



Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen
Wien

Bewohnerbefragung Holzbauprojekte Mühlweg Bauplätze A und B

DI Birgit Schuster

Kerstin Götzl, B.A.

Mag. Andreas Oberhuber

Wien, November 2008

Im Auftrag der Holzforschung Austria, HFA

INHALT

INHALT	2
HAUPTERGEBNISSE	4
1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK	6
1.1 BAUPLÄTZE	6
1.2 BEWOHNERBEFRAGUNG	7
2 BEWOHNERBEFRAGUNG MÜHLPLATZ A	9
2.1 GEBÄUDEDATEN	9
2.2 HAUSHALTS- UND BEWOHNERSTRUKTUR	11
2.2.1 Haushaltsgröße und -form/Wohnungsgröße	11
2.2.2 Bildungsniveau	15
2.2.3 Einkommenssituation	16
2.3 GRÜNDE FÜR DIE WOHNUNGSWAHL BZW. DEN WOHNUNGSWECHSEL	17
2.4 BEWOHNERZUFRIEDENHEIT	19
2.4.1 Zufriedenheit hinsichtlich der Wohnhausanlage und des Wohnumfeldes	19
2.4.2 Zufriedenheit hinsichtlich der eigenen Wohnung	22
2.4.3 Wohnkosten (inkl. Betriebskosten) und Heizkosten	25
2.4.4 Gesamtbewertung Zufriedenheit	27
2.5 QUALITATIVE FRAGEN	28
2.5.1 Weiterempfehlung Holzwohnbau	28
2.5.2 Beurteilung der derzeitigen Wohnsituation	29
2.5.3 Vertiefende Bewohnerinterviews	29
3 BEWOHNERBEFRAGUNG MÜHLPLATZ B	32
3.1 GEBÄUDEDATEN	32
3.2 HAUSHALTS- UND BEWOHNERSTRUKTUR	34
3.2.1 Haushaltsgröße und -form/Wohnungsgröße	34
3.2.2 Bildungsniveau	38
3.2.3 Einkommenssituation	39
3.3 GRÜNDE FÜR DIE WOHNUNGSWAHL BZW. DEN WOHNUNGSWECHSEL	40
3.4 BEWOHNERZUFRIEDENHEIT	42
3.4.1 Zufriedenheit hinsichtlich der Wohnhausanlage und des Wohnumfeldes	42
3.4.2 Zufriedenheit hinsichtlich der eigenen Wohnung	44
3.4.3 Wohnkosten (inkl. Betriebskosten) und Heizkosten	48
3.4.4 Gesamtbewertung Zufriedenheit	50
3.5 QUALITATIVE FRAGEN	52

3.5.1 Weiterempfehlung Holzwohnbau	52
3.5.2 Beurteilung der derzeitigen Wohnsituation	52
3.5.3 Vertiefende Bewohnerinterviews	53
4 ANHANG	55

HAUPTERGEBNISSE

- Die vorliegende Bericht zur Bewohnerbefragung Wien 21, Mühlweg ist entsprechend den durchgeführten Erhebungen und jeweils getrennt nach den Bauplätzen A und B nach Bewohner- und Haushaltsstrukturen, der Bewohnerzufriedenheit (Wohnanlage gesamt/ Wohnumfeld, individuelle Wohnsituation) sowie speziellen Fragestellungen, ua. hinsichtlich Aspekten des Schallschutzes und der Gebäudeästhetik, gegliedert.
- Für die Durchführung der Bewohnerbefragung wurde ein Fragenkatalog in standardisierter Form unter Mitwirkung von Experten der Holzforschung Austria entwickelt; vor allem durch persönliche Übergabe der Fragebögen vor Ort und persönliche Zusicherung vollständiger Anonymität wurde eine erfreulich hohe Rücklaufquote von rund 40% erzielt. Diese liegt gegenüber Befragungen in herkömmlichen Wohnungsbauten mit einer Rücklaufquote von 20-30% wesentlich höher und ergibt somit signifikantere Ergebnisse.

Zwecks Analyse spezieller Fragestellungen sowie qualitativer Ergänzung der Erhebungsergebnisse wurden zusätzlich telefonische Interviews mit einzelnen Bewohnern geführt.

- Die befragten Haushalte bestehen in beiden Wohnanlagen zu rund zwei Drittel aus Single- und Zweipersonenhaushalten. Hinsichtlich der Haushaltsgröße überwiegen jeweils Zweipersonenhaushalte mit knapp 60% (Bauplatz A) bzw. 44,7% (Bauplatz B). Jeweils fast 60% der Nutzer bewohnten vor Bezug der Wohnanlage Mühlweg eine Wohnung in unbefristeter Hauptmiete. Die aktuelle Wohnsituation wird von fast allen befragten Bewohnern als langfristige Wohnlösung angesehen.
- Die Bewohner weisen ein hohes Bildungsniveau auf. Jeweils 38% der Haushaltsvorsteher bzw. partnerschaftlich verbundenen Erwachsenen verfügen über einen Schulabschluss mit Matura; rund 30% sind Absolventen einer Hoch- oder Fachhochschule. Jeweils 75% der Single- sowie Alleinerzieherhaushalte verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen zwischen € 1.500,- und € 2.500,-. Ein Nettohaushaltseinkommen von über € 4.000,- weisen ausschließlich Paare mit Kindern auf (Bpl. A: 25%, Bpl. B: 12,5%).
- In der Bewertung allgemeiner Aspekte der Wohnhausanlage und des Wohnumfeldes wurde vor allem die Verwendung ökologischer Baustoffe als

sehr oder eher positiv bezeichnet. Überdurchschnittlich hohe Werte erzielte weiters die Eigenschaft der Wohnanlagen als Holzwohnbauten, das Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie Sicherheitsaspekte innerhalb der Anlagen (Brandschutz) sowie im Wohnumfeld. Unterdurchschnittliche Bewertungen erhielten die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes.

- Die individuelle Wohnsituation (Zufriedenheit hinsichtlich der eigenen Wohnung) wurde in den Bereichen Wohnungsgröße, Wohnungsgrundriss, Lage der Wohnung im Gebäude, Helligkeit, Raumklima (vor allem im Winter) sowie Wohnbehaglichkeit bei beiden Bauplätzen mit Bestnoten bewertet.

Das Ausmaß der Wohn- und Heizkosten wurde seitens der Bewohner des Bauplatzes B überdurchschnittlich positiv, jener des Bauplatzes A hingegen eher negativ bewertet. In den telefonischen Interviews mit Bewohnern des Bauplatzes A wurde mehrfach auf den Vertrag mit dem Energieversorger (Energiecomfort) hingewiesen, an den die Bewohner offenbar ohne Auflösungsmöglichkeit gebunden sind. Die hohen Grundkosten würden jede Ersparnis, die aufgrund der guten Dämmung möglich wäre, kompensieren. Unzufriedenheit äußerten die Bewohner auch hinsichtlich der Einstufung der Heizkosten durch den Energieversorger.

- Bei jeweils über 90% der befragten Haushalte entspricht die aktuelle Wohnsituation den ursprünglichen Erwartungen der Bewohner. Im Rahmen einer abschließenden Gesamtbeurteilung wurde die eigene Wohnung (individuelle Wohnsituation) noch besser bewertet als die Wohnhausanlage sowie Aspekte des Wohnumfelds. Bauplatz B erzielte in der Gesamtbewertung etwas bessere Resultate als Bauplatz A.
- Die Ästhetik des Gebäudes wurde überwiegend positiv bewertet. Vereinzelt angemerkt wurde, dass die bereits sichtbare Verwitterung bei den mit Holz verschalteten Balkonen den Gesamteindruck verschlechterte. Teilweise wurde die bereits erkennbare witterungsbedingte Abnutzung der kurzen Bauausführungsdauer zugeschrieben.

1 AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Mit Novellierung der Wiener Bauordnung im April 2001 wurde eine entscheidende Weichenstellung für die Errichtung mehrgeschossiger Wohngebäude in Holz- bzw. Holzmischbauweise geschaffen. Infolge Neuartigkeit der Verwendung von Holzelementen in Verbindung mit mineralischen Bauteilen im großvolumigen Wiener Wohnbau beschränkten sich wissenschaftliche Untersuchungen bisher primär auf Aspekte der Gebäudeplanung und -errichtung; für die Ermittlung und Analyse der Nutzerzufriedenheit, z.B. in Hinblick auf Fragen des Wohnkomforts, Raumklimas, Ursachen der Wohnungswahl etc. mangelte es bisher vor allem an einem geeigneten Bestand an realisierten Objekten.

Die FGW wurde mit der Durchführung einer Bewohnerbefragung zur Wohnzufriedenheit in zwei mehrgeschossigen Wohnbauprojekten in Holzmassivbauweise am Standort 1210 Wien, Mühlweg beauftragt. Beide Bauplätze wurden von der HFA bereits in der Produktions- und Planungsphase wissenschaftlich begleitet.

1.1 BAUPLÄTZE

Objektsadresse: 21, Mühlweg Bauplatz A (Mühlweg/Fritz-Kandl-Gasse 7, 9, 11)

Bauträger: Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. (BWS)

Anzahl der Wohneinheiten: 84

Fertigstellung/Übergabe: 2006

Objektsadresse: 21, Mühlweg Bauplatz B (Mühlweg/ Fritz-Kandl-Gasse 5)

Bauträger: ARWAG Bauträger GesmbH

Anzahl der Wohneinheiten: 98

Fertigstellung/Übergabe: 2007

Beide Wohnanlagen gingen (neben der Wohnanlage Mühlweg Bauplatz C) als Sieger des Bauträgerwettbewerbs „Mühlweg“ hervor; deren Planung und Errichtung wurde seitens der Holzforschung Austria, einem ACR-Partnerinstitut der FGW,

wissenschaftlich begleitet und damit ein hoher Qualitätsstandard der Pilotprojekte gewährleistet.

Das grundsätzlich hohe Interesse der Wiener Wohnbevölkerung an einer Nutzung mehrgeschossiger Holzbauten äußerte sich vor allem in einem entsprechend hohen Verwertungsgrad bereits in einer noch relativ frühen Planungs- bzw. Errichtungsphase; hinsichtlich der aktuellen Bewohnerzufriedenheit waren allerdings bislang keine Informationen vorliegend. Die Bewohnerbefragung diente nicht nur einer Momentaufnahme des gegenwärtigen Ausmaßes an Nutzerzufriedenheit, sondern sollte auch genutzt werden, um allfällige Problembereiche, Ursachen geringerer Zufriedenheit etc. in der Nutzungsphase festzustellen, zu analysieren und zukünftig zu vermeiden.

1.2 BEWOHNERBEFRAGUNG

Für die Durchführung der Bewohnerbefragung wurde ein Fragenkatalog in standardisierter Form unter Mitwirkung von Experten der Holzforschung Austria entwickelt. Erfasst wurden u.a. allgemeine Daten zur Haushaltsgröße und -form, Wohnungsgröße, Ursachen der Wohnungswahl, das derzeitige individuelle Wohlbefinden in der Wohnung und der Wohnanlage, Evaluierung von Erwartungshaltungen, zukünftige Wohnabsicht etc.

Durch Anschlag auf den „Schwarzen Brettern“ in den Stiegenhäusern der beiden Wohnhausanlagen wurden die Bewohner durch die HFA vorab über Termin und Zweck der Fragebogenverteilung informiert.

Die Fragebögen wurden vor Ort durch persönliche Übergabe von Mitarbeiterinnen der FGW an die Gebäudebewohner unter persönlicher Zusicherung einer zuverlässigen Anonymisierung des Erhebungs- und Auswertungsvorgangs verteilt. Bei Nichtantreffen von Bewohnern wurde der Fragebogen mit Begleitschreiben und frankiertem Rücksendekувert in deren Postfach hinterlegt.

Als Anreiz für die Mitwirkung an der Befragung und Rücksendung wurde den Bewohnern die Teilnahme an einem Gewinnspiel im Wert von insgesamt 200€ freigestellt.

Mit einer Rücklaufquote von 40%, die ähnliche Erhebungen mit Rücklaufquoten zwischen 20 und 30% übertrifft, wurde ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Es ist daher

von einer aussagekräftigen und repräsentativen Qualität der Ergebnisse auszugehen.

Im Anschluss an die statistische Auswertung der Fragebögen wurden vereinzelt telefonische Interviews durchgeführt, um die Erhebungsergebnisse hinsichtlich der Zufriedenheit der Bewohner und Bewohnerinnen in den Bereichen Schallschutz, Wahrnehmung von Lärm (Innen- und Außenlärm), Ästhetik, Heizung/ Energie qualitativ zu vertiefen.

2 BEWOHNERBEFRAGUNG MÜHLPLATZ A

WHA 1210 Wien, Fritz Kandl Gasse 7, 9, 11

2.1 GEBÄUDEDATEN

Die aus drei Baukörpern bestehende Bebauung des Bauplatzes A mit insgesamt 84 Wohnungen ist derart angeordnet, dass durch die Geometrie der an die Bebauungsgrenzen geschobenen Bauten ein Hof entsteht. Dem Ziel, einen differenzierten Wohnungsmix anzubieten, wurde durch die Entwicklung von südorientierten Wohnungen bzw. Maisonette-Reihenhäusern sowie von ost- bzw. westorientierten Wohnungen als Zentraltypen entsprochen.

Die Eingänge in die Häuser sind sowohl zu den Erschließungsstraßen als auch zum Innenhof orientiert, was die Durchlässigkeit der Siedlung unterstützt.

Wohnnutzfläche Bauteil A1: 2.698m²

WNFL Bauteil A2: 3.073m²

WNFL Bauteil A3: 1.326m²

Die Baukonstruktion besteht aus einem massiven Sockelgeschoss, alle anderen Bauteile sind Holzbauteile. Decken, Dach und tragende Schotenwände sind aus verleimten Massivholzplatten konzipiert. Die Außenwände sind hochgedämmte Hohlkastenelemente, die es ermöglichen, mit geringer Wandstärke eine hohe Wärmedämmfähigkeit zu erzielen.

Hinsichtlich der inneren Struktur der Baukörper lagern auf einer massiven Erdgeschossdecke drei Holzgeschosse, wobei die Fassaden im Erdgeschoss identisch mit den darüber liegenden Fassaden sind und somit von außen eine homogene Baustruktur erzeugen.

Alle Bauten weisen nur vier Geschosse auf. Die Fassaden wurden in Form von naturbelassenem Lärchenholz kombiniert mit farbigen Schiebeläden konzipiert.

Bei den Maisonette-Reihenhäusern ist die massive Wohnungstrenndecke erst im ersten Obergeschoss ausgebildet. Die Decken der Wohnungen sind in Sichtholz-

qualität ausgeführt und unterstreichen so die besonderen Qualitäten der Bauten, die Innenwände wurden mineralisch beplankt.

