



CONSTANZE MÄSTLE

Verdichtete Wohnformen
und ihre Akzeptanz
bei den Bewohnern:

Eine Gebäudeevaluation
aus der Nutzerperspektive



Cuvillier Verlag Göttingen

Constanze Mästle

**Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern:
Eine Gebäudeevaluation aus der Nutzerperspektive**



Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

1. Aufl. - Göttingen : Cuvillier, 2006

Zugl.: Stuttgart, Univ., Diplom, 2005

ISBN 10: 3-86727-045-7

ISBN 13: 978-3-86727-045-8

Constanze Mästle

Diplomarbeit WS 2004/2005

Diplomstudiengang Architektur

Universität Stuttgart

Institut für Wohnen und Entwerfen

Fachgebiet „Sozialwissenschaftliche Grundlagen“

Prüfer:

Prof. Dr. rer. pol. Tilman Harlander

(Institut für Wohnen und Entwerfen)

ord. Prof. Dr.-Ing. Schönwandt

(Institut für Grundlagen der Planung in der Architektur)

© CUVILLIER VERLAG, Göttingen 2006

Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen

Telefon: 0551-54724-0

Telefax: 0551-54724-21

www.cuvillier.de

Alle Rechte vorbehalten. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, das Buch oder Teile daraus auf fotomechanischem Weg (Fotokopie, Mikrokopie) zu vervielfältigen.

1. Auflage, 2006

Gedruckt auf säurefreiem Papier

ISBN 10: 3-86727-045-7

ISBN 13: 978-3-86727-045-8



Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	5
1.1	Problemstellung.....	5
1.2	Ziele der Arbeit.....	6
1.3	Vorgehensweise.....	7
2.	Grundlagen.....	8
2.1	Verdichtetes Wohnen.....	8
2.1.1	Definition.....	8
2.1.2	Notwendigkeit der Verdichtung.....	8
2.2	Wohnwünsche - Wohnbedürfnisse - Wohnzufriedenheit.....	22
2.2.1	Unterschiede Laienperspektive - Architektenperspektive.....	23
2.2.2	Wohnbedürfnisse.....	24
2.2.3	Wohnzufriedenheit.....	25
2.2.4	Miteinbeziehung der Nutzerperspektive.....	34
2.3	Post-Occupancy Evaluation (POE).....	36
2.3.1	Definition.....	36
2.3.2	Geschichte der POE.....	37
2.3.3	Zweck einer POE.....	38
2.3.4	Anwendungsbereiche.....	41
2.3.5	Performanz eines Gebäudes.....	42
2.3.6	Vorgehensweise bei einer POE.....	43
2.4	Zusammenfassung der Grundlagen.....	46
3.	Evaluation.....	48
3.1	Ziel der Evaluation.....	48
3.2	Vorgehensweise.....	50
3.2.1	Objektauswahl.....	50
3.2.2	Evaluationsmethoden.....	60
3.2.3	Durchführung.....	62
3.3	Einzelauswertung.....	62
3.3.1	Objekt 1: Reihenhäuser Tübingen-Lustnau.....	64
3.3.2	Objekt 2: Wohnhaus für junge Familien, Gerlingen.....	76
3.3.3	Objekt 3: Wohnanlage in Ludwigsburg.....	85
3.3.4	Objekt 4: Zwei Wohnhäuser in Stuttgart-Heumaden.....	93
3.3.5	Objekt 5: Wohnanlage in Neu-Ulm.....	100
3.4	Gesamtauswertung.....	111
3.4.1	Bewohnerstatistik.....	111



3.4.2	Gründe für Ein- und Auszug	112
3.4.3	Priorität	113
3.4.4	Beurteilung der Kategorien.....	115
3.4.5	Semantisches Differential.....	117
3.4.6	Wunsch nach Einfamilienhaus	119
3.4.7	Gründe für den Wunsch nach einem Einfamilienhaus	120
3.4.8	Zufriedenheit.....	121
3.5	Fazit der Evaluation	125
4.	Zusammenfassung	127
5.	Anhang.....	129
5.1	Fragebogen	130
5.2	Übersicht Evaluationsergebnisse	137
6.	Quellenverzeichnis	140



1. Einführung

1.1 Problemstellung

Rund drei Viertel der Bevölkerung wünschen sich ein Einfamilienhaus im Grünen. Dies ist eine jener Fakten, mit denen jeder Architektenstudent während seines Studiums konfrontiert und an die er im Laufe seines Lebens immer wieder erinnert wird. Ebenso wissen aber die meisten Architekten, dass dieser Wunsch oft unerfüllt bleiben wird. Zum Einen kann sich schon finanziell nicht jeder, der sich ein Einfamilienhaus wünscht, ein solches leisten. Zum Anderen läuten beim Gedanken an das Einfamilienhaus alle ökologischen und sozialen Alarmglocken des Fachmannes: Der rasante Verbrauch an Siedlungsfläche einerseits und das Aussterben der Innenstädte andererseits sind die wichtigsten der vielen schwerwiegenden Probleme, die die Sehnsucht nach dem Haus im Grünen mit sich bringt.

Verdichtetes Wohnen ist daher eine ökologische und soziale Notwendigkeit, die sich nicht im phantasielosen Geschosswohnungsbau erschöpfen und somit zur Not- oder Übergangslösung für gescheiterte „Häuslesbauer“ verkommen sollte. Um den Verbrauch von kostbarer Bodenfläche einzudämmen, müssen in der Architektur Wege gefunden werden, um platz- und ressourcenschonende Alternativen zum Einfamilienhaus attraktiver zu machen. Architekten sind sich dieser Notwendigkeit bewusst und entwerfen vielfältige Konzepte und Ideen, wie Alternativen zum Einfamilienhaus gefunden werden könnten, wie der Mensch „besser“ leben und die Zukunft des Wohnens aussehen könnte. Wettbewerbe und Diskurse in Büchern oder Zeitschriften zeugen von diesem Bemühen, welches aber meist nur so lange anhält, bis das jeweilige Gebäude fertig gestellt ist.

Wird danach das Gebäude daraufhin untersucht, ob die vielbeschworenen Wohn-, Nutzungs- oder Städtebaukonzepte auch funktionieren und von den Nutzern wie geplant angenommen werden? Welche Rolle spielt bei der Planung die Perspektive der Nutzer, deren Wunsch nach einem Einfamilienhaus schließlich verringert werden soll?

Falls bei der Planung oder beim Bau Fehler gemacht worden sind - wird man diese festhalten und dokumentieren, damit man bei künftigen Planungen daraus lernen kann? Aus Fehlern soll man sprichwörtlich klug werden. Immer häufiger werden für viele Berufssparten Leistungsnachweise gefordert, bei Architekten jedoch, deren Arbeit oftmals jahrzehntelange und weitreichende Folgen vor allem für die Nutzer hat,



endet das Präsentieren, Prüfen, Kritisieren und Diskutieren meist mit der Gebäudefertigstellung. Im Gegensatz zu vielen angelsächsischen Ländern ist die systematische Evaluation von Gebäuden *nach* ihrer Fertigstellung und aus der Sicht der Nutzer im deutschsprachigen Raum bisher so gut wie unbekannt. Das Wissen darüber, ob und warum Gebäude von deren Nutzern akzeptiert werden, somit auch. Dieser Mangel an Information spiegelt sich auch in der Tatsache wider, dass zum Thema Nutzerperspektive, Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse nur wenig deutschsprachige Literatur zu finden ist.

1.2 Ziele der Arbeit

Durch die vorliegende Arbeit sollen Grundlagen für eine weitere Verbesserung der Planung im verdichteten Wohnbau geschaffen werden.

Zukunftsfähige Planung kann nur in Übereinstimmung mit den Bedürfnissen der Nutzer erreicht werden. Es soll daher das grundlegende Verhältnis zwischen aktuellen Tendenzen architektonischer Planung und Nutzerbedürfnissen analysiert werden. Diese Arbeit soll einen Beitrag zur Untersuchung verdichteter Wohnformen auf ihre Kongruenz mit den Nutzerbedürfnissen und somit auf ihre Zukunftsfähigkeit darstellen.

Sie soll einerseits dazu dienen, die Nutzerakzeptanz von verdichteten Wohnformen zu untersuchen, andererseits die Hintergründe für den weit verbreiteten Wunsch nach einem Einfamilienhaus offen zu legen. Eine Verbesserung der Planung kann nur durch Analyse und Dokumentation von Problemen und Fehlern in bestehenden Gebäuden erfolgen. Deshalb soll in dieser Arbeit auch hinterfragt werden, welche Motive dem weit verbreiteten Wunsch nach einem Einfamilienhaus zu Grunde liegen, worin der Reiz eines solchen liegt und was genau sich die Menschen von einem Einfamilienhaus versprechen. Weiterhin ist bei dieser Arbeit von großem Interesse, ob und was die Menschen bei alternativen Wohnformen vermissen.

Die durch diese Arbeit gewonnenen Erkenntnisse sollen daher als Anregung für eine prinzipielle Auseinandersetzung mit dem gegenwärtigen Verhältnis zwischen Architekt und Nutzer sowie für weitergehende Überlegungen dienen, auf welche Weise verdichtete Wohnformen zukünftig für alle Beteiligten zufriedenstellend gestaltet werden können.



1.3 Vorgehensweise

Auf die Einführung in Kapitel 1 folgen die zwei Hauptteile (Kapitel 2 und 3), in die diese Arbeit aufgeteilt ist. In Kapitel 2 werden theoretischen Grundlagen erörtert, die zum Verständnis der Problematik notwendig sind. Dazu gehört in erster Linie die Darlegung der Gründe, weshalb verdichtetes Bauen überhaupt erstrebenswert und notwendig ist.

In Kapitel 2.1 wird deshalb das Thema „Verdichtetes Wohnen“ näher untersucht. Nach einer Begriffsdefinition werden die Probleme und Schwierigkeiten dargelegt, die mit einer zunehmenden Ausdehnung der besiedelten Fläche verbunden sind. Weiterhin wird in diesem Kapitel betrachtet, wie es um die Akzeptanz verdichteter Wohnformen in der Bevölkerung bestellt ist und welche Motive nach Ansicht von Psychologen hinter dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus stehen. Dieses erste Kapitel des theoretischen Teils dient daher als Grundlage zum allgemeinen Problemverständnis. Daraufhin werden in den Kapiteln 2.2 und 2.3 weitere theoretische Grundlagen dargelegt, auf die die später folgende Evaluation aufbaut.

Das Thema Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit wird in Kapitel 2.2 weiter vertieft. Es wird untersucht, wie mit Aussagen der Bewohner zur Zufriedenheit und mit Wohnwünschen und -bedürfnissen in der Architektur umgegangen werden kann. Schließlich werden in Kapitel 2.3 die Grundlagen der Gebäudeevaluation dargestellt. Neben einer Begriffsdefinition, der geschichtlichen Entwicklung und Informationen zur Durchführung wird vor allem betrachtet, welchen Nutzen und welche Vorteile eine Gebäudeevaluation hinsichtlich der Akzeptanz von verdichtetem Wohnen mit sich bringen kann.

Das dritte Hauptkapitel widmet sich schließlich der von der Verfasserin eigens durchgeführten Gebäudeevaluation. Hier wird der Frage nach der Akzeptanz von verdichtetem Wohnbau weiter nachgegangen. Die Evaluation soll daher als Mittel dienen, die Kongruenz zwischen architektonischer Planung und den Nutzerbedürfnissen zu analysieren und mögliche Probleme in bestehenden Gebäuden offen zu legen. Untersucht werden dabei Gebäude, die unter Architekten als vorbildlich und somit zukunftsweisend gelten und deshalb eine hohe Zustimmung durch die Bewohner aufweisen sollten. Im ersten Schritt wird betrachtet, welche Vor- und Nachteile das jeweilige Gebäude in den Augen der Bewohner bietet und wie zufrieden sie mit ihrer Wohnsituation sind. Zudem erfasst der Fragebogen Angaben zu den persönlichen Wünschen und Vorstellungen der Bewohner und ermöglicht somit eine Untersuchung der Gründe für den eventuellen Wunsch nach einem Einfamilienhaus.



2. Grundlagen

2.1 Verdichtetes Wohnen

In diesem Kapitel soll in erster Linie erläutert werden, warum es als sinnvoll und notwendig erachtet wird, sich mit Alternativen zum Einfamilienhaus auseinander zu setzen und verdichtetes Wohnen stärker zu fördern. Um eine wissenschaftliche Grundlage zu schaffen, soll zuerst der Begriff des verdichteten Wohnens definiert werden.

2.1.1 Definition

Als Angabe für die Dichte eines Gebäudes bzw. eines Quartiers dient die Geschossflächenzahl (GFZ), die sich laut BauNVO § 20 Absatz 3¹ aus dem Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche ergibt (vgl. BMVBW 14.12.2005). Bott und v. Haas (1996,46) definieren den Begriff „Verdichteter Wohnungsbau“ als Durchschnittswert auf der Quartiersebene ab einer GFZ von rund 0,8.

Das bedeutet, sobald die Summe der Geschossflächen einen Anteil von mehr als 80 % der Grundstücksfläche einnimmt, spricht man von verdichtetem Wohnen. Dies bezieht sich auf den Durchschnittswert innerhalb eines Quartiers.

2.1.2 Notwendigkeit der Verdichtung

2.1.2.1 Tendenzen der Stadtentwicklung

Zu Beginn dieses Abschnitts soll als Einstieg ein knapper Überblick über die allgemeine Situation der Städte und Siedlungen in Europa gegeben werden. Nach Information der Landeshauptstadt Stuttgart (1998,3) sind alle europäischen Großstädte gegenwärtig in mehr oder weniger starkem Ausmaß mit folgenden Tendenzen in der Stadtentwicklung konfrontiert:

¹ § 20 (2): „Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.“ (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen 2005)



- Ausdehnung der Siedlungsflächen
- Entmischung von Wohnen und Arbeiten
- Starkes Verkehrswachstum

Ein anhaltender Siedlungsdruck und die stetige unkontrollierte Ausdehnung der Städte und Gemeinden („Suburbanisierung“) bringen demnach einen dramatischen Rückgang naturnaher Flächen mit sich. Dabei schreitet die Entmischung von Wohnen und Arbeiten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen weiter voran. Dies hat zur Folge, dass neben Einfamilienhäusern weitere monofunktionale Nutzungseinheiten von zunehmender Größe am Stadtrand entstehen und somit das Verkehrswachstum weiter verstärkt wird. Das starke Wachstum des Individualverkehrs bedingt eine hohe Emissions- und Lärmbelastung, den Verbrauch nicht erneuerbarer Energien, eine hohe Flächenbeanspruchung und die Zerschneidung von Naturräumen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 1998,3).

2.1.2.2 Gesetzliche Grundlagen

Im Folgenden wird dargelegt, auf welchen gesetzlichen Grundlagen die Forderung nach einer stärker verdichteten Flächennutzung beruht.

Der Grundsatz des wirtschaftlichen, natur- und sozialverträglichen Umgangs mit Grund und Boden wurde 1992 auf dem UN-Weltgipfel für Umwelt- und Entwicklung in Rio de Janeiro durch das Aktionsprogramm „Agenda 21²“, und 1996 auf der Welt-siedlungskonferenz „Habitat II³“ verabschiedet. Die internationale Staatengemeinschaft bekannte sich in diesen Vereinbarungen gemeinsam zu dem Prinzip der Nachhaltigen Entwicklung. Der übergreifende Gedanke ist dabei die „Generationengerechtigkeit“ mit dem Ziel, sowohl den Bedürfnissen der heutigen Generation zu entsprechen als auch künftigen Generationen die gleichen Möglichkeiten zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse erhalten zu können. Dieser Grundsatz gilt in besonderem Maße auch für die Flächeninanspruchnahme (vgl. Bundesregierung 2002,1).

² Agenda 21: Auf dem UN-Weltgipfel in Rio de Janeiro (03.-14.06.1992) verabschiedetes internationales Aktionsprogramm zur Eindämmung einer weiteren Verschlechterung der Situation des Menschen und der Umwelt und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen (vgl. Zeschmar-Lahl 22.03.2005)

³ Habitat II: Zweite UN-Konferenz über menschliche Siedlungen vom 3.-14. Juni 1996 in Istanbul (vgl. Zeschmar-Lahl 22.03.2005)



Die Bundesregierung reagierte auf diese Vereinbarungen mit der Verabschiedung der „Nachhaltigkeitsstrategie“, in der sieben Handlungsschwerpunkte zur Umsetzung der Nachhaltigkeit festgelegt wurden. Zu diesen gehört neben Themen wie Klima- und Umweltschutz, Bildungs- und Wirtschaftsreformen auch die deutliche Verminderung der Flächeninanspruchnahme (vgl. Bundesregierung 2002,131ff).

Das Grundgesetz verpflichtet weiterhin zum Grundsatz der Generationengerechtigkeit (Artikel 20a, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen):

„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“ (Bundeszentrale für politische Bildung 2004,22).

Somit kann festgehalten werden, dass der sparsame Flächenverbrauch und der verantwortliche Umgang mit Bodenflächen nicht nur bundesweit, sondern auch weltweit anerkannten Vereinbarungen entsprechen und somit keine Option, sondern eine unbestreitbare Verpflichtung darstellen.

2.1.2.3 Flächenverbrauch und Suburbanisierung

Um die Konsequenzen einer unkontrollierten Flächeninanspruchnahme deutlich zu machen, wird nun auf die genauen Fakten des Flächenverbrauchs in Deutschland eingegangen.

Der Flächenverbrauch in Deutschland hat sich seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs um das Doppelte beschleunigt. Im Jahr 2000 wurden hierzulande täglich ca. 129 ha Land verbraucht (vgl. Bundesregierung 2002,289) - dies entspricht jedes Jahr einer Fläche von etwa 70.000 Fußballfeldern. Den Schwerpunkt der Expansion bilden zunehmend die kernstadtferneren Gebiete (vgl. Heilweck-Backes 2004,17). Während in den Innenstädten der sparsame Umgang mit Bodenflächen allein schon wegen der hohen Bodenpreise vorgegeben wird, trifft dies auf den suburbanen und ländlichen Raum nicht mehr zu (vgl. Langer und Lohrberg 2003,19).

In der Bundesrepublik Deutschland steigt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche kontinuierlich. Dies zeigt eine Betrachtung der Bodenflächen nach der Art der tatsächlichen Nutzung (vgl. Statistisches Bundesamt 29.03.2005). Demnach nimmt



die Siedlungs- und Verkehrsfläche, zu der sowohl Gebäude- und Freiflächen als auch Betriebsflächen, Erholungsflächen, Verkehrsflächen und Friedhöfe zählen, einen Anteil an der Gesamtfläche von insgesamt 12,6 % ein.

Der hohe Flächenverbrauch führt zu einer zunehmenden Versiegelung der Bodenflächen. In der Bundesrepublik Deutschland ist bereits etwa ein Drittel der besiedelten Fläche versiegelt (vgl. Langer und Lohrberg 2003,17).

Die natürlichen Funktionen der Bodenflächen bestehen im wesentlichen darin, Pflanzen und Tieren einen Lebensraum zu bieten, Vegetation und die Produktion von Lebensmitteln und Rohstoffen zu ermöglichen, den Wasserhaushalt zu regulieren und schädliche Schadstoffe zu filtern. Diese Funktionen und der damit einhergehende Nutzen für den Menschen gehen durch den hohen Flächenverbrauch nach und nach verloren.

Auf die Probleme des steigenden Automobilverkehrs im Zuge der Abwanderung in die suburbanen Gebiete wird später in Kapitel 2.1.2.5 näher eingegangen.

Eine gravierende Folge der Suburbanisierung ist zudem die soziale Entmischung der Städte. Einkommensstärkere und jüngere Gruppen wandern verstärkt in das Umland ab, während die Stadt zunehmend von sozial benachteiligten und älteren Personen bewohnt wird (vgl. Pesch 2004,41). Heilweck-Backes (2004,17) stellt fest: „In vielen Stadtregionen können ökologische und soziale Ausgleichsaufgaben heute bereits nicht mehr angemessen erfüllt werden.“

In der „Nachhaltigkeitsstrategie“ setzte sich die Bundesregierung das Ziel, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag zu verringern (vgl. Bundesregierung 2002,288f). Gleichzeitig wird allerdings von Seiten der Bundesregierung mit einer Zunahme der Wohnflächennachfrage um 12,4 % bis zum Jahr 2015 gerechnet. Diese Steigerung sei im wesentlichen auf die steigende Nachfrage nach Wohneigentum zurückzuführen, während die Nachfrage im Mieterbereich auf dem gleichen Niveau verharren werde. Es sei für die zukünftige Entwicklung daher von entscheidender Bedeutung, „dass Wohneigentumsbildung nicht nur auf der grünen Wiese, sondern verstärkt auch im Innenbereich stattfinden muss.“ (Bundesregierung 2002, 289).

Die Revitalisierung von Brachflächen, die städtische Nachverdichtung und eine flächensparende Bauweise und Erschließung sind daher wichtige Möglichkeiten, den Flächenverbrauch einzuschränken und somit die natürlichen Funktionen des Bodens aufrechtzuerhalten. Aus diesem Grund müssen der Bau von Einfamilienhäusern reduziert und die Formen des verdichteten Wohnens attraktiver gemacht werden:



„Da der Wunsch nach ausreichend großen privaten Freiflächen aber groß ist, benötigt flächensparendes Bauen neue gestalterische Konzepte, um die Akzeptanz landschaftsschonender Siedlungsformen zu erhöhen und gleichzeitig das Bedürfnis nach qualitätvollen Freiräumen zu befriedigen.“ (Langer und Lohrberg 2003,19).

Im Jahr 2004 vermeldete das Statistische Bundesamt (23.02.2005c) bereits Erfolge hinsichtlich der Bestrebungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Der Flächenverbrauch im Jahr 2003 habe sich auf 93 Hektar pro Tag reduziert. Dies sei allerdings nicht zuletzt auf die schwache konjunkturelle Lage und den Rückgang bei den Bauinvestitionen zurückzuführen.

2.1.2.4 Flächenverbrauch in Stuttgart

Auch die nachfolgend aufgezeigte Entwicklung des Flächenverbrauchs der Stadt Stuttgart zeigt, dass durch gezielte Maßnahmen zur Einschränkung von beanspruchter Fläche bereits beachtliche Fortschritte verbucht werden konnten.

Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Stuttgart, der sich auf die Leitvorstellungen der Agenda 21 und der Habitat-Agenda beruft, wurde im Jahr 1998 festgehalten: „Die Grenze des Siedlungsflächenwachstums in Stuttgart ist im wesentlichen erreicht. Ca. 50 % der 207 km² großen Gemarkungsfläche sind Siedlungsfläche. Wenn von der Gesamtfläche die Waldfläche mit ca. 24 % abgezogen werden, verbleibt nur ein Viertel der Gemarkung als Freifläche, die z. B. für die Erholung oder die Landwirtschaft eine wichtige Rolle spielt.“ (Stadt Stuttgart 1998,8)

Stuttgart verzeichnete im Jahr 1998 (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart 1998,11) trotz reger Bautätigkeit sinkende Einwohnerzahlen. Niedrige Geburtenzahlen und weniger Zuwanderung auf Grund eines geringeren Arbeitsplatzangebots sind dafür nicht allein verantwortlich zu machen. Vor allem die Abwanderungen der Einwohner in das nahe Umland und die sich verändernde Sozialstruktur (s. Abbildung 1) spielen dabei eine bedeutende Rolle. Im Flächennutzungsplan 2010 wurde daher das Ziel gesetzt, „gute Bedingungen für das ‚Wohnen in der Stadt‘ zu sichern“ und die vorhandene Einwohnerzahl zu halten. Der Innenentwicklung (Bauflächenpotenziale im Bestand) sollte Vorrang vor der Außenentwicklung (Neubauf Flächen) gegeben werden.

Dieses Vorhaben scheint bereits Erfolge zu verbuchen. Das Statistische Jahrbuch Stuttgart 2002/2003 (2003,23) hält fest: „Stuttgart zeichnet sich durch einen sparsa-



men Flächenverbrauch aus. In den letzten 5 Jahren ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche nur um 1,6 % gewachsen. Mit einem Anteil von 49,9 % hat Stuttgart abgesehen von Leipzig und Dresden, die erst vor kurzem durch Eingemeindung ihre Gemarkungsfläche erweitert haben, mit Abstand den niedrigsten Überbauungsgrad unter den deutschen Großstädten.“

Dennoch hält auch in Stuttgart der Trend zum Einfamilienhaus an. In den Jahren 2000 und 2001 waren zwei Drittel aller Neubauten Einfamilienhäuser. „Der flächenschonende Geschosswohnungsbau ist damit deutlich in die Defensive geraten.“ (Heilweck-Backes 2004,21). Abbildung 1 stellt dar, wie sich der Flächenverbrauch und die Einwohnerzahl seit 1980 in Stuttgart entwickelt haben. Obwohl sich die Zunahme des Flächenverbrauchs in Stuttgart reduziert hat, steigt dieser immer noch stetig, während die Zahl der Einwohner sinkt.

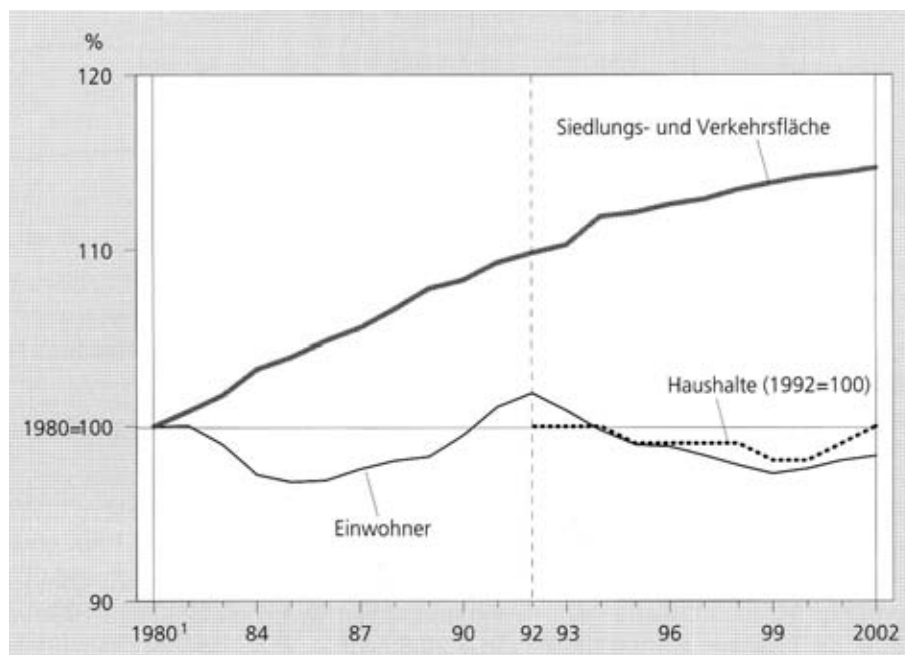


Abbildung 1: Flächenentwicklung und Einwohnerzahl in Stuttgart seit 1980
Quelle: Heilweck-Backes 2004,26

Einer der Hauptgründe hierfür liegt in der wohlstandsbegründeten Zunahme der Wohnfläche: Immer weniger Einwohner leben in immer mehr Haushalten, sie brauchen immer mehr Wohnfläche auf einer immer größeren Siedlungs- und Verkehrsfläche. Seit 1980 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner um etwa 6 m² auf 36,3 m² gestiegen (vgl. Heilweck-Backes 2004,25), was einer Zunahme von etwa 20 % entspricht.



Zudem verringert sich die Siedlungsdichte in Stuttgart seit Jahrzehnten kontinuierlich. 2002 lebten 5.695 Einwohner auf einem Quadratkilometer Siedlungsfläche, dies sind 1.000 Personen weniger als 1970 (vgl. Heilweck-Backes 2004,26), was einer Abnahme von etwa 15 % entspricht.

Die genaue Verteilung der Bodenfläche nach Nutzungsart in Stuttgart im Jahr 2002 wird in Abbildung 2 genauer dargestellt. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche liegt in Stuttgart demnach bei 50,1 %, also bei der Hälfte der Gesamtfläche. Innerhalb der Siedlungs- und Verkehrsfläche fällt die reine Wohnfläche wiederum mit 17,5 % in Gewicht.

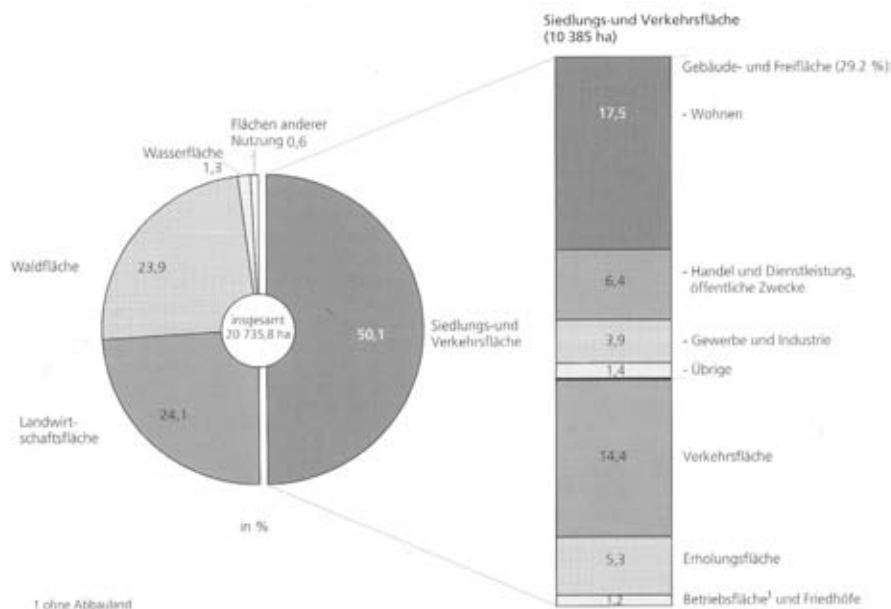


Abbildung 2: Bodenfläche in Stuttgart 2002
Quelle: Heilweck-Backes 2004,20

2.1.2.5 Mobilität und Dichte

Die „Suburbanisierung“ der Städte und somit auch die Entmischung von Wohnen und Arbeiten wurde erst mit der zunehmenden Automobilisierung des 20. Jahrhunderts möglich. Bott und v. Haas (1996,44) bemerken, dass große Teile unseres Landes ohne PKW kaum noch bewohnbar seien. In vielen Gebieten sind die Bewohnern sowohl bei alltäglichen Besorgungen als auch auf dem Weg zum Arbeitsplatz auf das Auto angewiesen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (23.02.2005) ist in Deutschland jeder Verkehrsteilnehmer im Schnitt täglich 80 Minuten „unterwegs“.



Der PKW ist dabei das vorrangige Fortbewegungsmittel, welches von 65 % der Männer und 57 % der Frauen täglich benutzt wird. Eine zunehmende Belastung mit Schadstoffen, Staub und Verkehrslärm ist die Folge. Die aktuelle Problematik der Überschreitung der Grenze für die Feinstaubkonzentration in deutschen Großstädten (Umweltbundesamt 30.03.2005) ist dabei nur eines von vielen Symptomen.

Als Voraussetzung für die Reduzierung des Individualverkehrs sehen Bott und Haas die Möglichkeit, alle öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in einem Wohnquartier zu Fuß oder per Fahrrad erreichen zu können. Dazu müssen hohe Wohndichten in einem Quartier erreicht werden. Berücksichtigt man den heutigen Wohnflächenbedarf pro Einwohner, können erst ab einer durchschnittlichen GFZ von 0,8 Quartiere errichtet werden, die groß genug sind, um entsprechende öffentliche Einrichtungen tragfähig zu machen, und gleichzeitig eine zumutbare Erreichbarkeit dieser Einrichtungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufweisen. Verdichtete Quartiere lassen sich zudem durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr wirtschaftlicher erschließen. Bei einer durchschnittlichen GFZ von 0,8 lässt sich ein reines Wohngebiet theoretisch mit nur einer einzigen zentralen Haltestelle erschließen, ohne dass der Fußweg von allen Wohnungen aus 500 m übersteigen würde (vgl. Bott und v. Haas 1996,44f).

Aus diesen Gründen bringen verdichtete Siedlungsstrukturen nicht nur gesamtökologische Vorteile, sondern auch zeitliche und finanzielle Ersparnisse für den Einzelnen mit sich.

2.1.2.6 Grenzen des verdichteten Wohnens

Dennoch ist die Erhöhung der Wohndichte selbstverständlich nicht unbegrenzt möglich. Mit steigender Bebauungsdichte und somit höherer Konzentration an Baumasse ergeben sich zunehmend neue Probleme.

Da der Versiegelungsgrad des Quartiers mit höherer Bebauungsdichte steigt, müssen Ausgleichsmaßnahmen wie Gebäudebegrünung und Retention getroffen werden, um die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf das Mikroklima des Quartiers zu vermeiden. Auch entstehen mit steigender Bebauungsdichte zunehmend Schwierigkeiten, genügend PKW-Stellplätze im Wohnquartier bereitzustellen.



Eine weitere Gefahr bei steigender Bebauungsdichte stellt die Verschattung der Wohnungen dar. Wie in Abbildung 3 dargestellt ist, droht beispielsweise bei einer Quartiersdichte von 1,0 die Verschattung von Wohnungen bei einem Sonneneinfallswinkel von 21° . Die Verschattung erfolgt in diesem Falle also nur bei Wintersonne (der Einfallswinkel bei höchstem Sonnenstand beträgt am 21.12. in Mitteleuropa 16°). Bei einer Quartiersdichte von 1,4 dagegen beträgt der Verschattungswinkel bereits 32° .



Abbildung 3: Verschattungswinkel bei steigender Bebauungsdichte
Quelle: Bott und v. Haas 1996,46 (modifiziert)

Es lassen sich trotz vieler theoretischer Überlegungen keine absoluten Werte für die optimale Dichte eines Quartiers angeben. Bott und v. Haas (1996,46) glauben dennoch, dass bei Durchschnittswerten eines Quartiers zwischen 0,8 und 1,0 die Vorteile der guten Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und der guten Erschließung bereits gegeben sind, aber gleichzeitig die möglichen Schwierigkeiten der Verdichtung noch ausgleichbar sind.

Die vorausgehend genannten Zahlen und Fakten machen deutlich, dass der sorglose Umgang mit der Bodenfläche eine unmittelbare Gefahr sowohl für die Umwelt als auch für den Menschen darstellt und dieser Umgang deutlich sensibler geführt werden muss. Das Beispiel der Stadt Stuttgart hat gezeigt, dass durch konkrete Zielsetzungen und Maßnahmen wie das verdichtete Bauen Einflussmöglichkeiten bestehen, um die kontinuierlich steigende Flächenausdehnung aufzuhalten.

2.1.2.7 Das Einfamilienhaus im Grünen

Das Ziel des flächensparenden Bauens steht in deutlichem Widerspruch zu den Vorstellungen und Idealen, die der Großteil der Bevölkerung vom Wohnen besitzt. Ein großer Teil des Flächenverbrauchs lässt sich auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückführen (vgl. Simon 2004,131), welche von der Mehrzahl der Bevölke-



nung als ideale Wohnsituation betrachtet werden. Auch Harlander (2002,25) betrachtet den Wunsch nach einem Einfamilienhaus als den „eigentlichen Motor des Suburbanisierungsprozesses“. Wie sehr dieses Ideal im Denken der Menschen verwurzelt ist, zeigt die Betrachtung seiner Ursprünge.

Die Geschichte der Suburbanisierung reicht weit in die letzten Jahrhunderte zurück. Es lässt sich festhalten, dass die Dezentralisierung der Großstadt lange Zeit als ausdrückliches Ziel betrachtet wurde. Dabei spielen vor allem die Veränderungen der Städte im Zuge der fortschreitenden Industrialisierung eine große Rolle. Als Reaktion auf die Verstädterung der Industriegesellschaft, die Verelendung von Innenstädten und einem oftmals ärmlichen Leben in engen und düsteren Mietskasernen wurde das naturnahe Leben zunehmend idealisiert. Während dieses Ideal lange Zeit privilegierten Schichten vorbehalten war, wurde die Forderung nach dem „gesunden“ Wohnen im Grünen ab der Wende zum 20. Jahrhundert fortschreitend auf alle gesellschaftlichen Schichten ausgeweitet (Abbildung 4).



Abbildung 4: Titelblatt der Broschüre „Die Quelle der Gesundheit“ (1912)
Quelle: Harlander 2002,29

Dabei war diese Forderung stets mit unterschiedlichen politischen und gesellschaftlichen Ideologien belegt, sei dies nun die sozialistische Idee des gemeinschaftlichen Wohnens oder das Ideal des Eigenheims für jedes Mitglied der „Volksgemeinschaft“ während der NS-Zeit (vgl. Harlander 2002,24ff).

Durch die Eigenheimförderung, wurde das Ideal des Wohnens im Einfamilienhaus auch nach dem Zweiten Weltkrieg in der Bundesrepublik stets unterstützt. Nerdinger und Nerdinger (1999,15) glauben sogar, dass der weit verbreitete Wunsch nach



einem Einfamilienhaus erst durch entsprechende Gesetze und Vergünstigungen entstanden sei. In einer Erhebung aus dem Jahr 1956/57 hätten sich beispielsweise nur 17,8 % der Befragten ein eigenes Haus gewünscht. Die Wohnungspolitik dieser Epoche wurde von der Vorstellung Konrad Adenauers geprägt, der Bürger im Eigenheim bilde „das stärkste Bollwerk gegen den Kommunismus“ (Nerdinger und Nerdinger 1999,16). Auf der Seite der Architekten stieg jedoch zunehmend die Kritik an der Unkontrolliertheit des suburbanen Siedlungswachstums und der gleichzeitigen Verödung der Städte.

„Jeder Wohnraum beginnt im Zusammenwirken der Sehnsucht nach privatem Glück und des Gedankens an vererbaren Besitz mit einer märchenhaften Villa am See - nicht mit einer Etagenwohnung in der Stadt. Die Folgen für die Stadt sind fatal, sie verliert langfristig ihre Einwohner.“ (Weiß 2004,13).

Laut statistischem Jahrbuch Stuttgart 2002/2003 (2003,73) ist das Einfamilienhaus auch in der Gegenwart noch immer der beliebteste Haustyp. 71 % aller neuen Wohngebäude sind demnach Eigenheime. Diese Zahl korreliert wiederum mit der in der Einleitung erwähnten Einschätzung, dass sich drei Viertel der Bevölkerung ein Einfamilienhaus wünschen. Dabei entstehen derzeit nur etwa 20 % der Einfamilienhäuser unter Beteiligung eines Architekten (vgl. Schittich 2000,9).

Das Wohnen im Einfamilienhaus ist als Idealvorstellung tief im Bewusstsein des Menschen verankert und nicht einfach durch Argumentieren oder den Appell an das ökologische Gewissen aus der Welt zu schaffen. Das frei stehende Einfamilienhaus symbolisiert nach Flade (vgl. 1987,76) die einzigartige und individuelle Persönlichkeit. Mehrfamilienhäuser werden mit einem geringeren Grad an Kontrolle und Selbstausdruck in Zusammenhang gebracht (vgl. Walden 1995,79). In einem großen Gebäude mit mehreren Wohnungen zu wohnen verletze „die archaische Vorstellung davon, was ein Haus ist.“ (Flade 1987,76). Daher stelle solch eine Wohnsituation eine Bedrohung des eigenen Selbstbilds dar.

Auch Schittich glaubt, dass der Wunsch nach einem Einfamilienhaus nicht allein mit rationalen Argumenten zu erklären ist. Diesem Wunsch lägen vorrangig nicht die Grundbedürfnisse des Menschen zu Grunde, sondern jahrtausendealte Werte wie etwa das Symbol der „Urhütte“. „Es versinnbildlicht das Dach über dem Kopf, das Bedürfnis nach Privatheit, nach dem eigenen Stück Land. Es ist Statussymbol und Ausdruck persönlicher Freiheit.“ (Schittich 2000,9).



In einer empirischen Untersuchung (vgl. Walden 1995,72 u. 79) wurden 2.427 Bewohner von neu gebauten Einfamilienhäusern befragt, welche Gründe sie zu dem Bau eines eigenen Hauses bewogen hatten. Die Entscheidung für ein Einfamilienhaus beruht demnach vorrangig auf folgenden Wünschen:

1. Wunsch nach Unabhängigkeit und dem Gefühl der Überlegenheit, das ein Eigentum vermittelt (93 % der Befragten);
2. Wunsch, eine Kapitalanlage zu bilden (94 % bzw. 70 %);
3. Wunsch nach einem besseren Ort für Kinder (83 %);
4. Wunsch nach Aneignung privaten Raums: Ein Haus nach dem eigenen Geschmack errichten und somit die eigene Persönlichkeit, Identität und den Lebensstil ausdrücken zu können;
5. Wunsch, aus der Stadt wegzuziehen (58 %).

Zudem wird der Begriff des „Zuhause“ deutlich stärker dem Einfamilienhaus als einer Wohnung zugeordnet. Auf Grund dessen wird die Etagenwohnung in der Stadt oft nur als Not- oder Übergangslösung betrachtet, was sich laut Weiß (vgl. 2004,13) wiederum in mangelnden Innovationen im Wohnungsbau deutlich macht.

Das frei stehende Einfamilienhaus bringt jedoch nicht nur ökologische und soziale Probleme mit sich, es bietet in den Augen der Experten auch längst nicht so viele Vorteile, wie von vielen Menschen angenommen wird. Der Architekturtheoretiker Christopher Alexander (Chermayeff und Alexander 1963,57ff zitiert in Weiß 2004,16) etwa klagte über das Einfamilienhaus:

„Das Pseudo-Landhaus steht unglücklich in einer zusammengeschrumpften Landschaft - weder vertraulich dicht neben dem Nachbarhaus noch in angemessener Entfernung. Es ist neugierigen Blicken und Lärm ungeschützt ausgesetzt: Ein lächerlicher Anachronismus. [...] Die leeren, unbenutzten Grasinseln dienen lediglich dem Mythos der Unabhängigkeit. Dieser ungegliederte Raum ist weder Stadt noch Land. Hinter ihrer romantischen Fassade birgt die Vorstadt weder die naturnahe Ordnung eines großen Landguts noch die vom Menschen geschaffene Ordnung der historischen Stadt. [...] Die zahllosen verstreuten Häuser, wie Steinchen auf sauberen Reihen parzellierten Landes, bilden weder Ordnung noch eine Gemeinschaft. Der Nachbar bleibt ein Fremder, und die wirklichen Freunde sind oft zu weit entfernt, ebenso wie Schulen, Geschäfte und andere Einrichtungen.“



Alexander glaubt also, dass die hinter dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus liegenden Wünsche wie Unabhängigkeit, Individualität und Naturnähe durch ein solches gar nicht im erwünschten Umfang erfüllt werden können.



Abbildung 5: „Selbstverwirklichung?“ Ausstellungsplakat (1978)
Quelle: Simon 2004, 131

Dem Einfamilienhaus fehle weiterhin nicht nur der städtebauliche Zusammenhang und eine räumliche Vernetzung, auch die wenigen Quadratmeter grüner Freifläche bringen oftmals mehr Ärger und Arbeitsaufwand als freie Entfaltung und Erholung mit sich. Hinzu kommt der tägliche Zeitaufwand eines Berufstätigen, der in der Peripherie wohnt (s. 2.1.2.5). Auch akustischer Schutz und Unabhängigkeit vom Nachbarn ließen sich durch konstruktive Maßnahmen in verdichteten Stadtwohnungen wirkungsvoller erreichen als beim frei stehenden Haus (vgl. Weiß 2004, 20).

Dennoch sei laut Weiß beim verdichteten Wohnungsbau auf „hausähnliche“ Qualitäten zu achten: „Angemessener“ Freiraum wie ein kleiner Garten, ein Wintergarten oder eine (Dach-)Terrasse böten eine Qualität, die gegenwärtig nur in Ausnahmefällen zu finden sei.

„Die vermeintlich frei getroffene Entscheidung für das eigene Haus vor der Stadt ist damit eigentlich eine Entscheidung gegen unzureichende Wohnmöglichkeiten in der Stadt, nicht gegen die Stadt als Wohnort.“ (Weiß 2004, 13). Der Wunsch nach einem frei stehenden Einfamilienhaus entspringt daher nicht selten einem Mangel an wirklichen Alternativen. Auch Walden (1995, 72) glaubt, dass die Mehrzahl der Bauherren ihren Wohnsitz in die Mitte einer großen Stadt legen würde, wenn sie dort die Qualitäten „Ruhe-Garten-Eigentum“ finden könnten.



Jüngste Veröffentlichungen deuten an, dass gerade auch junge Familien, die bisher überwiegend das städtische Umland zum Wohnen bevorzugten, zunehmend mehr Interesse an städtischen Wohnformen zeigen (vgl. Wüstenrot-Stiftung 2004,7). Eine weitere wichtige Rolle werden in Zukunft die zunehmende Pluralisierung der Lebensstile, neue Formen der Mischung von Wohnen und Arbeiten und der demographische Wandel hin zu einer alternden Gesellschaft spielen, welche eine höhere Nachfrage nach verdichtetem Wohnen erwarten lassen (vgl. Pesch 2004,42ff). Bis zum Jahr 2050 wird nach Angaben des Statistischen Bundesamtes jede dritte Person in Deutschland 60 Jahre oder älter sein (vgl. Statistisches Bundesamt 29.03.2005). Gerade aus diesen Gründen scheint es notwendig, dass sich Planer mehr Informationen über die Gründe, die dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus zu Grunde liegen, aneignen und diese bei der Planung stärker berücksichtigen, um den verdichteten Wohnungsbau somit in Zukunft zu einer wirklichen Alternative zum Einfamilienhaus werden lassen zu können.

Anhand der bisherigen Ausführungen lässt sich festhalten, dass von einer hohen ökologischen und sozialen Notwendigkeit des verdichteten Bauens gesprochen werden kann und dass diese Notwendigkeit in Kontrast zum Bau von frei stehenden Einfamilienhäusern steht. Um das Ziel der Flächenreduzierung zu erreichen, muss daher auch der Wunsch nach Einfamilienhäusern verringert und die Akzeptanz von verdichtetem Wohnen gefördert werden.

Während der Wunsch nach einem Einfamilienhaus zwar in jahrhundertealten Vorstellungen und Werten verwurzelt und rationaler Argumentation wenig zugänglich ist, glauben manche Experten, dass dieser Wunsch durch ein besseres Angebot von verdichteten Alternativen deutlich zu verringern ist und die Nachfrage nach städtischem Wohnen zudem in Zukunft steigen wird. Deshalb sollte gerade im verdichteten Wohnungsbau stärker auf die Bedürfnisse der Menschen eingegangen werden.

