

WOHNZUFRIEDENHEIT IM KONTEXT VON SICHERHEIT UND WOHNEN



Eine Post-Occupancy-Evaluierung am Beispiel der
Modellwohnanlage „**die grüne welle**“,
Gerasdorferstraße, Wien 21.

Raimund Gutmann, Margarete Huber
Wohnbauforschungstag, Wien 03.11.2016

INHALT

- 1 Kontext, Einleitung
- 2 Aufgabenstellung, Methoden
- 3 Fallbeispiel „die grüne welle“
- 4 Ergebnisse der Evaluierung
- 5 Schlussfolgerungen



1. KONTEXT, EINLEITUNG



2. AUFGABENSTELLUNG UND METHODEN

Aufgabenstellung:

- Post-Occupancy-Evaluierung des Modellprojekts „die grüne welle“ mit Fokus auf
 - > Wohnzufriedenheit
 - > Wohnsicherheit
- Forschungsfragen: Schwerpunkte der Projektplanung und -umsetzung, Wohnzufriedenheit allgemein und spezifisch, subjektives Sicherheitsempfinden, Akzeptanz und Wahrnehmung der Planungsmaßnahmen

Methoden:

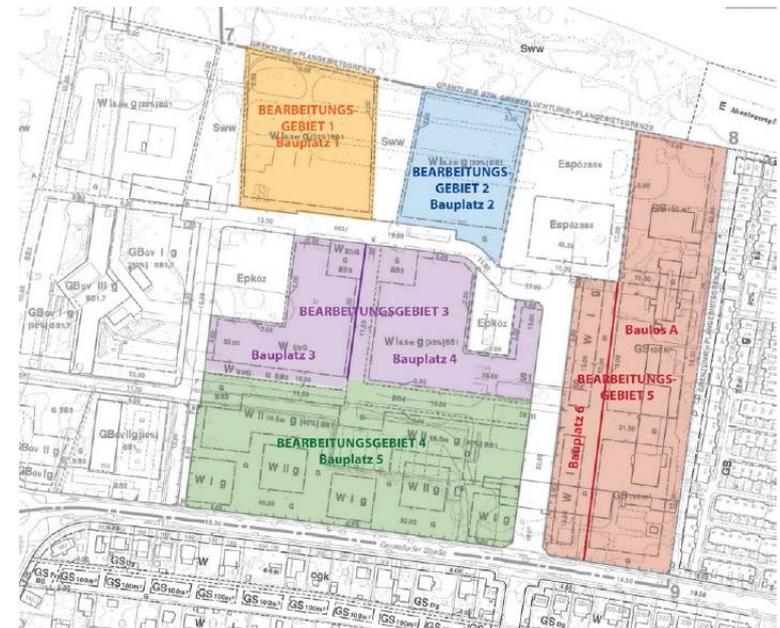
- Dokumentenanalyse: Wettbewerbsausschreibung und -einreichung
- Online-Befragung Bewohnerschaft (N=**109** v. 165WE; Rücklaufquote=66%)
- Vertiefende qualitative Interviews mit BewohnerInnen, PlanerInnen und externen ExpertInnen (12)



3. MODELLPROJEKT „die grüne welle“

Bauträgerwettbewerb Gerasdorferstrasse, 21.

- 2009/2010, öffentlich, einstufig
- 5 Bearbeitungsgebiete
- Ziel: Realisierung eines qualitativvollen, innovativen und ökologischen Wohnbaus mit hohen architektonischen Qualitäten und einer Vielfalt an hochqualitativen Wohnungstypologien
- Alternativen zur Abwanderung: „Wohnformen für BewohnerInnen mit starker Nachfrage nach öffentlichen Freiflächen und Outdoor-Freizeitaktivitäten“ (wohnfonds wien, 2009)



Bearbeitungsgebiete (Grundlage Plandokument 7876, unmaßstäblich, Quelle: wohnfonds_wien, 2009)



3. MODELLPROJEKT „die grüne welle“

Themenschwerpunkte des Bauträgerwettbewerbs:

- > Wohnsicherheit & Erarbeitung von Sicherheitskonzepten
 - Räumliche und strukturelle Voraussetzungen für ein sicheres Wohnungsumfeld
 - Begleitende Aufklärungsarbeit

- > Themenschwerpunkt „Neue Siedlerbewegung“ – Ziele:
 - Ziel 1: „Schaffung von leistbarem Wohnen im Grünen in der Stadt“
 - Ziel 2: „Primär sind Haushalte mit Kindern anzusprechen“
 - Ziel 3: „Innovation und Partizipation“



3. MODELLPROJEKT „die grüne welle“

Siegerprojekt des Bauträgerwettbewerbs:

