Wohnzimmer“ zu verfügen bzw. die Wahrnehmung der Vorteile aufgrund der Nähe der Einrichtungen auch mit einer intensiveren Bindung an die Wohnumgebung einhergeht.

Erweiterung des Wohnens

Dieser Punkt wurde in der quantitativen Erhebung nicht untersucht, sondern von ExpertInnen und interviewten BewohnerInnen erwähnt. Er betrifft die Zunahme an Raumaneignungsmöglichkeiten im Wohnumfeld durch die Existenz und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen.

So schaffen für einen Interviewten in Kaiser-Ebersdorf die Gemeinschaftseinrichtungen „**Möglichkeiten, die man privat gar nicht hätte**“. Er könne z.B. keine Kinoleinwand, eine Sauna oder einen Tischtennistisch in seiner Wohnung unterbringen. Das sei „eine tolle Sache“.

Auch nach Experten Robert Korab können Gemeinschaftseinrichtungen die Funktion eines „**verlängerten Wohnzimmer[s]**“ übernehmen, in dem Aktivitäten möglich sind, die in der Wohnung nicht durchführbar oder leistbar wären. Es geht also darum, etwas in Anspruch nehmen zu können, „das man in der Wohnung selber nicht hat“. Nach Susanne Reppé sind durch Gemeinschaftseinrichtungen vor allem **raumgreifendere** Nutzungsarten möglich, für die die Wohnung zu klein sei oder für die die Kosten ansonsten – muss man kommerzielle Angebote in Anspruch nehmen – hoch wären.

Auch die **räumliche Nähe** ist für den Interviewten der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf ein großer Vorteil. So sei z.B. die Entfernung für viele Leute der Grund sich schwer zu tun ins Fitnesscenter zu gehen: „da musst hinfahren, dich auspacken, dann fährst verschwitzt heim. Das ist alles mühsam.“ (KE 27 m) So eine Einrichtung in der unmittelbaren Wohnumgebung zu haben, sei dann „ideal“. Zu „wissen, dass man da **immer hin gehen kann**“ sei „schon toll“.

Robert Korab sieht außerdem einen wesentlichen Vorteil der Gemeinschaftseinrichtungen darin, dass diese halböffentliche Räume sind, in denen man sich „**ohne Konsumzwang**“ aufhalten könne – dies sei nur an wenigen Orten möglich.

Höheres Verantwortungsgefühl für die Wohnumgebung

Ein Befragter aus Kaiser-Ebersdorf meinte in Interview, dass Gemeinschaftseinrichtungen dabei helfen können, dass „der **Gemeinschaftsgedanke** aufgebaut“ und die gegenseitige Isolation aufgebrochen werde. Der Aufbau einer guten Kommunikation eines großen Teils der BewohnerInnen könne „eine Gemeinschaft letztendlich sehr stark tragen und prägen. So eine Ideologie dahinter, was will ich, was leg ich fest an Regeln in der Anlage, die gemeinschaftlich aufgestellt werden. Der fühlt sich dann auch wohl und wird mehr drauf Acht geben.“ (KE 43 m) Wie oben geschildert, würde aus seiner Sicht davon auch die Hausverwaltung stark profitieren.

Auch Walter Weiland von der Sozialbau AG sieht eine Stärkung des **Verantwortungsgefühls** für die Wohnanlage als positiven Effekt der Gemeinschaftseinrichtungen, was sich wiederum auf einen Rückgang in Vandalismusschäden auswirke. Wenn die Wohnanlage als das eigene „Zuhause“ empfunden werde, beschädige man diese auch nicht. Dieser Zusammenhang habe sich in der Interethnischen Nachbarschaft im Vergleich zu anderen Wohnanlagen gezeigt.

Erhöhung des Sicherheitsgefühls

Eine weitere positive Auswirkung erwähnt die interviewte Expertin Susanne Reppé: das Gefühl der **subjektiven Sicherheit** könne durch nachbarschaftliche Beziehungen, die durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen gefördert werden, entstehen. Wenn man wisse, dass die NachbarInnen auch „ein Auge“ auf Einen „haben“, könne man vielleicht auf teure Videospredanlagen als Sicherheitsmaßnahme verzichten, so Susanne Reppé.

4.5.3. Zeit- und Kostenersparnis

Von einem qualitativ befragten Bewohner, den ExpertInnen und einer Interviewten der Hausverwaltungen wurde die Zeit- und Kostenersparnis durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen erwähnt.

So sieht ein Befragter in Kaiser-Ebersdorf das **Teilen der Kosten**, die dadurch so gering werden, dass sie kaum mehr auffallen, und die Möglichkeiten, die man dadurch habe, als einen wichtigen Faktor. Der „Mehrwert“ sei hier „schon sehr ordentlich“.

Auch für Petra Schmid von der Hausverwaltung Kabelwerk ist die Möglichkeit sehr kostengünstig (teilweise rund um die Uhr) Räume außerhalb der Wohnung zu nützen als einen wesentlichen Vorteil der Gemeinschaftseinrichtungen.

Nach den ExpertInnen können z.B. für Waschküchen oder Gemeinschaftsküchen teure Geräte angeschafft werden, die für den Einzelnen zu teuer seien. Susanne Reppé sieht auch eine finanzielle Entlastung bei der Organisation von Partys, da keine Raummiete bezahlt werden muss.

Eine andere Auswirkung von Gemeinschaftseinrichtungen sieht Robert Korab in einem möglicherweise **abnehmenden Flächenbedarf** in der eigenen Wohnung. Wenn man wisse, dass es in der Wohnanlage einen Whirlpool oder eine große Küche gibt, könne man darauf in der Wohnung verzichten und brauche somit weniger Fläche bzw. müsse weniger Miete zahlen.

Bei manchen Gemeinschaftseinrichtungen gebe es nach Walter Weiland auch ein Ersparnis von **Zeit**: so können die Gewerbemaschinen in der Waschküche der Interethnischen Nachbarschaft viel Wäsche aufnehmen und so Zeit beim Waschen ersparen (viele BewohnerInnen hätten Waschmaschinen in der Wohnung, nützen aber trotzdem die Waschküche).

4.5.4. Negative soziale Auswirkungen

Nun zu den möglichen **negativen Auswirkungen**. Diese werden im Vergleich zu den positiven Auswirkungen von den Befragten etwas schwächer wahrgenommen.

Die Befragten des Wohnbaus Wienerberg nehmen diese tendenziell am stärksten wahr. Die Unterschiede zwischen den Wohnbauten sind jedoch nicht sehr hoch. Dies ergab auch die **Varianzanalyse**: die Unterschiede in den Mittelwerten der Wohnbauten sind für *keine* der negativen Auswirkungen und zwischen keinen Wohnbauten signifikant. Negative Auswirkungen scheinen also unabhängig von der *generellen* Nutzung und Annahme der Gemeinschaftseinrichtungen aufzutreten, die je nach Wohnanlagen wie gezeigt sehr verschieden ausgeprägt sind.

Die in der quantitativen Befragung erhobenen möglichen **negativen sozialen Auswirkungen** umfassten die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen durch Menschen, mit denen man sich „nicht wohl“ fühlt (dies könnte durch soziale Heterogenität - wie verschiedene Milieus - oder dominante Nutzung durch bestimmte Gruppen bedingt sein) und das Entstehen von Konflikten rund um die Nutzung.

Die genaue Fragestellung im quantitativen Teil lautete folgendermaßen:

- **Nutzungskonflikte unter BewohnerInnen**

„Die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen hat zu Konflikten/Spannungen unter BewohnerInnen geführt.“

- **Nutzung durch subjektiv „unangenehme“ Personen** (evt. aufgrund sozialer Heterogenität)

„Manche Gemeinschaftseinrichtungen werden auch von Leuten genutzt, mit denen ich mich nicht wohl fühle.“

Der Aussage, ob die Gemeinschaftseinrichtungen manchmal von **Leuten** genutzt werden, mit denen man sich **„nicht wohl“** fühle, stimmten im **Kabelwerk** relativ die meisten BewohnerInnen sehr oder eher zu (**31,6%**), dicht gefolgt von den Befragten des Wohnbaus **Wienerberg** (**29,2%**).

Negative Auswirkungen: soziale Spannungen

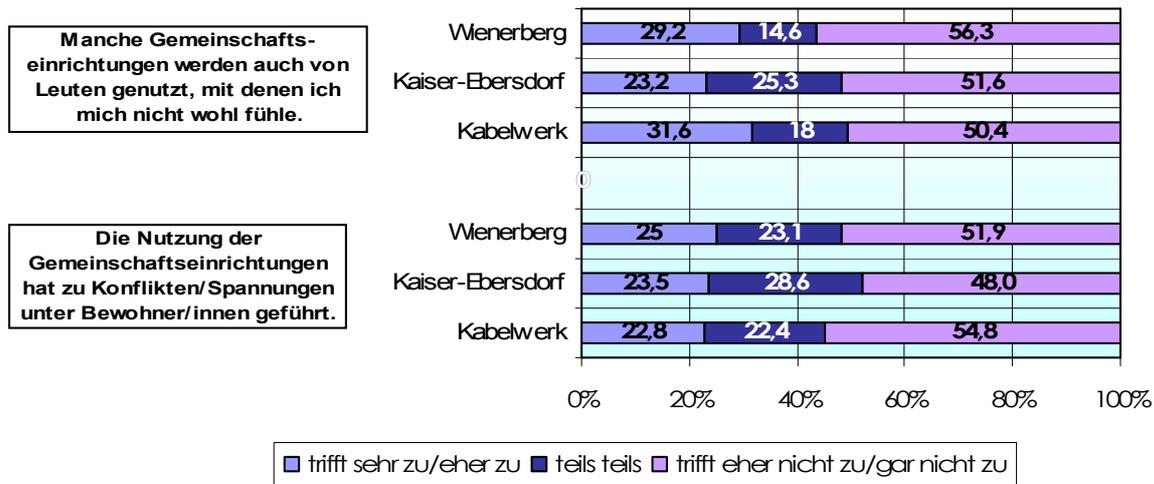


Tabelle 20: Negative soziale Auswirkungen

Nutzungskonflikte

Konflikte bzw. Spannungen aufgrund der Nutzung unter BewohnerInnen nahmen in allen Wohnbauten ca. gleich viele BewohnerInnen wahr – zwischen **22,8 (Kabelwerk)** und **25% (Wienerberg)** stimmen der Aussage „sehr“ oder „eher“ zu.

Auch in den qualitativen Interviews wurden diese – am Rande – erwähnt. Mehrere Befragte vom Kabelwerk gaben im Online-Fragebogen an, dass es für nicht Zutrittsberechtigte sehr leicht sei in die Gemeinschaftseinrichtungen des Poolhauses zu kommen (durch den Behinderteneingang oder Weitergeben der Karte) und dies auch öfter vorkomme. Auch würde im Schwimmbad das Rauchverbot nicht eingehalten bzw. Randsprünge nicht sanktioniert werden und im Fitnessraum die Geräte über einen zu langen Zeitraum oder von Kindern benutzt. Auch am Ballspielplatz gebe es Spannungen zwischen den nutzenden Kindern. Die qualitativ Interviewten des Kabelwerks nehmen keine Konflikte unter BewohnerInnen aufgrund der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wahr.

In Kaiser-Ebersdorf wurde von Vorfällen bezüglich der nicht Einhaltung von Nutzungsregelungen berichtet. Dazu gehören der (verbotene und gescheiterte) Versuch ein Grillfest vor dem Gemeinschaftsraum zu veranstalten und das Überschreiten von Reservierungszeiten im Tischtennisraum (hier müsse man die Leute dann hinaus bitten, was unangenehm sei) bzw. das Betreten des Raumes ohne reserviert zu haben, was beim Spielen sehr störend sei. Hier müsse - so der Befragte - über ein anderes Zugangssystem nachgedacht werden.

Aus der Sicht von zwei ExpertInnen sei mit sich manchmal ergebenden Nutzungskonflikten aufgrund der verschiedenen, meist lebensphasenbezogenen, Interessen und Bedürfnissen der BewohnerInnen, prinzipiell zu rechnen. So gebe es sehr verschiedene Vorstellungen bezüglich Lärm (Ältere und teilweise Nicht-Eltern reagieren hier sensibler) und der Einsehbarkeit von Gemeinschaftseinrichtungen bzw. Freiräumen (Jugendliche bevorzugen „Nischen“, Ältere Einsichtigkeit bzw. nicht Angst erzeugende Räume).

Vor allem in großen Wohnanlagen gebe es immer wieder Generationenkonflikte, hier müsse man u.a. mit einem möglichst umfassenden Angebot für verschiedene Gruppen reagieren. So sollte es auch Ruhezeiten oder Aufenthaltsorte wie Stufen (für Jugendliche interessant) geben. In der Interethnischen Nachbarschaft gibt es außerdem auch private Rückzugsmöglichkeiten im Freien (Loggien, Dachgärten, Terrassen). Walter Weiland merkte jedoch an, dass es nicht möglich und auch nicht Aufgabe sei, hier alle Bedürfnisse abzudecken.

Das Finden eines Reglements (z.B. bezüglich Nutzungszeiten), das grob von der Hausverwaltung vorgegeben/empfohlen werden kann und dann durch Aushandlungsprozesse der

Hausgemeinschaft jedoch veränderbar sein sollte, sei hier konfliktentschärfend. „Die Leute wohnen dort, nicht die Hausverwaltung“, so Walter Weiland. Es sei außerdem notwendig, so Susanne Reppé, nicht zu restriktiv vorzugehen und alles zu verbieten, sondern nach einem „Gleichgewicht“ der Bedürfnisse zu suchen.

Robert Korab sieht weniger Nutzungskonflikte aufgrund verschiedener Bedürfnisse sondern eher Probleme bei der Sauberkeit und Ordnung bzw. Lärm als konflikterzeugende Faktoren.

Für Manfred Pagler von der Hausverwaltung EBG sind vor allem die einseitige Nutzung durch dominante Gruppen und die Nutzung der Einrichtungen durch Hausfremde problematische Faktoren.

Von qualitativ Befragten wurden auch andere als negativ empfundene soziale Aspekte erwähnt, wie – bei intensiven Hausgemeinschaften – die Gefahr einer zu starken Einschränkung der Privatheit oder das nicht Einhalten von Nutzungsregelungen.

Zu hohe Kontaktintensität

Diesen Aspekt schilderte nur die Interviewte des Wohnprojekts rosa*kalypso, dies scheint jedoch eine potentielle Schwierigkeit zu sein, die generell bei besonders gut genutzten und angenommenen Gemeinschaftseinrichtungen bzw. einer sehr aktiven Kommunikationsstruktur unter den BewohnerInnen auftreten könnte.

So müsse man aus Sicht dieser Befragten dazu fähig sein die Intensität der Kontakte bzw. der Gemeinschaft für sich selbst gut zu „dosieren“. Es sei vor allem am Anfang „verlockend“ immer wieder bei Jemandem auf Besuch zu sein, sich über den Gang des Einzugs auszutauschen, Feste zu feiern und am nächsten Tag die Reste zu essen usw. In dieser Phase „haben sich die Leute die Türschnalle in die Hand gegeben“. (K 52 f)

Nach einiger Zeit habe sie gemerkt, dass „mir das einfach zu viel ist“. Sie sei „zu nichts Anderem mehr gekommen“ – Distanz und Nähe auszubalancieren sei hier „eine Aufgabe“. Diese potentielle Problematik habe u.a. auch eine Freundin davon abgehalten in das Projekt einzuziehen.

Die Art der Kommunikation miteinander helfe aber dabei, sich abzugrenzen und sich genug Zeit für sich selbst zu nehmen. So werde von Anfang an bei jeder Kontaktaufnahme zuerst gefragt, ob es gerade „passt“ und vermittelt, dass man „nicht böse“ sei, wenn es nicht so sei. Das funktioniere „wirklich gut“. Inzwischen sei es aber ohnehin so, dass weniger Leute vorbei kommen, wenn sie jetzt Kontakt wolle, müsse sie den meist selbst suchen.

Zu hohe Bindung an die Wohnanlage

Ein Interviewter spricht eine interessante mögliche negative Auswirkung von einer zu umfassenden Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen an: wenn man „Alles“ in einer Wohnhausanlage unterbringe, gebe es „gar **keinen Grund mehr raus zu gehen**. Da komm ich mir zu isoliert vor in der Anlage, so als würden die Leute gar nicht außerhalb sein wollen.“ (KE 27 m 2) Hier unterscheiden sich neuere Wohnanlagen jedoch auch von älteren Wohnbauten wie Alt Erlaa, wo die Bereitstellung einer möglichst vollständigen Infrastruktur ein Ziel war. Auch Walter Weiland von der Sozialbau AG meint im ExpertInneninterview, dass dies im heutigen Wohnbau nicht verfolgt werden sollte – die Aneignung der Stadt und die daraus resultierende Urbanität sollte nicht eingeschränkt werden. (siehe dazu Näheres unten)

4.5.5. Lärm und Vandalismus

Lärm und Vandalismus wurden sowohl in den persönlichen Interviews als Problem genannt als auch von den quantitativ Befragten wahrgenommen. In der quantitativen Erhebung wurde nach diesen Faktoren folgendermaßen gefragt:

• Lärmbelästigung durch die Nutzung

„Ich fühle mich gestört durch den Lärm, den die Nutzung mancher Gemeinschaftseinrichtungen verursacht.“

• **Vandalismus/Verschmutzungen**

„Es gibt immer wieder Verschmutzungen und Vandalismus in den Gemeinschaftseinrichtungen.“

Trotz der geringen (Mittelwerts-) Unterschiede in der Wahrnehmung negativer Auswirkungen zwischen den Wohnbauten ist es interessant, dass im Wohnbau **Wienerberg** mehr Befragte **Lärm** und **Vandalismus bzw. Verschmutzungen** feststellen (**27,8%** bzw. **69,8%** sehen stimmen den Aussagen „sehr“ oder „eher“ zu - gegenüber **14,7%** bzw. **46,9%** in **Kaiser-Ebersdorf** und **20%** bzw. **46,8%** im **Kabelwerk**).

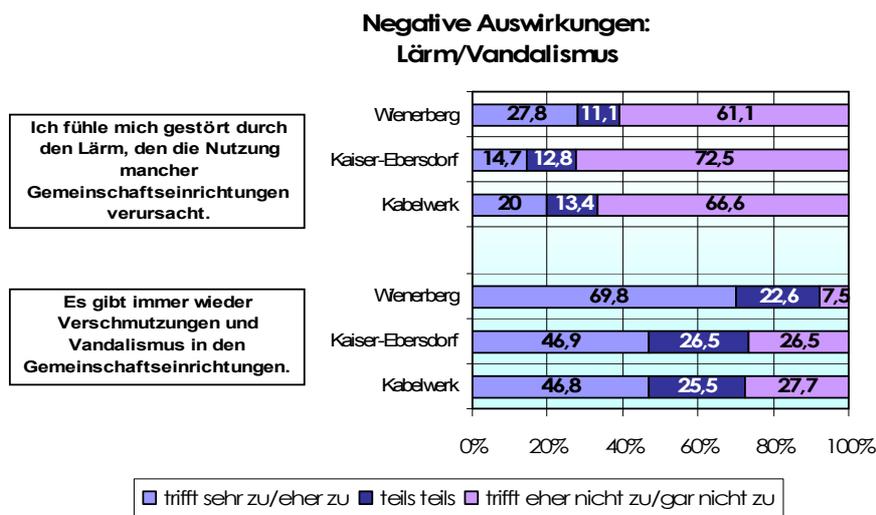


Tabelle 21: Lärm und Vandalismus

Verschmutzung und Vandalismus scheint ein generell in allen Wohnbauten wahrgenommenes Problem zu sein. Die Hausverwaltungen vom Wohnbau Wienerberg und Kabelwerk berichteten uns auch von solchen Vorfällen – im Wohnbau Wienerberg wurde die Sauna zwei Mal beschädigt, im Kabelwerk der Kinderspielraum verwüstet. In beiden Fällen führte dies zu einer Einschränkung des offenen Zugangs: die Sauna im Wohnbau Wienerberg kann nun nur mehr über Reservierung beim Hausbetreuer betreten werden (der über den Schlüssel verfügt) und auch die Kinderspielräume im Kabelwerk sind nicht mehr mit dem Hausschlüssel zugänglich. (siehe dazu auch den Punkt Reservierungs- und Zugangssysteme)

Auch die Sauna in Kaiser-Ebersdorf war zum Zeitpunkt der Erhebungen in Reparatur, jedoch nach Auskunft der Verwaltung nur aufgrund eines Bedienungsfehlers eines/r NutzerIn.

Lärm

Die Interviewte aus dem Wohnprojekt rosa*kalypso im Kabelwerk kann von keinen starken Beeinträchtigungen durch Lärm berichten, obwohl sich ihre Wohnung auf der gleichen Ebene wie die Terrasse befindet. Die **Qualität der Fenster und der Tür** sei sehr gut, so habe sie vom eigenen Eröffnungsfest in der Nacht nichts mit bekommen.

Auch der zweite im Kabelwerk Interviewte weiß nichts von lärmbezogenen Beschwerden in Bezug auf die Gemeinschaftseinrichtungen. Hier komme es darauf an „wie tolerant man ist“, er beschwere sich auch nicht gleich, da Jeder „einen Freiraum“ brauche.

Die in Kaiser-Ebersdorf interviewte Familie sieht hingegen lärmbezogene Problematiken, dies liege jedoch vorrangig an „den Leuten“ selbst: diese „schaffen es nicht in einem Rahmen zu bleiben, die meisten kippen total weg“ (KE 43 m) Wie beim Vandalismus (siehe unten) führe dies dazu, dass „die drauf zahlen, die sich an die Regeln halten“, da deswegen „restriktiv durchgegriffen“ und „mehr verboten“ werden müsse.

In Bezug auf Lärm zeige sich der **Nachteil der Zentralität** der Gemeinschaftseinrichtungen. So erzeuge das Spielen von Kindern mit Bällen unter der Brücke (wo auch die Gemeinschaftsräume und ein Kinderspielplatz angesiedelt sind) viel Lärm.

Außerdem gebe es bauliche Gründe für die Lärmentwicklung: Das Kino sei nicht gut **schallisoliert**, hier hätten die angrenzenden Anwohner Probleme mit der Lautstärke (so auch der zweite Interviewte). Beim Tischtennisraum und dem Gemeinschaftsraum gebe es die Schwierigkeit, dass bei **offenem Fenster** und bis spät in die Nacht gefeiert bzw. gespielt würde, was sehr hallen würde (die Wohnung der Familie befindet sich in der Nähe der Gemeinschaftsräume). Hier gebe es von der Hausverwaltung aus die Idee im Tischtennisraum eine Zeitschaltuhr zu installieren, die die Stromversorgung um 22.00 kappt.

Bei geschlossenen Türen/Fenstern sei jedoch von den Gemeinschaftsräumen nichts zu hören. Dies berichtet auch der zweite Befragte, der der Hausverwaltung schon den Vorschlag einer Schalldämmung für den Tischtennisraum gemacht habe.

Vandalismus

Auch von Vandalismus kann die Befragte des Wohnprojektes nicht berichten, es seien jedoch auch keine Jugendlichen hier, die eventuell auf solche Gedanken kommen könnten. Außerdem spiele dabei wahrscheinlich eine Rolle, dass die Mitglieder von rosa*kalypso ausgewählt werden. Auch der zweite im Kabelwerk Befragte sieht Vandalismus bzw. Verschmutzungen als kein großes Problem – in anderen Siedlungen sei dieses größer. Unter Umständen spiele da auch das Bewusstsein eine Rolle, Alles selber mit finanziert zu haben.

Die in Kaiser-Ebersdorf befragte Familie sieht ein Problem darin, dass es BewohnerInnen gebe, die zu wenig auf die Wohnanlage Acht geben würden (so werden Wände und der Lift beschmiert). Das Salettl auf dem Jugendspielplatz sei einmal von Jugendlichen beschädigt worden. In den Gemeinschaftseinrichtungen selbst sei dies aber kein großes Problem.

Sie würden dennoch nichts Teures in die Gemeinschaftseinrichtungen stellen, da die Leute es „ruinieren“ würden und nicht „damit umgehen“ könnten. Daher müsse auch von der Hausverwaltung Kontrollmechanismen und Nutzungsbeschränkungen eingeführt werden. Dies habe dann negative Konsequenzen für die anderen BewohnerInnen: „Und die, die damit nicht umgehen können, zerstören denen, die damit umgehen können, eine relativ einfache Handhabung.“ (KE 43 m)

Auch die Nutzung durch nicht in der Wohnanlage Wohnende sei hier ein Problem, so könne man leicht über den Zaun beim Biotop gelangen – dieser sei schon oft beschädigt worden.

Der in Kaiser-Ebersdorf befragte junge Mann sieht hingegen kein großes Problem mit Vandalismus in der Wohnanlage. Das Kino schaue immer aus „wie neu“, auch die anderen Räume schauen „ok“ aus.

Den negativen Effekten Lärm und Vandalismus wird – wie oben unter dem Punkt Reservierungs- und Zugangssysteme schon beschrieben – von Seiten der Hausverwaltungen oft über die **Beschränkung des Zugangs** oder anhand **baulicher Maßnahmen** begegnet.

Das Buchungssystem sei nach Manfred Pagler von der EBG ein „Steuerungsinstrument“, das man einsetzen könne aber nicht müsse. Petra Schmid von der Hausverwaltung Kabelwerk sieht die Notwendigkeit der Reglementierung aufgrund von Vandalismus etc. mit Bedauern: „Wir sind nicht bestrebt alles zu reglementieren, aber es wird uns leider oft keine andere Wahl gelassen.“ Dies auch vor dem Hintergrund, dass ein relativ offener Zugang auch „zur Zufriedenheit“ dazu gehöre.

In der Wohnanlage Kabelwerk habe es „nur vereinzelt“ wegen Lärm Probleme gegeben, diese waren jedoch nicht so groß, hier organisatorische Konsequenzen ziehen zu müssen. Eine Ausnahme ist der Ballspielplatz, wo es aufgrund großer Lärmentwicklung auch außerhalb der Betriebszeiten notwendig gewesen sei die Gitter mit Gummiplättchen zu versehen bzw. einen höheren Zaun und ein anderes Sperrsystem zu errichten. Dies sei eine große finanzielle Investition gewesen.

Nach den interviewten ExpertInnen erzeugen Schäden oder Verunreinigungen, deren Kosten von allen BewohnerInnen zu tragen sind, eine „**klassische Streitsituation**“. Hier sei es nach Susanne Reppé notwendig, gewisse Kontrollmechanismen (wie z.B. technische Zugangssys-

teme) einzuführen. Diese Kontrolleinrichtungen sollten sich jedoch in moderatem Rahmen bleiben: es gelte ein **Mittelmaß** zwischen Vereinbarungen der BewohnerInnen untereinander und totaler Überwachung zu finden. Gegenwärtig seien die Ängste bzw. die Bedürfnisse nach Sicherheitseinrichtungen (Videokameras usw.) sehr hoch.

Auch **Reinigung und Instandhaltung** der Gemeinschaftseinrichtungen durch die Hausverwaltung bzw. Hausreinigungs- und Reparaturfirmen scheinen – wie unten im Kapitel über die Einflussfaktoren auf die Nutzung gezeigt werden soll, ein nicht unwichtiger Faktor für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen zu sein.

4.5.6. Zusammenhänge mit demographischen Merkmalen

Korrelationsberechnungen der positiven und negativen Auswirkungen mit den demographischen Merkmalen aller BewohnerInnen ergaben, dass insbesondere Personen mit **Kindern im Haushalt** die positiven Auswirkungen wahrnehmen (Zusammenhang von 0,3 der Variable „Kinder im Haushalt“ mit den Aussagen, dass sich Kontakte durch die Nutzung ergeben hätten und dass man durch die Nutzung mehr Zeit in der Wohnanlage verbringe; die anderen Zusammenhänge mit den positiven Auswirkungen betragen ca. 0,2).

Hier zeigt sich, dass Personen mit Kindern die Gemeinschaftseinrichtungen nicht nur stärker nutzen (siehe die Ergebnisse oben), sondern von deren positiven Auswirkungen auch signifikant stärker profitieren.

Außerdem lehnen Haushalte mit Kindern Aussagen zu **negativen** Auswirkungen wie Lärmentwicklung durch Nutzung eher ab (Zusammenhang von 0,2) – hier könnte eine Rolle spielen, dass die Gemeinschaftseinrichtungen nutzenden Kinder, die eventuell manchmal auch etwas lauter sein können, auch die eigenen sein könnten.

Ein sehr schwacher (0,1) signifikanter Zusammenhang zeigte sich zwischen der **Bildung** und der Ortsbindung als positive Auswirkung: je höher die Bildung, desto eher stimmen die Befragten den Aussagen zu, dass man durch die Gemeinschaftseinrichtungen mehr Zeit in der Wohnanlage verbringe bzw. diese ein Grund seien, dort weiterhin zu wohnen.

Außerdem zeigte sich ein leichter Zusammenhang zwischen **Migrationshintergrund** und Zustimmung zu Aussagen über **negative** Auswirkungen wie die Nutzung durch „unsympathische“ BewohnerInnen, das Aufkommen von Konflikten durch die Nutzung und Vandalismus und Verschmutzungen in den Gemeinschaftseinrichtungen. Personen *ohne* Migrationshintergrund stimmen tendenziell (schwache Zusammenhänge von 0,1) eher diesen Aussagen über negative Auswirkungen zu.

Ältere Menschen stimmen der Aussage, dass es Verschmutzungen und Vandalismus in den Gemeinschaftseinrichtungen gibt, tendenziell eher zu (0,2) – unter Umständen ist hier die Wahrnehmungsschwelle eine höhere.

4.5.7. Auswirkungen für die Hausverwaltungen

Von einigen qualitativ Interviewten wurden auch **Vorteile** der Gemeinschaftseinrichtungen für die Hausverwaltungen genannt.

Wie bei den „positiven sozialen Auswirkungen“ schon genauer beschrieben, können nach Experte Walter Weiland Gemeinschaftseinrichtungen das **Verantwortungsgefühl** gegenüber der Wohnanlage positiv beeinflussen, was sich wiederum auf einen Rückgang im Vandalismus und somit auch positiv auf die Arbeit der Hausverwaltung auswirke.

Das Kennenlernen der NachbarInnen untereinander durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen – nach Manfred Pagler von der EBG reiche hier schon oberflächlicher Kontakt – trage außerdem dazu bei, dass bei **Konflikten** unter MieterInnen nicht der Weg über die Hausverwaltung gesucht wird und dass die **Hemmschwelle**, den direkten Kontakt mit

dem/der NachbarIn zu suchen, sinke. Nach Walter Weiland bringe die Konfliktlösung über die Hausverwaltung „in den seltensten Fällen“ etwas und bedeute für diese außerdem viel Arbeit. Es gebe nach auch **weniger Beschwerden** in Wohnanlagen, wo die Kommunikation unter den BewohnerInnen gut funktioniere – Gemeinschaftseinrichtungen spielen hier eine wichtige Rolle.

Nach Manfred Pagler von der EBG sei es öfter ein Problem, dass Entscheidungen „in zu kleinen Gruppen“ getroffen werden, also nicht unter Einbezug aller MieterInnen. Dies könne dann im negativen Fall „einen riesen Aufruhr“ erzeugen, auch wenn die Intention eine gute war: „Man wollte mit viel Mühe was Positives tun, mehr, als die Verwaltung zu tun hat und kriegt eigentlich Prügel dafür, weil man unterschätzt hat, dass das von der Mehrheit gar nicht gewollt wird.“ (HVW KE)

Oft bliebe aufgrund der Schwierigkeit mehrheitliche Meinungen einzuholen der Verwaltung nichts Anderes übrig als nach eigenem Ermessen zu entscheiden - ohne zu wissen, ob diese Maßnahmen von dem Großteil der BewohnerInnen auch gut geheißen werden.

Bilden sich hingegen – gefördert durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen - Kommunikationsstrukturen unter den BewohnerInnen, so habe die Hausverwaltung „**ein Gegenüber**, das es gewohnt ist miteinander zu kommunizieren“. (HVW KE)

Daher sei es von großem Vorteil, wenn sich schon im Haus eine **mehrheitliche Meinung** bilde, die dann an die Hausverwaltung heran getragen werden kann. Diese hätte dann nur mehr die Aufgabe rechtliche und reinigungsbezogene Aspekte zu prüfen und die Vorschläge dann umzusetzen. Man wisse dann auch, dass das Entschiedene „gut ankommt“, da sich die Mehrheit der BewohnerInnen dafür ausgesprochen hat.

Ähnlich sieht dies der interviewte Experte Robert Korab. Die Hausverwaltung könne sich vor allem durch die Selbstverwaltung der BewohnerInnen Einiges an Aufwand ersparen, da sie so „bereits eine Gruppe vor Ort haben“, die man als Hausverwaltung ansprechen könne. Hier gebe es – so auch die Rückmeldungen von Hausverwaltungen an „raum und kommunikation“ – eine „reale Einsparnis“.

Wie im Kapitel über die Mitbestimmungsmöglichkeiten beschrieben, müssen diese Selbstverwaltungsstrukturen jedoch auch gewollt und gefördert werden. Die Existenz der Gemeinschaftseinrichtungen allein wird diese wahrscheinlich nicht erzeugen.

Andere ExpertInnen erwähnen monetär bewertbare Vorteile wie langfristige Verweildauer bzw. geringere **Fluktuation** (diese Vorteile sehen jedoch nur Susanne Reppé und Walter Weiland), höhere **Wohnzufriedenheit** (dies wurde auch von den interviewten Hausverwaltungen genannt) sowie die Möglichkeit Gemeinschaftseinrichtungen als Marketingtool zu verwenden und dadurch das **Image** des Bauträgers/der Hausverwaltung zu erhöhen. Für Bauträger stellen Gemeinschaftseinrichtungen – auch vor dem Hintergrund, dass bei Bauträgerwettbewerben „soziale Nachhaltigkeit“ bewertet wird – eine Erweiterung ihres Repertoires dar. Doch auch das Image könne nach Robert Korab nur dann positiv durch Gemeinschaftseinrichtungen beeinflusst werden, wenn man die „Kultur der Selbstverwaltung“ aktiv fördere – hier gehe es also nicht primär um den Raum, sondern um eine „Haltung“.

Gemeinschaftseinrichtungen seien nach Walter Weiland, jedoch (noch) nicht laut Robert Korab, außerdem ein **Nachfragekriterium** (vor allem Abstellräume, Freiräume) und stellen einen Einzugsgrund dar. Zudem könne durch diese die **Attraktivität von Stadtvierteln** erhöht werden, wodurch neue Gruppen von Wohnungssuchenden angesprochen werden können.

Mögliche **negative Auswirkungen** von Gemeinschaftseinrichtungen wurden von den ExpertInnen als prinzipiell lösbar beschrieben.

So bedeuten diese für die Hausverwaltungen einen notwendigen **Zusatzaufwand** an Geld und qualifiziertem Personal. Die Wartung und Reinigung, die Administration von Nutzkarten und Buchungssystemen, die Schlüsselverwaltung und die Bearbeitung von Anfragen bzw. Problemen der MieterInnen muss vorgenommen werden. Für die verschiedenen Interessen vieler BewohnerInnen muss ein Konsens gefunden und Konflikte müssen moderiert werden.

Lärm und **Vandalismus**, **Nutzungskonflikte**, die Nutzung durch dominante **Gruppen** oder durch **Hausfremde** und **Sicherheitsprobleme** erzeugende Nutzung stellen auch für die Haus-

verwaltungen direkt oder indirekt Probleme dar. Hier muss oft mit einer Beschränkung des Zugangs reagiert werden, was wiederum die Nutzung negativ beeinflussen kann. Gewisse Kontrollmechanismen seien aber, so die meisten Interviewten, notwendig.

Auch **temporärer Leerstand** von Gemeinschaftseinrichtungen sei nach Susanne Reppé angesichts der sich verändernden BewohnerInnenenschaft – wenn die Kinder z.B. schon groß sind – nicht vermeidbar. Hier müsse man langfristig denken, da die nächsten „Zyklen“ an neuen BewohnerInnen die Gemeinschaftsräume wieder beleben. Aufgrund der sich wandelnden Ansprüche der BewohnerInnen sei Flexibilität in den Raumnutzungsmöglichkeiten hier sehr wichtig.

4.6. Einflussfaktoren auf die Nutzung und Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen

Durch die Berechnung von Zusammenhängen zwischen den quantitativ erhobenen Variablen, aber auch aufgrund von Schilderungen der BewohnerInnen in den qualitativen Interviews bzw. durch Erfahrungswerte der ExpertInnen und Hausverwaltungen lassen sich mehrere Faktoren identifizieren, die die Nutzungsintensität, die Wichtigkeit und die Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen fördern oder vermindern. Diese Einflussfaktoren sollen nun dargestellt werden.

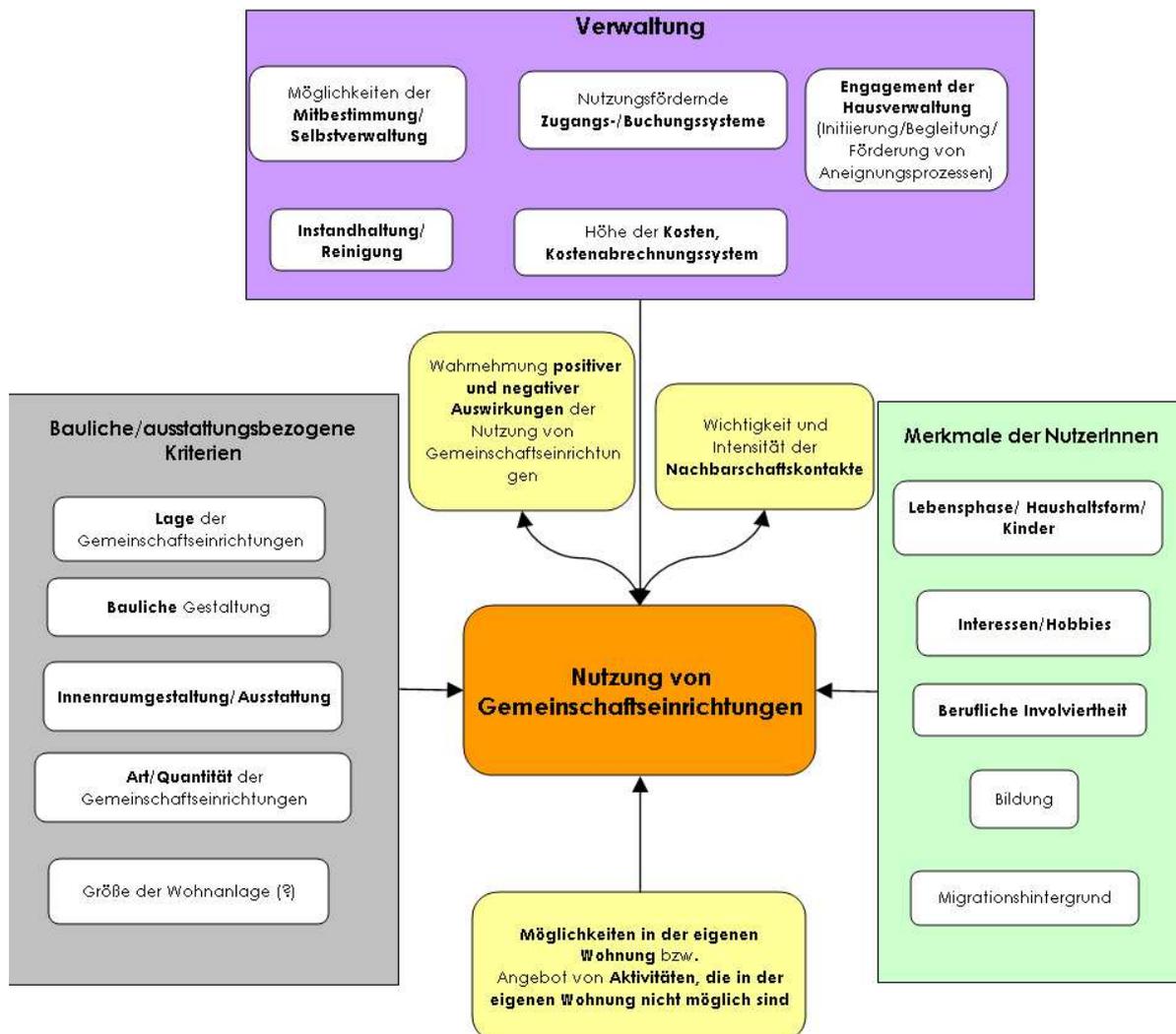


Abbildung 9: Einflussfaktoren auf die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen

Betrachtet werden sollen unter anderem die demographischen Merkmale der potentiellen NutzerInnen, Wohndauer, Wohnungsgröße, das Bedürfnis nach Mitsprache bei der Nutzung/Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen bzw. die Bewertung der Höhe der Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen und die Wichtigkeit bzw. Art von gewünschter bzw. gelebter Nachbarschaft. Auch die Nutzung beeinflussenden Merkmale der Gemeinschaftseinrichtungen selbst sollen dargestellt werden.

