

## **Studie zur Wohnzufriedenheit „Geförderter Mietwohnbau in Salzburg - Wunsch & Wirklichkeit II“**

Aufbauend auf den Ergebnissen der Wohnzufriedenheitsbefragung im Jahr 2016, bei der bereits 4 Wohnanlagen in der Stadt Salzburg untersucht wurden, wurde mit dieser zweiten Runde die Zahl der befragten Bewohner und untersuchten Wohnanlagen um weitere 5 Projekte ergänzt. Zusätzlich wird hier der Fokus der Sanierung angesprochen. Zwei der fünf neu untersuchten Wohnanlagen sind Siedlungssanierungen, bei denen über einen länger währenden Prozess (2007 – 2017) eine ganze Siedlung nachhaltig saniert und aufgewertet wurde. Wie die Bewohner mit diesem „Umbau in bewohntem Zustand“ und den neuen Gegebenheiten zurechtkommen und wo die wahrgenommenen Verbesserungen liegen, sind Themen die hier abgefragt wurden.

In Salzburg wurde immer das Ziel eines hochwertigen, geförderten Wohnbaues verfolgt. Die Wohnbauförderung unterstützt durch relativ weit gefasste Zugangskriterien eine gute soziale Durchmischung im geförderten Wohnbau. Durch Architekturwettbewerbe und Begleitung durch externe Experten konnten viele Projekte auch als „Modellprojekte“ umgesetzt werden. Wie sich diese Innovationen auf lange Sicht bewähren und welche Qualitäten bei den Bewohnern ankommen, bzw. was die typischen Störfaktoren im Wohnbau sind, zeigt sich erst nach einigen Jahren des Bewohnens.

In dieser Studie wurde eine vergleichende Untersuchung bestehender Salzburger Wohnbauprojekte unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit durchgeführt werden. Ziel ist ein integrativer Ansatz: ökonomische, ökologische und sozio-kulturelle Aspekte werden gleichermaßen untersucht.

Auftraggeber waren das Land Salzburg (Wohnbauforschung) und die Stadt Salzburg (MA5 Stadtplanung und MA3 Soziales). Weiters beteiligten sich die gemeinnützigen Bauträger Heimat Österreich, gswb, „Die Salzburg“, und Salzburg Wohnbau sowie die kommunale gswb Liegenschaftsverwaltungs gmbH KGL und die gewerblich Habitat. Je ein Bauvorhaben jedes Bauträgers wurde im ersten Schritt untersucht:

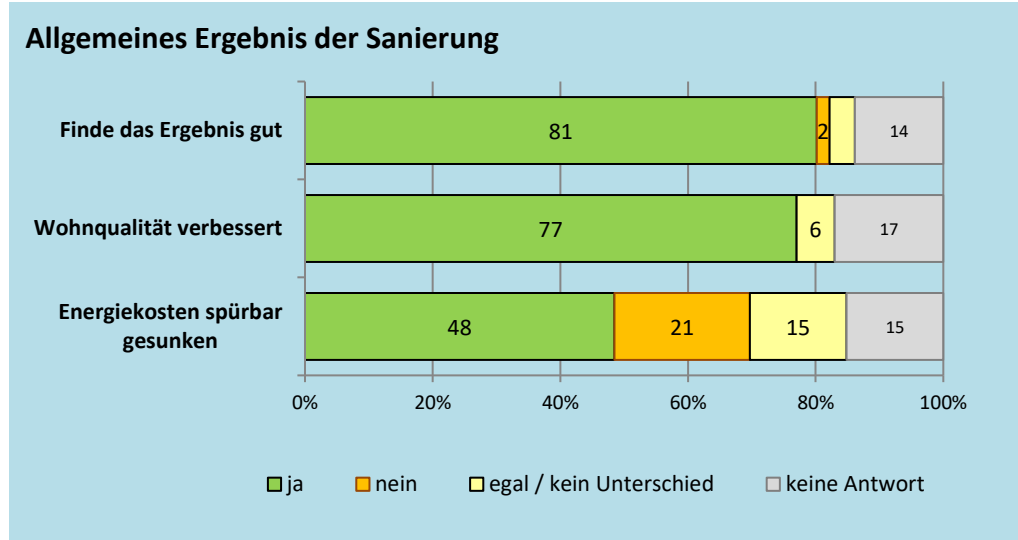
Durchwegs herrscht in den befragten Siedlungen eine sehr hohe Wohnzufriedenheit, die Faktoren für Kritik sind je Wohnanlage sehr verschieden und wurden im Detail ausgewertet.