Im nächsten Kapitel dieser Arbeit soll erörtert werden, wie mit „Wohnwünschen“, „Wohnbedürfnissen“ und „Wohnzufriedenheit“ umgegangen werden kann.



2.2 Wohnwünsche - Wohnbedürfnisse - Wohnzufriedenheit

Wie in den vorigen Kapiteln erläutert wurde, existieren zwei scheinbar schwer vereinbare Fakten nebeneinander: Die dringende Notwendigkeit des verdichteteren Wohnens einerseits, und der noch immer vorherrschende Wunsch der Mehrzahl der Bevölkerung nach einem Einfamilienhaus andererseits.

Um die Akzeptanz verdichteter Wohnbauformen erhöhen zu können, müssen sich Planer mit der Perspektive der Nutzer auseinandersetzen. Dazu gehört auch die Mitbeziehung der Wohnwünsche und der Wohnbedürfnisse. Es ist jedoch kaum möglich, lediglich durch die Betrachtung von Wohnwünschen tatsächlich zu ermitteln, welche konkrete Maßnahmen im Wohnungsbau ergriffen werden sollten. Schon Kurt Tucholsky (1927, zitiert in Weiß 2004,13) beklagt in einem Gedicht die Widersprüchlichkeit und die Überzogenheit vieler geäußerten Wünsche:

„Ja, das möchtest:
Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn
aber abends zum Kino hast du nicht weit.
Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit:
Neun Zimmer, - nein, doch lieber zehn!
Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf stehn,
Radio, Zentralheizung, Vakuum,
eine Dienerschaft, gut gezogen und stumm,
eine süße Frau voller Rasse und Verve -
(und eine fürs Wochenende, zur Reserve)
eine Bibliothek und drumherum
Einsamkeit und Hummelgesumm.
Im Stall: Zwei Ponies, vier Vollbluthengste,
acht Autos, Motorrad - alles lenkste
natürlich selber - das wär ja gelacht!
Und zwischendurch gehst du auf Hochwildjagd...“

Nerdinger und Nerdinger (1999,15) betonen zudem, dass Wohnwünsche oftmals nur kurzlebige zeit- und situationsabhängige Einflüsse widerspiegeln. Ein Ansatz zur Lösung dieses Dilemmas stellt nach Meinung der Verfasserin eine genauere Unter-



suchung der von der Bevölkerung geäußerten Wünsche⁴ dar, um dann untersuchen zu können, welche genauen Vorstellungen und welche Bedürfnisse⁵ sich hinter diesen Wünschen verbergen. Erst dadurch kann versucht werden zu ermitteln, wie diese Bedürfnisse auch jenseits des Einfamilienhauses in kompakterer Form erfüllt werden könnten.

Ein Indikator für die Frage, ob Wohnbedürfnisse als erfüllt betrachtet werden, ist der Grad der Zufriedenheit, den die Bewohner von verdichteten Wohnbauformen aufweisen. In diesem Kapitel wird daher genauer untersucht, wie diese „Wohnzufriedenheit“ ermittelt werden kann. Es soll aber auch hinterfragt werden, ob diese überhaupt ein sinnvolles Kriterium für die Qualität eines Gebäudes ist.

2.2.1 Unterschiede Laienperspektive - Architektenperspektive

Wenn man sich mit der Sicht der Nutzer auf Architektur beschäftigen will, muss zunächst festgehalten werden, dass Laien im Allgemeinen eine grundlegend andere Perspektive der Architektur als Architekten haben. Während Architekten Architektur tagtäglich als physische Gegebenheit wahrnehmen, findet bei den Laien meist keine bewusste Auseinandersetzung mit Architektur statt. „Sie leben damit und nehmen sie, wie sie kommt.“ (Sommer 1999,17).

Architekten richten ihre Aufmerksamkeit in der Beurteilung eines Gebäudes hauptsächlich auf den konzeptionellen Ansatz und auf dessen physische Gegebenheiten. Das in ihrer Ausbildung angeeignete Wissen wird von den Architekten häufig für eine allgemein gültige und verbindliche Grundlage der Architekturbewertung gehalten. Ihre Betrachtungsweise ist jedoch nur ein gesonderter Aspekt der Architekturwahrnehmung, zu der gleichsam die „Aneignungswahrnehmung“ der Nutzer gehört. In letztere fließen Aspekte wie die persönlichen Erfahrungen und Erwartungen, Handlungszusammenhänge, Motivationen, Stimmungen und die gesamte Lebensgeschichte der Nutzer mit ein. Deshalb muss die Perspektive der Nutzer durch gezielte Befragungen, Beobachtungen und genaues Zuhören nachvollzogen werden (vgl. Sommer 1999,17f).

⁴ Wunsch: Vorstellung (Wunschvorstellung, Wunschtraum) eines begehrten Gegenstandes mit dem starken erlebten Drang nach dessen Erlangung (vgl. Fröhlich 1987,370)

⁵ Bedürfnis: Bezeichnung für Mangelzustände, die das Verhalten und kognitive Prozesse der Verhaltenssteuerung an solchen Zielen orientieren, welche eine Bedürfnisbefriedigung nach sich ziehen oder zumindest in Aussicht stellen (vgl. Fröhlich 1987,69)



Die Nutzerperspektive stellt eine wertvolle Informationsquelle für Architekten dar, die als solche oftmals unterschätzt wird. So betont Sommer (1999,18):

„Architekturwahrnehmung aus Nutzersicht ist Rohmaterial auf dem Hintergrund konkreter Lebenserfahrung, das für die Architekturherstellung und Entwerfen erst noch übersetzt werden muss. [...] Die Qualität der Laienperspektive liegt für den entwerfenden Architekten genau in dieser Erfahrung mit dem Maßstab 1:1, denn diese fehlt dem Entwerfer.“

2.2.2 Wohnbedürfnisse

Im Zusammenhang mit dem Thema Wohnbedürfnissen wird in der Literatur häufig auf Abraham Maslow (Maslow 1954) verwiesen, der bei der Erforschung der grundlegenden Bedürfnisse des Menschen zwischen folgenden Bedürfnissen unterscheidet (Abbildung 6):



Abbildung 6: Bedürfnispyramide nach Maslow
Quelle: Flade 1987,53

Der Pyramidenform liegt die Auffassung zu Grunde, dass zuerst die grundlegenden Bedürfnisse befriedigt sein müssen, bevor „höhere“ Bedürfnisse umgesetzt werden können (vgl. Flade 1987,53). Wird dieses Modell auf die Architektur übertragen, kann folgendes festgehalten werden:

Vor allem die Bedürfnisse nach Sicherheit und Schutz spielen im Wohnumfeld eine grundlegende Rolle. Dazu gehört nicht nur der Schutz vor Witterungs- und Klimaeinflüssen, sondern vor allem auch der Schutz vor Lärm, fremden Einblicken, Kriminalität und Schadstoffemissionen. In diesem Zusammenhang steht auch das Bedürfnis nach Vertrautheit und Kontinuität im Wohnumfeld. Die Wohnung ist ein Ort, der in den meisten Fällen eher von Gewohnheiten und Vertrautheit bestimmt ist und weniger ein Platz für neue Erfahrungen und Veränderungen darstellt. Diese Faktoren ha-



ben eine entlastende, beruhigende und identitätsstiftende Wirkung (vgl. Flade 1987, 54ff).

Weiterhin stellt das Bedürfnis nach sozialen Kontakten und Kommunikation einen wichtigen Faktor dar. Dies schließt auch das Bedürfnis nach Zugehörigkeit bei der Gesellschaft oder gesellschaftlichen Gruppen mit ein. Letzteres überlappt zudem mit dem Bedürfnis nach Anerkennung und Repräsentation. Die Wohnung dient in diesem Zusammenhang dazu, die Zugehörigkeit oder auch die eigene Individualität zum Ausdruck zu bringen. „Der Individualist nutzt z. B. seine Wohnung, um sich dieselbe nach seinen ganz persönlichen Vorstellungen zu gestalten und anzueignen; der mehr zum Konformismus neigende Mensch wird dagegen seine Wohnung eher als Mittel verwenden, um seine Zugehörigkeit zur Gesellschaft zu bekunden.“ (Flade 1987,59). Die Möglichkeit, seine Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten und aneignen zu können, spielt daher eine große Rolle für die Wohnzufriedenheit.

Im Kontrast zu dem Bedürfnis nach sozialen Kontakten dazu steht das Bedürfnis nach dem Alleinsein, nach Privatheit und nach Ungestörtheit. Darin ist auch der Wunsch enthalten, sich vor sozialen Einflüssen zu schützen. Dies kann sich sowohl auf Einzelpersonen als auch auf kleine Gruppen beziehen, die „unter sich“ bleiben wollen (vgl. Flade 1987,56ff).

2.2.3 Wohnzufriedenheit

2.2.3.1 Begriff

Nach Walden besteht das angestrebte Ziel der Architektur neben formal-ästhetischen Kriterien zunehmend auch in der „Passung“ zwischen der gebauten Umwelt und dem Menschen. „Eine gelungene Passung drückt sich subjektiv bei Nutzern z. B. in einer höheren Wohnzufriedenheit aus.“ (Walden 1998,75). Die Wohnzufriedenheit kann demnach als Gradmesser einer solchen Passung betrachtet werden.

Walden (1998,78) grenzt den Begriff der „Wohnzufriedenheit“ gegenüber anderen in der Umweltevaluation verwendeten Begriffen (wie etwa Wohlbefinden oder Behagen) folgendermaßen ab: „Die Zufriedenheit ist in der Bewertung an einem Mittelmaß von positiven Urteilen orientiert. Sie erzeugt insbesondere in Interviews oft ambivalente Urteile und hängt sowohl von der Person- als auch Umweltmerkmalen ab - so läßt sich sagen ‚Ich - als Person - bin zufrieden mit einem bestimmten Gegenstand X.‘“



Der Begriff „Wohlbefinden“ befasst sich dagegen eher mit dem emotionalen Zustand einer Person und ist an einem „Optimum“ orientiert. Man kann mit etwas unzufrieden, aber davon dennoch nicht in seinem Wohlbefinden beeinträchtigt sein, da der Grad der persönlichen Betroffenheit unterschiedlich sein kann (vgl. Walden 1998,79).

In der umweltpsychologischen Forschung wird als Maßstab zur Beurteilung von Wohnqualität zumeist der Begriff der Wohnzufriedenheit verwendet (vgl. Walden 1998,80).

2.2.3.2 Wohnbedürfnisse - Wohnzufriedenheit

Entsprechend dem „bedürfnisorientierten Modell“ von Galster (Abbildung 7) kann die Zufriedenheit als Indikator für die Erfüllung der Wohnwünsche bzw. Wohnbedürfnisse betrachtet werden (vgl. Walden 1998,84). Demnach kann die Zufriedenheit als das Ausmaß bezeichnet werden, in dem die Wohnung und die Nachbarschaft zur Erreichung der Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner beitragen.

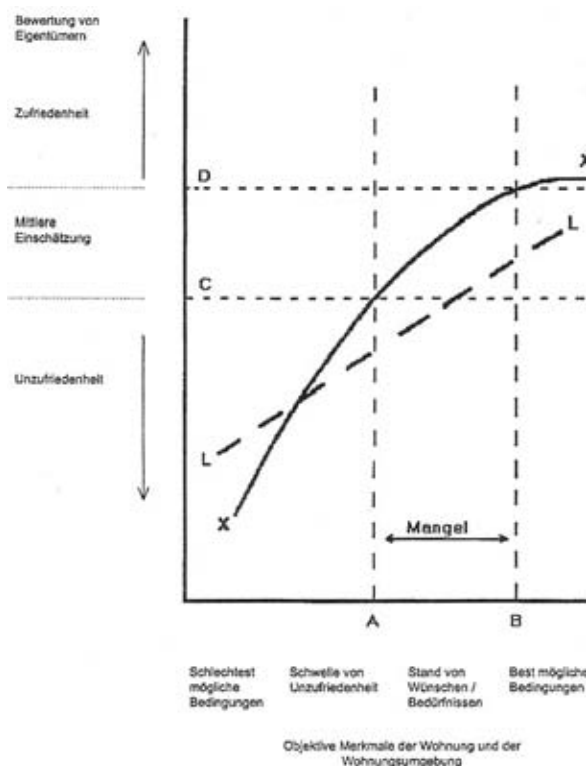


Abbildung 7: Wohnzufriedenheit und objektive Bedingungen nach Galster
Quelle: Walden 1998,85



In diesem Modell wird jedoch angenommen, dass durch die Verbesserung der objektiven Merkmale der Wohnumwelt der Grad der Wohnzufriedenheit nur bis zu einem bestimmten Punkt gesteigert werden kann (s. Abbildung 7).

„Bei der Erfüllung der „Wünsche“ kann es noch eine objektive Verbesserung der Umweltmerkmale geben, aber die Zufriedenheit hat bereits ihren höchsten Wert erreicht. Wenn die Wünsche erfüllt sind, entsteht eine Sättigung. D. h., wenn ein Mindestmaß an objektiven Bedingungen gegeben ist, führt eine zusätzliche Verbesserung der Wohnumwelt kaum noch zu einem Anstieg der Zufriedenheit.“ (Walden 1993,51).

2.2.3.3 Zufriedenheitsparadoxon

Der Grad der Zufriedenheit von Gebäudebewohnern ist allerdings sehr subjektiv und oft widersprüchlich. Wie bereits in Kapitel 2.1 erwähnt wurde, genießen frei stehende Einfamilienhäuser bei der Mehrzahl der Bevölkerung noch immer die höchste Beliebtheit. In der Realität befinden sich dagegen mehr als die Hälfte der bewohnten Wohneinheiten in Deutschland in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten (Statistisches Bundesamt 23.02.2005a). Trotz des weit verbreiteten Wunschs nach einem Einfamilienhaus und der Tatsache, dass dennoch nur ein kleinerer Teil der Bevölkerung im Besitz eines solchen ist, äußern bei Befragungen nach ihrer Wohnzufriedenheit die meisten Menschen (85 % der Befragten einer Infratest-Befragung, vgl. Walden 1998,95), mit ihrer derzeitigen Situation „zufrieden“ zu sein, davon waren 33 % sogar „sehr zufrieden“. In der Regel gäben in den meisten Studien etwa 80 % der Befragten an, „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ zu sein. Auch unter äußeren Bedingungen, die von Experten als schlecht befunden wurden, äußerten viele Befragten eine auffallend hohe Zufriedenheit. Dieses „Zufriedenheitsparadox“⁶ (Walden 1998,96) wird auf folgende Gründe zurückgeführt (vgl. Flade 1987,73f):

1. *„Resignative Anpassung“:*

Der Mensch passt sich mit seinen Erwartungen der Realität an und mindert seine Ansprüche, um die Kluft zwischen seinen ursprünglichen Vorstellungen und der Realität zu verringern.

2. *„Kognitive Dissonanz“:*

Um sein positives Selbstbild aufrechtzuerhalten, will der Mensch sich und anderen nicht eingestehen, mit seiner Wohnsituation unzufrieden zu sein.

⁶ „Zufriedenheitsparadox“: „Hohe Angaben von Zufriedenheit bei objektiv bzw. nach Expertenurteil schlechter Wohnqualität“ (Walden 1998,104)



„Man wäre ja ein Versager, wenn man es nicht fertigbrächte, hier wegzuziehen.“

Die Ergebnisse von Befragungen zur Wohnzufriedenheit spiegeln also nicht unbedingt die wahre Wohnzufriedenheit, sondern die „Mechanismen der Selbstverteidigung“ wieder. Zudem solle nicht von Präferenzurteilen („ich wünsche mir ein Einfamilienhaus“) bzw. deren Erfüllung oder Nichterfüllung auf die Wohnzufriedenheit geschlossen werden, da sich die Präferenzurteile auf vorgestellte und nicht auf tatsächlich erlebte Wohnumwelten beziehen (vgl. Flade 1987,73ff).

Aus diesen Gründen bezeichnen Harloff et al. (1997,5) eine allgemeine, unsystematische Befragung nach der Wohnzufriedenheit als „unsinnig“.

2.2.3.4 Modell der Zufriedenheit nach Francescato et al.

Die Zufriedenheit der Bewohner zu einem Kriterium der Evaluation von Wohnbauten zu machen, ist laut Francescato et al. (1989,183) dennoch durchaus legitim und notwendig. Sie gehen von der Annahme aus, dass viele Probleme in der gebauten Umwelt aus der Vernachlässigung der Nutzerperspektive resultieren. Diese Vernachlässigung hat über die gebaute Umwelt hinaus aber auch schwerwiegende Folgen für die sozialen, politischen und wirtschaftlichen Strukturen eines Landes (vgl. Francescato et al. 1987,45ff). Man müsse lediglich beachten, dass das Kriterium der Wohnzufriedenheit nicht ohne gewisse Einschränkungen zu betrachten sei. Geläufigen Einwänden gegen die Verwendung der Bewohnerzufriedenheit als Kriterium begegnen Francescato et al. folgendermaßen:

1. Einwand: *Der Grad der Zufriedenheit ist bei Befragungen generell sehr hoch und gibt daher nicht die Realität wieder.*
Die kaum zu beantwortende Frage, wie ehrlich die Befragten gegenüber dem Interviewer bereit sind zu Auskunft zu geben, stellt nach Francescato et al. tatsächlich eine Einschränkung dar, für die es keine eindeutige Lösung gebe. Dennoch seien trotz der oftmals sehr hohen Werte genügend Varianzen in der Zufriedenheit zwischen den untersuchten Gebäuden festzustellen, um Schlüsse daraus ziehen zu können.
2. Einwand: *Subjektiv gemessene Zufriedenheit korreliert nicht mit objektiv feststellbaren Verhaltensweisen (z. B. Umzug oder Aneignungsmaßnahmen).*



Dagegen wenden Francescato et al. ein, dass objektiv feststellbare Verhaltensweisen zwar nicht allein von dem Grad der Zufriedenheit abhängen, sondern von externen Faktoren beeinflusst würden, die auch von „Experten“ ohnehin nicht beeinflussbar seien.

3. Einwand: *Die Zufriedenheit mit einem Objekt verändert sich auch bei einer Person oder einer Personengruppe im Laufe der Zeit.*

Dieser Einwand beruhe auf dem Missverständnis, Evaluationsforschung habe die Erstellung von unveränderbaren Bewertungssystemen zum Ziel. Veränderungen der gesellschaftlichen und sozialen Konditionen müssen selbstverständlich sorgfältig beobachtet und in die Forschung miteinbezogen werden.

4. Einwand: *Die Zufriedenheit steigt, je niedriger das Wissen der Bewohner um „bessere“ Alternativen ist.*

Dieser Faktor müsse bei der Interpretation der Befragungsergebnisse zweifellos berücksichtigt werden. Es handele sich aber bei allen Befragungen um spezifische Einzelfälle, auf die unterschiedliche Bedingungen - nicht allein die Höhe des Informationsgrades - einwirken und die nicht verallgemeinert werden können. Ergebnisse der Zufriedenheitsforschung müssen demnach mit Ergebnissen anderer Maßnahmen wie Nutzerbeteiligungen und Simulationen ergänzt werden.

5. Einwand: *Die Qualität gebauter Umwelten kann sinken, wenn das Augenmerk verstärkt auf die Erhöhung der Wohnzufriedenheit anstatt auf die Lösung ‚richtiger‘ Probleme gelegt wird.*

Um ein Problem aus der Welt schaffen zu können, müsse das Problem zuerst einmal erkannt und definiert werden. Die Messung der Bewohnerzufriedenheit könne ein Instrument darstellen, Probleme überhaupt zu identifizieren.

Die genannten Einwände werden von Francescato et al. (vgl. 1987,51) ernst genommen, aber als nicht schwerwiegend genug betrachtet, um die Nützlichkeit der Bewohnerzufriedenheit als Messkriterium der Gebäudeperformanz (s. 2.3.5) in Frage zu stellen. Doch gerade deshalb darf sich die Ermittlung der Wohnzufriedenheit nicht auf die simple Frage „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation?“ beschränken, sondern muss den Einfluss weiterer Faktoren auf das Bewohnerurteil miteinbeziehen.

Auf die aufgeführten Einwände soll auch in der später folgenden eigenen Evaluation noch einmal eingegangen werden.



Francescato et al. (1989,183) greifen auf folgende Erklärung zurück, um den Begriff "Wohnzufriedenheit" eingrenzen zu können: „Canter and Rees (1982) interpret residential satisfaction as a reflection of ‚the degree to which the inhabitants feel that their housing is helping them to achieve their goals‘“. Nach dieser Definition wird die Wohnzufriedenheit durch die Antworten auf die folgenden Fragen bestimmt:

- Wie zufrieden sind Sie damit, hier zu wohnen?
- Wie lange beabsichtigen Sie in dieser Wohnsiedlung zu leben?
- Falls Sie umziehen, möchten Sie dann wieder in solch einer Wohnung/Haus leben?
- Würden Sie diesen Ort Freunden empfehlen, wenn diese eine Wohnung suchten?

Dieser Fragekatalog geht laut Francescato et al. zumindest über die simple Frage nach der Wohnzufriedenheit hinaus und sei demnach zuverlässiger in der Aussage. Die Wohnzufriedenheit zu definieren und diese sogar vorauszusagen, ist jedoch auch damit kaum möglich.

Francescato et al. entwickelten über diesen Fragenkatalog hinaus ein Modell, das die unterschiedlichen Einflüsse auf die Wohnzufriedenheit genauer darlegt. Dieses Modell versucht laut Walden (1993,60), vorhergehende Ansätze in der in der theoretischen Analyse der Wohnzufriedenheit zusammenzufassen. Francescato et al. (1989,189ff) gehen dabei von zwei Feststellungen aus:

1. Die Wohnzufriedenheit kann als eine komplexe Beurteilung verstanden werden, die kognitive⁷, affektive⁸ und konative⁹ Aspekte umfasst. Daher erfüllt die Wohnzufriedenheit die Kriterien, um als "Einstellung"¹⁰ bezeichnet zu werden. Diese Definition trifft auch auf den Frageindex von Canter und Rees zu, da auch hier kognitive, affektive und konative Elemente abgedeckt werden.

⁷ Kognitiv: „Kennzeichnung für Prozesse und Zustände, welche mit dem Erkennen und mit der Verwendung ableitbaren, aussagbaren Wissens bei der Auseinandersetzung mit bestimmten Aufgaben oder Situationen zusammenhängen. Dazu gehören neben gegenstandsbezogenen Erfahrungen auch Bewertungen, Einstellungen und Erwartungen.“ (Fröhlich 1987,203)

⁸ Affektiv: „Allgemeine Bezeichnung für den gefühlsmäßigen (oder emotionalen) Aspekt der Erfahrung bzw. des Erlebens.“ (Fröhlich 1987,41)

⁹ Konativ: „Bezeichnung für alle dem Antriebs- und Willensbereich zugehörigen Aspekte des Verhaltens.“ (Fröhlich 1987,208)

¹⁰ Einstellung: „Allgemeine, umfassende Bezeichnung für psychophysische Bereitschaftszustände, die - durch Erfahrung - geprägt - einen richtenden und dynamisierenden Einfluß auf das Verhalten ausüben.“ (Fröhlich 1987,108)



2. Es muss zwischen „Prognose“ (prediction) und „Verständnis“ („understanding“) unterschieden werden. Es gibt einerseits Variablen¹¹ eines Kriteriums¹², die eine Prognose (z. B. die Vorhersage der Wohnzufriedenheit) bestärken, diese sind die „Prädiktoren“ des Kriteriums. Auf der anderen Seite existieren Variablen, die die Genauigkeit einer Prognose nicht beeinflussen, diese werden als „external“ bezeichnet. Letztere tragen zum besseren umfassenden Verständnis eines Phänomens in einer Studie bei, haben aber nur einen indirekten Einfluss auf das Kriterium.

Prädiktoren sind (vgl. Francescato et al. 1989,192):

- *kognitive Aspekte (Gedanken und Überzeugungen):*
verinnerlichte Verhaltensnormen, Regeln, Handlungen etc.
- *affektive Aspekte (Gefühle):*
symbolische Werte, persönliche Erfahrungen, Erinnerungen und Assoziationen, Sicherheitsgefühl, persönlicher Geschmack, Erwartungen etc.
- *konative Aspekte (Absichten):*
vorhandene oder nicht vorhandene Umzugsabsichten, Wille und Bereitschaft an Gemeinschaftsaktivitäten teilzunehmen, Wunsch nach Aneignung der Umwelt, Neigung zu Vandalismus etc.

Externale Variablen sind objektive Charakteristika der physischen, sozialen, und organisatorischen Umwelt, die demographischen Variablen und die persönlichen Eigenschaften der befragten Personen:

- *Objektive Merkmale der physischen Umwelt z. B.:*
Größe und Dichte des Wohnkomplexes, Anzahl der Räume pro Wohnstätte und pro Bewohner, die räumliche Anordnung des Gebäudes und der Wohnung, Anzahl der Parkplätze, der Erhaltungszustand, Höhe an Lärmbelastung, Möglichkeit zur persönlichen Aneignung
- *Demographische Variablen:*
Alter, Geschlecht, Einkommen, Bildungsstand, Wohndauer in der betreffenden Wohnstätte, Grad der Möglichkeit, sich die Wohnung selbst auszuwählen
- *Persönliche Eigenschaften der Befragten:*
z. B. das Ausmaß der persönlichen Kontrolle über das Leben, das Stadium im

¹¹: Variable (Psych. Forschung): Begrifflich erfasstes Element „möglicherweise variabler Größe, sofern es beobachtbar ist oder gemacht werden kann (z. B. durch ein Verfahren oder einen Test) und sofern das Ergebnis der Beobachtung im Sinne eine Messung ausfällt“ (vgl. Fröhlich 1987,352)

¹²: "Kriterien sind eine Teilmenge aller Merkmale eines Objekts, d. h. Kriterien sind diejenigen Merkmale, welche zum Zwecke des Vergleichs von Objekten aus der Menge der Merkmale ausgewählt werden." (Strassert 1995,30 zitiert nach Müller-Herbers 1999,83)



Lebenszyklus (Kind, Erwachsener, verheiratet oder unverheiratet) (vgl. Walden 1998,83)

Wenn etwa in einer Gebäudeevaluation nur die Wirkung einer bestimmten Maßnahme auf die Zufriedenheit der Bewohner untersucht werden soll, ist das Einbeziehen von externen Variablen nicht notwendig. Falls aber die Ergebnisse einer Untersuchung das Verständnis der Forscher einiger Studienphänomene verbessern und zu einem Wissen beitragen sollen, die auf ähnliche Situationen übertragbar sind, müssen die externalen Variablen ebenso in Betracht gezogen werden (vgl. Francescato et al. 1989,190).

Erst durch die Miteinbeziehung von externen Variablen und Determinanten können viele überraschende Forschungsergebnisse erklärt werden, so etwa die hohe Zufriedenheit vieler Menschen unter objektiv betrachtet schlechten Bedingungen oder die unterschiedliche Zufriedenheit mehrerer Bewohner unter gleichen objektiven Bedingungen. Z. B. ist unter gleichen objektiven Bedingungen die Zufriedenheit von Personen höheren Alters, weiblichen Geschlechts oder mit niedrigerem Einkommen meistens höher als bei anderen Personen (vgl. Walden 1998,84).

Francescato et al. (vgl. 1989,193f) betrachten weiterhin den Zusammenhang zwischen „Zufriedenheit“ und „Verhalten“. Manche Studien etwa haben versucht, durch bestimmte architektonische Maßnahmen das Verhalten der Betroffenen zu beeinflussen, z. B. Verbrechen zu vermindern oder die Produktivität von Büroangestellten zu steigern. Diese Versuche suggestieren einen direkten Zusammenhang von objektiven Variablen (z. B. architektonischer Gestaltung) und Verhalten. Auch bei Gebäudeevaluationen (s. Kapitel 2.3) wird von den Ausführenden oder den Auftraggebern oftmals ein solcher Zusammenhang erwartet. Dies ist nach Francescato et al. jedoch naiv und unrealistisch.

Deshalb unterscheiden Francescato et al. wiederum zwischen der Einstellung gegenüber einem Objekt und der Einstellung gegenüber dem Verhalten. Da die Wohnzufriedenheit als „Einstellung gegenüber einem Objekt“ betrachtet werden muss, ist diese als nur eine von mehreren externen Variablen zu betrachten, die Einfluss auf das Verhalten ausüben. Sonstige Einstellungen der Betroffenen, Absichten und subjektive Normen spielen ebenso eine große Rolle. Zufriedenheit ist demnach nur ein indirektes Kriterium für das Nutzerverhalten. „So mag Wohnzufriedenheit einen indirekten Effekt auf das Umzugsverhalten haben, aber es sagt nicht die tatsächliche Ausführung vorher.“ (Walden 1995,76).



Der Zusammenhang zwischen gebauter Umwelt, Wohnzufriedenheit und Verhalten nach dem Modell von Francescato et al. ist in Abbildung 8 dargestellt:

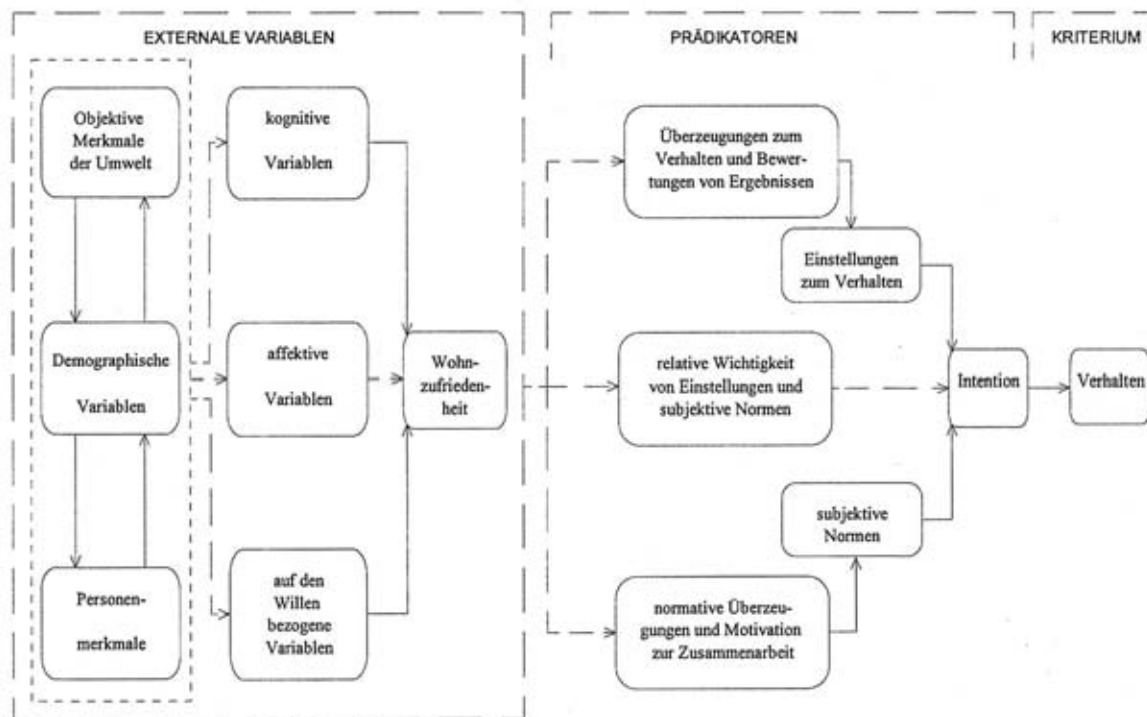


Abbildung 8: Zusammenhang zwischen „Wohnzufriedenheit“ und „Verhalten“
Quelle: Walden 1998,83

Hier wird deutlich, dass die Wohnzufriedenheit, die ihrerseits von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird, wiederum nur eine von mehreren Variablen darstellt, die schließlich das Nutzerverhalten beeinflussen.

Bei empirischen Untersuchungen sollten daher Messungen von umweltbezogenen Affekten und von Verhaltensabsichten miteinander verbunden werden (vgl. Walden 1995,76).

Walden (1998,85) fasst die Einflüsse auf das Kriterium der Wohnzufriedenheit der Bewohner folgendermaßen zusammen: „Zufriedenheit lässt sich [...] erreichen, wenn der Planer dem Bewohner dessen Bedürfnisse erfüllt, der Bewohner selbst die Fähigkeit hat, „für sich zu sorgen“ und seine Wohnbedingungen ändert, oder wenn der Bewohner sein Anspruchsniveau herabsetzt.“



2.2.4 Miteinbeziehung der Nutzerperspektive

Wie aber kann die Nutzerperspektive tatsächlich in die architektonische Planung miteinbezogen werden? In erster Linie besteht die Möglichkeit, die zukünftigen Nutzer bzw. Bürger oder deren Vertreter am Planungsprozess durch unterschiedliche Formen der Partizipation zu beteiligen. Hierzu ist anzumerken, dass die Miteinbeziehung von Bewohnern in den Planungsprozess vor allem in den 1970er Jahren verstärkt stattgefunden hat. „Partizipation ist die große Hoffnung der siebziger Jahre, um die Sackgasse bisheriger technokratischer Planung zu überwinden und Fehler im Wohnungsbau zu vermeiden.“ (Flagge 1999,870). Dabei wurden unterschiedlichste Partizipationsmodelle wie etwa die „Anwaltsplanung“ oder die „Planungszelle“ erprobt (Schäfers 2003,192). Der Grund für das damalige Scheitern vieler Partizipationsverfahren lag in der oftmals zu großen Erwartungshaltung und den unterschiedlichen ästhetischen Vorstellungen der Beteiligten. „Wo Architekten versuchen, die Gestaltung von Wohnbauten zusammen mit den Bewohnern zu entwickeln, sind das beste Resultat glückliche Bewohner, aber keine ganz so glücklichen Architekten. Bis auf Ausnahmen scheint sich die tiefgreifende Diskrepanz zwischen den gestalterischen Vorstellungen der Architekten und den ästhetischen Bedürfnissen der Nutzer immer wieder zu bestätigen.“ (Flagge 1999,872). Hinzu kommt der große finanzielle und organisatorische Aufwand bei Beteiligungsverfahren und die schwierige Kommunikation zwischen Nutzern und Architekten (vgl. ebd.,874).

Die Euphorie der 1960er und 1970er Jahre hinsichtlich der Partizipation von Bürgern wich der Desillusionierung und einem zunehmenden Pragmatismus. Neuere Formen der Bürgerbeteiligung sind von der Idee der „Bürgergesellschaft“ und des Prinzips der „Kommunikation“ geprägt. Ökologische und „nachhaltige“ Planung bekommen dabei eine immer wichtigere Bedeutung. Studien zeigen, dass die generelle Bereitschaft der Bürger, sich gemeinschaftlich zu engagieren, keineswegs gesunken ist. (vgl. Ueltzhöffer und Ascheberg 1997). Beispiele für aktuelle Partizipationsformen sind der Zusammenschluss mehrerer Einzelpersonen zu „Baugruppen“ wie etwa die „Bauherrengemeinschaften“ (vgl. Schäfers 2003,193ff). Dennoch ist in der Gegenwart die Anwendung solcher Modelle vor allem im Wohnungsbau sehr selten.

Weitere Möglichkeiten der Miteinbeziehung von Nutzerbedürfnissen in den Planungsprozess stellen Methoden wie etwa Nutzerbefragungen, Bedürfnisanalysen oder die „Post-Occupancy Evaluation“ (s. 2.3) dar. Auch architekturpsychologische Erkenntnisse dienen als planerische Hilfestellung:



„Um die Lücke zwischen dem, der ein Gebäude entwirft, und denen, die es später in Gebrauch nehmen sollen, zu schließen, greifen Architekturpsychologen auf sozialwissenschaftliche Methoden zurück: Sie führen Interviews mit Angehörigen der Nutzergruppen, veranstalten Rollenspiele und moderieren Diskussionsforen. Sie suchen bereits existierende Gebäude auf, die ähnliche Funktionen haben wie das zu bauende, und ermitteln, in welcher Weise die räumliche Umgebung das Handeln der Menschen darin beeinflusst.“ (Leising 21.03.2005).

Im nächsten Kapitel sollen die Grundlagen der „Post-Occupancy Evaluation“ dargestellt werden, da die später folgende eigene Untersuchung zur Akzeptanz von verdichtetem Wohnen (Kapitel 3) auf der Vorgehensweise der Post-Occupancy Evaluation beruht.

Die Ausführungen in diesem Kapitel haben deutlich gemacht, dass es unter Experten eine hohe Skepsis über die Messung der Nutzerzufriedenheit zur Bewertung von gebauten Umwelten gibt. Widersprüchliche und unrealistische Aussagen von Befragten haben weiterhin dazu geführt, dass der Aussagewert von Bewohnerbefragungen generell bezweifelt wird. Dennoch gibt es Stimmen, die für eine stärkere Miteinbeziehung der Nutzerperspektive plädieren und auch Wohnzufriedenheitsmessungen als sinnvoll erachten. Es sollte lediglich eine unkritische und von zu hohen Erwartungen geprägte Verwendung dieses Kriteriums vermieden werden. Wohnzufriedenheit kann demnach durchaus als Indikator für eine gelungene Übereinstimmung der Vorstellungen von Architekten und Nutzern und für die Akzeptanz eines Gebäudes durch seine Nutzer betrachtet werden. Sie eignet sich aber nicht dafür, zur Vorhersage oder gar Beeinflussung von Nutzerverhalten herangezogen zu werden.



2.3 Post-Occupancy Evaluation (POE)

In diesem Kapitel werden die Grundlagen der Post-Occupancy Evaluation dargelegt. Es soll zudem untersucht werden, inwiefern die Post-Occupancy Evaluation zur Verbesserung der Akzeptanz von verdichtetem Wohnbau beitragen könnte.

2.3.1 Definition

Der Begriff der „Post-Occupancy Evaluation“ (POE) kann auch mit der Bezeichnung „nutzungsorientierte Evaluation gebauter Umwelten“ wiedergegeben werden. Nach Schuemer (1998, 153) ist eine POE ein Verfahren, das die Bewertung von Gebäuden nach ihrer Ingebrauchnahme aus der Sicht der Nutzer ermöglichen soll. Das Ziel einer Evaluation ist demnach, die Wirkungen einer gestalteten Umwelt auf seine Nutzer zu untersuchen und mit diesen Erkenntnissen die Voraussetzung für die verbesserte Planung vergleichbarer Gebäude zu schaffen.

Um eine POE von anderen Bewertungsformen gebauter Umwelten zu unterscheiden, sind zwei wichtige Kriterien zu betonen (vgl. Schuemer 153f):

Zum einen ist der Zeitpunkt der Untersuchung ausschlaggebend, nämlich nach der Ingebrauchnahme des Gebäudes durch seine Nutzer. Zu diesem Zeitpunkt hat der Nutzer schon einige Erfahrungen mit dem betreffenden Gebäude gemacht.

Zum anderen ist die Perspektive des Nutzers von entscheidender Bedeutung. Nicht formale, ästhetische oder bautechnische Kriterien stehen im Vordergrund, es soll vielmehr untersucht werden, wie die dort auszuführenden Tätigkeiten gefördert oder zumindest nicht behindert werden und inwieweit das Gebäude den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner gerecht wird.

Eine genaue, allseits akzeptierte Definition der POE existiert laut Schuemer (1998, 154) nicht, er bezweifelt in Anbetracht der vielfältigen Formen der POE sogar, dass eine solche überhaupt möglich ist. Zusammenfassend können allerdings einige „grundlegende Eigenschaften“ von POEs festgehalten werden:

1. Die Bewertung erfolgt hauptsächlich durch die Nutzer oder zumindest unter Nutzerbeteiligung.
2. Die Hauptgesichtspunkte der Bewertung liegen in der Nutzung der gebauten Umwelt und weniger unter ästhetischen oder bautechnischen Kriterien.



3. Die Bewertung findet nach der Fertigstellung und Ingebrauchnahme des Gebäudes statt. Die Ergebnisse können bei der Planung neuer, vergleichbarer Gebäude angewandt werden.
4. Eine POE wird mit Hilfe von Erhebungsmethoden durchgeführt, die dem jeweiligen Zweck und der aktuellen Forschung angepasst sind. Etablierte Erhebungsmethoden wie Interviews, Fragebögen, Beobachtung, Suche nach Spuren oder Dokumentenanalyse sind ein grundlegender Bestandteil einer POE.
5. POEs sind auf gebaute Umwelten unterschiedlicher Art und Größe anwendbar.

Schuemer (1998,154) verwendet als Arbeitsdefinition daher folgende Begriffsbestimmung: „POE ist die nutzungsorientierte Bewertung von gestalteten (i. A. gebauten) Umwelten - vornehmlich durch Nutzer, die mit dem zu evaluierenden Setting¹³ vertraut sind. Die Bewertung erfolgt dabei in der Regel nach Ingebrauchnahme des Settings und unter Verwendung von möglichst systematischen und dem jeweiligen POE-Anwendungszweck angemessenen Methoden.“

2.3.2 Geschichte der POE

Informelle und subjektive Gebäudebewertungen fanden in der Geschichte der Architektur schon immer statt. Eine systematische Bewertung von gebauten Umwelten dagegen hat erst in den 1960er Jahren ihren Ursprung (vgl. Preiser et al. 1988,8) - in einer Zeit, in der sich die Architekturpsychologie als eigenes Fachgebiet der Umweltpsychologie etablierte (vgl. Leising 21.03.2005).

Schwerwiegende Probleme in Institutionen wie Krankenhäusern und Gefängnissen waren der Ausgangspunkt für eine nähere Betrachtung des Einflusses der gebauten Umwelt auf das Nutzerverhalten und steigerte das Interesse an Fragen der Gesundheit, Sicherheit und Psychologie im Zusammenhang mit Architektur. Aus dieser Zeit stammen die ersten Evaluationsstudien und Veröffentlichungen über POE-Methoden, vornehmlich aus den USA und Großbritannien.

In den 1980er Jahren entwickelte sich die POE zu einer eigenständigen Disziplin. Es entwickelten sich Netzwerke von Praktikern und Forschern, die sich dieser Thematik

¹³Der Begriff „Setting“ umfasst nach Definition von Flade (vgl. 1998,9) „abgegrenzte Umweltausschnitte“ wie Wohnungen, Klassenräume, Schulhöfe, Arbeitsplätze, Freizeitparks usw.



widmeten. Zudem zeigten sich erhebliche Fortschritte in der Theorie, Methodik, Strategie und Anwendung von POEs (vgl. Preiser et al. 8ff).

Im Gegensatz zu angelsächsischen Ländern wie Neuseeland, Kanada oder den USA ist die Anwendung von POEs im deutschsprachigen Raum bis heute nicht sehr verbreitet. „Viele Architekten hielten sich selbst für die ‚besseren Psychologen‘ und POE für Geschäftsschädigung. In den USA zählten Pragmatismus, Qualitätskontrolle und sozial verantwortliches Design mehr.“ (Keul 1997,53). Zwar wird hierzulande vor Baubeginn etwa durch Architekturwettbewerbe ein großer Aufwand betrieben, um die Qualität von Architektur zu steigern, nachfolgende Untersuchungen im Sinne einer POE finden jedoch äußerst selten statt (vgl. Schuemer 1998,173).

Das Tätigkeitsfeld von POEs wurde in den letzten Jahren zunehmend weg vom akademischen Kontext hin zu Organisations- und Verwaltungsinteressen verlagert. Die POE wurde damit zu einer Dienstleistung, bei der weniger die Erkenntnisse um ihrer selbst Willen oder theoretische begründete Fragestellungen im Vordergrund stehen, sondern hauptsächlich die Verbesserung der Gebäudefunktionalität und damit die finanziellen Interessen des Auftraggebers in den Mittelpunkt rückten. Es besteht somit die Gefahr, dass POEs zu einer „Auftragsforschung ohne Theorie“ verkommen (vgl. Schuemer 1998,172).

Führend in der Anwendung einer POE sind nach Rabinowitz (vgl. 1998,16) in der Regel Facility Manager, Eigentümer und unabhängige Gutachter, die sich auf diesem Feld spezialisiert haben. Es gibt offensichtlich auch in den USA sehr wenige Architekten, die Gebäudeevaluationen selbst ausführen.

Dennoch ist die POE laut Keul (1997,53) eine gesellschaftliche Aufgabe, die „noch lange nicht erledigt ist“.

2.3.3 Zweck einer POE

Da die Durchführung von POEs meist mit erheblichem Aufwand und hohen Kosten verbunden ist, sollen im Folgenden die Vorteile und der Nutzen einer solchen Evaluation dargelegt werden.



- *Erweiterung der Wissensgrundlagen in der Architektur:*

Innerhalb der Architektenschaft begrenzt sich die Aneignung von Wissen auf einen eng umgrenzten Fachdiskurs. Die Bewertung eines Gebäudes erfolgt dabei in den meisten Fällen vor seiner Fertigstellung und somit unabhängig von der Nutzung. „Überspitzt gesagt: Das Ziel von Architekturkritik ist nicht die Bewertung eines Gebäudes, sondern die eines Konzepts.“ (Rambow und Moczek 18.11.2004). Wenn aber Gebäude stets verbessert und Fehler nicht wiederholt werden sollen, muss auch nach ihrer Fertigstellung eine Bewertung stattfinden.

„Aus Sicht der empirischen Psychologie erscheint es oft erstaunlich, wie wenig systematische Beschäftigung mit Laienurteilen und -bedürfnissen in der Architektur selber stattfindet“. (Rambow 1998,418). Dies ist vor allem deshalb problematisch, da nicht selten bestimmte architektonische Maßnahmen mit ihren Auswirkungen auf das Verhalten oder das Wohlbefinden der späteren Nutzer begründet werden. Psychologisch begründete Argumente oder Überlegungen der Architekten beruhen allerdings meist auf Vermutungen und sind laut Rambow somit implizit „psychologische Hypothesen“. Diese werden in den wenigsten Fällen auf ihr Eintreten überprüft (vgl. Rambow 1998,418). Dies gilt vor allem auch für den Bereich des Wohnungsbaus. Gegenwärtig ist die Aufmerksamkeit sehr stark auf die vorbereitende Planung wie z. B. Architektenwettbewerbe gerichtet, eine Evaluation nach der Inbezugnahme durch die Bewohner wird sehr selten durchgeführt. Modellprojekte oder Ansätze für neue Wohnformen gibt es laut Flade und Walden (vgl. 1998,198) im Wohnungsbau einige, es fehle aber in vielen Fällen der Nachweis, dass diese auch funktionieren. Eine POE ist somit ein einfaches Mittel, sich Anregungen für zukünftige Planungen zu verschaffen und Fehlplanungen zu vermeiden (vgl. Harloff et al. 1997,12).