(aus: Erfahrungsbericht -- Baustellenbesichtigung HFA)

Verteilung der Fragebögen am 6.10.2008

	Haus 7	Haus 9	Haus 11	gesamt	
Anzahl der Mieter	32	38	14	84	
persönlich bei der Verteilung angetroffen	8	17	8	33	39,3%
nicht anwesend	24	21	6	51	60,7%

Wohneinheiten	84
eingegangene Fragebögen	34
Rücklaufquote	40,5%

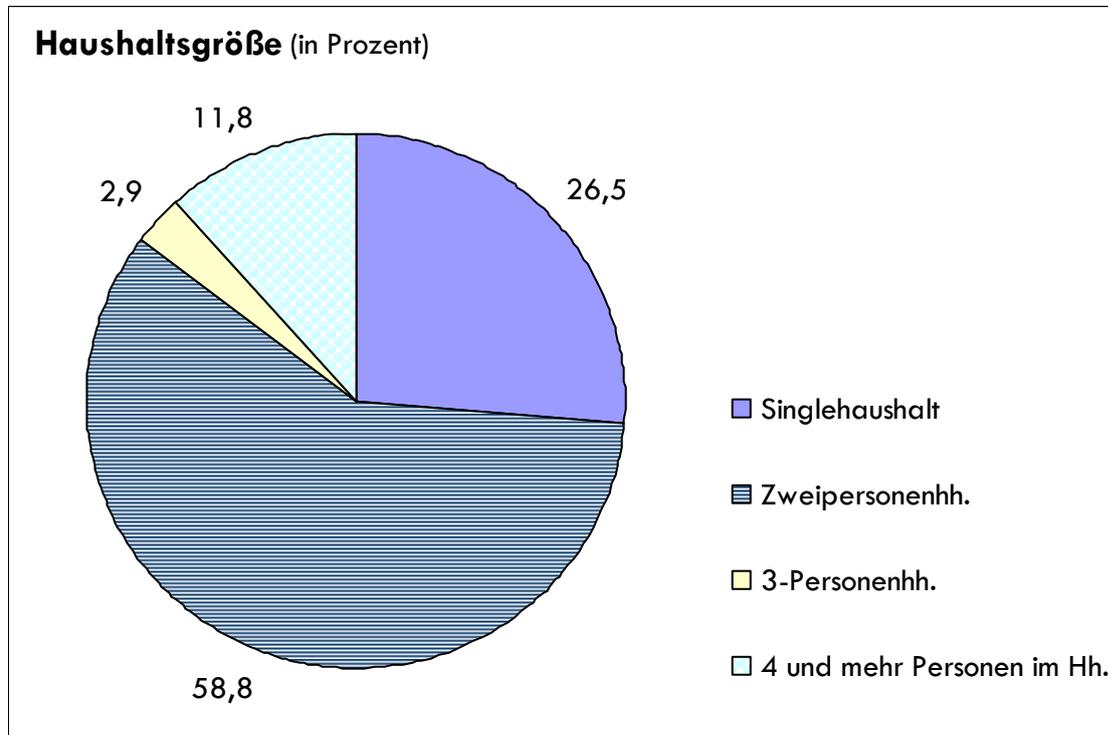
Die retournierten Fragebögen verteilen sich folgend nach Lage der Wohnung:

Stock	abs.	in %
Erdgeschoss	6	17,6
1.Stock	6	17,6
2.Stock	11	32,4
3.Stock	9	26,5
EG +1.Stock	1	2,9
2.+3.Stock	1	2,9
Total	34	100,0

2.2 HAUSHALTS- UND BEWOHNERSTRUKTUR

2.2.1 HAUSHALTSGRÖßE UND -FORM/WOHNUNGSGRÖßE

Abbildung 1

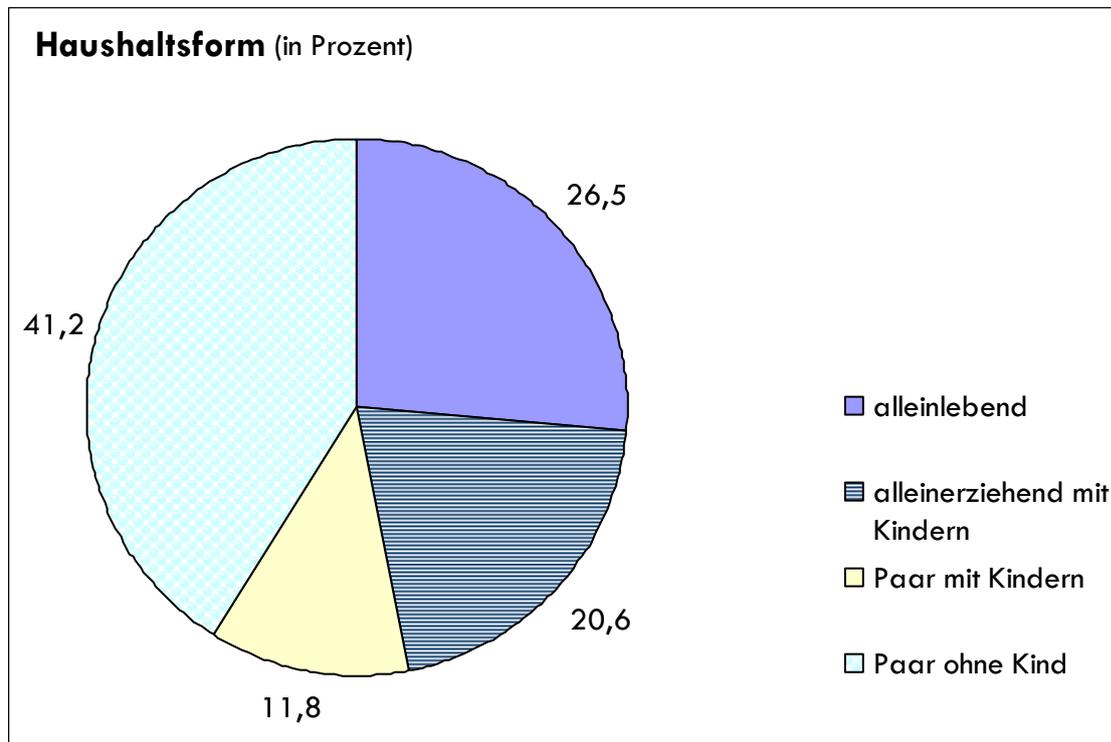


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Die durchschnittliche Haushaltsgröße innerhalb der befragten Gruppe liegt bei 2,68 (Mittelwert).

Nahezu 60% der befragten Haushalte entfallen auf Zweipersonenhaushalte. (20 absolut), 27% auf Einpersonenhaushalte. Von den Singlehaushalten sind 22% männlich (2 absolut), 78% weiblich (7 absolut).

Abbildung 2



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Nach Haushaltsform überwiegen Paare ohne Kinder, gefolgt von Singlehaushalten und AlleinerzieherInnen mit Kind(ern).

Gemäß Auswertung der abgegebenen Fragebögen leben in den Wohnungen der betrachteten Stichprobe am Bauplatz A insgesamt 17 Kinder.

Sie unterteilen sich in folgende Altersgruppen:

0-6 Jahre	6-10 Jahre	10-15 Jahre	über 15 Jahre	davon über 18 J.
6	1	6	4	2

Damit entfällt auf vier Erwachsene etwa ein Kind.

Diese Angaben beziehen sich auch auf nachfolgende Auswertungen.

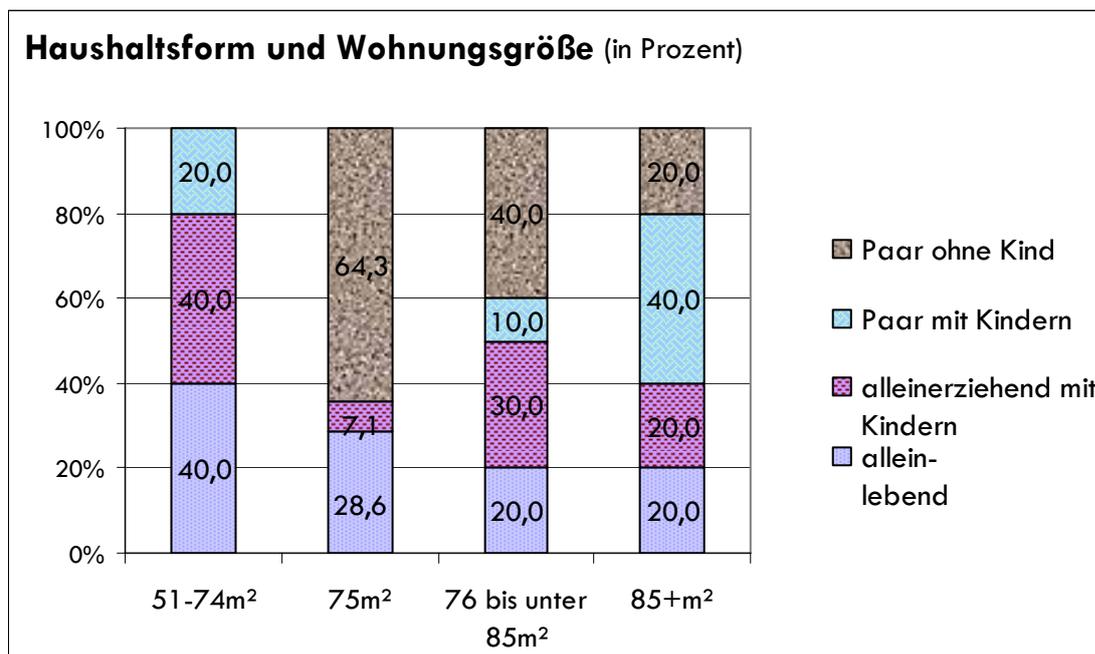
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 77,8m²; das kleinste Wohnungsmaß beträgt 51,0 m², das größte 111,0m². Bei 41,2% der Wohnungen beträgt die Nutzfläche 75m².

Bei Unterteilung der Wohnungsgrößen in vier Haushaltskategorien ergibt sich für folgendes Bild (siehe

Abbildung 3):

Wohnungsgröße in m ²	Fälle
51m ² bis unter 75m ²	5
75m ²	14
über 75 bis unter 85m ²	10
größer 85m ²	5
	34

Abbildung 3

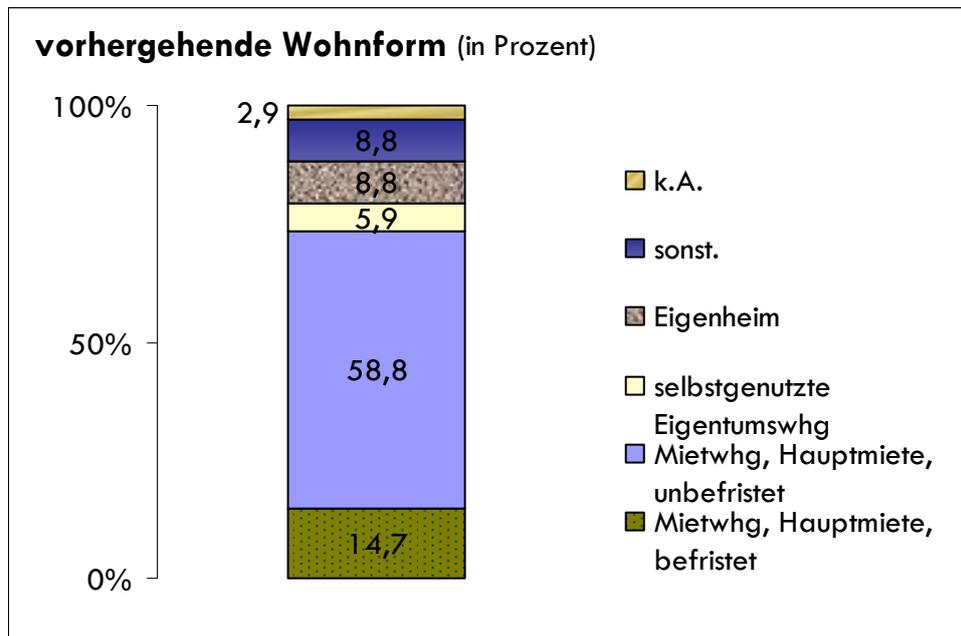


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

65% der Paare ohne Kinder leben in einer 75m²-Wohnung; Singlehaushalte sowie Alleinerziehende mit Kindern zu 40% in kleineren Wohnungen bis zu 75m².

Wohnungen über 85m² werden zu 40% von Paaren mit Kind(ern) bewohnt.

Abbildung 4

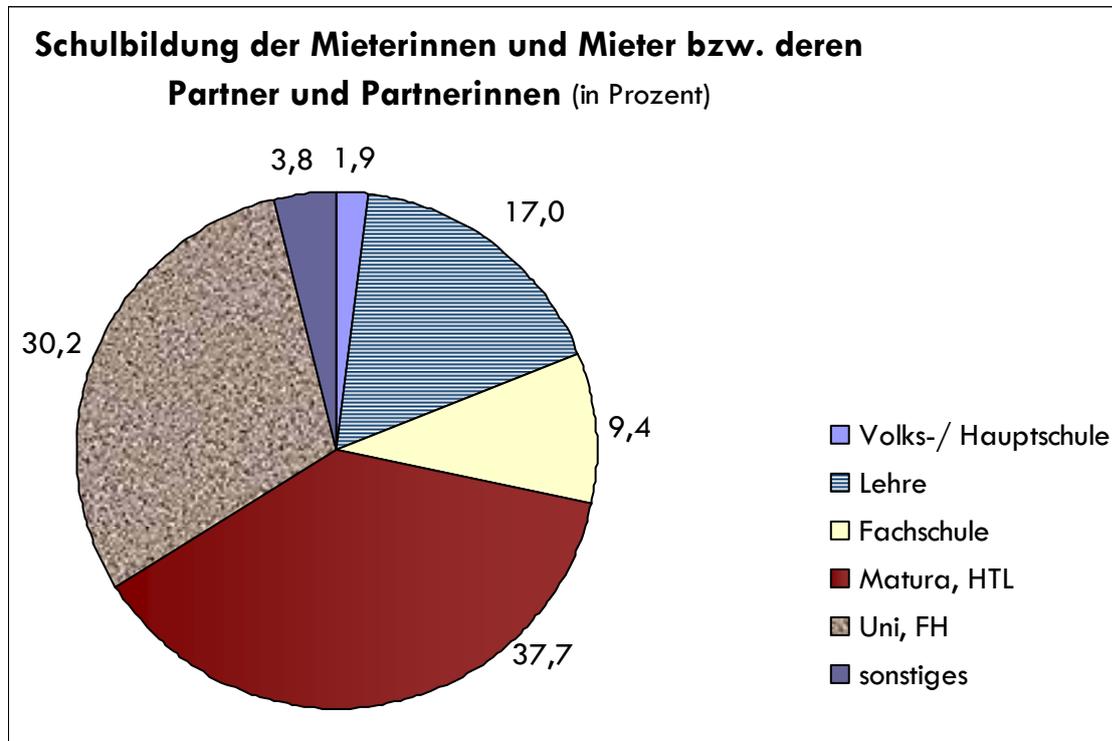


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Fast 60% wechselten von einer unbefristeten Hauptmiete in ihre jetzige Wohnform, nur 14,7% lebten zuvor in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung oder einem Eigenheim.

2.2.2 BILDUNGSNIVEAU

Abbildung 5

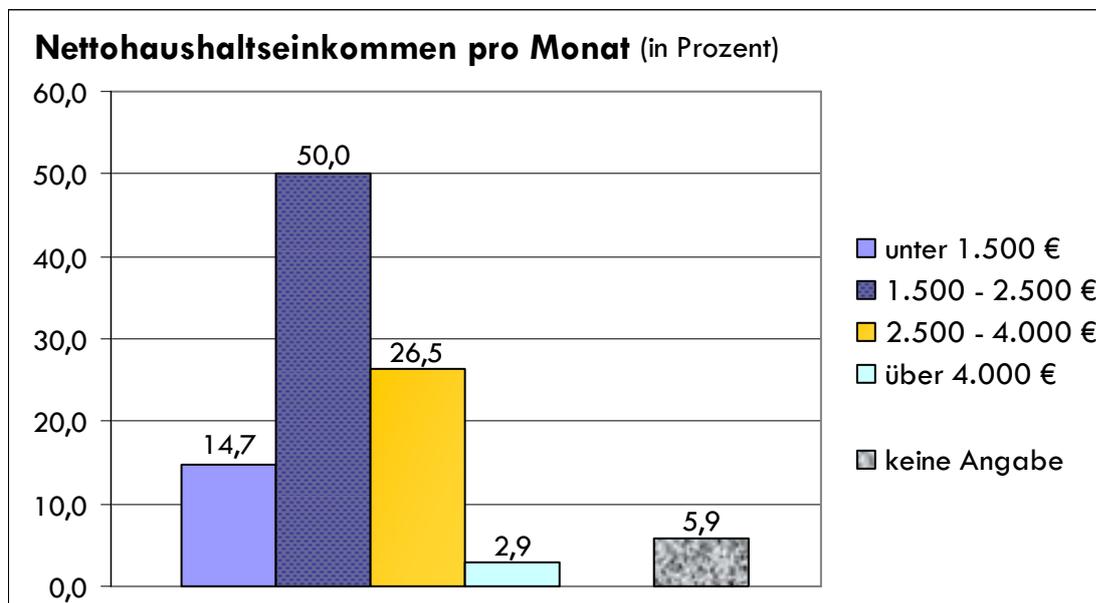


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Die Bewohnerschaft des Mühlwegs hat hohes Bildungsniveau. Von insgesamt 53 dem Haushalt vorstehenden bzw. partnerschaftlich verbundenen Erwachsenen haben 38% Maturaniveau, 30% einen Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss. Auffällig ist die (bis auf einen Fall von Volks- und Hauptschulabschluss in Mühlweg A) völlige prozentuelle Übereinstimmung der Bildungsniveaus in Mühlweg A und B; vgl. dazu Abbildung 19!