- **Titel:** **die grüne welle** – sicher Wohnen in grüner Nachbarschaft
- **Bauträger:** WBV-GÖD
- **Architektur:** Superblock
- **Landschaftsplanung:** Land in Sicht
- **Soziale Nachhaltigkeit:** wohnbund:consult
- **Sicherheit:** SECA Security / SECA Akademie
- **Bauzeit:** April 2012 – Februar 2014
- **Wohneinheiten:** 165 (78 Wohnungen und 87 Gartensiedlungshäuser)
- **Besondere Assets:** Wohngruppe „Stiege verbindet“, besonders barrierefreie Wohnungen, SOS-Kinderhaus, Service-Zentrale, Café, Hundefreundlichkeit



Lage des Bearbeitungsgebiets 5 innerhalb des Wettbewerbsgebiets (Quelle: wien.at, Magistrat der Stadt Wien, ViennaGIS, eigene Bearbeitung, 2015)

3. MODELLPROJEKT „die grüne welle“



die grüne welle⁴
sicher Wohnen in grüner Nachbarschaft



Leitidee:

- Eine schlicht-dörfliche Struktur, die über den sich aufweitenden und wieder verengenden Anger funktioniert
- Reihenhaustypologie, die ein offenes Wohnfeld mit vielfältigen Freiraumangeboten entstehen lässt
- Hohes Maß an Bewohnerbeteiligung



3. MODELLPROJEKT „die grüne welle“

Schwerpunkt „Neue Siedlerbewegung“ – die Bausteine:

– Differenziertes Wohnangebot

- Unterschiedliche Wohnungs- und Hausgrößen
- Vielfältige Wohnformen

– Freiraumgestaltung

- Private Gärten/Terrassen
- Vorgärten als Schwelle zum siedlungsöffentlichen Freibereich
- Zentraler Anger mit unterschiedlichen Funktionsbereichen

– Nachbarschaft und Gemeinschaft

- Nachbarschaftliche Einheiten/Kleingemeinschaften
- Definition von Nachbarschaften im Freiraum durch gliedernde Achsen
- Soziale Infrastruktur (Gemeinschaftsräume, Servicezentrale, Gästewohnung, Geräte)
- Moderierte Prozessbegleitung (Informations-, Bezugs- und Einwohnphase)



3. MODELLPROJEKT „die grüne welle“

Schwerpunkt Wohnsicherheit – die Bausteine:

– Räumliche und strukturelle Maßnahmen

- Zonierung, Wegführung und Beleuchtungskonzept
- Transparenz/räumliche Überschaubarkeit
- Gliederung der Bebauung
- Nutzungsmischung
- „Sauberkeit – Sicherheit – Soziales Service“
- Besiedlungsmanagement
- Hundefreundlichkeit (Hundezone, Hundetränken, Hunde-Club)

– Technische Maßnahmen

– Begleitende Beratung und Aufklärung





4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

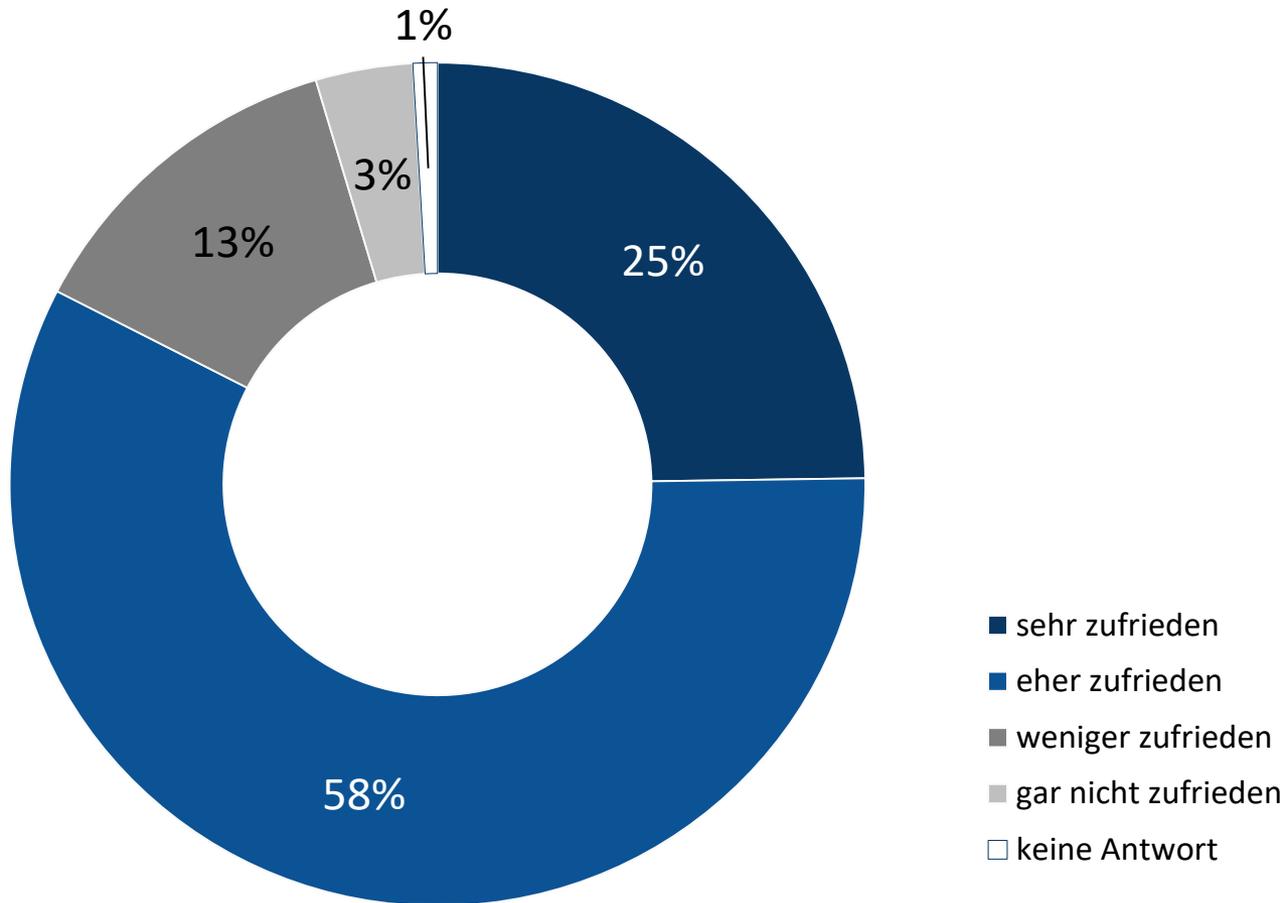
Zur Soziodemografie der Befragten:

- Altersverteilung der 109 Teilnehmenden (von 165 WE) spiegelt relativ junge Bewohnerschaft wider
- Frauenanteil ist höher (55%)
- Größte Gruppe (fast 40%) lebt mit PartnerIn und mindestens einem Kind
- Hauptmotive für den Einzug: gute Wohngegend (57%), Bedarf nach größerer Wohnung, günstige Mietkosten



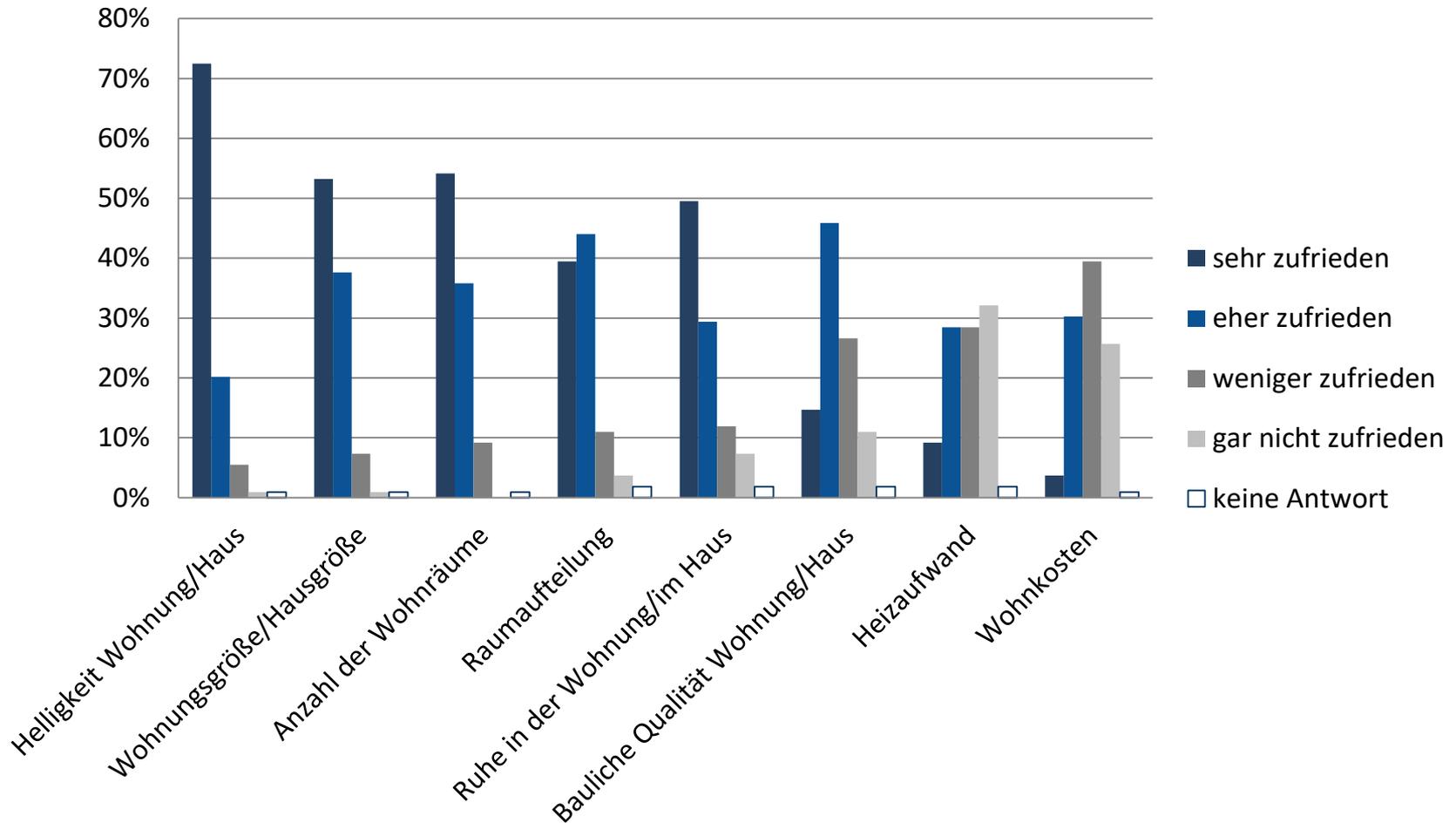
4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnsituation insgesamt