Bei manchen Zusammenhängen ist allerdings nicht klar interpretierbar, welche Variable die beeinflussende, also unabhängige, und welche die beeinflusste, also abhängige, Variable ist – wie z.B. bei den Kontakten in der Nachbarschaft bzw. der Wichtigkeit von Nachbarschaft deutlich wird (siehe unten). Hier ist wahrscheinlich am ehesten von **Wechselwirkungen** zwischen Nutzung und „Einflussfaktoren“ auszugehen.

4.6.1. Demographische Merkmale/soziale Heterogenität in der Wohnanlage

Welche Gruppen von Befragten der untersuchten Wohnbauten nutzen die Gemeinschaftseinrichtungen öfter, bewerten sie besser bzw. schreiben diesen eine höhere Wichtigkeit zu? Um diese Fragen zu beantworten wurden Korrelationen der Variablen zur Wichtigkeit, Nutzung und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen mit demographischen Merkmalen der befragten Personen berechnet.

Je nach BewohnerInnengruppe ergeben sich spezifische Vorteile von Gemeinschaftseinrichtungen. So profitieren laut Expertin Reppé vor allem jene Gruppen, deren Bewegungsradius eher in der Wohnumgebung ist: die Älteren, die Kinder, die vorwiegend die Kinderbetreuung übernehmenden Mütter und Kranke. Ähnliche Unterscheidungen wurden in der im Theorieteil dargestellten Literatur gemacht. Insbesondere für Kinder können aufgrund ihrer Raumeignungsbedürfnisse Gemeinschaftseinrichtungen besonderen Wert haben (vgl. die Darstellung in Kap. 2.2. bzw. Walden 1993, Langschwert et al. 1983, Flade 2006)

Familien bzw. Kinder

Diese Berechnungen ergaben, dass es einen signifikanten Zusammenhang zwischen der Variable „**Kinder im Haushalt**“ und der Einschätzung hoher Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen (0,3), der Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen (0,1) und der Nutzung (0,3) der Gemeinschaftseinrichtungen gibt.

Außerdem geben Personen mit Kindern im Haushalt häufiger an, dass sie an Aktivitäten in Gemeinschaftsräumen teilnehmen (0,3). In Kaiser-Ebersdorf nannten Personen mit Kindern im Haushalt etwas häufiger als andere Befragte, dass die Gemeinschaftseinrichtungen ein Einzugsgrund waren (in den anderen Wohnbauten besteht kein Zusammenhang).

Befragten mit Kindern sind Gemeinschaftseinrichtungen also wichtiger, sie nutzen diese mehr und beurteilen diese (leicht) besser als andere BewohnerInnen.

Diese Variable ist auch das einzige demographische Merkmal, bei dem etwas stärkere Zusammenhänge mit der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen festgestellt werden konnten.

Betrachtet man die Wohnbauten getrennt voneinander, wird sichtbar, dass diese Zusammenhänge nur in den Wohnbauten Kabelwerk und Kaiser-Ebersdorf²⁰ gelten. In der Wohnanlage Wienerberg ist die Nutzung, Beurteilung und Wichtigkeit unabhängig von den Kindern im Haushalt – hier spielen wahrscheinlich andere Faktoren (siehe die Einflussfaktoren unten) eine größere Rolle.

Entsprechend den quantitativen Ergebnissen sahen alle interviewten **ExpertInnen** Kinder bzw. Familien als vorrangige NutzerInnengruppe, vor allem von Gemeinschaftsräumen. Dies liege daran, dass Kinder im halböffentlichen Bereich sehr präsent seien. Nach Susanne Reppés Erfahrungen bilden sich sehr schnell Familiengruppen, die dann auch Feste organisieren. Für Eltern bedeuten Gemeinschaftsräume auch finanzielle Vorteile, denn Partyräume anzumie-

²⁰ Der Zusammenhang zwischen der Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen und der Variable „Kinder im Haushalt“ existiert nur im Wohnbau Kabelwerk.

ten sei nicht billig und die Feier-Bedürfnisse der Kinder hätten aus ihrer Erfahrung in den letzten Jahren zugenommen.

Hinsichtlich des Einflusses demographischer Merkmale auf die Nutzung bzw. Wichtigkeit und Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen der **qualitativ befragten BewohnerInnen** können aufgrund der kleinen Stichprobe nur Vermutungen geäußert werden.

Ein auf jeden Fall wichtiger Faktor sind auch hier die Kinder im Haushalt – die Ansprüche an die Wohnumgebung sind hier sehr spezifisch. Die befragten Familien sprachen daher auch oft über die Eignung der Gemeinschaftseinrichtungen bzw. Freiräume für die Kinder.

Dies wirkte sich bei diesen Befragten aber **nicht** automatisch auf die eigene Nutzung aus – im Gegenteil: beide Familienväter (Befragte im Kabelwerk und in Kaiser-Ebersdorf) an, anstatt an Aktivitäten in Gemeinschaftseinrichtungen teilzunehmen die Zeit lieber mit ihren Kindern verbringen zu wollen.

Alter

In den Daten der Befragung konnten keine Zusammenhänge zwischen dem Alter und der Nutzungsintensität bzw. Bewertung und Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen gefunden werden. Dies liegt sehr wahrscheinlich auch an der geringen Streuung des Alters in der Stichprobe.

Die ExpertInnen sehen Ältere und teilweise Jugendliche als eher weniger in Frage kommende NutzerInnengruppe (Kinder hingegen, wie oben beschrieben, schon).

Ältere Menschen sind für Susanne Reppé und Walter Weiland eine weniger wichtige NutzerInnengruppe, es sei denn, es handelt sich um spezielle Themenwohnungen (Senioren-WGs). Es gebe aber auch schon für SeniorInnen vorgesehene Flächen, z.B. spielberuhigte Zonen mit Kommunikationsmöglichkeiten oder sogar „Seniorensportparcours“. Robert Korab kann sich ältere BewohnerInnen mit spezifischen Hobbys als NutzerInnen vorstellen (die den Gemeinschaftsraum z.B. zum wöchentlichen Skat-Spiel nutzen). Hier ist zu beachten, dass, auch wenn ältere Menschen tendenziell wohnumfeldzentrierter leben, diese dennoch sehr verschiedene Raum- und Kontaktbedürfnisse haben können (siehe Kap. 2.2. bzw. Flade 2006).

Jugendliche sieht Susanne Reppé als eine Gruppe, der Aufenthaltsorte durch die Kommerzialisierung öffentlicher Räume zunehmend entzogen werden und die gleichzeitig einen großen Bedarf nach Treffpunkten hat. (vgl. auch die Studie Korab/Lacina/Zuba 2005)

Eine Möglichkeit wäre hier das Angebot von Proberäumen, die in Wien sehr teuer seien, und die für ein größeres Siedlungsgebiet bzw. in einer größeren Anlage untergebracht werden könnten.

Nach Walter Weiland sind junge Menschen bis 25 jedoch durch ihre hohe Mobilität in der Stadt für Gemeinschaftseinrichtungen weniger zu gewinnen. Auch Robert Korab sieht Jugendliche als weniger vorrangige Zielgruppe, da diese die „soziale Kontrolle“ meist nicht mögen und sich deshalb lieber außerhalb des Wohnbereichs bewegen.

Einpersonenhaushalte

Mit der Tatsache, dass Haushalte mit Kindern mit Gemeinschaftseinrichtungen „mehr anfangen“ können bzw. ihnen gegenüber positiver eingestellt sind zusammenhängend ist wohl das Ergebnis, dass **Einpersonenhaushalte** Gemeinschaftseinrichtungen etwas weniger häufig nutzen, etwas weniger an Aktivitäten in Gemeinschaftsräumen teilnehmen und diesen etwas weniger Wichtigkeit beimessen als andere Haushalte (die signifikanten Zusammenhänge sind mit ca. 0,1 jedoch sehr schwach). Die Beurteilung von Merkmalen der Gemeinschaftseinrichtungen unterscheidet sich nicht von denen anderer Haushalte.

Im Wohnbau Wienerberg für sich genommen konnten keine Zusammenhänge zwischen Nutzung und Befragten in Einpersonenhaushalten festgestellt werden, auch hier ist wohl von anderen, „schwerwiegenderen“ Einflussfaktoren auszugehen.

In Kaiser-Ebersdorf sind Einpersonenhaushalten die Gemeinschaftseinrichtungen nur weniger wichtig (0,2), es gibt keine Zusammenhänge mit Nutzung oder Beurteilung.

Die Interviewte des Wohnbaus Wienerberg lebt in einem Einpersonenhaushalt und hat keine Kinder. Sie gehört also zu einer durch Gemeinschaftseinrichtungen eher tendenziell schwächer angesprochenen Gruppe und zeigt auch wenig Interesse an diesen. Diese Befragte scheint außerdem viel – auch nachts – zu arbeiten.

Der kinderlose Einpersonenhaushalt alleine scheint jedoch für die Nutzung bzw. das Interesse nicht ausschlaggebend zu sein.

So nützt die ohne Kinder in einem Einpersonenhaushalt wohnende Befragte des Wohnprojekts im Kabelwerk die Gemeinschaftseinrichtungen wie beschrieben sehr intensiv. Relativ aktiv werden die Gemeinschaftseinrichtungen auch vom kinderlosen, aber in einem Zweipersonenhaushalt lebenden, jungen Mann aus dem Wohnbau Kaiser-Ebersdorf genutzt, er scheint an ihnen auch prinzipiell interessiert zu sein. Hier spielen wahrscheinlich auch dessen Hobbys wie Tischtennisspielen und Videospiele eine Rolle. (siehe den nächsten Punkt)

Bei beiden Befragten scheint das **aktive Interesse** an Mitbestimmungsmöglichkeiten in der Wohnumgebung, an spezifischen dort stattfindenden Aktivitäten bzw. teilweise an Kontakten mit der Nachbarschaft „schwerer zu wiegen“ als die Wohnform.

Migrationshintergrund

Einen signifikanten, jedoch ebenfalls schwachen Zusammenhang zeigte die Korrelation des **Geburtslandes** und des **Migrationshintergrundes** mit der Wichtigkeit (beide 0,2) bzw. der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen (beide 0,1). Personen, die im Ausland geboren wurden, halten Gemeinschaftseinrichtungen für leicht wichtiger bzw. nutzen diese etwas häufiger als in Österreich geborene Befragte.

Differenziert nach Wohnanlagen zeigten sich hier jedoch nur im Wohnbau Wienerberg und im Kabelwerk Zusammenhänge.²¹

Bildung

Auch zwischen der **Bildung** und der Nutzung zeigte sich insgesamt ein sehr schwacher signifikanter Zusammenhang (0,1): besser gebildete Personen nutzen Gemeinschaftseinrichtungen etwas häufiger und nehmen eher an Aktivitäten in Gemeinschaftsräumen teil (0,1). Auch geben sie etwas öfter an, dass die Gemeinschaftseinrichtungen ein Einzugsgrund waren.

Im Wohnbau Wienerberg stellte die Bildung keinen Einfluss auf Nutzung, Beurteilung und Wichtigkeit dar. Im Kabelwerk und in Kaiser-Ebersdorf beurteilten Personen mit höherer Bildung die Gemeinschaftseinrichtungen *schlechter* (0,3 und 0,1), im Kabelwerk nutzen diese die Einrichtungen häufiger (0,2).

Einkommen

Mit dem **Einkommen** zeigten sich in Bezug auf das **Haushaltseinkommen** Zusammenhänge mit der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen und der Teilnahme an Aktivitäten in Gemeinschaftsräumen: Personen mit höherem Haushaltseinkommen nutzen die Gemeinschaftseinrichtungen etwas häufiger (0,1) und nehmen etwas öfter an Aktivitäten teil (0,2). Hier könnte jedoch die Variable „Kinder im Haushalt“ interveniert haben: Haushalte mit Kindern haben eher ein höheres Haushaltseinkommen als Haushalte ohne Kinder (es ist hier auch eine Korrelation feststellbar), da hier oft eine zweite verdienende Person wohnt bzw. Kinderbeihilfen etc. bezogen werden.

Für diese Annahme spricht auch, dass zwischen **Einkommen/Erwachsener im Haushalt** und der Nutzung, Wichtigkeit oder der Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtung keine Zusammenhänge festgestellt wurden.

²¹ Befragte Personen im Kabelwerk, die nicht in Österreich geboren wurden bzw. die Migrationshintergrund haben, empfinden die Gemeinschaftseinrichtungen als wichtiger für ihr Wohlbefinden als andere Befragte (0,2). Befragte im Wohnbau Wienerberg mit Migrationshintergrund finden die Gemeinschaftseinrichtungen ebenfalls wichtiger (0,3) als Befragte ohne Migrationshintergrund. Personen, die nicht in Österreich geboren wurden, nutzen die Gemeinschaftseinrichtungen häufiger (0,3) und beurteilen sie besser (0,4).

Im Wohnbau Wienerberg für sich genommen zeigte sich interessanterweise ein relativ hoher (0,5) Zusammenhang von Einkommen/Erwachsenem im Haushalt und der Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen: Personen mit höherem Einkommen finden hier die Gemeinschaftseinrichtungen weniger wichtig.

Berufliche Involviertheit

Die eigene berufliche Involviertheit scheint ebenfalls ein nutzungshemmender Faktor zu sein. So meint die Befragte des Wohnprojekts im Kabelwerk, dass beruflich sehr beschäftigte Personen eher seltener zu den Vereinstreffen kommen würden. Auch der in Kaiser-Ebersdorf befragte Familienvater führt dies als Hinderungsgrund an.

Keine Zusammenhänge mit der Nutzung zeigten sich in den Daten mit dem **Geschlecht** und der Variable **„Jugendliche im Haushalt“**.

Soziale Heterogenität

Die soziale Homogenität im Wohnbau sieht Experte Weiland nicht als Bedingung für erfolgreiche Nutzung, entscheidender sei hier das gegenseitige Kennenlernen bzw. die Kommunikation der BewohnerInnen. Außerdem hätten auch Familien – z.B. aufgrund des verschiedenen Alters der Kinder oder verschiedener Erziehungsideale – oft sehr unterschiedliche Bedürfnisse und Vorstellungen. Von den Vergabekriterien her wäre es auch gar nicht möglich z.B. nur Familien einzuziehen zu lassen.

Es gibt Unterschiede zwischen den Wohnbauten in der Zusammensetzung der BewohnerInnen. Wie an der Darstellung der demographischen Merkmale der Befragten im Wohnbau Wienerberg ersichtlich, ist hier der Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund relativ hoch bzw. leben hier im Vergleich mehr Personen mit niedrigerem Einkommen.

Da im Wohnbau Wienerberg jedoch keine Zusammenhänge zwischen *Nutzungsintensität* und Migrationshintergrund oder Einkommen festgestellt werden können (nur zwischen intensiverer Nutzung und nicht-österreichischem Geburtsland), scheinen auch hier andere Einflussfaktoren auf die Nutzung schwerer zu wiegen.

Die Tatsache, dass laut den Ergebnissen die Befragten in Kaiser-Ebersdorf und Kabelwerk unabhängig von Geburtsland und Migrationshintergrund die Gemeinschaftseinrichtungen nutzen, weist zumindest darauf hin, dass es in dieser Hinsicht keine Nutzungskonflikte (die zu verminderter Nutzung einer der „Gruppen“ führen könnte) oder Gruppenbildungen zu geben scheint.

Auch in den offenen Fragen bzw. qualitativen Interviews wurden Unterschiede kultureller oder herkunftsbezogener Art zwar am Rande thematisiert, jedoch nicht als problematisch in Bezug auf die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen interpretiert.

In Kaiser-Ebersdorf wurde z.B. von einem Interviewten erwähnt, dass vor allem MigrantInnen den Tischtennisraum nützen würden und von einem anderen Befragten, dass die Heterogenität in der Herkunft bzw. der „Mentalitäten“ die Kommunikation und Selbstorganisation unter den BewohnerInnen erschwere – er sieht darin einen Hinderungsgrund für die Organisation von Aktivitäten und den Grund für „Kommunikationsprobleme“, von konkreten Konflikten erwähnte er jedoch nichts.

Von einem Befragten mit Migrationshintergrund aus dem Kabelwerk wurde von der Schwierigkeit erzählt in den - von ihm gewünschten - Kontakt mit Personen ohne Migrationshintergrund zu treten, auch im Wohnbereich. Dies scheint jedoch ein leider sehr verbreitetes und wahrscheinlich unabhängig vom konkreten Wohnbau auftretendes Problem zu sein (er meint auch, dass er dies „sein ganzes Leben“ lang schon so kenne und dass dies vor allem in Wien so sei, am Land oder in anderen Städten weniger).

Die Zusammensetzung der befragten BewohnerInnen in den Wohnbauten unterscheidet sich, wie oben beschrieben, auch stark hinsichtlich der Bildung. Da jedoch auch hier keine (hohen) Zusammenhänge von Bildung und Nutzungsintensität festgestellt werden konnten, könn-

te man davon auszugehen, dass die Zusammensetzung der BewohnerInnen in dieser Hinsicht ebenfalls nicht ausschlaggebend für die Nutzung ist.

In der Literatur (Langschwert 1983) wurde auch das Alter und der Anteil kinderloser Haushalte als ein möglicher negativ beeinflussender Faktor erwähnt. Doch auch hier zeigten sich keine Zusammenhänge mit der Nutzungsintensität.

Die teilweise sehr unterschiedliche soziale Zusammensetzung der Wohnbauten scheint also kein Einflussfaktor auf die Nutzung zu sein.

4.6.2. Interessen und Hobbys der BewohnerInnen

Wie im obigen Abschnitt schon angeklungen, spielen natürlich auch die spezifischen Interessen und Hobbys der BewohnerInnen eine Rolle für die individuelle Nutzung und Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen. Auch bezüglich der Angebote von Kursen oder Veranstaltungen muss auf diese Interessenslagen Rücksicht genommen werden.

Gemeinschaftseinrichtungen werden nach Robert Korab für Leute mit bestimmten Hobbys vor allem dann interessant, wenn die Wohnung für deren Ausübung (z.B. wenn sich größere Gruppen treffen) zu klein ist.

So meinten einige quantitativ (offene Frage) und qualitativ Befragten, keine „Saunageher“ zu sein. Obwohl die Interviewte des Wohnbaus Wienerberg die Gemeinschaftseinrichtungen nicht nutzt, diese schlecht bewertet und nicht wichtig findet, würde sie sich sehr für Kursangebote wie z.B. Yogakurse interessieren. Auch ein Schwimmbad oder einen Fitnessraum würde sie gut finden. Eventuell könnten solche konkreten „**Aktivitätsangebote**“ auch die Gruppe der kinderlosen Haushalte stärker ansprechen. Dafür spricht auch, dass sowohl sie als auch der in Kaiser-Ebersdorf interviewte junge Mann angeben, mit dem Gemeinschaftsraum „nichts anfangen“ zu können bzw. nicht zu wissen „was man dort tun sollte“ – es fehlen hier die Handlungsanreize bzw. -angebote. Im Fall der Interviewten aus dem Wohnprojekt wird hingegen der Gemeinschaftsraum aufgrund der aktiven Kommunikation unter den BewohnerInnen als Treffpunkt und Ort des Austausches interessant.

Andere Zielgruppen ergeben sich aus den „**Themen**“ der Wohnanlagen – so liege es nach Susanne Reppé auf der Hand, dass in der „Bike-City“ eine Fahrradwerkstatt sinnvoll wäre.

4.6.3. Nachbarschaftskontakte und Wichtigkeit der Nachbarschaft

Das Interesse an und die Intensität von Nachbarschaftskontakten sind laut empirischen Ergebnissen, aber auch nach den ExpertInnenmeinungen ein für die Nutzung und Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen wichtige Faktoren. Hier ist jedoch schwer zu sagen, ob die Wichtigkeit und Intensität von Nachbarschaft erst durch die intensivere Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen entsteht oder ob Wichtigkeit der Nachbarschaft bzw. schon existierende Nachbarschaftskontakte eine förderliche Bedingung für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen darstellen. Hier ist sehr wahrscheinlich von einer Wechselwirkung auszugehen.

Diese Wechselwirkungen bzw. Zusammenhänge zeigten sich auch deutlich in den Daten²²: Personen, denen **Nachbarschaft wichtig** ist bzw. die **intensivere Kontakte** in der Nachbarschaft haben, **nutzen** die Gemeinschaftseinrichtungen intensiver bzw. sind diese ihnen eher **wichtig**.

Die andere mögliche Interpretation wäre folgende: Wenn man die Gemeinschaftseinrichtungen öfter **nutzt**, kommt es so zu **intensiveren Kontakten** mit den NachbarInnen bzw. wird dadurch die Nachbarschaft generell **wichtiger**. Dies wäre eine positive Auswirkung von Gemeinschaftseinrichtungen, wie oben beschrieben.

²² Zusammenhang zwischen *Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen* und *Wichtigkeit der Nachbarschaft*: 0,5; Zusammenhang von *Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen* und der *Wichtigkeit der Nachbarschaft*: 0,4; Zusammenhang der *Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen* mit der *Intensität der Nachbarschaftskontakte*: 0,4; Zusammenhang der *Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen* mit der *Intensität der Nachbarschaftskontakte*: 0,3.

deutlich zeigt sich der Zusammenhang von Wichtigkeit der Nachbarschaft und Nutzung bzw. Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen bei der Interviewten aus dem Wohnbau Wierberg, die die Gemeinschaftseinrichtungen nicht nutzt bzw. an ihnen nicht interessiert ist:

„Ich gehe nur in meine Wohnung. Jeder lebt sein Leben und.. ich bin sowieso ein bisschen Einzelgänger. Ich war immer Einzelkind. Mit den Einzelkindern ist es immer ein bisschen anders, wissen Sie. Wir brauchen ein bisschen Ruhe, ich brauche nicht so viele Leute herum die ganze Zeit. (...) **Ich möchte keinen Kontakt haben.** Der Nachbarin sage ich manchmal ‚Guten Morgen‘, ist auch eine junge. So Höflichkeit.“

Auch nach Experten Robert Korab seien es vor allem Menschen, die **sozial aktiv und interessiert an Nachbarschaft** sind, die „außerhäusliche Aktivitäten haben, gerne Feste feiern und Freunde einladen“, die Gemeinschaftseinrichtungen am meisten nutzen. So würden „klassische“ Gemeinschaftseinrichtungen wie die Sauna meistens so verwendet, dass die BewohnerInnen ihre Freunde zu einem Saunabesuch einladen. Hingegen würden Menschen, „die daheim sitzen vor dem Fernseher“ Gemeinschaftseinrichtungen „kaum“ benötigen.

Entsprechend den Ergebnissen der quantitativen Auswertung ist auch laut Robert Korab zwischen der Wichtigkeit bzw. der Intensität von Nachbarschaft und der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen eine Wechselwirkung denkbar: nicht nur schon existierende Nachbarschaftskontakte führen zu verstärkter Nutzung, sondern auch das „Vorhandensein von Möglichkeiten sich zu treffen“ fördere die Nachbarschaftskontakte bzw. das Kennenlernen.

In den qualitativen BewohnerInneninterviews zeigte sich vor allem in Bezug auf die Interviewte des Wohnprojekts im Kabelwerk die Rolle einer schon funktionierenden Nachbarschaft bzw. etablierter Kommunikationsstrukturen für die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen.

Hier könnte auch das ähnliche **Milieu** der Vereinsmitglieder bezüglich der gemeinsamen Nutzung einer Rolle spielen. So habe die Befragte mit dem Besuch eines für alle BewohnerInnen des Kabelwerks zugänglichen Tanzkurs eher schlechte Erfahrungen gemacht: die Umgangsformen der dort anwesenden Männer seien ihr – wahrscheinlich milieubedingt – nicht sehr sympathisch gewesen, während es mit den ihr bekannten Vereinsmitgliedern „lustiger“ sei. Diese seien Menschen, von denen sie einige „wirklich bewundere“, sie seien „mitten im Leben und aktiv, gescheit, belesen“.

Aktivitäten „**in kleinerem Rahmen**“ seien ihr lieber als anonymere und größer angelegte. In die Sauna, die sie erst besuchen wolle, gehe sie „am liebsten mit Jemandem mit“. Es gebe schon eine Gruppe von Frauen im Haus, die in die Sauna gehe, der sie sich „sicher“ einmal anschließen werde.

Zumindest bei dieser Befragten scheinen die Beziehungen zu den NachbarInnen im Haus die Nutzung vor allem der hausinternen Gemeinschaftseinrichtungen zu fördern, aber auch den Besuch der Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage, die sie u.a. als Gruppe nutzen.

Die Interviewten in Kaiser-Ebersdorf geben hingegen an, dass sich die Kontakte mit NachbarInnen **unabhängig von der Nutzung** ergeben. Gemeinsame Interessen seien z.B. bei der Benützung des Kinos nach einem Befragten auch Voraussetzung – über die man bei NachbarInnen, die man nicht gut kenne, nicht Bescheid wisse. Er gehe davon aus, dass eher Familien durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen Kontakte knüpfen können.

Dies könnte durchaus sein, da ja hier die Kinder „das verbindende Element“ sein können.

Im Hinblick auf schon geschilderte NutzerInnengruppen von Gemeinschaftseinrichtungen ist es nun nicht erstaunlich, dass **Personen mit Kindern** öfters angeben, dass ihnen der Kontakt zur Nachbarschaft wichtiger ist bzw. dass sie intensivere Kontakte mit NachbarInnen haben (Zusammenhänge von 0,3).

Sonst zeigten sich noch schwache Zusammenhänge (ca. 0,2) mit dem **Migrationshintergrund** (Personen mit Migrationshintergrund sind nachbarschaftliche Kontakte etwas wichtiger als Befragten ohne Migrationshintergrund) und dem **Einkommen/Erwachsenem im Haushalt** (je höher das Einkommen, desto weniger wichtig ist die Nachbarschaft).

Wie im Abschnitt „Auswirkungen durch die Nutzung“ gezeigt wird, beeinflusst die Intensität, Wichtigkeit und Qualität von Nachbarschaftskontakten einer Person auch, ob und wie inten-

siv sie **positive oder negative Auswirkungen** der Gemeinschaftseinrichtungen wahrnimmt.

4.6.4. Mitbestimmungsmöglichkeiten und die Rolle der Hausverwaltung

Ein ebenso wichtiger Aspekt der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen ist die Möglichkeit der **Mitsprache**. Wie unten gezeigt werden soll, wird diese von nicht wenigen BewohnerInnen als noch mangelhaft bewertet. Hier spielt jedoch wieder das prinzipielle Interesse an einer Nutzung eine Rolle: existiert dieses nicht, so besteht auch kein Interesse an Mitsprache. Umgekehrt könnte es auch sein – wie auch in den ExpertInneninterviews vermutet – dass die Förderung von Mitsprache bzw. Selbstverwaltungsstrukturen die Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen erhöht.

Die Wichtigkeit von Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen wurde in der Literatur (Bärsch/Simbriger 2001, Langschwert 1983) und in den ExpertInneninterviews, aber auch intensiv von manchen qualitativ interviewten BewohnerInnen thematisiert. Auch die Hausverwaltungen sehen teilweise - wie unter dem Punkt „Auswirkungen für die Hausverwaltung“ beschrieben - auch für sich Vorteile in der Mitbestimmung bzw. Selbstorganisation von BewohnerInnen.

Auch in den BewohnerInneninterviews und in den Ergebnissen der quantitativen Befragung zeigte sich ein Interesse bzw. ein zusätzlicher Bedarf an Mitbestimmungsmöglichkeiten. Dieses Interesse wird jedoch durch die Relevanz und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen beeinflusst.

Die Organisation der Mitbestimmung kann jedoch sehr verschieden aussehen – sie kann von Selbstverwaltung bis zur Teilnahme an von der Hausverwaltung ausgeschickten Umfragen reichen. Ebenso stellt sich die Frage der Verfügbarkeit eines Budgets für die Gestaltung durch die BewohnerInnen, dessen Höhe und die Art der Verwaltung dieses Budgets.

4.6.4.1. Derzeitige Mitbestimmungsmöglichkeiten

Die Möglichkeiten der Mitbestimmung der Gestaltung und Nutzung durch die BewohnerInnen ist je nach Wohnbau verschieden geregelt.

Im Wohnbau **Wienerberg** sind die BewohnerInnen selbst für die Einrichtung der Gemeinschaftsräume verantwortlich, sie müssen diese auch **selbst bezahlen** und sich hier **selbst organisieren**.

„Aber von unserer Seite wird der leere Raum zur Verfügung gestellt und die können sich das gestalten, wie sie wollen, auf Nachfrage. Das können sich die Leute selbst machen, die Sachen und Bänke, die man nicht mehr in den Wohnungen benötigt, rein stellen.“ (HVW Wienerberg)

MieterInnenversammlungen finden „wenn der Hut brennt auf jeden Fall“, ansonsten alle zwei Jahre statt.

Im Wohnbau **Kaiser-Ebersdorf** gibt es zur Zeit ebenfalls noch **keine organisierten Mitbestimmungsmöglichkeiten**. Es habe 2008 jedoch ein Treffen bezüglich der Gestaltung des Gemeinschaftsraums gegeben, zu dem nur eine junge Familie gekommen sei. Dies habe aus Sicht von Manfred Pagler von der EBG wahrscheinlich am noch zu frühen Zeitpunkt des Treffens gelegen: die BewohnerInnen seien erst nach ca. drei Jahren ab Einzug wirklich dazu bereit sich auf solche Prozesse einzulassen. Wie in den qualitativen Interviews mit den BewohnerInnen geschildert (siehe unten), der Grund für das geringe Interesse auch gewesen sein, dass die BewohnerInnen die Information über den Termin nicht bekommen bzw. gesehen haben (wie im Fall der beiden qualitativ interviewten BewohnerInnen) – hier müsste dann über andere oder neue Informationsvermittlungsformen nachgedacht werden.

In naher Zukunft (2010) soll nach Manfred Pagler verstärkt das Mittel der **Umfrage** im Internet für Mitbestimmungsprozesse angewandt werden – was, wie in den qualitativen Interviews

ersichtlich wird, auch von den beiden interviewten BewohnerInnen sehr gut geheißen wird. Ebenso meinen 63,6% der in Kaiser-Ebersdorf quantitativ Befragten, dass es mehr Mitbestimmungsmöglichkeiten geben sollte.

Im Wohnbau **Kabelwerk** wurde – als bisher einzige der drei Wohnanlagen - für die Einrichtung der Gemeinschaftsräume ein **Budget** von ca. 1000 Euro pro Wohnhaus zur Verfügung gestellt. Über die Verwendung dieses Budgets wurde in den **Hausversammlungen** entschieden. Meistens sei dies „eine Küche oder Tischtennistisch oder Musikanlage“ gewesen. Dies habe „reibungslos“ funktioniert, es habe „keine größeren Kämpfe oder Differenzen“ gegeben.

4.6.4.2. Interesse und Bedarf an Mitbestimmung

Ca. die Hälfte der Befragten des **Kabelwerks** gab an, dass die Mitsprachemöglichkeiten **ausreichend** seien, gegenüber nur 15,8% der Personen im Wohnbau **Wienerberg** und 20,6% der BewohnerInnen in **Kaiser-Ebersdorf**.

Im Wohnbau **Wienerberg** ist das **Desinteresse an Mitsprache** bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen relativ am stärksten ausgeprägt (26,3%) – hier könnte die generelle geringere Nutzung und Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen eine Rolle spielen.

In **Kaiser-Ebersdorf** wünscht sich der relativ höchste Prozentsatz **mehr Mitsprachemöglichkeiten** (63,6%), gefolgt von **Wienerberg** mit 57,9% und dem **Kabelwerk** mit nur 35,4%.

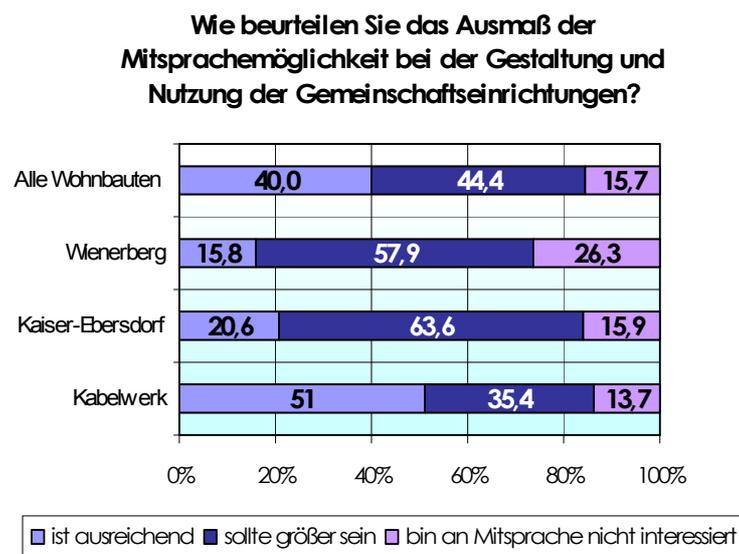


Tabelle 22: Beurteilung der Mitsprachemöglichkeit

Die Befragte des Wohnbaus Wienerberg wäre – etwa bei der Einführung der Fernwärme – gerne gefragt worden, welchen Anbieter sie selbst gerne möchte. Sie sieht einen problematischen Aspekt der Mitbestimmung in der mangelnden **Zeit** vieler BewohnerInnen. Sie selbst habe wenig Zeit; auf die Frage, ob sie an Mitbestimmungsprozessen teilnehmen würde, könne sie daher nur mit „Jein“ antworten.

Mehrere Befragte der quantitativen Erhebung in Kaiser-Ebersdorf (acht Personen) gaben an, bisher in Entscheidungen der Hausverwaltung nicht eingebunden worden zu sein bzw. dass diesbezüglich kein Interesse von der Hausverwaltung bestehe.

Interessanterweise hat keiner der qualitativ Befragten in Kaiser-Ebersdorf etwas von dem Treffen bezüglich der Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen gehört oder gelesen.

Lediglich in Bezug auf die Installation einer Haussatellitenanlage habe es eine Umfrage gegeben, so ein Interviewter.

Dies könnte nach einem Befragten daran liegen, dass die über die Flat Screens der Wohnanlage weiter gegebenen **Informationen** nur „zeitweise“ gelesen werden. So könne eine Ankündigung leicht verpasst werden. Hier seien persönliche und schriftliche Anschreiben eine effektivere Idee. Auch einen Newsletter mit den wichtigsten Punkten in regelmäßigen Abständen würde der Befragte gut finden.

Generell sei die **Kommunikation** mit der Hausverwaltung in Kaiser-Ebersdorf nach den qualitativ Interviewten und einigen Befragten der quantitativen Erhebung nicht leicht, sie reagiere auf Anfragen oder Vorschläge nicht oder spät bzw. sei schwer erreichbar.

Die schwere Erreichbarkeit bzw. mangelnde Kommunikation wirke sich so aus, dass sich die Hausverwaltung zu wenig Zeit nehme mit den BewohnerInnen zu kommunizieren und „die Leute mit ins Boot hinein zu nehmen“ (KE 43 m).

Von Problemen in der Kommunikation mit der Hausverwaltung wurde auch von MieterInnen des Kabelwerks berichtet.

Einen Einbezug der MieterInnen würden beide Befragten aus Kaiser-Ebersdorf prinzipiell **sehr positiv** finden und sich daran auch beteiligen. Da die Gemeinschaftseinrichtungen erst um „Einiges später“ als die Wohnungen fertig geworden seien, wäre dies nach Ansicht eines Befragten auch zeitlich leicht möglich gewesen.

Ebenso wären beide qualitativ Interviewte sowie ein/e quantitativ Befragte/r bei der Entscheidung über die **Umfunktionierung des zweiten Gemeinschaftsraums** in einen Tischtennisraum gerne gefragt worden. Dieser sei „auf einmal“ „aufgetaucht“, was „ärgerlich“ gewesen sei, da es ein Mieterportal im Internet gäbe, wo man leicht Abstimmungen hätte machen könnte.

Die befragte Familie habe sich vor allem in Bezug auf die **Ausstattung** der Spielplätze und des Gemeinschaftsraumes mehr Mitsprachemöglichkeiten gewünscht.

Der **Einbezug möglichst aller MieterInnen** bei solchen Entscheidungen sei nach einem Befragten eine Notwendigkeit.

So sei ein – nicht im Plan vermerkter – leer stehender Gemeinschaftsraum an eine Privatperson vermietet worden ohne die Zustimmung der anderen MieterInnen einzuholen. Ähnliche Vorfälle (Vermietung eines freien Raumes, Verlegung des Sandkastens) schildern zwei quantitativ Befragte.

Hier gebe es aus Sicht des Interviewten ein grundsätzliches Problem im „Demokratieverständnis“: „Und einige solche Entscheidungen, wo halt einige Leute was gesagt haben, und dann ist das gleich als Mehrheit interpretiert worden und deswegen glaubt er, alle 300 Wohnungen meinen das so.“ (KE 27 m)

Wie Manfred Pagler von der EBG im Interview schildert, sei sich die Hausverwaltung über diese Problematik jedoch bewusst und werde aus diesem Grund in Zukunft verstärkt Umfragen durchführen.

Auch das selbstverwaltete Wohnprojekt im Kabelwerk sieht zur Zeit einen Bedarf nach mehr Mitbestimmung. Denn die Selbstverwaltung ist nur partiell und es gebe daher mit der Hausverwaltung in Bezug auf die Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen einen **Konflikt**: Am Ende der Gänge in den einzelnen Stöcken befinden sich Sitzecken, die von Anfang an als solche geplant waren. Aufgrund von Beschwerden der Hausreinigungsfirma (die Reinigung sei hier schwierig) und von Brandschutzbestimmungen verlange die Hausverwaltung nun eine Entfernung der Möbel bzw. dass die Bücherregale, Tische und Sitzgelegenheiten festgeschraubt werden und feuerfest sein sollen.

Dafür hat die interviewte Bewohnerin wenig Verständnis, sie empfindet dies als „Schikane“. Die Sitzecken seien ein „toter Winkel“ und die Sitzgelegenheiten „Niemandem im Weg“. Diese seien „sehr gemütlich eingerichtet“ worden und es wäre „schade“, wenn man sie nun leer räumen müsste.

4.6.4.3. Formen der Mitbestimmung

MieterInnenversammlungen finden je nach Wohnbau in sehr unterschiedlichen Abständen statt.

So finde nach Auskunft der Hausverwaltung für den Wohnbau Wienerberg ca. alle zwei Jahre eine MieterInnenversammlung statt, die befragte BewohnerIn habe davon jedoch (sie wohnt seit fünf Jahren im Wohnbau) noch nichts mit bekommen. Es würde „etwas mit dem Internet“ geben, dazu habe sie aber keinen Zugang.

Im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf weiß ein Interviewter ebenfalls nichts von regelmäßigen MieterInnenversammlungen, die laut Auskunft des anderen Befragten ca. ein Mal im Jahr stattfinden. Dieser war schon bei zwei Mieterversammlungen anwesend und kritisiert, dass auch hier keine Zeit wäre die BewohnerInnen nach ihren Vorstellungen und Verbesserungsvorschlägen zu fragen. Die Tagesordnung sei viel zu dicht und reglementiert: „Und das hat dann so lang gedauert, das beim Punkt Allfälliges nicht wirklich Zeit war und die Leute keinen Bock mehr gehabt haben. Und dann kann auch nicht Jeder seine Punkte vortragen, nicht so wirklich. Ich hab versucht bei den Tagesordnungspunkten, die zu meinen Themen gepasst haben, das unterzubringen.“ (KE 27 m)

Zwei quantitativ Befragte gaben bei der offenen Frage an, dass die in der Hausversammlung besprochenen Punkte nicht umgesetzt worden seien bzw. es keine Informationen über Maßnahmen der Hausverwaltung gebe.