Kritikpunkte sind vielfach nicht ausreichende oder unpassende Abstellmöglichkeiten für Kinderwägen und Fahrräder, bzw. Fehlnutzungen speziell bei PKW Abstellplätzen. Spielende und lärmende Kinder werden oft als störend empfunden, was stark mit der Ausgestaltung und Situierung der Kinderspielplätze zusammenhängt. Durchwegs positiv bewertet wird die meist recht zentrale Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten. Sehr hoch ist die Zufriedenheit mit der Behaglichkeit in der Wohnung und dem Komfort der Heizung. Die großen Ambitionen und Verbesserungen im Bereich des energieeffizienten Bauens zeigen Wirkung und werden von den Bewohnern wahrgenommen, auch die Höhe der Heizkosten wird von einem Großteil der Bewohner als leistbar und passend eingeschätzt, wogegen (speziell in älteren Wohnanlagen) die Höhe der Miete teils als belastend empfunden wird.

Bei den Siedlungssanierungen (Richard Knoller Straße und Strubergassensiedlung) handelt es sich um gesamte Sanierungsprozesse, bei denen über viele Jahre hinweg die Gebäude, aber auch die Energieversorgung grundsätzlich, die Freiräume und Mobilitätslösungen angepasst und erneuert wurden.

Die Rückmeldungen der Bewohner sind durchwegs sehr positiv, trotz der lang andauernden Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm und Schmutz. Ein überdachtes Gesamtkonzept findet bei guter Kommunikation mit den Bewohnern absolute Zustimmung, wenn das Ergebnis am Schluss stimmt.

Grafik: Beispiel Bewohnerrückmeldung Richard Knoller Straße nach 10-jährigem Sanierungsprozess:



Generell kann gesagt werden, dass der geförderte Wohnbau in Salzburg für die Bewohner keine Übergangslösung darstellt, sondern attraktiven Wohnraum stellt, der auch langfristig genutzt wird. Die Wohndauer ist in allen Wohnanlagen ist durchwegs sehr hoch, Wohnungswechsel eher durch Änderungen der persönlichen Lebensumstände ausgelöst als durch Unzufriedenheit mit der Wohnung oder der Umgebung.

Ein generelles Stimmungsbild zeigt dies sehr deutlich:

<b>Zustimmung zu Wohlfühlfaktoren</b>				
<b>Wohnanlage</b>	<b>„Ich fühle mich hier sehr zuhause“</b>	<b>„Wir haben viele nette Nachbarn“</b>	<b>„Das meiste passt, wie es ist“</b>	<b>„Ich fühle mich hier sehr sicher“</b>
Stieglgründe	71%	79%	71%	38%
Schmiedingerstr.	50%	23%	41%	27%
Pflanzmann	31%	27%	58%	27%
Mauracherstraße	78%	37%	52%	37%
Humboldtstraße	78%	35%	65%	52%
R.-Knoller-Str.	53%	35%	54%	33%
Paradiesgarten	65%	48%	60%	40%
Bauteil A	45%	53%	38%	38%
Strubergasse	58%	39%	40%	38%

Je Projekt wurde ein detaillierter Einzelbericht erstellt, die gesammelten Ergebnisse werden zusammengefasst und übertragbare Aussagen formuliert.

Bearbeitungszeitraum: 2018 – 2019

Für den Inhalt verantwortlich: SIR Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen Ing. Inge Straßl und Dr. Rosemarie Fuchshofer