

# Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau

Eine Untersuchung anhand von (gelungenen) Beispielen,  
Modellversuchen und neuen Ansätzen.

Autorin: C. Angelmaier  
Wien, Dezember 2009

# INHALT

KURZFASSUNG	4
▪ Vorgehensweise / Einteilung der Handlungsfelder / Forschungsfeld	8
▪ Begriffsdefinitionen	11
> Nachhaltigkeit / Soziale Nachhaltigkeit / Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau	
▪ Der Nutzen sozialer Nachhaltigkeit	13
▪ Strategien sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau	13
▪ Zielgruppen sozialer Nachhaltigkeit – einige allgemeine Aspekte	14
SOZIAL NACHHALTIGE PLANUNG IM WOHNBAU	
▪ Planungsgrundlagen 1 – Forschung	16
> Beispiel „Interdisziplinäre Forschung“	
> Initiatoren	
▪ Planungsgrundlagen 2 – Vorgaben	17
> Standort (Lärm)	
> Einbindung ins Quartier	
> Überbauungsdichte	
▪ Planung	20
> vernetztes Denken	
> Sorgfalt	
> Kosten: „IAOH“-Vertrag / Lebenszykluskosten	
> Beispiel „Selber planen“	
> Mitbestimmung (Wohnungsgrundriss, Außenraum, Kosten: Beispiel „Rohbaumiete“)	
▪ Bau	23
> Beispiel „Zusammenspiel“	
WOHNUNGEN	
▪ Grundrisse	24
> variabel, flexibel	
> nutzungsneutral	
▪ Vorraum	26
> Beispiele „Vestibül“ / Aufweitung des Eingangsbereichs / Halbprivater Vorraum	
▪ Rückzugsmöglichkeit / Individualbereich	28
▪ interner Gemeinschaftsraum / Wohnraum	29
▪ Stauraum	30
▪ Material	32
▪ Privater Freiraum	32
> Beispiele „Laubengang 1“ / „Laubengang 2“ / „ebenerdige Hoflage“ / „Balkon 1“ „Balkon 2 – Sichtschutz“ / „Loggia“ / „Laubentürme“ / „Dachgärten“	
▪ Lärm	40
▪ Wohnungstypen: Mingle / Quad / Wohnung für (Hoch)Betagte	42

DURCHMISCHUNG	45
> Wohnungsmix	
> nachbarschaftsfördernde Architektur	
> soziale Durchmischung	
> interkultureller Bewohnerschaft	
WOHNHAUS	49
▪ Übergänge öffentlich – privat	
> Fenster	
> Übergänge im Innenbereich: Beispiele „Wohnpodest“ / „zweiter Eingangsbereich“ / gemeinsamer halbprivater Vorraum	
> Übergänge im Außenbereich: Beispiele / Zonierung	
▪ Erschließungsbereiche	53
> Innenräume: Beispiele „Treppenhaus“ / „Halle“ / „Hauseingangsbereich“	
> Außenräume: Laubengang / Beispiel „Dachstraße“ / virtuelle Erschließungsflächen	
▪ Gemeinschaftsräume	57
> Flexibilität	
> Lärm	
> Einnahmen durch Gästewohnung	
> Kosten	
> gemeinschaftliches Service – „geteilte Kosten im Alter“	
MITBESTIMMUNG IN DER NUTZUNGSPHASE	60
> Außenräume / bauliche Maßnahmen / Neuvermietung	
TEILSELBSTVERWALTUNG	62
HAUSVERWALTUNG	64
> Mitsprache	
> soziales Management	
> Beispiel „Wohnen und Arbeiten“	
SANIERUNG / UMBAU	68
> Beispiel Punkthochhaus „Stacken“ / Plattenbauten / „Hotel Neustadt“ / Integration	
ERKENNTNISSE / AUSBLICK	73
INTERVIEWS	
> Jugendliche / Jugendexperte (Elsa S., 11 / Tamara R., 12 / Laurenz S., 13 / Selim A., 18 / René F., 21 / Lia S., 21 / Philipp Ikrath, Jugendkulturforschung)	75
> Wohnen mit Kindern (Natascha H., 27 / Sabine B., 38)	83
> „ideale Alterswohnung“ (Michael S., 46 / Notburga C., 52)	85
BEISPIELE	
▪ Evangelisches Gymnasium und „Senior/innenhausgemeinschaften Erdbergerstraße“, Wien / A (2006)	88
▪ „Hallenhäuser“ Hamburg-Hamm-Süd / D (2000)	92
▪ Integriertes Wohnen Günzburg / D (2000)	97
▪ Integriertes Wohnen Kempten / D (1994)	101
▪ Wohnsiedlung Vogelbach in Riehen / CH 1992)	106
▪ Wohnüberbauung Davidsboden, Basel / CH (1991)	114
Literaturliste	121

## **KURZFASSUNG**

Im Wiener Wohnbau wurden bislang vor allem ökonomische und ökologische Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt. Aktuell wird angedacht, den Aspekt „Soziale Nachhaltigkeit“ neu einzuführen. Unklar ist jedoch noch, was genau darunter zu verstehen ist.

Das Forschungsprojekt „Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau – Eine Untersuchung anhand von (gelungenen) Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen“ versucht eine Definition und untersucht die Möglichkeiten, die sich innerhalb der gesamten Planungs-, Bau- und Nutzungsphase eines Wohngebäudes für sozial nachhaltige Zielsetzungen ergeben. Daneben wird in der Recherche ein Hauptaugenmerk auf die Umsetzung der Zielsetzungen und die Erfahrungen von Bewohner/innen und Wohnbauunternehmungen gelegt. Dafür wurden Evaluierungen von Modellprojekten und von Wohnbauten mit sozialer Zielsetzung verwendet. Die Erfahrungen der Nutzer/innen sind ein Indikator, an dem soziale Nachhaltigkeit gemessen werden kann.

Soziale Nachhaltigkeit ist eine Querschnittsmaterie die sich sowohl entlang des Lebenszyklus eines Wohnbaus als auch entlang der Organisation und dem Wohnprozess erstreckt. Ich habe folglich die Untersuchung in vier Themenkreisen durchgeführt:

- Aspekte der Planung
- bauliche Aspekte (Wohnung, Wohnhaus, Sanierung / Umbau)
- Aspekte der Nutzungsphase (Mitbestimmung, Teilselbstverwaltung)
- Hausverwaltung (soziales Management, Sanierung / Umbau)

Das Forschungsprojekt ist zudem in drei Abschnitte geteilt: Der erste Abschnitt behandelt die oben genannten Themenkreise in theoretischen Überlegungen und anhand praktischer Beispiele; im zweiten Abschnitt werden Interviews mit verschiedenen Menschen zum Thema „ideales Wohnen“ geführt (ein Schwerpunkt sind Gespräche mit Jugendlichen ab 11 Jahren); im dritten Abschnitt werden Wohnbaubeispiele seit 1991 aus Deutschland, der Schweiz und aus Österreich gezeigt, die sozial nachhaltige Ziele als Ausgangspunkt hatten.

Handlungsfelder zu denen es bereits und aktuell viele Forschungsbeiträge gibt (altersgerechtes Wohnen; Wohnen für Migrant/innen; Freiraum) sind in der Untersuchung nur am Rande berücksichtigt. Das Thema „Leistbarkeit“, das eines der Grundelemente sozialer Nachhaltigkeit ist, konnte wegen seines Umfangs nicht gesondert betrachtet werden, ist aber als Ausgangspunkt in alle Recherchen eingeflossen.

#### > Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau

Zur Definition sozialer Nachhaltigkeit verwende ich die Analyse von Claudia Empacher und Peter Wehling<sup>1</sup> vom Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) in Frankfurt/Main und füge speziell für den Wohnbau noch das Kriterium „Alltagstauglichkeit“ hinzu.

Die Analyse von Empacher / Wehling beschreibt fünf Kernelemente: langfristige Aufrechterhaltung der Existenzsicherung für alle, Erhalt und Weiterentwicklung der Sozialressourcen, Chancengleichheit beim Zugang zu Ressourcen und Partizipation. Als fünftes Element „das alle anderen durchdringt, ist die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit sozialer Prozesse und Strukturen zu benennen.“<sup>2</sup>

Auch mir scheint die Anpassbarkeit vorhandener Strukturen (baulicher, aber, bezogen auf den Wohnprozess, vor allem auch organisatorischer Strukturen) für soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau maßgebend. „Das Ziel von Nachhaltigkeit kann nicht alleine in der Aufrechterhaltung bestehender Strukturen liegen, sondern Systeme müssen auf Veränderungen innerhalb des Systems oder der Umwelt flexibel reagieren können, wenn sie langfristig bestehen wollen.“<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Claudia Empacher, Peter Wehling: Soziale Nachhaltigkeit. Perspektiven der Konkretisierung und Operationalisierung (Hsg.: Institut f. sozial-ökologische Forschung) Frankfurt/Main 1998, <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

<sup>2</sup> ebd., <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

<sup>3</sup> ebd., <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

Insofern kann die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau nicht nur Wohnqualität für die Betroffenen erzielen. Sie kann auch eingesetzt werden, um (sozialen) Wohnbau leistungsfähiger zu machen und flexibel auf Veränderungen innerhalb des Wohnbaus und der Gesellschaft reagieren zu können.

#### > Aspekte der Planung

In der Untersuchung hat sich gezeigt, dass für ein Gelingen der Umsetzung sozial nachhaltiger Ziele diese bereits sehr früh in der Planung mit einfließen müssen. Nicht als konkrete architektonische Planung, sondern zunächst als sorgfältiger und vernetzter Planungsprozess. „Fehler“ die bereits in der Planung angelegt sind, können später nur mehr schwer oder nur sehr kostenaufwändig oder gar nicht (z. B. Standort) beseitigt werden.

#### > Bauliche Aspekte

Für die bauliche Planung gilt vor allem das Kriterium der „Alltagstauglichkeit“. Dafür ist es sinnvoll, Handlungsabläufe der Bewohner/innen und die Voraussetzungen des Alltags zu berücksichtigen.

Zu den Wohnungsgrundrissen wird von Seiten der Architektur versucht, durch variable oder nutzungsneutrale Räume Anpassbarkeit an die unterschiedlichen Bedürfnisse der jeweiligen Bewohner/innen zu ermöglichen. Dies entspricht sicherlich dem Wohnen als Prozess und auch der Vielfalt an Lebensentwürfen.

Dagegen wird aber häufig zu wenig oder gar kein Augenmerk auf Bereiche wie Vorraum, Stauraum, Übergänge öffentlich–privat oder auch auf das Thema ausreichende Schallisolierung gelegt. „Lärm“ z. B. (Verkehrslärm, aber in gleichem Maße auch Nachbarschafts- und Gewerbelärm) ist eine der Haupterschwerisse beim Wohnen, das auch konkrete Auswirkungen auf die Gesundheit der Betroffenen hat.

Klar zu Tage getreten ist auch einerseits ein größerer Wunsch nach Rückzugsmöglichkeit und Privatsphäre – auch innerhalb der eigenen Wohnung – und andererseits ein Wunsch nach Nachbarschaft und Kommunikation. Nicht überraschend ist, dass ein funktionierendes nachbarschaftliches Netzwerk wichtiger von Bewohner/innengruppen erachtet wird, die in ihrem Alltag darauf angewiesen sind (Kinder, Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen).

In dem Forschungsprojekt werden unter den baulichen Aspekten vor allem die Übergangsbereiche zwischen privat und öffentlich, die Erschließungsflächen eines Wohngebäudes und vorhandene reale und virtuelle Gemeinschaftsräume auf ihre kommunikative Funktion hin untersucht.

#### > Aspekte der Nutzungsphase

In der Untersuchung zeigt sich, dass für sozial nachhaltige Zielsetzungen im Wohnbau vor allem die Mitsprachemöglichkeiten der Bewohner/innen während der Nutzungsphase von Bedeutung sind. Mitsprache, Verantwortung und die Durchführung selbstständiger Aktivitäten sind wichtige Kriterien sozialer Nachhaltigkeit.

Es wird dabei auch deutlich, dass sie nicht konfliktfrei erfolgen, nicht von allen Bewohner/innen gleichermaßen mitgetragen werden (können) und nicht „planbar“ sind. Es bedarf aber jedenfalls dafür klarer Kompetenzstrukturen, Flexibilität von Seiten aller Beteiligten, der nötigen Dosis Pragmatismus und Geduld. Erschwerend sind zu hohe Erwartungen. Das kann vielleicht für soziale Nachhaltigkeit insgesamt gelten.

Es wird aber in den recherchierten Evaluierungen von Modellprojekten auch erwähnt, dass ein Konflikt, der Umgang mit ihm und eine gemeinschaftlich gefundene Lösung bereits eine sozial nachhaltige Funktion haben können.

### > Rolle der Haus- und Liegenschaftsverwaltungen

Den Hausverwaltungen kommt in Hinblick auf soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau eine entscheidende Bedeutung zu. Ihre Bereitschaft, die Aufgabenbereiche der klassischen Verwaltung zu verlassen und auch „soziales Management“ zu übernehmen, ist dafür eine Voraussetzung.

Dabei geht es meines Erachtens nicht vordergründig um einen zusätzlichen Betreuungsaspekt. Es geht zunächst um einen gegenseitigen Austausch von Informationen, damit die Veränderungsfähigkeit sowohl innerhalb des Wohnprozesses als auch innerhalb der Verwaltung gewährleistet werden kann. Das nach Empacher / Wehling fünfte Kernelement sozialer Nachhaltigkeit, die Entwicklungsfähigkeit sozialer Systeme, ist hier ausschlaggebend.

Erst danach kommen die Bereiche, die als wohnbegleitende neue Dienstleistungen genannt werden, wie z. B. betreutes Wohnen für betagte Menschen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Angebote zur Intensivierung von Nachbarschaften, Unterstützung von Aktivitäten und Initiativen der Mieter/innen und soziales Management in schwierigen Situationen. Vor allem in der Miteinbeziehung der Betroffenen selber liegt eine große Chance.

### > Erkenntnisse

Die Schlüsselbegriffe für eine gelungene Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau liegen nach den Erkenntnissen des Forschungsprojekts in Sorgfalt, Pragmatismus und Geduld.

- Sorgfalt in allen Bereichen der Planung, in der Materialauswahl und in der Berücksichtigung konkreter Wohnerschwernisse (wie Stauraummangel, Lärm, mangelnder Hitze- und Windschutz etc.)
- Pragmatismus, da soziale Nachhaltigkeit auf Dauer keine „good will“-Aktion sein kann, sondern die Energie-, Zeit- und Finanzressourcen der beteiligten Personen und Unternehmen berücksichtigen muss. Pragmatismus aber auch in der Erkenntnis, dass Lösungen, die möglichst viele Faktoren berücksichtigen dauerhafter sind.
- Geduld ist in der Umsetzung sozial nachhaltiger Zielsetzungen notwendig. Die Untersuchung zeigt, dass in der Praxis nicht sofort Erfolge erwartet werden können. Auch bereits eingetretene Erfolge müssen eventuell wieder an veränderte Bedingungen angepasst werden. Dabei treten die Vorteile einer sorgfältigen und vorausschauenden Planung zu Tage.

### > Ausblicke

Soziale Nachhaltigkeit ist bezogen auf den Wohnbau ein neuer Aspekt. Er ergänzt und durchdringt die bisherigen Aspekte ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit. In dem Forschungsprojekt wird der Versuch unternommen, das Thema konkretisierbar zu machen, sowohl seinen Beitrag zur Wohnqualität als auch seine möglichen Grenzen.

Für zukünftige Untersuchungen in dieser Richtung und für eine weitere Vertiefung des Themas scheinen mir folgende Bereiche besonders erwähnenswert:

- die Kosten im gesamten Lebenszyklus eines Wohngebäudes
- Jugendliche und Wohnen
- Sanierungen und Umbauten von Wohnhäusern bzw. Wohnhausanlagen der 1950er bis 1980er Jahre.

## ▪ VORGEHENSWEISE

Ich habe mein Augenmerk auf diejenigen Aspekte von Planung, Bau und Verwaltung gelegt, die auf soziale Nachhaltigkeit und auf eine Erhöhung von Wohnqualität abzielen.

Bei den recherchierten Wohnbaubeispielen waren zunächst die Zielvorstellungen der Projekte maßgeblich, dann vor allem aber ihre Bewährung im Alltag. Wenn möglich habe ich Evaluierungen verwendet, da ich eine eher praktisch orientierte und keine wissenschaftliche Untersuchung machen wollte.

Meine Ausgangsfragen waren: Welche engagierten Zielsetzungen im Bezug auf soziale Nachhaltigkeit gibt es? Was funktioniert? Was nicht? Gibt es Aussagen der Bewohner/innen dazu?

Ich bin schnell darauf gestoßen, dass „gelungene Wohnbauten“ günstige Voraussetzungen (im Sinne von engagierten Beteiligten auf allen Ebenen und genügend Handlungsspielraum) schon im frühesten Planungsstadium hatten. Daher habe ich meine Suche auch in diese Richtung erstreckt.

Dass für eine nachhaltige Wohnqualität nicht nur Planung und Bau sondern vor allem auch die Nutzungsphase von entscheidender Bedeutung ist, war schon von vornherein ein Hauptaugenmerk meiner Untersuchung.

Das ursprüngliche Themenfeld „Architektur - Materialauswahl“ habe ich, anders als projektiert, in meiner Untersuchung nicht näher verfolgt. „Material“ nur ansatzweise im Zusammenhang mit „Wohnung“ und „Kosten“.

Beim Thema „Architektur“ habe ich im Laufe der Recherche aus Evaluierungen und Nutzerbefragungen festgestellt, dass für die Bewohner/innen die architektonische Gestaltung ihres Wohnhauses nur untergeordnet von Bedeutung ist. Wichtig ist ein gepflegter und einladender, teilweise auch „moderner“ Eindruck der Wohnhausanlage. Im Wohnalltag von Relevanz ist aber vor allem ihr „funktionieren“.

## ▪ EINTEILUNG DER HANDLUNGSFELDER SOZIALER NACHHALTIGKEIT

Für meine Forschungsarbeit war es mir wichtig, mir die Aspekte und Möglichkeiten sozialer Nachhaltigkeit bereits im frühestmöglichen Stadium einer Wohnbauplanung anzusehen und sie dann bis zur Nutzungsphase zu begleiten.

Daraus haben sich, beruhend auf den bereits in der Projektierung angeführten Kriterien, im Laufe der Untersuchung folgende Recherchestränge ergeben:

- > Planungsgrundlagen
- > Planung
- > Bau
- > Wohnungen
- > Durchmischung
- > Wohnhaus
- > Bewohnerschaft
- > Hausverwaltung
- > Umbau / Sanierung



#### > Sonderpunkt „Jugendliche und Wohnen“

Da ich für die Bewohnergruppe der Jugendlichen im Zuge meiner Suche auf wenig Material gestoßen bin, habe ich einen gesonderten Schwerpunkt in diesem Bereich gelegt.

Ich habe deshalb begonnen, einige Interviews mit Jugendlichen zwischen 11 und 21 Jahren zum Thema „Wohnen“ (Was bedeutet für dich Wohnen? Wo beginnt es? Was ist dir dabei wichtig? Wie möchtest du in Zukunft wohnen?) zu führen. Ergänzend dazu habe ich ein Gespräch mit einem Experten des Instituts für Jugendkulturforschung Wien-Hamburg geführt.

#### > Leistbarkeit

Der Aspekt der „Leistbarkeit“, der immer und grundlegend mit sozialer Nachhaltigkeit verbunden ist, wurde wegen seines großen Umfangs als eigener Themenschwerpunkt ausgeklammert. Er wurde sozusagen als Basis insofern berücksichtigt, indem ich mir nur diejenigen innovativen Beispiele näher angeschaut habe, die den sozialen Wohnbau betreffen (bzw. auch Mischformen zwischen sozialem Wohnbau und z. B. Eigentum). Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau mit dem Schwerpunkt auf „Leistbarkeit“ (Leistbarkeit sowohl im Bau als auch im Betrieb) wäre aber sicherlich eine wichtige weiterführende Fragestellung, ohne die das Thema im Ganzen nicht umfassend abgesteckt werden kann.

#### ▪ FORSCHUNGSFELD

Ich habe mich bei meiner Recherche vor allem auf den europäischen und deutschsprachigen Raum geschränkt. Eine Ausweitung auf andere Kulturen ist mir im Kontext sozialer Nachhaltigkeit nicht sinnvoll erschienen, da mir die sozialen Voraussetzungen unterschiedlicher Kulturen nicht wirklich vergleichbar erscheinen. Das wäre meiner Meinung nach nur in einer Gegenüberstellung möglich, die aber Gegenstand einer anderen Studie sein müsste.

Auch der Rückgriff auf experimentelle Beispiele früherer Jahrzehnte, z. B. der 1970er Jahre, ist mir im Laufe meiner Untersuchung immer weniger hilfreich erschienen, da die gesellschaftlichen Voraussetzungen dieser Zeit mit den heutigen nicht mehr vergleichbar sind.

Insgesamt habe ich bei den näher behandelten Beispielen innovative Beispiele, die in der Literatur bereits ausführlich behandelt und auch ausführlich zitiert werden, eher nur kurz erwähnt. Ich habe versucht, auch weniger bekannte Beispiele zu finden.

Einige Themenbereiche, die wichtige Fragen im Wohnbau betreffen, zu denen es aber bereits viele Untersuchungen und / oder aktuelle Diskussionsbeiträge gibt, habe ich ausgeklammert. Ich habe Aspekte davon nur dann, wenn sich eine für mich interessante Überschneidung mit meinen Recherchesträngen ergeben hat, in meine Studie aufgenommen. Diese weitgehend ausgeklammerten Themenbereiche sind:

- Alterswohnungen / barrierefreies Wohnen
- Migrant/innen
- Freiraum

## ▪ INTERVIEWS

Es war mir wichtig, Gespräche mit direkt Beteiligten in das Forschungsprojekt einzubinden und habe deshalb begonnen, Interviews mit den „Betroffenen“ selber – also Wohnenden als Wohnexpert/innen – zu führen. Ich habe dabei versucht, ansatzweise einen Querschnitt zu bieten (Jugendliche und Wohnen, Alleinerziehende, Beruf und Familie, Wohnen im Alter), habe aber vor allem einen Schwerpunkt auf Gespräche mit Jugendlichen zwischen 11 und 21 Jahren gelegt.

Diese Interviews mit Menschen über ihre Wohnbedürfnisse und ihre aktuellen und zukünftige Wohnwünsche („Wie möchtest du im Alter wohnen?“) und vor allem auch die Gespräch mit den teilweise sehr jungen Jugendlichen habe ich persönlich sehr spannend gefunden. Mir scheint, dass in solchen nicht standardisierten Gesprächen über ganz konkrete Wohnalltage die Aspekte sozialer Nachhaltigkeit relativ genau und nachvollziehbar verfolgt werden können.

## ▪ BEISPIELE

Bei den konkreten Wohnbaubeispielen handelt es sich durchwegs um sehr engagierte Projekte mit sozial nachhaltigen Zielsetzungen. Da für meine Untersuchung vor allem die Umsetzung der Ziele und die Erfahrungen der Bewohner/innen und der Wohnunternehmungen wichtig waren, wollte ich vor allem Beispiele in meine Sammlung aufnehmen, die bereits entsprechend evaluiert worden sind. Die Beispiele sind – bis auf eine Ausnahme –, gemessen an ihren Zielsetzungen gut funktionierende Wohnbaubeispiele. Das Modellprojekt „Integriertes Wohnen Günzburg“ ist meiner Meinung nach gerade in seiner Problematik interessant.

Bei dem Beispiel „Evangelisches Gymnasium und Seniorenhausgemeinschaft Erdbergerstraße“ in Wien gibt es bisher keine Evaluierung. Ich konnte aber ein Gespräch an der Schule über die bisherigen Erfahrungen mit dem Konzept „Mittelschule & Altershausgemeinschaften“ führen.

Zu der Wohnsiedlung Vogelbach in Riehen in der Schweiz gibt es ebenfalls keine Evaluierung. Diese Wohnhausanlage, auf die ich außerhalb meiner Recherchen zufällig gestoßen bin, erschien mir als offensichtlich gelungenes Beispiel trotzdem, vor allem auch wegen seiner Verbindung von Wohnqualität und Ästhetik, erwähnenswert.

## ▪ BEGRIFFSDEFINITIONEN

### > Nachhaltigkeit

Seit Beginn der 1990er Jahre ist der Begriff „Nachhaltigkeit“ ein zentraler Begriff in Politik und Gesellschaft geworden. Es gibt bisher unterschiedliche Definitionen dazu, aber vor allem hat sich (das auch politisch einflussreiche) so genannte „Drei-Säulen-Modell“ etabliert, das die gleichrangige Zielsetzung von ökonomischer, ökologischer und sozialer Entwicklung postuliert.

„Ergebnisse von Forschungsprojekten, die mit diesem Konzept arbeiten, wie auch der politische Umgang mit diesem Konzept machen allerdings deutlich, dass das Drei-Säulen-Konzept zu einer Art Wunschzettel verkommt, in den jeder Akteur einträgt, was ihm wichtig erscheint. Das Konzept begünstigt damit zunehmend willkürliche Festlegungen.“  
(Deutscher Sachverständigenrat für Umweltfragen, 2002)<sup>4</sup>

Das hat wohl auch zur Folge, dass viele Menschen den Begriff „Nachhaltigkeit“ schon gar nicht mehr hören können. Und dennoch zeigt sich die Denkweise, die zur Weiterentwicklung von Ideen und zur Lösung von Problemen Aspekte aus allen drei Bereichen miteinbezieht, als langfristig zielführender.

Ökonomische, ökologische und soziale Aspekte bedingen einander und es macht daher Sinn, schon im Vorhinein die Nach- und Nebenwirkungen von Planungen in allen diesen drei Bereichen zu bedenken.

### > Soziale Nachhaltigkeit

In ihrer Studie „Soziale Dimensionen der Nachhaltigkeit. Perspektiven der Konkretisierung und Operationalisierung“ stellen Claudia Empacher und Peter Wehling<sup>5</sup> fest, dass es eine klare Übereinkunft darüber, was denn das Soziale sei, fehle. Die Definition des Begriffs ist jeweils vom theoretischen Kontext abhängig. Sie haben aber in ihrer Studie den Versuch unternommen, die sozialen Dimensionen der Nachhaltigkeit zu konkretisieren.

Sie identifizieren dabei fünf Kernelemente, die zu beachten sind:

- die langfristige Existenzsicherung aller Gesellschaftsmitglieder
- den Erhalt und die Weiterentwicklung der Sozialressourcen
- Chancengleichheit beim Zugang zu Ressourcen
- die Möglichkeit aller, an gesellschaftlichen Prozessen zu partizipieren
- den Erhalt der Entwicklungsfähigkeit sozialer Prozesse und Strukturen (dieses Kernelement durchdringt alle anderen Elemente).

Sie betonen vor allem diesen letzten Aspekt der „Entwicklungsfähigkeit sozialer Systeme“:

„Das Ziel von Nachhaltigkeit kann nicht alleine in der Aufrechterhaltung bestehender Strukturen liegen, sondern Systeme müssen auf Veränderung innerhalb des Systems und der Umwelt flexibel reagieren können, wenn sie langfristig bestehen wollen.“<sup>6</sup>

Zusätzlich führen sie in die Auswahl ihrer Indikatoren neben den objektiv beobachtbaren auch die subjektiven Indikatoren ein, die die Wahrnehmung der Betroffenen wiedergeben.

„... denn erst durch die Einbeziehung der subjektiven Dimension werden die besonderen Qualitäten sozialer Systeme deutlich. Diese Erkenntnis der Sozialindikatorenforschung hat bisher zu wenig Eingang in die Nachhaltigkeitsforschung gefunden.“<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> [http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/sru2002\\_951.htm](http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/sru2002_951.htm)

<sup>5</sup> Claudia Empacher / Peter Wehling: Soziale Nachhaltigkeit. Perspektiven der Konkretisierung und Operationalisierung (Hsg.: Institut f. sozial-ökologische Forschung) Frankfurt/Main 1998, <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

<sup>6</sup> <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

<sup>7</sup> <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

## > Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau

Eine konsequente Analyse von Produkten und Systemen auf soziale Nachhaltigkeit beinhaltet einerseits einen Querschnitt durch alle relevanten Aspekte und sollte andererseits entlang des gesamten Lebenszyklus des Produkts bzw. dem gesamten Ablauf des Systems stattfinden.

Nachhaltigkeit macht aber nicht nur Sinn im Hinblick darauf, wie Ressourcen geschont und für alle zugänglich gemacht bzw. erhalten werden können, sondern auch im Hinblick darauf, wie gesellschaftliches Kapital effizient und vorausschauend eingesetzt werden kann.

„Eine Wohnung hat eine Lebensdauer von 100 Jahren.“<sup>8</sup>

„... the fact that people invest more financial, temporal, and psychological resources in their homes than in any other material entity“<sup>9</sup>

Diese beiden Tatsachen – sowohl die gesamtgesellschaftliche Aufwendung als auch die privaten Investitionen – machen ein Miteinbeziehen des Aspekts sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau einleuchtend.

Nimmt man noch das in der oben zitierten Studie besonders hervorgehobene Kernelement sozialer Nachhaltigkeit, die „Entwicklungsfähigkeit sozialer Systeme“ hinzu, um auf „Veränderungen innerhalb des Systems und der Umwelt flexibel reagieren zu können“, ist man bei den aktuellen Herausforderungen des (sozialen) Wohnbaus angelangt.

Insofern kann die Berücksichtigung sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau nicht nur eine größere Wohnqualität für die Betroffenen erzielen. Sie kann auch eingesetzt werden, um (sozialen) Wohnbau leistungsfähiger zu machen, flexibel auf Veränderungen innerhalb des Wohnbaus und der Umwelt (sprich: der Gesellschaft) zu reagieren.

In meine Recherche bin ich entlang der Kernelemente

- Existenzsicherung (Leistungsfähigkeit als Basis der Suche)
- Partizipation (Mitbestimmung in der Planung und im Wohnprozess; Teilselbstverwaltung) und
- Entwicklungsfähigkeit sozialer Prozesse und Strukturen vorgegangen.

Der dritte Punkt zieht sich – wie es auch in der grundlegenden Untersuchung von Empacher / Wehling (1998) erwähnt wird, durch alle anderen Kernelemente.

Er ist in meiner Studie vor allem in den Bereichen Planung, Mitbestimmung und Hausverwaltung von größerer Relevanz.

Für die gebaute Architektur (Wohnungen, Übergangsbereiche, Erschließungsbereiche, Gemeinschaftsräume) habe ich noch zusätzlich das für mich wesentliche Kriterium der

- Alltagstauglichkeit eingeführt.

→ Vgl. zu Wohnqualität auch Smith's (1994) Einteilung der Kriterien für Wohnzufriedenheit in:

- zu einer selbst passender gebauter Umwelt [= Identifikationsmöglichkeit],
- gute nachbarschaftliche Beziehungen,
- Privatheit [= Rückzugsmöglichkeit],
- Sicherheit,
- Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeit.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Joachim Siefert in: Österr. Wohnbund (Hg.): Über Bewohnerbeteiligung zu Qualität, Wien 1993 (S. 79)

<sup>9</sup> Evans / Wells / Moch: Housing and Mental Health, in: Journal of Social Issues, Vol. 59, Nr. 3, Wiley-Blackwell 2003 (S. 475)

<sup>10</sup> zitiert nach Antje Flade: Wohnen psychologisch betrachtet, Bern 1987/2006 (S. 42)

## ▪ DER NUTZEN SOZIALER NACHHALTIGKEIT

Der soziale Nachhaltigkeitsgedanke im Wohnbau bedeutet für die Gesamtgesellschaft eine wohlüberlegte und bedarfsgerechte Wohnraumsicherung für alle und die Vermeidung von (kostspieligeren) Folgekosten bei Versäumnissen in diesem Kernbereich. Schon jetzt ist die Wohnkostenfrage für viele, vor allem aber für einkommensschwache Gruppen, ein schwerwiegendes Thema.

„... dass für Menschen mit einem heutigen monatlichen Einkommen um € 1.000,- die Pensionen zu gering ausfallen werden, um sich im Alter ihre Wohnungen noch leisten zu können. Die künftigen Pensionisten werden mit dem heutigen Pensionistendasein nicht mehr vergleichbar sein. Besonders schwierig wird es für Frauen werden, die Kinder haben, und derzeit in schlecht bezahlten Arbeitsfeldern tätig sind, z. B. in der Reinigung und im Verkauf.“ (aus: Gespräch mit Michael S., 46. Siehe auch S. 86)

Es bedeutet auch, Produkte zu schaffen, die durch eine sorgfältige Konzeptionierung sowohl besser auf aktuelle Wohnbedürfnisse reagieren können als auch für zukünftige Veränderungen gerüstet sind.

„Wenn sich Mieterbedürfnisse jedoch generell verändern sollten – das haben wir in den letzten zwanzig Jahren erlebt – wird es diesem Bau extrem leicht fallen, darauf zu reagieren.“<sup>11</sup>

Nur langfristig anpassbare Systeme / Wohnbaukonzepte können eine dauerhafte Verwertbarkeit sicherstellen. (Ein Gegenbeispiel dazu wären z. B. die sog. „Plattenbauten“ der Nachkriegszeit, die wahrscheinlich besser sind als ihr allgemeiner Ruf, die aber dennoch nur mit kostspieligen Maßnahmen für die heutigen Bedürfnisse adaptiert werden können. Ob gleiches für die Großwohnanlagen der 1980er Jahre oder auch für heutige Standardkonzepte gilt, wird sich in der Zukunft zeigen.)

„Eine durchdachte Planung, die so umfassend wie möglich alles vermeidet, das das Wohlbefinden der Bewohner der Anlage beeinträchtigen könnte und sich somit am nachhaltigen Wohnernutzen orientiert, kostet weit weniger als ein späterer Sanierungsaufwand zur Beseitigung der Folgen von Fehlplanungen.“<sup>12</sup>

Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau beinhaltet eine langfristige Zufriedenheit der Nutzer/innen und trifft sich in dieser Zielsetzung z. B. auch mit ertragsorientierten Zielen von Wohnungsunternehmungen.

„Die am häufigsten genannten Gründe für die geplanten Ausweitungen des Angebots an wohnbegleitenden Leistungen zielen nicht unmittelbar auf eine Ertragssteigerung, sondern auf die Erhöhung der Wohnzufriedenheit und der Kundenbindung. Dieses Orientierungsmuster der Anbieter ... trifft sehr genau die dienstleistungsbezogenen Einstellungen der Bewohner. Denn diese messen, wie die im Rahmen des vorliegenden Projekts durchgeführten Befragungen zeigen, den wohnbegleitenden Dienstleistungen sehr hohe Bedeutung für ihre Wohnzufriedenheit bei.“<sup>13</sup>

## ▪ STRATEGIEN SOZIALER NACHHALTIGKEIT IM WOHNBAU

Die derzeit am häufigsten angewandten Strategien, soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau zu erzielen, sind:

- eine sorgfältige Planung
- variable / flexible / nutzungsneutrale Grundrisskonzepte
- Mitbestimmung
- Teilselbstverwaltung
- soziales Management
- neue Formen wohnbegleitender Dienstleistungen

<sup>11</sup> ein Bauverwalter in: Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass: Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug, Schweizer Bundesamt für Wohnungswesen 2000 (S. 47f)

<sup>12</sup> Georg Pilarz (GIWOG AG) in: Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hsg.): Bewohnerkonflikte. 14. Wohnwirtschaftliche Tagung, Wien 2003 (S. 77)

<sup>13</sup> Czasny / Schöffmann / Stocker: Neue Dienstleistungen im Wohnungssektor, Wien 2006 (S. 1)

Ich habe einige neue Ansätze gefunden, die in zukünftige Richtungen weisen:

In Wien z. B. ein neu erbautes Gymnasium, bei dem am Dach der Schule drei zusätzliche Stockwerke mit betreuten Hausgemeinschaften für Senior/innen gebaut wurden<sup>14</sup>. Diese ungewöhnliche Verbindung ist aus dem (unverbindlichen) alterspädagogischen Schwerpunkt der Schule entstanden. In einem Gespräch mit der Leiterin dieses schulischen Schwerpunkts wird deutlich, dass die nachhaltige Überschneidung ansonsten getrennter Gesellschaftsbereiche einen sozialen Zugewinn für beide Seiten bringt.  
(→ Siehe auch S. 89)

Ein weiteres Beispiel für einen innovativen Ansatz im Wohnbau zeigt die deutsche Wohnbau Gießen GmbH<sup>15</sup>. Sie hat 1998 das Tochterunternehmen „Wohnbau Mietservice GmbH“ gegründet, deren Ziel es war, den aufgelaufenen Sanierungs- und Modernisierungsrückstand zu bearbeiten und die Serviceleistungen zu optimieren. Das Besondere an der neuen Unternehmensgründung war aber in meinen Augen ein weiteres Ziel: „Die Einstellung von arbeitslosen Mietern des Unternehmens.“ Und weiter: „Die Mehrzahl der 50 Mitarbeiter des neuen Unternehmens sind Mieter der Muttergesellschaft Wohnbau Gießen GmbH, ... die langzeitarbeitslos waren.“  
(→ Siehe auch S. 68)

#### ▪ ZIELGRUPPEN SOZIALER NACHHALTIGKEIT – EINIGE ALLGEMEINE ASPEKTE

In einem schwedischen Bericht<sup>16</sup> wird festgestellt, dass Menschen, die in kleinen Wohnungen in Mehrgeschossbauten leben, mehr Zeit zu Hause verbringen als Menschen in großen Villen. Sie fahren seltener am Wochenende weg und seltener in die Ferien.

Philipp Ikrath vom Institut für Jugendkulturforschung Wien–Hamburg sagt im Interview für diese Studie<sup>17</sup>, das Institut hätten in den letzten vier, fünf Jahren in Gesprächen mit Schüler/innen und Lehrlingen eine Veränderung ihres Ausgehverhaltens festgestellt. Die Jugendlichen würden infolge des gestiegenen Leistungsdrucks und aus Kostengründen abends seltener ausgehen und lieber alleine oder mit Freunden zu Hause bleiben.  
(→ Siehe auch S. 82)

Laut Statistik Austria wohnten im Jahr 2008 66,7 % der 20 – 24jährigen österreichischen Männer noch im elterlichen Haushalt oder bei einem Elternteil, bei den 25 – 29jährigen sind es immerhin noch 37,5 % und bei den 30 – 39jährigen 13,6 %.  
Bei den jungen Frauen war dieser Prozentsatz niedriger: 51,7 % der 20 – 24jährigen Frauen wohnten noch zu Hause, 17,3 % der 25 – 29jährigen und nur mehr 4,5 % der 30 – 39jährigen.<sup>18</sup>  
Das sind allerdings Durchschnittswerte. In den höheren Bildungsschichten bleiben (laut Auskunft Philipp Ikrath vom Institut für Jugendkulturforschung) die erwachsenen Kinder länger in der familiären Wohnung; Lehrlinge ziehen früher aus.

2008 lebten in Österreich bevölkerungsweit insgesamt 16,9 % der Frauen und 13,3 % der Männer allein in Privathaushalten. Die geschlechtsspezifischen Unterschiede nehmen aber in den aktuellen Statistiken mit steigendem Alter weiter zu: Frauen verbringen derzeit ihren Lebensabend häufig als Alleinlebende, vor allem

---

<sup>14</sup> Evangelisches Gymnasium und Werkschulheim, 1110 Wien, Treberspurg & Partner Architekten, 2006

<sup>15</sup> Volker Behnecke in: Kirsten Krüger (Red.): wohn:wandel, Darmstadt 2001 (S. 196ff)

<sup>16</sup> Torbjörn Björkman in: Rune Olsson / Britt Olofsdotter (Red.): Housing Research and Design in Sweden, 1990 (S. 224)

<sup>17</sup> Interview geführt am 25.11.2009

<sup>18</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/lebensformen/0](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/0)

in der Altersgruppe ab 80 Jahren (60,8 %). Im Gegensatz dazu wohnen nur 25,3 % der Männer in dieser Altersgruppe alleine.<sup>19</sup>

Dieser Prozentsatz wird sich allerdings voraussichtlich verschieben, da die heutigen Männergenerationen besser darauf ausgerichtet sind, sich selber zu versorgen und vermutlich in Zukunft auch häufiger im Alter alleine wohnen werden.

„Wenn man von einer westdeutschen Großstadt mit rund einer halben Million Einwohnern ausgeht und annimmt, dass 25 % der Haushalte in der Altersgruppe zwischen 55 und 75 Jahren sind, dann wäre aufgrund unserer Forschungsergebnisse mit einem regionsspezifischen Anteil von 35 % potentiell [in eine altersgerechte Wohnung] umzugsbereiten Haushalten zu rechnen ... davon würden 42 % in städtischen Wohnanlagen bleiben wollen. Darunter würden wiederum 75 % Service-Wohnen oder Seniorenresidenzen präferieren. ... Tatsächlich ist das Luxussegment durch Seniorenresidenzen vielerorts bereits gesättigt. ... Die größte – und bislang noch weitgehend ungedeckte – Nachfrage ergibt sich im mittleren und niedrigen Preissegment.“<sup>20</sup>

„Die geringste Erhöhung bei der Anzahl der Wohnräume [in Wien] ist bei den armutsgefährdeten kinderreichen Haushalten zu berichten – hier stieg der Mittelwert von 0,5 Wohnräumen pro Person im Jahr 1995 auf 0,6 Wohnräume im Jahr 2003. ... Nur gering erhöhte sich der pro Person durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnraum bei den armutsgefährdeten kinderreichen Haushalten – nämlich [von 12,5 qm / Person auf 14,4 qm / Person] um 1,9 qm. Bei den [armutsgefährdeten] Alleinerzieherinnen verringerten sich die Anzahl der pro Person zur Verfügung stehende Quadratmeter sogar von 35,0 qm [im Jahr 1995] auf 31,7 qm im Jahr 2003.“<sup>21</sup>

„Die subjektiv empfundene Lärmbelastigung bei Tag hat sich bei armutsgefährdeten Alleinerzieherinnen [in Wien] 2003 gegenüber 1995 verschlechtert. Diese Gruppe nennt im Vergleich zu den anderen analysierten Gruppen [armutsgef. alleinstehende ältere Frauen, armutsgef. kinderreiche Haushalte, DINKs-,double income, no kids'] generell die höchste Belastung.“<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/lebensformen/index.htm](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/index.htm)

<sup>20</sup> Volker Eichener in: Kirsten Krüger (Red.): wohn:wandel, Darmstadt 2001 (S. 179)

<sup>21</sup> SORA Institute for Social Research an Analysis: Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien. Eine Sonderauswertung von „Leben und Lebensqualität in Wien II“, Wien 2005 (S. 75f)

<sup>22</sup> ebd. (S. 96)

## SOZIAL NACHHALTIGE PLANUNG IM WOHNBAU

### ▪ PLANUNGSGRUNDLAGEN 1 – FORSCHUNG

#### > „Denkfallen beim Planen“

Soziale Nachhaltigkeit in der Planung zu berücksichtigen bedeutet, vermehrt in Wohnprozessen und „Unplanbarem“ zu denken und gleichzeitig eine äußerste Sorgfalt für scheinbare Details aufzuwenden. Dafür kann es sich nützlich erweisen, auch die Abläufe im Planungsprozess selber zu hinterfragen.