Ein Ziel der vorliegenden Arbeit ist es daher an späterer Stelle, die von Architekten und Fachleuten aufgestellten „Hypothesen“ bezüglich einer von der Verfasserin getroffenen Auswahl von Settings auf ihr Eintreten zu untersuchen, indem die Nutzer der ausgewählten Settings befragt werden.

- *Erhöhung der Zufriedenheit der Bewohner:*

Sowohl in psycho-sozialer, architektonischer, städtebaulicher und landschaftsarchitektonischer Hinsicht dienen POEs dazu, die Lebensqualität der Bewohner zu steigern und sowohl psychische als auch gesundheitliche Beeinträchtigungen der Betroffenen zu senken (vgl. Harloff et al. 1997,12). Das durch



POEs erworbene Wissen der Architekten dient somit wiederum der Erhöhung der Nutzerzufriedenheit.

Warum die Evaluation von Wohngebäuden aus der Sicht der Nutzer notwendig ist, kann nach Harloff et al. (1997) kurz zusammengefasst werden:

„Eine Kongruenz der Planungsabsichten und der tatsächlichen Nutzung bzw. deren Auswirkungen auf Handeln und Erleben der Bewohner ist [...] nicht a priori gegeben, aber in Anbetracht der bedeutsamen Funktion, die Wohnen hat, zu fordern.“

Die Kongruenz der Planungsabsichten mit der tatsächlichen Rezeption durch die Bewohner soll in dieser Arbeit in Kapitel 3 exemplarisch an fünf Wohnbauobjekten untersucht werden.

- *Verbesserung der Stellung von Architektur in der Öffentlichkeit:*
Laut Rambow (18.11.2004) wird von vielen Seiten das mangelnde Interesse der Öffentlichkeit an Architektur beklagt. Dieser Umstand sei oftmals darauf zurückzuführen, dass sich die meisten Menschen als einflusslos und ohnmächtig gegenüber den Planungs- und Bauprozessen empfinden. Eine Gebäudeevaluation könne den Beteiligten das Gefühl vermitteln, mit ihren Erfahrungen, Wünschen und Bedürfnissen ernst genommen zu werden und somit ihr Interesse am Thema Architektur wecken. Rambow betrachtet eine POE somit als Möglichkeit, die Rolle der Architektur für eine „menschenwürdige Umwelt“ darzulegen.
- *Senkung von Kosten:*
Die aus POEs gewonnenen und gesammelten Informationen ermöglichen den Planern, aus der Vergangenheit zu lernen - sowohl aus Fehlern als auch aus Erfolgen. Bereits gemachte Fehler nicht zu wiederholen und nicht ständig „das Rad neu erfinden“ zu müssen bedeutet somit auch, erhebliche Kosten im Planungs- und Bauprozess zu senken (vgl. Becker 1989,127).
- *Bedürfnisgerechtes Gebäudemanagement:*
Eine Gebäudeevaluation kann auch als Teil eines umfassenden Facility Managements¹⁴ betrachtet werden. Deshalb gilt für die Gebäudeevaluation derselbe Grundsatz, der im Zusammenhang mit dem Facility Management oft formuliert

¹⁴ Facility Management: „Immobilienbezogene Dienstleistung, d. h. Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude oder ein anderes baul. Objekt.“ (Weiß und Buhl 2005,414)



wird: „Wenn sich die Architekten dieses Aufgabenfeld nicht aktiv aneignen, dann werden es anderer Berufsgruppen tun.“ (Rambow 18.11.2004).

- *Verbesserung der stadtökologischen Rahmenbedingungen:*
Umwelt-, Klima- und Hygienebelastungen im Wohnbereich ebenso wie im Wohnumfeld können durch Gebäudeevaluation erkannt und verringert werden.

2.3.4 Anwendungsbereiche

Ein POE-Verfahren kann auf jeden Gebäudetyp und jede Gebäudegröße angewendet werden (vgl. Schuemer 1998,157). So können etwa Wohnbauten, Hotels, Bürobauten, aber auch Pflegeeinrichtungen und Gefängnisse durch eine POE untersucht werden.

Eine POE dient aber nicht nur dem Zweck, Wissen für vergleichbare Neubauten zu sammeln, sondern auch dafür, Verbesserungen und Veränderungen am fertiggestellten Objekt vornehmen zu können. POEs sind daher in allen Phasen eines Bauprozesses von Nutzen. Daher lassen sich nach Schuemer (1998,161) und Preiser (1988,54ff) drei Klassen von POEs hinsichtlich des zeitlichen Aufwands und ihres angestrebten Generalisierungsgrades unterscheiden:

1. *Indikative POEs:*
Eine indikative POE hat vorrangig zum Ziel, Stärken, Fehler und Probleme eines einzelnen, bestimmten Settings aufzuzeigen. Der zeitliche Aufwand beträgt etwa 1-2 Tage.
2. *Investigative oder erforschende POEs:*
Diese sind gründlicher und aufwändiger als die indikativen POEs, dienen aber ebenso wie diese meist lediglich der Verbesserung eines einzelnen Gebäudes. Im Unterschied zur indikativen POE sind allerdings die Forschungsmethoden ausgefeilter, die verwendeten Kriterien besitzen eine höhere objektive Messbarkeit.
3. *Diagnostische POEs:*
Das Ziel einer diagnostischen POE ist die Formulierung von Aussagen zu einem bestimmten Gebäudetyp. Der Gegenstand der diagnostischen POEs ist oftmals die Analyse von Beziehungen zwischen Variablen (etwa zwischen Gebäudemerkmalen und Reaktion der Nutzer) und die Prüfung von Hypothesen. Die Forschungsmethoden sind daher umfassender und gründlicher, meist



werden mehrere Methoden gleichzeitig angewandt. Oft werden dabei mehrere Gebäude des gleichen Typs verglichen. Der Arbeitsaufwand kann dabei bis zu mehreren Jahren betragen.

Da durch die in Kapitel 3 dargestellte eigene Evaluation die Akzeptanz verdichteten Wohnens untersucht werden soll, kann diese Evaluation somit als „diagnostische POE“ eingeordnet werden.

2.3.5 Performanz eines Gebäudes

Eine wichtige Rolle im Konzept der POE spielt der Begriff der „Performanz“ eines Gebäudes. „Gebäudeperformanz‘ [...] meint vereinfacht das Ausmaß, in dem ein Gebäude bestimmte, genau spezifizierte Funktionen erfüllt bzw. bestimmten ‚Leistungs-‘ oder Funktionsansprüchen (insbesondere aus Nutzersicht) genügt.“ (Schuemer 1998, 155). Daher ist zu Beginn einer POE die Zweckbestimmung des zu evaluierenden Gebäudes erforderlich. Die Kriterien, die die Performanz eines Gebäudes beschreiben, werden aus den Zielen und Vorstellungen der Gebäudenutzer oder der Auftraggeber abgeleitet. Bei einer POE sind aber nicht alle denkbaren Performanzkriterien zu berücksichtigen, es ist vielmehr eine sorgfältige Auswahl von relevanten Kriterien zu treffen (vgl. Schuemer 1998,155).

Bei POEs, die in der Regel immer „performanz-orientiert“ sind, (Schuemer 1998,155) werden die ermittelten Performanzkriterien mit der tatsächlichen - objektiv oder subjektiv messbaren - Gebäudeperformanz verglichen. Die daraus resultierende Differenz dient als Mittel, um die Planung, das Entwerfen, und die Konstruktion zukünftiger Gebäude zu verbessern, ebenso um Datenbanken von Gebäudetypen, -merkmalen oder Bewohnergruppen aufzubauen (vgl. Preiser 1998,2).

Nach Preiser et al. (1988,39ff) können die Kriterien der Gebäudeperformanz in drei unterschiedliche Kategorien gegliedert werden:

1. *Technische Elemente:*

Dies beinhaltet Aspekte wie die Gebäudesicherheit, Gebäudetechnik und Gesundheit, welche von den Bewohnern häufig unbemerkt bleiben, aber dennoch den wichtigen „Background“ ihrer Aktivitäten bilden.

Zur Erfassung dieser Merkmale sind oftmals physikalische Messungen notwendig (vgl. Schuemer 1998,156).



2. *Funktionale Elemente:*

Die Funktionalität eines Gebäudes wird daran gemessen, inwiefern seine Anordnung (wie etwa der Grundriss, der Gebäudezugang, die Möglichkeit zu Flexibilität) den im Gebäude vorgesehenen Aktivitäten angemessen sind und diese Aktivitäten unterstützen.

Vor allem Beobachtungsverfahren und Befragungstechniken sind zur Beurteilung der Funktionalität relevant (vgl. Schuemer 1998,156).

3. *Verhaltensrelevante Elemente:*

Eine Gebäudeevaluation, die sich auf verhaltensrelevante Aspekte bezieht, befasst sich mit der Frage, wie das Gebäude das psychologische und soziologische Wohlbefinden der Bewohner beeinflusst. Dabei handelt es sich um Fragen der Territorialität, Privatheit, Umweltwahrnehmung, Orientierung und Geborgenheit. „Letztlich geht es darum, wie zufrieden die Nutzer mit dem Setting sind und wie sehr sie sich darin wohlfühlen.“ (Schuemer 1998,156).

Obwohl durchaus noch andere Faktoren existieren, haben diese drei Kategorien den deutlichsten Einfluss auf die Nutzer bzw. Bewohner.

Um die im spezifischen Fall relevanten und zu berücksichtigenden Kriterien für eine Evaluation festzulegen, ist auf vorhandenes Wissen zu dem zu evaluierenden Gebäudetyp und auf umweltpsychologische Theorieansätze und Modelle zurückzugreifen (vgl. Schuemer 1998,156).

2.3.6 Vorgehensweise bei einer POE

Nach Schuemer (1998,163) gibt es keine allgemein akzeptierten Regeln zur Durchführung einer POE. Dennoch habe sich ein Repertoire an „Instrumentarien“ ausgebildet, dessen sich die POE-Anwender je nach Fragestellung und Ausgangsbedingungen bedienen können.

2.3.6.1 Qualitätsaspekte bei POEs

1. *Settingsensitivität bzw. kontextueller Realismus:*

Die Studie muss das evaluierte Setting in all seiner Komplexität, d. h. soviel wie möglich über seine Besonderheiten, seine Geschichte und seine Nutzer erfassen.



2. *Generalisierbarkeit:*

Die Ergebnisse sollten verallgemeinbar und auch auf andere Settings, Nutzer und Situationen übertragbar sein.

3. *Präzision:*

Es sind Genauigkeit und Kontrolle bei der Erfassung von Variablen erforderlich, ebenso wie die Möglichkeit, die Beziehungen zwischen zwei Variablen getrennt vom Einfluss anderer Variablen („Störfaktoren“) zu analysieren (vgl. Schuemer 1998,163).

In vielen Fällen hat die Evaluation den Charakter einer „Feldstudie“ und wird nur in einem Setting durchgeführt. Dieses Vorgehen ist angemessen, wenn der Hauptzweck der Untersuchung in der Verbesserung des jeweiligen untersuchten Gebäudes besteht. Um aber allgemeine, übertragbare Aussagen über den Zusammenhang von Gestaltungsmerkmalen und Nutzerverhalten treffen zu können, sollten Daten von mehr als einem Gebäude erhoben werden. „Wenn etwa der Hauptzweck eine Generalisierung auf andere Settings impliziert (z. B. bei POEs zur Informationsgewinnung für künftige Planungen oder zur Setzung von Normen oder Standards), so sind Strategien zu bevorzugen, die eine größere Zahl von Settings (im Idealfall: eine repräsentative Stichprobe von Gebäuden gleichen Typs) in die Untersuchung einbeziehen.“ (Schuemer 1998,163f).

Um anhand der Umfrageergebnisse allgemeingültige Aussagen treffen zu können, soll auch in der später vorgestellten eigenen Gebäudeevaluation eine Auswahl von fünf Objekten genauer untersucht werden.

2.3.6.2 Klassifizierung als Voraussetzung für die Generalisierbarkeit

Als Voraussetzung für den Einsatz eines übergreifenden Instrumentariums zur Gebäudeevaluation sehen Harloff et al. (1997,11) eine sinnvolle Klassifizierung der unterschiedlichen Wohnumwelten. Erst dann könnten gleiche Wohntypen über verschiedenartige Wohngebiete und Stadtlagen hinweg miteinander verglichen werden. Dies bedeute eine Überwindung des Mangels an Generalisierbarkeit, unter der bisherige Evaluationsstudien oftmals leiden.



2.3.6.3 Methoden

Alle „klassischen“ sozialwissenschaftlichen Erhebungsinstrumente können im Rahmen einer Gebäudeevaluation angewandt werden. Zudem gibt es aber noch weitere Verfahren, die speziell der Erfassung der Merkmale von gebauter Umwelt dienen. Schuemer (1998,165) nennt folgende für eine Evaluation in Frage kommenden Erhebungsmethoden:

- *Rundganginterviews (walk-throughs“):*
Kombination aus Gebäuderundgang und Befragung von Repräsentanten verschiedener Nutzergruppen
- *Workshop-Veranstaltungen:*
Diskussions- und Arbeitsgruppen, an denen sowohl die Evaluatoren als auch die Nutzer teilnehmen. Aus Gründen der Repräsentativität der Ergebnisse eines solchen Workshops sollte die Auswahl der beteiligten Personen zufällig erfolgen (vgl. Preiser et al. 1989,202).
- *Mündliche, schriftliche oder telefonische Befragung; Einzel- oder Gruppeninterviews:*
Auch dabei sollten möglichst alle Nutzergruppen beteiligt werden.
- *„paper & pencil“-Instrumente:*
dazu gehören z. B. Fragebögen, Adjektiv-Checklisten, Ratingskalen, das semantische Differential. Die Verwendung von Ratingskalen und des semantischen Differentials ist nicht unumstritten. Kritiker betonen, dass die Ergebnisse solcher Befragungsmethoden sehr subjektiv sind und lediglich der groben Einschätzung der Gebäudeperformanz dienen. Solche Ergebnisse müssen daher durch weitere Methoden der Datenermittlung (z. B. Interviews) ergänzt werden (vgl. Preiser et al. 1988,72f).
- *Beobachtungsverfahren:*
z. B. Verhaltenskartographie, Untersuchung der Gebrauchs- oder Abnutzungsspuren von Nutzern, Veränderungen der Umwelt durch die Nutzer (vgl. Walden 1995,80f)
- *Zeitbudgetstudien:*
Diese dienen der Feststellung, wie viel Zeit die Befragten für unterschiedliche Tätigkeiten an welchem Ort aufwenden.
- *Analyse bzw. Erfassung kritischer Vorkommnisse*
- *Akten- und Dokumentenanalyse*
- *Untersuchung der physischen Eigenschaften und der technischen Gebäudesysteme mittel Instrumentenmessungen oder Checklisten*



- *Organisation- und Ablaufanalyse*
- *Feststellung von Schäden oder Abnutzungen*
- *Photographische und filmische Techniken*

Die Auswahl der Methoden hängt u. a. vom Zweck, der Fragestellung, aber auch vom verfügbaren Budget und der vorhandenen Zeit der Evaluation ab.

Laut Harloff (1997,11) kommen für die Erstellung standardisierter Instrumente zur Bewertung von Wohnbauten hauptsächlich schriftliche und mündliche Befragungen, Verhaltensbeobachtungen und die Aufnahme von Nutzungsspuren oder der Raumstruktur in Frage. Prinzipiell seien alle Methoden der Psychologie geeignet, solange mit der Erhebung der Tätigkeiten und des Erlebens auch die Erhebung der physischen Umgebung verknüpft werde (vgl. 1997,12). Dabei schließen sich diese Methoden nicht gegenseitig aus, sondern sollen sich ergänzen. Über Befragungsmethoden wie Experiment, Interview, Fragebogen, Zeitbudgetanalyse, Verhaltenskartographie usw. soll die „subjektive“ Seite der Evaluation - das Erleben, Wahrnehmen und Bewerten durch die Bewohner - erfasst werden.

Die beobachtenden Verfahren dagegen halten die „objektiven“ Geschehnisse wie das Nutzerverhalten, Nutzungsarten und Nutzungsintensität in den öffentlich zugänglichen Partien des zu untersuchenden Objekts sowie dessen physisch-räumlichen Eigenschaften fest. Erst durch die Verwendung beider Evaluationsmethoden und die Untersuchung ihrer wechselseitigen Beziehungen kann laut Harloff (1997,11) ein „transaktionales Konzept“ der Wohnpsychologie ermöglicht werden.

2.4 Zusammenfassung der Grundlagen

Die vorausgehenden Erläuterungen haben verdeutlicht, dass es einerseits eine unbestreitbare Notwendigkeit zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme gibt, dies aber andererseits schwer mit den Wohnidealen der Mehrzahl der Bevölkerung zu vereinbaren ist. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus im Grünen ist tief in den Vorstellungen der Menschen verwurzelt und kann nur sehr schwer durch rationale Argumentation beeinflusst werden.

Manche Experten glauben aber, dass der Wunsch nach einem Einfamilienhaus bei sorgfältiger Planung durchaus auch durch alternative Wohnmodelle erfüllt werden könnte. Man müsse hierzu die Wohnbedürfnisse der Menschen näher betrachten und in die Planung integrieren. Deshalb sollen in der im Folgenden ausgeführten



Evaluation fünf unter Architekten als vorbildlich geltende Beispiele verdichteten Wohnens auf seine Nutzerakzeptanz hin untersucht werden.

Widersprüchliche Ergebnisse von Nutzerbefragungen haben in den vergangenen Jahrzehnten mit dazu geführt, dass Aussagen von Bewohnern in ihrem Informationswert für die Planung als wertlos erachtet werden. Architekten betrachten sich daher heute oftmals als alleinige Experten für die Bedürfnisse der Menschen.

Die im deutschsprachigen Raum wenig verbreitete Methode der Post-Occupancy Evaluation hat sich dagegen in den USA als Mittel zur Verbesserung von gebauten Umwelten bewährt. Sie stellt eine bedeutsame Möglichkeit dar, den Wünschen und Bedürfnissen der Nutzer auch im verdichteten Wohnungsbau stärker entgegenzukommen und somit die Wohnzufriedenheit zu erhöhen.

Es hat sich in diesem Kapitel bisher gezeigt, dass durch den Grad der Wohnzufriedenheit allein das Nutzerverhalten nicht beeinflusst wird. Wer also die Absicht und die finanziellen Mittel zum Bau eines Einfamilienhauses hat, ist auch durch eine Erhöhung der Wohnzufriedenheit sicherlich nicht in seinem Vorhaben zu beeinflussen. Es kann aber versucht werden, durch zufriedenstellende Alternativen zum Einfamilienhaus das verdichtete Bauen aus der Ecke der „Notlösung“ zu holen und somit den Wunsch nach einem Einfamilienhaus weniger dringlich werden zu lassen.



3. Evaluation

Die in diesem Kapitel dargestellte Evaluation soll dazu dienen, die Nutzerakzeptanz von verdichteten Wohnbauformen näher zu untersuchen. Sie bezieht sich auf eine Auswahl prämiierter Wohnbauten in Baden-Württemberg. Die Evaluation wurde von der Verfasserin selbst geplant und durchgeführt.

3.1 Ziel der Evaluation

Da es nicht selbstverständlich, aber in Hinsicht auf die Akzeptanz von verdichtetem Wohnen notwendig, dass die Ansichten, Vorstellungen und Ziele der Architekten mit denen der Nutzer übereinstimmen, werden in dieser Evaluation die Kongruenz der Planungsabsichten mit der Rezeption des jeweiligen Objekts durch seine Bewohner untersucht.

Daher sollen in der nachfolgend dargestellten Evaluation die Nutzerurteile über eine von der Verfasserin getroffene Auswahl von Beispielen verdichteten Wohnens ermittelt und den ursprünglichen Zielen der Architekten gegenüber gestellt werden. Bei der Auswertung der Bewohnerurteile soll zudem untersucht werden, ob die Urteile mit den eigentlichen Bedürfnissen der Bewohner übereinstimmen, und ob wiederum die Ziele der Architekten überhaupt mit den Bedürfnissen der Bewohner zu vereinbaren sind.

Durch die Evaluation soll festgestellt werden, ob die ausgewählten Gebäude durch ihre Nutzer angenommen werden. Über die Ermittlung der Wohnzufriedenheit hinaus wird analysiert, warum die befragten Personen zufrieden bzw. nicht zufrieden sind. Dazu gehört die Feststellung dessen, welche Vor- und Nachteile, welche Probleme oder Schwierigkeiten die Bewohner im alltäglichen Umgang mit dem jeweiligen Gebäude hauptsächlich sehen.

Zur Ermittlung der Gründe für einen eventuellen Wunsch nach einem Einfamilienhaus werden die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner näher betrachtet. Daher wird herausgearbeitet, ob bzw. warum bei den Bewohnern der Wunsch nach einem Einfamilienhaus besteht, nach welchen Kriterien die Bewohner vorrangig urteilen und welche Kriterien ihnen bei einem Gebäude am wichtigsten sind.



Vorrangig soll in dieser Arbeit die Perspektive der Bewohner eingenommen werden, indem die Urteile der Bewohner und deren alltäglichen Erfahrungen mit dem betreffenden Objekt in den Vordergrund gestellt werden. Das Ziel dieser Evaluation ist es also nicht, die ausgewählten Settings aus der Perspektive eines Planers oder anhand von im Voraus festgelegten Kriterien zu beurteilen. In Hinblick auf die von Preiser et al. (s. Kapitel 2.3.5) aufgezeigten Kriterien der Gebäudeperformanz muss daher festgehalten werden, dass sich die vorliegende Evaluation auf die Kategorien „Verhaltensrelevante Elemente“ und „Funktionale Elemente“ beschränkt. Die Kategorie „Technische Elemente“, mit der technische Messungen verbunden sind, wurde in der vorliegenden Evaluation kaum berücksichtigt, da der Einsatz bzw. die Auswertung technischer Messungen den Umfang dieser Arbeit bei weitem übersteigen würde und im Rahmen einer Evaluation aus der Nutzerperspektive als zweitrangig betrachtet wurde. Untersuchungen von technischen Elementen könnten jedoch als ein möglicher, auf dieser Evaluation aufbauender nächster Schritt betrachtet werden, um die Ergebnisse genauer zu untersuchen bzw. zu verifizieren.

Auf Grund der aus dieser Evaluation gewonnenen Ergebnisse sollen schließlich Überlegungen angeregt werden, wie die Akzeptanz von verdichtetem Wohnen gesteigert werden könnte.

These

Der Evaluation liegt deshalb die zu überprüfende These zu Grunde, dass zwischen der Planung der Architekten und den Bedürfnissen der Bewohner eine große Diskrepanz vorherrscht und daher zu wenig Rücksicht auf die Nutzerperspektive genommen wurde. Außerdem wird davon ausgegangen, dass die Akzeptanz der untersuchten Gebäude trotz der Auszeichnung durch Architekturpreise noch gesteigert werden kann.



3.2 Vorgehensweise

Wie bereits erwähnt wurde, sollen zum Zweck einer näheren Untersuchung der Nutzerakzeptanz Beispiele verdichteten Wohnens ausgewählt werden, die unter Architekten als vorbildlich und zukunftsweisend gelten und aus diesem Grund eine hohe Nutzerakzeptanz aufweisen sollten. Die ausgewählten Objekte sind deshalb allesamt Gebäude, die in den letzten Jahren Preise, Auszeichnungen oder Anerkennungen wie etwa BDA-Preise (Bund Deutscher Architekten) oder Bauherrenpreise erhalten haben.

3.2.1 Objektauswahl



Abbildung 9: Objektauswahl für die Evaluation
Eigene Darstellung

Zur Durchführung der Evaluation wurden fünf ausgezeichnete Wohnobjekte im Großraum Stuttgart und in Neu-Ulm ausgewählt. Da nicht nur eine bestimmte Gebäudetypologie oder bestimmte Bewohnergruppen, sondern eine größere Bandbreite an Wohnungstypen in die Untersuchung miteinbezogen werden sollten, befinden sich darunter gleichermaßen Etagenwohnungen, Maisonettewohnungen und Reihenhäuser. Es handelt sich dabei sowohl um Miet- als auch um Eigentumswohnungen.

3.2.1.1 Objekt 1: Reihenhäuser in Tübingen-Lustnau



Abbildung 10: Reihenhäuser in Tübingen-Lustnau, Blick von Südwesten
Abbildung 11: Reihenhäuser in Tübingen-Lustnau, Blick auf Gärten und Terrassen
Quellen: AKBW 26.01.2005a



Fertigstellung: 2001/2002

GFZ: 0,8

Auszug aus der Objektbeschreibung (AKBW 26.01.2005a):

„Jedes Gebiet besteht aus 2- und 3-geschossigen Häusern, die 3-geschossigen jeweils als 3er Gruppe am Fuße des nach Norden ansteigenden Hanges, die 2-geschossigen Hauszeilen mit dem Dach in gleicher Höhe befinden sich auf der oberen terrassierten Fläche. Alle Hauszeilen haben ein Satteldach mit einer Neigung von 25 Grad, sie sind als Holzkonstruktion in einer Holzskelett-Bauweise errichtet. Die Gebäude sind in Niedrigenergie-Bauweise erstellt und unterschreiten die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 95 um 25 %.

Die Öffnungen der Wohn- und Schlafräume sind grundsätzlich als 2-flügelige Fenstertüren aus Holz ausgeführt, sie haben Außen einen Faltiladen erhalten, der geöffnet senkrecht gestellt wird und so der Abschirmung untereinander dient. Durch das Aufstellen der Faltiläden entsteht ein abgeschirmter, privater Bereich, gleichzeitig beleben die Läden die Fassaden und tragen mit einfachen Mitteln zum abwechslungsreichen Spiel auf den Fassaden bei.

[...] Die Häuser sind als kostengünstige Reihenhäuser geplant und gebaut, der Verkaufspreis für die Verhältnisse im Tübinger Raum sehr günstig.“

Preise:

- AKBW (Architektenkammer Baden-Württemberg):
Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen Tübingen 2001-2004“
- Arbeitsgruppe Kooperation BDA (Bund Deutscher Architekten), DST (Deutscher Städtetag) und GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.):
Besondere Anerkennung „Bauherrenpreis 2004: Aktion Hohe Qualität, tragbare Kosten im Wohnungsbau“

Jurybegründung AKBW (AKBW 26.01.2005a):

“Preisgünstige Reihenhäuser für Familien mit Kindern zu schaffen, wurde auf städtebaulich und gestalterisch überzeugende Weise gelöst: Die Ausrichtung der Einheiten quer zum Hang mit abgesenkten Autostellplätzen und Aufenthaltsplätzen ermöglicht zwischen den Häusern verkehrsfreie Gärten und Höfe. Was Licht und Aussicht angeht, sind die einzelnen Wohneinheiten nahezu gleichberechtigt. Die Grundrisse holen aus relativ kleinen Flächen eine erstaunlich großzügige Raumwirkung heraus (Durchsicht, "Durchwohnen"). Die Farbgebung mit unterschiedlichen Rottönen der Faltiläden strahlt Lebensfreude aus und das wechselvolle Spiel der Farbflächen sorgt für Lebendigkeit der ansonsten gleichförmigen Fassaden. Trotz der Auflage Kostengünstigkeit sind die baulichen Details sorgfältig und sauber geplant und ausgeführt.“

Jurybegründung Bauherrenpreis 2004 (BDA 2004,37):

„Die attraktive Reihenhausanlage wurde dreigeschossig unter dem Aspekt des Mehrgenerationenwohnens konzipiert und in Niedrigenergiebauweise auf kleinen, schmalen Grundstücken



errichtet. Ziel war es, Familienwohnungen auf zwei oder drei Ebenen zu schaffen, die den Ansprüchen verschiedener Generationen gerecht werden, wobei bei der Raumaufteilung zwischen verschiedenen Alternativen gewählt werden konnte. Die Reihenhäuser zeichnet eine ungewöhnliche Fassadengestaltung mit farbigen Fensterläden aus. Durch baugleiche Querschnitte und Konstruktionsprinzipien sowie Selbsthilfe am Bau konnten die Häuser kostengünstig erstellt werden. Baumbestandene Plätze vor den aus zwei bis fünf Gebäuden bestehenden Gruppen lockern das Quartier in angenehmer Art und Weise auf.“

3.2.1.2 Objekt 2: Wohnhaus für junge Familien in Gerlingen

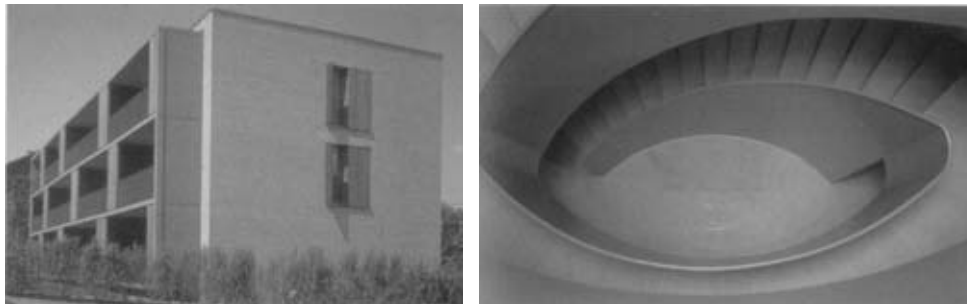


Abbildung 12: Wohnhaus in Gerlingen, Südwestansicht

Abbildung 13: Wohnhaus in Gerlingen, Treppenauge

Quelle: BDA 2003,65

Fertigstellung: 2002

GFZ: 1,40

Auszug aus dem Erläuterungstext der Architekten (Architekturbüro B 22.12.2004):

„Stadt- und straßenseitig zeigt sich das neue Haus mit seiner geordneten Lochfassade und Materialdisziplin bewusst städtisch. Nur die dunklen wechselseitig angebrachten Faltschiebeläden führen zu einer spürbaren Abwechslung und Auflockerung der Fassade. [...] Große Loggien mit integrierten Schränken erweitern die Wohnraumfläche und bieten allen Bewohnern die Möglichkeit viel Zeit in diesen geschützten Freibereichen zu verbringen. Großzügige Verglasungen ermöglichen eine starke Außen-/Innenbeziehung und die verwendeten Materialien schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Über eine mittig angeordnete Außentreppe erreicht man ein innenliegendes ovales und helles Treppenhaus, das mit seinem räumlichen Anspruch durchaus mit den vielen schönen Treppenhäusern des 19. Jahrhunderts vergleichbar ist. In den oberen Stockwerken gibt es kleine Nischen, die zum sitzen und verweilen einladen.

Das orthogonale, moderne Grundrissgefüge, mit Möglichkeit der Gestaltung besonders im Kinderbereich, ermöglicht sowohl hohe Kommunikation als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeit. Eine optische Besonderheit bildet in allen Wohnungen die konkave Wand im Wohnbereich. Sie erinnert somit auch in der eigenen Wohnung an die Besonderheit des gemeinsamen Treppenhauses.



Ein grauer Linoleumboden, weiße Wände und Decken schaffen helle und neutralgestaltete Wohnflächen und lassen somit Spiel für die individuelle Ausstattung. [...] Eine sorgfältig geplante Freiflächengestaltung mit integriertem Kinderspielbereich lässt eine rasche Verschmelzung mit dem bestehenden städtischen Kontext erwarten.“

Preis:

- BDA Baden-Württemberg:
Auszeichnung guter Bauten 2002

Jurybegründung BDA (BDA 2003,64):

„Durch den Einsatz dauerhafter Materialien in hervorragender Verarbeitungsqualität sowie eines energiesparenden Konzeptes mit erprobten Techniken stellt das Wohnhaus für sechs Familien einen beispielhaften Beitrag für einen zeitgemäßen kommunalen Wohnbau dar. Die formale Reduzierung, die klare Typologie und der städtische Maßstab bereichern den Ort.“

3.2.1.3 Objekt 3: Wohnanlage in Ludwigsburg



Abbildung 14: Wohnanlage in Ludwigsburg, Straßenansicht
Quelle: Schittich 2004,164

Fertigstellung: 1997

GFZ: 2,0

Auszug aus der Objektbeschreibung (AKBW 19.01.2005):

„Zielsetzung:

Prinzipielle Überlegungen - zum einen die erforderliche Dichte mit einer kompakten, in Anlehnung an die Umgebung offenen Bebauung zu erreichen, zum anderen, die neue Bebauung ohne Verlust der eigenen Identität in die bestehende Stadtstruktur einzubinden und durch neugeschaffene, öffentliche und halböffentliche Außenräume eine Aufwertung der Umgebung zu erreichen.

Städtebau und Wohnumfeld:

[...] Klar definierte, baumbestandene, städtische Wohnhöfe, überdachte Freiflächen und die intensiv begrünte Gartenzone bilden zusammenhängende, kommunikative Areale, ermöglichen räumliche Vielfalt und dienen als wohnungsnahe, gemeinsame Spiel- und Erholungs-



bereiche für Erwachsene und Kinder. Durch die differenzierte Gestaltung entsteht ein akzentuierter Bezugspunkt zwischen Stadtkern und Peripherie.

Gebäudekonzept:

Klares, wirtschaftliches Planungskonzept mit einfachen, unterschiedlichen Baukörpern. Vorderhaus und Zeilenbau mit 2-Zimmer-Wohnungen, Laubenganghaus mit 1-Zimmer-Appartements und 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse und direktem Gartenzugang. Helle, variable und offene Grundrisse mit zweiseitiger Belichtung und Belüftung (Durchwohnen), großzügige Erschließungs- und Eingangsbereiche (Kinderwagen). Geschützte, private Außenräume (Loggien, Balkone und Terrassen) schaffen differenzierte Übergänge zwischen Wohnung und Freiraum und ermöglichen geschütztes Wohnen an gemeinsam genutzten Innenhöfen.“

Preis:

- AKBW:
Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen Ludwigsburg 1989-1999“

Veröffentlichung:

- „Verdichtetes Wohnen“ (Schittich 2004)

Jurybegründung AKBW (19.01.2005):

“Ein bewährter Grundriss wird auf exzellente Weise neu formuliert. Großzügige Fenster und ein wohnlicher Sonnenschutz aus Holz, schöne Fensterdetails mit geschickt integrierten und wettergeschützten Loggien und die großzügigen hölzernen Zugänge an der Straße lassen kaum erkennen, dass es sich hier um Sozialwohnungen handelt. Die einfach gestalteten Innenhöfe und die Laubengangzone lassen eine gute Verflechtung mit dem Umfeld zu, ohne ihre Intimität zu verlieren. Die Wohnanlage überzeugt durch hohes gestalterisches Niveau und großem Wohnwert.“

Auszug aus der Publikation „Verdichtetes Wohnen“ (Schittich 2004,164):

„Die öffentlich geförderte Wohnanlage liegt inmitten eines Quartiers, das geprägt ist durch seine Bebauung aus den 50er-Jahren. Trotz der geforderten hohen Dichte (GFZ 1,2) gelingt es durch die Anordnung der Baukörper, die offene Siedlungsstruktur der Umgebung aufzunehmen. Die Grundrisstypen der 60 Mietwohnungen sind sowohl auf die Bedürfnisse Alleinstehender und -erziehender, als auch auf die von Paaren und Familien ausgerichtet.

L-förmige Baukörper umschließen drei halböffentliche Wohnhöfe. Der langgestreckte Riegel trennt diese vom öffentlichen Grünstreifen im Süden. In dem Gebäuderiegel befinden sich erdgeschossig Maisonetten, die von Norden zugänglich sind. Ein Laubengang erschließt die eingeschossigen Wohnungen um obersten Stockwerk.

Die um die Wohnhöfe angeordneten Wohnungen wirken im Innenraum großzügig, da sich der Hauptraum über die ganze Gebäudetiefe erstreckt; Bezüge zum Außenraum in zwei bzw. drei Richtungen sind möglich. Zum anderen bleiben die Zimmerwände um Flurbreite von der Fassade zurück, die Zimmer werden optisch erweitert.“



3.2.1.4 Objekt 4: Zwei Wohnhäuser in Stuttgart-Heumaden



Abbildung 15: Wohnhäuser in Heumaden, Nordansicht

Abbildung 16: Wohnhäuser in Heumaden, Südansicht

Eigene Aufnahmen

Baujahr: 2001

GFZ: 1,7

Auszug aus der Objektbeschreibung (AKBW 26.01.2005b):

„Die zwei Mehrfamilienhäuser sind Teil der Nachverdichtung einer [...] öffentlich geförderten Siedlung der 50er Jahre. Ihre Südlage ist in einen zonierten Grundriss umgesetzt. Im Norden liegt der verglaste Laubengang als Kommunikationsbereich. Zusammen mit Eingang und Aufzugsturm bildet er eine dynamische Baugruppe die von den ruhiger strukturierten Seiten gefasst wird. Im Süden ist dem Baukörper eine private Freizeitzone aus wahlweise Wintergärten oder Balkonen vorgelagert. In den zwei obersten Geschossen bilden Maisonettewohnungen mit Dachterrassen gewissermaßen Häuser auf der Etage. Die beiden dem Kern vorgelagerten Nutzzone dienen als Wärmepuffer im Interesse eines energetisch sinnvollen Materialkonzepts. Bauen mit Sonne und Licht. Unser Anspruch ist die qualifizierte Normalität.“

Preis:

- AKBW:

Auszeichnung „Beispielhaftes Bauen Stuttgart 1997-2001“

Jurybegründung AKBW (26.01.2005b):

„Im Zuge der Nachverdichtung einer Siedlung aus den 50er Jahren entstanden zwei fast punktförmig erscheinende Wohnbauten, die das normale Thema ‚Geschosswohnungsbau in qualitätvoller Weise abhandeln. Die verglaste, kommunikative Erschließungszone, die Wohnungsgrundrisse, die vorgelagerten breiten Loggien bzw. Wintergärten lassen guten Wohnwert zu. Die Materialwahl und Detailqualität ist im Rahmen der Aufgabenstellung gut. Es entstanden zwei Neubauten, die sich in die Siedlung zwanglos einfügen, sich aber durch überlegte Erschließungs- und Wohnzonen einschließlich dem Energiekonzept als von heute zu erkennen geben.“



3.2.1.5 Objekt 5: Wohnanlage in Neu-Ulm



Abbildung 17: Wohnanlage in Neu-Ulm, Nordwestansicht Etagenwohnungen
Quelle: Architekturbüro A 16.12.2004



Abbildung 18: Wohnanlage in Neu-Ulm, Back-to-back Bebauung
Eigene Aufnahme

Fertigstellung: 1999

Preise:

- Bundesverband der Deutschen Zementindustrie:
Architekturpreis Zukunft Wohnen 2002
- BDA Bayern:
Thomas Wechs Preis 2000

Jurybegründung Architekturpreis Zukunft Wohnen 2002 (Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e.V. 29.11.2004):

„Das Quartier [...] ist ein hervorragendes Beispiel flächensparenden Bauens. Der Haustyp, aus dem früher auch mit Nachteilen belasteten „Back to back-Typ“ entwickelt, erfährt eine intelligente Neuinterpretation und löst die Schwierigkeiten der nordostorientierten Häuser durch den typologischen Kniff des zweigeschossigen Durchwohnens über eine darüber gestülpte Terrasse.

Auf diese Weise können barrierefreie 3-Zimmer-Wohnungen mit reihenhausähnlichen Maiso-nettewohnungen kombiniert werden, die eine nach Südwesten orientierte Dachterrasse erhalten. Bemerkenswert ist die hohe Raumökonomie dieser Häuser mit den intimen Freibereichen, die über gut gestaltete Eingangszonen an den öffentlichen Raum anbinden. Die so



entstandene Lebendigkeit der knappen Haus-Weg-Erschließung mit den Vorzonen und den sparsamen Begrünungen dürfte für ein besonders angenehmes, kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld sorgen.

Einfache Materialien, bei Dach und Decke rationelle Betonelemente, beim Kellerersatzraum sichtbare Betonflächen, die insgesamt plastische Ausbildung der Baukörper sowie sorgfältige Details ergänzen den rundum gelungenen Beitrag zum Thema ressourcenschonenden und familienfreundlichen Wohnens.“

Jurybegründung Thomas Wechs Preis 2000 (BDA 03.12.2004):

„Eine sehr einfache effektvolle Anlage. Mit geringen Mitteln wird - besonders in den Flachbauten - ein Maximum an Raumvielfalt geboten. Durch Schiebelelemente können die Gartenhöfe zur kleinen Passage geöffnet werden, schliesst man sie, verwandelt sich der Vorgarten in einen uneinsehbaren Innenhof.

Die Maisonettewohnungen bieten beides auf engstem Raum: die grossartige Öffnung der Dachterrasse zum Licht und die intime Rückendeckung des abgeschlossenen Hofes. Die Bauten halten so ein delikates Gleichgewicht zwischen Offenheit und Geborgenheit, wie man es sonst nur aus wesentlich teureren Projekten kennt.“

3.2.1.6 Gemeinsame Kriterien

Nachfolgend soll zusammengefasst werden, was die Beurteilungen der Architekten und Preisjurs in ihrer Aussage gemeinsam haben und welche gemeinsamen Ziele bestehen. Die folgenden Punkte stellen ein Grundgerüst zur Ausarbeitung des Fragebogens dar.

- Flächensparsamkeit und Ressourcenschonung
- Wirtschaftlichkeit
- Helligkeit, ausreichend natürliche Belichtung, gute Aussicht und Offenheit
- Ruhe, Ungestörtheit, Schutz und Geborgenheit
- Räumliches Erleben im Gegensatz zum herkömmlichen Geschosswohnungsbau
- Lebendigkeit und Individualität, Vermeidung von Einförmigkeit und Monotonie
- Schaffung von Zwischenzonen zwischen Innen und Außen, Privat und Öffentlich, ausreichend private Freiräume
- Möglichst hohe Entscheidungskompetenz, Wahlmöglichkeiten für die Bewohner, ausreichend Möglichkeit zur persönlichen Aneignung
- Eignung für unterschiedliche Lebensphasen: Flexibilität, Veränderbarkeit



- Eignung für unterschiedliche Lebensentwürfe, soziale Mischung: Familien, Kinder, Alleinstehende, Senioren (Kinder- und Familienfreundlichkeit, Barrierefreiheit)
- Hohe Urbanität, Bildung eines räumlichen Zusammenhangs und Einbindung in die Umgebung
- Behagliche Atmosphäre, Wohnlichkeit
- Klare, moderne Formensprache
- Funktionalität

Die Ziele der Architekten bringen zum Ausdruck, dass unter den Architekten ein klares Bewusstsein darüber herrscht, dass mit verdichtetem Wohnungsbau gewisse Imageprobleme verbunden sind. Diesen Problemen soll mit gestalterischen Mitteln entgegengewirkt werden. Anstatt die Gebäude auf Mindestanforderungen zu reduzieren, soll zumindest die Wirkung von Großzügigkeit und Exklusivität erreicht werden: Großzügige Räume bzw. eine großzügige Raumwirkung haben dabei eine besondere Bedeutung, ebenso spielen Annehmlichkeiten wie Parkplätze und eigene Gärten bzw. private Außenräume eine große Rolle. In der Bauausführung und im Detail wird auf Qualität und Sorgfalt geachtet.

Auch die in Kapitel 2.2.2 dargestellten Wohnbedürfnisse (z. B. die Bedürfnisse nach Schutz, Privatheit und Individualität) spiegeln sich in der Zielsetzung der Architekten wieder.

3.2.1.7 Vergabe der Architekturpreise

An dieser Stelle soll kurz erläutert werden, wie die Beurteilung von Gebäuden durch die Preisjurys prinzipiell erfolgt und inwiefern dabei die Nutzerperspektive berücksichtigt wird. Deshalb werden hier beispielhaft die Vergabeverfahren des BDA Baden-Württemberg („Auszeichnung guter Bauten“ und „Hugo-Häring-Preis“) und der AKBW („Beispielhaftes Bauen in Baden-Württemberg“) dargestellt.

Die Bewerbungsunterlagen, die aus Plänen und Fotos bestehen, können in beiden Fällen sowohl von Architekten als auch von Bauherren eingereicht werden.

Bei der Vergabe des Preises der AKBW sind für die Auswahl zwei Tage veranschlagt. Die Vergabe findet dabei auf Ebene der Stadt- und Landkreise statt. Die jeweilig beauftragten Preisjurys setzen sich sowohl aus „Sachpreisrichtern“ (Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Kultur) als auch aus „Fachpreisrichtern“ (Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner) zusammen. Nachdem im ersten Schritt eine Voraus-



wahl aus den Bewerbungsunterlagen getroffen wurde, begibt sich die Preisjury auf eine Exkursion, um die ausgewählten Objekte vor Ort zu besichtigen. Eine konkrete Miteinbeziehung von Nutzern bzw. Bewohnern ist dabei nach Angaben der Architektenkammer allerdings nicht vorgesehen. Sollte ein Aufeinandertreffen von Preisjury und Nutzern zufällig stattfinden, könnten diese Gespräche durchaus in die Beurteilung mit einfließen. Dies sei allerdings vor allem im Falle von Wohnbauten unwahrscheinlich, da die Besichtigung meist am Nachmittag stattfände und die Bewohner zu diesem Zeitpunkt selten zuhause anzutreffen seien (Architektenkammer 08.02.2005). Erst nach dieser Exkursion wird dann die endgültige Auswahl derjenigen Gebäude getroffen, die eine Auszeichnung erhalten.

Das Preisvergabeverfahren des BDA ist ein zweistufiges Verfahren, das sich insgesamt über zwei Jahre erstreckt (vgl. BDA 2003,10). Im ersten Schritt wird auf Ebene der 15 BDA-Kreisgruppen die „Auszeichnung guter Bauten“ verliehen. Aus diesen Objekten werden dann im zweiten Schritt auf Landesebene diejenigen Gebäude ausgewählt, die mit dem „Hugo-Häring-Preis“ prämiert werden. Im Jahr 2003 wurden sieben Gebäude mit dem Hugo-Häring-Preis ausgezeichnet, darunter allerdings keine Wohnbauten.

Auf der ersten Stufe des Verfahrens findet vor Ort ein Besichtigungstermin der betreffenden Objekte durch die Preisjury statt. Laut Auskunft des BDA Baden-Württemberg (BDA 08.02.2005) ist die Konfrontation der Preisrichter mit Nutzern bzw. Bewohnern dabei höchst unerwünscht und wird strengstens vermieden. Die Verantwortlichen befürchten, die Unabhängigkeit und Objektivität der Preisrichter könne durch ein Zusammentreffen mit den Bewohnern beeinträchtigt werden.