Der befragte Bewohner im Kabelwerk war bei Entscheidungen der Hausversammlung selbst noch nicht mit dabei, war jedoch schon ein paar Mal anwesend. Die Versammlungen habe er als „nicht effektiv“ empfunden bzw. würden die MitarbeiterInnen der Hausverwaltung, die bei diesen auch anwesend sind, Vorschläge „abblocken“. Es fehle hier „die Harmonie“.

Ein Befragter der quantitativen Erhebung hätte es gut finden, wenn der Endausbau der Gemeinschaftsräume durch die MieterInnen selbst vorgenommen worden wäre.

Die Vereinsstruktur und Entscheidungsfindung des Wohnprojekts rosa*kalypso scheint nach den Schilderungen der Interviewten aus diesem Wohnbau sehr gut zu funktionieren.

Neben anders organisierten Mieterversammlungen würden beide Befragten aus Kaiser-Ebersdorf den Einbezug der MieterInnen über **Umfragen** und Diskussionen befürworten.

Hier hätte man nach dem Einzug Abstimmungen zu Präferenzen bezüglich der Gestaltung der Räume machen können:

„Ich grenze das noch mehr ein: mit einem Kreuzerltest. Wollen Sie es in blau, rot oder gelb? Wollen Sie dort Sitzbänke aus Leder oder Pölster? Dass man da ein bisschen mitgestalten kann. Könnte ich mir vorstellen, dass das gut wäre.“ (KE 43 m)

Nach Manfred Pagler von der EBG ist das Vorhaben Umfragen anzubieten wie erwähnt zur Zeit in Arbeit. So soll im Frühjahr 2010 eine Umfrage organisiert werden, bei der es um die mögliche Gestaltung der Außenraumnutzung gehen soll. Mittels Umfragen sollen hier „zumindest Quantitäten und Grundtendenzen, Mehrheiten festgestellt werden. Schlussendlich entscheidet die Verwaltung, aber auf der Basis von Interessen.“ (HVW KE)

Die Methode der Umfrage sei insofern von Vorteil, als dass es schwierig sei 300 Wohnungen in einen Saal einzuladen (dafür müsste man entsprechende Räumlichkeiten organisieren) und die Diskussion sei oft sehr langwierig und ergebnislos. Umfragen im Internet seien hier hingegen „sehr sinnvoll und auch repräsentativ“ (HVW KE).

Der **Informationsaustausch** unter BewohnerInnen solle nach Manfred Pagler von der EBG zwar stattfinden, sei aber auch „heikel“, insbesondere wenn er öffentlich über das Wohnportal erfolge. So können die BewohnerInnen über die Plattform der Verwaltung miteinander in Kontakt treten. Die hier veröffentlichten Anfragen werden auch am Wohnportal (den Flatscreens im Wohnbau) sichtbar. Da diese aber mit den Rufnummern der BewohnerInnen angezeigt werden, habe man dieses Service aufgrund der Missbrauchsgefahr „zurück gestuft“. Ebenso wäre es ungünstig, wenn Nachbarschaftsstreitigkeiten über die Wohnportale ausge-

tragen werden würden. Es gebe eine externe Plattform im Internet, die jedoch nicht intensiv genutzt werde.

Der Bedarf nach so einem Austausch besteht zumindest bei einem der persönlich Interviewten. Die Hausverwaltung selbst sollte seiner Meinung nach ein Diskussionsforum (über das MieterInnenportal) einrichten. Sie hätte durch ein internes Forum dann auch den Vorteil „Kontrolle“ darüber zu haben.

Im Internet sollten die wichtigsten Themen von der Hausverwaltung andiskutiert und die Meinungen der Leute dazu eingeholt werden. Als nächsten Schritt könnte man eine Online-Umfrage (siehe obigen Punkt) machen, an der alle BewohnerInnen teilnehmen können. Es sollte auf keinen Fall nur auf die Meinungen im Forum gehört werden – diese könnten eine Minderheit sein. Bei einer allgemeinen Umfrage könne man dann „sagen, unter den 300 Wohnungen haben 150 mitgemacht und davon sagen 100 dieses und deswegen machen wir das so. Dann kann man einen Tischtennisraum einführen.“ (KE 27 m)

Die Befragten aus Kaiser-Ebersdorf plädieren also für Nutzungs-, Gestaltungs- und Ausstattungsvorschläge durch die Hausverwaltung auf Basis der z.B. in Internetforen gemachten Vorschläge der BewohnerInnen, über die dann alle BewohnerInnen abstimmen können.

Eine intensivere Form der Mitbestimmung sieht Experte Robert Korab als ideal: er plädiert für die **Selbstverwaltung** der BewohnerInnen, auch in Bezug auf die Gemeinschaftseinrichtungen. Die Organisation sollte über gewählte **Beiräte** erfolgen, die die anderen BewohnerInnen vertreten. Dies sei „auf lange Sicht“ sinnvoll, andere Lösungen seien „zu aufwändig“. Diese Selbstverwaltungsstrukturen müssen aber in ihrer Entstehung unterstützt werden:

„Man kann nicht davon ausgehen, dass die Gruppen, die sich bilden, so reif sind, dass sie auf Dauer bestehen können ohne externe Beratung. Man muss sicher immer wieder Mediation machen oder es wird Krisensituationen geben. Eine **Begleitung**.“ (Korab)

Im Wohnbau Orasteig, den raum und kommunikation betreut, seien die BewohnerInnen nach einem halben Jahr schon selbständig organisiert. Dies sei durch die Betreuung schon vor Bezug möglich geworden. Bei den Treffen habe man das Konzept und die Gemeinschaftseinrichtungen vorgestellt. Es wurde ein Statut verfasst, das von allen BewohnerInnen unterschrieben wurde. Die **Bedingung für die Übergabe** der Gemeinschaftseinrichtungen war, dass sich zuerst eine von BewohnerInnen getragene Selbstverwaltungsstruktur bilden müsse.

Diese Begleitung sei „ein umfangreiches Procedere“ gewesen, was durch die Größe des Wohnbaus mit bedingt war und sich deshalb auch „auszahlte“. In **kleineren Wohnanlagen** müssen andere Formen der Selbstverwaltungsinitiierung gefunden werden, die wahrscheinlich **von der Hausverwaltung selbst** ausgehen müssen.

Das Wohnprojekt rosa*kalypso im **Kabelwerk** nimmt unter den untersuchten Wohnbauten eine Sonderstellung in Bezug auf die Verwaltung und Gestaltung der hauseigenen Gemeinschaftseinrichtungen ein: diese wird von **den BewohnerInnen selbst** übernommen. Den Gemeinschaftsraum haben die BewohnerInnen mit eigenen Möbeln ausgestattet bzw. neue Möbel dazu gekauft. Eine Innenarchitektin unter den BewohnerInnen hat die Planung der Küche übernommen, andere Arbeitsgruppen sind für die Einrichtung der Werkstätte, die Ausstattung des Gemeinschaftsraumes und die Gestaltung der Freiflächen wie Garten und Terrasse zuständig. Auch für die Kommunikation zwischen den Vereinsmitgliedern und den anderen BewohnerInnen (vom Wohnservice vermittelt) wurde eine Arbeitsgruppe eingerichtet.

Die Entscheidungen des Vereins werden mit einfachen Mehrheiten getroffen. Hier hat es jedoch eine Änderung gegeben: besonders teure Anschaffungen sollen zukünftig nur mit zwei Drittel-Mehrheiten entschieden werden.

4.6.4.4. Budget für die Mitbestimmung

Unabhängig davon, welche Form der Mitbestimmung gewählt wird, die Bereitstellung eines gewissen Budgets für die „mitbestimmte“ Gestaltung ist aus der Sicht mehrerer Befragter notwendig.

Ohne so ein Budget sei laut Robert Korab die Mitbestimmung sinnlos:

„Die Bereitstellung von Budget ist wichtig, wenn man Mitbestimmung haben will. Sie mitbestimmen zu lassen, dass es einen Raum gibt, ist ja keine Mitbestimmung, sie müssen ja was machen können dort. Die Benutzung organisieren sie sich nachher eh selber, das Geschirr kaufen sie sich auch selber. Da ist dann schon genug da. Aber ein gewisses Basisbudget muss man haben“. (Korab)

Im Wohnhof Orasteig wurde z.B. ein Budget von 10 000 Euro für die Gestaltung der leeren Gemeinschaftsräume reserviert (andere Räume wurden schon voll ausgestattet zur Verfügung gestellt wie eine Großküche und ein Wellnessbereich mit zwei Saunen), die von den BewohnerInnen selbst vorgenommen wird.

Aus Sicht der interviewten Vertreterin der Hausverwaltung im **Kabelwerk** sei eine „gewisse Ausstattung“ bzw. Geld für diese eine Bedingung für die Nutzung und Akzeptanz – die Verfügbarkeit des Raumes allein „bringt gar nichts“. Es müsse sich auch „Jemand finden, der was draus macht“. Aus diesen Gründen entschied man sich dafür ein Budget zur Verfügung zu stellen und Veranstaltungen zu organisieren.

Ein persönlich Befragter aus der Wohnanlage Kabelwerk erachtet dieses Budget jedoch als **zu gering**. So würden im Gemeinschaftsraum ausreichende Sitzgelegenheiten fehlen und es gebe nur eine Garnitur von Heurigentischen, die reserviert werden und durch die Wohnanlage transportiert werden müsse).

„Aber 2000 Euro für 75 Leute sind zu wenig, da sind 18 Euro pro Person nicht sehr großzügig. Da könnte man ruhig einen 50er ausgeben. Aber das ist eine Ansichtssache.“ (K 38 m)

Die Hausverwaltung reagiere auf Kritik damit, dass man mit dem Budget ja auch etwas Anderes hätte kaufen können (es sei damit ein Tisch, Sesseln, ein Regal, ein Elektroherd, einige Spielsachen, eine Sitzgarnitur, ein Fußballtisch und ein Tischtennistisch angeschafft worden). Er sieht hier das Problem darin, dass die Hausverwaltung bzw. der Bauträger generell, auch in den Wohnungen, den Gängen und der Bausubstanz, spare und gespart habe – dies passe in „das Schema“.

Die Finanzierung der Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnbau rosa*kalypso des Kabelwerks wird durch das Budget des **Vereins** bestritten (hier habe es nach dem Wissensstand der Interviewten kein Budget von der Hausverwaltung gegeben). Die Mitglieder des Vereins haben sich dazu bereit erklärt im Jahr ein Prozent ihres Einkommens in die Vereinskasse zu zahlen. Dieser Beitrag könnte nach Vermutung der Befragten auch ein Grund anderer BewohnerInnen im Haus sein dem Verein nicht beizutreten. Trotz deren Nicht-Mitgliedschaft bzw. der Tatsache, dass diese BewohnerInnen die Gemeinschaftseinrichtungen nicht mit finanziert haben, hat sich der Verein nach einigen Diskussionen dazu entschlossen, die Räume auch für diese BewohnerInnen offen zu halten. Der Verein versucht stattdessen durch Werbung und Ansprechen der anderen BewohnerInnen neue Mitglieder zu gewinnen.

Die Befragten in **Kaiser-Ebersdorf** – hier wurde den BewohnerInnen kein Budget zur Gestaltung der Gemeinschaftsräume gegeben – finden die Idee eines Budgets für die Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen nach Einzug prinzipiell gut. Die Selbstverwaltung des Budgets durch die BewohnerInnen – wie dies im Kabelwerk der Fall war – sehen beide Befragte jedoch als schwierig, sie wären hier eher dafür, dass die Hausverwaltung unter Berücksichtigung der Vorschläge der BewohnerInnen (z.B. in Diskussionsforen) die **Auswahlmöglichkeiten vorgibt**:

„Selbstverwaltetes Budget würde wahrscheinlich maximal mit Pistolen möglich sein. Das ist glaub ich schwer möglich, weil es zu groß ist ganz einfach.“ (KE 43 m)

„Es ist an sich interessant, ich seh's aber problematisch, weil die Leute, wenn sie ein bisschen ein Geld haben, zum Streiten anfangen. Ich würd eher sagen, wenn ich die Hausverwaltung wär: ‚Wir haben jetzt ein Budget, darum kann man kaufen A, B oder C, was wollen Sie davon haben?‘ Wenn es dann eine Entscheidung gibt, kann man noch ein bisschen diskutieren. Die Diskussion: ‚Wir haben jetzt 5000 Euro für den Raum, was wollen Sie davon haben?‘ würd ich eher nicht führen wollen.“ (KE 27 m)

4.6.4.5. Die Rolle der Hausverwaltungen

Die **Rolle der Hausverwaltungen** für die Akzeptanz und die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen sollte nicht unterschätzt werden, wie in den persönlichen BewohnerInneninterviews und den ExpertInneninterviews deutlich wurde. Die Aufgaben der Hausverwaltung in Bezug auf die Gemeinschaftseinrichtungen wurden von den interviewten Personen der Hausverwaltung teilweise sehr unterschiedlich beschrieben. Dies könnte zumindest ein Erklärungsgrund für die – wie die Daten der Befragung zeigen – nach Wohnbau sehr verschieden ausgeprägte Nutzung bzw. Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen sein.

Die Bewirtschaftung des Raumes sollte nach den ExpertInnen durch die Verwaltung aktiv angeleitet werden – wie auch in der Studie von Bärsch/Simbriger (2001, siehe Kap. 2) beschrieben, sollten Hausverwaltungen hinter den Einrichtungen stehen und diese nicht nur als Störfaktoren bzw. Kostenträger wahrnehmen.

Ein Problem bei der Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen, so Susanne Reppé, sei jedoch, dass großteils für anonyme NutzerInnen gebaut werden muss. Bei der Ausschreibung ist es meist noch nicht möglich mit den zukünftigen MieterInnen über deren Wünsche zu sprechen, Mitbestimmung sei hier nur bei der **Nachrüstung** möglich. Es sollte hier daher immer die Möglichkeit von Nachbesserungen gegeben sein, wofür auch Geld reserviert werden müsse. So werden in manchen Anlagen der Gewog nur Anschlüsse hergerichtet und in der ersten MieterInnenversammlung der Beschluss gefasst, ob z.B. eine Sauna im Haus errichtet wird oder wie die Kinderspielräume ausgestattet werden sollen.

Eine frühere Einbeziehung der MieterInnen ist in **Wohngruppenprojekten** – wie im Wohnprojekt „Wohnen für Generationen“ der Gewog – möglich. Die Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen, in die die BewohnerInnen von Anfang an eingebunden waren, stand stark im Vordergrund des Planungsprozesses. Für Susanne Reppé sind Baugruppenprojekte Idealfälle, da hier für die konkreten zukünftigen NutzerInnen gebaut werden könne.

Robert Korab sieht ein Problem bei „klassischen Hausverwaltungen“, die meist in „Konfrontation zu den Mietern gehen“. **HausbetreuerInnen**, so wie sie zur Zeit angedacht werden (BewohnerInnen oder externe Angestellte der Wohnanlage, die auch die Gebäudereinigung etc. übernehmen), könnten hier in der Zukunft eine wichtige Funktion erfüllen. Nur eine/n BewohnerIn für die Verwaltung der Einrichtungen abzustellen, sei jedoch „nicht zielführend“, da es so zu „Herrschaftsgeschichten“ führe: die Verwaltung sollte, wie oben beschrieben, nur von einer Gruppe - wie einem gewählten MieterInnenbeirat - übernommen werden.

Bezüglich des richtigen **Zeitpunkts des Einbezugs der MieterInnen** bzw. der Begleitung des Aufbaus einer Selbstverwaltungsstruktur gibt es von Hausverwaltungen und ExpertInnen verschiedene Ansichten. Hier stellt sich auch die prinzipielle Frage, welche Art von Mitbestimmung gewünscht ist.

Aus der Sicht eines Experten (Weiland) und des Vertreters einer Hausverwaltung (Pagler) dauere es eine Zeit lang nach dem Einzug, bis bei den BewohnerInnen Interesse an Mitgestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen entstehe – nach Walter Weiland ein bis eineinhalb Jahre nach dem Einzug, nach Manfred Pagler bis zu drei Jahren.

Dies liege einerseits daran, dass es oft Monate nach einem Umzug dauere, bis man „Luft holen kann und sagen kann, dass ich relativ organisiert wohne“ (Pagler) – erst dann könnte man sich auf nicht wohnungsbezogene Anliegen konzentrieren. Außerdem werden viele Bedürfnisse erst – so Walter Weiland und Susanne Reppé – nach einiger Nutzungszeit bewusst.

In der Interethnischen Nachbarschaft wurde nach Walter Weiland jedoch eine dreimonatige „Einzugsbegleitung“ durchgeführt, die zum Ziel hatte, dass sich die BewohnerInnen besser kennen lernen und eine „Initialzündung“ für nachbarschaftliche Beziehungen sein sollte. Dazu zählte Unterstützung bei der Übersiedelung, die Organisation einer Kinderbetreuung (über das gemeinsame Spiel der Kinder sollten sich auch die zukünftigen NachbarInnen kennen lernen) und Kennenlernetreffen ca. zwei Wochen vor dem Bezug.

Die Gewog übernehme nach Susanne Reppé manchmal die Initiierung des ersten BewohnerInnenfestes (die darauf folgenden sollten die MieterInnen dann selbst organisieren).

Eine zu lange Wartezeit bis zum Einbezug der MieterInnen könnte jedoch auch den Nachteil mit sich bringen, dass die Räume bis dahin nicht genutzt werden, die Gestaltungsmöglichkeiten weniger werden bzw. der Unmut aufgrund mangelnder Mitbestimmungsmöglichkeiten wächst.

So habe sich auch ein Befragter aus dem Wohnbau Kaiser-Ebersdorf gewünscht, schon früher in die Planung der Gemeinschaftseinrichtungen mit einbezogen worden zu sein. Diese seien nun zu einem Großteil eingerichtet, es hätte jedoch nach dem Einzug noch eine längere Zeitspanne gegeben, in der die MieterInnen bei Gestaltungsentscheidungen gefragt hätten werden können.

Im von „raum und kommunikation“ betreuten Wohnhof Orasteig, ist man, wie oben geschildert, einen anderen Weg gegangen: hier habe man die Gemeinschaftseinrichtungen früh, aber erst nach der Bildung einer Selbstverwaltungsstruktur der BewohnerInnen übergeben.

Die Bedeutung der Begleitung in der Anfangsphase und der weiter gehenden Betreuung betont auch der dritte Experte, Robert Korab, als essentiell für die Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen:

„Es genügt nicht, nur die Hardware zu bauen, es ist sinnlos, nur einen Raum zu bauen, sondern man muss einführen oder einleiten oder betreuen. Sei es durch die Hausverwaltung oder extern, dass solche Räume auch verwendet werden. Das geht nicht von selber. Die Erfahrung ist, dass sich die Nutzung eines gemeinschaftlichen Raums nur durch Anleitung wirklich geregelt ergibt.“ (Korab)

Diese Anleitung, so fügt er hinzu, bedeute aber nicht, dass die Hausverwaltung alle Belange selbst betreuen müsse, viele Aufgaben können die BewohnerInnen auch selbst übernehmen. Doch auch hier muss Zeit und Energie investiert werden: „Man muss eine Selbstverwaltungsstruktur aufbauen. Die entsteht nicht oder nur in den seltensten Fällen von selber.“

4.6.4.6. Mitbestimmung und Nutzungsintensität

Nun soll dargestellt werden, inwiefern die Wahrnehmung ausreichender oder mangelnder Mitbestimmungsmöglichkeiten die Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung bzw. allgemeiner „das Funktionieren“ der Gemeinschaftseinrichtungen beeinflusst.

Die Hypothese, dass die als zu gering empfundene Möglichkeit der Mitsprache zu geringerer Nutzung oder schlechterer Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen führen könnte, konnte durch die Daten teilweise bestätigt werden.

Personen, die angeben, dass sie sich **mehr Mitsprachemöglichkeiten** wünschen würden, **beurteilen** die Gemeinschaftseinrichtungen durchschnittlich **schlechter** als andere Befragte (Zusammenhang 0,3). Zusammenhang mit geringerer Nutzung konnte *keiner*, mit einer geringeren Wichtigkeit nur ein schwacher (0,1) festgestellt werden.

Die Unzufriedenheit mit Mitsprachemöglichkeiten scheint sich also in den untersuchten Wohnbauten nicht in Form einer geringeren Nutzungsintensität zu manifestieren, was den Einschätzungen der ExpertInnen (siehe unten) zu widersprechen scheint. Dennoch wirkt sich diese, wie im Kapitel über Wohnzufriedenheit gezeigt werden soll, leicht auf die Wohnzufriedenheit aus und hängt mit der **Zufriedenheit mit der Hausverwaltung** zusammen (0,4). Befragte, die mit der Hausverwaltung generell unzufrieden sind, wünschen sich mehr Mitsprache bei der Gestaltung/Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen bzw. könnte die mangelnde Mitsprachemöglichkeit auch ein Grund für die Unzufriedenheit sein.

Es ist nachvollziehbar, dass Personen, die die Gemeinschaftseinrichtungen **weniger nutzen** bzw. die ihnen **weniger Wichtigkeit** beimessen, auch Diejenigen sind, die angeben an der Mitsprache bei der Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen generell **kein Interesse** zu haben (beides ein Zusammenhang von 0,3).

So war z.B. die im Wohnbau Wienerberg Interviewte, die die Gemeinschaftseinrichtungen nicht nutzt, von allen Interviewten am wenigsten an Mitbestimmung interessiert. Die Hausverwaltung sollte hier die „Phantasie“ zur besseren Gestaltung der Einrichtungen entwickeln: „Was man da noch machen könnte, überlasse ich der Hausverwaltung.“ (W 44 f)

Sie lehnt Mitbestimmungsprozesse jedoch nicht absolut ab, es komme hier darauf an, wie viel Zeit man dafür aufwenden könne.

Wie oben schon genau ausgeführt, haben die meisten qualitativ interviewten BewohnerInnen ein prinzipielles **Interesse** an der Mitbestimmung bei der Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Vor allem die Befragten des Wohnbaus Kaiser-Ebersdorf äußerten eine Vielzahl an **Verbesserungsvorschlägen** bezüglich der Mitbestimmungsmöglichkeiten. (Umfragen, Diskussionsforen, Einbezug aller MieterInnen usw.) Auch haben sie einige Ideen bezüglich der Gestaltung und der Nutzungsbedingungen der Gemeinschaftseinrichtungen, die sie gerne einbringen würden.

Die **Selbstverwaltung** und gemeinschaftliche Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen durch die BewohnerInnen des Wohnprojekts rosa*kalypso hat sehr wahrscheinlich einen großen Einfluss auf die umfassende Gestaltung und die hohe Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses. Der Aufbau einer Mitbestimmungs- bzw. Selbstverwaltungsstruktur ist auch nach Experten Korab essentiell für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen: „Die Erfahrung ist, dass sich die Nutzung eines gemeinschaftlichen Raums nur durch Anleitung wirklich geregelt ergibt.“ (Korab)

4.6.5. Kosten und Kostenabrechnung

Die Beurteilung der **Kosten und der Kostenabrechnung** ist unter anderem ein Indikator für die Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen, jedoch auch, wie gezeigt wird, ein Einflussfaktor auf die Wohnzufriedenheit.

Die empfundene Höhe der Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen ist außerdem – vor allem bei Vandalismusvorfällen – ein konfliktauslösender oder -verschärfender Faktor.

Beschreibung der Kostenabrechnungsformen und der Höhe der Kosten

Die Kostenabrechnung erfolgt in allen Wohnbauten großteils **pauschal**.

Im **Kabelwerk** werden die Kosten nach den Nutzwerten der Wohnungen auf die BewohnerInnen aufgeteilt. Dies sei auch vertraglich festgelegt worden. Zwischenzeitlich gab es den Versuch, die Kosten anhand der Nutzung zu verrechnen: wer die Einrichtungen nutzen möchte, zahlt einen Beitrag, der die auf alle BewohnerInnen verteilten Gesamtkosten verringert – Nicht-Nutzende zahlen also insgesamt weniger als Nutzende. Da diese Regelung jedoch nicht vertragskonform gewesen sei, musste das Geld wieder zurückgezahlt und das pauschale Verrechnungssystem wieder eingeführt werden.

Aus der Sicht der Hausverwaltung wäre durch ein benützungsbezogenes System „das ganze Projekt gefährdet“, es wäre dann vielleicht **nicht mehr finanzierbar**. Daher sollte es auch die Gemeinschaft als Ganze die Betriebskosten der Gemeinschaftseinrichtungen bezahlen.

Die Abrechnung nach Nutzung sei ohnehin nur **schwer administrierbar**, so werde dies z.B. beim Aufzug auch nicht gemacht.

Die Sauna in **Kaiser-Ebersdorf** und im Wohnbau **Wienerberg** wird **nach Nutzung** verrechnet –

die Bezahlung erfolgt mittels aufladbarer Cash-Card (Wienerberg) und Bankomat (Kaiser-Ebersdorf). Auch die Benutzung der Waschküchen ist im Wohnbau Wienerberg und im Kabelwerk (im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf gibt es keine) separat zu bezahlen.

Die **Höhe der Kosten** für die Sauna ist je nach Wohnbau sehr unterschiedlich. In Kaiser-Ebersdorf sind dies nach Auskunft eines Bewohners maximal 2-3 Euro für ein paar Saunagänge (es werden hier nach Manfred Pagler nur die Energiekosten bzw. Reinigung verrechnet), im Wohnbau Wienerberg laut Auskunft der Hausverwaltung 2 Euro für eine halbe Stunde.

Bewertung der Kosten und Kostenabrechnungsformen

Wie hinsichtlich anderer dargestellter Faktoren unterscheiden sich die Wohnbauten auch in Bezug auf die Beurteilung der Höhe der Kosten bzw. die bevorzugte Kostenabrechnung (nach Nutzung oder pauschal) nach einem ähnlichen Muster.

Während im **Kabelwerk** die Kosten zum überwiegenden Teil (ca. **75%**) als „**angemessen**“ empfunden werden, sehen dies im Wohnbau **Wienerberg** nur **32%** der Befragten so: hier empfinden **62%** der BewohnerInnen die Kosten als „**zu hoch**“. In Kaiser-Ebersdorf und im Kabelwerk sind dies nur **20-30%** der Befragten.

Interessant ist, dass allen qualitativ befragten BewohnerInnen die eigentliche Höhe der Kosten in den Betriebskosten gar **nicht bewusst** ist. Dies muss wahrscheinlich auch bei der Interpretation der quantitativen Daten berücksichtigt werden: Personen, die angaben, dass die Kosten zu hoch seien, könnten eventuell damit eigentlich sagen wollen, dass sie für die Gemeinschaftseinrichtungen prinzipiell nichts zahlen möchten.

So sind auch den Befragten in Kaiser-Ebersdorf sind die in den Betriebskosten inkludierten Kosten für die Gemeinschaftseinrichtungen weder bekannt noch werden diese als hoch eingeschätzt. Dies liege auch daran, dass die Räume nicht ständig benutzt werden bzw. sich die Kosten auf viele BewohnerInnen aufteilen. Die Kosten der Sauna mit ca. 2-3 Euro für ein paar Saunagänge werden von einem Befragten als „in Ordnung“ empfunden.

Als zu hoch empfundene Kosten können nach den ExpertInnen ein negativer Faktor für die Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen sein. In der Interethnischen Nachbarschaft wurde gemeinsam mit den BewohnerInnen versucht **Kostenvermeidungsstrategien** zu finden. Dies habe sehr gut funktioniert, es wurden eine Vielzahl kleinerer Maßnahmen (wie den Beschluss, den großen Saal weniger oft zu reinigen, da dieser auch nicht so oft benutzt werde, Stromsparmaßnahmen bei Licht und Heizung durch Zeitschaltuhren usw.) beschlossen.

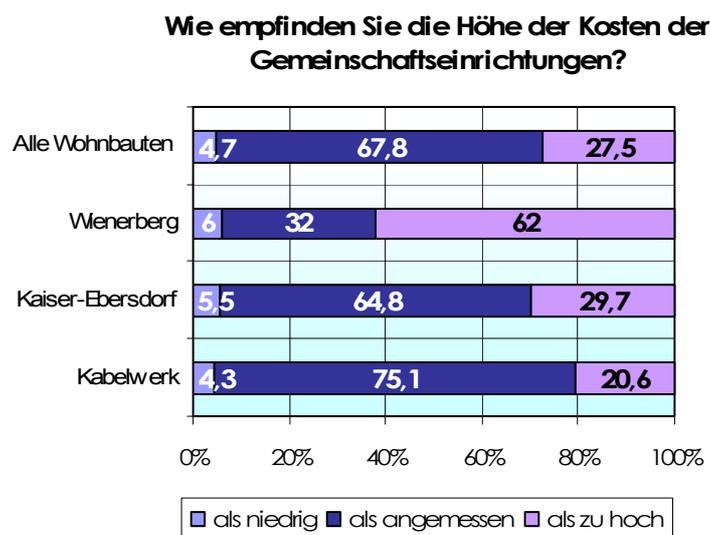


Tabelle 23: Beurteilung der Höhe der Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen

Wie sollten die Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen abgerechnet werden?

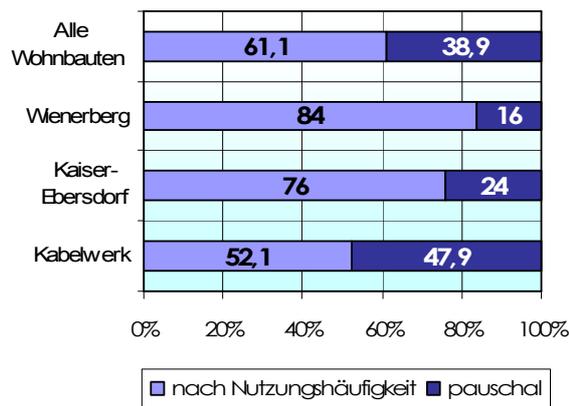


Tabelle 24: Bevorzugte Kostenabrechnungsform

Ebenso spiegelt die bevorzugte Kostenabrechnung die Akzeptanz bzw. Nutzung der Gemeinschaftseinrichtung wider: im Wohnbau **Wienerberg** sind **84%** der Meinung, dass nur die die Gemeinschaftseinrichtungen **Nutzenden** für diese aufkommen sollten, während dies im **Kabelwerk** nur ca. **52%** so sehen, die andere Hälfte der Befragten ist für **pauschale** Abrechnung.

Die Mehrzahl der persönlich interviewten Personen sprach sich **gegen eine Abrechnung nach Nutzung** aus.

So wäre nach einem Befragten des Kabelwerks eine Abrechnung nach Nutzung ein viel zu hoher **administrativer Aufwand**. Auch den Aufzug und „das Licht im dritten Stock“ müssen alle BewohnerInnen zahlen, auch wenn sie für den Verbrauch nicht verantwortlich sind bzw. diese Einrichtungen nicht benötigen. Das Selbe solle für die Gemeinschaftseinrichtungen, die wie der Aufzug **Teil der Wohnanlage** seien, gelten.

Er kenne aber andere BewohnerInnen, die ein Problem damit haben die Nutzung von Anderen mit zu zahlen. Diese hätten selbst keine **Kinder**.

Die Art der Kostenabrechnung sei, so Robert Korab, abhängig von der **Art der Gemeinschaftseinrichtung**. Bei manchen Einrichtungen wie z. B. der Küche sei es sinnlos hier nach verbrauchtem Strom zu berechnen, dies muss über die Betriebskosten abgerechnet werden. Die Sauna hingegen wird im Wohnhof Orasteig mit Chipkarte bezahlt, mit der pro Stunde gezahlt werden kann. Diese Karten können immer wieder aufgeladen werden. In diesem Wohnbau wird auch geplant, Räume teilweise – gegen eine geringe Miete - für die semigewerbliche Nutzung durch die BewohnerInnen selbst anzubieten (z.B. für Kurse), für die diese auch Geld verlangen können.

Kosten bzw. Kostenabrechnung und Nutzungsintensität

Zu hoch empfundene Kosten bzw. Unzufriedenheit mit der Kostenabrechnung können zu geringerer Nutzung oder schlechterer Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen führen. Diese Interpretation wäre vor allem bei Kostenabrechnung nach Nutzung plausibel, da die pauschale Verrechnung über die Betriebskosten wahrscheinlich weniger Einfluss auf die Nutzung hat. So könnte es Personen geben, denen die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen (wie die Sauna, die in allen Wohnbauten nach Nutzung verrechnet wird) zu teuer ist und sie diese deswegen nicht nützen.

Der umgekehrt gedachte Zusammenhang erscheint angesichts der Daten auch sehr schlüssig: Personen, die Gemeinschaftseinrichtungen weniger nutzen, möchten wenig dafür zahlen bzw. finden die Kosten eher als zu hoch als Personen, die sie nutzen und plädieren eher für eine Abrechnung nach Nutzung.

Diese Annahmen konnten anhand der **quantitativen Daten** bestätigt werden.

Personen, die Gemeinschaftseinrichtungen **weniger nützen**, denen diese **weniger wichtig** sind und die diese **schlechter beurteilen**, empfinden die **Kosten** der Gemeinschaftseinrichtungen eher als „**zu hoch**“ als andere Befragte (Zusammenhänge von 0,3 bis 0,4).

Die Akzeptanz der Kosten für eine Einrichtung hängt also relativ stark mit der subjektiven Wertigkeit, der Beurteilung der Qualität und der konkreten Nutzung dieser Einrichtungen zusammen. Außerdem plädieren diese Befragten stärker für eine Abrechnung nach individueller Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen bzw. sind **gegen eine pauschale Abrechnung** (Zusammenhänge um ca. 0,3). Diese scheinen das Gefühl zu haben, bei pauschaler Abrechnung für etwas mit zahlen zu müssen, das sie selbst nicht in Anspruch nehmen (wollen).

In den **qualitativen Interviews** zeigte sich der Zusammenhang von Nutzung und Beurteilung der Kosten bzw. bevorzugter Kostenabrechnung ebenfalls.

So sieht dies auch die Befragte des Wohnbaus Wienerberg, die die Gemeinschaftseinrichtungen **weder nutzt** noch an einer Nutzung **interessiert** ist: „Das nächste ist die Zahlung für diese Räume. Wer das nutzt, sollte das meiner Meinung nach zahlen. Ich nutze das überhaupt nicht, seit fünf Jahren. Egal wie hoch die sind, aber trotzdem, da geht es um das Prinzip. Prinzipiell sage ich, ich sollte für sowas überhaupt nicht zahlen.“ (W 44 f)

Der interviewten Bewohnerin im Wohnbau rosa*kalypso/Kabelwerk wäre es – da sie die anderen Gemeinschaftseinrichtungen des Kabelwerks kaum nützt - zwar lieber, wenn die Berechnung für die Kosten von Gemeinschaftseinrichtungen nach Nutzung erfolgen würde, da sie jedoch prinzipiell **Interesse** an einer Nutzung der Sauna oder des Schwimmbads hat, störe sie das Mitzahlen für die anderen Gemeinschaftseinrichtungen auch nicht.

Die zweite Interpretation des oben beschriebenen Zusammenhangs – die **Nicht-Nutzung aufgrund zu hoher Kosten** – ist für die Befragte des Wohnbaus Wienerberg ebenfalls zulässig. So koste die Nutzung der Sauna „so viel Geld für zwei Personen“, hier sei die Benützung der Sauna in ihrem Fitnesscenter um einiges günstiger.

Auch in den offenen Fragen der Online-Befragung gaben fünf BewohnerInnen an, dass die Benutzung der Sauna im Wohnbau Wienerberg zu teuer sei.

Generell kann wahrscheinlich gesagt werden, dass mit der prinzipiellen Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen auch die Bereitschaft steigt, die Kosten dafür zu tragen (bzw. die Tendenz diese als weniger hoch zu empfinden).

4.6.6. Auswirkungen der Nutzung

Auch als negativ oder positiv erlebte Auswirkungen der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen können die Nutzungsintensität, die Wichtigkeit und Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen beeinflussen. Jemand, der z.B. vor allem negative Auswirkungen wahrnimmt (Benutzung durch unsympathische Personen, Konflikte, Lärm), könnte davon Abstand nehmen, diese intensiver zu nutzen bzw. diese deswegen negativer beurteilen. Umgekehrt könnten als positiv erlebte Auswirkungen zu einer verstärkten Nutzung, höheren Einschätzung der Wichtigkeit und besseren Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen führen.

Diese vermuteten Zusammenhänge fanden sich im Datenmaterial wieder: zwischen der Wahrnehmung der **positiven Auswirkungen** und der Nutzung/Wichtigkeit/Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen fanden sich signifikante positive Zusammenhänge (von **0,2 bis 0,6**) und zwischen der Wahrnehmung von negativen Auswirkungen und Nutzung/Wichtigkeit/Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen etwas schwächere negative Korrelationen (von 0,1 bis 0,3).

Dies bedeutet, dass Menschen, die z.B. Ortsbindung, soziale Kontakte und Identifikation als positive Auswirkungen angaben, diese auch häufiger nutzen, als wichtiger bewerten und sie besser beurteilen oder umgekehrt: dass Menschen, die die Gemeinschaftseinrichtungen häufiger nutzen, besser bewerten bzw. die diesen wichtiger sind von diesen Auswirkungen am stärksten profitieren können bzw. diese intensiver empfinden.

Besonders hoch sind die Korrelationen mit der **Identifikation** (Zusammenhang 0,6 bzw. 0,5), mit den beiden Fragen zur **Ortsbindung** (0,3 bis 0,5) und der Zunahme an **sozialen Kontakten** (0,3 bis 0,5).

Allgemeiner gesagt: Die positiven Auswirkungen können zu höherer Nutzung/Bewertung/Wichtigkeit von Gemeinschaftseinrichtungen führen, jedoch kann auch erst die intensivere Nutzung diese Auswirkungen „erzeugen“ bzw. kann die positive Wahrnehmung von verschiedenen Merkmalen der Gemeinschaftseinrichtungen genau so wie die prinzipielle subjektive Relevanz von Gemeinschaftseinrichtungen z.B. zu höherer Ortsbindung und Identifikation führen. Es ist hier wahrscheinlich von Wechselwirkungen auszugehen.

Mit den **negativen Auswirkungen** ist ein etwas schwächerer umgekehrter Zusammenhang nachzuweisen (von **0,1 bis 0,3**): Personen, die Gemeinschaftseinrichtungen seltener nutzen, nehmen negative Auswirkungen stärker wahr. Es zeigte sich *kein* Zusammenhang zwischen der Zustimmung zur Aussage, dass die Gemeinschaftseinrichtungen von Menschen benutzt werde, mit denen man sich „nicht wohl“ fühle und der Häufigkeit der Nutzung: dies ist offensichtlich eine sehr allgemeine Wertung, die eventuell davon abhält, die Gemeinschaftseinrichtungen überhaupt zu besuchen.

Wichtigkeit und **Beurteilung** von Gemeinschaftseinrichtungen korrelieren negativ im Ausmaß von 0,2-0,3 mit den negativen Auswirkungen: Personen, die negative Auswirkungen stärker wahrnehmen, beurteilen die Gemeinschaftseinrichtungen negativer und sehen diese als weniger wichtig für ihr Wohlbefinden. Teilweise ist hier auch eine umgekehrte Interpretation möglich: Je weniger subjektiv wichtig einer Person eine Gemeinschaftseinrichtung ist, desto stärker könnte diese Störungen und Probleme in Bezug auf diese wahrnehmen (geringere Toleranzgrenze/Wahrnehmungsschwelle z.B. bei Lärm, Beschädigungen usw.)

4.6.7. Bauliche und ausstattungsbezogene Merkmale

Die Beschaffenheit, Ausstattung, Zugänglichkeit und Instandhaltung bzw. Reinigung sind von mehreren Interviewten angeführte nutzungsfördernde oder -hemmende Faktoren. Die Beachtung bestimmter baulicher und organisatorischer Kriterien schon in der Planung und später im Betrieb kann die Nutzung und Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen unterstützen.