Walter Schönwandt, der Leiter des Instituts für Grundlagen der Planung an der Universität Stuttgart, schreibt in seinem Buch „Planung in der Krise?“ über die Denkfallen beim Planen:

„Wir neigen dazu, ...

- primär nach solchen Informationen zu suchen, die wir finden wollen, und Informationen zu unterdrücken, die unseren eigenen Annahmen widersprechen,
- ... die eigene Meinung auf der Basis weniger Schlüsselinformationen zu formen ...
- davon auszugehen, dass sich Trends mehr oder weniger linear fortsetzen, ...
- mit Hilfe von Faustregeln zu planen statt sorgfältige Problemanalysen vorzunehmen, ...
- nach dem Scheitern der ersten Lösung nur ‚in der Nähe‘ dieser ersten Lösung nach weiteren Lösungsmöglichkeiten zu suchen, ...
- Nach- und Nebenwirkungen von Planungsmaßnahmen nicht angemessen zu berücksichtigen.“<sup>1</sup>

Mit dem oben genannten „Unplanbaren“ meine ich vor allem die subjektive Dimension. Soziale Nachhaltigkeit richtet sich an die Betroffenen und kann nur im Alltag überprüft werden. Hierbei möchte ich auf die von Claudia Empacher und Peter Wehling besonders betonte Regel für soziale Nachhaltigkeit hinweisen, nach der Systeme auf Veränderungen innerhalb des Systems oder der Umwelt flexibel reagieren können müssen, wenn sie langfristig bestehen wollen.<sup>2</sup> Wobei in meiner Studie nicht vor allem Flexibilität innerhalb der Wohnungen gemeint ist, sondern Flexibilität bzw. Anpassbarkeit in der Organisation des Wohnprozesses und im Wohnverlauf.

#### > Interdisziplinäre Forschung

Eine Möglichkeit, die Aspekte sozialer Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und in Wohnbauten einfließen zu lassen, ist, die Sichtweisen und Erkenntnisse anderer Disziplinen im Planungsstadium mit einzubeziehen.

Bei dem Grundlagenforschungsprojekt INTENSYS<sup>3</sup> (Schwerpunkt: Energieeffizienz aus einer ganzheitlichen Sicht für nachhaltige Lebensformen der Zukunft), das derzeit an der Universität Innsbruck gemeinsam mit Partneruniversitäten durchgeführt wird, wird nicht nur in der Forschung sondern auch in der Planung ein interdisziplinärer Weg beschritten. Das Wohnbauprojekt soll unter Einhaltung des Kostenrahmens der Wohnbauförderung hohe Energieeffizienz mit hoher Wohn- und Lebensqualität verbinden. Die Planung läuft parallel zur Forschung und befindet sich noch im Entwicklungsstadium. Projektiert ist aber, den Wohnbau gemeinsam mit einem Bauträger und der Gemeinde in zwei Jahren zu realisieren. Im Forschungsteam sind u. a. auch Soziologen mit dabei, die ihre Forschungsergebnisse bis hin zu konkreten Vorschlägen zur sozialen Gestaltung von (Erschließungs- und Frei)Räumen einbringen sollten. So die ursprüngliche Erwartung des beteiligten Architekten Michael Pflieger<sup>4</sup>. Das hat sich in der Praxis schwieriger erwiesen als gedacht und ist nicht im erhofften Maße eingetreten, da die Soziologen von ihrer Arbeitsweise her deskriptiv an eine Aufgabenstellung herangehen.

<sup>1</sup> Walter L. Schönwandt: Planung in der Krise? Stuttgart 2002 (S. 54f)

<sup>2</sup> [http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/sru2002\\_951.htm](http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/sru2002_951.htm)

<sup>3</sup> <http://vcity-c825.uibk.ac.at/staedtebau/forschung>

<sup>4</sup> Telefoninterview mit Arch. DI Michael Pflieger vom Forschungs- und Planungsteam INTENSYS vom 17.11.2009



Dennoch gibt es inzwischen einen produktiven Austausch und die Soziologen liefern dem Architektenteam wertvolle Informationen, die in der Planung berücksichtigt werden (z. B. dass auch die Außenräume Rückzugsmöglichkeiten und Schutz für die Bewohner/innen bieten sollen).

Eine weitere interdisziplinäre Unterstützung würde sich mein Interviewpartner Michael Pflieger im Bereich „Verkehr und Mobilität“ wünschen.

### > Initiatoren

In ihrer sehr detaillierten Untersuchung<sup>5</sup>, in der die Ergebnisse und Nutzererfahrungen von vier Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus miteinander verglichen werden, schreibt die Autorin Ulrike Scherzer über die gelungene Zielverwirklichung zweier Projekte:

„Der Anspruch des Investors hatte einen erheblichen Einfluss auf die Zielverwirklichung. Die Qualität der Projekte in Altusried und vor allem in Kempten ist darauf zurückzuführen, dass der Investor zu den Initiatoren des Projekts gehörte. Hier sind deutlich bessere Ergebnisse im Sinne der Zielvorstellungen\* erreicht worden als in den Projekten von Hamburg und Saarbrücken, wo dies nicht der Fall war.“<sup>6</sup>

[\* Zielvorstellung der Projekte „Integriertes Wohnen“ war es, Menschen verschiedener Altersgruppen und Lebenszusammenhänge durch soziale und räumliche Maßnahmen zu integrieren.]

## ▪ PLANUNGSGRUNDLAGEN 2 – VORGABEN

### > Standort

„Nach Aussage des [Wohnbau]Trägers gäbe es noch mehr Potential, Behinderte oder ältere Menschen in die Anlage aufzunehmen ... doch stellt die Lage der Wohnanlage am Stadtrand von Günzburg ein gewisses Problem für den Zuzug von älteren und behinderten Bewohnern dar. So weist die Anlage selbst eine nicht vollständige Infrastruktur für die Deckung des täglichen Bedarfs auf und die Anbindung an den ÖPNV sei nicht ideal. Gerade für weniger mobile Bewohner sei dies eine erhebliche Erschwernis.“<sup>7</sup>

Der Standortfaktor „Innerstädtische Lage, kurze Wege, gute Infrastruktur“ ist vor allem für berufstätige Frauen mit Kleinkindern, für ältere Menschen, für Familien, für Alleinerziehende, für Heranwachsende und für Menschen mit Behinderung von Bedeutung.<sup>8</sup>

Zusätzlich wird bei allen Erhebungen zu den Wohnungskriterien bei Umzugswünschen an wichtigster oder zumindest zweitwichtigster Stelle die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel genannt.

Ein weiterer Faktor des Standorts wird ebenfalls in der oben zitierten Untersuchung angesprochen und bezieht sich darauf, dass es Ziel der untersuchten Wohnhausanlage „Integriertes Wohnen Günzburg“ war, kostengünstige Wohnungen für ein sehr breites Spektrum von Bewohner/innen (von Spätaussiedlerfamilien und Migrant/innen über Alleinerziehende in schwierigen Lagen bis zu Älteren und Behinderten) zu bieten:

„Die durch die Insellage [am Stadtrand von Günzburg] bedingte mangelnde Integration der Anlage in das übergeordnete städtische Umfeld bringe nach Ansicht des Vereins für Urbanes Wohnens [der das Projekt sozialwissenschaftlich begleitet] auch die Gefahr der Stigmatisierung der Wohnanlage mit sich.“<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Ulrike Scherzer: Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase, Aachen 2003

<sup>6</sup> ebd. (S. 277)

<sup>7</sup> Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 36)

<sup>8</sup> vgl. Ulrike Scherzer (S. 268)

<sup>9</sup> Peter Ebner et al. (S. 31)

## >> Lärm

Das Schweizer Bundesamt für Raumentwicklung des Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation listet in einem Überblick über die durch Straßen- und Schienenlärm verursachten verlorenen Lebensjahre auf: Im Jahr 2000 waren es landesweit insgesamt 330 verlorene Lebensjahre (274 Lebensjahre durch Straße und 56 durch Schiene) und insgesamt 26 verlorene Erwerbsjahre (21 durch Straße und 4 durch Schiene). Im gleichen Zeitraum gingen gesamtgesellschaftlich gesehen 896 Jahre durch bluthochdruckbedingte Krankheiten verursacht durch Lärm in der Nacht verloren (708 Jahre durch Straßenlärm und 188 Jahre durch Schienenlärm).<sup>10</sup>

In den Jahren 2002 und 2003 wurde im Auftrag der WHO in acht europäischen Städten (Angers, Bonn, Bratislava, Budapest, Ferreira, Forli, Genf, Vilnius) die LARES-Studie durchgeführt, um den Zusammenhang zwischen Lärmbelastung beim Wohnen und Erkrankungsrisiko zu untersuchen.

In den Ergebnissen der Studie fühlten sich von den knapp unter 8000 Befragten (Erwachsene, Kinder und Ältere) 14,4 % stark, 37,9 % mäßig und 47,7 % überhaupt nicht in den letzten 12 Monaten von Verkehrslärm beeinträchtigt.

Nicht berücksichtigt werden konnte dabei, dass jüngeren Kindern nicht immer bewusst ist, ob sie durch Lärm gestört werden und auch, dass eine Störung im Schlaf von den Betroffenen nicht als solche wahrgenommen wird.<sup>11</sup>

„Die Ergebnisse zeigen [auch], dass die nächtliche Lärmbelastung hinsichtlich der Gesundheit einen relevanten Einfluss darstellt. Insbesondere dem nächtliche Lärm wird immer noch nicht die notwendige Aufmerksamkeit gewidmet, um gesundheitliche Gefährdungen zu vermeiden“, sagt Dr. Ing. Christian Maschke, Sprecher des Forschungsverbundes ... Die Ergebnisse decken sich mit anderen epidemiologischen Ergebnissen zum Einfluss von Lärm im Wohnumfeld (Studien des Umweltbundesamtes: WaBaLu-Heft 01/03 und 02/04).“<sup>12</sup>

## > Einbindung ins Quartier

Eine Einbindung ins Quartier wird häufig durch öffentliche Einrichtungen (Café, Restaurant, Freizeit- und Kulturangebote) intendiert. Sie können einen erheblichen Einfluss auf die Integration zwischen Bewohner/-innen und Quartier haben.

Öffentliche soziale Einrichtungen, so Ulrike Scherzer in ihrer Studie, haben sich in dieser Hinsicht als nicht unbedingt zielführend erwiesen, da sie „an allen [von ihr untersuchten]

Standorten sehr unabhängig und selbstbezogen arbeiten und keine Verbindung zu den Projekten herstellen.“<sup>13</sup>

Im Fall der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel tragen die drei Kindergärten der Anlage, die Kinderarztpraxis und die vom Quartier mitgenutzte Kompostierungsanlage dazu bei, dass die „Schwelle“ zur Siedlung auch von anderen Personen überschritten wird.

Andererseits kann eine starke öffentliche „Mitnutzung“ auch eine Belastung der Mieter/innen darstellen.

„Eines steht fest: Für Kinder aus dem Quartier sind vor allem die Innenhöfe des Davidsbodens attraktiv. Zumindest phasenweise werden öffentliche und halböffentliche Räume der Siedlung für Kinder und Jugendliche im Quartier zum Tummelplatz, was den ohnehin hohen Lärm- und „Umtriebigkeitspegel“ noch verstärkt. Der Davidsboden leistet damit einen Beitrag zur Quartiersaufwertung, allerdings einen, der die Siedlung selbst belastet.“<sup>14</sup>

Ähnliches berichten Mark Gilg und Werner Schaeppi auch über den Brahmshof in Zürich.

„Der Innenhof der Siedlung und das ‚Brahms-Kafi‘ werden stark aus dem umliegenden Quartier frequentiert und dienen den Jugendlichen als Treffpunkt. Zweifellos ermöglicht dieser Umstand letztlich die wirtschaftliche Existenz des Cafés. Der uneingeschränkte Zutritt für Nichtbewohner und namentlich die Tatsache, dass ein öffentlicher

<sup>10</sup> Quelle: [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch) „Die aktuelle Lärmwirkungsforschung“; Umwelt 2/05 „Lärm nervt und macht krank“ (S. 19ff)

<sup>11</sup> Hildegard Niemann / Christian Maschke: WHO LARES. Final Report. 2004, [www.euro.who.int/Document/NOH/WHO\\_Lares.pdf](http://www.euro.who.int/Document/NOH/WHO_Lares.pdf)

<sup>12</sup> TU Berlin – Medieninformation Nr. 160 – 14. Juni 2004, <http://archiv.pressestelle.tu-berlin.de/pi160.html>

<sup>13</sup> Ulrike Scherzer (S. 268)

<sup>14</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass: Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug, Zürich 2000 (S. 136f)

Durchgang in den Hof führt, werden aber teilweise auch klar als Belastung wahrgenommen. Ähnlich verhält es sich auch bei der Vorderen Lorraine, wo ein Teil der Gemeinschaftsräume, ein Restaurant und eine Ludothek Besuchern aus dem ganzen Quartier offen stehen.“<sup>15</sup>

In diesen Fällen wäre es für eine sozial nachhaltige Wohnqualität wichtig, bereits bei der Planung den Nutzungsprozess mit zu bedenken und für die Wohnanlage klar getrennte öffentlich zugängliche und nur gemeinschaftlich nutzbare Bereiche zu schaffen.

Ulrike Scherzer hält aber auch in den Ergebnissen ihrer Untersuchung fest:

„Die persönlichen Bindungen der Bewohner zum Standort des Projekts hatten eine größere integrative Bedeutung als jegliche räumliche (oder soziale) Voraussetzung im Projekt.“<sup>16</sup>

So gesehen würde sich die Planung einer neuen Wohnsiedlung für die bereits vorhandene Quartiersbewohnerschaft am sozial nachhaltigsten erweisen.

## > Überbauungsdichte

Maja Lorbek und Frank Denk schreiben unter dem Titel „Suffizienz: nachhaltige Wohn- und Lebensstile“ in ihrer Untersuchung von Umbauten:

„Eine nachhaltige Wohnungspolitik muss demnach als Ziel haben, dass die Nutzfläche pro Person nicht weiter steigt und dass das Leben und Wohnen in dicht verbauten Gebieten als nachhaltiger Lebensstil anerkannt wird.“<sup>17</sup>

Hier stellt sich allerdings die Frage, ob in absehbarer Zeit mit einem Rückgang der Wohnfläche pro Person gerechnet werden kann. Und ob, falls das eintreten sollte, das nicht dann aus Kostengründen geschieht und eher die einkommensschwächeren Bevölkerungsteile betrifft.

Zum Thema Dichte ist zu berücksichtigen, welche Zielgruppen bei einem Wohnbauvorhaben angesprochen werden und in welchem Maße sie ihren Alltag zu Hause verbringen und / oder auf die Benutzung der Außenräume angewiesen sind. Auch, wie homogen oder inhomogen die Bewohnerschaft zusammengesetzt ist. (→ Vgl. dazu auch die Modellsiedlung „Integriertes Wohnen Günzburg“ unter Beispiele auf S. 98)

Bei der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel, deren Zielsetzung eine kostengünstige Wohnraumschaffung vor allem für Familien und für die Bewohner/innen des Quartiers war, war gleichzeitig eine Dichte von 2,0 vorgegeben. Die Wohnhausanlage liegt in einem an Freiflächen armen Quartier. Die hohe Dichte wird in einer Evaluierung acht Jahre nach Bezug sowohl von den Mieter/innen als auch den Eigentümerinnen als zu hoch eingestuft. Die Architekten und der ehemalige Kantonsbaumeister sehen hingegen in dichten qualitativ vollen städtischen Wohnbauten auch eine Forderung der Nachhaltigkeit verwirklicht.<sup>18</sup>

Constanze Mästle stellt aber in einer Studie zu verdichteten Wohnformen<sup>19</sup> auch fest, dass zwar unter jungen Familien mit Kindern das Einfamilienhaus in der Mehrzahl noch immer als ideale Wohnform gelte, dass aber vor allem kinderlose Paare, ältere Menschen und Alleinstehende sich mit Formen des verdichteten Wohnens zufriedener zeigten.

Sie meint daher, dass – auch in Hinblick auf die zu erwartende demographischen Entwicklungen – verdichtetes Wohnen in Zukunft eine weitaus wichtigere Rolle spielen wird als bisher.<sup>20</sup>

(→ zu Überbauungsdichte siehe auch unter „Lärm“, S. 40)

---

<sup>15</sup> Mark Gilg / Werner Schaeppi: Lebensräume. Zürich 2007 (S. 66)

<sup>16</sup> Ulrike Scherzer (S. 269)

<sup>17</sup> Franz Denk / Maja Lorbek: Ressource Umbau: Baustelle Wohnung, Wien 2008, [http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/LF\\_Ressource\\_Umbau.pdf](http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/LF_Ressource_Umbau.pdf) (S. 14)

<sup>18</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S.37f)

<sup>19</sup> Constanze Mästle: Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern, Göttingen 2006

<sup>20</sup> ebd. (S. 125)

## ▪ PLANUNG

### > vernetztes Denken

„Kosten sparen heißt Vermeiden von Fehlern durch vernetztes Denken und Planen. Wird diese Phase reduziert, können die Kosten nur noch unwesentlich reduziert werden. ... Eine erste Empfehlung ist dann auch, die Hierarchie der Projektgruppe (in Anlehnung an das niederländische Bouwteam) zu überdenken.“<sup>21</sup>

Wohnen basiert auf gebauter Umwelt, die wiederum durch Wohnprozesse und Alltagsabläufe geformt wird. Die baulichen Qualitäten des privaten und gemeinschaftlich genutzten Raumes beeinflussen unser Verhalten und unsere Sozialisation, so wie unser Wohlbefinden und unsere Gesundheit. Deshalb ist es sinnvoll, der Planung von Wohnraum und Wohnraumumfeld große Aufmerksamkeit zu schenken und die Auswirkungen und Nebenwirkungen des Baulichen bereits im Vorfeld mitzudenken. Bauliche Fehler bzw. Gedankenlosigkeiten, die die in ihnen stattfindenden Handlungsabläufe und die Bedürfnisse der Bewohner/innen nicht gründlich genug bedenken, können in der Nutzungsphase nur mehr mit großem Kostenaufwand oder gar nicht beseitigt werden, beeinträchtigen aber die Lebensqualität der Wohnenden.

Kostengünstiges Material kann z. B. in einer experimentellen Alternativsiedlung durchaus als charmant und einfach kostengünstig erlebt werden, während es in Sozialwohnbauten von den Mieter/innen als mangelnde Qualität und „schäbig“ empfunden wird.

„Dennoch bestand unter der Bewohnerschaft eine starke Ablehnung gegenüber der Verwendung bestimmter Materialien. Die Schuppenbauten aus unbehandelten Sperrholzplatten mit Dächern aus Doppelstegplatten wurden negativ bewertet: ‚Die Holzbuden sehen aus wie Hasenställe und die Blechdächer auf den Wohnbauten schauen schäbig aus.‘ Die Bewohner regten an, dass man die vergrauten und fleckigen Holzplatten anstreichen sollte.“<sup>22</sup>

Vernetztes Denken meint in diesem Zusammenhang also ein möglichst breites Miteinbeziehen aller Faktoren, die im Wohnalltag der unterschiedlichen Bewohner/innen zum Tragen kommen. Hilfreich dafür ist es, das Wissen aller beteiligten Köpfe zu nutzen.

### > Sorgfalt – Qualität der Planung

Maroje Mrduljaš beschreibt soziale Nachhaltigkeit, wenn sie über die sorgfältige Innen- und Außenraumplanung der Architektinnen Iva Letilović & Morana Vlahović für einem sozialen (Eigentums)Wohnbau in Krapinske Toplice, Kroatien, feststellt:

„Die nicht standardgemäßen Lösungen wurden von den Bewohnerinnen und Bewohnern meist in Richtung einer Rückkehr zum Konventionellen korrigiert, die existenziellen Qualitäten des Raums blieben jedoch gewahrt. ... Das Projekt wurde nicht intentionell inklusiv oder für weitergehende Interventionen konzipiert, jedoch zeigte die Alltagspraxis, dass die ausgefeilte Raumkonstruktion im Fall des Gebäudes in Krapinske Toplice eher für Abänderungen geeignet ist als Routinelösungen, die infolge ihrer ... fehlenden Artikulation als anpassungsfähiger gelten.“<sup>23</sup>

### > Kosten

#### >> „IAOH“-Vertrag

Eine spezielle Vorgehensweise zur Senkung der Baukosten wurde bei der Regenbogensiedlung in Hannover mit den Architekten vereinbart. Die Wohnhausanlage wurde 1997 für 111 Sozialwohnungen fertiggestellt und ist mit Niedrigenergie ausgestattet.

Mit dem beauftragten Architekturbüro wurde ein sogenannter „IAOH“-Vertrag vereinbart, der die üblichen Honorarstrukturen der Honorarverordnung für Architekten (HOAI) umkehrt. Dieses von der zuständigen Architektenkammer akzeptierte Modell basiert auf progressiven Honorarzulagen pro Kostenstufen-

<sup>21</sup> Walter Stamm-Teske: Preis-werter Wohnungsbau 1990-1996, Düsseldorf 1996 (S. 10)

<sup>22</sup> über das Projekt „Integriertes Wohnen Günzburg“ in: Peter Ebner et al. (S. 36)

<sup>23</sup> Maroje Mrduljaš in: Oliver Elser / Michael Rieper: Wohnmodelle. Experimente und Alltag. Wien 2009 (S. 217)

Unterschreitung. Dabei erhält der Architekt 25 % von den ersten eingesparten 51 Euro (= 100 DM), 33 % von den zweiten und 50 % von den dritten ersparten 51 Euro.

„Der große Erfolg ... beruhe u.a. auf den Gewinnen, die alle Beteiligten aus dem Projekt ziehen konnten: geringere Förderkosten für die Förderer, höhere Honorare für die Architekten, geringere Mieten für die Bewohner. Nur durch Kooperation, nicht aber durch Qualitätsminderung, seien kostengünstige Modelle zu erreichen, wie der Referent betonte.“<sup>24</sup>

## >> Lebenszykluskosten

„... die Frage der Lebenszykluskosten, ein Aspekt mit dem die BIG [Bundesimmobiliengesellschaft] zu arbeiten beginnt. Durch Miteinbeziehung der Betriebskosten, nicht allein der Baukosten bei der Planungsvergabe entstehen natürlich neue Potenziale für die Planer – in vielen Fällen wird es sinnvoll sein, mehr in die Planung zu investieren, weil dann der laufende Betrieb günstiger wird. Doch bei Erfahrungen mit Lebenszykluskosten steht man noch am Anfang, hier gibt es Forschungsbedarf und die Notwendigkeit, neues Wissen aus Pilotprojekten auszuwerten, um zu lernen. Dabei geht es nicht allein um quantitative Kennwerte, sondern auch um eine Verknüpfung mit der Nutzererfahrung.“<sup>25</sup>

## > Selber planen

Ein interessantes Experiment hat es bei der Planung von Jugendwohnungen in dem 1992 fertig gestellten neuen Stadtteil Ladugårdängen in Örebro / Schweden gegeben, die von Schülern eines technischen Gymnasiums geplant und auch teilweise von Jugendlichen einer Baufachschule gebaut wurden.

„Die Erwartungen an ein ‚Haus von und für Jugendliche‘ sind hoch. Engagierte junge Menschen der Stadt sollten ihre Wohnvorstellungen realisieren können. Der erwartete ungestüme Angriff auf das ‚Wohn-Establishment‘ fand aber nicht statt. Die Abschlussklasse einer Fachschule plante zusammen mit einem Architekten und den künftigen Bewohnern letztlich eher konventionelle Wohnhäuser. Die 22 Mietwohnungen wurden auch zum Teil von Jugendlichen einer Baufachschule erbaut.“<sup>26</sup>

Aus dem Zitat spricht Enttäuschung, aber vielleicht auch eine Projektion von eigenen Wunschvorstellungen. Es scheint mir nicht weiter erstaunlich, dass nicht so leicht neue Wohnbilder gefunden werden können. Auch in Gesprächen mit Menschen zu ihren Vorstellungen zum „idealen Wohnen“ zeigt sich z. B., dass – solange es keine wirklich gravierenden Mängel und Erschwernisse im Alltag gibt – im Großen und Ganzen an der bisher bestehenden Wohnraumstruktur festgehalten wird.

Wirklich neue Lösungen mit Jugendlichen selber könnten vielleicht eher in einem improvisierten Direktbau entstehen (eine gebaute Skizze), der dann in die traditionelle Architektur- und Bausprache übersetzt wird; wenn also auch die klassischen Planungsmuster verlassen werden.

## > Mitbestimmung

### >> Wohnungsgrundriss

Mitsprache im Lebensbereich Wohnen wird bei allen Untersuchungen von den Bewohnern und Bewohnerinnen sehr geschätzt<sup>27</sup>. Als entscheidend in Hinblick auf eine realistische Handhabung wird die Dauer und der Rahmen des Mitspracheprozesses genannt.

Bei der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel haben die beiden Wohnbauträger ein jeweils unterschiedliches Vermietungskonzept umgesetzt. Die Christoph Merian Stiftung war an einer Mitwirkung der Mieter/innen schon in der Planungsphase interessiert, die Patria Versicherungsgesellschaft hat ihre Wohnungen

---

<sup>24</sup> Bericht einer Tagung der Friedrich-Ebert-Stiftung zu „Neue Wege im sozialen Wohnungsbau“, Hamburg 1996, <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/00346.pdf> (S. 37)

<sup>25</sup> Christoph Stadlhuber in: departure (Red.): White Paper. focus: Architektur, Wien 2008 (S. 18)

<sup>26</sup> Gutmann / Haider / Havel / Stöckl (S. 60)

<sup>27</sup> z. B. in Rosemarie Gaupp-Kandzora / Horst Merkel: Flexible Wohnungen – Nutzererfahrungen, Stuttgart 1978: ¾ der Haushalte wollen die Raumaufteilung selber bestimmen bzw. mitwirken, nur 12% wollen den Grundriss ihrer Wohnung aus vorgegebenen Varianten auswählen (S. 19)

konventionell vermietet. Diese beiden Vorgehensweisen führten zu einer unterschiedlichen Mieterschaft in den beiden Siedlungsteilen, die sich inzwischen aber – laut Zweitevaluierung – angeglichen hat.

„Wir konnten mit diesem Konzept das Postulat der Mietermitwirkung ohne Mehrkosten realisieren. Ein Ziel war auch, schlechte Wohnungsgrundrisse zu vermeiden.' (Bauverwalter CMS)... Auch aus Sicht der gegenwärtigen Mieterinnen und Mieter hat die Mitwirkung bei der Grundrissgestaltung und Ausstattung in den CMS Wohnungen auf die Dauer keine nennenswerten Probleme mit sich gebracht. Die dadurch entstandene Vielfalt der Wohnungen wird auch von den später Zugezogenen geschätzt, selbst wenn sie nicht immer ganz glücklich sind über den Geschmack ihre Vormieter. ‚In anderen CMS-Wohnungen habe ich sehr schöne Kacheln in der Küche gesehen. Auch andere Sachen, die ich gesehen habe, hätten mir mehr entsprochen ... aber die Grundrisse sind in Ordnung und dass jede Wohnung – wenn auch nur minimal – anders ist, finde ich spannend.' (Neuzuzüglerin)<sup>28</sup>

Bezogen auf den intendiert gemeinschaftsbildenden Charakter von Mitbestimmung schreibt Ulrike Scherzer 2003 in ihrer Evaluierung von vier deutschen Modellvorhaben der Jahre 1989-92:

„Die Vorstellung, die Bewohner durch den Partizipationsprozess in die Planung zu integrieren und damit Motivation und Identifikation etc. anzustiften, hat sich trotz der unterschiedlichen Handhabung in keinem der Projekte im geplanten Maße realisieren lassen. ... Die Mitwirkungskompetenzen innerhalb der Nutzungsphase haben eine wesentlich entscheidendere Funktion bei der Förderung von gemeinschaftlichen Aktionen als diejenigen in der Planungsphase.“<sup>29</sup>

### >> Außenraum

Interessant sind solche Beispiele, bei denen auch bei der Außenraumgestaltung die zukünftigen Nutzer/innen miteinbezogen bzw. sie ihnen zur Ausgestaltung überlassen wurden. Als ein älteres Beispiel dafür z.B. die Siedlung Gelgebakken in Kopenhagen von 1974 (in: Kirschenmann, Muschalek: Quartiere zum Wohnen, 1977). Oder als neueres Beispiel, 2003, die Siedlung Hegianwandweg in Zürich:

„Es gibt drei Pflanzplätze in der Siedlung, welche jeweils in Parzellen aufgeteilt sind. Interessenten können sich melden und diese Parzellen beliebig bepflanzen. Dieses Angebot wird rege genutzt.“<sup>30</sup>

Oder auch, aus einem verwandten Zusammenhang, die erfolgreichen „Quartiersgärten“ in einigen Metropolen (z. B. New York, Berlin, Paris), bei denen interessierten Anwohner/innen Brachflächen zur freien Bepflanzung und öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Auch hier gilt vor allem: Ausschlaggebend für die soziale Nachhaltigkeit ist nicht vorwiegend die Miteinbeziehung der Nutzer/innen bei der Planung, sondern ob in der Nutzungsphase eine Mitbestimmung durch die Bewohner/innen möglich ist bzw. ob bei Bedarf Anpassungen / Veränderung der Außenflächen durchgeführt werden können.

### >> Kosten – Rohbaumiete

Eine Form der Selbstbestimmung, die sich auf Ausstattung und Mietkosten bezieht, wurde in der Wohnbebauung Vordere Lorraine (2003) in Bern angewandt:

„Nebst der Wahl der Raumkonstellation ermöglichte die ‚Miete nach Maß‘ den Nutzern, im Rahmen eines vorgegebenen Ausbalkatalogs den Innenausbau zu wählen. ... Zusatzwünsche und Komfortverzicht werden in der Miete berücksichtigt. ... Die Erstmietern konnten zwischen Rohbaumiete und ‚Miete nach Maß‘ wählen. Als Randbedingung für die Rohbaumiete gelten langfristige Mietverträge und Übernahmeregeln bei vorzeitigem Auszug. Die meisten Bewohner entschieden sich jedoch für die zweite Lösung.“<sup>31</sup>

<sup>28</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S.16, 31, 47f)

<sup>29</sup> Ulrike Scherzer (S. 272f)

<sup>30</sup> Gilg / Schaeppi (S. 167)

<sup>31</sup> ebd. (S. 136f)

- BAU

- > „Zusammenspiel“

Der neuen Stadtteil Ladugårdsängen in Örebro / Schweden wurde 1992 in Verbindung mit der Wohnbaumesse „Wohnen 92“ sozusagen als begehbare 1:1 Demonstrationsmodell fertiggestellt und eröffnet. Ziel der neuen Siedlung mit etwa 920 Wohnungen und 400 bis 500 Arbeitsplätzen war es, aktuelle Gedanken über den schwedischen Wohnbau vorzustellen und außerdem ökologische Fragen zu beleuchten.

Einer der Demonstrationbauten wurde unter dem Thema „Gesundes Bauen – Arbeits- und Umweltschutz am Bau“ errichtet. Er kann in meiner Studie als ein Beispiel für soziale Nachhaltigkeit im Sinn von Nachhaltigkeit als Querschnittsmaterie gelten, die in allen involvierten Bereichen ihren Niederschlag finden sollte.

„Dieses Projekt zielte vor allem darauf ab, vom ersten Planungsschritt an auf die Sicherheit und Gesundheit der Bauarbeiter, ... auf sichere Baumethoden und ungefährliche Baumaterialien zu achten. Dies geschah durch Zusammenspiel zwischen dem Betriebsärztlichen Zentrum für die Bauarbeiter, der Bauarbeiter-Gewerkschaft, der Mietervereinigung, Umwelt- und Behindertenorganisationen, der kommunalen Wohnungsgesellschaft sowie den Bauunternehmen. Der Gebäudekomplex enthält 91 Wohnungen und ein Geschäft ... Aus den gewonnenen Erkenntnissen kann als eine der wichtigsten die Frage der Demokratie am Arbeitsplatz hervorgehoben werden. Zusammen mit einem größeren Einfluss auf ihre Arbeitsbedingungen veränderte sich die Einstellung der Bauarbeiter zu ihrer Arbeit. Diese Änderungen erwiesen sich wichtiger als nur besondere Maßnahmen in Gestalt von Hilfsmitteln, Maschinen und Werkzeugen. Alle unterschiedlichen Beschäftigungskategorien haben erklärt, dass die gute Arbeitsstimmung, das Wohlbefinden und die Mitgestaltungsmöglichkeiten äußerst positive Faktoren am Arbeitsplatz ausgemacht haben.“<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Berth Danermark in: Gutmann / Haider / Havel / Stöckl: Über Bewohnerbeteiligung zu Qualität, Wien 1993 (S. 51)

## WOHNUNGEN

### ▪ GRUNDRISSE

#### > variabel, flexibel

Variabilität bezeichnet in der Architekturtheorie die Veränderungsmöglichkeiten (z. B. das Umsetzen von Wänden) innerhalb einer Wohneinheit.

Flexibilität bedeutet das Vergrößern oder Verkleinern einer Wohneinheit insgesamt durch sogenannte „Schalträume“, die entweder der einen oder anderen Wohnung zugeordnet werden können.

Nutzungsneutrale Wohneinheiten hingegen bestehen aus zwar fix gebauten aber keiner bestimmten Funktion zugeordneten, meist annähernd gleichgroßen Räumen.

Im Großen und Ganzen zeigt sich für mich bezüglich variabler oder flexibler Wohnraumorganisation folgendes Bild aus den recherchierten Evaluierungen:

Die Möglichkeit, die Raumaufteilung ihrer Wohnung zu verändern werden von den Nutzer/innen im Allgemeinen hoch bewertet, auch wenn konkrete Veränderungen im Wohnalltag nur in Einzelfällen tatsächlich erfolgen. Aber:

„... vielleicht hat man ja mal das Bedürfnis, eine Wand rauszunehmen, z. B. wenn die Kinder weg sind.“<sup>55</sup>

Das Gleiche gilt für flexible Wohneinheiten. Die Option von Veränderbarkeit entspricht wohl insgesamt dem Lebensbereich Wohnen, bei dem eine Qualität sozialer Nachhaltigkeit darin besteht, auch Veränderungen in der Zukunft abdecken zu können.

Zudem sind Umzüge mit Kosten verbunden und eventuell auch mit einem Zurücklassen des sozialen Netzwerkes. Diese Faktoren kommen besonders für diejenigen zu tragen, die einkommensschwach und / oder mehr auf ein soziales Netzwerk angewiesen sind.

Bei beiden Möglichkeiten – variabler oder flexibler Wohnraumorganisation – scheint es zudem sinnvoll eine gute und neutrale Mieter/innenberatung nicht nur während der Planungsphase, sondern bei Veränderungswünschen auch während der Nutzungsphase anzubieten.<sup>56</sup> Zudem kommt Flexibilität nur zum Tragen, wenn die Bewohner/innen möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben, deshalb muss das Umfeld, müssen aber auch die eigenen Lebensumstände stimmen.

Bei den Vertretern der Liegenschaftsverwaltung Davidsboden in Basel macht sich Enttäuschung über die hohe Mobilitätsrate ihrer Mieter/innen breit:

„Schöne, helle, preisgünstige Wohnungen mit großzügigen Grünflächen, gekoppelt mit der ursprünglichen Mietermitgestaltung und der Selbstverwaltung der Siedlung sollte ein attraktives Paket für eine vielfältige Bewohnerschaft, vor allem auch für junge Familien, darstellen.

Das Paket war gut geschnürt und bleibt bis heute attraktiv, die Nutznießer/innen jedoch wechseln. Die Mobilitätsrate im Davidsboden liegt zwar unter dem schweizerischen Durchschnitt, nichts desto trotz ist sie größer als die Eigentümerinnen hofften.“<sup>57</sup>

Mit durchschnittlich fünf bis zehn Jahren Wohndauer hätten die Verwalter schon gerechnet, schreiben die Autor/innen der Studie. Und weiter:

„Wer, wie die Eigentümer/innen des Davidsbodens, primär für eine junge, aktive, städtische Mieterschaft plant und baut, muss sich bewusst sein, dass junge Leute oft mehrere Wohnformen erproben, bevor sie eine eigene Familie gründen. ... Das durch die Siedlung Davidsboden primär angesprochene Mietersegment ist also weit mobiler als beispielsweise die über 45-jährige Bevölkerung.“<sup>58</sup>

<sup>55</sup> Gilg / Schaeppi (S. 93). Vgl. auch: Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass, und: Gaupp-Kandzora, Merkel: Flexible Wohnungen – Nutzererfahrungen

<sup>56</sup> vgl. dazu: Karl Deters / Ewald Wente: Nachuntersuchungen an den Wettbewerbsbauten „Flexible Wohngrundrisse“ und „Elementa“, Hannover 1980 (S. 141) und: Rosemarie Gaupp-Kandzora / Horst Merkel: Flexible Wohnungen – Nutzererfahrungen, Stuttgart 1978 (S. 74)

<sup>57</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 99)

<sup>58</sup> ebd. (S. 100f)



Interessant in diesem Zusammenhang ist auch die Bemerkung von Philipp Ikrath vom Institut für Jugendkulturforschung, der bei den Jugendlichen tendenziell zwei entgegengesetzte Lebensstile ortet. Am einen Ende des Spektrums die „Hyperflexiblen“, wie er es nennt, und am anderen Ende die „Hypertraditionellen“. Hyperflexible sind eher in höheren Bildungsschichten zu finden, Flexibilität wird als Freiheit gesehen.<sup>59</sup>

„Auch innovative Wohnmodelle werden selten auf ewig gewählt“ schreiben Gysi, Hugentobler, Pfäffli und Blass in ihrer Zweitevaluation der Wohnüberbauung Davidsboden.

Über die Vorteile von Variabilität und Flexibilität für die Eigentümerin sind die Ansichten auf Seiten der Hausverwaltungen im Davidsboden zum Zeitpunkt der Evaluierung geteilt:

„Wenn sich Mieterbedürfnisse jedoch generell verändern sollten – das haben wir in den letzten zwanzig Jahren erlebt – wird es diesem Bau extrem leicht fallen, darauf zu reagieren.“ (Bauverwalter CMS) „Die vorhandene Flexibilität ist sicher kein Nachteil, ich sehe aber kaum eine praktische Bedeutung.“ (heutiger Direktor der CMS)<sup>60</sup>

Hellhörigkeit:

Ein von den Nutzer/innen in allen Studien erwähnter und bis jetzt nicht wirklich zufriedenstellend gelöster Kritikpunkt bei variablen Raumteilungssystemen ist die Hellhörigkeit innerhalb der Wohnung. (→ Vgl. dazu auch unter „Lärm“ S. 40)

#### > nutzungsneutral

Nutzungsneutrale Räume wurden z. B. in der „Regenbogen-Siedlung“ in Hannover (1996) gebaut. Der damalige Geschäftsführer des Bauträgers erzählt in einer von Student/innen der Universität Hannover durchgeführten Untersuchung<sup>61</sup>, dass viele Bewohner/innen die enthierarchisierten Grundrisse zunächst abgelehnt und mit flexiblen Trennwänden zwischen Küche und Wohnraum versehen, diese aber nach etwa einem Jahr wieder zurückgegeben hätten.

Ähnliches wird von Katharina Weresch über das IBA-Projekt (Internationale Bauausstellung Emscher Park 1988-93) „Frauen planen Wohnungen“ (1993) zitiert<sup>62</sup>, in dem alle Mieter/innen die von den Architektinnen angebotenen nutzungsneutralen Grundrisse ablehnten. (Die Gründe dafür können vielschichtig sein: Gewöhnungseffekt, Wunsch nach einem repräsentativen Wohnzimmer, Nichteinbeziehung aller Wohnungsnutzer/innen, Unterbringen der standardisierten Schränke und Möbel etc. etc., und müssten extra untersucht werden.)

In dem Modellprojekt „Integriertes Wohnen Günzburg“ / D (1996 / 2000) mit Sozialwohnungen für eine sehr gemischte Bewohnerschaft wurden, „um den Anforderungen der verschiedenen Bewohnergruppen mit ihren unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden sowie eine aktuelle Anpassung an neu entstehenden Bedarf zu ermöglichen ... eine systematisierte bauliche Grundstruktur variabler Grundrisse mit Schalträumen und Leichtbauwänden entwickelt. Das Ergebnis der gleich großen und nutzungsneutralen Individualräume wurde von den Bewohnern positiv beurteilt.“<sup>63</sup>

---

<sup>59</sup> Interview mit Philipp Ikrath am 25.11.2009, mehr dazu siehe auch S. 82

<sup>60</sup> Gysi/Hugentobler/Pfäffli/ Blass, 2000 (S.47f)

<sup>61</sup> Kerstin Sailer: wohn raum organisation, Hannover 2001 (S. 18)

<sup>62</sup> Katharine Weresch: Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse, Hamburg [u. a.] 2005 (S. 246)

<sup>63</sup> Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 33)

Auch in der Siedlung „Brahmshof“ in Zürich (1991) wurden nutzungsneutrale bzw. annähernd gleich große (14 qm) Schlafräume gebaut.