2.2.3 EINKOMMENSITUATION

Abbildung 6

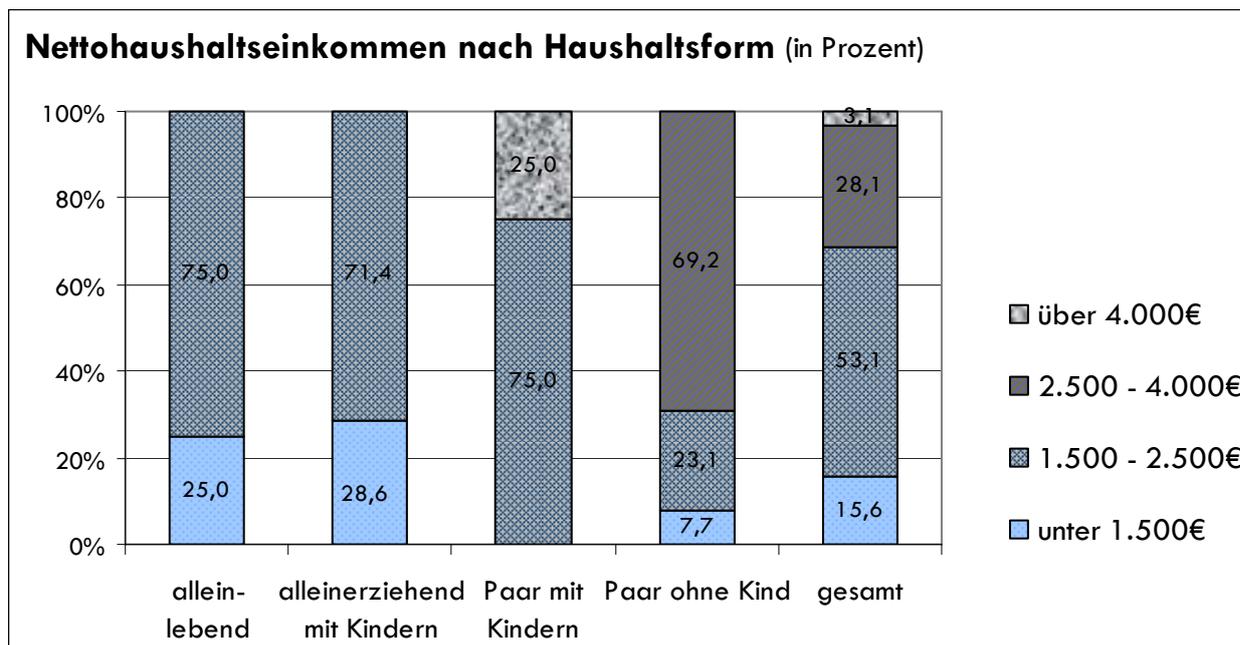


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Die Hälfte der Stichprobe verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen zwischen € 1.500 und 2.500; dies trifft auch auf Mühlweg B zu. Drei Prozent der Haushalte verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen von über 4.000 €.

(Vgl. dazu Mühlweg B, Abbildung 20).

Abbildung 7



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Alleinlebende und Alleinerziehende mit Kindern verfügen zu einem Viertel bzw. 29% über ein Nettohaushaltseinkommen bis zu 1.500 € pro Monat, zu 75 bzw. 71% zwischen 1.500 und 2.500 €.

Ausschließlich Paare mit Kindern - und unter diesen immerhin ein Viertel - weisen ein Nettohaushaltseinkommen von über 4.000 € auf.

Zu beachten ist, dass 2 von 34 Haushalten keine Angabe zu ihrem Einkommen gemacht haben.

2.3 GRÜNDE FÜR DIE WOHNUNGSWAHL BZW. DEN WOHNUNGSWECHSEL

Die Hauptgründe für den Umzug ergaben folgende Nennungen, wobei eine Auswahl mehrfacher Antworten möglich war.

Tabelle 1

Hauptgründe laut Fragebogen	Nennungen
guter Wohnungsgrundriss	27

hoher Freizeitwert	26
gute Wohngegend	24
Standort Mühlweg	21
größere Wohnnutzfläche	20
gesundes Wohnen	20
Energiekonzept (Niedrigenergiehaus)	20
akzeptables Preis-/Leistungsverhältnis	17
Interesse an neuen Bauweisen	17
ansprechende Architektur	17
Verwendung ökologischer Materialien	15
Holzwohnungsbau	13
Nähe zu Familie/ Freunden	11
dringender Wohnbedarf (z.B. Familiengründung)	10
günstige Miet- und Betriebskosten	9
gute Verkehrsanbindung	8
Nähe zu öffentlicher Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten)	7
Nähe zum Arbeitsplatz	4
sonstige Gründe	10

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Entscheidend für die Wohnungswahl sind also der Wohnungsgrundriss und der hohe Freizeitwert, während günstige Miet- und Betriebskosten weiter hinten rangieren.

Als sonstige zusätzliche Gründe, die den oben angeführten nicht zuordenbar sind, wurden z.B. das Ausziehen aus dem Elternhaus bzw. die erste Haushaltsgründung oder die schnellste Verfügbarkeit bei der Wohnungssuche genannt.

2.4 BEWOHNERZUFRIEDENHEIT

2.4.1 ZUFRIEDENHEIT HINSICHTLICH DER WOHNHAUSANLAGE UND DES WOHNUMFELDES

Tabelle 2

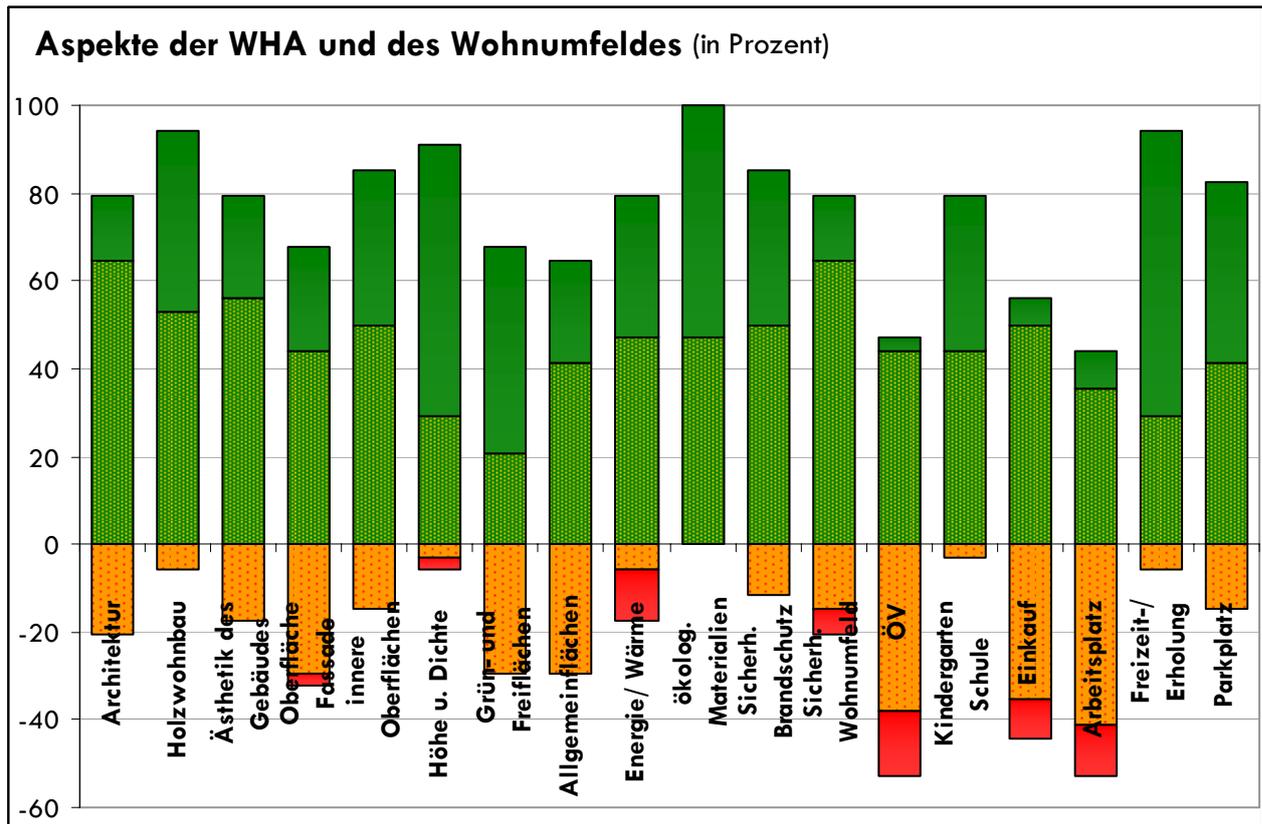
Beurteilung von Aspekten der Wohnanlage und des Wohnumfeldes	gültig	k.A.
Architektur / planerische Qualität	34	0
Holzwohnungsbau gegenüber herkömmlichen Bauweisen	34	0
Ästhetik des Gebäudes	33	1
Oberflächenbeschaffenheit Fassade	34	0
Oberflächenbeschaffenheit innere Oberfläche der Bauteile	34	0
Gebäudehöhe und Dichte der Siedlung	33	1
Größe und Gestaltung der Grün- und Freiflächen der WHA	34	0
allgemein nutzbare Flächen im Gebäude	34	0
Energiekonzept und Wärmedämmung	33	1
Verwendung ökologischer Materialien	34	0
Sicherheitsgefühl im Holzbau (Brandschutz)	33	1
Sicherheit im Wohnumfeld (Kriminalität)	34	0
Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel	34	0
Erreichbarkeit von Kindergarten, Schule	28	6
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	34	0
Erreichbarkeit von Arbeitsplatz	33	1
Erreichbarkeit von Freizeit-/ Erholungsmöglichkeiten	34	0
Parkplatzsituation	33	1

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Ausgehend davon, dass für Singlehaushalte (9 absolut) und Paare ohne Kinder (14 absolut) die Frage nach der Nähe zu Kindergärten und Schulen als eher wenig relevant zu qualifizieren ist (abgesehen von entsprechender Familienplanung), sind sechs Enthaltungen relativ gering.

Das Erhebungsergebnis zur Fragestellung nach der Parkplatzsituation ist insofern kritisch zu betrachten, als nicht abgefragt wurde, ob ein Garagenplatz vorliegt. Die überwiegend sehr positiven bzw. positiven Antworten werden zumindest teilweise auf das Vorhandensein eines solchen zurückzuführen sein.

Abbildung 8



Anm.: Die zu 100% fehlenden Werte entfallen auf nicht gemachte Angaben.

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Tabelle 3

Aspekte der WHA und des Wohnumfeldes	sehr positiv	eher positiv	eher negativ	negativ	gesamt
Architektur	14,7	64,7	20,6	0,0	100,0
Holzwohnbau	41,2	52,9	5,9	0,0	100,0
Ästhetik des Gebäudes	23,5	55,9	17,6	0,0	97,1
Oberfläche Fassade	23,5	44,1	29,4	2,9	100,0

innere Oberflächen	35,3	50,0	14,7	0,0	100,0
Höhe u. Dichte	61,8	29,4	2,9	2,9	97,1
Grün- und Freiflächen	47,1	20,6	29,4	0,0	97,1
Allgemeinflächen	23,5	41,2	29,4	0,0	94,1
Energie/ Wärme	32,4	47,1	5,9	11,8	97,1
ökolog. Materialien	52,9	47,1	0,0	0,0	100,0
Sicherheit Brandschutz	35,3	50,0	11,8	0,0	97,1
Sicherheit Wohnumfeld	14,7	64,7	14,7	5,9	100,0
ÖV (öffentlicher Verkehr)	2,9	44,1	38,2	14,7	100,0
Erreichbarkeit von Kindergärten, Schule	35,3	44,1	2,9	0,0	82,4
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	5,9	50,0	35,3	8,8	100,0
Erreichbarke. Arbeitsplatz	8,8	35,3	41,2	11,8	97,1
Erreichbarkeit Freizeit-/ Erholungsmöglichkeiten	64,7	29,4	5,9	0,0	100,0
Parkplatzsituation	41,2	41,2	14,7	0,0	97,1

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

In der Gesamtbewertung zu allgemeinen Aspekten der Wohnhausanlage und des Wohnumfeldes nimmt die Verwendung ökologischer Materialien die beste Bewertung ein. 100% der Befragten stehen dazu sehr bzw. eher positiv. Der Holzwohnbau liegt mit 94% hoher Akzeptanz ebenso weit vorne wie die Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durchwegs sehr/eher positiv bewertet wurde. Neben Höhe und Dichte der Wohnsiedlung liegen noch die Beschaffenheit der inneren Bauteile und das Sicherheitsgefühl im Holzbau in der Akzeptanz der Bewohner mit über 85% unter den fünf Rangbesten.

Die schlechteste Bewertung erhält der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, gefolgt von der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes.

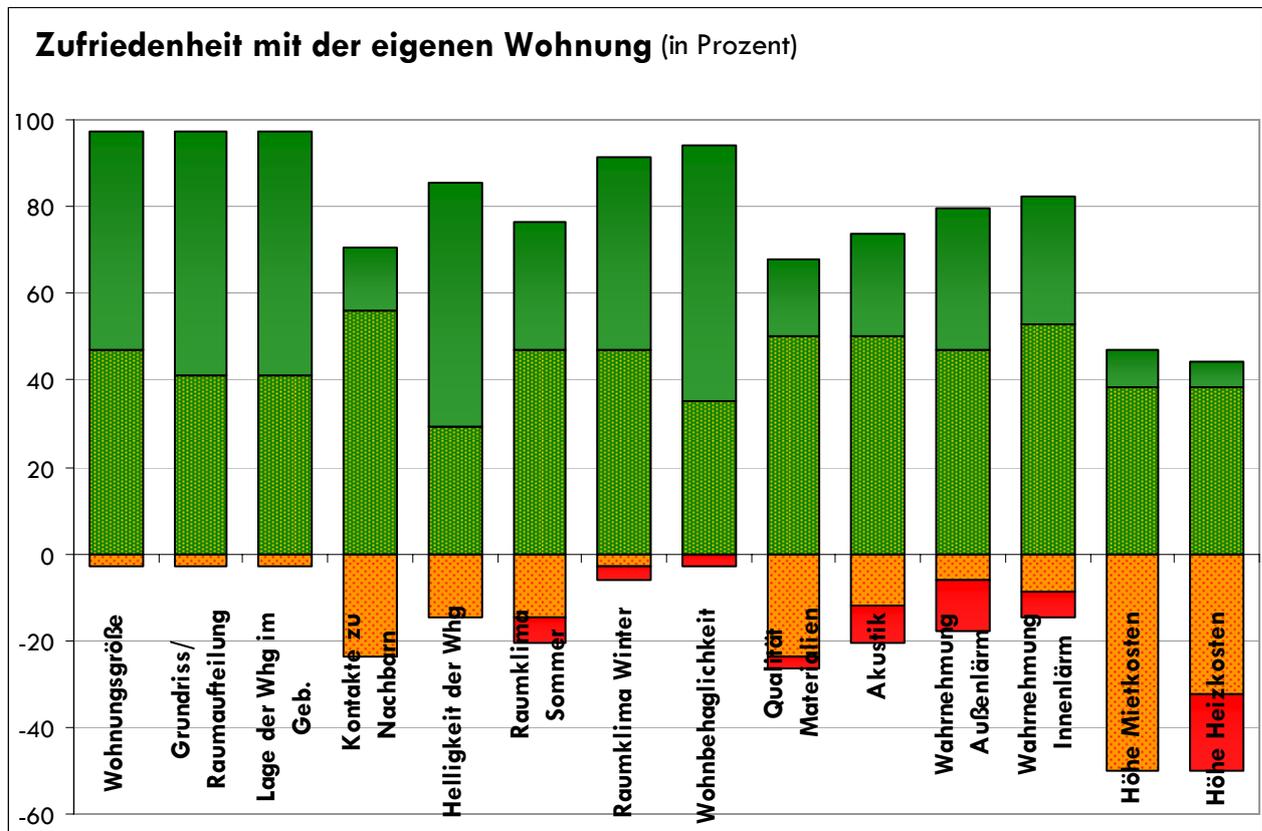
2.4.2 ZUFRIEDENHEIT HINSICHTLICH DER EIGENEN WOHNUNG

Tabelle 4

Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung	gültig	k.A.
Größe der Wohnung	34	0
Grundriss der Wohnung/ Raumaufteilung	34	0
Lage der Wohnung im Gebäude	34	0
Kontakte zu Nachbarn (soziales Umfeld)	32	2
Helligkeit der Wohnung	34	0
Raumklima im Sommer	33	1
Raumklima im Winter	33	1
Wohnbehaglichkeit	33	1
Qualität der verwendeten Materialien	32	2
Akustik und Schalldämmung in der Wohnung	32	2
Wahrnehmung Außenlärm (Straße,..)	33	1
Wahrnehmung Innenlärm (Nachbarn,..)	33	1
Höhe der Mietkosten (inkl. Betriebskosten)	33	1
Höhe der Heizkosten	32	2

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Abbildung 9



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Tabelle 5

Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung	sehr positiv	eher positiv	eher negativ	negativ	gesamt
Größe der Wohnung	50,0	47,1	2,9	0,0	100,0
Grundriss der Wohnung/ Raumaufteilung	55,9	41,2	2,9	0,0	100,0
Lage der Wohnung im Gebäude	55,9	41,2	2,9	0,0	100,0
Kontakte zu Nachbarn (soziales Umfeld)	14,7	55,9	23,5	0,0	94,1
Helligkeit der Wohnung	55,9	29,4	14,7	0,0	100,0
Raumklima im Sommer	29,4	47,1	14,7	5,9	97,1
Raumklima im Winter	44,1	47,1	2,9	2,9	97,1
Wohnbehaglichkeit	58,8	35,3	0,0	2,9	97,1