Ebenso zeigte sich in den Daten der Erhebung - wie im Kapitel 4.5. beschrieben - ein Zusammenhang zwischen **Nutzungsintensität und Beurteilung** verschiedener Merkmale der Gemeinschaftseinrichtungen (0,4).

Es wurden auch Korrelationen zwischen den Indizes der einzelnen Beurteilungskriterien der Gemeinschaftseinrichtungen und der Nutzungsintensität durchgeführt.

Starke Zusammenhänge (bis zu 0,5) zeigten sich zwischen der Nutzungsintensität und der Bewertung der Ausstattung mit **Toiletten/Strom- und Wasseranschlüssen** im Gemeinschaftsraum (in Kaiser-Ebersdorf und Wienerberg) und dem Kinderspielraum (im Wohnbau Wienerberg). Wird dieses Merkmal negativ beurteilt - sind Toiletten bzw. Strom- und Wasseranschlüsse also nur mangelhaft oder gar nicht vorhanden - so ist auch die Nutzungshäufigkeit der befragten Person eher geringer. Dies entspricht der in Literatur und ExpertInneninterviews erwähnten Notwendigkeit einer Ausstattung von Gemeinschaftsräumen mit solchen Einrichtungen (insbesondere wenn die Gemeinschaftsräume auch von Kindern genutzt werden).

Den zweithöchsten Einfluss auf die Nutzungsintensität hat die Beurteilung der **Reinigung** von Gemeinschaftseinrichtungen (vor allem des Kinderspielraums, der Sauna und des Gemeinschaftsraums), darauf folgt die **Instandhaltung** (vor allem des Gemeinschaftsraums, der Sauna und des Schwimmbads). Befragte, die hier negative Urteile abgaben, nutzen die Einrichtungen weniger oft.

Obwohl in qualitativen Interviews bemängelt, scheint die Nutzung des Kinos in Kaiser-Ebersdorf nicht durch das Fehlen einer Toilette oder mangelnde Instandhaltung beeinträchtigt zu werden.

Die Beurteilung der **Größe** (vor allem der Sauna, des Kinderspielraums und des Kinos) hängt ebenfalls mit der Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen zusammen (ca. 0,3).

Die Beurteilung der **Atmosphäre/Innenraumgestaltung** der Einrichtungen hängt interessanterweise vergleichsweise weniger stark mit der Nutzungsintensität zusammen (sie wirkt sich vor allem beim Kino, dem Fitnessraum und dem Gemeinschaftsraum auf die Nutzungsintensität aus). Dennoch ist ein Zusammenhang mit der Nutzungsintensität durchaus gegeben (für alle Gemeinschaftseinrichtungen in der Höhe 0,3).

Aus Sicht der qualitativ befragten BewohnerInnen gibt es mehrere ihre eigene Nutzung beeinflussende Faktoren, die den oben genannten Faktoren der quantitativen Befragung teilweise entsprechen bzw. diese ergänzen. Auch die ExpertInnen konnten einige zusätzliche, für die Nutzung und Akzeptanz entscheidende Kriterien nennen.

Lage der Gemeinschaftseinrichtungen

So sei z.B. die Lage der Gemeinschaftseinrichtungen für einen Bewohner des Kabelwerks eine wesentlicher Faktor – wären diese im Haus selbst, wäre die psychologische Schwelle für ihn niedriger. Auch hätte er gern einen Kinderspielraum **im Haus** – dieser befindet sich in einem anderen Wohnblock. Eigentlich - so der Befragte - sollte die Entfernung zur Sauna, die er „toll“ findet, kein Grund sein nicht hinzugehen, trotzdem tue er es nicht. Er hätte sich gewünscht, dass es in jedem Haus Gemeinschaftseinrichtungen gebe.

In Kaiser-Ebersdorf sieht ein Befragter (KE 43 m) das Problem der sehr **zentralen** Lage des Gemeinschaftsraums in der Lärmbelästigung, die aber nicht zu vermeiden sei, wenn dieser in die Wohnanlage integriert ist. Seiner Meinung nach wäre es besser gewesen, zum Biotop hin keine Balkone, sondern einen zum Biotop hin offenen, ebenerdigen Gemeinschaftsraum zu bauen, was auch das Biotop mehr belebt hätte.

Der andere Interviewte (KE 27 m) und ein Befragter der quantitativen Erhebung sehen die Lage der Sauna als ungünstig (diese könne nur durch den Keller oder über die Straße betreten werden), insbesondere im Winter sei dies unangenehm.

Die Erreichbarkeit bzw. zentrale Lage in der Wohnanlage beeinflusse auch nach Experten Robert Korab die Nutzung positiv. Wie im oben dargestellten Interview ersichtlich, kann eine zentrale Lage jedoch auch Nachteile wie potentielle Lärmbelästigung nach sich ziehen.

Ein „Klassiker“ schlechter Planung sei nach der interviewten Expertin Susanne Reppé der „fensterlose Kinderspielraum im Keller“ bzw. dunkle, lange, Angst erzeugende Zugänge zu Gemeinschaftseinrichtungen. Auch Robert Korab sieht den Standort der Räume als „Nummer Eins – Kriterium“: dieser sollte von der Lage her „mindestens so gut sein **wie eine Wohnung**“, allerdings dem öffentlichen Raum zugewandt sein (wo Wohnungen ohnehin eher seltener gebaut werden). Die Zugänglichkeit von außerhalb der Wohnanlage erleichtert die Öffnung für NutzerInnen, die keine BewohnerInnen der Wohnanlage sind bzw. für externe DienstleisterInnen.

Die Wichtigkeit der Lage der Gemeinschaftseinrichtungen in Bezug auf ihre Nutzung betonen auch McCamant/Durrett (1994) in Bezug auf Cohousing-Projekte (siehe Kap. 3): wichtig sei hier, dass die BewohnerInnen an ihnen regelmäßig vorbei kommen, sie an einem zentralen, von allen Teilen der Wohnanlage gut sichtbaren Ort untergebracht sind und dass alle Wohneinheiten etwa gleich weit entfernt sind (vgl. außerdem die in Kapitel 2 dargestellten Studienergebnisse von Bärsch/Simbriger 2001).

Beurteilung der baulichen Gestaltung

Die qualitativ Interviewten erwähnten einige - ihre Nutzung(-smöglichkeiten) direkt beeinflussende – bauliche Kriterien, die sich teilweise auch bei der quantitativen Erhebung wieder fanden.

Ein Kriterium ist die für die Aktivitäten ausreichende **Größe** der Einrichtungen. So wird der Fitnessraum im Kabelwerk von einem Befragten als zu klein empfunden: „Der Fitnessraum ist eher nix, der ist viel zu klein, 20 m², der reizt Einen nicht.“ (K 38 m)

Dies sehen auch neun Befragte der quantitativen Erhebung (offene Frage) so. Auch die Größe des Schwimmbads wird von sechs Personen angesichts der Anzahl der BewohnerInnen

als nicht ausreichend empfunden. Fünf Befragte empfinden einen der Gemeinschaftsräume als zu klein für Zusammenkünfte.

Die Interviewte des Wohnprojekts im Kabelwerk empfindet den Gemeinschaftskeller als zu klein für die Bedürfnisse der Hausgemeinschaft – insbesondere wenn der Plan gemeinsam Nahrungsmittel zu kaufen realisiert werden soll.

Im Wohnbau Wienerberg wird die Sauna hingegen von drei Befragten als zu groß geraten wahrgenommen.

Ein Grund für einen Befragten den Gemeinschaftsraum in Kaiser-Ebersdorf nicht zu nutzen ist die **Raumaufteilung**. Der für das Zusammensitzen benützbare Raum sei laut der interviewten Familie relativ klein, die Galerie für die Kinder gefährlich (sie könnten die Treppen herunter fallen). Für eine „Stehparty“ sei er gut geeignet. Dies empfinden auch drei Befragte der quantitativen Erhebung so.

Andere wichtige bauliche Kriterien werden von den ExpertInnen erwähnt. Mit der Lage der Einrichtung zusammenhängend ist die ausreichende **Belichtung und Besonnung** zu sehen.

Die **Einsehbarkeit** von Gemeinschaftseinrichtungen sei nach Susanne Reppé und den Studienergebnissen von McCamant/Durrett (1994) bzw. Bärsch/Simbriger (2001) ebenso ein wichtiges Planungskriterium. So signalisiere diese Zugänglichkeit und sei auch ein gewisser Schutz vor Vandalismus. Sie hat jedoch auch Nachteile: auf großflächige Verglasungen und maximale Einsehbarkeit wurde im Laufe der Nutzung von den BewohnerInnen öfter mit dem Wunsch nach Sichtschutz (z.B. Klebfolien) reagiert, da diese als unangenehm, z.B. bei privaten Kinderpartys, empfunden wurden.

Eine ebensolche Kritik wurde von der in Kaiser-Ebersdorf interviewten Familie und von zwei quantitativ Befragten geäußert: man sitze im Gemeinschaftsraum „wie in der Auslage“, die Befragte fühlt sich hier „unwohl“ und „massiv“ dadurch gestört. (KE, 43 f) Sie plädieren hier für eine Folienbeschichtung der Fenster bzw. für Vorhänge.

Ein besonders wichtiges Kriterium sei nach Susanne Reppé die **Flexibilität** der Gemeinschaftseinrichtungen in der Nutzung – in Gemeinschaftsräumen sollten verschiedenste Aktivitäten wie Tischtennis Spielen, Geburtstagsfeste und Kinderpartys möglich sein. Die Teilbarkeit des Raumes wäre z.B. eine solche Flexibilität erhöhende Maßnahme.

Auch behindertengerechte Gestaltung ist laut Susanne Reppé und Robert Korab ein Muss.

Wie im Theorieteil beschrieben, ist nach Bärsch/Simbriger (2001) die **Bauweise** der Gemeinschaftseinrichtungen hinsichtlich der Ermöglichung von Aktivitäten „jenseits des Wohnens“ – die z.B. etwas lauter sind – von Bedeutung. Gemeinschaftseinrichtungen, die in Form abgeschlossener Wohnungen errichtet werden, schränken daher aufgrund der höheren Lärmentwicklung die Nutzungsmöglichkeiten ein. Auch die Funktion von „Toleranzräumen“ für lautere oder in der Nacht aktivere BewohnerInnen können die Gemeinschaftseinrichtungen dann nicht erfüllen. Hier würden die meisten Wohnungsunternehmen (wie auch in ihrer Studie bestätigt) an den Bedürfnissen der BewohnerInnen „vorbei planen“.

Dementsprechend kann nicht nur die Bauweise, sondern auch die **Schalldämmung** Nutzungsformen einschränken oder ermöglichen. So sei laut den Befragten in Kaiser-Ebersdorf das Kino nicht ausreichend schallisoliert, hier hätten die angrenzenden Anwohner Probleme mit der Lautstärke der Filme. Auch der Tischtennisraum sei – insbesondere wenn die Fenster offen seien, was laut Nutzungsregelung zwar verboten sei, jedoch oft nicht befolgt werde – nicht gut schallisoliert. Ein Befragter habe deswegen der Hausverwaltung schon den Vorschlag einer Schalldämmung für den Tischtennisraum gemacht.

Auch nach Experten Korab ist ausreichende Schalldichte notwendig: die Wahrnehmung von Lärm „küllt jeden Gemeinschaftsraum“ (vgl. auch Bärsch/Simbriger 2001, Kapitel 2)

Doch auch die **Akustik** in den Räumen sollte nach McCaman/Durrett (1994) beachtet werden, fördern bauliche Gegebenheiten z.B. die Entwicklung von Lärm, kann dies den Austausch der NutzerInnen beeinträchtigen.

Beurteilung der Innenraumgestaltung bzw. Ausstattung

Die qualitativ interviewten BewohnerInnen zählten mehrere ausstattungs- und gestaltungsbezogene Verbesserungsmöglichkeiten auf.

• **Freundliche Gestaltung**

So sei die Gestaltung des Gemeinschaftsraumes in Kaiser-Ebersdorf nach beiden Interviewten in Kaiser-Ebersdorf für z.B. ein privates Fest zu karg, er sei zu „**unpersönlich**“ und „nicht wirklich freundlich“ und nur in Weiß gehalten. Auf der anderen Seite sei er nach einem Interviewten durch seine **Kahlheit** dazu geeignet dort Aktivitäten zu machen, für die die Wohnung zu klein sei (wie das Malen von Bildern).

„Aber man könnte das durchaus angenehmer gestalten, mit Farben ein bisschen, mit dem Licht zu spielen. Mit geringen Aufwendungen kann man was machen.“ (KE, 43 m)

Nach Manfred Pagler von der Hausverwaltung für die Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf wurde der Gemeinschaftsraum jedoch vorerst „bewusst kahl gehalten“ - abgesehen von Sitzgelegenheiten und der Küche - da hier erst ein „Nutzungskonzept“ entstehen soll, das sowohl gemeinschaftliche Aktivitäten als auch das Angebot von Dienstleistungen enthalten soll. Es habe vor drei Jahren ab Bezug keinen Sinn so ein Konzept einzuführen, da sonst „große Teile für den Abstellraum angeschafft“ würden. Ebenso soll die Hofzone durch die Schaffung von Sitzgelegenheiten „belebt“ werden.

Die Befragte im Wohnbau Wienerberg sieht auch großen Verbesserungsbedarf in der Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsräume: sie seien „überhaupt nicht einladend gestaltet, (...) das ist ein bisschen **kalt und ohne Seele**, wie ich das immer sage“. (W 44 f)

Ein Interviewter meint jedoch, dass selbst freundlichere Gestaltung ihn nicht dazu bewegen würde, den Raum öfters zu nutzen, er glaubt dies auch nicht von den anderen BewohnerInnen: „Ich bin mir auch nicht sicher, wenn man das wohnlicher gestaltet, dass es dann mehr Anklang finden würde. Es gibt die gewisse Gruppe von Menschen, die ihre Feste dort feiert und es gibt welche, die feiern sie nicht dort.“ (KE, 43 f)

Es sind hier sicher auch andere Gründe – wie bei dieser Familie die Möglichkeiten in der eigenen Wohnung (siehe den nächsten Punkt) – für eine (Nicht-)Nutzung ausschlaggebend.

Die Wichtigkeit einer wohnlichen Gestaltung wurde von McCamant/Durrett (1994) auch in Bezug auf Cohousing-Projekte erwähnt: es empfehle sich hier die Verwendung von Holz und indirektem Licht.

• **Einrichtung**

Für Experten Robert Korab ist die Ausstattung der Räume bzw. ein vorgesehenes **Budget** dafür eine Bedingung für die Nutzung und Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen:

„Das ist auch wichtig, weil wenn man einen nackerten Raum hinstellt und kein Geld hat dafür, passiert auch nichts. Dann stellen die Leute maximal ihre alten Möbel hinein und das ist dann eine Rumpelkammer.“

Auch Petra Schmid von der Hausverwaltung Kabelwerk misst der Ausstattung der Gemeinschaftsräume eine wichtige Rolle bei. Die Verfügbarkeit alleine sei zu wenig, daher stelle man den BewohnerInnen für die Ausstattung auch ein Budget zur Verfügung. Seit z.B. eine engagierte Bewohnerin die Ausstattung eines Gemeinschaftsraumes übernommen habe, sei die Nutzung immer stärker geworden, er werde nun sehr gut angenommen.

Ein Befragter des Kabelwerks kritisiert jedoch, dass das vorgesehene Budget für die Ausstattung des Gemeinschaftsraumes (damit wurde eine Ledergarnitur, ein Kinderteppich, eine Spielküche und ein Tischtennistisch gekauft) – angesichts der Größe des Wohnbaus – viel **zu gering** gewesen sei. Es fehlen daher wichtige Einrichtungsgegenstände.

Doch schon in der prinzipiellen Konzeption des Raumes in der **Planungsphase** entscheidet sich nach Robert Korab Vieles. Hier sollten die später wieder veränderbaren **Nutzungszwecke** - die neben der baulichen Gestaltung auch einer bestimmten Ausstattung bedürfen - auf jeden Fall von Anfang an mitbedacht werden:

„Man muss wissen, was man mit dem Gemeinschaftsraum tun will. Und nicht einfach sagen: ‚Ich mach einmal einen Raum und dann wird sich schon irgendwas ergeben.‘ Also eine dezidierte Nutzung muss vorgegeben sein. Auch wenn sie sich nachher wieder ändert, man kann das ja wieder ändern. Aber es muss eine Vorstellung da sein, wie man ihn nutzt.“

So wurden im Wohnhof Orasteig einige Räume voll ausgestattet übergeben (wie eine Großküche und ein Wellnessbereich mit zwei Saunen) und somit eine „Struktur zur Verfügung“ gestellt, andere Räume wurden leer gelassen. Diese leeren Räume konnten - durch Unterstützung einer Selbstverwaltungsstruktur der BewohnerInnen bzw. durch das Bereitstellen eines Budgets für die Gestaltung - von den BewohnerInnen selbst gestaltet werden.

Aus den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten – so Robert Korab – ergeben sich es Anforderungen an die Ausstattung der Gemeinschaftsräume: **Sitzgelegenheiten**, **Tische**, die Möglichkeit eine **Fläche** zu benutzen bzw. einen Tischtennistisch aufzustellen, eine **Wand** für die Projektion von Filmen und **Rutschfestigkeit** des Bodens.

Diese Kriterien wurden aus Sicht mancher Befragten nur teilweise erfüllt. So fehlen nach einem Bewohner aus dem Kabelwerk ausreichende **Sitzgelegenheiten** im Gemeinschaftsraum. Heurigenbänke für größere Feste können zwar reserviert und ausgeborgt werden, müssen jedoch immer quer durch die Anlage transportiert werden. Er habe die Hausverwaltung darauf angesprochen, diese habe darauf mit Unverständnis reagiert.

Die Familie in Kaiser-Ebersdorf bedauert die aus ihrer Sicht nicht kleinkindergerechte Ausstattung des Kleinkinderspielplatzes mit **Spielgeräten**. Dieser sei für Kleinkinder „gefährlich“ und es mache auch „keinen Spaß“ ihn zu benutzen. Auch zum Klettern gebe es nichts. Es gebe inzwischen schon viele „tolle Sachen“ – sie seien hier schon „enttäuscht“ gewesen. Hier, so der Befragte, hätte man mehr investieren müssen.

Sechs Befragte des quantitativen Fragebogens gaben in den offenen Fragen an, im Schwimmbad im Kabelwerk **Schatten** spendende Vorrichtungen zu vermissen. Im Fitnessraum würden nach neun Personen zusätzliche Fitnessgeräte fehlen.

Auch im Wohnbau Wienerberg sei die Einrichtung laut der Befragten mangelhaft: „Da steht vielleicht ein Sessel oder zwei und das war's.“ (W 44 f)

Ebenso sehen dies mehrere Befragte der quantitativen Erhebung: neun Personen gaben an, dass im Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum Einrichtungsgegenstände (Sitzgelegenheiten, Tischtennis/ -fußball und Kinderspielzeug) fehlen.

Ideen bezüglich der Ausstattung sollte die Hausverwaltung selbst entwickeln, sie wisse auch nicht, wie viel Geld dafür zur Verfügung stehe.

Ein klassischer Planungsfehler, so Expertin Susanne Reppé, sei das Fehlen einer **Toilette im Kinderspielraum**. Hier spiele die Perspektive der (vorwiegend männlichen) PlanerInnen eine Rolle – die Anforderungen alltäglichen Spiels müssen schon bei der Planung bewusst sein. Dies sei auch deswegen wichtig, da Wohnungssuchende (in der Mehrzahl Frauen) diese „Fehler“ bei der Wohnungssuche sehr wohl bemerken würden. Wie die quantitativen Ergebnisse (siehe oben) zeigen, nutzt sich das Fehlen von Toiletten bzw. Strom-/Wasseranschlüssen in Gemeinschaftsräumen auch bei den befragten BewohnerInnen negativ auf die Nutzung aus.

Im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf wurde das Fehlen einer Toilette von drei quantitativ Befragten (offene Frage) beim Kino kritisiert, in der Wohnanlage Kabelwerk in einem Gemeinschaftsraum und von drei Befragten des Wohnbaus Wienerberg wurde angemerkt, dass das WC im Kinderspielraum immer verschlossen sei.

Art und Quantität der Gemeinschaftseinrichtungen

Ein Interviewter des Kabelwerks kritisiert, dass es – angesichts der Größe der Wohnanlage – zu wenige Gemeinschaftseinrichtungen gebe. So hätte es pro Wohnhaus eine Einrichtung geben sollen (siehe oben), aber auch Ballspielflächen würden fehlen (es gibt nur einen).

Ihn und die Familie in Kaiser-Ebersdorf stört, dass es in den Wohnanlagen nicht ausreichend Freiräume für die Kinder gebe (die Höfe im Kabelwerk sind zubetoniert und man könne dort aufgrund des Lärms und der umliegenden Gärten nicht spielen, die Kinderspielflächen seien zu klein; in Kaiser-Ebersdorf fehle Platz zum Fußball spielen). Auch Befragte der quantitativen Erhebung gaben an, dass die Kinderspielflächen im Kabelwerk zu klein seien (drei Personen) bzw. im Wohnbau Wienerberg überhaupt fehlen würden (fünf Personen).

Die Gemeinschaftseinrichtungen seien für eine so große Wohnanlage nach diesem Befragten auch nicht sehr originell: Es sollte „normal“ sein, dass es „was Besonderes“ gibt (K 38 m). Von den Interviewten aus Kaiser-Ebersdorf und der Befragten aus dem Wohnprojekt im Kabelwerk wird die Art der verfügbaren Gemeinschaftseinrichtungen jedoch prinzipiell als gut befunden.

4.6.8. Zugangs- und Reservierungssysteme

Die Zugangs- und Reservierungssysteme sind je nach Wohnbau – im Kabelwerk sogar je nach Wohnhaus – und der Art der Gemeinschaftseinrichtungen unterschiedlich geregelt. Reservierungsformen reichen von elektronisch gesteuerten Buchungssystemen über das Internet bis zu einfachen aufgehängten Kalendern oder Zetteln im Aufzug. Auch die Zugänge sind sehr verschieden geregelt – von der Zugänglichkeit mit dem eigenen Hausschlüssel oder einer Nutzkarte bis zum Abholen des Schlüssels bei der Hausverwaltung, zuständigen BewohnerInnen oder HausbetreuerInnen.

Die Reservierungen im Wohnbau **Wienerberg** werden informell unter den MieterInnen (etwa durch Aushang eines Zettels bei den Gemeinschaftsräumen) vorgenommen. Auf den Zetteln sollte angegeben sein, ob es eine private Veranstaltung ist oder der Zutritt von anderen BewohnerInnen erwünscht ist. In der Waschküche tragen sich die MieterInnen in einen Kalender ein. Den Schlüssel für die Sauna bekommen die BewohnerInnen vom Hausbetreuer.

Das im Wohnbau **Kaiser-Ebersdorf** installierte elektronische Buchungs- und Zugangssystem sei nach Manfred Pagler von der EBG ein „Novum“ im Wiener Wohnbau. Die BewohnerInnen können das Kino, die Sauna oder den Gemeinschaftsraum über eine Plattform im Internet reservieren. In der reservierten Zeit sind die Gemeinschaftseinrichtungen dann ausschließlich mit der Karte der Person, die die Reservierung vorgenommen hat, zugänglich.

Die Einführung des Systems hatte mehrere Gründe: der logistische Aufwand für MieterInnen und die Hausverwaltung soll dadurch reduziert werden (kein Abholen von Schlüsseln etc. mehr notwendig), durch die Einfachheit des Systems sollen die MieterInnen zur Nutzung animiert werden und es soll verhindert werden, dass – indem die Nutzungsdauer pro Person und Monat beschränkt ist – die Gemeinschaftseinrichtungen von wenigen Gruppen „okkupiert“ werden um so allen BewohnerInnen die Nutzung zu ermöglichen.

Ein zusätzlicher Vorteil des Systems ist die Möglichkeit bei Vandalismusschäden oder Verschmutzung die Identität der NutzerInnen fest zu stellen.

Personen, die keinen Internetzugang haben – diese seien jedoch nach Manfred Pagler in der Minderheit – können die Buchung über einen beim Heimkino außen angebrachten Touchscreen-Bildschirm vornehmen.

Kino und Gemeinschaftsraum würden auch öfter gemeinsam gebucht werden, wenn nach dem Film noch sozialer Austausch geplant ist.

Die Interviewten aus Kaiser-Ebersdorf sehen das Buchungssystem (Reservierung der Räume über das Internet bzw. LCD-Screen vor dem Heimkino, Zugang mit Karte) als eine prinzipiell **gute Idee**. Auch sei das System benutzerInnenfreundlich gestaltet, ebenso wie der Einbezug des Internets in die Reservierung ein guter Gedanke gewesen sei.

Ein Befragter (KE 43 m) sieht vor allem die **Nachverfolgbarkeit** von nutzenden Personen bei Vandalismus oder Verschmutzungen als einen Vorteil des Systems. Diese Kontrolle sei notwendig.

Neben dieser grundsätzlich positiven Beurteilung zeigen sich jedoch in der Nutzung manchmal Probleme. Mehrere Befragte berichteten von Schwierigkeiten hinsichtlich der **Bedienung** des Buchungssystems (der andere Interviewte hat das System selbst noch nie benutzt). Dieses sei eigentlich sehr einfach, trotzdem funktionieren die Reservierungen nicht immer. So wurde der Raum trotz Reservierung und trotz Nicht-Benutzung durch Andere nicht frei gegeben. Dies sei schon öfter vorgekommen, sowohl beim Kino als auch bei der Sauna.

„Da gehst dann zur Sauna, eh schon mit dem Gewand, weil du weißt, wahrscheinlich geht's nicht und stehst vor der verschlossenen Tür, obwohl Niemand drinnen ist. (...) Und da fühlt man sich leicht veräppelt, wenn das Kino leer ist und du kommst nicht rein.“ (KE 27 m)

Hier scheint es, so die Vermutung des Interviewten, ein Software-Problem zu geben bzw. das System nicht stabil zu sein. Dennoch sei es für ihn „absolut unverständlich“, dass das System das Schloss nicht gleich frei gibt, wenn es keine anderen NutzerInnen gibt.

Da das System an sich aber „schon gut“ sei, würde dieser Interviewte – ebenso wie zwei Befragte der quantitativen Erhebung – dieses auch gern für den Tischtennisraum installiert sehen – hier komme es immer wieder zu **Störungen durch andere BewohnerInnen** (die mitspielen wollen oder zu lange spielen). Es sei auch „nicht angenehm“, Leute, die schon zu lange spielen, hinaus bitten zu müssen.

Eine striktere Buchungs- und Zugangsregelung wäre hier gut; die Reservierung erfolgt zur Zeit über das Eintragen in einen Kalender im Raum.

„Da wär es halt günstig, wenn man über ein System bucht, wo Niemand einen Grund hat, den Raum zu betreten, wenn wir drin sind. Weil es ist immer so, wenn da Leute drinnen sind, die grad nicht spielen dürfen, dann stören sie einfach.“ (KE 27 m)

Im **Kabelwerk** wurden die Reservierungsformen je nach Wohnhaus unterschiedlich geregelt. Die EigentümerInnen regeln alles untereinander unabhängig von der Hausverwaltung.

Der Zugang zu fast allen Gemeinschaftsräumen erfolgt inzwischen über die Ausgabe der Schlüssel durch die Hausverwaltung oder durch HaussprecherInnen. Die Reservierungen nehmen die BewohnerInnen selbst über das Eintragen in Kalender vor. Dieses System funktioniert prinzipiell gut. Die Zugangs- und Reservierungsregelungen werden von den BewohnerInnen in den Hausversammlungen beschlossen.

Der Zugang zu den Gemeinschaftseinrichtungen des Poolhauses erfolgt über Nutzkarten. Der Grund dieses System einzurichten waren – ähnlich wie im Wohnbau Kaiser-Eberdorf – die Möglichkeit der Identifikation von NutzerInnen bei Vandalismusvorfällen und die Einschränkung der Nutzung durch zu viele (die Gemeinschaftseinrichtungen nicht finanzierende) Personen. So können diese Einrichtungen nur von den KartenbesitzerInnen (also den BewohnerInnen) und – wenn Zusatzkarten gekauft wurden – von maximal zusätzlichen Personen pro Wohnung genutzt werden. Die Zusatzkarten kosten 10 Euro pro Monat bzw. 100 Euro pro Jahr.

Bei der Art des Zugangs sei nach Experte Robert Korab die **Größe der Wohnanlage** wichtig: in kleinen Wohnbauten sei es ausreichend, wenn ein oder zwei MieterInnen einen abzuholenden Schlüssel haben, bei sehr kleinen Wohnbauten reiche auch die Zugänglichkeit mit dem Hausschlüssel. Auch nach Walter Weiland sei es in kleineren Wohnobjekten finanziell oft nicht möglich eine Hausbetreuung zu engagieren, die diese Aufgaben übernimmt.

Bei größeren Wohnbauten sei es nach Robert Korab notwendig Kontrollsysteme, wie ein elektronisches Chipkartensystem (auch im von „raum und kommunikation“ betreuten Wohnhof Orasteig implementiert), einzuführen. Nutzungszeiten seien so leicht regulierbar und auch technisch seien diese kein Problem mehr.

Chipsysteme sind bei der Gewog keine im Einsatz, diese würden nach Susanne Reppé jedoch aufgrund der Abnahme an HausbesorgerInnen immer verbreiteter. Irgendeine Art von Kontrolle sei auf jeden Fall notwendig, so Walter Weiland, da die Räume sonst „mit ziemlicher Sicherheit“ zerstört werden würden.

4.6.8.1. Einschränkungen des Zugangs aufgrund von Vandalismus

Adaptionen in der Art des Zugangs sind oft eine Reaktion auf negative Effekte der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wie Vandalismus, Verschmutzungen und Nutzung außerhalb der Nutzungszeiten. Auch soll durch die Kontrollsysteme die zu einseitige Nutzung durch bestimmte Gruppen oder die Nutzung durch (zu viele) „Hausfremde“ verhindert werden.

Im Hintergrund der Zugangsbeschränkungen stehen vorrangig die Reparatur- und Reinigungskosten der durch Vandalismus entstehenden Schäden, die sowohl die Hausverwaltung als auch die BewohnerInnen – vor allem die, die die Gemeinschaftseinrichtungen selbst gar nicht nutzen – nicht tragen möchten. Die Höhe dieser zusätzlichen Kosten birgt außerdem ein Konflikt- und Unzufriedenheitspotential in sich.

Irgendeine Art von **Kontrolle** – so Experte Walter Weiland - sei auf jeden Fall notwendig, da die Räume sonst „mit ziemlicher Sicherheit“ zerstört werden würden. Auch nach Manfred Pagler von der EBG führe das Weglassen von Abgrenzungen und Kontrollmechanismen oft zu „gruppenspezifischen Prozessen“, die „nicht gewünscht“, jedoch schwer steuerbar seien.

Eine Einschränkung hat jedoch den Nachteil, dass spontane Nutzung meist erschwert bzw. die Hemmschwelle zur Nutzung höher wird. Kontrolle und Sicherheit werden gegenüber gemeinschaftlicher bzw. verantwortungsvoller Nutzung stärker betont. Der Charakter des „verlängerten Wohnzimmers“ (Korab) kann dadurch beeinträchtigt werden.

Die Zugänglichkeit sollte also einerseits – um die Nutzung zu erleichtern – so offen wie möglich gestaltet werden, andererseits kann ein zu leichter Zugang Vandalismus und Lärmprobleme sowie die Nutzung zu vieler und/oder die Gemeinschaftseinrichtungen nicht finanzierende Personen nach sich ziehen – was wieder negative Auswirkungen auf Nutzung und Akzeptanz haben könnte.

Hier finden die Hausverwaltungen verschiedene Lösungen des Umgangs.

Nach Vandalismusvorfällen ist es im Wohnbau Kabelwerk nicht mehr möglich die Gemeinschafts- und Kinderspielräume der Wohnanlage bzw. im Wohnbau Wienerberg die Sauna mit dem eigenen Schlüssel zu betreten.

Diese Restriktion sei nach der Interviewten der Hausverwaltung Kabelwerk nicht der „Plan“ der Hausverwaltung, sie „wollen nicht die Leute bevormunden und alles maßregeln und lenken“, doch „wie die Erfahrung gezeigt hat, gibt es immer wieder welche, die Verwaltungsformen in die falsche Richtung nützen und die Einrichtung gefährdet ist.“ (HVW K)

Der Wohnbau Kaiser-Ebersdorf versuchte beide Anforderungen an den Zugang zu erfüllen, indem alle BewohnerInnen über eine persönliche Karte verfügen (es muss kein Schlüssel abgeholt werden) bzw. die Buchungen über das Internet vornehmen können (auch hier muss man sich nicht extra in einen Kalender eintragen) und gleichzeitig eine Kontrollmöglichkeit der Hausverwaltung bei Vandalismusvorfällen und Verschmutzungen besteht.

Dieses System muss jedoch auch gut gewartet werden und reibungslos funktionieren, wie das laut einem persönlich Interviewten und drei quantitativ Befragten in Kaiser-Ebersdorf nicht immer der Fall zu sein scheint (siehe oben)

Deshalb sei es in Bezug auf Gemeinschaftseinrichtungen „sinnvoller“, diese zuerst „buchbar und sperrbar zu machen und dann in einem zweiten Schritt mehr Offenheit zu organisieren“ als umgekehrt einen ursprünglich offenen Zugang bei Problemen wieder einschränken zu müssen.

Eine **zu starke Einschränkung** des Zugangs kann jedoch negative Effekte für die Nutzung haben.

So war z.B. in Kaiser-Ebersdorf der Zugang zum Gemeinschaftsraum von Anfang an über das Buchungssystem geregelt, dies zeigte jedoch – wie Manfred Pagler von der Hausverwaltung schildert – dass eine zu starke Fokussierung auf Buchungen die Nutzung einschränken können auch negative Effekte: schränkt die Nutzung ein. Es sollen daher für den Gemeinschaftsraum daher in Zukunft auch Zeiten definiert werden, in denen er auch ohne Buchung (aber nach wie vor mit Nutzkarte) zugänglich ist. Eine andere Idee ist, einen Gemeinschaftsraum als buchbaren und den zweiten als allgemein zugänglichen Raum zu führen.

Die Kinder eines Befragten im Kabelwerk seien im Winter sehr oft im Gemeinschaftsraum gewesen, was nun anders sei, da der Zugang aufgrund eines Vandalismusschadens erschwert wurde. Der Schlüssel muss nun von anderen BewohnerInnen extra geholt werden, der Zugang mit dem eigenen Hausschlüssel ist nicht mehr möglich. Der Befragte meint, dass eine häufigere Nutzung dadurch schwieriger würde, da das Holen des Schlüssels umständlich sei und man hier eventuell auch mit negativen Reaktionen rechnen müsse (wie die Bemerkung, dass man ja schon gestern den Raum benützt habe).

Prinzipiell hat er Verständnis für das Tauschen des Schlosses, dennoch findet er es sehr schade bzw. wäre anders damit umgegangen: „Ich hätt das Schloss nicht geändert. Weil es ein Luxus war, den jeder Bewohner hat.“ (K 38 m)

Auch fünf Befragte der quantitativen Erhebung gaben bei der offenen Frage an, dass der Zugang zu den Gemeinschaftsräumen im Kabelwerk zu **beschwerlich** sei. Eine Person plädierte für die Einführung eines Nutzkartensystems.

Im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf ist eine Gemeinschaftseinrichtung im Freien, das Biotop, im Zugang und dadurch in der möglichen Nutzung stark eingeschränkt. Dieses wurde anfangs noch als möglicher Badeteich beworben, aus rechtlichen Gründen wurde der **Zutritt** jedoch gesperrt. Das Risiko, dass hier ein Kind ertrinken könne und die Hausverwaltung dafür verantwortlich gemacht wird, sei zu hoch, so Manfred Pagler von der EBG.

Ein Interviewter aus der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf wäre dafür, das Biotop mit Schlüssel zugänglich machen (den Kinder dann nicht bekommen dürfen), um so zumindest die im Biotop angelegten Holzplatten benützen und die Füße ins Wasser halten zu können. Das Umfunktionieren in einen Badeteich wäre auch toll, nach Auskunft der Hausverwaltung jedoch auch aus hygienischen Gründen zu teuer. Ein zusätzliches Problem des Biotops sieht die interviewte Familie darin, dass Wohnungen in der Nähe seien, die an einer intensiven Nutzung wahrscheinlich weniger interessiert seien.

Auch die **Länge der möglichen Buchbarkeit** ist hier ein Kriterium für die Nutzungsmöglichkeiten: die in Kaiser-Ebersdorf interviewte Familie findet – wie drei der Befragten der quantitativen Erhebung – fünf Stunden für Partyvorbereitungen zu kurz und auch in einer offenen Frage der Online-Erhebung merkten zwei Befragte an, dass für längere Filme oder längere „Features“ zwei Stunden Buchbarkeit nicht ausreichend seien.

In der quantitativen Erhebung wird von zwölf Befragten des Kabelwerks eine Ausweitung der **Öffnungszeiten** des Schwimmbads, des Fitnessraums und der Sauna gewünscht, eine Person gibt an aufgrund ihrer Berufstätigkeit diese Einrichtungen deswegen kaum nützen zu können.

Die Befragte aus dem Wohnbau Wienerberg bewertet die Einschränkung des Zugangs zur Sauna positiv, da sie die Einrichtung selbst nicht nutzt und auch nicht für die Kosten bei Schäden aufkommen möchte.

Interessanterweise hat es im Wohnprojekt rosa*kalypso nach der interviewten Bewohnerin noch keinerlei Vandalismusschäden gegeben – unter Umständen spielt hier auch die Verbundenheit mit der bzw. soziale Kontrolle durch die Hausgemeinschaft eine Rolle.

Doch auch im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf wurden zumindest die Gemeinschaftseinrichtungen laut Auskunft der Hausverwaltung durch Vandalismus noch nicht beschädigt (nur durch Bedienungsfehler). Hier könnte wiederum das Buchungssystem, das die NutzerInnen identifizierbar macht, dazu beigetragen haben.

4.6.9. Beurteilung der Instandhaltung und Reinigung

Mangelnde Instandhaltung oder Reinigung können sowohl die Nutzungsmöglichkeit als auch das Nutzungsinteresse empfindlich einschränken.

Wie in der am Anfang des Abschnitts dargestellten Auswertung der erhobenen Daten ersichtlich, hängt eine schlechte Bewertung dieser Kriterien besonders bezüglich der Nassräume wie Sauna und Schwimmbad und bezüglich der Gemeinschafts- und Kinderspielräume mit einer geringeren Nutzungsintensität zusammen.

Auch die befragten BewohnerInnen schildern hier Mängel.

Das Biotop in Kaiser-Ebersdorf werde nach einer interviewten Familie wegen des nicht möglichen Zugangs, aber auch wegen mangelnder Pflege (das Wasser sei „eingestürzt“ und die Pumpe kaputt) nicht genützt. Hier wäre es, so die interviewte Familie, gut, wenn sich auch Jemand oder eine Gruppe in der Wohnanlage finden würde, die sich darum kümmert.

Der zweite Interviewte aus Kaiser-Ebersdorf sieht – wie drei andere Befragte der quantitativen Erhebung – mit der Instandhaltung der technischen Geräte im Kino größere Probleme: So habe die letzten drei Mal, an denen er das Kino benutzen wollte, immer etwas nicht funktioniert (die Stromzufuhr, ein Problem bei der Erkennung der verwendeten Geräte oder ein defekter DVD-Player). Dies sei „sehr lästig“ und wirke sich so aus, dass er sich nicht mehr „traut“ Freunde zu einem Filmabend einzuladen, da er sich nicht sicher sein könne, ob die Geräte funktionieren. Es sei daher momentan für ihn so „als würd ich ohne leben“. Auf Beschwerden aufgrund kaputter Gegenstände bzw. Geräte würde nach diesem Interviewten die Hausverwaltung oft nicht reagieren.

Auch das Buchungssystem funktioniere – wie im Abschnitt „Zugangs- und Reservierungssysteme“ beschrieben – nicht immer, so werde trotz Buchung der Zugang manchmal nicht frei gegeben.

