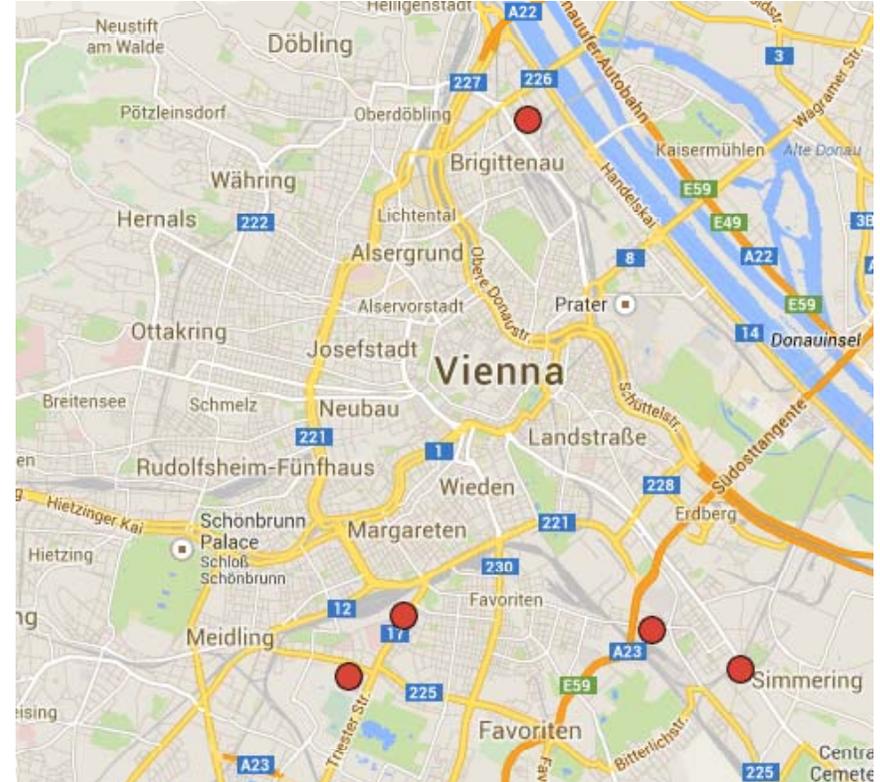


Studie - Wohnen in Wohnhochhäusern



*Institut für Soziologie
Univ. Prof. Christoph Reinprecht
Cornelia Dlabaja, MA*



**universität
wien**

Gliederung der Präsentation

- *Warum ist Wohnen im Hochhaus ein Thema?*
- *Fallauswahl & Forschungsdesign*
- *Ausgewählte Ergebnisse*
 - *Typisierung der untersuchten Wohnhochhäuser*
 - *Wer wohnt im Wohnhaus?*
 - *Wohnzufriedenheit, Vor- und Nachteile*
 - *Soziale Gefüge und Nachbarschaft*
 - *Gemeinschaftsräume*
 - *Bedeutung des Wohnens und Wohnumlieus*
 - *Einbettung in das Stadtquartier*
- *Schlussfolgerungen*



Warum ist Wohnen im Hochhaus ein Thema?

Annahme - Wien wächst

- *Bedarf an leistbaren Wohnungen*
- *vertikale Verdichtung : als Strategie?*
- *Städtewettbewerb und Investorenstädtebau*
- *Bezug zum internationalen Trend*

Deshalb Untersuchung:

- *Wer wohnt da? Und wie?*
- *Wohnerleben und Wohnumlieus*
- *Dimensionen der Wohnqualität (funktional, sozial, ästhetisch, ökonomisch)*
- *Stadträumliche Dimension*