Qualität der verwendeten Materialien	17,6	50,0	23,5	2,9	94,1
Akustik und Schalldämmung in der Wohnung	23,5	50,0	11,8	8,8	94,1
Wahrnehmung Außenlärm (Straße,..)	32,4	47,1	5,9	11,8	97,1
Wahrnehmung Innenlärm (Nachbarn,..)	29,4	52,9	8,8	5,9	97,1
Höhe der Mietkosten (inkl. Betriebskosten)	8,8	38,2	50,0	0,0	97,1
Höhe der Heizkosten	5,9	38,2	32,4	17,6	94,1

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

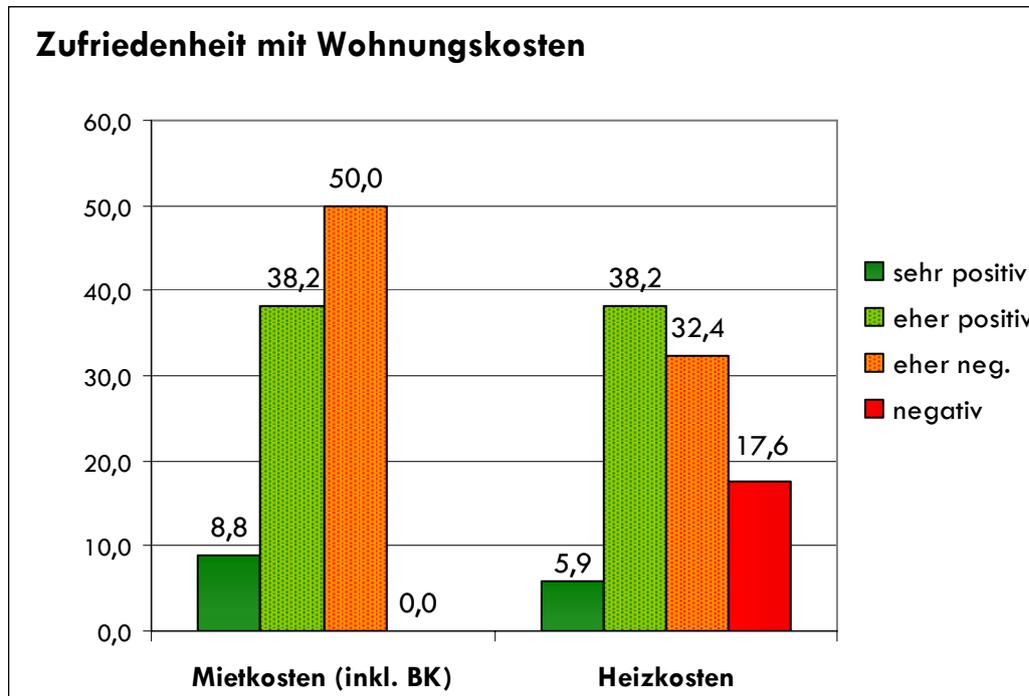
Größe der Wohnung, Grundriss der Wohnung bzw. Raumaufteilung, die Lage der Wohnung im Gebäude sowie Wohnbehaglichkeit und das Raumklima im Winter zählen bezüglich der eigenen Wohnung mit über 90% sehr bzw. eher positiver Zustimmung zu den fünf bestbewerteten Bereichen.

Am schlechtesten schneiden die Miet- und Heizkosten ab. Je insgesamt 50% bewerten diese als eher negativ bzw. negativ.

Weiters ist anzumerken, dass Haushalte mit drei Außenwänden keine individuell wahrgenommen Nachteile hinsichtlich des Raumklimas im Winter oder der Wahrnehmung von Außenlärm zeigen.

2.4.3 WOHNKOSTEN (INKL. BETRIEBSKOSTEN) UND HEIZKOSTEN

Abbildung 10



Anm.: Höhe: Mietkosten: Total 33

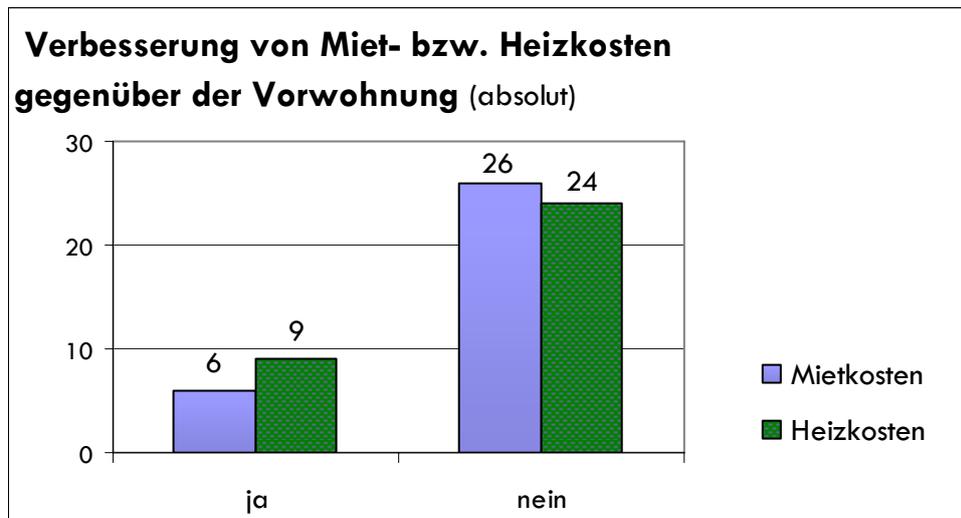
Höhe Heizkosten: Total 32

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Während die Mietkosten noch eher ausgewogen sind, ist die Unzufriedenheit bei den Heizkosten sehr hoch. Die Hälfte der Haushalte bewertet diese als negativ bzw. eher negativ.

Die Heizkosten von Haushalten mit drei Außenwänden werden zu je 50% als (sehr/ eher) positiv bzw. als (sehr/eher) negativ bewertet, allerdings konnte kein statistisch relevanter Zusammenhang zwischen der Zahl der Außenwände und der Zufriedenheit mit der Höhe der Heizkosten nachgewiesen werden.

Abbildung 11



Anm.: Höhe: Mietkosten: Total 32

Höhe Heizkosten: Total 33

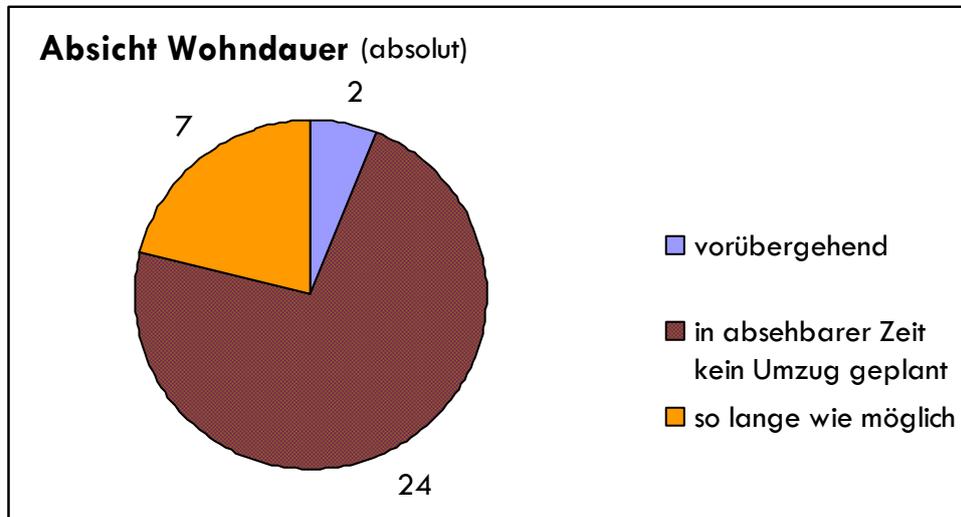
Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Bei den Mietkosten stellten 17,6% eine Verbesserung gegenüber der Vorwohnung fest, 76% wiesen keine Verbesserung aus.

Bei den Heizkosten nahmen 26,5% eine Verbesserung gegenüber der Vorwohnung wahr, 70,6% gelang dies nicht.

2.4.4 GESAMTBEWERTUNG ZUFRIEDENHEIT

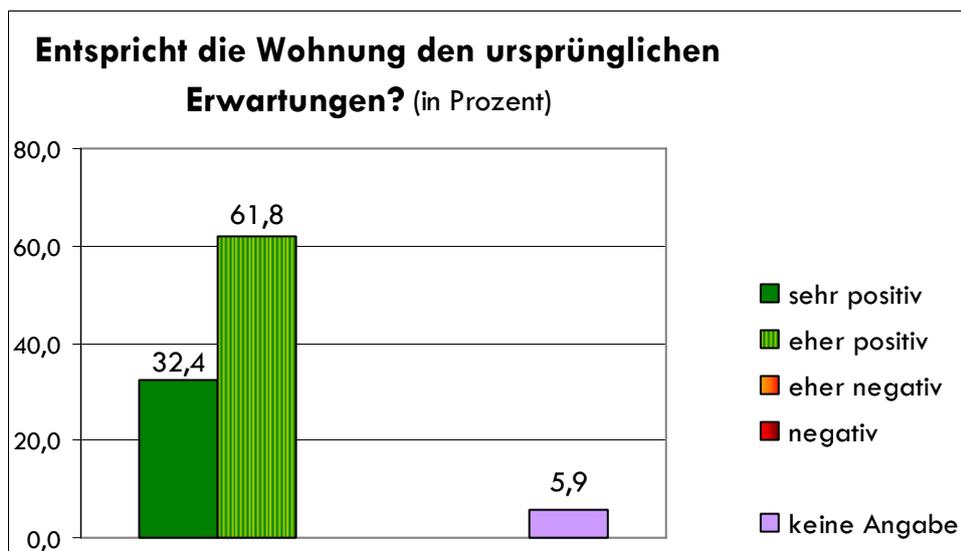
Abbildung 12



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

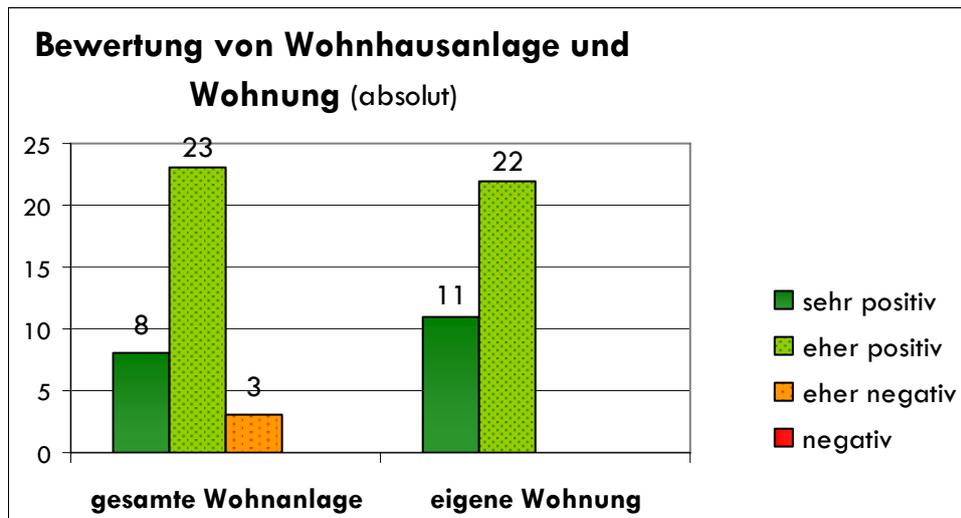
Für 70% ist in absehbarer Zeit kein Umzug geplant, 21% wollen so lange wie möglich am Mühlweg A wohnen bleiben. Diese hohe Quote spricht für die Zufriedenheit der Bewohner.

Abbildung 13



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Abbildung 14



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Bei einer abschließenden Gesamtbeurteilung wird die eigene Wohnung noch besser bewertet als die Wohnhausanlage, die Ergebnisse sind aber durchwegs positiv.

2.5 QUALITATIVE FRAGEN

2.5.1 WEITEREMPFEHLUNG HOLZWOHNBAU

Punkt 15 des Fragebogens stellte die Frage nach einer Empfehlung von Wohnen in einem Holzwohnbau, wenn etwa Freunde nach einem Platz zum Leben suchten. Für beide Antwortmöglichkeiten wurde nach Gründen gefragt.

Fragebogenbezogen stehen insgesamt sechs negative Antworten 29 positiven gegenüber.

Die negativen Antworten bezogen sich zweimal auf die Verwitterung der Fassade, je einmal wurden die fehlende öffentliche Infrastruktur und die Holzdecken innen bemängelt.

Folgende Argumente wurden zusammen gefasst unter den positiven genannt:

- Wohlfühlfaktor, Wohnbehaglichkeit: 11-mal
- angenehmes Raum- bzw. Wohnklima: 10-mal
- natürliche bzw. nachhaltige Materialien: 5-mal
- Natur, Grünlage, Freizeitmöglichkeiten: 5-mal

- Ästhetik des Gebäudes: 5-mal

2.5.2 BEURTEILUNG DER DERZEITIGEN WOHSITUATION

Bei Punkt 19 des Fragebogens wurden die Bewohner bzw. Bewohnerinnen um eine spontane Antwort auf die Frage gebeten, was sie an ihrer Wohnsituation derzeit am meisten stört bzw. ihnen am besten gefällt.

Als störend wurden empfunden:

- mehrfache Erwähnung der hohen Heizkosten, auch schon an anderer Stelle des Fragebogens
- Durchzugsverkehr in der Fritz-Kandl-Gasse: 2-mal
- Lärmbelästigung durch Nachbarn: 5-mal
- Nachbarschaftskonflikte im weitesten Sinn: 3-mal
- Zugänglichkeit der WHA, offene Architektur für jedermann zugänglich, Probleme im Eingangsbereich: 4-mal
- schlechte Anbindung an ÖV: 2-mal
- mangelnde Behebung von Wohnungsmängeln durch die Hausverwaltung

Als positiv an der derzeitigen Wohnsituation empfundene Bereiche wurden genannt:

- Lage, Nähe zur Natur, Grün-/ Ruhelage, Umgebung: 27-mal
- eigene Wohnung, mit eigenem Freiraum: 13-mal
- Ästhetik des Gebäudes: 3-mal
- nette Nachbarn: 3-mal

2.5.3 VERTIEFENDE BEWOHNERINTERVIEWS

Zusammengefasst ergaben die nach Auswertung der Fragebögen erfolgten Bewohnerinterviews etwa folgendes Bild hinsichtlich ausgewählter Themen. Es ist anzumerken, dass die Auswahl willkürlich erfolgte und daher auch Extrempositionen erfasst.

□ **Schallschutz**

Auf die Frage nach dem Schallschutz fand sich keine einheitliche Grundstimmung. Kritisiert wurde, dass die Bauten sehr eng beieinander stehen und es innerhalb der Anlage extrem hallt. Als besonders störend wird der Hall im Hof, v.a. der Kinderlärm empfunden. Andererseits äußerten sich auch ähnlich viele Bewohner sehr zufrieden über den Schallschutz.

□ **Wahrnehmung Lärm**

■ Innenlärm

Wahrgenommene Geräusche, wie Kindertrampeln oder das Schleudern von Waschmaschinen werden nicht immer als störend empfunden. Hier sind auch die persönliche Empfindlichkeit gegenüber Lärm und Toleranzschwelle ausschlaggebend.

■ Außenlärm

Im Gegensatz zu den Bewohnern von Wohnungen Richtung Fritz-Kandl-Gasse geben besonders die Haushalte mit Ausrichtung auf den Mühlweg an, keinen Verkehrslärm von außen wahrzunehmen. Manche empfinden den im Sommer bei offenem Fenster vom Hof her eindringenden Lärm als störend.

□ **Ästhetik**

Die Ästhetik des Gebäudes wird überwiegend positiv gesehen, die Holzbauweise gefällt den Bewohnern.

Angemerkt wurde, dass die bereits sichtbare Verwitterung bei den mit Holz verschalteten Balkonen den Gesamteindruck verschlechtert.

□ **Heizung/ Energie**

Kritisiert wird der Vertrag mit dem Energieversorger (Energiecomfort), der hohe Grundkosten verursache und an den die Bewohner offenbar ohne Auflösungsmöglichkeit gebunden seien. Die hohen Kosten würden jede Ersparnis, die aufgrund der guten Dämmung möglich wäre, kompensieren.

Geklagt wurde auch über die zu hohe Einstufung durch den Energieversorger, manche Haushalte wurden nach Endabrechnung zwar wieder niedriger eingestuft, manche mussten aber sogar eine Nachzahlung in Kauf nehmen.