Obwohl also die Perspektive der Nutzer eine wertvolle Informationsquelle für Architekten darstellen könnte und zu Unrecht unterschätzt wird, wie in Kapitel 2.2.1 ausgeführt wurde, wird die Besichtigung eines Objekts durch die Preisjurs in den beiden dargelegten Fällen nicht dazu genutzt, die Nutzerperspektive miteinzubeziehen. Die Nutzerperspektive wird bei der Bewertung eines Objekts durch die Preisjurs bestenfalls vernachlässigt, wenn nicht gar als Störfaktor auf die „objektive“ Beurteilung von Architektur betrachtet und daher explizit verworfen.

Es ist an dieser Stelle eine Überlegung wert, ob die Nutzer nicht eine der „objektivsten“ Quellen hinsichtlich der Beurteilung von Funktionalität darstellen. Fraglich ist zumindest, ob ein Kriterium wie die Funktionalität überhaupt ohne Miteinbeziehung der Nutzerperspektive bewertet werden kann.



3.2.2 Evaluationsmethoden

Vor Beginn der Evaluation wurden die dem jeweiligen Preis zu Grunde liegende Begründungen der Preisjurs bzw. die von den Architekten formulierten Entwurfserläuterungen (Kapitel 3.2.1) betrachtet und die vorrangigen Ziele, die das jeweilige Gebäude demnach erfüllen soll, näher herausgearbeitet. Dieses Vorgehen entspricht der in Kapitel 2.3.5 („Performanz eines Gebäudes“) erläuterten Zweckbestimmung eines zu evaluierenden Gebäudes. Als Performanzkriterium der zu untersuchenden Gebäude soll neben den explizit formulierten Zielen der Architekten zudem auch die Wohnzufriedenheit der Bewohner dienen.

Anhand eines eigens entwickelten siebenseitigen Fragebogens (siehe Anhang 5.1), der an die Bewohner ausgegeben wurde, sollen die Beurteilungen des jeweiligen Gebäudes durch seine Nutzer, die Nutzerzufriedenheit und die Wünsche der Bewohner ermittelt werden. Diese Ergebnisse werden daraufhin mit den Zielen der Architekten verglichen.

Zunächst werden durch diesen Fragebogen statistische Angaben wie Alter, Geschlecht, Anzahl der Bewohner, Wohnungsgröße, Bewohnerstruktur, bisherige Wohndauer etc. ermittelt. Zudem wird erfragt, ob die Bewohner von der Auszeichnung des Wohnobjekts wussten und ob sie diese für gerechtfertigt halten.

Danach sollen die Wohnung und die Wohnanlage von den Bewohnern beurteilt werden. Zu diesem Zweck wurden entsprechend den von den Architekten bzw. Preisjurs formulierten Qualitäten (s. Kapitel 3.2.1.6) folgende übergeordnete Kategorien festgelegt:

- Preis
- Helligkeit der Wohnung
- Ruhe
- Privatheit
- Kontakte zu Nachbarn/Hausmitbewohnern
- Anordnung und Größe der Räume
- Private Außenräume
- Möglichkeit zur individuellen Gestaltung
- Flexibilität und Veränderbarkeit der Wohnung
- Kinder- und Familienfreundlichkeit
- Lage
- Architektonische Gesamtgestaltung



Zu diesen Kategorien wurden jeweils eine bzw. mehrere gezielte Fragen formuliert, die auf einer Skala von 1 („nein, gar nicht“) bis 5 („ja, sehr“) zu beantworten sind. Durch diese Fragen soll ermittelt werden, inwieweit die von den Architekten gesetzten Ziele in den Augen der Bewohner erfüllt werden. Die fünfstufige Skala ermöglicht die Angabe eines Mittelwertes und zwingt somit nicht zu einer möglicherweise falschen Entscheidung bei der Beantwortung einer Frage.

Weiterhin wird der in Kapitel 2.2.3 angeführte Fragekatalog zur Ermittlung der Wohnzufriedenheit verwendet. Diese Fragen („Wie zufrieden sind Sie damit, hier zu wohnen?“, „Wie lange beabsichtigen Sie in dieser Wohnsiedlung zu leben?“, „Falls Sie umziehen, möchten Sie dann wieder in solch einer Wohnung/Haus leben?“ und „Würden Sie diesen Ort Freunden empfehlen, wenn diese eine Wohnung suchten?“) wurden - nicht aufeinanderfolgend - an mehreren Stellen im Fragebogen platziert, um feststellen zu können, ob sich die Beurteilung der eigenen Wohnsituation im Laufe der Auseinandersetzung mit dem Fragebogen verändert.

Um herausfinden zu können, welche Prioritäten die Bewohner der verschiedenen Settings haben, soll danach wiederum auf einer fünfstufigen Skala angegeben werden, für wie wichtig die oben genannten Kategorien im Einzelnen persönlich erachtet werden. Die möglichen Antworten reichen dabei von 1 („gar nicht wichtig“) bis 5 („sehr wichtig“). Diese Prioritäten werden danach mit den Zielen der Architekten verglichen, um mögliche Diskrepanzen zu ermitteln.

Am Ende des Fragebogens erfasst schließlich ein semantisches Differential mit insgesamt 28 Adjektivpaaren die Einschätzung der Gebäude durch ihre Bewohner und ergänzt somit die Ermittlung dessen, ob die Bewohner die Ziele der Architekten als erfüllt betrachten. Dabei wird zwischen der Beurteilung der Wohnung und der Gesamtanlage unterschieden. Die Auswahl der verwendeten Adjektive orientiert sich wiederum an den oben festgelegten Kategorien, die die von den Architekten bzw. Preisjurs aufgestellten Ziele umfassen.

Als Ergänzung zu den Fragebögen wurden je nach Bereitschaft der Befragten persönliche Interviews mit den Bewohnern durchgeführt. Dabei waren wertvolle Informationen über das Verhalten der Nutzer zu erfahren. Beobachtende Verfahren, wie in Kapitel 2.3.6.3 erwähnt, mit denen das Nutzerverhalten vor allem hinsichtlich der Außenräume auf „objektive“ Weise festgehalten werden kann, waren im Rahmen dieser Evaluation nur eingeschränkt durchzuführen, da sich auf Grund der kalten Jahreszeit nur wenige Personen außerhalb der Gebäude aufhielten. Entsprechende Angaben konnten dennoch über die persönlichen Interviews erfahren werden.



3.2.3 Durchführung

Die Fragebögen wurden von der Verfasserin vor Ort persönlich den Bewohnern übergeben. Ob der Fragebogen dabei alleine oder unter Anwesenheit der Verfasserin ausgefüllt wurde, wurde dem Befragten überlassen.

Es ist vor allem anzumerken, dass bei den meisten der angesprochenen Personen eine erstaunlich hohe Bereitschaft zur Teilnahme an der Evaluation vorhanden war. Die meisten der Befragten zeigten sich auf Anhieb ausgesprochen gesprächig und offenherzig. Während dieser persönlichen Interviews eröffnete sich in manchen Fällen auch die Möglichkeit, die Innenräume zu besichtigen und die Interviewergebnisse fotografisch zu dokumentieren.

Vielen Personen war zudem eine offenkundige Freude darüber zu entnehmen, dass sich ein Vertreter des Fachs Architektur für ihre Wohnsituation interessiert. Unter den angesprochenen Personen war nur ein geringer Teil, der weder bereit noch interessiert war, den Fragebogen auszufüllen bzw. persönliche Auskünfte über seine Wohnsituation zu erteilen. Insgesamt konnten 55 ausgefüllte Fragebögen ausgewertet werden.

3.3 Einzelauswertung

Der erste Schritt in der Auswertung soll darin bestehen, die Vor- und Nachteile sowie Probleme und Schwierigkeiten der jeweiligen Gebäude im Einzelnen zu identifizieren. Im zweiten Schritt (Kapitel 3.4 Gesamtauswertung) soll danach eine allgemeinere Auswertung der Ergebnisse vor allem in Hinsicht auf die Akzeptanz von verdichtetem Wohnen und auf eine mögliche Diskrepanz zwischen der Planung der Architekten und den Nutzern erfolgen.

Die Auswertung des ersten Gebäudes wird in der Einzelauswertung ausführlicher erläutert, da die Auswertung der restlichen Fragebögen analog erfolgt.

Zu Beginn der Einzelauswertung wird das Objekt in Kürze beschrieben und die Ziele der Architekten zusammengefasst. Eine Darstellung der Bewohnerprioritäten gibt darauf hin einen Überblick darüber, worauf die befragten Personen in der Beurteilung persönlich am meisten Wert legen.



Danach erfolgt die Auswertung der Urteile hinsichtlich der zwölf festgelegten Kategorien. Um die Ergebnisse der den Kategorien zugeordneten Fragen zueinander in Beziehung setzen zu können und einen vergleichenden Überblick zu ermöglichen, werden die Werte in einem Übersichtsdiagramm dargestellt.

Es soll dabei jedoch nicht auf alle Fragen und Kategorien ausführlich eingegangen werden, sondern es soll eine Beschränkung auf die wichtigsten Kategorien vorgenommen werden. Deshalb werden nur diejenigen Kategorien ausführlicher beschrieben, die eine entscheidende Rolle im jeweiligen Bewohnerurteil einnehmen. Weiterhin wird das Augenmerk auf diejenigen Kategorien gerichtet, die von den jeweiligen Architekten bzw. Preisjurs positiv hervorgehoben wurden, um einen Vergleich zwischen deren Zielen und dem Bewohnerurteil durchführen und somit die Gebäudeperformanz untersuchen zu können.

Um exemplarisch das Preis-Leistungs-Verhältnis nach objektiveren Kriterien beurteilen zu können, soll der reale Miet- bzw. Kaufpreis mit dem jeweils gültigen Miet- bzw. Immobilienpreisspiegel verglichen werden. Zur Feststellung der zutreffenden Preisspanne muss die Lage und die Ausstattung des jeweiligen Gebäudes in Betracht gezogen werden. Dabei kann bei allen hier untersuchten Gebäuden von einer „guten Ausstattung“ ausgegangen werden, da es sich durchweg um Gebäude mit jungem Fertigstellungsdatum handelt. Die Lage wird je nach Grad der Bebauungsdichte, Nutzung, Lärm, Nähe zu Einrichtungen und der Verkehrsanbindung bewertet (vgl. Stadt Ludwigsburg 2004,2f). Erst dann kann ein Vergleich zwischen dem realen Preis und dem Miet- bzw. Immobilienpreisspiegel vorgenommen werden.

Eine noch genauere Betrachtung des Kriteriums „Preis“ wäre sicherlich möglich, ist jedoch sehr zeitintensiv und bedarf einer umfangreicheren Untersuchung des Immobilienmarktes, weshalb in dieser Evaluation auf eine intensivere Untersuchung verzichtet wird.

Nach den Einzelkategorien werden die Ergebnisse des semantischen Differentials hinsichtlich der Wohnung und der Gesamtanlage in zwei verschiedenen Diagrammen dargestellt, bevor schließlich auf die Wohnzufriedenheit der Befragten eingegangen wird.

Die ausführlichen Fragestellungen und Formulierungen können dem Fragebogen im Anhang 5.1 entnommen werden, da die bei jeder Frage im Diagramm angegebene Zahl die zugehörige Fragennummer des Fragebogens wiedergibt. Eine tabellarische Übersicht der Ergebnisse ist zudem in Anhang 5.2 zu finden.



3.3.1 Objekt 1: Reihenhäuser Tübingen-Lustnau

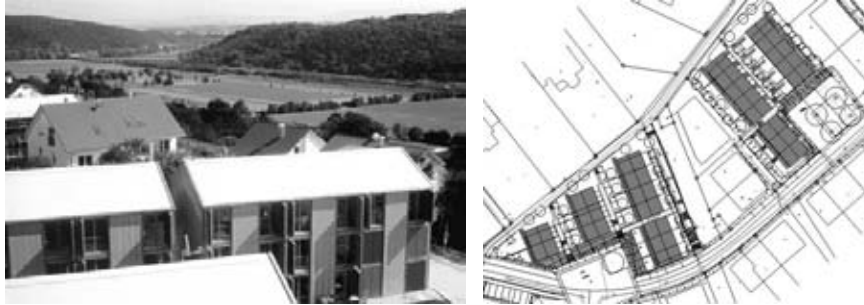


Abbildung 19: Reihenhäuser in Tübingen, Luftaufnahme
Abbildung 20: Reihenhäuser in Tübingen, Lageplan
Quelle: AKBW 26.01.2005a / Architekturbüro C 24.03.2005

Dieses Objekt liegt in einem von Einfamilienhäusern dominierten Stadtteil am Rande Tübingens. Das Ziel der Architekten lautete in diesem Fall, 25 „preisgünstige Reihenhäuser für Familien mit Kindern“ zu schaffen. Preisgünstigkeit und Familienfreundlichkeit standen bei diesem Objekt daher gleichermaßen im Vordergrund. Um Einförmigkeit und Monotonie zu vermeiden, die mit Reihenhäusern oftmals in Verbindung gebracht werden, soll die Farbgebung bei der Fassadengestaltung Abwechslung und Lebendigkeit erzeugen.

Im Innenraum der zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäuser sei trotz der geringen Grundfläche eine „erstaunlich großzügige Raumwirkung“ erzielt worden. Explizit wird erwähnt, dass trotz finanzieller Einschränkungen die Gesamtgestaltung überzeugend sei und die Details sauber und sorgfältig geplant und ausgeführt worden seien. Vor allem erhebt das Projekt den Anspruch, für das Zusammenleben mehrerer Generationen geeignet zu sein (s. 3.2.1.1).

3.3.1.1 Bewohnerpriorität

Das folgende Diagramm stellt dar, welche persönliche Bedeutung die Bewohner dieses Objekts den aufgelisteten Kategorien beimessen.

Die hier waagerechte Y-Achse stellt die Skala für die Priorität der einzelnen Kriterien dar, die an der senkrechten X-Achse dargestellt sind. Je höher der Wert ausfällt, desto höher ist die Priorität des betreffenden Kriteriums aus der Sicht der Nutzer. Somit bedeutet ein hoher Wert eine hohe Priorität und ein niedriger Wert eine niedrige Priorität.

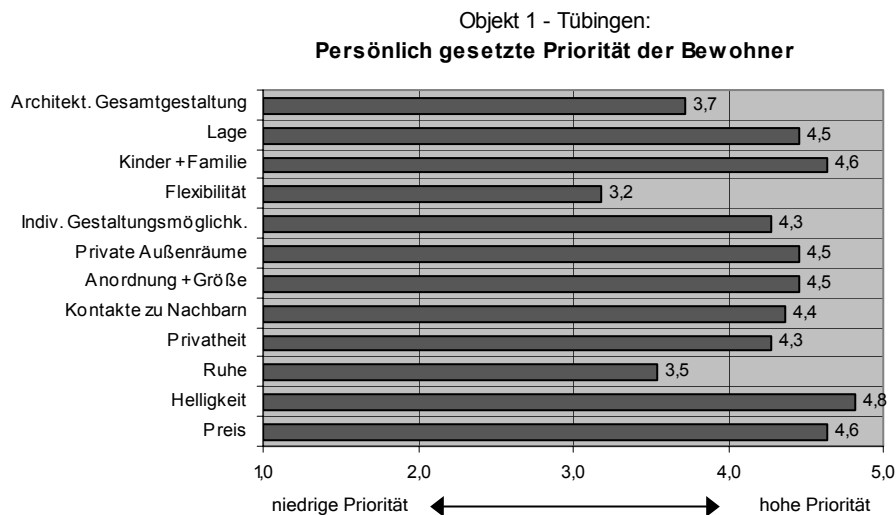


Abbildung 21: Reihenhäuser in Tübingen, Bewohnerpriorität
Eigene Darstellung

Aus Abbildung 21 ist abzulesen, dass die Kategorien „Helligkeit“ (Wert: 4,8), „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ (Wert: 4,6) und „Preis“ (Wert: 4,6) die höchsten Werte erreichen. Wie auf Grund der Objektbeschreibung („preisgünstige Reihenhäuser für Familien mit Kindern“) zu erwarten war, stehen bei den befragten Personen also Preisgünstigkeit und Familienfreundlichkeit mit an oberster Stelle. Diesem Ergebnis entspricht auch die Beurteilung der Anlage durch die Preisjury. Den Kategorien „Preis“ und „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ ist daher ein besonderes Augenmerk in Betrachtung des Bewohnerurteils zu verleihen. Eine noch höhere Priorität erreicht lediglich die Kategorie „Helligkeit“ mit 4,8.

Die Bewohner legen auf die Flexibilität der Grundrisse (3,2) und auf Ruhe (3,5) dagegen am wenigsten Wert. Auch die architektonische Gesamtgestaltung spielt im Vergleich zu anderen Kriterien nur eine eher untergeordnete Rolle (3,7). Dagegen wird die Gestaltung von Seiten der Architekten und der Preisjury besonders betont.

Auffallend ist hier jedoch, dass es keine Kriterien gibt, die eine geringe Rolle spielen. Alle Werte sind größer als drei und deuten daher eine hohe Priorität an.

3.3.1.2 Beurteilung der Kategorien

Nachfolgend werden die Bewohnerurteile zu denjenigen Kriterien, die in der Zielsetzung der Architekten bzw. im Urteil der Bewohner eine wichtige Rolle spielen, einzeln dargestellt und erläutert.



Das folgende Diagramm gibt einen Überblick über die Beurteilung sämtlicher Kategorien. Auf der linken Seite sind die Einzelfragen in Kurzform dargestellt. Die hinter der Frage in Klammern dargestellte Fragenummer ermöglicht dabei einen Bezug zu dem im Anhang (5.1) dargestellten Fragebogen. Auf der rechten Seite des Diagramms sind die Kategorien aufgelistet, denen die Einzelfragen zugeordnet werden können. Die unterschiedliche farbige Darstellung (rot/grün) dient dabei der besseren optischen Zuordnung der Fragen zu den Kategorien.

Je höher der Wert in diesem Diagramm liegt, desto besser wurde das Gebäude hinsichtlich der jeweiligen Frage von seinen Bewohnern im Durchschnitt beurteilt. Der Wert 4,6 bei der Frage nach den Spielmöglichkeiten etwa bedeutet somit, dass die Spielmöglichkeiten durchschnittlich als sehr gut bewertet werden.

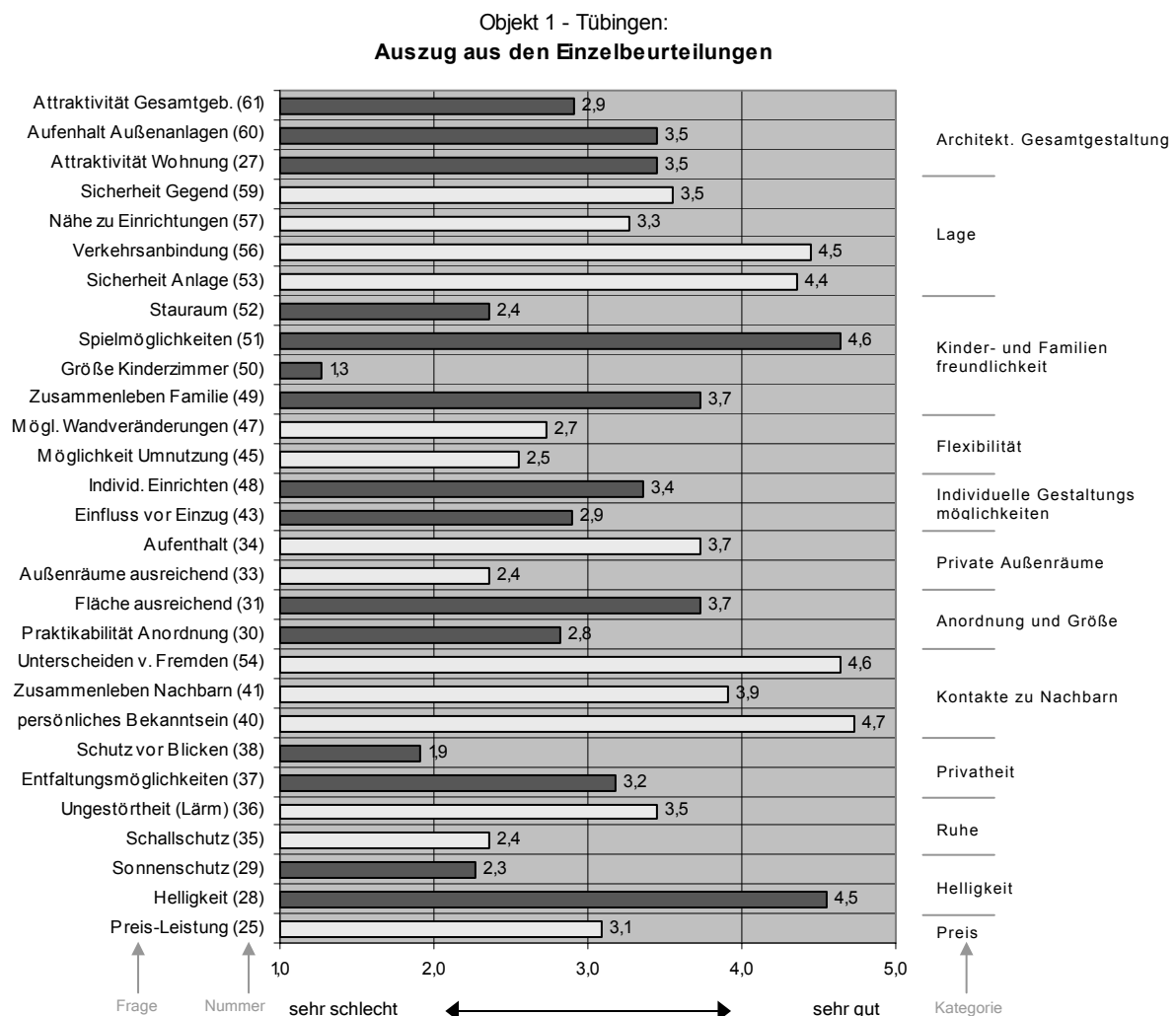


Abbildung 22: Reihenhäuser in Tübingen, Überblick der Einzelbeurteilungen
Eigene Darstellung



Preis-Leistungs-Verhältnis

Die Beurteilung des Preis-Leistungs-Verhältnisses bezieht sich auf die Antworten auf Frage 25 „Glauben Sie, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung gerechtfertigt ist?“. Obwohl die Preisgünstigkeit sowohl bei der Beurteilung durch die Preisjurys als auch bei der Bewohnerpriorität im Vordergrund stand, ist aus Abbildung 22 erkenntlich, dass die Beurteilung des Preis-Leistungsverhältnisses durch die Bewohner lediglich im mittleren Bereich (Frage 25: Wert 3,1) liegt.

Der Kaufpreis der Reihenhäuser lag je nach Quadratmeteranzahl bei etwa 2.000 €/m² bis 2.500 €/m². Laut des für das Jahr der Gebäudefertigstellung geltenden Preisspiegels für Immobilien (Verband Deutscher Makler 18.02.2005) liegt die Preisspanne für Reihenhäuser in Tübingen bei etwa 1.520 €/m² bei einfacher Lage und Ausstattung bis 3.350 €/m² bei überdurchschnittlicher Lage und Ausstattung.

Da es sich bei Tübingen-Lustnau nach Angaben der Bewohner um eine sehr beliebte Wohnlage handelt und diese Lage eine große Rolle bei der Auswahl des Hauses vor dem Einzug gespielt hatte, wird von einer überdurchschnittlichen Lage ausgegangen. Auch die Ausstattung der Reihenhäuser wurde von den Bewohnern mit dem Wert 3,8 als gut beurteilt. Somit dürfte der reale Kaufpreis dieser Reihenhäuser, der sich im durchschnittlichen Bereich bewegt, in Hinblick auf die gute Lage und Ausstattung als günstig einzuschätzen sein. Dennoch geben die Bewohner an, das Preis-Leistungs-Verhältnis sei in ihren Augen nur durchschnittlich.

Helligkeit

An dieser Stelle werden die Bewohnerurteile zum Kriterium „Helligkeit“ dargestellt. Zu diesem Zweck dienen die Antworten der Bewohner auf die Fragen 28 („Halten Sie Ihre Wohnräume für ausreichend hell?“) und 29 („Bietet die Wohnung ausreichend Sonnenschutz?“). Die Ergebnisse sind ebenfalls dem Diagramm in Abbildung 22 abzulesen.

Die Helligkeit der Räume, die bei den Bewohnern eine sehr hohe Priorität (4,8) genießt (s. 3.3.1.1), wird als sehr hoch empfunden (Frage 28: Wert 4,5) und wird von vielen Bewohnern als großer Pluspunkt betrachtet. Dagegen fällt die Beurteilung des Sonnenschutzes eher negativ aus (Frage 29: Wert 2,3). Der Grund hierfür liegt nach Angaben der Bewohner darin, dass die raumhohen massiven Faltläden den einzigen Sonnenschutz darstellen und sich nicht vom Innenraum aus betätigen lassen. Zum Öffnen und Schließen der Läden müssen die ebenfalls raumhohen Fenster vollständig geöffnet werden und behindern somit eine Möblierung in diesem Bereich. Dies wurde von fast allen Bewohnern stark kritisiert.



Ruhe

Die Beurteilung des Schallschutzes (Frage 35 „Nehmen Sie in Ihrer Wohnung Geräusche der Nachbarn wahr?“) fällt mit dem Wert 2,4 eher negativ aus¹⁵. Fast alle Bewohner behaupteten, die Schritte der direkt angrenzenden Nachbarn auf deren Wohnungstreppe wahrnehmen zu können. Trotz dieser deutlichen Bemängelung des Schallschutzes geben die Bewohner an, sich nicht allzu sehr davon gestört zu fühlen: die Ungestörtheit (Frage 36) wird mit 3,5 bewertet. Auch in der Priorität der Bewohner liegt das Kriterium „Ruhe“ mit 3,5 nur an zweitunterster Stelle (s. 3.3.1.1).

Privatheit

Eine der schlechtesten Bewertungen erfährt die Wohnanlage in der Kategorie „Privatheit“. Während die Bewohner zumindest noch glauben, in ihrer freien Entfaltung nicht allzu sehr beeinträchtigt zu sein (Frage 37: Wert 3,2), fühlen sie sich vor Blicken der Nachbarn nur unzureichend geschützt (Frage 38: Wert 1,9), da die Fenster sehr groß sind und der Abstand der Gebäudereihen zueinander eher gering ist. Die Dichte der Anlage wird von vielen Bewohnern vor allem in Hinblick auf diese mangelnde Privatheit als zu hoch empfunden. Frage 40 „Kennen Sie Ihre Nachbarn persönlich?“ wurde bei diesem Objekt von den Bewohnern durchschnittlich mit dem Wert 4,7 sehr positiv und somit deutlich höher als bei den anderen Objekten beantwortet. Dieser hohe Grad des persönlichen Bekanntseins wird von den Bewohnern einerseits positiv betrachtet, von anderen aber auch als mangelnde Privatheit gewertet.

Auch zwischen den privaten Gärten und Terrassen, die den Bewohnern zur Verfügung stehen, sei kein ausreichender Sichtschutz vorhanden und somit viel zu wenig Privatsphäre geboten. In diesem Zusammenhang wurde die strenge Geradlinigkeit der Gebäudereihen kritisiert, während eine leichte Versetzung der Häuser zueinander bei einigen Bewohnern größeren Zuspruch gefunden hätte. Die hohen Fensterläden, die von den Architekten u. a. als Sichtschutz konzipiert waren, erfüllen in den Augen der Bewohner diesen Zweck also nicht.

Kinder- und Familienfreundlichkeit

Die Kinder- und Familienfreundlichkeit wird bei diesem Objekt sowohl von den Preisjurs als auch von den Bewohnern als besonders bedeutsam hervorgehoben. Die

¹⁵ Da die Fragestellung negativ formuliert war, wurden die ermittelten Einzelwerte von der Verfasserin bei der Auswertung an der Achse 3 „gespiegelt“. Somit wurde aus dem Wert 1 der Wert 5, aus dem Wert 2 der Wert 4 und umgekehrt.



Beurteilung des Kriteriums „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ durch seine Bewohner wird daher im Folgenden näher ausgeführt.

Wie aus Abbildung 22 ersichtlich ist, wird von den Befragten in erster Linie der Platzmangel in den Kinderzimmern beklagt (Frage 50: Wert 1,3). Dies liegt nach Aussagen der Bewohner aber nicht nur an der entsprechenden Quadratmeteranzahl (etwa 9 m²), sondern vor allem an der zusätzlichen Einschränkung der vorhandenen Fläche durch eine in allen südlich gelegenen Kinderzimmern frei im Raum positionierte Stütze. Da das Türblatt beim Öffnen der Tür nur knapp 1 cm von dieser Stütze entfernt ist, bestünde zudem eine erhebliche Verletzungsgefahr für die Hand. Auf Abbildung 23 ist diese Stütze im Kinderzimmer dargestellt, wobei das Foto bei bereits halb geöffneter Tür aufgenommen wurde.



Abbildung 23: Reihenhäuser in Tübingen, Stütze im Kinderzimmer
Abbildung 24: Reihenhäuser in Tübingen, eingeschränkte Möblierungsmöglichkeit
Eigene Aufnahmen

Zudem ließe sich in allen Räumen der Bereich vor dem Fenster nicht möblieren, da dieses raumhoch ist und zum Öffnen und Schließen erheblich Raum in Anspruch nimmt. Dies mache eine Standardmöblierung der ohnehin kleinen Kinderzimmer unmöglich. Die einzige Möglichkeit, die Kinderzimmer einzurichten, sei die Positionierung des Schreibtisches im Abstand von etwa 1m vom Fenster, wodurch ein enormer Flächenverlust entstände (Abbildung 24).

Auch der Stauraum für Gegenstände wie Kinderwagen oder Fahrräder wurde als unzureichend eingestuft (Frage 52: Wert 2,4). Einige Bewohner bemängelten vor allem den fehlenden Stauraum in der Küche. Ein Großteil der Küchengeräte müsse im Keller aufbewahrt werden, etwa 30 - 50 „Kellergänge“ pro Tag seien daher keine Seltenheit. Diese Platzprobleme wirken sich offensichtlich dennoch nicht negativ auf das Zusammenleben in der Familie aus, da das Zusammenleben in der Familie (Frage 49) mit dem Wert 3,7 noch positiv beurteilt wurde. Ebenso erfahren die



Spielmöglichkeiten für Kinder in der näheren Umgebung der Anlage eine sehr positive Bewertung (Frage 51: Wert 4,6) durch die Bewohner.

Schließlich wurde noch kritisch angemerkt, dass es nach Fertigstellung der Anlage keine Rampen für Kinderwagen an den von den Parkplätzen zu den Haustüren führenden Außentreppen (Abbildung 25) gegeben habe und diese erst nachträglich von den Bewohnern angebracht worden seien. Diese zudem noch sehr steilen Außentreppen werden von den Bewohnern daher keineswegs als familienfreundlich, noch weniger als altersgerecht eingestuft.



Abbildung 25: Reihenhäuser in Tübingen, Außentreppe

Abbildung 26: Reihenhäuser in Tübingen, Fassadengestaltung
Eigene Aufnahmen

Architektonische Gesamtgestaltung

Die Außengestaltung der Reihenhäuser wird hauptsächlich durch die farblich auffallenden, raumhohen Faltläden bestimmt (Abbildung 26). Diese sind für fast alle Bewohner nicht nur lediglich durchschnittlich attraktiv (Frage 61: Wert 2,9), wie der Übersicht in Abbildung 22 zu entnehmen ist, sondern in vieler Hinsicht ein großes Ärgernis. Viele Bewohner beklagten, dass die Außengestaltung bei den Architekten eine deutlich höhere Priorität als die Funktionalität im Innenraum eingenommen habe. Ein Bewohner merkte im Fragebogen an: „*Starker Drang der Architekten, Außenwirkung in ihrem Sinne zu gestalten, auch wenn unfunktional.*“ Dies wurde von den Bewohnern in erster Linie auf den Raumverlust durch die raumhohen Fenster und Faltläden bezogen. Um so bemerkenswerter ist daher, dass die Gestaltung von den Bewohnern nur als durchschnittlich attraktiv bewertet wird.

Während in den ursprünglichen Plänen, die den Kaufinteressierten vorgestellt worden waren, noch die Einrichtung von eigenen Garagen vorgesehen gewesen wären,



stunden den Bewohnern nun lediglich Carports zur Verfügung. Die Garagen seien nach Angaben der Bewohner aus finanziellen Gründen den Faltläden „zum Opfer gefallen“, auf die von den Architekten größerer Wert gelegt worden sei. Dies fand eine starke Missbilligung der Bewohner. Den Fragebögen war als Kommentar eines Bewohners zudem zu entnehmen: „*Vielfache Abweichungen der Bauausführungen von den ersten Plänen zum Nachteil der Erwerber.*“

Bei den meisten Bewohnern handelt es sich um Käufer, die von Beginn der Planung an bekannt waren und somit ein Recht auf die Berücksichtigung ihrer Interessen hätten. Da diese zudem durch „Selbsthilfe am Bau“ (s. 3.2.1.1) wesentlich zur Umsetzung des Projekts beigetragen haben, ist die geringe Miteinbeziehung der Bewohnerwünsche umso unverständlicher.

Des Weiteren sei die Anbringung der Faltläden in äußerst mangelhafter Qualität erfolgt. Bei starkem Wind seien die Läden in zwei Fällen bereits herabgestürzt und stellen somit eine hohe Gefahrenquelle dar. „Sorgfältig und sauber geplante und ausgeführte Details“, wie sie die Preisjury lobend erwähnt, können die Bewohner jedenfalls nicht erkennen.

3.3.1.3 Semantisches Differential

An dieser Stelle werden als Ergänzung der bisherigen Ausführungen die Ergebnisse der Befragung mittels des semantischen Differentials aufgeführt. Es wurde hierbei eine Aufteilung der Befragung in die Bewertung der Einzelwohnungen und die der Gesamtanlage vorgenommen. Zuerst werden die Ergebnisse der Wohnungen dargestellt, darauf folgen die Ergebnisse der Gesamtanlage.

Die zusammengehörigen Adjektivpaare werden an den beiden senkrechten Achsen gegenüberliegend dargestellt. Je näher sich der jeweilige Wert an einem Adjektiv befindet, desto klarer wird die betreffende Eigenschaft dem Gebäude zugewiesen. Liegt ein Wert in diesem Diagramm über drei, wird die auf der rechten Achse eingetragene Eigenschaft höher bewertet. Wenn der Wert niedriger als drei liegt, spielen die auf der linken Achse eingetragenen Adjektive eine wichtigere Rolle. Wenn also beispielweise der Wert des Eigenschaftspaares „altmodisch - modern“ 4,4 beträgt, wird das Gebäude als eher modern denn als altmodisch beurteilt. Abbildung 27 stellt die Beurteilung der Wohnungen (ohne die Gesamtanlage) mittels des semantischen Differentials dar.

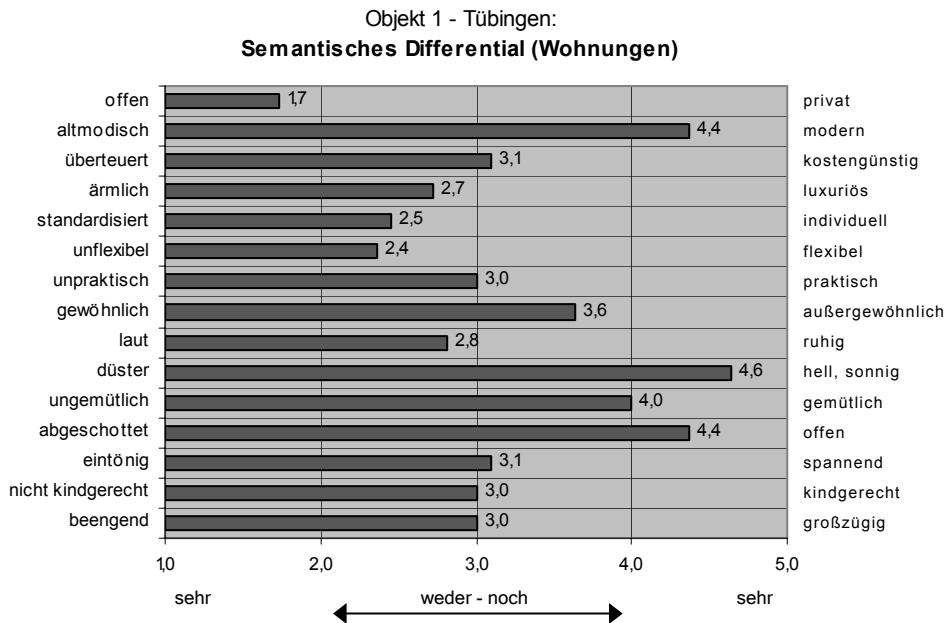


Abbildung 27: Reihenhäuser in Tübingen, semantisches Differential Wohnungen
Eigene Darstellung

Die besten Werte erreichen hier mit deutlichem Abstand die Eigenschaften hell/sonnig (4,6), modern (4,4) und offen (4,4). Hinsichtlich dieser Eigenschaften fällt die Beurteilung der Reihenhäuser also sehr positiv aus. Die Helligkeit der Wohnungen, die in der Priorität der Bewohner eine vorrangige Stelle einnimmt, wird von den Bewohnern somit auch am höchsten bewertet. Hier ist also eine hohe Übereinstimmung von Bewohnerpriorität und Bewohnerurteil festzustellen.

Die „Gemütlichkeit“ der Wohnungen wird hoch beurteilt (4,0), was nach Aussagen einiger Bewohner vor allem auf die häufige Verwendung des Materials Holz im Innenraum zurückzuführen ist.

Dagegen fällt das Urteil hinsichtlich der Großzügigkeit der Wohnungen nur mittelmäßig aus (3,0), obwohl in der Jurybegründung von einer „erstaunlich großzügigen Raumwirkung“ die Rede war. Des Weiteren liegen die Eigenschaften „kindgerecht“ und „preisgünstig“, die bei dieser Anlage sowohl in den Augen der Architekten als auch der Bewohner die wichtigsten Kriterien darstellen, mit 3,0 bzw. 3,1 nur im mittleren Bereich. Auffallend ist vor allem die niedrige Beurteilung in Hinblick auf die Privatheit (1,7), aber auch die Flexibilität (2,4) und Individualität (2,5) der Wohnungen. Diese gelten demnach als eher offen denn als privat, als standardisiert und unflexibel.

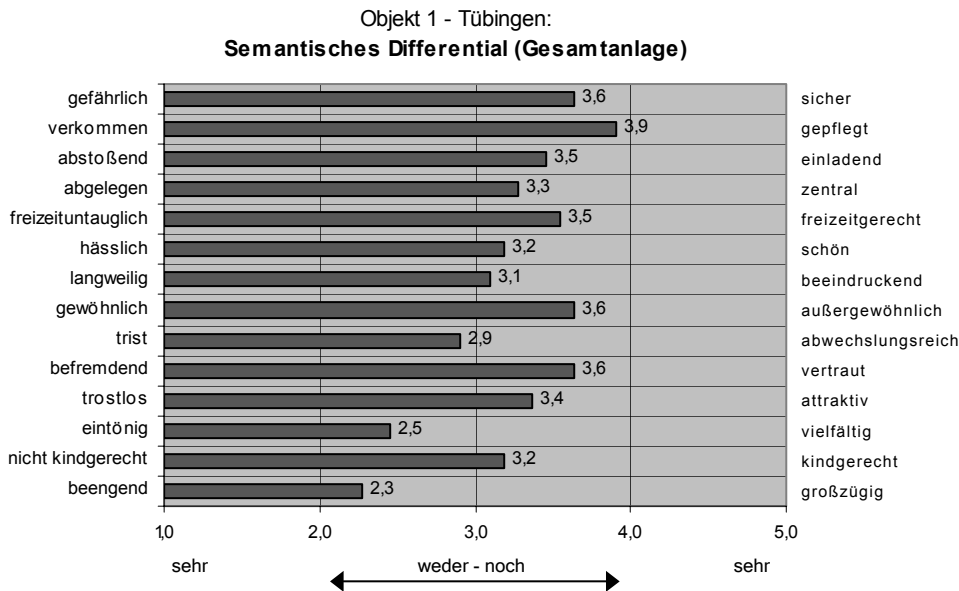


Abbildung 28: Reihenhäuser in Tübingen, semantisches Differential Gesamtanlage
Eigene Darstellung

Bei der Beurteilung der Gesamtanlage (Abbildung 28) erreichen die Eigenschaften gepflegt (3,9), sicher (3,6), außergewöhnlich (3,6) und vertraut (3,6) die höchsten Werte, diese liegen allerdings nur im leicht positiven Bereich zwischen 3 und 4. Die Anlage wird dagegen als beengend (2,3), eintönig (2,5) und etwas trist (2,9) wahrgenommen. Dies ist vor allem von Bedeutung, da von den Architekten offenbar besonderer Wert auf die Fassadengestaltung gelegt worden war, um für Lebendigkeit und Abwechslung zu sorgen. Das Ziel der Architekten deckt sich daher diesbezüglich nicht mit der Bewertung durch die Nutzer.

Die von den Preisjurs besonders hervorgehobene Eigenschaft „kindgerecht“ liegt ebenso wie in der Beurteilung der Wohnungen auch im Hinblick auf die Gesamtanlage mit dem Wert 3,2 nur im mittleren Bereich, wobei auf Grund des Urteils der Preisjury eine deutlich positivere Bewertung zu erwarten wäre.

3.3.1.4 Zufriedenheit

Das folgende Diagramm stellt die Antworten auf verschiedene Fragen bezüglich der Wohnzufriedenheit dar. Neben der konkreten Frage nach der Zufriedenheit, die am Anfang des Fragebogens positioniert wurde, wurden die beabsichtigte Wohndauer, die Empfehlung der Wohnanlage an Freunde oder Verwandte und die Absicht, sich



bei einem eventuellen Umzug wieder eine ähnliche Wohnung suchen zu wollen, zur Beurteilung der Zufriedenheit herangezogen. Aus diesen Angaben wurde ein Durchschnittswert zur Wohnzufriedenheit (grüner Balken) gebildet, da laut Flade (s. Kapitel 2.2.3.4) durch das Bilden eines Mittelwerts dieser Fragen eine „zuverlässige“ Aussage über die Wohnzufriedenheit getroffen werden kann. Am Ende des Fragebogens wurde die Zufriedenheit erneut mit der „Wiederholungsfrage“ „Wie beurteilen Sie zusammenfassend Ihre Gesamtsituation?“ (Frage 66) ermittelt und somit die Ausgangsfrage in ihrem Aussagewert überprüft.

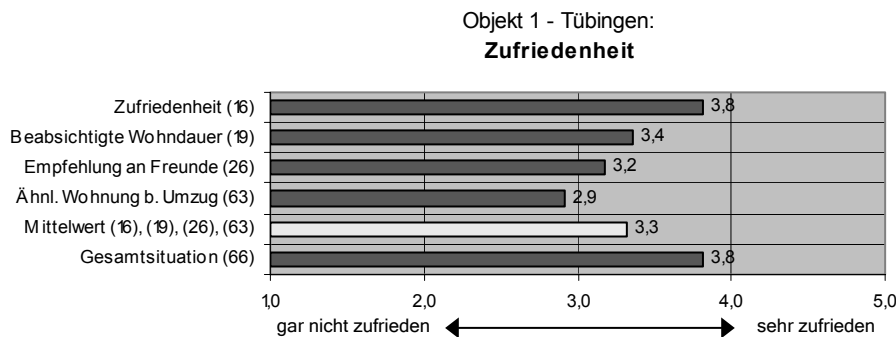


Abbildung 29: Reihenhäuser in Tübingen, Bewohnerzufriedenheit
Eigene Darstellung

Die durchschnittliche Zufriedenheit der Bewohner liegt mit 3,3 im leicht positiven Bereich.

Die erste Frage nach der Wohnzufriedenheit wird von den Bewohnern mit dem Wert 3,8 beantwortet. Die darauf folgenden Fragen werden dagegen zunehmend niedriger bewertet. Dennoch ergibt die Wiederholungsfrage nach der Wohnzufriedenheit am Ende des Fragebogens den gleichen Wert wie die Ausgangsfrage (3,8). Die Auseinandersetzung der Bewohner mit den unterschiedlichen Aspekten zu ihrer Wohnsituation änderte also die ursprünglich getroffene Bewertung nicht.

3.3.1.5 Anmerkungen

Das größte Ärgernis stellt für die Bewohner dieser Anlage dar, dass in ihren Augen von Seiten der Architekten zu starker Wert auf die äußere Erscheinung der Reihenhäuser gelegt wurde, worunter die Praktikabilität und die Detailqualität der Häuser gelitten hätten.



Die Hauptgründe für die Auswahl eines dieser Reihenhäuser hatte für die Befragten der günstige Preis (genannt von 72,7 % der Befragten) und die Lage (genannt von 63,6 % der Befragten) dargestellt. Die relativ hohe Zufriedenheit der Bewohner ist daher auf deren Überzeugung zurückzuführen, innerhalb ihres eingeschränkten finanziellen Rahmens ein eigenes Haus in sehr guter Lage erworben zu haben.

Als möglichen Grund für einen eventuellen Umzug nannten 45,5 % der Bewohner den eingeschränkten Platz. 89 % der Bewohner dieser Reihenhäuser würden das Leben in einem Einfamilienhaus bevorzugen. Als Hauptgründe für diesen Wunsch wurden von 60 % derjenigen ebenso der Wunsch nach mehr Platz und von ebenfalls 60 % der Befragten der Wunsch nach mehr Privatheit genannt.



3.3.2 Objekt 2: Wohnhaus für junge Familien, Gerlingen

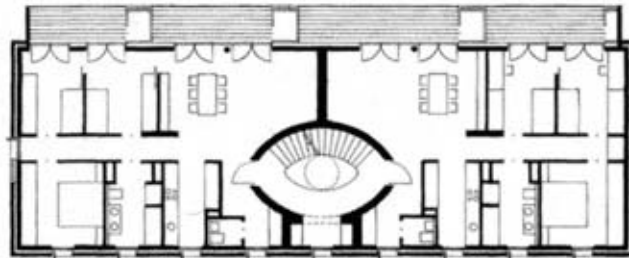


Abbildung 30: Wohnhaus in Gerlingen, Nordostansicht
Abbildung 31: Wohnhaus in Gerlingen, Grundriss 1. OG
Eigene Aufnahme / Quelle: BDA 2003,65

Dieses dreigeschossige Wohngebäude umfasst insgesamt sechs Wohnungen, die jeweils aus zwei Kinderzimmern, einem Elternschlafzimmer, Bad, Küche und einem offenen Wohnbereich bestehen (Abbildung 31).

