

Wohnzufriedenheit im Sonnwendviertel

Eine Studie über die Wohnzufriedenheit von BewohnerInnen in geförderten Wohnbauten des Wiener Sonnwendviertels

Zusammenfassung

Die Studie untersuchte die **Wohnzufriedenheit von BewohnerInnen in den bereits besiedelten, geförderten Wohnbauten im Wiener Sonnwendviertel** (Projektlaufzeit: August 2015 bis Dezember 2015).

Die beiden **Hauptziele** der Studie waren 1) mittels einer quantitativen Erhebung unter den BewohnerInnen der sieben bereits besiedelten Bauplätze sowie einer qualitativen Befragung von Geschäftstreibenden im Sonnwendviertel Erkenntnisse hinsichtlich bestimmter Aspekte ihrer Wohnzufriedenheit, der Qualität ihrer Nachbarschaft sowie der Gestaltung und Nutzung ihres Wohnumfelds und 2) damit verbundene Einsichten zur Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau für die zukünftige Wohnraumplanung, Wohnbauförderung und Stadtteilentwicklung zu gewinnen.

Eine umfassende Online-Befragung wurde mit **BewohnerInnen aller geförderten und bereits besiedelten Wohnanlagen der Bauplätze C.01 bis C.03 im Wiener Sonnwendviertel** durchgeführt.

Insgesamt haben an der Online-Befragung **379 Personen** bzw. **26-29% der Haushalte** im Sonnwendviertel teilgenommen (die Schwankungsbreite bei den Prozentangaben ergibt sich dadurch, dass nicht alle Befragten eine Angabe dazu gemacht haben, ob ihr Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat). Auffällig ist die im Vergleich mit Wiener Daten **hohe AkademikerInnenquote** von 59% (im Vergleich zu 23% in Wien) und die **niedrige Quote an PflichtschulabsolventInnen** mit/ohne Lehre von 7% (im Vergleich zu 47% in Wien). 79% der Befragten verfügen über keinen **Migrationshintergrund** (deren Eltern sind also auch nicht im Ausland geboren). Weiters haben die befragten Sonnwendviertel-BewohnerInnen deutlich häufiger die österreichische **Staatsbürgerschaft** als die WienerInnen insgesamt, jedoch auch häufiger als die BewohnerInnen des Sonnwendviertels (91% im Vergleich zu 74% bzw. 72%). Dies bedeutet, dass in der Befragung, vermutlich auch aufgrund sprachlicher Gründe, Personen österreichischer Staatsbürgerschaft etwas überrepräsentiert sind. Im Vergleich zur Wiener Bevölkerung weisen die Befragten einen weitaus **höheren Anteil an 25-44-Jährigen** (77% im Vergleich zu 37%) auf, sind aber in allen anderen Kategorien, insbesondere in jener der über 65-Jährigen, geringer vertreten.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** der befragten Haushalte beträgt 80 m² und die überwiegende Mehrheit (59%) wohnt in **geförderten Mietwohnungen mit Eigentumsoption**. Ca. drei Viertel der befragten Haushalte bestehen nur aus **bis zu zwei Personen** (die durchschnittliche Personenanzahl von 2,2 liegt aber dennoch über dem Wiener Durchschnittswert von 1,99) und in etwa ebenso vielen leben keine **Kinder** (Personen unter 18 Jahren). 74% der Befragten verfügen über ein **Netto-Haushaltseinkommen** von unter 3000 Euro, etwa gleich viele beurteilen ihre Wohnung als gut bzw. eher **leistbar**, nur 6% als eher nicht bzw. schwer leistbar.