□ **Sonstige Anmerkungen**

Einige Male wurde die mangelnde Betreuung durch die Hausverwaltung auch in Bezug auf Schadensbehebung kritisiert.

3 BEWOHNERBEFRAGUNG MÜHLPLATZ B

WHA 1210 Wien, Fritz Kendl Gasse 5 (ARWAG)

3.1 GEBÄUDEDATEN

Wohnnutzfläche ohne Loggia: 8.102m²

NF inkl. Loggia: 8.633m²

Gesamtwohnungszahl: 98

	Zahl Zimmer	Ø Größe (inkl. Loggia)		Wohnungen
B-Typ	2 Zi	60,70m ²		12
C-Typ	3 Zi	72,3m ²	68,9 bis 74,8m ²	38
D-Typ	4 Zi	94,6m ²	87,0 bis 115,7m ²	30
E+F-Typ	5 Zi	117,2m ²	109,6 bis 129,7m ²	18

Die Bebauungsstruktur wurde in Form von drei „Wohnhäusern“ mit je 27 bzw. 28 Wohneinheiten und drei „Stadtvillen“ mit je sechs Wohneinheiten dimensioniert. Die Bauten wurden in Holzmischbauweise mit einem massiven Erschließungs- und Sanitärkern und einer ringförmigen Wohnzone in Holzmassivbauweise errichtet.

Auf eine massive Erdgeschossbasis angelehnt bzw. aufgestellt sind die Massivholzelemente als viergeschossiger Holzbau. Die Holzdecken sind vom Massivbauteil zu den tragenden Außenwänden gespannt. Der Kern steift so aus, dass die Wohnungstrennwände nicht tragend ausgeführt werden können und eine Wohnungsflexibilität gegeben ist.

(aus: Erfahrungsbericht -- Baustellenbesichtigung HFA)

Verteilung der Fragebögen am 7.10.2008

Wohneinheiten	98
eingegangene Fragebögen	38
Rücklaufquote	38,8%

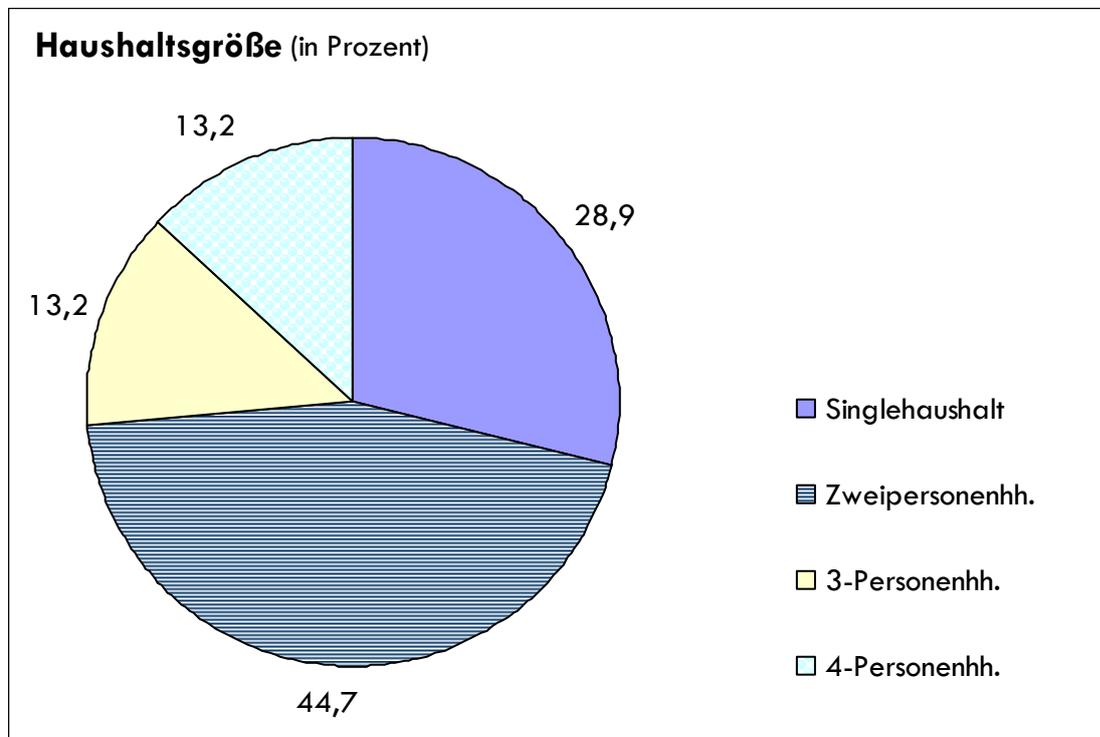
Die retournierten Fragebögen verteilen sich folgend nach Lage der Wohnung:

Stock	abs.	in %
Erdgeschoss	6	15,8
1.Stock	12	31,6
2.Stock	11	28,9
3.Stock	2	5,3
1.+2.Stock	1	2,6
2.+3.Stock	1	2,6
3.+4.Stock bzw. 3.+ DG	5	13,2
Total	38	100,0

3.2 HAUSHALTS- UND BEWOHNERSTRUKTUR

3.2.1 HAUSHALTSGRÖÖE UND -FORM/WOHNUNGSGRÖÖE

Abbildung 15



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,11 (Mittelwert).

Von den am Mühlweg lebenden, in der Stichprobe enthaltenen Singlehaushalten sind 33,3% männlich (4 absolut), 66,7% weiblich (8 absolut).

Gemäß der Auswertung der eingelangten Fragebögen leben in den, so in der Stichprobe enthaltenen Wohnungen am Bauplatz B insgesamt 60 Erwachsene und 21 Kinder.

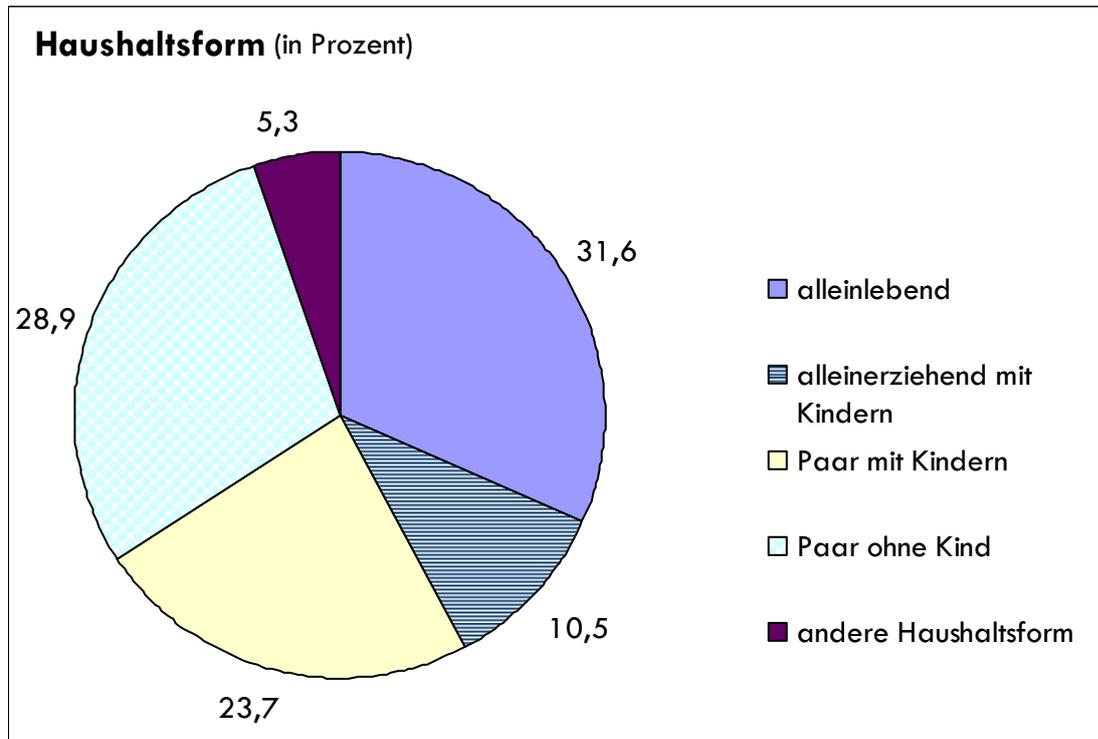
Letztere unterteilen sich in folgende Altersgruppen:

0-6 Jahre	6-10 Jahre	10-15 Jahre	über 15 Jahre	davon über 18 J.
5	4	8	4	1

Damit entfällt auf jeden dritten Erwachsenen ein Kind.

Diese Angaben beziehen sich auf alle nachfolgenden Analysen der Bewohnerzufriedenheit.

Abbildung 16



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Nach Haushaltsform überwiegen Singlehaushalte, gefolgt von Paaren ohne Kinder und Paaren mit Kind(ern). Damit ist der Anteil an Paaren mit Kindern nahezu doppelt so hoch wie am Mühlweg A (A: 11,8%; B: 23,7%), während der Anteil an AlleinerzieherInnen mit Kind(ern) hier nur die Hälfte jenes am Mühlweg A beträgt (A: 20,6%; B: 10,5%).

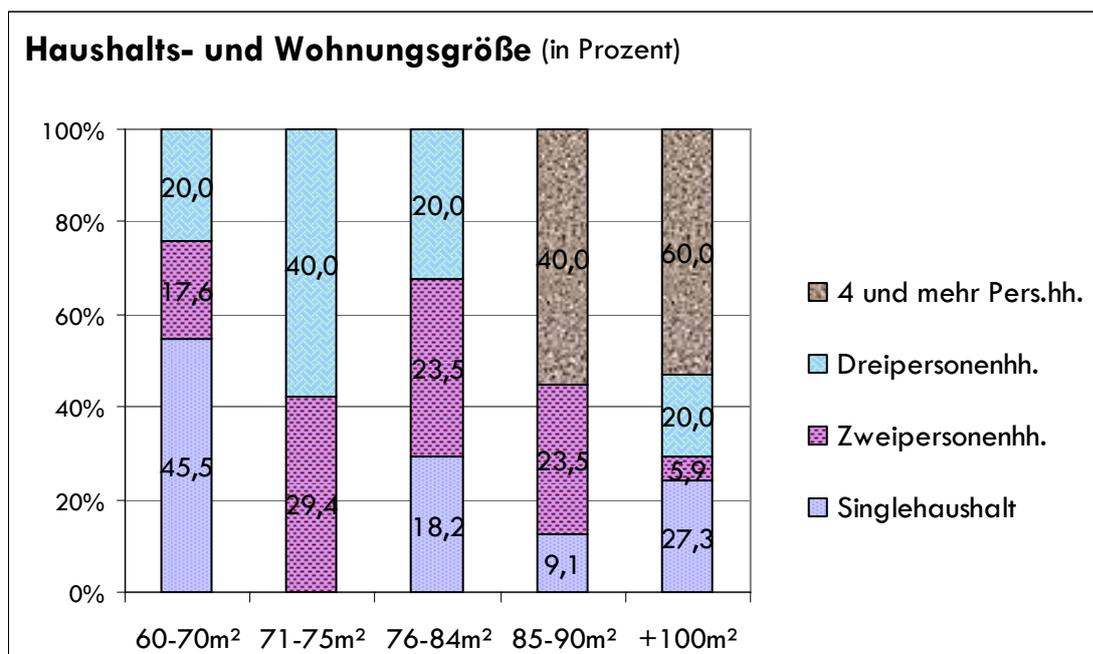
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 82,9m², das Minimum 60,0, das Maximum 128,0m².

Unterteilt man die auftretenden Wohnungsgrößen in fünf Haushaltskategorien, ergibt sich folgendes Bild (siehe Abbildung 17):

Wohnungsgröße in m ²	Fälle
---------------------------------	-------

60-70m ²	9
71-75m ²	7
76-84m ²	7
85-90m ²	7
über 100m ²	8
	38

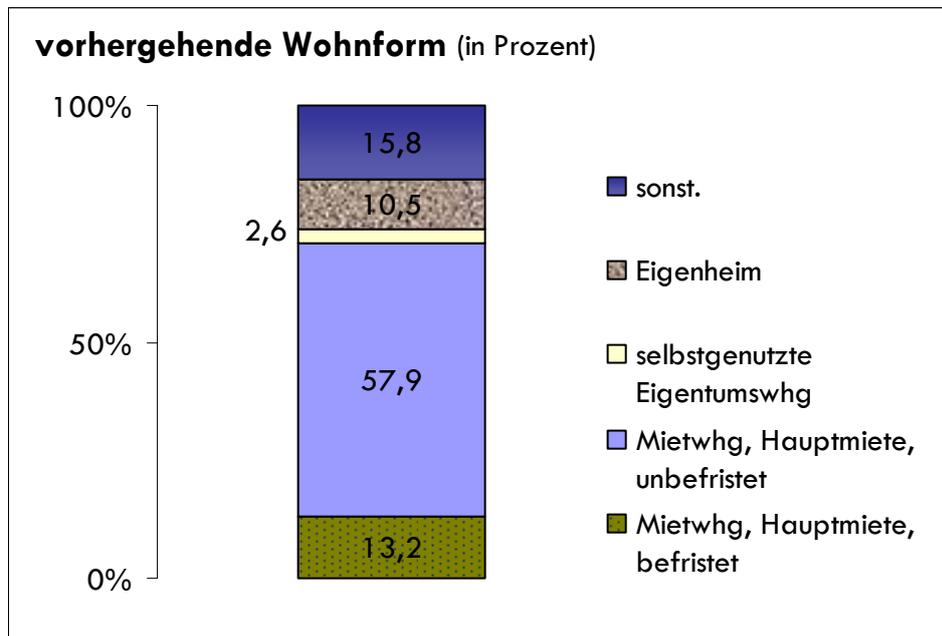
Abbildung 17



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Wohnungen zwischen 85m² und 100m² werden zu 40%, Wohnungen über 100m² zu 60% von 4 und mehr Personen bewohnt. Allerdings leben auch 27% der Singlehaushalte in den größten Wohnungen.

Abbildung 18

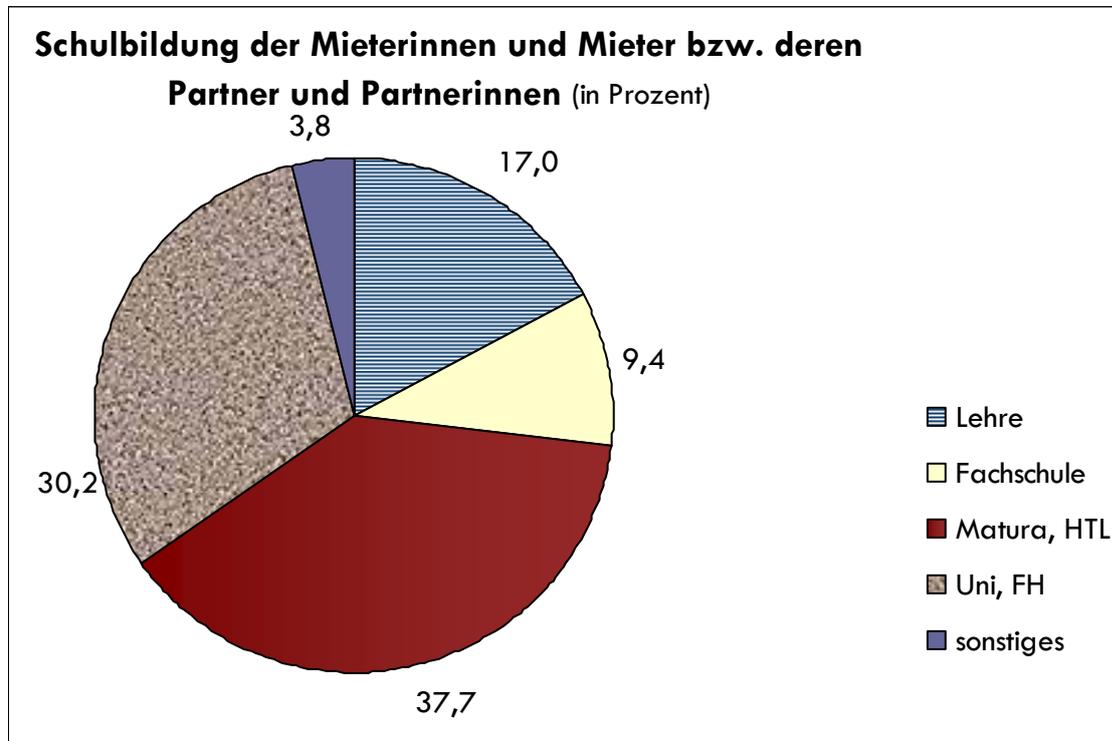


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Fast 60% wechselten von einer unbefristeten Hauptmiete in ihre jetzige Wohnform, nur 13,1% lebten zuvor in einer selbstgenutzten Eigentumswohnung oder einem Eigenheim.