Das Wohngebäude erhebt laut Architekten vor allem den Anspruch auf räumliche Großzügigkeit. Es wird versucht, durch verschiedene Maßnahmen wie z. B. große Loggien mit großzügiger Verglasung und ein ungewöhnlich gestaltetes Treppenhaus trotz des knappen Raums den Eindruck einer bescheidenen, beengten Etagenwohnung zu vermeiden. Gleichzeitig sollten für die Bewohner in vieler Hinsicht ausreichend Aneignungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Ein weiterer Schwerpunkt des Entwurfs liegt in der Kinderfreundlichkeit. Das Gebäude ist vor allem für junge Familien konzipiert. Besonders die Kinderzimmer besäßen laut der Architekten daher gute Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt würden den Familienmitgliedern sowohl Kommunikations- als auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten geboten. Im Außenbereich böten sich ausgedehnte Spielmöglichkeiten für Kinder.

In der Begründung der Preisjury wird vor allem die zeitgemäße architektonische Gestaltung und die gute Detailqualität hervorgehoben.

Die Auswertung dieses Gebäudes und auch der nachfolgenden Objekte erfolgen, wie bereits erwähnt, analog zu dem vorherigen Beispiel „Tübingen“, weshalb im Folgenden auf eine ebenso ausführliche Erläuterung der Auswertungen verzichtet wurde.



3.3.2.1 Bewohnerpriorität

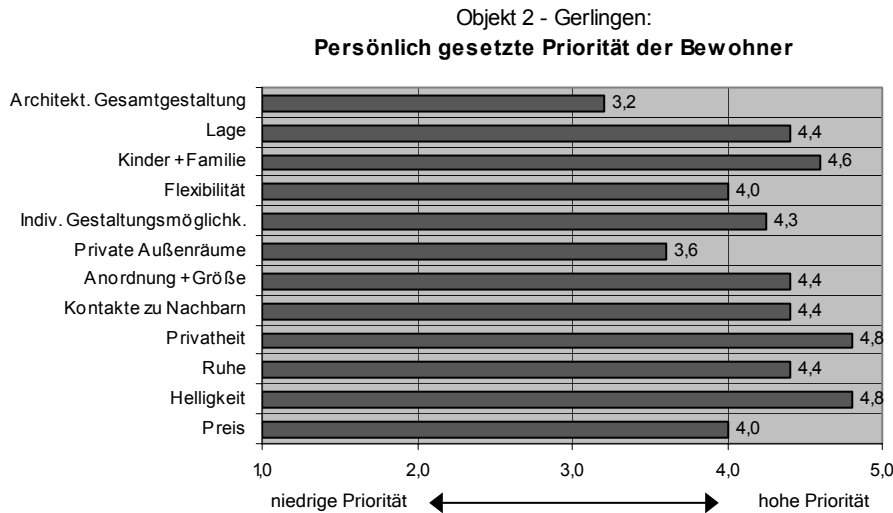


Abbildung 32: Wohnhaus in Gerlingen, Bewohnerpriorität
Eigene Darstellung

Wie aus Abbildung 32 ersichtlich ist, erreichen die Kategorien „Privatheit“ (4,8) und „Helligkeit“ (4,8) die höchsten Werte. In der Priorität der Bewohner dieses Gebäudes stehen diese beiden Kriterien also an erster Stelle. Dicht darauf folgt die Kategorie „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ (4,6). Hier ist eine Übereinstimmung der Priorität mit den Zielen der Architekten festzustellen, die ebenfalls starken Wert auf die Kinderfreundlichkeit gelegt hatten. An letzter Stelle in der Priorität liegt mit dem Wert 3,2 die architektonische Gesamtgestaltung, die von den Architekten und von der Preisjury besonders hervorgehoben worden war. Ähnlich wie bei dem bereits vorausgehend dargestellten Objekt spielt diese auch hier in der Bewohnerpriorität eine eher untergeordnete Rolle. Ebenso werden auch hier alle Kategorien überhalb drei eingeordnet und somit als eher wichtig eingestuft.

3.3.2.2 Beurteilung der Kategorien

Helligkeit

Die Helligkeit (Frage 28), die in der Bewohnerpriorität neben der Privatheit an oberster Stelle steht, wird von den Befragten mit dem Wert 3,8 positiv beurteilt (s. Abbildung 33). Dagegen erreicht die Beurteilung des Sonnenschutzes (Frage 29) nur den Wert 1,2. Der Sonnenschutz wird von den Bewohnern also als sehr mangelhaft



eingestuft. Fast alle Befragten gaben den mangelnden Sonnen- und Sichtschutz als eines der wichtigsten Negativkriterien in der Bewertung ihrer Wohnsituation an („keine richtigen Rollläden“). Das Vorhandensein von Rollläden spielt also eine bedeutende Rolle in der Beurteilung der Wohnungen durch die Bewohner.

Der Schutz vor unerwünschten Blicken (Frage 38) wird von den Bewohnern mit dem Wert 4,0 trotz fehlender Rollläden als positiv gewertet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Bewohner einen innenliegenden Sicht- und Sonnenschutz eigenhändig anbringen können, einen außen liegenden Schutz dagegen nicht.

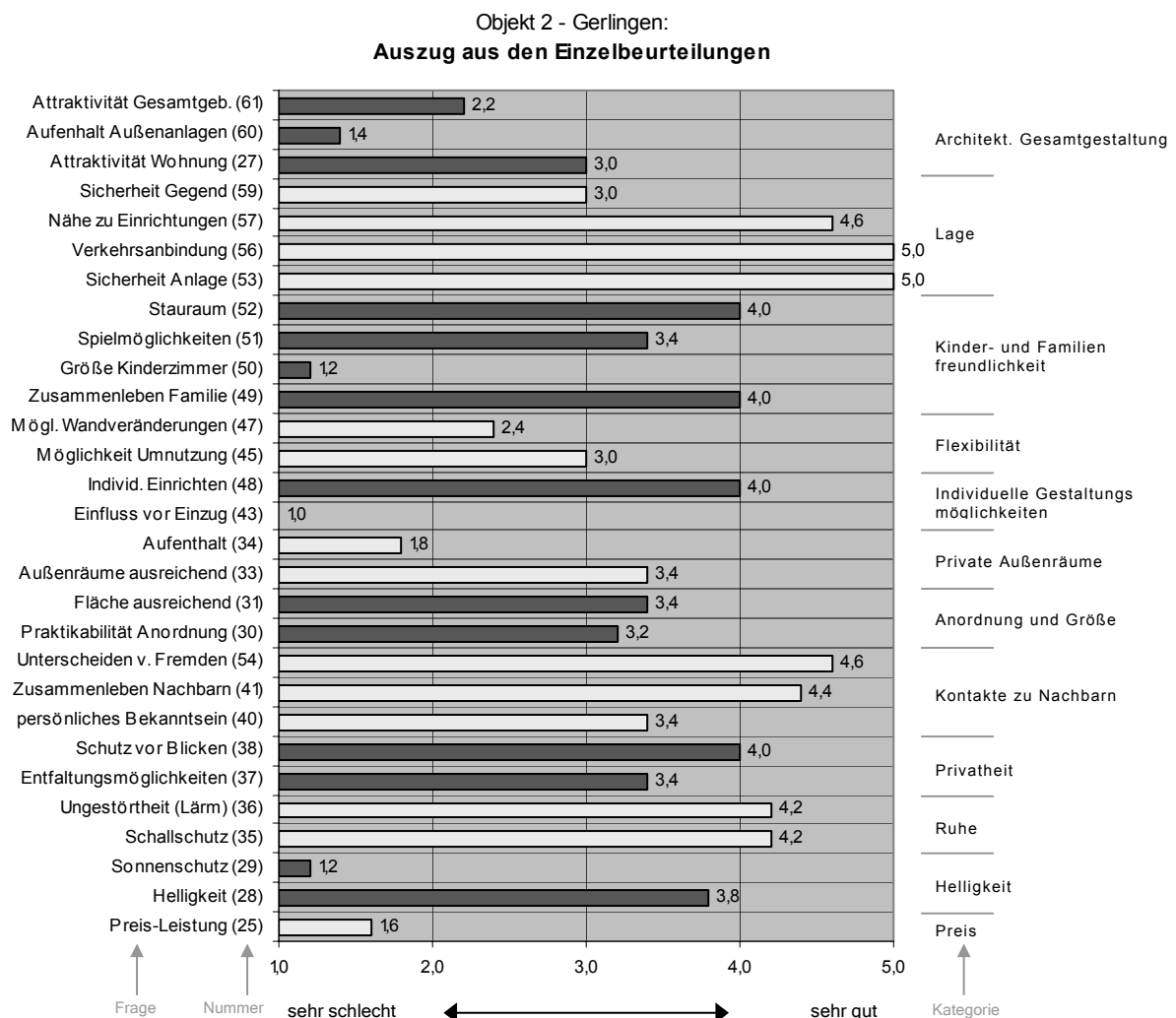


Abbildung 33: Wohnhaus in Gerlingen, Überblick der Einzelbeurteilungen
Eigene Darstellung



Private Außenräume

Die privaten Außenräume liegen in der Priorität der Bewohner eher an hinterer Stelle, von den Architekten wird die Qualität der Loggien jedoch ausdrücklich betont und als wichtiger Bestandteil des Entwurfskonzepts betrachtet.

Frage 33 ergibt, dass die Loggien von den Bewohnern zwar hinsichtlich ihrer Größe als überdurchschnittlich (Wert 3,4) beurteilt, allerdings nur ungern benutzt werden (Frage 34: Wert 1,8). Dies liegt nach Angaben einiger Bewohner in erster Linie an der unschönen Aussicht und der Ruhestörung auf Grund der direkten Nähe einer Tankstelle (Abbildung 34). Zudem sei es den Bewohnern von Seiten der Architekten nicht gestattet worden, an den Loggien Markisen anzubringen. Lediglich die in den Augen eines Bewohners „unansehlichen“ Vorhänge dienen nun als Sonnen- und Sichtschutz. Die Loggien seien im Sommer daher kaum nutzbar, da sie sich stark überhitzten.

Diese Aussagen stehen in deutlichem Kontrast zu der Aussage der Architekten, die Loggien böten „allen Bewohnern die Möglichkeit viel Zeit in diesen geschützten Freibereichen zu verbringen“. Die Bereitschaft der Bewohner, ihre Zeit in diesen Bereichen zu verbringen, ist im Gegenteil sehr gering.



Abbildung 34: Wohnhaus in Gerlingen, Südwestansicht mit Loggien
Abbildung 35: Wohnhaus in Gerlingen, Straßenansicht
Eigene Aufnahme

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Die von den Architekten angegebenen hohen Möglichkeiten der individuellen Gestaltung innerhalb der Wohnräume werden auch von den Bewohnern bestätigt und positiv wahrgenommen (s. Abbildung 33). Der erreichte Wert bei der Frage nach den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten (Frage 48) beträgt 4,0.

Vor seinem Einzug konnte dagegen keiner derjenigen Bewohner, die direkt nach der Fertigstellung des Gebäudes einzogen, Einfluss auf die Gestaltung und Organisation der Wohnung ausüben (Frage 43: Wert 1,0).



Architektonische Gesamtgestaltung

Die architektonische Gestaltung der Wohnungen und der Gesamtanlage war von der Preisjury besonders gelobt worden. Dagegen werden die Wohnungen von den Befragten in ihrer architektonischen Gestaltung lediglich als durchschnittlich attraktiv empfunden (Frage 27: Wert 3,0). Noch negativer wird die Gestaltung des Gesamtkomplexes beurteilt (Frage 61: Wert 2,2). Bei den Bewohnern liegt die architektonische Gestaltung in der Priorität zudem an letzter Stelle. Diese Ergebnisse stehen im Kontrast zu den Aussagen der Architekten und der Preisjury, die vor allem die architektonische Gestaltung des Gebäudes positiv hervorheben.

Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung ist also wie bereits beim vorherigen Objekt eine große Diskrepanz zwischen Architekten und Nutzern festzustellen. An dieser Stelle soll angemerkt werden, dass dieses Gebäude in der Stadt Gerlingen nach Angaben der Bewohner und eines Passanten als „das Gefängnis“ bekannt ist. Eine Bereicherung des Ortes, wie von der Preisjury erwartet wird, scheinen die Befragten nicht zu erkennen. Zudem ist ein Gebäude, das als „Gefängnis“ bezeichnet wird und dadurch implizit mit einem Image des sozialen Abstiegs und Scheiterns behaftet ist, kaum dazu geeignet, zu einer besseren Akzeptanz und einer höheren Attraktivität von verdichtetem Wohnen beizutragen.

Dieses Gebäude ist das einzige aller in dieser Evaluation untersuchten Objekte, in dem keiner der Bewohner angibt, „so lange wie möglich“ in diesem Gebäude wohnen zu wollen (Frage 19).

In der Beurteilung durch die Preisjury ist zudem von einer „hervorragenden Verarbeitungsqualität“ die Rede. Dagegen beklagen sich die Bewohner über angeblich seit Jahren nicht beseitigte Mängel, über Zugluft durch undichte Fenster und Türen, Überhitzung im Sommer und zu kalten Räumen im Winter.

Des Weiteren ist aus Abbildung 33 abzulesen, dass sich die Bewohner nur sehr ungern in den Außenanlagen des Gebäudes aufhalten (Frage 60: Wert 1,4), obwohl die Architekten eine „sorgfältig geplante Freiflächengestaltung“ in Aussicht gestellt hatten.



Kinder und Familienfreundlichkeit

Wie ebenfalls aus Abbildung 33 ersichtlich ist, wird die Größe der Kinderzimmer von den Befragten als viel zu gering empfunden (Frage 50: Wert 1,2). Dennoch scheinen sich daraus für das Zusammenleben der Familienmitglieder keine Konflikte zu ergeben, da das Zusammenleben in der Familie (Frage 49) mit dem Wert 4,0 positiv beurteilt wurde.

Die Entwurfserläuterung der Architekten hatte eine „Freiflächengestaltung mit integriertem Kinderspielbereich“ versprochen. Die Beurteilung der Spielmöglichkeiten für Kinder (Frage 51) durch die Bewohner liegt mit dem Wert 3,4 im leicht positiven Bereich. Der „integrierte Kinderspielbereich“ besteht bisher lediglich aus einem Sandkasten.

3.3.2.3 Semantisches Differential

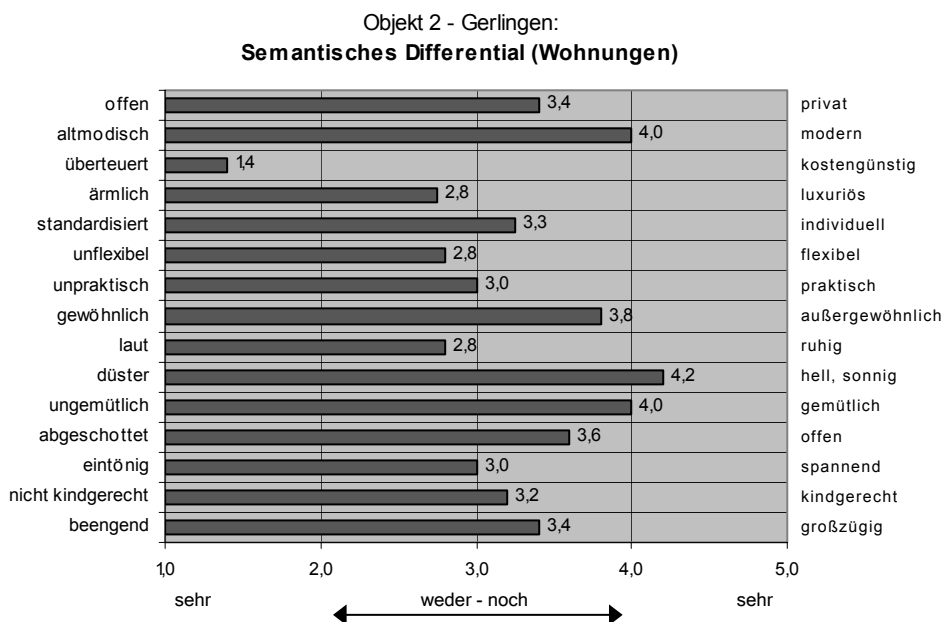


Abbildung 36: Wohnhaus in Gerlingen, semantisches Differential Wohnungen
Eigene Darstellung

In Abbildung 36 werden die Ergebnisse des semantischen Differentials hinsichtlich der Wohnungen dargestellt. An vorderster Stelle liegen die Werte der Eigenschaften hell/sonnig (4,2), „modern“ (4,0) und „gemütlich“ (4,0). Auch die Eigenschaften „außergewöhnlich“ und „offen“, gefolgt von „großzügig“ liegen in der Beurteilung noch im positiven Bereich. Die Einschätzung der Architekten: „Großzügige Vergla-



sungen ermöglichen eine starke Außen-/Innenbeziehung und die verwendeten Materialien schaffen eine wohnliche Atmosphäre“ wird von den Bewohnern somit indirekt bestätigt.

Die Eigenschaft „großzügig“ wird dagegen nur mit dem Wert 3,4 beurteilt. Das implizite Ziel der Architekten, den Eindruck der Großzügigkeit zu erwecken, ist also nur ansatzweise erreicht worden.

Die in der Bewohnerpriorität weit oben angesiedelte Kategorie „Privatheit“ wird von den Bewohnern im semantischen Differential nur mit 3,4 („privat“) bewertet. Auch die in der Priorität weit oben liegende Kategorie „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ erfährt nur eine Beurteilung mit dem Wert 3,2 („kindgerecht“).

Mit deutlichem Abstand liegt die Eigenschaft „kostengünstig“ an letzter Stelle der Bewertung (1,4). Einige Bewohner bemerkten in den Fragebögen explizit, der Mietpreis sei völlig inakzeptabel. Die Miete liegt in diesem Fall bei etwa 1000 € bzw. 9,26 €/m² *warm*. Laut des zutreffenden Mietspiegels (Tettenborn 15.01.2005) liegt der durchschnittliche Mietpreis einer über 90 m² großen Wohnung bei guter Ausstattung und mittlerer Wohnlage (hier zutreffend) bei einem Mittelwert von 7,95 €/m² kalt. Abzüglich der Nebenkosten (detaillierte Angaben liegen nicht vor) scheint eine Warmmiete von 9,26 €/m² demnach nicht überteuert zu sein.

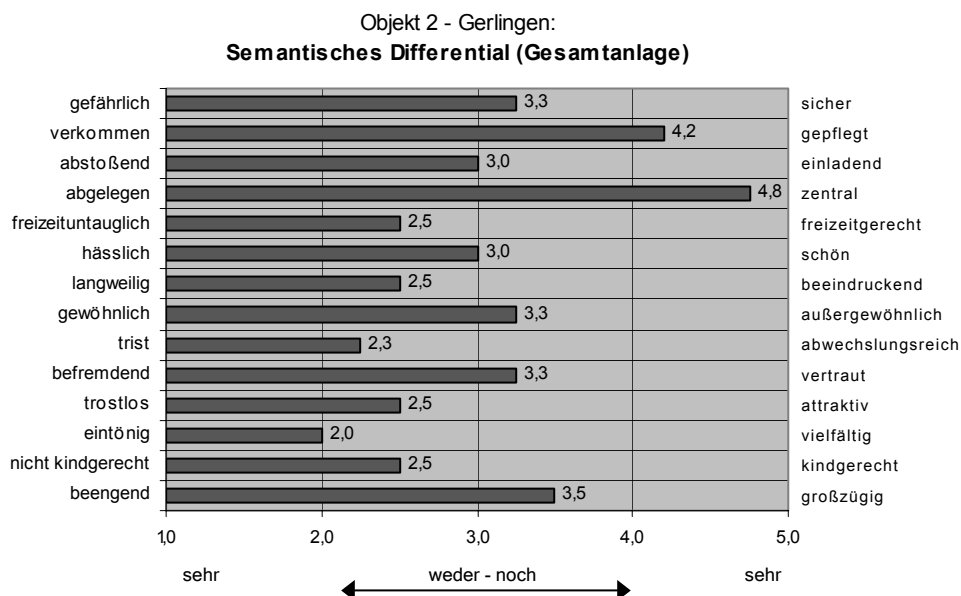


Abbildung 37: Wohnhaus in Gerlingen, semantisches Differential Gesamtanlage
Eigene Darstellung



Die Eigenschaften „zentral“ (4,8) und „gepflegt“ (4,2) treten in der Beurteilung der Gesamtanlage (Abbildung 37) besonders deutlich hervor. Die Anlage wird von den Bewohnern als sehr zentral und sehr gepflegt beurteilt. Mit großem Abstand folgt danach die Eigenschaft „großzügig“ mit dem Wert 3,5, die somit noch im „positiven“ Bereich liegt.

Dagegen können die Bewohner in der Gesamtanlage wenig Vielfalt oder Abwechslung erkennen. Während bei den Architekten noch von einer „spürbaren Abwechslung und Auflockerung der Fassade“ durch die Faltschiebeläden die Rede ist, erreichen die Eigenschaften „vielfältig“ (2,0) und „abwechslungsreich“ (2,3) die niedrigsten und somit „negativsten“ Werte in der Beurteilung durch die Bewohner.

3.3.2.4 Zufriedenheit

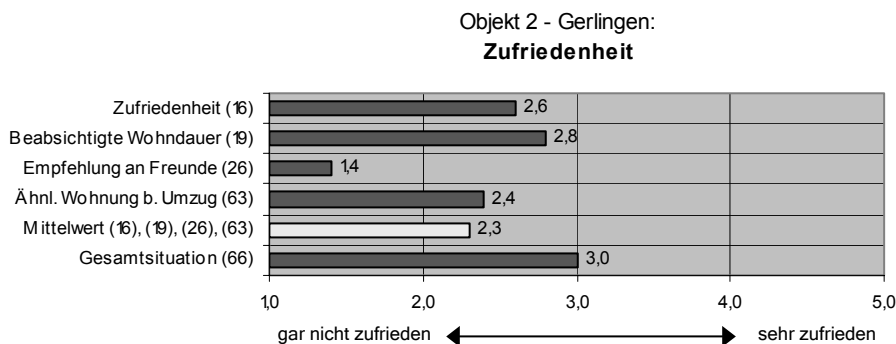


Abbildung 38: Wohnhaus in Gerlingen, Bewohnerzufriedenheit
Eigene Darstellung

Abbildung 38 stellt die Antworten der Bewohner auf die Fragen dar, die in Hinblick auf die Zufriedenheit gestellt wurden. Alle dabei erreichten Werte liegen unterhalb drei, also im „negativen“ Bereich. Im Mittelwert erreichen die Antworten den Wert 2,3, was eine geringe Zufriedenheit der Bewohner bedeutet.

Mit der Wiederholungsfrage am Ende des Fragebogens (Frage 66 „Wie beurteilen Sie zusammenfassend Ihre Wohnsituation?“) soll noch einmal die Zufriedenheit genauer ermittelt werden, nachdem die Bewohner sich eine Zeit lang mit den Fragen zu ihrer Wohnsituation beschäftigt haben. Bei dieser Frage wird ein höherer Wert als der des Durchschnittsurteils erreicht, die Bewohner geben die Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation abschließend mit dem Wert 3,0 etwas besser als am Anfang (Frage 16: Wert 2,6) an, jedoch immer noch nur durchschnittlich.



3.3.2.5 Anmerkungen

Die am häufigsten genannten Negativkriterien dieses Objekts waren der hohe Mietpreis, die Überhitzung der Loggien im Sommer, die fehlenden Rollläden und die architektonische Gestalt des Gesamtgebäudes. Als Grund für einen eventuellen Umzug wurde von 60 % der Befragten der in ihren Augen zu hohe Mietpreis angegeben.

Ebenfalls 60 % der in Gerlingen Befragten würden lieber in einem Einfamilienhaus leben. Davon versprechen sich diese Personen in erster Linie mehr Privatheit und mehr Selbstbestimmung.



3.3.3 Objekt 3: Wohnanlage in Ludwigsburg



Abbildung 39: Wohnanlage in Ludwigsburg, Südwestansicht
Abbildung 40: Wohnanlage in Ludwigsburg, Grundriss 2. OG
Eigene Aufnahme / Quelle: Schittich 2004, 165

Bei dieser Wohnanlage im Zentrum Ludwigsburgs handelt es sich um Sozialwohnungen. Dank der sorgfältigen Gestaltung und Materialwahl sei dies nach Angaben der Preisjury allerdings kaum zu erkennen.

Der Entwurf bietet laut der Architekten sowohl Großzügigkeit als auch Intimität. Die großen Fenster und die Variabilität der Grundrisse erzeugten eine hohe Helligkeit im Innenraum. Gleichzeitig sei durch eine Differenzierung der Außenbereiche in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche ein hoher Grad an Intimität erreicht worden. Insgesamt böte die Anlage sowohl hinsichtlich der Wohnungen als auch der Außenräume eine hohe Vielfalt, die ein Miteinander von unterschiedlichen Generationen und sozialen Gruppen ermögliche.

3.3.3.1 Bewohnerpriorität

Aus der Darstellung der Bewohnerpriorität in Abbildung 41 ist ersichtlich, dass die Kategorien „Anordnung und Größe“ und „Privatheit“ mit jeweils 4,5 die höchsten Werte erreichen. Auch die Kategorie „Helligkeit“ erreicht mit 4,4 einen sehr hohen Wert. Diesen Kategorien messen die Bewohner also die größte Bedeutung zu.

Als eher zweitrangig werden die Kategorien „Flexibilität“, „Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten“ und „Private Außenräume“ mit jeweils 3,7 betrachtet.

Auch hier ist auffallend, dass alle Werte der Bewohnerpriorität deutlich überhalb drei liegen, dass also keine der aufgelisteten Kategorien als unwichtig eingestuft wird.

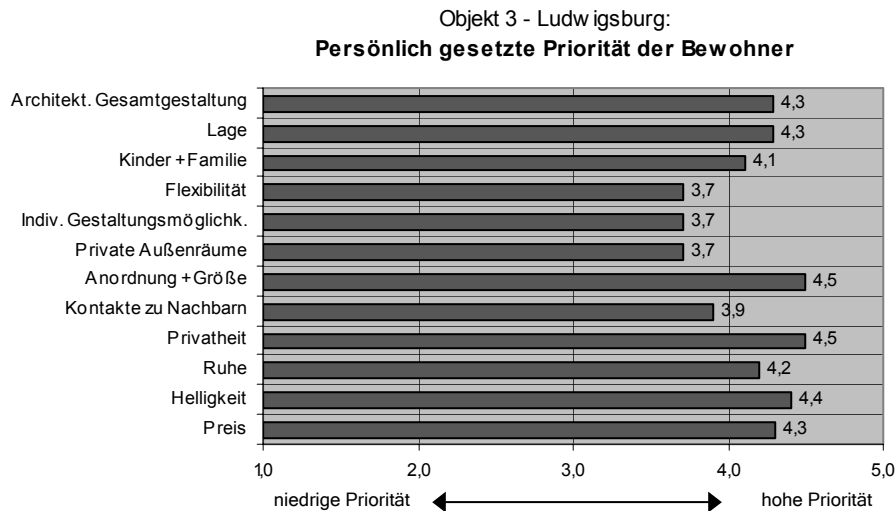


Abbildung 41: Wohnanlage in Ludwigsburg, Bewohnerpriorität
Eigene Darstellung

3.3.3.2 Beurteilung der Kategorien

Preis

Aus Abbildung 42 ist ersichtlich, dass die Frage nach dem Preis-Leistungs-Verhältnis (Frage 25) einen der niedrigsten Werte ergibt (2,0). Obwohl es sich um Sozialwohnungen handelt, betrachten die Bewohner den Mietpreis als übersteuert.

Die Betrachtung des Ludwigsburger Mietspiegels zeigt, dass eine 61- 90 m² große Wohnung eine Mietpreisspanne von 6,60 €/m² - 8,50 €/m² aufweist (vgl. Stadt Ludwigsburg 2004,4). Der Preis einer 75 m² großen Wohnung innerhalb des hier untersuchten Gebäudes liegt bei 6,62 €/m² *kalt*, befindet sich also an der Untergrenze der Preisspanne laut des Mietspiegels. Die Lage und die Ausstattung des Gebäudes wurden von den Bewohnern als gut bzw. durchschnittlich bewertet. Dennoch wird das Preis-Leistungs-Verhältnis von den Bewohnern als sehr schlecht bewertet, obwohl es sich in dieser Anlage um günstige Sozialwohnungen handelt und die Preisjury glaubt, dass die architektonische Qualität der Anlage die Qualität gewöhnlicher Sozialwohnungen bei weitem übertrifft.



Helligkeit

Seitens der Architekten wurde die Helligkeit der Wohnungen positiv hervorgehoben. Auch bei den Bewohnern besitzt die Helligkeit der Wohnung eine hohe Priorität. Die tatsächliche Bewertung dieser Kategorie durch die Bewohner ist in Abbildung 42 (Fragen 28 und 29) dargestellt. Danach erreicht die Helligkeit den Wert 3,2, liegt also nur im mittleren Bereich. Auch der Sonnenschutz wird mit 2,8 nur durchschnittlich bewertet.

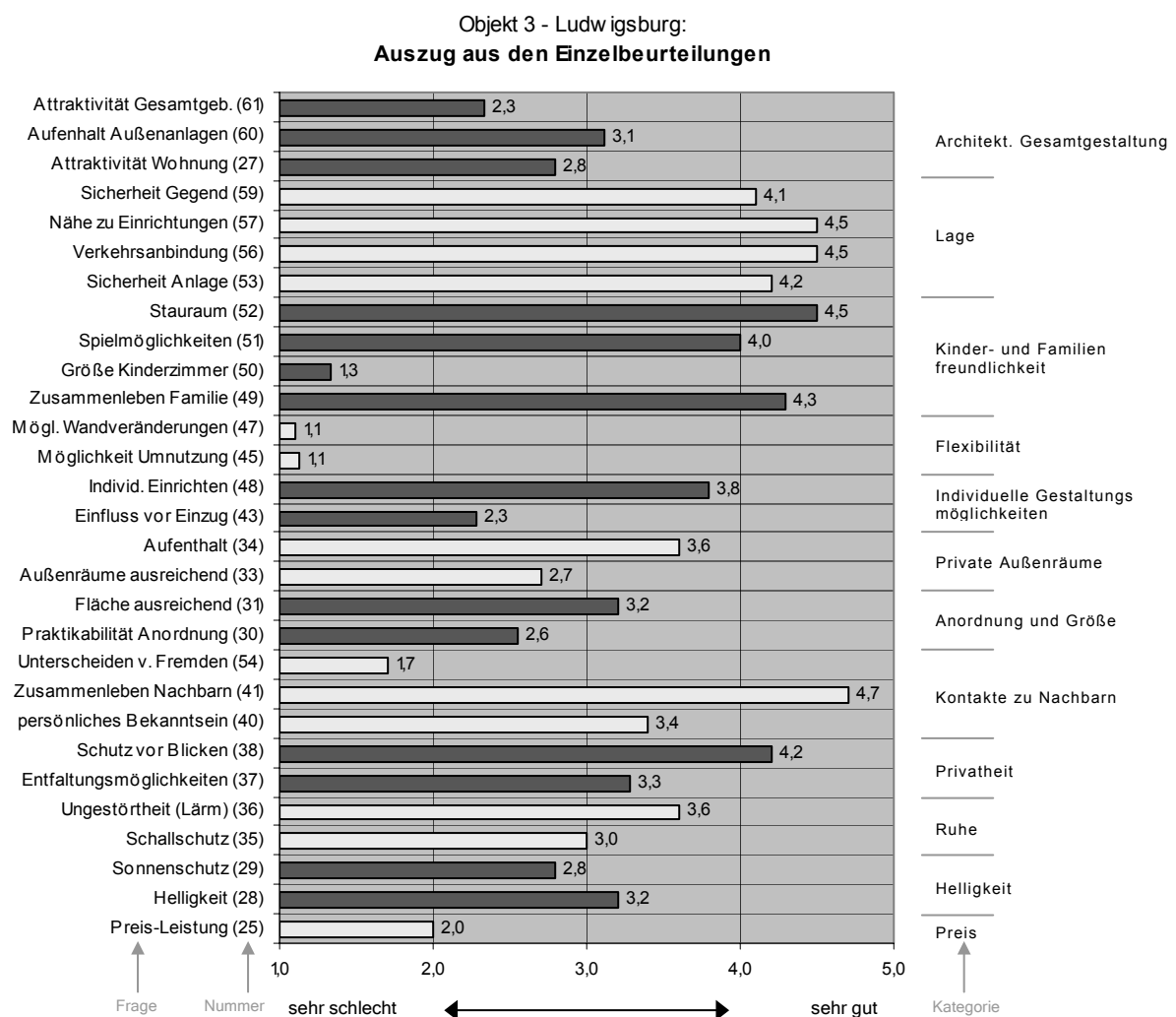


Abbildung 42: Wohnanlage in Ludwigsburg, Überblick der Einzelbeurteilungen
Eigene Darstellung



An dieser Stelle muss erwähnt werden, dass diese Beurteilung je nach Lage der Wohnung variiert. Vor allem die Bewohner der auf der Südseite gelegenen Wohnungen klagen über Verschattung der Wohnungen durch die hohen Bäume der Nachbarn. Dagegen empfinden die meisten Bewohner die Größe der Fenster als sehr großzügig. Dies entspricht dem Urteil der Preisjury, in dem von „großzügigen Fenstern“ die Rede ist.

Privatheit

Die Bewohnerurteile in der Kategorie „Privatheit“, die sowohl bei den Bewohnern eine hohe Priorität einnimmt als auch von den Architekten bzw. der Preisjury lobend erwähnt wird, erfolgt durch die Fragen 37 und 38.

Abbildung 42 lässt erkennen, dass sich die Bewohner in ihren Wohnungen vor den Blicken der Nachbarn gut geschützt fühlen (Frage 38: Wert 4,2). Dies entspricht der Angabe der Architekten, nach denen die privaten Außenräume „geschütztes Wohnen an gemeinsam genutzten Innenhöfen“ möglich machen.

Dagegen wird die Gesamtanlage von den Bewohnern als wenig privat empfunden. Die als „halböffentlich“ und „intim“ konzipierten Innenhöfe werden von den meisten Bewohnern als zu öffentlich wahrgenommen, und gewährleisten in den Augen der Bewohner zu wenig Sicherheit vor Fremden. Dies wird auch durch die Antworten auf die Frage 54 „Können Sie alle Nachbarn von Fremden unterscheiden?“ unterstrichen, die von den Bewohnern im Durchschnitt mit dem Wert 1,7 beantwortet wurde. Die Unterscheidung von Nachbarn und Fremden fällt den Bewohnern also eher schwer.



Abbildung 43: Wohnanlage in Ludwigsburg, halböffentlicher Innenhof
Eigene Aufnahme



Private Außenräume

Der Grad dessen, wie gerne sich die Bewohner in ihren privaten Außenräumen aufhalten (Frage 34), liegt mit 3,6 eher im „positiven“ Bereich. Dies trifft vor allem auf die Loggien zu, die zu den gemeinsamen Innenhöfen hin orientiert sind. Eingeschränkt wird diese Beurteilung bei näherer Untersuchung durch die Bewohner der Wohnungen auf der Südseite, deren Balkon äußerst schmal ist und somit als viel zu klein und ungeeignet für einen Aufenthalt betrachtet werden (Abbildung 44). Darauf ist auch der niedrigere Wert von 2,7 in der Beurteilung der Größe der Außenräume zurückzuführen (Frage 33).



Abbildung 44: Wohnanlage in Ludwigsburg, Südbalkone
Eigene Aufnahme

Flexibilität

Nach Angabe der Architekten bieten die Grundrisse der Wohnungen eine hohe Variabilität. Wie allerdings Abbildung 42 zu entnehmen ist, sehen die Befragten in ihren Wohnungen dagegen weder die Möglichkeit, Wandveränderungen vorzunehmen (Frage 47: Wert 1,1) noch die Möglichkeit, Räume anders zu nutzen als bisher (Frage 45: Wert 1,1). Jedoch nimmt die Flexibilität der Wohnung in der Priorität der Bewohner einen relativ niedrigen Stellenwert ein, auch das Bedürfnis nach einer Umnutzung von Räumen oder Wandveränderungen (Fragen 44 und 46) zeigt sich eher gering (Wert 1,1 bzw. 3,2, s. Anhang 5.2) .

Architektonische Gesamtgestaltung

Nach Angaben der Preisjury besitzt die Anlage ein sehr hohes gestalterisches Niveau, das die Gestaltung herkömmlicher Sozialwohnungen weit übertrifft. Die Attraktivität des Gesamtgebäudes (Frage 61) bewerten die Bewohner dagegen nur mit 2,3, also als eher schlecht. Kritisiert wird von ihnen in dieser Hinsicht vor allem der dunkle Farbton der Fassade und die „mangelnde Bauqualität“. Die Attraktivität der eigenen Wohnungen (Frage 27) wird dagegen höher bewertet, liegt aber mit 2,8 dennoch nur im mittleren Bereich.



Auch die gemeinsamen Außenanlagen, die laut der Architekten als „kommunikative Areale“ und „Spiel- und Erholungsbereiche für Erwachsene und Kinder“ dienen sollen, werden von den Bewohnern nur durchschnittlich gern benutzt. Frage 60, die sich auf den Aufenthalt in den Außenanlagen bezieht, ergibt lediglich den Wert 3,1. Dies ist vermutlich auf die fehlende Intimität dieser Bereiche (s. „Privatheit“) zurückzuführen.



Abbildung 45: Wohnanlage in Ludwigsburg, Nordwestansicht
Eigene Aufnahme

3.3.3.3 Semantisches Differential

Abbildung 46 ist die Beurteilung der Wohnungen mittels des semantischen Differentials zu entnehmen.

Die erreichten Werte liegen in dieser Beurteilung insgesamt eher niedrig. Der höchste erreichte Wert lautet dabei nur 3,6 („hell und sonnig“), gefolgt von „modern“ (3,5) und „offen“ (3,5). Die Wohnungen werden also am ehesten als hell, sonnig, modern und offen betrachtet.

Auffallend ist dagegen die schlechte Beurteilung des Mietpreises. Mit dem sehr niedrigen Wert von 1,2 hinsichtlich der Eigenschaft „kostengünstig“ wird der Mietpreis wiederum als stark überteuert bewertet, obwohl es sich bei diesen Wohnungen um Sozialwohnungen handelt.

Ebenso fällt auf, dass die Wohnungen hinsichtlich der Eigenschaft „außergewöhnlich“ nur den Wert 2,2 erreichen. Im Gegensatz zur Meinung der Preisjury, die von „hohem Wohnwert“ und einer „exzellenten“ Neuformulierung eines bewährten Grundrisses sprechen, werden die Wohnungen also von den Bewohnern als eher gewöhnlich betrachtet.

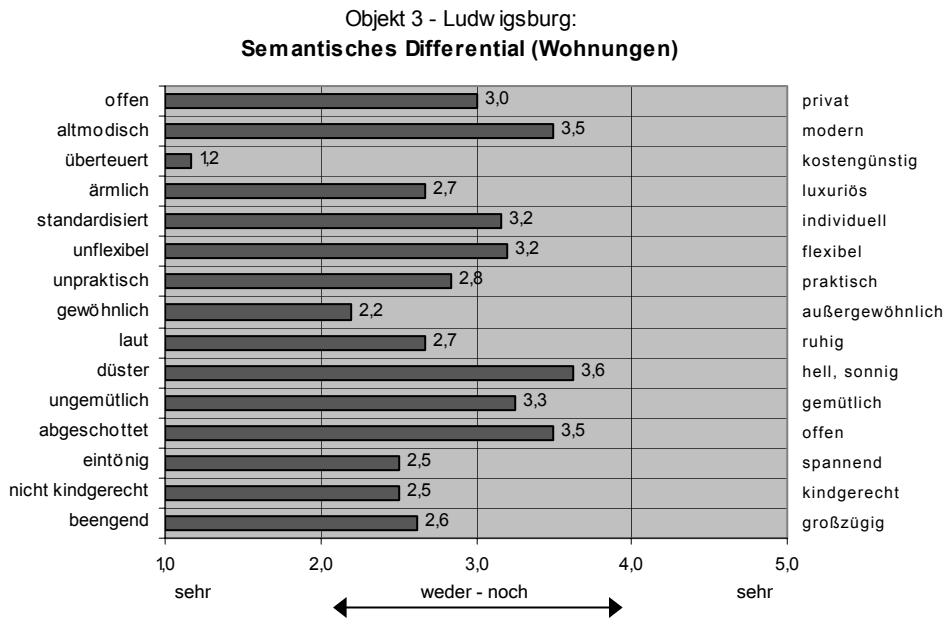


Abbildung 46: Wohnanlage in Ludwigsburg, semantisches Differential Wohnungen
Eigene Darstellung

Auch bei der Beurteilung der Gesamtanlage mittels des semantischen Differentials liegen die höchsten erreichten Werte wie bereits bei der Beurteilung der Wohnungen lediglich bei 3,6 (s. Abbildung 47).

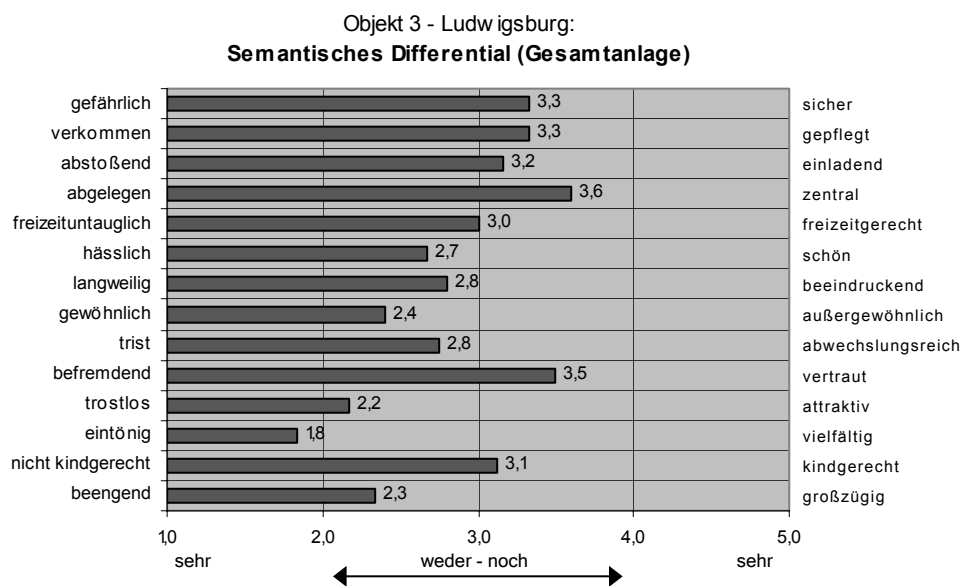


Abbildung 47: Wohnanlage in Ludwigsburg, semantisches Differential Gesamtanlage
Eigene Darstellung



Die Eigenschaften „zentral“ (3,6) und „vertraut“ (3,5) werden von den Bewohnern dieser Anlage am höchsten bewertet. Am schlechtesten schneiden die Eigenschaften „vielfältig“ (1,8), „attraktiv“ (2,2) und „großzügig“ (2,3) ab. Die Anlage wird von seinen Bewohnern somit als eher eintönig, trostlos und beengend bewertet.

3.3.3.4 Zufriedenheit

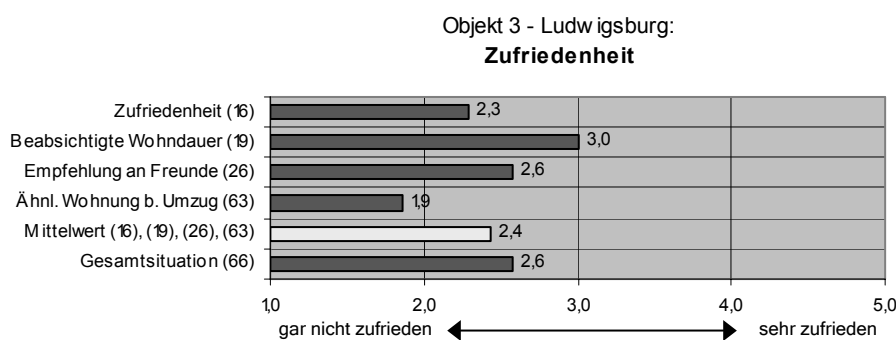


Abbildung 48: Wohnanlage in Ludwigsburg, Bewohnerzufriedenheit
Eigene Darstellung

Abbildung 48 stellt die Bewohnerzufriedenheit der Wohnanlage in Ludwigsburg dar. Daraus ist ersichtlich, dass die Zufriedenheit im Mittel einen Wert von 2,4 erreicht, also als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist.

3.3.3.5 Anmerkungen

Als Gründe für einen eventuellen Umzug wurden hauptsächlich Platzmangel und der hohe Mietpreis der Wohnungen genannt. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus ist bei den Bewohnern dieser Wohnanlage sehr hoch. 90 % der Befragten würden lieber in einem Einfamilienhaus leben. Die Mehrzahl dieser Personen verbinden mit einem Einfamilienhaus in erster Linie mehr Platz und mehr Privatheit.



3.3.4 Objekt 4: Zwei Wohnhäuser in Stuttgart-Heumaden



Abbildung 49: Wohnhäuser in Heumaden, Nordansicht
Eigene Aufnahme

In den zwei Wohngebäuden in Stuttgart-Heumaden sind insgesamt 26 Wohnungen untergebracht. Obwohl diese ursprünglich als Eigentumswohnungen konzipiert waren, leben 44,4 % der befragten Personen dort als Mieter.

Von Seiten der Architekten bzw. Preisjury wird bei diesem Objekt vorrangig die Anordnung und Größe der Räumlichkeiten betont. Sowohl die Wohnungsgrundrisse, die nördliche Erschließungszone („Kommunikationsbereich“) als auch die im Süden positionierten privaten Außenräume („Freizeitzone“) seien großzügig und von hohem „Wohnwert“. Der Begriff „Freizeitzone“ impliziert zudem, dass der Bereich durch die Bewohner ausgesprochen gerne und ausgedehnt genutzt werde.

Zudem werde die Orientierung der Gebäude durch die zonierte Anordnung energetisch sinnvoll ausgenutzt. Die architektonische Gesamtgestaltung sei ausgewogen, die Materialwahl und Detailqualität gut.