Gefragt nach den **Zufriedenheit mit der Wohngegend, der Wohnanlage und der Wohnung**, gibt die Mehrheit der Befragten (88%) an mit ihrer Wohnung, 79% mit der Wohnanlage und 76% mit der Wohngegend sehr oder eher zufrieden zu sein. Bezüglich der Wohnung ist ein positiver Zusammenhang mit der Größe der Wohnfläche feststellbar. Die quantitativ befragten BewohnerInnen geben in den offenen Fragen des Fragebogens an die lange Dauer der Bauarbeiten und die damit einhergehende Belastung durch Lärm und Staub als ein prinzipielles derzeitiges Problem im Sonnwendviertel zu sehen, außerdem werden Informationsdefizite in Bezug auf die Fertigstellung der Bauvorhaben (insbesondere des Helmut-Zilk-Parks) beschrieben. Problematisch wird weiters von mehreren Befragten die Konzeption der Sonnwendgasse – sowohl wegen des Lärms durch den starken Autoverkehr als auch wegen deren Gefährlichkeit für FußgängerInnen – sowie die teilweise als langsam und unkoordiniert wahrgenommene Ampelschaltung erlebt. Eine andere beschriebene Lärmquelle der Wohnumgebung sind nahe gelegene Bahngleise.

19% der Befragten haben gar keinen **Kontakt mit ihren NachbarInnen**. Von den anderen Befragten haben 53% mit zwei bis vier benachbarten Haushalten Kontakt, 9% mit nur einem Haushalt und 38% mit mehr als fünf Haushalten. Personen mit Kindern stehen mit einer signifikant größeren Anzahl an NachbarInnen im Austausch als andere Personen. 66% aller Befragten geben an sich mit einer oder mehreren Person/en in der Nachbarschaft zu unterhalten, ein Drittel ist mit einem/r oder mehreren NachbarIn/nen befreundet, und ca. ein Fünftel hilft NachbarInnen gelegentlich oder regelmäßig aus. 32% der Befragten sind mit der derzeitigen Intensität der Nachbarschaft sehr zufrieden, gleichzeitig wünschen sich jedoch 58% der Befragten intensiveren Kontakt mit ihren NachbarInnen.

Knapp über die Hälfte der Befragten **beteiligt** sich prinzipiell **an nachbarschaftlichen Aktivitäten**, vor allem im Rahmen von Festen, Mieterhauptversammlungen und Veranstaltungen auf Gemeinschaftsflächen. Jedoch geben insgesamt 38% jener Befragten, die angaben sich nicht an nachbarschaftlichen Aktivitäten und Initiativen zu beteiligen, an, dass ihnen keine nachbarschaftlichen Aktivitäten und Initiativen bekannt sind bzw. solche nicht angeboten werden.

Ebenfalls ca. die Hälfte der Befragten gibt an schon einmal **Konflikte in der Nachbarschaft** wahrgenommen zu haben, vor allem solche bezüglich Lärmbelästigung, Verschmutzungen und Vandalismus. So wird in den Kommentaren der Befragten v.a. von AnrainerInnen von Hundenauslaufzonen über Lärm und Verschmutzungen durch Hunde bzw. deren BesitzerInnen geklagt, während letztere mehr Raum für Hundenauslaufzonen fordern; auch bezüglich der Waschküche und des Müllraums werden Nutzungskonflikte beschrieben. Weiters werden mangelnde Schalldämmung mancher Wohnbauten und in sich in den Höfen aufhaltende Menschen als Quellen für Belastungen und teilweise Konflikten genannt.

Die am häufigsten von den Befragten genutzte **Kommunikationsform** unter den NachbarInnen ist die direkte Ansprache, gefolgt von internetbasierten Kommunikationsmitteln wie Facebook-Gruppen und Online-Foren. Mit der Qualität der Kommunikation sind knapp 70% der BewohnerInnen sehr oder eher zufrieden.

41% der Befragten sind keine **Möglichkeiten der Mitgestaltung des Wohnumfeldes** bekannt. Am häufigsten werden von den restlichen Befragten Möglichkeiten der Mitgestaltung bei Grünflächen sowie bei der Ausstattung und Gestaltung der Gemeinschaftsräume genannt. Konkret beteiligt haben sich 43% der Befragten an der Gestaltung des Wohnumfeldes, auch hier vor allem bezüglich der Gestaltung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume. Bezüglich der Gestaltung des Wohnumfeldes

gehen aus Sicht der meisten Befragten (64%) die meisten Initiativen von den BewohnerInnen selbst aus. Bauträger/HausbetreuerInnen, Gebietsbetreuung und lokale Vereine sehen nur weniger als 20% der Befragten als die OrganisatorInnen der meisten Initiativen.