3.2.2 BILDUNGSNIVEAU

Abbildung 19

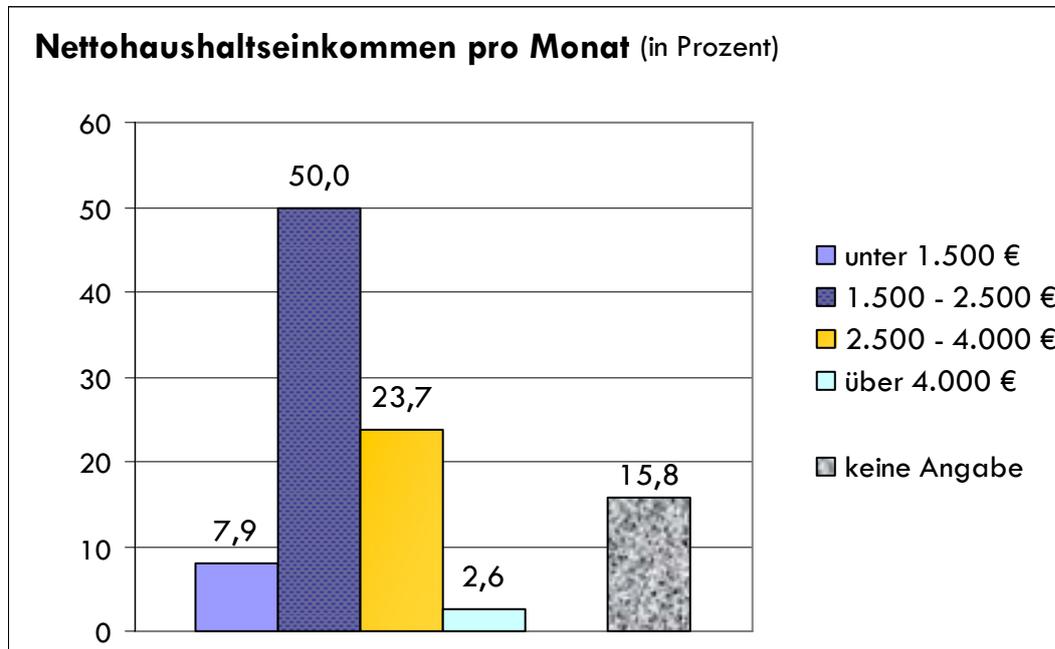


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Die oben dargestellten Prozentwerte beziehen sich auf jene 58 Personen, für die die Frage nach dem Schulabschluss beantwortet wurde. Überwiegend wird auch hier Matura als höchste abgeschlossene Schulbildung genannt. Die Übereinstimmung der Prozentwerte mit Mühlweg A hinsichtlich aller Bildungsniveaus ist erstaunlich, aber richtig und ergibt sich aus der unterschiedlichen Grundgesamtheit.

3.2.3 EINKOMMENSITUATION

Abbildung 20

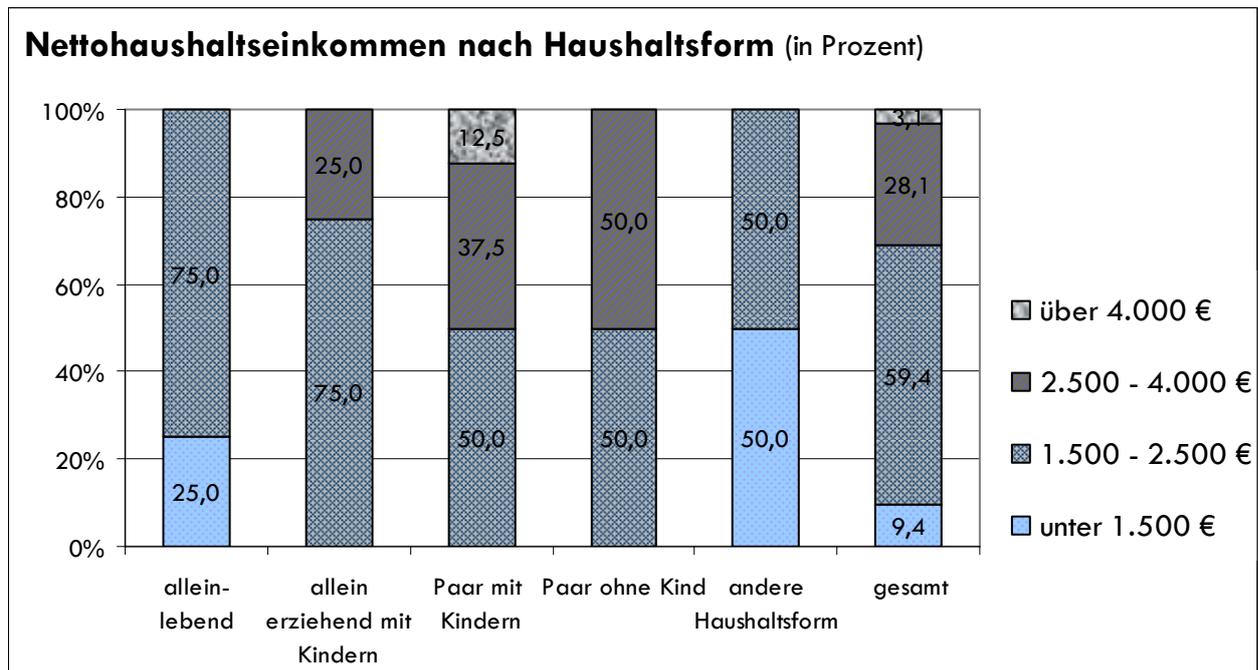


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Die Hälfte der Stichprobe verfügt über ein Nettohaushaltseinkommen, das zwischen 1.500 und 2.500 € liegt; knapp drei Prozent der Haushalte weisen ein Nettohaushaltseinkommen von über 4.000 € auf. Diese beiden Einkommenskategorien entsprechen anteilmäßig jenen am Mühlweg A.

Der Anteil jener, die keine Angabe zu ihrer Einkommenssituation machten, liegt hier bei fast 16%, am Mühlweg A enthielten sich nur sechs Prozent einer Aussage. (Vgl. dazu Mühlweg A, Abbildung 6).

Abbildung 21



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Alleinlebende verfügen zu einem Viertel über ein Nettohaushaltseinkommen bis zu 1.500 € pro Monat, Alleinerziehende mit Kindern zu 75 % zwischen 1.500 und 2.500 €. Damit sind diese Gruppen im Vergleich zur Stichprobe am Mühlweg A einkommensmäßig besser gestellt. Unter der Stichprobe weisen ausschließlich Paare mit Kindern (12,5%) ein Nettohaushaltseinkommen von über 4.000 € auf.

6 von 38 Haushalten wiesen ihr Einkommen nicht aus.

3.3 GRÜNDE FÜR DIE WOHNUNGSWAHL BZW. DEN WOHNUNGSWECHSEL

Die Hauptgründe der Bewohner und Bewohnerinnen am Mühlweg B für einen Umzug ergaben folgende Nennungen, wobei eine Auswahl mehrfacher Antworten möglich war.

Tabelle 6

Hauptgründe laut Fragebogen	Nennungen
hoher Freizeitwert	27

größere Wohnnutzfläche	26
akzeptables Preis-/Leistungsverhältnis	26
gute Wohngegend	25
Standort Mühlweg	24
guter Wohnungsgrundriss	21
Nähe zu Familie/ Freunden	20
günstige Miet- und Betriebskosten	19
Energiekonzept (Niedrigenergiehaus)	19
gesundes Wohnen	15
Verwendung ökologischer Materialien	14
ansprechende Architektur	13
gute Verkehrsanbindung	12
Holzwohnungsbau	11
Interesse an neuen Bauweisen	10
Nähe zu öffentlicher Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten)	10
dringender Wohnbedarf (z.B. Familiengründung)	8
Nähe zum Arbeitsplatz	5
sonstige Gründe	10

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Entscheidend für die Wohnungswahl sind vornehmlich der hohe Freizeitwert, die größere Wohnnutzfläche sowie ein akzeptables Preis-/ Leistungsverhältnis.

3.4 BEWOHNERZUFRIEDENHEIT

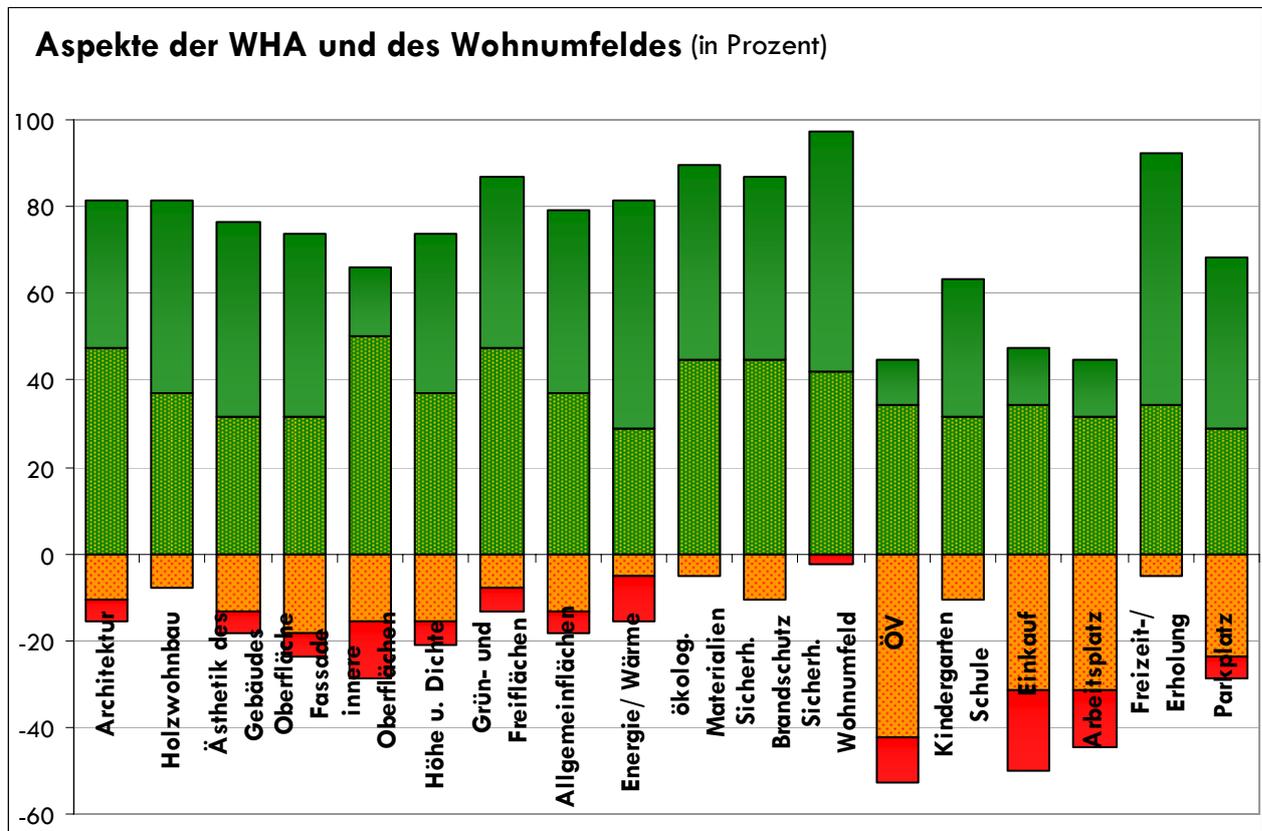
3.4.1 ZUFRIEDENHEIT HINISICHTLICH DER WOHNHAUSANLAGE UND DES WOHNUMFELDES

Tabelle 7

Beurteilung von Aspekten der Wohnanlage und des Wohnumfeldes	gültig	k.A.
Architektur / planerische Qualität	37	1
Holzwohnungsbau gegenüber herkömmlichen Bauweisen	35	3
Ästhetik des Gebäudes	36	2
Oberflächenbeschaffenheit Fassade	37	1
Oberflächenbeschaffenheit innere Oberfläche der Bauteile	37	0
Gebäudehöhe und Dichte der Siedlung	36	2
Größe und Gestaltung der Grün- und Freiflächen der WHA	38	0
allgemein nutzbare Flächen im Gebäude	38	0
Energiekonzept und Wärmedämmung	38	0
Verwendung ökologischer Materialien	38	0
Sicherheitsgefühl im Holzbau (Brandschutz)	38	0
Sicherheit im Wohnumfeld (Kriminalität)	38	0
Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel	37	1
Erreichbarkeit von Kindergarten, Schule	36	2
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	37	1
Erreichbarkeit von Arbeitsplatz	37	1
Erreichbarkeit von Freizeit-/ Erholungsmöglichkeiten	37	1
Parkplatzsituation	38	0

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Abbildung 22



Anm.: Die zu 100% fehlenden Werte entfallen auf nicht gemachte Angaben.

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Tabelle 8

Aspekte der WHA und des Wohnumfeldes	sehr positiv	eher positiv	eher negativ	negativ	gesamt
Architektur	34,2	47,4	10,5	5,3	97,4
Holzwohnbau	44,7	36,8	7,9	0,0	89,5
Ästhetik des Gebäudes	44,7	31,6	13,2	5,3	94,7
Oberfläche Fassade	42,1	31,6	18,4	5,3	97,4
innere Oberflächen	15,8	50,0	15,8	13,2	94,7
Höhe u. Dichte	36,8	36,8	15,8	5,3	94,7
Grün- und Freiflächen	39,5	47,4	7,9	5,3	100,0
Allgemeinflächen	42,1	36,8	13,2	5,3	97,4

Energie/ Wärme	52,6	28,9	5,3	10,5	97,4
ökolog. Materialien	44,7	44,7	5,3	0,0	94,7
Sicherheit Brandschutz	42,1	44,7	10,5	0,0	97,4
Sicherheit Wohnumfeld	55,3	42,1	0,0	2,6	100,0
ÖV (öffentlicher Verkehr)	10,5	34,2	42,1	10,5	97,4
Erreichbarkeit von Kindergarten, Schule	31,6	31,6	10,5	0,0	73,7
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	13,2	34,2	31,6	18,4	97,4
Erreichbar. Arbeitsplatz	13,2	31,6	31,6	13,2	89,5
Erreichbarkeit Freizeit-/ Erholungsmöglichkeiten	57,9	34,2	5,3	0,0	97,4
Parkplatzsituation	39,5	28,9	23,7	5,3	97,4

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

In der Gesamtbewertung zu allgemeinen Aspekten der Wohnhausanlage und des Wohnumfeldes wird die Sicherheit im Wohnumfeld am besten bewertet. 97,4% der Befragten stehen dazu sehr bzw. eher positiv. Zu den fünf Bereiche, die am besten abschneiden zählen weiters die Verwendung ökologischer Materialien, die Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, das Sicherheitsgefühl im Holzbau sowie die Grün- und Freiflächen der Anlage.

Ex aequo mit 82% durchwegs sehr bzw. eher positiv bewertet wurden der Holzwohnbau (45% von 82% sogar sehr positiv), das Energiekonzept und die Architektur. Die schlechtesten Bewertungen erhielten der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und die des Arbeitsplatzes.

