

## **Bewohnerbefragung Holzbauprojekt „Mühlweg“**

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 im Sommer 2008 anlässlich eines Forschungsprojekts der Holzforschung Austria (HFA) im Auftrag der MA 50, Wiener Wohnbauforschung, mit der Durchführung einer Bewohnerbefragung zur Wohnzufriedenheit in zwei mehrgeschoßigen Wohnbauprojekten in Holzmassivbauweise am Standort 1221 Wien, Mühlweg beauftragt. Beide Bauplätze wurden von der HFA bereits in der Produktions- und Planungsphase wissenschaftlich begleitet.

### **Methodik**

Für die Durchführung der Bewohnerbefragung wurde ein Fragenkatalog in standardisierter Form 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.

Infolge einer überdurchschnittlichen Rücklaufquote von 40% ist von einer aussagekräftigen und repräsentativen Qualität der Ergebnisse auszugehen.

Im Anschluss an die nach Bauplätzen getrennte statistische Auswertung der Fragebögen wurden vereinzelt Telefoninterviews 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.

Im Einzelnen wurden u.a. folgende **Hauptergebnisse** ermittelt:

- 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,-.
- In der Bewertung allgemeiner Aspekte der Wohnhausanlage und des Wohnumfeldes wurde vor allem die Verwendung ökologischer Baustoffe als sehr oder eher positiv bezeichnet. Auch die Ästhetik des Gebäudes wurde überwiegend positiv bewertet; allerdings wurde vereinzelt angeregt, die Verwitterungsbeständigkeit von Holzverkleidungen bzw. Holzfassadenteilen zu verbessern. Überdurchschnittlich hohe Werte erzielte 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.
- 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 selbst (Architektur, Gebäudekonzept, Holzwohnungsbau gegenüber herkömmlichen Bauweisen, Wärmedämmung, Freiflächenkonzept, etc.) sowie Aspekte des Wohnumfelds (Sicherheit, Erreichbarkeiten, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten). Bauplatz B erzielte in der Gesamtbewertung etwas bessere Resultate als Bauplatz A.

**Kontakt:**

FGW, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

A-1050 Wien, Schlossgasse 6-8

Tel.: 00 43-1/ 712 62 51

Mag. Andreas Oberhuber,     andreas.oberhuber@fgw.at

Dipl.-Ing. Birgit Schuster,     birgit.schuster@fgw.at