Gefragt nach der **Nutzung verschiedener Räume in der Wohnanlage und in den Erdgeschoßzonen des Sonnwendviertels**, geben die meisten Befragten (über 56%) an das Restaurant Urban's, die Gemeinschaftsräume in der eigenen Wohnanlage und den Wellnessbereich im Erdgeschoß des win4wien-Gebäudes schon einmal genutzt zu haben. Hinsichtlich der Gemeinschaftsräume werden in den Kommentaren der Befragten Verbesserungsmöglichkeiten bezüglich des Buchungssystems, der Zugänglichkeit (bzw. der Information darüber), der Kommunikation von Verboten und zeitlichen Zugangsbeschränkungen sowie der Wunsch nach einer über die Einzugsphase hinaus gehenden Begleitung genannt.

Die sieben interviewten **BetreiberInnen der Erdgeschoßzonen** beurteilen den Standort durchaus als positiv, wenn auch die Zufahrt der KundInnen mit dem Auto (wenig Parkplätze und Ausladezonen), die sich immer wieder verzögernde Fertigstellung des Parks bzw. andauernde Bauarbeiten und der zur Zeit noch auffällige Mangel an Lokalen bzw. Trafiken und einer Apotheke als für die KundInnenfrequenz problematisch beschrieben werden. Die Intensität der Nutzung wird von den Interviewten der Kinderbetreuungseinrichtungen, des Hotels und der Wellnessoase (vor allem am Frauentag) als ausreichend, von den Interviewten des Restaurant Urban's und des Inti Ethno-Shops als noch ausbaufähig beschrieben. Öfter wird betont, dass es für eine Beurteilung der Lage noch zu früh sei, da sich das Viertel noch stark entwickle. Die Ansicht, dass sich die Situation im Sonnwendviertel in Zukunft verbessern werde, teilen die BetreiberInnen der Läden in der Erdgeschoßzone mit 76% der quantitativ befragten BewohnerInnen.

Bezüglich der vorhandenen **Einrichtungen bzw. Infrastruktur im Sonnwendviertel** nehmen fast alle (über 80%) der Befragten einen Mangel an Geschäften und Lokalen in den Erdgeschoßzonen, an öffentlichen Büchereien und an Autoparkmöglichkeiten außerhalb der Garagenplätze wahr. Mehr als die Hälfte der Befragten bewertet das vorhandene Angebot an Kulturveranstaltungen, Kulturvereinen, Cafés und Restaurants, Apotheken und medizinischer Versorgung als ungenügend. Kinderbezogene Einrichtungen, die Fahrradinfrastruktur, die Fitnessmöglichkeiten und die Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel werden vom Großteil der Befragten (über 85%) jedoch als ausreichend empfunden. In den Kommentaren der Befragten wird außerdem ein Mangel an Angeboten der Nahversorgung und an Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche geschildert. Trotz der Zufriedenheit mit dem Ausmaß der öffentlichen Verkehrsanbindung und der Fahrradinfrastruktur der Mehrheit der Befragten sehen einzelne Befragte Verbesserungsmöglichkeiten bezüglich der Verlängerung von Bus- und Straßenbahnlinien, der fußläufigen Wege zur U-Bahn und des Ausmaßes und der Sicherheit von Fahrradwegen bzw. -abstellmöglichkeiten.

Die Ergebnisse der Studie liefern wichtige und aktuellste Einblicke, wie die vierte Säule der **sozialen Nachhaltigkeit** im 4-Säulen-Modell der Wiener Bauträgerwettbewerbe im Sonnwendviertel von den BewohnerInnen gelebt bzw. erlebt wird und sind zudem eine wichtige Grundlage für die (Weiter-)Entwicklung neuer Wiener Stadtentwicklungsgebiete.