„Von den Bewohnern wurden ... keine Aussagen zum Thema gemacht, es kann also davon ausgegangen werden, dass dieser Aspekt für sie entweder selbstverständlich oder nicht relevant ist.“<sup>64</sup>

In einer anderen Studie wird zum nutzungsneutralen Wohnraumkonzept im Brahmshof auf einen möglichen Vorteil in der Planungsphase hingewiesen:

„Außerdem ermöglicht das Grundrisskonzept während der Planung eine freie Addition von Räumen in horizontaler und vertikaler Richtung zu neuen Wohneinheiten, ohne dass die Wohnungszugänge und die sanitären Festpunkte verändert werden müssen.“<sup>65</sup>

## ▪ VORRAUM

„All too often an entrance seems like a surplus product of an architect's work. Entrances do not meet requirements for spaciousness nor area economy, yet the way they are organized is very important for how the home is experienced.“<sup>66</sup>

„Der Eingangsbereich: ist das 'Willkommen', der erste Eindruck; er sollte geräumig und nicht allzu voll gestopft sein.“ (aus: Gespräch mit Laurenz S., 13. Siehe auch S. 78)

„Ihre ideale Wohnung wäre:

- ein großer Vorraum ‚zum Ankommen und Weggehen, als Aufenthaltsraum auch für die Familie, zum Plaudern, zum Begrüßen und Verabschieden von Gästen aber auch für die Familie, zum Anziehen und Ausziehen – das ist mit Kleinkindern meist eine ungute Situation‘...“. (aus: Interview mit Sabine B., 38. Siehe auch S. 85)

„Peter Smithson beschäftigte sich ... mit der Frage, wie man mit der großen Anzahl von persönlichen Dingen, die Menschen zu Hause ansammeln, umgehen soll. Bei dem (nicht realisierten) Projekt ‚Put-away House‘ wurde anhand von Listen untersucht, wie viele Dinge im Haushalt gelagert werden. Nicht weniger als 22 % der Gesamtfläche werden dafür benötigt.“<sup>67</sup>

„Outdoor and rain clothes, shoes, boots, bags, umbrellas, caps, gloves, ones own and those of guests, should be able to be kept by the entrance. Outdoor toys and sporting equipment on their way in and out often end up here. For all this, generous storage space is needed, both open an in cupboards, on hooks and rails, on shelves an in drawers. There should be no doors to other rooms in this part of the entrance.“<sup>68</sup>

Für einen sozial nachhaltigen Wohnbau und vor allem für Wohnungen mit geringen Größen sind alltagsgerecht und sorgfältig geplante Grundrisse von langfristiger Bedeutung. Besonders für Wohnungen, die für die Bewohner/innen den Hauptaufenthaltort darstellen: für Kleinkinder und ihre – vor allem wohl immer noch hauptsächlich – Mütter, für Erwerbslose, alte Menschen.

---

<sup>64</sup> Gilg / Schaeppi (S. 163)

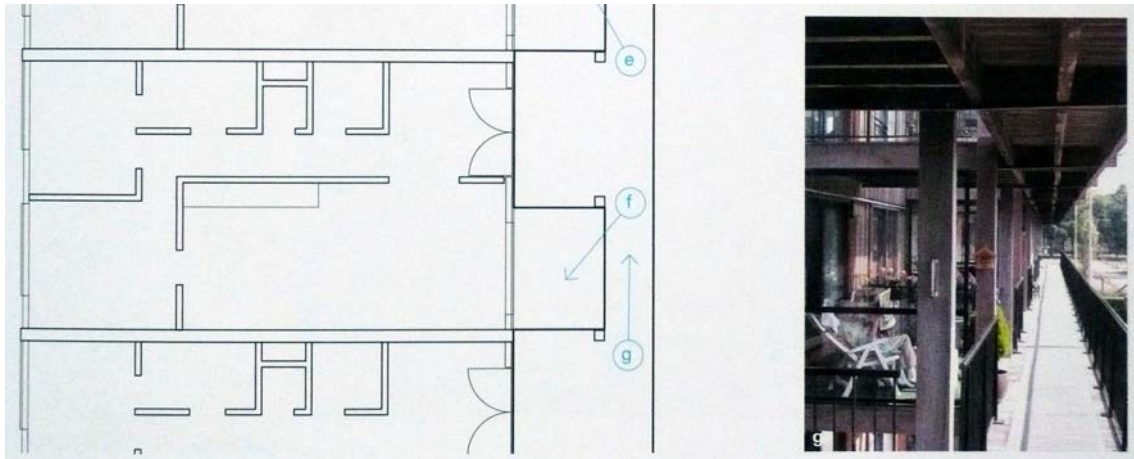
<sup>65</sup> Thomas Hafner / Barbara Wohn / Karin Rebholz-Chavez: Wohnsiedlungen, Basel Berlin Boston 1998 (S. 214)

<sup>66</sup> Gun Hallberg / Alice Thiberg in: Rune Olsson / Britt Olofsdotter (Red.): Housing Research and Design in Sweden, Stockholm 1990 (S. 164)

<sup>67</sup> Lorbek / Denk (S. 2)

<sup>68</sup> Hallberg / Thiberg (S. 163f)

## > „Vestibül“



© Julius Klaffke, in: Peter Ebner / Julius Klaffke: Living Streets, München 2009 „Seniorenwohnanlage Koekoekstraat“, Amersfort / NL, (S.61)  
(Architekten: KCAP Rotterdam)

Die Seniorenwohnanlage Koekoekstraat in Amersfort / Niederlande (1996) des Architekturbüros KCAP mit 100 Wohnungen wird über Laubengänge erschlossen. Sie sind dem Gebäude drei Meter vorgelagert, die Zugänge zu den Wohnungen sind zu dazwischenliegenden wohnungseigene Balkon ausgeweitet.

„Diese Vorbereiche vor den Wohnungen werden durch weitere Übergangszonen innerhalb der Wohnungen ergänzt. Gläserne Doppeltüren führen vom Balkon in einen Raum von der Größe eines kleinen Zimmers, der als Vestibül, Hobbyraum, Arbeitszimmer oder Wintergarten genutzt werden kann. Je nach Bedürfnis der Bewohner erscheint dieser Bereich mehr als Teil der privaten, inneren Sphäre der Wohnung oder als Teil des der Hausgemeinschaft zugewandten Balkons.“<sup>69</sup>



Bouça Residents Association Housing, Porto / Portugal 1977, Sanierung 2006, Architekt: Álvaro Siza  
© Bernhard Strauss, in: Brigitte Fleck / Wilfried Wang (Hg.): O'Neil Ford Monograph 1: Bouça Residents Association Housing (2007)

<sup>69</sup> Peter Ebner / Julius Klaffke: Living Streets. Wohnwege, Wien New York 2009 (S. 61f)

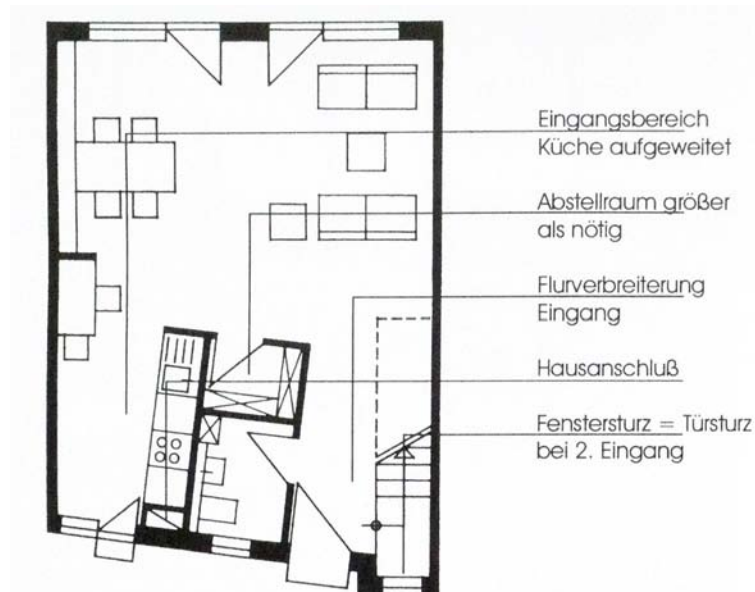
### > Aufweitung des Eingangsbereichs

Norbert Post und Hartmut Welters zeigen in ihrer Publikation „Wohnqualität – kostenoptimiert“ einen Grundriss der Architekten afa – architektur-fabrik-aachen:

„Der wichtigste Grundriss für die vorgesehene Zielgruppe (3 bis 4 Personen) ist der mit der geringsten Grundfläche; größere Wohnhäuser sind leichter zu gestalten, teurer und häufiger auf dem Markt.“<sup>70</sup>

Durch die Schrägstellung der Innenwände im Erdgeschoss wird eine Vergrößerung des Eingangsflures im Türbereich erreicht. Zusätzlich gibt es in der Nähe des Eingangsbereiches einen großzügigen Stauraum.

(Durch die zweite, separate Eingangstüre, die direkt an die Treppe in den 1. Stock angebunden ist, kann das Reihenhaus bei Bedarf mit geringem Aufwand in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden.)



In: Post / Welters: Wohnqualität – kostoptimiert, Köln 1998 (S. 168)

### > Halbprivater Vorraum

In einer Beschreibung der ATHENA-Häuser, die anlässlich der Modellsiedlung Ladugardsängen 1992 in Örebro / Schweden von einer Frauengruppe geplant wurden, wird erwähnt, dass sich jeweils zwei Wohnungen einen halbprivaten Vorraum teilen.<sup>71</sup>

#### ▪ RÜCKZUGSMÖGLICHKEIT / INDIVIDUALBERICH

Unter dem Postulat „sozial nachhaltig“ muss eine Rückzugsmöglichkeit als Grundrecht der Bewohner/-innen und als Ergänzung zum ebenfalls grundlegenden Bedürfnis nach Gemeinschaft betrachtet werden. Der dezidierte Wunsch nach Privatsphäre (sowohl innerhalb einer Wohnanlage als auch innerhalb einer Wohneinheit) wird in allen Bewohner/innenstudien und Evaluierungen betont.

(→ Vgl. dazu auch die Interviews mit den Wohnexpert/innen zwischen 11 und 52 Jahren auf S. 76-87)

Evans, Wells und Moch schreiben in ihrem Artikel „Housing and Mental Health“:

„Children living in more crowded or noisier homes suffer fewer ill effects if they have a room where they can spend time alone (Evans, Klierer, & Martin, 1991; Wachs & Gruen, 1982).“<sup>72</sup>

<sup>70</sup> Norbert Post / Hartmut Welters: Wohnqualität – kostenoptimiert, Köln 1998 (S. 168)

<sup>71</sup> Gutmann / Haider / Havel / Stöckl (S. 59)

<sup>72</sup> Evans / Wells / Moch „Housing and Mental Health“ in: Journal of Social Issues, Vol. 59, No. 3, Wiley-Backwell 2003 (S. 491)

Die Architekten Norbert Post und Hartmut Welters beschreiben in ihrer Publikation „Wohnqualität – kostenoptimiert“<sup>73</sup> die Entwicklungsphasen und das Raumbedürfnis von Kindern und Jugendlichen: Für Kinder unter 10 Jahren ein gemeinsames (später teilbares) großes Kinderzimmer ab einer Raumgröße von 20 qm. Wünschenswert wäre ein direkter Kontakt ins Freie.

Für Kinder / Jugendliche zwischen 10 und 18 Jahren einen eigenen Raum für jedes Kind. Die Raumgröße ist weniger wichtig als ein „eigener Raum“. Raumgröße ab 10 qm, ein direkter Kontakt ins Freie ist vorteilhaft.

Für Jugendliche über 18 Jahren: Ein eigener Raum für jede/n, möglichst mit separatem Zugang. Die Raumgröße ist weniger wichtig als „Unabhängigkeit“. Raumgröße ab 10 qm (besser mehr), ein direkter Kontakt ins Freie ist nicht erforderlich.<sup>74</sup>

(→ Vgl. dazu auch die Interviews mit Jugendlichen zw. 11 und 21 Jahren ab S. 76)

Am akzentuiertesten kommt das Bedürfnis nach Privatsphäre in der Studie „Lebensräume“ von Mark Gilg und Werner Schaeppi unter dem Begriff „zusammen allein wohnen“ zum Ausdruck.

In mehreren Diskussionsrunden mit Nutzer/innen, werden – auch für die beiden Autoren überraschend – sehr dezidiert Wohnstrukturen gefordert werden, die sowohl private als auch gemeinsame Räume umfassen. Zwei (oder mehrere) erwachsene Personen sollten gleichzeitig neben- als auch miteinander leben können. Im Idealfall wären die privaten Wohnbereiche von den gemeinsamen Räumen klar (physisch) getrennt und verfügten möglicherweise sogar je über eine separate Erschließung nach außen.

„Viele der Diskutierenden waren sich einig, dass das traditionelle ‚Paarwohnen‘ in unserer Gesellschaft nur noch selten wirklich funktioniere und dass bei diesem Phänomen die gemeinsame Wohnsituation eine zentrale Rolle spiele. Das heute übliche Wohnungslayout biete den Partnern innerhalb der Wohnung keine natürlichen Rückzugsmöglichkeiten in einer persönlichen Atmosphäre. Dem Individuum bleibe oft nur die Wahl, auf die gewünschte Privatsphäre zu verzichten oder sich quasi ‚in ein Zimmer einzuschließen‘. Letzteres aber berge die Gefahr, vom Partner als Affront oder Zurückweisung missverstanden zu werden, sodass der Rückzug latente Konflikte oft eskalieren lasse, statt sie zu entschärfen.“<sup>75</sup>

#### ▪ INTERNER GEMEINSCHAFTSRAUM / WOHNRAUM

„Der Fernseher nimmt wenig Platz, aber oft viel Raum im Leben ein. Es ist der gedankliche Kurzschluss von ‚Raum‘ zu ‚Platzbedarf‘, der die gemeine Sozialwohnung oft so gemein macht: ‚architorture‘. Platzbedarf ist nur einer von mehreren Raumparametern, der sich relativiert nach weiteren Einflussgrößen wie:

- Detaillierung und Materialität,
- Dauer des Aufenthalts, der Tätigkeiten, des Bewohnens,
- Möglichkeit der zeitlichen Abfolge sich räumlich überlagernder Geschehnisse,
- Außenraum- und Nebenraumbeziehungen: Raumanleihen durch Ausblick, Durchblick, Zuschaltung.“<sup>76</sup>

Das gemeinsame Wohnzimmer wird im Großen und Ganzen immer noch als der größte Raum der Wohnung gewünscht und auch so gebaut.

Im Bezug auf soziale Nachhaltigkeit ist bedeutsam, ob durch bauliche Nischenbildungen und Abtrennmöglichkeiten im Wohnzimmer unterschiedlich Tätigkeiten (sowohl laute als auch leise) parallel stattfinden können, ohne dass die Bewohner/innen sich gegenseitig stören.

---

<sup>73</sup> Norbert Post / Hartmut Welters: Wohnqualität – kostenoptimiert, Köln 1998

<sup>74</sup> ebd. (S. 67)

<sup>75</sup> Gilg / Schaeppi (S. 25)

<sup>76</sup> Doris Thut in: Weißenhof-Institut (Hsg.): Wie viel Raum braucht der Mensch? Bauen für das Existenzminimum, Stuttgart 1996 (S. 56)

Dass gegebenenfalls auch andere Möglichkeiten der „Nischenbildung“ geschaffen werden können beschreibt Erich Schmidt in seiner Publikation über die „Hallenhäuser“ in Hamburg:

„Der offene Grundriss erschien anfänglich als große Herausforderung für die Wohnenden. ... Die damit einhergehenden geringeren Rückzugsmöglichkeiten der einzelnen Haushaltsmitglieder hätten daher ein Problem darstellen können. ... Die Bewohnerinnen und Bewohner hatten hierzu vielfältige Strategien entwickelt, um konkurrierende Nutzungen in diesem Bereich zu handhaben. So hörte beispielsweise ein Familienmitglied Musik oder Fernsehen mittels Kopfhörer, während ein weiteres sich mit Nachbarn am Esstisch unterhielt. Beides steht im Allraum in Konkurrenz zueinander. Während das Fernsehen und Videoschauen insgesamt etwas zunahmen, verringerte sich der relative Anteil der Nennungen, die Radio und Musikhören als Haupttätigkeit in diesem Bereich nannten.“<sup>77</sup>

In einer Nachuntersuchung von mehreren Modellbauten zu flexibler Wohnraumgestaltung wurde u.a. festgestellt, dass Störungen am häufigsten (31 %) im Wohnzimmer empfunden werden, wenn es ein Durchgangszimmer ist.<sup>78</sup>

Im Wohnzimmer als Durchgangszimmer wird die (auch ungewollte) wohnungsinterne soziale Kontrolle erhöht, weil alle Bewegungen, Handlungen und Äußerungen der Familienmitglieder von allen anderen wahrgenommen werden.<sup>79</sup>

„Die Lage seines Zimmers innerhalb der Wohnung sollte nicht direkt beim Eingang sein (,ist nicht so geschützt'), aber auch nicht so, dass jeder seiner Schritte, jedes Kommen und Gehen gemerkt wird.“ (aus: Gespräch mit Laurenz S., 13. Siehe auch S. 78)

„Die Zimmer sollten aber, um die Privatsphäre zu sichern, auf alle Fälle separat und nicht durch das Wohnzimmer erreichbar sein.“ (aus: Gespräch mit Selim A., 18. Siehe auch S. 79)

## ▪ STAUARAUM

In den für das Forschungsprojekt recherchierten Evaluierungen wird von Seiten der Bewohner/innen immer wieder Kritik an mangelndem Stauraum geäußert. Die sozial nachhaltige Bedeutung von Stauraum sollte vor allem bei kleinen und kostengünstigen bzw. speziell für Familien gebauten Wohnungen nicht vernachlässigt werden.

„Für mich ist es ein Widerspruch, wenn man sogenannte familienfreundliche Wohnungen macht ... ohne Stauraum. Auch Erwachsene brauchen Stauraum, aber wenn du kleine Kinder hast, zwei oder drei, dann merkst du, dass du Stauraum brauchst, den du nicht hast.“<sup>80</sup>

„... insbesondere die Bewohner der größeren Wohnungen gaben an, dass sie sich mehr Stauraum innerhalb der Wohnungen wünschten. ‚Es gibt hier keine Kellerabstellräume und die (Abstellbereiche) innerhalb der Wohnungen sind auch sehr klein.‘ In Außenbereichen wurden daraufhin Kellerersatzräume vorgesehen, die von den Bewohnern jedoch nicht sehr positiv aufgenommen wurden. ‚Die Holzbuden sind nicht wirklich dicht. Viele Sachen kann man deshalb dort gar nicht abstellen.‘ Besser wurden die auf den Laubengängen des zweiten Bauabschnitts integrierten Abstellräume in den oberen Geschossen angenommen.“<sup>81</sup>

„Ein ganz banales Bedürfnis, dem offenbar generell zu wenig Rechnung getragen wird, ist, Dinge verwahren zu können. Es wurde sowohl in den Nutzerdiskussionen als auch bei den Realitätstests immer wieder angesprochen, dass in Neubauten zu wenig Stauraum in Form von Schränken und speziell dafür

---

<sup>77</sup> Erich Schmidt: Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 123f)

<sup>78</sup> Deters / Wente (S. 68)

<sup>79</sup> Katharina Weresch: Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse, Hamburg [u. a.] 2005 (S. 257)

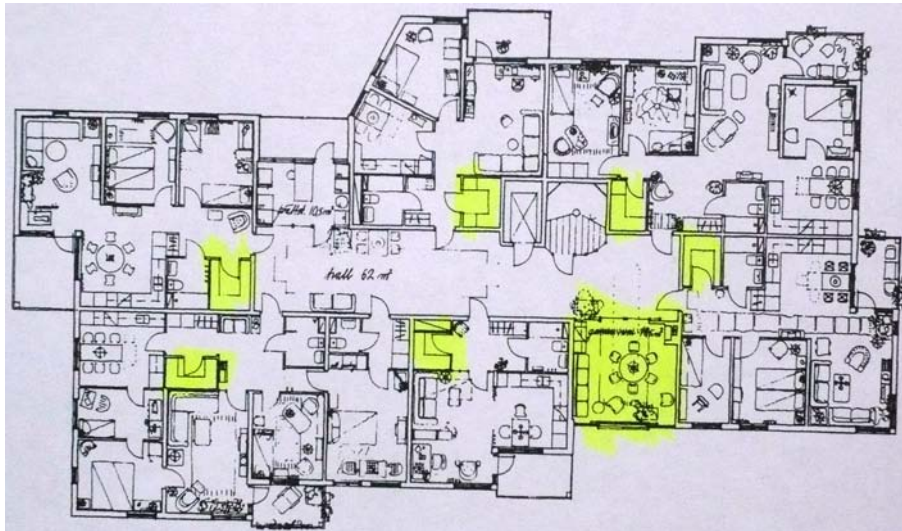
<sup>80</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 44)

<sup>81</sup> Peter Ebner et al. (S. 35)

vorgesehenen Räumen vorhanden ist. Man wäre sogar bereit, großzügigen Stauraum auch mit anderen zu teilen.“<sup>82</sup>

„Gut wäre noch ein zusätzlicher Stauraum im Geschoss für die Stockwerksbewohner, damit man Sachen, die man nicht so oft braucht, dort unterbringen kann.“ (aus: Gespräch mit Tamara R., 12. Siehe auch S. 77)

Am ehesten sind ausreichend dimensionierte Stauräume in schwedischen Wohnbauten zu finden:



Gemeinschaftswohnhaus „Nattfrost“ / S, in: Olsson / Olofsdotter (Red.): Housing Research and Design in Sweden, Stockholm 1990 (S. 160)  
Die Stauräume in den Wohnungen und der gemeinsame Wohnraum mit dem offenen Kamin auf jeder Etage sind von mir gelb markiert.

Bezüglich der Verknüpfung von Baukosten und Raumeinsparung schreiben Norbert Post und Hartmut Welters in „Wohnqualität – kostenoptimiert“:

„Der Verzicht oder die bloße Reduzierung von Nebenflächen im Wohnungsbau kann nicht Inhalt einer Empfehlung zur Baukostenoptimierung sein, sehr wohl aber deren intelligente und wirtschaftliche Ausgestaltung und Anordnung. ... Die flächenmäßig wirtschaftlichste Lösung ist z. B. eine Anordnung als Abstellnischen (bzw. Abstellchränken) entlang ohnehin notwendiger Bewegungsflächen der Diele, der Küche, des WCs oder Bades.“<sup>83</sup>

Vgl. zum Thema „Raumangepasste Möbel“ auch als ältere Beispiele die detail- und kenntnisreichen Untersuchungen von Anton Brenner<sup>84</sup> oder Margarethe Schütte-Lihotzky<sup>85</sup>.

Mit dem Thema Stauraum verwandt (verwandt insofern, dass es auch hierfür kaum planerischen Überlegungen gibt) sind die Probleme „geeigneter Platz für die Waschmaschine“ und „geeigneter Ort zum Wäschetrocknen“. Vor allem in kleinen Wohnungen stellt sich diese Frage unweigerlich und führt zu noch größerer Enge im Wohnalltag.

Hauseigene Waschmaschinen sind für kleine Wohnungen insofern nicht unbedingt nachhaltig, da sie meist für viel größere Wäschemengen ausgelegt sind, als ein kleiner Haushalt normalerweise zu waschen hat.

<sup>82</sup> Gilg / Schaepfi (S. 86)

<sup>83</sup> Post / Welters (S. 74)

<sup>84</sup> Anton Brenner: Wirtschaftlich planen - rationell bauen (1926), Wien 1951, (S. 19f)

<sup>85</sup> Margarethe Schütte-Lihotzky: Warum ich Architektin wurde, Salzburg 2004. „Aus meinen Untersuchungen ging hervor, dass man bei dieser Art der Einrichtung außerordentliche Ersparnisse an Kubikmetern umbauten Raums erzielen kann. ... Damals dachte ich, und ich denke heute noch so, dass ... , im Interesse der immer größer werdenden Beweglichkeit der Erdbevölkerung, das System der festgebauten, raumangepassten ‚Möbel‘ auch auf alle anderen Räume der Wohnung übergreifen wird.“ (S. 151ff)



- MATERIAL

„Wenn man preiswert bauen will, darf man sich keine minderwertigen, sondern muss sich weniger Materialien leisten. Einmal Qualität ist billiger als dreimal Billigprodukte.“<sup>86</sup>

„Ziel der Bauträgerinnen war es, mit baulich, technisch und organisatorisch einfachen Maßnahmen eine Siedlung zu erstellen, welche in günstiges Verhältnis von Erstellungs- und Unterhaltskosten aufweist. Das Grundkonzept sollte bauliche und nutzungsmäßige Anpassungen erlauben. ...

Der Rohbau wurde in Beton und Backsteinmauerwerk ausgeführt. Die Fassadengestaltung beschränkte sich auf wenige Materialien: Beton, Backstein, Kalksandstein für die Fassaden und filigrane Stahlprofile für die Balkone.

Sowohl bei [dem Bebauungsteil] der CMA [Christoph Merian Stiftung] als auch bei [dem Bebauungsteil] der Patria [Versicherung] wurde der Ausbau der Wohnungen betont einfach gehalten. ... Die Gestaltung der Wohnungen erhält insgesamt ... eine gute Note, unabhängig von der Wohnungsgröße. Geschätzt werden die guten Lichtverhältnisse, die Sichtbezüge und auch die verwendeten Materialien.“<sup>87</sup>

- PRIVATER FREIRAUM

> Laubengang



Das L-förmige, 1847 erbaute Haus Apollogasse 3 in Wien bestand ursprünglich nur aus Kleinstwohnungen in der Größe zwischen knapp über 30 und 45 m<sup>2</sup>, die über eine hofseitig gelegene Küche und Kabinett und ein straßenseitiges Zimmer verfügten. Die sanitären Einrichtungen, Wasser und WC,

<sup>86</sup> Walter Stamm-Teske: Preis-werter Wohnungsbau 1990-1996, Düsseldorf 1996 (S. 10)

<sup>87</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 19ff und S. 42)



befanden sich jeweils am den beiden Enden des Gebäudes, die Erschließung erfolgte über den hofseitigen Laubengang.

Bei der Sanierung des Hauses Mitte der 1990er Jahre (Architekturbüro Claudius Buchinger / Herr Urich) wurden die Breite des Laubengangs von 1,30 m beibehalten, er wurde nur zusätzlich an seinen Außenseiten mit Gittern versehen, die für Pflanzkübel vorgesehen sind.

Der Laubengang ist nach Süden bzw. Osten orientiert und bildet das „Herzstück“ des Hauses. Er ist gleichzeitig Erschließung, privater Freiraum vor der Wohnung, ein Grünbereich, Spielraum für Kinder, Ort zum Trocknen der Wäsche und eine zwanglose Begegnungsfläche mit den Nachbarn. Seine kommunikativen, sozialen und aktuellen Qualitäten liegen vor allem darin, dass er jenes von Gilg und Schaeppi genannte „zusammen allein wohnen“ ermöglicht.

Das Haus, in dem ich selber seit langem wohne, bietet trotz seiner kleinen Wohnungen und seiner Dichte eine Wohnqualität, die ohne „die Pawlatsche“ nicht möglich wäre.



## > Laubengang 2



© Julius Klaffke, in: Peter Ebner / Julius Klaffke: Living Streets, München 2009 „Seniorenwohnanlage Koekoekstraat“, Amersfort / NL, (S. 61ff) (Architekten: KCAP Rotterdam)

Die Seniorenwohnanlage Koekoekstraat in Amersfoort (1996) ist mit 100 3-Zimmer-Wohnungen für ältere, aber noch rüstige Senioren bzw. Seniorenpaare ausgelegt.

„Die Verwendung des Laubengangs als Erschließung der Wohnungen ist zunächst auf den sehr engen Kostenrahmen und die Erfordernisse einer barrierefreien Erschließung der Wohnungen zurückzuführen. ... Der Laubengang selbst verläuft drei Meter vor der Fassade [und] wurde so breit wie möglich angelegt. ... Die privaten Balkone der Wohnungen liegen nun wie Brücken zwischen [dem Laubengang] und dem Gebäude.“<sup>88</sup>

Dasselbe Prinzip wurde schon vorher bei dem bekannten Beispiel „Brahmshof“ in Zürich (1991) angewendet. Die 70 Mietwohnungen mit sozialer Zielsetzung des Evangelischen Frauenbundes sind um einen Hof gruppiert. Die Erschließung erfolgt durch offene Treppen, Aufzüge und Laubengänge, die an den hofseitig gelegenen Wohnbalkonen entlangführen. Im Gegensatz zu der Seniorenwohnanlage in Amersfoort verfügen die Wohnungen im Brahmshof allerdings noch über einen weiteren Balkon, der an der Außenseite des Gebäudes liegt.<sup>89</sup>

(→ Eine interessante und sehr anregende Sammlung unterschiedlicher Laubengänge bietet die gemeinsam von der Wohnbauforschung Wien und der Bayrischen Baubehörde in Auftrag gegebene Untersuchung „Living Streets – Wohnwege“ von Peter Ebner und Julius Klaffke, Wien 2009)

## > Hoflage

Der Wiener Gemeindebau in der Rauchfangkehrergasse 26 der 1924 nach Plänen des Architekten Anton Brenner errichtet wurde, beeindruckte damals und beeindruckt auch heute noch nicht nur durch seine sorgfältige durchdachte und raumsparende Konzeption.

(„In denkbar feinsten Raumausnutzung (die Küche, wie die Klappbetten des Wohnzimmers sind geradezu Meisterleistungen) bietet die Wohnung, eingebaut, fast alles Hausgerät.“<sup>90</sup>)

<sup>88</sup> Ebner / Klaffke (S. 58ff)

<sup>89</sup> vgl. auch: Gilg / Schaeppi (S. 161ff)

<sup>90</sup> Erich Stedeli in: Anton Brenner: Wirtschaftlich planen –rationell bauen, Wien 1951 (S. 10)



Bei den hofseitig gelegenen Wohnungen im Erdgeschoß besticht vor allem die einfache und doch äußerst wirkungsvolle bauliche Außenraumlösung: Durch Stützen links und rechts der zweiflügeligen Balkontüre und zweier vorspringender Fenster wird ein U-förmiger Außenraum vor der Wohnung geschaffen, der einerseits klar den privaten Bereich markiert, andererseits aber so offen ist, dass er den Gemeinschaftsbereich des Hofes nicht „verprivatisiert“. Der private Freiraum wird, je nach Neigung der Bewohner/innen, mit Topfpflanzen begrenzt und sichtgeschützt oder eher offen gelassen. (Die Balkontüre führt – zumindest in den ursprünglichen Plänen – ins Wohnzimmer, die außerhalb und innerhalb der Stützen vorspringenden Fenster sind auf der einen Seite die Fenster der Küche, auf der anderen Seite die Fenster des Schlafzimmers.<sup>91</sup>)

### > Balkon 1



© Herman Hertzberger, in: H. Hertzberger: Vom Bauen, München 1995 (S. 186), Wohnanlage Haarlemer Houttuinen, Amsterdam / NL (Architekt: Herman Hertzberger, 1982)

„Die Balkone der Wohnungen in den oberen Geschoßen sind verhältnismäßig groß ... Die Hälfte der Fläche dieser Wohnbalkone ist überdacht, teilweise durch ein Glasdach, teilweise, weil sie zurückgesetzt sind. Ein

<sup>91</sup> vgl. dazu Anton Brenner (S. 10ff)



weiterer Vorteil dabei ist, dass es genug Platz für eine Tür zur Küche gibt, was zur Integration des Innen- und des Außenbereichs beiträgt. Die Trennmauer zwischen den angrenzende Balkonen wurde im vorderen Teil auf eine Brüstungshöhe von 60 cm herabgesetzt, so dass die Nachbarn leicht miteinander in Kontakt kommen können, wenn sie es wünschen.“<sup>92</sup>

## > Balkon 2 / Sichtschutz



© Andrea Helbling, Arazebra, und Tobias Ineichen, Wohnsiedlung Luzernerring, Basel / CH ( Architekt: Michael Alder, 1993)<sup>93</sup>

Die rund 100 Genossenschaftswohnungen verfügen sowohl über gartenseitige, entlang der Wohnung laufende Balkone als auch über jeweils zwei kleinere Balkone auf der Straßenseite, die durch Sichtbezug miteinander verbunden sind.

„Trotz ihrer strengen wirtschaftlichen Anordnung sowie ihrer knapp bemessenen Nutzflächen vermitteln die Wohnungen dadurch das Gefühl von Weitläufigkeit.“<sup>94</sup>

Die Außenbalkone lassen sich mit Vorhängen gegen die Straße hin schließen.

<sup>92</sup> Herman Hertzberger: Vom Bauen, München 1995 (S. 186f)

<sup>93</sup> In: Ulrike Zophoniasson-Baierl (Hg.): Michael Alder. Das Haus als Typ, Birkhäuser 2006 (S. 109)

<sup>94</sup> ebd. (S. 108ff)



© Andrea Helbling, Arazebra, und Tobias Ineichen, Wohnsiedlung Luzernerring, Basel / CH (Architekt: Michael Alder, 1993)<sup>95</sup>

## > Loggia



Wohnsiedlung Vogelbach in Riehen / CH (Architekt: Michael Alder, 1992)

---

<sup>95</sup> ebd. (S.112)

„Die Wohnüberbauung Vogelbach wurde für zwei Genossenschaften in Riehen realisiert, deren Ziel es war, kostengünstigen Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zur Verfügung zu stellen. Familien, kinderlose Paare, aber auch Einzelpersonen sollten gleichermaßen angesprochen werden. So verfügt die Siedlung über drei verschiedene Wohnungstypen, die sich teilweise miteinander kombinieren lassen.“<sup>96</sup>

Die Wohnanlage gruppiert sich um vier Höfe, mittig gibt es einen Hof, der nach hinten hin offen ist. Entlang der rückwärtigen Hofseiten läuft ein gedeckter Fußweg quer durch die Anlage. Zur Straße hin werden die Höfe von großen Loggien begrenzt, deren hoher Wohnwert durch die intensive Nutzung unübersehbar ist. Die Loggiaräume öffnen sich zur Straße hin nur mit schmalen Fensterschlitzern. Zu den Höfen hin können sie mit Vorhängen geschlossen werden.



Wohnsiedlung Vogelbach in Riehen / CH (Architekt: Michael Alder, 1992)

## > Laubentürme

Die Wohnüberbauung Burriweg in einem gartenstadtähnlichen Stadtteil am Rande von Zürich weist als Besonderheit doppelgeschossige „Laubentürme“ auf, die über einen Steg mit der jeweiligen Wohnung verbunden sind. Große Fenster verbinden den Innenraum der Wohnung mit dem privaten Außenraum. Die übereinanderliegenden Reihenhäuser sind zueinander gespiegelt, dadurch richten sich die Laubentürme mal zur einen, mal zur anderen Seite.

---

<sup>96</sup> ebd. (S. 98)





© Roman Keller, in: Axel Simon: Wohnen in Zürich, Zürich 2006 (S. 93, 91), Wohnüberbauung Burriweg, Zürich / CH (Architekt: Frank Zierau, 2002)

## > Dachgärten

In der Wohnhausanlage Simmeringer Hauptstraße 192a in Wien mit 112 Wohnungen (Architekturbüro Schluder) eines gemeinnützigen Wohnbauträgers haben die Mieter/innen die Möglichkeit, zusätzlich zu ihrem privaten, wohnungsbezogenen Freiraum (Balkon oder Mietergarten) einen 31,5 oder 47 qm großen Mietergarten am Dach des Hauses anzumieten. Von den kleineren Gärten gibt es 33 Stück, von den größeren 8. Die monatlichen Nettokosten für die Gärten betragen € 32,- bzw. € 48,-. Zusätzlich gibt es noch zwei Dachterrassen, die allen Bewohner/innen zur Verfügung stehen.



## ▪ LÄRM

„Als Problem in der neu bezogenen Dachwohnung findet er, dass die Zwischenwände innerhalb der Wohnung nur aus Rigips und entsprechend hellhörig sind.“ (aus: Gespräch mit Laurenz S., 13. Siehe auch S. 78)

„Die Wohnung sollte gut lärmgedämmt sein, damit man von den Nachbarn nicht alles hört, Kinder, Streit etc. (Mit den Nachbarn hätte ich bisher Pech. Am besten wäre ein älteres Paar.'). Aber auch damit es kein Problem gibt, wenn er Besuch bekommt und selber mal lauter ist. Innerhalb der Wohnung wäre eine Lärmdämmung auch nicht schlecht.“ (aus: Gespräch mit René F., 21. Siehe auch S. 80)

„Ihre ideale Wohnung wäre:

...

- eine gute Lärmdämmung zu den Nachbarn (Kinder sind sehr laut, das ist mir oft unangenehm)“ (aus: Gespräch mit Sabine B., 38, zwei Kinder, 6 und 2 Jahre. Siehe auch S. 85)

„Lärmdämmung ist für ihn insofern ein Thema, dass er Ärger mit den Nachbarn bekommt, wenn er zu laut ist.“ (aus: Gespräch mit Selim A., 18. Siehe auch S. 79)

„Mehrmals erwähnt wurde die unbefriedigende Schallisolation, ein Problem von dem die Wohnungen unterschiedlich stark betroffen sind. ... Interessant ist, dass bei der Erstevaluation [kurz nach Bezug der Siedlung 1991] nur knapp ein Prozent der Befragten bezüglich Ringhörigkeit „wenig“ oder „nicht zufrieden“ war. In der Umfrage von 1995 beschreibt jedoch ein Viertel der Antwortenden die Situation als unbefriedigend.“<sup>97</sup>

Im LARES-Report im Auftrag der WHO zum Thema „Noise effects and morbidity“ wurden im Zeitraum 2002 bis 2003 Untersuchungen in acht europäischen Städten (Angers, Bonn, Bratislava, Budapest, Ferreira, Forli, Genf, Vilnius) durchgeführt, um Aussagen über den Zusammenhang zwischen Lärmbelastung beim Wohnen und Gesundheit treffen zu können.

Interessant ist der Befund, dass zwar der Straßenverkehrslärm die wichtigste Ursache für Lärmbelastungen darstellt, doch dicht gefolgt ist vom Nachbarschaftslärm, der in gesetzlichen Regelungen wenig Beachtung findet.

Im Report empfinden sich insgesamt ca. 36 % der knapp unter 8000 Befragten (Kinder, Erwachsene, Ältere) „leicht – mäßig – stark – extrem“ von Lärm aus den Nachbarswohnungen beeinträchtigt. (Ca. 17 % „leicht“ und insgesamt ca. 8 % „stark“ bzw. „extrem“.)

35, 2 % der Befragten fühlen sich von allgemeinem Nachbarschaftslärm (Nachbarswohnung, Treppenhaus, spielende Kinder) aber auch von Lärm innerhalb der eigenen Wohnung „mäßig“ beeinträchtigt und 12, 4 % „stark“.<sup>98</sup>

Ein wichtiges Kriterium für soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau ist deshalb, die spätere Benutzung und auch – was ja für einen „lebendigen“ Bau spricht – die spätere starke Benutzung der gesamten Wohnhausanlage mitzudenken: die Gestaltung und Materialausstattung der Erschließungsräume, der Treppenhäuser, der Höfe und Außenanlage nicht nur in Hinblick auf Ästhetik sondern auch in Hinblick auf Lärmdämmung.

„Deutlichstes Beispiel ist hier das Projekt in Saarbrücken, wo sich eine Gebäudeanordnung mit einem zentralen Innenbereich als besonders [schwierig] erwiesen hat. Der Hof ist klein, eng und hat eine so problematische Akustik, dass dadurch eine ständige Zwangskonfrontation erzeugt wird.“<sup>99</sup>

„Toleranz gegenüber Lärm und Umtriebigkeit wird vor allem den Bewohner/innen der an der Hofseite liegenden Wohnungen [im Davidsboden, Basel] abverlangt. Dieser Durchgang, dessen harter Betonbelag den Lärm noch

<sup>97</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 46)

<sup>98</sup> [www.euro.who.int/Document/NOH/WHO\\_Lares.pdf](http://www.euro.who.int/Document/NOH/WHO_Lares.pdf) (S. 4f)

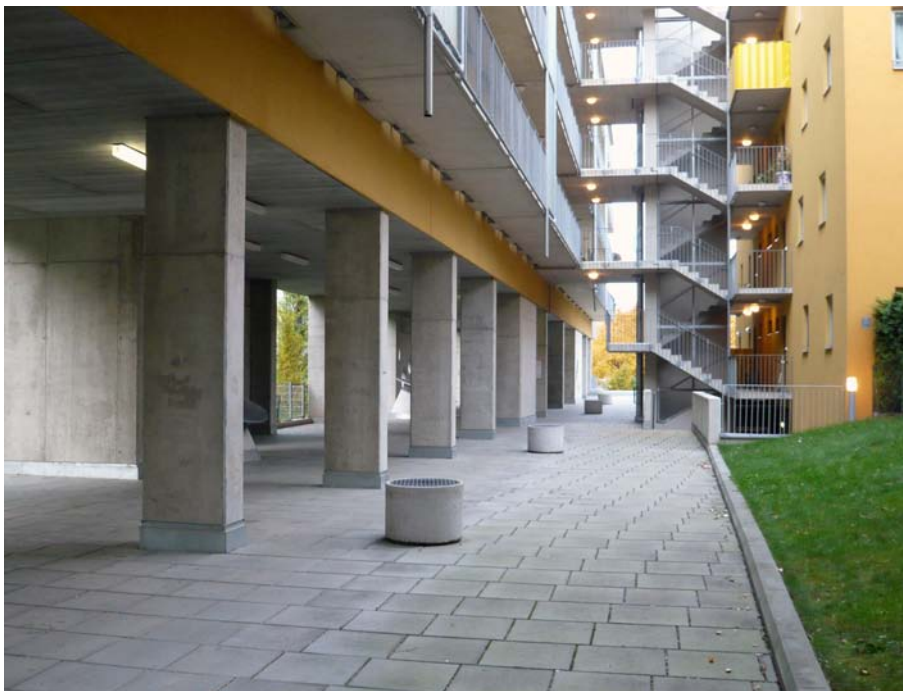
<sup>99</sup> Ulrike Scherzer (S. 255)



verstärkt, wird bei schlechtem Wetter zu einem zentralen Aufenthaltsort für Kinder. Die direkt Betroffenen in diesen exponierten Wohnungen sprechen von einem Planungsfehler.<sup>100</sup>



Ähnliche Probleme zwischen spielenden Kindern und Bewohner/innen erwähnt der Hausvertrauensmann der Wohnhausanlage Simmeringer Hauptstraße 129a in Wien. Auch hier wird der Schallpegel durch die Ausgestaltung des schmalen Bereiches zwischen den beiden Hauszeilen und des Durchgangs im Eingangsbereich der Anlage noch verstärkt.



<sup>100</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 36)

## ▪ WOHNUNGSTYPEN

Aktuelle Fragestellungen im Wohnbau betreffen

- ein gleichzeitiges Bedürfnis nach Privatheit und
- Bedürfnis nach Gemeinschaft,
- die Frage nach der Leistbarkeit, und
- altersgerechte Wohnungen.

Im Hinblick auf diese Fragestellungen habe ich drei Beispiele aus den Ergebnissen meiner Recherche ausgewählt.