Mit den Waschmaschinen im Kabelwerk (rosa*kalypso) gebe es immer wieder technische Probleme, auf die die Hausverwaltung nur stark verzögert reagiert hätte.

Unzufrieden ist die Befragte von rosa*kalypso auch der Hausreinigung, die nicht gut zu putzen scheint. So werde die Toilette beim Gemeinschaftsraum nur einmal im Monat gereinigt, was viel zu wenig sei. Die Angestellten der Hausreinigung haben sich bei der Hausverwaltung auch über die am Ende der Gänge eingerichteten Sitzecken beschwert, da hier schwerer zu putzen sei.

4.6.10. Möglichkeiten in der eigenen Wohnung

Wie bei der Schilderung der positiven Auswirkungen erwähnt, ist es gerade die „Erweiterung“ des Wohnraums bzw. die Möglichkeit der Ausführung von Aktivitäten, die in der Wohnung **nicht** möglich wären, ein wesentlicher Vorteil von Gemeinschaftseinrichtungen. Umgekehrt bedeutet dies, dass die Gemeinschaftseinrichtungen für Unternehmungen, die in der Wohnung einfacher organisierbar sind, aus Sicht der NutzerInnen eher uninteressant sind. Auch nach Experten Robert Korab brauche man für Aktivitäten, die in der Wohnung auch möglich seien – wie das Einladen von FreundInnen zum Essen – keinen Gemeinschaftsraum: „das kann man in der Wohnung auch machen.“

Ein wichtiger Faktor ist hier die **Größe der Wohnung**. Es wurde versucht anhand des Datenmaterials zu verifizieren, ob Haushalte mit eher höherer Quadratmeterzahl der Wohnung pro Person Gemeinschaftseinrichtungen weniger nutzen. Die Hypothese dahinter ist, dass Personen mit großen Wohnungen eines zusätzlichen Raums weniger bedürfen.

Tatsächlich zeigte sich ein schwacher Zusammenhang: Je geringer die Quadratmeteranzahl der Wohnung/Person ausfällt, desto intensiver ist die Nutzung (0,2) und desto höher die Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen (0,2).

Dies könnte aber auch dadurch erklärt werden, dass Personen mit Kindern im Haushalt meist eine geringere Quadratmeterzahl/Person zur Verfügung haben (es ist hier auch eine Korrelation von 0,5 feststellbar bzw. eine Korrelation von 0,6 von Einpersonenhaushalten und höherer Quadratmeterzahl/Person). Personen mit Kindern im Haushalt nützen, wie schon oben gezeigt, Gemeinschaftseinrichtungen intensiver bzw. sind diese ihnen wichtiger.

Mit der absoluten Quadratmeteranzahl bzw. der Quadratmeter/Erwachsenem im Haushalt zeigten sich keine Zusammenhänge.

Doch auch in den qualitativen Interviews wurde dieser Faktor erwähnt.

Von drei der qualitativ Befragten wurde die für kleinere Feste ausreichende Größe der eigenen Wohnung als Hinderungsgrund dafür angeführt, den Gemeinschaftsraum für solche

Zwecke zu nützen. Für größere Feste (bis zu 100 Leuten) sei der Gemeinschaftsraum jedoch gut geeignet, so der Interviewte im Kabelwerk.

Durch das Nützen der Wohnung für Feste sei mehr Privatheit gewährleistet und der Aufwand (Transportieren von Dekoration, Essen und Getränke) geringer. Die interviewte Familie in Kaiser-Ebersdorf merkt an, dass die Kinder, sollten sie müde werden, auch gleich zu Bett gebracht werden können bzw. eigene „Regeln“ (wie das Rauchverbot, das im Gemeinschaftsraum in Kaiser-Ebersdorf nicht gilt) aufgestellt werden können.

„Wir haben hier eine riesengroße Wohnung mit Garten, ich schlepp die ganzen Sachen nicht da hinüber. (...) Ich find's zu schwierig. (...) Mein Wohnzimmer ist größer und bequemer zum Sitzen als das dort. Und die 10 Leute bringen wir auch unter bei uns. Da hau ich die Raucher raus, ich belästige Niemanden direkt.“ (KE, 43 m, f)

Wie dieser Interviewte noch an zwei anderen Stellen des Interviews betont, ist für ihn der private **Garten** – der ihn sehr an die Wohnung „bindet“ – ein wichtiger Aufenthaltsort, den er z.B. im Sommer lieber aufsuche als die Gemeinschaftseinrichtungen.

Auch der zweite Interviewte aus Kaiser-Ebersdorf veranstaltet Partys lieber in der Wohnung, er würde dafür „niemals da runter gehen“. Hier spielt für ihn noch ein anderer Faktor eine Rolle. Der Gemeinschaftsraum in Kaiser-Ebersdorf sei nach Ansicht des befragten jungen Mannes in Kaiser-Ebersdorf zwar für Kindergeburtstage geeignet, vor allem wenn Leute aus der Nachbarschaft eingeladen werden sollen (er würde auch keine „halbfremden Leute“ in seine Wohnung einladen wollen). Doch für private Feste sei der Gemeinschaftsraum – wie im obigen Punkt beschrieben – zu unpersönlich gestaltet. Die **individuellere und gemütlichere Gestaltung** der eigenen Wohnung ist hier ein Hinderungsgrund für die Nutzung des Gemeinschaftsraums für private Feste.

4.6.11. Wohndauer

Ein weiterer möglicher Einflussfaktor auf die Nutzung ist die Wohndauer in der Wohnanlage. Zwei Verantwortliche von Hausverwaltungen geben an, dass das Interesse der BewohnerInnen an den Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere an deren Gestaltung, erst nach eineinhalb bis drei Jahren entstehe – davor sei z.B. der Einbezug in Gestaltungsentscheidungen zu früh. Hier gibt es jedoch offensichtlich verschiedene Ansätze, Experte Robert Korab berichtet von einer sehr frühen Einbindung der BewohnerInnen in eine Selbstverwaltungsstruktur im von seiner Firma betreuten Wohnhof Orasteig, die auch die Verwaltung der Gemeinschaftsräume umfasste (siehe den Punkt „Mitbestimmung“). Auch die Betonung der Wichtigkeit der Einzugsphase für die Annahme der Gemeinschaftseinrichtungen durch mehrere Interviewte bzw. in der Literatur (Bärsch/Simbriger 2001) spricht eher gegen ein späteres Einbeziehen der BewohnerInnen.

In Bezug auf die Intensität der Nutzung und der Wohndauer zeigten sich anhand der erhobenen quantitativen Daten pro Wohnbau keine Zusammenhänge. Zieht man die ganze Stichprobe heran, ergibt die Analyse einen leichten Zusammenhang von Wohndauer und abnehmender Nutzungsintensität, was jedoch daran liegt, dass der Wohnbau Wienerberg mit der niedrigsten Nutzungsintensität der untersuchten Wohnanlage gleichzeitig auch der älteste ist.

Lediglich in den qualitativen Interviews merkt eine Befragte, die erst seit einem halben Jahr im Wohnbau lebt, immer eine „Zeit lang“ zu brauchen um die Möglichkeiten in ihrer Wohnumgebung wahrzunehmen und sie deshalb noch nicht dazu gekommen sei die Sauna im Kabelwerk zu nützen.

4.6.12. Größe der Wohnanlage

Ob die Größe der Wohnanlage einen Einfluss auf die Nutzung hat, kann allein anhand des empirischen Materials nicht verifiziert werden. Das Kabelwerk als größte Wohnanlage hat zwar die höchsten Nutzungs- und Zufriedenheitswerte und die Wohnanlage Wienerberg als der kleinste untersuchte Wohnbau die geringste, die Größe selbst spielt hier aber wahrschein-

lich nur eine indirekte Rolle. So ist es nur in größeren Wohnanlagen – wie auch Susanne Reppé von der Gewog im ExpertInneninterview meint – möglich, große und wartungsintensive Gemeinschaftseinrichtungen wie Schwimmbäder unterzubringen. Solche Einrichtungen scheinen jedoch – wie die angegebenen Wünsche in den qualitativen Interviews und Hinweise aus der Literatur (Langschwert 1983) bzw. die hohe Nutzungsfrequenz des Schwimmbads im Kabelwerk zeigen – sehr beliebt zu sein und gern genutzt zu werden. Dies könnte zumindest ein Grund für die hohen Zufriedenheitswerte mit den Gemeinschaftseinrichtungen im Kabelwerk sein.

Die Größe der Wohnanlage kann auf der anderen Seite auch einen negativen Effekt auf die Nutzung haben, wenn sich die Gemeinschaftseinrichtungen z.B. nur in einem oder einigen Wohnhäusern der Wohnanlage befinden. (siehe Näheres beim Einflussfaktor der Lage unter Punkt 4.8.7.)

4.7. Wünsche der BewohnerInnen bzw. zukünftiger Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen

Die qualitativ befragten BewohnerInnen äußerten eine Vielzahl an Verbesserungsvorschlägen und Wünschen in Bezug auf die Gemeinschaftseinrichtungen.

Neben den im Kapitel 4.6. unter den Punkten „Mitbestimmung und die Rolle der Hausverwaltung“ und „Zugangs- und Reservierungssysteme“ bzw. im Kapitel 4.8.7 bezüglich der Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen beschriebenen Vorschlägen sollen hier nun prinzipiellere, auf die **Art** der Gemeinschaftseinrichtungen bzw. darin möglicher **Aktivitäten** bezogene Ideen dargestellt werden.

Wünsche wurden im Kabelwerk bezüglich eines zusätzlichen **Ballspielplatzes** geäußert. Sportbezogene Angebote wie **Volleyball** würden ihn interessieren, doch der Bau einer Halle dafür wäre wahrscheinlich „übertrieben“. Ein qualitativ Interviewter und drei quantitativ Befragte hätten gerne einen **Gemeinschaftsraum im Haus**.

Die Befragte im Wohnbau Wienerberg vergleicht die Gemeinschaftseinrichtungen ihrer Wohnanlage stark mit denen der umgebenden Wohnbauten. Sie vermisst etwas „Modernes“ in den angebotenen Gemeinschaftseinrichtungen, es fehle die „Beschäftigung“.

Insbesondere ein **Swimming Pool** auf dem Dach des Hauses würde sie interessieren, wie er in vier der umgebenden Wohnanlagen existiert. Für sie hätte das den Vorteil, dass sie, wenn sie Nachtdienst habe, am Nachmittag ohne zeitlichen Stress entspannen könne. Da dies baulich im Nachhinein nun wahrscheinlich nicht mehr möglich sei, wäre eine Alternative die Möglichkeit den Swimming Pool anderer Wohnbauten mit benutzen zu dürfen. Hier müsste die Hausverwaltung aktiv werden. Auch die Familie in Kaiser-Ebersdorf und ein/e quantitativ Befragte/r würde eine Badegelegenheit „nett“ finden.

Im Wohnbau Wienerberg vermissen fünf quantitativ Befragte einen **Kinderspielplatz**.

In Kaiser-Ebersdorf wäre laut diesen Befragten ein **Kinderspielraum** eine gute Idee. Daran habe man auch „als erstes“ gedacht, als klar wurde, dass keine Fahrradwerkstätte im zweiten Gemeinschaftsraum eingerichtet werde. Nicht alle BewohnerInnen hätten eine große Wohnung, da wäre ein Platz „zum Herumtoben“ mit weichen Matten „total nett“, diesen würden sie auch nutzen.

Bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen selbst haben die beiden in Kaiser-Ebersdorf interviewten jungen Männer viele Ideen. So z.B. ein **Mini-Supermarkt**, wo man auch am Wochenende oder später am Abend noch „das Notwendigste“ bekomme bzw. bei dem man sich in der Früh das Brot besorgen könne. Ursprünglich sei auch ein Geschäftslokal geplant gewesen. Dies sollte jedoch kein Anbieter einer großen Kette sein.

Auch ein **Mini-Fitnesscenter** würden sie – wie zwei Befragte des Wohnbaus Wienerberg - „toll“

finden. Die Fitnesscenter in der Umgebung seien wenig attraktiv. Die Geräte seien zwar teuer, doch zehn würden reichen und man könne dies auch langfristig finanzieren. Hier könne auch eine kleine Gebühr für die Nutzung verlangt werden (z.B. 20 Euro im Monat), die Gemeinschaft das Fitnesscenter also mit finanzieren.

Dafür könnten ein paar Kellerräume adaptiert werden, außerdem gäbe es laut Auskunft bei der letzten Mieterversammlung noch freie Flächen, die derzeit die Hausverwaltung als Abstellfläche nütze.

Eine andere wäre ein **Raum mit Internetzugang**, hierzu wäre es wichtig heraus zu finden, ob hier Bedarf bestünde. So hätten auch BewohnerInnen ohne eigenen Internetzugang die Möglichkeit an Abstimmungen und Diskussionen teil zu nehmen.

Die Einrichtung eines **Gemeinschaftsbüros** wäre für einen der Interviewten mit besonders vielen Vorteilen verbunden: so sei er gerade dabei sich selbständig zu machen und so ein Ort wäre ideal KundInnen einzuladen (der Flughafen Schwechat wäre auch nicht weit weg). Die Anmietung eines eigenen Büros sei vor allem für junge EinzelunternehmerInnen meist zu teuer, auch die kommerziell angebotenen Mietbüros seien nicht billig. Dafür könnte das derzeitige Büro der Hausverwaltung verwendet werden, das ohnehin nur ein Mal in der Woche gebraucht werde. Dieses Gemeinschaftsbüro könnte wie die anderen Gemeinschaftseinrichtungen über das Internet für ein paar Stunden gebucht (die Hausverwaltung könnte ihre Sprechstunden fix reservieren) und für Besprechungen oder zum Arbeiten genutzt werden. Die Einrichtung eines solchen Büros wäre auch nicht teuer.

Bedarf gäbe es aus Sicht des Befragten sicher, so seien sogar einige seiner Nachbarn nebenbei selbständig und könnten so eine Einrichtung wahrscheinlich auch gut gebrauchen.

Bezüglich Gemeinschaftsbüros sehen die ExpertInnen derzeit jedoch noch keine große Nachfrage.

Car Sharing würden sie, da sie selbst über kein Auto verfügt, „genial“ finden. Auch ein System für den Verleih von Rädern würde sie interessieren. Auch die anderen Befragten finden die Idee des Car Sharings gut, die meisten verfügen jedoch über ein Auto und haben keinen Bedarf bezüglich einer eigenen Nutzung.

Car Sharing sehen ExpertInnen Susanne Reppé und Robert Korab als noch nicht stark nachgefragt. In der Autofreien Mustersiedlung seien sogar Car Sharing-Plätze reduziert worden. Nach Susanne Reppé sei hier das Problem, dass dieser Service meist als Ersatz für ein Zweitauto benützt werde und nur wenige Menschen über kein Auto verfügen (vor allem, wenn diese in Stadtrandlage wohnen, wo die Gewog vorwiegend baut). Durch die Garagenverpflichtung ist zudem genug Platz für Autos vorhanden. Car Sharing sei sehr sinnvoll, werde jedoch wahrscheinlich erst dann intensiver genutzt werden, wenn das Auto seinen „Fetischcharakter“ verliere und zunehmend als „Gebrauchsinstrument“ wahrgenommen werde, so Robert Korab. Auch die Benutzungsmodalitäten müssen einfacher werden, diese sollten so unkompliziert geregelt werden wie die City-Bike-Ständer, wo man Räder einfach mit der Bankomatkarte ausleihen kann.

Versuche mit Ressourcensharingmodellen wie **Tauschkreise** werden zur Zeit im Kabelwerk geplant.

Bezüglich möglicher **Aktivitäten** würden sich die Interviewten von Kaiser-Ebersdorf für Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum wie **Vorträge** oder **Kurse** sehr interessieren.

Die befragte Familie nennt hier Themengebiete wie Fortbildung, Weiterbildung für berufsbildende Schulen, Wiedereinstieg nach der Babypause – dies sei angesichts der Tatsache, dass viele junge Familien in der Wohnanlage wohnen ein gutes Thema –, Sprach- oder Computerkurse und Kochkurse. Auch gegenüber der von Manfred Pagler von der EBG geäußerten Idee eines Massage-Angebots wären sie nicht abgeneigt, hier wäre jedoch ein Sichtschutz notwendig. Der andere Interviewte nennt Angebote wie Mal- oder Kreativitätskurse, aber auch Zeitmanagement und Kurse zu Interkulturalität bzw. Kulturaustausch, um an kulturellen Konflikten arbeiten zu können und einen Austausch zu ermöglichen.

Besonders interessiert wäre die Befragte vom Wohnbau Wienerberg an einem Yoga-Kurs im Gemeinschaftsraum, diesen würde sie „sehr gern“ besuchen. Dieser sollte kostenlos sein, denn auch im benachbarten Gebäude gebe es kostenlos benutzbare Fitnessräume (lediglich die Betriebskosten werden auf die BewohnerInnen aufgeteilt).

Es müssten nach einem Befragten in Kaiser-Ebersdorf jedoch nicht einmal externe AnbieterInnen für solche Angebote gesucht werden – er sei sich sicher, dass es einige BewohnerInnen gebe, die z.B. etwas über ihren Berufsalltag erzählen könnten oder die bestimmte Hobbys und Fähigkeiten haben, die sie weiter vermitteln könnten. Er würde daher mit der Suche zuerst **in der Wohnanlage** beginnen. Der Nachteil kommerzieller Angebote von außen sei, dass diese dann kostenpflichtig werden und „dann stirbt das, bevor es auf die Welt gekommen ist“ (KE 27m).

Ein/e Befragte/r des Kabelwerks wünscht sich **Feste** um „den Gemeinschaftssinn“ zu stärken.

Gemeinschaftseinrichtungen könnten aus der Perspektive der ExpertInnen in Zukunft vielfältige und neue Funktionen übernehmen. So sieht Susanne Reppé eine schon derzeit sichtbare Tendenz zu einer **Kooperation** von Bauträgern bzw. Hausverwaltungen **mit sozialen Dienstleistungseinrichtungen**. In den Gemeinschaftseinrichtungen stationiert, könnten diese im Wohnbau z.B. Pflegedienstleistungen oder Jugendbetreuung anbieten. Dadurch müsste dann nicht mehr wie bisher eine Vielzahl solcher Anbieter - wie im Bereich der Pflege - die einzelnen Personen direkt aufsuchen. Dies wird auch vor dem Hintergrund knapper werdender Sozialbudgets relevant. Schon jetzt existieren Kooperationen mit Gebietsbetreuungen/Grätzelmanagement, die Gemeinschaftsflächen in Wohnbauten nutzen. Auch in Döbling gibt es einen Wohnbau, in dem ein Pflegedienstleister stationiert ist.

Ebenso sind Kooperationen mit **Volkshochschulen**, die einmal in der Woche Kurse in einem ohnehin nicht täglich benutzten Gemeinschaftsraum anbieten könnten, denkbar und möglich. Für diese Kooperationen sind jedoch noch Lernprozesse auf beiden Seiten notwendig. Über den Einbezug externer Anbieter sollte nach Robert Korab im Idealfall die selbst verwaltete MieterInnengruppe entscheiden. Es gebe jedoch auch eine rechtliche Schwierigkeit dadurch, dass „Hausfremde“ in die Wohnanlage hinein gelangen müssen. Hier wäre eine Begehbarkeit der Gemeinschaftsräume von außen ein Vorteil.

Die ExpertInnen sehen generell ein steigendes **Bedürfnis nach mehr Gemeinschaft**, das Susanne Reppé auf die Individualisierung zurück führt. Dieses zeige sich auch in einem Trend zum „neuen Biedermeier“, so Walter Weiland, einer Orientierung an Kleinräumigkeit. Nicht mehr die großen Shopping Center am Stadtrand werden gewünscht, sondern die Belegung von Vierteln und die Erhaltung kleiner Gewerbetriebe. Auch Quartiersmanagement bzw. Gebietsbetreuung werden gefördert.

Laut Walter Weiland seien jedoch Wohnanlagen wie Alt Erlaa, wo alle für das Leben notwendigen Dienstleistungen in einem Areal versammelt sind, nicht die richtige Lösung – das urbane Leben bzw. die Erschließung der Stadt sollte trotz eines Angebots von „Entfaltungsmöglichkeiten“ im Wohngebiet notwendig und möglich sein.

Diese Bedürfnisse und Sehnsüchte müssen nach Susanne Reppé jedoch auch in die Tat umgesetzt werden. Es sei – etwa in Bezug auf das Wohngruppenprojekt „Wohnen für Generationen“ – noch völlig unklar, wie sich Nutzung und Akzeptanz der gemeinsam geplanten Einrichtungen im Zeitverlauf entwickeln werden. Als Bauträger müsse man auf gesellschaftlichen Wandel reagieren und immer wieder nach neuen Ideen suchen, ob sich diese dann bewähren, stelle sich erst mit der Zeit heraus.

Von Bauträgerseite her würden, so Robert Korab, in Zukunft mehr Gemeinschaftseinrichtungen gebaut werden, da „soziale Nachhaltigkeit“ nun als eine Vorgabe für **Bauträgerwettbewerb** definiert wurde. Gemeinschaftseinrichtungen würden nun positiv bewertet und auch Mehrkosten bei der Einrichtung von Gemeinschaftseinrichtungen würden anerkannt.

Die ExpertInnen sind sich uneinig, ob Gemeinschaftseinrichtungen schon ein Nachfragekriterium bei Wohnungssuchenden darstellen, nach Robert Korab sei es hier noch notwendig interessante **Beispiele** zu schaffen, die sich herum sprechen und auf die die Wohnungssuchenden aufmerksam werden.

4.8. Wohnzufriedenheit: Darstellung und Einflussfaktoren

4.8.1. Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen

In diesem Kapitel sollen die quantitativen Ergebnisse der Online-Erhebung bezüglich der Wohnzufriedenheit der Befragten sowie Aussagen der qualitativ interviewten BewohnerInnen dazu dargestellt werden.

4.8.1.1. Quantitative Ergebnisse

Die Wohnzufriedenheit wurde in der Online-Befragung über mehrere Fragen erhoben:

- **Allgemeine Wohnzufriedenheit:** „Wie gerne leben Sie in dieser Wohnung/in dieser Wohnanlage/in dieser Gegend?“ (drei Variablen)
- **Beurteilung der Wohnqualität:** Fragen zur Zufriedenheit mit verschiedenen *Merkmale* der Wohnung, der Wohnanlage, des Wohnhauses (im Kabelwerk) und der Wohnumgebung (20 bzw. 23 Variablen)²³
- **Empfehlung:** „Würden Sie diese Wohnanlage in Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis weiter empfehlen?“ (eine Variable)
- **Wegzug:** „Planen Sie oder wünschen Sie sich von hier weg zu ziehen?“ (eine Variable)

Im Folgenden möchten wir die Antworten auf diese Fragen, getrennt nach den drei Wohnanlagen, darstellen.

Bezüglich der **allgemeinen Wohnzufriedenheit** zeigen sich überwiegend positive Werte. Durchschnittlich (errechneter Index der drei oben angeführten Fragen) geben die Befragten **für alle drei Raumebenen** zwischen 72% (Wienerberg) und ca. 88% (Kabelwerk) an, sehr oder eher gerne in der Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung zu wohnen.

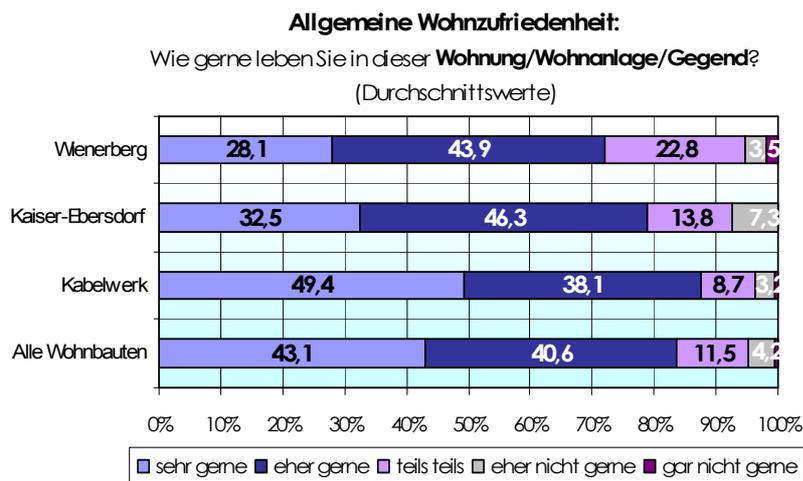


Tabelle 25: Allgemeine Wohnzufriedenheit

²³ Dazu zählten unter anderem Fragen nach der Zufriedenheit mit der Größe, dem Grundriss, der Schalldämmung und der Helligkeit der *Wohnung*, der Architektur, der Hausverwaltung, der Reinigung, der Gestaltung der Freiräume und Spielplätze und den BewohnerInnen der *Wohnanlage* und der Einkaufs-, Bildungs- und Verkehrsinfrastruktur, der Bevölkerung und den Grünflächen der *Wohnumgebung*. (siehe dazu den Fragebogen im Anhang).

Differenziert nach Raumebenen betrachtet zeigt sich, dass die Werte für die Wohnung in allen Wohnbauten am höchsten, die für die Wohnanlage am niedrigsten sind. Die Wohnung als unmittelbares Wohnumfeld ist für die subjektive Zufriedenheit auch am ausschlaggebendsten (siehe Kap. 2).

So geben zwischen 81,4% (Wienerberg) und 92,9% (Kabelwerk) der Befragten an, dass sie gerne in ihrer **Wohnung** wohnen und zwischen 58,6% (Wienerberg) und 83%, (Kabelwerk), dass sie gerne in ihrer **Wohnanlage** wohnen.

Dazwischen liegen die Werte für die **Wohngegend**: zwischen 69% (Wienerberg) und ca. 79% (Kaiser-Ebersdorf) wohnen sehr oder eher gerne in ihrer Wohnumgebung.

Nicht ganz so hohe (es überwiegt die Kategorie „eher zufrieden“), jedoch von der Tendenz her ähnliche Werte ergaben die Fragen nach der **Zufriedenheit mit verschiedenen Merkmalen** der Wohnung, der Wohnanlage und der Wohngegend (Beurteilung der **Wohnqualität**). Durchschnittlich (errechneter Index aus der Beurteilung aller Merkmale aller Raumebenen) zeigten sich auch hier wieder im Kabelwerk die höchsten Zufriedenheitsbekundungen: ca. 80% sind hier durchschnittlich mit verschiedenen Wohnumweltmerkmalen sehr oder eher zufrieden, in Kaiser-Ebersdorf sind es 54,4% und in der Wohnanlage Wienerberg 50%.

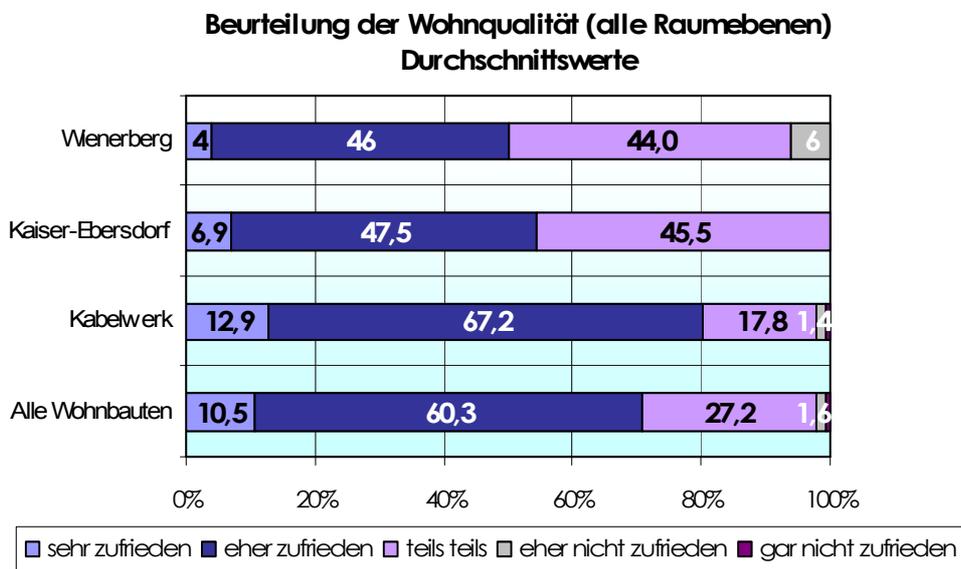


Tabelle 26: Beurteilung der Wohnqualität

Wie bei der allgemeinen Wohnzufriedenheit wurde die Wohnung am höchsten bewertet: 84,7% aller Befragten bewerteten die Merkmale der **Wohnung** mit „sehr“ oder „eher zufrieden“, die der **Wohnanlage** von 65,6% und der **Wohnumgebung** von 63,5% der Personen.

Die BewohnerInnen des Kabelwerks gaben auf den Raumebenen **Wohnung** und **Wohnanlage** die höchsten Zufriedenheitswerte an, gefolgt von Kaiser-Ebersdorf und Wienerberg. So sind z.B. 80% der Befragten im Kabelwerk mit verschiedenen Merkmalen der Wohnanlage „sehr“ oder „eher zufrieden“ im Gegensatz zu vergleichsweise „nur“ 50% der BewohnerInnen der Wohnanlage Wienerberg.

Lediglich in Bezug auf die Beurteilung der **Wohnumgebung** erhielt Kaiser-Ebersdorf positivere Bewertungen als das Kabelwerk (siehe auch die Variable der allgemeinen Wohnzufriedenheit). Die Unterschiede zwischen den Wohnbauten in den Bewertungen in Bezug auf die Wohnumgebung sind jedoch nicht so hoch wie bei den anderen Raumebenen.

Nun sollen noch die Antworten auf die Fragen nach dem Wunsch nach **Wegzug** und der **Empfehlung** der Wohnanlage kurz dargestellt werden. Auch hier zeigen sich Unterschiede im Antwortverhalten je nach Wohnbau.

So plant oder wünscht sich knapp die Hälfte der Befragten des Wohnbaus Wienerberg weg zu ziehen, im Kabelwerk sind dies nur ca. 15% (für einen geplanten oder gewünschten Umzug kann es jedoch auch andere Gründe als Wohnunzufriedenheit geben). Auch in der Weiterempfehlung zeigen sich große Unterschiede: ca. 91% der Befragten würden das Kabelwerk im Freundes- und Bekanntenkreis weiter empfehlen, ca. 32% der BewohnerInnen des Wohnbaus Wienerberg bzw. 27,5% in Kaiser-Ebersdorf würden dies jedoch nicht tun.

Planen oder wünschen Sie sich von hier weg zu ziehen?

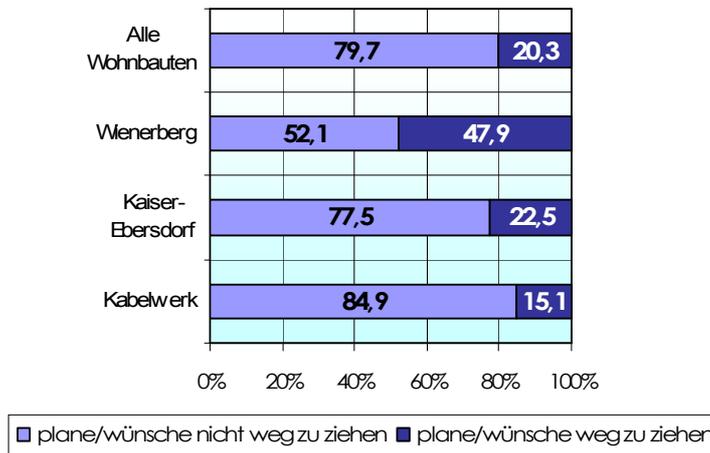


Tabelle 27: Wegzugspläne

Würden Sie diese Wohnanlage im Freundes- und Bekanntenkreis weiter empfehlen?

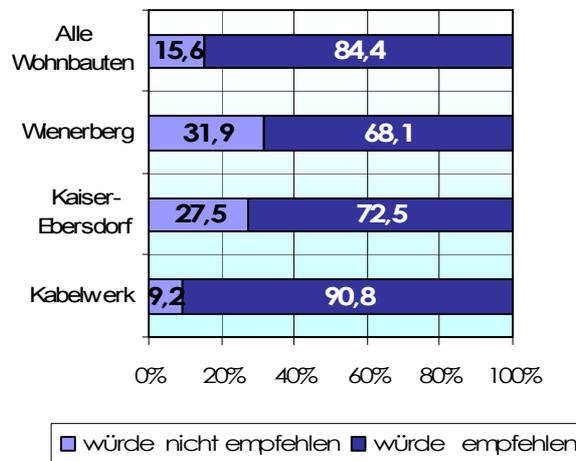


Tabelle 28: Weiterempfehlung der Wohnanlage

Varianzanalysen: Unterschiede zwischen den Wohnbauten

In den oben geschilderten Darstellungen dürften die Unterschiede in der Wohnzufriedenheit zwischen den Wohnanlagen relativ deutlich geworden sein. Um diese auch statistisch nachzuweisen, wurde eine **Varianzanalyse** (Mittelwertvergleich) der Variablen zur Wohnzufriedenheit durchgeführt. Die Mittelwerte der Wohnbauten wurden verglichen und daraufhin überprüft, ob diese signifikant, also nicht zufällig zustande gekommen sind.

• Zufriedenheit mit der Wohnung

Bezüglich der **Wohnqualität** ergab sich für die Wohnung ein signifikanter Mittelwertsunterschied zwischen **Kabelwerk** und **Wienerberg**. Im Kabelwerk wurde die Wohnqualität der Wohnung durchschnittlich signifikant positiver bewertet als im Wohnbau Wienerberg. Kaiser-

Ebersdorf weist keine signifikanten Mittelwertsunterschiede zu den anderen Wohnanlagen auf.

Das gleiche Ergebnis brachte der Mittelwertgleich der **allgemeinen Wohnzufriedenheit** mit der Wohnung, der Unterschied der Mittelwerte zwischen Kabelwerk und Wienerberg ist hier nur etwas höher.

• **Zufriedenheit mit der Wohnanlage**

Die Mittelwerte der Variablen der **Wohnqualität** in den Wohnanlagen unterschieden sich signifikant in **Kabelwerk** und **Wienerberg** und **Kabelwerk** und **Kaiser-Ebersdorf**. Das bedeutet, dass die Wohnqualität der Wohnanlage Kabelwerk durchschnittlich signifikant besser bewertet wird als die in den beiden anderen Wohnanlagen, keinen signifikanten Unterschied gab es zwischen Kaiser-Ebersdorf und Wienerberg.

Gleiches gilt für die **allgemeine Wohnzufriedenheit** mit der Wohnanlage, hier sind die Unterschiede etwas geringer.

• **Zufriedenheit mit der Wohngegend**

Keine signifikanten Mittelwertsunterschiede waren interessanterweise sowohl bei der **Wohnqualität** als auch bei der **allgemeinen Wohnzufriedenheit** in Bezug auf die **Wohngegend** festzustellen – hier waren alle Befragten aller Wohnbauten durchschnittlich ähnlich (un)zufrieden.

Die Varianzanalyse der Variablen „**Wegzug**“ und „**Empfehlung**“ ergab folgendes Bild:

Die Befragten des Wohnbaus **Wienerberg** gaben durchschnittlich signifikant öfter an, wegziehen zu wollen als die BewohnerInnen des **Kabelwerks** und des Wohnbaus **Kaiser-Ebersdorf**. Zwischen Kabelwerk und Kaiser-Ebersdorf gab es keine signifikanten Unterschiede.

Empfehlen würden die Wohnanlage die Befragten des **Kabelwerks** durchschnittlich signifikant öfter als die der Wohnbauten **Wienerberg** und **Kaiser-Ebersdorf**. Keine signifikanten Unterschiede gab es zwischen Wienerberg und Kaiser-Ebersdorf – hier würden die BewohnerInnen die Wohnanlage durchschnittlich ähnlich oft weiter empfehlen.

Zusammenhänge zwischen den Variablen der Wohnzufriedenheit

Es zeigten sich hohe, signifikante **Korrelationen** zwischen den oben beschriebenen drei Arten von Wohnzufriedenheitsvariablen.

So korreliert der Index der Variablen zur „**Beurteilung der Wohnqualität**“ mit dem Index der Variablen der „**allgemeinen Wohnzufriedenheit**“ mit **0,74** (Pearson). Auch die einzelnen Variablen dieser Indizes wiesen hohe Korrelationswerte untereinander auf. Personen, die angegeben haben, gerne in der Wohnung, der Wohnumgebung oder der Wohnanlage zu wohnen, beurteilen also auch tendenziell verschiedene Merkmale dieser Raumebenen positiv.

Ebenso konnte ein – etwas geringerer, aber dennoch sehr starker – Zusammenhang der „**allgemeinen Wohnzufriedenheit**“ mit den Variablen „**Wegzug**“ und „**Empfehlung**“ festgestellt werden (beide ca. 0,7). Befragte, die angeben nicht wegziehen zu wollen oder die Wohnanlage weiter empfehlen würden, sind tendenziell wohzufriedener.

In den **folgenden Auswertungen** wird daher für die Wohnzufriedenheit der Index zur „**allgemeinen Wohnzufriedenheit**“ verwendet.

Die erhobenen Daten entsprechen weitestgehend den Tendenzen der im Kapitel 2.1.4. dargestellten Studien. Die Wohnzufriedenheit ist allgemein relativ hoch und mit der Wohnung am höchsten. Tappeiner et al. führen dies bei Befragungen von jüngeren Wohnbauten darauf zurück, dass die Befragten noch relativ kurze Zeit in der Wohnanlage leben und der Stellenwert der Wohnumgebung mit der Wohndauer zunehme. Somit wird dann auch die Ausstattung der Wohnanlage selbst wichtiger, womit auch die Bewertung der Gemeinschaftseinrichtungen an Relevanz für die Zufriedenheit gewinnt. (Tappeiner et al. 2000)

Eine Studie soll an dieser Stelle explizit erwähnt werden, da sie unter anderem die Wohnanlage Kabelwerk untersuchte (Sora 2007). Hier gaben 77% an sehr gerne in der Wohnung zu leben, 59% in der Wohnanlage und 37% im Wohnviertel. Die Werte dieser Studie sind (mit Ausnahme der Wohngegend) etwas niedriger, jedoch immer noch sehr hoch: in dieser Erhe-

ung gaben 75% der Befragten aus dem Kabelwerk an, mit der Wohnung sehr zufrieden zu sein, 53% mit der Wohnanlage und 43% mit der Wohnumgebung. In Bezug auf die Wohnumgebung scheint es infrastrukturelle Verbesserungen gegeben zu haben, denn in der Studie aus dem Jahr 2007 wurden von Befragten Cafés oder Freizeiteinrichtungen gewünscht, was in dieser Erhebung kaum bemängelt wurde.

4.8.1.2. Ergebnisse der qualitativen BewohnerInneninterviews

Die Schilderung der eigenen Wohnzufriedenheit fiel je nach Befragtem/r sehr unterschiedlich aus. Die Antworten auf die offen gestellte Frage („Wie ist es für Sie hier zu wohnen?“) bezogen sich auf soziale, bauliche und organisatorische Aspekte, die sich sowohl auf die Wohnumgebung als auch die Wohnung und die Wohnanlage bezogen.

Es fällt auf, dass die Befragten mit Kindern die (grünen) Freiräume besonders betonen, die im Wohnprojekt wohnende Befragte die Nachbarschaft bzw. die Belebtheit der Wohnumgebung und die eher unzufriedene Befragte (es besteht der Wunsch weg zu ziehen) aus dem Wohnbau Wienerberg die Lärmproblematik, die sie zu belasten scheint.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wurden nicht erwähnt – dies scheint zumindest für diese Befragten keine vorrangigere Determinante für ihre Wohnzufriedenheit zu sein. Dennoch messen sie diesen – je nach Befragtem verschieden ausgeprägt – eine gewisse Wichtigkeit bei, wie an den weiteren Ausführungen deutlich wurde.

Die Interviewte aus dem Wohnprojekt rosa*kalypso im **Kabelwerk** findet es „wunderbar hier zu leben“. Ihre Erwartungen bezüglich „Kontakt, Gemeinschaft und Hilfsbereitschaft“ seien alle „übertroffen“ worden. Sie lerne immer wieder neue Menschen kennen, man lade sich gegenseitig ein und gebe einander Hilfestellungen.