Fallauswahl & Forschungsdesign

Vorstudie 2013: 10 Wohnhochhäuser



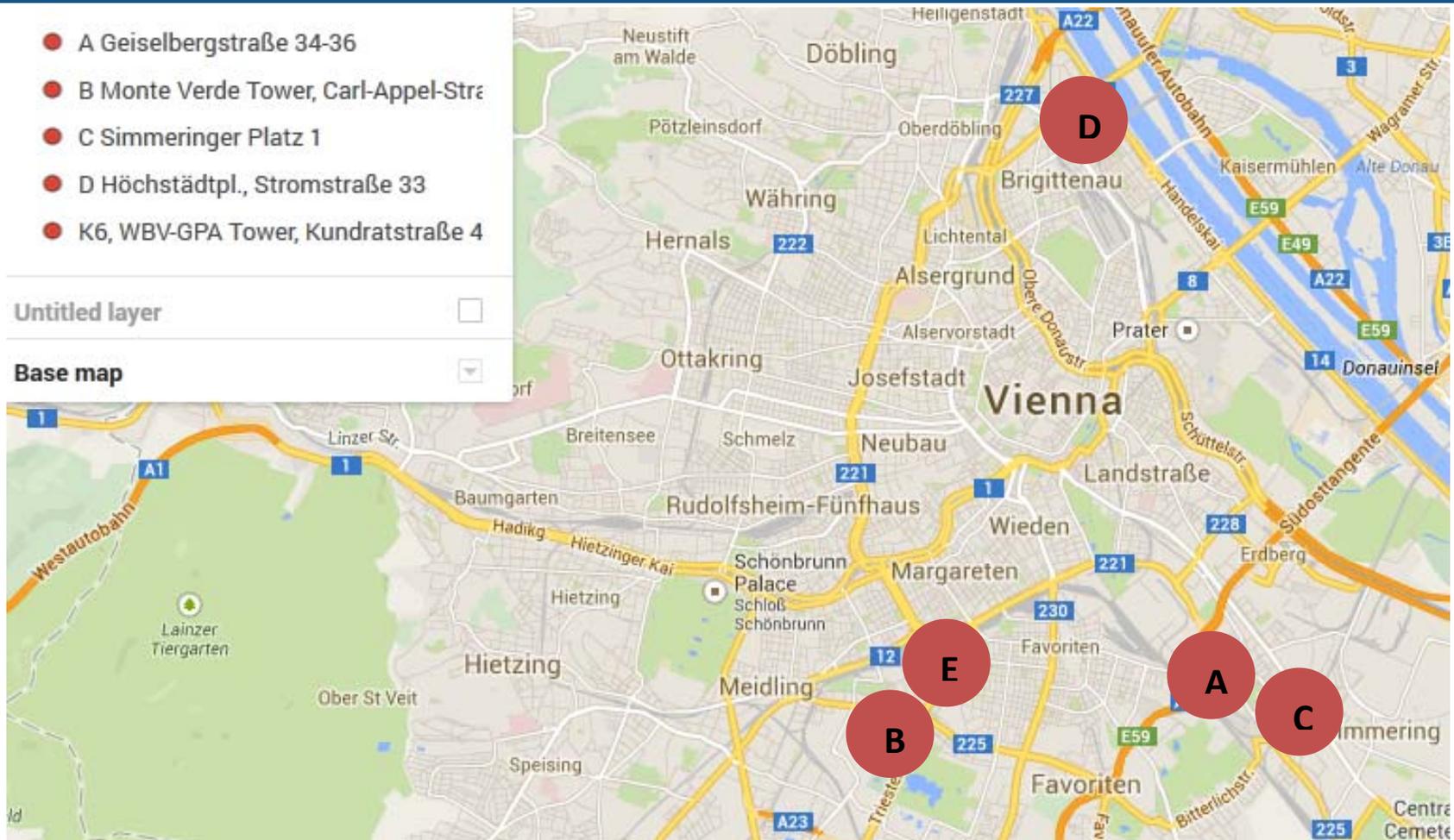
Nr.	Bezeichnung und/oder Adresse	Baujahr	Höhe [Ges.]	Whg. [Anzahl]	Eigentümerin	Typus
1.	Matzleinsdorfer Hochhaus 5, Leopold-Rister-Gasse 5	1957	20	104 Whg.	Gemeindebau	1 Turm
2.	Marshallhof 22, Am Kaisermühlendamm 1/3/5	1960	14	246 Whg.	Gemeindebau	3 Türme
3.	22, Steigenteschgasse 13	1970	17	Keine Daten	Eigentum	Scheibe
4.	11, Geislbergstraße 34-36	1970	18	165 Whg.	Eigentum	2 Türme
5.	13, Amalienstraße 75	1984	14	Keine Daten	BUWOG	Scheibe
6.	Monte Verde Tower 10, Wienerberg City	2003	28	182 Whg.	Wien Süd	Turm
7.	Mischek-Tower 10, Wienerberg City	2004	26	159 Whg.	Mischek	Turm
8.	HH Simmering 11, Simmeringer Platz 1	2002	23	90 Whg.	GSG/Miete	Turm
9.	HH Höchstädtplatz 20, Stromstraße 33-35	2005	25	177 Whg.	Sozialbau	Turm
10.	WBV-GPA Tower 10, Kundratstraße 4-6	2006	22	267 Whg.	WBV-GPA	Turm

Vertiefende Analyse 2014: Fünf Wohnhochhäuser

- A Geiselbergstraße 34-36
- B Monte Verde Tower, Carl-Appel-Str.
- C Simmeringer Platz 1
- D Höchstädtpl., Stromstraße 33
- K6, WBV-GPA Tower, Kundratstraße 4

Untitled layer

Base map



Forschungsprozess der vertiefenden Analyse



Themen der BewohnerInnenbefragung

BewohnerInnenzufriedenheit

- Ausstattung und Merkmale:
 - der Wohnung
 - des Wohnhochhauses
 - des Wohnquartiers
- Fragen zu Kosten, Erhaltung und Betreuung
- Fragen zu Frei- und Gemeinschaftsräumen
- Fragen zur Nachbarschaft, Sicherheit und Hausbetreuung
- Fragen zur Wohnkultur und dem Wohnumfeld
- Fragen zu Vor-, Nachteilen und Wünschen der Wohnform
- Soziostrukturelle und ökonomische Merkmale



Reichweite der Befragung

Reichweite der Befragung

Wohnturm	HH	BF	Anteil%
A Geislberg	165	49	29,7%
B Monte Verde	182	64	35,2%
C Simmering	90	37	41,1%
D Höchststädtplatz	177	71	40,1%
E WBV-GPA	267	96	36,0%
Gesamt	881	N=317	36,0%

Ausgewählte Ergebnisse I

Typisierung der untersuchten Wohnhochhäuser

K6 - sozial barrierefrei gefördertes Wohnen für die Mittelschicht

Einbettung im Stadtquartier: Wohnen im Gewerbegebiet

Monte Verde Tower – Wohnen als Wertanlage

Investoren-Städtebau für die Mittelschicht

Höchstädtplatz – Soziale Durchmischung durch vertikale Verdichtung

Neue urbane Stadtteilzentren und Freiraumverbund

Geiselbergstraße – Wohnen in der Platte

Wohnen in peripherer Lage im Grünen

Hochhaus Simmering – Wohnen in der polyzentrischen Stadt

Herausforderung – Umgang mit sozial deviantem

Verhalten im Hochhaus



Beispiel Typ „Wohnen als Wertanlage“



Monte Verde Tower

Investoren-Städtebau für die Mittelschicht

Hohe BewohnerInnenzufriedenheit: wohnen 62,5% sehr gerne und 28,1% gerne im Wohnturm Monte Verde, wird als sozial homogen wahrgenommen von den BewohnerInnen

Wichtig für die Bewohnerschaft: Blick über die Stadt, Blick ins Grüne ohne der Natur zu nahe zu kommen, sicher, sauber, schön