### > Mingle

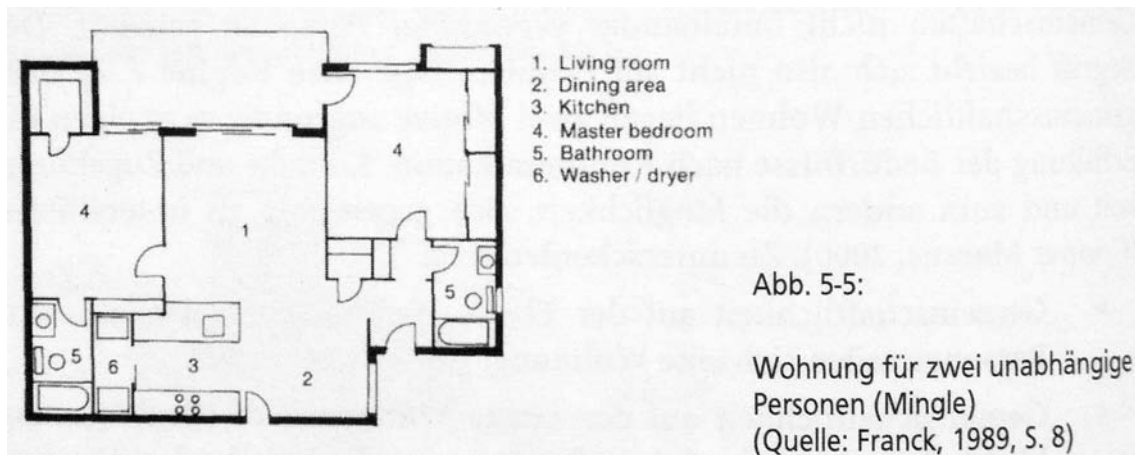
Als „Mingle“ wird in der USA ein Wohnungstyp bezeichnet, der für zwei voneinander unabhängige Personen konzipiert ist.

„Jede der beiden Personen hat einen Privatbereich und ein eigenes Badezimmer. Eingangsbereich, Küche und Wohnzimmer sind Gemeinschaftsraum. Ein wesentliches Motiv, sich für das Wohnen in einem Mingle zu entscheiden, ist die Halbierung der Wohnkosten.“<sup>101</sup>

Ein weiteres Merkmal eines Mingle ist, dass die Individualbereiche separat und vom Eingangsbereich erschlossen sind.

„Sie möchte im Alter alleine wohnen, eventuell noch mit Freunden, aber nur dann, wenn jeder sein eigenes Badezimmer und WC hat.“ (aus: Gespräch mit Notburga C., 52. Siehe auch S. 87)

„Ich habe in WGs gewohnt, wünsche mir das nicht mehr. Aber wie ich es mir vorstellen könnte: viel Platz und klar getrennte Gemeinschaftsbereiche und Bereiche nur für meine Familie. Große Küche mit Essbereich, damit man das Gemeinschaftliche auch praktizieren kann.“ (aus: Gespräch mit Natascha H., 27. Siehe auch S. 84)



K. A. Franck, zitiert nach: Antje Flade: Wohnen psychologisch betrachtet, Bern 2006 (S. 92)

### > Quad

„Die Bezeichnung ‚Quad‘ rührt daher, dass sich vier Personen eine Wohnung teilen. In einem ‚Quad‘ wird im Unterschied zum Mingle auch das große Badezimmer zum Gemeinschaftsraum. Der private Bereich wird auf das eigene Zimmer und ein kleines Bad beschränkt. Quads sind für Wohngemeinschaften Studierender, aber auch für alleinstehende Ältere mit geringem Einkommen und schließlich auch für erwerbstätige Wochenendpendler eine kostengünstige Wohnform.“<sup>102</sup>

<sup>101</sup> K. A. Franck / S. Ahrentzen: New households, new housing, New York 1989, zitiert nach Antje Flade: Wohnen psychologisch betrachtet, Bern 2006 (S. 92)

<sup>102</sup> Franck / Ahrentzen (1989), zitiert nach Antje Flade (S. 92)

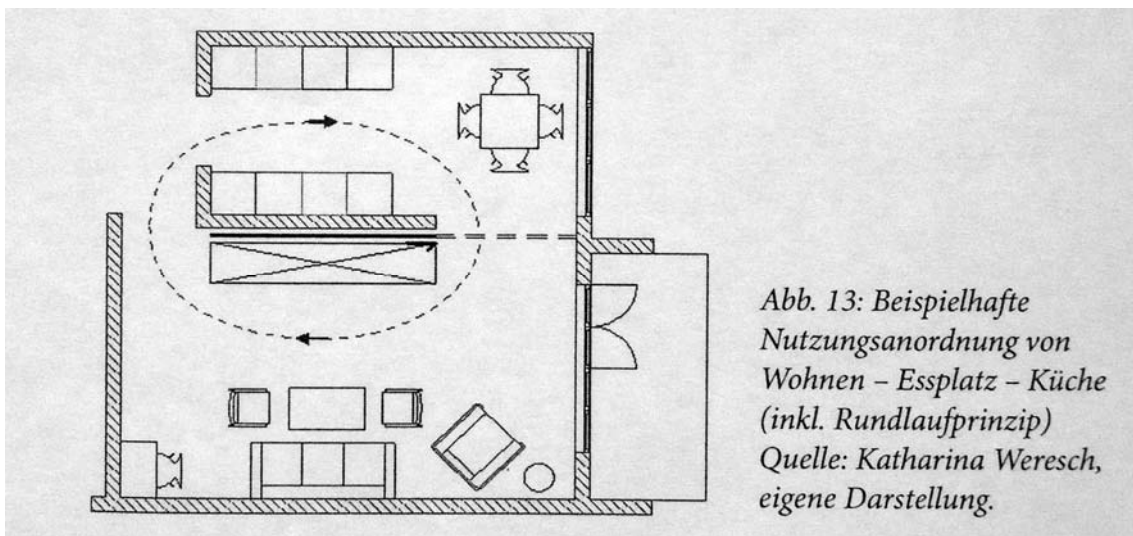
## > Wohnungen für Betagte und Hochbetagte

Katharina Weresch untersucht in ihrem Artikel „Leben und Wohnen im Alter mit Kindern“<sup>103</sup> neue Wohnformen für über 65jährige. Sie gibt, auf der Grundlage von Empfehlungen von Renate Narten (1991) und auf Grund von eigenen Untersuchungen, sehr detaillierte Planungsempfehlungen für Wohnraumplanung für Hochaltrige.

### >> Küche und Essplatz

„Die Hausarbeit, die auch die Herstellung der Mahlzeiten umfasst, stellt ein wichtiges Betätigungsfeld im alltäglichen Leben der alten Menschen dar und spielt deshalb für die Aufrechterhaltung der Selbstständigkeit und damit für die körperliche und geistige Gesunderhaltung eine zentrale Rolle. In den [von ihr untersuchten] gebauten Beispielen sind fast alle Küchen zu klein dimensioniert. ...

Darüber hinaus herrscht die falsche Vorstellung, für einen Ein-Personen-Haushalt reiche eine Kleinstküche zum Kochen. ... Wie [Renate] Narten bereits 1991 feststellt, nehmen die meisten alten Frauen und auch viele Männer ihre alltäglichen Mahlzeiten am liebsten in der Küche ein. ... In den meisten von uns untersuchten Beispielen werden Kochen und Essen räumlich voneinander getrennt. In diesen Fällen zwingen die alten Menschen fast immer einen Esstisch in die Küche und schränken dadurch die Arbeitsmöglichkeit stark ein.“<sup>104</sup>



Katharina Weresch in: Altenstraßer / Hauch / Kepplinger (Hg.): Gender Housing, Studienverlag 2007 (S. 269)

\* Mit Rundlaufprinzip meint die Autorin, dass es beim Bau von Seniorenwohnungen sinnvoll sei, mehr Bewegung zu ermöglichen. Demenzkranken Menschen, z. B., verspüren – vor allem nachts - einen starken Drang zur Bewegung, die dem Abbau von inneren Spannungen dient.

<sup>103</sup> Katharina Weresch in: Christina Altenstraßer / Gabriella Hauch / Hermann Kepplinger (Hg.): Gender Housing, Wien 2007 (S. 254ff)

<sup>104</sup> ebd. (S. 270)

### >> privater Freiraum

„Für viele Menschen ist der Balkon gegen Ende des Lebens der einzige Freibereich, weil sie nicht mehr gut genug sehen können, um das Haus regelmäßig zu verlassen. Der Balkon ist im planerischen Gedankenschema bei einer Ein-Personen-Altenwohnung nur für eine Person ausgelegt. Der Balkon muss jedoch die Funktion erfüllen, Besuch empfangen zu können. Wichtig für den Gebrauch ist die klimatische Situation. ... Die Sonneneinstrahlung muss regelbar sein, denn alte Menschen werden von der Sonne stark kreislaufbelastet. ... Diese Südbalkone werden nach unseren Befragungen durch die Bewohnerinnen und Bewohner nie benutzt, womit die Menschen mit steigender Bewegungsunfähigkeit überhaupt keine Möglichkeit mehr zum Gebrauch eines Freiraumes und zum Sitzen in frischer Luft haben.“<sup>105</sup>

### >> Wäsche und Wäschetrocknen

Die Autorin weist darauf hin, dass es in einer Wohnung für ältere Menschen unbedingt Platz für eine Waschmaschine und ein Ort zum Aufhängen von Wäsche geben muss. Menschen im Alter würden nicht mehr in einen hausinternen Wäscheraum gehen,

„sondern die Waschmaschine immer in die zu kleinen Badezimmer zwängen und die Wäsche unfallträchtig über der Wanne aufhängen, indem sie auf einen Stuhl oder den Wannenrand klettern.“<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> ebd. (S. 271)

<sup>106</sup> ebd. (s. 270)

## ▪ DURCHMISCHUNG DER BEWOHNERSCHAFT

### > Wohnungsmix

„Sie möchte im Alter alleine wohnen, eventuell noch mit Freunden ... Wichtig sind ihr nette Nachbarn und eine möglichst gemischte Nachbarschaft, auch mit Kindern.“ (aus: Gespräch mit Notburga C., 52. Siehe auch S. 87)

„Sehr wichtig für ihre Wohnung ist ihr ... die soziale Durchmischung („Ich möchte nicht mit nur anderen Jungfamilien wohnen!“). Wichtig ist ihr auch, urban und nicht in einer Randlage zu wohnen. Sie findet es bedenklich, dass junge Familien, weil das für sie das einzig Leisbare ist, an den Stadtrand gedrängt werden, mit lauter anderen Familien. „In 10 Jahren bin ich das ja auch nicht mehr.“ (aus: Gespräch mit Sabine B., 38, zwei Kinder, 6 und 2 Jahre. Siehe auch S. 85)

In den meisten der recherchierten Wohnprojekte (Ausnahme sind hier Projekte für spezielle Zielgruppen wie Jugendliche in Ausbildung oder Senior/innen) soll durch unterschiedliche Wohnungsgrößen, durch rollstuhlgerechte Erschließungswege und teilweise auch durch unterschiedliche Wohnformen (Miete und Eigentum) eine vielfältige Bewohnerschaft erreicht werden.

Das kann zwar im Alltag des Zusammenlebens auch Konflikte mit sich bringen.

„Allerdings birgt eine solch bunte Bewohnermischung auch Konfliktpotenzial – gerade wenn das Zusammenleben, wie im Brahmshof, in großem Maße in offenen Räumen stattfindet.“<sup>107</sup>

Vielleicht wird aber auch gerade durch diese Möglichkeit zur Auseinandersetzung soziale Nachhaltigkeit geschaffen. Dabei ist es aber wichtig, das Bedürfnis nach Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeit nicht zu verletzen.

„Die Wohnungen umfassen neben diesem zum Innenhof hin ausgerichteten Sitzplatz einen weiteren Balkon auf der Außenseite des Gebäudes, wodurch die Möglichkeit zum Rückzug ins Private immer gegeben ist.“<sup>108</sup>

„Dass das Rezept des integrierten Wohnens in Wirklichkeit funktionieren kann, zeigt sich am Beispiel der Überbauung Steinacker in Zürich-Witikon. In dieser – allerdings noch nicht sehr lange bewohnten – genossenschaftlichen Überbauung scheint sich das Konzept der Durchmischung verschiedener Bewohnerschichten bereits zu bewähren. Hier wurden Alterswohnungen vollständig zwischen Familienwohnungen implementiert. Die Siedlung ist sowohl alterstauglich wie kinderfreundlich. ... 'Ich glaube, die älteren Leute, die hier leben, sind sich bewusst, dass es viele Kinder hat und es lebhaft ist; sie schätzen es.“<sup>109</sup>

Die Autoren Gilg und Schaeppi fügen aber hinzu, dass zum Erfolg des Wohnkonzepts der Überbauung Steinacker maßgeblich das Engagement der beiden beteiligten Baugenossenschaften beizutragen scheint.

„Es zeigt sich also, dass es nicht nur architektonische Konzepte sind, welche solche Entwicklungen begünstigen können, sondern vor allem die Art und Weise, in welcher sich die Verwaltung bei der Auswahl der Mieterschaft und in der Organisation des täglichen Zusammenlebens engagiert.“<sup>110</sup>

### > nachbarschaftsfördernde Architektur

Die vier Hallenhäuser in Hamburg (czerner göttsch architekten, 2000) sind Sozialbauten mit jeweils 45 Wohnungen, die sich um eine großräumige Halle anordnen. Dem Betreiber, einer Wohnungsgenossenschaft, war einerseits eine soziale Mischung bei der Auswahl der Bewohner/innen wichtig und andererseits die Bereitschaft der Bewerbenden zu weniger anonymem Wohnen in den Hallenhäusern. Die Wohnungsinteressenten wurden während der Erstgespräche entsprechend informiert.

---

<sup>107</sup> Gilg / Schaeppi (S. 162)

<sup>108</sup> ebd. (S. 162)

<sup>109</sup> ebd. (S. 109)

<sup>110</sup> ebd. (S. 109f)

Ein halbes Jahr nach dem Einzug waren sich 68 % von 75 befragten Bewohner/innen und eineinhalb Jahre später immer noch knapp über 66 % von 59 befragten Bewohner/innen einig, dass die Architektur ihres Hauses nachbarschaftliche Beziehungen fördere. Sie begründeten diese Wirkung am häufigsten mit drei Argumenten: der intensiveren Wahrnehmung der Bewohner/innen, dem engen Kontakt zu den Wohnungsnachbarn sowie der Halle als Treffpunkt und Ort für vielfältige Nutzungen.

In ihren Augen beförderten die architektonischen Gegebenheiten zusammen mit sozialen Gemeinsamkeiten Entstehung und Entwicklung von Nachbarschaften im Hallenhaus.

18,6 % der 59 Befragten verneinten allerdings diese These und „sahen gerade die zu Beginn des Hallenhauswohnens aufgetretenen engen Kontakte als Problem an, insoweit diese nötige Rückzugsmöglichkeiten beschnitten. Andere bewerteten die Vielzahl der Kontakte eher als Auslöser von Stress und Streit. Ebenso sei die Bildung von Nachbarschaften durch die großen sozialen Unterschiede in den Hallenhäusern erschwert worden.“<sup>111</sup>

(→ zu den „Hallenhäusern“ siehe auch unter den Beispielen S. 93)

### > sozialer Durchmischung

Eine soziale Durchmischung, d. h. eine sozial sehr inhomogene Bewohnerschaft, scheint mir im Wohnalltag wesentlich schwieriger, da es hierbei für die Bewohner/innen nicht nur darum geht, für eine eventuell größere Toleranz ihren Nachbar/innen gegenüber ein lebendigeres und gemeinschaftlicheres Wohnumfeld zu bekommen. Es geht bei einer sozial sehr inhomogenen Bewohnerschaft auch konkret um vorhandene Energieressourcen.

(→ Vgl. dazu z. B. auch die auf S. 40 unter „Lärm“ zitierte Untersuchung des SORA-Instituts in Wien, dass die subjektiv empfundene Lärmbelästigung bei armutsgefährdeten Alleinerzieherinnen gegenüber den Vergleichsgruppen am höchsten ist und sich außerdem 2003 gegenüber 1995 verschlechtert hat. Auch hier im Gegensatz zu den Vergleichsgruppen (arm.gef. alleinstehende ältere Frauen, arm.gef. kinderreiche Haushalte und DINKS – „double income, no kids“), bei denen sich die subjektiv empfundene Lärmbelästigung bei Tag und bei Nacht gegenüber 1995 verbessert hat.)

In dem sozialen Modellprojekt „Integriertes Wohnen Günzburg“ / D des Bezirks Schwaben, in dem die Zielgruppe ein sehr breites Spektrum von „älteren Menschen, Behinderten, Singles, Alleinerziehenden in schwierigen Situationen, Familien, Wohngruppen, Spätaussiedler und Migrant/innen“ war, ist das konkrete Zusammenleben für die Betroffenen nicht so einfach.

„Zum Zeitpunkt der Befragung wohnten in der Anlage noch alle in der Konzeption vorgesehenen Bewohnerschichten. ... trotz aller Bemühungen gäbe es immer wieder Probleme zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen. ‚Die Leute haben zu verschiedene Wünsche.‘ Die größten Konflikte bestanden zwischen Senioren und Kindern. ‚Teilweise ist es hier sehr laut. Vor allem wegen der vielen Kinder und Jugendlichen.‘ Viele Bewohner des zweiten Bauabschnitts haben Schwierigkeiten, ihre psychisch kranken Nachbarn der Wohngruppe in den Atriumwohnungen zu tolerieren. Einige gaben diese räumliche Nähe sogar als möglichen Umzugsgrund an.“<sup>112</sup>

Als Unterstützung für die Bewohnerschaft wurde eine Vollzeit-Sozialarbeiterstelle installiert. Ob dies allerdings eine sozial nachhaltige Lösung zur Umsetzung des (für die Mieter/innen) anspruchsvollen Belegungskonzepts ist, bleibt in Frage gestellt.

### > interkulturelle Bewohnerschaft

Das folgende Beispiel habe ich in meine Untersuchung aufgenommen und näher ausgeführt, weil es einige Aspekte sozial nachhaltigen Engagements – Leistbarkeit, Integration, Mitbestimmung – zeigt, aber auch mögliche Schwierigkeiten dieses Engagements an den realen Lebensumständen.

<sup>111</sup> Erich Schmidt: Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 153)

<sup>112</sup> Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 29)

Es kommt darin aber vor allem auch die meiner Meinung sehr wichtige Stellung von Bauträgerschaft und Liegenschaftsverwaltung als Initiator und Moderator für sozial nachhaltigen Wohnbau zum Ausdruck.

>> Die Wohnsiedlung Ochsengarten, Aesch / Schweiz (1995)

In einem Forschungsprojekt zu sozialer Integration im Wohnbereich, das vom Schweizer Bundesamt für Wohnungswesen beauftragt wurde, wurden drei Wohnsiedlungen untersucht, die einen hohen Anteil ausländischer Bewohnerschaft aufweisen und von Konflikten und Spannungen zwischen den Bewohner/innengruppen betroffen waren. Die Studie, 2001 vom Institut für Sozialplanung und Sozialmanagement der Hochschule für Sozialarbeit in Bern durchgeführt, sollte sowohl Situationsanalysen als auch Lösungsvorschläge ermitteln.<sup>113</sup>

Eine der Wohnhausanlagen ist die Siedlung Ochsengarten in Aesch / Baselland. Der Bauträger, eine Genossenschaft, hatte das Ziel, einer sozial durchmischte Bewohnerschaft preisgünstigen Wohnraum in Form einer Teilselbstverwaltung\* anzubieten. „Sozial gemischt“ sowohl in Form von Schweizer/innen und Ausländer/innen (Bewohnermix zur Zeit der Untersuchung: 49 % Schweiz, 44 % Türkei, 7 % andere Nationalitäten) als auch in Form von sozial oder finanziell eher benachteiligten und finanziell gut gestellten Mieter/innen.

\*Teilselbstverwaltung ist in der Schweiz ein nicht unübliches Modell der Mitbestimmung bei engagierten Wohnbauprojekten und meint in diesem Fall, dass die Bewohner/innen jeder Gebäudezeile gemeinsam über die Form der Hauswartung bestimmen und auch dass die Pflege des gemeinsamen Außenraums selbst organisiert wird. (→ zum Modell der Teilselbstverwaltung siehe auch S. 63)

Die Siedlung wurde 1995 fertig gestellt (Architektur: Hansjörg Müller & Partner) Bald nach Bezug der Siedlung tauchten Probleme zwischen den Schweizer/innen und den Migrant/innen auf. Die Probleme zeigten sich u.a. daran, dass in der inländischen Bewohnergruppe das Gefühl entstanden war, beim (internen) Mitspracherecht bei der Vergabe leerstehende Wohnungen würden türkische Neumieter durch die Bauträgerschaft bevorzugt. Es wurde befürchtet, dass dadurch das Gleichgewicht der Nationen aus der Balance geraten würde.

„Schnell einmal wurde deutlich, dass es bei den Auseinandersetzungen nicht primär um die Nationalitäten-Frage, sondern um das Engagement in der Teilselbstverwaltung ging. Bei den schweizerischen Bewohnerinnen war der Eindruck entstanden, dass die türkischen Bewohnerinnen eine nach außen abgeschlossene Gruppe bildeten und sich aus dem Siedlungsleben zurückzogen.“<sup>114</sup>

Die Probleme konnten durch verschiedene Interventionen seitens des Bauträgers weitgehend behoben werden. Es wurde eine klarere Zuständigkeitsverteilung zwischen Liegenschaftsverwaltung und Bewohnerschaft formuliert und es wurde von der Verwaltung vor allem signalisiert, die Sorgen der Mieter/innen ernst zu nehmen

Abschließend stellen die Autorin und der Autor der Studie zum Modell der Teilselbstverwaltung fest:

„Trotz aller Probleme bei der Umsetzung hat das Modell der Teilselbstverwaltung wohl wesentlich dazu beigetragen, dass eine Verschärfung der Konflikte zwischen Ausländerinnen und Schweizerinnen gebannt werden konnte. Denn trotz der Mängel gab und gibt es dank der Teilselbstverwaltung ein Forum, wo die Sorgen der Bewohnerschaft zur Sprache gebracht werden können. ...

Mittlerweile ... hat man sich mit dem Neben-einander-Leben der verschiedenen Interessensgruppen abgefunden. Dass sich etwa ein Drittel der Bewohnerschaft überhaupt nicht an der Teilselbstverwaltung beteiligt, wird heute hingenommen. ...

Das zur Zeit nüchterne Zusammenleben im Ochsengarten wird von den meisten Bewohnerinnen akzeptiert. Allerdings kann man sich des Eindrucks nicht ganz erwehren, dass die Teilselbstverwaltung für nicht wenige

<sup>113</sup> Michael Hanak (Red.): Soziale Integration im Wohnbereich, Bern 2001, [www.bwc.admin.ch/de/forsch/ffr\\_04.htm](http://www.bwc.admin.ch/de/forsch/ffr_04.htm)

<sup>114</sup> Susanne Schmutz / Peter Sommerfeld in: Michael Hanak (S. 11)

Bewohnerinnen ein notwendiges Übel darstellt, mit dem man sich zu arrangieren hat. Es scheint das Arrangement einer Zweckgemeinschaft zu sein, die sich in erster Linie über das gemeinsame Interesse am günstigen Wohnraum definiert.“<sup>115</sup>

Ich habe diese Untersuchung näher ausgeführt, weil darin meiner Ansicht nach deutlich wird, dass soziale Nachhaltigkeit wesentlich von einer langfristigeren Beachtung von Lebensumständen und Entwicklungen, von einem Ernst-Nehmen von Schwierigkeiten und nicht unwesentlich auch von Pragmatismus geprägt ist.

---

<sup>115</sup> ebd. (S. 12)



## WOHNHAUS

### ▪ ÜBERGÄNGE ÖFFENTLICH – PRIVAT

Fenster und Türen sind die „Nahtstellen“ zwischen öffentlich und privat. Ihre entsprechend sorgfältige Planung schafft für die Bewohner/innen die Möglichkeit, ihr privates Leben mit der Öffentlichkeit in Verbindung zu bringen.

„Im Fenster liegend‘ am öffentlichen Leben teilzuhaben, ist eine der ältesten Formen des Sozialkontakts zwischen drinnen und draußen.“<sup>116</sup>

#### > Fenster

Fenster sind vor allem für betagte und hochbetagte Menschen oder auch für Menschen im Rollstuhl von großer Bedeutung. Ulrike Scherzer schreibt in ihrer Evaluierung des Wohnbauprojekts „Integriertes Wohnen Kempten“ in der eine generationenübergreifende Nachbarschaft intendiert war:

„Der Anteil an französischen Fenstern (ohne Brüstung) ist hoch, die Brüstungshöhe der übrigen Fenster ... sind niedriger angebracht als üblich.“<sup>117</sup>

#### > Übergänge im Innenbereich

##### >> Wohnpodest

Bei den „Hallenhäusern“ in Hamburg-Hamm-Süd, die 2000 fertig gestellt wurden (czerner göttlich architekten), sind die Erschließungsbereiche zwischen Treppenhaus bzw. Lift und Wohnungstüre als Wohnpodeste ausgebildet, die sowohl einen wohnungsbezogenen halbprivaten Bereich vor der Wohnung erlauben, als auch einen Blick in die Halle.



© Andrea Czerner <http://www.czernergoettsch.de/>



© Erich Schmidt : Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 116)

<sup>116</sup> Dietburga Huber: Wohnumwelt, Wien 1991 (S. 12)

<sup>117</sup> Ulrike Scherzer (S. 79)

Erich Schmidt schreibt in seiner Publikation darüber, dass sich in der Benutzung der Hallenhäuser eine Abstufung des Übergangs zwischen Straße und Wohnung in einen halböffentlichen Bereich – die Halle – und einen halbprivaten Bereich – die Wohnpodeste zeigt, „was durch individuelle Möblierung und Dekoration zusätzlich unterstrichen [wird].“<sup>118</sup>

Als sehr positiv wurde von den Mieter/innen die Helligkeit und Transparenz der Halle bewertet und auch der „noble Eindruck der Halle“.

„Der Hallenbereich wurde von den Befragten nicht nur als ungewöhnliche architektonische Lösung zur Erschließung der Wohnungen verstanden, sondern als Prestige fördernder zusätzlicher Vorwohnungsbereich aufgefasst.“<sup>119</sup>

### >> zweiter Eingangsbereich

„Neben der gewöhnlichen Eingangstüre haben die Wohnungen eine zweite Glastüre, die auch versperrt werden kann und [ins Treppenhaus] führt, so dass ein offener Eingangsbereich entsteht. Der Zwischenraum zwischen Treppe und Eingangstüre wird von den Bewohnern unterschiedlich aufgefasst – d. h. nicht ausschließlich als Teil des Treppenhauses, sondern als Erweiterung der Wohnung; einige betrachten ihn als einen offenen Flur, in den die Wohnungsatmosphäre sich ausbreiten darf. Auf diese Weise, je nach dem, welche der beiden Türen man als die wirkliche Eingangstüre betrachtet, wird der individuelle Stil des Bewohners spürbar, der normalerweise in der Privatsphäre der Wohnung verborgen bleibt, während das Treppenhaus etwas von seinem üblichen Niemandsland-Charakter verliert und sogar eine gemeinschaftliche Atmosphäre erhält.“ (Herman Hertzberger über die von ihm geplante Wohnanlage Documenta Urbana, Kassel, 1982)<sup>120</sup>

### >> gemeinsamer halbprivater Vorraum

In einer Beschreibung des Wohnprojekts ATHENA, das anlässlich der Modellsiedlung Ladugardsängen 1992 in Örebro / Schweden von einer Frauengruppe geplant wurden, wird erwähnt, dass sich bei den 30 Wohneinheiten, die sternförmig um ein Treppenhaus angeordnet sind, jeweils zwei Wohnungen einen halbprivaten Vorraum teilen.<sup>121</sup>

### > Übergänge im Außenbereich



In: Walter Stamm-Teske: Preis-werter Wohnungsbau 1990-1996, Düsseldorf 1996 (S. 38), Wohnbebauung Augsburger Straße, Neu-Ulm / D (Architekten: Fink & Jocher, 1995)

<sup>118</sup> Erich Schmidt (S. 122)

<sup>119</sup> ebd. (S. 112)

<sup>120</sup> Herman Hertzberger (S. 33)

<sup>121</sup> Gutmann / Haider / Havel / Stöckl (S. 59)





© Herman Hertzberger, in: H. Hertzberger: Vom Bauen, München 1995 (S. 56), Siedlung Het Gein, Amersfoort / NL (Architekt: Herman Hertzberger, 1989)



Wohnquartier Vauban, Freiburg/Breisgau / D



Wohnquartier Vauban, Freiburg/Breisgau / D



Wohnquartier Vauban, Freiburg/Breisgau / D

Am letzten Beispiel ist sehr deutlich eine differenziert Übergangssituation zu sehen: Durch die kleinen Grünflächen, die von den Bewohner/innen betreut werden, wird auch der schmale Gehweg dahinter als schon eher dem privaten Bereich zugehörig erlebt. Auf dem schmalen, gepflasterten Weg zwischen Wohnung und Grünstreifen zu gehen, würde man wohl schon als Eindringen in einen wohnungszugehörigen Vorbereich empfinden.

## >> Zonierung

In Evaluierungen und Texten zur Benutzbarkeit von Freiräumen wird immer wieder betont, dass erst eine klare Zuordnung der Flächen in privat, halbprivat / halböffentlich und öffentlich sie benutzbar machen. Ansonsten ist, wie wahrscheinlich jede/r aus eigener Erfahrung kennt, die Scheu zu groß, sich Räume anzueignen.

„Freiräume mit ... unklaren Zuordnungen und ohne klare Definition der Zuständigkeit werden gemieden. ... Erst wenn klar erkennbar ist, auch über die Markierung von Grenzen, ob es sich um einen privaten, gemeinschaftlichen oder öffentlich nutzbaren Freiraum handelt, wird Aneignung ermöglicht.“<sup>122</sup>

Ulrike Scherzer erwähnt in ihrem Evaluierungsbericht des Modellbaus „Integriertes Wohnen Kempten“ die Aussage einer Bewohnerin, die noch einen zusätzlichen Aspekt zum erschwerten Umgang mit nicht klar zugeordneten Freiräumen zeigt.

„Familie B1 vermeidet es, sich mit ihren Kindern im Garten aufzuhalten, da dies zu Konflikten mit den dortigen Bewohnern geführt hat. Frau B1 hält in diesem Zusammenhang die fehlende Zonierung zwischen privater Terrasse und dem allgemein zugänglichen Gartenbereich für ungünstig: ‚Ich habe da totale Schwierigkeiten, dass ist ja klar, dass die mal auf die Terrassen springen, wenn die offen zugänglich sind. Das soll man mehr abschließen.‘“

Dabei geht es bei klaren Definitionen des Außenraums von Wohnhausanlagen meines Erachtens nicht darum, Menschen voneinander zu trennen oder auszuschließen, sondern es geht – in Berücksichtigung unserer sozialen und kulturellen Konditionierungen – darum, durch klare Zuordnungen Benutzung und Begegnung zu ermöglichen.

## ▪ ERSCHLIEßUNGSBEREICHE

### > Innenräume

Die Erschließungsbereiche von Wohnbauten, die lange Zeit als reine Verkehrswege zwischen Wohnung, Hauseingang, Müllraum etc. betrachtet wurden, gewinnen immer mehr Beachtung als potenzielle Kontaktzonen zwischen den Bewohner/innen.

„Wohnen fängt für sie bereits in der Umgebung an. Sie möchte sich auch dort wohlfühlen können (‚sonst ist die Wohnung so getrennt vom Außen‘). Übergangsbereiche sind für sie als Kontaktzonen wichtig.“  
(aus: Gespräch mit Notburga C., 52. Siehe auch S. 87)

Im Gegensatz zu hauseigenen Gemeinschaftsräumen können Begegnungen hier informell und zwanglos stattfinden und erlauben eine größere Freiheit im Kommunikationsaustausch. Von Nutzen dafür ist, „glaubt man den befragten Ersteller / Verwaltern, ... eine gewisse Ästhetik“.<sup>123</sup>

Gilg und Schaeppi sprechen in ihrer Untersuchung hier an, dass auch diese Bereiche, damit sie als Begegnungsräume angenommen werden können, eine sorgfältige Planung benötigen. Damit ist nicht vordergründig eine Materialauswahl gemeint, sondern das Durchdenken von Alltags- und Bewegungsabläufen.

---

<sup>122</sup> Maria Spitthöver in: Wohnen und Bauen aus der Sicht von Frauen (vdw-Dokumentation), [http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/c573821\\_L20.pdf](http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/c573821_L20.pdf) (S.20)

<sup>123</sup> Gilg / Schaeppi (S. 62)





© Herman Hertzberger, in: H. Hertzberger: Vom Bauen, München 1995 (S. 36), Documenta Urbana-Wohnanlage, Kassel / D (Architekt: Herman Hertzberger, 1982)

Ein weiterer wichtiger sozial nachhaltiger Aspekt der Erschließungsbereiche ist, dass es einem Grundbedürfnis des Wohnens entspricht, sich nicht nur mit der eigenen Wohnung sondern auch mit der näheren Wohnumgebung (den Erschließungsräumen, dem Eingangsbereich des Hauses, den Freiräumen) identifizieren zu können. „Wohnen“ beginnt für die wenigsten Menschen erst innerhalb ihrer Wohnungstüre. (→ Vgl. dazu auch die Interviews ab S. 76)



© Erich Schmidt : Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 115)



© Benedict Tonon



© Werner Huthmacher

Fotos aus: AW Architektur + Wettbewerbe 187/2001 (S. 22), Wohnanlage „Am Lazarett“, Potsdam / D (Architekt: Benedict Tonon)

Eine weitere zusätzliche Nutzung von Erschließungsflächen könnte, vor allem auch bei kleinen Wohnungen, z. B. eine geschossweise Auslagerung von Stauraum oder Waschmaschine sein.

## > Außenräume

### >> Laubengang

Die kommunikative Funktion von Laubengängen ist – sobald sie nicht als reine Erschließungswege, d. h. mit niedriger Aufenthaltsqualität angelegt sind – sehr hoch.

Da der Laubengang immer auch den „halbprivaten“ Bereich vor der eigenen Wohnung beinhaltet, der noch durch Fenster verstärkt wird, ist es hier möglich, eine Art „Gartenzaunsituation“ zu erzeugen:

„Ein gut funktionierendes Mittel zur Kontaktaufnahme zwischen Nachbarn sind ‚Gartenzaunsituationen‘, die deshalb so attraktiv sind, weil sie Gespräche ... ermöglichen, ohne dass dabei das eigene Territorium verlassen werden muss.“<sup>124</sup>

Voraussetzung dafür ist aber irgendeine Qualität des Laubenganges, die über seine reine Funktion hinausgeht: Sonnenseite, Aussicht, Ruhe, privater Freiraum u. ä.

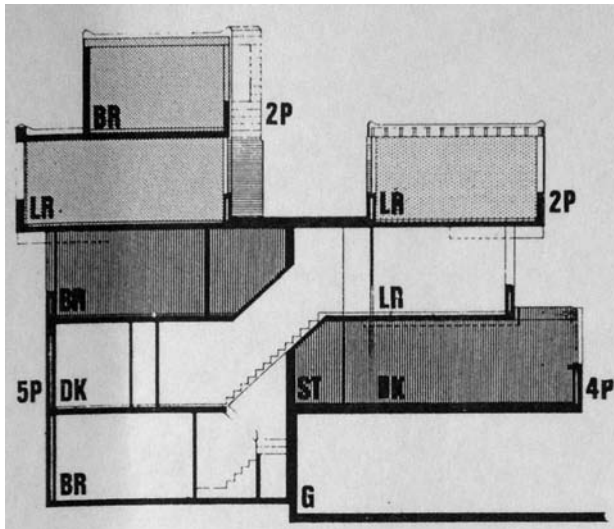
(→ vgl. zur Qualität von Laubengängen auch Peter Ebner / Julius Klaffke: Living Streets – Wohnwege, Wien 2009)

### >> Dachstraße

In „Quartiere zum Wohnen“ von Kirschenmann / Muschalek (1977) wird das 1976 fertig gestellte Beispiel einer Wohnhausanlage im Norden Londons gebracht, die im Erdgeschoss Maisonette-Wohnungen mit Gartenhöfen für Familien enthält und in den Obergeschossen Wohnungen mit 1 Schlafzimmer für ältere Menschen. Die Wohnungen in den Obergeschossen liegen an eine offenen „Dachstraße“, die neben ihrer Erschließungsfunktion auch als Aufenthaltsbereich konzipiert ist.<sup>125</sup>

<sup>124</sup> Heeg, 1994 (S. 371), zitiert nach: Antje Flade (s. 87)

<sup>125</sup> Jörg C. Kirschenmann / Christian Muschalek: Quartiere zum Wohnen, Stuttgart 1977 (S. 76)



In: Kirschenmann / Muschalek: Quartiere zum Wohnen, Stuttgart 1977 (S. 77), Marquess Road, Islington, London / GB (Architekten: J. Darbourne, G. Darke, 1976)

### >> virtuelle Erschließungsflächen

Bewohner/innenforen im Internet erfüllen die Funktion einer erweiterten Bassena. Sie bieten unverbindlichen Austausch, Information, Hilfe, Kontaktknüpfpunkte, Möglichkeit zum Abladen von Ärger, Tratsch ...

Bei der Wohnsiedlung „De Bergen“ in Capelle / N, die 1978 als alternative Wohnhausanlage mit hoher Dichte und billigem Wohnraum konzipiert wurde, gibt es ein aktives Internetforum, in dem über alles mögliche, die Siedlung und den Alltag betreffend, diskutiert und ausgetauscht wird.<sup>126</sup>

Ich habe zwar keine Untersuchungen zur Nutzung des Internets für Hausgemeinschaften gefunden, aber diese Kommunikationsform könnte heute auch bei den Aspekten sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau mitgedacht werden.

In der Wohnanlage „Integriertes Wohnen Günzburg“ / D (1996 / 2000), die für eine sehr heterogene Bewohnerschaft und auch für ältere Menschen konzipiert ist, wird von den Bewohner/innen das Hausteleson besonders geschätzt.

„Als besonders positiv wurde von den Bewohnern herausgestellt, dass man mit dem Hausteleson umsonst von Wohnung zu Wohnung telefonieren könne.“<sup>127</sup>

<sup>126</sup> <http://www.debergen-online.nl/>

<sup>127</sup> Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 35)



## ▪ GEMEINSCHAFTSRÄUME

In einer empirischen Untersuchung, die 1999/2000 in Nordrhein-Westfalen durchgeführt wurde<sup>128</sup>, wurden die Wohnungsunternehmer über Gemeinschaftsräume in ihren Wohnsiedlungen befragt. Knapp ein Viertel von ihnen bejahte diese Frage (meist ein Gemeinschaftsraum pro Siedlung), die Mehrheit davon und maß ihnen auch einen hohen sozialen Stellenwert bei.

Als hauptsächliche Motivation, einen Gemeinschaftsraum zu errichten, nannten die Unternehmer erstens ein Service für bestimmte Nutzer/innengruppen (hier wiederum in erster Linie Senior/innen, dann – mit deutlichem Abstand – Alleinerziehende, Jugendliche und Kinder) und zweitens, kommunikative Wohnformen zu fördern.

Auf die Frage nach dem Nutzen von Gemeinschaftsräumen für das Unternehmen wurden mehrheitlich „weiche“ Faktoren genannt: Ort der Begegnung (67 %), Image des Unternehmens, sozialer Zusammenhalt der Bewohner/innen, soziales Klima, soziale Aufwertung des Bestandes (58 %). Weniger eindeutig wurde von den Befragten ein konkreter Bezug zwischen Gemeinschaftsraum und „harten“ Faktoren wie: weniger Vandalismus, weniger Fluktuation, Kostenersparnis für das Unternehmen, Ausgleich für kleine Wohnungsgrößen hergestellt (zw. 13 und 16 %).

Erfolgskriterien für Gemeinschaftsräume sind Standort, Lage, Größe, Organisationsform, Ausstattung und barrierefreier Zugang. Wichtig ist aber auch die Zusammensetzung der Mieterschaft, ob das Angebot eines Gemeinschaftsraumes positiv angenommen wird.<sup>129</sup>

Manchmal entscheidet aber auch einfach die notwendige Information über Benutzung oder Nichtbenutzung.

„Die Gemeinschaftsräume der Wohnanlage werden von sehr wenigen als wichtig erachtet (rund 6 % „sehr wichtig“ und rund 22 % „eher wichtig“) und nur rund 10 % der Bewohner und Bewohnerinnen nutzen sie als solche. Vielen Personen ist darüber hinaus unbekannt, dass es in der Wohnanlage „Remisenhof“[Linz] einen Gemeinschaftsraum gibt.“<sup>130</sup>

Bedeutend für das Funktionieren eines Gemeinschaftsraumes, so die Autorin und der Autor der oben zitierten Untersuchung in Nordrhein-Westfalen, ist die Aneignungsmöglichkeit.

„Ausstattung und Einrichtung können, wenn sie von den Bewohnern selbst vorgenommen werden, einen Aneignungsprozess in Gang setzen. Die Bereitschaft zum auch personellen Engagement des Wohnungsunternehmens entscheidet wesentlich darüber, wie ein Gemeinschaftsraum angenommen wird.“<sup>131</sup>

Sie nennen auch noch weitere Möglichkeiten, wie Wohnungsunternehmen die Einführung von Gemeinschaftsräumen unterstützen können:

- „: Das Unternehmen muss wirklich dahinter stehen und Gemeinschaftsräume selbstbewusst als etwas Besonderes anbieten.
- Bei der Belegung Leute reinnehmen, die mit dem Angebot etwas anfangen können.
- In der Nutzungsphase auch mal etwas möglich machen, was für die Initiative gut ist ... oder auch noch die dritte Baumbepflanzung spendieren, weil die beiden anderen nicht angegangen sind.
- Nicht zu viel Kontrolle ausüben, große Freizügigkeit im Umgang.“<sup>132</sup>

---

<sup>128</sup> Jürgen Bärsch / Angelika Simbriger in: Kirsten Krüger (Red.): wohn:wandel, Darmstadt 2001 (S. 338ff)

<sup>129</sup> ebd. (S. 346)

<sup>130</sup> Claudia Hahn in: Altenstraßer / Hauch / Kepplinger (Hg.): gender housing, Innsbruck 2007 (S. 208)

<sup>131</sup> Bärsch / Simbriger (S. 339)

<sup>132</sup> ebd. (S. 349)

## >> Flexibilität

Gefragt ist auch eine gewisse Flexibilität, wie sie in der Evaluierung der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel festgestellt wird:

„Nutzungsneutralität als räumliches Konzept ermöglicht es, auf veränderte Bedürfnisse flexibel zu reagieren. Die sechs Ateliers entlang der Hofgasse, deren Nutzung während der Bauphase noch völlig offen war, sind ein gutes Beispiel dafür. Dank der Idee der ‚leeren Behälter‘ können diese Räume heute als Clubraum, als Fotolabor, als Atelier und als Ausweichraum zu einer dicht belegten Wohnung genutzt werden. ‚Man hat einfach mal Behälter mit Wasseranschluss hingestellt und diese zu günstigen Konditionen vermietet‘. (Architekten)<sup>133</sup>

## >> Lärm

Benötigt werden in Wohnsiedlungen aber vor allem Räume, „die eine multifunktionelle Verwendung jenseits des Wohnens – wie z. B. Toben, Krachmachen, Rumhängen, Handwerkern, ... lautes Musikhören, lautstarkes Feiern“ möglich machen. „Die ‚Garage als Metapher‘ für neue Formen der Orientierung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen benötigt Gemeinschaftsräume als Toleranzräume.“<sup>134</sup>

Räume, deren Lage innerhalb der Siedlung und deren Schallisolation gut durchdacht sein müssen.