Das Kabelwerk selbst findet sie baulich etwas „fabrikmäßig“, ihr gefiel auch nicht die Tatsache, dass es eine Art „Satellitenstadt“ sei. Früher habe sie in älteren, gewachsenen Stadtstrukturen wie dem 16. Bezirk gewohnt, wo die Nahversorgung in Gehweite, kein Auto notwendig ist und immer Menschen auf den Straßen unterwegs seien. Das sei hier ganz anders: so seien im Kabelwerk kaum Geschäfte, weniger Infrastruktur und es sei weniger belebt als im 16. Bezirk. Dem „weine“ sie „schon nach“.

Der zweite im Kabelwerk Befragte findet seine Wohnung „toll“, die Umgebung „ok“. Mit der Architektur der Wohnanlage könne er sich jedoch „nicht anfreunden“ – diese sei durch eine „Kahlheit“ geprägt. Vor allem mit der Hausverwaltung und dem Bauträger scheint er unzufrieden zu sein: es sei in baulicher Hinsicht „gespart worden bis zum geht nicht mehr“ und Dinge, die „versprochen wurde“ seien „nicht eingehalten worden“. So sei der Park erst vor einem Jahr fertig geworden, es gebe nur einen Sportplatz, ein auf den Bauskizzen noch vorhanden gewesener Spielplatz fehle usw. Vor allem für die Kinder gebe es zu wenige Möglichkeiten. Eigentlich wäre das autofreie Areal „ideal“ gewesen, doch es fehle das „Grün“. Der Park sei leider nur ein „Durchschnittspark“, es seien nur Sand und keine Grünflächen dort vorhanden. Es seien nur „Kleinigkeiten“, deren Summe aber „die Zufriedenheit“ ausmache.

Die interviewte Familie in **Kaiser-Ebersdorf** fühlt sich „sehr wohl“ und habe sich „gut eingelebt“. Sie würden den Garten und die Umgebung „genießen“. Auch Probleme ließen sich mit der Hausverwaltung lösen.

Der junge Interviewte aus der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf findet es „grundsätzlich ganz cool“ hier zu wohnen, auch wenn die Hausverwaltung „sehr lästig“ sei, da sie auf Anfragen nicht reagiere und ihre Aufgaben nicht gut erfülle.

Die Befragte aus dem Wohnbau **Wienerberg** bezeichnet ihre Wohnsituation zwar als „angenehm“, weiß aber jetzt schon, dass sie die Wohnung nicht kaufen, sondern ausziehen werde, sobald sie etwas Anderes finde.

Sie habe „viele Fehler“, es sei ihr hier „zu laut“. Der Lärm (durch NachbarInnen, trotz Verbots spielende Kinder auf der Esplanade, Busse) belaste sie sehr, da sie nachts und sehr lange arbeiten müsse. Die Ruhezeiten werden nicht eingehalten und man höre „alles“ aus den Nebenwohnungen. Die Fenster könne sie aufgrund des Lärms nicht öffnen. Das Echo sei hier am Wienerberg besonders laut, da die Gebäude zu nah aneinander gebaut worden seien.

In ihrer Wohnung fühle sie sich jedoch schon „zu Hause“.

In der quantitativen Erhebung wurde in den offenen Fragen in allen drei Wohnbauten Unzufriedenheit aufgrund von Lärm (aufgrund von schlechter Dämmung bzw. der Kaminschächte, Verkehr, lauten BewohnerInnen, Baustellen). Auch wurde von mehreren Befragten die Instandhaltung der Wohnanlage bzw. die Hausverwaltung kritisiert. Im Wohnbau Wienerberg wurde öfter – auch von der qualitativ Interviewten – die aufgrund der Bauweise sehr windige Umgebung beklagt, im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf die Nicht-Einhaltung der Hausordnung durch andere BewohnerInnen.

4.8.2. Wohnzufriedenheit: Gemeinschaftseinrichtungen und andere Einflussfaktoren

In diesem Kapitel werden die möglichen Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit beschrieben werden. Insbesondere Bedeutung der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen für die Wohnzufriedenheit soll beleuchtet werden.

Wie im Kapitel 4.10.1. dargestellt und argumentiert, wurde für diese Korrelationen der **Index zur allgemeinen Wohnzufriedenheit** (berechnet aus den Antworten auf die drei Fragen danach, wie gerne man in der Wohnung, der Wohnanlage und der Wohngegend wohnt).

Die Korrelationen dieser Variable mit den möglichen Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit sollen im Folgenden expliziert werden.

4.8.2.1. Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen

Zwischen dem Index der allgemeinen Wohnzufriedenheit und der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen konnten signifikante und teilweise starke Zusammenhänge gefunden werden. Dies bedeutet:

- Personen, die die Gemeinschaftseinrichtungen **intensiver nutzen**, sind etwas **wohnzufriedener**. (0,2)
- Befragte, die die Gemeinschaftseinrichtungen für **wichtig** halten, sind **wohnzufriedener**. (0,3)
- BewohnerInnen, die die Gemeinschaftseinrichtungen **positiver beurteilen**, sind **wohnzufriedener**. (0,5)

Nicht auszuschließen sind auch hier **Wechselwirkungen**. Auch Langschwert et al. (1983) nennen generelle Wohnunzufriedenheit als einen die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen potentiell negativ beeinflussenden Faktor. Es kann also auch sein, dass BewohnerInnen aufgrund ihrer generellen Unzufriedenheit mit der Wohnsituation auch die Gemeinschaftseinrichtungen schlechter beurteilen, weniger motiviert sind diese zu nutzen und ihnen diese weniger wichtig sind.

Hier sind bezüglich der einzelnen Wohnbauten jedoch **Unterschiede** festzustellen: Während im Wohnbau Kabelwerk alle drei Zusammenhänge signifikant sind, gilt dies im Wohnbau Kaiser-Ebersdorf nur in Bezug auf die Wichtigkeit und die Beurteilung und in der Wohnanlage Wienerberg nur in Bezug auf die Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen.

Dies könnte an der prinzipiellen Akzeptanz und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen liegen. Man könnte also die These aufstellen, dass die Wirkung der Nutzung, Beurteilung und subjektive Wichtigkeit von Gemeinschaftseinrichtungen auf die Wohnzufriedenheit nur bei als „funktionierend“ wahrgenommenen Wohnbauten existiert.

Betrachtet man die Beurteilungskriterien der Gemeinschaftseinrichtungen und deren Einfluss auf die Wohnzufriedenheit getrennt, so zeigt sich der größte Zusammenhang mit der **Reinigung** und der **Instandhaltung** (beide 0,4). Befragte, die die Reinigung und Instandhaltung also negativ beurteilen, sind wohnunzufriedener bzw. nehmen Personen, die wohnunzufriedener sind, diese Mängel stärker wahr.

Darauf folgen die Beurteilungen der **Atmosphäre/Innenraumgestaltung**, der **Nutzungsbedingungen**, der **Größe** und zuletzt die Bewertung der Ausstattung mit **Toiletten bzw. Strom- und Wasseranschlüssen** (0,3 bis 0,4).

Nun soll die subjektiv wahrgenommene bzw. die vermutete Wirkung der Existenz und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen aus den Perspektiven der **BewohnerInnen, der Hausverwaltungen und der ExpertInnen** kurz skizziert werden.

Für einen Interviewten aus Kaiser-Ebersdorf wirken sich die Gemeinschaftseinrichtungen schon „ein bisschen“ auf die Wohnzufriedenheit aus – unter folgenden Voraussetzungen: Man müsse diese auch wirklich nützen (sonst könnte man sich fragen, warum man dafür zahlen sollte) und diese müssen funktionieren – wie geschildert, gebe es mit dem Buchungssystem und dem DVD-Player des Kinos immer wieder Probleme. Dieser zweite Faktor wirkt sich derzeit so aus:

„Wenn es funktionieren würde, wär es ja noch viel besser. Wenn ich ins Kino gehen könnt und wissen würde, dass es funktioniert, dann wär es gut, aber jetzt momentan ist es so, als würd ich ohne leben. Ich hab das für mich eigentlich schon vollkommen abgeschrieben, weil ich mir das nicht mehr antun will, dass ich da rüber geh. Alles rüber Tragen und wieder zurück Gehen. Aber wenn das funktionieren würde, würde es schon die Lebensqualität und die Wohnqualität steigern.“ (KE 27 m 2)

Hier wird offensichtlich, wie wichtig die permanente Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen ist, damit diese positive Wirkungen entfalten können – die Verfügbarkeit alleine ist hier wohl nicht ausschlaggebend, sondern die Nutzungsmöglichkeit. In den quantitativen Daten zeigte sich hier allerdings kein Zusammenhang zwischen der Beurteilung der Instandhaltung des Kinos und der Nutzungsintensität – die Probleme scheinen also nicht so gravierend zu sein.

Der andere Interviewte aus Kaiser-Ebersdorf sieht überhaupt keine positiven Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen auf das Wohnerleben, es mache für ihn „keinen Unterschied“, ob sie da seien oder nicht. Er nützt diese wie geschildert auch nicht sehr häufig. In die Sauna gehe er generell nicht oft und auch das Kino benötige er nicht unbedingt, da er Filme auch daheim schauen könne. Andere Aktivitäten (wie ein Star Wars - Filmabend) wären sicher nett, diese müssten aber organisiert werden. Dafür fehle ihm jedoch die Zeit, diese investiere er „lieber für was Anderes. Mit drei Kindern gehen mir die Ideen nicht aus.“ (KE 43 m)

Um positive Wirkungen auf die Wohnzufriedenheit entfalten zu können sei nach Petra Schmid von der Hausverwaltung Kabelwerk eine Ausstattung bzw. ein Budget für die Ausstattung äußerst wichtig. Ebenso sollten die BewohnerInnen „animiert“ werden indem anfangs auch von der Hausverwaltung aus Veranstaltungen organisiert werden bzw. Personen gefunden werden, die Interesse haben sich hier zu engagieren.

Gemeinschaftseinrichtungen erhöhen aus Sicht von Manfred Pagler von der EBG den „Wohnwert“ bzw. das Gefühl gerne in der Wohnanlage zu wohnen. Auch eine Vertreterin der Hausverwaltung für den Wohnbau Wienerberg sieht die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen als einen Aspekt, der die Wohnzufriedenheit positiv beeinflussen könne.

Das Wohnklima bzw. die Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen könne, so alle interviewten ExpertInnen, durch Gemeinschaftseinrichtungen auf jeden Fall positiv beeinflusst werden. Robert Korab verweist auf Untersuchungen, die belegen, dass die BewohnerInnen von Wohnbauten mit Gemeinschaftseinrichtungen (wie z.B. der Wohnpark Alt Erlaa) diese sehr positiv bewerten.

Gemeinschaftseinrichtungen können jedoch auch genau den gegenteiligen Effekt haben, also zur **Wohnunzufriedenheit** beitragen. Hier entscheiden bauliche und soziale Faktoren darüber, ob die Wohnzufriedenheit durch Gemeinschaftseinrichtungen steige oder sogar abnehme:

„Das ist halt wieder das Problem, wenn der Gemeinschaftsraum schlecht situiert ist, schlecht erhalten wird, verdreckt wird, dann ist es *genau das Gegenteil*. Dann beschweren sich die

Leute, dass sie da Betriebskosten zahlen müssen, weil er verdreckt ist. Man muss da den Mut haben eine gewisse Qualität zu schaffen, dann wird es funktionieren. Wenn man das nur halbert macht, wird es eher eine Quelle des Ärgernisses sein." (Korab)

4.8.2.2. Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen

Auch die als positiv oder negativ empfundenen Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen beeinflussen die allgemeine Wohnzufriedenheit signifikant.

Wahrgenommene **negative Auswirkungen** der Gemeinschaftseinrichtungen haben negative Effekte auf die Wohnzufriedenheit bzw. nehmen wohnunzufriedenere Menschen diese stärker wahr.

So sind die Personen, die den Aussagen, dass es Lärmbelästigung, Verschmutzungen bzw. Vandalismus, Konflikte unter BewohnerInnen durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen gebe bzw. dass diese von Menschen genutzt werden mit denen man sich nicht wohl fühle, tendenziell weniger wohnzufrieden (Zusammenhänge alle ca. 0,3).

Auf der anderen Seite tragen als positiv empfundene Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen offensichtlich tendenziell zur Wohnzufriedenheit bei (bzw. nehmen generell wohnzufriedenere Befragte diese intensiver wahr).

Relativ stark wurde dies bei Frage nach der **Identifikation** mit der Wohnanlage aufgrund von Gemeinschaftseinrichtungen sichtbar: Personen, die der Aussage, dass die Wohnanlage durch die Gemeinschaftseinrichtungen zu „etwas Besonderem“ gemacht wird sind wohnzufriedener (0,4).

Auch die wahrgenommene **Ortsbindung** aufgrund der Wohnanlage beeinflusst die Wohnzufriedenheit signifikant: Personen, die durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen mehr Zeit in der Wohnanlage verbringen (0,3) sowie diese als einen Grund sehen weiterhin in dem Wohnbau wohnen zu bleiben (0,3), sind wohnzufriedener.

Positive soziale Auswirkungen beeinflussen die Wohnzufriedenheit ebenfalls positiv: Befragte, die angeben, dass sich für sie Kontakte mit anderen BewohnerInnen durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ergeben haben, sind tendenziell etwas wohnzufriedener (0,2), ebenso wie Diejenigen, die die Gemeinschaftseinrichtungen als soziale Treffpunkte der Nachbarschaft wahrnehmen (0,3).

4.8.2.3. Demographische Daten und Personenmerkmale

Zwischen den demographischen Daten bzw. Personenmerkmalen (Einkommen, Bildung, Migrationshintergrund, Kinder/Jugendliche im Haushalt, Einpersonenhaushalt, Alter, Geschlecht) und der Wohnzufriedenheit konnten keine signifikanten Zusammenhänge festgestellt werden, lediglich ein äußerst schwacher mit dem Geschlecht (0,1; Männer sind etwas zufriedener).

4.8.2.4. Wohndauer und Kosten

Zwischen der **Wohndauer** und der Wohnzufriedenheit zeigte sich keine signifikante Korrelation. Die Einschätzung der **Wohnkosten** (von „unproblematisch“ bis „sehr belastend“) hängt leicht mit der allgemeinen Wohnzufriedenheit zusammen (0,2): Befragte, die angaben, die Kosten als belastend zu empfinden, tendierten eher zur Wohnunzufriedenheit.

Ein ca. ebenso hoher Zusammenhang besteht mit der Einschätzung der **Höhe der Kosten für die Gemeinschaftseinrichtungen** (0,2): je teurer diese Kosten empfunden werden, desto wohnunzufriedener sind die Befragten. Diese beiden Variablen korrelieren mit 0,3, das bedeutet, dass Personen, die die Wohnkosten als belastend empfinden, tendenziell auch die Höhe der Kosten für die Gemeinschaftseinrichtungen als „zu hoch“ bewerten.

4.8.2.5. Mitsprachemöglichkeiten

Die Einschätzung der Mitsprachemöglichkeiten in Bezug auf die Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen hängt ebenfalls signifikant, wenn auch nicht in hohem Ausmaß, mit der Wohnzufriedenheit zusammen. Personen, die sich mehr Mitsprachemöglichkeiten

wünschen, sind tendenziell wohnunzufriedener (0,2), ebenso wie Befragte, die an Mitsprache nicht interessiert sind (0,2).

4.8.2.6. Nachbarschaft

Die **Intensität und Wichtigkeit der Nachbarschaft** hat einen schwachen positiven Einfluss auf die Wohnzufriedenheit (0,1 bzw. 0,2). Personen mit mehr Kontakten und Befragte, denen die Nachbarschaft wichtig ist, sind leicht wohnzufriedener. **Konflikte** scheinen die Wohnzufriedenheit hingegen zu belasten. So sind Befragte, die häufiger Konflikte mit NachbarInnen haben, wohnunzufriedener (0,3).

4.8.2.7. Beurteilung von Wohnumweltmerkmalen

Wie im Kapitel 4.10.1. beschrieben, korrelieren die Indizes der Beurteilung der Wohnqualität hoch mit dem Index zur allgemeinen Wohnzufriedenheit (bis zu 0,7). An dieser Stelle sollen die einzelnen Items zur Beurteilung der Wohnqualität dargestellt werden, bei denen sich die höchsten Korrelationen (ab 0,4) gezeigt haben – es ist davon auszugehen, dass diese Kriterien für die Wohnzufriedenheit besonders relevant sind.

In Bezug auf Ihre Wohnung : Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung allgemein ?	,559
In Bezug auf Ihre Wohnumgebung : Wie zufrieden sind Sie mit den hier wohnenden Menschen ?	,552
In Bezug auf die Wohnanlage als ganzer: Wie zufrieden sind Sie mit den Bewohner/innen ?	,542
In Bezug auf die Wohnanlage als ganzer: Wie zufrieden sind Sie mit der Gestaltung der Freiräume (Höfe, Wiesen) ?	,501
In Bezug auf Ihre Wohnumgebung : Wie zufrieden sind Sie mit der Sicherheit ?	,498
In Bezug auf die Wohnanlage als ganzer: Wie zufrieden sind Sie mit der architektonischen Gestaltung ?	,490
In Bezug auf Ihr Wohnhaus : Wie zufrieden sind Sie mit der Sicherheit ?	,480
In Bezug auf Ihr Wohnhaus : Wie zufrieden sind Sie mit der architektonischen Gestaltung ?	,464
In Bezug auf die Wohnanlage als ganzer: Wie zufrieden sind Sie mit der Hausverwaltung ?	,461
In Bezug auf die Wohnanlage als ganzer: Wie zufrieden sind Sie mit den Erhaltungs- und Wartungsarbeiten ?	,461
In Bezug auf die Wohnanlage als ganzer: Wie zufrieden sind Sie mit der Reinigung ?	,429
In Bezug auf Ihr Wohnhaus: Wie zufrieden sind Sie mit den Gemeinschaftseinrichtungen ?	,404

Tabelle 29: Zusammenhang der Wohnumweltmerkmale mit der Wohnzufriedenheit

Auffallend ist hier, dass – nach der Zufriedenheit mit der ganz unmittelbaren Wohnumwelt, der **Wohnung** – an zweiter und dritter Stelle die **BewohnerInnen** der Wohnumgebung und der Wohnanlage kommen (noch vor z.B. baulichen Kriterien wie Schalldämmung oder Grundriss, die interessanterweise alle vergleichsweise schwächer mit der allgemeinen Wohnzufriedenheit korrelieren). Dies scheint besonders wichtig für die Wahrnehmung des Wohnklimas zu sein. Funktionierende Gemeinschaftseinrichtungen könnten – wie oben gezeigt wurde – einen wichtigen Beitrag zur Intensivierung und Verbesserung der Kontakte in der Wohnanlage und somit indirekt zur Wohnzufriedenheit leisten. Ebenfalls hoch bewertet werden die **architektonische und freiraumbezogene Gestaltung** der Wohnanlagen/des Wohnhauses, ebenso wie die Wahrnehmung der **Sicherheit** der Wohnumgebung und des Wohnhauses (die Variablen zum Wohnhaus wurden nur im Kabelwerk erhoben).

Danach kommen die **organisatorischen Belange: Hausverwaltung, Erhaltungs- und Wartungsarbeiten** und die **Reinigung**.

Mit immer noch 0,4 sind die **Gemeinschaftseinrichtungen** des Wohnhauses (im Kabelwerk) ein die allgemeine Wohnzufriedenheit relativ stark beeinflussender Faktor.

4.8.2.8. Zusammenfassende Betrachtung

Nun sollen die beschriebenen **Einflussfaktoren nach der Höhe ihres Zusammenhangs mit der Wohnzufriedenheit gereiht** dargestellt werden. Die erstgereihten Faktoren beeinflussen die Wohnzufriedenheit am intensivsten.

Die Beurteilung der einzelnen Wohnumweltmerkmale (Beurteilung der Wohnqualität) wurde oben schon differenzierter beschrieben. Diese haben nachvollziehbarerweise den höchsten Einfluss auf die allgemeine Wohnzufriedenheit.

Wie an der Tabelle ersichtlich, beeinflussen vor allem die Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen und wahrgenommene negative und positive Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen die Wohnzufriedenheit (diese wurden in obigen Abschnitten schon genauer dargestellt).

Hier ist sicher wichtig zu beachten, dass auch die **negative** Bewertung der Gemeinschaftseinrichtungen bzw. ihrer Auswirkungen die Wohnzufriedenheit beeinflusst: wie Experte Korab im Interview anmerkt, können schlecht beurteilte und nicht genutzte Gemeinschaftseinrichtungen negative Effekte auf die Wohnzufriedenheit haben. Dies wird an der negativen Korrelation zwischen der Wahrnehmung von negativen Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen und der Wohnzufriedenheit besonders deutlich (-0,3).

Interessant ist das vergleichsweise geringe Gewicht der subjektiven Belastung durch die Wohnkosten bzw. der Bewertung der Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen für die Wohnzufriedenheit. Sie wiegen ähnlich schwer wie die Intensität des Kontakts mit NachbarInnen und die Wichtigkeit der Nachbarschaft.

Die ebenfalls in die Analyse aufgenommenen demographischen Merkmale und die Wohndauer wiesen wie oben beschrieben keine Zusammenhänge mit der Wohnzufriedenheit auf.

Beurteilung der Wohnqualität der Wohnanlage	,657
Beurteilung der Wohnqualität der Wohngegend	,579
Beurteilung der Wohnqualität der Wohnung	,542
Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen nach verschiedenen Merkmalen	,485
Wahrnehmung negativer Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen	-,329
Wahrnehmung positiver Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen	,325
Wichtigkeit aller Gemeinschaftseinrichtungen für das Wohlbefinden in der Wohnanlage	,313
Konflikte mit NachbarInnen	-,271
Zufriedenheit mit der Mitsprache bei der Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen	,237
Teilnahme an Aktivitäten in den Gemeinschaftseinrichtungen	,217
Beurteilung der Höhe der Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen	,212
Nutzungshäufigkeit aller Gemeinschaftseinrichtungen	,206
Wichtigkeit des Kontakts mit NachbarInnen	,183
Subjektive Belastung durch die Höhe der Wohnkosten	,167
Desinteresse an Mitsprache bei der Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen	-,152
Intensität des Kontakts mit NachbarInnen	,136

Tabelle 30: Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit

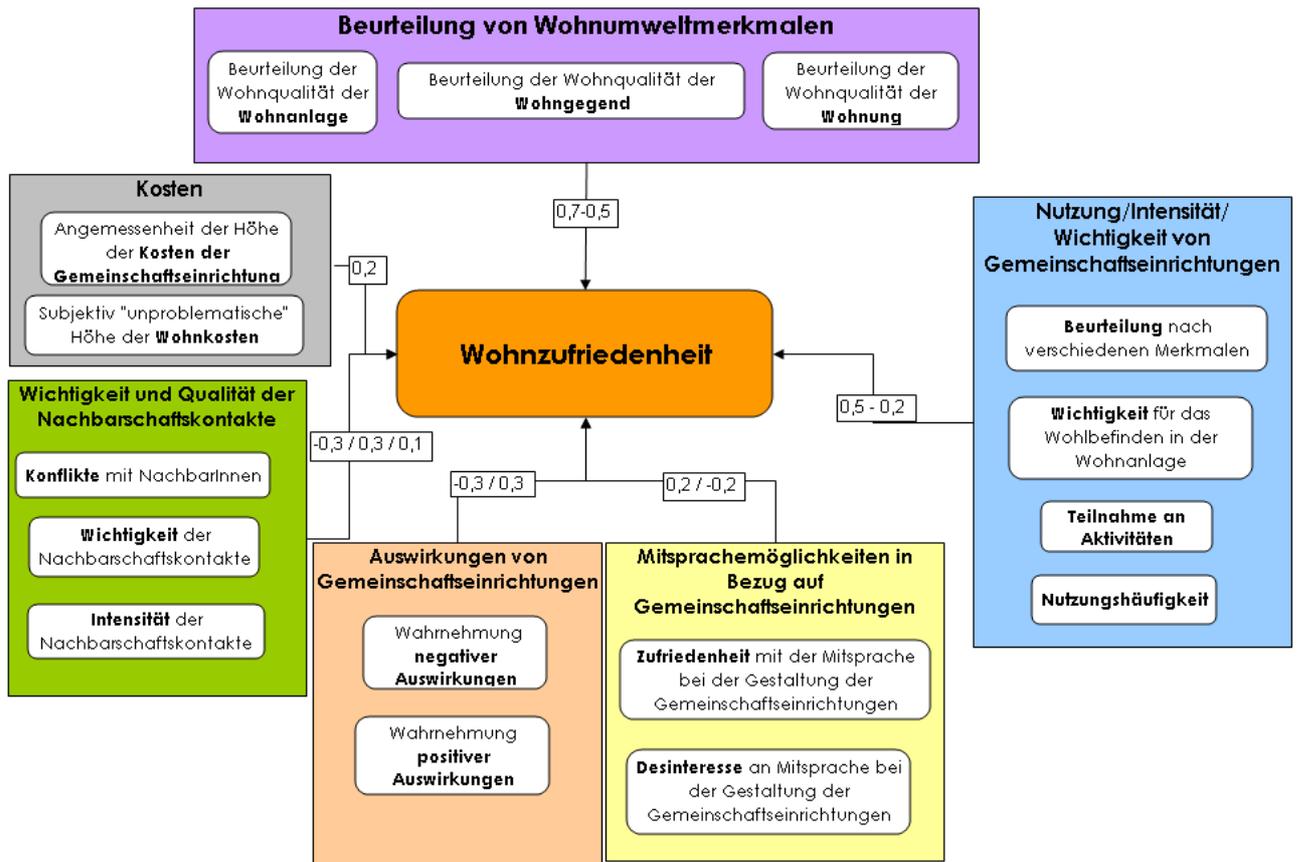


Abbildung 10: Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit

5. Resümee der empirischen Erkenntnisse

Die im Kapitel 4 dargestellten empirischen Ergebnisse sollen nun in ihren wichtigsten Punkten kurz beschrieben werden.

5.1. Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen

Hinsichtlich der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen zeigten sich zwischen den Wohnbauten bei den Befragten große Unterschiede.

Die Gemeinschaftseinrichtungen im **Kabelwerk** werden von den Befragten am intensivsten genutzt. So gaben hier etwa **drei Viertel** der Befragten an, die Gemeinschaftseinrichtungen **überhaupt** zu **nutzen** im Gegensatz zur ca. der **Hälfte** der Befragten in **Kaiser-Ebersdorf** und nur einem **Viertel** der Befragten im Wohnbau **Wienerberg**. Die durchschnittlichen Angaben zur Nutzung der drei Wohnbauten unterschieden sich signifikant voneinander.

Mehrmals wöchentlich werden die Gemeinschaftseinrichtungen in allen Wohnbauten nicht oder kaum genutzt, mehrmals monatlich im Kabelwerk von ca. 16% der Befragten und in den anderen Wohnbauten von ca. fünf Prozent.

Auch schätzen die Befragten im **Kabelwerk** die Gemeinschaftseinrichtungen um Vieles **wichtiger** für das eigene Wohlbefinden ein als die Befragten des Wohnbaus Wienerberg.

50% der Befragten im **Kabelwerk** gaben an, dass die Gemeinschaftseinrichtungen „sehr“ oder „eher wichtig“ für ihr Wohlbefinden in der Wohnanlage seien, in **Kaiser-Ebersdorf** sind dies nur knapp **30%**, im Wienerberg **15%**. Auch die durchschnittlichen Angaben der drei Wohnbauten zur Wichtigkeit zeigten signifikante Unterschiede.

Die generelle **Beurteilung** verschiedener Merkmale der Gemeinschaftseinrichtungen zeigt die Wohnanlage **Kaiser-Ebersdorf** mit den insgesamt positivsten Werten: **76,3%** beurteilen die Gemeinschaftseinrichtungen durchschnittlich mit „sehr gut“ oder „eher gut“, gegenüber **69,5%** der Befragten im **Kabelwerk** und **35,5%** der BewohnerInnen des Wohnbaus **Wienerberg**.

Hier sind sich die Antwortmuster der Befragten in Kaiser-Ebersdorf und dem Kabelwerk ähnlicher als bei den Variablen Nutzung und Beurteilung. Der große Unterschied in der Beurteilung besteht also zwischen diesen beiden Wohnbauten und dem Wohnbau Wienerberg.

Anhand der qualitativen Interviews wird teilweise klar, warum sich die drei Wohnbauten in der Akzeptanz und Nutzung so stark unterscheiden.

Im Wohnbau **Wienerberg** sind die Gemeinschafts- und Kinderspielräume kaum ausgestattet. Es gab auch kein Budget für die Ausstattung oder Mitbestimmungsmöglichkeiten durch die BewohnerInnen. Auch MieterInnenversammlungen gibt es nur sehr selten.

Man hoffte, dass die BewohnerInnen die Räume von selbst annehmen und gestalten würden (hier hätten sie laut Auskunft der Hausverwaltung ziemlich freie Hand). Vereinzelt finden sich auch selbst finanzierte und organisierte Einrichtungsgegenstände der BewohnerInnen wie ein Basketballkorb oder einige Fitnessgeräte, der Großteil der Räume scheint allerdings leer zu sein. Die Nutzung der Sauna ist laut Auskunft des Hausbetreuers und einiger Befragter relativ teuer. Es gibt zwar eine Toilette im Kinderspielraum, diese ist jedoch verschlossen. Im Wintergarten stehen vor allem Pflanzen, es gibt keine Sitzgelegenheiten.

Die Räume sind alle sehr großzügig angelegt, hell (der Wintergarten verfügt z.B. über eine zweistöckige Glaswand) und scheinen prinzipiell auch baulich als Gemeinschaftsräume geeignet zu sein – es gäbe hier also noch durchaus Potential zur Erhöhung der Akzeptanz.

Die Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage **Kaiser-Ebersdorf** werden prinzipiell sehr positiv bewertet (siehe oben). Die im Vergleich zum Kabelwerk geringere Nutzung und Wichtigkeit könnte u.a. dadurch erklärt werden, dass es hier (noch) keine bzw. kaum Mitbestim-

mungs- und Gestaltungsmöglichkeiten durch die BewohnerInnen und noch keine organisierten Aktivitäten gibt; auch der Kommunikations- und Informationsfluss zwischen Hausverwaltung und BewohnerInnen scheint teilweise nicht gut zu funktionieren. Das Buchungssystem wird prinzipiell gut bewertet, manchmal gebe es aber technische Schwierigkeiten bei der Reservierung von Räumen. Die Ausstattung bzw. der Grundriss des Gemeinschaftsraums bzw. die Instandhaltung der technischen Geräte im Kino wurde ebenfalls bemängelt.

Nach Manfred Pagler werde die Möglichkeit der Umfrage als Mitbestimmungsmodalität jedoch in naher Zukunft stärker forciert werden, auch ein Nutzungskonzept für den Gemeinschaftsraum und die Freiräume soll erstellt werden. Ebenfalls sollen externe AnbieterInnen im Gemeinschaftsraum Dienstleistungen zur Verfügung stellen können, woran den qualitativen Interviews zufolge durchaus Interesse bestünde.

Im **Kabelwerk** wurde den BewohnerInnen – als einzige der untersuchten Wohnanlagen - ein Budget für die Gestaltung der Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt, über die Anschaffung der Einrichtung wurde in den Hausversammlungen entschieden. Dies scheint nach Auskunft der Hausverwaltung auch gut funktioniert zu haben.

Kritikpunkte gab es hier jedoch auch, z.B. aufgrund der Erschwernis des Zugangs zu den Gemeinschaftsräumen (diese waren mit dem Hausschlüssel zugänglich, nun muss der Schlüssel abgeholt werden) in letzter Zeit. Diese wurden aufgrund von Vandalismus notwendig. Auch die Größe mancher Einrichtungen wird von Manchen als zu klein empfunden. Ebenso wurde die Kommunikation mit der Hausverwaltung teilweise als schwierig und das zur Verfügung gestellte Budget als zu wenig beschrieben.

5.2. Wahrgenommene Auswirkungen der Nutzung

In der quantitativen Erhebung wurde zwischen mehreren möglichen Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen unterschieden. **Positive Auswirkungen** umfassen **soziale Auswirkungen** wie das Entstehen von Kontakten mit NachbarInnen durch die Nutzung, die Gemeinschaftseinrichtungen als sozialer Treffpunkt der Wohnanlage sowie eine höhere **Identifikation** mit der und **Ortsbindung** an die Wohnanlage.

Die Reihung bezüglich der Wahrnehmung der positiven Auswirkungen entspricht weitestgehend der Reihung der Wohnbauten bezüglich der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen: die Befragten des **Kabelwerks** sehen die positiven Auswirkungen am häufigsten, die Befragten des **Wienerbergs** am seltensten. Hier spielt wahrscheinlich auch die effektive Nutzung eine Rolle: die Wahrnehmung positiver Auswirkungen mit der eigenen Nutzung zum Teil stark zusammen. Da im Wohnbau Wienerberg die Nutzung insgesamt eher gering ist, nehmen die Befragten auch die positiven Auswirkungen weniger wahr.

Auch in den qualitativen Interviews – vor allem in dem mit der Bewohnerin des Wohnprojekts rosa*kalypso im Kabelwerk – wurden positive soziale Auswirkungen beschrieben. So fördert die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen nach den Interviewten die **Nachbarschaft, erleichtert Kontakte** und gegenseitige **Hilfestellungen** und kann zu einem **besseren Umgang mit Konflikten** bzw. zur Stärkung des **Verantwortungs- und Sicherheitsgefühls** führen (siehe auch die positiven Auswirkungen für die Hausverwaltungen).

Sehr interessant erscheinen auch die im Fragebogen nicht erhobenen, von ExpertInnen und BewohnerInnen genannten, positiven Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen wie die Möglichkeit zu **Aktivitäten** im unmittelbaren Wohnbereich, die **in der Wohnung nicht möglich** wären („Erweiterung des Wohnens“). Es seien (meist) lautere als auch raumgreifendere Nutzungsformen möglich, außerdem besteht kein Konsumzwang.

Auch **Zeit- und Kostenersparnis** wurde von mehreren Interviewten genannt: durch die Nutzung können die Kosten unter den BewohnerInnen geteilt und so Räume fast unentgeltlich genutzt bzw. teurere Einrichtungen angeschafft werden, der Flächenbedarf in der Wohnung

und somit die Miete können sich verringern und durch die Nähe der Gemeinschaftseinrichtungen zur Wohnung kann Zeit gespart werden.

Als mögliche **negative Auswirkungen** durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wurden in der quantitativen Erhebung **Lärm** und **Vandalismus** sowie **negative soziale Auswirkungen** wie Konflikte unter BewohnerInnen und die Nutzung durch „unsympathische“ BewohnerInnen erhoben. Diese werden generell etwas weniger stark als die positiven Auswirkungen wahrgenommen.

Hinsichtlich der Wahrnehmung negativer Auswirkungen unterschieden sich die Befragten der Wohnbauten nicht stark voneinander. Diese werden auch eher unabhängig von der eigenen konkreten Nutzung wahrgenommen, worin sich die Wohnanlagen wie geschildert ja stark unterscheiden.

Neben (leichten) Nutzungskonflikten schilderten die qualitativ Interviewten die Gefahren bei **zu intensivem Kontakt** die Zeit „für sich selbst“ zu verlieren (dies beobachtete die Befragte des Wohnprojekts) und bei zu umfassender Ausstattung mit Einrichtungen in der Wohnanlage **zu stark** an diese **gebunden** zu werden.

Entsprechend der Nutzungsintensität dieser Gruppe nehmen vor allem **Personen mit Kindern** positive Auswirkungen wahr, das heißt, dass sie auch am meisten von den Gemeinschaftseinrichtungen profitieren können. Andere Zusammenhänge der Wahrnehmung von Auswirkungen mit Bildung, Migrationshintergrund und Alter waren nur sehr schwach ausgeprägt.

Alle interviewten VertreterInnen der **Hausverwaltungen** sehen positive Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen auf die **Wohnzufriedenheit**.

Die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen fördere auch das **Verantwortungsgefühl** gegenüber der Wohnanlage (was den Vandalismus senkt), senke die Hemmschwelle mit NachbarInnen bei **Konflikten** selbst in Kontakt zu treten (was die Konfliktbearbeitung durch die Hausverwaltung obsolet macht) und führe – wenn die Kommunikation unter den BewohnerInnen gut funktioniere – generell zu **weniger Beschwerden** durch MieterInnen.

Außerdem sei es für die Hausverwaltungen **leichter Entscheidungen zu treffen**, wenn es schon ein miteinander kommunizierendes „Gegenüber“ gäbe. Gemeinschaftseinrichtungen können hierbei eine wichtige Rolle spielen. Dies schließt auch den Einbezug der BewohnerInnen (durch Selbstverwaltung oder Umfragen) in - unter anderem - Gestaltungsentscheidungen von Gemeinschaftseinrichtungen mit ein: man wisse, dass die Maßnahme dann auch „gut ankommt“. Von zwei ExpertInnen wird eine geringere **Fluktuation**, die Gemeinschaftseinrichtungen als **Nachfragekriterium** und die positive Wirkung auf das **Image** genannt.

Negativ bzw. belastend ist auch für die Hausverwaltung der Umgang mit **Lärm, Vandalismus, Nutzungskonflikten**, der Nutzung durch **Hausfremde** oder **dominante Gruppen** und **Sicherheitsproblemen**. Die Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen bedeutet außerdem einen **Zusatzaufwand** an Zeit und Geld. **Temporärer Leerstand** von Gemeinschaftseinrichtungen sei nach einer Expertin aufgrund der Lebenszyklen der BewohnerInnen nicht zu vermeiden – hier müsse langfristig gedacht werden.

5.3. Einflussfaktoren auf die Akzeptanz bzw. Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

In diesem Abschnitt sollen die Einflussfaktoren auf die Nutzung und Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen noch einmal kurz dargestellt werden bzw. die Unterschiede zwischen den Wohnbauten bezüglich dieser Faktoren dargestellt und interpretiert werden.

• Demographische Merkmale

Zwischen der Beurteilung, Wichtigkeit und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen und demographischen Merkmalen konnten bis auf die Ausnahme der Variable „**Kinder im Haushalt**“ keine höheren Zusammenhänge mit demographischen Merkmalen gefunden werden.

Befragten mit Kindern sind Gemeinschaftseinrichtungen wichtiger, sie nutzen diese häufiger und beurteilen diese (leicht) besser als andere BewohnerInnen.

Sehr schwache Zusammenhänge gibt es mit dem Migrationshintergrund bzw. dem Geburtsland (höhere Wichtigkeit und intensivere Nutzung bei Migrationshintergrund), der Bildung (schlechtere Beurteilung und intensivere Nutzung bei höherer Bildung) und Einpersonenhaushalten (geringere Nutzung bzw. Wichtigkeit).

• Lage der Gemeinschaftseinrichtungen

Die interviewten ExpertInnen betonen die Lage der Gemeinschaftseinrichtungen als besonders wichtiges Kriterium. Diese sollte zentral, „wie eine Wohnung“, offen hin zu den Freiräumen oder nach außen und mit ausreichend Sonnenlicht versehen sein.

Die räumliche Nähe zur eigenen Wohnung scheint nach einigen Interviewten des Kabelwerks ein Kriterium für die Nutzung zu sein. So bedauern ein qualitativ Interviewter und mehrere Befragte der quantitativen Erhebung bei den offenen Fragen im eigenen Wohnhaus keinen Gemeinschaftsraum zu haben. Auch wird von einem Interviewten die Entfernung des Poolhauses vom eigenen Wohnhaus, obwohl sie nicht groß sei, als subjektive Hürde für die Nutzung beschrieben.

Ein Nachteil zentral gelegener Gemeinschaftseinrichtungen kann eine erhöhte Lärmwahrnehmung sein, hier muss für ausreichende Schalldämmung bzw. lärmindernde bauliche Gestaltung gesorgt werden.