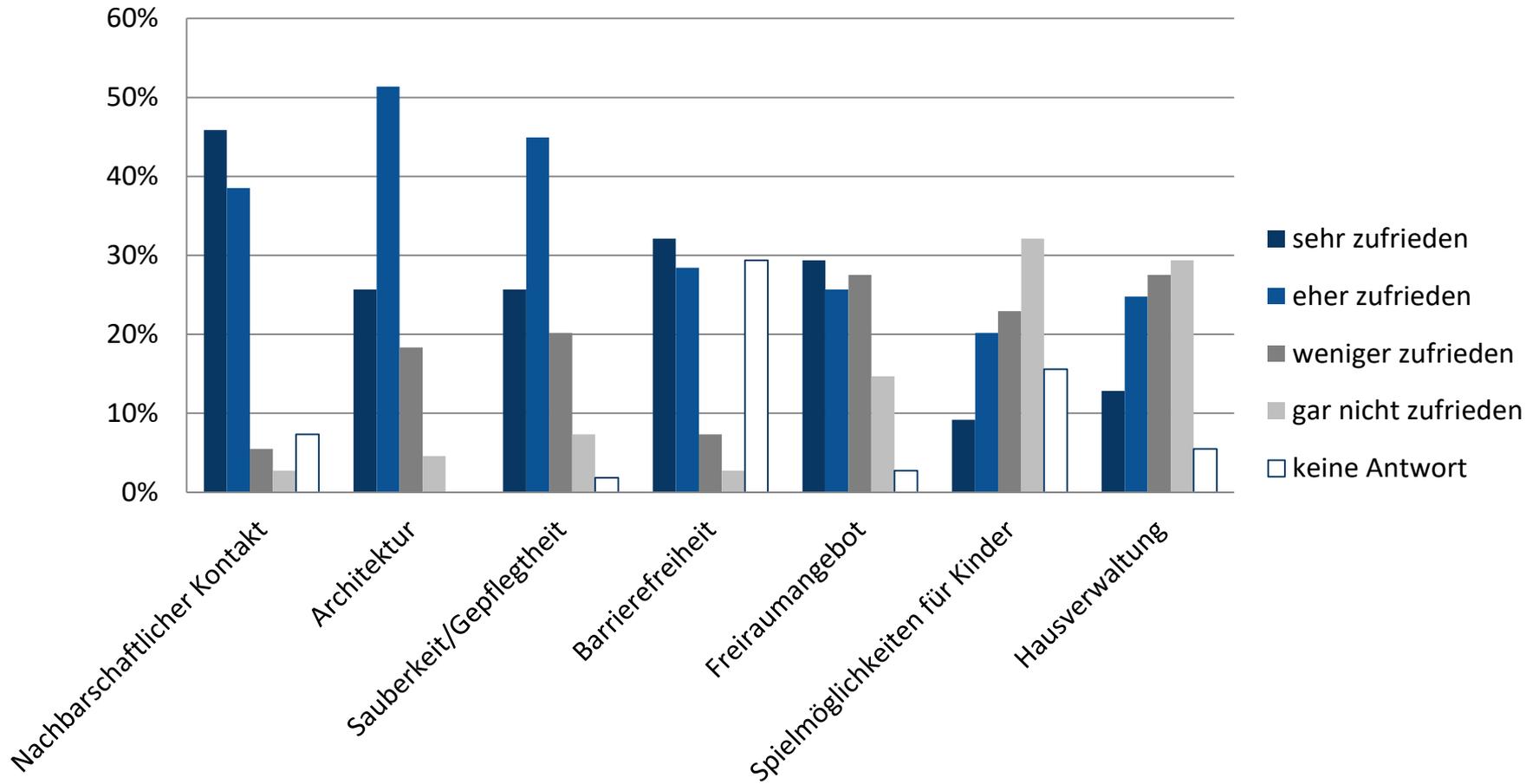
4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Zufriedenheit mit einzelnen Wohnaspekten