„Mir scheint, dass die Architekten die Jugendlichen bei der Planung der Siedlung vergessen haben. Die ‚Loggia‘ eignet sich zwar gut für Partys, sie ist hell und nicht irgendwo im Loch. Wenn aber am Samstagnachmittag schon bei lauter Musik mit den Vorbereitungen zum Fest begonnen wird, ist dies für die Mieterin im oberen Geschoss ein Problem.“<sup>135</sup>

„Gemeinschaftsräume im Haus kennt er von einem Freund und würde sie sehr begrüßen, zum Feiern, aber vor allem zum Musikmachen.“ (aus: Gespräch mit Laurenz S., 13. Siehe auch S. 78)

## >> Einnahmen durch Gästewohnung

Im Wohnprojekt „Integriertes Wohnen Kempten“ / D wird die Gästewohnung von den Bewohner/innen selbst verwaltet, die Einnahmen werden für Vorträge, Feste, Zusammenkünfte verwendet.

„... gut ist, dass wir die Gästewohnung haben ... Es gibt uns Möglichkeiten, Einnahmen zu haben. Da können wir uns dann einen Referenten einladen und auch bezahlen, und wenn dann ein paar neue Mieter da sind, dann laden wir sie zum Kässpätzleessen ein. Da zahlt jeder eine Eigenbeteiligung und den Rest trägt die Bewohnervertretung.“<sup>136</sup>

## >> Kosten

„40 % der Wohnungsunternehmer ... beklagen die geringe Bereitschaft der Bewohner, die Kosten der Nutzung zu übernehmen. Dies passt zu der Information, dass von den Unternehmen häufig nur die (kalten und warmen) Nebenkosten erhoben werden. Die (wesentlich höheren) Mietkosten tragen die Wohnungsunternehmen dagegen oft alleine.“<sup>137</sup>

Das Thema der Kosten ist – bei steigenden Wohnkosten und knapper werdenden finanziellen Ressourcen – sicherlich eine entscheidende Frage.

Im Wohnprojekt Kempten wurde z. B. insofern eine Lösung dafür gefunden, dass das an einen privaten Betreiber vermietete Café nur an vier Nachmittagen in der Woche geöffnet hat und außerhalb dieser Öffnungszeiten den Mieter/innen nach Absprache zur Verfügung steht.

„Das Café in der Mitte der Anlage stellt ein Bindeglied zur weiteren Nachbarschaft her. Dies wird von allen Befragten begrüßt. ... Positiv wird auch bewertet, dass dieser Raum nach wie vor auch für die privaten Veranstaltungen der Projektbewohner nutzbar ist.“<sup>138</sup>

---

<sup>133</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 55)

<sup>134</sup> Bärsch / Simbriger (S. 348)

<sup>135</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 53)

<sup>136</sup> Ulrike Scherzer (S. 132)

<sup>137</sup> Bärsch / Simbriger (S. 343)

<sup>138</sup> Ulrike Scherzer (S. 128)

### >> gemeinschaftliches Service – „geteilte Kosten im Alter“

„Er glaubt, dass sich z. B. Pensionist/innen [mittelfristig] zu Kaufgemeinschaften zusammenschließen werden, um bessere Konditionen bei Lebensmittel- und sonstigen Geschäften (Schuhe etc.) zu bekommen ...

Gemeinsames Wohnen wird seiner Meinung nach für einkommensstärkere Personengruppen eine Option im Alter sein. Für diese wird es dann darum gehen, sich einen gewissen Lebensstandard zu erhalten bzw. sich ein zusätzliches Service (z. B. Pflege) oder zusätzliche Wohnqualitäten leisten zu können.“ (aus: Gespräch mit Michael S., 46. Siehe auch S. 86)

„Ein zusätzliches Service (z. B. Reinigung) wäre [für sie] von Vorteil, auch hier mit dem Vorbehalt der Kosten. Sie wäre nicht bereit für ein zusätzliches Angebot im Haus (Fitness, Reinigungsservice etc.) kostenneutral auf Wohnraum zu verzichten.

Im ‚hohen Alter‘ wäre ihr allerdings ein Pflegeservice wichtiger als die Wohnungsgröße.“ (aus: Gespräch mit Notburga C., 52. Siehe auch S. 87)

Volker Eichener zitiert in seinem Artikel in der Publikation „wohn:wandel“ eine Befragung älterer Menschen in Deutschland, wie viel Geld sie monatlich für wohnbegleitende Dienstleistungen ausgeben könnten. Die Befragung ist zwar schon von 1996, hat sich aber in ihrer Tendenz inzwischen sogar noch verstärkt:

„Bei den Beiträgen, die für wohnbegleitende Dienstleistungen [der befragten 55 – 65Jährigen und der 66 – 75Jährigen] aufgewandt werden können, zeigen sich einerseits durchaus beachtliche ökonomische Potentiale, wenn immerhin fast 40 % über 200 DM pro Monat ausgeben könnten. Andererseits gibt es aber auch eine große Gruppe, die nur bis zu 100 DM pro Monat ausgeben kann. Wohnbegleitende Dienstleistungen bzw. Service-Wohnen für diese Gruppe anbieten zu können, ist die zentrale Herausforderung, mit der das altersgerechte Wohnen konfrontiert ist.“<sup>139</sup>

---

<sup>139</sup> Volker Eichener in: Kirsten Krüger (Red.): wohn:wandel, Darmstadt 2001 (S. 175)

## MITBESTIMMUNG IN DER NUTZUNGSPHASE

„Die Mitwirkungskompetenzen innerhalb der Nutzungsphase haben eine wesentlich entscheidendere Funktion bei der Förderung von gemeinschaftlichen Aktionen als diejenigen in der Planungsphase. Das liegt darin begründet, dass hier der Nutzen unmittelbar sichtbar wird und alle Bewohner an dieser Kompetenz teilhaben können.“<sup>140</sup>

Mitbestimmung kann die Hausordnung betreffen, die Nutzung und Gestaltung der Außenräume, eine Mitsprache bei Neuvermietungen, eine Mitsprache bei anstehenden räumlichen Verbesserungsmaßnahmen.

Hans-Richard Ebel, Vorstandsvorsitzender des Spar- und Bauverein Solingen, beschreibt die grundlegende Analyse des Unternehmens ab 1997 und den darauf folgenden Neuaufbau der Geschäftsprozesse unter der Prämisse „Erst der Prozess, dann die Struktur“. Im Zuge dieser Organisationsreform wurde auch die Beziehung zwischen Verwaltung und Bewohnerschaft reformiert:

„Die Organe hatten entschieden, die Bewohner-Selbstverwaltung, das bewährte Band zwischen Wohnungsnutzern und Genossenschaftsverwaltung zu erhalten. ... Zunehmend lauter wird jedoch die Forderung nach dezentralen Strukturen, die Alltagserfahrung und Einfluss zulassen. In einem so verstandenen Subsidiaritätsmodell könnte die neue Chance der Bewohner-Selbstverwaltung liegen. Die Menschen in den Siedlungen könnten entscheidend beteiligt werden

- an der Bildung ihrer Nachbarschaft,
- an der Gestaltung und Aneignung der Freiräume.
- an der Schaffung eines Siedlungsprofils,
- an der Konfliktbewältigung – außer Rechtsstreitigkeiten,
- an der Organisation bzw. Unterstützung von Nachbarschaftshilfe,
- an planmäßigen Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen.“<sup>141</sup>

Partizipation ist ein Angebot, ob und wie intensiv es genutzt wird, hängt vielfach von den Zeitressourcen der Bewohner/innen ab, von ihren sozialen Interessen und welche Funktionen das Wohnen für sie erfüllt.

Aber sicherlich auch, welcher Nutzen aus dieser Zeit- und Energieinvestition gezogen werden kann.

„... ein Angebot für ein soziales Netzwerk im Haus ‚damit man nicht so anonym wohnen muss‘. Eine Art ‚Dorfprinzip‘, auch als eventuelle Erleichterung in der Kinderbetreuung; es wäre für sie auch ganz okay, Zeit in dieses soziale Netzwerk zu investieren, ‚weil es ja auch Zeit bringt‘“. (aus: Gespräch mit Sabine B., 38, zwei Kleinkinder, selbstständig berufstätig. Siehe auch S. 85)

„Er möchte bei größeren Entscheidungen, die die Kosten betreffen, mitentscheiden können, kleiner Entscheidungen (‚jeder Baum‘) sind ihm aber nicht wichtig. Eigenleistungen (z. B. Stiegenhausreinigung, wie er es von der Wohnung eines Freundes kennt) möchte er nicht erbringen, da ihm die Zeit dafür fehlt.“ (aus: Gespräch mit René F., 21. Siehe auch S. 80)

„Die Jugendlichen seien extrem serviceorientiert. Sie würden aber auch keine unrealistischen Ansprüche stellen, hätten einen eher pragmatischen Zugang zum Leben (‚Eine typische Frage von Jugendlichen: Was bringt mir das?‘). Mitbestimmung sei für sie kein Thema, das werde ‚als Thema aus den 70er Jahren‘ betrachtet.“ (aus: Gespräch mit Philipp Ikrath, Institut für Jugendkulturforschung Wien – Hamburg. Siehe auch S. 82)

„Es gibt Leute, die nicht in voneinander isolierten, privaten Räumen nebeneinander leben wollen. Solche Mieter und Mieterinnen greifen die Idee auf und sind auch bereit, sich für ihren sozialen Nahraum jenseits der eigenen vier Wände zu engagieren. Dem steh[en] aber ... Leute() gegenüber ... die am Wohnort vorwiegend ihre Ruhe suchen und in Frieden gelassen werden wollen.“<sup>142</sup>

<sup>140</sup> Ulrike Scherzer (S. 273)

<sup>141</sup> Hans-Richard Ebel in: Kirsten Krüger (S. 324)

<sup>142</sup> Schmugge / Sommerfeld in: Michael Hanak (S. 12)

Ulrike Scherzer weist in ihrer Untersuchung darauf hin, dass bei den Mieter/innen bereits eine Mitwirkungsbereitschaft vorhanden sein muss, damit – abgesehen von der Zeitressource – eine Teilhabe am Partizipationsprozess stattfindet.

„Motivation und Mitwirkungsbereitschaft müssen bereits vorhanden sein. Sie lassen sich offensichtlich nicht durch besondere Angebote herstellen. In den (auch räumlich) so unterschiedlichen Projekten wurde dies als eine wesentliche soziale Voraussetzung der zukünftigen Bewohner erkannt. Desinteressierte oder der Projektidee wenig aufgeschlossene Bewohner werden nicht durch den Partizipationsprozess oder die Angebote in der Nutzungsphase zu engagierten Projektbewohnern.“<sup>143</sup>

Partizipation ist zwar eines der Kernelemente sozialer Nachhaltigkeit, im sozialen Wohnbau stößt es aber, solange es keinen rechtlichen Status dafür gibt, auf die Realität ungleicher Positionen:

„... der Anspruch auf Mitbestimmung, der letztlich doch Mitsprache bleibt, weil die Bewohner/innen in einem Mietverhältnis stehen.“<sup>144</sup>

### > Mitsprache bei baulichen Verbesserungsmaßnahmen

Anders hingegen, wenn dezidierte Mitspracherechte bestehen: In der Publikation „Ökologie und urbane Lebensweise“ von Norbert Gestring et al. wird eine ökologische Sanierung eines Altbaus in Hamburg dokumentiert. Das Projekt wurde Anfang der 1990er Jahre u.a. mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus durchgeführt, deren Erhalt von einer umfangreichen Mieter/innenbeteiligung abhängig ist.

Durch die Mitbestimmung der Bewohner/innen mutierte die Sanierung im Laufe des Planungsprozesses von einem experimentellen zu einem pragmatischen Projekt. Einige vorgesehene Veränderungen, vor allem die Glasüberdachung der Höfe zwischen den Häusern, die für einige Wohnungen keinen direkten Zugang zum Freien mehr bedeutet hätte, wurde abgelehnt. Eine Veränderung der Wohnungsgrundrisse wurde teilweise akzeptiert, Sonnenkollektoren und eine Hauskompostieranlage ohne Vorbehalte.

Die Autoren stellen abschließend – pädagogisch-pragmatisch – fest:

„Die umfassende Planungspartizipation der Bewohner bewirkte in der Thadenstraße zwar eine Reduktion des ökologischen Konzepts, ist auf der anderen Seite aber eine wesentliche Bedingung für ökologisches Lernen.“<sup>145</sup>

### > Mitsprache bei der Gestaltung der Außenräume

Ein Element sozialer Nachhaltigkeit für einen Wohnbau ist es, ob in der Nutzungsphase eine Mitbestimmung durch die Bewohner/innen möglich ist bzw. ob bei Bedarf Anpassungen / Veränderung durchgeführt werden können.

„Das Wohnumfeld muss alterungsfähig sein. Das heißt u. a., dass mit dem Heranwachsen der Kinder – in den neuen Wohnanlagen sind Haushalte mit Kindern häufig überrepräsentiert – die Freiräume für die verbleibenden Erwachsenen noch attraktiv und wohnlich sein müssen.“<sup>146</sup>

Interessant sind auch solche Beispiele, bei denen die Außenraumgestaltung oder zumindest ein Teil davon den Nutzer/innen überlassen wird.

„Es gibt drei Pflanzplätze in der Siedlung [Hegianwandweg in Zürich], welche jeweils in Parzellen aufgeteilt sind. Interessenten können sich melden und diese Parzellen beliebig bepflanzen. Dieses Angebot wird rege genutzt.“<sup>147</sup>

Als Beispiel für den Erfolg von gemeinschaftlicher Außenraumgestaltung und Aneignung können in einem verwandten Zusammenhang auch die erfolgreichen „Quartiersgärten“ in einigen Metropolen

---

<sup>143</sup> Ulrike Scherzer (S. 273)

<sup>144</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 78)

<sup>145</sup> Gestring / Heine / Mautz / Mayer / Siebel: Ökologie und urbane Lebensweise, Braunschweig/Wiesbaden 1997 (S. 46)

<sup>146</sup> Maria Spithöver in: Wohnen und Bauen aus der Sicht von Frauen (vdw-Dokumentation),

[http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/c573821\\_L20.pdf](http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/c573821_L20.pdf) (S.21)

<sup>147</sup> Gilg / Schaeppi (S. 167)

(z. B. New York, Berlin, Paris) genannt werden. Hierbei werden interessierten Anwohner/innen Brachflächen zur Bepflanzung und Gestaltung zur Verfügung gestellt. Diese kleinen oder größeren Gärten werden von den Anrainergruppen angelegt und betreut, stehen innerhalb von Öffnungszeiten aber allen Quartiersbewohnern zur Benutzung offen.

### > Mitsprache bei Neuvermietungen

Eine gute Nachbarschaft ist eine der Kriterien für Wohnqualität.

„Aus einer Studie des SRZ [Stadt+Regionalforschung, Wien] aus dem Jahr 2001 über Bewohnerzufriedenheit geht hervor, dass sich fast die Hälfte (45 %) der Bewohner durch Mitbewohner gestört fühlen. Auch eine bereits ältere Studie des Instituts für Stadtforschung ‚Großwohnanlagen in Österreich – Wohnqualität in Stadterweiterungsgebieten‘ aus dem Jahr 1996 gibt im Bereich latente oder manifeste Konflikte mit Nachbarn oder anderen Mitbewohnern, einen Wert von über 40 % der befragten Haushalte an.“<sup>148</sup>

Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Möglichkeit der Mitsprache bei Neuvermietungen, bei den Bewohner/innen auf großes Interesse stößt.

In einigen der recherchierten Projekten in Deutschland und in der Schweiz wird diese Form der Mieter/innenmitbestimmung praktiziert, in Dänemark ist es laut Norbert Gestring et al. üblich, dass Neumieter nur mit Zustimmung der Mieter/innenvertretung einziehen können.<sup>149</sup>

„Acht Jahre Selbstverwaltung [im Davidsboden, Basel] zeigen, dass die Mitbestimmung bei der Wahl von Neumieter/innen nach wie vor als der wichtigste Aspekt der Einflussnahme gesehen wird. ... Einig ist man sich, dass dieser Prozess sehr schwierig sein kann. Dennoch möchte niemand dieses Recht der Verwaltung übertragen. ... Die Kehrseite der Auswahl von Nachmieter/innen ist das ‚Ausgewähltwerden‘ durch den Hausverein.“<sup>150</sup>

„Im Gegensatz zu der nur in Ansätzen realisierten Partizipation in der Planungsphase werden [im Projekt Saarbrücken] Kompetenzen der aktuellen Mitbestimmung ernst genommen. Dies bezieht sich in der Hauptsache auf die Mitsprache bei der Belegung frei werdender Wohnungen. Offensichtlich bestanden hier von Anfang an keinerlei Konflikte diese Rechte einzuräumen. Möglicherweise hat auch ein Wechsel in der Geschäftsführung zu positiven Veränderungen geführt. Bei der Wohnungsbaugesellschaft hat man den Wert erkannt, den engagierte Bewohner darstellen, und diese möchte man ‚bei der Stange halten‘. ... Das eigentliche Problem besteht darin, dass nicht die Motivation der Wohnungsbewerber, sondern [wegen der Belegungsmodalitäten geförderter Wohnungen] ihre Bedürftigkeit ausschlaggebend ist.“<sup>151</sup>

## TEILSELBSTVERWALTUNG

In der Wohnüberbauung Davidsboden in Basel wird von den Mieter/innen eine Teilselbstverwaltung praktiziert, die Mitentscheidungsrechte in folgenden Bereichen umfasst:

- Gestaltung der Siedlungsordnung,
- Nutzung der Gemeinschaftsräume und Außenanlagen,
- Vorschlagsrecht bei Mieterwechsel / Kündigungen.

Ihre Pflichten beziehen sich auf die

- Pflege der Außenräume, Organisation des Komposts
- Erstellung und den Vollzug der Hausordnung,
- Organisation / Durchführung der Hauswartung (= Reinigung der öffentlichen Bereiche sowie kleinere Reparaturen).

---

<sup>148</sup> Michael Pech in: Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Landesgruppe Wien (Hg.): *Bewohnerkonflikte*, Wien 2003 (S. 37f)

<sup>149</sup> Gestring / Heine / Mautz / Mayer / Siebel (S. 44)

<sup>150</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 79f)

<sup>151</sup> Ulrike Scherzer (S. 236)

„Nach den Vor- und Nachteilen der Selbstverwaltung auf Hausvereinsebene gefragt, nennen Bewohnerinnen und Bewohner häufig positive und problematische Aspekte im selben Atemzug. Der im Vergleich zu gewöhnlichen Wohnsiedlungen intensivere Kontakt mit den Nachbarn und Nachbarinnen im Hausverein, die gegenseitige Hilfe, die Möglichkeit, gemeinsam etwas zu planen oder auch Probleme gemeinsam lösen zu können und lösen zu müssen, zählen zu den positiven Punkten. ... Diese Möglichkeit hat aber auch eine Schattenseite, da sich nicht alle Hausvereinsmitglieder in gleichem Maß engagieren. Dies ist eine der häufigsten Konfliktquellen.“<sup>152</sup>

Über Frustration durch eine möglicherweise zu große Erwartungshaltung seitens engagierter Bewohner/innen und seitens der Liegenschaftsverwaltung schreiben auch Schmutz / Sommerfeld in ihrer Untersuchung über soziale Integration in der Siedlung Ochsegarten in Baselland / CH:

„Dass sich etwa ein Drittel der Bewohnerschaft überhaupt nicht an der Teilselbstverwaltung beteiligt, wird heute hingenommen. ... Allerdings kann man sich des Eindrucks nicht ganz erwehren, dass die Teilselbstverwaltung für nicht wenige Bewohnerinnen ein notwendiges Übel darstellt, mit dem man sich zu arrangieren hat. ... Die türkischen Bewohnerinnen stellen diesbezüglich möglicherweise einen Sonderfall dar, weil sie sehr viel mehr Austausch mit ihren (türkischen) Nachbarinnen pflegen und von daher keine unerfüllten sozialen Bedürfnisse haben. Die Teilselbstverwaltung ist für sie in diesem Sinne nicht attraktiv. Die damit verbundenen Arbeiten delegieren sie lieber, weil sie in der organisierten Gemeinschaft keinen Sinn sehen.“<sup>153</sup>

Es gibt aber, z. B. in der Wohnüberbauung Davidsboden die Aussage eines fremdsprachigen Bewohners, die sich darauf bezieht, dass es bei Problemen ein Forum gibt, an das man sich wenden kann und wo man auch gehört wird:

„Mir gefällt, dass man im Davidsboden ohne Hauswart wohnen kann. Probleme kann man in den Hausverein bringen und Lösungen finden.“<sup>154</sup>

Diese Qualität der internen Lösungsfindung kann, bezogen auf soziale Nachhaltigkeit, nicht mit Lösungsfindungen von außen (soziales Management durch Wohnhausverwaltung, Gebietsbetreuung und dgl.) gleichgesetzt werden.

Das spricht auch Joachim Brech an, wenn er im Zusammenhang mit Gemeinschaftsräumen als Räume sozialer Intervention feststellt:

„Die Untersuchungen des Novy-Instituts [Klaus Novy Institut, Köln] haben aber gezeigt, dass eine positive Wirkung der Gemeinschaftshäuser eher entsteht, wenn die Bewohner das Haus ... selbst verwalten, anstatt dass hier ein Sozialunternehmen sein stereotypes Gemeinwesenprogramm durchzieht.“<sup>155</sup>

Wie auch andere Systeme muss auch das System der Teilselbstverwaltung an veränderte Bedingungen innerhalb des Systems oder der Umwelt anpassbar sein und flexibel reagieren können, um sozial nachhaltig zu sein. Auch, um längerfristig bestehen zu können.

„Nach einer gewissen Zeit des Engagements [in der Teilselbstverwaltung des] Siedlungsverein[s] [Ochsegarten, Baselland / CH] stellt sich bei den Leuten häufig eine gewisse Frustration ein. Insbesondere vormals sehr engagierte Bewohnerinnen haben Mühe damit, dass die Mitarbeit im Siedlungsverein mittlerweile fast nur noch über finanzielle Anreize funktioniert. Anderen, pragmatischer eingestellten Mitgliedern des Siedlungsvereins scheint dies weniger Schwierigkeiten zu bereiten, und sie versuchen, das Funktionieren der Arbeitsgemeinschaften über eine möglichst effektive Anreizstruktur zu optimieren.“<sup>156</sup>

---

<sup>152</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 77f)

<sup>153</sup> Schmutz / Sommerfeld in: Michael Hanak (S. 12)

<sup>154</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass (S. 81)

<sup>155</sup> Joachim Brech in: Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Landesgruppe Wien (S. 147)

<sup>156</sup> Schmutz / Sommerfeld in: Michael Hanak (S. 12)



## ▪ HAUSVERWALTUNG

„Die Zeiten, in denen sich die Aufgabe der Vermieter darauf beschränkte, die Miete zu kassieren und das Haus in Schuss zu halten, sind vorbei. Heute beschäftigen viele Wohnungsunternehmer nicht nur Sozialarbeiter und Konfliktmanager, richten Nachbarschaftstreffe und Sicherheitsdienste ein, sondern kümmern sich mitunter sogar darum, arbeitslose Mieter wieder in Lohn und Brot zu bringen.“<sup>157</sup>

Den Haus- und Liegenschaftsverwaltungen kommt im Wohnbau hinsichtlich sozialer Aspekte von Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle zu.

Wohnen ist ein Prozess und laut Definition von Claudia Empacher und Peter Wehling beinhaltet soziale Nachhaltigkeit fünf Kernelemente (Existenzsicherung, Erhalt und Weiterentwicklung der Sozialressourcen, Chancengleichheit, Partizipation, Erhalt der Entwicklungsfähigkeit sozialer Prozesse und Strukturen).<sup>158</sup> Sie messen dem fünften Kernelement, „das alle andern durchdringt“, eine besondere Bedeutung bei: der Entwicklungsfähigkeit sozialer Systeme, ihrer Fähigkeit, auf Veränderungen innerhalb des Systems oder der Umwelt reagieren zu können. Diese Fähigkeit ist unumgänglich, wenn sie langfristig bestehen wollen.

Für die Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung des Systems „sozialer Wohnbau“ ist ein kontinuierlicher Austausch zwischen den Erstellern, Verwaltern und Bewohner/innen notwendig.

„Wir sehen aus unserer Erfahrung heraus, dass das Wohnumfeld ganz entscheidend ist. Wobei ich unterscheiden möchte zwischen jenem Wohnumfeld, das Infrastruktur, Freiraum, Grünraum, öffentlichen Verkehr angeht, und dem sozialen Wohnumfeld. ... Weil ich merke in der Praxis, wenn ein Haus bezogen wurde, die Leute längere Zeit drinnen sind, dann treten Probleme auf, die von der Planung her nicht steuerbar sind: Leute zu animieren, dass sie aufeinander zugehen, dass sie Gemeinschaftsräume, die leer stehen, zu nutzen beginnen, Ideen zu entwickeln, was man damit tun kann. Das ist von der Planung her nicht steuerbar. ... Uns liegt daher sehr viel daran, dass diese soziale Dimension des Weiterwohnens gut erfasst wird, um zufriedene Bewohner zu haben.“<sup>159</sup>

Es geht also meines Erachtens nicht vordergründig um einen zusätzlichen Betreuungsaspekt, sondern um einen gegenseitigen Austausch von Informationen, damit die Veränderungsfähigkeit innerhalb des Wohnprozesses und des Wohnungsverwaltungssystems aufrechterhalten werden kann.

„Wir müssen wieder dichter an unsere Mieter 'ran, früher war der Hausmeister die gute Seele des Hauses, der jeden persönlich kannte“, erklärt [Hans] Schaper [Gundlach Wohnungsunternehmen, Hannover]. Durch Verwaltungsstrukturen hätten sich die Vermieter von ihren Mietern entfernt. „Nur über Quartiersmanagement kriegt man mit, was los ist vor Ort“, meint Schaper, der sich sicher ist, dass das mittelfristig auch zu Einsparungen in der Verwaltung führt.“<sup>160</sup>

### > Mitsprache

Eine weitere Möglichkeit, die Alltagserfahrungen der Bewohner/innen in die Verwaltung einfließen zu lassen, ist ihre Mitsprache in bestimmten Bereichen, von der Hans-Richard Ebel als „das bewährte Band zwischen Wohnungsnutzern und ... Verwaltung“ schreibt.<sup>161</sup>

(→ Näheres zur Mitbestimmung in der Nutzungsphase und zu Teilselbstverwaltung siehe ab S.61)

<sup>157</sup> „Vom Verwalter zu Quartiersbetreuer“ In: MieterMagazin Oktober 2002, <http://mieterverein-berlin.de/magazin/online/mm1002/100214b.htm>

<sup>158</sup> Embacher / Wehling, <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

<sup>159</sup> Karl Wurm in: Gutmann / Haider / Havel / Stöckl (Red.): Über Bewohnerbeiligung zu Qualität, Wien 1993 (S.15)

<sup>160</sup> <http://mieterverein-berlin.de/magazin/online/mm1002/100214b.htm>

<sup>161</sup> Hans-Richard Ebel in: Kirsten Krüger (S. 324)

„Wenn der gesellschaftliche Wandel zu immer ausdifferenzierteren Verhaltens- und Lebensstrukturen führt, werden auch die Bedürfnisse und Anforderungen an das Wohnen an Differenzierung zunehmen und bedürfen einer neugestalteten sozialen Organisation und Betreuung.“<sup>162</sup>

Eine Antwort von Wohnungsunternehmungen darauf ist ein erweitertes bzw. intensiviertes Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen, wie z. B.:

- betreutes Wohnen für betagte Menschen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen,
- Angebote zur Intensivierung von Nachbarschaften; Unterstützung von Aktivitäten und Initiativen der Mieter/innen,
- soziales Management in schwierigen Situationen.<sup>163</sup>

Hierin, vor allem in der Miteinbeziehung der Betroffenen selber, liegt eine große Chance für sozial nachhaltige Strukturen im Wohnbereich.

Das dies nicht immer einfach ist und auch die Grenze zwischen Unterstützung und Bevormundung leicht überschritten werden kann, die Erwartungen an die Bewohnerschaft bezüglich gegenseitiger Nachbarschaftshilfe überzogen sein können und auch das Allheilmittel „Sozialarbeiter“ nur ein seinen vorgegebenen Bahnen funktioniert, zeigt das Modellprojekt „Integriertes Wohnen Günzburg“ / D.<sup>164</sup> Bauräger und Verwaltung der Wohnanlage ist der Bezirk. Die Zielsetzung war, kostengünstige Wohnungen für älteren Menschen, Behinderten, Singles, Alleinerziehenden in Notlagen, Familien, Wohngruppen, Spätaussiedlern und Migrant/innen zu schaffen. Das Zusammenleben der heterogenen Mieterschaft sollte von Solidarität, Selbsthilfe und gegenseitigen Hilfeleistungen geprägt sein. Durch Unterzeichnung einer entsprechenden Klausel im Mietvertrag verpflichteten sich die Mieter/innen zu Gemeinschaft, Nachbarschaftshilfe und Mitarbeit im Mieterverein.

Nachdem einige Initiativen der Bewohner/innen in der Anfangsphase zurückgewiesen wurden und lange Unklarheit darüber herrschte, welche Kompetenzen dem Bewohnerverein zukommen würden, wurden die Mitsprachemöglichkeiten und die Angebote zur Selbstverwaltung (Verwaltung der Gemeinschaftsräume, Pflege der Außenräume, Mitsprache bei Neuvermietung, Nachbarschaftsorganisation) wieder zurückgenommen und stattdessen eine Vollzeitsozialarbeiterstelle installiert.

„Der Sozialarbeiter gab an, vor allem mit Kindern und Jugendlichen zu arbeiten, aber auch den Bewohnertreff wieder ins Leben gerufen zu haben, der drei Mal pro Woche die Gelegenheit gebe, sich bei Kaffee und Kuchen auszutauschen. ‚Das Café ist eine gute Kontaktmöglichkeit‘. ... Einige waren jedoch auf die organisierten Aktivitäten nicht gut zu sprechen: ‚Wir helfen uns viel gegenseitig. Organisierte Gemeinschaftsaktivitäten benötigen wir gar nicht.‘ Andere freuten sich über das Engagement des Sozialarbeiters: ‚Hier wird immer viel organisiert.‘“<sup>165</sup>

Allerdings ist wird in dem Forschungsbericht, der vom Lehrstuhl für Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft der TU München durchgeführt wurde, auch festgestellt:

„Der Sozialarbeiter schätzt das Verhältnis der Bewohner untereinander als teilweise schwierig ein. Viele Bewohner lobten allerdings das gute Netz informeller nachbarschaftlicher Kontakte und Hilfe.“<sup>166</sup>

An der Entwicklung des Modellvorhabens Günzburg ist abzulesen, dass sozial nachhaltige Prozesse nicht planbar sind und – falls sie bestehen sollen – die Möglichkeit haben müssen, sich an die jeweilige Situation anzupassen. Auch ist ein langer Atem der Initiatoren gefragt.

---

<sup>162</sup> Gerhard Rohde in: Kirsten Krüger (S. 162)

<sup>163</sup> vgl. dazu auch Gerhard Rohde in: Kirsten Krüger (S. 163)

<sup>164</sup> in: Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 24ff)

<sup>165</sup> ebd. (S. 28f)

<sup>166</sup> ebd. (S. 28f)

Ähnliches stellen auch Jürgen Bärsch und Angelika Simbringer in ihrer schon weiter oben zitierten Untersuchung zu Gemeinschaftsräumen in Wohnhausanlagen in Nordrhein-Westfalen / D fest:

„Die Selbstverwaltungsquote der Gemeinschaftsräume verbleibt gering. Nur etwas mehr als ein Viertel der Gemeinschaftsräume werden durch die Bewohner selbst verwaltet. Wohnungsunternehmen haben häufig einen kurzen Atem. Der kurzfristige Wunsch der Unternehmer nach Reibungslosigkeit des Vermietungsgeschäfts und Sauberkeit der Anlagen führt schnell dazu, dass Gemeinschaftsräume an etablierte externe Träger oder Vereine vermietet werden oder die Rückumwandlung in Wohnungen beschlossen wird. Schwankungen in der Nutzungsintensität sind jedoch normal, wenn selbstorganisierte Bewohnergruppen dominieren.“<sup>167</sup>

(→ zu „Integriertes Wohnen Günzburg“ siehe auch unter Beispiele S. 98)

### > soziales Management

„[Bestandteile ihrer idealen Wohnung wären:]

- ein Angebot für ein soziales Netzwerk im Haus ‚damit man nicht so anonym wohnen muss‘ (eine Art ‚Dorfprinzip‘, auch als eventuelle Erleichterung in der Kinderbetreuung; ...)
- ein Mediationsangebot für Nachbarschaftskonflikte“

(aus: Gespräch mit Sabine B., 38, selbstständig berufstätig, zwei Kleinkinder, 6 und 2 Jahre. Siehe auch S. 85)

Im Forschungsprojekt „Neue Dienstleistungen im Wohnungssektor“ des SRZ (Stadt+ Regionalforschung), Wien, führen die Autor/innen Karl Crasny, Bernhard Schöffmann und Eva Stocker auch Befragungen in sechs Wohnhausanlagen außerhalb Wiens durch. Die Anlagen waren entweder vor 1970 gebaut oder nach 1995. Die Fragen lauteten u. a. nach der Wichtigkeit von wohnungsbegleitenden Dienstleistungen.

Das größte Interesse bestand in einem zusätzlichen Angebot bei Renovierungen und Reparaturen (56 % der antwortenden Haushalte kreuzte dieses Zusatzangebot als „wichtig“ an). An zweiter Stelle lagen „zusätzliche Beratungsangebote“ (49 %) und „vermehrte Konfliktschlichtungsaktivitäten“ (49 %).<sup>168</sup>

Gleichzeitig wurde die „Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten“ von knapp über 70 % der Befragten als „wichtig für die Wohnzufriedenheit“ angesehen.<sup>169</sup>

Von der Verwaltungsseite konstatiert Georg Pilarz in einem Tagungsbericht des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen:

„Die Kosten für das Schaffen und Aufrechterhalten von hoch qualifizierten und gut organisierten Kundenbetreuungsstellen sowie auch erforderlichenfalls des Zukaufs qualifizierter Mediationsleistungen liegen weit unter dem Schadenspotenzial nicht bewältigbarer Konflikte.“<sup>170</sup>

Der weitaus häufigste Problemkreis ist übrigens, so Nadja Horvath in derselben Publikation, „Lärm“.<sup>171</sup> Michael Pech stellt dasselbe fest: „Konflikte zwischen (Wohnungs-) Nachbarn ... umfassen typischerweise das Lärmproblem ...“.<sup>172</sup>

---

<sup>167</sup> Bärsch / Simbringer in: Kirsten Krüger (S. 339)

<sup>168</sup> Crasny / Schöffmann / Stocker: Neue Dienstleistungen im Wohnungssektor, Wien 2006 (S. 52)

<sup>169</sup> ebd. (S. 51)

<sup>170</sup> Georg Pilarz in: Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Landesgruppe Wien (Hsg.): Bewohnerkonflikte, Wien 2003 (S. 77)

<sup>171</sup> Nadja Horvath in: ebd. (S. 97)

<sup>172</sup> Michael Pech in: ebd. (S. 43)

## > Wohnen und Arbeiten

Eine neue Dimension „ganzheitlicher Quartiersverwaltung“ (Hans Schaper, Gundlach Wohnungsunternehmen) zeigt, wie schon weiter oben angeführt, die Wohnbau Gießen GmbH/ D:

„Die Wohnbau Gießen GmbH mit ca. 8.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sah sich Ende der 90er Jahre aus verschiedenen Gründen vor die Notwendigkeit gestellt, die vorhandenen Serviceleistungen zu optimieren und zu erweitern und in allen Bereichen ihrer Tätigkeit Elemente der Kundenorientierung in den Vordergrund zu stellen. Zugleich ergab sich mehr und mehr die Notwendigkeit, die soziale Integration der Mieter im Wohngebiet voranzutreiben.

Probleme bereitete auch der über viele Jahre, ja Jahrzehnte aufgelaufene Sanierungs- und Modernisierungsrückstand. Es war abzusehen, dass eine Behebung des Staus mit den herkömmlichen Mitteln nicht durchführbar, insbesondere nicht finanzierbar war.“<sup>173</sup>

Daraufhin wurde auf Initiative des Unternehmens eine Tochtergesellschaft, die „Wohnbau Mieterservice GmbH“ gegründet, die zur Hälfte von der Wohnbau Gießen GmbH und der Stadt Gießen übernommen wurde. Ziel und Zweck der neuen Gesellschaft ist die Aufarbeitung der angeführten Probleme, das Angebot der Leistung an andere Wohnungsunternehmen, aber auch – und das ist für meine Untersuchung soziale nachhaltiger Möglichkeiten im Wohnbau von besonderem Interesse – die Einstellung arbeitsloser Mieter der Wohnbau Gießen GmbH.

„Die Mehrzahl der 50 Mitarbeiter des neuen Unternehmens sind Mieter der Muttergesellschaft ... Viele der neuen Mitarbeiter, die langzeitarbeitslos waren, konnten mit Unterstützung und in enger Zusammenarbeit mit der Arbeitsverwaltung gewonnen werden. ... Ehemals langzeitarbeitslose Mitarbeiter haben sich größtenteils als sehr leistungswillig und leistungsfähig herausgestellt. Gleichzeitig hat sich aber die Notwendigkeit der kontinuierlichen Betreuung und Motivierung der Mitarbeiter erwiesen. Die ungewohnte Verpflichtung zur Arbeitsleistung, aber auch persönliche Probleme wie zum Beispiel Verschuldung führen teilweise zu Einbrüchen und müssen aufgefangen werden. Dieser Komplex war nicht problemfrei ... Es gab durchaus auch aus dem Kreis der Gesellschafter heraus die Befürchtung, dass die Hypothek der unbefristeten Beschäftigung einer großen Zahl von ehemals Langzeitarbeitslosen mit den entsprechenden Schwierigkeiten das Unternehmen in der Außenwirkung sowie wirtschaftlich überfordern könnte.“<sup>174</sup>

Die „Wohnbau Mieterservice GmbH“ arbeitet an einem Ausbau ihrer Dienstleistungspalette und der vorhandenen Aktivitäten. „Dazu wird der Personalstand im laufenden Geschäftsjahr um weitere 50 % auf ca. 75 Personen ausgeweitet.“<sup>175</sup>

---

<sup>173</sup> Volker Behnecker in: Kirsten Krüger (S. 196f)

<sup>174</sup> ebd. (S. 199)

<sup>175</sup> ebd. (S. 203)

## ▪ SANIERUNG / UMBAU

„Die BIG [Österr. Bundesimmobiliengesellschaft] verbaut etwa 250 Millionen Euro pro Jahr, von denen nur ein geringer Teil Neubauten sind – der weit überwiegende Großteil sind Generalsanierungen und Zubauten. Und dieser Befund trifft sicherlich nicht nur auf die BIG zu, sondern gilt quer durch die Branche. Gerade auch angesichts der aktuellen Nachhaltigkeitsdebatte ist es nicht immer sinnvoll, neu zu bauen, wenn nutzbare Substanzen vorhanden sind. Trotzdem nehmen an großvolumigen Sanierungsausschreibungen der BIG nur wenige teil, während Neubauwettbewerbe mit relativ geringen Bausummen geradezu überrannt werden.“<sup>176</sup>

Sanierungen und Umbauten sind bei sozial nachhaltigen Überlegungen im Wohnbau wichtige Bereiche. Wien hat eine längere und positive Erfahrung mit Sockelsanierungen<sup>177</sup> von Altbauten. Eine aktuelle Herausforderung sind die Großwohnsiedlungen, die ab den 1950er Jahren für eine einheitliche Zielgruppe (Familien) gebaut wurden und die in ihrer Wohnstruktur nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen.

„Beim Umbau geht es nicht mehr nur um alte, gar bauhistorisch bedeutende Bausubstanz. Vielmehr steht in Deutschland und Europa der breite Gebäudebestand, der zwischen 1950 und 1980 gebaut wurde, auf dem Prüfstand. Das gilt für alles, was in dieser Zeit entstanden ist: Wohnungen (Eigenheime wie Sozialwohnungen), Büro- und Gewerbebauten, Kaufhäuser, soziale Infrastruktur (...) und technische Infrastruktur (...) – insgesamt wohl die Hälfte des Gebäudebestands. Dessen Umstrukturierung ist in vollem Gange, und der Umgang mit ihm ist in erster Linie pragmatisch und nüchtern. Ob umgenutzt, umgebaut oder abgerissen und neu gebaut, modernisiert oder instand gesetzt wird, ist zunächst meist Resultat von schlichten Kostenkalkülen.“<sup>178</sup>

### > Punkthochhaus „Stacken“

Zum sozial nachhaltigen Umbau eines Punkthochhauses gibt es ein Beispiel in Göteborg / S von 1982. Das Hochhaus war längere Zeit leer gestanden. Der Umbau kam dadurch zustande, dass der einstige Architekt, Lars Ågren, der Hauseigentümerin, einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft, vorgeschlagen hatte, das Haus durch eine Umnutzung wieder vermietbar zu machen. Der Architekt hatte, wie er selber sagt, die insgesamt neun Punkthochhäuser „in den 50er Jahren geplant, in den 60er Jahren gebaut, in den 70er Jahren standen sie leer und in den 80er Jahren wurden sie umgebaut.“<sup>179</sup>

Die Wohnbaugesellschaft erklärte sich dazu bereit und die Stadt Göteborg übernahm die Planungskosten. Realisiert wurde unter Einbeziehung der künftigen Mieter/innen das Gemeinschaftswohnhaus „Stacken“ (Ameisenhaufen):

Die vormals identischen Wohnungen wurden durch Ummontieren der Fertigbetontafeln in Wohnungen unterschiedlicher Größe umgewandelt. Im Erdgeschoß wurde ein Café eingeplant und „ein bisschen weiter weg“ (wie es auf der Homepage von Stacken<sup>180</sup> zu lesen ist) eine Werkstatt und ein Fotolabor, die von den Mieter/innen kostenlos benutzt werden können. Im fünften Obergeschoss gibt es die weiteren gemeinschaftlichen Einrichtungen: eine große Küche plus großem Essraum und ein großes Spielzimmer.

Das Haus wurde von Beginn an von den Mieter/innen gemeinschaftlich teilselbstverwaltet, 2000 wurde es von ihnen gekauft und zusätzlich ein Beherbergungsbetrieb gegründet.