„Wohnen im Hotel“, Infrastruktur Wienerberg, leben wie auf einem Kreuzfahrtschiff

Einkommen		Wohnungskosten		Bildung		Haushaltstyp	
Unter 750€	1,6%	60 - 280	3,2%	Pflichts.	3,1%	Single	16,4%
750€ bis unter 1000€	0,0%	281-499	0,0%	Lehre	10,9%	Paar	45,9%
1000€ bis unter 1500€	6,6%	500-799	25,8%	Berufsb.	10,9%	Alleinerz	9,8%
1500€ bis unter 2500€	24,6%	800-1000	50,0%	Matura	39,1%	Familie	23,0%
2500€ bis unter 4000€	47,5%	1000-1500	21,0%	Uni/FH	35,9%	Patchw.	1,6%
4000€ bis unter 6000€	18,0%					WG	1,6%
6000€ und mehr	1,6%					Sonstige	1,6%



Beispiel Typ „Soziale Durchmischung durch vertikale Verdichtung“



Höchstädtplatz

Bewohnerschaft schätzt: Ausblick, „Wohnen ohne Nachbarn“, Wohnen im Stadtteilzentrum, gute Infrastruktur im Stadtquartier, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, soziale Durchmischung

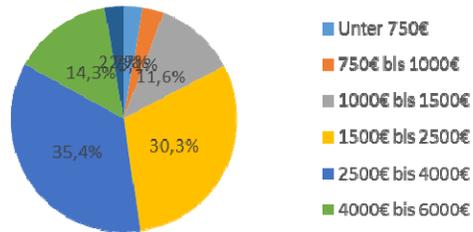
	Einkom.	Wohnungskosten		Bildung		Haushaltstyp	
Unter 750€	0,0%	60 - 280	1,5%	Pflichts.	1,4%	Single	14,1%
750€ bis unter 1000€	1,6%	281-499	7,6%	Lehre	13,0%	Paar	32,4%
1000€ bis unter 1500€	11,3%	500-799	47,0%	Berufsb.	13,0%	Alleinerz	14,1%
1500€ bis unter 2500€	35,5%	800-1000	31,8%	Matura	33,3%	Familie	35,2%
2500€ bis unter 4000€	30,6%	1000-1500	12,1%	Uni/FH	39,1%	Patchw.	1,4%
4000€ bis unter 6000€	12,9%					WG	1,4%
6000€ und mehr	8,1%					Sonstige	1,4%

Wohnungsgrößen		Migrationshintergrund		Alter	
50-58m ²	46,9%	Österr.	56,1%	18>	14,7%
68-75m ²	35,0%	Migrationsh.	43,9%	18-35	30,1%
90-110m ²	18,1%			35-60	47,3%
Gesamt	177			ab 61	7,9%

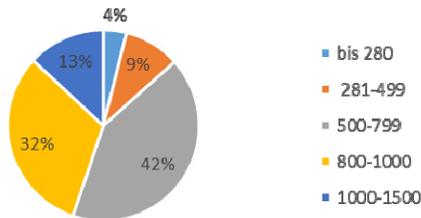
Ausgewählte Ergebnisse II

Wer wohnt im Hochhaus?

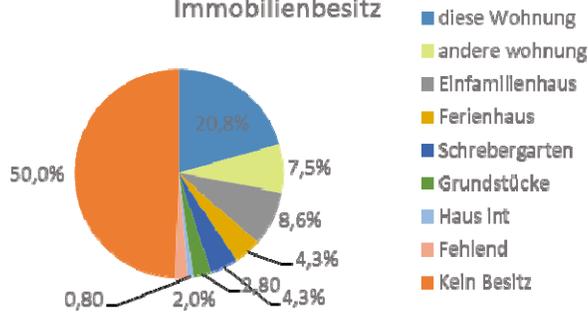
Einkommensverteilung (Haushalt, netto) gesamt