3.4.2 ZUFRIEDENHEIT HINSICHTLICH DER EIGENEN WOHNUNG

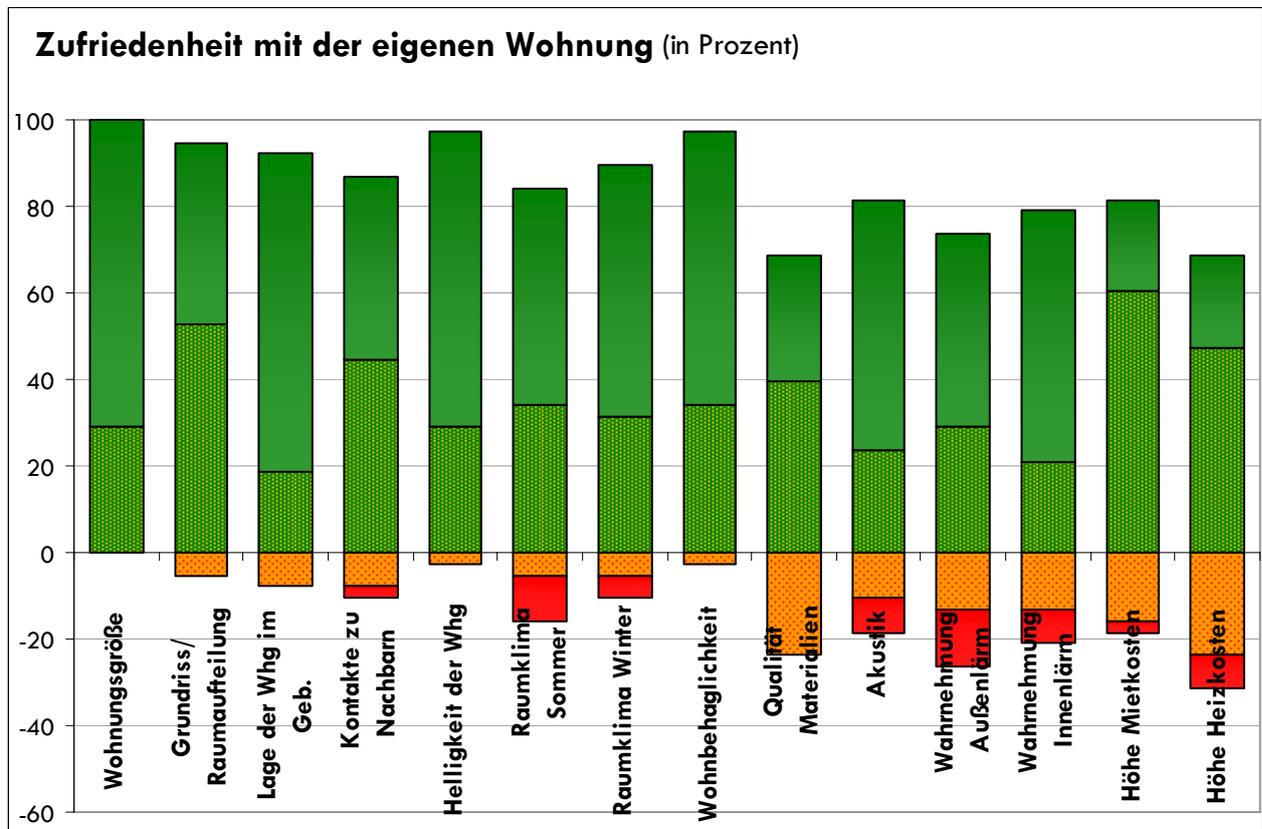
Tabelle 9

Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung	Nennungen	k.A.
---------------------------------------	-----------	------

Größe der Wohnung	38	0
Grundriss der Wohnung/ Raumaufteilung	38	0
Lage der Wohnung im Gebäude	38	0
Kontakte zu Nachbarn (soziales Umfeld)	37	1
Helligkeit der Wohnung	38	0
Raumklima im Sommer	38	0
Raumklima im Winter	38	0
Wohnbehaglichkeit	38	0
Qualität der verwendeten Materialien	35	3
Akustik und Schalldämmung in der Wohnung	38	0
Wahrnehmung Außenlärm (Straße, ..)	38	0
Wahrnehmung von Innenlärm (Nachbarn, ..)	38	0
Höhe der Mietkosten (inkl. Betriebskosten)	38	0
Höhe der Heizkosten	38	0

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Abbildung 23



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Tabelle 10

Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung	sehr positiv	eher positiv	eher negativ	negativ	gesamt
Größe der Wohnung	71,1	28,9			100,0
Grundriss der Wohnung/ Raumaufteilung	42,1	52,6	5,3		100,0
Lage der Wohnung im Gebäude	73,7	18,4	7,9		100,0
Kontakte zu Nachbarn (soziales Umfeld)	42,1	44,7	7,9	2,6	97,4
Helligkeit der Wohnung	68,4	28,9	2,6		100,0

Raumklima im Sommer	50,0	34,2	5,3	10,5	100,0
Raumklima im Winter	57,9	31,6	5,3	5,3	100,0
Wohnbehaglichkeit	63,2	34,2	2,6		100,0
Qualität der verwendeten Materialien	28,9	39,5	23,7		92,1
Akustik und Schalldämmung in der Wohnung	57,9	23,7	10,5	7,9	100,0
Wahrnehmung Außenlärm (Straße, ..)	44,7	28,9	13,2	13,2	100,0
Wahrnehmung von Innenlärm (Nachbarn, ..)	57,9	21,1	13,2	7,9	100,0
Höhe der Mietkosten (inkl. Betriebskosten)	21,1	60,5	15,8	2,6	100,0
Höhe der Heizkosten	21,1	47,4	23,7	7,9	100,0

Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Größe und Helligkeit der Wohnung sowie Wohnbehaglichkeit erzielen hinsichtlich der Bewertung der eigenen Wohnung mit über 97% sehr bzw. eher positive Zustimmung die besten Ergebnisse.

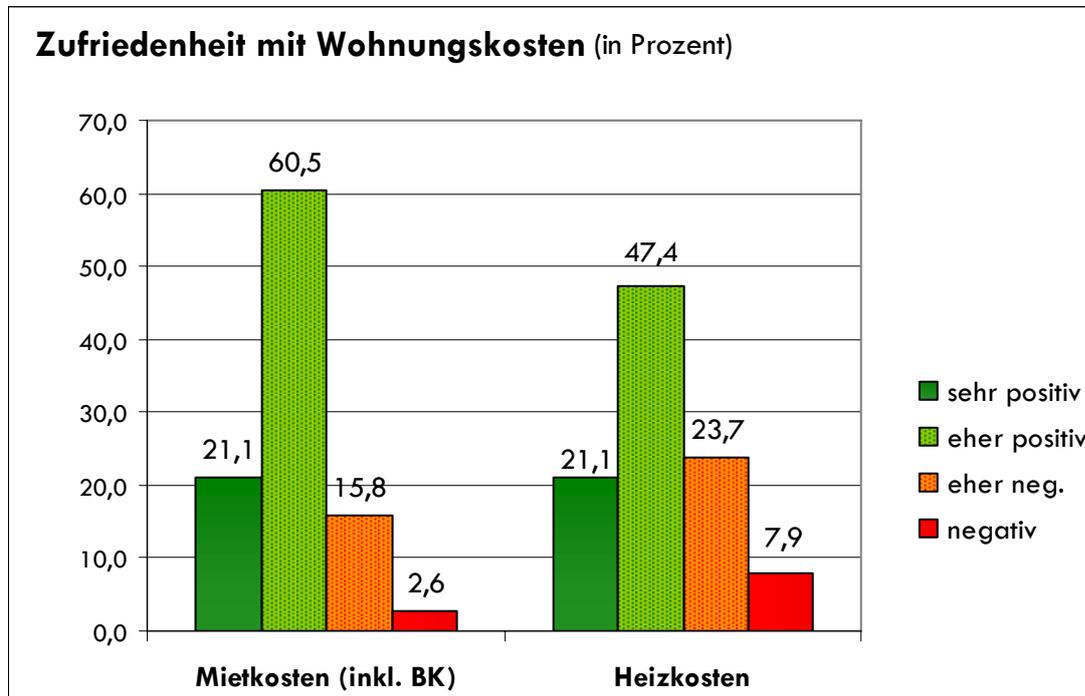
Danach zählen noch der Grundriss der Wohnung, die Lage der Wohnung im Gebäude sowie das Raumklima im Winter (mit knapp 90% Zustimmung) zu den fünf bestbewerteten Bereichen.

Am schlechtesten bewertet werden die Höhe der Heizkosten sowie die Wahrnehmung von Außenlärm.

Bei der Suche nach einem Zusammenhang zwischen der Lage der Wohnung im Gebäude nach Stockwerken und dem wahrgenommen Innenlärm konnte (nicht nur aufgrund der zu kleinen Größe der Stichprobe) kein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden. Es wird wohl von der individuell subjektiven Lärmtoleranzschwelle und dem Verhalten der Nachbarn abhängen, wie die einzelnen Bewohner ihre Wohnung in Bezug auf den Innenlärm bewerten.

3.4.3 WOHNKOSTEN (INKL. BETRIEBSKOSTEN) UND HEIZKOSTEN

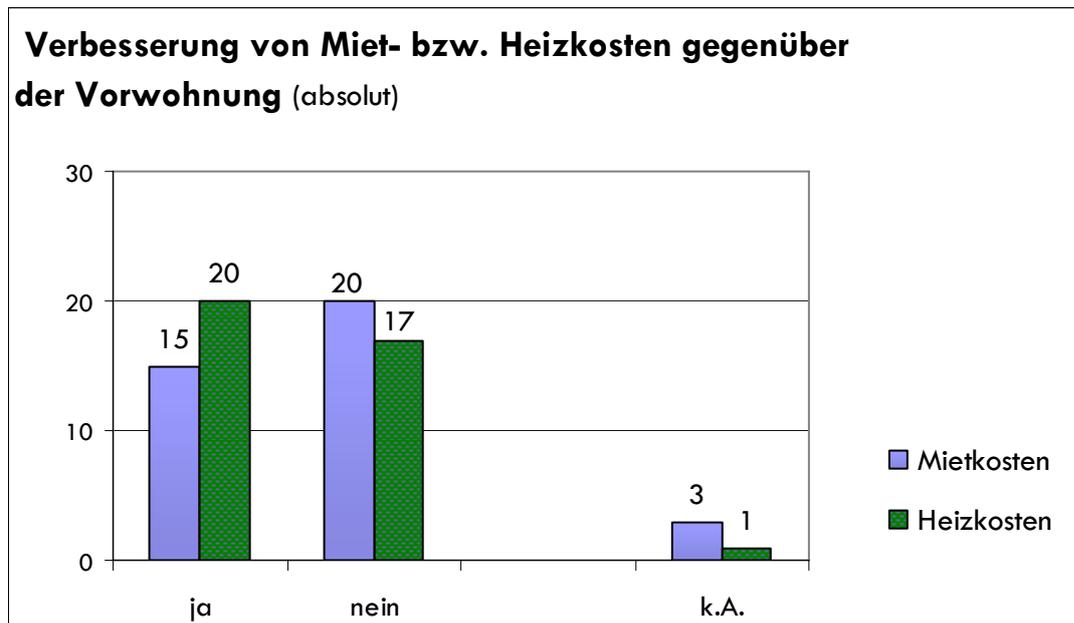
Abbildung 24



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Auffallend ist, dass die angegebene Zufriedenheit hinsichtlich Miet- und Heizkosten am Mühlweg B weitaus besser ausfällt als am Mühlweg A, aber auch hier sind die Haushalte generell mit den Heizkosten unzufriedener als mit den Mietkosten.

Abbildung 25

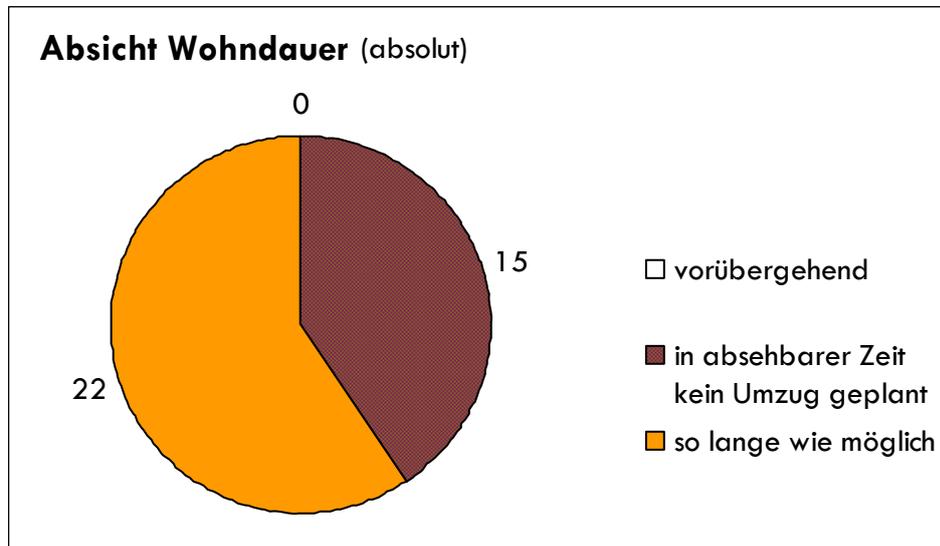


Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Gegenüber den Heizkosten der Vorwohnung wurde eine leicht überwiegende Zahl an Haushalten, die eine Verbesserung ausweisen, festgestellt.

3.4.4 GESAMTBEWERTUNG ZUFRIEDENHEIT

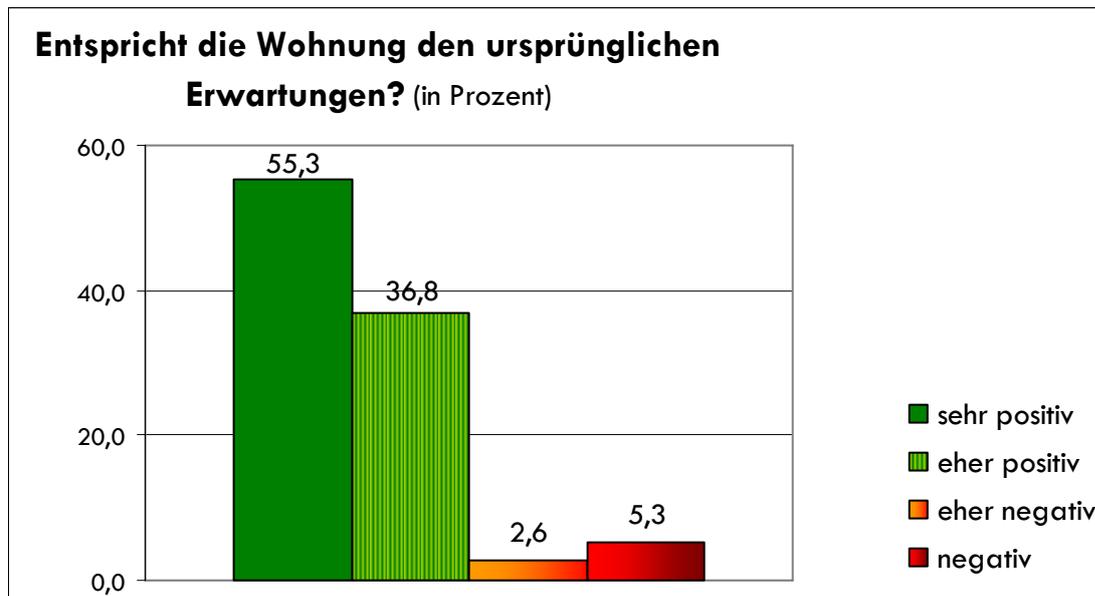
Abbildung 26



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

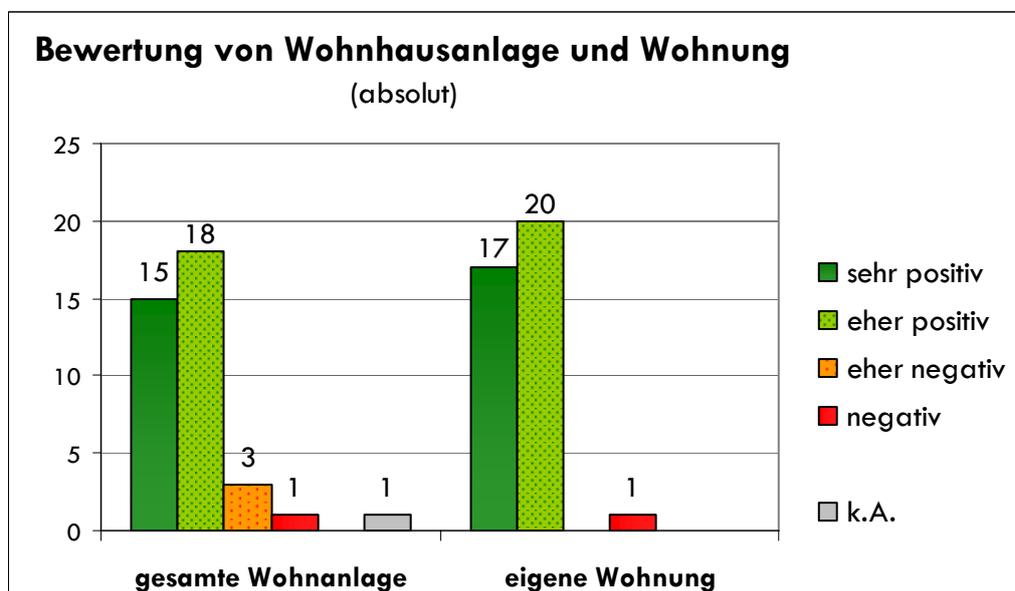
Von 37 Antworten auf die Frage der Absicht der Dauer des Verbleibs in der Wohnung entfiel keine auf die Möglichkeit „vorübergehend“. Diese positive Aussage deckt sich auch damit, dass der ursprünglichen Erwartungshaltung gegenüber der Wohnung entsprochen wurde. Über 90% bewerten die Übereinstimmung ihrer Wohnung mit der ursprünglichen Erwartung als sehr bzw. eher positiv (siehe folgende Abbildung 27).

Abbildung 27



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

Abbildung 28



Quelle: FGW, Bewohnerbefragung Mühlweg

In einer abschließenden Gesamtbeurteilung wird die eigene Wohnung von einer höheren Zahl an Haushalten noch etwas besser bewertet als die Wohnhausanlage, die Ergebnisse sind aber durchwegs sehr positiv. Mühlweg B schneidet hier wesentlich besser ab als Mühlweg A.