<sup>176</sup> Christoph Stadlhuber in: departure (Red.): White Paper. focus: Architektur, Wien 2008 (S. 17f)

<sup>177</sup> Eine Sockelsanierung ist eine von der Stadt Wien geförderte, umfassende Wohnhaussanierung bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen, wobei für den Erhalt der Förderung mind. 1/3 der Wohnungen einen schlechten Standard (C- od. D-Kategorie) aufweisen müssen.

<sup>178</sup> Johann Jessen / Jochem Schneider in: Wüstenrot Stiftung (Hg.): Umbau im Bestand, Stuttgart [u. a.] 2008 (S. 39)

<sup>179</sup> Erwin Mühlestein: Das andere Neue Wohnen, Zürich 1986 (S. 92)

<sup>180</sup> <http://www.stacken.org/>



© Mats Petersson, in: Olsson / Olofsdotter (Red.): Housing Research and Design in Sweden, Stockholm 1990 (S. 218)  
 „The Stacken collective building and some of the residents.“ (Architekt: Lars Ågren, Göteborg 1982)

### > Plattenbauten

Sozial nachhaltige Sanierung von Plattenbausiedlungen der 1960er und 1970er Jahre ist z. B. für Österreich und Deutschland auch eine Frage in Bezug auf den demografischen Wandel der Bevölkerung.

„Manche Wohngebiete werden schon in den nächsten Jahren die für das Jahr 2030 prognostizierten Altersstrukturen Deutschlands erhalten. Typisch dafür sind Neubausiedlungen der 60er Jahre, die damals überwiegend von jungen Familien mit Kindern bezogen wurden. Heute sind die jungen Eltern von damals im Rentenalter, die Bewohnerschaft ist insgesamt gealtert.“<sup>181</sup>

Somit stellen sich zukünftige Anforderungen an diese Wohngebiete:

- Schaffung von entsprechenden Wohnungen und eines entsprechende Wohnumfeldes für alternde Menschen.
- Umzugsmanagement für umzugswillige ältere Mieter/innen.
- Wer zieht neu ein? (Junge? Familien? Migrant/innen?)
- Für wen kann eine Siedlung aus den 60er Jahren attraktiv gemacht werden?

„Eine Stadt aus 36 000 mehr oder weniger identischen Wohnungen kann eine differenzierte Bewohnerschaft weder anziehen noch halten“ schreibt die interdisziplinäre Gruppe „raumlabor berlin“ in ihrer Untersuchung von Halle-Neustadt, einem Ende der 1960er Jahre in der ehemaligen DDR gebauten Stadtteil um eine große Chemiefabrik. Halle-Neustadt ist in seiner Problematik (Wegfall eines Großteils der Arbeitsplätze, große Abwanderung, große Wohnungsleerstände) nicht mit den Plattenbauten Wiens vergleichbar, aber es kann interessant sein, sich die Aktivitäten in Halle-Neustadt anzusehen.

<sup>181</sup> Tobias Robischon in: Kirsten Krüger (S. 205)

## >> „Hotel Neustadt“

2003 wurde vom Thalia Theater in Halle / D ein Projekt von und für Jugendliche initiiert, bei dem eine der fünf „Scheiben“ des Zentrums von Halle-Neustadt (von diesen „Scheiben“ standen vier von den fünf schon seit einigen Jahren leer) einige Monate lang von den jungen Neustädtern als „Hotel Neustadt“ eingerichtet und betrieben wurde.

Die Ausgangsüberlegungen des Projekts waren die Fragen, was Jugendliche zwischen 14 und 18 Jahren interessieren könnte.

„Wer bin ich? Wie will ich leben? Wie wohnen? Fragen, die junge Menschen bewegen. Ihre eigenen, ganz individuellen Wege finden, es anders, besser machen als sie es gewohnt sind. ... WOHNEN – das Schlüsselwort. Die Idee des temporären Wohnprojekts von, für und mit Jugendlichen war entstanden. Hinzu kam die Suche nach einem neuen Konzept für das vom Thalia Theater initiierte Festival „Hundstage“. Die Verknüpfung des von Jugendlichen entworfenen und betriebenen Hotels mit einem internationalen Festival drängte sich förmlich auf. Ein Hotel – ein Beherbergungs-, Arbeits- und Veranstaltungsort in dem Jugendliche neben Theaterleuten und internationalen Künstlern wohnen und gemeinsam agieren. Ein Ort der Kommunikation. ... Die „Scheibe A“, Block 007, der Achtzehngeschosser in der Neustädter Passage 18, direkt am Neustädter Platz sowie der gegenüber gelegene S-Bahnhof von Halle-Neustadt gaben das ideale Ensemble für das geplante Wohn- und Festival-Hotel.“<sup>182</sup>



Foto aus: <http://www.hotel-neustadt.de/>

Die Auswertung des Projekts ergab über 100 beteiligte Jugendliche bei der Planung, beim Ausbau der Zimmer und beim Betrieb und ein zu 80 % ausgebuchtes Hotel mit prominenten Gästen (wie der Bürgermeisterin von Halle und ihren Dezernent/innen).

## > Integration

Vera Kappeller und Christoph Gollner schreiben in der Publikation „Plattenbausiedlungen. Zur Erneuerung des baukulturellen Erbes in Wien und Bratislava“<sup>183</sup>, dass die Lebensqualität in den von ihnen untersuchten Großwohnanlagen von den Bewohner/innen als vorwiegend positiv erlebt werde und es auch tatsächlich sei (z. B. vergleichsweise deutlich niedriger Kriminalitätsrate und Drogendelikte als in den umliegenden Bezirken<sup>184</sup>). Die Großwohnanlagen leiden allerdings an einem gravierenden Imageproblem. Zudem an einem deutlichen Trend Richtung Alterung der Bewohnerschaft und an einem

<sup>182</sup> aus: <http://www.hotel-neustadt.de/>

<sup>183</sup> Vera Kapeller (Hg.): Plattenbausiedlungen, Stuttgart 2009

<sup>184</sup> vgl. dazu auch: Vera Mayer: Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava, Wien 2006 (S. 169)

– bedingt durch die erst vor kurzem erfolgte Öffnung der Gemeindebauten für Österreicher/innen mit Migrationshintergrund und durch eine EU-Richtlinie von 2005 ausländische Staatsbürger betreffend – relativ hohen Zuzug dieser Mieter/innengruppen innerhalb von nur wenigen Jahren.<sup>185</sup>

In einer Expertise im Auftrag des Ministeriums für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen zum Thema „Interkulturelles Zusammenleben und soziale Herausforderungen in ausgewählten Großsiedlungen“ werden zwei Beispiele als erfolgreich genannt.

Ein kommunales Wohnungsunternehmen in Malmö / S, das seit den frühen 1990er Jahren zu seinen baulichen Sanierungsmaßnahmen auch soziale Maßnahmen setzt. In 10 Punkten zur Entwicklung des Stadtteils Rosengård wird u. a. der Respekt vor den Bedürfnissen der Mieter/innen, die zentrale Rolle des Hausmeisters und von Vertrauensleuten in den einzelnen Stockwerken, Maßnahmen zur Bildung von stabilen Netzwerken innerhalb der Siedlung und die Entwicklung von sozialem Selbstmanagement und Selbstverantwortung der Bewohner/innen betont.

Weiters – und das halte ich als eine der Grundlagen für soziale Nachhaltigkeit für bedeutsam – ist dem Unternehmen eine gute Informationspolitik wichtig.

„So erhält jede Mieter eine Broschüre in der Sprache, die er tatsächlich versteht. Zudem informiert der Hausmeister mündlich. MBK [Malmö Municipal Housing Corporation] hilft den BewohnerInnen zu lernen, wie sie in multikulturellen Nachbarschaften leben können. Dazu zählt: klare, unmissverständliche Anforderungen an alle BewohnerInnen zu formulieren („residence behaviour“), den kleinsten gemeinsamen Nenner zu finden, zur Einmischung sowie zur Bildung von eigenen Netzwerken für soziale Aktivitäten zu ermutigen. Klarheit und Ermutigung sind damit wichtige Schritte, um das Hauptziel eines Wohnunternehmens zu realisieren: dass die Leute in einer funktionierenden Nachbarschaft leben können, die auf ihren eigenen zwei Füßen steht (robustes Quartier).“<sup>186</sup>

Als zweites Beispiel wird ein Projekt der Expertisenverfasserin (LED Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH) vorgestellt, das in dem europäischen Forschungsprojekt „NEHOM – Neighbourhood Housing Models“ als Beispiel für einen „innovativen Lösungsansatz“ zitiert wird. Im Berliner Viertel in der Stadt Monheim / D wurden zur „Stärkung der Identität mit der Siedlung sowie [zur] Stabilisierung der BewohnerInnen“ zwischen 1997 und 2000 160 Mieter/innengärten im Rahmen von Wohnumfeldverbesserungen in Verbindung von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen errichtet.

„Trotz Kontroversen und viel Skepsis, z. B. weil öffentlicher Raum privatisiert wurde, kann das Projekt heute insgesamt als erfolgreich bezeichnet werden. Ein anschaulicher Beweis ist, dass die Nachfrage das Angebot an Mietergärten übersteigt und das Projekt weitergeführt wird, vorstellbar sind bis zu 350 Mietergärten. Das europäische Forschungsprojekt „NEHOM – Neighbourhood Housing Models“ ... kommt in seiner Fallstudie zu folgenden zentralen Ergebnissen:

- Die Mietergärten haben das Berliner Viertel städtebaulich und wohnungswirtschaftlich aufgewertet. Damit erzeugt es imagefördernde und identifikationsstiftende Wirkung.
- Es ist ein erheblicher individueller Nutzen entstanden. Die Gärten werden als Bereicherung der persönlichen Wohn- und Lebenssituation erlebt.
- Nachbarschaftliche Kontakte sowie das Solidargefühl unter den NutzerInnen der Mietergärten konnte verstärkt werden. Die intensive Auseinandersetzung der BewohnerInnen untereinander ,bietet eine gute Plattform, um die lokale Diskussionskultur zu fördern (und) Konflikte (z. B. auch des interkulturellen Zusammenlebens) auszuhandeln ...‘
- Eine verbesserte Selbstorganisation oder ein verstärktes Engagement für Stadtteilaktivitäten konnte bislang nicht verzeichnet werden. ...“<sup>187</sup>

---

<sup>185</sup> Vera Kapeller (S. 111ff)

<sup>186</sup> Tamara Frankenberger: Interkulturelles Zusammenleben und soziale Herausforderungen in ausgewählten Großsiedlungen Nordrhein-Westfalens, Rating 2002 (S. 20f), [http://www.leg-nrw.de/fileadmin/leg-nrw.de/Gesellschaften/LEG\\_Arbeitsmarkt-\\_und\\_Strukturentwicklung/referenzen/8/downloads/Expertise\\_IkuZ\\_LEG\\_AS.pdf](http://www.leg-nrw.de/fileadmin/leg-nrw.de/Gesellschaften/LEG_Arbeitsmarkt-_und_Strukturentwicklung/referenzen/8/downloads/Expertise_IkuZ_LEG_AS.pdf)

<sup>187</sup> ebd. (S. 22f)



### **> Ausblick**

Sanierungen und Umbau von Wohnhausanlagen aus den Jahren zwischen 1950 und 1980 sind aktuell und zukünftig wichtige Themen im sozialen Wohnbau. Die Beachtung sozial nachhaltiger Aspekte (Image, Nachbarschaft, Selbsthilfe, Mitsprache, Mitverantwortung) und Anpassungen an heutige Wohnbedürfnisse (unterschiedliche Wohnungsgrößen, privater Freiraum, halböffentliche Begegnungs- und Kommunikationsflächen, technische Anschlüsse, Sicherheit) werden nötig werden.

Ich konnte in meinem Forschungsprojekt die Thematik nur kurz anreißen. Es bedürfte meiner Meinung nach aber einer vertieften Untersuchung hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit zu zukünftige Sanierungen und Umbauten von Wohnhausanlagen aus diesen Jahrzehnten in Wien.

## ERKENNTNISSE UND AUSBLICK

Soziale Nachhaltigkeit ist eine Querschnittsmaterie, die die Bereiche ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit ergänzt und für eine gesamtheitliche Erfassung nicht getrennt von ihnen gesehen werden kann.<sup>188</sup>

Um dem Anspruch auf soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau gerecht zu werden, müssen soziale Fragestellungen entlang des gesamten Planungs-, Bau- und Wohnprozesses mitbedacht und mit einbezogen werden.

Für den langfristigen Erhalt sozialer Prozesse und Strukturen ist es notwendig, sie entwicklungsfähig zu gestalten.<sup>189</sup> Daher kann soziale Nachhaltigkeit nicht als festgelegte bzw. festlegbare Strategie gesehen werden.

Die Schlüsselbegriffe für eine gelungene Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau liegen nach den Erkenntnissen des Forschungsprojekts in Sorgfalt, Pragmatismus und Geduld.

- Sorgfalt in allen Bereichen der Planung, in der Materialauswahl und in der Berücksichtigung konkreter Wohnerschwerisse (wie Stauraummangel, Lärm, mangelnder Hitze- und Windschutz etc.)
- Pragmatismus, da soziale Nachhaltigkeit auf Dauer keine „good will“-Aktion sein kann, sondern die Energie-, Zeit- und Finanzressourcen der beteiligten Personen und Unternehmen berücksichtigen muss. Pragmatismus aber auch in der Erkenntnis, dass Lösungen, die möglichst viele Faktoren berücksichtigen dauerhafter sind.
- Geduld ist in der Umsetzung sozial nachhaltiger Zielsetzungen notwendig. Die Untersuchung zeigt, dass in der Praxis nicht sofort Erfolge erwartet werden können. Auch bereits eingetretene Erfolge müssen eventuell wieder an veränderte Bedingungen angepasst werden. Dabei treten die Vorteile einer sorgfältigen und vorausschauenden Planung zu Tage.

Als Schwerpunkte für weitere Forschungsvorhaben zur sozialen Nachhaltigkeit scheinen mir nach den in meiner Untersuchung gemachten Erfahrungen folgende Themenbereiche besonders für eine vertiefte Recherche empfehlenswert:

- Eine Untersuchung zu den gesamten Lebenszykluskosten eines Wohnbaus / einer Wohnhausanlage und somit zur Leistbarkeit für die Bewohner/innen.
- Eine nähere Untersuchung zu den Bedürfnissen und Wohnvorstellungen von Kindern und Jugendlichen ab 10 Jahren. Die mangelnde Berücksichtigung dieser Nutzergruppen wird in vielen Evaluierungen erwähnt.
- Sanierungen und Umbauten sind ein Hauptteil von Wohnbautätigkeiten. Zusätzlich werden in nächster Zeit in Wien und europaweit Sanierungen und Umbauten von Wohnhäusern bzw. Wohnhausanlagen der 1950er bis 1980er Jahre aktuell. Gründe dafür sind neben bautechnischen Aspekten ihre Anpassung an demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen (ein sehr homogener, hoher Anteil an älterer Bewohnerschaft in Gemeindebauten einerseits und der verstärkte Zuzug von Migrant/innen und Österreicher/innen ausländischer Herkunft andererseits). Gerade in diesem Zusammenhang können sozial nachhaltige Zielsetzungen einbezogen und entsprechende Forschungen vertieft werden.

---

<sup>188</sup> Vgl. dazu auch Claudia Empacher/ Peter Wehling: Soziale Nachhaltigkeit. Perspektiven der Konkretisierung und Operationalisierung (Hg.: Institut f. sozial-ökologische Forschung) Frankfurt/Main 1998, <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>  
<sup>189</sup> ebd., <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>

## **INTERVIEWS**

## > Jugendliche / Jugendexperte

### ▪ Elsa S., 11, Schülerin

Das Gespräch wurde am 13. 11. 2009 geführt.

Elsa S. ist 11 und mit ihrem älteren Bruder und ihrer Mutter vor kurzem umgezogen. Sie haben zuvor gemeinsam mit ihrem Vater in einer 66 qm-Altbauhauptmietwohnung mit einer großen Terrasse gewohnt und sind jetzt in eine größere, neu ausgebaute Dachgeschosswohnung mit kleinem Balkon gezogen. Die neue Wohnung liegt in einem sanierten Wohnhof in einem preisgünstigeren Bezirk. Elsa besucht ein Gymnasium.

Wohnen ist für sie sehr wichtig: „Ich will nach der Schule nach Hause gehen, nicht wo anders hin.“ Die Wohnung soll gemütlich und hell sein, die Größe ist für sie nicht so wichtig. Sie sollte allerdings eine Terrasse (oder einen anderen Freiraum) haben und ihre Freunde sollten sich darin wohl fühlen. Sie sollte auch geschützt vom Verkehrslärm sein.

Sehr wichtig ist ihr die Lage der Wohnung: Sie sollte nahe bei den Freunden sein (durch den Umzug in einen anderen Bezirk wohnen ihre besten Freundinnen jetzt nicht mehr gleich gegenüber, was sie sehr bedauert), in der Nähe von Geschäften, in der Nähe von der Schule und sollte insgesamt in einer belebten Gegend („viele Leute auf der Straße“) liegen. Die Wohnung soll, wenn sie nicht in der Nähe von all dem ist, zumindest eine schnelle Verbindung dorthin haben.

Ihr Zimmer in der neuen Wohnung ist „ganz hinten, am weitesten weg vom Eingang“, was ihr sehr gefällt (→ vgl. auch Interview mit Tamara, 12) und auch die Aussicht aus ihrem Fenster: sowohl auf das Haus als auch auf Wien.

Ihr Zimmer sollte klein sein, „es ist dann gemütlicher“. Ihr Bett hat sie geschützt hinter ein Regal gestellt. Sie ist dabei, ihr Zimmer zu dekorieren, damit es, wenn man reinkommt „Willkommen!“ sagt und „Man soll auch sehen, dass es mein Zimmer ist.“

Die restliche Wohnung soll mit vielen Pflanzen sein, mit großen Fenstern, mit einem Sofa oder Matratzen am Boden, wo alle zusammen sein können.

Dass das Badezimmer jetzt gleich neben ihrem Zimmer ist, findet sie praktisch.

Die Nachbarn sind für sie wichtig, man sollte zu ihnen gehen können, wenn man seinen Schlüssel vergessen hat oder Butter fehlt. Man sollte auch eine Party machen können, ohne das sie sich beschweren.

Ein Hof ist für sie sehr wichtig. Der Hof des bisherigen Wohnhauses war zum Spielen zu klein, er war ohne Pflanzen und mit Müllcontainern vollgestellt. Der jetzige Hof ist eine Spielstraße zwischen den beiden Hausteilen, in der sich – „nicht immer, aber oft“ – viele Kinder aufhalten.

Von außen soll das Haus einladend wirken, und es sollte kein Müll vor dem Eingang herumliegen.

Ihr neues Wohnhaus hat unten einen türkischen Lebensmittelladen mit einem sehr netten Besitzer, der auch sonntags offen hat. Es gibt ein türkisches Restaurant im Nebenhaus mit sehr guter Küche und einem eigenen Partyraum und einem Raum zum Fußballschauen.

„Zuhause“ hat bei ihrer alten Wohnung schon beim Eingangstor begonnen, jetzt beginnt es erst bei der Wohnungstür, weil sie die Leute im Haus noch nicht so gut kennt.

▪ **Tamara R., 12, Schülerin**

Das Gespräch wurde am 16. 11. 2009 geführt.

Tamara R. ist 12 und besucht ein Gymnasium. Sie lebt seit ca. zwei Jahren in einer getrennten Familie und wohnt seither vorwiegend bei ihrer Mutter. Die beiden bewohnen eine Altbauhauptmietwohnung mit zwei großen Zimmern, einem sehr kleinen Zimmer und einer kleinen Küche. Eines der großen Zimmer ist ihres. Da ihre Mutter als Individualraum nur ein sehr kleines Schlafzimmer hat, ist ein Umzug innerhalb der nächsten zwei Jahre geplant.

Für Tamara ist wohnen sehr wichtig „es ist dort, wo ich lebe“. Wichtig ist ihr auch, dass die Wohnung in der Nähe der Schule ist bzw. eine gute Verkehrsanbindung zu ihr hat (zur Zeit hat sie eine gute Anbindung) und sie findet es gut, dass, so wie jetzt, Geschäfte und auch Freizeitangebote (Kino, Theater, Park) in der Nähe sind. Die Wohnung soll hell sein.

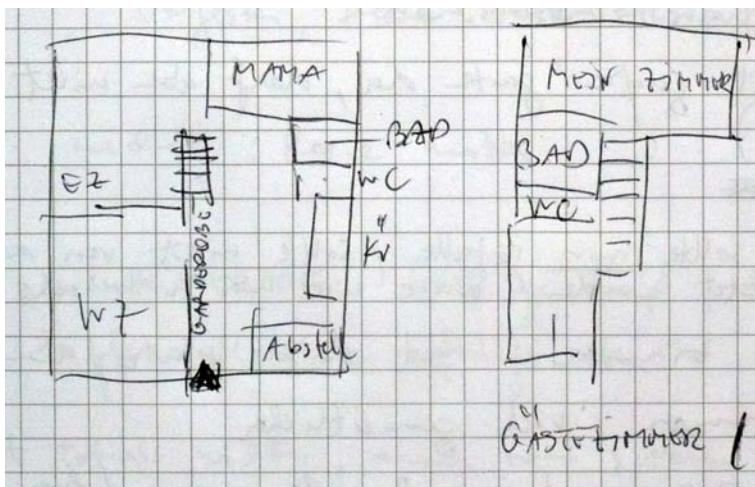
Sie legt Wert darauf, dass sie ihre Zimmer selber einrichten kann („weil sonst wäre ich nur zu Besuch“). Ein großes Zimmer hat für sie den Vorteil, dass es viel Platz gibt, aber ein kleines Zimmer findet sie gemütlicher. Das Zimmer muss aber auf jeden Fall noch Platz für eine Freundin zum Übernachten bieten. Wichtig ist ihr auch, dass ihr Zimmer nicht nahe beim Eingang bzw. beim Vorzimmer, sondern eher geschützt im hinteren Teil der Wohnung liegt. (→ Vgl. dazu auch die Interviews mit Laurenz S., 13, und Elsa S., 11.)

Ein Wohnzimmer sollte für sie ein größerer Raum sein, mit einem großen Tisch, der Platz für Gäste bietet, für einen Fernseher, eine Couch. Es sollte gemütlich („voller“) sein. Die Küche sollte einen (zumindest kleineren) Esstisch für die Bewohner haben.

An ihrer derzeitigen Wohnung findet sie es schwierig, dass man zwischen den Zimmern alles hört. „Mein neues Zimmer sollte absolut schalldicht sein.“

Die Nachbarn sollen nett sein. Das Haus sollte einen Raum für Fahrräder und einen Keller besitzen. „Gut wäre noch ein zusätzlicher Stauraum im Geschoss für die Stockwerksbewohner, damit man Sachen, die man nicht so oft braucht, dort unterbringen kann.“

Wenn sie und ihre Mutter in ca. zwei Jahren umziehen, wäre ihr ideales Wohnen: „Ein Stockwerk für mich.“



Tamaras idealer Wohnungsgrundriss für die neue Wohnung  
(gezeichnet nach ihren Angaben)

▪ **Laurenz S., 13, Schüler**

Das Gespräch wurde am 11. 11. 2009 geführt.

Laurenz S. ist 13, der Bruder von Elsa (→ vgl. das Interview mit Elsa S., 11) und kommt auf meine Frage, was für ihn „Wohnen“ bedeutet, ins Schwärmen. „Wohnen ist für mich SEHR wichtig. Dein Zimmer spiegelt deinen Geschmack, deinen Charakter wider. Man verbringt ja die meiste Zeit in der Wohnung. Du musst essen, schlafen, lernen. Dort ist deine Familie, Leute die mit dir reden. Die Wohnung muss eine gute Atmosphäre haben.“

Laurenz spielt in einer Band und hat in seinem Zimmer einige Musikinstrumente.

Wichtig beim Wohnen ist ihm sein eigenes Zimmer, in dem er

- „allein sein und seine Ruhe und Privatsphäre haben kann“,
- mit genügend und angenehmem Licht (untertags und auch am Abend),
- mit Frischluft,
- mit einer guten Aussicht, auch auf Grün.

Wichtig ist ihm aber auch – was vor allem nach dem erst kürzlich erfolgten Umzug ein Thema für ihn ist – die Lage der Wohnung. „Umziehen ist schwierig, wenn man mal Freunde gefunden hat.“ Aber auch eine zentrale Lage in der Stadt und dass die für ihn wichtigen Geschäfte in der Nähe sind. Ein Park in der Nähe ist für ihn nicht mehr wichtig.

Die Lage seines Zimmers innerhalb der Wohnung sollte nicht direkt beim Eingang sein („ist nicht so geschützt“), aber auch nicht so, dass jeder seiner Schritte, jedes Kommen und Gehen gemerkt wird. Sein Zimmer soll groß genug sein, um auch Freunden Platz zu bieten.

Als Problem in der neu bezogenen Dachwohnung findet er, dass die Zwischenwände innerhalb der Wohnung nur aus Rigips und entsprechend hellhörig sind.

Das Wohnzimmer: ist sehr wichtig. Es muss gemütlich sein, mit einem Sofa und zum Fernsehschauen. Die Küche: sollte auch Essraum sein und gut zum Arbeiten. Der Eingangsbereich: ist das „Willkommen“, der erste Eindruck. Er sollte geräumig und nicht allzu voll gestopft sein.

Ein wohnungsbezogener Freiraum (den er in der bisherigen Wohnung in Form einer großen Terrasse hatte): ist sehr wichtig, wegen Sonne, draußen essen, Frischluft.

Nachbarn sind für ihn wichtig: Sie sollten sympathisch sein und „nicht allzu gestresst“ („Ihr müsst dann und dann zum Spielen aufhören“). Er möchte wissen, wer wo wohnt und wie die Menschen im Haus sind. (Umgekehrt findet er es nicht so gut.)

Das Haus sollte insgesamt eine gute Atmosphäre haben. Wichtig ist der Eingangsbereich („der erste Eindruck“), der Lift und der Bereich vor der Wohnung.

Ob das Haus einen Hof hat, ist für ihn nicht mehr wichtig. Er schätzt es allerdings am neuen Wohnhaus sehr, dass sich im Erdgeschoss ein kleiner türkischer Supermarkt mit einem sehr freundlichen Besitzer befindet („kein Billa, man kennt sich, das ist gut, dörflich“), der auch sonntags offen hat.

Gemeinschaftsräume im Haus kennt er von einem Freund und würde sie sehr begrüßen, zum Feiern, aber vor allem zum Musikmachen.

Wohnen beginnt für ihn in der neuen Umgebung derzeit, wenn er aus dem Lift aussteigt und „in seinem Stock“ ist.

Er möchte mit 18 ausziehen, in „etwas Eigenes“, eventuell mit einem Freund. Eine WG („eventuell auch zu Dritt“) kann er sich während der Studienzeit vorstellen, „danach sicher nicht mehr“.

Gefragt nach den Kosten: Wohnen ist ihm so wichtig, dass er dafür auch jetzt schon Geld ausgeben würde.

▪ **Selim A., 18, derzeit Transitarbeitskraft**

Das Gespräch wurde am 23. 11. 2009 geführt.

Selim A., 18, ist derzeit Transitarbeitskraft. Zusätzlich dazu besucht er seit einem Jahr eine Abendschule für Bürokaufmann, aber lieber möchte er eine Lehrstelle finden. Er wohnt gemeinsam mit seinem etwas älteren Bruder und seiner jüngeren Schwester bei seinen Eltern in einem Gemeindebau im 3. Wiener Gemeindebezirk. Dort geht es ihm sehr gut, er möchte aber, sobald es sein Einkommen erlaubt, in eine eigene Wohnung ziehen.

Wohnen und eben auch eine eigene Wohnung sind für ihn sehr wichtig. Er möchte, wegen der geteilten Kosten, aber auch wegen der Gemeinschaft, gerne mit Freunden, maximal aber nur zu Viert wohnen. Dabei ist es für ihn nicht notwendig, ein eigenes Zimmer zu haben – bei vier Personen wären zwei Zimmer und ein Wohnzimmer sehr okay. Die Zimmer sollten aber, um die Privatsphäre zu sichern, auf alle Fälle separat und nicht durch das Wohnzimmer erreichbar sein. Die Küche braucht er nur zum Kochen, Vorzimmer als Garderobe und zum Durchgehen, Badezimmer und WC Standard. Wichtig wäre für ihn, falls die Waschmaschine in der Wohnung keinen Platz hat, eine Waschküche auf der Stiege.

Ein privater Freiraum und auch ein Hof oder eine Grünfläche sind für ihn nicht (mehr) wichtig. Die Wohnung sollte sonnig sein, an die Nachbarn stellt er keine besonderen Ansprüche.

Lärmdämmung ist für ihn insofern ein Thema, dass er Ärger mit den Nachbarn bekommt, wenn er zu laut ist. Ansonsten möchte er aber auf alle Fälle „nicht leise“ wohnen, also nicht in einer Gegend, wo es ab 20 Uhr ruhig sein sollte.

Die Lage der Wohnung ist für ihn sehr wichtig: auf alle Fälle mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, in der Nähe zu seinem bisherigen Wohnort, und – wie gesagt – nicht ruhig, sondern lebendig, urban.

Eine Garage braucht er nicht, er möchte sich aber, sobald er es sich leisten kann, ein Auto anschaffen. Das Haus sollte modern, „kein Altbau“, sein. Sicherheit ist für ihn insofern wichtig, dass das Haus abgeschlossen sein sollte und nicht jeder hineinkommen kann. Die Hausverwaltung soll bei Problemen da sein, für Sauberkeit sorgen und „ihren Job gut erfüllen“.

Von den Kosten rechnet er, dass er die Hälfte seines Einkommens fürs Wohnen brauchen wird.

Wohnen beginnt derzeit für ihn eigentlich schon, wenn er aus der U-Bahn aussteigt. Dann sagt er z. B. am Handy „Ich bin schon da“.



▪ **René F., 21, derzeit Transitarbeitskraft**

Das Gespräch wurde am 23. 11. 2009 geführt.

René F. ist 21, gelernter Verwaltungsassistent und derzeit Tansitarbeitskraft. Er möchte ein Studium der Sportwissenschaft beginnen. Derzeit lebt er noch bei seiner Mutter und seinem Stiefvater in einem älteren Gemeindebau im 20. Wiener Gemeindebezirk. Am Wochenende besucht er seine Freundin, die in der Nähe von Wien wohnt und in Ausbildung ist.

Sein Zimmer in seiner Elternwohnung ist ein Durchgangszimmer zum Wohnzimmer. Er möchte eigentlich gerne ausziehen, finanziell ist das aber für ihn noch nicht möglich. Wohnen hat für ihn einen hohen Stellenwert, „weil ich dort zuhause bin“.

Er hat sich für eine Gemeindewohnung angemeldet und rechnet mit einer bis zu zweijährigen Wartezeit. Eventuell wird er sich in der Zwischenzeit eine Mietwohnung suchen, für sich alleine oder auch mit einem Freund. Fürs Wohnen möchte er 20 – 30% seines Einkommens (ca. € 300,-) ausgeben. Er findet es schwierig, dass Jugendliche in Wien bei der Wohnförderung mit Erwachsenen gleichgestellt werden und findet, dass es eine extra Wohnförderung für Jugendliche in Ausbildung geben sollte.

Seine Wohnung: Sie sollte sonnig sein und für ihn selber idealerweise drei Zimmer haben (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, insgesamt ca. 60 qm). Falls er mit einem Freund wohnt, sollte die Wohnung noch ein Zimmer mehr haben.

Die Aufteilung: das Wohnzimmer eher groß („Gemeinschaftsraum“), in der Küche – „ich koche gerne“ – Platz genug zum Kochen. Die Wohnung sollte einen eigenen Essplatz haben. Falls der Essplatz in der Küche ist bzw. die Küche eine Wohnküche ist, sollte das Kochen aber vom Essen und Wohnen getrennt werden können. Bad und WC auch getrennt und Standard. Vorzimmer hauptsächlich für Garderobe. Ein privater Freiraum ist für ihn nicht besonders wichtig („Ich weiß nicht, ob ich den benutzen würde“). Die Wohnung sollte gut lärmgedämmt sein, damit man von den Nachbarn nicht alles hört: Kinder, Streit etc. („Mit den Nachbarn hatte ich bisher Pech. Am besten wäre ein älteres Paar.“). Aber auch damit es keine Probleme gibt, wenn er Besuch bekommt und selber mal lauter ist. Innerhalb der Wohnung wäre eine Lärmdämmung auch nicht schlecht.

Bei der Lage der Wohnung ist ihm vor allem wichtig, dass sie am Stadtrand liegt, in einer ruhigen Wohngegend „zwischen Stadt und Land“ und auch vom Verkehr etwas abgeschirmt. Die öffentliche Verkehrsanbindung sollte gut sein, obwohl er auch mit dem Auto unterwegs sein wird. (Für das Auto: Garage, wegen der günstigeren Kosten, oder eine Gegend ohne Kurzparkzone.)

Lebensmittelgeschäfte sollen in der Nähe sein.

Die Entfernung zum Zentrum, zur Arbeit oder zum Ausgehen, spielt für ihn keine Rolle. Er braucht auch jetzt eine Stunde zur Arbeit, das stört ihn nicht.

Wohnen beginnt für ihn mit dem gesamten Gebäude. Das Haus sollte deshalb ansprechend, modern sein. Es sollte auch energiesparsam sein und die gängigen technischen Anschlüsse besitzen. Ein Altbau nur, wenn er entsprechend gut saniert ist.

Das Haus sollte Keller und Fahrradabstellraum haben. Wichtig ist ihm auch eine gewisse Sicherheit: entsprechende Sicherheitstüren, neue Fenster und eine Gegensprechanlage.

Die Umgebung sollte kein unsicheres Gefühl („wie z. B. Altbau in der Stadt“) vermitteln. Sie sollte einen sicheren Ruf haben.

Freiraum ist für ihn insofern wichtig, dass er sich einen Hund halten möchte und daher eine Grünfläche mit Hundezone braucht.

Die Hausverwaltung sollte bei Problemen (mit der Technik oder mit Nachbar/innen) ansprechbar sein und auf die Sauberkeit achten. Am besten wäre ein Ansprechpartner vor Ort. Hilfreich wäre auch eine Unterstützung bei evtl. Sanierungen. Die Hausverwaltung sollte ein gutes Informationssystem besitzen. Er möchte bei größeren Entscheidungen, die die Kosten betreffen, mitentscheiden können, kleiner

Entscheidungen („jeder Baum“) sind ihm aber nicht wichtig. Eigenleistungen (z. B. Stiegenhausreinigung, wie er es von der Wohnung eines Freundes kennt) möchte er nicht erbringen, da ihm die Zeit dafür fehlt.

Mittelfristig möchte er mit seiner Freundin in Niederösterreich, aber in Stadtnähe wohnen. Die gemeinsame Wohnung sollte neben Wohn- und Schlafzimmer ein zusätzliches Arbeitszimmer für seine Freundin (dzt. in Ausbildung zur Lehrerin) haben. Auch das erste Kind sollte ein eigenes Zimmer haben. Später würde er eventuell ganz aufs Land ziehen, wegen der dort günstigeren Grundstückspreise für ein Eigenheim. Das Haus sollte dann in der Nähe des Arbeitsplatzes seiner Freundin sein.

▪ **Lia S., 21, Studentin**

Das Gespräch wurde am 17. 11. 2009 geführt.

Lia S. ist Studentin, 21, wohnt bei ihrer Mutter und hat derzeit und in näherer Zukunft noch keine Ausziehpläne.

Sollte sie ausziehen, möchte sie nicht alleine wohnen. Allerdings muss jede/r der Mitbewohner/innen ihr/sein eigenes, getrennt begehbares Zimmer haben. Die Wohnung soll außerdem ruhig, hell und mit einer guten Verkehrsanbindung sein. Sie sollte zentral liegen (für die Uni, fürs Weggehen etc.). Bei der Frage „Größe oder zentrale Lage?“ würde sie für die zentrale Lage eine eventuell kleinere Wohnung in Kauf nehmen.

Wichtig ist ihr, wie gesagt, dass jede/r sein eigenes Zimmer hat. Die Küche muss nicht so groß sein, allerdings sollte es ein Wohnzimmer bzw. ein Gemeinschaftszimmer geben. Das Bad sollte groß und Bad und WC auf alle Fälle getrennt sein. Ein privater Freiraum ist für sie nicht notwendig.

Das Haus sollte einen gepflegten Eindruck machen. Welche Nachbarn, das ist für sie nicht so wichtig.

Wohnen ist für sie insgesamt ein wichtiges Thema, auch die Einrichtung. Das Wohnen fängt für sie schon in der Umgebung an.

Von den Kosten her: Das ist für sie noch nicht wirklich abzuschätzen, aber 50 % ihres Einkommens fürs Wohnen – wie es ihre Mutter als Realität für eine längerfristige Zukunft einschätzt (→ vgl. dazu das Interview mit Notburga C., 52) – wäre für sie zu viel.

▪ **Philipp Ikrath, Jugendkulturforschung**

Das Gespräch wurde am 25. 11. 2009 geführt.

Philipp Ikrath ist Experte des Instituts für Jugendkulturforschung Wien–Hamburg und Leiter des Departments Hamburg.

Seinem Eindruck nach hat Wohnen für Jugendliche einen hohen Stellenwert. Er zitiert die relativ hohen Zahlen der – vor allem – österreichischen jungen Männer, aber auch Frauen, die noch zu Hause wohnen:

Laut Statistik Austria wohnten 2008 66,7 % der 20 – 24jährigen österreichischen Männer noch im elterlichen Haushalt oder bei einem Elternteil, bei den 25 – 29jährigen sind es immerhin noch 37,5 % und bei den 30 – 39jährigen 13,6 %.

Bei den jungen Frauen ist dieser Prozentsatz niedriger: 51,7 % der 20 – 24jährigen Frauen wohnten 2008 noch zu Hause, 17,3 % der 25 – 29jährigen und nur mehr 4,5 % der 30 – 39jährigen.

Das sind allerdings Durchschnittswerte, ergänzt er. In den höheren Bildungsschichten bleiben die erwachsenen Kinder länger in der familiären Wohnung, Lehrlinge ziehen früher aus.

Er meint, dass das lange Zuhause-wohnen-Bleiben nicht nur eine Frage der Kosten sei, sondern sich insgesamt der Beginn des Erwerbslebens, der Auszugs aus der Familie und das Gründen einer eigenen Familie altersmäßig immer weiter nach hinten schiebe.

„Zuhause“ beinhalte für die jungen Menschen ein Weniger an Verantwortung. Mit dem Erreichen der Volljährigkeit von Zuhause auszuziehen, sei für Jugendliche, vor allem der höheren Bildungsschichten, nicht mehr wichtig.

(Er meint anmerkend auch, dass heute eher die Erwachsenen, die mit dieser neuen Situation konfrontiert sind, unterstützt werden sollten.)

Wohnen habe eine hohe Wichtigkeit als Ausdruck der eigenen Persönlichkeit. Er spricht von „Symbolgeneration“. Auch das Umfeld werde als symbolisches Kapital betrachtet und es sei deshalb wichtig, nicht nur WIE sondern auch WO man wohne.

Er spricht von „Milieu“ oder „Lebensstil“, der sich z. B. aus Werten, Kleidung, Clubs etc. zusammensetze, aber eben auch aus dem Wohnraum. Welchen Lebensstil, welches Milieu man wähle, hängt mit der Herkunftsfamilie, den Geldressourcen und der Bildung zusammen. Ein einmal gewähltes Milieu werde im Großen und Ganzen beibehalten, eine fundamentale Umorientierung sei eher unwahrscheinlich.

Tendenziell für alle Jugendlichen sei beim eigenen Zimmer nicht so sehr die Größe sondern die Wahrung der Privatsphäre wichtig. Wichtig seien auch Individualität und Selbstgestaltung.

An seinem Institut hätten er und seine Kolleg/innen in den letzten 4 – 5 Jahren in Gesprächen mit Jugendlichen festgestellt, dass diese immer weniger abends ausgehen. Man würde eher zu Hause bleiben, alleine oder man lade sich Freunde ein. Das Zuhause-Bleiben sei nicht als Rückzug zu verstehen. Die Gründe dafür seien einerseits Kostengründe, aber auch der hohe Leistungsdruck unter der Woche, auch schon bei Schüler/innen. Student/innen würden noch eher weggehen.

Studentenheime werden als Übergangslösung gesehen. WG sind noch beliebt, allerdings nicht bei den unteren Einkommenschichten.

Mitbestimmung sei für Jugendliche kein Thema, das werde „als Thema aus den 70er Jahren“ betrachtet. Die Jugendlichen seien sowieso eine größere Toleranz gewohnt und wären selber auch toleranter gegenüber der Meinung anderer. Da sie ohne ideologischen Überbau auskommen, müssten sie auch keine Ideologie verteidigen. Die Bindung im „Milieu“ sei eher gefühlsmäßig.

Die Jugendlichen seien extrem serviceorientiert. Sie würden aber auch keine unrealistischen Ansprüche stellen, hätten einen eher pragmatischen Zugang zum Leben („Eine typische Frage von Jugendlichen wäre z. B. ‚Was bringt mir das?’“).

Jugendliche heute seien von einer großen Selbstsorge gekennzeichnet. „Gemeinschaftliches Wohnen“ würden sie wohl eher als „altmodisch“ und „hippie-esk“ betrachten.

„Grün“ ist für Jugendliche beim Wohnen ein Thema. Grün würde als Lebensqualität betrachtet.

Weiters: eine gute Verkehrsanbindung, gute Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Spektrum der Lebensstile reiche von „hyperflexibel“ auf der einen zu „hyperkonservativ“ auf der anderen Seite. Hyperflexibel seien eher die höheren Bildungsschichten, für sie sei Flexibilität ein Ausdruck von Freiheit. Sie hätten den Willen zu ständiger Veränderung, das Projekt sei wichtiger als das Ziel.

Aber, quer durch alle Schichten, laute der Lebensplan bei den Jugendlichen: „Familie und Haus auf dem Land“. Für die Hyperflexiblen wäre dann das Bauen aber wahrscheinlich wichtiger als das Darin-Wohnen. Für Lehrlinge sei das Erreichen der Lebensplanung „Haus auf dem Land“, abgesehen von der Finanzierungsfrage, grundsätzlich realistischer.

## > Wohnen mit Kindern

### ▪ Natascha H., 27, Alleinerzieherin

Das Gespräch wurde am 16. 10. 2009 geführt.

Natascha H., 27, arbeitet halbtags als Büroangestellte und ist Alleinerzieherin. Sie lebt mit ihrem Sohn Jonas, 4 ½, auf 58 qm in einer Altbauhauptmietwohnung im 1. Stock. Sie hat mit Kindergeld und Alimenten monatlich € 1.100,- zur Verfügung. Fürs Wohnen (inkl. Wohnnebenkosten) gibt sie davon rund 44 % aus.