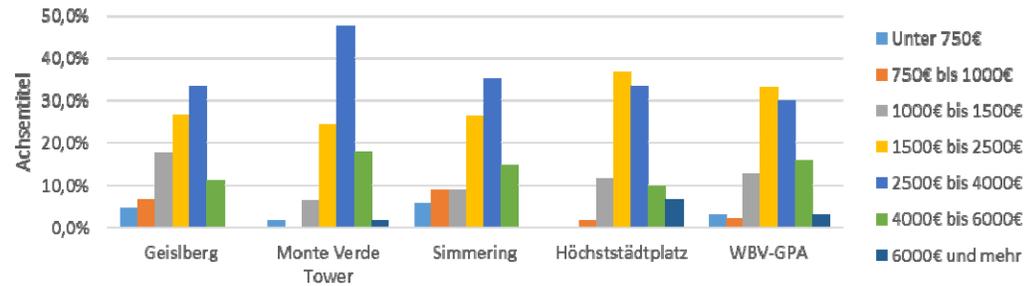
Wohnkosten (Haushalt, netto) gesamt



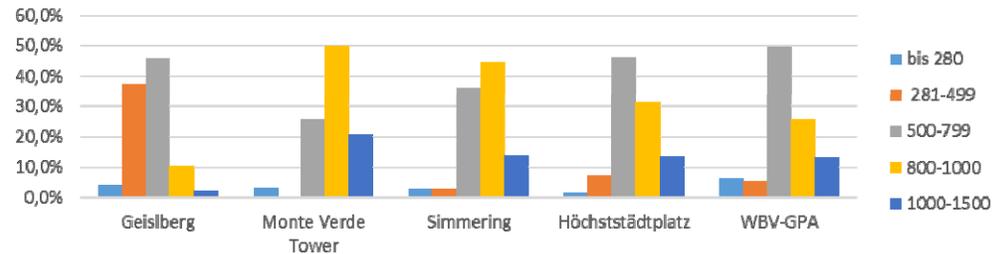
Immobilienbesitz



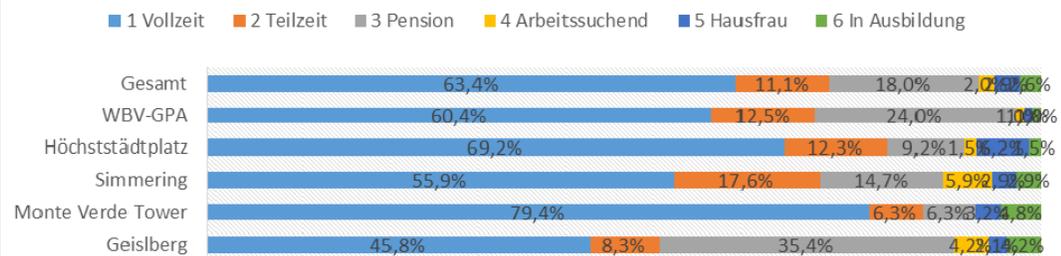
Einkommensverteilung (Haushalt, netto) nach Hochhaus