3.5 QUALITATIVE FRAGEN

3.5.1 WEITEREMPFEHLUNG HOLZWOHNBAU

Punkt 15 des Fragebogens stellte die Frage nach einer Empfehlung von Wohnen in einem Holzwohnbau, wenn etwa Freunde nach einem Platz zum Leben suchten. Für beide Antwortmöglichkeiten wurde nach Gründen gefragt.

Fragebogenbezogen stehen insgesamt sieben negative Antworten 29 positiven gegenüber.

Die negativen Antworten bezogen sich zweimal auf die Verwitterung der Holzverkleidungen der Loggien und das Verbot, diese zu streichen, auf die Hellhörigkeit, hohe Heizkosten, ungenügende Wärmedämmung bei Türen und Fenstern sowie die Raumtemperaturen im Sommer.

Folgende Argumente wurden zusammen gefasst unter den positiven genannt:

- niedrige Energie-/ Heizkosten bzw. Energie-/ Heizkostensparnis: 9-mal genannt
- sehr gute/ beste Wohn-/ Lebensqualität, Wohnbehaglichkeit: 9-mal
- angenehmes Raum- bzw. Wohnklima: 10-mal
- Ökologie, nachhaltige Materialien: 4-mal

3.5.2 BEURTEILUNG DER DERZEITIGEN WOHN-SITUATION

Bei Punkt 19 des Fragebogens wurden die Bewohner bzw. Bewohnerinnen um eine spontane Antwort auf die Frage gebeten, was sie an ihrer Wohnsituation derzeit am meisten stört bzw. ihnen am besten gefällt.

Als störend wurden empfunden:

- Durchzugsverkehr und (dadurch bedingt) Straßenlärm in der Fritz-Kandl-Gasse, keine 30km/h Zone: 8-mal
- zu dichte Bebauung, zu große Nähe der einzelnen Stiegen: 5-mal
- Lärmbelästigung durch Nachbarn mit Gartenwohnungen, vom Spielplatz (starker Hall): 7-mal
- Nachbarschaftskonflikte im weitesten Sinn: 6-mal

Als positiv an der derzeitigen Wohnsituation empfundene Bereiche wurden genannt:

- Standort, Stand-Land-Lage bzw. Lage am Stadtrand: 4-mal
- Grünraumnähe, Naturnähe, Nähe Erholungsraum, Landschaft: 13-mal
- individueller, wohnungseigener Freiraum: 4-mal
- Wohnhausanlage: 4-mal
- Grundriss und Raumaufteilung: 5-mal
- Raumtemperatur: 2-mal

Zitat: die „schönste Wohnung, die wir je hatten“. „eine Wohnung, wovon andere träumen“

3.5.3 VERTIEFENDE BEWOHNERINTERVIEWS

Zusammengefasst ergaben die nach Auswertung der Fragebögen erfolgten Bewohnerinterviews etwa folgendes Bild hinsichtlich ausgewählter Themen. Es ist anzumerken, dass die Auswahl willkürlich erfolgte und daher auch Extrempositionen erfasst.

□ Schallschutz

Auf die Frage nach dem Schallschutz wurde in den zusätzlichen Interviews ausschließlich positiv reagiert, die Bewohner äußern sich sehr zufrieden, besonders die gute Isolierung der Fenster wurde mehrfach erwähnt. Einzelne Haushalte im Erdgeschoss merkten an, das Erdgeschoss sei noch in Beton ausgeführt worden und führen den guten Schallschutzes auf diesen Umstand zurück.

□ Wahrnehmung Lärm

■ Innenlärm

Innenlärm wird überwiegend nicht wahrgenommen, großteils wird angegeben, keinen durch Nachbarn verursachten Lärm wahrzunehmen. Eine Position bestand darin, Kindergetrampel in der darüber liegenden Wohnung wohl zu hören, aber sich dadurch nicht massiv gestört zu fühlen.

- Außenlärm

Haushalte, deren Wohnungen Richtung Fritz Kandi-Gasse liegen, klagen über Außenlärm. Seit Errichtung von Bodenschwellen scheint sich die Durchfahrt von Schwerverkehr reduziert zu haben und der Lärm erträglicher geworden zu sein.

Wohnungen mit Ausrichtung auf den Mühlweg nehmen keinen Lärm von außen wahr.

Als störend wurde das Gittertor im Eingangsbereich erwähnt.

- **Ästhetik**

Großteils herrscht Zufriedenheit bezüglich der Ästhetik des Gebäudes. Vereinzelt wurde die teilweise witterungsbedingte Unansehnlichkeit der kurzen Bauausführungsdauer zugeschrieben. Kritisiert wurde weiters, dass die Mieter das Holz nicht selbst behandeln dürfen und nicht darüber informiert wurden, ob und wer die Holzbehandlung vornimmt.

- **Heizung/ Energie**

Die Heizkosten werden unterschiedlich eingeschätzt. Dies dürfte aber auch an unterschiedlichen Befindlichkeiten liegen, sich bei unterschiedlichen Raumtemperaturen wohl zu fühlen. Hier reicht das Spektrum zumindest von 20° bis wenigstens 24°C Raumtemperatur. Auch die unterschiedliche Größe von Wohnräumen dürfte ausschlaggebend sein.

Nicht ganz klar wurde, inwieweit die Temperaturregelung auch durch den Energielieferanten eingestellt wird.

Diejenigen, die sich zufrieden über die Heizkosten äußerten, führen das zum Teil auch auf gute Fenster-, Türen und Außendämmung zurück.

4 ANHANG

Im Anhang finden sich der Fragebogen und das Informationsschreiben an die Mieter und Mieterinnen.

Fragebogen zur Bewohnerbefragung „Mühlweg A+B“

Befragung

**Bewohnerzufriedenheit
Mühlweg**

Bitte füllen Sie den Fragebogen vollständig aus und senden Sie ihn mit beiliegendem Kuvert mit der Post zurück.

Porto zahlt der Empfänger!

FRAGEBOGEN

**Einsendeschluss:
Freitag, 24. Oktober 2008.**

Rückfragen:

Tel: 7126251-27 Fr. Schuster od.
7126251-13 Fr. Götzl

1.			
Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt?		Anzahl:	
2.			
In welcher Haushaltsform leben Sie? Bitte zutreffende Antwort ankreuzen: <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Alleinlebend	<input type="checkbox"/> Paar ohne Kind
		<input type="checkbox"/> Alleinerziehend mit Kindern	<input type="checkbox"/> Andere Haushaltsform
		<input type="checkbox"/> Paar mit Kindern	
3.			
Wie viele Kinder sind davon unter 18 Jahre?		<input type="checkbox"/> 0-6 Jahre	Anzahl
		<input type="checkbox"/> über 6- 10 J.	Anzahl
		<input type="checkbox"/> über 10 – 15 J.	Anzahl
		<input type="checkbox"/> über 15 Jahre	Anzahl
4.			
In welchem Stock liegt Ihre Wohnung?		
5.			
Größe Ihrer Wohnung:	 m ²	
6.			
Lage der Wohnung:		Ausrichtung auf Straßenfront:	
		Zahl der Außenwände:	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 4

Holzforschung Austria, HFA
Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, FGW

11.				
Wie beurteilen Sie als Bewohner/in des Projekts Mühlweg folgende Aspekte bzgl. der Wohnanlage und des Wohnumfeldes ganz allgemein?	Bitte kreuzen Sie Ihre Wertung an. ☒			
	1 = sehr positiv	2 = eher positiv	3 = eher negativ	4 = negativ
Architektur bzw. planerische Qualität Ihres Wohnhauses	1	2	3	4
Holzwohnungsbau gegenüber herkömmlichen Bauweisen	1	2	3	4
Ästhetik des Gebäudes	1	2	3	4
Oberflächenbeschaffenheit des Gebäudes bezügl.:				
– Fassade	1	2	3	4
– innere Oberfläche der Bauteile	1	2	3	4
Gebäudehöhe und Dichte der Wohnsiedlung	1	2	3	4
Größe und Gestaltung der Grün- und Freiflächen der Wohnsiedlung	1	2	3	4
Allgemein nutzbare Flächen im Gebäude (zB. Fahrradabstellplätze, Gemeinschaftsräume, ..)	1	2	3	4
Energiekonzept und Wärmedämmung (Niedrigenergiehaus; Fernwärme)	1	2	3	4
Verwendung ökologischer Materialien	1	2	3	4
Sicherheitsgefühl im Holzbau (Brandschutz)	1	2	3	4
Sicherheit im Wohnumfeld (Kriminalität)	1	2	3	4
Anschluss an Öffentliche Verkehrsmittel	1	2	3	4
Erreichbarkeit von Kindergarten, Schule	1	2	3	4
Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten	1	2	3	4
Erreichbarkeit von Arbeitsplatz	1	2	3	4
Erreichbarkeit von Freizeit- u. Erholungsmöglichkeiten	1	2	3	4
Parkplatzsituation	1	2	3	4

12.	
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?	Bitte kreuzen Sie Ihre Wertung an. 1 = sehr positiv 2 = eher positiv 3 = eher negativ 4 = negativ
Größe der Wohnung	1 2 3 4
Grundriss der Wohnung/ Raumaufteilung	1 2 3 4
Lage der Wohnung im Gebäude	1 2 3 4
Kontakte zu Nachbarn (soziales Umfeld)	1 2 3 4
Helligkeit der Wohnung	1 2 3 4
Raumklima im Sommer	1 2 3 4
Raumklima im Winter	1 2 3 4
Wohnbehaglichkeit ¹⁾	1 2 3 4
Qualität der verwendeten Materialien	1 2 3 4
Akustik und Schalldämmung in der Wohnung	1 2 3 4
– Wahrnehmung Außenlärm (Straße, ..)	1 2 3 4
– Wahrnehmung von Innenlärm (Nachbarn, ..)	1 2 3 4
Höhe der Mietkosten (inkl. Betriebskosten)	1 2 3 4
Höhe der Heizkosten ²⁾	1 2 3 4
13.	
Wie lange beabsichtigen Sie, in Ihrer Wohnung zu wohnen? Bitte kreuzen Sie nur eine Antwort an.	<input type="checkbox"/> nur vorübergehend <input type="checkbox"/> in absehbarer Zeit ist kein Umzug geplant <input type="checkbox"/> so lange wie möglich
14.	
Entspricht Ihre jetzige Wohnung Ihren ursprünglichen Erwartungen?	Bitte kreuzen Sie Ihre Wertung an. 1 = sehr positiv 2 = eher positiv 3 = eher negativ 4 = negativ 1 2 3 4

¹⁾ (subjektives) Empfinden von Temperatur und Luftfeuchtigkeit in der Wohnung

15.	
Würden Sie das Wohnen in einem Holzwohnbau weiterempfehlen, wenn zB Freunde nach einem Platz zum Leben suchen?	
Wenn ja, warum?	Wenn nein, warum nicht?
16.	
Konnten Sie in Bezug auf – Mietkosten (inkl. Betriebskosten) – Heizkosten ²⁾ eine Verbesserung gegenüber Ihrer Vorwohnung feststellen?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
17.	
Wie bewerten Sie Ihre Wohnung insgesamt?	Bitte kreuzen Sie Ihre Wertung an. 1 = sehr positiv 2 = eher positiv 3 = eher negativ 4 = negativ 1 2 3 4
18.	
Wie bewerten Sie die <u>gesamte</u> Wohnanlage am Mühlweg?	Bitte kreuzen Sie Ihre Wertung an. 1 = sehr positiv 2 = eher positiv 3 = eher negativ 4 = negativ 1 2 3 4
19.	
Abschließend bitten wir Sie um eine spontane Antwort: Was stört Sie an Ihrer Wohnsituation derzeit am meisten?	Was gefällt Ihnen an Ihrer Wohnsituation derzeit am besten?

2) Bitte beziehen Sie sich nur auf die Kosten für Fernwärme. Auch wenn Sie vorher einen anderen Energieträger hatten (zB Erdgas), stellen Sie bitte einen Vergleich Ihrer jährlichen Heizkosten an.

Dürfen wir Ihnen abschließend noch ein paar Fragen stellen, die für die statistische Auswertung sehr wichtig sind? **Wir sichern Ihnen zuverlässig für die Auswertung eine vollständige Anonymisierung sämtlicher Daten zu.**

20.		
Ihr Alter: und Geschlecht: Jahre <input type="checkbox"/> männlich	<input type="checkbox"/> weiblich
21.		
Ihr höchster Schulabschluss:	<input type="checkbox"/> Volks-/Hauptschule <input type="checkbox"/> Lehre <input type="checkbox"/> Fachschule	<input type="checkbox"/> Matura <input type="checkbox"/> Universität, FH <input type="checkbox"/> Sonst:
22.		
Art der Erwerbstätigkeit:	<input type="checkbox"/> Vollzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> Teilzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> Derzeit ohne Beschäftigung <input type="checkbox"/> Mit Haushalt und Kindererziehung tätig	<input type="checkbox"/> In Pension <input type="checkbox"/> Studium/ Ausbildung
23.		
Höchster Schulabschluss Ihres/r Partners/Partnerin:	<input type="checkbox"/> Volks-/Hauptschule <input type="checkbox"/> Lehre <input type="checkbox"/> Fachschule	<input type="checkbox"/> Matura <input type="checkbox"/> Universität, FH <input type="checkbox"/> Sonst:
24.		
Art der Erwerbstätigkeit Ihres/r Partners/in:	<input type="checkbox"/> Vollzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> Teilzeit erwerbstätig <input type="checkbox"/> Derzeit ohne Beschäftigung <input type="checkbox"/> Mit Haushalt und Kindererziehung tätig	<input type="checkbox"/> In Pension <input type="checkbox"/> Studium/ Ausbildung
25.		
Nettohaushaltseinkommen pro Monat:	<input type="checkbox"/> Unter 1.500 € <input type="checkbox"/> 1.500 – 2.500 € <input type="checkbox"/> 2.500 – 4.000 € <input type="checkbox"/> Mehr als 4.000 €	

VIELEN DANK!

Sehr geehrte Bewohnerin / sehr geehrter Bewohner!

Im Rahmen der Untersuchung sind auch Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Mühlwegs geplant. Wir sind daher sehr an einem persönlichen Gespräch mit Ihnen interessiert. Wenn Sie sich dafür zur Verfügung stellen möchten, geben Sie uns bitte Ihren Namen und Ihre Telefonnummer bekannt, wir werden mit Ihnen einen Termin vereinbaren.

Herzlichen Dank!

Ihr Name:

Ihre Telefonnummer:

Informationsschreiben zur Bewohnerbefragung Mühlweg

Wien, 8. Oktober 2008

sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter!

Leider konnten wir Sie heute nicht persönlich antreffen, um Ihnen – wie vorab auf dem Schwarzen Brett angekündigt – einen Fragebogen zur Bewohnerzufriedenheit am Mühlweg zu überreichen. Diesen finden Sie nun beiliegend.

Wir möchten Sie kurz zu der geplanten Befragung informieren und ersuchen Sie um Ihre Unterstützung.

Der Wohnbau, in dem Sie wohnen, ist eines der Gewinnerprojekte eines Bauträgerwettbewerbes. Erst im Jahr 2001 wurden in Wien die rechtlichen Voraussetzungen für den mehrgeschoßigen Wohnbau in Holz- und Holzmischbauweise geschaffen.

Da die neuen Bauweisen in Holz- und Holzmischbau eine zukunftsweise Alternative für den Wohnbau darstellen, bisher aber noch wenige Erfahrungen hinsichtlich der Nutzerzufriedenheit vorliegen, hat die Magistratsabteilung MA 50 (Wohnbauförderung) der Stadt Wien die Holzforschung Austria (HFA) und die Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW) mit der Durchführung einer Bewohnerbefragung beauftragt.

Diese dient unter anderem auch dazu, allfällige Problembereiche aber auch positive Aspekte in Ihrem Wohnalltag darzustellen.

Wir ersuchen Sie daher herzlich, den Fragebogen innerhalb von zwei Wochen mit beiliegendem, frankiertem Antwortkuvert zurückzusenden. Wir sichern Ihnen selbstverständlich Anonymität bei der Auswertung zu. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern auch telefonisch unter der Telefonnummer 712 62 51 zur Verfügung.

Unter den eingelangten Fragebögen verlosen wir als Dankeschön für Ihre Mithilfe Gutscheine im Wert von insgesamt 200 Euro. Mit etwas Glück zählen Sie zu den Gewinnern. Für eine Teilnahme am Gewinnspiel geben Sie bitte Namen und Adresse auf dem Fragebogen an, die Anonymität Ihrer Angaben bleibt gesichert.

Mit freundlichen Grüßen

DI Birgit Schuster