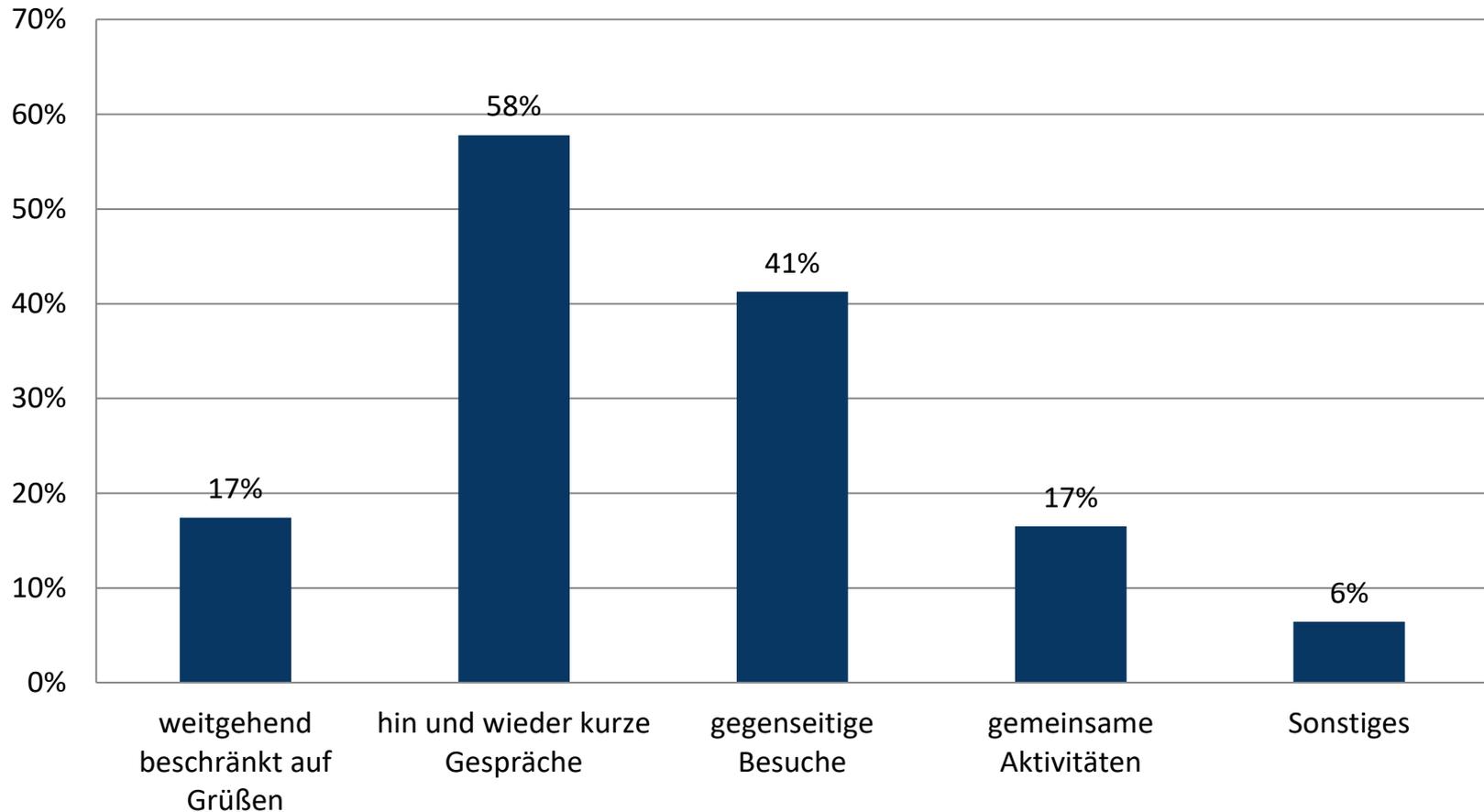
4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Zufriedenheit mit einzelnen Aspekten der Wohnanlage