Wohnkosten nach HH

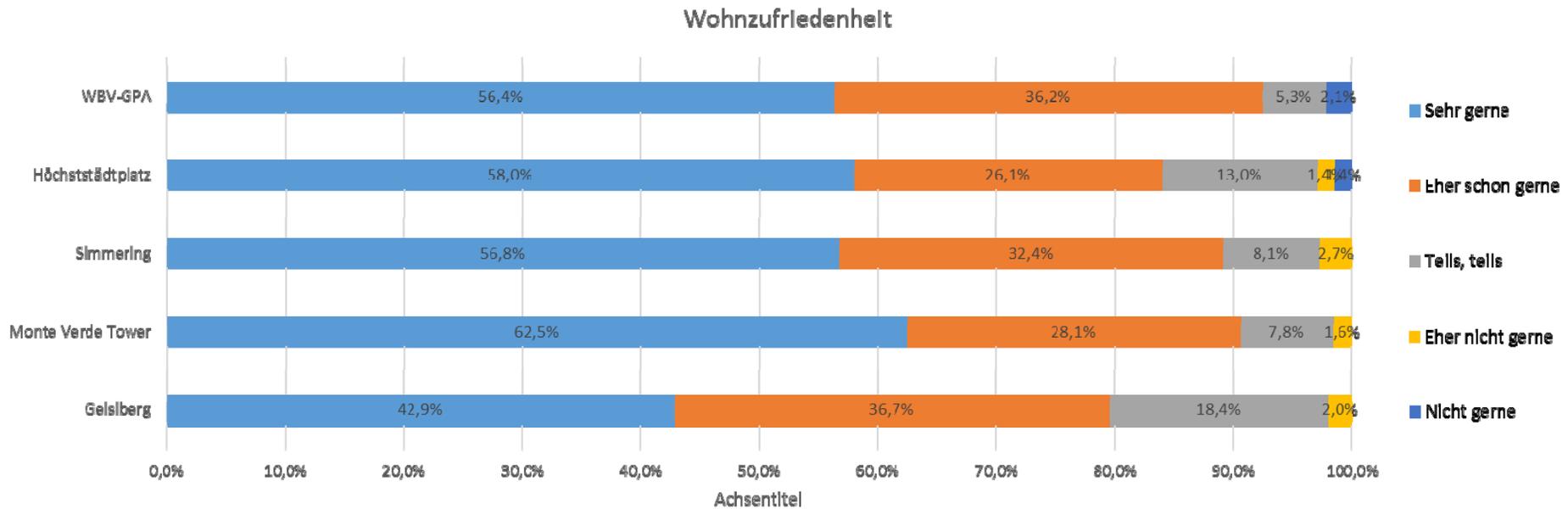


Erwerbsstatus nach HH

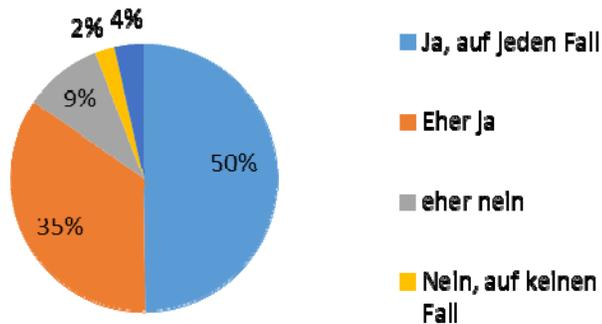


Ausgewählte Ergebnisse III

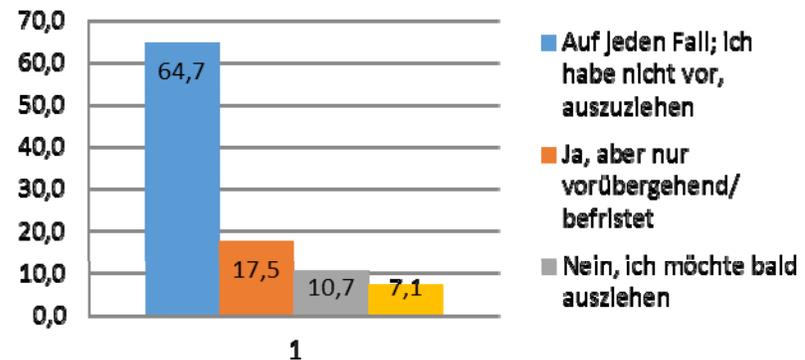
Wohnzufriedenheit



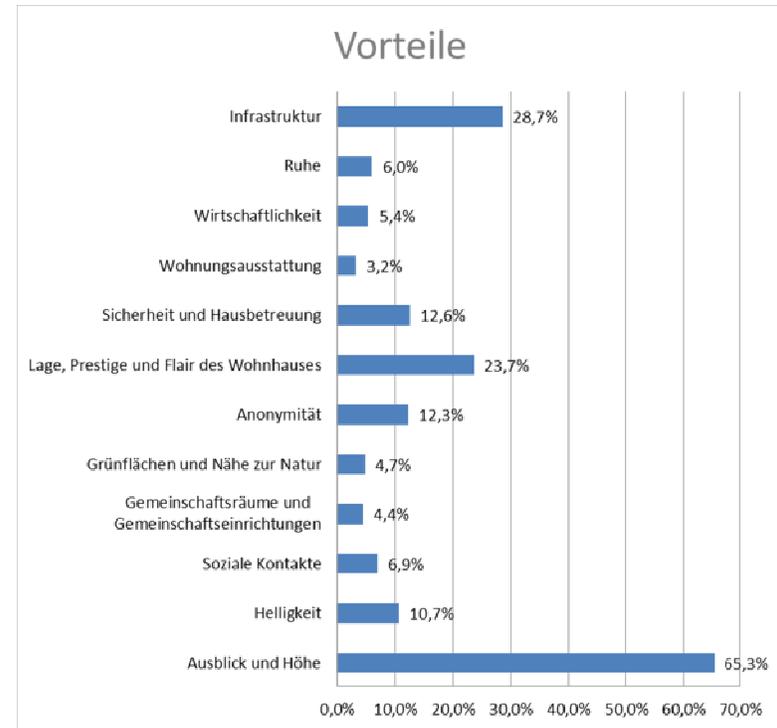
10. Wohnung empfehlen



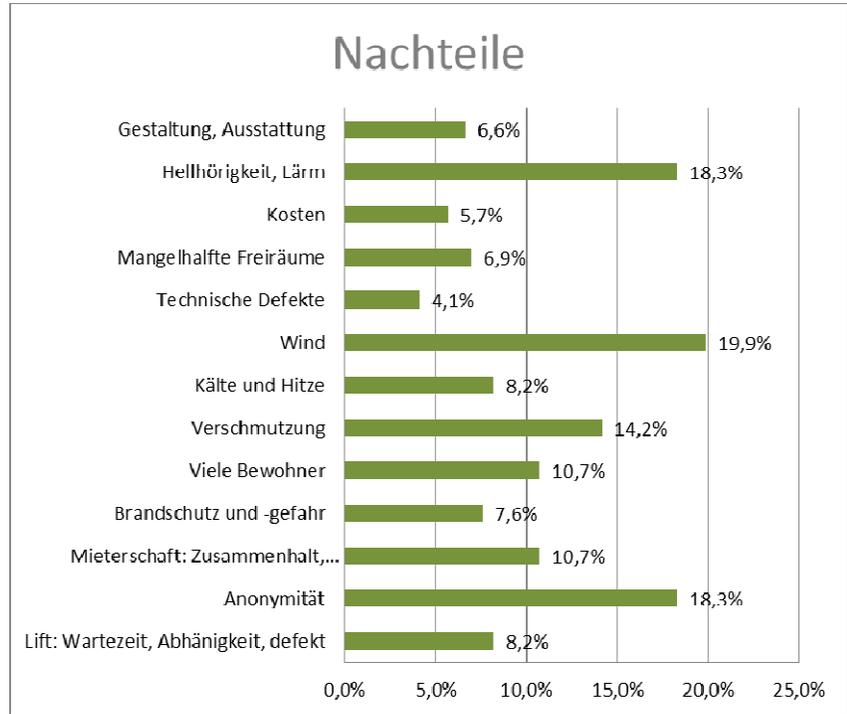
9. Wohnung bleiben



Vorteile von Wohnen im Hochhaus



Nachteile von Wohnen im Hochhaus



Zusammenfassung Vor- und Nachteile



Aussicht und Prestigewert wichtigste Vorteile

Wind, Lärm, Anonymität und Kosten als Nachteile

technische Verwundbarkeit als „Problem“

- Kostenfaktor
- Risiken (komplexe Schadensfälle)
- fehlende fixe Hausbetreuung

fragile soziale Kohäsion



Ausgewählte Ergebnisse IV

Soziales Gefüge und Nachbarschaft



sozial eher homogen bzw. Mischung von Mittelschichtsmilieus, relativ hohe Zugangsschwellen

Zwei typische Kategorien an BewohnerInnen:

Jüngere Paare mit und ohne Kind(er)

Ältere Wohlhabende (oft Singles) mit Bedarf an Infrastruktur (inkl. Barrierefreiheit)

Hausgemeinschaft

Tendenz – Man wohnt für sich, soziale Distanz eher ausgeprägt, Digitalisierung von Hausgemeinschaften: Wunsch nach der Bildung von Interessengruppen (Lauf, Walking...)



universität
wien

Bedeutung von Nachbarschaft – Soziales Gefüge

- Soziale Kohäsion als Folge von Konflikten mit Bauträger
- 50% ohne nähere Kontakte (variiert jedoch nach Wohnhaus)
- Hochpreisige Segmente stützen Rückzug („für sich bleiben“)
- Eigentum – Orientierung an Werterhaltung
- Bedürfnis nach gemeinsamen Aktivitäten gering und selektiv
- Nachbarschaftliche Hilfe, Bedürfnis nach Kontrolle von Ordnung und Sauberkeit sowie nach Austausch von Neuigkeiten am stärksten ausgeprägt



Ausgewählte Ergebnisse V Gemeinschaftsräume



... werden nur teilweise genutzt!

... erfüllen eine symbolische Funktion (z.B. Pool, Dachgarten, Wellnessbereich etc.)