• Bauliche Gestaltung und Ausstattung

Dieses Thema wurde von den qualitativ Interviewten stark besprochen.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung spielen die ausreichende Größe der Gemeinschaftseinrichtungen, die Raumaufteilung, die Gestaltung der Einsehbarkeit (diese hat positive und negative Aspekte, es sollte hier auch Möglichkeiten zur „Abschirmung“ geben), die Belichtung bzw. Besonnung und ausreichende Schalldämmung eine wichtige Rolle. Nach Experten Korab sollte zumindest für einige Räume schon eine „dezidierte Nutzung“, die sich wieder ändern kann – von alleine würde nichts entstehen.

In den Innenräumen fehlt einigen Befragten eine freundliche, gemütliche Gestaltung. Hier wäre es sicher sinnvoll Mitbestimmungsprozesse der BewohnerInnen zu ermöglichen, womit eine größere Akzeptanz der Gestaltung erreicht wird. Bedingung dafür ist ein (ausreichendes) Budget für die Gestaltung.

Der Raum sollte die Möglichkeit geben eine Fläche zu benutzen (für einen Tischtennistisch oder eine Yoga-Stunde, eine freie Wand für eine Filmprojektion) und einen rutschfesten Boden haben. Auch die Teilbarkeit des Raumes um so eine große Nutzungsflexibilität zu gewährleisten ist wichtig.

Besonders wichtig – wie auch in den quantitativen Ergebnissen ersichtlich – ist die Ausstattung mit benutzbaren Toiletten bzw. Strom- und Wasseranschlüssen.

Die Ausstattung mit Einrichtungsgegenständen scheint ebenfalls ein wichtiges Thema zu sein. Leere Gemeinschaftsräume geben keine Handlungsanreize, sie werden, wie im Wohnbau Wienerberg, auch kaum genutzt.

• Zugänglichkeit der Gemeinschaftseinrichtungen

Die Zugänglichkeit der Gemeinschaftseinrichtungen ist einerseits vom im Wohnbau gewählten System abhängig – Zugang mit eigenem/abzuholendem Schlüssel oder Nutzkarte bzw. elektronisches Buchungssystem – und wird andererseits auch im Fall von Vandalismus oft weiter eingeschränkt (wie in Kaiser-Ebersdorf und im Kabelwerk geschehen).

Die Hausverwaltungen stehen hier vor dem Problem, mit dem eingeführten Zugangssystem negative Effekte wie Vandalismus weitestgehend zu verhindern und gleichzeitig die Nutzung bzw. das Nutzungsinteresse dadurch nicht zu sehr einzuschränken.

Das über das Internet buchbare Reservierungssystem (wie in Kaiser-Ebersdorf eingeführt) erleichtert den Zugang für die BewohnerInnen und dient gleichzeitig als „Kontrollmechanismus“ – BenutzerInnen können leichter identifiziert bzw. Nutzungszeiten reguliert werden. Voraussetzung ist hier aber das reibungslose Funktionieren des Buchungssystems.

Eine zu starke Regulierung des Zugangs (z.B. durch zu starke Fokussierung auf Buchung oder umständliches Abholen von Schlüsseln, was spontane Nutzung erschwert) hat, wie von mehreren Interviewten beschrieben, negative Effekte auf die Nutzung.

Auch zu kurze Öffnungszeiten oder eine für bestimmte Aktivitäten wie längere Feste oder Filmvorführungen zu kurze Buchungszeit können nutzungshemmende Faktoren sein.

• **Instandhaltung und Reinigung**

Dies sind – wie in den quantitativen Daten ersichtlich – sehr wichtige Beurteilungsfaktoren der Gemeinschaftseinrichtungen. Mangelnde Instandhaltung (z.B. defekte Geräte) und Reinigung schränkt außerdem die Nutzung(-smöglichkeit) ein, wie auch von qualitativ Interviewten beschrieben.

• **Interessen**

Ein sehr wichtiger, aber schwer „planbarer“ Aspekt sind die spezifischen Interessen und Hobbys der BewohnerInnen, die in Gemeinschaftseinrichtungen ausgelebt und ausgetauscht werden können. Hier macht es sicher Sinn Mitbestimmungsmöglichkeiten zu ermöglichen um die Interessen der MieterInnen abzuschätzen bzw. die Selbstorganisation unter den BewohnerInnen zu fördern. Besonders ideal wäre dies wohl schon vor der Festlegung der Art der Gemeinschaftseinrichtungen.

• **Nachbarschaftskontakte und Wichtigkeit der Nachbarschaft**

Diese Faktoren stellten sich als besonders zentral für die Nutzung und Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen der quantitativ Befragten heraus, es gab hier relativ hohe Zusammenhänge. Auch in den qualitativen Interviews zeigte sich, dass Personen, die an Nachbarschaftskontakten prinzipiell interessiert sind, die Gemeinschaftseinrichtungen auch nutzen. Hier könnte es aber auch sein, dass die Wichtigkeit und die Intensität von Nachbarschaft erst mit und im Laufe der Nutzung „wächst“, da Gemeinschaftseinrichtungen Kontaktmöglichkeiten fördern.

• **Mitbestimmungsmöglichkeiten**

Das Interesse an Mitbestimmung hängt mit dem Interesse an der prinzipiellen Nutzung zusammen. Es ist jedoch auch nicht unwahrscheinlich, dass mit dem Angebot an Mitbestimmungsmöglichkeiten auch das Interesse an der Nutzung steigt – die BewohnerInnen können sich so die Räume selbst „erschließen“.

Die Zufriedenheit mit den Mitbestimmungsmöglichkeiten sind zwar unabhängig von der konkreten Nutzung der Befragten, es zeigten sich jedoch Zusammenhänge mit der Wohnzufriedenheit und der Zufriedenheit mit der Hausverwaltung.

In den qualitativen Interviews wurde der Bedarf an Mitbestimmung vor allem von den Befragten in Kaiser-Ebersdorf intensiv thematisiert. Hier plädierte man – wie von der Hausverwaltung für 2010 geplant – für die Einführung von Abstimmungen im Internet, aber auch für Diskussionsforen und intensivere Kommunikation mit der Hausverwaltung.

Eine andere Möglichkeit ist die von Experte Korab favorisierte Selbstverwaltung der Gemeinschaftseinrichtungen, die jedoch von den Hausverwaltungen aktiv gefördert werden müsse: die Nutzung ergebe sich „nur durch Anleitung wirklich geregelt“. Die Interviewte des (teilweise) selbst verwalteten Wohnprojekts im Kabelwerk berichtete von sehr positiven Erfahrungen, der Gemeinschaftsraum ist umfassend eingerichtet und wird regelmäßig genutzt.

• **Kosten und Kostenabrechnung**

Befragte, die Gemeinschaftseinrichtungen weniger nützen, denen diese weniger wichtig sind und die diese schlechter beurteilen, empfinden die Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen eher als „zu hoch“ und sind eher für eine Kostenabrechnung nach konkreter Nutzung.

Dies zeigte sich auch in den qualitativen Interviews. Die umgekehrte Interpretation dieses Zusammenhangs ist im Fall vom Wohnbau Wienerberg auch zulässig: hier wird die Sauna aufgrund zu hoher Kosten von einigen Befragten nicht genutzt.

• Auswirkungen der Nutzung

Personen, die die Gemeinschaftseinrichtungen intensiver nutzen, besser beurteilen und die diese wichtiger finden, nehmen die positiven Auswirkungen intensiver wahr als andere Befragte. Umgekehrt nehmen in geringerem Ausmaß Personen, die die Einrichtungen weniger nutzen (hier gibt es nur sehr schwache Zusammenhänge), sie schlechter beurteilen und unwichtiger finden negative Auswirkungen etwas stärker wahr. Diese Zusammenhänge können teilweise auch umgekehrt interpretiert werden: die Wahrnehmung positiver/negativer Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen kann zu höherer/geringerer Nutzungsintensität bzw. Wichtigkeit und besserer/schlechterer Beurteilung führen.

• Möglichkeiten in der eigenen Wohnung

Wenn Gemeinschaftseinrichtungen eine „Erweiterung des Wohnens“ bzw. ein „verlängertes Wohnzimmer“ (Korab) sein sollen, so hat dies nur dann Sinn, wenn dort Aktivitäten möglich sind, für die die eigene Wohnung nicht geeignet ist. Hier spielt die Größe der Wohnung wahrscheinlich eine Rolle – anhand der Daten konnte dies allerdings nicht verifiziert werden.

Interviewte führen an, dass in der Wohnung z.B. für kleinere Partys mehr Privatheit möglich sei, dass diese individueller und gemütlicher gestaltet sei als der Gemeinschaftsraum, dass man eigene „Regeln“ aufstellen könne.

Dies bedeutet für Gemeinschaftsräume, dass dort Aktivitäten organisiert werden sollten, die in der Wohnung nicht stattfinden könnten (z.B. Kurse oder größere Feste) und dass auch, unter Einbezug der MieterInnen, Überlegungen und Maßnahmen für eine „gemütlichere“ Gestaltung getroffen werden sollten (siehe den Einflussfaktor Gestaltung oben).

• Wohndauer

Die Wohndauer spielt bezüglich der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung nach den quantitativen Daten keine Rolle.

5.4. Wohnzufriedenheit

Bezüglich der Wohnzufriedenheit unterschieden sich die Wohnbauten nach ähnlichem Muster wie bezüglich der Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen und relativ stark voneinander.

Durchschnittlich geben die Befragten zwischen 72% (Wienerberg) und ca. 88% (Kabelwerk) an, sehr oder eher gerne in der Wohnung, Wohnanlage und Wohnumgebung zu wohnen.

In allen drei Wohnbauten sind die Befragten mit der Wohnung am zufriedensten, dann folgt die Wohnumgebung und mit den niedrigsten Werten die Wohnanlage.²⁴

Im Wohnbau Kabelwerk sind die BewohnerInnen mit der **Wohnung** am zufriedensten, im Wohnbau Wienerberg am unzufriedensten.

Bezüglich der Zufriedenheit mit der Wohnung konnten signifikante Unterschiede zwischen Kabelwerk und Wohnbau Wienerberg festgestellt werden, die Befragten sind dieser beiden Wohnbauten sind also signifikant unterschiedlich mit ihrer Wohnung zufrieden. Die Angaben der Befragten in Kaiser-Ebersdorf liegen hier in „der Mitte“ und weisen durchschnittlich ähnliche Werte wie das Kabelwerk auf.

Eine ähnliche Reihung zeigte sich bei der Zufriedenheit mit der **Wohnanlage**, auch hier sind die Befragten im Kabelwerk am zufriedensten, im Wohnbau Wienerberg am unzufriedensten, wobei diesmal die Werte von Kaiser-Ebersdorf und Wienerberg eher ähnlich sind.

²⁴ Zwischen 81,4% (Wienerberg) und 92,9% (Kabelwerk) der Befragten gaben an, dass sie gerne in ihrer Wohnung wohnen und zwischen 58,6% (Wienerberg) und 83%, (Kabelwerk), dass sie gerne in ihrer Wohnanlage wohnen. Dazwischen liegen die Werte für die Wohngegend: zwischen 69% (Wienerberg) und ca. 79% (Kaiser-Ebersdorf) wohnen sehr oder eher gerne in ihrer Wohnumgebung.

Die durchschnittlichen Angaben der Befragten des Kabelwerks unterscheiden sich nur von denen anderen beiden Wohnbauten signifikant.

Besonders in Bezug auf die Zufriedenheit mit der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der Bewertung der Hausverwaltung, der Instandhaltung der Wohnanlage, den BewohnerInnen und der architektonischen Gestaltung unterscheiden sich die Wohnbauten Kaiser-Eberdorf und Wienerberg vom Kabelwerk, also weisen hier eine durchschnittlich niedrigere Zufriedenheit der Befragten auf.

Die **Wohnumgebung** wird hingegen von den Befragten aller drei Wohnbauten durchschnittlich relativ ähnlich bewertet. Dies bedeutet auch, dass für die Unterschiede in der allgemeinen Wohnzufriedenheit zwischen den Wohnbauten nicht die Wohnumgebung, sondern die Zufriedenheit mit der Wohnanlage und der Wohnung verantwortlich ist.

An dieser Stelle sollen nochmals die möglichen **Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit** kurz dargestellt werden.

- **Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung von Gemeinschaftseinrichtungen**

Zwischen den Variablen der Nutzung, Beurteilung und Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen und der Wohnzufriedenheit zeigten sich signifikante Zusammenhänge, insbesondere zwischen der Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen und der Wohnzufriedenheit (0,5).

- **Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen**

Die Wahrnehmung negativer Auswirkungen der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen hängt mit einer geringeren Wohnzufriedenheit, die Wahrnehmung positiver Auswirkungen mit einer höheren Wohnzufriedenheit zusammen.

- **Mitbestimmungsmöglichkeiten**

Befragte, die mit den Mitsprachemöglichkeiten in Bezug auf Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen zufrieden sind, sind auch leicht wohzufriedener. Personen, die an Mitsprache nicht interessiert sind, sind leicht wohnunzufriedener. Wie oben schon erwähnt, hängt die Bewertung der Mitsprachemöglichkeit mit der Zufriedenheit mit der Hausverwaltung zusammen.

- **Nachbarschaft**

Personen mit mehr Kontakten in der Nachbarschaft und Befragte, denen die Nachbarschaft wichtig ist, sind leicht wohzufriedener. Konflikte belasten die Wohnzufriedenheit: Befragte, die häufiger Konflikte mit NachbarInnen haben, sind wohnunzufriedener.

- **Wohndauer und Kosten**

Zwischen Wohndauer und Wohnzufriedenheit existieren keine Zusammenhänge in den Daten. Personen, die die Wohnkosten und die Kosten für die Gemeinschaftseinrichtungen als hoch bzw. belastend befinden, sind leicht wohnunzufriedener.

- **Demographische Daten und Personenmerkmale**

Es konnten keine relevanten Zusammenhänge zwischen Personenmerkmalen wie Bildung, Einkommen, Geschlecht, Alter, Migrationshintergrund und der Wohnzufriedenheit festgestellt werden.

- **Beurteilung von Wohnumweltmerkmalen**

Die allgemeine Zufriedenheit mit der **Wohnung** scheint von den erhobenen Wohnumweltmerkmalen der wichtigste Einflussfaktor auf die Wohnzufriedenheit zu sein, gefolgt mit der Zufriedenheit mit den **BewohnerInnen** der Wohnanlage und der Wohnumgebung, der **archi-**

tektonischen und freiraumbezogenen Gestaltung der Wohnanlagen, der **Sicherheit** und der **Hausverwaltung**, der **Instandhaltung** und der **Reinigung**.

5.5. Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen

Die qualitativ Befragten wünschten sich einerseits mehr Gemeinschaftseinrichtungen, wo ein Mangel empfunden wurde (z.B. Ballspielplätze, Kinderspielplätze, Kinderspielraum), bekannte und bewährte, aber teure Gemeinschaftseinrichtungen wie Schwimmbäder und Fitnessräume, aber auch neue bzw. noch nicht verbreitete Gemeinschaftseinrichtungen wie Gemeinschaftsbüros, Räume mit Internetzugang und Car Sharing (allerdings nur Nicht-AutobesitzerInnen, die ExpertInnen sehen hier noch eher wenig Bedarf).

Besonders aufgeschlossen und interessiert zeigten sich die Interviewten – auch eine die Gemeinschaftseinrichtungen überhaupt nicht nutzende Befragte – gegenüber organisierten Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen wie Vorträge und Kurse. Hier könnte eine zu hohe Teilnahmegebühr eventuell abschreckend sein. Diese Aktivitäten müssen jedoch nicht unbedingt kommerziell und von externen AnbieterInnen organisiert werden, sondern könnten auch von den BewohnerInnen selbst initiiert und durchgeführt werden.

Es wurde außerdem eine Reihe von Vorschlägen zur Verbesserung der Mitbestimmung und der Zugangssysteme gemacht.

Eine Expertin sieht in Zukunft den Bedarf nach einem verstärkten Angebot von sozialen Dienstleistungen in Gemeinschaftseinrichtungen wie Pflege und Jugendbetreuung.

Generell nehme das Bedürfnis nach Gemeinschaft zu, so steigt auch das Interesse an Baugruppen. Auch aufgrund der nach neuen Kriterien erfolgenden Bauträgerwettbewerbe werde der Bau von Gemeinschaftseinrichtungen nach einem Experten zunehmen.

6. Schlussfolgerungen für den gemeinnützigen Wohnbau

Die empirische Erhebung zeigte die Relevanz von Gemeinschaftseinrichtungen für die Wohnzufriedenheit und die möglichen positiven wie auch negativen Auswirkungen der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen für die BewohnerInnen und die Hausverwaltungen.

Die Bewertung von Gemeinschaftseinrichtungen ist Teil der „Evaluation“ einer Wohnanlage – in positiver wie auch negativer Hinsicht. Die konkrete Nutzung ist hier vergleichsweise weniger ausschlaggebend als die allgemeine Beurteilung und das subjektive Empfinden der Wichtigkeit.

In Wohnbauten, wo die Gemeinschaftseinrichtungen zu „funktionieren“ scheinen, wie im Kabelwerk, ist der Zusammenhang zwischen Nutzung und Wohnzufriedenheit deutlicher. Dies zeigt sich auch daran, dass die Zusammenhänge zwischen Nutzung bzw. Wichtigkeit und der Wohnzufriedenheit im Wohnbau Wienerberg, wo die Gemeinschaftseinrichtungen vergleichsweise schlechter angenommen werden, nicht existieren. Die Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt in diesem Wohnbau auch unabhängig von der Nutzung.

Daraus kann geschlossen werden, dass die **generelle Annahme** einer Gemeinschaftseinrichtung in einem Wohnbau die Nutzung bzw. Beurteilung und Wichtigkeit positiv beeinflusst. Hier zeigt sich ein doppelter Effekt: „funktionierende“, also angenommene Gemeinschaftseinrichtungen werden besser bewertet, als wichtiger befunden und dann auch öfter genutzt.

Die **Art** der Gemeinschaftseinrichtungen ist dabei nicht primär ausschlaggebend für die Nutzung – die Gemeinschaftseinrichtungen waren teilweise ähnlich (Gemeinschafts-/Kinderspielräume bzw. eine Sauna gab es in allen Wohnbauten).

Wichtig sind vielmehr der **soziale Kontext** sowie **die Gestaltungs- und Handlungsmöglichkeiten**, die die BewohnerInnen in diesen Gemeinschaftseinrichtungen haben.

Im Konkreten sind dies folgende förderliche Faktoren (siehe Abbildung 13):

- Bereitstellung von **Handlungsmöglichkeiten, die in der Wohnung nicht durchführbar** sind, sowohl durch die Art und die Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen als auch in Bezug auf dort mögliche und organisierte Aktivitäten („Erweiterung des Wohnens“)
- Ausreichende und wohnliche, die Aufenthaltsqualität fördernde, **Ausstattung und Gestaltung** der Gemeinschaftseinrichtung, die am besten unter Einbezug der BewohnerInnen organisiert wird. Dafür sind ein vorgesehene Budget und Mitbestimmungsstrukturen notwendig (siehe unten).
- **Adäquate bauliche Gestaltung:** Helligkeit, zentrale Lage, ausreichende Schalldämmung, (Regulierung der) Einsehbarkeit von außen, Flexibilität in den Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Teilbarkeit des Raumes), die Möglichkeit größere Flächen zu benutzen (Raumgründriss), usw.
- Die **Förderung der Kommunikation** unter den BewohnerInnen und mit der Hausverwaltung
- Die **Förderung von Mitbestimmungs- bzw. von Selbstverwaltungsstrukturen**
- **Früher Einbezug der BewohnerInnen** schon in bzw. vor der Einzugsphase
- Ein möglichst unkompliziertes und negative Auswirkungen wie Vandalismus vermeidendes **Zugangssystem**

- **Zielgruppenspezifische Angebote** in baulicher, freiraum- und aktivitätsbezogener Hinsicht bzw. Förderung der **Selbstorganisation**

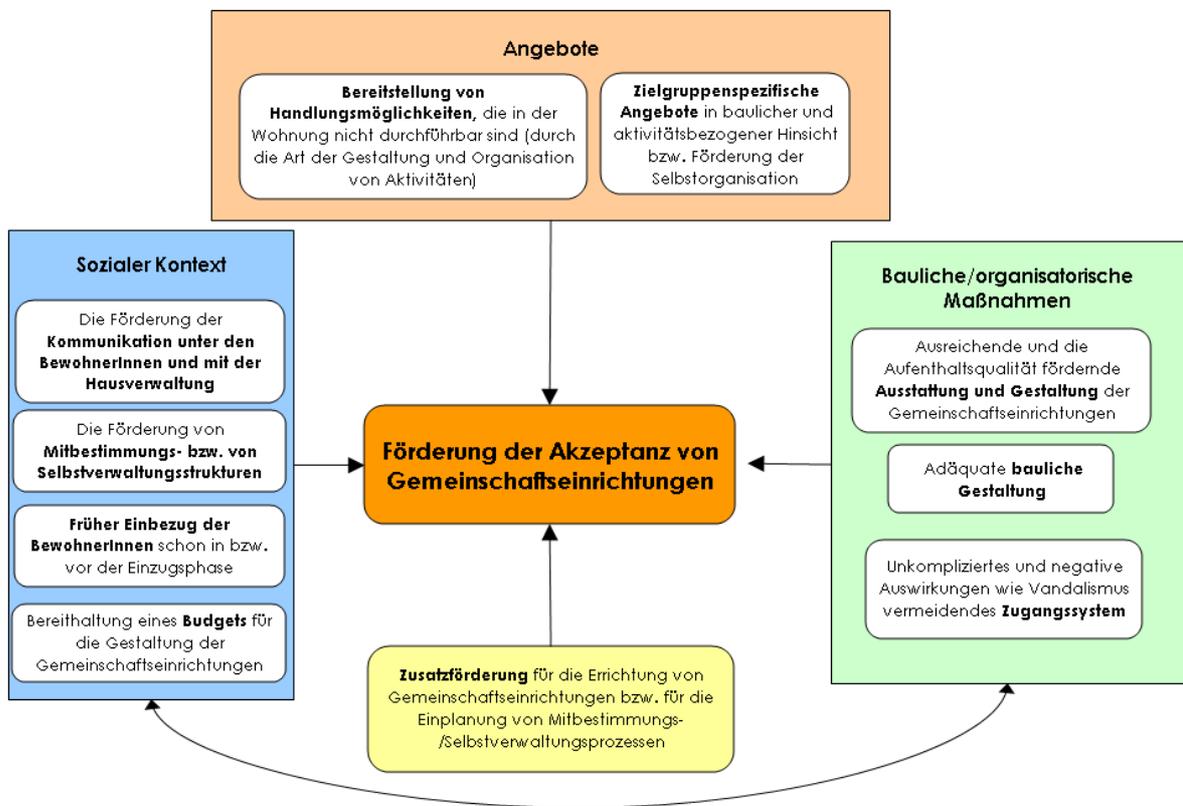


Abbildung 11: Die Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen fördernde Faktoren

Einige dieser Punkte sollen nun noch etwas näher diskutiert werden.

Die Aufenthaltsqualität fördernde Ausstattung und (bauliche) Gestaltung

Wie in den empirischen Ergebnissen und in der Literatur genauer beschrieben, ist

- eine **wohnliche Gestaltung**
- eine **vielseitige Nutzbarkeit** (Möglichkeit Boden- und Wandflächen zu benutzen, den Raum zu teilen, rutschfester Boden...)
- das Vorhandensein von **Toiletten bzw. Wasseranschlüssen**
- die Ausstattung mit ausreichenden, Handlungsmöglichkeiten bietenden **Einrichtungsgenständen**

für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen wichtig.

Der Einbezug der BewohnerInnen bzw. ein zur Verfügung stehendes Budget bei solchen Gestaltungsentscheidungen sind sehr zu empfehlen, da dies die Akzeptanz und die Identifikation mit der Gemeinschaftseinrichtung erhöht.

Einsehbarkeit kann die Nutzung fördern, da der Raum in der Wohnanlage präsenter wird, kann sie aber auch einschränken, da die Beobachtung von außen oft als unangenehm empfunden wird. Hier muss es eine Möglichkeit der Einschränkung der Einsehbarkeit geben. Ebenso sind eine ausreichende Schalldämmung und gute Akustik zu beachten.

Die zentrale und von der Wohnung gut erreichbare Lage der Gemeinschaftseinrichtungen ist nach der Literatur und ExpertInneninterviews ein wichtiges Kriterium für die Akzeptanz. Eine zentrale Lage muss jedoch von ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen begleitet werden. In größeren Wohnanlagen kann die Situierung der Gemeinschaftseinrichtungen in anderen Häusern ebenfalls die Nutzung einschränken. Hier sollte verstärkt auf die Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinschaftseinrichtungen in den anderen Häusern (Öffnungszeiten, Art der Zugangsmöglichkeit usw.) aufmerksam gemacht werden, wie dies ein Befragter im Kabelwerk anmerkt.

Die Förderung der Kommunikation unter den BewohnerInnen und mit der Hausverwaltung

Die Förderung sozialer Kontakte in der Nachbarschaft durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wird von manchen Interviewten als in ihren Auswirkungen besonders positiv erlebt bzw. gesehen, auch die quantitativen Daten zeigen einen leicht positiven Einfluss von Nachbarschaftskontakten auf die Wohnzufriedenheit. Umgekehrt führen Konflikte – die auch aufgrund mangelnden nachbarschaftlichen Kontakts zustande kommen können – zu verminderter Wohnzufriedenheit und meist zu zusätzlicher Arbeit der Hausverwaltungen, die in solchen Fällen oft eingeschaltet werden.

Mehreren Interviewten zufolge kann die auch oberflächliche Bekanntschaft von anderen BewohnerInnen die Hemmschwelle senken, im Konfliktfall, aber auch beim Wunsch nach Hilfestellungen direkt in Kontakt mit anderen BewohnerInnen zu treten. Auch das Sicherheitsgefühl werde dadurch positiv beeinflusst: man habe das Gefühl, dass die NachbarInnen in Notfällen oder bei Einbrüchen aufmerksamer sind.

Diese Bekanntschaften können durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen entstehen (wie auch die empirischen Daten zeigen). Gemeinschaftseinrichtungen werden von den Interviewten als die **Orte** solcher, auch oberflächlicher Kontakte wahrgenommen und sind gleichzeitig die räumliche Bedingung für die Entstehung dieser Kontakte.

Besonders deutlich wird das bei Cohousing- oder Baugruppenprojekten: hier sind sowohl räumliche als auch Kommunikationsstrukturen eine Bedingung für das Funktionieren der Selbstverwaltung. (siehe Kapitel 3 bzw. die Aussagen der Interviewten aus dem Wohnprojekt rosa*kalypso)

Es reicht daher nicht, nur die räumliche Komponente – also die Gemeinschaftseinrichtung selbst – bereitzustellen: diese steht in einer Wechselwirkung mit der Intensität und Art der Kommunikationsformen, die sich in einer Wohnanlage etablieren, sowohl unter den BewohnerInnen als auch zwischen BewohnerInnen und Hausverwaltungen.

Hier wäre eine in weiteren Studien zu erörternde Forschungsfrage die nach der **Rolle der Gemeinschaftseinrichtungen in Bezug auf die Nachbarschaft**: Fördern Gemeinschaftseinrichtungen Kontakte? Wenn ja, wie und auf welche Weise? Wirken diese Kontakte konfliktvermindernd? Welche Personengruppen hätten an welcher Art von Kontakt Interesse? Inwiefern können intensivere Kontakte auch konflikterzeugend sein? Welche anderen nachbarschaftsfördernden Maßnahmen sind möglich?

Kommunikation kann auch durch den Einsatz des **Internets** gefördert werden, etwa in Form von BenutzerInnengruppen oder Diskussionsforen. Die Kombination von unkomplizierter Kommunikation über das Internet und der Möglichkeit persönlicher Treffen scheint vielversprechend – so schildert auch die Bewohnerin des Wohnprojekts im Kabelwerk eine sehr praktische Ergänzung dieser beiden Formen.

Eine ausschließliche Konzentration auf das Internet könnte dazu führen, dass die Diskussion zu „anonym“ wird und dadurch mit der Zeit das Interesse daran abnimmt. Online-Communities müssen – wie z.B. die Erfahrung im Gasometer²⁵ zeigt – immer wieder neu aktiviert werden, etwa durch Veranstaltungen in Gemeinschaftseinrichtungen oder Hausversammlungen und Mitbestimmungsmöglichkeiten. Die BewohnerInnen müssen ein gemeinsames Interesse an

²⁵ <http://derstandard.at/1254311998066/Communities-Abschied-vom-globalen-Dorf> (Stand: 15. 1.2010)

bestimmten Themen teilen. Hinzu kommt, dass nicht alle Personen das Internet nützen – diese werden durch eine Fokussierung auf digitale Medien von den Kommunikationsprozessen ausgeschlossen. (vgl. auch Maerki/Schikowitz 2006)

Der **Informationsfluss** zwischen Hausverwaltung und BewohnerInnen ist eine sicher nicht unwichtige Zufriedenheitskomponente und wird auch in Bezug auf Mitbestimmungsmöglichkeiten relevant. (vgl. Maerki, D.O./Schikowitz, A. 2008b)

Hier wären nach Ansicht der Interviewten persönliche Anschreiben, Newsletter und möglichst offen organisierte bzw. auch an den Perspektiven der BewohnerInnen orientierte MieterInnenversammlungen gut. Einen interessanten Weg ist man in der Inter-ethnischen Nachbarschaft gegangen: hier bezog man die BewohnerInnen in die Entscheidungsfindung bezüglich Kosteneinsparungsmaßnahmen mit ein. Dies hat mehrere positive Effekte: die BewohnerInnen fühlen sich ernst genommen und einbezogen und sehen selbst die Schwierigkeiten in der Kosteneinsparung. Dadurch wird die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht.

In diesem Zusammenhang zeigt sich eine mögliche noch zu beleuchtende Forschungsfrage, nämlich die nach den Möglichkeiten der **Kommunikation zwischen Hausverwaltungen und BewohnerInnen**. Wie kann die Kommunikation zwischen Hausverwaltungen und BewohnerInnen verbessert werden? Welche Faktoren erschweren diese, welche Mittel funktionieren besonders gut? Welche Formen bringen welche Vor- und Nachteile für BewohnerInnen und/oder Hausverwaltungen? Welche Auswirkungen ziehen verschiedene Kommunikationsformen nach sich?

Eng zusammen hängend mit funktionierenden Kommunikationsstrukturen sind die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtung fördernde Mitbestimmungs- und Selbstverwaltungsstrukturen: erstere stellen die Bedingung für zweite dar. Beide benötigen die Bereitstellung von Räumlichkeiten und Möglichkeiten des Austauschs.

Förderung von Mitbestimmungs- oder Selbstverwaltungsstrukturen

Ein Vorteil funktionierender Mitbestimmungs- oder Selbstverwaltungsstrukturen unter den BewohnerInnen für die Hausverwaltungen ist die **Erleichterung der Entscheidungsfindung**. Können sich die BewohnerInnen untereinander mehrheitlich auf bestimmte Maßnahmen einigen, so bedeutet dies auch, dass diese sehr wahrscheinlich eine höhere Akzeptanz erfahren. Ein Experte spricht von einem **Einsparungspotential** für die Hausverwaltungen.

Außerdem werden Räumlichkeiten, die man selbst aktiv gestalten und sich „aneignen“ kann eine höhere subjektive Bedeutung erlangen, sie werden – wie es ja die Funktion von Gemeinschaftseinrichtungen sein sollte, zu einer Art „verlängertes Wohnzimmer“ (Korab).

Hier spielt die als angenehm und wohnlich empfundene Gestaltung wieder eine große Rolle (siehe unten).

In Bezug auf Gemeinschaftseinrichtungen betrifft dies besonders die Nutzungszwecke und die möglichen (organisierten) Aktivitäten, die Ausstattung und Gestaltung, Nutzungsbedingungen (z.B. Öffnungszeiten) und Zugangsregelungen.

Diese Einigung der BewohnerInnen untereinander erfordert jedoch die aktive Förderung dieser Mitbestimmungs- oder Selbstverwaltungsstrukturen.

Zwischen **Mitbestimmung und Nutzung** gibt es einen doppelten positiven Effekt: Die Selbstverwaltung bzw. Mitbestimmung wird zu einem eigenen „Nutzungszweck“ der Gemeinschaftseinrichtungen – sie fördern, neben ihrer Eigenschaft, die Akzeptanz für Entscheidungen bezüglich der Einrichtungen zu erhöhen, auch die Nutzung der Einrichtungen selbst (siehe die Schilderung der Interviewten aus dem Wohnprojekt im Kabelwerk). Auch die Organisation von Aktivitäten in den Gemeinschaftseinrichtungen unter mehreren NachbarInnen wird durch den Austausch in der Hausgemeinschaft wahrscheinlicher.

Ein weiterer Effekt ist, dass sowohl durch die Nutzung und Existenz der Gemeinschaftseinrichtungen als auch durch Mitbestimmungsstrukturen die Kontakte in der Nachbarschaft und (dadurch) die Wohnzufriedenheit gefördert werden können.²⁶

Bezüglich der Mitbestimmung gibt es mehrere Möglichkeiten. Diese reichen von der Organisation von Umfragen bis zur Selbstverwaltung durch die BewohnerInnen und können unterschiedliches Ausmaß annehmen bzw. auf verschiedene Arten organisiert werden. Bedingung für all diese Formen ist die Verfügbarkeit über ein bestimmtes **Budget** für die Gestaltung.

Bei **Umfragen** muss auch über Alternativen zur Online-Umfrage nachgedacht werden, da sonst BewohnerInnen ohne Internetzugang von der Teilnahme ausgeschlossen werden. Ein weiterer Punkt ist die Abstimmung der einzelnen, durch Umfragen erhobenen Entscheidungen aufeinander. Dies ist insbesondere in Bezug auf die Gestaltung der Räumlichkeiten relevant. Hier bietet sich die Kombination mit MieterInnenversammlungen an, auf denen über das Gesamtkonzept diskutiert werden kann (zwischen den Alternativen, auf die man sich hier geeinigt hat, könnte man sich u.U. wieder anhand einer Abstimmung entscheiden).

Die Verbindung von kommunikativen Austausch im Internet und Mitbestimmung erscheint sinnvoll: In Diskussionsforen könnten sich BewohnerInnen untereinander austauschen, auf Basis dieses Austauschs könnten dann auch Abstimmungen (über das Internet oder in Hausversammlungen) initiiert werden.

Die Ermöglichung der **Selbstverwaltung** durch die BewohnerInnen erfordert vor allem in der Anfangsphase intensive Betreuung und Begleitung. Hier entstehe, so Experte Korab, nichts „von alleine“. Hierzu gehören Kennenlernetreffen und regelmäßige Treffen der BewohnerInnen des Hauses. Die Begleitung solcher Prozesse kann durch die Hausverwaltungen oder durch spezielle BeraterInnen erfolgen. Es sind verschiedene Abstufungen der Betreuung bzw. der Autonomie denkbar.

In Bezug auf Mitbestimmung und Selbstverwaltung gibt es also vielfältige Formen, die sich in ihrer Intensität und Geeignetheit für bestimmte BewohnerInnengruppen unterscheiden. Alle diese Formen haben ihre spezifischen Vor- und Nachteile.

Wichtig ist hier sicherlich, dass auch das Nicht-Partizipieren von BewohnerInnen möglich sein muss (siehe das Best Practice Beispiel zu Cohousing in Kapitel 3). Nicht alle BewohnerInnen haben die zeitlichen Ressourcen bzw. das Interesse an solchen Prozessen. Hier wäre es von Seiten der Hausverwaltung wichtig Möglichkeiten aufzuzeigen und sich dann eventuell gemeinsam mit den BewohnerInnen eine für die Mehrheit geeignete Form des Einbezugs zu überlegen.

In diesem Kontext interessante Forschungsfragen könnten sich mit den **möglichen Formen der Mitbestimmung** beschäftigen: Welche Mittel der Förderung der Kommunikation und der Mitbestimmung/Selbstverwaltung haben sich bewährt? Welche haben welche Vor- und Nachteile? Welche Gruppen können durch welche Formen angesprochen bzw. aktiviert werden? Wie sollten diese eingeführt/beworben werden? Wie sehen die Prozesse der Einführung von Mitbestimmungsprozessen aus? Welche Formen gibt es, welche haben sich bewährt? Welche Möglichkeiten und Beschränkungen, Vor- und Nachteile haben hier Hausverwaltungen?

Einbezug der BewohnerInnen schon in bzw. vor der Einzugsphase

Die **Einzugsphase** kann eine **besonders große Rolle** für die Förderung der Kommunikationsstruktur, der Mitbestimmung und indirekt für die Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen spielen.

²⁶ Auch die Analyse der quantitativen Daten dieser Studie zeigte Zusammenhänge der Zufriedenheit mit der Mitbestimmung und der Wohnzufriedenheit bzw. der Kontaktintensität und Wichtigkeit der Nachbarschaft und der Wohnzufriedenheit.

Wie auch von der Bewohnerin im Wohnprojekt Kabelwerk geschildert, ist diese eine Phase, in der die BewohnerInnen viele gemeinsame Anliegen und Probleme haben, diese wiederum sind ein Grund sich auszutauschen. In der Interethnischen Nachbarschaft wurde der Einzug bewusst genutzt um die Kommunikation unter den NachbarInnen zu fördern (durch Bereitstellung einer Kinderbetreuung, über die die Eltern miteinander in Kontakt kommen konnten bzw. die beim Umzug entlasten sollte bzw. durch Hilfestellungen vor Ort).

Dieser Effekt „verpufft“ allerdings, wenn sich keine organisierten Strukturen bilden, die diese Anfangsphase überdauern. Die Gemeinschaftseinrichtungen stellen die – wie bei Cohousing-Projekten (Kapitel 3) besonders deutlich wird – räumliche Bedingung für die Aufrechterhaltung neu gebildeter Interaktionsstrukturen dar: diese müssen daher ausreichend vorhanden, den Bedürfnissen der BewohnerInnen und nachbarschaftsfördernd gestaltet werden.

Auch wenn es stimmen mag, dass die Einrichtung der eigenen Wohnung beim Umzug Vorrang hat, ist es wahrscheinlich sinnvoll, diesen **Anfangsimpetus zu nutzen**, um die BewohnerInnen auch **bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen zu aktivieren**. Die konkreten Mitbestimmungs- bzw. Gestaltungsprozesse können dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Dies kann darin bestehen, dass Informationen zur Bedienung, zu Nutzungsmöglichkeiten und möglichen Formen der Mitbestimmung bzw. Selbstverwaltung gegeben werden. So sei es nach Langschwert (1987) notwendig, den BewohnerInnen auch die Möglichkeiten und Vorteile einer Gemeinschaftseinrichtung klar zu machen, also Anregungen zur Nutzung zu geben.²⁷ Damit einher gehend **sollte es Handlungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen geben** – in Form von Mitbestimmungsstrukturen bzw. einem verfügbaren Budget. Werden die Gemeinschaftseinrichtungen einmal prinzipiell als gestalt- und nutzbarer Raum verstanden, ergeben sich daraus auch neue, von den BewohnerInnen selbst initiierte Ideen.

Die Gemeinschaftseinrichtungen sollten idealerweise von Anfang an als so ein gestalt- und nutzbarer Raum in der nahen Wohnumgebung wahrgenommen werden. Zu lange mit dem Einbezug der BewohnerInnen zu warten, könnte dazu führen, dass diese das Gefühl haben, dass Mitbestimmung hier gar nicht erwünscht oder möglich ist und mangelnde Nutzungsmöglichkeiten bzw. -ideen führen zu Desinteresse an der Einrichtung.

Experte Robert Korab schildert, dass im Wohnhof Orasteig die Gemeinschaftsräume erst nach der **Bildung einer Selbstverwaltungsstruktur** an die BewohnerInnen übergeben wurden. Auch die Gewog versucht die BewohnerInnen insofern früh einzubinden, als dass für die Gemeinschaftseinrichtungen beim Einzug nur die Anschlüsse her gerichtet werden, die Entscheidung über die Art und den Nutzungszweck der Gemeinschaftseinrichtungen fällen dann die BewohnerInnen.