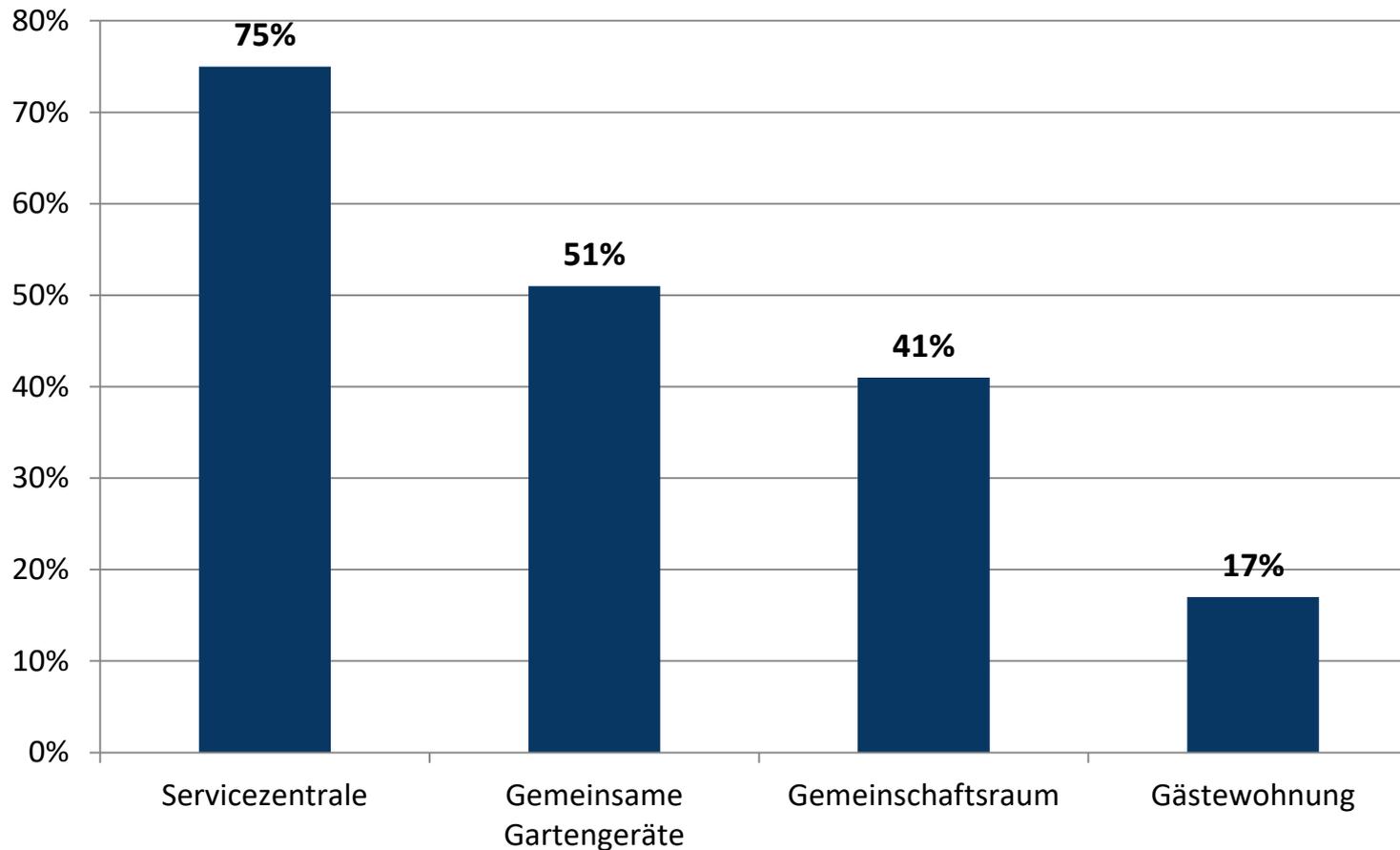
4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Kontakt zu Nachbarinnen und Nachbarn