... Pool und Dachterrasse werden oft angenommen; Wellness und Fitness seltener

... Gemeinschaftsräume mit **Alltagsfunktionen** werden eher genutzt (Waschraum)

... Problembereiche: Zugänglichkeit, fehlende soziale Moderation



Ausgewählte Ergebnisse VI

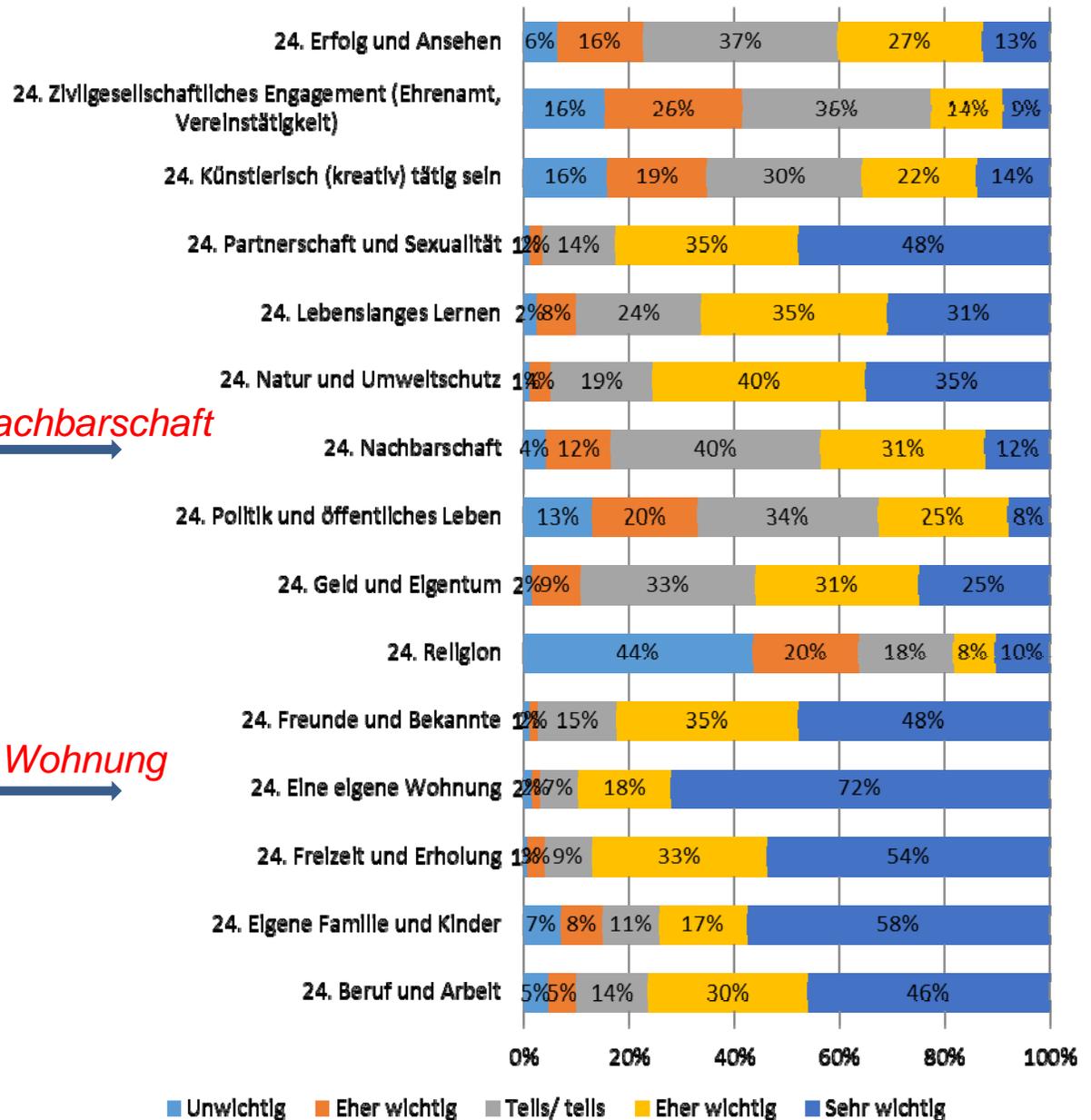
Bedeutung des Wohnens und Wohnumfelds

- 1. Das Gefühl der Geborgenheit, bei sich zu Hause zu sein 74,2%**
 - Raum für Aktivitäten mit der Familie und Freunden
 - Eine gute Nachbarschaft (soziales Umfeld)
 - Ein Dach über dem Kopf zu haben
 - Moderne Ausstattung (Technik am neuesten Stand)
 - Ordnung (dass alles seinen Platz hat)
 - Das Gefühl der Freiheit, tun und lassen zu können, was ich will
- 2. Einen Ort des Rückzugs und der Intimität 47,3%**
- 4. Ruhe und Naturnähe 37,9%**
 - Eine offene Tür (Möglichkeit, Gäste zu empfangen)
 - Einen Ort, in dem meine Kinder gut aufwachsen können
- 3. Nähe zum Stadtzentrum 43,7%**
 - Eine Wertanlage
 - Dekorative Einrichtung
 - Gute Wohngegend
 - Eine Wohnung zu haben, die meiner sozialen Stellung entspricht
 - Nähe zu meinem Arbeitsplatz