3.3.4.1 Bewohnerpriorität

Die Betrachtung von Abbildung 50 ergibt, dass die Kategorien „Ruhe“ und „Privatheit“ mit dem Wert 4,9 an vorderster Stelle der Bewohnerpriorität stehen. Daraus lässt sich schließen, dass es sich bei den Befragten um Personen handelt, die vorrangig ihre Ruhe und Privatheit haben wollen. Dicht darauf folgen „Anordnung und Größe“ (4,8), „Helligkeit“ (4,8) und „Lage“ (4,7).

Auffallend ist vor allem die sehr niedrige Priorität der Kategorie „Kinder- und Familienfreundlichkeit“ (2,3). Tatsächlich sind alle in Stuttgart-Heumaden befragten Personen kinderlos bzw. leben dort ohne ihre Kinder.

Eine zwar wichtige, aber dennoch deutlich zweitrangige Rolle spielen die Flexibilität der Wohnungen, gute Kontakte zu Nachbarn und der Preis mit jeweils 3,9.

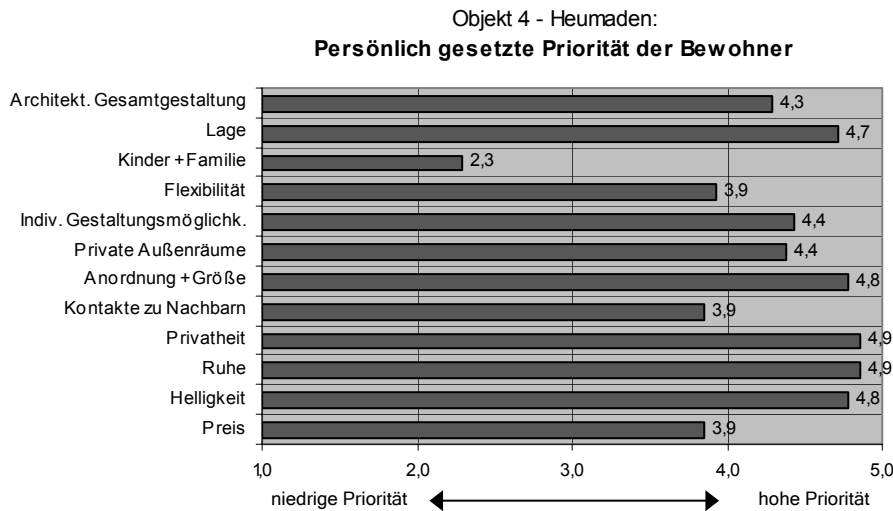


Abbildung 50: Wohnhäuser in Heumaden, Bewohnerpriorität
Eigene Darstellung

3.3.4.2 Beurteilung der Kategorien

Helligkeit / Energiekonzept

Zur Beurteilung des von der Preisjury besonders hervorgehobenen energetischen Konzeptes der beiden Wohngebäude sollen die Fragen zur Kategorie „Helligkeit“ (Fragen 28 und 29) herangezogen werden.

Während die Helligkeit der Wohnungen wie bereits im semantischen Differential sehr hoch bewertet wird (4,7), erfährt der Sonnenschutz mit dem Wert 2,2 ein deutlich schlechteres Urteil (s. Abbildung 51).

Diese Zahlen halten ansatzweise fest, was in Gesprächen mit den Bewohnern zum Ausdruck kam: Vor allem in den Sommermonaten fände in den Wintergärten auf der Südseite eine äußerst hohe Hitzeentwicklung statt, da nur ein innenliegender Sonnenschutz aus Metalllamellen vorhanden ist. Der Aufenthalt dort sei in den Sommermonaten aus diesem Grund beinahe unmöglich. Da die Wintergärten zudem schlecht gedämmt und daher im Winter sehr zugig und kalt seien, seien diese in den Wintermonaten auch zur Aufbewahrung von Pflanzen ungeeignet. Im Winter müssten entweder die Pflanzen in die Wohnung geholt oder, wie im Falle einer Bewohnerin, der Wintergarten mit Noppenfolie ausgekleidet werden (Abbildung 52).



Objekt 4 - Heumaden:
Auszug aus den Einzelbeurteilungen

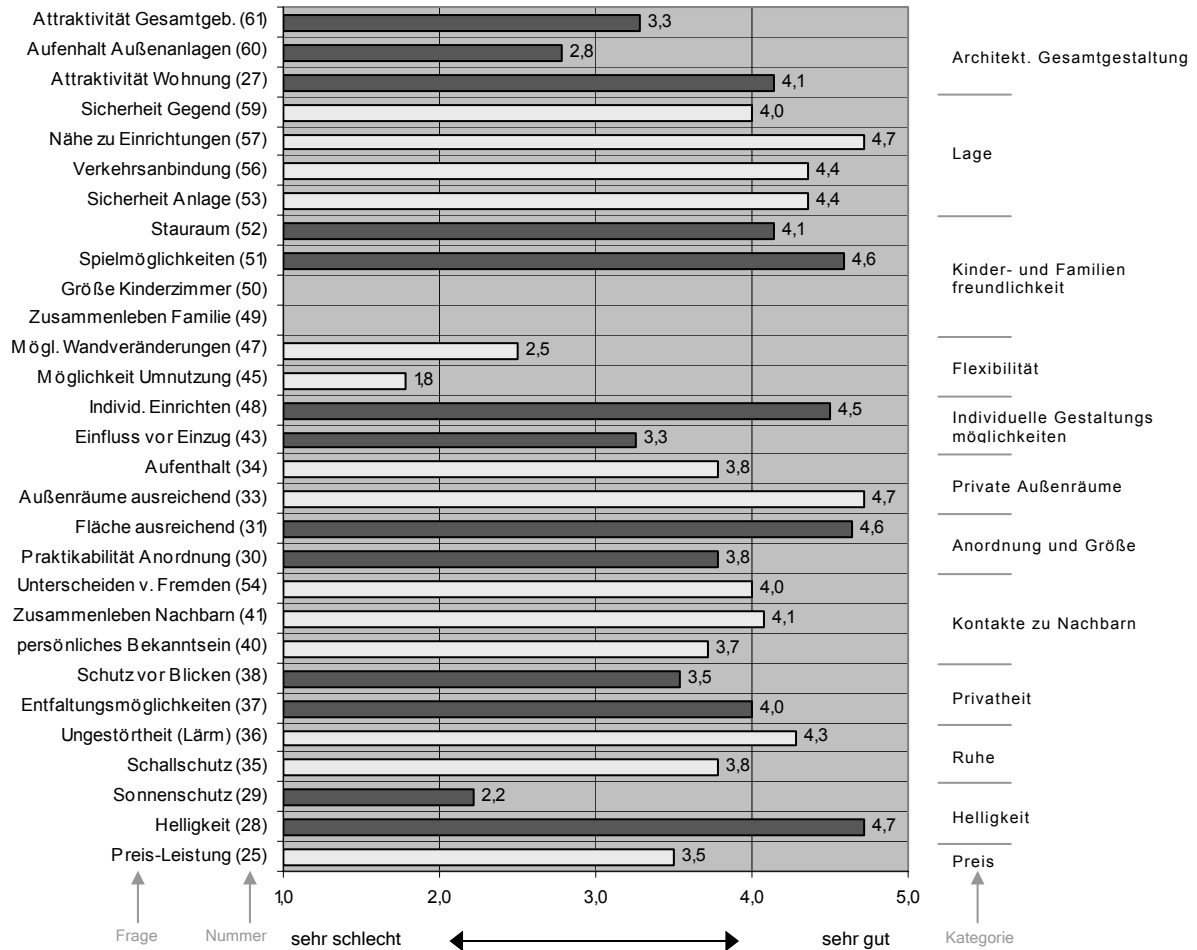


Abbildung 51: Wohnhäuser in Heumaden, Überblick der Einzelbeurteilungen
Eigene Darstellung



Abbildung 52: Wohnhäuser in Heumaden, Noppenfolie als Dämmung im Wintergarten
Abbildung 53: Wohnhäuser in Heumaden, stehendes Wasser in Erschließungszone
Eigene Aufnahmen



Dasselbe gilt für die im Norden gelegene verglaste „Kommunikationszone“. Auf Grund der etwa 1cm breiten Fugen zwischen den Glasscheiben sei dieser Bereich sehr zugig, kalt und witterungsanfällig (Abbildung 53). Im Winter gäbe es in diesem Bereich teilweise Glatteis, im Sommer sei der Boden wegen Überhitzung „kaum betretbar“.

Mehrere Bewohner beklagten, durch die schlechte Isolierung dieser „Pufferzonen“ seien die monatlichen Nebenkosten enorm hoch: im Fall einer Bewohnerin betragen die monatlichen Nebenkosten 240 € bei 74 m² Wohnungsfläche und zwei Personen.

Anordnung und Größe

Das Kriterium „Anordnung und Größe“ der Wohnungen besitzt sowohl bei der Beurteilung durch die Preisjury als auch in der Priorität der Bewohner einen hohen Stellenwert. Die Antworten auf die Fragen zu dieser Kategorie (Fragen 30 und 31) lassen insgesamt hohe Werte erkennen. Die Wohnfläche wird von den Bewohnern hinsichtlich ihrer momentanen Lebenssituation demnach eindeutig als ausreichend (Frage 31: Wert 4,6), die Anordnung der Grundrisse als praktisch (Frage 30: Wert 3,8) bewertet.

Die zur Verfügung stehende Grundfläche liegt hier bei durchschnittlich 58,4 m² pro Person und somit etwa doppelt so hoch als bei allen anderen untersuchten Gebäuden.

Private Außenräume

Aus Abbildung 51 ist erkenntlich, wie die zur Verfügung stehenden privaten Außenräume von den Bewohnern beurteilt werden. Demnach wird die Größe der Außenräume (Frage 33) sehr hoch bewertet (4,7), von den Bewohnern also als eindeutig ausreichend betrachtet. Etwas niedriger (3,8) fällt die Antwort auf die Frage aus, wie gerne sich die Befragten in diesen Außenräumen aufhalten (Frage 34). Auf die Problematik der witterungs- und temperaturempfindlichen Wintergärten wurde bereits näher eingegangen. Da sich die Bewohner vor dem Einzug zwischen einem offenen Balkon oder einem Wintergarten entscheiden konnten, sind nur etwa ein Drittel der befragten Personen im Besitz eines Wintergartens. Der niedrigere Wert bei der Frage nach dem Aufenthalt ist daher auf die negativere Beurteilung durch diejenigen Personen zurückzuführen, die sich für einen Wintergarten entschieden hatten.



Architektonische Gesamtgestaltung

Während die Wohnungen von den Befragten als attraktiv (Frage 27: Wert 4,1) empfunden werden, erreicht die Bewertung des Gesamtgebäudes hinsichtlich seiner Attraktivität (Frage 61) nur einen durchschnittlichen Wert (3,3). Das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes wird demnach als weniger attraktiv als die eigenen Wohnungen betrachtet.

Zum Aufenthalt werden die gemeinsamen Außenanlagen eher weniger gern wahrgenommen (Frage 60: Wert 2,8).

An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass von den Bewohnern die Qualität der Bauausführung und der Materialien im Gebäude vielfach bemängelt wurde. Zwar hatte die Preisjury die Bauqualität als „im Rahmen der Aufgabenstellung gut“ bezeichnet, dieses positive Urteil teilten viele der Bewohner aber nicht. Ein Bewohner bemerkte in Fragebogen: *„Ist fast nicht möglich eine Lampe an der Decke zu befestigen, da diese so dünn ist.“*

3.3.4.3 Semantisches Differential

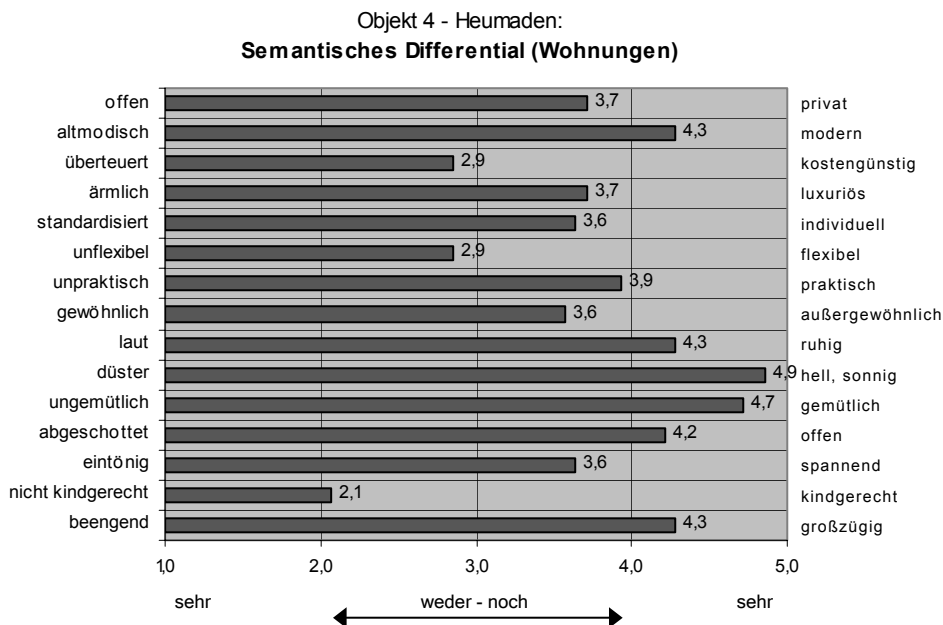


Abbildung 54: Wohnhäuser in Heumaden, semantisches Differential Wohnungen
Eigene Darstellung



Aus Abbildung 54 ist ersichtlich, dass in der Beurteilung der Wohnungen mittels des semantischen Differentials die Eigenschaften „hell/sonnig“ (4,9) und „gemütlich“ (4,7) die höchsten Werte erreichen. Auch die in der Rangfolge der Bewohnerprioritäten am höchsten angesiedelten Kategorien „Ruhe“ und „Privatheit“ liegen mit den Werten 4,3 („ruhig“) und 3,7 („privat“) noch im deutlich positiven Bereich.

Lediglich die Eigenschaft „kindgerecht“ schneidet in dieser Beurteilung mit dem Wert 2,1 deutlich negativ ab. Dieser Eigenschaft messen die Bewohner allerdings auch die geringste Bedeutung zu, wie die Betrachtung der Bewohnerprioritäten gezeigt hat.

Der Mietpreis dieser Wohnungen liegt mit etwa 9,50 €/m² für eine 80 m² große Wohnung deutlich über dem als Höchstwert angegebenen Mietpreis des gültigen Stuttgarter Mietspiegels (vgl. Tettenborn 15.01.2005). Danach liegt der Höchstwert einer 60-90 m² großen Wohnung mit guter Ausstattung und guter Wohnlage bei 8,95 €/m².

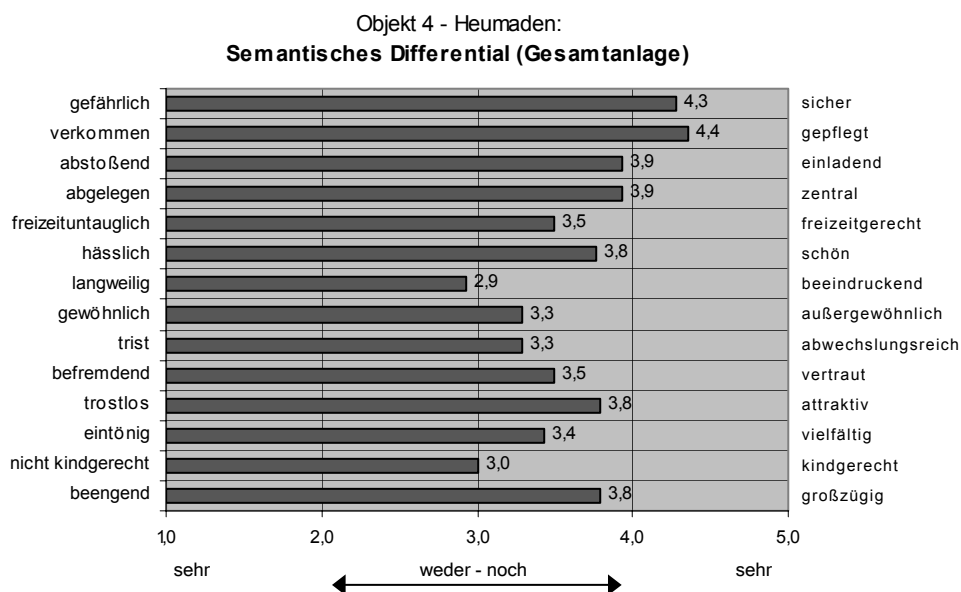


Abbildung 55: Wohnhäuser in Heumaden, semantisches Differential Gesamtanlage
Eigene Darstellung

Hinsichtlich der Beurteilung der Gesamtanlage liegen die Werte des semantischen Differentials (s. Abbildung 55) wiederum enger beieinander als hinsichtlich der Beurteilung der Wohnungen (s. Abbildung 54). Die Beurteilung erreicht hier also weder so hohe noch so niedrige Werte wie bei den Wohnungen. Wie sich aus Abbildung 55 ablesen lässt, wird die Gesamtanlage vor allem als gepflegt (4,4) und sicher (4,3) betrachtet. Am schlechtesten wird die Anlage hinsichtlich der Eigenschaften „beeindruckend“ (2,9) und wiederum „kindgerecht“ (3,0) beurteilt.



3.3.4.4 Zufriedenheit

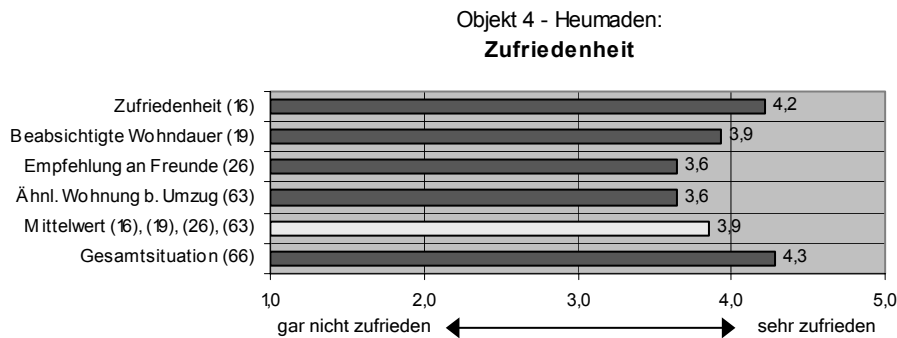


Abbildung 56: Wohnhäuser in Heumaden, Bewohnerzufriedenheit
Eigene Darstellung

Die Zufriedenheit liegt bei dem vorliegenden Objekt bei 3,9 (Mittelwert, grüner Balken). Dies stellt somit im Vergleich zu den anderen in dieser Arbeit untersuchten Gebäuden den höchsten erreichten Wert in der Wohnzufriedenheit dar. Kein Wert aller hinsichtlich der Zufriedenheit gestellten Fragen liegt dabei unterhalb 3,6 (Abbildung 56). Zwischen der im Fragebogen anfänglich gestellten Frage nach der Wohnzufriedenheit (Frage 16) und der „Wiederholungsfrage“ am Ende des Fragebogens (Frage 66) ist sogar eine minimale Verbesserung (0,1) zu erkennen. Bei diesem Gebäude ist somit eindeutig eine hohe Zufriedenheit der Bewohner festzustellen.

3.3.4.5 Anmerkungen

Als von den Bewohnern dieses Objekts meist genannten Minuspunkte sind „bauliche Mängel“ und die angeblich minderwertigen Materialien zu nennen. Positiv wurden vor allem die großen Fenster, die Größe der Balkone bzw. Wintergärten und die gute Lage genannt. Insgesamt wurden im Vergleich zu den anderen Objekten von wenigen Personen überhaupt Gründe für einen möglichen Auszug genannt. 57,1 % der Befragten und somit deutlich mehr als bei anderen Gebäuden geben an, „so lange wie möglich“ in dieser Wohnung bleiben zu wollen. Als mögliche Gründe für einen Umzug gelten höchstens eine größere Wohnung, Änderungen in der Familien-/ Lebensplanung, ein möglicher Arbeitsplatzwechsel und eine bessere Ausstattung. Nur 28,6 %, also weniger als ein Drittel der Befragten, würden lieber in einem Einfamilienhaus leben. Diese Zahl steht in deutlichem Kontrast zu den Ergebnissen der beiden vorherigen Gebäude, wo bei der klaren Mehrzahl der Befragten der Wunsch nach einem Einfamilienhaus vorhanden war.



3.3.5 Objekt 5: Wohnanlage in Neu-Ulm

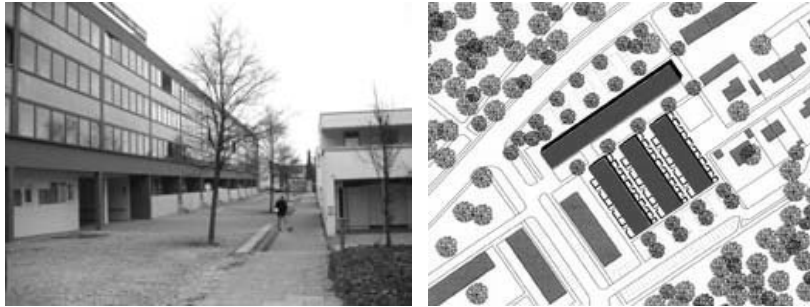


Abbildung 57: Wohnanlage in Neu-Ulm, Blick von Südwesten

Abbildung 58: Wohnanlage in Neu-Ulm, Lageplan

Eigene Aufnahme / Quelle: Architekturbüro A 16.12.2004

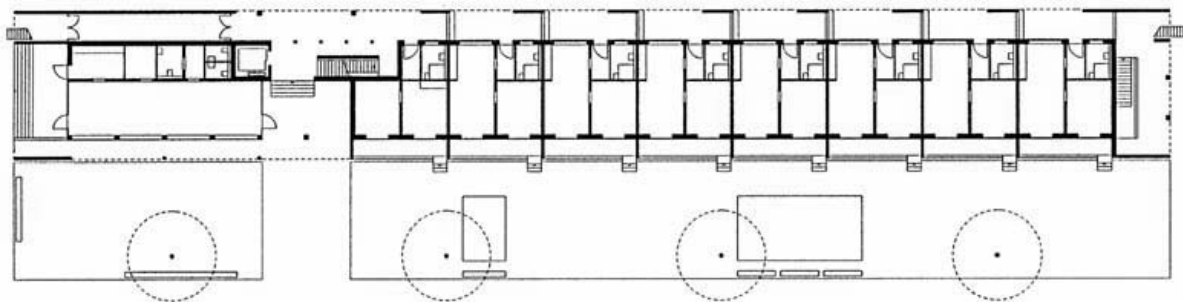


Abbildung 59: Wohnanlage in Neu-Ulm, Grundriss Etagenwohnungen

Quelle: Architekturbüro A 16.12.2004

Es handelt sich bei diesem Objekt um vier einzelne Gebäudekörper (s. auch Objektbeschreibung 3.2.1.5). Im langgestreckten und auf der Nordwestseite positionierten Baukörper (s. Abbildung 58 und Abbildung 59) sind barrierefreie 2- bis 4-Zimmer-Etagenwohnungen untergebracht. Diese werden im Folgenden als „Etagenwohnungen“ bezeichnet. Die Erschließung erfolgt hier über einen Laubengang.

In Querrichtung dazu befinden sich in drei Gebäudereihen die „back-to-back“ angeordneten Maisonettewohnungen bzw. 3-Zimmerwohnungen. Diese werden in den folgenden Ausführungen „Reihenhäuser“ genannt.

In den Ausführungen der Preisjurs wird vor allem die „intelligente“ räumliche Anordnung betont. Durch diese Anordnung sei eine große räumliche Vielfalt und auch in den nordostorientierten Maisonettewohnungen eine hohe Helligkeit geboten. Die privaten Außenräume in den Reihenhäusern böten eine hohe Intimität und Geborgenheit. Es wird zudem ein besonders kinder- und familienfreundliches Klima erwartet.

Die Auswertung dieser Wohnanlage erfolgte auf Grund der großen Unterschiede in der Gebäudetypologie zunächst getrennt nach den Etagenwohnungen und den Reihenhäusern. Danach wurde ein Gesamtwert gebildet.



In den folgenden Diagrammen zur Anlage in Neu-Ulm wird die Beurteilung der Etagenwohnungen und die der Reihenhäuser jedoch zur Vereinfachung nicht separat dargestellt. Entscheidende Abweichungen werden aber in der Beschreibung vermerkt. Die genaue Aufschlüsselung der Ergebnisse ist dem Anhang (5.2) zu entnehmen.

Es muss angemerkt werden, dass bei der Befragung unter den Bewohnern der Reihenhäuser lediglich die Bewohner der nordost-orientierten Maisonette-Wohnungen angetroffen bzw. befragt werden konnten. Die Angaben zu den Reihenhäusern beziehen sich also lediglich auf diese nordost-orientierten Wohnungen.

3.3.5.1 Bewohnerpriorität

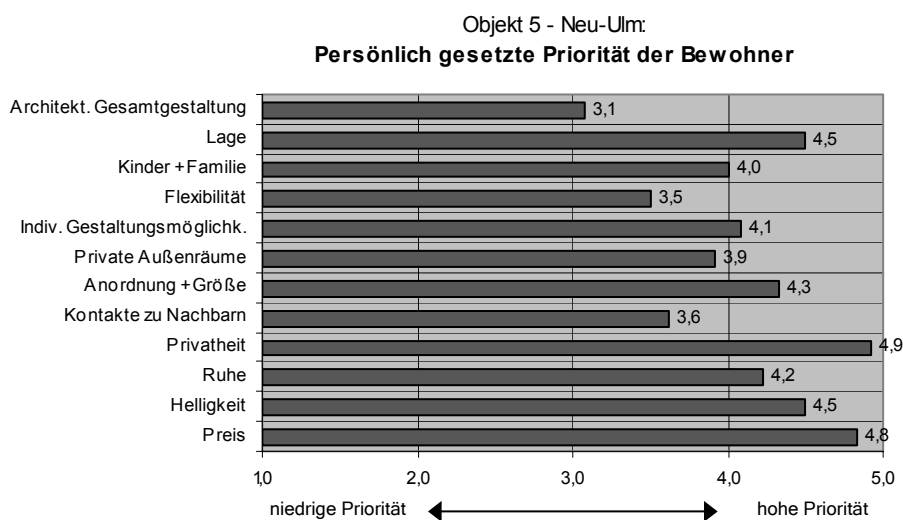


Abbildung 60: Wohnanlage in Neu-Ulm, Bewohnerpriorität
Eigene Darstellung

Abbildung 60 gibt wieder, welche Priorität die Befragten den aufgelisteten Kategorien persönlich zuteilen. Die Balken stellen dabei den Mittelwert der Werte der Bewohner der Etagenwohnungen und der der Reihenhäuser dar.

Aus diesem Diagramm ist ablesbar, dass den Kategorien „Privatheit“ (Wert 4,9) „Preis“ (4,8), „Helligkeit“ (4,5) und „Lage“ (4,5) die höchste Priorität zugemessen wird. Die geringste Bedeutung hat dagegen die architektonische Gesamtgestaltung (Mittelwert 3,1) und die Flexibilität der Wohnungen (Mittelwert 3,5).

Größere Differenzen in der Priorität zwischen den Bewohnern der Etagenwohnungen und den Reihenhäuserbewohnern gibt es nur in der Kategorie „Kinder- und Familien-



freundlichkeit“. Da es sich bei den befragten Reihenhausbewohnern zu 100 % um Eltern bzw. Alleinerziehende mit Kindern handelt (bei den Etagenwohnungen nur 11 %), kommt der Kategorie „Kinder und Familie“ bei dieser Bewohnergruppe eine deutlich höhere Priorität (4,7) als bei der anderen Bewohnergruppe (3,3) zu (s. Tabelle in Anhang 5.2).

3.3.5.2 Beurteilung der Kategorien

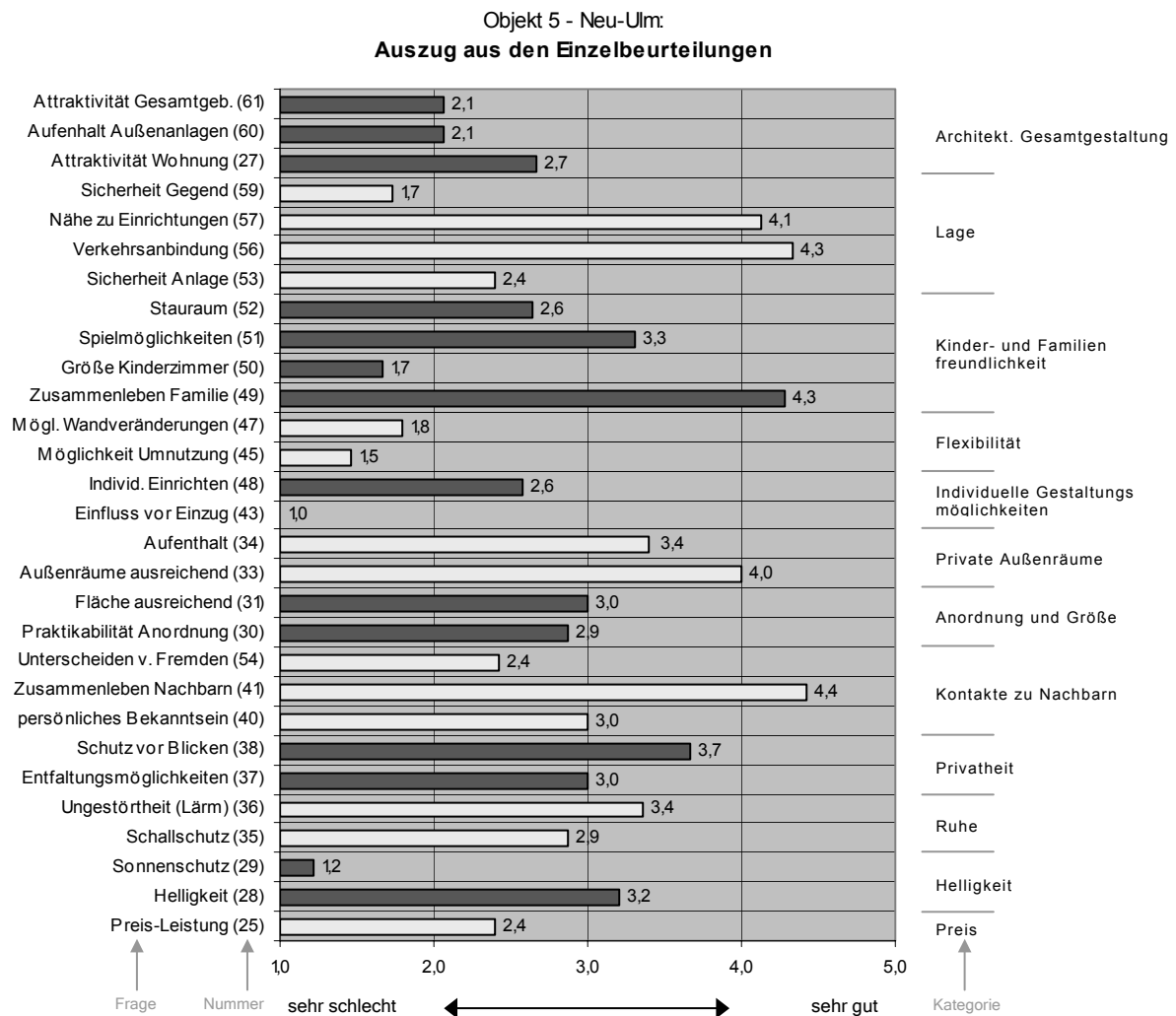


Abbildung 61: Wohnanlage in Neu-Ulm, Überblick der Einzelbeurteilungen
Eigene Darstellung



Helligkeit

In den Etagenwohnungen stehen den Bewohnern auf der Südseite positionierte Wintergärten zur Verfügung (Abbildung 62). Der Sonnenschutz erfolgt aber nur über selbst angebrachte innenliegende Gardinen oder Jalousien (Abbildung 63). Dies führt zu einer starken Überhitzung der Wintergärten im Sommer. Die Konsequenz für die Benutzung der Wintergärten im Sommer beschreibt eine Bewohnerin folgendermaßen: „*Tür bleibt zu bis Sonne weg ist.*“ Der Sonnenschutz (Frage 29) wird daher mit dem Wert 1,2 beurteilt (s. Abbildung 61), wobei sich dieser Wert nur auf die Etagenwohnungen bezieht. Von den Reihenhäusern liegen diesbezüglich keine Angaben vor.



Abbildung 62: Wohnanlage in Neu-Ulm, Südansicht der Etagenwohnungen
Abbildung 63: Wohnanlage in Neu-Ulm, Innenansicht Decke Wintergarten
Eigene Aufnahmen

Die Helligkeit der Wohnungen (Frage 28) wird mit dem Wert 3,2 durchschnittlich beurteilt. Es ist an dieser Stelle wiederum anzumerken, dass die Helligkeit der Räume von den Bewohnern der Reihenhäuser deutlich negativer beurteilt wird (2,3) als von den Bewohnern der Etagenwohnungen (3,8) (s. Anhang 5.2). Trotz des „typologischen Kniffs“ der nach Südosten ausgerichteten Terrassen werden die nordost-orientierten Wohnungen dennoch als eher als zu dunkel wahrgenommen.

Anordnung und Größe

Abbildung 61 stellt dar, dass die zur Verfügung stehende Fläche mit 3,0 als durchschnittlich betrachtet wird (Frage 31). Von den Bewohnern der Reihenhäuser wird die Fläche mit 1,7 deutlich schlechter beurteilt. Die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche beträgt hier durchschnittlich nur 22,1 m² pro Person. Unter den Bewohnern der Etagenwohnungen dagegen wird die Fläche mit dem Wert 3,9 als ausreichend bezeichnet, wobei sich die Fläche bereits auf 33,9 m² pro Person beläuft (s. Anhang 5.2).



Die Anordnung der Grundrisse (Frage 30) wird von beiden Seiten nur als durchschnittlich praktisch bewertet (Mittelwert 2,9). Sämtliche Bewohner der Etagenwohnungen beklagen die fehlende Trennung von Wohnbereich und Küche. Nach Auskunft eines Bewohners sei darüber hinaus in der Küche kein Abzug vorhanden und die Geruchsbelästigung im Wohnraum somit sehr groß.

Abbildung 64 zeigt die erläuternde Skizze eines Bewohners, dem die fehlende Trennung von Küche und Wohnbereich gänzlich unverständlich war und aus diesem Grund den Grundriss seiner früheren Wohnung trotz geringerer Grundfläche für deutlich gelungenener hielt.

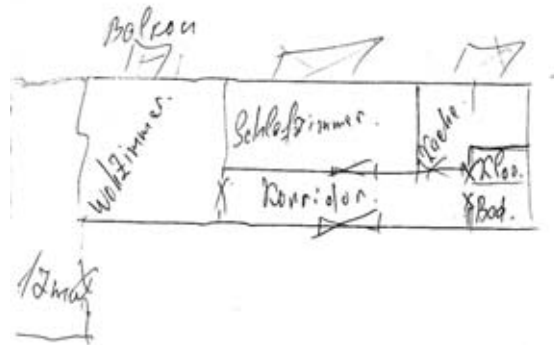


Abbildung 64: Wohnanlage in Neu-Ulm, Skizze eines Bewohners seiner alten Wohnung

Private Außenräume

Auf die Problematik der Wintergärten in den Etagenwohnungen wurde bereits in der Kategorie „Helligkeit“ eingegangen. Die Fläche der Außenräume (Frage 33) in den Etagenwohnungen wird von den Bewohnern als ausreichend (4,2) empfunden, die Bewohner halten sich dort trotz der erwähnten Probleme gerne auf (Frage 34: Wert 3,7, s. Anhang 5.2).

Die Beurteilung der privaten Außenräume fällt in den Reihenhäusern dagegen deutlich niedriger aus. Die Fläche wird mit 3,7 als weniger ausreichend beurteilt, während der Aufenthalt nur mit dem Wert 3,0 bewertet wird. Diese schlechtere Beurteilung ist nach Angaben einiger Befragten auf die fehlende Privatheit und mangelnden Sichtschutz zurückzuführen. Der Schutz vor unerwünschten Blicken der Nachbarn (Frage 38) wurde in den Etagenwohnungen mit 4,2 positiv bewertet, in den Reihenhäusern mit nur 2,8 deutlich schlechter beurteilt (s. Anhang 5.2).



Kinder und Familienfreundlichkeit

Nach dem Urteil der Preisjury erzeugt diese Wohnanlage ein „besonders kinder- und familienfreundliches“ Klima.

Die Ergebnisse des Bewohnerurteils hinsichtlich der Kategorie Kinder- und Familienfreundlichkeit zeigen, dass die schlechtesten Werte bei der Beurteilung der Größe der Kinderzimmer erreicht werden (Frage 50: Mittelwert 1,7). Vor allem in den Reihenhäusern werden die Kinderzimmer als viel zu gering (1,3) beurteilt (s. 5.2).

Hinsichtlich des Stauraums für Kinderwagen und Fahrräder (Frage 52) urteilen die Bewohner der Geschosswohnungen mit 3,6, die Reihenhausbewohner dagegen nur mit 1,3 (s. Anhang 5.2). Obwohl in den Reihenhäusern kleine Vorgärten zur Verfügung stehen, werden diese von den Bewohnern somit als nicht angemessener Stauraum betrachtet. Dies mag nicht zuletzt daran liegen, dass nach Angaben einer Befragten die Mauern der Vorgärten niedrig sind und des öfteren bereits Fremde darüber geklettert sind. Die Befragte trägt die Fahrräder aus diesem Grund zur sicheren Aufbewahrung immer durch die Wohnung hindurch auf die Terrasse.



Abbildung 65: Wohnanlage in Neu-Ulm, Spielbereich in der Anlage
Eigene Aufnahme

Die Spielmöglichkeiten in der Anlage (Frage 51) werden von den Bewohnern als durchschnittlich bewertet (Mittelwert 3,3, s. Abbildung 65).

Die meisten Probleme, die mit der Kinderfreundlichkeit in Zusammenhang stehen, sind auf die Lage und die Umgebung der Wohnanlage zurückzuführen.

Die Fragen 53, 54 und 59 des Fragebogens, die sich auf die Sicherheit der Anlage und der Umgebung beziehen, wurden von den Bewohnern dementsprechend nur mit den Werten 2,4, 2,4 und 1,7 beantwortet und lassen auf ein geringes Sicherheitsgefühl der Bewohner schließen.

Eine gegenüberliegende Tankstelle, an der sich viele Alkohol konsumierende Jugendliche aufhalten, und ein insgesamt sozial problematisches Umfeld ziehen



auch viele ungebetene Besucher in die Anlage. So sei nach Angaben eines Bewohners die Dachterrasse des langgestreckten Gebäudekörpers auch für die Bewohner geschlossen worden, nachdem diese von fremden Jugendlichen zu nächtlichen Ausflügen und „Trinkgelagen“ missbraucht worden war. An vielen Stellen der Wohnanlage, auch im Sandkasten des Spielplatzes, seien gebrauchte Spritzen von Drogensüchtigen gefunden worden.

Architektonische Gesamtgestaltung

Hinsichtlich der architektonischen Gesamtgestaltung lässt sich aus der Übersicht in Abbildung 61 erkennen, dass alle erreichten Werte in der Beurteilung durch die Bewohner unterhalb drei, also im „negativen“ Bereich liegen.

Die Attraktivität der Wohnung (Frage 27) wird von beiden Bewohnergruppen gleichermaßen mit 2,7 bewertet, wird also als durchschnittlich attraktiv empfunden. Die Attraktivität der Gesamtanlage (Frage 61) erreicht dagegen einen deutlich niedrigeren Wert (2,1) und wird von den Bewohnern somit schlechter bewertet. Auch die Frage 60 „Halten Sie sich in Ihrer Freizeit gerne in den Außenanlagen auf?“ wird mit den Werten (2,1) niedrig beantwortet. Die Bewohner halten sich also nicht gerne in den Außenanlagen auf.

In diesem Zusammenhang wird von den Bewohnern vor allem die Materialität der Anlage kritisiert. Nach Ansicht vieler Bewohner bestehe die Anlage nur aus „Beton und Stein“, es gäbe zudem zu wenig Begrünung. Eine Bewohnerin bemerkte im Gespräch: *„Ich habe keine Lust aus dem Fenster zu schauen.“*

Die Preisjury dagegen glaubt, die „sparsame Begrünung“ der Anlage trüge zu einem „besonders angenehmen, kinder- und familienfreundlichen Wohnumfeld“ bei.

Von Seiten der Bewohner der Etagenwohnungen wird die Erschließung der Wohnungen über einen Laubengang (Abbildung 66) stark bemängelt. Da über den Laubengang auch ungebetene Besucher unmittelbaren Zutritt haben und schon des öfteren „drogenabhängige Jugendliche“ an den Wohnungstüren gestanden und geklingelt hätten, fühlen sich viele Bewohner der Anlage stark verunsichert.

Zudem seien die Wohnungstüren durch die Laubengangerschließung vor Wind und Niederschlag ungeschützt. Teilweise hätten sich die Holztüren durch die Witterung verzogen und ließen sich dadurch schlecht schließen.

Nicht zuletzt erzeuge der Holzbelag des Bodens bei jedem Schritt einen enorm hohen und störenden Geräuschpegel.

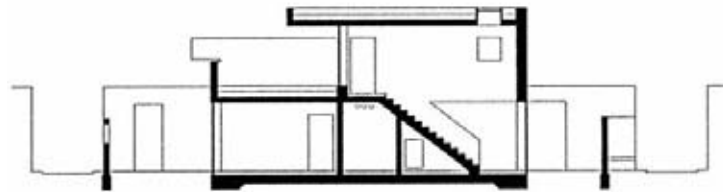


Abbildung 66: Wohnanlage in Neu-Ulm, Laubgangerschließung der Etagenwohnungen

Abbildung 67: Wohnanlage in Neu-Ulm, Querschnitt der Reihenhäuser

Eigene Aufnahme / Quelle: Architekturbüro A 16.12.2004

Fast alle Bewohner der Reihenhäuser klagten über Schimmel in der Wohnung. Dies trüfe vor allem auf den Eingangs- und Treppenbereich (s. Abbildung 67) zu. Da dieser Bereich nicht beheizbar sei, tropfe im Winter Kondenswasser von den überhalb der Treppe angebrachten Oberlichtern herab.

3.3.5.3 Semantisches Differential

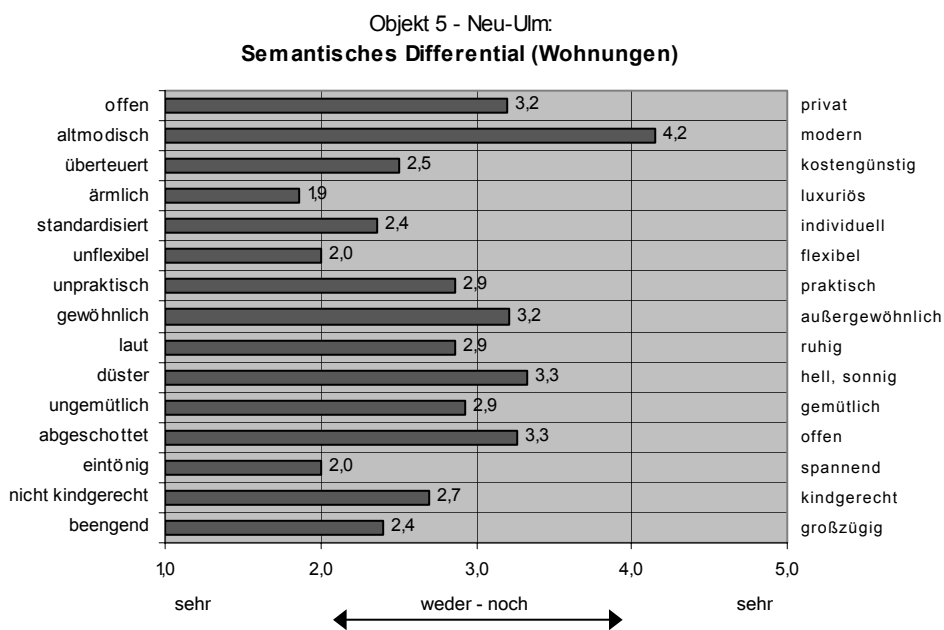


Abbildung 68: Wohnanlage in Neu-Ulm, semantisches Differential Wohnungen
Eigene Darstellung



Aus Abbildung 68 ist ersichtlich, dass die Bewohner der Anlage ihre Wohnungen für sehr modern (4,2) halten, dagegen fällt die Bewertung der Eigenschaften luxuriös (1,9), spannend (2,0) und flexibel (2,0) negativ aus. Die Wohnungen werden als eher ärmlich, eintönig und unflexibel betrachtet.

Unterschiede zwischen den Etagenwohnungen und den Reihenhäusern (s. Anhang 5.2) sind hauptsächlich hinsichtlich der Kriterien „außergewöhnlich“ und „großzügig“ festzustellen. Die Bewohner der Reihenhäuser halten ihre Wohnungen für deutlich außergewöhnlicher (3,8) als die Bewohner der Etagenwohnungen (2,8).

Auffallend ist weiterhin die große Differenz in der Beurteilung der Wohnungen hinsichtlich ihrer Großzügigkeit. Diese fällt bei den Bewohnern der Etagenwohnungen deutlich besser aus (3,1) als bei den Bewohnern der Reihenhäuser (1,3). Die Reihenhäuser werden von ihren Bewohnern somit als sehr beengend empfunden.

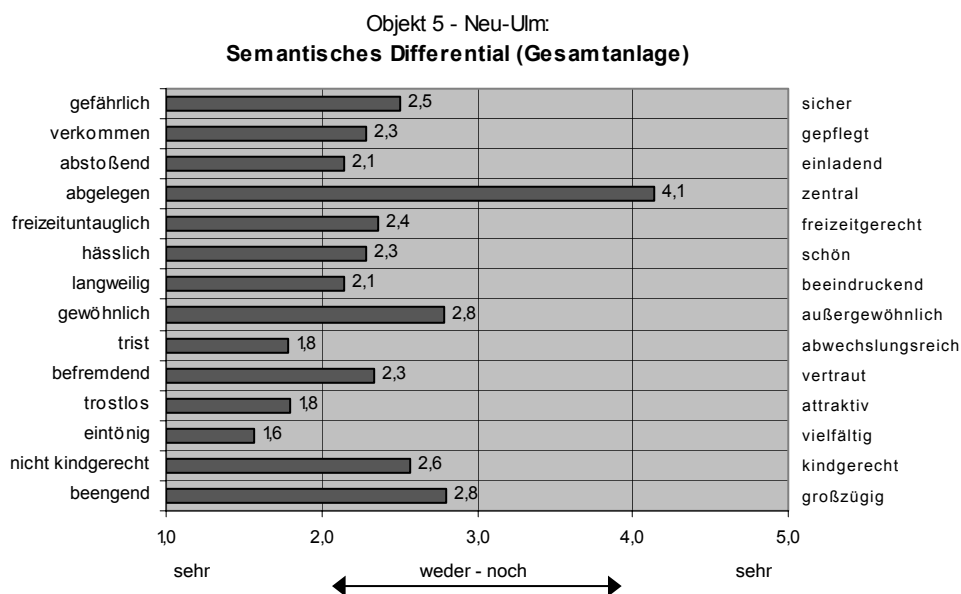


Abbildung 69: Wohnanlage in Neu-Ulm, semantisches Differential Gesamtanlage
Eigene Darstellung

Die Bewertung der Gesamtanlage mittels des semantischen Differentials (s. Abbildung 69) zeigt, dass die Eigenschaft „zentral“ mit Abstand die beste Beurteilung erreicht (Mittelwert 4,1).