Was für sie in ihrer augenblicklichen Situation eine ideale Wohnung wäre:

- mindestens 65 qm Wohnfläche (das bedeutet derzeit: plus eigenem Badezimmer; bei ihrer augenblicklichen Wohnung sind Dusche und Waschmaschine in die Küche integriert)
- Grünfläche in der Nähe
- öffentliches Verkehrsnetz gut erreichbar
- viel Licht
- Kategorie A-Wohnung („also Heizung, gute Fenster, Warmwasser, Herd, Badezimmer“)
- Küche mit Essplatz
- gutes Verhältnis zu den Nachbarn

Was ihr den Alltag erleichtern würde:

- Arbeit, Kindergruppe und Supermarkt in der Nähe der Wohnung
- Zimmeraufteilung so, dass es für alle Bewohner/innen Rückzugsmöglichkeiten gibt
- Wohnküche, da vieles sich dort abspielt
- Lift
- Kinderwagenabstellplatz, Fahrradabstellplatz

„Ultraideal“ wäre:

- ein Wohnzimmer
- ein GARTEN
- ruhig
- mehr Stauraum
- ein Arbeitszimmer für mich.“

Ob gemeinschaftliches Wohnen eine Option für sie wäre?

„Ich habe in WGs gewohnt, wünsche mir das nicht mehr. Aber wie ich es mir vorstellen könnte: viel Platz und klar getrennte Gemeinschaftsbereiche und Bereiche nur für meine Familie. Große Küche mit Essbereich, damit man das Gemeinschaftliche auch praktizieren kann. Gemeinsam wohnen stelle ich mir eigentlich mit Menschen vor, die auch Kinder haben.“

Auf meine nachträgliche Frage, ob eine hausinterne Waschküche, die ihr mehr Platz im eigenen Badezimmer verschaffen würde, wünschenswert für sie wäre:

„Denkbar ja, aber besser weiß ich nicht. Ich würde sagen, das kommt darauf an, ob es dann genügend Waschmaschinen gibt, damit ich auch spontan waschen kann, wenn es notwendig ist. Freunde von mir haben so eine Waschmaschine im Keller und das ist absolut mühsam, weil sie nur einmal in der Woche waschen können und das lange vorher planen müssen.“

▪ **Sabine B., 38, zwei Kleinkinder und Mann, selbstständig**

Das Gespräch wurde am 21. 10. 2009 geführt.

Sabine B., 38, lebt mit ihrem Mann, 40, zwei Kindern (6 und 2 Jahre) und einem Hund derzeit auf 124 qm Altbauhauptmiete direkt am Gürtel. Sie ist zusammen mit ihrem Mann selbstständig in der Kreativwirtschaft tätig. Büro und Wohnung sind getrennt, aber in fünf Minuten Gehentfernung voneinander.

Die beiden überlegen schon lange Büro und Wohnung zu verbinden (wobei für Sabine eine Verbindung mit einer Tür zwischen beiden ideal wäre, ihr Mann hingegen möchte eine klare Trennung zwischen Büro und Wohnung). Es wird aber auch die Wohnsituation direkt am Gürtel zu einem immer größeren Problem für sie: „Die Wohnung ist ein Rückzugsort für mich, aber sobald ich mit den Kindern aus dem Haus trete, bin ich im Lärm und im Dreck. Das ist für mich jetzt definitiv ein Ausziehgrund.“

Sie und ihr Mann geben derzeit durchschnittlich rund ein Drittel ihres (monatlich stark schwankenden) Einkommens fürs Wohnen inkl. Wohnnebenkosten aus. Sabine fürchtet aber, dass es für sie teurer werden wird, wenn sie vom Gürtel wegziehen.

Ihre ideale Wohnung wäre:

- ein großer Vorraum „zum Ankommen und Weggehen“, als Aufenthaltsraum auch für die Familie; zum Plaudern, zum Begrüßen und Verabschieden von Gästen und Familienmitgliedern, zum Anziehen und Ausziehen – „das ist mit Kleinkindern meist eine ungute Situation“
- ein großes Badezimmer mit zwei Waschbecken „das würde unseren Stress in der Früh erträglich machen“
- eine Wäschetrockenfläche
- einen eigenen Platz für die Waschmaschine (eine hausinterne Waschküche wäre für sie keine Option, da sie waschen möchte, wenn sie Zeit dafür hat)
- ein Zimmer für jedes Kind
- eine Essküche mit Platz auch für Gäste
- ein Wohnzimmer, das nicht zum Kinderspielzimmer mutiert („das Wohnzimmer soll für Erwachsene sein“)
- viele Fenster („Lärmschutzfenster!“)
- Grün vor den Fenstern
- eine gute Lärmdämmung zu den Nachbarn („Kinder sind sehr laut, das ist mir oft unangenehm“)
- einen Lift
- eine gute Beleuchtung vom Haustor bis zur Wohnungstüre
- einen versperrbaren Platz für den Kinderwagen
- eine/n Hausbesorger/in im Haus
- ein Angebot für ein soziales Netzwerk im Haus „damit man nicht so anonym wohnen muss“ (eine Art „Dorfprinzip“, auch als eventuelle Erleichterung in der Kinderbetreuung; es wäre für sie auch ganz okay, Zeit in dieses soziale Netzwerk zu investieren, „weil es ja auch Zeit bringt“)
- ein Mediationsangebot für Nachbarschaftskonflikte
- Sicherheit (ein Thema derzeit vor allem wegen der Gürtelnähe)
- Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß
- Spielflächen für die Kinder in der Nähe
- ein privater Freiraum wäre „Luxus pur“ und eine Zeitersparnis

Wichtig für die Gesundheit ihrer Kinder ist ihr:

- frische Luft
- ausreichende Dämmung gegen Hitze
- ausreichender Schutz vor (Verkehrs-)Lärm
- ausreichend Raum für jedes Kind („ein 12 qm Kinderzimmer ist für ein kleines Kind zu wenig“)
- Schutz vor Feinstaubbelastung

Sehr wichtig für ihre Wohnung ist ihr die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die soziale Durchmischung („Ich möchte nicht mit nur anderen Jungfamilien wohnen!“). Wichtig ist ihr auch, urban und nicht in einer Randlage zu leben. Sie findet es bedenklich, dass junge Familien, weil das für sie das einzig Leisbare ist, an den Stadtrand gedrängt werden, mit lauter anderen Familien. „In 10 Jahren bin ich das ja auch nicht mehr.“

### > „ideale Alterswohnung“

#### ▪ Michael S., 46, in der Sozialarbeit tätig

Das Gespräch wurde am 4. 11. 2009 geführt.

Michael S., 46, ist in der Arbeitsbegleitung tätig und übt parallel dazu eine selbstständige Berater-tätigkeit aus. Er hat in seinen Anfangsjahren in Wien einige Jahre in einer WG gewohnt, danach mehrere Jahre zu zweit, aber ansonsten mehrheitlich alleine.

Er lebt langjährig in einer 64 qm großen Altbauhauptmietwohnung im 1. Stock. Sein Büro ist derzeit in seine Wohnung integriert, es sollte aber aus beruflichen Gründen besser von seiner Wohnung getrennt sein.

Er gibt derzeit ca. 23 % seines Einkommens fürs Wohnen (inkl. Wohnnebenkosten) aus und könnte sich bei einer größeren Wohnung (ca. 80 qm und gerechnet mit aktuellen Mietpreisen) vorstellen, bis zu 40 % dafür aufzubringen.

Auf meine Frage nach seiner idealen Alterswohnung und auch danach, ab wann diese Phase für ihn beginnt, antwortet er: in ca. 25 Jahren (= mit rund 70) und er möchte im Alter nicht alleine wohnen. Er möchte dann entweder zu zweit oder auch in einer Hausgemeinschaft leben, aber mit genügend Raum für jeden und mit entsprechendem Komfort. Eventuell auch teils in der Stadt und teils auf dem Land.

Grundsätzlich meint er, dass die Wohnungskosten laufend ansteigen werden und dass für Menschen mit einem heutigen monatlichen Einkommen um rund € 1.000,- die Pensionen zu gering ausfallen werden, um sich im Alter ihre Wohnungen noch leisten zu können. „Die künftigen Pensionisten werden mit dem heutigen Pensionistendasein nicht mehr vergleichbar sein. Besonders schwierig wird es für Frauen werden, die Kinder haben, und derzeit in schlecht bezahlten Arbeitsfeldern tätig sind, z. B. in der Reinigung und im Verkauf.“ Er meint, dass WG-Erfahrungen für die Möglichkeiten, sich Kosten durch gemeinschaftliches Wohnen zu teilen, im Alter nützlich sein können, dass diese Erfahrungen aber eher die Mittelschicht betreffen.

Er meint auch, dass sich z. B. Pensionist/innen zu Kaufgemeinschaften zusammenschließen werden, um bessere Konditionen bei Lebensmittel- und sonstigen Geschäften (Schuhe etc.) zu bekommen.

Er glaubt, dass gemeinsames Wohnen auch für einkommensstärkere Personengruppen eine Option im Alter sein wird. Aber für diese wird es dann darum gehen, sich einen gewissen Lebensstandard zu erhalten bzw. sich ein zusätzliches Service (z. B. Pflege) oder zusätzliche Wohnqualitäten leisten zu können.

Er schätzt, dass – so oder so – die Frage nach der Kostensenkung durch gemeinsames Wohnen sich in den nächsten Jahrzehnten für ca. 50 % der Menschen im Alter stellen wird.



▪ **Notburga C., 52, derzeit in einem Angestelltenverhältnis im Kulturbereich**

Das Gespräch wurde am 17. 11. 2009 geführt.

Notburga C., 52, derzeit in einer leitenden Funktion im Kunst- und Kulturbereich, zwei Kinder, 21 und 25. Sie lebt mit ihrer jüngeren Tochter (→ vgl. Interview mit Lia S., 21) in einer befristeten Mietwohnung (Altbau, drei Zimmer) und sucht in den nächsten zwei Jahren eine neue, unbefristete Hauptmiete, bereits mit dem Hinblick auf eine altersgerechte Wohnung. Im Augenblick ist die Tochter noch nicht bereit, auszuziehen und wird also in der Planung berücksichtigt. (→ Vgl. dazu auch das Interview mit Philipp Ikrath vom Institut für Jugendkulturforschung Wien–Hamburg)

Ihre ideale Wohnung soll zwischen 70 und 90 qm groß sein, mit zwei getrennt nutzbaren Individualräumen (anfänglich das Zimmer der Tochter, später das eigene Arbeitszimmer), einer großzügigen Wohnküche, einem komfortablen Bad („mit Fenster“), einem Vorzimmer evtl. mit Stauraum und einem Keller. Wohnzimmer braucht sie keines, dafür aber einen privaten Freiraum: Balkon, Terrasse oder Garten. Die Wohnung soll auf alle Fälle barrierefrei sein, denkbar ist für sie auch eine Erdgeschosswohnung. Zum Baualter der Wohnung hat sie keine besonderen Präferenzen: Es kann ein Altbau sein, „der gut in Schuss ist“, oder z. B. aber auch eine erst zu errichtende Genossenschaftswohnung mit Mitplanung.

Die Wohnung muss nicht in zentraler Lage sein, sie soll aber eine gute Verkehrsanbindung haben und die Infrastruktur zu Fuß erreichbar sein. Die Wohnung soll nicht an einer verkehrsreichen Straße liegen. Ein Parkplatz sollte vorhanden sein, das Haus sollte einen Fahrradabstellraum haben.

Wichtig sind ihr nette Nachbarn und eine möglichst gemischte Nachbarschaft, auch mit Kindern. Nicht wichtig sind für sie Gemeinschaftsräume im Haus, auch keine extra anmietbaren Arbeitsräume. Sehr interessant wären für sie aber hausinterne Fitnessräume: Sauna, Tischtennis, Schwimmbad u. ä., wenn damit nicht eine Erhöhung der Wohnkosten verbunden ist. Ein zusätzliches Service (z. B. Reinigung) wäre von Vorteil, auch hier mit dem Vorbehalt der Kosten. Sie wäre nicht bereit für ein zusätzliches Angebot im Haus (Fitness, Reinigungsservice etc.) kostenneutral auf Wohnraum zu verzichten.

Im „hohen“ Alter wäre ihr allerdings ein Pflegeservice wichtiger als die Wohnungsgröße.

Sie möchte im Alter alleine wohnen, eventuell noch mit Freunden, aber nur dann, wenn jeder sein eigenes Badezimmer und WC hat. (→ Vgl. dazu den Wohnungstyp „Mingle“ auf S. 42)

Wohnen fängt für sie bereits in der Umgebung an. Sie möchte sich auch dort wohlfühlen können („sonst ist die Wohnung so getrennt vom Außen“). Übergangsbereiche sind für sie als Kontaktzonen wichtig.

Derzeit gibt sie gut ein Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen aus und dieser Prozentsatz wäre für sie auch weiterhin wünschenswert. Sie rechnet aber in der Realität mit einer Erhöhung der Wohnkosten in Zukunft von bis zu 50 % des Einkommens.

**BEISPIELE**

▪ **EVANGELISCHES GYMNASIUM & SENIOR/INNENHAUSGEMEINSCHAFTEN  
„ERDBERGSTRASSE“, WIEN (A)**

Informationsquellen: <http://www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html>; <http://www.diakoniewerk.at/de/erdberg/>;  
<http://www.treberspurg.com/projekte/bildung/evangelisches-gymnasium-wien-11/>;  
Gespräch mit Mag. Almut Maria Krenn am 6. 11. 2009;  
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte GmbH (Hsg.): Schule leben, Wien 2009



Quelle : <http://www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html>

„Ich finde es sehr familiär. Es ist eher Wohngemeinschaft als Altersheim. Außerdem ist es in den Hausgemeinschaften bunter als hier in der Schule. Ich könnte mir vorstellen, auch dort zu wohnen, wenn ich alt bin. Wenn man einsam ist, finde ich es gut, dass man mit seinen Freunden dort leben kann. Es ist gut, wenn keine leere Wohnung da ist und wenn man gemeinsam wohnt und lebt. Außerdem haben dort viele Leute Humor.“  
(Anna, Schülerin)<sup>190</sup>

Bauträger: Evangelisches Schulwerk A.B. Wien

Architekten: Treberspurg & Partner Architekten

Fertigstellung: 2006

Projektdaten: Gymnasium und Werkschulheim in Kombination mit einem dreigeschossigen Senior/innenwohnheim für insgesamt 39 Bewohner/innen.

„Als im Jahr 2004 die Planung des Schulgebäudes in Angriff genommen wurde, war zu entscheiden, welche Wohnform zusätzlich auf demselben Grundstück unterzubringen wäre: Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, ein Internat ...? Doch da gab es ja schon den Plan, den diakonisch-sozialen Schwerpunkt [Alterspädagogik] in der Schule zu vertiefen – und so wurde die Diakonie Gallneukirchen ins Projekt geholt, es sollte das erste Altenwohnmodell der Diakonie in Wien entstehen.“<sup>191</sup>

<sup>190</sup> Wohnbauvereinigung für Privatangestellte GmbH (Hsg.) : Schule leben, Wien 2009 (S. 107)

<sup>191</sup> ebd. (S. 93)



### Ein neues Wohnmodell

„Wohnen und Arbeiten“ wird im Evangelischen Gymnasium Wien neu interpretiert: Auf dem Dach der Schule befinden sich drei betreute Hausgemeinschaften für Senior/innen, im unverbindlichen alterspädagogischen Schwerpunkt der Schule findet der Austausch zwischen den Schüler/innen und den Senior/innen der Hausgemeinschaften statt.

„Eine Hausgemeinschaft umfasst eine, in einem gemeinsamen Haushalt lebende, überschaubare Gruppe von 13 pflegebedürftigen Menschen, die je nach Bedarf Pflege und Betreuung in Anspruch nehmen. Jede BewohnerIn hat innerhalb der geräumigen und barrierefreien Wohnung ein eigenes Zimmer mit ca. 22m<sup>2</sup> inklusive Vorraum, eigenem Duschbad und WC, das mit Pflegebett, Mobiliar und moderner Rufanlage ausgestattet ist. ...

Die Zimmer sind rund um die gemeinsame Wohnküche, in der alle Mahlzeiten täglich frisch zubereitet werden, neben dem Wohnraum angeordnet. Hier entfaltet sich das alltägliche familiäre Leben der Hausgemeinschaft, das sich dort mitgestaltbar oder zumindest miterlebbar abspielt.“<sup>192</sup>



Quelle : <http://www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html>

<sup>192</sup> <http://www.diakoniewerk.at/de/erdberg/>

Die Leiterin des altenpädagogischen Schulschwerpunkts, Mag. Almut Krenn, sagt im Gespräch<sup>193</sup>, dass der gegenseitige Profit sehr groß sei: Die Schüler/innen würden sich in den zweiwöchentlichen Besuchen im großen Ess- und Wohnraum der Hausgemeinschaft wohlfühlen („bunter, gemütlicher als die Schule“), sie würden sich als angenommen erleben und Zeit würde dort eine andere Rolle spielen.

„Die Stunden ... sind für mich der Ausgleich zu dem sonst eher stressigen Schulleben.“ (Lisa, 9A)<sup>194</sup>  
Von den Schüler/innen würde vor allem einerseits das Gemeinschaftsleben in den Hausgemeinschaften und andererseits aber die Rückzugsmöglichkeit in das eigene Zimmer als positiv erlebt.  
Ein gegenseitiges Verständnis sei eigentlich schnell gewachsen und ein Interesse an der jeweils anderen Lebensrealität.

„Frau K.: ‚Ich lerne gern, ich bin gern mit jungen Menschen zusammen. Man lernt ja bekanntlich nie aus, die Lebensweise von heute hat sich ja geändert und da kann man immer noch dazulernen, auch wenn man alt ist.‘“<sup>195</sup>



Quelle : <http://www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html>

Die Schüler/innen fragen, erzählen aus ihrem eigenen Leben, zeigen ihre Arbeiten aus der Schule, beantworten Fragen zum Computer, malen und töpfern gemeinsam mit den Senior/innen.

„Frau S: ‚Die SchülerInnen – auch die jüngeren – waren sehr interessiert. Die Buben haben immer Fragen gestellt und alles genau notiert. Wie gesagt, sie haben alle Antworten aufgeschrieben und erzählt, dass sie auf Schiwoche fahren. Jetzt möchte ich wissen, wie es war!‘“<sup>196</sup>

<sup>193</sup> Das Gespräch mit Mag. Almut Maria Krenn fand am 6. 11. 2009 statt.

<sup>194</sup> <http://www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html>

<sup>195</sup> ebd.

<sup>196</sup> ebd.





Quelle : <http://www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html>

Derzeit wird ein gemeinsamer Film geplant, und: „Mit Spannung erwarte ich schon unser nächstes Projekt, nämlich die gemeinsame Planung der Dachterrassenbegrünung.“ (Lisa 9A)<sup>197</sup>

---

<sup>197</sup> ebd.

## ▪ DIE „HALLENHÄUSER“ IN HAMBURG-HAMM-SÜD (D)

Informationsquelle: Erich Schmidt: Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007



Quelle: <http://www.czernergoettsch.de>

„Der Hallenbereich galt nicht nur als Lichthof, sondern entwickelte sich von Beginn an zu einem Ankerpunkt persönlicher Identifikation. ... [Er] wurde von den Befragten nicht mehr nur als ungewöhnliche architektonische Lösung zur Erschließung der Wohnung verstanden, sondern als Prestige fördernder zusätzlicher Vorwohnbereich aufgefasst. ... Zahlreiche Ideen zur Nutzung benannten die [Genossenschafts-]Mitglieder bereits vor ihrem Einzug. Dabei traten vier Varianten hervor: nachbarschaftsorientierte Kommunikationsformen, die Nutzung durch Kinder, selbstbezogene Nutzungsweisen und schließlich ästhetisch orientierte.“

Bauträgerin: Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG)

Architekten: czerner göttsch architekten

Fertigstellung: 2000

Projektdaten: vier Hallenhäuser mit je 45 Wohnungen in einem einkommensschwachen Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzung; direkte Lage an dem Fluss Bille;  
1 ½ - 4-Zimmer-Wohnungen;

keine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Verkehr: die alltäglichen Einkäufe werden von den Bewohner/innen hauptsächlich mit dem PKW (knapp 70 % der Befragten) erledigt, der Bus wird nur von etwa 10 % verwendet.

Bewohnerschaft: knapp 60 % von 74 befragten Bewohner/innen haben vorher schon im Quartier (bzw. in der Nähe) gewohnt, sind hier (oder in der Nähe) aufgewachsen, oder haben ihren Arbeitsplatz oder Verwandte hier

Mitsprache: die Bewohner/innen sind Genossenschaftsmitglieder

### **Zielsetzungen / Durchmischung der Bewohnerschaft**

Zielsetzung der Stadt war eine Aufwertung des Stadtteils durch einen attraktiven Sozialwohnbau und gleichzeitig eine Behebung einiger Infrastrukturmängel.

Ziel der Baugenossenschaft BGFG war eine bessere Platzierung am Markt durch ein Projekt mit hervorstechender Architektur in einem innenstadtnahen Bezirk und eine „demokratische Alternative im

kostengünstigen Wohnungsbau' ... für neue Genossenschaftsmitglieder, denen explizit nachbarschaftliches Wohnen einen Versuch zwar wert war, aber keineswegs eine Voraussetzung zur Teilnahme darstellte.<sup>198</sup> Die Baugenossenschaft BGFG wandte bei den Bewerbungsgesprächen der zukünftigen Bewohner/-innen zwei Kriterien an: erstens die formalen Kriterien, die aus der Belegungsbindung des sozialen Wohnbaus resultieren. Zweitens waren ihnen eine soziale Mischung der Bewohnerschaft und die Bereitschaft der Bewerbenden zu weniger anonymem Wohnen in den Hallenhäusern wichtig.<sup>199</sup>



© Erich Schmidt : Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 136)

### **Nachbarschaftsfördernde Architektur**

Vor ihrem Einzug sagten 63 % der befragten 81 Bewohner/innen, dass sie sich spontan aufgrund des optischen Eindrucks der teilweise noch nicht fertig gestellten Hallenhäuser um eine Wohnung beworben hätten. „... der helle und transparente Innenhof war von Beginn an als möglicher Aufenthaltsort lesbar ... Die Orientierung zur Bille [zum Fluss] versprach zusätzliche Freizeit- und Erholungsqualitäten.“

In seiner Zusammenfassung seiner Untersuchung stellt der der Autor fest, dass sich diese Erwartungen der Bewohner/innen bezüglich der Hallenbereiche im Großen und Ganzen erfüllt hätten.

„Der überdachte Innenhof hebt das Prestige des Gebäudes, was die Befragten nicht ohne gewissen Stolz ... bekunden. ... Ihn zeichnen Helligkeit und Transparenz und ebenso ein halböffentlicher Charakter aus. solche Qualitäten unterstützen Kommunikation auf vielfältige Weise. ...

Von einem sicheren Aufenthalt in der Halle zeugen auch die spielenden Kinder, die sich wegen der zahlreichen Augen, die sich [potentiell] auf den Innenhof richten (...), in geschützter Umgebung wännen können.“<sup>200</sup>

<sup>198</sup> Erich Schmidt: Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 91f)

<sup>199</sup> ebd. (S. 96)

<sup>200</sup> ebd. (S. 158)



In der Befragung durch den Autor der Untersuchung geben 57,6 % von 64 Bewohner/innen an, etwas gemeinschaftlich mit ihren Nachbar/innen zu unternehmen. Von den übrigen nannten fast die Hälfte konkrete Gründe (von bewusster Zurückhaltung bis fehlender Zeit), warum sie das nicht täten. Über 70 % gaben an, nach Nachbarschaftshilfe geleistet oder empfangen zu haben.

„So ermöglichte eine selbst organisierte Kinderkrabbelgruppe einen Erfahrungsaustausch, öffnete aber auch ein Zeitfenster für anderweitige Erledigungen. Die Übernahme von Einkäufen für Nachbarn beziehungsweise gemeinsame Einkäufe mit ihnen kompensierte deren eingeschränkte Mobilität, die durch Krankheit oder durch die Situation des öffentlichen Personennahverkehrs verursacht war. Schließlich konnten sich einige Bewohnerinnen und Bewohner den Weg zum Bäcker sparen, da ihnen ein benachbarter Bäcker auf Bestellung die Brötchen morgens nach seiner Arbeit mitbrachte. Die Erdgeschossbewohnerinnen und –bewohner pflegten und gestalteten ihre Mietergärten gemeinsam, wobei sie auf Grenzziehungen zwischen den Gärten verzichteten. Der Übergang von einmaliger zu regelmäßiger Hilfe war fließend und damit ebenso die Stärke der persönlichen Bindung zwischen den Beteiligten.“<sup>201</sup>



© Erich Schmidt : Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 133)

Der Autor meint zudem, dass auch die Auseinandersetzungen über die Hallennutzung eine kommunikationsfördernde Wirkung unter den Bewohner/innen haben. So hätten sich zwei Jahre nach Bezug drei verschiedene Strategien im Umgang mit Meinungsverschiedenheiten entwickelt:

„Eine rigorose Strategie setzt dabei auf Verbot, eine weitere auf Dialog und eine dritte schließlich auf die Stärkung der Problemlösungspotenziale durch Einübung mediativer Verfahren. Alle drei Strategien haben ihre Berechtigung. Die beiden ersten werden situationsgebunden eingesetzt, die dritte befindet sich nach zwei Jahren noch in einer Entwicklungsphase. Alle drei beziehen die BGFG aktiv mit ein. In der Rolle als Vermieterin empfiehlt, mahnt oder untersagt sie bestimmtes Verhalten ihrer Hallenhausbewohnerinnen und –bewohner. Als Genossenschaft ist sie bestrebt, dieses Handeln mit der Zielvorstellung eines nachbarschaftlichen Wohnens mit Elementen genossenschaftlicher Selbsthilfe zu verbinden. ... Dieser Zusammenhang lässt den Schluss zu, dass die Hallenhausarchitektur nicht allein die Kommunikation unter den Wohnenden fördert, sondern gleichzeitig alle Beteiligten herausfordert, sich über die Nutzung zu verständigen, soll die Halle mehr Funktionen erfüllen als ein gewöhnliches Treppenhaus, nämlich ihre Bewohner ‚durchzuschleusen‘.“<sup>202</sup>

---

<sup>201</sup> ebd. (S. 144f)

<sup>202</sup> ebd. (S. 158f)

## Freiraum an der Bille

Der Grünanlagen am Fluss wird vom Autor eine hohe Kommunikativität zugesprochen. Sie wird von Haushalten mit oder ohne Kinder gleichermaßen geschätzt. Die Neugestaltung des Flussufers kommt auch dem Quartier zugute, da es durch die bisherige Uferrandbebauung unmöglich war, auf öffentlichen Wegen an das Bille-Ufer zu gelangen.

Für ältere Kinder und Jugendliche fehlen allerdings zur Zeit der Untersuchung räumliche und soziale Angebote. Wegen zahlreicher Beschwerden wurde das Fußballspiel in den Außenanlagen der Wohnhausanlage verboten.

Die Jugendlichen sind auf die ortsansässigen Vereine, auf ein Jugendhaus, einen Sportplatz und die verbleibenden öffentlichen Räume angewiesen. Orte, wo sie sich ungestört und unbeobachtet aufhalten können, fehlen. In Gesprächsrunden haben die Jugendlichen ihre Vorstellungen von einem solchen Ort geäußert: eine parkähnliche Anlage mit Sportanlagen für Skateboarder oder Ähnlichem.

„Angesichts der zunehmenden Zahl jugendlicher Quartiersbewohnerinnen und –bewohner könnte dieses Angebot zur Entspannung bestimmter Konflikte [Lärm] im Wohnbereich führen. Gleichzeitig steigert es die Aufenthaltsqualität junger Menschen im Quartier.“<sup>203</sup>

## Wohnungen

Die Helligkeit und die Besonderheit der Wohnungen wurden bei der Befragung als wichtigste Plus genannt. Durch die Halle werden die innen liegenden Funktionsbereiche wie auch der Essbereich mit natürlichem Licht versorgt. (Negativ an der Halle für die Wohnsituation wird eine größere Einsichtigkeit in die Wohnungen, ein langsames Abziehen von Gerüchen und eine gewisse Verstärkung von Geräuschen genannt.<sup>204</sup>)

Die Konzeption der Wohnungsgrundrisse besteht aus nutzungsneutralen Individualräumen und einem Allraum (Ess- und Wohnraum) mit getrennter Küche (Schiebewand). In einigen Wohnungen können zusätzlich Leichtbauwände herausgenommen werden.

„Der offene Grundriss erschien anfänglich als große Herausforderung für die Wohnenden. Insbesondere der offene Wohn- und Essbereich ... war im konventionellen Raumprogramm nicht vorhanden. Die damit einhergehenden geringeren Rückzugsmöglichkeiten der einzelnen Haushaltsmitglieder hätten daher ein Problem darstellen können. Tatsächlich spielte dieser Gesichtspunkt für die Mitglieder kaum eine Rolle. Wünschten nach einem halben Jahr noch drei Mitglieder [der Genossenschaft] einen Raumteiler, war es nach rund zwei Jahren nur noch ein Mitglied. ... Die Bewohnerinnen und Bewohner hatten vielfältige Strategien entwickelt, um konkurrierende Nutzungen in diesem Bereich zu handhaben. So hörte beispielsweise ein Familienmitglied Musik oder Fernsehen mittels Kopfhörer, während ein weiteres sich mit Nachbarn am Esstisch unterhielt.“<sup>205</sup>

Beklagt wird von den Bewohner/innen ein Stauraummangel, der durch die französischen Fenster, unkonventionelle Wandlängen und die Platzierung der Heizkörper verschärft wird.

---

<sup>203</sup> ebd. (S. 134)

<sup>204</sup> vgl. dazu ebd., S. 121 bzw. S. 135

<sup>205</sup> ebd. (S. 123f)



© Erich Schmidt : Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007 (S. 116)

### Wohnpodeste

Die Wohnpodeste, von denen aus jeweils vier Wohnungen erschlossen werden, werden als halbprivate Ergänzungsbereiche genutzt. Entweder ähnlich wie kleine Vorgärten mit Pflanzen und Dekorationsgegenständen, als zusätzlicher Stauraum oder aber auch als zusätzliche Aufenthaltsbereiche:

„Zum anderen ist der Hallenbereich der zentrale Ort der Begegnungen und Kontakte.... Dies unterstreichen die zahlreichen Sitzgelegenheiten, die von den Wohnenden [auf den Wohnpodesten] in allen vier Häusern aufgestellt wurden. Einige von ihnen werden zu dekorativen Zwecken aufgestellt. Andere werden als wettergeschützte Raucherecke genutzt. Ein dritte Art von Sitzgelegenheit wurde zu regelrechten Hallenhauswohnzimmern ausgebaut, mit Teppichen auf dem Boden sowie Kaffeegeschirr und Blumenvase auf dem Tisch, die auch tatsächlich benutzt werden.“<sup>206</sup>

<sup>206</sup> ebd. (S. 158)

## ▪ „INTEGRIERTES WOHNEN GÜNZBURG (D)

Informationsquelle: Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 24ff)

„Zielgruppen waren hier nicht nur ältere und behinderte Menschen, sondern auch Alleinerziehende in besonderen Notlagen oder kinderreiche Familien, die bereit waren, ihre Fähigkeiten in die Gemeinschaft einzubringen. Die verschiedenen Gruppen sollten sich dabei gegenseitig stützen.“<sup>207</sup>

Bauträgerin: Bezirk-Schwaben-Stiftung (BSS)

Architekt: Georg Sahner

Fertigstellung: 1996 (1. Bauabschnitt), 2000 (2. Bauabschnitt)

Projektdatei: 85 Sozialwohnungen, 204 Bewohner/innen, davon 74 Kinder (Stand Sommer 2004);  
1 – 6-Zimmer-Wohnungen; 2 betreute therapeutische Wohngemeinschaften;  
alle Wohnungen barrierefrei erreichbar;  
u. a. Kinderkulturzentrum, Clubraum, Bewohner/innentreffcafé, großer Veranstaltungsraum;  
Kindertageshaus (für das ganze Stadtgebiet); Büro der Hausverwaltung;  
1 Sozialarbeiter, Niederlassung des Malteser Hilfsdienst

Haushaltsstruktur: 28 Singles, 24 Familien, 17 Alleinerziehende, 13 Paare, 3 Wohngruppen  
(Stand Sommer 2004)

Bewohnerschaft: 123 Deutsche, 44 Spätaussiedler/innen, 37 Migrant/innen

Mitsprache: Mitbestimmung bei einzelnen Aktionen (ursprünglich umfassende Mitsprache bzw. Teilselbstverwaltung geplant)



© Dittmann + Dittmann (Red.) : Wohnmodelle Bayern, Bd. 3, München 1999 (S. 81)

Das Modellprojekt „Integriertes Wohnen“ wurde am Stadtrand von Günzburg neben dem Bezirkskrankenhaus errichtet. Träger und Bauherr ist der Bezirk Schwaben in Form einer Stiftung. Baulich gruppieren sich die Wohngebäude um einen dreieckigen Platz, der das Herz der Anlage bildet. Im Süden und Westen wird die Siedlung durch einen Lärmschutzwall von der Bundesstraße geschützt.

<sup>207</sup> Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 27)



Die Bundesstraße trennt die Siedlung von der Stadt. Die Anbindung nach Günzburg erfolgt durch einen Bus. Der alltägliche Einkauf muss im erweiterten Wohnumfeld erledigt werden. Die meisten Bewohner/-innen tun das mit dem Fahrrad oder dem Auto.

### **Zielsetzungen / Bewohnerschaft**

Ziel des Projekts war eine integrative, sozial gemischte Wohnanlage, die nach den Prinzipien von Solidarität, Selbsthilfe und gegenseitiger Hilfsbereitschaft aufgebaut ist. Die verschiedenen Gruppen von älteren Menschen, Alleinerziehenden, Familien, Spätaussiedler/innen und Migrant/innen sollten sich gegenseitig stützen und auf nachbarschaftliche Hilfe zählen können.

„Durch Unterzeichnung der Verfassung der BSS [Bezirk-Schwaben-Stiftung] als Bestandteil des Mietvertrages sollten sich die zukünftigen Bewohner dazu verpflichten, aktiv die Gemeinschaft mitzugestalten und sich an der Nachbarschaftshilfe und der Mitarbeit im Mieterverein zu beteiligen. 1994 wurde eine Sozialarbeiterin eingestellt, deren Aufgabe es war, als Koordinatorin motivierte Bewohner auszusuchen, die Bewohnerarbeit zu initiieren und deren Interessen mit den übrigen an der Planung Beteiligten abzustimmen.“<sup>208</sup>

### **Mitbestimmung**

Gespräche über verschiedene Mitbestimmungsaktivitäten begann mit den zukünftigen Bewohner/innen ein halbes Jahr vor ihrem Einzug in gemeinsamen Gesprächsrunden. Laut Auskunft der Projektbetreuerin reduzierte sich die konkrete Mitbestimmung schlussendlich allerdings hauptsächlich auf die Auswahl von Fliesen oder Bodenbelägen in den Wohnungen. Vorschläge der Mieter/innen (z. B. Markisen oder Windfänge) wurden aus Kostengründen nicht angenommen, was zu Verärgerungen führte. Auch Initiativen für die Freiraumgestaltung, wie z. B. die Bemalung der Gartenwände rund um den Spielplatz wurden abgelehnt. Ein vom Architekten vorgeschlagener Wasserspielplatz für Kinder konnte wiederum wegen Einsprüche der betroffenen Eltern nicht realisiert werden.

„Nach Meinung des [begleitenden] Vereins für Urbanes Wohnen war zu Beginn kein umfassendes Konzept erarbeitet worden, wie die Bewohner in den Ablauf der Projektplanung zu integrieren wären. Es herrschte keine Einigkeit darüber, wie das Partizipationskonzept aussehen könnte, was dazu führte, dass sich die Mitbestimmung auf vereinzelte Aktionen beschränkte. Die Kompetenzen und Spielräume des Bewohnervereines waren nie klar abgesteckt worden. Auch das undefinierte Arbeits- und Kompetenzspektrum der Koordinatorin, die zwischen den Planern und der Bewohnerschaft vermitteln sollte, führte immer wieder zu Spannungen.“<sup>209</sup>

(→ vgl. dazu auch die Erfahrungen in der Wohnüberbauung Davidsboden, Basel unter „Teilselbstverwaltung“, S. 63)

Schlussendlich beteiligten sich noch 30 % der Bewohner/innen am Bewohnerverein, der die Verwaltung der Gemeinschaftsräume, die Pflege der Außenanlagen, die Entscheidungen bei Neuvermietungen und Nachbarschaftshilfe übernehmen sollte. Einzelne Bewohner/innen, die sich engagierten, fühlten sich rasch überfordert. Der zweite Bauabschnitt wurde dann ohne Beteiligung der Bewohner/innen realisiert, 2001 wurde der Bewohnerverein aufgelöst.

„Der Mieterverein hat sich tot gelaufen. Die Selbstverwaltung hat nicht geklappt.' Stattdessen wurde eine Unterstützung in Form einer klassischen Sozialarbeit eingeführt, d. h. verschiedene Hilfsangebote wurden von einem neu eingestellten Sozialarbeiter organisiert.“<sup>210</sup>

(→ vgl. dazu auch die empirische Untersuchung von Jürgen Bärsch und Angelika Simbriger unter „Gemeinschaftsräume“, S. 58)

---

<sup>208</sup> ebd. (S. 27)

<sup>209</sup> ebd. (S. 28)

<sup>210</sup> ebd. (S. 28)

Zum Zeitpunkt der Untersuchung im Sommer 2004 gibt es teils Unmut über das sozialarbeiterische Engagement („Organisierte Gemeinschaftsaktivitäten benötigen wir gar nicht“), teils Freude darüber, dass so vieles organisiert wird.



© Dittmann + Dittmann (Red.) : Wohnmodelle Bayern, Bd. 3, München 1999 (S. 81 u. 83)

### **Kommunikationsräume**

Zusätzlich zu den privaten Freiräumen (Balkon, Loggia, Terrasse, Atrium oder kleiner Garten) sind die sehr breiten Laubengänge als wohnungsbezogene Außenräume ausgestaltet worden.

„Auf der Erschließungsseite wurden die Laubengänge mittels Rankgitter, Einschnitten, Erkern und Freisitzen gegliedert. Sie sollen den Bewohnern ein Zusatzangebot an privater Aufenthaltsfläche bieten. Bei dem Besuch in der Anlage war zu beobachten, dass die breiten Laubengänge als erweiterter Wohnraum sehr gut von der Bewohnerschaft angenommen wurden: ‚Der Laubengang ist wie ein Sommerwohnzimmer.‘ Die Nischen und Aufweitungen vor den Wohnungen sind in der Regel den Küchen zugeordnet und wurden fast durchgängig von den Bewohnern individuell mit Bepflanzung und Möblierung gestaltet. Viele Bewohner nehmen hier bei gutem Wetter ihre Mahlzeiten ein, sitzen mit ihren Familien zusammen oder unterhalten sich mit ihren Nachbarn. Besonders auffällig war, dass die Laubengänge oftmals intensiver genutzt wurden als die übrigen privaten Freibereiche. Dies war nicht nur bei den Ost-West, sondern auch bei den Nord-Süd orientierten Einheiten zu beobachten, bei denen der Laubengang im Norden liegt.“<sup>211</sup>

Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind besonders für Kinder ideal. Dem anfänglichen Mangel an Spielflächen für ältere Kinder und Jugendliche, der zu Skateboard-Treiben auf den Laubengängen führte, versuchte der Bauträger durch eine Dezentralisierung bzw. Neuschaffung von Spiel- und Sportflächen entgegenzuwirken.

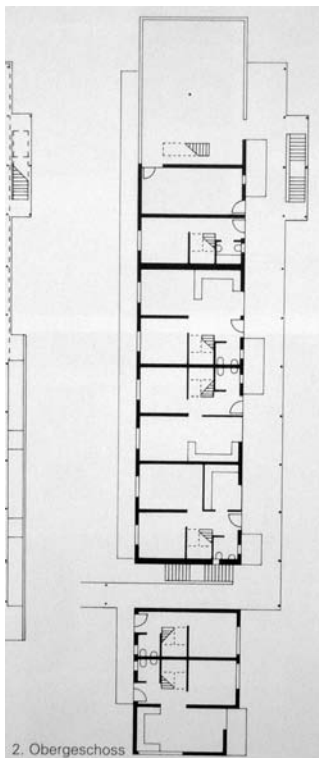
Als Kommunikationsraum wird von den Bewohner/innen aber auch das Haustelefon besonders geschätzt, mit dem man kostenlos von Wohnung zu Wohnung telefonieren kann.

<sup>211</sup> ebd. (S. 33)

## Wohnungen

Um den Anforderungen der verschiedenen Bewohner/innengruppen zu entsprechen und auch um eine Anpassung an neu entstehenden Bedarf zu ermöglichen, wurden vom Architekten variable Grundrisse mit Leichtbauwänden entwickelt. Das Ergebnis der gleich großen und nutzungsneutralen Individualräume wurde von den Bewohner/innen positiv beurteilt, auch die offenen Wohn-Essbereiche wurden durchwegs positiv angenommen und die Ausrichtungen nach zwei Seiten sehr geschätzt.

„Von älteren Bewohnern wurde [allerdings] bemängelt, dass die Wohnungen sehr hellhörig seien und insbesondere die Bewohner der größeren Wohnungen gaben an, dass sie sich mehr Stauraum innerhalb der Wohnung wünschten.“<sup>212</sup>



© Dittmann + Dittmann (Red.) : Wohnmodelle Bayern, Bd. 3, München 1999 (S. 83 u 78))

<sup>212</sup> ebd. (S. 35)

## ▪ „INTEGRIERTES WOHNEN KEMPTEN“ (D)

Informationsquellen: Ulrike Scherzer: Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase, Aachen 2003  
[http://deposit.ddb.de/cgi-bin/dokserv?idn=969226438&dok\\_var=d1&dok\\_ext=pdf&filename=969226438.pdf](http://deposit.ddb.de/cgi-bin/dokserv?idn=969226438&dok_var=d1&dok_ext=pdf&filename=969226438.pdf)

Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf) (S. 54ff)

„Die alleinerziehende Frau A1 wollte in ein gemeinschaftsorientiertes Projekt ziehen und hat gefunden, was sie gesucht hat. Sie empfindet die Entwicklung unter den Bewohnern als normal und ist bereit, daran zu arbeiten, mehr Gemeinschaft in das Projekt zu bringen. ...

Die Jugendliche A2 thematisiert hauptsächlich die für sie vorteilhafte Selbstständigkeit durch die innerstädtische Wohnanlage und den unkomplizierten Umgang mit Behinderten.