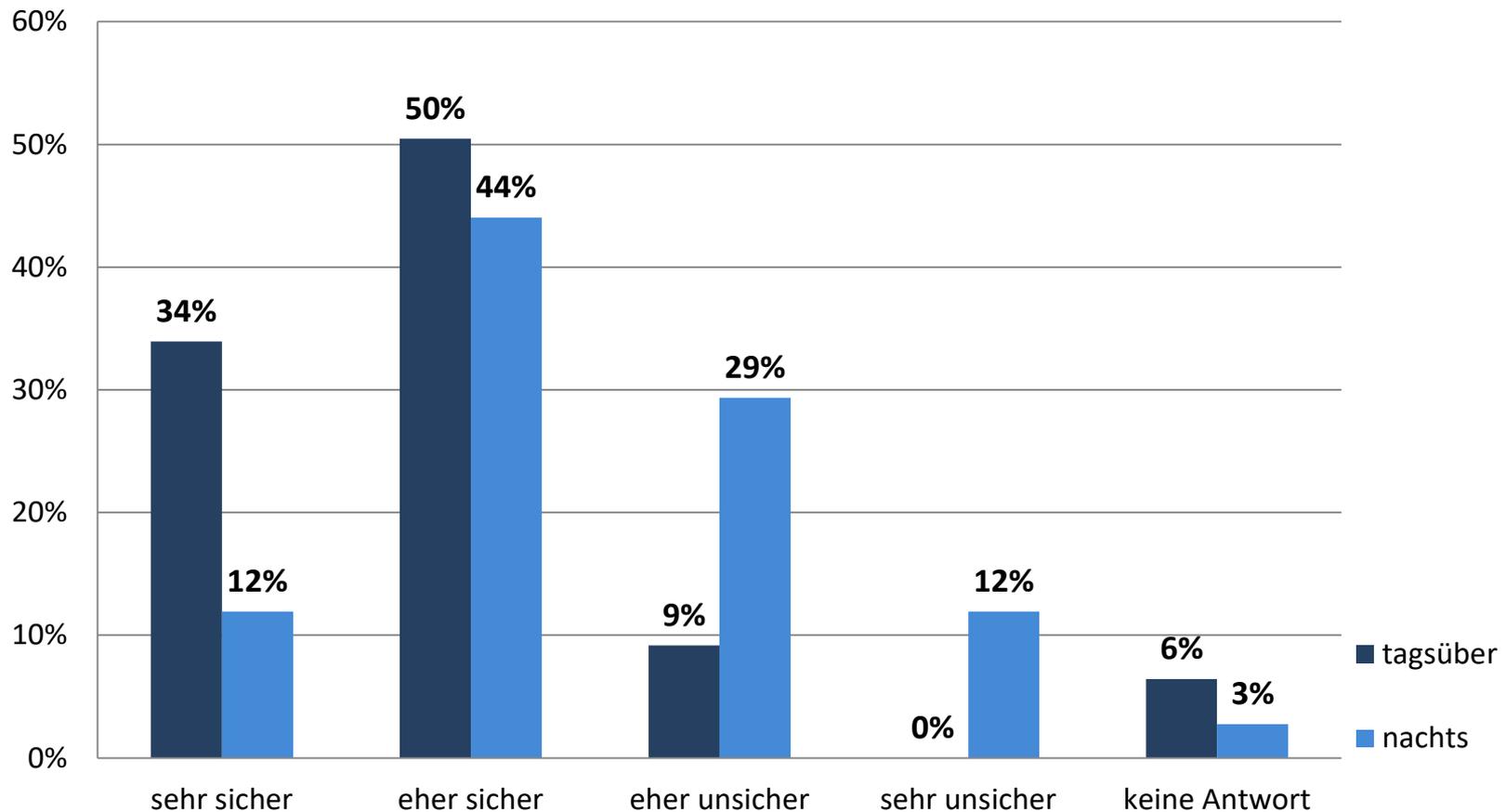
4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Nutzung gemeinschaftlicher Infrastruktur



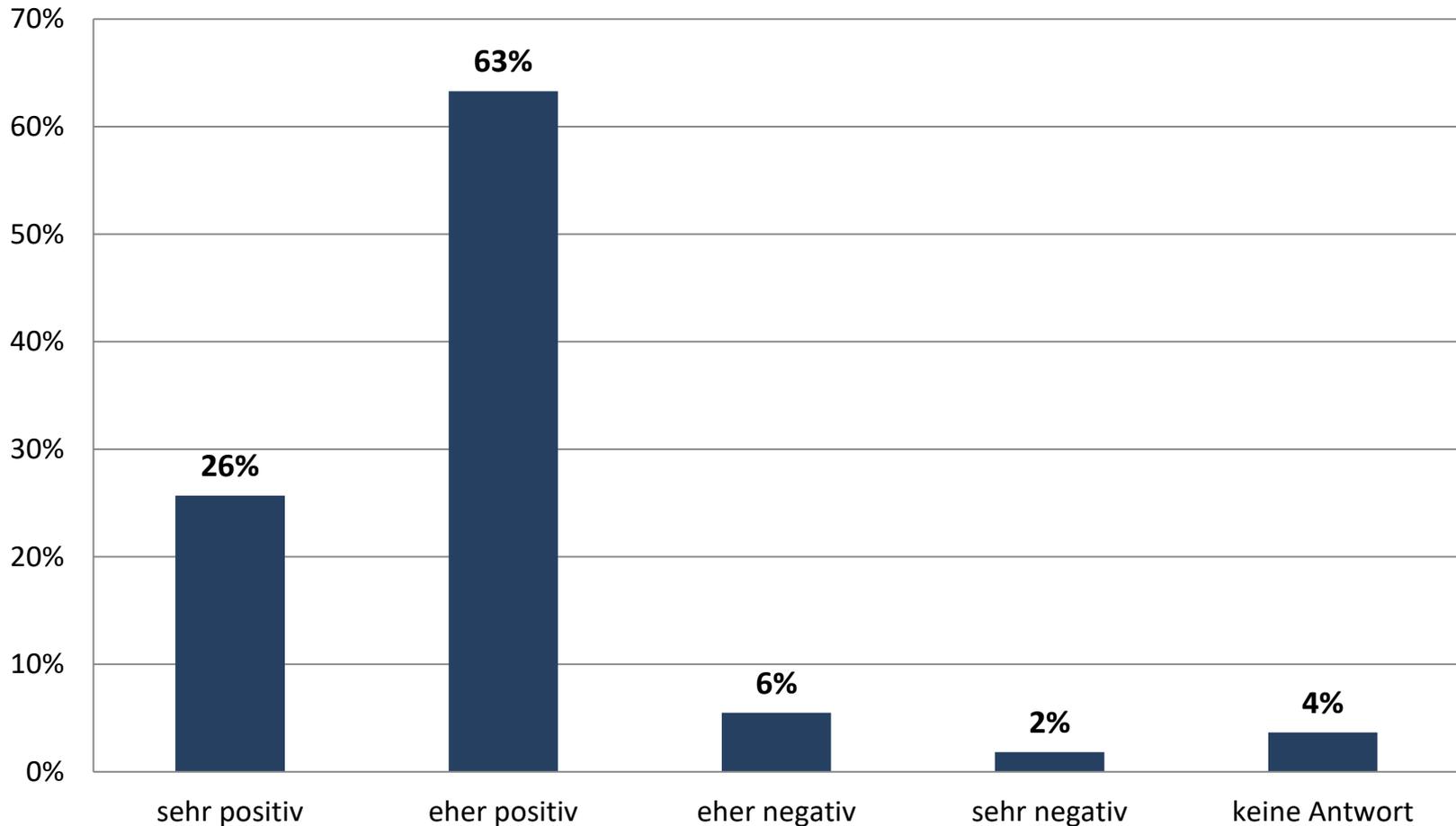
4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Beurteilung der Sicherheit der Wohnumgebung