Bei allen anderen Eigenschaften liegen die Mittelwerte der Beurteilung durch die Bewohner unterhalb drei, die Gesamtanlage wird hinsichtlich fast aller Eigenschaften also eher negativ bewertet. Am schlechtesten schneidet die Anlage ab, indem sie von den Bewohnern als eintönig (1,6), trostlos (1,8) und trist (1,8) bezeichnet wird.



Die Beurteilung scheint somit zu lauten: „sehr eintönig, trostlos und trist, aber zumindest zentral“. Die Zentralität einer Wohnanlage ist jedoch das einzige Kriterium, das der Architekt bei Wohnbauten selten beeinflussen kann, da der Standort meist gegeben ist.

3.3.5.4 Zufriedenheit

Im folgenden Diagramm (Abbildung 70) werden die Ergebnisse der Reihenhäuser (gelber Balken) und der Etagenwohnungen (grüner) Balken getrennt dargestellt. Der rote Balken gibt den Mittelwert der beiden Werte wieder.

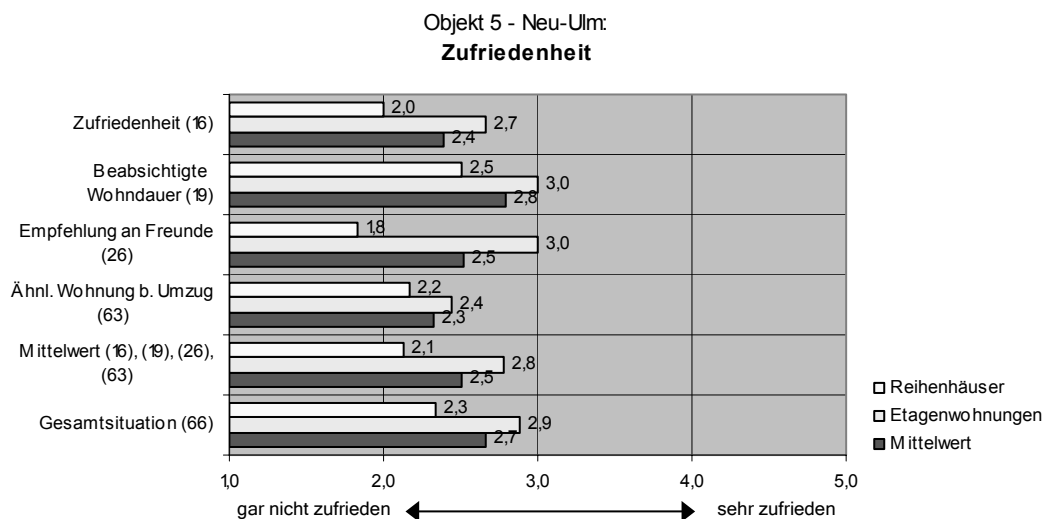


Abbildung 70: Wohnanlage in Neu-Ulm, Bewohnerzufriedenheit
Eigene Darstellung

Es lässt sich klar erkennen, dass alle Fragen zur Bewohnerzufriedenheit von den Bewohnern der Etagenwohnungen (grün) deutlich höher bewertet werden als von den Bewohnern der Reihenhäuser (gelb). Die durchschnittliche Zufriedenheit dieser Bewohner ist also deutlich höher, wenn sie auch im Mittelwert (rot) nur 2,5 beträgt und somit eher niedrig zu betrachten ist. Die Zufriedenheit der Reihenhausbewohner liegt im Mittelwert dagegen bei nur 2,1.

Auch die Mittelwerte (rote Balken) aus den Etagenwohnungen und den Reihenhäuser liegen unter drei und somit im negativen Bereich.



3.3.5.5 Anmerkungen

Die insgesamt niedrige Wohnzufriedenheit der Bewohner ist nach Einschätzung der Verfasserin vor allem auf die mit der Umgebung der Wohnanlage zusammenhängenden Probleme, aber auch auf den Platzmangel der Wohnungen und die in den Augen vieler Bewohner nicht ansprechende Gestaltung zurückzuführen.

Lediglich 13,3 % aller in Neu-Ulm Befragten wussten bis zum Zeitpunkt der Befragung von der Auszeichnung des Objekts durch die Architekturpreise. Nachdem sie darüber informiert worden waren, hielten insgesamt 66,7 % der Befragten einen Preis für eher nicht gerechtfertigt.

53,8 % der Befragten würden das Leben in einem Einfamilienhaus vorziehen, in den Reihenhäusern sogar 66,7 %. Sie verbinden mit einem Einfamilienhaus hauptsächlich mehr Platz und mehr Ruhe. Bereits 50 % der Reihenhausbewohner planen in absehbarer Zeit einen Umzug.



3.4 Gesamtauswertung

Im Folgenden werden zusammenfassend die Durchschnittswerte aller Gebäude ausgewertet. Der Aufbau der Auswertung ähnelt dabei dem der Einzelergebnisse. Es werden die Gesamt-Durchschnittsergebnisse der Bewohnerpriorität, der einzelnen Kategorien und des semantischen Differentials dargestellt und ausgewertet. Besonderer Wert soll auch auf die Betrachtung der Gesamtergebnisse zur Wohnzufriedenheit gelegt werden. Zusätzlich werden statistische Angaben der Befragten und die Gründe für den Einzug und für einen möglichen Umzug dargelegt, und schließlich die Gründe für den Wunsch nach einem Einfamilienhaus ermittelt.

Darüber hinaus sollen Schlüsse gezogen und übergeordnete Fragen geklärt werden, wie z. B. die allgemeine Kongruenz der Planungsabsichten mit den Wünschen der Bewohner und die Akzeptanz der untersuchten Wohnbauten durch seine Bewohner.

3.4.1 Bewohnerstatistik

In dieser Evaluation wurden insgesamt die Angaben von 55 Personen ausgewertet. Unter den Befragten befinden sich 47,3 % Frauen und 52,7 % Männer mit dem Durchschnittsalter von 41,6 Jahren. 52,7 % der Befragten haben Kinder, 47,3 % sind kinderlos. Im Durchschnitt haben die Befragten 1,1 Kinder.

70,9 % leben in der betreffenden Wohnung bzw. im betreffenden Haus als Mieter, 29,1 % dagegen sind Eigentümer. Diese Angaben sind ebenfalls der Tabelle in Anhang 5.2 zu entnehmen.

Gesamtauswertung:
Halten Sie den Architekturpreis für gerechtfertigt?

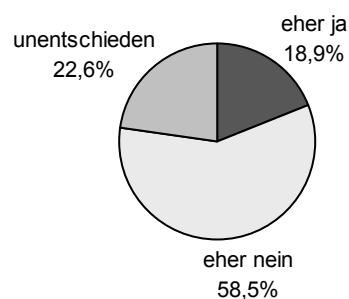


Abbildung 71: Gesamtauswertung, Meinung der Bewohner zum Architekturpreis
Eigene Darstellung



Insgesamt 65,5 % der Befragten wussten, dass das jeweilige Gebäude einen Architekturpreis bzw. eine Auszeichnung erhalten hatte.

Aus Abbildung 71 ist ersichtlich, dass lediglich 18,9 % der Befragten den Preis bzw. die Auszeichnung für gerechtfertigt hielten. 58,5 % der Befragten glaubten, dass dies nicht gerechtfertigt sei, 22,6 % waren in dieser Hinsicht unentschieden.

3.4.2 Gründe für Ein- und Auszug

Als Gründe, warum die Befragten in die jeweilige Wohnung bzw. Wohnanlage gezogen sind, wurden zu 43,6 % die Größe der Wohnung und ebenfalls mit 43,6 % die Nähe zur Stadt genannt. Die Nähe zum Arbeitsplatz und die Nähe zur Natur spielten bei 29,1 % bzw. 30,9 % eine wichtige Rolle. Nur 5,5 % der Befragten gaben an, keine Wahl gehabt zu haben. Die Wohnungsgröße und die Lage hatten also die wichtigste Rolle bei der Auswahl der Wohnung gespielt. Wenig Einfluss hatte dagegen die architektonische Gestaltung des Gebäudes mit nur 10,9 %.

Als Gründe für einen möglichen Umzug in eine andere Wohnung wurden von 43,6 % der Befragten die Wohnungsgröße und von 27,3 % der Mietpreis genannt. Viele der Befragten glauben, einen zu hohen Mietpreis im Vergleich zur Wohnungsgröße zu bezahlen.

Auch hier spielt die architektonische Gestaltung nur bei 10,9 % der Bewohner eine entscheidende Rolle.

Die Auswahl einer Wohnung wird also hauptsächlich von ihrer Größe, ihrer Lage und dem Preis und weniger von der architektonischen Erscheinung abhängig gemacht. Wenn also die Akzeptanz von verdichtetem Wohnen erhöht werden soll, ist das Augenmerk in erster Linie nicht auf die äußere Gestaltung zu richten. Dies ist vor allem von Bedeutung, da Architekten viele Planungsentscheidungen mit gestalterischen Argumenten begründen und in den untersuchten Fällen vielfach andere Kriterien darunter gelitten haben.

Die beabsichtigte Wohndauer in der betreffenden Wohnung (s. Abbildung 72) geben 48,1 % mit „unbestimmt“ an, einen Umzug planen nur 20,4 % in absehbarer Zeit. Immerhin 27,8 % wollen „so lange wie möglich“ dort wohnen, der Anteil der Eigentümer (Heumaden und Tübingen) ist dabei besonders hoch.

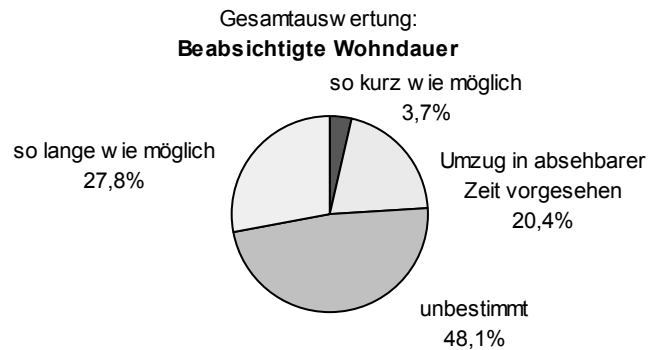


Abbildung 72: Gesamtauswertung, Beabsichtigte Wohndauer der Befragten
Eigene Darstellung

3.4.3 Priorität

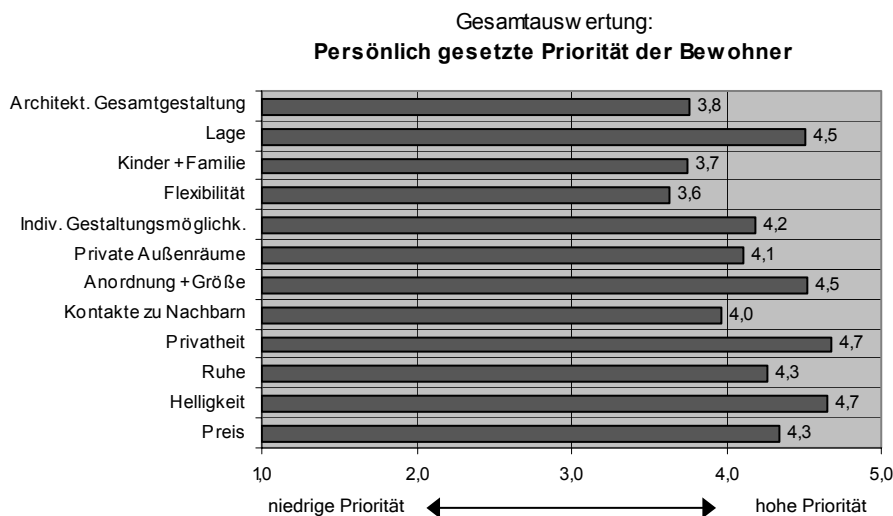


Abbildung 73: Gesamtauswertung, Bewohnerpriorität
Eigene Darstellung

Abbildung 73 stellt dar, welche Bedeutung den aufgelisteten Kategorien durch die Bewohnern zukommt. Dazu wurden die Angaben aller befragten Personen ausgewertet.

Es wird deutlich, dass die erreichten Werte aller Kategorien sehr nahe beieinander liegen, sie bewegen sich alle um den Wert vier. Daraus lässt sich schließen, dass



allen Kategorien eine hohe Bedeutung zukommt, und dass es keine auffallenden Unterschiede in der Priorität der befragten Personen gibt.

Die höchsten Werte in der Gesamtauswertung der Priorität erreichen die Kategorien „Helligkeit“ und „Privatheit“ mit dem Wert 4,7. Von den Bewohnern werden diese Kategorien im Durchschnitt deutlich als am bedeutendsten bewertet.

Auch den Kategorien „Anordnung und Größe“ (4,5) und „Lage“ (4,5) kommt, wie bereits bei den Gründen für die Auswahl einer Wohnung (3.4.2) zu erkennen war, insgesamt eine sehr hohe Bedeutung zu.

An letzter Stelle aller aufgeführten Kategorien, aber noch immer im positiven Bereich, liegen die Kriterien „Architektonische Gesamtgestaltung“ (3,8) und „Flexibilität“ (3,6). Diesen Kategorien wird also von den befragten Personen die geringste Bedeutung zugemessen. Hier ist also wiederum festzustellen, dass die architektonische Gestaltung bei den Befragten nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Vergleich der Prioritäten mit den Zielen den Architekten

Vergleicht man die Prioritäten der Bewohner mit den von den Architekten formulierten Zielen bzw. den Kriterien der Preisjurs, lässt sich vor allem eine Diskrepanz hinsichtlich des Kriteriums „Architektonische Gesamtgestaltung“ feststellen. Während bei Architekten bzw. Preisjurs hauptsächlich die gestalterische Qualität eines bestimmten Objekts hervorgehoben wird, spielt dieses Kriterium bei den befragten Nutzern mit dem erreichten Wert 3,7 im Vergleich zu anderen Kriterien zusammen mit der Kategorie „Flexibilität“ die niedrigste Rolle. Auffallend häufig, vor allem bei den Reihenhäusern in Tübingen, war von den Bewohnern geklagt worden, dass die starke Gewichtung der äußeren Gestaltung von Seiten der Architekten zu einer geringeren Gebrauchsqualität der Wohnungen geführt habe.

Hinsichtlich der Kategorie „Privatheit“ die in der Bewohnerpriorität neben der Helligkeit den höchsten Rang einnimmt, kann ebenso von einer eher geringen Übereinstimmung gesprochen werden. Das Kriterium „Privatheit“ wird von den Architekten meist nur im Zusammenhang mit den privaten Außenräumen erwähnt. Die eher seltene Erwähnung dieses Kriteriums durch die Architekten wird der hohen Bedeutung der Kategorie Privatheit auf der Seite der Bewohner somit nicht ausreichend gerecht.



Bemerkenswert ist auch die eher geringe Priorität der Kategorie „Flexibilität“. Flexible, der jeweiligen Lebenssituation anpassbare Grundrisse stellen in den Augen der Bewohner also keine vorrangige Qualität dar.

Eine hohe Übereinstimmung von den Zielen der Architekten und den Bewohnerprioritäten ist vor allem dann festzustellen, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das speziell auf eine bestimmte Bewohnergruppe ausgerichtet werden soll. Bei Sozialwohnungen oder „preisgünstig“ zu errichtenden Gebäuden wird von den Architekten naheliegenderweise die Wirtschaftlichkeit der Planung besonders hervorgehoben. Wenn es sich bei den späteren Nutzern um Familien mit Kindern handelt, ist das Kriterium „Kinderfreundlichkeit“ sowohl bei den Bewohnern als auch bei den Architekten selbstverständlich gleichermaßen von hoher Bedeutung.

Ebenso wird die Bedeutung der Kategorien „Helligkeit“ und „Anordnung und Größe“ weitestgehend von beiden Seiten hoch eingeschätzt. Helle und großzügige Räume stellen also auf beiden Seiten ein erstrebenswertes Ziel dar.

3.4.4 Beurteilung der Kategorien

An dieser Stelle sollen die Bewertungen der fünf untersuchten Einzelobjekte zu einem Gesamtdurchschnitt zusammengefasst werden. Dadurch lässt sich untersuchen, ob es einzelne Kriterien oder auch gesamte Kategorien gibt, die bei allen vorliegenden Gebäuden gleichermaßen schlecht oder positiv beurteilt werden.

Bewegen sich die Werte hauptsächlich im mittleren Bereich, können die bei der Einzelauswertung eventuell aufgetretenen Probleme als Einzelfälle bezeichnet werden, die durch eine positivere Bewertung bei anderen Gebäuden wieder ausgeglichen werden.

Gibt es dagegen eindeutige Tendenzen im Gesamturteil, kann im Falle einer negativen Beurteilung daraus abgeleitet werden, dass es in allen Gebäuden bestimmte Probleme gibt, die nicht mehr als Einzelfälle gewertet werden können und daher einer erhöhten Aufmerksamkeit bedürfen. Im Falle einer eindeutigen positiven Beurteilung dagegen kann abgeleitet werden, dass das jeweilige Kriterium tendenziell besonders gut bewertet wurde.



Gesamtauswertung:
Auszug aus den Einzelurteilen

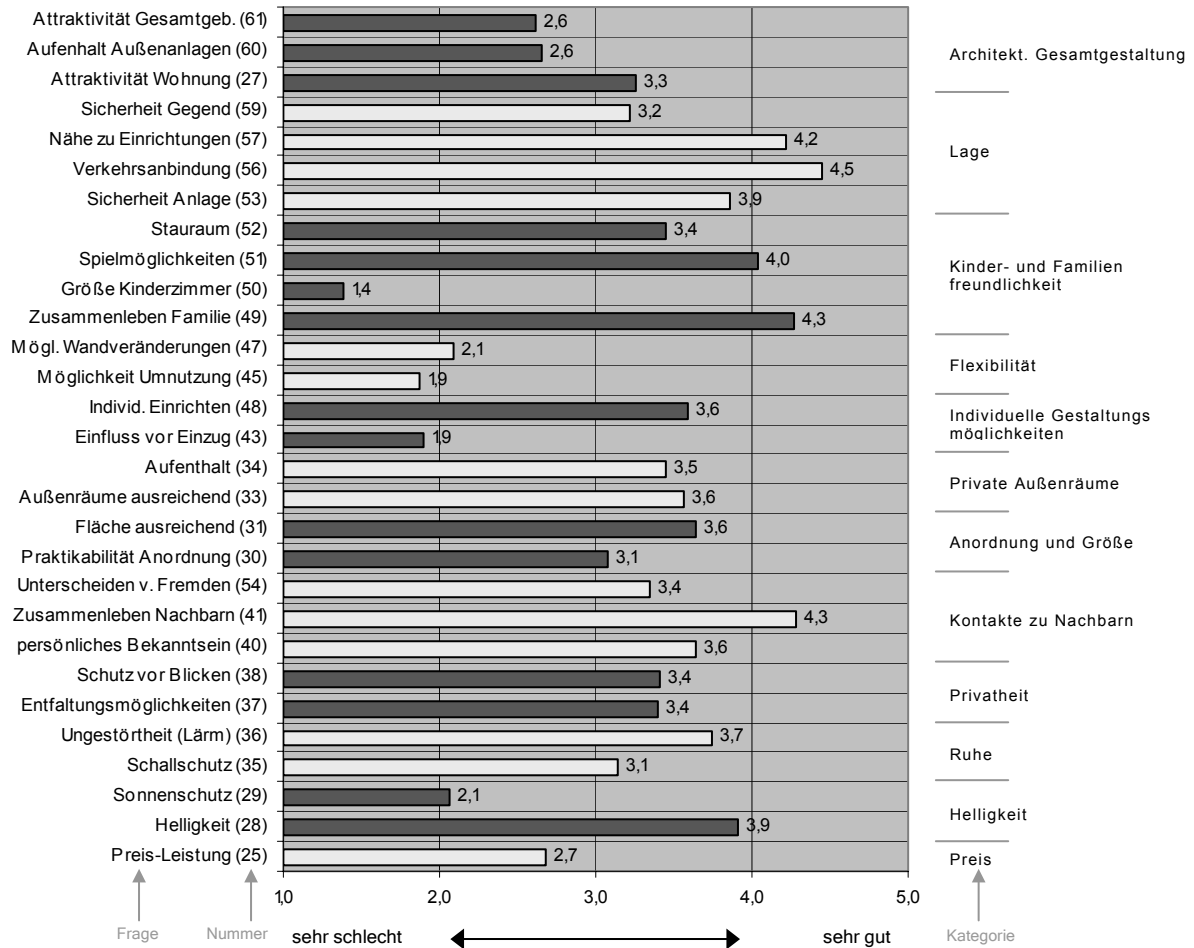


Abbildung 74: Gesamtauswertung, Überblick der Einzelbeurteilungen
Eigene Darstellung

Die Betrachtung der Einzelurteile in Abbildung 74 zeigt, dass auch bei der Darstellung der Durchschnittswerte aller Gebäude erstaunlich deutliche Differenzen in der Beantwortung der einzelnen Fragen auftreten. Der höchste erreichte Wert liegt bei 4,5 (Frage 56: Verkehrsanbindung), der niedrigste bei 1,4 (Frage 50: Größe der Kinderzimmer).

Durchweg positive Resultate erreichen in der Gesamtauswertung die Fragen zu den Kategorien „Lage“ (Fragen 53, 56, 57 und 59) und „Kontakte zu Nachbarn“ (Fragen 40, 41 und 54). Vor allem die Lage ist aber eine Kategorie, auf die der Architekt selten direkten Einfluss ausüben kann.



Eine generell gute Beurteilung erfahren weiterhin die Frage nach der Helligkeit der Wohnungen (Frage 28: Wert 3,9) und nach den nahegelegenen Spielmöglichkeiten für Kinder (Frage 41: Wert 4,3). Das Zusammenleben innerhalb der Familie (Frage 49: Wert 4,3) wird offensichtlich nicht durch Platzprobleme beeinträchtigt, auch von eventuell auftretendem Lärm (Frage 36: Wert 3,7) fühlen sich die wenigsten beeinträchtigt.

Die Befragten sehen dagegen weder die Möglichkeit zur Beeinflussung der Grundrisse vor (Frage 43: Wert 1,9) oder nach ihrem Einzug (Frage 47: Wert 2,1) noch die Möglichkeit zur flexiblen Umnutzung (Frage 45: Wert 1,9). Diese Eigenschaften sind in den Augen der Bewohner allerdings auch nicht sehr bedeutend, wie die Untersuchung der Bewohnerprioritäten gezeigt hat. Auch das Bedürfnis nach Umnutzung oder Wandveränderungen (Fragen 44 und 46) hat sich mit den Werten 2,0 und 2,6 als gering herausgestellt (s. Anhang 5.2).

Es muss betont werden, dass die architektonische Gesamtgestaltung aller Gebäude keine positive Beurteilung erfährt. Die Fragen, wie attraktiv das Gebäude für die Bewohner ist und wie gerne sie sich in den gemeinsamen Außenanlagen aufhalten (Fragen 61 und 60), wird mit jeweils 2,6 eher niedrig beantwortet.

Generell sehr niedrige Werte erreichen dagegen die Frage nach der Größe der Kinderzimmer (Frage 50: Wert 1,4) und dem Sonnenschutz (Frage 29: Wert 2,1). Diese Kriterien stellen also bei allen untersuchten Gebäuden die am schlechtesten bewerteten Kriterien dar.

3.4.5 Semantisches Differential

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Semantischen Differentials im Gesamtdurchschnitt dargestellt.

Auffällig ist in Abbildung 75 zunächst wiederum, dass die Werte des semantischen Differentials auch in der Gesamtauswertung deutliche Unterschiede aufweisen. Die Beurteilung der Wohnungen ist bei allen Gebäuden auffallend eindeutig erfolgt und lässt daher auf eine hohe Aussagekraft der Ergebnisse schließen.

Es ist zu erkennen, dass die Wohnungen aller Gebäude von ihren Bewohnern vor allem als modern (4,1), hell/sonnig (4,1), gemütlich (3,8) und offen (3,8) beurteilt werden.



Gesamtauswertung:
Semantisches Differential (Wohnungen)

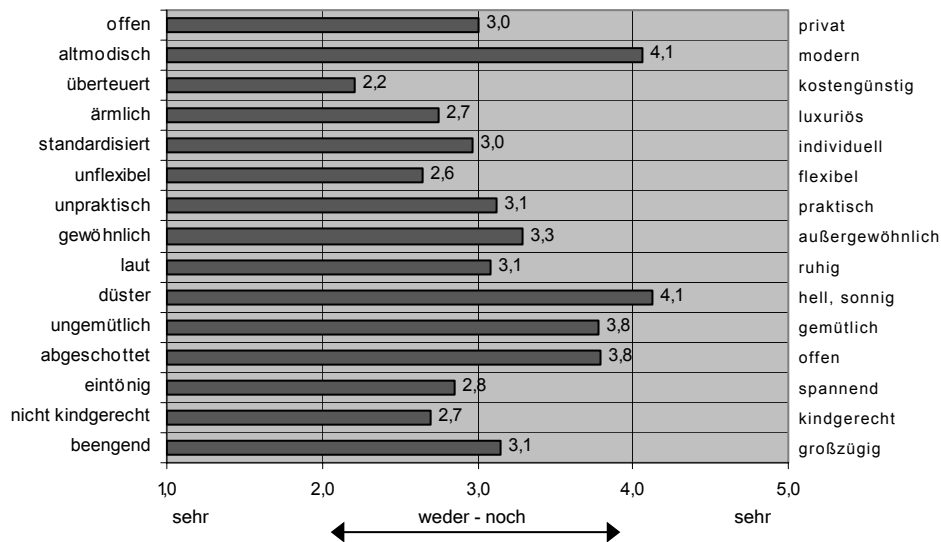


Abbildung 75: Gesamtauswertung, semantisches Differential Wohnungen
Eigene Darstellung

Dagegen gelten die Wohnungen als übersteuert (2,2), wenig flexibel (2,6), wenig kindgerecht (2,7) und eher ärmlich als luxuriös (2,7). Die Privatheit der Wohnungen wird mit 3,0 nur als mittelmäßig bewertet.

Gesamtauswertung:
Semantisches Differential (Gesamtanlage)

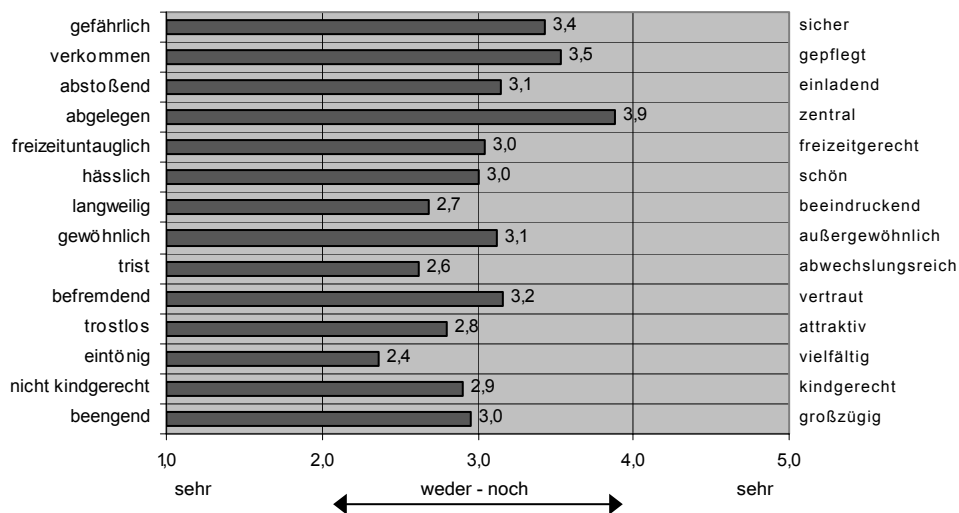


Abbildung 76: Gesamtauswertung, semantisches Differential Gesamnanlage
Eigene Darstellung



Auch die Beurteilung der Gebäude hinsichtlich ihrer Gesamtanlage (s. Abbildung 76) zeigt klare und eindeutige Ergebnisse.

Die untersuchten Gebäude erreichen hinsichtlich der Gesamtanlage mit deutlichem Abstand bei der Eigenschaft „zentral“ (3,9) die besten Werte. Dahinter liegt die Eigenschaft „gepflegt“ mit dem Wert (3,5).

Dagegen gelten die Gebäude mit dem Wert 2,4 als eintönig, eher trist (2,6), langweilig (2,7) und trostlos (2,8).

Somit kann festgehalten werden, dass die Bewohner die Modernität der Gebäude zwar anerkennen, sich jedoch nicht mit der reduzierten Architektursprache identifizieren können, sondern diese im Gegenteil als eintönig, trist und langweilig wahrnehmen.

3.4.6 Wunsch nach Einfamilienhaus

In Abbildung 77 wird aufgezeigt, wie viele der in der vorliegenden Evaluation befragten Personen den Wunsch nach einem Einfamilienhaus haben.

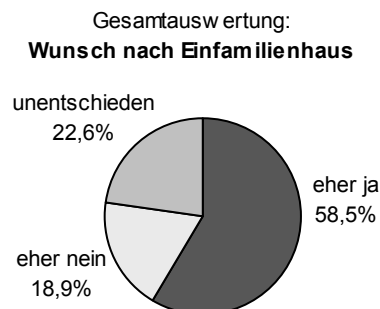


Abbildung 77: Gesamtauswertung, Wunsch nach Einfamilienhaus
Eigene Darstellung

Insgesamt wünschen sich weniger als zwei Drittel (58,5 %) aller Befragten, in einem Einfamilienhaus zu leben. Dieser Wert liegt unterhalb dem in der Einleitung angenommenen Anteil von 75 % Personen, die sich ein Einfamilienhaus wünschen.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass sich manche der Befragten bereits über die Frage wunderten, ob sie sich ein Einfamilienhaus wünschten. Eine Bewohnerin kommentierte diese Frage lediglich mit dem Satz „*Was für eine Frage??!*“, eine andere



bemerkte, diese Frage sei „*nicht sehr intelligent*“, da sich „*natürlich jeder*“ ein Einfamilienhaus wünsche.

Bei der näheren Betrachtung der persönlichen Angaben der Befragten ergibt sich jedoch folgendes: In den Haushalten, in denen Paare oder Alleinerziehende mit Kindern wohnen, wünschen sich 75,9 % der Befragten ein Einfamilienhaus. In Haushalten, in denen keine Kinder leben, besteht dieser Wunsch dagegen nur zu 37,5 %. Der Familienstand und die persönlichen Zukunftspläne haben also einen erheblichen Einfluss auf den Wunsch nach einem Einfamilienhaus. In Anbetracht der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung (s. 2.1.2.7) kann demnach in Zukunft mit einem allgemein geringeren Wunsch nach Einfamilienhäusern gerechnet werden.

In Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit kann wiederum Folgendes festgestellt werden: Unter denjenigen, die zufrieden oder sehr zufrieden sind, wünschen sich nur 38,1 % ein Einfamilienhaus (im Gegensatz zum Gesamtdurchschnitt von 58,5 %). Durch eine Erhöhung der Wohnzufriedenheit könnte demnach Einfluss auf den möglichst zu senkenden Wunsch nach einem Einfamilienhaus ausgeübt werden.

3.4.7 Gründe für den Wunsch nach einem Einfamilienhaus

Das folgende Diagramm gibt wieder, welche Vorteile sich die Personen, die den Wunsch nach einem Einfamilienhaus hegen, sich von einem solchen versprechen. Die Antworten auf diese Frage waren dabei nicht vorgegeben, sondern wurden frei genannt. Es konnten also pro Person auch mehrere Antworten angegeben werden.

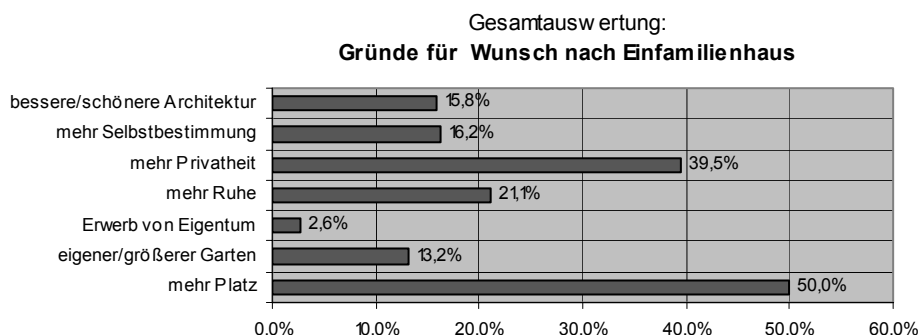


Abbildung 78: Gesamtauswertung, Gründe für Wunsch nach Einfamilienhaus
Eigene Darstellung



Wie sich aus Abbildung 78 ablesen lässt, verbirgt sich hinter dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus in erster Linie der Wunsch nach mehr Platz (50 %), obwohl die in den untersuchten Objekten zur Verfügung stehende Fläche (Frage 31) mit dem Wert 3,6 in der Gesamtauswertung (s. Abbildung 74) leicht überdurchschnittlich und somit zumindest nicht negativ beurteilt wurde.

An zweiter Stelle liegt der Wunsch nach mehr Privatheit (39,5 %). Wie bereits bei der Frage nach den Prioritäten der Bewohner liegt also auch hier das Kriterium „Privatheit“ mit an vorderster Stelle.

Die Erhöhung der Privatsphäre könnte also eine wichtige Möglichkeit darstellen, um den Wunsch nach einem Einfamilienhaus zu verringern. Wie sich in der Einzelauswertung gezeigt hat, werden Gestaltungselemente wie etwa die unter Architekten sehr beliebte Laubengangschließung sowie eine allzu strenge Geradlinigkeit der Gebäude von den Bewohnern als massiver Einschnitt in die Privatsphäre wahrgenommen. Weiterhin ließe sich der Wunsch nach „mehr Platz“ nicht nur durch den Bau eines Einfamilienhauses erreichen, sondern auch durch ein attraktives Angebot von verdichteten Wohnformen, in denen die Wohnungsgrößen deutlich angehoben werden.

Eine eher zweitrangige Rolle spielen bei den Befragten die Kriterien Ruhe (21,1 %), Selbstbestimmung (16,2 %), schönere Architektur (15,8 %) und ein eigener/größerer Garten (13,2 %). In Anbetracht der in Kapitel 2.1.2.7 dargestellten Gründe wird als Grund für den Wunsch nach einem Einfamilienhaus überraschend selten (lediglich von 2,6 % der Befragten) der Wunsch genannt, Eigentum erwerben zu wollen.

3.4.8 Zufriedenheit

Dieses Kapitel befasst sich mit den Gesamtergebnissen zur Wohnzufriedenheit und der oftmals geäußerten Kritik an der Verwendung der Wohnzufriedenheit als Kriterium bei Nutzerbefragungen. Insbesondere wird dabei auf die in Kapitel 2.2.3.4 genannten Einwände eingegangen.

Nach weit verbreiteter Auffassung von Soziologen bzw. Psychologen stellt die Messung der Bewohnerzufriedenheit kein geeignetes Mittel zur Bewertung von Wohnumwelten dar, da die Werte unabhängig von den unterschiedlichen Bedingungen, unter denen die Befragten leben, stets sehr hoch lägen. Der Anteil der Personen, die mit ihrer Wohnsituation „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ sind, läge meist bei etwa 80 %. Auch eine jüngere Untersuchung (vgl. Statistisches Bundesamt 2004,459f)



kommt zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2002 in Westdeutschland 85 % der Befragten angeben, mit ihrer Wohnsituation „eher zufrieden“ zu sein. Unter allen anderen in der Studie untersuchten Lebensbereichen erreicht die Zufriedenheit mit der Wohnung demnach sogar den höchsten Wert. Diese Zahlen sollen an dieser Stelle hinterfragt werden.

Abbildung 79 lässt erkennen, dass bei der in dieser Arbeit durchgeführten Evaluation lediglich etwas mehr als ein Drittel aller befragten Bewohner (38,2 %) mit ihrer Wohnsituation zufrieden bzw. sehr zufrieden sind. 25,5 % der Befragten gaben an, unzufrieden bis sehr unzufrieden zu sein. Ebenfalls gut ein Drittel der Befragten (36,4 %) gaben an, unentschieden zu sein.

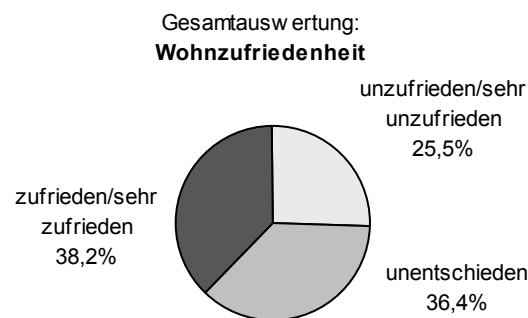


Abbildung 79: Gesamtauswertung, Wohnzufriedenheit in Prozent
Eigene Darstellung

Diese Angaben beruhen auf den Angaben zur ersten Frage hinsichtlich der Wohnzufriedenheit (Frage 16). Betrachtet man dagegen den Mittelwert der Fragen 16, 19, 26 und 63 im Fragebogen (s. 3.3.1 Auswertung der Wohnzufriedenheit), ergeben sich sogar noch schlechtere Werte: Demnach sind nur 28,9 % der Befragten als zufrieden zu bezeichnen. Die abschließende Frage (Frage 66) ergibt dagegen bessere Werte als die Ausgangsfrage, da hier bereits 45,2 % der Befragten zufrieden bzw. sehr zufrieden sind. Die Beschäftigung mit den Fragen zur Wohnsituation lässt die Wohnungen also abschließend im Durchschnitt in etwas besserem Licht erscheinen. Dennoch liegen alle Werte deutlich unterhalb der allgemein erwarteten hohen Ergebnisse von Wohnzufriedenheitsbefragungen.

Die Durchschnittswerte zu allen Fragen hinsichtlich der Wohnzufriedenheit sind in Abbildung 80 dargestellt. Auch hier ist ersichtlich, dass in der abschließenden Frage die Gesamtsituation von den Bewohnern allgemein besser bewertet wird als die Eingangsfrage.

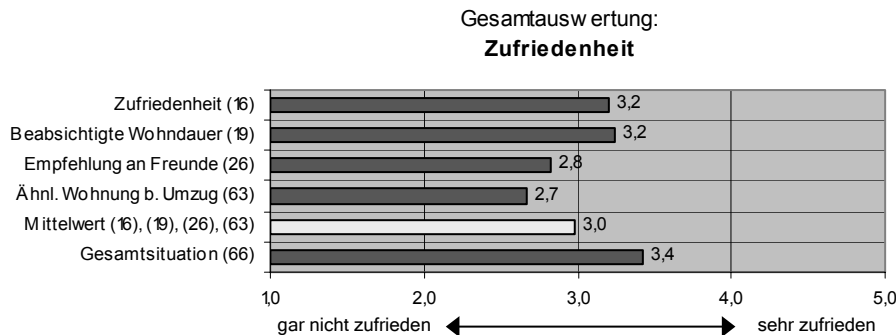


Abbildung 80: Gesamtauswertung, Ergebnisse der Einzelfragen zur Wohnzufriedenheit
Eigene Darstellung

Die höchsten Werte zur Zufriedenheit sind dabei bei Objekt 4 in Heumaden (Mittelwert 3,9), die niedrigsten bei Objekt 2 in Gerlingen (Mittelwert 2,3) erreicht worden (s. Einzelauswertung).

Sowohl unter weiblichen Personen als auch unter alleinstehenden, kinderlosen und älteren Personen liegt die Wohnzufriedenheit mit jeweils 50 % deutlich höher als beim Durchschnitt. Diese Ergebnisse weisen eine Parallele zu den Angaben zu dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus auf, wonach ebenfalls alleinstehende, kinderlose und ältere Personen einen geringeren Wunsch nach einem Einfamilienhaus haben als andere Personengruppen.

Auch die Personen, die eine Eigentumswohnung besitzen, sind zufriedener mit ihrer Wohnsituation. Unter den „Eigentümern“ gaben 62,5 % an, zufrieden oder sehr zufrieden zu sein.

Die insgesamt schlechten Werte zur Wohnzufriedenheit sind als besonders negativ für die Bewertung der untersuchten Gebäude zu betrachten, da gerade bei Personen, die in einem prämierten oder ausgezeichneten Gebäude leben, eine höhere Wohnzufriedenheit zu erwarten wäre als bei herkömmlichen Gebäuden.

Die Ergebnisse widersprechen weiterhin deutlich der o. g. allgemeinen Annahme, bei Befragungen werde stets eine sehr hohe Wohnzufriedenheit angegeben, während die wenigsten Befragten zugeben würden, mit ihrer Situation unzufrieden zu sein (s. Kapitel 2.2.3.3 Zufriedenheitsparadox). Eine mangelnde Bereitschaft, die Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation einzugestehen, konnte von der Verfasserin weder bei den Angaben auf den Fragebögen noch während der persönlichen Gespräche festgestellt werden.



Gegen die Verwendung der Zufriedenheit als Kriterium wird weiterhin oftmals eingewandt, dass die Angaben Zufriedenheit nicht mit „objektiven“ Verhaltensweisen wie z. B. ein Umzug korrelieren (s. Kapitel 2.2.3.4). In der vorliegenden Evaluation gaben insgesamt 20 % aller Befragten an, in absehbarer Zeit einen Umzug geplant zu haben. Unter denjenigen Personen dagegen, die angeben, mit ihrer Wohnsituation unzufrieden oder sehr unzufrieden zu sein, planen eine weitaus höhere Zahl von 53,8 % der Befragten in naher Zukunft einen Umzug. Hier ist also durchaus ein deutlicher, wenn auch möglicherweise indirekter Zusammenhang zwischen Wohnzufriedenheit und Umzugsverhalten festzustellen.

Auch der Einwand, die Wohnzufriedenheit steige, je geringer das Wissen um „bessere Alternativen“ sei (s. Kapitel 2.2.3.4), soll an dieser Stelle noch einmal genauer betrachtet werden. Es ist festzustellen, dass unter denjenigen Befragten, die „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ sind, 85,7 % angeben, früher besser gewohnt zu haben. Der Anteil der Personen, die glauben früher besser gewohnt zu haben, liegt in der Gesamtauswertung dagegen nur bei 50,9 %. Dieses überraschend hohe Ergebnis von 85,7 % kann sicherlich nicht in dieser hohen Zahl verallgemeinert werden, legt aber zumindest nahe, dass der Vergleich mit der früheren Wohnsituation die Zufriedenheit mit der derzeitigen Wohnung nicht direkt beeinflusst.

Ein weiterer Einwand, der vor allem hinsichtlich der Qualität von architektonischer Gestaltung geäußert wird, lautet, die Qualität der gebauten Umwelt könne durch eine verstärkte Beschäftigung mit der Erhöhung der Wohnzufriedenheit sinken. Darauf kann entgegnet werden, dass die architektonische Gesamtgestaltung in der Priorität der Bewohner an eher niedriger Stelle liegt und auch die geäußerte Kritik an den untersuchten Objekten von den Bewohnern in geringerem Umfang auf die architektonische Gestaltung bezogen wurde. In den Augen der Bewohner gibt es also weitaus vorrangigere Probleme als die äußere Gestaltung. Den Planern bleibt also immer noch genügend Spielraum, um die architektonische Gestaltung im angemessenen Maße zu verwirklichen.

Da sich die Einwände gegen die Verwendung der Wohnzufriedenheit als Kriterium weitestgehend nicht bestätigt haben, kann festgehalten werden, dass die Ergebnisse einer Wohnzufriedenheitsbefragung durchaus aussagekräftige Ergebnisse aufweisen können und somit eine Beschäftigung mit Bewohnerurteilen sinnvoll erscheint.



3.5 Fazit der Evaluation

Die Wohnzufriedenheit der Befragten hat sich in dieser Evaluation als gering herausgestellt. Dies lässt auf eine niedrige Akzeptanz der in dieser Arbeit untersuchten Gebäude bei ihren Bewohnern schließen. Gleichzeitig hielt insgesamt nur ein kleiner Teil der Befragten den Architekturpreis bzw. die Auszeichnung für gerechtfertigt. Diese Ergebnisse stehen in deutlichem Kontrast zu der äußerst positiven Bewertung der untersuchten Gebäude durch die Preisjüry. Es kann insgesamt von einer hohen Diskrepanz zwischen den Ansichten der Architekten und dem Urteil der Bewohner gesprochen werden.

Die beschriebenen Diskrepanzen zwischen der Planung der Architekten und der Nutzerperspektive sind vor allem auf die starke Betonung der äußeren Gestaltung von Seiten der Architekten zurückzuführen. Wichtige, das alltägliche Leben betreffende Kriterien wie etwa die Privatheit der Wohnungen, ein ausreichender Sonnenschutz und die Funktionalität der Räume spielten in der Planung oftmals eine geringere Rolle als die Außenwirkung des Gebäudes, die von den Befragten zudem als nicht sehr attraktiv empfunden wird. Da eine wichtige architektonische Institution wie der BDA weiterhin freimütig zugibt, die Nutzerperspektive als Störfaktor auf das „objektive“ Juryurteil über Architektur zu betrachten, kann davon gesprochen werden, dass die Nutzerperspektive unter Architekten gegenwärtig eine unbedeutende bis zu geringe Rolle spielt. Es hat sich also bestätigt, dass in der Planung der Architekten die Nutzerperspektive häufig vernachlässigt wird.