Frau B1, die mit ihrem Mann und zwei kleinen Kindern im Projekt wohnt, ist zwar offen für die Projektidee, findet es aber in der Wohnanlage wie in jeder anderen auch: ‚Ich bin da eingezogen, weil ich eine Wohnung gebraucht habe, nicht weil ich Gutes tun will oder mit Behinderten zusammen leben will. Ich hab da nichts dagegen, aber dass ich das jetzt mit Ziel gesucht habe? Nee, das machen hier ein paar Leute und der Rest wohnt so wie irgendwo anders auch.‘

... das Rentnerpaar Herr und Frau E1, die von der Umsetzung der Projektidee enttäuscht sind und mehr Hilfe für sich erwartet hätten. Ihre alte Nachbarschaft wäre besser gewesen. ... sie äußern, dass die Idee im Kleinen funktioniere, aber nicht im Großen. Dabei wurde klar gestellt, dass man mit ‚im Kleinen‘ den realisierten, täglichen Umgang miteinander meint ... und mit ‚im Großen‘ die Definition der Zielvorstellung des Projekts.“<sup>213</sup>

Bauträgerin: die Sozialbau, Wohnungs- und Städtebauges.mbH, Kempten

Architekten: Gruppe 4 Plus

Fertigstellung: 1994

Projektdaten: linear gestreckte Anlage entlang der Iller am Rande der Altstadt von Kempten in einem ehemals sanierungsbedürftigen Stadtviertel („Glasscherbenviertel“); hohe Durchgänge zwischen den Gebäuden ermöglichen den Blick von der Quartiersstraße in die Flussauen;

65 Wohnungen, davon 11 Eigentumswohnungen (ursprünglich geplant: 32 Eigentumswohnungen), 29 Sozialwohnungen;

1 – 4-Zimmer-Wohnungen, vier Gemeinschaftswohnung für Student/innen, 1 betreute therapeutische Wohngemeinschaft;

mit Ausnahme von 12 Wohnungen sind alle barrierefrei erreichbar;

öffentliches Bewohner/innencafé, Bewohner/innenbüro, Gästewohnung.

Haushaltsstruktur: 28 Alleinerziehende, 26 Singles, 12 Lebensgemeinschaften, 73 Familien (Stand Sommer 2004)

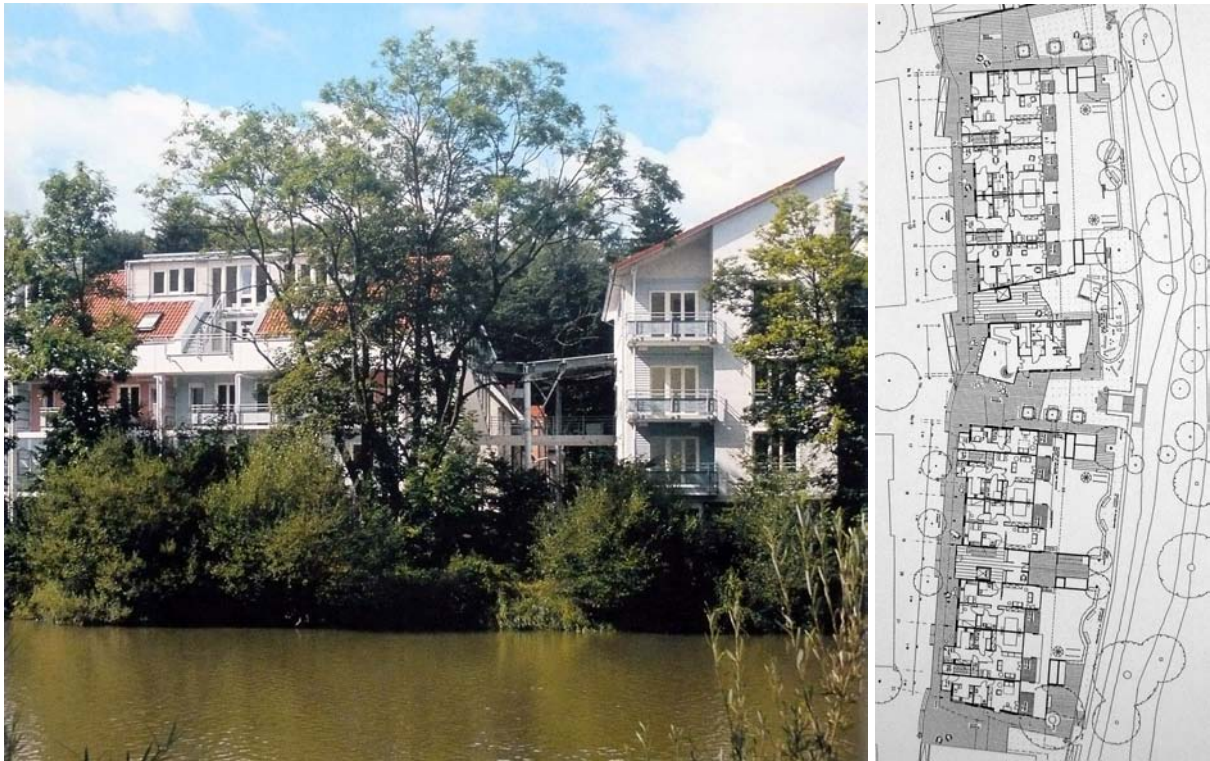
Bewohnerschaft: ca. 170 Personen, hauptsächlich Deutsche; 17 Aussiedler/innen, 7 Migrant/innen, 32 Menschen mit besonderen Bedürfnissen (Stand Sommer 2004)

Mitsprache: Mitsprachemöglichkeit der Erstmieter/innen bereits in einem sehr frühen Stadium der Planung; Mitsprache der Bewohner/innenvertretung in der Nutzungsphase (Verwaltung und Vermietung der Gästewohnung, Außenanlagen, Konfliktschlichtung, Ordnung und Sauberkeit in der Anlage)

---

<sup>213</sup> Ulrike Scherzer: Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase, Aachen 2003 (S. 135f)





© Dittmann + Dittmann (Red.) : Wohnmodelle Bayern, Bd. 3, München 1999 (S. 92 u. 94)

### Zielsetzungen

Ziel des Modellprojektes von Seiten der Stadt war es, für bestimmte Nachfragegruppen wie größere Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen und Student/innen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer eine passende Wohnung finden, Wohnungen in einem gemeinschaftliches Wohnumfeld zu schaffen.

„Darüber hinaus sollten von diesem Wohnbauprojekt auch positive Impulse für das sanierungsbedürftige Stadtviertel ‚Untere Burghalde‘, einem abgewirtschafteten Wohn- und Gewerbeviertel mit hohem Ausländeranteil ausgehen.“<sup>214</sup>

Von Seiten des Wohnbauunternehmens wurde „eine Neudefinition der Beziehung zwischen Bewohnern, Bau- und Wohlfahrtsträgern“ intendiert und eine Anpassung des Wohnungsbaus an die veränderten Marktbedingungen.

### Mitbestimmung

Bereits sehr frühzeitig in der Planung des Projekts wurde großen Wert auf Kooperation zwischen allen Beteiligten und den zu diesem Zeitpunkt bekannten zukünftigen Bewohner/innen gelegt. Die Sozialbau Kempten stellte eine Soziologin ein, um die verschiedenen Meinungen zu ermitteln und zu koordinieren. Ein Wohnungsbewerber saß bereits in der Jury des Wettbewerbs. Die Mitbestimmung der zukünftigen Bewohner/innen wurde in einer Begleitforschung dokumentiert. Es wurde eine Mitbestimmungsvereinbarung verfasst, in der die Rechte der Bewohner/innen geregelt wurden. Auf Grund dieser Vereinbarung wurde ein Mitsprachemodell entwickelt, das drei Stufen vorsieht:

- Information und Beratungspflicht der Sozialbau
- Mitbestimmungsrechte der Bewohner/innenvertretung (bei der Hausordnung, bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und in den Außenanlagen, eingeschränkt – d.h. zwar theoretisch aber nicht faktisch – auch bei Neuvermietungen)
- Selbstbestimmungsrechte der Bewohner/innenvertretung (bei der Gästewohnung und dem Café)

<sup>214</sup> Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006 (S. 55)

Ab 1994 wurde in der Sozialbau Kempten die Stelle eines Mitarbeiters für verwaltungstechnische und soziale Belange der Wohnhausanlage eingerichtet.

Wie Ulrike Scherzer in ihrer Evaluierung der Anlage 2003 ausführt, wurde die identifikationsstiftende Wirkung der Mitbestimmung der Bewohner/innen in der Planungsphase überschätzt. Als problematisch wurde vor allem die lange Dauer des Planungsprozesses von den beteiligten Mieter/innen erlebt. Die Mitbestimmung hat auch nicht die inzwischen stattgefunden hohe Fluktuation verhindert.

„Durch die Sonderausstattung mit Gemeinschaftsflächen kam es zu einem relativ hohen Nebenkostenanteil und einer vergleichsweise hohen Miete im Projekt. Die Kombination dieser Faktoren führte zu einer erhöhten Fluktuation.“<sup>215</sup>

Als entscheidender wird von ihr die Mitbestimmung in der Nutzungsphase angesehen:

„Die Befragung hat gezeigt, dass die Mitbestimmungsmöglichkeiten in laufenden Betrieb als entscheidender einzustufen sind als die Partizipation in der Planungsphase. Die Auswirkungen sind weitreichender und gelten nicht nur für eine kleine Anfängergruppe. ... Durch die Budgethoheit über die Gästewohnung und die Bereitstellung des Cafés und der Räume für die Bewohnervertretung wurden weitreichende Zugeständnisse gemacht. Hier wurde eindrücklich eine Einbeziehung der Nutzer in Entscheidungen und Verantwortung im laufenden Betrieb erreicht. Von allen Probanden werden diese gemeinschaftlich nutzbaren Flächen als das entscheidend positive Element des Wohnprojekts thematisiert. Die Befragung und die Beobachtung von Nutzungsverhalten bestätigen, dass dies ein wesentlicher Faktor für die selbstständige Organisation von gemeinschaftsfördernden Aktionen ist.“<sup>216</sup>

„Mindestens einmal pro Monat findet im Bewohnerbüro ein Austausch zur Lösung der anstehenden Probleme statt. ... Jedes Jahr wird die Bepflanzung der gemeinschaftlichen Blumenkästen und Rankgerüste auf den Laubengängen und Terrassen organisiert. Die Bewohnervertretung kümmert sich um die Thematik von Ordnung und Sauberkeit und schlichtet Konflikte zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen. Außerdem wird die Vermietung der äußerst beliebten rollstuhlgerecht ausgestatteten Gästewohnung verwaltet. Die erwirtschafteten Einnahmen ermöglichen die Organisation von Festen und Veranstaltungen.“<sup>217</sup>

Von der Wohnbauträgerin und der Bewohner/innenvertretung wird kritisch bemerkt, dass sich vor allem die Student/innen und die Migrant/innen nicht an der Mitbestimmung beteiligten.<sup>218</sup>

### **Hausverwaltung / Wirtschaftlichkeit**

„Der Träger schätzt das soziale Klima der Anlage offener und gemeinschaftlicher als in vielen anderen Wohnanlagen ein. Die Zusammenarbeit zwischen Sozialbau und Bewohnervertretung verläuft nach Aussagen beider Seiten äußerst konstruktiv.“<sup>219</sup>

„Die von der Sozialbau, dem Wohnbund und der Bewohnervertretung initiierte Arbeit mit den Bewohnern und den sozialen Dienstleistungseinrichtungen wurde auf die mit privaten Mitteln gegründete und von der Sozialbau verwaltete Betreuungstiftung übertragen. Ziel der Stiftung ist es, vor allem den älteren Bewohnern ein Gefühl der Sicherheit zu geben und ihnen mit einem passenden Hilfsangebot zu ermöglichen, so lange wie möglich in ihrer gewohnten häuslichen Umgebung zu verbleiben. Durch ein für das Projekt entwickeltes Netzwerk wurde ursprünglich jedem interessierten Bewohner gegen einen geringen monatlichen Beitrag nötige Hilfe vermittelt, die je nach Bedarf aus informeller nachbarschaftlicher oder professioneller Pflegehilfe bestand. Auch nach über zehn Jahren des Betriebs konnten Bedürftige durch die ‚Stiftung Wohnhilfe‘ Unterstützung erhalten, wie z. B. in

---

<sup>215</sup> Ulrike Scherzer (S. 219)

<sup>216</sup> ebd. (S. 211f)

<sup>217</sup> Peter Ebner et al. (S. 64)

<sup>218</sup> ebd. (S. 64)

<sup>219</sup> ebd. (S. 64)

Notfällen oder Beratung zur Wohnungsanpassung. Jedoch waren 2004 nur noch 14 Bewohner Mitglieder in dieser auf Freiwilligkeit ausgerichteten Organisation.“<sup>220</sup>

Nach Aussage des Wohnbauunternehmens ist das Projekt defizitär und hat sich vor allem die Mischung aus Eigentums- und Sozialwohnungen nicht bewährt. (Von den ursprünglich geplanten 32 Eigentumswohnungen konnten nur 11 verkauft werden.) Nach seinen Angaben wäre eine Mischung aus frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen ein zukunftsträchtigeres Modell. Es ist auch, so wird in der Untersuchung „Barrierefreies und integriertes Wohnen“ von Peter Ebner et al. vermerkt, zu hinterfragen „wie viel professionelle und dadurch auch kostenintensive Hilfe während des Betriebes der Anlage nötig ist, um die durch das Modellvorhaben positiv initiierte gemeinschaftliche Nachbarschaft am Leben zu erhalten.“<sup>221</sup>



© Dittmann + Dittmann (Red.) : Wohnmodelle Bayern, Bd. 3, München 1999 (S. 94)

### **Gemeinschaftseinrichtungen**

„Nach Aussage aller Befragten ist das zentral gelegene rollstuhlgerechte Café das gemeinschaftliche Zentrum der gesamten Anlage. War es anfangs noch durch die Bewohnerschaft verwaltet, wurde es bald einem externen Pächter übergeben, der engagiert allen Belangen der Bewohnerschaft gegenüber offen steht. Dreimal pro Woche wird hier nachmittags das Café für die Bewohner, aber auch die umliegende Nachbarschaft betrieben.“<sup>222</sup>

Das Café kann nach Voranmeldung von den Bewohner/innen kostenlos verwendet werden. Positiv wird auch die gemeinschaftliche Dachterrasse im zweiten Obergeschoss beurteilt.

---

<sup>220</sup> ebd. (S. 63)

<sup>221</sup> ebd. (S. 65)

<sup>222</sup> ebd. (S. 63)

Kritisiert wird in beiden zitierten Evaluierungen, dass es keine Gemeinschaftsräumlichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche gibt:

„Die Kinder und Jugendlichen sind in der warmen Jahreszeit überwiegend auf der [verkehrsberuhigten] [Quartiers-]Straße: ‚Bei schönem Wetter ist die Straße voll, auch für die Kinder der Umgebung. Wenn allerdings Winter ist oder es regnet, dann ist tote Hose auf der Straße, dann sieht man keinen Menschen.‘ Die befragte Jugendliche bemängelt, dass es außer der Straße sonst kein gezieltes Angebot gibt: ‚Für Jugendliche gibt es halt nichts direkt. Als ich hier eingezogen bin, war ich ja noch kleiner, aber in der Sandkiste hab ich auch nicht gespielt.‘<sup>223</sup>

„Vor allem ältere und kranke Personen beschwerten sich über Lärmbelästigung und Störungen insbesondere durch die in der Anlage lebenden Kinder, was wohl auch an der mangelnden räumlichen Trennung dieser unterschiedlichen Gruppen liegt. ... Befragte Familien wiesen darauf hin, dass es für Kinder, deren Zahl seit Fertigstellung der Anlage stetig zunehme, keine besonderen Gemeinschaftsräume [gibt].“<sup>224</sup>

---

<sup>223</sup> Ulrike Scherzer (S. 129)

<sup>224</sup> Peter Ebner et al. (S. 64f, S. 63)

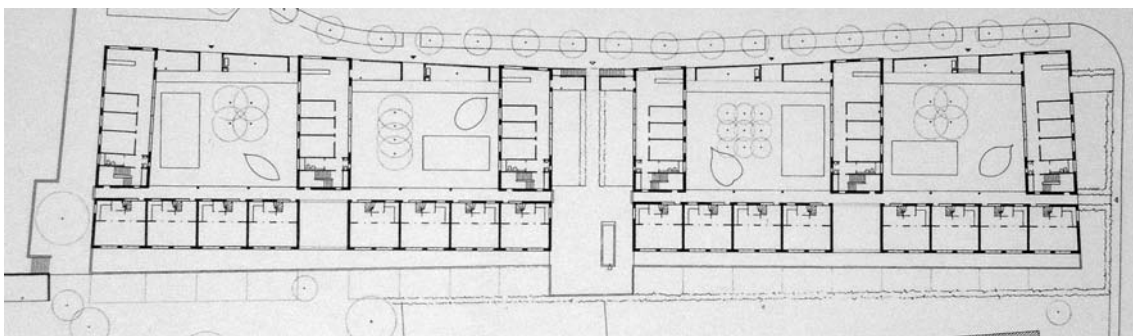


## ▪ WOHNSIEDLUNG VOGELBACH (Riehen / CH)

Informationsquelle: Ulrike Zophoniasson-Baierl (Hg.): Michael Alder. Das Haus als Typ, Basel et al. 2006



Bauträgerinnen: zwei Genossenschaften  
Architekt: Michael Alder  
2 – 5-Zimmerwohnungen  
Fertigstellung: 1992



Die 3-geschossige Wohnsiedlung gruppiert sich längs des Friedhofsweges um vier Höfe. Das Rückgrat der Anlage bildet ein gedeckter Fußweg, an dem die hinteren Wohnbauten liegen. Aufenthaltsorte im Freien sind die unterschiedlich beplantzten Höfe und zwei breite Gebäudedurchgänge in den rückwärtig gelegenen schmalen Garten.



Die Wohnflügel zwischen den Höfen werden zur Straße und zum Norden hin von Loggientrakten abgeschlossen. Die Loggien sind sehr eindrucksvoll in ihrer Ausformung: eigenständige, sehr großzügig dimensionierte Räume, zur Straße nur mit schmalen über Kopf hohen Fensterbändern geöffnet, zu den Höfen und zur Südseite in ihrer gesamten Breite. Die Loggien sind – und wirken dadurch fast wie private, sehr lebendige Bühnen – mit Vorhängen verschließbar. Die Loggientrakte heben sich auch im Material von den übrigen Wohngebäuden ab: sie sind in Sichtbeton belassen, während die Gebäude in naturfarbigem Jurakalk verputzt sind.



„Die Wohnüberbauung Vogelbach wurde für zwei Genossenschaften in Reihen realisiert, deren Ziel es war, kostengünstigen Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zur Verfügung zu stellen. Familien, kinderlose Paare, aber auch Einzelpersonen sollten gleichermaßen angesprochen werden. So verfügt die Siedlung über drei verschiedenen Wohnungstypen, die sich teilweise miteinander kombinieren lassen und alle einen ganz spezifischen Charakter aufweisen.“<sup>225</sup>

In den sechs Seitenflügeln sind 4-Zimmer-Wohnungen untergebracht. In den beiden größeren im Süden liegenden Gebäuden befinden sich unten Maisonnettewohnungen mit fünf Zimmern, darüber an einem Laubengang kleinere Wohnungen, die sowohl als eigenständige Wohnungen als auch als Einliegerwohnungen verwendet werden können.



Die Anlage weist sehr unterschiedliche Stimmungen auf:  
Den mittigen Eingang, der gleichzeitig ein Durchgang durch die Anlage ist.

---

<sup>225</sup> Ulrike Zophoniasson-Baierl (Hg.): Michael Alder. Das Haus als Typ, Basel et al. 2006 (S. 98)





mittiger Eingang von außen



mittiger Eingang von innen





Eingang zu einem der Höfe von außen



Hof von innen

Die unterschiedlich bepflanzten Höfe, die von der Straße durch transparenten Fahrradunterstände abgeschildert sind.



Den gedeckten Fußweg, der quer durch die Anlage führt.





Die breiten, hohen Gebäudedurchgänge, die in den im Süden gelegenen Gartenstreifen führen und bei Schlechtwetter schützen und zum Spielen und zum Abstellen genutzt werden.



Und im Westen, am Ende der Anlage, ein Sitzplatz unter einem großen Baum, von dem aus man einen Blick über den Ort auf den gegenüberliegenden Hügel hat.



## ▪ **WOHNÜBERBAUUNG „DAVIDSBODEN“ (Basel / CH)**

Informationsquelle: Susanne Gysi, Margit Hugentobler, Katrin Pfäffli, Maria-José Blass (ETH Wohnforum):  
Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug (Hsg.: Bundesamt für Wohnungswesen), Zürich 2000

„Nach Stichworten und Bildern befragt, die beim Gedanken an den Davidsboden spontan auftauchen, nennen Bewohnerinnen und Bewohner verschiedene Themen in einem Atemzug. Positive Aspekte werden weit häufiger genannt als negative. Im Vordergrund stehen vor allem die sozialen Qualitäten, die das Wohnen in der Siedlung mit sich bringt: Lebendigkeit, Kinderfreundlichkeit, Kontaktmöglichkeiten, Nachbarschaftshilfe und die Handlungsspielräume im Rahmen der Selbstverwaltung. ... Auch in einer 1995 durchgeführten Umfrage zur Wohnqualität in der Siedlung erreichten soziale Aspekte die höchsten Noten. Mehr als drei Viertel der Befragten bezeichneten ‚Kontakte zu Nachbarn‘ und ‚gegenseitige Hilfe im Haus‘ als sehr gut oder gut.“<sup>226</sup>

Bauträgerinnen: Christoph Merian Stiftung (CMS)

Patria Versicherungsgesellschaft

Architekten: Martin Erny, Urs Gramelsbacher, Karl Schneider

Fertigstellung: 1991

Projektdateien: Blockrandbebauung mit zwei Innenhöfen und einer Hofgasse.

154 Mietwohnungen, ca. 360 Bewohner/innen, davon ca. 140 Kinder und Jugendliche

2 – 5-Zimmer-Wohnungen, eine 8-Zimmer-Großwohnung,

vier behindertengerechte Wohnungen

Dichte: 2,0

Gemeinschaftsräume, Ateliers, Hobbyräume;

Kindergärten für das Quartier, Kinder- und Jugendbibliothek, Büros, Praxisräume;

Ein Teil der Anlage mit 24 Wohnungen ist an eine Verein vermietet und wird als Alterspension genutzt.

Haushaltsstruktur: 40 % aller Haushalte sind Haushalte mit einem oder zwei Kindern,

23 % mit drei oder mehr Kindern.

Bewohnerschaft: sehr heterogen, aber nur wenige über 65-jährige Bewohner/innen (zum Zeitpunkt der Evaluierung 8 über 65-Jährige); (zum Zeitpunkt der Evaluierung) 19 Nationalitäten (ca. 242 Schweizer/innen, ca. 118 Nichtschweizer/innen, die größte Gruppe davon sind Türk/innen)

Mitsprache: Mitsprachemöglichkeit der Erstmieter/innen der CMS-Wohnungen bei der Planung;  
Teilselbstverwaltung

---

<sup>226</sup> Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass: Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug, Zürich 2000 (S. 33f)



### Zielsetzungen / Planung

Die Siedlung Davidsboden wurde auf einem nicht mehr genutzten Industrieareal in einem dicht bebauten, traditionellen Arbeiterquartier in Basel errichtet. Ziel der Stadt war eine bessere Durchmischung der Bewohner/innen im Quartier, eine Stabilisierung der Quartiersbevölkerung durch eine qualitative Verbesserung des Wohnungsangebots, und ein Nutzungsmix innerhalb der Siedlung. Die Eigentümerin CMS wollte, neben gewinnbringenden Interessen, neue Wege im Wohnungsbau beschreiten und den Mieter/innen eine große Mitgestaltungsmöglichkeit anbieten. Die zweite Eigentümerin, die Patria Versicherungsgesellschaft, wollte ihre Position am Standort Basel stärken und dem Preisniveau des Quartiers angepasste Wohnungen erstellen.

Der Planung vorausgegangen waren zwei Wohnstudien über die Bevölkerungszusammensetzung und die Wohnsituation im Quartier.

### Bauliches Konzept

„Ziel der Bauträgerinnen war es, mit baulich, technisch und organisatorisch einfachen Maßnahmen eine Siedlung zu erstellen, welche ein günstiges Verhältnis von Erstellungs- und Unterhaltskosten aufweist. Das Grundkonzept sollte bauliche und nutzungsmäßige Anpassung erlauben.“<sup>227</sup>

### Wohnungen

Die Anpassbarkeit der Wohnungen wurde dadurch erreicht, dass die tragenden Elemente des Baus klar von den variablen, nicht tragenden Elementen getrennt wurden. Die Hauswände, der Treppenhaukern, die Sanitärbereiche sowie zwei fixe Wandstücke sind tragend ausgebildet. Die Erstwohnungsnutzer/innen konnten z. B. die Position der Küche bestimmen, aber auch später Mieter/innen können Anpassungen ohne Mehrkosten durchführen lassen.

<sup>227</sup> ebd. (S. 19)



Der Rohbau wurde in Beton und Ziegel ausgeführt, der Ausbau der Wohnungen wurde betont einfach gehalten.

Nach acht Jahren zeigt sich, dass die Nachmieter/innen selten bauliche Veränderungen wünschen. Wie auch in anderen Evaluierungen festgestellt wird, wird Flexibilität und Variabilität von den Bewohner/innen als Möglichkeit generell geschätzt, in der Praxis aber kaum in Anspruch genommen. Auch aus Sicht der Betreiber haben die Anpassungsmöglichkeiten kaum eine praktische Bedeutung, man erkennt aber an, dass man dadurch besser auf allfällige Bedürfnisänderungen in der Zukunft gerüstet sei.

Von den Bewohner/innen werden die Grundrisse als großzügig, die Wohnungen als luftig und hell beschrieben. Bemängelt wird fehlender Stauraum und teilweise eine unbefriedigende Schallsolation. Bemängelt werden auch fehlende Abstellräume außerhalb der Wohnhäuser für Kinderwägen und ein schwer zugänglicher Fahrradabstellraum.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, für möglichst viele Wohnungen direkten Zugang zum Außenraum oder zu Dachterrassen zu bieten.

### Kommunikationsräume



Westhof

„Die beiden durch Wohnungsbauten und Ateliers voneinander getrennten Innenhöfe (...) machen als Spielräume für Kinder und als Erholungsraum für Erwachsene eine zentrale Qualität der Siedlung aus. Sie bieten ein kinderfreundliches Wohnumfeld inmitten eines an Grünräumen armen Quartiers. Sehr geschätzt wird an den Innenhöfen, dass sie einen als sicher erlebten Raum für kleinere Kinder darstellen, wo Eltern sie ohne große Bedenken spielen lassen können. Im dicht bepflanzten Osthof finden sich auch Nischen und Verstecke, die von den Balkonen nicht eingesehen werden können.“<sup>228</sup>

---

<sup>228</sup> ebd. (S. 50)



Osthof

Die beiden Innenhöfe werden vor allem gemeinschaftlich genutzt, die wohnungsbezogenen (Vor)Gärten sind sehr klein dimensioniert.



Als problematisch wird von den Bewohner/innen, vor allem von jenen, die entlang der durch die Siedlung laufenden Hofgasse wohnen, der teilweise hohe Lärmpegel beurteilt.

„Dieser Durchgang, dessen harter Betonbelag den Lärm noch verstärkt, wird bei schlechtem Wetter zu einem zentralen Aufenthaltsort für Kinder. Die direkt Betroffenen in diesen exponierten Wohnungen sprechen von einem Planungsfehler.“<sup>229</sup>

---

<sup>229</sup> ebd. (S. 36)





#### > Gemeinschaftsräume

Ein ursprünglich als Gemeinschaftsraum geplanter Saal erwies sich in der Nutzung als unbrauchbar, da er im Erdgeschoss der an einen Verein vermieteten Alterspension liegt und nicht genügend schallisoliert ist.

„Als Glücksfall stellte sich heraus, dass mit der geplanten Nutzungsvielfalt der Siedlung Raum vorhanden war, der sich nach den Wünschen der Siedlungsbewohner/innen im Lauf der Zeit – zwar anders als ursprünglich geplant – für soziale Aktivitäten aneignen und umnutzen ließ.“<sup>230</sup>

Ein Raum, in dem ursprünglich die Kinder- und Jugendbibliothek untergebracht war, steht nun den Mieter/innen unentgeltlich für verschiedenste Aktivitäten zur Verfügung. Weiters wurden zwei der an der Hofgasse gelegenen Ateliers, die noch ohne konkreten Nutzungsinhalt gebaut worden waren, inzwischen zu einem Clubraum umgebaut. Die übrigen Atelierräume können von den Bewohner/innen günstig angemietet werden. Allerdings mangelt es an geeigneten – vor allem lärmgeeigneten – Räumlichkeiten für Jugendliche. So bemerkt denn auch eine Neumieterin:

„Mir scheint, dass die Architekten die Jugendlichen bei der Planung der Siedlung vergessen haben.“<sup>231</sup>



<sup>230</sup> ebd. (S. 53)

<sup>231</sup> ebd. (S. 53)

## **Bewohnerschaft**

Die Bewohner und Bewohnerinnen und auch die Eigentümer sind sich einig, dass die Größe und die Dichte der Siedlung mit 2,0 an der obersten Grenze liegt. Einige Bewohner meinten auf die Frage, was am Davidsboden verändert werden müsse, spontan mit „weniger Wohnungen“ und „der mittlere Trakt sollte abgerissen werden“.

Die Bewohnerschaft der Siedlung war mit einem hohen Grad an sozialer Durchmischung konzipiert, der auch erreicht wurde. Die Autorinnen der Evaluierung sprechen davon, dass das Leben im Davidsboden nicht immer konfliktfrei abläuft, dass es aber dennoch „in Anbetracht der Bewohnervielfalt und erwarteten Eigenverantwortung erstaunlich und eindrucklich zugleich [ist], dass das Zusammenleben so gut funktioniert.“<sup>232</sup>

Im Davidsboden leben nur wenig älter Menschen (zum Zeitpunkt der Evaluierung 8), aber 63 % der Haushalte mit Kindern. Ca. ein Drittel der Bewohner/innen sind nichtschweizerischer Herkunft (zum Zeitpunkt der Evaluierung 242 Schweizer/innen und ca. 118 Nichtschweizer/innen, die größte Gruppe davon sind Türk/innen).

Ein Hauptkonfliktpunkt ist das Fußballspielen in den Innenhöfen. Ein anderer die unterschiedlich engagierte Mitarbeit am Hausverein.

## **Teilselbstverwaltung**

„Wenn sprachliche Verständigungsschwierigkeiten und kulturelle Barrieren in einem Hausverein sehr groß sind, entstehen Probleme. Hier zeigen sich Zielkonflikte zwischen den Erfordernissen der Selbstverwaltung und der auch sprachlich sehr heterogenen Bewohnerschaft. ...

Trotzdem macht auch aus dem Kreis der nicht-schweizerischen Gesprächsteilnehmer/innen niemand den Vorschlag, die Selbstverwaltung in den Hausvereinen abzuschaffen. Gleichgültig ob griechischer, türkischer oder deutscher Herkunft, schätzen sie die Freiheiten und das Mitspracherecht, das Mieter/innen normalerweise nicht haben.“

Die Teilselbstverwaltung durch die Bewohner/innen des Davidsboden bezieht sich vorwiegend auf Hauswartsarbeiten, die Pflege des Wohnumfeldes und die Gestaltung der Formen des Zusammenlebens (z. B. Mitbestimmung bei Neuvermietung, die Nutzung der Gemeinschaftsbereiche).

Die Erwartungen an die Teilselbstverwaltung waren hochgesteckt. Nach einigen Jahren der Erfahrung ziehen die Autorinnen eine nüchterne Bilanz:

„Man könnte die Davidsboden-Bewohner/innen in fünf Gruppen aufteilen:

- Mieter/innen, für die gemeinsam zu planen, zu gestalten, mitzubestimmen wichtig ist und die deshalb bereit sind, über kürzere oder längere Zeit einen beträchtlichen Teil ihrer Freizeit dafür einzusetzen.
- Mieter/innen, die die Notwendigkeit zur Zusammenarbeit einsehen und die Vorteile dieser Art des Zusammenlebens schätzen (soziale Kontakte, Nachbarschaftshilfe), und sich im geforderten Maß engagieren.
- Mieter/innen, welche aufgrund ihrer aktuellen Lebenssituation auf gegenseitige Unterstützung und die bestehende Infrastruktur angewiesen sind, die aber zeitlich bereits überlastet sind mit Erwerbsarbeit, Kindererziehungspflichten usw. und sich nur beschränkt engagieren können.
- Mieter/innen ausländischer Herkunft, die ihre Wohnungen im Davidsboden und ihre Nachbarn schätzen, die aber wenig Zeit und Interesse an aktiver Partizipation haben und sich von den Schweizer/innen wenig verstanden fühlen.
- Erst- und Nachfolgemieter/innen im Helvetia Patria-Siedlungsteil, die eine günstige, schöne Wohnung suchten und die Selbstverwaltung wohl oder übel in Kauf nehmen mussten.“<sup>233</sup>

---

<sup>232</sup> ebd. (S. 60)

<sup>233</sup> ebd. (S. 82)

Sie schreiben aber auch, dass erst vor kürzerer Zeit eingezogene Mieter/innen mit realistischeren Erwartungen an die Situation heranzugehen scheinen.  
(→ vgl. dazu auch unter „Teilselbstverwaltung“ S. 63)

### **Hausverwaltung**

Die Teilselbstverwaltung durch die Mieter/innen stellt aber auch hohe Anforderungen an die Liegenschaftsverwaltung. Hier waren die Erwartungen bei der Initiatorin, der Christoph Merian Stiftung, an das Engagement der Bewohner/innen sehr hoch, wahrscheinlich unrealistisch hoch, gesteckt. Ein Problem in der konkreten Durchführung ist, dass Entscheidungskompetenzen (zwischen dem Hausverein, Einzelpersonen und der Verwaltung) nicht immer klar abgesteckt sind.

Nach wie vor positiv wird von den Vertretern der CMS gesehen, dass die Auswahl der Neumieter/innen von den Hausvereinen durchgeführt wird, was zu ihrer Stabilisierung und zu ihrem Funktionieren beiträgt. Der basisdemokratische Ansatz wird in Anbetracht der Siedlungsgröße und der Bewohnerzusammensetzung als ungünstig betrachtet.

„Gemeinsam ist den beiden Liegenschaftsverwaltungen, dass sie auf bestehende Schwierigkeiten in der Vergangenheit eher reagiert als aktiv nach neuen Lösungen und Anpassungen des Modells gesucht haben. Die Einsicht wächst, dass das Motto ‚Ihr müsst die Probleme und Konflikte selber lösen – das gehört zum Modell‘ sich nicht bewährt hat.“<sup>234</sup>

Zum Zeitpunkt der Evaluierung wurde von den Führungspersonen der beiden Eigentümerinnen überlegt, dass das Modell, wenn nicht abgeschafft, so doch modifiziert werden sollte. Für die zuständigen Liegenschaftsverwalter und die Vertreter der Immobilienverwaltung ist es noch zu früh um endgültig darüber urteilen zu können.

Die Autorinnen der Untersuchung schreiben in ihren Empfehlungen zum Modell der Teilselbstverwaltung, nachdem sie die Vorteile und Probleme aufgezählt haben:

„Mieter/innenmitwirkung und Selbstverwaltung sind komplexe soziale Prozesse, die professionell konzipiert, begleitet, periodisch evaluiert und veränderten Umständen angepasst werden sollten.

Selbstverwaltungsmodelle sollten die unterschiedlichen Kompetenzen und zeitlichen Ressourcen der Bewohnerschaft berücksichtigen, damit Überbelastungen, Konflikte und Enttäuschungen vermieden werden können.

Eigenverantwortung und Engagement können sich nur entfalten, wenn die Bewohnerschaft als Kundschaft und die Bewirtschaftung der Siedlung als Dienstleistung betrachtet wird.“<sup>235</sup>

---

<sup>234</sup> ebd. (S. 96)

<sup>235</sup> ebd. (S. 150)

## LITERATURLISTE

- Christina Altenstraßer / Gabriella Hauch / Hermann Kepplinger (Hg.): Gender Housing, Wien 2007
- Anton Brenner: Wirtschaftlich planen - rationell bauen (1926), Wien 1951
- Czasny / Schöffmann / Stocker: Neue Dienstleistungen im Wohnungssektor, Wien 2006
- Franz Denk / Maja Lorbek: Ressource Umbau: Baustelle Wohnung, Wien 2008  
[http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/LF\\_Ressource\\_Umbau.pdf](http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/LF_Ressource_Umbau.pdf)
- departure (Red.): White Paper. focus: Architektur, Wien 2008
- Karl Deters / Ewald Wente: Nachuntersuchungen an den Wettbewerbsbauten „Flexible Wohngrundrisse“ und „Elementa“, Hannover 1980
- Deutscher Sachverständigenrat für Umweltfragen 2002 [http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/sru2002\\_951.htm](http://www.nachhaltigkeit.info/artikel/sru2002_951.htm)
- Friedrich-Ebert-Stiftung, Tagungsbericht „Neue Wege im sozialen Wohnungsbau“, Hamburg 1996, <http://library.fes.de/pdf-files/fo-wirtschaft/00346.pdf>
- Peter Ebner et al.: Barrierefreies und integriertes Wohnen, München 2006, [www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf](http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/bfw-brosch.pdf)
- Peter Ebner / Julius Klaffke: Living Streets. Wohnwege, Wien New York 2009
- Claudia Empacher / Peter Wehling: Soziale Nachhaltigkeit. Perspektiven der Konkretisierung und Operationalisierung Frankfurt/Main 1998 <http://www.isoe.de/projekte/sozdim.htm>
- Oliver Elser / Michael Rieper: Wohnmodelle. Experimente und Alltag. Wien 2009
- Evans / Wells / Moch: Housing and Mental Health, in: Journal of Social Issues, Vol. 59, Nr. 3, Wiley-Backwell 2003
- Antje Flade: Wohnen psychologisch betrachtet, Bern 2006
- Tamara Frankenberger: Interkulturelles Zusammenleben und soziale Herausforderungen in ausgewählten Großsiedlungen Nordrhein-Westfalens, Rating 2002 (S. 20f), [http://www.leg-nrw.de/fileadmin/leg-nrw.de/Gesellschaften/LEG\\_Arbeitsmarkt\\_und\\_Strukturentwicklung/referenzen/8/downloads/Expertise\\_IkuZ\\_LEG\\_AS.pdf](http://www.leg-nrw.de/fileadmin/leg-nrw.de/Gesellschaften/LEG_Arbeitsmarkt_und_Strukturentwicklung/referenzen/8/downloads/Expertise_IkuZ_LEG_AS.pdf)
- Rosemarie Gaupp-Kandzora / Horst Merkel: Flexible Wohnungen – Nutzererfahrungen, Stuttgart 1978
- Gestring / Heine / Mautz / Mayer / Siebel: Ökologie und urbane Lebensweise, Braunschweig/Wiesbaden 1997
- Mark Gilg / Werner Schaeppi: Lebensräume. Zürich 2007
- Gutmann / Haider / Havel / Stöckl: Über Bewohnerbeteiligung zu Qualität, Wien 1993
- Gysi / Hugentobler / Pfäffli / Blass: Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug, Zürich 2000
- Thomas Hafner / Barbara Wohn / Karin Rebholz-Chavez: Wohnsiedlungen, Basel [u. a.] 1998
- Michael Hanak (Red.): Soziale Integration im Wohnbereich, Bern 2001 [www.bwc.admin.ch/de/forsch/ffr\\_04.htm](http://www.bwc.admin.ch/de/forsch/ffr_04.htm)
- Herman Hertzberger: Vom Bauen, München 1995
- Dietburga Huber: Wohnumwelt, Wien 1991
- Vera Kapeller (Hg.): Plattenbausiedlungen, Stuttgart 2009
- Jörg C. Kirschenmann / Christian Muschalek: Quartiere zum Wohnen, Stuttgart 1977
- Kirsten Krüger (Red.): wohn:wandel, Darmstadt 2001

Constanze Mästle: Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern, Göttingen 2006

Vera Mayer: Plattenbausiedlungen in Wien und Bratislava, Wien 2006

MieterMagazin, Oktober 2002 <http://mieterverein-berlin.de/magazin/online/mm1002/100214b.htm>

Erwin Mühlestein: Das andere Neue Wohnen, Zürich 1986

Hildegard Niemann / Christian Maschke: WHO LARES. Final Report 2004  
[www.euro.who.int/Document/NOH/WHO\\_Lares.pdf](http://www.euro.who.int/Document/NOH/WHO_Lares.pdf)

Rune Olsson / Britt Olofsdotter (Red.): Housing Research and Design in Sweden, Stockholm 1990

Österr. Wohnbund (Hg.): Über Bewohnerbeteiligung zu Qualität, Wien 1993

Österr. Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hsg.): Bewohnerkonflikte. 14. Wohnwirtschaftliche Tagung, Wien 2003

Kerstin Sailer: wohn raum organisation, Hannover 2001

Norbert Post / Hartmut Welters: Wohnqualität – kostenoptimiert, Köln 1998

Ulrike Scherzer: Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase, Aachen 2003

Erich Schmidt: Nachbarschaft in der Stadt, Hamburg 2007

Walter L. Schönwandt: Planung in der Krise? Stuttgart 2002

Margarethe Schütte-Lihotzky: Warum ich Architektin wurde, Salzburg 2004

SORA Institute for Social Research an Analysis: Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien, Wien 2005

Walter Stamm-Teske: Preis-werter Wohnungsbau 1990-1996, Düsseldorf 1996

Statistik Austria [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/lebensformen/0](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/lebensformen/0)

Umwelt 2/05, www.bafu.admin.ch

Weißenhof-Institut (Hsg.): Wie viel Raum braucht der Mensch? Bauen für das Existenzminimum, Stuttgart 1996

Katharine Weresch: Wohnungsbau im Wandel der Wohnzivilisierung und Genderverhältnisse, Hamburg [u. a.] 2005

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte GmbH (Hsg.): Schule leben, Wien 2009

Wohnen und Bauen aus der Sicht von Frauen (vdw-Dokumentation)  
[http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/c573821\\_L20.pdf](http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/c573821_L20.pdf)

Wüstenrot Stiftung (Hg.): Umbau im Bestand, Stuttgart [u. a.] 2008

[www.stacken.org/](http://www.stacken.org/)

[www.debergen-online.nl/](http://www.debergen-online.nl/)

[www.hotel-neustadt.de/](http://www.hotel-neustadt.de/)

[www.diakoniewerk.at/de/erdberg/](http://www.diakoniewerk.at/de/erdberg/)

[www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html](http://www.evangelischesgymnasium.at/diakonie/index.html)

Ulrike Zophoniasson-Baierl (Hg.): Michael Alder. Das Haus als Typ, Birkhäuser 2006