Lebensbereiche

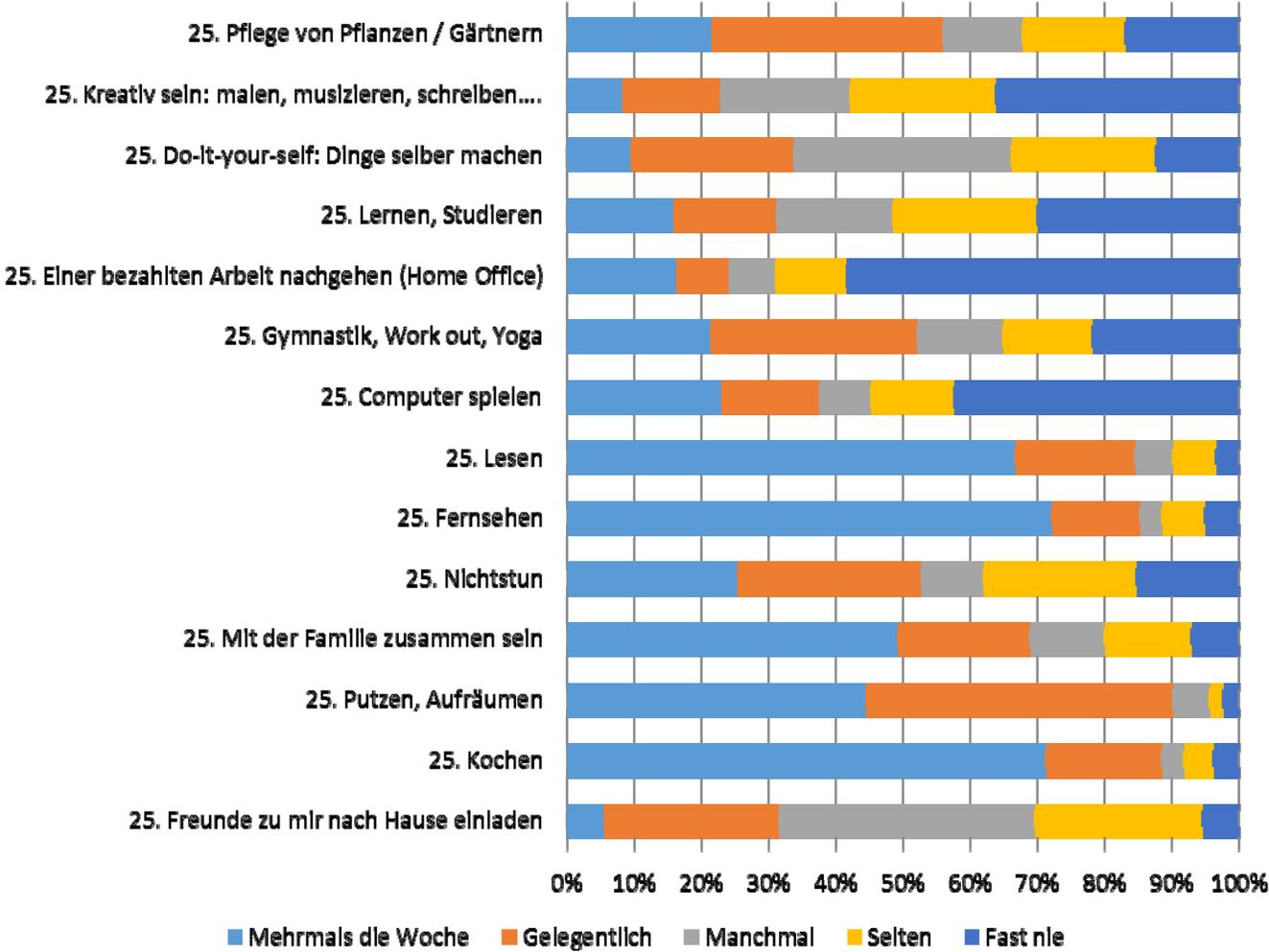
Sehr niedriger Wert für Nachbarschaft

Höchster Wert für eigene Wohnung



Wohnmilieus – Frage nach Tätigkeiten zuhause

Es wurde eine recht breit angelegte Liste von Tätigkeiten abgefragt:



Typisierung von Wohnmilieus (Faktoranalyse)

Typ 1 : **Materialisten** (32%)

Beruf und Arbeit
Freizeit und Erholung
Eine eigene Wohnung
Freunde und Bekannte
Geld und Eigentum
Partnerschaft und Sexualität
Erfolg und Ansehen
Starke Bindung an Wohnform

Typ 2: **Kreative** (17%)

Kreativ sein: Malen, Musizieren, Schreiben
D-I-Y: Dinge selber machen
Lernen/Studieren
Einer bezahlten Arbeit nachgehen / Homeoffice
Gymnastik/Workout/Yoga

Typ 3 : **Engagierte** (14%)

Freunde und Bekannte
Politik und öffentliches Leben
Nachbarschaft
Natur und Umweltschutz
Lebenslanges Lernen
Zivilgesellschaftliches Engagement
Lesen
Keine Bleibeabsicht!

Typ 4: **Traditionalisten** (18%)

Eigene Familie und Kinder
Religion
Kochen
Putzen/Aufräumen
Mit der Familie zusammen sein
Keine Bleibeabsicht!

Typ 5: **Couch Potatoes** (19%)

Nichtstun
Fernsehen
Lesen
Computerspielen
Hohe Wohnzufriedenheit

Ausgewählte Ergebnisse VII Einbettung im Stadtquartier



Bspl. Wohnen im Gewerbegebiet



Der öffentliche Raum des Stadtquartiers ist gekennzeichnet von versiegelten Flächen, Individualverkehr und hoher Lärmbelastung. Viertel ohne Wiedererkennungswert

Lesson to Learn: *Bauträger in die Pflicht nehmen Freiräume zu schaffen mit Aufenthaltsqualität auch für die Nachbarschaften in der Umgebung.*