Dass die Zahl der Personen, die sich ein Einfamilienhaus wünschen, deutlich unterhalb der allgemein angenommenen Zahl von 75 % liegt, ist in Hinsicht auf die Akzeptanz verdichteten Wohnens generell als positiv zu bewerten. Es hat sich gezeigt, dass die Akzeptanz von verdichtetem Wohnen in starkem Maße mit der persönlichen Lebenssituation, den persönlichen Erwartungen und Lebensplänen der Befragten zusammenhängt. Vor allem ältere und kinderlose Menschen zeigten sich mit Formen des verdichteten Wohnens zufriedener als junge Familien mit Kindern. Unter letzteren gilt das Einfamilienhaus in der Mehrzahl noch immer als ideale Wohnform. Vor allem in Hinblick auf die zu erwartenden demographischen Veränderungen, die eine höhere Zahl kinderloser Paare, Alleinstehender und älterer Personen mit sich bringt, sind diese festgestellten Unterschiede von hoher Bedeutung. Es ist daher anzunehmen, dass verdichtetes Wohnen in Zukunft eine weitaus wichtigere Rolle spielen wird als bisher.



Dass dennoch bei allen Alters- und Personengruppen der Befragten im Durchschnitt eine sehr niedrige Wohnzufriedenheit festzustellen war, hängt von diversen Faktoren ab. Die Hauptgründe für die hohe Unzufriedenheit liegen bei den meisten Befragten weniger an einer prinzipiellen Ablehnung von verdichtetem Wohnen, auch wenn der Wunsch nach einem Einfamilienhaus vielfach weiter besteht. Dies hängt vermutlich mit einer nüchternen Einschätzung der persönlichen finanziellen Situation zusammen. Der Maßstab für die Wohnzufriedenheit scheint dabei nicht in der Erfüllung oder Nichterfüllung des eventuell vorhandenen Wunschs nach einem Einfamilienhaus zu liegen. Die Gründe für die Unzufriedenheit lagen vielmehr in alltäglichen Problemen wie zu hohe Mietpreise, eine angeblich schlechte Bauausführung, mangelnde Detailqualität und vor allem diverse Unannehmlichkeiten in der täglichen Nutzung.

Da die architektonische Gestaltung der Gebäude in der Bewohnerpriorität an unterster Stelle liegt und auch bei den Gründen für einen möglichen Umzug nur sehr selten genannt wurde, kann auch ausgeschlossen werden, dass die niedrige Akzeptanz der untersuchten Gebäude in erster Linie an einer möglicherweise fehlenden Akzeptanz der modernen Architektursprache liegen könnte.

Die Hauptgründe für einen Wunsch nach einem Einfamilienhaus liegen, wie in Kapitel 3.4.2 dargestellt, in der zu erwartenden größeren Wohnfläche und einer höheren Privatheit. Als Gründe für einen eventuellen Wohnungswechsel wurden von allen Befragten mit großem Abstand an erster Stelle ebenfalls die Größe der Wohnung und an zweiter Stelle der zu hohe Mietpreis genannt.

Die Größe der Wohnungen, die Lage, das Preis-Leistungs-Verhältnis, die Helligkeit und der Grad der Privatheit haben sich in dieser Evaluation als die häufigst genannten und für die Nutzer offensichtlich wichtigsten Kriterien herausgestellt. Hauptsächlich aber scheint das Bedürfnis nach Privatheit und Alleinsein bei den untersuchten Gebäuden nicht ausreichend erfüllt worden zu sein.

Die Auswertung der Ergebnisse hat vor allem gezeigt, dass zwischen den untersuchten Gebäuden stellenweise große Unterschiede in der Beurteilung der Kriterien festzustellen sind, vor allem in der Wohnzufriedenheit. Das Kriterium der Wohnzufriedenheit kann demnach entgegen geläufigen Meinungen keineswegs als wertlos in seiner Aussage betrachtet werden. Auch die Befragung von Bewohnern hat sich somit als sinnvolles Mittel zur Identifikation von Problemen und als aussagekräftige Informationsquelle bei der Beurteilung von Wohngebäuden dargestellt.



4. Zusammenfassung

In dieser Arbeit hat sich gezeigt, dass eine hohe Notwendigkeit dafür besteht, verdichtetes Wohnen attraktiver werden zu lassen. Zum einen besteht gerade bei jungen Familien noch immer ein starker Wunsch in der allgemein angenommenen Höhe von 75 % der Befragten nach einem Einfamilienhaus. Für viele dieser Personen steht außer Frage, dass das Wohnen im Einfamilienhaus die ideale Wohnform darstellt. Vorrangig sind es Gründe wie Platzmangel und mangelnde Privatheit in der tatsächlichen Wohnform, die diesen Wunsch zudem verstärken. Da der noch immer sehr hohe Flächenverbrauch eingedämmt werden soll und sich auch wenige Familien überhaupt ein Einfamilienhaus leisten können, gilt es, diese Kriterien auch im verdichteten Wohnungsbau stärker zu berücksichtigen.

Zum anderen wird auf Grund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung der Bedarf an verdichtetem Wohnen steigen. Es hat sich herausgestellt, dass unter alleinstehenden und älteren Personen, deren prozentualer Anteil an der Gesellschaft sich in Zukunft drastisch erhöhen wird, der Wunsch nach einem Einfamilienhaus deutlich geringer ist. Dennoch lag die Wohnzufriedenheit unter allen Befragten unterhalb der allgemein angenommenen Zahl von 80 %. Es bestehen also selbst bei Gebäuden, die mit einem Architekturpreis ausgezeichnet wurden, ein hoher Verbesserungsbedarf und deutliche Diskrepanzen zwischen der Planung der Architekten und der Wahrnehmung der Gebäude durch seine Nutzer.

Durch die Evaluation hat sich die Annahme bestätigt, dass die Nutzerperspektive in der Planung der Architekten noch immer stark vernachlässigt wird. Dabei wurde deutlich, dass die architektonische Gestaltung eines Gebäudes bei den Bewohnern im Vergleich zu den Architekten eine verhältnismäßig geringe Priorität einnimmt. Diese Diskrepanz liegt in der „Natur“ des Architektenberufs und ist für die Weiterentwicklung der Architektur auch notwendig. Es lässt sich auf Grund dieser Diskrepanz keineswegs ableiten, dass sich der Architekt in der Gestaltung von Städten und Gebäuden dem Geschmack der Nutzer unterordnen müsste.

Problematisch wird diese Diskrepanz nur dann, wenn die Gebrauchsqualität unter der starken Betonung der Gestaltungsqualität leidet, wie es in einigen Fällen dieser Evaluation der Fall war, und die Perspektive der Nutzer nicht berücksichtigt wird. Architektur, die sich lediglich auf die Optik und auf raffinierte Konzepte konzentriert, degradiert die Nutzer letztlich zu Statisten der Architektur. Es ist daher fraglich, ob eine Planungskultur, die sich auf eindimensionale Weise an der Qualität der nach Außen hin wirksamen Gestaltung orientiert und die alltäglichen Erfahrungen bzw. die



Perspektive der Nutzer auf eine zweitrangige Stelle verweist, überhaupt demokratisch und zukunftsfähig ist.

Gerade unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Anteil der von Architekten gebauten Gebäude rückläufig ist, kann es sich dieser Berufsstand nicht leisten, sein Ansehen durch Missachtung der Wünsche seiner Kunden zu gefährden.

Die eindeutigen Ergebnisse der Evaluation können als Ermutigung für eine verstärkte Miteinbeziehung von Bewohnern, Nutzern und Anwohnern betrachtet werden. Die Befragung von Nutzern hat sich in dieser Arbeit als nützliche und informative Quelle zur Bewertung von Gebäuden herausgestellt. Eine direkte oder indirekte Miteinbeziehung von Nutzern in den Planungsprozess kann den Planern eine wichtige und nicht zu vernachlässigende Perspektive aus der Sicht der Nutzer eröffnen, die ebenso zur Qualität von Architektur zählt wie ästhetische Gestaltungsfragen. Sie stellt aber auch eine Möglichkeit dar, das Interesse von Laien an der Architektur zu wecken und somit einen Beitrag zur Förderung der vielbeschworenen „Baukultur“ zu leisten. Da sich zudem in Studien gezeigt hat, dass es durchaus eine hohe Bereitschaft der Bürger zu gemeinschaftlichem Engagement gibt, erscheinen neue Vorstöße zu einer verstärkten Nutzerbeteiligung durchaus sinnvoll.

Es liegt somit in der Hand der Architekten, die Akzeptanz von verdichtetem Wohnbau durch genaues Betrachten, Identifizieren und Miteinbeziehen von Wohnwünschen zu erhöhen und somit sowohl in architektonischer und städtebaulicher, als auch in sozialer und ökologischer Hinsicht zu einer besseren Umwelt beizutragen.



5. Anhang

**Fragen zur eigenen Wohnung**

15. Wie lange wohnen Sie schon hier? _____ Jahr(e)/Monate
16. Sind Sie zufrieden damit, hier zu wohnen?
Nein, gar nicht 1 2 3 4 5 Ja, sehr
17. Warum sind Sie in diese Wohnung/Wohnanlage gezogen?
 Wohnungsgröße Familienplanung Nähe zum Arbeitsplatz
 Nähe zur Stadt Nähe zur Natur Nähe zu Freunden, Verwandten
 schöne Architektur Preis Ausstattung

18. Wie empfinden Sie die Qualität dieser Wohnung/Wohnanlage im Vergleich zu Ihrer früheren Wohnung/Wohnanlage?
 besser gleich gut schlechter
19. Wie lange möchten Sie hier noch wohnen?
 so lange wie möglich unbestimmt noch ca. ___ Jahr(e)/Monate
 so kurz wie möglich plane einen Umzug _____
20. Falls Sie (irgendwann) umziehen möchten, welches wären die Gründe?
 Wohnungsgröße Familienplanung Nähe zum Arbeitsplatz
 Nähe zur Stadt Nähe zur Natur Nähe zu Freunden, Verwandten
 schönere Architektur Preis Ausstattung

21. Würden Sie lieber in einem Einfamilienhaus leben?
Nein, gar nicht 1 2 3 4 5 Ja, sehr
22. Wenn ja: Was versprechen Sie sich davon?
23. Was gefällt Ihnen besonders an Ihrer jetzigen Wohnung?



Wenn Sie kurz über Ihre Wohnung nachdenken, gibt es sicher auch Punkte, die verbesserungswürdig sind.						
24. Was stört Sie an Ihrer Wohnung?						
25. Glauben Sie, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnung gerechtfertigt ist?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, auf jeden Fall
	1	2	3	4	5	
26. Wenn Freunde oder Verwandte umziehen wollten, würden Sie diesen Ihre momentane Wohnung/Wohnanlage empfehlen?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
Räumlichkeiten und Ausstattung						
27. Halten Sie Ihre Wohnung für attraktiv?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
28. Halten Sie Ihre Wohnräume für ausreichend hell?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
29. Bietet die Wohnung ausreichend Sonnenschutz?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
30. Halten Sie die Anordnung der Räume für praktisch?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
31. Ist Ihre Wohnfläche in Hinblick auf Ihre derzeitige Lebensphase ausreichend?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
32. Ist die Wohnung gut ausgestattet (z. B. in Küche, Bad etc.)?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
33. Halten Sie die Ihnen zur Verfügung stehenden privaten Außenräume (Garten, Terrasse, Balkon) für ausreichend?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
34. Halten Sie sich in ihren privaten Außenräumen gerne auf?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	



In Mehrfamilienhäusern gibt es nicht selten Nachbarschaftsprobleme aufgrund von Ruhestörungen oder Verletzungen der Intimsphäre.						
35. Nehmen Sie in Ihrer Wohnung Geräusche der Nachbarn wahr?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
36. Fühlen Sie sich von diesen Geräuschen gestört?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
37. Glauben Sie, dass Sie (und ggf. Ihre Kinder) sich frei und ungehindert entfalten können, ohne zu allzu viel Rücksicht auf die Nachbarn nehmen zu müssen?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
38. Haben Nachbarn unerwünschte Einblicke in Ihre Wohnung / Ihren Garten?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
39. Haben Sie Einblicke in die Wohnung / den Garten Ihrer Nachbarn?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
40. Kennen Sie viele Ihrer Nachbarn/Hausmitbewohner persönlich?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
41. Gibt es Streitigkeiten oder Konflikte mit den Nachbarn?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
42. Wenn ja, warum?						
Flexibilität und Veränderbarkeit						
43. Konnten Sie vor dem Einzug Einfluss auf die Gestaltung nehmen?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
44. Hatten Sie schon einmal den Gedanken oder das Bedürfnis, Räume ihrer Wohnung anders zu nutzen als bisher?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
45. Besteht dazu die Möglichkeit in ihrer Wohnung?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
46. Hatten Sie schon einmal den Gedanken oder das Bedürfnis, durch Wandveränderungen Ihre Wohnung anders zu organisieren?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
47. Besteht dazu die Möglichkeit in ihrer Wohnung?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5
48. Konnten Sie sich Ihre Wohnung individuell genug einrichten?	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
		1	2	3	4	5



Zusammenleben, Familie und Kinder						
49. Kommt es innerhalb der Wohnung zu Konflikten aufgrund von Platzproblemen?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
50. Falls Sie Kinder haben: Sind die Kinderzimmer groß genug?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
51. Gibt es innerhalb oder in der Nähe der Wohnanlage geeignete Spielmöglichkeiten für Kinder?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
52. Gibt es in Ihrer Wohnung oder der Wohnumgebung genügend Stauraum für große Gegenstände wie Fahrräder oder Kinderwagen?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
Sicherheit und Wohlbefinden						
53. Fühlen Sie sich sicher, wenn Sie sich bei Dunkelheit außerhalb Ihrer Wohnung in der Wohnanlage aufhalten?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
54. Können Sie alle Nachbarn von Fremden unterscheiden?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
55. Bringen Sie Ihre Wohnsituation mit Depressionen, Angstgefühlen, Unwohlsein in Verbindung?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
Lage der Wohnanlage						
56. Ist die Anbindung Ihrer Wohnung an das öffentliche Verkehrsnetz gut?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
57. Sind Schulen, Läden, kulturellen Einrichtungen etc. einfach und schnell erreichbar?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
58. Ist Ihr Arbeitsplatz/Ihre Ausbildungsstätte o. Ä. einfach und schnell erreichbar?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
59. Halten Sie die Gegend für sicher und angenehm?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
Gesamtarchitektur						
60. Halten Sie sich in Ihrer Freizeit gerne in den Außenanlagen auf?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	
61. Halten Sie die Wohnanlage/das Gesamtgebäude für attraktiv?						
Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja, sehr
	1	2	3	4	5	



Abschließende Fragen						
62. Wie <u>wichtig</u> sind Ihnen die genannten Faktoren?						
Preis	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Helligkeit der Wohnung	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Ruhe	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Privatheit	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Gute Kontakte zu den Nachbarn/Hausmitbewohner	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Anordnung und Größe der Räume	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Private Außenräume	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Möglichkeit zur individuellen Gestaltung	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Flexibilität und Veränderbarkeit der Wohnung	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Kinderfreundlichkeit, Familientauglichkeit	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Lage	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
Architektonische Gesamtgestaltung	Gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Sehr wichtig
		1	2	3	4	5
63. Wenn sie in eine andere Stadt umziehen müssten, würden Sie sich wieder eine ähnliche Wohnung/Wohnanlage suchen?						
	Nein, gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ja, sehr
		1	2	3	4	5
64. Wenn nicht: Welche Kriterien müsste die neue Wohnung erfüllen?						



Fragebogen zur Diplomarbeit von Constanze Mästle, Universität Stuttgart
 Verdichtete Wohnformen und ihre Akzeptanz bei den Bewohnern

Januar 2005

65. Bitte kreuzen Sie hier spontan an, was Sie in Bezug auf Ihre Wohnung und die Gesamtanlage als zutreffend betrachten!						
Wohnungen	1	2	3	4	5	
großzügig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	beengend
kindgerecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nicht kindgerecht
spannend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	eintönig
offen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	abgeschottet
gemütlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ungemütlich
hell, sonnig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	düster
ruhig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	laut
außergewöhnlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gewöhnlich
praktisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	unpraktisch
flexibel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	unflexibel
individuell	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	standardisiert
luxuriös	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ärmlich
kostengünstig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	überteuert
modern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	altmodisch
privat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	offen
Gesamtanlage	1	2	3	4	5	
großzügig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	beengend
kindgerecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nicht kindgerecht
vielfältig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	eintönig
attraktiv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	trostlos
vertraut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	befremdend
abwechslungsreich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	trist
außergewöhnlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gewöhnlich
beeindruckend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	langweilig
schön	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	hässlich
freizeitgerecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	freizeituntauglich
zentral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	abgelegen
einladend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	abstoßend
gepflegt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	verkommen
sicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	gefährlich
66. Wie beurteilen Sie zusammenfassend Ihre Wohnsituation?						
Sehr schlecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sehr gut
	1	2	3	4	5	



5.2 Übersicht Evaluationsergebnisse

Frage	Objekt 1: Tübingen	Objekt 2: Gerlingen	Objekt 3: Ludwigsburg	Objekt 4: Heumaden	Objekt 5: Neu-Ulm Gesamt	Neu-Ulm Etagen- wohnungen	Neu-Ulm Reihenhäuser	Gesamt
1 Geschlecht								
weiblich	62,5%	0,0%	40,0%	44,4%	53,3%	33,3%	83,3%	47,3%
männlich	37,5%	100,0%	60,0%	55,6%	46,7%	66,7%	16,7%	52,7%
2 Alter	34,6	43,0	44,5	48,1	39,2	40,6	37,2	41,6
3 Personen/Wohnung	4,0	5,5	2,9	1,6	2,6	2,1	3,3	2,8
4 Familienstand								
Single	0,0%	0,0%	20,0%	33,3%	15,4%	25,0%	0,0%	17,0%
verheiratet ohne Kinder	0,0%	0,0%	20,0%	44,4%	23,1%	37,5%	0,0%	18,9%
verheiratet mit Kindern	50,0%	100,0%	100,0%	0,0%	30,8%	12,5%	60,0%	40,8%
alleinerziehend	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	15,4%	0,0%	40,0%	15,1%
eheähdl. Gemeinschaft	0,0%	0,0%	0,0%	22,2%	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%
Wohngemeinschaft	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	15,4%	25,0%	0,0%	3,8%
5 Kinder								
wie viele	2,3	3,0	1,1	0,0	0,8	0,1	1,7	1,1
ja	100,0%	100,0%	60,0%	0,0%	46,7%	11,1%	100,0%	52,7%
nein	0,0%	0,0%	40,0%	100,0%	53,3%	88,9%	0,0%	47,3%
6 Miete/Eigentum								
Miete	0,0%	100,0%	100,0%	44,4%	100,0%	100,0%	100,0%	70,9%
Eigentum	100,0%	0,0%	0,0%	55,6%	0,0%	0,0%	0,0%	29,1%
7 Beruf								
8 Zimmeranzahl	4,5	4,0	2,4	2,6	2,7	2,6	3,0	3,1
9 Wohnungsgröße [m²]								
Fläche/Person [m²/Person]	100,3	105,6	63,0	82,7	69,9	70,1	69,5	81,4
	29,0	24,0	26,1	58,4	28,9	33,9	22,1	35,6
10 Preis [€]								
Warmmiete [€]	k.A.	985,00	579,70	905,00	523,50	470,50	576,50	670,32
Kaltmiete [€]	k.A.	k.A.	497,00	745,00	k.A.	k.A.	k.A.	
Kaufpreis [€/m²]	2.185,09	k.A.	k.A.	2.414,61	k.A.	k.A.	k.A.	
Warmmiete/m² [€/m²]	k.A.	9,25	9,19	11,91	7,66	7,02	8,30	
Kaltmiete/m² [€/m²]	k.A.	k.A.	6,63	9,59	k.A.	k.A.	k.A.	
11 Außenräume								
Garten	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20,4%
Balkon	0,0%	0,0%	11,1%	77,8%	20,0%	20,0%	0,0%	27,8%
Terrasse	100,0%	20,0%	55,6%	11,1%	40,0%	0,0%	100,0%	48,1%
Loggia	0,0%	80,0%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	13,0%
Wintergarten	0,0%	0,0%	0,0%	44,4%	40,0%	40,0%	0,0%	20,4%
Vorgarten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	40,0%	100,0%	11,1%
keine	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12 Bewohnerstruktur	(Einschätzung der Befragten)							
junge Familien	87,5%	20,0%	0,0%	0,0%	6,7%	6,7%	16,7%	21,8%
mittleres Alter	12,5%	80,0%	20,0%	33,3%	13,3%	13,3%	16,7%	25,5%
ältere Menschen	0,0%	0,0%	0,0%	22,2%	20,0%	20,0%	0,0%	9,1%
alt und jung gemischt	0,0%	0,0%	80,0%	44,4%	53,3%	53,3%	66,7%	41,8%
13 Architekturpreis Wissen								
ja	87,5%	100,0%	80,0%	88,9%	13,3%	11,1%	16,7%	65,5%
nein	12,5%	0,0%	20,0%	11,1%	86,7%	88,9%	83,3%	34,5%
14 gerechtfertigt								
eher ja	18,2%	0,0%	0,0%	42,9%	13,3%	11,1%	16,7%	18,2%
eher nein	54,5%	80,0%	60,0%	35,7%	66,7%	66,7%	66,7%	56,4%
unentschieden	18,2%	20,0%	40,0%	21,4%	13,3%	11,1%	16,7%	21,8%
15 Wohnt hier seit	2,3	2,4	5,2	2,2	4,7	4,9	4,4	3,4
16 Zufrieden	3,8	2,6	2,6	4,2	2,4	2,7	2,0	3,2
unzufrieden/sehr unzufrieden	9,1%	40,0%	40,0%	0,0%	46,7%	44,4%	50,0%	25,5%
unentschieden	27,3%	60,0%	40,0%	28,6%	40,0%	33,3%	50,0%	36,4%
zufrieden/sehr zufrieden	63,6%	0,0%	20,0%	71,4%	13,3%	22,2%	0,0%	38,2%
17 Grund für Einzug								
Wohnungsgröße	45,5%	100,0%	20,0%	64,3%	20,0%	33,3%	0,0%	43,6%
Familienplanung	27,3%	20,0%	30,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	12,7%
Nähe zum Arbeitsplatz	9,1%	40,0%	20,0%	35,7%	40,0%	22,2%	66,7%	29,1%
Nähe zur Stadt	63,6%	20,0%	40,0%	50,0%	33,3%	33,3%	33,3%	43,6%
Nähe zur Natur	63,6%	0,0%	0,0%	71,4%	0,0%	0,0%	0,0%	30,9%
Nähe zu Freunden, Verwandten	36,4%	0,0%	10,0%	35,7%	6,7%	11,1%	0,0%	20,0%
schöne Architektur	9,1%	0,0%	10,0%	21,4%	6,7%	0,0%	16,7%	10,9%
Preis	72,7%	0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	22,2%	16,7%	20,0%
Ausstattung	9,1%	0,0%	0,0%	35,7%	0,0%	0,0%	0,0%	10,9%
Sonstiges	0,0%	0,0%	10,0%	7,1%	20,0%	22,2%	16,7%	9,1%



Übersicht Evaluationsergebnisse

Frage	Objekt 1: Tübingen	Objekt 2: Gerlingen	Objekt 3: Ludwigsburg	Objekt 4: Heumaden	Objekt 5: Neu-Ulm Gesamt	Neu-Ulm Etagen- wohnungen	Neu-Ulm Reihenhäuser	Gesamt
18 Vergleich zu Früher								
schlechter als Früher	9,1%	20,0%	10,0%	0,0%	46,7%	33,3%	66,7%	18,2%
gleich	9,1%	40,0%	50,0%	35,7%	20,0%	22,2%	16,7%	29,1%
besser als Früher	81,8%	40,0%	30,0%	64,3%	33,3%	44,4%	16,7%	50,9%
19 beabsichtigte Wohndauer								
so kurz wie möglich	9,1%	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%
Umzug in absehbarer Zeit vorgesehen	9,1%	20,0%	20,0%	14,3%	33,3%	22,2%	50,0%	20,0%
unbestimmt	36,4%	80,0%	50,0%	28,6%	60,0%	66,7%	50,0%	47,3%
so lange wie möglich	36,4%	0,0%	20,0%	57,1%	6,7%	11,1%	0,0%	27,3%
wie lange noch (Skala 1-5)	3,6	2,8	3,0	3,9	2,8	3,0	2,5	3,3
20 Grund für evtl. Auszug								
Wohnungsgröße	45,5%	20,0%	50,0%	28,6%	60,0%	44,4%	83,3%	43,6%
Familien-/Lebensplanung	27,3%	20,0%	12,5%	28,6%	6,7%	11,1%	0,0%	20,0%
Nähe zum Arbeitsplatz	9,1%	0,0%	0,0%	28,6%	0,0%	0,0%	0,0%	9,1%
Nähe zur Stadt	9,1%	0,0%	0,0%	7,1%	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%
Nähe zur Natur	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	11,1%	0,0%	3,6%
Nähe zu Freunden, Verwandten	9,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
Schöne(re) Architektur	18,2%	0,0%	0,0%	14,3%	13,3%	22,2%	0,0%	10,9%
Preis	0,0%	60,0%	50,0%	7,1%	33,3%	44,4%	16,7%	27,3%
Ausstattung	27,3%	20,0%	0,0%	28,6%	20,0%	11,1%	33,3%	20,0%
Sonstiges	18,2%	40,0%	0,0%	14,3%	13,3%	22,2%	0,0%	14,5%
21 lieber Einfamilienhaus								
eher ja	72,7%	60,0%	90,0%	28,6%	53,8%	42,9%	66,7%	58,5%
eher nein	9,1%	0,0%	10,0%	35,7%	23,1%	42,9%	0,0%	18,9%
unentschieden	18,2%	40,0%	0,0%	35,7%	23,1%	14,3%	33,3%	22,6%
22 Erwartung von EFH								
mehr Platz	60,0%	25,0%	50,0%	42,9%	54,5%	16,7%	100,0%	50,0%
eigener/größerer Garten	30,0%	0,0%	0,0%	28,6%	0,0%	0,0%	0,0%	13,2%
Erwerb von Eigentum	0,0%	0,0%	16,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
mehr Ruhe	40,0%	25,0%	0,0%	0,0%	27,3%	50,0%	0,0%	21,1%
mehr Privatheit	60,0%	75,0%	33,3%	28,6%	18,2%	33,3%	0,0%	39,5%
mehr Selbstbestimmung	11,1%	75,0%	0,0%	28,6%	0,0%	0,0%	0,0%	16,2%
bessere/schönere Architektur	30,0%	25,0%	16,7%	0,0%	9,1%	16,7%	0,0%	15,8%
23 Pluspunkte								
24 Minuspunkte								
25 Preis-Leistungs-Verhältnis	3,1	1,6	2,0	3,5	2,4	2,6	2,2	2,7
26 Empfehlung an Freunde	3,2	1,4	2,4	3,6	2,5	3,0	1,8	2,8
27 Attraktivität Wohnung	3,5	3,0	2,8	4,1	2,7	2,7	2,7	3,3
28 Helligkeit Wohnung	4,5	3,8	3,2	4,7	3,2	3,8	2,3	3,9
29 Sonnenschutz	2,3	1,2	2,8	2,2	1,2	1,2	k.A.	2,1
30 Praktikabilität Anordnung	2,8	3,2	2,6	3,8	2,9	2,7	3,2	3,1
31 Fläche ausreichend	3,7	3,4	3,2	4,6	3,0	3,9	1,7	3,6
32 Ausstattung	3,8	3,8	3,0	4,4	2,6	3,3	1,8	3,5
33 Außenräume ausreichend	2,4	3,4	2,7	4,7	4,0	4,2	3,7	3,6
34 Aufenthalt gerne	3,7	1,8	3,6	3,8	3,4	3,7	3,0	3,5
35 Schallschutz	2,4	4,2	3,0	3,8	2,9	3,3	2,2	3,1
36 Ungestörtheit (Lärm)	3,5	4,2	3,6	4,3	3,4	3,6	3,0	3,7
37 Entfaltungsmöglichkeiten	3,2	3,4	3,3	4,0	3,0	3,3	2,7	3,4
38 Schutz vor Blicken	1,9	4,0	4,2	3,5	3,7	4,2	2,8	3,4
39 Einblicke bei Nachbarn	1,6	4,0	3,8	3,5	2,8	2,5	3,2	3,0
40 persönliches Bekanntsein	4,7	3,4	3,4	3,7	3,0	2,9	3,2	3,6
41 Zusammenleben mit Nachbarn	3,9	4,4	4,7	4,1	4,4	5,0	3,7	4,3
42 Konfliktgründe								
43 Einfluss vor Einzug	2,9	1,0	2,3	3,3	1,0	1,0	1,0	1,9
44 Bedürfnis Umnutzung	2,7	2,6	1,1	1,5	1,9	1,0	3,2	1,9
45 Möglichkeit Umnutzung	2,5	3,0	1,1	1,8	1,5	1,4	1,5	1,9
46 Bedürfnis Wandveränderungen	2,7	2,4	3,2	1,9	2,7	2,1	3,7	2,6
47 Möglichkeit Wandveränderungen	2,7	2,4	1,1	2,5	1,8	1,4	2,3	2,1
48 Individuelles Einrichten	3,4	4,0	3,8	4,5	2,6	3,0	2,0	3,6
49 Zusammenleben Familie	3,7	4,0	4,3	k.A.	4,3	4,4	4,2	4,3
50 Größe Kinderzimmer	1,3	1,2	1,3	k.A.	1,7	2,3	1,3	1,4
51 Spielmöglichkeiten	4,6	3,4	4,0	4,6	3,3	3,4	3,2	4,0
52 Stauraum	2,4	4,0	4,5	4,1	2,6	3,6	1,3	3,4
53 Sicherheit Anlage	4,4	5,0	4,2	4,4	2,4	2,7	2,0	3,9
54 Unterscheiden von Fremden	4,6	4,6	1,7	4,0	2,4	2,6	2,2	3,4



Übersicht Evaluationsergebnisse

Frage	Objekt 1: Tübingen	Objekt 2: Gerlingen	Objekt 3: Ludwigsburg	Objekt 4: Heumaden	Objekt 5: Neu-Ulm Gesamt	Neu-Ulm Etagen- wohnungen	Neu-Ulm Reihenhäuser	Gesamt
55 Depressionen, Angst, Unwohlsein	1,5	2,4	1,5	1,1	2,0	2,0	2,0	1,6
56 Verkehrsanbindung	4,5	5,0	4,5	4,4	4,3	4,8	3,7	4,5
57 Nähe zu Einrichtungen	3,3	4,6	4,5	4,7	4,1	4,7	3,3	4,2
58 Arbeitsplatz	3,5	3,6	3,3	3,6	3,8	3,9	3,8	3,6
59 Sicherheit Gegend	3,5	3,0	4,1	4,0	1,7	1,8	1,7	3,2
60 Aufenthalt in Außenanlagen	3,5	1,4	3,1	2,8	2,1	2,0	2,2	2,6
61 Attraktivität Gesamtgebäude	2,9	2,2	2,3	3,3	2,1	2,1	2,0	2,6
62 Priorität								
Preis	4,6	4,0	4,3	3,9	4,8	4,8	4,8	4,3
Helligkeit	4,8	4,8	4,4	4,8	4,5	4,5	4,5	4,7
Ruhe	3,5	4,4	4,2	4,9	4,2	4,6	3,8	4,3
Privatheit	4,3	4,8	4,5	4,9	4,9	4,9	5,0	4,7
Kontakte zu Nachbarn	4,4	4,4	3,9	3,9	3,6	3,3	4,0	4,0
Anordnung + Größe	4,5	4,4	4,5	4,8	4,3	4,2	4,5	4,5
Private Außenräume	4,5	3,6	3,7	4,4	3,9	3,7	4,2	4,1
Indiv. Gestaltungsmöglichk.	4,3	4,3	3,7	4,4	4,1	3,5	4,7	4,2
Flexibilität	3,2	4,0	3,7	3,9	3,5	3,2	3,8	3,6
Kinder + Familie	4,6	4,6	4,1	2,3	4,0	3,3	4,7	3,7
Lage	4,5	4,4	4,3	4,7	4,5	4,3	4,7	4,5
Architekt. Gesamtgestaltung	3,7	3,2	4,3	4,3	3,1	2,7	3,5	3,8
63 Wieder ähnliche Wohnung	2,9	2,4	2,1	3,6	2,3	2,4	2,2	2,8
64 Alternative								
65 Semantisches Differential								
Wohnungen								
großzügig	3,0	3,4	2,6	4,3	2,4	3,1	1,3	3,2
kindgerecht	3,0	3,2	2,5	2,1	2,7	2,7	2,7	2,6
spannend	3,1	3,0	2,5	3,6	2,0	2,1	1,8	2,8
offen	4,4	3,6	3,5	4,2	3,3	3,2	3,3	3,8
gemütlich	4,0	4,0	3,3	4,7	2,9	3,1	2,7	3,8
hell, sonnig	4,6	4,2	3,6	4,9	3,3	3,7	2,8	4,1
ruhig	2,8	2,8	2,7	4,3	2,9	2,8	3,0	3,2
außergewöhnlich	3,6	3,8	2,2	3,6	3,2	2,8	3,8	3,4
praktisch	3,0	3,0	2,8	3,9	2,9	2,6	3,3	3,2
flexibel	2,4	2,8	3,2	2,9	2,0	2,2	1,7	2,5
individuell	2,5	3,3	3,2	3,6	2,4	2,4	2,3	2,9
luxuriös	2,7	2,8	2,7	3,7	1,9	2,1	1,5	2,8
kostengünstig	3,1	1,4	1,2	2,9	2,5	2,8	2,2	2,5
modern	4,4	4,0	3,5	4,3	4,2	3,9	4,5	4,1
privat	1,7	3,4	3,0	3,7	3,2	3,2	3,2	3,0
Anlage								
großzügig	2,3	3,5	2,3	3,8	2,8	2,8	2,8	3,0
kindgerecht	3,2	2,5	3,1	3,0	2,6	2,4	2,8	2,9
vielfältig	2,5	2,0	1,8	3,4	1,6	1,8	1,3	2,4
attraktiv	3,4	2,5	2,2	3,8	1,8	2,0	1,5	2,8
vertraut	3,6	3,3	3,5	3,5	2,3	2,7	1,8	3,2
abwechslungsreich	2,9	2,3	2,8	3,3	1,8	2,1	1,3	2,6
außergewöhnlich	3,6	3,3	2,4	3,3	2,8	3,4	2,0	3,1
beeindruckend	3,1	2,5	2,8	2,9	2,1	2,5	1,7	2,7
schön	3,2	3,0	2,7	3,8	2,3	2,1	2,5	3,0
freizeitgerecht	3,5	2,5	3,0	3,5	2,4	2,3	2,5	3,0
zentral	3,3	4,8	3,6	3,9	4,1	4,3	4,0	3,9
einladend	3,5	3,0	3,2	3,9	2,1	2,3	2,0	3,1
gepflegt	3,9	4,2	3,3	4,4	2,3	2,5	2,0	3,5
sicher	3,6	3,3	3,3	4,3	2,5	2,6	2,3	3,4
66 Gesamtsituation	3,8	3,0	2,9	4,3	2,7	2,9	2,3	3,4



6. Quellenverzeichnis

AKBW (Architektenkammer Baden-Württemberg) 19.01.2005: Beispielhaftes Bauen Ludwigsburg 1989-1999, R & U - shop, Sozialer Wohnungsbau und Stadt-reparatur, Ludwigsburg; <http://www.akbw.de/objekte>

AKBW (Architektenkammer Baden-Württemberg) 26.01.2005a: Beispielhaftes Bauen Tübingen 2001-2004, 25 Kostengünstige Reihenhäuser, Tübingen-Lustnau; <http://www.akbw.de/objekte>

AKBW (Architektenkammer Baden-Württemberg) 26.01.2005b: Beispielhaftes Bauen Stuttgart 1997-2001, Zwei Wohnhäuser mit 26 Eigentumswohnungen, Stuttgart-Heumaden; <http://www.akbw.de/objekte>

AKBW (Architektenkammer Baden-Württemberg) 08.02.2005: Telefonat

Architekturbüro A (Fink+Jocher) 16.12.2004: Quartier Vorfeld Neu-Ulm; <http://www.fink-jocher.de>

Architekturbüro B (Klumpp) 22.12.2004: Wohnhaus für junge Familien in Gerlingen, Informationsblatt; Postsendung

Architekturbüro C (D'Inka+Scheible) 24.03.2005: Reihenhäuser in Tübingen-Lustnau, Planunterlagen; Email

BDA; DST (Deutscher Städtetag); GdW (Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.) (Hrsg.) 2004: Bauherrenpreis 2004, Aktion „Hohe Qualität - tragbare Kosten“; Hamburg: Architektur Verlag Nord

BDA Baden-Württemberg (Hrsg.) 2003: Architektur in Baden-Württemberg 2003; Stuttgart: Karl Krämer

BDA Baden-Württemberg 08.02.2005: Telefonat

BDA Bayern, Kreisverband Augsburg-Schwaben 03.12.2004: Quartier Vorfeld Neu-Ulm, Thomas Wechs Preis 2000, Jurybegründung vom 17.04.2000; Email



Becker, F. 1989: Post-Occupancy Evaluation: Research paradigm or diagnostic tool; in: Preiser 1989; 127-134

Bott, H., v. Haas, V. 1996: Verdichteter Wohnungsbau; Stuttgart: Kohlhammer

Bundesverband der Deutschen Zementindustrie e.V. 29.11.2004: Quartier Vorfeld Neu-Ulm, Architekturpreis Zukunft Wohnen 2002, Jury-Begründung; Email

BMVBW (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) 14.12.2005: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. Juni 1962; <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/baunvo/>

Bundesregierung 2002 (Hrsg.): Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung; Berlin: Presse- und Informationsamt der Bundesregierung

Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) 2004: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Stand: Juli 2002; Bonn 2002

Chermayeff, S., Alexander, C. 1963: Gemeinschaft und Privatbereich im neuen Bauen. Auf dem Wege zu einer humanen Architektur; Mainz: Kupferberg

Dieckmann F., Flade A., Schuemer R., Ströhlein G., Walden R. 1998: Psychologie und gebaute Umwelt; Darmstadt: IWU

Flade, A. 1998: Einleitung; in: Dieckmann et al. 1998; 3-26

Flade, A., Walden, R. 1998: Anwendungsbeispiele Wohnungsbau; in: Dieckmann et al. 1998; 198-209

Flade, A. 1987: Wohnen psychologisch betrachtet; Bern: Huber

Flagge, I. (Hrsg.) 1999: Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute; Stuttgart: DVA

Flagge, I. 1999: Zwischen Leitbild und Wirklichkeit; in: Flagge et al. 1999, 807-948



- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R. 1987: Residential satisfaction: Its uses and limitations in housing research; in: Van Vliet 1987; 43-57
- Francescato, G., Weidemann, S., Anderson, J. R. 1989: Evaluating the built environment from the users' point of view: An attitudinal model of residential satisfaction"; in: Preiser et al. 1989; 181-198
- Fröhlich, W. 1987: Wörterbuch zur Psychologie; München: DTV
- Harlander, T. 2002: Villa und Eigenheim - Suburbaner Städtebau in Deutschland; in: Vereinigung von Freunden der Universität Stuttgart 2002, 24-37
- Harloff, H. J., Weckwerth, H., Führ, E., Hinding, B., Lehnert, S., Sommer, A. (1997): Entwicklung einer Taxonomie von Wohntypen sowie von Erhebungsinstrumenten zur Evaluation städtischer Wohnumwelten aus der Perspektive ihrer Nutzer: Ein Forschungsprogramm; Berlin: Veröffentlichungsreihe der TU Berlin
- Heilweck-Backes, I. 2004: Kompakt, urban, grün - Das Leitbild der Flächennutzungsplanung und die tatsächliche Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Stuttgart seit 1980; in: Landeshauptstadt Stuttgart 2004; 17-35
- Keul, A. (Hrsg.) 1995: Wohlbefinden in der Stadt. Umwelt- und gesundheitspsychologische Perspektiven; Weinheim: Beltz, PVU
- Keul, A., Pienert, C. 1997: Post-Occupancy Evaluation von 15 Siedlungen im Wiener Wohnbau; in: Umweltpsychologie 1997, 1; 52-57
- Langer, K., Lohrberg, F. 2003: Stadtökologische Grundlagen; in: Städtebau-Institut 2003; 11-22
- Landeshauptstadt Stuttgart, Stadtplanungsamt (Hrsg.) 1998: Flächennutzungsplan 2010. Text und Erläuterungsbericht.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt (Hrsg.) 2003: Statistisches Jahrbuch 2002/2003; 56. Jahrgang
- Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.) 2004: Statistik und Informationsmanagement 2004,1



- Leising, D. 21.03.2005: Die Macht der Räume; in: Psychologie Heute 2002, 1;
<http://www.architekturpsychologie.org/Psychologie-Heute-Artikel.htm>
- Maslow, A. 1954: Motivation and personality; New York: Harper and Row
- Müller-Herbers, S. 1999: Methoden zur Beurteilung von Varianten; Universität
Stuttgart: Schriftenreihe des Instituts für Grundlagen der Planung
- Nerdinger, W.; Nerdinger, F. 1999: Architekt und Laie; in: Der Architekt; 1999, 10;
15-16
- Preiser, W. F. E., Rabinowitz, H. Z., White, E. T. 1988: Post-Occupancy Evaluation;
New York: Van Nostrand Reinhold
- Preiser, W. F. E. (Hrsg.) 1989: Building Evaluation; New York: Plenum Press
- Rabinowitz, H. Z. 1989: The uses and boundaries of Post-Occupancy Evaluation: An
overview; in: Preiser et al? 1989; 9-18
- Rambow, R. 1998: Laienurteile über Architektur; in: Der Architekt 1998, 7; 418-420
- Rambow, R., Moczek, N. 18.11.2004: Nach dem Spiel ist vor dem Spiel - Evaluation
und Baukultur; [http://www.tu-
cottbus.de/BTU/Fak2/TheoArch/Lehrstuhl/deu/rambow/rambow1.htm](http://www.tu-cottbus.de/BTU/Fak2/TheoArch/Lehrstuhl/deu/rambow/rambow1.htm)
- Pesch, F. 2004: Wohneigentum und Stadterneuerung; in: Wüstenrot-Stiftung 2004,
40-51
- Schäfers, B. 2003: Soziologie der Architektur, der Stadt und des Wohnens. Band I:
Architektursoziologie; Opladen: Leske + Budrich
- Schittich, C. (Hrsg.) 2000: Im Detail: Einfamilienhäuser. Konzepte, Planung,
Konstruktion; Basel, Berlin: Birkhäuser
- Schittich, C. (Hrsg.) 2004: Im Detail: Verdichtetes Wohnen. Konzepte, Planung,
Konstruktion; Basel, Berlin: Birkhäuser



- Schuemer, R. 1998: Nutzungsorientierte Evaluation gebauter Umwelten; in: Dieckmann et al. 1998; 153-173
- Simon, C. 2004: Das Einfamilienhaus im Städtebau; in: Städtebau-Institut 2004, 131-140
- Sommer, A. 1999: Differenz der Prämissen; in: Der Architekt 1999, 10; 17-19
- Stadt Ludwigsburg 2004: Mietspiegel 2004
- Städtebau-Institut (Hrsg.) 2003: Lehrbausteine Städtebau; Stuttgart: Fakultät Architektur und Stadtplanung der Universität Stuttgart, 2. Auflage
- Städtebau-Institut (Hrsg.) 2004: Positionen zu Stadtplanung und Städtebau; Stuttgart: Fakultät Architektur und Stadtplanung der Universität Stuttgart, 1. Auflage
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2004: Datenreport 2004. Auszug aus Teil 2; http://www.destatis.de/download/d/datenreport/2_02gesch.pdf; 07.04.2005
- Statistisches Bundesamt 23.02.2005a: Die Wohnsituation 2002 in Deutschland; <http://www.destatis.de/basis/d/bauwo/wosittxt.php>; 23.02.2005
- Statistisches Bundesamt 23.02.2005b: Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2004: Erläuterungen und Eckzahlen; <http://www.destatis.de/download/d/ugr/suv2004.pdf>
- Statistisches Bundesamt 23.02.2005c: Pressemitteilung 08.11.2004; <http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2004/p4660112.htm>
- Statistisches Bundesamt 29.03.2005: Pressemitteilung 06.06.2003; <http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2003/p2300022.htm>;
- Statistisches Bundesamt 23.02.2005: Pressemitteilung vom 21.09.2004; <http://www.destatis.de/presse/deutsch/pm2004/p4000530.htm>
- Strassert, G. 1995: Das Abwägungsproblem bei multikriteriellen Entscheidungsproblemen; Grundlagen und Lösungsansatz unter besonderer Berücksichtigung der Regionalplanung; Frankfurt/M.: Peter Lang



- Tettenborn, W. 15.01.2005: Informationen zum Mietspiegel Stuttgart 2005;
<http://www.tettenborn.com/mietspiegel.htm>
- Tucholsky, K. 1927: Das Ideal; in: Berliner Illustrierte Zeitung, 31.07.1927
- Ueltzhoeffer, J.; Ascheberg, C. 1997: Bürgerschaftliches Engagement in Baden-Württemberg. Landesstudie 1997; Stuttgart, Sozialministerium Baden-Württemberg (Hrsg.)
- Umweltbundesamt 30.03.2005: Aktuelle Immissionsdaten und Ozonvorhersage;
<http://www.env-it.de/luftdaten/trsyear.fwd>
- Van Vliet, W. (Hrsg.) 1987: Housing and Neighbourhoods: Theoretical and empirical contributions; New York: Greenwood Press
- Verband Deutscher Makler (Hrsg.) 18.02.2005: VDM Preisspiegel für Immobilien in Baden-Württemberg 2002; www.vdm.de/default.aspx?page=bwinfo1
- Vereinigung von Freunden der Universität Stuttgart 2002: Jahresbericht 2002
- Walden, R. 1995: Wohnung und Wohnumgebung; in: Keul, A. 1995: Wohlbefinden in der Stadt; 69-98
- Walden, R. 1998: Wohnzufriedenheit, Wohlbefinden und Wohnqualität; in: Dieckmann et al. 1998; 75-105
- Weiß, J.; Buhl, D. 2005: Die Zeit - Das Lexikon in 20 Bänden; Hamburg: Zeitverlag
- Weiß, K.-D. 2004: Von der Vereinzelung an der Peripherie zum Häuserhaus der Stadt; in: Schittich, C. 2004: Verdichtetes Wohnen, 13-25
- Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.) 2004: Wohnen im Eigentum in der Stadt; Stuttgart, Zürich: Krämer
- Zeschmar-Lahl, B. 22.03.2005: Lexikon der Nachhaltigkeit; Aachener Stiftung Kathy Beys; <http://www.nachhaltigkeit.aachener-stiftung.de>