4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Beurteilung des Images der Wohnumgebung



4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Schwerpunkt Hundefreundlichkeit in der Wohnanlage:

- **Projektziel:** Hundefreundliches Konzept als ein Schwerpunkt des Sicherheitskonzepts → Erhöhung von Frequenz und Präsenz von Personen im halböffentlichen Raum (u.a. Dämmerung, Nacht)
- 25% der Befragten geben an, einen oder mehrere Hunde zu halten
- 67% der Hundebesitzer sind mit dem Angebot für Hunde zufrieden
- Von den Befragten ohne Hund geben 70% an, Hunde zu mögen
- Über ein Viertel gibt an, sich durch die Hunde definitiv sicherer zu fühlen



4. ERGEBNISSE DER EVALUIERUNG

Kontext von Sicherheit & Wohnen – Zusammenfassung:

- ▶ Allgemeine **Wohnzufriedenheit** in „die grüne welle“ ist sehr hoch (80%)
- ▶ Die entwickelte, **bewusste ‚Nachbarschaft‘** hat einen hohen Stellenwert (sowohl bezüglich Wohnzufriedenheit, als auch beim Thema Sicherheit)
- ▶ Große Zufriedenheit bezüglich **Offenheit und Helligkeit** der Wohnanlage (Gebäude und Freiraum) – Bedeutung für Sicherheitsgefühl
- ▶ 85% beurteilen ihre Wohnumgebung als sicher – das subjektive **Sicherheitsempfinden** ist differenziert (Tag vs. Nacht; Reihenhaus vs. Geschosswohnbau)
- ▶ Offene Gestaltung der **privaten Vorgärten** konnte nicht vollständig durchgesetzt werden – Minderheit mit blickdichten, hohen Einfriedungen
- ▶ Der aufmerksame Umgang mit **Hundehaltung** hat sich bewährt – man fühlt sich durch die Hunde auch sicherer
- ▶ Hohe Akzeptanz und Nutzung der **‚Servicezentrale‘** mit 2 Hausmeister



5. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Welche Schlussfolgerungen, Empfehlungen?

- ▶ Die Bearbeitung des Themas „Sicherheit“ über räumliche, strukturelle und soziale Maßnahmen („**soft facts**“ statt **security**) hat sich bewährt
- ▶ Das „**Engineering**“ der **Gemeinwesenentwicklung** (Offenheit, Integration, Nachbarschaft, organisierte Kommunikationskultur etc.) ist wichtiger als Abgrenzung und technische Sicherheits-Artefakte
- ▶ Trotz hohen Kostendrucks im geförderten Wohnbau, keinesfalls die **Gemeinschaftsräume** einsparen (besser nutzen und verwalten!)
- ▶ Attraktive Angebote im halböffentlichen und öffentlichen Raum erzeugen **Frequenz, Begegnung und Austausch** und erhöhen damit das subjektive Sicherheitsgefühl
- ▶ Wichtig ist eine **klare Freiraumgestaltung**, die Zonierungen sichtbar macht und so Räume mit unterschiedlicher Privatheit kennzeichnet
- ▶ Bewusste „**Hundefreundlichkeit**“ in Wohnanlagen ist lohnenswert



FAZIT:

*Das Thema Sicherheit & Wohnen
muss unaufgeregt und ohne Seitenblicke
auf die Boulevard-Presse mit
„Common Sense“ und Hausverstand
bearbeitet werden.*

DANKE für Ihre Aufmerksamkeit!