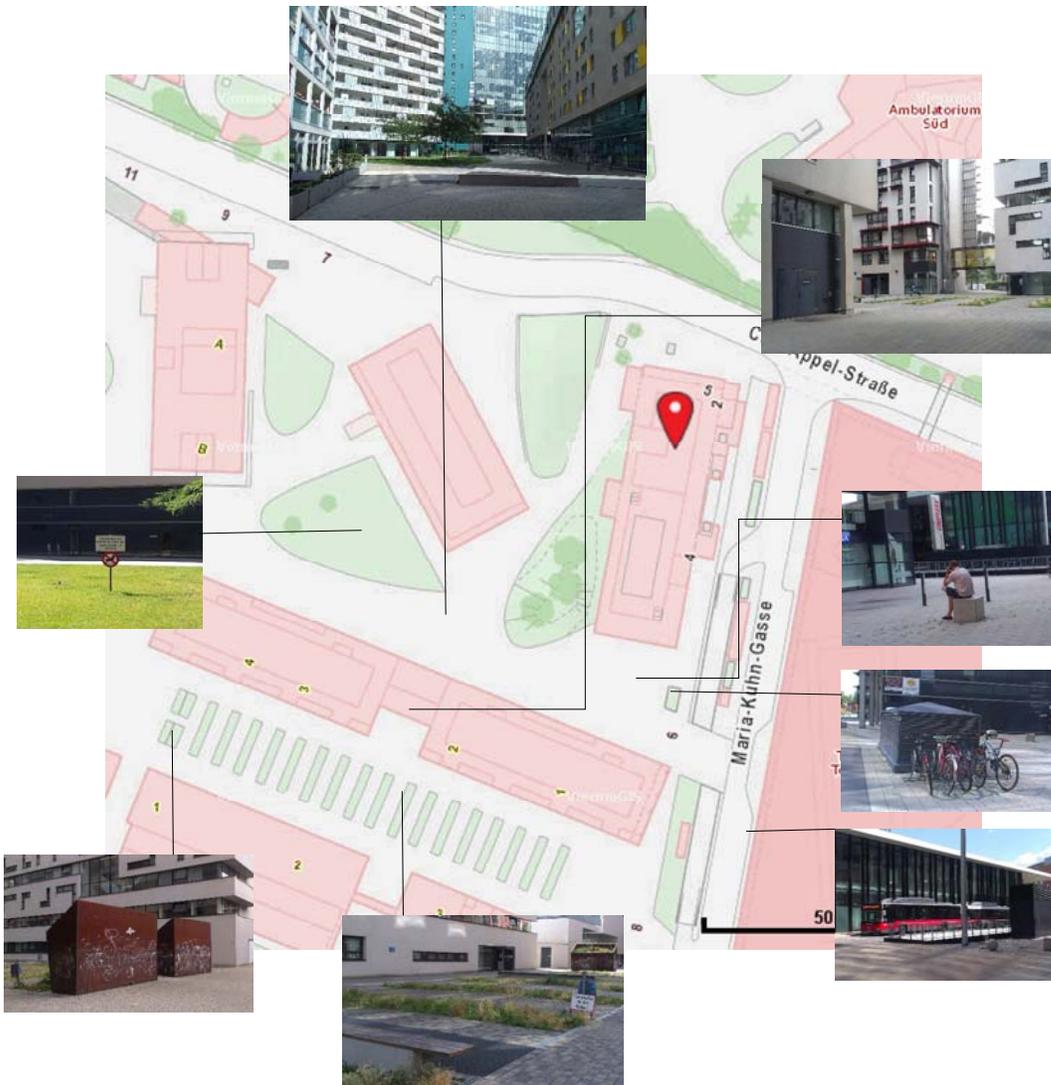


universität
wien

Inselurbanismus



Freiräume und Einbettung Stadtquartier



„Wind-city“

Kritikpunkte sind die dichte Bebauung, die fehlende Freiraumausstattung, der Freiraum ist gekennzeichnet von versiegelten Flächen.

- kein Kinderspielplatz
- keine Freiräume mit Aufenthaltsqualität errichtet

Positiv: Infrastruktur des Stadtquartiers: Wiener-Berg City

Negativ: Kein Synergieeffekt für die Gemeindebauten



universität
wien

Freiraumverbund

Wohnen auf der Platte



Im Gegensatz zu den anderen untersuchten neueren Wohnhochhäusern gibt es hier:

- Kinderspielplatz
- Freiräume mit Aufenthaltsqualität

Freiräume des Wohnhochhauses werden sowohl von spielenden Kindern, als auch Eltern mit Kindern und den pensionierten AnwohnerInnen genutzt

Lessons to learn: Lebenszeit eines Wohnhauses bei der Planung mitbedenken – Bewohnerschaft wird älter, Nutzungsbedürfnisse wandeln sich



Schlussfolgerungen I

Soziale Zielgruppen

Mittelschichts-Bias

Junge Paare und Familien sowie ältere (eher) Wohlhabende

- > beide Gruppen leben eher auf sich bezogen
- > Individualisierender Wohnstil
- > Ortsbindung nur teilweise vorhanden
- > Materialisten und kreative Milieus

Zugang zum Wohnraum

Soziale Homogenität

Kaum Zugang für sozial schwächere Gruppen

Gefahr der sozialen Hierarchisierung bei sozialer Durchmischung



Schlussfolgerungen III

Einbettung WHH in stadträumliche Umgebung

Weg vom Inselurbanismus

Freiraumgestaltung mit Aufenthaltsqualität

Weniger sichtbare und unsichtbare Grenzlinien, mehr Verbindungen in der Gestaltung und Nutzbarkeit schaffen, Synergieeffekte für das Quartier: „public functions“

„Public Private Partnership“ neu definieren: die Stadt schafft für Hochhausprojekte Infrastrukturen wie U-Bahnanbindungen – umgekehrt müssen also auch die Investoren und Errichter einen Mehrwert für die Stadt schaffen, wie durch hochwertige nutzbare Freiräume

Schulssfolgerungen IV

Public Functions

Erdgeschoßzonennutzung

Café – am Dach des Wohnturms

Zugänglichkeit der Dachterrasse

Interessengruppen verbinden

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Danke für die Aufmerksamkeit!