Unkompliziertes und negative Auswirkungen vermeidendes Zugangssystem

Die Regelung des Zugangs ist für die Nutzung besonders wichtig (siehe die empirischen Ergebnisse). Hier muss eine Balance gefunden werden zwischen Kontrolle – um Vandalismus, die Nutzung durch zu viele hausfremde bzw. dominante Gruppen oder die Nutzung außerhalb der festgelegten Zeiten zu vermeiden – und einer größtmöglichen Offenheit. Der Zugang sollte generell so wenig umständlich wie möglich gestaltet werden. Elektronische Zugangssysteme mit persönlichen Karten der BenutzerInnen scheinen – mit oder ohne Buchungsmöglichkeit – vor allem für große Wohnanlagen eine von den BewohnerInnen gut angenommene Lösung zu sein. Voraussetzung ist das reibungslose Funktionieren des Systems.

Im Wohnprojekt rosa*kalypso, wo der Zugang mit dem eigenen Schlüssel möglich ist (die Zugangshürde also sehr gering ist) könnte u.U. ein anderer Faktor bisherigen Vandalismus vermieden haben: die soziale Kontrolle durch bzw. die Verbundenheit der Hausgemeinschaft zu den Gemeinschaftsräumen. Hier zeigt sich ein weiterer positiver, von den Interviewten genannter Effekt, der Etablierung von Kommunikations- und Mitbestimmungsstrukturen unter

²⁷ Siehe auch die frühen Cohousing-Projekte (Kap. 3): aufgrund noch nicht vorhandenen Wissens über Nutzungsformen und -möglichkeiten der Gemeinschaftseinrichtungen wurde aus der retrospektiven Sicht vieler BewohnerInnen zu viel Gewicht auf die Gestaltung der privaten Wohnräume gelegt.

BewohnerInnen: die Gemeinschaftseinrichtungen werden als eigener Wohnraum empfunden und dadurch verantwortungsvoller behandelt.

Wichtig sind in Bezug auf Zugangsbedingungen auch die Öffnungszeiten (falls solche festgelegt werden) der Gemeinschaftseinrichtungen: diese sollten auch für Berufstätige akzeptabel sein.

Die Buchbarkeit hat Vor- und Nachteile: einerseits kann sie die Nutzung einschränken, da spontane Nutzung erschwert wird, andererseits kann sie dabei helfen Nutzungskonflikte zu vermeiden (zwischen an der Nutzung interessierten BewohnerInnen). Hier wäre die von einem Vertreter einer Hausverwaltung angedachte Lösung einer Festlegung von allgemein zugänglichen und von buchbaren Zeiten eine Kompromisslösung.

Zielgruppenspezifische Angebote in baulicher und aktivitätsbezogener Hinsicht bzw. Förderung der Selbstorganisation

Auf die Frage nach dem Interesse bezüglich der **Organisation von Kursen oder Vorträgen bzw. dem Angebot von Dienstleistungen** reagierten die meisten Interviewten sehr interessiert. Dies hätte mehrere Vorteile: die BewohnerInnen haben einen „Grund“ in den Gemeinschaftsraum zu gehen und sich dort eventuell auch auszutauschen, es ist ein Angebot, das in der eigenen Wohnung nicht möglich ist und es ist kostengünstiger als die Inanspruchnahme kommerzieller Angebote (selbst wenn ein/e kommerzielle/r AnbieterIn die Räume nutzt, muss er/sie keine Miete dafür zahlen, dadurch wird das Angebot günstiger).

Skepsis herrscht teilweise bezüglich kommerzieller Angebote, da diese eventuell zu teuer werden, es kam der Vorschlag, vorrangig den BewohnerInnen selbst die Möglichkeit zu geben ihr Wissen bzw. ihre Fähigkeiten weiter zu vermitteln.

Voraussetzung ist hier ein ausreichendes Interesse an diesen Angeboten unter den BewohnerInnen: dafür eignen sich Umfragen im Internet besonders gut (wie auch im Kabelwerk praktiziert).

Eine die **Selbstorganisation** der BewohnerInnen stärkende Idee ist die der **Tauschkreise**, die schon in einigen Stadtteilen verwirklicht sind bzw. über deren Einführung z.B. im Kabelwerk nachgedacht wird. Auch im Wohnprojekt rosa*kalypso ist diese Idee schon recht weit gediehen – hier ist es außerdem sehr unterstützend, dass sich die BewohnerInnen untereinander recht gut kennen, das gegenseitige Vertrauen also schon da ist und somit auch wahrscheinlich das Interesse an Partizipation.

Ideal wäre es also, **diese Konzepte mit Strategien einer bewussten Förderung der Nachbarschaft** (siehe oben), wie sie auch Mitbestimmungs- und Selbstverwaltungsstrukturen sein können, **zu verbinden**.

Expertin Susanne Reppé sieht den zukünftigen steigenden Bedarf an **sozialen Dienstleistungen** in Gemeinschaftseinrichtungen. Hier können Gemeinschaftseinrichtungen z.B. in Form eines Angebots von Pflegedienstleistungen und Jugendbetreuung gezielte Angebote für bestimmte BewohnerInnengruppen darstellen. Hier wird jedoch die Zugänglichkeit durch andere BewohnerInnen eingeschränkt – sie sind nicht mehr so „offen“, sondern auf bestimmte Zielgruppen zugeschnitten und werden von externen Organisationen betrieben. Diese sicherlich wichtigen und sinnvollen Dienstleistungen sollten also vielleicht eher als *zusätzliches* Angebot in Form einer Gemeinschaftseinrichtung verstanden werden (indem die Gemeinschaftseinrichtungen nur zu einer bestimmten Zeit von diesen beansprucht werden oder eine eigene Räumlichkeit zur Verfügung gestellt bekommen).

Haushalte mit Kindern sind – wie die empirischen Ergebnisse bestätigen – die vorrangige **Zielgruppe** von Gemeinschaftseinrichtungen. Dies liegt am Raumeignungsverhalten von Kindern, sie halten sich oft in halböffentlichen Räumen auf und kommunizieren auch eher untereinander als Erwachsene. Aufgrund des Verhaltens der Kinder orientieren sich ihre Eltern auch stärker am halböffentlichen Raum und kommen mit anderen Eltern – über das gemeinsame „Thema“ Elternschaft – ins Gespräch. Die empirischen Ergebnisse zeigten daher auch eine höhere Kontaktintensität zur Nachbarschaft von Personen mit Kindern im Haushalt.

Menschen, die entweder **keine Kinder haben bzw. alleine leben**, haben weniger „Grund“ für diese Außenraumorientierung, die Hemmschwelle für die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen ist höher. Wenn, tun dies eher „sozial aktivere“ Menschen, die z.B. ihre FreundInnen in die Gemeinschaftseinrichtungen einladen. Für andere Personen würden konkrete Angebote bzw. Aktivitäten wie Kurse, Vorträge oder thematisch spezifische Treffen in den Gemeinschaftseinrichtungen diese Hemmschwelle senken. Es ist wahrscheinlich leichter, allein einen Raum aufzusuchen, wenn es einen vorgegebenen „Grund“ dafür gibt und wo Gemeinschaftlichkeit nicht schon vorausgesetzt wird. Bekanntschaften können sich dann – wenn der Wunsch danach besteht - über diese Aktivitäten ergeben.

Organisierte Aktivitäten können auch **ältere BewohnerInnen** – etwa solche mit spezifischen Hobbys – ansprechen, ebenso wie deren Einbindung in oft zeitintensive Selbstorganisationsformen wie z.B. Tauschkreise. Von letzteren – doch auch von Aktivitäten in Gemeinschaftseinrichtungen ganz allgemein - könnten insbesondere Personen mit **wenig finanziellem Kapital** profitieren.

Jugendliche stellen laut den ExpertInnen eine weniger interessierte Zielgruppe dar, doch auch sie könnten durch konkrete Angebote wie schalldichte Party- oder Proberäume angesprochen werden.

Die **Freiraumgestaltung** spielt in Bezug auf die verschiedenen Zielgruppen ebenfalls eine wesentliche Rolle – über diese sollten mehrere Möglichkeiten der Rauman eignung entsprechend der verschiedenen Bedürfnisse gegeben werden: von ruhigen Zonen bis zu Treffpunkten oder eher verwachsenen oder versteckten Regionen. Eine Abstufung von „öffentlichen“ bis zu halbprivaten und privaten Räumlichkeiten ermöglicht auch eine nach außen ragende individuelle Gestaltung und Nutzung. Die Übergangsräume zwischen privaten und öffentlichen Bereichen fördern die Kontaktaufnahme bzw. den Übertritt vom Privaten ins Öffentliche (vgl. McCamant/Durrett 1994 und Maerki/Schikowitz 2008).

Bauträger- und hausverwaltungsbezogene Maßnahmen

Der Rahmen für die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen im gemeinnützigen Wohnbau wird nach Expertin Reppé durch mehrere Faktoren bestimmt. So sind Gemeinschaftsflächen nicht förderbar, was die mögliche Größe einschränkt.

Auch die Art der Förderung (z.B. Heimförderung) gibt den finanziellen Rahmen vor. Eine Möglichkeit diesen zu erweitern, sind Wohnprojekte wie etwa die Autofreie Mustersiedlung, wo auf Garagenplätze verzichtet und das gesparte Geld in Gemeinschaftsflächen investiert wurde.

Die Vergabe von Förderungen für Projekte mit Gemeinschaftseinrichtungen wird außerdem durch die Kriterien des Grundstücksbeirats – in die seit Neuestem soziale Nachhaltigkeit mit aufgenommen wurde – und durch die Besetzung der Jury z.B. durch die Leitstelle für alltags- und frauengerechtes Planen beeinflusst.

Aufgrund der Bauträgerwettbewerbe ist Mitbestimmung durch die BewohnerInnen meist erst bei der Nachausrüstung, also nach Einzug möglich.

Eine Maßnahme zur Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen könnte die Einführung einer Zusatzförderung für spezielle Wohnbauprojekte, die den Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen argumentieren können, sein. Hier sollte auch das Budget für die Ausstattung von Gemeinschaftseinrichtungen beachtet werden.

Auch sollten Möglichkeiten gegeben werden, MieterInnen möglichst früh in Gestaltungsentscheidungen mit einzubeziehen. Selbstverwaltungs- und Mitbestimmungsstrukturen bzw. Kommunikationsstrukturen sollten als Beitrag zu „sozialer Nachhaltigkeit“ ebenso gefördert werden. HausbetreuerInnen bzw. solche Prozesse begleitende MediatorInnen bzw. BetreuerInnen können hier wichtige organisatorische Funktionen übernehmen.

Im Rahmen dieser Studie wurde deutlich, dass Gemeinschaftseinrichtungen einen Einfluss – im positiven und negativen Sinn – auf die Wohnzufriedenheit haben können. Geringe Akzeptanz

bzw. ein schlechtes organisatorisches Konzept können zu negativen Effekten wie Vandalismus führen bzw. die Wohnzufriedenheit mindern.

Die Wohnzufriedenheit wird direkt durch die Bewertung, Wichtigkeit und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen beeinflusst, jedoch auch indirekt, indem diese soziale Kontakte in der Nachbarschaft fördern, eine subjektive Erweiterung des Wohnraums darstellen und eine Erhöhung von Ortsbindung an bzw. Identifikation mit der Wohnanlage mit sich bringen können.

Um positive Wirkungen auf die Wohnzufriedenheit entfalten zu können, muss die Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen unter den BewohnerInnen gewährleistet werden. Diese ist jedoch nur gegeben, wenn bestimmte bauliche und organisatorische Kriterien erfüllt werden, wobei vor allem der Einbezug der BewohnerInnen von zentraler Bedeutung ist. Die Bereitstellung der Räumlichkeiten allein ist nicht ausreichend, der soziale Kontext sowie die Handlungsmöglichkeiten der BewohnerInnen in diesen Räumlichkeiten sowie das Engagement der Hausverwaltungen sind entscheidend.

7. Literatur

Bärsch/Simbriger (2001): „Aus dem Privaten ins Öffentliche. Eine empirische Untersuchung über Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen.“ In: Schader-Stiftung (Hg.) (2001): „wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens.“ Schader-Stiftung, Darmstadt.

Beck, S./Perry, T. (2008): „Studie Soziale Segregation – Nebeneinander und Miteinander in der Stadtgesellschaft.“ In: vhw Forum Wohnungseigentum. Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft (Berlin). Heft 3. Juni-Juli 2008. S. 115-122.

Brech, J. (2003): „Das Leben im globalen Hof.“ In: Ludl, H. (Hg.) (2003): „Das Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft.“ Springer. Wien. New York. S. 85-146.

Bonaiuto et al.(1999): „Multidimensional Perception of Residential Environment Quality and Neighbourhood Attachment in the Urban Environment.“ In: Journal of Environmental Psychology (1999) 19, S. 331-352. Academic Press.

Csasny, K/Stocker, E. (2007): Wohnzufriedenheit im heimischen Wohnungswesen.
http://www.vwbf.at/content/publik/publikpdf/ib07_czasny_stocker.pdf (Stand: 14.1.2010)

Flade, Antje (2006): „Wohnen psychologisch betrachtet.“ Huber. Bern.

Graumann, C. F./ Kruse, L. (1978): „Sozialpsychologie des Raumes und der Bewegung.“ In: Hammerich, K. / Klein, M. (1978): Materialien zur Soziologie des Alltags. Westdeutscher Verlag. Opladen. S. 176-219.

IFES/FESSEL (2000): „Wohnzufriedenheit in Wien.“ Wien.
<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforchung/verhaltensforschung/wohnzufriedenheit/index.html> (Stand: 14.1.2010)

Fellner, G. et al. (2007): „Leben und Lebensqualität in Wien.“ Wien. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18.

Hansely, H./Kaufmann, A. (2004): „Wiener Wohnstudien: Wohnzufriedenheit, Mobilitäts- und Freizeitverhalten.“ Wien.

Institut für Stadtforschung (1988): „Wie wohnen wir morgen? Dokumentation des Internationalen Symposiums ‚Lebensqualität in der Großstadt. Wohnbau und Wohnumfeld unter Einbeziehung biologischer Aspekte.‘“ Wien.

Korab, R./Lacina, B./Zuba, R. (2005): „Jugendgerechtes Planen und Bauen. Qualitätssteigerung im Wohnbau.“ Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50. Wien.

Landentwicklung Steiermark (2008): „Wohnzufriedenheit im geförderten Geschossbau in der Steiermark.“ Im Auftrag der steirischen Landesregierung, Abt. 15. Graz.

Langschwert et al. (1983): „Gemeinschaftsräume und ihre Nutzungsqualität.“ Wien.

Ludl, H. (Hg.) (2003): „Das Wohnmodell inter-ethnische Nachbarschaft“. Springer. Wien/New York.

Maerki, D.O./Schikowitz, A. /Kranz, M. (2006): „Akzeptanz digitaler Technologieangebote im Wohnbereich. Vergleichende Ist-Analyse der Ausstattung, Nutzung und Bedürfnisse im sozialen und kommunalen Wohnbau. Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50.

http://wohnbauforschung.at/de/Projekt_Akzeptanz_Technologieangebote.htm (Stand 15.1.2010)

Maerki, D.O./Schikowitz, A. (2008): „Flexibilität im Wohnbereich – neue Herausforderungen, innovative Lösungsansätze“. Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50.

http://wohnbauforschung.at/de/Projekt_Flexibilitaet_Wohnbereich.htm (Stand: 15.1.2010)

Maerki, D.O./Schikowitz, A. (2008b): Nutzung und Akzeptanz der Angebote und BewohnerInnenwünsche. Evaluation der wohnbase © Döbling. Unveröffentlicht.

Ma 25 (2010): Sozialer Wohnbau in Wien. 80 Jahre Erfolg und Herausforderung

<http://www.gebietsbetreuungen.wien.at/htdocs/sozialeswohnen.html> (Stand: 15.01.2010)

McCamant, K./Durrett, C. (1994): Cohousing. A Contemporary Approach to Housing Ourselves. Ten Speed Press. Berkeley.

Sinus Sociovision 2009: „Die Sinus-Milieus in Österreich.“

http://www.wu.ac.at/werbung/download/sbwl/info_a.pdf (Stand: 16.8.2009)

SORA (2007): „Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in den Anlagen

„Kabelwerk“ und „Wiesenstadt“.“ Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50.

http://www.wohnbauforschung.at/de/Projekt_Wohnzufriedenheit_Kabelwerk_Wiesenstadt.htm (Stand: 10.11.2009)

SORA (2005): „Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien. Eine Sonderauswertung von

„Leben und Lebensqualität in Wien II“.“ Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50.

http://www.sora.at/images/doku/SORA_Wohnen_2006.pdf (Stand: 10.11.2009)

Statistik Austria (Hg.) (2007): „Einkommen, Armut und Lebensbedingungen. Ergebnisse aus EU-SILC 2007.“ Wien. Statistik Austria.

Statistik Austria (2007): Lohnsteuerstatistik 2007.

<http://www.wien.gv.at/statistik/daten/pdf/einkommen.pdf> (Stand: 14. 1. 2007)

Statistik Austria (2008): Mikrozensus Arbeitskräfteerhebung. www.statistik-austria.at (Stand: 14.1.2010)

Statistik Austria (2009): Statistik des Bevölkerungsstandes 2009. www.statistik-austria.at (Stand: 14.1.2009)

Vester, M./von Oertzen, P./Geiling, H./Hermann, T./ Müller, D. (2001): „Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel. Zwischen Integration und Ausgrenzung.“ Suhrkamp. Frankfurt/M.

Walden, Rotraut (1993): „Lebendiges Wohnen: Entwicklung psychologischer Leitlinien zur Wohnqualität: Aneignungshandlungen in Wohnumwelten aus der Sicht von Architekten, Bewohnerinnen und Bewohnern.“ Frankfurt am Main [u.a.]. Lang.

Zeiger, H. (1983): „Die vielen Räume der Kinder. Zum Wandel räumlicher Lebensbedingungen seit 1945.“ In: Preuss-Lausitz et al. (Hg.) (1983): „Kriegskinder, Konsumkinder, Krisenkinder.“ Berlin. S. 176-195.

8. Abbildungen und Tabellen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Soziale Einflussfaktoren auf die Nutzung / NutzerInnengruppen	27
Abbildung 2: Einflussfaktoren auf die Nutzung (Literatur)	29
Abbildung 3: Gemeinschaftshaus Trudelslund	35
Abbildung 4: Speisesaal im Gemeinschaftshaus Trudelslund	36
Abbildung 5: Wellnessbereich in der inter-ethnischen Nachbarschaft	38
Abbildung 6: Standorte der Wohnanlagen (Stadtplan Wien)	40
Abbildung 7: Korrelationen von Nutzung, Wichtigkeit und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen	73
Abbildung 8: Auswirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen	74
Abbildung 9: Einflussfaktoren auf die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen	88
Abbildung 10: Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit	131
Abbildung 11: Die Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen fördernde Faktoren	141

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit	18
Tabelle 2: Geschlecht der Befragten	56
Tabelle 3: Durchschnittliches Alter der Befragten pro Wohnbau	57
Tabelle 4: Haushaltsgröße und Anzahl der Kiinder/Jugendlichen im Haushalt	58
Tabelle 5: Erwachsene/Haushalt	58
Tabelle 6: Höchste abgeschlossene Ausbildung	59
Tabelle 7: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen	60
Tabelle 8: Nettoeinkommen/Erwachsener	60
Tabelle 9: Geburtsland	61
Tabelle 10: Migrationshintergrund	62
Tabelle 11: Nutzungsintensität aller Gemeinschaftseinrichtungen	64
Tabelle 12: Nutzung durch Kinder	64
Tabelle 13: Am häufigsten genutzte Gemeinschaftseinrichtungen	65
Tabelle 14: Teilnahme an Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen	65
Tabelle 15: Wichtigkeit aller Gemeinschaftseinrichtungen für das Wohlbefinden in der Wohnanlage	70
Tabelle 16: Gemeinschaftseinrichtungen als Einzugsgrund	70
Tabelle 17: Beurteilung aller Gemeinschaftseinrichtungen	71
Tabelle 18: Positive soziale Auswirkungen	75
Tabelle 19: Identifikation und Ortsbindung	79
Tabelle 20: Negative soziale Auswirkungen	82
Tabelle 21: Lärm und Vandalismus	84
Tabelle 22: Beurteilung der Mitsprachemöglichkeit	96
Tabelle 23: Beurteilung der Höhe der Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen	104
Tabelle 24: Bevorzugte Kostenabrechnungsform	105
Tabelle 25: Allgemeine Wohnzufriedenheit	121
Tabelle 26: Beurteilung der Wohnqualität	122
Tabelle 27: Wegzugspläne	123
Tabelle 28: Weiterempfehlung der Wohnanlage	123
Tabelle 29: Zusammenhang der Wohnumweltmerkmale mit der Wohnzufriedenheit	129
Tabelle 30: Einflussfaktoren auf die Wohnzufriedenheit	130

9. Anhang

9.1. Leitfaden für ExpertInneninterviews

9.2. Online-Fragebogen (exemplarisch für das Kabelwerk)

9.1. Leitfaden für ExpertInneninterviews

1) Bauliche und soziale Kriterien, Unterstützung von Aneignungsprozessen

- Was sind Ihre Erfahrungen mit der **Planung von Gemeinschaftsräumen in baulicher/architektonischer** Hinsicht? BEISPIELE?

Welche **Fehler** sind hier möglich, welche besonders gelungenen Beispiele gibt es?

-> Größe, Art, Ausstattung, Design, Gestaltbarkeit, Zugänglichkeit: was beachten?

-> Lage der Wohnanlage in der Stadt (Stadttrand, Zentrum...)

-> Art der Wohnanlage (Hochhaus, Flachbau, Höfe..)

- Was sollte/kann in **sozialer Hinsicht** (also in Bezug auf die BewohnerInnen) beachtet und getan werden um die **Nützung/Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen zu unterstützen?** [z.B.: Betreuung, Initiierung von Aktivitäten, Förderung der Selbstverwaltung, finanzielle Unterstützung...] Welche positiven und negativen Erfahrungen haben Sie in dieser Hinsicht gemacht? BEISPIELE?

Welche AkteurInnen (Hausverwaltung/Bauträger) sollten hier **wie** aktiv werden?

-> soziale Homogenität

-> Eigentums- und Mietverhältnisse

-> Wohndauer

2) Organisation, Verwaltung, Verantwortlichkeiten

- Welche Formen der **Verwaltung** von GE haben sich aus Ihrer Sicht bis jetzt bewährt?

Welche Vor- und Nachteile gibt es bei den verschiedenen Verwaltungsformen?

Welche Aufgaben sollte hier wer übernehmen?

[Verwaltung= Instandhaltung/Reinigung, Organisation des Zugangs (Schlüsselvergabe, Zeiten der Nutzung); Verwaltung durch: Hausverwaltung, Hausmeister, externen Verein/Träger, BewohnerInnenvertreter]

- Welche **Vor- und Nachteile** haben aus Ihrer Sicht welche **Formen der MieterInnenmitbestimmung** in Bezug auf GE? (z.B. Mitbestimmung von Gestaltung, Aktivitäten...) Welche Erfahrungen haben Sie hier gemacht?

Wie sollte diese organisiert werden?

In welchem Kontext ist welche Form von Mitbestimmung ratsam?

- Welche positiven und negativen Erfahrungen haben Sie in Bezug auf **die Regelung des Zugangs** in

zeitlicher Hinsicht (Öffnungszeiten),

organisatorischer Hinsicht (Schlüsselvergabe..) und

in Bezug auf die Zugangsberechtigten (BewohnerInnen, externe Personen) gemacht?

- Welche Formen der **Kostenabrechnung** bei GE haben sich aus Ihrer Sicht bis jetzt bewährt? Welche Vor- und Nachteile gibt es bei den verschiedenen Kostenabrechnungsformen aus Ihrer Sicht?

Wie können zu hohe Kosten für die BewohnerInnen vermieden werden? Wann werden Kosten als zu hoch empfunden?

3) Auswirkungen

- Welche positiven und negativen **Auswirkungen** können GE in Wohnhausanlagen auf das **Wohnerleben/-verhalten** aus Ihrer Sicht/Erfahrung haben?

Evt. Nachfragen, falls nicht genannt:

→ **Wohnzufriedenheit: sind hier Ihrer Erfahrung nach Zusammenhänge feststellbar?**

→ Intensivere Nachbarschaft

→ Abbau von Anonymität

- Selbstorganisation der MieterInnen
- Identifikation mit dem Wohnbau
- höhere Ortsbindung der BewohnerInnen
- > Lärm
- > zu hohe Kosten
- > Konflikte in der Nutzung

- Welche **Vorteile/Nachteile** haben **Bauträger/Hausverwaltungen** von GE?

- weniger Vandalismus
- weniger Fluktuation
- Image des Bauträgers/Hausverwaltung/der Anlage
- > hohe Kosten
- > hoher organisatorischer Aufwand

- [falls noch nicht]: Welche **Konflikte und Probleme** können aus Ihrer Erfahrung bei der Nutzung von GE auftreten? Wie kann man ihnen begegnen bzw. wer sollte hier aktiv werden?

4) Zielgruppen

- Gibt es aus Ihrer Sicht bestimmte **Gruppen**, für die GE **besonders nützlich sind bzw. die diese besonders gerne in Anspruch** nehmen? Welche Gruppen können damit weniger anfangen? Für welche Gruppen fehlen GE? Welche?
Auf welche Art und Weise nutzen verschiedene Gruppen die GE?

-> **Nutzungskonflikte**? Wenn ja, welche?

Welche **Arten von GE** werden aus Ihrer Erfahrung **von welchen Gruppen** besonders nachgefragt/besonders akzeptiert? Welche funktionieren besonders gut?

5) Bedeutung von Gemeinschaftseinrichtungen

- Wie erklären Sie sich, dass **GE in neuen Wohnbauten seit den 90ern wieder verstärkt** gebaut werden? Haben Sie da Vermutungen/Interpretationen? (gesellschaftliche Entwicklungen, Marktlage...) Welche Bedürfnisse (v.a. von BewohnerInnen) stehen dahinter? In welchem Zusammenhang steht dies mit der Zunahme an partizipativen Wohnprojekten? (sind mehr GE eine Folge davon?)
- Denken Sie, dass in Zukunft mehr Wohnbauten mit GE gebaut werden oder geht es zur Zeit wieder in eine andere Richtung? **Welche Formen von GE** werden aus Ihrer Sicht in Zukunft besonders wichtig werden? Wie sieht es mit **Ressourcensharing** aus? Wo wurde das schon verwirklicht? (Bsp.) Welche Erfahrungen haben Sie damit gemacht?
- Können GE in Wohnbauten aus Ihrer Sicht ein **neues Wohnmodell/andere Form des Wohnens** und der Interaktion begründen oder sind sie eher als nur eine zusätzliche **Dienstleistung** zu bewerten? Haben sie einen allgemeinen gesellschaftlichen Nutzen? Wenn ja, welchen?

9.2. Online-Fragebogen (exemplarisch für das Kabelwerk)

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Studie!

1. Wie gerne leben Sie hier? Bitte antworten Sie auf einer Skala von "sehr gerne" bis "gar nicht gerne".

	sehr gerne				gar nicht gerne
in dieser <u>Wohnung</u>	<input type="radio"/>				
in dieser <u>Wohnanlage</u>	<input type="radio"/>				
in dieser <u>Gegend</u>	<input type="radio"/>				

2. Bitte beantworten Sie folgende Fragen mit "Ja" oder "Nein".

	ja	nein	weiß nicht
Würden Sie diese Wohnanlage in Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis weiter empfehlen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Planen Sie oder wünschen Sie sich von hier weg zu ziehen?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. In Bezug auf Ihre Wohnung: Wie zufrieden sind Sie mit...

	sehr zufrieden				gar nicht zufrieden
Ihrer Wohnung allgemein?	<input type="radio"/>				
der Wohnungsgröße?	<input type="radio"/>				
dem Grundriss und der Raumaufteilung?	<input type="radio"/>				
der Helligkeit der Räume?	<input type="radio"/>				
der Schalldämmung?	<input type="radio"/>				

4. In Bezug auf Ihr Wohnhaus: Wie zufrieden sind Sie mit...

	sehr zufrieden				gar nicht zufrieden
der architektonischen Gestaltung?	<input type="radio"/>				
den Gemeinschaftseinrichtungen?	<input type="radio"/>				
der Sicherheit	<input type="radio"/>				

5. In Bezug auf die Wohnanlage insgesamt: Wie zufrieden sind Sie mit...

	sehr zufrieden				gar nicht zufrieden
der architektonischen Gestaltung?	<input type="radio"/>				
der Gestaltung der Freiräume (Höfe, Wiesen...)?	<input type="radio"/>				
der Gestaltung der Spielplätze für Kinder?	<input type="radio"/>				
ihrer öffentlichen Verkehrsanbindung?	<input type="radio"/>				
der Hausverwaltung?	<input type="radio"/>				
der Reinigung	<input type="radio"/>				
den Erhaltungs- und Wartungsarbeiten?	<input type="radio"/>				
ihren Bewohner/innen?	<input type="radio"/>				

6. In Bezug auf Ihre Wohnumgebung: Wie zufrieden sind Sie mit...

	sehr zufrieden				gar nicht zufrieden
den kulturellen Einrichtungen und Treffpunkten (Cafés, Lokale usw.)?	<input type="radio"/>				
den gesundheitlichen Einrichtungen (Ärzt/innen, Apotheken)?	<input type="radio"/>				
den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen?	<input type="radio"/>				
den Einkaufsmöglichkeiten?	<input type="radio"/>				
den Grünflächen?	<input type="radio"/>				
der Sicherheit?	<input type="radio"/>				
den hier wohnenden Menschen?	<input type="radio"/>				

7. Wie empfinden Sie persönlich die Höhe Ihrer Wohnkosten?

- unproblematisch
- belastend
- sehr belastend

8. Wie wichtig sind folgende Gemeinschaftseinrichtungen für Ihr Wohlbefinden in der Wohnanlage auf einer Skala von "sehr wichtig" bis "nicht wichtig"?

	sehr wichtig				Gar nicht wichtig
Schwimmbad	<input type="radio"/>				
Sauna	<input type="radio"/>				
Fitnessraum	<input type="radio"/>				
Gemeinschaftsräume	<input type="radio"/>				
Kinderspielräume	<input type="radio"/>				
Fahrradwerkstätte	<input type="radio"/>				

9. Wie beurteilen Sie folgende Merkmale der Sauna auf einer Skala von "sehr gut" bis "sehr schlecht"?

	sehr gut				sehr schlecht
die Größe	<input type="radio"/>				
die Atmosphäre/Innenraumgestaltung	<input type="radio"/>				
die Nutzungsbedingungen/Zugangsregelungen	<input type="radio"/>				
die Instandhaltung	<input type="radio"/>				
die Reinigung	<input type="radio"/>				

Andere

Anmerkungen:

10. Wie beurteilen Sie folgende Merkmale des Schwimmbads auf einer Skala von "sehr gut" bis "sehr schlecht"?

	sehr gut				sehr schlecht
die Größe	<input type="radio"/>				
die Atmosphäre/Innenraumgestaltung	<input type="radio"/>				
die Nutzungsbedingungen/Zugangsregelungen	<input type="radio"/>				
die Instandhaltung	<input type="radio"/>				
die Reinigung	<input type="radio"/>				

Andere Anmerkungen:

11. Wie beurteilen Sie folgende Merkmale des Fitnessraums auf einer Skala von "sehr gut" bis "sehr schlecht"?

	sehr gut				sehr schlecht
die Größe	<input type="radio"/>				
die Atmosphäre/Innenraumgestaltung	<input type="radio"/>				
die Nutzungsbedingungen/Zugangsregelungen	<input type="radio"/>				
die Instandhaltung	<input type="radio"/>				
die Reinigung	<input type="radio"/>				

Andere Anmerkungen:

12. Wie beurteilen Sie folgende Merkmale der Gemeinschafts-/Kinderspielräume auf einer Skala von "sehr gut" bis "sehr schlecht"?

	sehr gut				sehr schlecht
die Größe	<input type="radio"/>				
die Atmosphäre/Innenraumgestaltung	<input type="radio"/>				
Ausstattung mit Toiletten/Strom- und Wasseranschlüssen	<input type="radio"/>				
die Nutzungsbedingungen/Zugangsregelungen	<input type="radio"/>				
die Instandhaltung	<input type="radio"/>				
die Reinigung	<input type="radio"/>				

Andere Anmerkungen:

13. Wie beurteilen Sie folgende Merkmale der Fahrradwerkstätte auf einer Skala von "sehr gut" bis "sehr schlecht"?

	sehr gut				sehr schlecht
die Größe	<input type="radio"/>				
die Innenraumgestaltung/Ausstattung	<input type="radio"/>				
die Nutzungsbedingungen/Zugangsregelungen	<input type="radio"/>				
die Instandhaltung	<input type="radio"/>				
die Reinigung	<input type="radio"/>				

Andere Anmerkungen:

14. Wie beurteilen Sie das Ausmaß der Mitsprachemöglichkeit der Bewohner/innen bei der Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen?

- ist ausreichend
 sollte größer sein
 bin an Mitsprache nicht interessiert

15. Wie oft nutzen Sie und andere erwachsene Haushaltsmitglieder folgende Gemeinschaftseinrichtungen?

	Mehrmals wöchentlich	Mehrmals monatlich	Seltener	Nie
Schwimmbad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sauna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fitnessraum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gemeinschafts-/Kinderspielräume	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fahrradwerkstätte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

16. Falls Sie Kinder haben: Wie oft nutzen Ihre Kinder folgende Gemeinschaftseinrichtungen?

	Mehrmals wöchentlich	Mehrmals monatlich	Seltener	Nie
Schwimmbad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sauna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fitnessraum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gemeinschafts-/Kinderspielräume	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fahrradwerkstätte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

17. Wie empfinden Sie die Höhe der Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen?

- als niedrig
 als angemessen
 als zu hoch

18. Wie sollten die Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen Ihrer Meinung nach abgerechnet werden?

- nach der Häufigkeit der Nutzung durch die Bewohner/innen
 durch pauschale Abrechnung für alle Bewohner/innen

Andere Formen der Kostenabrechnung (bitte hier angeben):

19. Bitte geben Sie für folgende Aussagen an, wie sehr Sie diesen zustimmen.

	stimme sehr zu				stimme gar nicht zu
Die Gemeinschaftseinrichtungen sind soziale Treffpunkte der Nachbarschaft.	<input type="radio"/>				
Die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen hat zu Konflikten/Spannungen unter Bewohner/innen geführt.	<input type="radio"/>				
Es gibt immer wieder Verschmutzungen und Vandalismus in den Gemeinschaftseinrichtungen.	<input type="radio"/>				
Die Gemeinschaftseinrichtungen machen die Wohnanlage zu etwas Besonderem.	<input type="radio"/>				

20. Bitte geben Sie für folgende Aussagen an, wie sehr diese für Sie zutreffen.

	trifft sehr zu				trifft gar nicht zu
Ich nehme an Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen (Feste, Kurse, Austausch) teil.	<input type="radio"/>				
Manche Gemeinschaftseinrichtungen werden auch von Leuten genutzt, mit denen ich mich nicht wohl fühle.	<input type="radio"/>				
Durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen haben sich Kontakte mit anderen Bewohner/innen ergeben.	<input type="radio"/>				
Durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen verbringe ich mehr Zeit in der Wohnanlage.	<input type="radio"/>				
Die Gemeinschaftseinrichtungen sind ein Grund für mich hier weiterhin zu wohnen.	<input type="radio"/>				
Ich fühle mich gestört durch den Lärm, den die Nutzung mancher Gemeinschaftseinrichtungen verursacht.	<input type="radio"/>				
Die Gemeinschaftseinrichtungen waren für mich ein Grund in die Wohnanlage einzuziehen.	<input type="radio"/>				

21. Wie intensiv ist Ihr Kontakt mit den Nachbar/innen? Bitte nur eine Antwort angeben.

- Ich habe mit den anderen Bewohner/innen so gut wie keinen Kontakt.
- Ich unterhalte mich mit einigen Bewohner/innen gelegentlich.
- Ich kenne einige Bewohner/innen näher, wir helfen uns gelegentlich aus und besuchen uns gegenseitig.
- Ich bin mit einigen Bewohner/innen gut befreundet.

22. Bitte geben Sie an, welche der folgenden Aussagen auf Sie zutrifft. Bitte nur eine Antwort auswählen.

- Ich habe nie Konflikte mit anderen Bewohner/innen
- Ich habe selten Konflikte mit anderen Bewohner/innen.
- Ich habe manchmal Konflikte mit anderen Bewohner/innen.
- Ich habe oft Konflikte mit anderen Bewohner/innen

23. Wie wichtig ist Ihnen der Kontakt zur Nachbarschaft auf einer Skala von "sehr wichtig" bis "gar nicht wichtig"?

- sehr wichtig
- eher wichtig
- eher nicht wichtig
- gar nicht wichtig

24. In welchem Bauteil der Anlage wohnen Sie? Diese Information ist wichtig, da der Zugang zu den Gemeinschaftseinrichtungen je nach Wohnhaus verschieden geregelt ist.

- Bauplatz A "Gartenhof"
- Bauplatz B "Luxgebäude"
- Bauplatz C "Siedlung am Park"
- Bauplatz D1 "Terrassenhaus"
- Bauplatz D2 + D3 "Brückenhaus"
- Bauplatz E "Das runde Eck"
- Bauplatz F1 "Solitär"
- Bauplatz F2 "Pool Haus"
- Bauplatz G "Kabelwerk-Karree"
- Bauplatz H "Grießergarten"

- Bauplatz J "Das große Treppenhaus"
- Bauplatz X "Lofts"
- Bauplatz Z "Fabrik"

25. Wann sind Sie in diese Wohnanlage eingezogen?

Bitte geben Sie
das Jahr Ihres
Einzugs an:

26. Welches Eigentums-/Mietverhältnis haben Sie?

- frei finanziertes Eigentum
- gefördertes Eigentum
- geförderte Miete mit Eigentumsoption
- Appartements

27. Nun möchten wir Sie um ein paar Angaben zu Ihrer Wohnung bitten.

ungefähre
Quadratmeteranzahl
der Wohnung:
Zimmeranzahl:

28. Haushaltsgröße

Wie viele Personen leben in
Ihrem Haushalt – Sie selbst mit
eingerechnet?
Wie viele davon sind
Jugendliche von 14-18 Jahren?
Wie viele davon sind Kinder
unter 14 Jahren?

29. Welche ist Ihre höchste abgeschlossene Ausbildung?

- keine abgeschlossene Schulbildung
- Pflichtschule
- Pflichtschule mit Lehre
- Fachschule/Handelsschule

- AHS/BHS
- Universität / Fachhochschule / Akademie

30. Wie hoch ist das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushaltes? Rechnen Sie bitte alle Einkommen zusammen (auch Beihilfen, Renten, etc.).

- bis 1000 Euro
- 1000 bis 2000 Euro
- 2000 bis 3000 Euro
- über 3000 Euro
- keine Angabe

31. Wo sind Sie geboren?

- in Österreich
- in einem anderen Land (bitte hier angeben):

32. Sind Ihre Eltern oder ein Elternteil nach Österreich zugewandert?

- beide Elternteile
- ein Elternteil
- beide Elternteile wurden in Österreich geboren

33. Sind Sie...

- weiblich
- männlich

34. Altersangabe

Bitte geben Sie
Ihr Alter an:

35. Gibt es wichtige Dinge bezüglich Ihrer Wohnung, den Gemeinschaftseinrichtungen, Ihrer Wohnanlage und/oder Ihrer Wohnumgebung, die Sie uns noch mitteilen möchten?



36. Herzlichen Dank für die Teilnahme an der Befragung!

Falls Sie Interesse an den Ergebnissen der Studie haben, geben Sie bitte unten Ihre Mailadresse oder Telefonnummer an oder schreiben Sie an:

michaela.leitner@dasfernlicht.com

Ihre Kontaktdaten werden in keinen Zusammenhang mit den ausgewerteten Daten gebracht.

Sollten Sie Interesse an einem persönlichen Gespräch - wie im Begleitmail beschrieben - haben, würden wir uns sehr freuen, wenn Sie Ihre Mailadresse bzw. Telefonnummer in das Kästchen darunter eintragen oder uns unter oben angegebener Mailadresse kontaktieren.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Interesse an
Ergebnissen:

Interesse an
einem Interview: