



Johannes Kepler Universität Linz

Arbeitsgruppe „Sanierungsstudie Harter Plateau“



Die Hochhäuser am Harter Plateau Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation

Endbericht

**Die Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner
Die Perspektive der Hochhaus-Anrainerinnen und Anrainer
Der Sanierungsvorschlag, die Informationskampagne und die Abstimmung
Zusammenfassung und Diskussion der wichtigsten Ergebnisse**

**Mag. Helmut Hirtenlehner
Ass.Prof. Dr. Josef Lins
A.Univ.-Prof. Dr. Ingo Mörth
Mag. Georg Christian Steckenbauer
Univ.-Prof. Dr. Josef Weidenholzer**

Linz, Dezember 1999

**Projektbüro: Freistädterstraße 313, A- 4040 Linz-Auhof
Tel. 0732/2468-7151, 7152, 7153 / Fax 0732/2468-7151
eMail: helmut.hirtenlehner@jk.uni-linz.ac.at, georg.steckenbauer@jk.uni-linz.ac.at**

Projekt

"Die Hochhäuser am Harter Plateau: Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation."

Phase 1 (1998-1999):

Helmut Hirtenlehner, Josef Lins, Ingo Mörth, G. Christian Steckenbauer, Josef Weidenholzer: *Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 1 (Zwischenbericht): Lage und Umfeld der Hochhäuser am Harter Plateau; Die Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner; Problemzonen und Konfliktfelder; Beschreibung der Alternativen zur Verbesserung der Situation.* Forschungsbericht, Linz 1998: Arbeitsgruppe "Sanierungsstudie Harter Plateau" der Institute für Soziologie und Gesellschaftspolitik der Johannes Kepler Universität Linz

Phase 2 (1999-2000)

Helmut Hirtenlehner, Josef Lins, Ingo Mörth, G. Christian Steckenbauer, Josef Weidenholzer: *Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 2 (Endbericht): Die Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner; Die Perspektive der Anrainerinnen und Anrainer; Der Sanierungsvorschlag, die Informationskampagne und die Abstimmung,* Forschungsbericht, Linz 1999: Arbeitsgruppe "Sanierungsstudie Harter Plateau" der Institute für Soziologie und Gesellschaftspolitik der Johannes Kepler Universität Linz

Phase 3 (2002-2003)

Ingo Mörth, Susanne Ortner, unter Mitarbeit von Helmut Hirtenlehner und Gabi Drack: *Vom "Wohnen im Hochhaus zum "Wohnen im Park". Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 3 (Nachuntersuchung),* Linz 2004: Arbeitsgruppe "Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft der Johannes Kepler Universität Linz.

weitere Projekte der "Arbeitsgruppe Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft:

Josef Lins, Ingo Mörth, Helmut Hirtenlehner, G. Christian Steckenbauer: *KOOP-Lebensraum. Ein sozialwissenschaftlich fundiertes Modell nachhaltiger Lebensraum-Entwicklung. Ergebnisbericht einer Befragung von Interessentinnen und Interessenten am Wohnprojekt,* Forschungsbericht, Linz 2001: Arbeitsgruppe "Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft der Johannes Kepler Universität Linz

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	7
2	DIE PERSPEKTIVE DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	11
2.1	ANLAGE UND DURCHFÜHRUNG DER UNTERSUCHUNG	11
2.2	DIE BEWOHNER/INNEN DER HOCHHÄUSER.....	13
2.2.1	<i>Mieterstruktur</i>	13
2.2.1.1	Alter.....	13
2.2.1.2	Geschlecht	14
2.2.1.3	Staatsbürgerschaft	14
2.2.1.4	Teilnahme am Erwerbsleben unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung von Arbeitslosigkeit.....	15
2.2.1.5	Bildungsniveau.....	18
2.2.1.6	Beruf.....	19
2.2.1.7	Einkommen	19
2.2.1.8	Soziale Schichtung	21
2.2.1.9	Zusammenfassung.....	22
2.2.2	<i>Haushaltsstruktur</i>	23
2.2.3	<i>Bewohnerstruktur und Wohnsituation</i>	25
2.2.3.1	Wohnungstyp	25
2.2.3.2	Wohnhaus	26
2.2.3.3	Etage.....	27
2.2.3.4	Ausrichtung	28
2.3	SOZIALE KONFLIKTE	28
2.3.1	<i>Bewohnerstruktur und Konfliktdaten</i>	28
2.3.2	<i>Die sozialen Beziehungen in den Häusern – nachbarschaftliche Kontakte und soziales Klima</i>	29
2.3.2.1	Beziehungsdichte.....	29
2.3.2.2	Beziehungsqualität	30
2.3.3	<i>Konfliktfelder</i>	32
2.3.4	<i>Unsicherheitserfahrungen</i>	37
2.3.5	<i>Das „Ausländerthema“</i>	40
2.3.6	<i>Zusammenfassung</i>	44
2.4	WOHNZUFRIEDENHEIT.....	45
2.4.1	<i>Allgemeine Wohnzufriedenheit – ein Überblick</i>	45
2.4.2	<i>Beurteilung der Wohnung</i>	47
2.4.2.1	Baulich-architektonische Situation.....	47
2.4.2.2	Belastungen in der Wohnung	50
2.4.2.3	Umzugswünsche innerhalb der Häuser.....	53
2.4.2.4	Miete	57
2.4.2.5	Bestimmungsfaktoren der Wohnungszufriedenheit.....	58
2.4.3	<i>Beurteilung der Wohnhäuser</i>	59
2.4.3.1	Die Attraktivität des Lebens im Hochhaus	60
2.4.3.2	Bestimmungsfaktoren der Attraktivität der Hochhäuser.....	65
2.4.4	<i>Beurteilung der Wohnumgebung</i>	65
2.4.4.1	Die Attraktivität der Wohnumgebung	66
2.4.4.2	Die Bedeutung der Lage des Arbeitsplatzes	71
2.4.4.3	Bestimmungsfaktoren der Attraktivität der Wohnumgebung	71
2.4.5	<i>Muster der allgemeinen Wohnzufriedenheit – eine Typologie</i>	72
2.4.6	<i>Zusammenfassung</i>	77
2.5	DIE MOBILITÄT DER BEWOHNER.....	78
2.5.1	<i>Der Bezug der Hochhäuser</i>	78
2.5.1.1	Wohndauer	78
2.5.1.2	Bestimmungsgrößen der Wohnungswahl	81
2.5.2	<i>Aktionsräume</i>	83
2.5.3	<i>Emotionale Bindung an den Wohnort</i>	84
2.5.4	<i>Bereitschaft zum Wohnungswechsel</i>	87
2.5.5	<i>Zusammenfassung</i>	90

2.6	BEWERTUNG VON MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER SITUATION	91
2.6.1	<i>Sanierungsvariante – nachhaltige Veränderung der Wohnsituation durch Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.....</i>	91
2.6.1.1	Verbesserungen in der Wohnung	92
2.6.1.2	Verbesserungen im Wohnobjekt	93
2.6.1.2.1	Verbesserungen im Eingangsbereich	93
2.6.1.2.2	Verbesserungen in den Gängen und im Wartebereich des Liftes	94
2.6.1.2.3	Verbesserungen der Lifte	95
2.6.1.2.4	Verbesserungen der Stiegenhäuser	96
2.6.1.2.5	Verbesserungen bei den Postkästen	96
2.6.1.2.6	Verbesserungen im Keller.....	97
2.6.1.2.7	Besondere Maßnahmen.....	98
2.6.1.2.8	Die Präferenzstruktur der Mieter	99
2.6.1.3	Verbesserungen in der Wohnumgebung	109
2.6.2	<i>Abrißvariante – nachhaltige Veränderung der Wohnsituation durch Abbruch und Ersatzwohnbau. 113</i>	
2.6.2.1	Ansprüche bei Absiedlung	113
2.6.2.2	Exkurs: Umfang des am Harter Plateau bereitzustellenden Ersatzwohnraumes	118
2.6.2.3	Einstellung zum Abriß der Hochhäuser.....	119
2.6.2.3.1	Abrißgegner/innen und Abrißbefürworter/innen.....	119
2.6.2.3.2	Unterschiede zwischen den Bewohnergruppen.....	121
2.6.2.3.3	Ansprüche bei Absiedlung und Einstellung zum Abbruch	124
2.6.2.3.4	Bestimmungsfaktoren der Einstellung zum Abbruch.....	125
2.6.2.3.5	Ein Erklärungsmodell der Einstellung zum Abbruch.....	127
2.6.3	<i>Zusammenfassung</i>	<i>130</i>
3	DIE PERSPEKTIVE DER HOCHHAUS-ANRAINERINNEN UND ANRAINER.....	133
3.1	DURCHFÜHRUNG UND DEMOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER BEFRAGTEN.....	133
3.1.1	<i>Durchführung der Befragung.....</i>	<i>133</i>
3.1.2	<i>Demographische Zusammensetzung der Befragten</i>	<i>133</i>
3.2	DIE VERBESSERUNG DER WOHN-SITUATION AM HARTER PLATEAU.....	135
3.2.1	<i>Die Beurteilung des Wohnens</i>	<i>135</i>
3.2.2	<i>Beurteilung der Hochhäuser.....</i>	<i>139</i>
3.2.3	<i>Verbesserungen des Wohnumfeldes am Harter Plateau</i>	<i>140</i>
3.2.4	<i>Sanierungsbedarf bei den Hochhäusern</i>	<i>143</i>
3.3	DER ABRIß DER OBJEKTE HARTERFELDSTRASSE 7 UND 9	146
3.3.1	<i>Abrißgegner und Abrißbefürworter</i>	<i>146</i>
3.3.2	<i>Einstellung zum Standort von Ersatzwohnungen</i>	<i>149</i>
4	DER SANIERUNGSVORSCHLAG, DIE INFORMATIONSKAMPAGNE UND DIE ABSTIMMUNG 151	
4.1	DAS ANGEBOT AN DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	151
4.1.1	<i>Die neue Wohnanlage</i>	<i>151</i>
4.1.2	<i>Die neuen Wohnungen</i>	<i>151</i>
4.1.3	<i>Die Übersiedlung</i>	<i>152</i>
4.1.4	<i>Die neuen Mieten</i>	<i>152</i>
4.1.5	<i>Die Frage der Ablöse</i>	<i>153</i>
4.1.6	<i>Beratung und Begleitung.....</i>	<i>153</i>
4.1.7	<i>Abriß der Hochhäuser.....</i>	<i>153</i>
4.2	INFORMATION DER BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	153
4.2.1	<i>Die Pressekonferenz.....</i>	<i>154</i>
4.2.2	<i>Die Bewohnerzeitung</i>	<i>154</i>
4.2.3	<i>Die Informationsbüros in den Hochhäusern.....</i>	<i>155</i>
4.3	DIE ABSTIMMUNG	155
4.3.1	<i>Die Stimmberechtigten.....</i>	<i>156</i>
4.3.2	<i>Der Stimmzettel.....</i>	<i>156</i>
4.3.3	<i>Die Wahlkommission.....</i>	<i>157</i>
4.3.4	<i>Die Dokumentation der Abstimmung</i>	<i>157</i>
4.3.5	<i>Die Auszählung der Stimmen</i>	<i>157</i>
4.3.6	<i>Das Endergebnis</i>	<i>157</i>
4.3.7	<i>Die Veröffentlichung des Endergebnisses.....</i>	<i>158</i>

5	ZUSAMMENFASSUNG UND DISKUSSION DER WICHTIGSTEN ERGEBNISSE.....	159
6	LITERATUR.....	167
7	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	168
8	TABELLENVERZEICHNIS	170

**ANHANG I: „Harter Plateau news“ - Bewohnerzeitung
(mit bosnisch/kroatisch/serbischer Übersetzung)**

ANHANG II: Stimmzettel (Muster)

**ANHANG III: Unterlage zur Pressekonferenz am 21. Oktober 1999 (Beginn Informationskampagne)
mit Pressespiegel**

**ANHANG IV: Unterlage zur Pressekonferenz am 12. November 1999 (Vorliegen Abstimmungsergebnis)
mit Pressespiegel**

1 Einleitung

In einem ersten Forschungsbericht („Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation. Zwischenbericht“) wurde bereits ein sehr detailliertes Bild von der sozialen Situation und den Lebensverhältnissen in den beiden Hochhäusern am Harter Plateau gezeichnet. Basierend auf ausführlichen Interviews mit Personen, die entweder am Harter Plateau wohnen oder dort beruflich zu tun haben, und auf einer statistischen Analyse der Meldedaten der Gemeinde Leonding wurden die Zusammensetzung der Bewohnerschaft, die Probleme des Wohnens in den Hochhäusern, die Entwicklung der Bewohnerstruktur und die denkbaren Interventionsmöglichkeiten zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation beschrieben. Es handelt sich dabei allerdings um eine „Außenaufnahme“, die Konturen des Bildes wurden von außen an die Hochhäuser herangetragen.

In einem nächsten Schritt soll nun die inhaltliche Ausfärbung vorgenommen werden. Dabei wird ein Perspektivenwechsel vollzogen. Der bisherige Aufriß soll mit den Urteilen der Bewohner/innen ausgefüllt werden. Angesprochen ist die systematische Erhebung der Eindrücke und Wertungen der Mieter/innen der Wohnungen in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 bzw. der Meinungen ihrer Haushaltsmitglieder. Die subjektive Qualität des Wohnens in den beiden Objekten, der von den Bewohner/innen wahrgenommene Veränderungsbedarf und die von den Mieter/innen selbst gewünschten Interventionsformen sollen offengelegt werden. Damit soll zum einen eine größtmögliche Nähe zu den unmittelbar Betroffenen, eben den Bewohner/innen, erreicht werden, und zum anderen dem Kriterium der Einbindung der Bewohner/innen in den Prozeß der Entwicklung einer optimalen Lösung zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation entsprochen werden.

Im Detail konnten sich die Bewohner/innen zu folgenden Themen äußern:

- ◆ Soziale und ökonomische Situation
- ◆ Soziale Integration und Konfliktfelder
(Einbindung in die Nachbarschaft, Einstellungen zu Mitbewohner/innen, Konfliktthemen)
- ◆ Wohnzufriedenheit
(Beurteilung der eigenen Wohnung, der Hochhäuser und der Wohnumgebung)
- ◆ Wohndauer und Bindung an Wohnung und Wohnumgebung
- ◆ Aktionsradius
- ◆ Gründe für den Bezug der Hochhäuser
- ◆ Auszugsabsichten
- ◆ Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation
(Bedarfseinschätzung, Beurteilung der verschiedenen Interventionsformen)

Die Analyse der gewünschten Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation wird auf die Sanierungs- und die Abbruchvariante zugespißt. Die Rückbauvariante (Abtragung der oberen Etagen) bleibt aus dem Forschungsprozeß ausgeklammert, da sie bereits im Rahmen der bisherigen Überlegungen als ineffizient eingestuft und aus dem Bereich der realistischen Alternativen ausgeschieden wurde. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren neben den beträchtlichen technischen Herausforderungen und Problemen die gravierenden Belastungen, die sich für die verbleibenden Bewohner/innen aus den Baumaßnahmen ergeben würden.

Ziel der Analyse ist die Entwicklung einer maßgeschneiderten Interventionsmaßnahme zur dauerhaften Verbesserung der Wohnsituation. Die Ausarbeitung der optimalen, von breiter Akzeptanz und hinreichendem Konsens getragenen Lösungsvariante bedarf der Einbindung der Bewohner/innen. Die Beteiligung der Bewohner/innen erfolgt einem ersten Schritt durch ihre Bewertung und Einschätzung der möglichen Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation. Die sozialwissenschaftliche Aufarbeitung der Angaben der Betroffenen bildet die Grundlage der

Konzeption einer bewohnergerechten Lösungsmaßnahme. Das entlang der Wünsche der Bewohner/innen entwickelte Lösungsmodell soll diesen in einem nächsten Schritt zur endgültigen Bewertung vorgelegt werden. Am Ende der Forschung soll so der Entwurf eines Sanierungsprojektes stehen, in welchem sich eine Mehrheit der Bewohner/innen wiederfindet.

Wenngleich die Perspektive der Unmittelbar-Betroffenen zentrale Grundlage der zu entwickelnden Interventionsmaßnahme sein muß, kann ein Blick über die Grenzen der Hochhäuser hinaus Aufschluß über zu beachtende Rahmenbedingungen und die Akzeptanz der möglichen Interventionsmaßnahmen geben. Die möglichen Lösungsvorschläge zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation sollen auch einem repräsentativen Querschnitt der benachbarten Wohnbevölkerung des Harter Plateaus zur Stellungnahme vorgelegt werden. Unbeschadet von der Priorität der Meinungen der Hochhausbewohner/innen soll der Lösungshorizont um die Perspektive der Anrainer/innen angereichert werden.

Die Bewertung der verschiedenen Interventionsmaßnahmen ist vor dem Hintergrund der jeweiligen „Problemwahrnehmung“ zu sehen. Die Einstellung zu den möglichen Lösungsvarianten soll daher in eine umfassende Analyse der Fremdbilder der Hochhäuser und ihrer Bewohner/innen eingeordnet werden. Es rücken folgende Themenfelder in den Brennpunkt der Betrachtung:

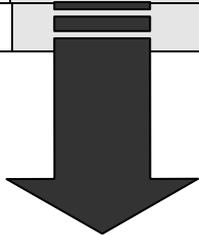
- ◆ die eigene Wohnsituation
- ◆ das Image der Hochhäuser und ihrer Bewohner/innen
- ◆ der wahrgenommene Sanierungsbedarf
- ◆ die Akzeptanz einer allfälligen Abbruchsmaßnahme.

Grundsatz der vorliegenden Forschung ist eine Orientierung an Partizipationsgesichtspunkten. Eine Integration der Bewohner- und der Anrainerperspektive verspricht eine größtmögliche Nähe zur mittelbar und unmittelbar betroffenen Bevölkerung. Der Begriff der Bewohnerbeteiligung wird damit zum Leben erweckt. Bewohner/innen und Anrainer/innen nehmen an der Entwicklung eines Konzeptes zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation am Harter Plateau teil. Über die Nutzung der Expertise der Betroffenen hinaus kann so eine Legitimationsgrundlage für tiefgreifende Interventionen geschaffen werden.

Die Abbildung auf der folgenden Seite zeigt die Struktur des Forschungsprojektes im Zeitverlauf.

Abbildung 1: Ablauf der „Sanierungsstudie Harter Plateau“

Zeitraum	Expertengespräche	Recherche Vergleichsprojekte	Befragung Bewohner	Befragung Anrainer	Erarbeitung Vorschlag Sanierung	Abstimmung über Vorschlag
1998	Jun	Beauftragung zur Durchführung der Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation am Harter Plateau				
	Jul	Vorbereitung				
	Aug	Experteninterviews	Recherche Vergleichsprojekte (Europa ,USA)			
	Sept					
	Okt					
	Nov			Vorbereitung Bewohnerbefragung		
	Dez	Zwischenbericht				
1999	Jän			Bewohnerbefragung		
	Feb			Datenerfassung	Vorbereitung Anrainerbefragung	
	Mär			Auswertungsarbeiten		
	Apr				Anrainerbefragung	
	Mai			Erstellung Forschungsbericht	Datenerfassung	Erarbeitung Sanierungsvorschlag in Zusammenarbeit mit Land OÖ., GIWOG, Gemeinde Leonding
	Jun				Auswertung	
	Jul				Erstellung Forschungsbericht	
	Aug					
	Sept					
	Okt	Umfassende Information der Bewohner und der Öffentlichkeit				Vorbereitung
	Nov					Abstimmung
	Dez	Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Endbericht				
2000	Beginn der Projektumsetzung					



2 Die Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner

2.1 Anlage und Durchführung der Untersuchung

Die eingangs skizzierten Forschungsfragen machen die Einbindung der Bewohnerperspektive unumgänglich. Aus Gründen der Vollständigkeit gilt es, zwei Bilder von „Wohnen im Hochhaus“ zu zeichnen, eines aus der Sicht der Hauptmieter/innen und eines aus dem Blickwinkel ihrer Mitbewohner/innen. Nur so kann eine differenzierte Bestimmung der Lebenswirklichkeit in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 geleistet werden. Nur auf diese Weise können etwaige Unterschiede in den Wünschen und alltäglichen Wahrnehmungen herausgearbeitet und im Hinblick auf ihre Bedeutung für die weitere Vorgehensweise abgeschätzt werden. Im Einklang mit der herausragenden Stellung der Mieter/innen im rechts- und wohnpolitischen Gefüge wird der Schwerpunkt der Betrachtung bei dieser Gruppe liegen. Die Meinungen der Mitbewohner/innen dienen vor allem der Korrektur im Bereich der täglichen Lebensvollzüge. Es steht zu vermuten, daß die Mieter/innen in den einzelnen Haushalten zumeist die Positionen des Haushaltsvorstandes und des Hauptverdieners bekleiden. Das bedeutet, daß sich ein wesentlicher Teil ihres Lebens außerhalb der Wohnhausanlage abspielt. Sie werden weniger Zeit im Haus bzw. in der Wohnumgebung verbringen, wodurch ihnen bestimmte Ausschnitte des täglichen Lebens in den Hochhäusern verschlossen bleiben können. Hier bilden die Angaben der Mitbewohner/innen ein wertvolles Korrektiv.

Die Untersuchung gliedert sich somit in zwei Bausteine: eine standardisierte Befragung der Mieter/innen und eine ebensolche der Mitbewohner/innen. Die Methode der standardisierten Befragung wurde ausgewählt, um eine größtmögliche Anzahl der Betroffenen zu Wort kommen zu lassen und eine möglichst repräsentative Abbildung der herrschenden Meinungen zu erhalten. Einbezogen werden sollten alle Hauptmieter/innen von Wohnungen in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 sowie insgesamt rund 200 Mitbewohner/innen. Im Mitbewohnersample war eine abermalige Unterteilung in rund 150 Ehegatten bzw. Lebensgefährten und in 50 „Kinder“ vorgesehen. Als „Kinder“ gelten dabei alle Nachkommen des Mieters, die bereits das 17. Lebensjahr vollendet haben und noch immer im Haushalt des Mieters leben. Die Begrenzung auf das 17. Lebensjahr erfolgte, um Zweifel an der Zuverlässigkeit und Gültigkeit der Mitbewohnerbefragung auszuschließen.

Die Erhebung wurde im Dezember 1998 in Form von mündlichen Interviews durchgeführt. Im Jänner 1999 wurde ein Nachfabaktion gestartet und Mieter/innen, die im Dezember nicht angetroffen wurden, eine neuerliche Gelegenheit zur Teilnahme an der Untersuchung geboten. Es konnten folgende Ausschöpfungsquoten erreicht werden:

Tabelle 1: Ausschöpfungsquoten im Mietersample

	Wohnungen	Interviews	Ausschöpfungsquote in %
Haus 7:	240 davon: 1 Arztpraxis 14 Leerstände		
	225	180	80
Haus 9:	240 davon: 1 Arztpraxis 7 Leerstände		
	232	186	80
Gesamt:	480 davon: 2 Arztpraxen 21 Leerstände		
	457	366	80

In beiden Häusern konnten 80 % der Mieter/innen für ein Interview gewonnen werden. Ein Vergleich ihrer soziodemographischen Struktur mit den Meldedaten der Gemeinde Leonding kann zeigen, daß die Untersuchungsteilnehmer repräsentativ für die Gesamtheit der Mieter/innen in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 sind (Kontrollvariablen: Alter, Geschlecht, Staatsbürgerschaft; vgl. Kapitel 3).

Insgesamt konnten 162 Interviews mit Mitbewohner/innen der befragten Mieter/innen durchgeführt werden. Die beabsichtigte Stichprobengröße konnte damit nicht in vollem Umfang realisiert werden. Das Mitbewohnersample setzt sich wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Befragte Mitbewohner/innen

	Personen	Prozent
Ehegatte	97	60
Kind	33	20
Lebensgefährte	30	19
Verwandte	2	1
gesamt	162	100

Die Mitbewohnerstichprobe wird von den Ehepartnern der Mieter dominiert (60 %). Die Korrektur der Ansichten und Präferenzen der Mieter/innen erfolgt also vor allem aus dem Blickwinkel

ihrer Ehefrauen bzw. Ehemänner. Kinder und Lebensgefährten machen jeweils ein Fünftel der befragten Mitbewohner/innen aus.

2.2 Die Bewohner/innen der Hochhäuser

Der Schwerpunkt des ersten empirischen Kapitels wird bei der Beschreibung der Mieter/innen anhand von sozialstatistischen Merkmalen liegen. Damit soll offengelegt werden, welche Bevölkerungsschichten derzeit die Wohnungen in den Hochhäusern belegen. Die Zusammensetzung der verschiedenen Haushalte soll ebenso dargestellt werden wie etwaige Wechselbeziehungen mit der Wohneinheit.

2.2.1 Mieterstruktur

2.2.1.1 Alter

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Altersverteilung der Mieter/innen. Hier und auch im folgenden werden zusätzlich die Ergebnisse einer entsprechenden Analyse der Meldedaten der Gemeinde Leonding angeführt. Der Vergleich mit den in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 gemeldeten Mieter/innen dient einer Beurteilung der Repräsentativität der Befunde der Befragung.

Tabelle 3: Altersstruktur der Mieter/innen (in Prozent)

Alter	Befragung %	Meldedaten ¹ %
bis 24 Jahre	10	12
25 – 29 Jahre	14	14
30 – 39 Jahre	27	26
40 – 49 Jahre	24	23
50 – 59 Jahre	16	16
ab 60 Jahren	9	9
gesamt	100	100
n	357	455

Den größten Teil der Mieter/innen (52 %) stellen Personen zwischen 30 und 50 Jahren. Knapp ein Viertel sind jünger, exakt ein Viertel sind älter. Die Wohnungen in den Hochhäusern sind in der Hauptsache an Personen mittleren Alters vergeben².

¹ Der Analyse liegt die Annahme zugrunde, daß der jeweilige Haushaltsvorstand bei der GIWOG als Hauptmieter/in gemeldet ist.

2.2.1.2 *Geschlecht*Tabelle 4: *Geschlecht der Mieter/innen (in Prozent)*

Geschlecht	Befragung %	Melddaten %
Männer	63	64
Frauen	37	36
gesamt	100	100
n	355	455

Bei 63 % der Wohnungen scheinen Männer, bei 37 % Frauen als Hauptmieter/innen auf. Wohnungen in den Hochhäusern werden hauptsächlich an Männer vergeben³.

2.2.1.3 *Staatsbürgerschaft*Tabelle 5: *Staatsbürgerschaft der Mieter/innen (in Prozent)*

Staatsbürgerschaft	Befragung %	Melddaten %
Österreich	90	88
nicht Österreich	10	12
gesamt	100	100
n	276	455

Rund ein Zehntel der Wohnungen sind an Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft vergeben. Im Melderegister wird ein Anteil von 12 % nicht-österreichischen Mieter/innen ausgewiesen. Das bedeutet, daß den Hochhäusern u.a. eine Funktion in der Versorgung ausländischer Staatsbürger mit Wohnungen zukommt.

² Der Vergleich der Altersstruktur der befragten Mieter/innen mit den gemeldeten Haushaltsvorständen weist eine Repräsentativität der Untersuchungspopulation aus. Wenn man die Parteien nach ihrer Teilnahme an der Untersuchung kategorisiert, wird aber trotzdem eine gruppenspezifische Abweichung sichtbar.

Altersgruppe	Ausschöpfungsrate %
bis 29 Jahre	65
30 – 39 Jahre	81
40 – 49 Jahre	82
50 – 59 Jahre	82
ab 60 Jahren	90
gesamt	80

Mieter/innen unter 30 Jahren haben das Interview vergleichsweise häufig verweigert. Das bedeutet: Die älteren Mietersegmente konnten besser abgeschöpft werden als das jüngste. Diese Tendenz resultiert aufgrund der geringen Zahl der Verweigerer aber in keiner Verzerrung der Gesamtverteilung.

³ Männer (81 %) haben etwas häufiger als Frauen (72 %) an der Befragung teilgenommen. Infolge der geringen Zahl der Verweigerer kommt es aber zu keiner Verzerrung der Gesamtverteilung.

Bei den ausländischen Mieter/innen handelt es sich vor allem um Bürger des ehemaligen Jugoslawien. Serben, Kroaten und Bosnier machen jeweils etwa 3 % der Mieter/innen aus. Auch dies entspricht den Daten des Melderegisters. Dort stellen Staatsbürger des ehemaligen Jugoslawien einen Anteil von 9 % der Mieter/innen ⁴.

Bereits an dieser Stelle sei auf die größere Kinderzahl ausländischer Haushalte hingewiesen⁵. Dies hat zur Folge, daß der Anteil der Ausländer/innen an den Bewohnern höher liegt als deren Quote im Mieter-Sample. Gleichzeitig ist bekannt, daß der Ausländeranteil in Oberösterreich bei 7 % (Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998a: 5) bzw. in Leonding bei 8 % (Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Leonding für 1. September 1998) liegt. Daraus läßt sich eine Funktion der Hochhäuser für die Versorgung der ausländischen Bevölkerung mit Wohnraum ablesen.

2.2.1.4 Teilnahme am Erwerbsleben unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung von Arbeitslosigkeit

Tabelle 6: Stellung im Wirtschaftsprozeß (n = 356, in Prozent)

Stellung im Wirtschaftsprozeß	Prozent
berufstätig	69
Pension	17
arbeitslos	10
Hausfrau	4
gesamt	100

Die Mehrheit der Mieter/innen (69 %) nehmen aktiv am Berufsleben teil. 64 % sind im vollen, 5 % nicht im vollen Beschäftigungsausmaß erwerbstätig. Bei den Teilzeit-Beschäftigten handelt es sich in erster Linie um Mieterinnen.

Pensionisten machen knapp ein Fünftel der Mieter/innen aus. Sie zeichnen sich durch ein für Pensionisten geringes Alter aus. Nur rund die Hälfte (53 %) der Pensionsbezieher haben bereits das 60. Lebensjahr vollendet. Im Detail läßt sich festhalten: Nur 26 % der männlichen gegenüber 58 % der weiblichen Pensionisten haben bereits das gesetzliche Pensionsalter erreicht (bei Männern 65 Jahre, bei Frauen 60 Jahre). Hier dürfte sich die Politik des Personalabbaues der ehemaligen VÖEST-Werke in Zeiten der ökonomischen Krise des Stahlsektors zu Buche schlagen. In den späten 80er-Jahren wurde im Werk eine großflächige Personalreduktion durchgeführt, indem Mitarbeiter/innen großzügig in Frühpension geschickt wurden.

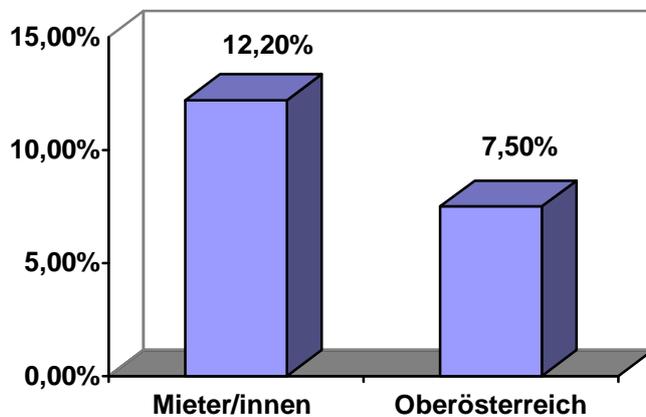
Ein Zehntel der Mieter/innen sind zum Zeitpunkt der Befragung beschäftigungslos. 1997 lag der entsprechende Wert in der oberösterreichischen Wohnbevölkerung ab dem 15. Lebensjahr bei 2,6 % (Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte 1998: 124). Man beachte, daß diese Anteile nicht der amtlichen Arbeitslosenquote entsprechen. Die offizielle Arbeitslosenrate mißt den An-

⁴ Insgesamt weist der Vergleich mit den Meldedaten aber auch darauf hin, daß ein etwa 3 % der Mieterschaft umfassendes Segment von Personen mit einer anderen als der österreichischen oder einer ehemals jugoslawischen Staatsbürgerschaft nicht im Sample enthalten ist. Die Stichprobe ist also geringfügig verzerrt, da ausländische Staatsbürger/innen, die keinem Nachfolgestaat des ehemaligen Jugoslawien zuzurechnen sind, fehlen. Ob des geringen Anteils dieser Personengruppe ist diese Abweichung aber zu vernachlässigen.

⁵ Mieter/innen mit österreichischer Staatsbürgerschaft haben im Schnitt 0.9 Kinder, solche mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft versorgen im Mittel 2.2 Kinder (t = 6.1***)

teil der Arbeitslosen am Arbeitskräftepotential (Unselbständig Beschäftigte + Arbeitslose), nicht an der Bevölkerung.

Abbildung 2: Arbeitslosenrate unter den Mieter/innen und in der oberösterreichischen Bevölkerung im Jänner 1997 (in Prozent)



Quelle der Vergleichsdaten: Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998b: 139

Im Jänner 1997 wird für Oberösterreich eine Arbeitslosenrate von 7,5 % ausgewiesen. Führt man eine entsprechende Berechnung für die Mieter/innen durch⁶, erhält man eine Arbeitslosenquote von 12,2 %. Die Differenz macht deutlich, daß die Mieter/innen von Wohnungen in den Hochhäusern am Harter Plateau in einem erhöhten Maße von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Der Alltag in den Hochhäusern erweist sich damit als überdurchschnittlich stark durch die Erfahrung von Beschäftigungslosigkeit und ihren Begleiterscheinungen (angespannte finanzielle Situation, fehlende Tagesstruktur, Beeinträchtigung des Selbstwertgefühls etc.) geprägt.

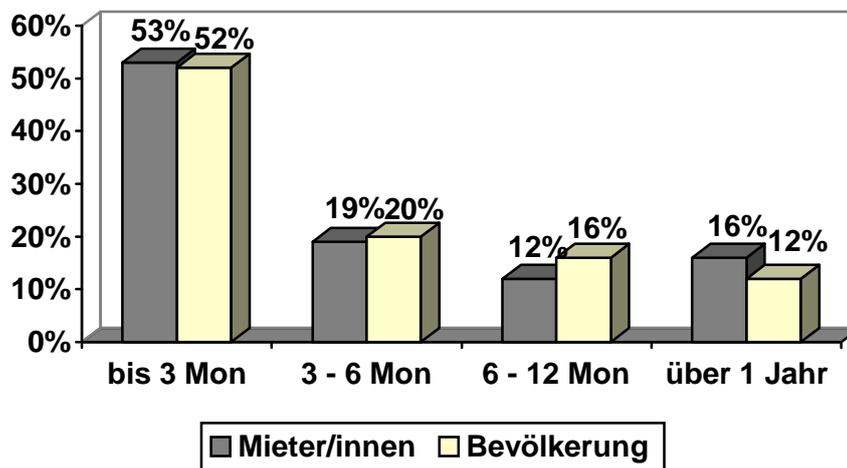
Bereits hier zeichnen sich soziale Problemlagen ab. Arbeitslose Personen sind im Wohnbereich präsenter als erwerbstätige. Sie halten sich auch tagsüber im Nahbereich der Wohnung auf, versuchen hier die Bewältigung der aus dem Ausschluß vom Beschäftigungsprozeß resultierenden Frustrationen. „Ihr Wohnbereich (Wohnung und Wohnumfeld) ist der primäre Ort der Lebensgestaltung, da Alternativen wie Arbeitsplatz nicht vorhanden sind oder aus materiellen Gründen nicht oft aufgesucht werden können (Freizeiteinrichtungen außerhalb des Wohngebiets wie Kino, Theater (...))“ (Kirchhoff et al. 1990: 56). Mit dem Umfang der Anwesenheit im Wohnbereich steigt aber auch die Zahl der Konfliktmöglichkeiten.

Neben der quantitativen kommt auch eine qualitative Komponente ins Spiel. „Überhandnehmende Arbeitslosigkeit (...) in einer Siedlung konfrontiert die Bewohner nur noch mit gleichartigen Lebenserfahrungen und negativen Perspektiven“ (Kirchhoff et al. 1990: 50). Die Resignation vieler einzelner kann sich zu einem kollektiven Gefühl der Hoffnungslosigkeit steigern. Die geteilte Erfahrung von Arbeitslosigkeit kann aber auch kollektive Bewältigungsversuche zur Folge haben. Ausdruck eines solchen Umgangs mit der Krisensituation sind Versammlungen in den bzw. im Umfeld der Hochhäuser. Dabei wird Alkohol konsumiert, lautstark diskutiert und ähnliches mehr. Genau diese Verhaltensmuster werden aber von anderen Teilen der Bewohnerschaft als angstausslösend und störend empfunden. Bereits im Zwischenbericht wurde dargelegt, daß

⁶ Das Arbeitskräftepotential ergibt sich hier aus der Summe der erwerbstätigen, arbeitslosen bzw. an Arbeitsmarktförderungsmaßnahmen teilnehmenden Probanden.

viele Bewohner/innen die Ansammlungen von Jugendlichen, eine damit verbundene Erhöhung des Lärmpegels und einen Anstieg der Abfallsbelastung beklagen. Hierbei dürfte es sich teilweise um den gemeinsamen Zeitvertreib der von Arbeitslosigkeit betroffenen Personen handeln.

Abbildung 3: Dauer der bisherigen Arbeitslosigkeit der Mieter/innen und Vormerkungsdauer der im Juli 1997 in Oberösterreich arbeitslos gemeldeten Personen im Vergleich



Quelle der Vergleichsdaten: Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte 1998: 130

Der Großteil der Arbeitslosen ist erst seit kurzem ohne Dienstverhältnis. Dies gilt für die Mieter/innen genauso wie für alle beim Arbeitsmarktservice vorgemerkten Personen. Weniger als die Hälfte der Mieter/innen (47 %) suchen bereits länger als drei Monate eine neue Beschäftigung. Der Anteil der Mieter/innen, deren Beschäftigungslosigkeit sich bereits über einen Zeitraum von länger als einem halben Jahr erstreckt, beträgt 28 %. Der entsprechende Anteil unter allen als arbeitsuchend vorgemerkten Personen liegt bei 37 %. Unterm Strich läßt sich festhalten, daß die Mieter/innen von Wohnungen in den Hochhäusern nicht länger arbeitslos sind als der Rest der Bevölkerung. Die Befunde weisen ganz im Gegenteil darauf hin, daß sich ihre Beschäftigungslosigkeit über einen kürzeren Zeitraum erstreckt, als es in Österreich üblich ist.

Aus der Dauer der bisherigen Arbeitslosigkeit und dem Alter der Mieter/innen läßt sich der Anteil Langzeitarbeitsloser berechnen⁷. Nach der in Oberösterreich üblichen Klassifizierung sind 22 % der beschäftigungslosen Mieter/innen als langzeitarbeitslos zu bezeichnen. Im „Bericht über die soziale Lage“ des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales wird für das Jahr 1995 ein Anteil von 24 % Langzeitarbeitslosen an allen von Arbeitslosigkeit betroffenen Personen ausgewiesen (BMAS 1996: 41). Abermals wird deutlich, daß die Mieter/innen nicht länger arbeitslos sind, als es in der Bevölkerung üblich ist.

Zusammenfassend läßt sich festhalten: Die Lebenssituation in den Hochhäuser ist von einer überproportionalen Arbeitslosigkeitserfahrung geprägt. Die Episode einer Beschäftigungslosigkeit

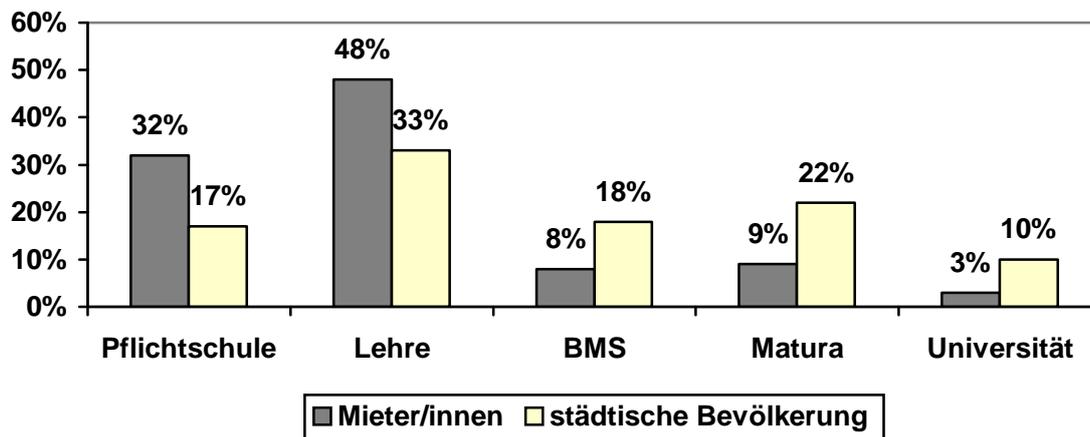
⁷ Als langzeitarbeitslos gelten in Oberösterreich

- Personen unter 25 und ab 45 Jahren, die bereits länger als 6 Monate beschäftigungslos sind, sowie
- Personen zwischen 25 und 45 Jahren, die länger als 12 Monate ohne Beschäftigung sind.

erstreckt sich aber nicht über einen auffällig langen Zeitraum. Die Mieter/innen sind häufiger, aber nicht länger arbeitslos, als es in Oberösterreich üblich ist.

2.2.1.5 Bildungsniveau

Abbildung 4: Bildungsniveau der Mieter/innen und der städtischen Bevölkerung (excl. Wien) im Vergleich (n = 363, in Prozent)



Quelle des Vergleichs: eigene Sekundäranalyse der Daten des Sozialen Survey 1993 (Haller et al. 1996)

Ein Drittel der Mieter/innen von Wohnungen in den Hochhäusern haben keine über die Pflichtschule hinausgehende Ausbildung absolviert. Rund die Hälfte können einen Lehrabschluß vorweisen. Weiterführende Schulen haben insgesamt ein Fünftel besucht.

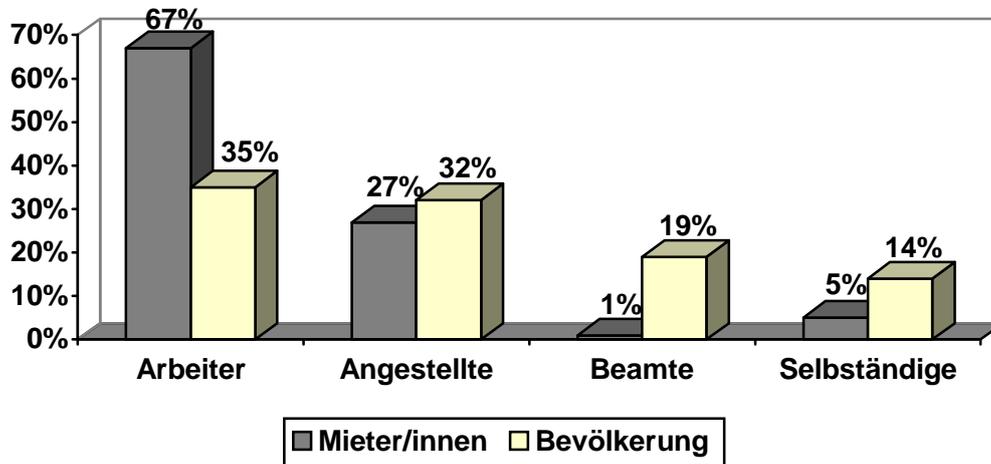
Ein Vergleich mit der in Städten von mehr als 50.000 Einwohnern lebenden Bevölkerung⁸ zeigt, daß sich in den Hochhäusern am Harter Plateau eher die unteren Bildungsschichten konzentrieren. 32 % der Mieter/innen von Wohnungen in diesen Gebäuden, aber nur 17 % der Bewohner/innen größerer Städte haben keine am Arbeitsmarkt verwertbare Qualifikation vorzuweisen. Demgegenüber haben 50 % der Stadtbevölkerung, aber nur 20 % der Mieter/innen weiterführende Schulen besucht. Die Maturantenquote liegt in Städten generell bei 32 %, in den Hochhäusern bei 12 %. Die Gegenüberstellung macht deutlich, daß der Wohnraum in den Hochhäusern vorzugsweise von Personen mit geringem Bildungshintergrund belegt wird⁹.

⁸ bereinigt um Wien, da Wien auch die Bildungsmetropole von Österreich ist

⁹ Von der österreichischen Gesamtbevölkerung heben sich die Mieter/innen nicht durch ein geringeres Bildungsniveau ab. Das Bildungsdefizit besteht nur im Vergleich zur Stadtbevölkerung. Diese Divergenz ist auf das bekannte Stadt-Land-Gefälle im Bildungshintergrund zurückzuführen. Das Bildungsniveau in urbanen Gebieten übersteigt ganz generell das in ländlichen Regionen.

2.2.1.6 Beruf

Abbildung 5: Berufliche Stellung der Mieter/innen und der österreichischen Erwerbsbevölkerung im Vergleich (n = 349, in Prozent)



Quell der Vergleichsdaten: Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998a: 38

Die Hochhäuser am Harter Plateau stellen in erster Linie Wohnraum für die Arbeiterschaft bereit. Dies entspricht den historischen Wurzeln als „Werkwohnraum“ für Bedienstete der ehemaligen VÖEST. Wenngleich die Gebäude mittlerweile freigegeben wurden (seit Mitte der 80er Jahre ist auch eine Vergabe an Personen, nicht in einem Nachfolgebetrieb der VÖEST-Werke beschäftigt sind, möglich), sind die Häuser noch immer fest in der Hand von Arbeiter/innen. Exakt zwei Drittel der Mieter/innen sind als Arbeiter/innen zu bezeichnen. Angestellte sind annähernd proportional zum Bevölkerungsanteil vertreten, Selbständige und insbesondere Öffentlich-Bedienstete stark unterrepräsentiert.

Ganz allgemein läßt sich anführen, daß die Hochhäuser vor allem von Angehörigen der unterprivilegierten Berufsgruppen belegt werden. Fast die Hälfte (44 %) der Mieter/innen sind als Hilfsarbeiter tätig. Der entsprechende Anteil in der Erwerbsbevölkerung liegt bei 20 %. Bei den Angestellten handelt es sich fast ausschließlich um solche in nicht-leitender Verwendung¹⁰. Angehörige privilegierterer Berufsgruppen (höhere Angestellte, Beamte, Selbständige) entscheiden sich kaum für eine Wohnung in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9.

2.2.1.7 Einkommen

Die ökonomische Situation der Mieter/innen soll anhand des persönlichen Einkommens und des Haushaltseinkommens beschrieben werden.

¹⁰ 24 % einfache/mittlere Angestellte, 3 % leitende Angestellte

Tabelle 7: Nettoeinkommen der Mieter/innen (n = 343, in Prozent)

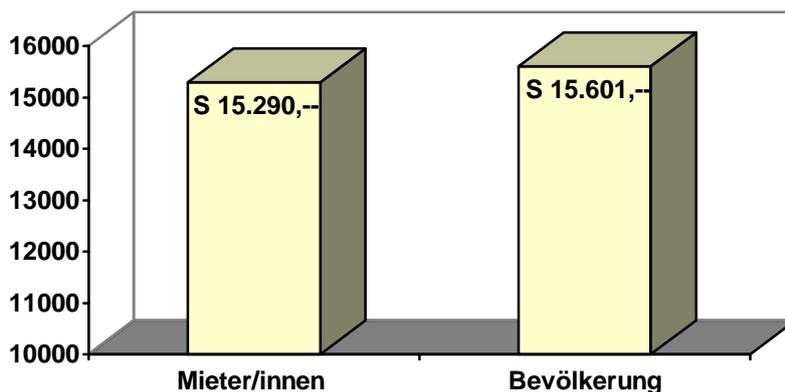
	Prozent
S 5.000,--	4
S 5.001,-- bis S 10.000,--	15
S 10.001,-- bis S 15.000,--	33
S 15.001,-- bis S 20.000,--	30
S 20.001,-- bis S 25.000,--	13
über S 25.000,--	5
gesamt	100

Rund ein Fünftel (19 %) der Mieter/innen verdienen monatlich weniger als S 10.000,-- netto. Der entsprechende Anteil in der österreichischen Erwerbsbevölkerung liegt bei etwa 30 % (Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998b: 162). Bereits dieser Vergleich macht deutlich, daß die Auffassung, wonach die Hochhäuser als Wohnungsbestand für einkommensschwache Personen zu betrachten sind, nicht haltbar ist.

In der Hauptsache werden die Wohnungen in den Hochhäusern von Personen mit einem mittleren Einkommen belegt (jeweils ein Drittel verdienen zwischen 10- und 15tausend, bzw. zwischen 15- und 20tausend Schilling).

Höhere Einkommensgruppen sind wieder weniger vertreten. 18 % der Mieter/innen verdienen mehr als S 20.000,--. Der entsprechende Anteil in der österreichischen Erwerbsbevölkerung beträgt rund 25 % (Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998b: 162).

Abbildung 6: mittleres Netto-Monatseinkommen der Mieter/innen und der unselbständig Erwerbstätigen 1996 (in Prozent)



Quelle der Vergleichsdaten: Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998: 162

Das Einkommen der Mieter/innen liegt nur geringfügig unter dem Durchschnittseinkommen.

Insgesamt widerlegen die bisherigen Ausführungen die These, daß sich in den Hochhäusern vor allem die niederen Einkommensschichten konzentrieren. Die Hochhäuser sind vielmehr als Wohnungsreserve für Personen mit mittleren Einkommen zu betrachten, ein Tatbestand, der im Einklang mit der Höhe der Mieten steht. Die Wohnungen in den Hochhäusern sind solche der Kategorie A. Dementsprechend gibt es im Großraum Linz auch billigeren Wohnraum.

Aus höheren Einkommensklassen können kaum Mieter/innen gewonnen werden. Wohlhabende Personen meiden die Hochhäuser.

Weniger als die Hälfte der Mieter/innen (46 %) sind als Alleinverdiener zu bezeichnen. In 54 % der Fälle stellt der Verdienst des Mieters nicht das einzige Einkommen im Haushalt dar. Daraus ergibt sich folgende Verteilung des Netto-Haushaltseinkommens (Summe des Einkommens der Haushaltsmitglieder):

Tabelle 8: Haushaltseinkommen (n = 354, in Prozent)

	Prozent
S 10.000,--	9
S 10.001,-- bis S 15.000,--	20
S 15.001,-- bis S 20.000,--	22
S 20.001,-- bis S 25.000,--	22
S 25.001,-- bis S 30.000,--	12
S 30.001,-- bis S 40.000,--	11
über S 40.000,--	4
gesamt	100

Rund ein Zehntel der Haushalte müssen mit einem Gesamteinkommen von weniger als S 10.000,-- das Auslangen finden. Damit findet sich in den Hochhäusern doch ein beachtliches Segment einkommensschwacher Haushalte. Dabei handelt es sich in der Regel um Einpersonenhaushalte (41 %) oder Alleinerzieherinnen mit Kind (44 %). Insbesondere die Einkommenssituation der Alleinerzieherinnen erweist sich als angespannt. Sie haben gemeinsam mit Singles im Schnitt das geringste Haushaltseinkommen, im Gegensatz zu den Alleinlebenden aber noch Kinder zu versorgen.

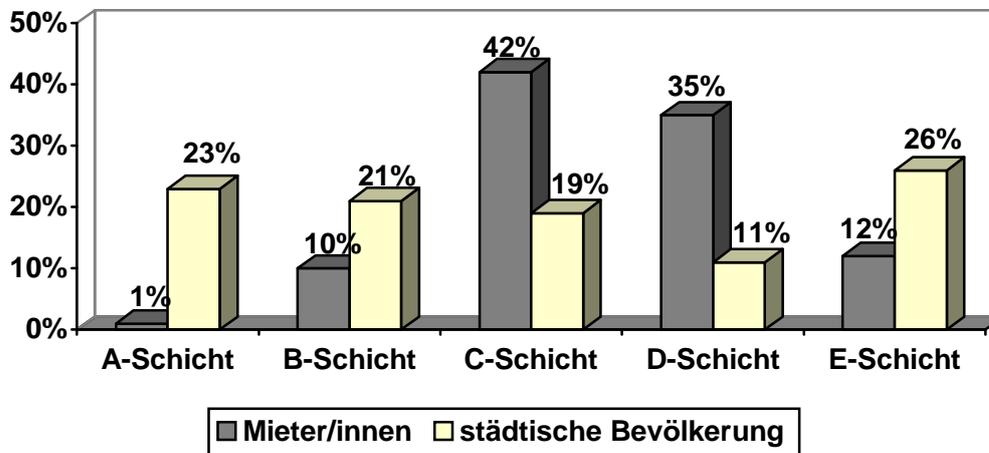
Jeweils ein Fünftel der Haushalte können monatlich über 10- bis 15tausend, 15- bis 20tausend bzw. 20- bis 25tausend Schilling verfügen. Nur in 15 % der Fälle übersteigt das Haushaltseinkommen S 30.000,--. Letzteres macht abermals deutlich, daß finanzkräftige Bevölkerungsgruppen kaum angesprochen werden können. Die Hochhäuser stellen im wesentlichen eine Wohnungsreserve für Personen mit mittlerem Einkommen dar.

2.2.1.8 Soziale Schichtung

In der Sozialforschung ist es üblich, aus den Merkmalen Bildung, Beruf und Einkommen einen Index für die Schichtzugehörigkeit zu bilden. Eine Einteilung der Bevölkerung in soziale Schichten stellt eine hierarchische Ordnung der Gesellschaftsmitglieder nach ihren Lebenschancen und dem Grad der Teilhabe an erstrebenswerten materiellen und immateriellen Gütern dar.

Wendet man das Schichtungsmodell des Fessel-GfK-Institutes für Marktforschung auf die Mieter/innen von Wohnungen in den Hochhäusern an, ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 7: Soziale Schichten in den Hochhäusern und im städtischen Lebensraum (excl. Wien) im Vergleich (n = 324, in Prozent)



Quelle des Vergleichs: eigene Sekundäranalyse der Daten der Life-Style-Analyse 1997 (Fessel-GfK 1997)

Die Mieter/innen rekrutieren sich hauptsächlich aus der unteren Mittelschicht (42 % C-Schicht, 35 % D-Schicht). Sowohl die oberen als auch das unterste Schichtsegment sind kaum vertreten. Ein Vergleich mit der in Städten von mehr als 50.000 Einwohnern lebenden Bevölkerung¹¹ zeigt, daß sich die Hochhäuser als Wohnungsbestand für Angehörige der unteren Mitte charakterisieren lassen, von dessen Nutzung die oberen und die unterste Schicht weitgehend absehen.

Trotz einer Hilfsarbeiterquote von 44 % und 32 % Mieter/innen, die keine über die Pflichtschule hinausgehende Ausbildung absolviert haben, fällt der Anteil der „Unterschichthaushalte“ mit 12 % vergleichsweise gering aus. Die Diskrepanz ist auf die Einkommenssituation der Mieter/innen zurückzuführen. Personen, welche in die Häuser Harterfeldstraße 7 bzw. 9 einziehen, verdienen nicht besonders gut, aber auch nicht besonders schlecht. Hinsichtlich der Einkünfte unterscheiden sie sich nicht vom Gros der Bevölkerung.

2.2.1.9 Zusammenfassung

Zusammenfassend lassen sich die Mieter/innen in den Hochhäusern als eher den weniger privilegierten Bevölkerungsschichten zugehörig beschreiben. Nach dem Bildungsgrad heben sie sich von der städtischen Bevölkerung nach unten ab. Dies resultiert in einer Festschreibung auf Berufe mit wenig Ansehen und schlechten Arbeitsbedingungen. Die Mieter/innen sind überwiegend dem „Arbeitermilieu“ zuzurechnen, wobei insbesondere eine Verwendung als Hilfsarbeiter weit verbreitet ist. Als Korrelat des Bildungsdefizits ist eine überhöhte Arbeitslosenquote beobachtbar. Der Alltag in den Hochhäusern erweist sich damit als stärker als im Durchschnitt durch die Erfahrung von Beschäftigungslosigkeit und ihren Begleiterscheinungen (angespannte finanzielle Situation, fehlende Tagesstruktur, Beeinträchtigung des Selbstwertgefühls etc.) geprägt.

¹¹ bereinigt um Wien, da Wien auch die Bildungsmetropole von Österreich ist

Eine einfache Festlegung der Mieter/innen als „Angehörige der Unterschicht“ würde der sozialen Realität allerdings nicht gerecht werden. Aus der Perspektive gängiger Schichtungsmodelle läßt sich vielmehr eine Dominanz der unteren Mittelschicht feststellen. Verantwortlich für diese Einstufung ist die Tatsache, daß das Bildungsdefizit und die Verbreitung wenig privilegierter Berufspositionen von einer annehmbaren Einkommenssituation konterkariert werden. Die Mieter/innen verdienen nicht besonders gut, aber auch nicht besonders schlecht. Hinsichtlich der finanziellen Einkünfte unterscheiden sie sich nicht vom Gros der Bevölkerung.

Ausländer/innen sind in den Hochhäusern überrepräsentiert. Die Hochhäuser erlangen Bedeutung dahingehend, Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft mit Wohnraum zu versorgen.

Bemerkenswert ist auch eine im Vergleich zur Gesamtbevölkerung erhöhte Alleinerzieherinnenrate. Der Wohnungsbestand in den Hochhäusern wird von Frauen, die ihre Kinder allein groß ziehen, in einem besonderen Maße genutzt.

2.2.2 Haushaltsstruktur

Die Haushalte der Mieter von Wohnungen in den Hochhäusern setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 9: Haushaltsstruktur (n = 364, in Prozent)

Haushaltsstruktur	Befragung	Meldedaten
Single	19	22
Paar	20	20
Alleinerzieher	16	14
Familien	39	35
Haushalte mit Mitbewohnern, die nicht zur Kernfamilie zählen	6	9
gesamt	100	100
n	356	449

Die in die Untersuchung eingegangenen Haushalte sind weitgehend repräsentativ für die Gesamtheit der Haushalte in den Hochhäusern¹².

Im Vergleich zur Bundesbevölkerung fällt abermals der geringe Anteil von Einpersonenhaushalten und die hohe Quote von Alleinerzieherinnen auf. Bei den Singles handelt es sich jeweils um ein Drittel jüngere (33 % haben das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet) und ältere Personen (29 % haben bereits das 50. Lebensjahr vollendet). Der hohe Alleinerzieherinnenanteil deutet an,

¹² Der etwas zu geringe Alleinstehendenanteil und die geringfügig überhöhte Familienquote sind auf unterschiedliche Ausschöpfungsraten zurückzuführen. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Haushaltsstruktur	Ausschöpfungsrate %
Single	62
Paar	77
Alleinerzieher	75
Familie	87
gesamt	80

daß Wohnungen in den Hochhäusern vergleichsweise häufig von Personen belegt werden, die rasch und unmittelbar Wohnraum benötigen. Die in den qualitativen Interviews mehrfach geäußerte Vermutung „Ins Hochhaus zieht nur, wer unbedingt muß.“ findet hier eine zahlenmäßige Entsprechung.

In 57 % der Haushalte leben auch Nachkommen der Mieter/innen. Nach der Zahl der „Kinder“¹³ verteilen sich die Haushalte wie folgt:

Tabelle 10: Kinderzahl (n = 366, in Prozent)

	Befragung	Meldedaten
keine Kinder	43	49
1 Kind	25	26
2 Kinder	22	17
3 Kinder	7	6
4 und mehr Kinder	3	2
gesamt	100	100
n	358	455

Unter den Haushalten mit Kindern dominieren solche mit einem oder zwei Kindern. Mehr als 2 Kinder leben nur in 10 % der Wohnungen. Ein Vergleich zu den Daten des Melderegisters läßt kinderreiche Haushalte leicht überrepräsentiert erscheinen. In die Befragung sind etwas weniger kinderlose und etwas mehr Haushalte mit 2 Kindern eingegangen, als es der Zusammensetzung der Bewohnerschaft entspricht.

In Analogie zur Auswertung des Melderegisters läßt sich auch den Befragungsdaten eine erhöhte Kinderzahl ausländischer Haushalte entnehmen. Rund die Hälfte (47 %) der Haushalte, in denen der Mieter/innen die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, aber nur ein Zehntel (11 %) der ausländischen Haushalte sind als kinderlos zu bezeichnen. Demgegenüber leben nur in 7 % der österreichischen, aber in fast einem Drittel (30 %) der nicht-österreichischen Haushalte mehr als 2 Kinder. Die größere Kinderzahl der Mieter/innen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft hat zur Folge, daß der Anteil der Ausländer/innen an den Bewohner/innen höher liegt als deren Quote im Mieter-Sample.

Altersmäßig setzen sich die „Kinder“ in den Hochhäusern folgendermaßen zusammen:

¹³ Als Kinder gelten hier unabhängig vom Alter alle Nachfahren der Mieter/innen, die mit diesen im gemeinsamen Haushalt leben.

Tabelle 11: Alter der „Kinder“ in den Hochhäusern (n = 366, in Prozent)

	Prozent
0 -<6 Jahre (nicht-schulpflichtige Kinder)	25
6-<10 Jahre (schulpflichtige Kinder)	14
10-<14 Jahre (Halbwüchsige)	18
14-<19 Jahre (Jugendliche)	25
ab 19 Jahre (Erwachsene)	18
gesamt	100

Es dominieren Kinder von unter 6 Jahren und Jugendliche. Immerhin ein Fünftel der noch im Haushalt der Eltern lebenden „Kinder“ sind im rechtlichen Sinn bereits als Erwachsene zu begreifen.

2.2.3 Bewohnerstruktur und Wohnsituation

In diesem Kapitel werden die Sozial- und Haushaltsdaten in Beziehung zu Merkmalen der Wohnsituation gesetzt. Untersucht wird insbesondere die Verteilung der verschiedenen Bewohnergruppen im Wohnraum der Hochhäuser.

2.2.3.1 Wohnungstyp

Vor allem die kleinsten Wohnungen vom Typ „58,09 m²“ werden an Frauen vermietet. Je größer die Wohnung, desto weniger scheinen Frauen als Hauptmieter auf. Der Anteil der Mieterinnen sinkt von 46 % bei den kleinsten Wohnungen auf 28 % bei den größten Wohnungen (74,89 m²).

Je höher das Einkommen, desto größer die Wohnung¹⁴. Die einkommensstärkeren Haushalte finden sich in den größeren Wohnungen. Das bedeutet nicht, daß die Mieter/innen in den größeren Wohnungen besser verdienen als jene in den kleineren. Zentraler Einflußfaktor ist vielmehr die Zusammensetzung der Haushalte. Mit der Nutzfläche der Wohnung steigt auch die Zahl der Haushaltsmitglieder¹⁵. Damit verbunden ist auch ein Anstieg der Personen, die durch eigene Erwerbstätigkeit zum Haushaltseinkommen beitragen. Die Alleinverdienerquote sinkt von 61 % in den Wohnungen vom Typ „58,09 m²“ auf 36 % in den Wohneinheiten mit einer Fläche von „74,89 m²“.

¹⁴ r = .11*

¹⁵ r = .30***

Tabelle 12: Haushaltsstruktur nach Wohnungsgröße (n = 363, in Prozent)

	Singles	Paare	Allein- erzieher	Familien	andere Mit- bewohner	gesamt
58,09 m ²	51	30	9	5	5	100
71,24 m ²	19	12	19	47	3	100
71,97 m ²	5	24	23	43	5	100
74,89 m ²	9	21	14	47	9	100

Die kleinsten Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von „58,09 m²“ erweisen sich als typische Wohnungen für Singles. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen werden nur von einer Person bewohnt. Familien entscheiden sich demgegenüber am häufigsten für die drei größeren Wohnungskategorien. Das bedeutet: Kinder finden sich vor allem in den drei größeren Wohnungskategorien. Nur in 14 % der Wohnungen vom Typ „58,09 m²“, aber in jeweils in 65 % der Wohnungen mit einer größeren Nutzfläche leben auch Nachkommen der Mieter/innen¹⁶. Die Angaben der Mieter/innen in den 71- bzw. 74 m-Wohnungen werden damit stärker vom Aspekt der Bedürfnisse von Kindern beeinflusst sein als die der Mieter/innen der kleinsten Wohneinheiten.

Tabelle 13: Wohndauer nach Wohnungstyp (n = 310, in Jahren, eta = .16*)

Wohnungstyp	mittlere Wohndauer in Jahren
58,09 m ²	8
71,24 m ²	10
71,97 m ²	10
74,89 m ²	12

Die Wohndauer wächst mit der Größe der Wohnung. Dies weist auf eine erhöhte Fluktuationsbelastung der Wohnungen vom Typ „58,09 m²“ und eine vergleichsweise ausgeprägte Stabilität der Mietverhältnisse in den Wohnungen mit einer Nutzfläche von 74,89 m² hin. Eine eigenständige Analyse der Daten der GIWOG konnte zeigen, daß Mieterwechsel in den kleinsten Wohnungen am häufigsten, in den größten Wohneinheiten dagegen am seltensten erfolgen.

2.2.3.2 Wohnhaus

Die Bewohner/innen des Hauses Harterfeldstraße 7 sind tendenziell eher den unteren Bevölkerungsschichten zuzuordnen als jene des Hauses Harterfeldstraße 9¹⁷. 47 % der Mieter/innen des 9er-Hauses gegenüber 38 % derjenigen des 7er-Hauses entstammen der Mittelschicht (C-Schicht). Im 7er-Haus ist dafür der Anteil der unteren Mittelschicht stärker ausgeprägt. Hier gehören 39 % der Mieter/innen der D-Schicht an (9er-Haus: 30 %).

¹⁶ $r = .38^{***}$

¹⁷ $\tau_b = .11^*$

Im Haus Harterfeldstraße 7 ist auch die Erfahrung von Beschäftigungslosigkeit weiter verbreitet. 12,4 % der Mieter/innen des 7er-Hauses gegenüber 6,7 % derjenigen im Nachbarhaus sind zum Zeitpunkt der Erhebung von Arbeitslosigkeit betroffen.

Die beiden Gebäude sind seit ihrer Errichtung mit einem unterschiedlichen Image behaftet. In den Experteninterviews wurde wiederholt deutlich, daß dem Haus Harterfeldstraße 7 eine erhöhte Belastung mit Mieter/innen in schwierigen Lebensverhältnissen („Problemfamilien“) zugeschrieben wird. Die hier vorgenommene Analyse der Zusammensetzung der Mieterschaft stützt die These, daß begrenzte Lebenschancen und benachteiligte Lebenslagen im Haus Harterfeldstraße 7 geringfügig weiter verbreitet sind als im Haus Harterfeldstraße 9.

2.2.3.3 Etage

Tabelle 14: Alter nach Etage ($n = 356$, in Jahren, $\eta^2 = .15^*$)

Etage	mittleres Alter der Mieter in Jahren
1 – 5	41
6 – 10	43
11 – 15	41
16 – 20	38

In den oberen Etagen sind die Mieter/innen am jüngsten. Im Bereich vom 6. bis zum 10. Geschoß finden sich die ältesten Mieter/innen.

Derselbe Zusammenhang besteht mit der Wohndauer.

Tabelle 15: Wohndauer nach Etage ($n = 310$, in Jahren, $\eta^2 = .18^*$)

Etage	mittlere Wohndauer in Jahren
1 – 5	10
6 – 10	12
11 – 15	10
16 – 20	8

Mieter/innen von Wohnungen im Bereich vom 6. bis zum 10. Geschoß leben bereits am längsten im Haus.

In den oberen Etagen fällt die bisherige Wohndauer am kürzesten aus. Das weist auf eine erhöhte Fluktuation in den oberen Stockwerken hin, ein Befund, der sich mit den Daten der GIWOG deckt. Diese weisen eine überdurchschnittliche Anzahl von Mieterwechseln in den obersten Etagen aus. Die Wohnungen in den oberen Stockwerken werden am häufigsten gewechselt, es ziehen neue (jüngere) Personen ein, woraus sich der geringere Altersdurchschnitt in den höheren Etagen ergibt.

2.2.3.4 Ausrichtung

Mit Ausrichtung ist die nordost- bzw. südwest-seitige Lage der Wohnung angesprochen. Tatsächlich findet sich im nordöstlichen und im südwestlichen Teil der Häuser eine unterschiedliche Zusammensetzung der Haushalte.

Tabelle 16: Haushaltsstruktur nach Ausrichtung der Wohnung (n = 355, in Prozent)

	Singles	Paare	Alleinerzieher	Familien	andere Mitbewohner	gesamt
Nordosten	27	24	14	29	6	100
Südwesten	10	17	19	48	6	100

Im Nordosten finden sich mehr Einpersonenhaushalte, im Südwesten mehr Familien. Diese Ungleichverteilung ist auf die Anordnung der Wohnungskategorien in den Häusern zurückzuführen. Die kleinen, eher von Singles genutzten Wohnungen vom Typ „58,09 m²“ sind ausschließlich im nordöstlichen Teil der Gebäude gelegen. Familien bevorzugen größere Wohnungen, welche sich vermehrt im südwestlichen Teil der Gebäude befinden.

Ein analoger Zusammenhang mit der Haushaltsgröße ist derselben Erklärung zugänglich¹⁸. Haushalte im nordöstlichen Teil der Häuser umfassen im Schnitt mehr Personen als solche im südwestlichen Teil, was abermals auf die ungleiche Verteilung der Wohnungskategorien zurückzuführen ist.

2.3 Soziale Konflikte

Das vorliegende Kapitel wird sich mit den Schattenseiten des Lebens in den Hochhäusern beschäftigen. Ins Zentrum der Aufmerksamkeit rücken die Konflikte im Haus, verstanden als Probleme, die sich aus der Zusammensetzung und dem Zusammenleben der Bewohner/innen ergeben. Der Blick wird auf Ärgernisse, Belästigungen und Störungen des Zusammenlebens gelenkt.

2.3.1 Bewohnerstruktur und Konfliktilatenz

Soziale Konflikte sind nicht typisch für Großwohnanlagen und treten nicht in allen Hochhäusern auf. Die Anfälligkeit für Konflikte erweist sich als abhängig von der Bewohnerstruktur. Eine hohe Konfliktilatenz ist dann gegeben, „wenn ganz spezifische sozialstrukturelle Merkmale der Bewohner gebündelt zusammentreffen“ (Neumann/Uterwedde 1993: 87). Damit stellt sich die Frage, welche Zusammensetzung der Bewohnerschaft Ärgernisse und Reibungspunkte erwarten läßt. In der Literatur werden diesbezüglich einige Hinweise gegeben. Als ungünstig gilt es, wenn folgende Personenkategorien überdurchschnittlich häufig auftreten: Jugendliche, Ausländer/innen, Arbeitslose, Einkommensschwache, Sozialhilfeempfänger/innen, Geschiedene, Alleinerzieher/innen, kinderreiche Familien, Sozial-Schwache etc.; kurz: Personen, die überwiegend den materiell unterprivilegierten Bevölkerungsgruppen zugerechnet werden (Kirchhoff et al. 1990: 49, Neumann/Uterwedde 1993: 87, Knorr-Siedow 1997: 238f, Weeber et al. 1995: 133).

Im Lichte dieser Ausführungen läßt die gegenwärtige Bewohnerstruktur Spannungen und Auseinandersetzungen erwarten. 27 % der Bewohner/innen sind zwischen 10 und 25 Jahren alt. Der entsprechende Anteil in der Bevölkerung liegt bei 18 %¹⁹. Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft machen 9 % der Bundesbevölkerung, aber 21 % der Bewoh-

¹⁸ $r = .25^{***}$

¹⁹ vergl. hierzu und im folgenden die Ausführungen im ersten Zwischenbericht (Hirtenlehner et al. 1998)

ner/innen der Hochhäuser aus. 16 % der Haushalte in den Hochhäusern sind solche von Alleinerziehern (bundesweit: 8 %). Die Arbeitslosenquote unter den Mieter/innen (12,2 %) übersteigt die oberösterreichische Arbeitslosenquote (7,5 %) bei weitem. Das bedeutet: In den Hochhäusern leben überproportional viele „Jugendliche“²⁰, Ausländer/innen, Arbeitslose und Alleinerzieherinnen. Eine hohe Konfliklatenz ist zweifelsfrei gegeben.

2.3.2 Die sozialen Beziehungen in den Häusern – nachbarschaftliche Kontakte und soziales Klima

Im folgenden soll das Verhältnis der Bewohner/innen untereinander beleuchtet werden. Aus der Perspektive der Bewohner/innen soll ein Bild von der Qualität des Zusammenlebens in den Häusern gezeichnet werden.

2.3.2.1 Beziehungsdichte

Bereits im ersten Zwischenbericht wurde dargelegt, daß der Lebenszusammenhang in den Hochhäusern von einem hohen Grad an Anonymität gekennzeichnet ist. Eine Analyse der Kontakthäufigkeit in den einzelnen Etagen bestätigt diesen Befund.

Tabelle 17: Häufigkeit nachbarschaftlicher Kontakte ($r = .10^*$, in Prozent)

	Mieter/innen %	Mitbewohner/innen %
sehr häufig	6	8
eher häufig	18	27
eher selten	39	35
sehr selten / gar nicht	37	30
gesamt	100	100
n	346	155

Mehr als drei Viertel der Mieter/innen (76 %) haben eher selten bis nie Kontakt zu ihren Nachbarn im Stockwerk. Bei ihren Angehörigen fällt die Interaktion etwas dichter aus (was auf die Tatsache, daß sie sich mehr im Haus aufhalten, zurückzuführen sein dürfte), es unterhalten aber auch hier rund zwei Drittel (65 %) keine nennenswerten Kontakte zu anderen Stockwerksbewohnern.

Im Haus Harterfeldstraße 9 findet sich dichtere Kommunikation als im Objekt Harterfeldstraße 7²¹. 44 % der Mieter/innen im 7er-Haus gegenüber 30 % derjenigen im 9er-Haus unterhalten so gut wie keine Kontakte zu ihren Nachbarn im Stockwerk. Mit Vorbehalten kann daraus gefolgert werden, daß der Lebenszusammenhang im Haus Harterfeldstraße 7 stärker von Anonymität geprägt ist. Für diese These spricht auch die Tatsache einer höheren Fluktuation im 7er-Haus. Während im Haus Harterfeldstraße 7 bisher pro Wohnung durchschnittlich 3,4 Mieterwechsel erfolgt sind, liegt der entsprechende Wert im Objekt Harterfeldstraße 9 bei 2,8 Mieterwechseln (Hirtenlehner et al. 1998: 41). Eine hohe Fluktuationsbelastung verhindert die Entstehung persönlicher Bekanntschaften und garantiert dafür ein hohes Maß an Anonymität.

²⁰ Der Begriff „Jugendlicher“ wird hier nicht im rechtlichen Sinn verwendet.

²¹ partielles $r = .12^*$

Die unteren Bildungsschichten haben mehr Kontakte als die oberen²². 56 % der Maturant/innen, 36 % der Mieter/innen, die eine Lehrabschlußprüfung absolviert haben, aber nur 31 % der Personen, die keine über die Pflichtschule hinausgehende Ausbildung abgeschlossen haben, haben keinen Kontakt zu ihren Nachbarn. Die unteren Bildungsklassen scheinen besser in die Bewohnerschaft integriert zu sein als die oberen. Dies erscheint plausibel, wenn man bedenkt, daß der Wohnraum in den Hochhäusern vorzugsweise von Personen mit geringem Bildungsniveau belegt wird²³.

2.3.2.2 Beziehungsqualität

Von der Häufigkeit der Kontakte ist deren Qualität zu unterscheiden.

Tabelle 18: Beurteilung nachbarschaftlicher Kontakte (in Prozent)

	Mieter/innen %	Mitbewohner/innen %
sehr gut	27	21
eher gut	62	62
eher schlecht	8	11
sehr schlecht	3	6
gesamt	100	100
n	275	126

Aus der geringen Kontaktfrequenz darf nicht gefolgert werden, daß alle Begegnungen mit anderen Stockwerksbewohnern unerfreulich verlaufen. Ein Großteil sowohl der Mieter/innen (89 %) als auch deren Angehöriger (83 %) zeigen sich mit den erfahrenen Kontakten durchaus zufrieden. Es gibt also nur wenige Berührungspunkte zu den Nachbarn im Stockwerk, wenn man mit diesen zusammentrifft, werden die Interaktionen aber überwiegend positiv erlebt.

Der vorliegende Befund geht konform mit der Tatsache, daß nur 14 % der Mieter/innen und 17 % ihrer Mitbewohner/innen häufige Beeinträchtigungen durch unangenehme Nachbarn beklagen. Die Mehrheit (72 % der Mieter/innen und 64 % ihrer Angehörigen) fühlen sich selten bis nie von Nachbarn belästigt. Der eigene Erfahrungsschatz mit anderen Stockwerksbewohnern kann damit überwiegend als positiv gefärbt bezeichnet werden.

Das Verhältnis zu den Nachbarn im Stockwerk variiert mit der Haushaltsform. Familien erweisen sich dabei als das am wenigsten zufriedene Bewohnersegment. Sie fühlen sich von ihren Nachbarn am häufigsten belästigt²⁴ und beurteilen ihre Begegnungen mit diesem Personenkreis am schlechtesten²⁵. Als substantielle Störungsquelle läßt sich der Geräuschpegel identifizieren. Es kann vermutet werden, daß Familien eine geringere Toleranzschwelle haben, was den Lärmpegel in der nachbarschaftlichen Wohnung betrifft. Dafür spricht, daß sich Familien mit Kindern am häufigsten über Lärm aus benachbarten Wohnungen bzw. vom Gang beschweren²⁶. Mit Blickpunkt auf das Ruhebedürfnis der eigenen Kinder steigt die „Lärmempfindlichkeit“.

²² partielles $r = -.11^*$

²³ Nur 12 % der Mieter/innen haben die Reifeprüfung abgelegt.

²⁴ partielles $r = .16^{**}$

²⁵ partielles $r = -.12^*$

²⁶ partielles $r = .17^{**}$

Alleinlebende sind mit ihren Nachbarn am zufriedensten. Sie fühlen sich am wenigsten gestört²⁷ und beurteilen die Kontakte am besten²⁸. Sie fühlen sich am seltensten durch Lärm aus benachbarten Wohnungen bzw. vom Gang beeinträchtigt²⁹.

Die bisherigen Befunde zeigen, daß die Qualität der nachbarschaftlichen Beziehungen maßgeblich vom Lärmaspekt beeinflusst wird. Lärmbelästigungen erzeugen ein gespanntes Verhältnis. Um Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden, sollte bereits bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf eine ausreichende Schalldämmung geachtet werden.

Der aus der eigenen Kontakterfahrung der Bewohner/innen resultierende positive Eindruck vom Zusammenleben in den Hochhäusern ist etwas zu revidieren, wenn man auf ein allgemeineres Stimmungsbild abstellt. Die Befragten wurden zusätzlich gebeten, das Verhältnis der Bewohner/innen im Haus untereinander zu beurteilen.

Tabelle 19: Einschätzung des sozialen Klimas in den Häusern

	Mieter/innen %	Mitbewohner/innen %
ausgezeichnet	4	3
gut	29	26
es geht so	51	53
nicht besonders	16	18
gesamt	100	100
n	348	156

Die Beziehungen der Bewohner/innen untereinander werden mehrheitlich nicht als gut und nicht als schlecht beschrieben. Es dominiert ein vages „es geht so“. Das soziale Klima erscheint den Bewohnern als erträglich, gibt aber keinen Grund zur Freude.

Der aus der Qualität der eigenen nachbarschaftlichen Kontakte ableitbare positive Gesamteindruck ist jedenfalls nach unten zu korrigieren, wenn man die beobachteten Interaktionen mit einbezieht. Den eigenen mehrheitlich angenehmen Kontakterfahrungen steht die Wahrnehmung auch unerfreulicher bzw. belastender Interaktionsverläufe gegenüber. Eine Charakterisierung des Lebenszusammenhanges in den Hochhäusern als von Anonymität geprägt, aber fallweise durchbrochen durch gelingende Interaktionen, greift zu kurz. Es scheinen sehr wohl Spannungen und Widersprüche zu existieren, die aber nur selten virulent werden.

Abermals sind es die Familien, die dem sozialen Gefüge im Haus besonders skeptisch gegenüberstehen³⁰. Die Sorgepflicht für Kinder scheint den Anspruch an das soziale Wohnumfeld zu erhöhen und den Blick für die Schattenseiten des Zusammenlebens in den Hochhäusern zu schärfen. Singles³¹ und Paare ohne Nachwuchs³² können dem Umgang der Bewohner/innen miteinander mehr abgewinnen.

²⁷ partielles $r = -.16^{**}$

²⁸ partielles $r = .16^{**}$

²⁹ partielles $r = -.18^{**}$

³⁰ partielles $r = -.15^{**}$

³¹ partielles $r = .12^*$

³² partielles $r = .15^{**}$

Ein Indiz für die Existenz von Konflikten bildet auch der Befund, daß rund ein Fünftel der Befragten einen Wohnungswechsel diverser Nachbarn begrüßen würden. 18 % der Mieter/innen und 19 % der Mitbewohner/innen wünschen sich, daß bestimmte Nachbarn im Stockwerk wegziehen. Die Absiedlungswünsche sind dabei nicht gleichmäßig in den Häusern verteilt. In beiden Häusern häufen sich Mieter/innen, die sich gerne gewisser Nachbarn entledigen würden, in den unteren beiden Etagen sowie im 16. Geschoß. Im Objekt Harterfeldstraße 7 findet sich zusätzlich eine Konzentration solcher Begehrlichkeiten im 9. und im 11. Geschoß. Im 9er-Haus fällt außer in den genannten Etagen auch im 6. Geschoß eine Häufung von Mieter/innen, die sich den Auszug bestimmter Nachbarn wünschen, auf.

Ob sich der Absiedlungswunsch vornehmlich auf ausländische Mieter/innen bezieht, kann hier nicht zweifelsfrei entschieden werden. Die Tatsache, daß in den genannten Etagen keine überhöhte Quote von an Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft vermieteten Wohnungen zu beobachten ist, spricht eher gegen diese These. Der Befund, daß sich in den angeführten Stockwerken ein überproportionaler Anteil der Mieter für eine Senkung des Ausländeranteils ausspricht, weist dagegen auf Konflikte mit nicht-österreichischen Nachbarn hin. Ebenso der positive Zusammenhang von Vorbehalten gegen Nachbarn und Ausländern³³: Mieter/innen, die sich wünschen würden, daß bestimmte Nachbarn ausziehen, sprechen sich auch am häufigsten für eine Verminderung des Ausländeraufkommens in den Hochhäusern aus.

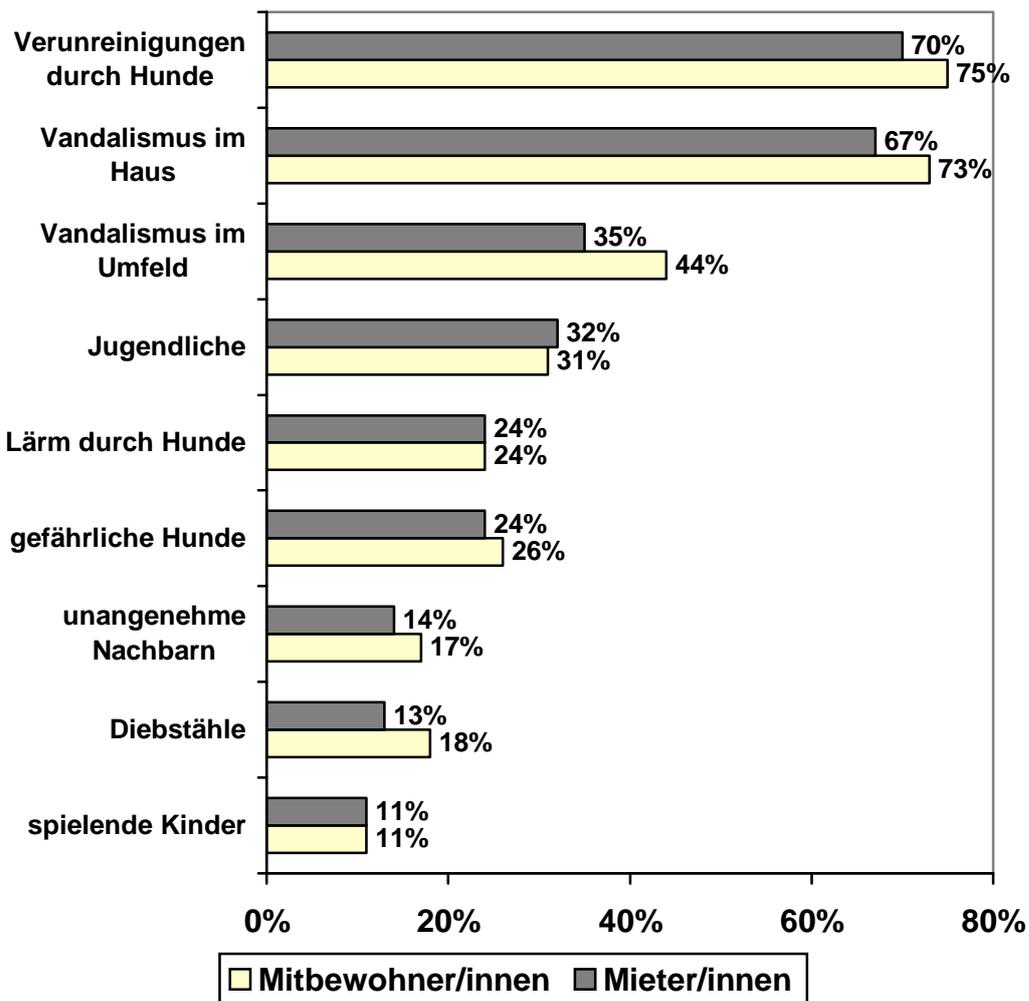
2.3.3 Konfliktfelder

Bereits im Zuge der qualitativen Interviews wurde deutlich, daß sich Konflikte um ein Hygienedefizit mancher Bewohner/innen, die Ansammlungen von Jugendlichen im halböffentlichen Raum³⁴, die Haltung von Hunden und einen ausufernden Vandalismus ranken. Aus den Angaben der Bewohner/innen läßt sich folgende Konfliktstruktur ablesen:

³³ $r = .21***$

³⁴ Als halböffentlicher Raum werden jene Bereiche von Häusern oder Siedlungen bezeichnet, deren Nutzung ausschließlich durch die Gemeinschaft der Bewohner vorgesehen ist. Sie grenzen sich vom öffentlichen Raum durch einen Ausschluß der Allgemeinheit und vom privaten Raum durch die Zugänglichkeit für die gesamte Bewohnerschaft ab. Breitfuß/Klausberger (1999: 109ff) sprechen in diesem Zusammenhang von „gemeinschaftlichen Freiflächen“.

Abbildung 8: Konflikte im Haus (Anteil der Personen, die sich häufig beeinträchtigt fühlen, in Prozent)



Aus quantitativer Sicht erweisen sich die Verunreinigungen durch die von Bewohner/innen gehaltenen Hunde und die mutwilligen Sachbeschädigungen im Haus als Brennpunkte. Mehr als zwei Drittel der Mieter/innen beklagen diesbezüglich häufige Mißstände. Verschmutzungen in den Stiegen und den Liften von Seiten der Hunde übertreffen dabei noch den Vandalismus.

Akte der Zerstörung bleiben nicht auf die Gebäude beschränkt. Auch im Umfeld (auf den Parkplätzen, den angrenzenden Grünflächen etc.) werden Sachbeschädigungen konstatiert. Ein Drittel der Mieter/innen beobachtet häufig die Folgeerscheinungen von Vandalismus in der näheren Umgebung der Hochhäuser.

Die Ansammlungen von Jugendlichen in und bei den Gebäuden sind rund einem Drittel der Mieter/innen ein Dorn im Auge. Sie fühlen sich häufig durch Jugendliche belästigt.

Die im Haus gehaltenen Hunde lösen mitunter Angst aus und tragen zu einer Erhöhung des Lärmpegels bei. Jeweils ein Viertel der Mieter/innen fühlen sich oftmals gefährdet bzw. beklagen ein häufiges Bellen der Tiere.

Streitigkeiten mit Nachbarn, Diebstähle und Störungen durch spielende Kinder sind das geringere Problem. Nur rund ein Zehntel der Mieter/innen fühlen sich durch solche Erlebnisse häufig beeinträchtigt.

Mitbewohner/innen nehmen mehr Akte von Vandalismus bzw. Diebstähle wahr und berichten häufiger von Unstimmigkeiten mit Nachbarn, als dies die Mieter tun. Beides dürfte darauf zurückzuführen sein, daß sie seltener berufstätig sind (nur ein Drittel sind im vollen Beschäftigungsausmaß erwerbstätig) und sich daher in einem gestiegenen Umfang in der Wohnanlage aufhalten. Aufgrund der Tatsache, daß sie mehr Zeit in der Wohnumgebung verbringen, ist ihr Erfahrungsschatz im Hinblick auf die Störungen des Zusammenlebens in den Hochhäusern stärker ausgeprägt.

Um die allgemeinen Konfliktfelder im Haus bestimmen zu können, wurde eine Faktorenanalyse gerechnet. Die Faktorenanalyse enthüllt drei Problembereiche:

Tabelle 20: Konfliktfelder im Haus

Faktor	Bezeichnung	Problemaspekte
1	Kriminalität	<ul style="list-style-type: none"> - Sachbeschädigungen im Haus - Sachbeschädigungen außerhalb der Häuser - Diebstähle
2	Hunde	<ul style="list-style-type: none"> - gefährliche Hunde - Lärmbelästigung durch Hunde - Verunreinigungen durch Hunde
3	Ärger mit Bewohner/innen	<ul style="list-style-type: none"> - Störungen durch spielende Kinder - Belästigung durch unangenehme Nachbarn - Belästigung durch Jugendliche

Der erste Problemkomplex umfaßt den Vandalismus im Haus und in der Umgebung sowie auftretende Diebstähle. Hier sind verschiedene strafrechtliche Delikte angesprochen. Es wird die Kriminalitätsbelastung abgebildet.

Als zweiter wesentlicher Problemfaktor lassen sich die Hunde im Haus identifizieren. Sie lösen Angst aus, verursachen Lärm und werden auch für Verunreinigungen im Haus und in der Umgebung verantwortlich gemacht.

Ein drittes Konfliktfeld bezieht sich unspezifisch auf die Bewohner/innen im Haus. Belästigungen durch Nachbarn, Jugendliche³⁵ und Kinder werden zu einer allgemeinen Dimension des Ärgers mit Bewohner/innen zusammengefaßt.

Nach dem Grad der Störung des Zusammenlebens lassen sich die Konfliktfelder wie folgt anordnen:

³⁵ Eine geringe Unschärfe ergibt sich daraus, daß die den halböffentlichen Raum im Bereich der Gebäude in Anspruch nehmenden Jugendlichen nicht immer in den Hochhäusern wohnen. Nicht immer handelt es sich bei den Jugendlichen, die sich in den Gängen, in den Stiegenhäusern etc. aufhalten, um Bewohner/innen der Häuser.

Tabelle 21: Stellenwert der grundlegenden Konfliktfelder (in Prozent)

	häufig	manchmal	selten/nie
<u>Beeinträchtigung durch Hunde:</u>			
Mieter/innen	30	32	38
Mitbewohner/innen	35	32	33
<u>Kriminalität:</u>			
Mieter/innen	24	42	34
Mitbewohner/innen	35	40	25
<u>Ärger mit Bewohner/innen:</u>			
Mieter/innen	8	27	65
Mitbewohner/innen	10	29	61

Als Brennpunkt erweist sich die weit verbreitete Hundehaltung in den Hochhäusern. Die Hunde werden als größtes Problem empfunden. Rund ein Drittel der Mieter/innen fühlen sich von den Hunden im Haus wesentlich beeinträchtigt.

Auch Kriminalitätserfahrungen (meist in Gestalt der Konfrontation mit Vandalismus bzw. den daraus resultierenden Zerstörungen) prägen den Lebenszusammenhang in den Hochhäusern. Rund ein Viertel der Mieter/innen berichten von häufigen Delikten.

Friktionen mit Mitbewohner/innen sind dagegen weniger verbreitet. Weniger als ein Zehntel der Mieter/innen haben häufig Ärger mit anderen Hausbewohnern.

Die Angehörigen der Mieter/innen nehmen mehr Kriminalität wahr als diese selbst³⁶. Dies gilt sowohl für Diebstähle als auch für Akte von Vandalismus. Es bietet sich folgende Erklärung an: Da sich die Mitbewohner/innen mehr im Bereich der Häuser aufhalten, können sie zum einen selbst mehr Delikte (insb. Sachbeschädigungen) beobachten, und erfahren sie zum anderen auch in Gesprächen mit anderen Hausbewohner/innen häufiger von strafbaren Handlungen³⁷ (insb. Diebstähle sind gut kommunizierbar).

Vor allem die inländischen Mieter/innen beklagen die Kriminalitätsbelastung im Haus³⁸. 28 % der Österreicher/innen, aber nur 11 % der Personen mit einer anderen Staatsbürgerschaft nehmen häufige Delikte wahr. Dabei finden sich Hinweise dahingehend, daß die anfallende Delinquenz von den österreichischen Mieter/innen im wesentlichen den Ausländern zugeschrieben wird. Je höher sie den Ausländeranteil im Haus einschätzen, desto häufiger sprechen sie auch von Kriminalität³⁹. Je mehr Delikte sie wahrnehmen, desto eher sprechen sie sich für eine Senkung der Ausländerquote im Haus aus⁴⁰.

³⁶ Dieser Befund bleibt stabil, wenn man die geschlechtsspezifische Zusammensetzung der beiden Teilstichproben kontrolliert.

³⁷ Dieser Erklärungsvorschlag wird vom Befund, daß die Mitbewohner/innen häufigere Kontakte zu den Nachbarn unterhalten als die Mieter/innen, gestützt. 24 % der Mieter/innen, aber 35 % ihrer Angehörigen treffen häufig auf ihre Nachbarn im Stockwerk.

³⁸ partielles $r = .24^{***}$

³⁹ $r = .22^{***}$

⁴⁰ $r = .18^{**}$

Im Haus Harterfeldstraße 7 fallen mehr Delikte an als im Objekt Harterfeldstraße 9⁴¹. 31 % der Mieter/innen im 7er-Haus gegenüber 18 % derjenigen im 9er-Haus sind häufig mit den Folgen von Kriminalität konfrontiert. Dies entspricht den in den qualitativen Interviews mehrfach getätigten Aussagen, wonach sich das 7er-Haus vom 9er-Haus durch eine vermehrte Problembelastung abhebt.

Familien mit Kindern nehmen eine höhere Kriminalitätsbelastung wahr als Singles und Paare ohne Kinder⁴². 27 % der Familien, 21 % der Paare ohne Kinder und 19 % der Singles beobachten häufige Delikte. Hierfür kommen mehrere Erklärungen in Betracht: Zum einen sind Alleinstehende und Paare ohne Kinder mobiler, was bedeutet, daß sie sich weniger im Haus aufhalten und daher auch weniger mit den alltäglichen Widrigkeiten konfrontiert sind. Zum anderen stellen Kinder oftmals eine Kommunikationsbrücke dar. Das bedeutet, daß über die Kinder Kontakte zu anderen Hausbewohnern entstehen⁴³. Sowohl in diesen Kontakten als auch in den Erzählungen der Kinder selbst wird Kriminalität kommuniziert, wodurch der Eindruck einer erhöhten Delinquenzbelastung entsteht.

Die Hundehaltung ist vor allem den Familien ein Problem⁴⁴. Singles und Paare ohne Kinder haben damit weniger Schwierigkeiten. 44 % der Familien, 26 % der Paare ohne Kinder und 8 % der Singles fühlen sich häufig durch die Hunde im Haus beeinträchtigt. Die Kritik der Familien an der Hundehaltung dürfte auf der Sorge um das Wohl der eigenen Kinder beruhen. Verunreinigungen durch Hunde, lautes Bellen und die Gefahr, gebissen zu werden, beeinträchtigen die Lebensqualität der Kinder (sie können die Sandkisten nicht benutzen, weil die Hunde darin ihre Notdurft verrichten, größere Hunde lösen Angst aus, etc.). Während die Erwachsenen selbst mit den Belastungen durch die Hunde besser zurechtkommen, wollen sie diese ihren Kindern nicht zumuten.

Natürlich hängt die Einstellung zu den Hunden im Haus davon ab, ob man selbst ein solches Haustier hält. Hundebesitzer fühlen sich weniger gestört als Mieter/innen, die keinen Hund haben⁴⁵.

Die österreichischen Mieter/innen haben häufiger Ärger mit anderen Hausbewohnern als die ausländischen⁴⁶. Verantwortlich dafür sind insbesondere Konflikte mit Nachbarn. 17 % der Inländer gegenüber 7 % der Ausländer/innen beklagen häufige Belästigungen durch unangenehme Nachbarn. Ob die Mieter mit österreichischer Staatsbürgerschaft sich eher von inländischen oder ausländischen Nachbarn gestört fühlen, kann nicht zuverlässig beurteilt werden. Die Tatsache, daß die Konflikthäufigkeit nicht mit der Ausländerquote im Stockwerk variiert, weist aber darauf hin, daß sich die Auseinandersetzungen nicht auf solche zwischen Inländer/innen und Ausländer/innen konzentrieren.

Pensionisten fühlen sich von anderen Hausbewohnern häufiger beeinträchtigt als Erwerbstätige⁴⁷. Auch hierfür zeichnen im wesentlichen Konflikte mit Nachbarn verantwortlich. Pensionisten halten sich häufiger im Wohnbereich auf als berufstätige Personen, weshalb sie ihre Nachbarn auch vermehrt wahrnehmen. Aus der wachsenden Erfahrungsdichte resultiert auch ein Anstieg der unerfreulichen Erlebnisse.

⁴¹ partielles $r = .15^{**}$

⁴² multiples partielles $r = .16^*$

⁴³ Tatsächlich haben Personen mit schulpflichtigen Kindern öfter Kontakt zu ihren Nachbarn als solche ohne Nachkommen zwischen 6 und 15 Jahren. 34 % der Mieter/innen mit Kindern gegenüber 20 % derjenigen ohne Kinder berichten von häufigen Kontakten zu Nachbarn.

⁴⁴ multiples partielles $r = .29^{***}$

⁴⁵ partielles $r = -.18^{**}$

⁴⁶ partielles $r = .12^*$

⁴⁷ multiples partielles $r = .15^*$

Familien haben am häufigsten, Singles am wenigsten Ärger mit anderen Bewohner/innen⁴⁸. Abermals polarisiert insbesondere das Verhältnis zu den Nachbarn.

In einer ersten Zusammenfassung läßt sich festhalten, daß das Zusammenleben in den Hochhäusern den Bedürfnissen von Familien kaum gerecht wird. Familien haben die meisten Vorbehalte gegenüber der Bewohnerschaft. Sie fühlen sich am häufigsten von anderen Hausbewohner/innen belästigt, stehen dem konzentrierten Auftreten der Hunde besonders ablehnend gegenüber und nehmen auch die höchste Kriminalitätsbelastung wahr. Mit der Sorgepflicht für Kinder gehen besondere Ansprüche an den Wohnbereich einher, welche der Alltag in den Hochhäusern nicht einlösen kann.

2.3.4 Unsicherheitserfahrungen

In mehreren der qualitativen Interviews wurde die Lebenssituation in den Hochhäusern mit einem ausgeprägten Unsicherheitsgefühl in Verbindung gebracht. Als unmittelbare Angstauslöser wurden dabei die Ansammlungen von Jugendlichen und die zahlreichen Hunde identifiziert. Zur Bestimmung der von Unsicherheit geprägten Zonen wurde erhoben, welche Bereiche im Haus bzw. in der näheren Umgebung abends bzw. vollständig gemieden werden.

⁴⁸ multiples partielles $r = .19^*$

Tabelle 22: Angst auslösende Zonen im Haus (in Prozent)

	würde ich <i>jederzeit</i> alleine hingehen %	würde ich <i>abends/nachts</i> nicht alleine hingehen %	würde ich <i>nie</i> alleine hingehen %
Keller:			
Mieter/innen	60	27	13
Mitbewohner/innen	38	45	17
Stiegenhaus:			
Mieter/innen	78	18	4
Mitbewohner/innen	66	30	4
Straßen und Grünflächen beim Haus:			
Mieter/innen	81	18	1
Mitbewohner/innen	69	29	2
Parkplatz:			
Mieter/innen	82	15	3
Mitbewohner/innen	70	28	2
Eingangsbereich:			
Mieter/innen	82	17	1
Mitbewohner/innen	71	26	3
Lift:			
Mieter/innen	86	13	1
Mitbewohner/innen	78	20	2
Wartebereich des Liftes:			
Mieter/innen	86	13	1
Mitbewohner/innen	79	19	2
Gänge:			
Mieter/innen	89	10	1
Mitbewohner/innen	81	17	2

Der Keller der Gebäude wird am meisten gemieden. Daraus läßt sich folgern, daß hier auch am häufigsten eine Gefährdung der persönlichen Sicherheit angenommen wird. Nachts würden dort insgesamt 40 % der Mieter/innen bzw. 62 % ihrer Angehörigen nicht hingehen. Das bedeutet, daß durch die Sperrzeiten des Kellers (20 bis 6 Uhr) nur die Hälfte der Bewohner/innen in ihrem Bewegungsbereich eingeschränkt werden. Die andere Hälfte würde die Kellerräume in diesem Zeitraum sowieso nicht allein betreten.

Im Vergleich zum Keller gelten alle anderen Zonen als „sichere“ Bereiche. Dennoch werden auch diese von einem Teil der Bewohner/innen zumindest abends/nachts gemieden. In abnehmendem Maße werden das Stiegenhaus, der Außenbereich der Häuser (Straßen, Grünflächen, Parkplatz), der Eingangsbereich, der Lift (Kabine und Wartebereich) sowie die Gänge als unsicher erlebt.

Die Mieter/innen fühlen sich in allen Bereichen sicherer als ihre Angehörigen. Die unterschiedliche Intensität des Unsicherheitsgefühls in den beiden Gruppen ist das Ergebnis einer abweichenden geschlechtsspezifischen Zusammensetzung. Als zentraler Einflußfaktor auf den Grad erlebter Unsicherheit läßt sich das Geschlecht der Befragten identifizieren. Frauen zeigen sich durchwegs ängstlicher als Männer. Da Frauen unter den Mitbewohnern (75 %) wesentlich stärker vertreten sind als unter den Mietern (37 %), ist hier auch eine vermehrte Unsicherheitserfahrung zu beobachten.

Aus der Bereitschaft, die angeführten Zonen ohne Begleitung aufzusuchen, wurde ein Index für das Unsicherheitsempfinden berechnet⁴⁹. Danach lassen sich die Mieter/innen nach der Unsicherheitserfahrung wie folgt einteilen:

Tabelle 23: Intensität des Unsicherheitsgefühls ($r = .17^{***}$, in Prozent)

	Mieter/innen %	Mitbewohner/innen %
keine Unsicherheit (<i>kein Bereich gemieden</i>)	55	31
geringe Unsicherheit (<i>1 – 2 Bereiche gemieden</i>)	24	31
mittlere Unsicherheit (<i>3 – 4 Bereiche gemieden</i>)	7	15
große Unsicherheit (<i>5 und mehr Bereiche gemieden</i>)	14	23
gesamt	100	100
n	366	162

14 % der Mieter/innen und fast ein Viertel ihrer Haushaltsmitglieder (23 %) erleben die Hochhäuser und deren Umfeld als einen sehr unsicheren Ort. Sie meiden zumindest in der Dunkelheit weite Teile der Gebäude bzw. der angrenzenden Freiräume. Es findet sich also ein ausgeprägtes Segment von Bewohner/innen, die durch Gefühle von Angst und Unsicherheit maßgeblich in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt werden.

Tabelle 24: Intensität des Unsicherheitsgefühls nach Geschlecht ($n = 363$, in Prozent)

	Männer %	Frauen %
keine Unsicherheit (<i>kein Bereich gemieden</i>)	74	24
geringe Unsicherheit (<i>1 – 2 Bereiche gemieden</i>)	17	33
mittlere Unsicherheit (<i>3 – 4 Bereiche gemieden</i>)	3	14
große Unsicherheit (<i>5 und mehr Bereiche gemieden</i>)	6	29
gesamt	100	100
n	267	258

⁴⁹ Es handelt sich dabei um einen Total-score, der durch Aufsummierung der bereichsspezifischen Angaben konstruiert wurde.

Manigfaltige Unsicherheitserfahrungen sind charakteristisch für den weiblichen Teil der Bewohnerschaft⁵⁰. Frauen zeigen sich ängstlicher als Männer. 29 % der Frauen, aber nur 6 % der Männer äußern eine große Unsicherheit. Auf diese Zusammenhangsbeziehung ist auch das gesteigerte Unsicherheitsempfinden der Mitbewohner/innen zurückzuführen. Im Mitbewohnersample sind hauptsächlich Frauen vertreten, weshalb hier auch mehr Sicherheitsbedenken bestehen.

Pensionisten sind verstärkt von Angstgefühlen betroffen⁵¹. Ihr Aktionsradius im Wohnbereich und damit auch ihre Lebensqualität wird von Sicherheitsbedenken in einem besonderen Ausmaß eingeschränkt.

2.3.5 Das „Ausländerthema“

Bevor auf die Wahrnehmung und Rezeption von „Ausländern“ in den Hochhäusern eingegangen werden kann, soll noch einmal kurz die Zusammensetzung der Bewohnerschaft skizziert werden.

Tabelle 25: Anteil der Personen mit anderer als der österreichischen Staatsbürgerschaft in den Hochhäusern und in der österreichischen Bevölkerung (Angaben in Prozent)

Staatsbürgerschaft	Hochhäuser ² %	Leonding %	Bevölkerung %
Österreich	79	92	91
nicht Österreich	21	8	9
gesamt	100	100	100
n	1.193	23.460	8.059.400

² Anteil der Personen mit anderer als österreichischer Staatsbürgerschaft im 9-er Haus (23 %) höher als im 7-er Haus (18 %)

Quelle der Vergleichsdaten: ÖSTAT 1997: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996, Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Leonding für 1. September 1998

Ein Fünftel (21 %) der Bewohner/innen der Hochhäuser besitzen eine andere Staatsbürgerschaft als die österreichische. Der Ausländeranteil liegt damit weit über den in der Bevölkerung üblichen 9 % (Österreich) bzw. 8 % (Leonding).

Aus der Tatsache, daß 21 % der Bewohner/innen eine andere als die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, darf nicht gefolgert werden, daß ein Fünftel der Wohnungen an Ausländer vermietet sind. Nur in 12 % der Wohnungen scheint eine Person mit anderer als österreichischer Staatsbürgerschaft als Mieter/in auf. Die Differenz ergibt sich aus der größeren Mitgliederzahl ausländischer Haushalte. Ausländische Haushalte heben sich von inländischen insbesondere durch eine vermehrte Kinderzahl ab.

Grundlage der vorgenommenen Klassifizierung ist das dem Beobachter nicht unmittelbar zugängliche Merkmal der Staatsbürgerschaft. Davon klar abzugrenzen ist das äußere Erscheinungsbild der betreffenden Personen. Die Wahrnehmung einer Person als Ausländer und damit verbunden

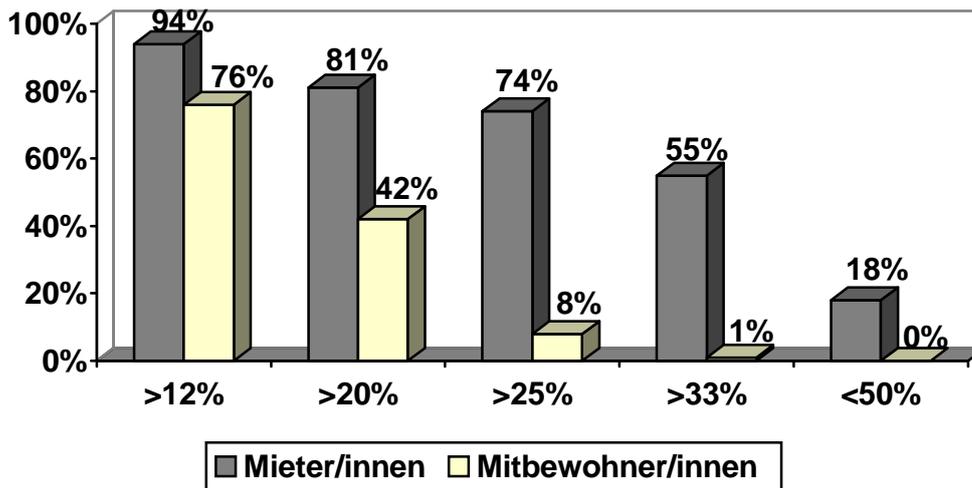
⁵⁰ partielles $r = .41^{***}$

⁵¹ partielles $r = .15^{**}$

auch der Eindruck von der Ausländerquote in den Hochhäusern orientieren sich eher an äußeren, direkt beobachtbaren Merkmalen des Erscheinungsbildes (z.B. Hautfarbe) und des Verhaltens (z.B. Sprache).

Um einen Schätzer für die von den Bewohner/innen wahrgenommene Ausländerdichte in den Hochhäusern disponibel zu haben, wurde erhoben, wie viele Wohnungen in den Gebäuden nach Meinung der Befragten von „Ausländern“ bewohnt werden.

Abbildung 9: geschätzter Anteil „ausländischer“ Haushalte in den Hochhäusern (in Prozent)



94 % der Mieter/innen und 76 % ihrer Angehörigen überschätzen die Quote ausländischer Haushalte. Während in Wirklichkeit nur 12 % der Wohnungen an Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft vergeben sind, schätzt ein Großteil der Bewohner/innen die Rate an von Ausländer/innen bewohnten Wohnungen wesentlich höher ein. Mehr als die Hälfte der Mieter glauben gar, daß mehr als ein Drittel der Wohnungen in der Hand von Ausländer/innen sind. Aus der Sicht der Bewohner ist eine markante Ausländerdichte feststellbar. Zahlreiche Bewohner werden als „Fremde“ identifiziert. Damit steht fest, daß „Ausländer“ in den Häusern ein Thema sind und den Lebenszusammenhang mitprägen.

Mitbewohner/innen haben ein realistischeres Bild von der Ausländerdichte als die Mieter/innen selbst⁵². Während die Mieter/innen im Durchschnitt von 40 % ausländischen Haushalten sprechen, schätzen ihre Angehörigen die Quote ausländischer Wohnungen im Mittel auf 17 %. Das bedeutet: Insbesondere die Mieter/innen haben den Eindruck, daß in den Häusern sehr viele Ausländer leben. Ihre sich vermehrt in den Häusern aufhaltenden Angehörigen korrigieren das Bild in Richtung einer geringeren Ausländerdichte, überschätzen die Rate ausländischer Haushalte aber noch immer beträchtlich.

Ob eine Person als Ausländer eingestuft wird oder nicht, hat mit der eigenen Staatszugehörigkeit zu tun. Österreicher/innen nehmen mehr Ausländer/innen in den Häusern wahr als Personen mit einer anderen Staatsbürgerschaft⁵³. Während die Österreicher/innen durchschnittlich von 40 % ausländischen Haushalten sprechen, schätzen Personen mit einer anderen Staatsbürgerschaft die Quote ausländischer Wohnungen im Mittel auf 32 %. Die Tatsache, daß Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft eine geringe Ausländerdichte beobachten, weist

⁵² $r = .57^{***}$

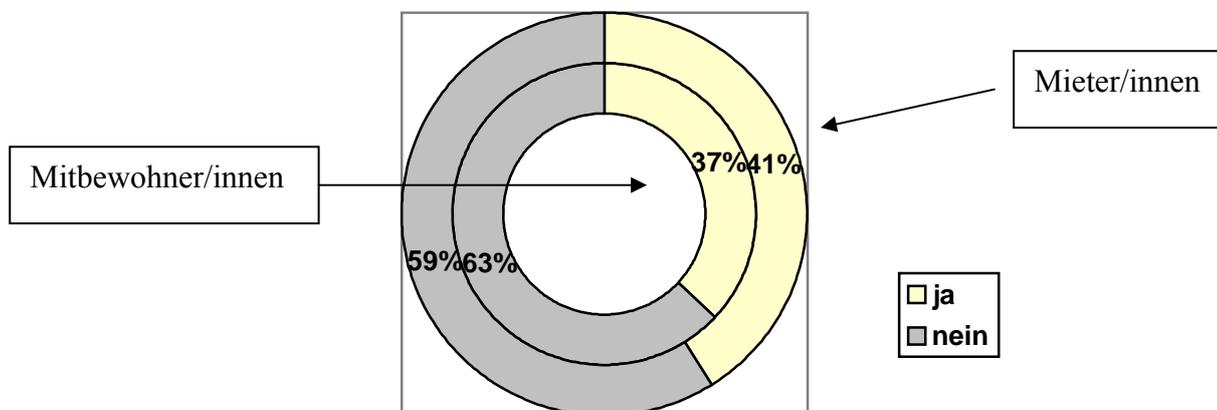
⁵³ $r = .13^*$

darauf hin, daß sich Österreicher/innen und Nicht-Österreicher/innen hinsichtlich der Kriterien, die sie der Klassifizierung einer Person als Ausländer zugrunde legen, unterscheiden.

In Übereinstimmung mit den Befunden einer Auswertung des Melderegisters (vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 39) konstatieren auch die Bewohner eine zunehmende Belegung der Häuser mit Ausländern. 77 % der Mieter/innen und 81 % ihrer Angehörigen geben an, daß der Anteil an ausländischen Bewohnern gegenüber dem Einzugsjahr gestiegen ist. Die Praxis einer zunehmenden Vergabe von Wohnungen an Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft wird von den Bewohner/innen durchaus registriert.

Eine zunehmende Ausländerquote nehmen vor allem ältere Personen⁵⁴, Inländer/innen⁵⁵ und Familien⁵⁶ wahr. Jüngere Mieter, solche mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft, Singles und Paare ohne Kinder beobachten dagegen keine Anstieg der Ausländerzahl in den Häusern.

Abbildung 10: Präferenz für eine Reduktion der Ausländerquote (in Prozent)



Aus Sicht der Bewohner/innen scheint mittlerweile die Obergrenze erreicht. 41 % der Mieter/innen und 37 % ihrer Angehörigen sprechen sich für eine Senkung der Ausländerquote in den Hochhäusern aus. Eine Öffnung der Häuser für noch mehr Ausländer/innen wünschen dagegen nur je 1 %. Aus der Fachliteratur ist bekannt, daß ein überhöhter Ausländeranteil in Großwohnanlagen zu Konflikten innerhalb der Bewohnerschaft und zu einer Stigmatisierung und Abwertung des Wohngebietes in den Augen Außenstehender führen kann (vgl. Kirchoff et al. 1990: 49f). Diese Gefahren werden auch von den gegenwärtigen Bewohner/innen der Hochhäuser erkannt und in Vorbehalte gegen eine Ausweitung der Quote ausländischer Haushalte umgelegt.

Eine Differenzierung nach Bewohnergruppen macht deutlich, daß vor allem Inländer/innen⁵⁷, Familien⁵⁸ und Mieter/innen mit geringem Bildungsgrad⁵⁹ eine Verminderung der Ausländerdichte begrüßen würden. 47 % der Österreicher/innen, aber nur 15 % der Mieter/innen mit einer anderen Staatsbürgerschaft würden es bevorzugen, wenn weniger Ausländer/innen in den Häu-

⁵⁴ partielles $r = .17^{***}$

⁵⁵ partielles $r = .14^{**}$

⁵⁶ partielles $r = .24^{***}$

⁵⁷ partielles $r = .13^*$

⁵⁸ partielles $r = .11^*$

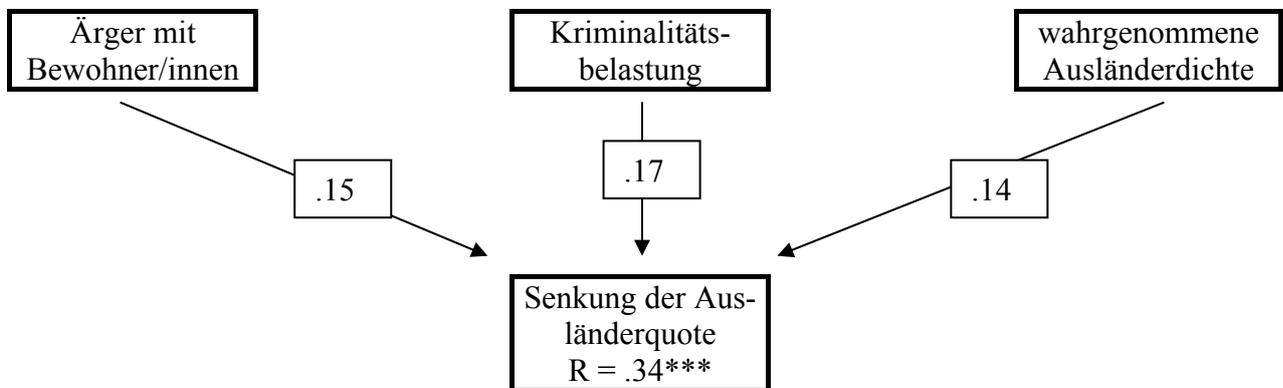
⁵⁹ partielles $r = .15^{**}$

ern wohnen würden. Während sich Nicht-Österreicher/innen eher mit ihresgleichen solidarisieren, äußern Inländer/innen vermehrt Vorbehalte gegen die derzeitige Praxis der Wohnungsbelegung. Je geringer der Bildungsgrad, desto skeptischer wird die zunehmende Ausländerdichte beurteilt. 43 % der Mieter/innen, die keine über die Berufsschule hinausreichende Ausbildung vorweisen können, gegenüber 32 % derjenigen, die eine weiterführende Schule besucht haben, wünschen sich eine Reduktion des Ausländeranteils. Das entspricht der gängigen Ansicht, daß insbesondere die unteren Bildungsschichten Angst vor einer „Überfremdung“ haben. Die Intensität der Vorbehalte von Familien gegenüber der gegenwärtigen Ausländerzahl könnte mit der Sorge um das Wohl der eigenen Kinder zusammenhängen. Bestehende Ängste vor „Belästigungen“ durch Ausländer bzw. die Gefahr einer wachsenden Stigmatisierung und Abwertung des Wohngebietes können im Falle der Obsorge für Kinder in eine besonders restriktive Haltung umschlagen, und zwar dann, wenn man selbst mit diesen Erscheinungen ganz gut leben kann, dies den eigenen Kindern aber nicht zumuten will.

Die Angaben der Befragten geben auch Einblick in die den Vorbehalten zugrundeliegende Erwartungsstruktur. Angesprochen werden insbesondere mögliche Konflikte mit bzw. Belästigungen durch ausländische Bewohner/innen. Es handelt sich dabei sowohl um auf einen unterschiedlichen kulturellen Hintergrund rückführbare Handlungs- und Verhaltenszusammenhänge (erhöhter Lärmpegel, vermehrte Gruppenbildung, alternative Küche und damit verbunden eine unübliche Geruchsentwicklung, fremde Sprache etc.), aber auch um eine Angst vor unmittelbaren Übergriffen. Zum Ausdruck kommt des weiteren eine unspezifische Ablehnung von Ausländer/innen, welche als umgangssprachlich wohl als „Ausländerfeindlichkeit“ bezeichnet werden würde.

Im Detail zeigen sich folgende Einflußfaktoren:

Abbildung 11: Gründe für die Ablehnung von Ausländer/innen (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

Obige Abbildung zeigt, daß mit Ausländern mitunter Kriminalität und Belästigungen in Verbindung gebracht werden. Je mehr Delikte im Haus bzw. im Nahbereich der Häuser beobachtet werden, desto eher spricht man sich für eine Verminderung der Ausländerquote aus. Dem läßt sich entnehmen, daß Ausländer/innen für einen nicht näher bestimmbar Teil der Straftaten im Wohnbereich verantwortlich gemacht werden. Je mehr Ärger man bereits mit anderen Hausbewohnern (insbesondere Nachbarn) gehabt hat, desto eher scheint eine Reduktion des Ausländeranteils wünschenswert. Dies weist darauf hin, daß Ausländer/innen zumindest teilweise in Auseinandersetzungen und Konflikte verwickelt sind.

Ein interessantes Detail am Rande: Der Erklärungswert der wahrgenommenen Kriminalitätsbelastung für die Vorbehalte gegen Ausländer/innen verschwindet, wenn man die Analyse auf Inländer/innen beschränkt. Das bedeutet, daß insbesondere Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft die in den Hochhäusern lebenden Ausländer/innen mit strafrechtlichen Delikten in Verbindung bringen. Österreicher/innen selbst führen die Kriminalitätsbelastung nicht auf Ausländer/innen zurück.

Ob man sich für eine Verminderung der Ausländerquote ausspricht oder nicht, hängt nicht zuletzt davon ab, wie hoch man den gegenwärtigen Anteil ausländischer Bewohner einschätzt. Je mehr Ausländer/innen man bereits in den Häusern vermutet, desto eher fordert man eine Begrenzung.

Je höher die Ausländerquote in den Häusern eingeschätzt wird, desto schlechter wird das Verhältnis unter den Bewohnern beurteilt⁶⁰. Diese Beziehung deutet abermals an, daß ausländische Bewohner/innen für einen Teil der Konflikte im Wohnbereich verantwortlich gemacht werden.

2.3.6 Zusammenfassung

Kennzeichnend für den Lebenszusammenhang in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 ist ein hoher Grad an Anonymität. Drei Viertel der Mieter/innen und zwei Drittel ihrer Angehörigen haben selten bis nie Kontakt zu ihren Nachbarn im Stockwerk. Diese Anonymität ist im Zusammenhang mit der unüberschaubaren Bewohnerzahl, der hohen Fluktuation und der unzureichenden Parzellierung der Gebäude zu sehen. Der Architektur und Ausgestaltung der Gänge gelingt es nicht, ein Gefühl abgrenzbarer Wohnbereiche zu vermitteln.

Die Anonymität des Lebenszusammenhanges in den beiden Hochhäusern drückt sich auch im weitgehenden Ausbleiben direkter personaler Auseinandersetzungen aus. Eine Charakterisierung des Alltags als frei von Konflikten und Störungen greift allerdings zu kurz. Es existieren sehr wohl Spannungen und Widersprüche, die aber nur selten virulent werden. Die latenten Konflikte beziehen sich im wesentlichen auf die von zahlreichen Mieter/innen gehaltenen Hunde und den ausufernden Vandalismus. Daneben werden fallweise die Ansammlungen von Jugendlichen im halböffentlichen Raum (in den Stiegenhäusern, in den Gängen) als belastend erlebt. Die vielen Hunde, die Sachbeschädigungen, die Ansammlungen von Jugendlichen und die Architektur der Gebäude lösen ein ausgeprägtes Unsicherheitsgefühl aus, von dem vor allem die Frauen betroffen sind.

Der überwiegend positive Verlauf der (wenigen) Kontakte zwischen Stockwerksnachbarn bei gleichzeitig negativer Einschätzung der Qualität des Zusammenlebens und des sozialen Klimas in den Hochhäusern spiegelt die Abwesenheit von informellen Konfliktregelungsmechanismen wider. Die vorhandenen Unstimmigkeiten bleiben latent. Reibungspunkte sind vorhanden, Potentiale zur Ausräumung der Spannungen nicht⁶¹. Konflikte werden zwar wahrgenommen, aber nicht in Lösungshandlungen umgesetzt. Persönliche Interventionen zur Abwendung der Belastungen und Belästigungen bleiben weitgehend aus. Hier verläßt man sich lieber auf die Polizei oder den Vermieter.

Im Hinblick auf die Ausländerdichte scheint für die Bewohner/innen die obere Grenze erreicht. Rund 40 % der Mieter/innen und ihrer Angehörigen sprechen sich für eine Senkung der Ausländerquote in den Häusern aus. Den Ressentiments liegt dabei eine Angst vor Konflikten und Belästigungen zugrunde. Die befürchteten Beeinträchtigungen beziehen sich allerdings weniger auf Kriminalität und tatsächliche Übergriffe. Quelle der Vorbehalte sind in erster Linie Störungen des Alltages, die aus kulturellen Unterschieden in der Lebensführung resultieren (erhöhter Lärmpe-

⁶⁰ $r = -.23***$

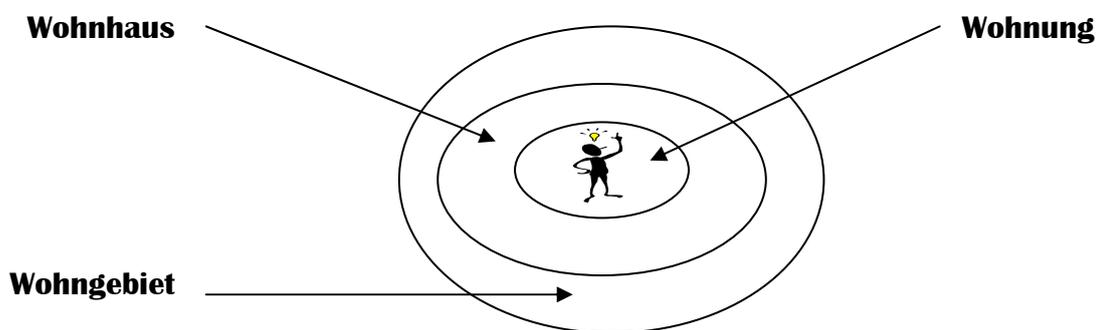
⁶¹ vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 50f

gel, vermehrte Gruppenbildung, fremde Gerüche, unverständliche Sprache etc.). Im „ganz normalen“ Verhalten der Ausländer/innen wird ihre Herkunftskultur sichtbar, was bei vielen Bewohner/innen ein Gefühl der Überfremdung auslöst.

2.4 Wohnzufriedenheit

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die Zufriedenheit der Bewohner/innen der Hochhäuser mit den Wohnverhältnissen. In Anlehnung an wohnsoziologische Erkenntnisse wird dabei zwischen den Zonen „Wohnung“, „Wohnhaus“ und „Wohngebiet“ differenziert (vgl. Kahl 1997: 168). Die Begriffe Wohngebiet und Wohnumgebung werden synonym verwendet. Man kann die verschiedenen Zonen als konzentrische Kreise begreifen, in deren Mittelpunkt der Mensch steht.

Abbildung 12: Konfiguration der Zonen des Wohnbereiches



Der engste Kreis und damit die dem Individuum nächstgelegene Hülle ist die eigene Wohnung, der nächste das Wohnhaus. Die äußere Begrenzung wird von der Lage (dem Wohnstandort) markiert. Die Darstellung der Beurteilung der Wohnbedingungen wird sich an der Nähe zum Menschen orientieren und die Kreise von innen nach außen abarbeiten.

Ziel der Analyse ist eine präzise Beschreibung der Zufriedenheit der Bewohner/innen der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 mit ihren Wohnbedingungen. Die Zufriedenheitsurteile dienen als Grundlage für die noch vorzunehmende Bewertung verschiedener Sanierungsalternativen.

2.4.1 Allgemeine Wohnzufriedenheit – ein Überblick

Die verschiedenen Wohnzonen werden von den Bewohner/innen der Hochhäuser wie folgt bewertet:

Tabelle 26: Wohnzufriedenheit differenziert nach Wohnzonen (in Prozent)

Antworten auf die Frage „Wie gern wohnen Sie im allgemeinen in ...“

	sehr gern %	eher gern %	weniger gern %	nicht gern %
<u>Wohnung:</u>				
Mieter/innen	37	43	13	7
Mitbewohner/innen	36	41	15	8
<u>Hochhaus:</u>				
Mieter/innen	19	33	31	17
Mitbewohner/innen	20	30	24	26
<u>Harter Plateau:</u>				
Mieter/innen	43	41	10	6
Mitbewohner/innen	40	40	14	6
<u>Linzer Zentralraum:</u>				
Mieter/innen	44	37	11	8
Mitbewohner/innen	39	31	16	14

44 % der Mieter/innen wohnen im allgemeinen sehr gern im Raum Linz. 43 % leben sehr gern am Harter Plateau. 37 % fühlen sich in der eigenen Wohnung sehr wohl. 19 % zeigen sich mit den Wohnbedingungen in den Hochhäusern sehr zufrieden.

Bereits diese ersten Ausführungen machen die Bedeutung des Standortfaktors sichtbar. Insbesondere die Lage der Wohnung löst Zufriedenheit aus. Die Tatsache, daß die Wohnung im Einzugsbereich von Linz liegt, wird als großes Plus empfunden. Goutiert wird aber auch die Wohnung selbst. Von der Wohnung klar abgegrenzt wird das Wohngebäude. Die Wohnbedingungen im Hochhaus werden von den Mieter/innen wesentlich kritischer beurteilt als der Standort und die Wohnung selbst. Man kann zusammenfassen: Während mit der Qualität der Wohnung und der infrastrukturellen Ausstattung des Wohngebietes weitgehende Zufriedenheit herrscht, lösen die Wohnverhältnisse in den Hochhäusern doch einige Skepsis aus. Immerhin die Hälfte der Mieter/innen (48 %) zeigen sich mit dem Wohnen im Hochhaus nicht annähernd zufrieden.

Die Mieter/innen finden etwas mehr Gefallen am Linzer Zentralraum als ihre Mitbewohner/innen. Der ungleiche Stellenwert des Standortfaktors liegt nicht allein in einer unterschiedlichen Erwerbsquote begründet. Auch wenn man nur berufstätige Mieter/innen mit ihren ebenfalls erwerbstätigen Haushaltsmitgliedern vergleicht, findet die Lage der Wohnung im Einzugsbereich von Linz unter den Mieter/innen mehr Anklang. Eine mögliche Erklärung für die ungleiche Bedeutung des Wohnungsstandortes bietet der Stellenwert des Berufes in der individuellen Biographie⁶². Für die Mieter/innen dürfte das Berufsleben und damit auch der Arbeitsplatz eine zentra-

⁶² Wenn man aus dem Grad der Teilnahme am Erwerbsleben (vollzeit beschäftigt, teilzeit beschäftigt, nicht beschäftigt) einen Indikator für den Stellenwert von Erwerbstätigkeit im Lebenszusammenhang konstruiert und diesen als Kontrollvariable in eine partielle Korrelationsanalyse einführt, gleichen sich Mieter/innen und ihre Angehörigen hinsichtlich der Beurteilung des Standortfaktors an.

lere Position bekleiden als für ihre eher „dazuverdienenden“ Angehörigen. Sie legen deshalb auch mehr Wert auf einen Wohnung im Nahbereich der Industriemetropole.

2.4.2 Beurteilung der Wohnung

80 % der Mieter/innen wohnen sehr bzw. eher gern, 20 % weniger bis nicht gern in ihrer Wohnung. Mit der Wohnung besteht also weitgehende Zufriedenheit. Dies gilt quer durch's ganze Haus für alle Wohnungsgruppen. Weder die Lage noch die Art der Wohnung wirken sich systematisch auf deren generelle Beurteilung aus.

2.4.2.1 Baulich-architektonische Situation

Tabelle 27: Zufriedenheit mit baulich-architektonischen Merkmalen der Wohnung (n = 358 – 362, in Prozent)

	sehr zufrieden %	zufrieden %	weniger zufrieden %	nicht zufrieden %
Ausblick/Aussicht	46	40	10	4
Grundriß	30	60	8	2
Baulicher Zustand	8	48	29	15

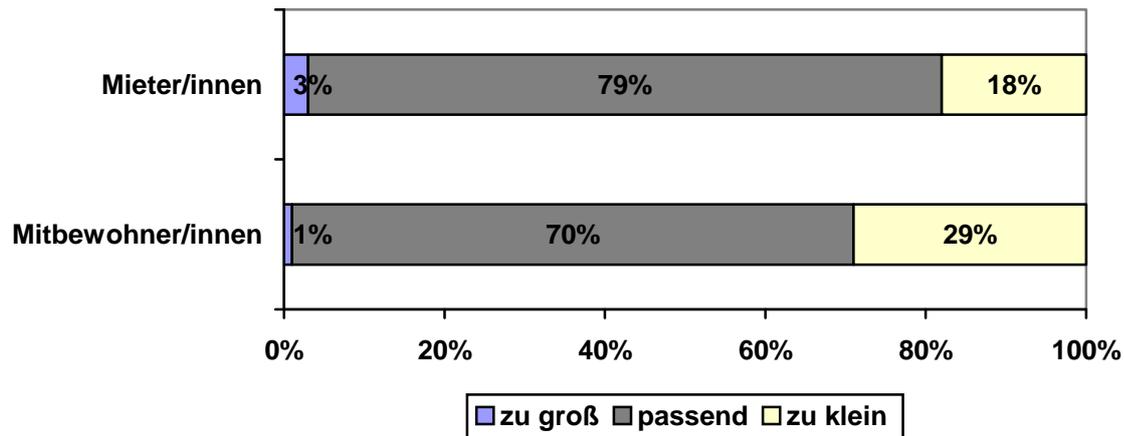
Als großes Plus der Wohnungen in den Hochhäusern erweist sich das Moment der Aussicht. Dabei spielt natürlich die Stockwerkslage eine Rolle⁶³. Je höher die Wohnung, desto besser der Ausblick. Insbesondere ab der 10. Etage löst die Aussicht wahre Begeisterung aus. Fast zwei Drittel (64 %) der Mieter/innen der oberen 10 Etagen zeigen sich mit der Aussicht sehr zufrieden.

Auch der Grundriß der Wohnungen wird von den Mieter/innen als überaus ansprechend empfunden. Dabei zeigen sich keine Unterschiede zwischen den verschiedenen Wohnungskategorien. Sowohl die großen als auch die kleinen Wohnungen werden im Hinblick auf die Anordnung der Räume geschätzt.

Der bauliche Zustand der Wohnung wird bereits etwas kritischer beurteilt. Nur mehr rund die Hälfte der Mieter/innen zeigen sich zufrieden. 44 % sehen dagegen einen Instandsetzungsbedarf. Im baulichen Bereich ließen sich also durchaus manche Verbesserungen durchführen. Wie noch zu zeigen sein wird, konzentriert sich die Kritik vor allem auf den Zustand der Fenster. 81 % der Mieter stufen die Fenster in den Wohnungen als dringend verbesserungswürdig ein.

⁶³ partielles r = .45***

Abbildung 13: Bewertung der Größe der Wohnung (in Prozent)



Mit der Größe der Wohnungen herrscht weitgehende Zufriedenheit. Vier Fünftel der Mieter/innen beurteilen die Wohnfläche als angemessen. 18 % würden sich eine größere Wohnung wünschen. Nur eine Minderheit (3 %) sprechen sich für eine kleinere Wohnung aus. In Summe findet sich damit ein Potential von rund einem Fünftel der Mieter/innen, welche starkes Interesse an einer anderen Wohnungskategorie bekunden.

Mitbewohner/innen urteilen hinsichtlich der Größe der Wohnungen etwas pessimistischer. Sie halten sich vermehrt in den Wohnungen auf und könnten daher einer größeren Wohnfläche auch mehr abgewinnen.

Je größer die Wohnung, desto eher kann sie die Mieter/innen zufrieden stellen⁶⁴. Dies gilt unabhängig von der Anzahl der Bewohner. Hier kommt ein allgemeines Bedürfnis nach „Bewegungsfläche“ zum Ausdruck.

Größere Haushalte sprechen sich eher für mehr Wohnfläche aus als kleinere. Je mehr Personen die Haushaltsgemeinschaft umfaßt, desto häufiger wird der Wunsch nach einer größeren Wohnung geäußert⁶⁵.

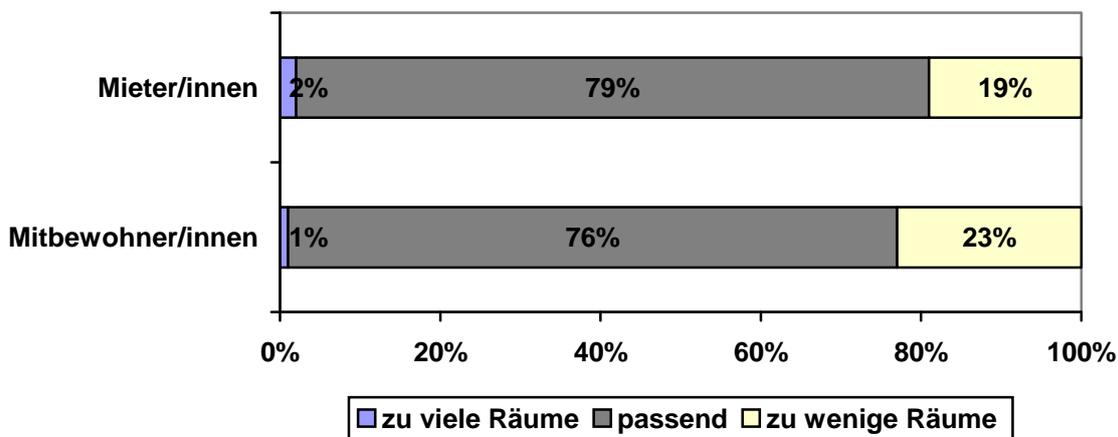
Mit zunehmendem Bildungsgrad wächst die Unzufriedenheit mit der Wohnungsgröße⁶⁶. Insbesondere Maturanten (30 %) und Personen, die eine berufsbildende mittlere Schule absolviert haben (26 %), wünschen sich eine größere Wohnung.

⁶⁴ partielles $r = .17^{**}$

⁶⁵ partielles $r = .29^{***}$

⁶⁶ partielles $r = -.18^{**}$

Abbildung 14: Bewertung der Raumzahl (in Prozent)



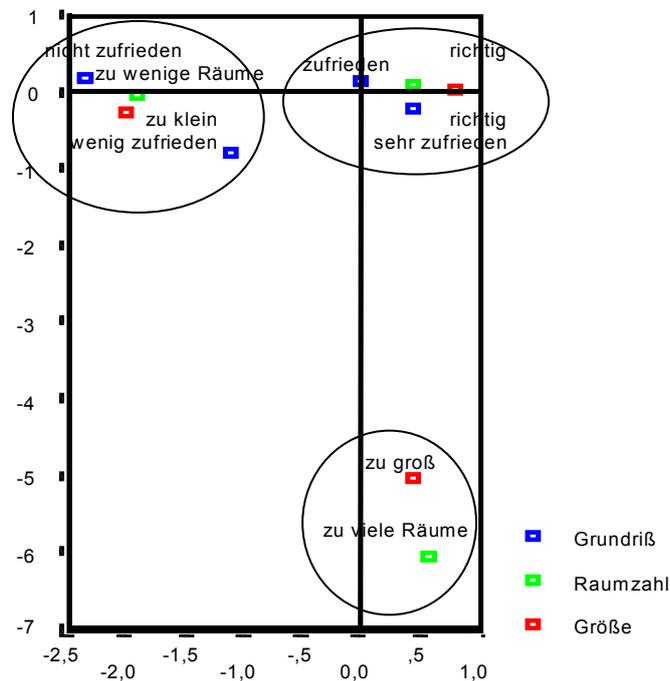
Auch die Zahl der Räume in den Wohnungen wird von der Mehrheit der Bewohner/innen goutiert. Rund vier Fünftel der Mieter/innen verfügen über genau die Zahl von Räumen, die sie wollen. 19 % hätten lieber mehr Räume. Der Anteil der Personen, die eine kleinere Zahl von Räumen bevorzugen würden, fällt äußerst gering aus (1 %).

Es bestehen zur Bewertung der Wohnungsgröße analoge Zusammenhänge mit der Haushaltsgröße, der Wohnfläche und dem Bildungsgrad. Vor allem den kleinen Wohnungen haftet der Wunsch nach einer Erhöhung der Raumzahl an. Je größer die Wohnung, desto weniger werden zusätzliche Räumlichkeiten gewünscht⁶⁷. Kleinere Haushalte kommen mit der vorhandenen Raumzahl am häufigsten aus. Je mehr Personen die Haushaltsgemeinschaft umfaßt, desto ausgeprägter ist der Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten⁶⁸. Das Raumbedürfnis der oberen Bildungsschichten ist stärker ausgeprägt als das von Personen mit einem geringeren Bildungshintergrund. Mieter/innen, die eine berufsbildende mittlere Schule absolviert haben (32 %), und Maturanten (28 %) sprechen sich am häufigsten für zusätzliche Räume aus.

⁶⁷ partielles $r = -.20^{***}$

⁶⁸ partielles $r = .34^{***}$

Abbildung 15: Zusammenhang von bevorzugter Wohnungsgröße und gewünschter Raumzahl
(Ergebnisse einer multiplen Korrespondenzanalyse⁶⁹)



Die Bedürfnisse nach einer größeren Wohnung und zusätzlichen Räumen treten in der Regel gemeinsam auf. 82 % der Mieter/innen, denen die Wohnung zu klein ist, sprechen sich auch für eine Erhöhung der Zahl der Räume aus. Das bedeutet, daß der Wunsch nach mehr Räumen nicht als Kritik am Grundriß der Wohnung zu sehen ist. Gewünscht wird nicht eine andere Raumaufteilung, sondern zusätzlicher Wohnraum. Mehr Räume ergeben sich sozusagen als Nebenprodukt einer größeren Wohnung. Diese Interpretation steht im Einklang mit der überwiegend positiven Beurteilung der Anordnung der Räume in der Wohnung.

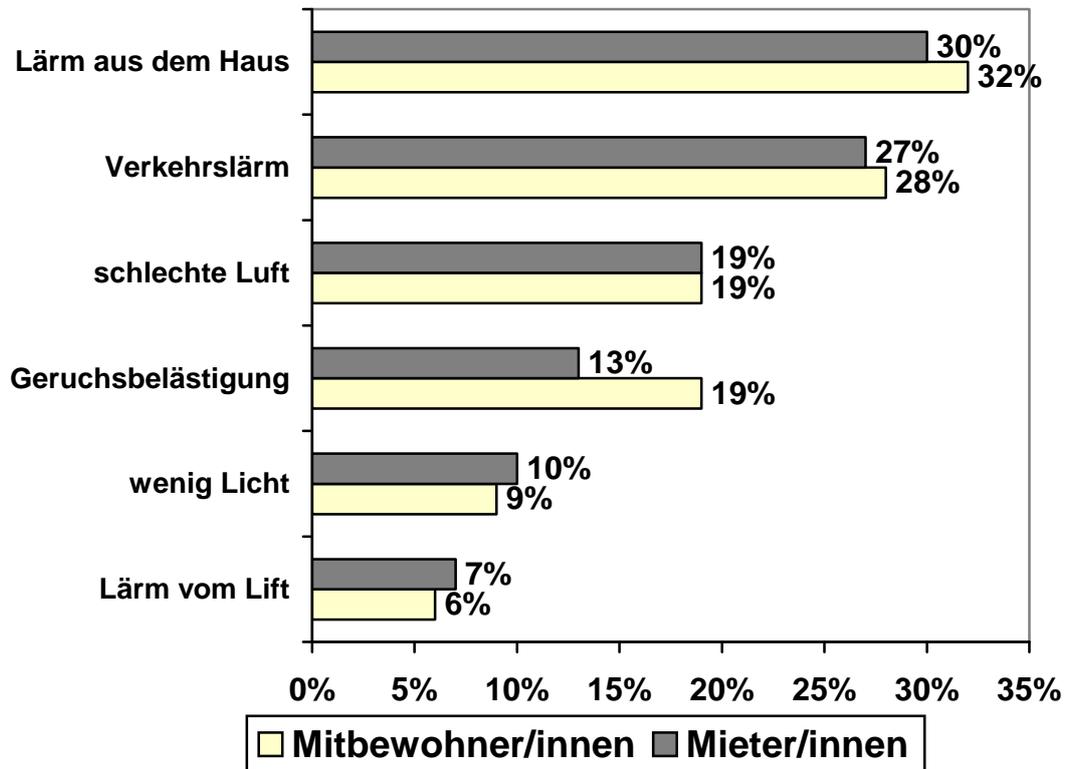
Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß die *Wohnungen* in den Hochhäusern insbesondere unter architektonischen Gesichtspunkten weitgehend positiv beurteilt werden. Die Aussicht aus den Wohnungen und die Raumverteilung können als Stärken bezeichnet werden. In architektonischer Hinsicht lassen die Wohnungen nur wenige Wünsche offen. Der Bauzustand der Wohnungen löst dagegen in Teilen der Mieterschaft Unmut aus. Hier finden sich Anknüpfungspunkte für Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnzufriedenheit.

2.4.2.2 Belastungen in der Wohnung

Wohnungszufriedenheit ist nicht nur im Lichte baulich-architektonischer Merkmale, sondern auch mit Blick auf die Belastungen und Beeinträchtigungen des Alltages in der Wohnung zu betrachten.

⁶⁹ Eine bivariate Korrespondenzanalyse weist die Raumzahl und die Wohnungsgröße als eindimensional aus. Dem geübten Statistiker sagt bereits dies, daß sich eine Erhöhung der Raumzahl aus einer Vergrößerung der Wohnung ergeben soll.

Abbildung 16: Belastungen in der Wohnung (Anteil der Personen, die sich häufig beeinträchtigt fühlen, in Prozent)



Eine Auswertung der in den einzelnen Wohnungen erfahrenen Beeinträchtigungen der Lebensqualität macht deutlich, daß als größter Nachteil eine ausgeprägte Lärmbelastung erlebt wird. Als bedeutsamste Quelle der Lärmbelastigung werden dabei die anderen Hausbewohner identifiziert. Fast ein Drittel der Mieter/innen fühlen sich häufig durch Lärm aus benachbarten Wohnungen bzw. vom Gang gestört. Mehr als ein Viertel beklagen den Geräuschpegel des Straßenverkehrs. Diese Personen fühlen sich häufig durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Rund ein Fünftel sind mit der Luftqualität unzufrieden, ärgern sich häufig über Abgase und andere Formen der Luftverschmutzung. Eine Geruchsbelästigung (z.B. durch auf die Gänge urinierende Hunde bzw. Personen oder die Düfte fremdländischer Küchen), eine mangelnde Belichtung der Wohnungen (durch zu geringen Lichteinfall) und insbesondere Liftgeräusche werden weniger wahrgenommen.

Im Hinblick auf Geruchsbelästigungen gehen die Meinungen von Mieter/innen und Haushaltsmitgliedern auseinander. Die Angehörigen ärgern sich wesentlich häufiger über die Gerüche im Haus als die Mieter/innen selbst. Wenn man berücksichtigt, daß sich die Mitbewohner/innen infolge der geringeren Erwerbsquote insbesondere tagsüber mehr in der Wohnung aufhalten, kann man annehmen, daß sie unverhältnismäßig stärker den alltäglichen Gerüchen in den Häusern ausgesetzt sind.

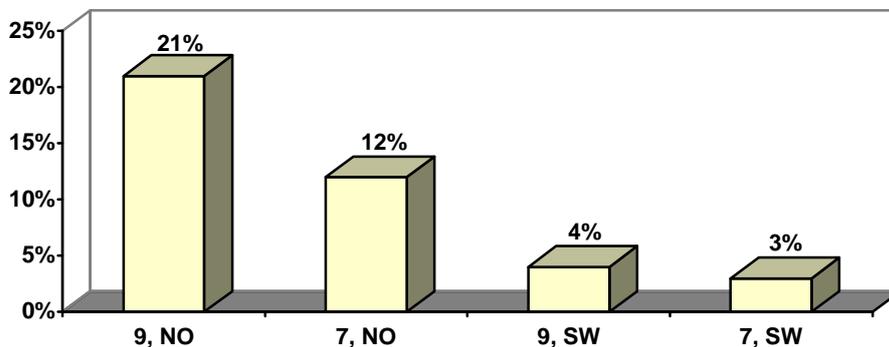
Die Belastungen, die in den verschiedenen Wohnungen spürbar werden, variieren in Abhängigkeit von der Lage der Wohnung. So scheint das Haus Harterfeldstraße 7 den Belastungen des Straßenverkehrs stärker ausgesetzt zu sein als das Objekt Harterfeldstraße 9. Im 7er-Haus beklagen 34 %, im 9er-Haus 20 % der Mieter/innen eine häufige Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Verkehrslärm⁷⁰. 24 % der Mieter/innen im 7er-Haus, aber nur 15 % derjenigen im 9er-

⁷⁰ partielles $r = .10^*$

Haus fühlen sich häufig durch Abgase bzw. eine schlechte Luft belastet⁷¹. Die Angaben der Befragten spiegeln hier nur die unterschiedliche Lage der Gebäude wider. Das Objekt Nummer sieben liegt näher an der Welser Straße. Dementsprechend höher fällt hier die Lärm- und auch die Abgasbelastung durch den fließenden Verkehr aus (vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 16 und 20).

Mit dem Lichteinfall sind vor allem Personen im Objekt Harterfeldstraße 9⁷² und Bewohner/innen der im nordöstlichen Teil⁷³ der Gebäude lokalisierten Wohnungen unzufrieden. 13 % der Mieter/innen des 7er-Hauses, aber nur 7 % derjenigen des 9er-Hauses geben an, daß es in der Wohnung häufig dunkel ist. 16 % der nordöstlichen gegenüber 4 % der südwest-seitigen Wohnungen sind häufiger Unterbelichtung ausgesetzt.

Abbildung 17: Belichtungsdefizit nach Haus und Ausrichtung der Wohnung (Anteil der Personen, die häufig schlechte Lichtverhältnisse beklagen, in Prozent)



Betrachtet man das Gebäude und die Ausrichtung der Wohnung gemeinsam, wird deutlich, daß insbesondere die Wohnungen im nordöstlichen Teil des Haus Harterfeldstraße 9 wenig Tageslicht abbekommen. Zusätzlich zur generellen Unterbelichtung bei einer Ausrichtung der Wohnung nach Nordosten scheint hier ein zusätzlicher Verdunkelungseffekt durch das vorgelagerte Objekt Harterfeldstraße 7 zum Tragen zu kommen.

Wohnungen in den unteren Etagen sind unverhältnismäßig stark von der Lärmentwicklung im Haus betroffen⁷⁴. 46 % der Mieter/innen in den unteren zwei Stockwerken fühlen sich häufig durch Lärm von Nachbarn bzw. vom Gang gestört. Höhergelegene Wohnungen bleiben davon noch am ehesten verschont. 21 % der Mieter/innen in den beiden obersten Etagen beklagen den Geräuschpegel am Gang bzw. in den benachbarten Wohnungen.

Der Grad der Beeinträchtigung durch Liftgeräusche hängt von der Lage der Wohnung im Geschloß ab⁷⁵. Von störenden Geräuschen sind ausschließlich die Bewohner/innen der Wohneinheiten im Mittelteil der Etagen - also der unmittelbar an die Aufzugsschächte bzw. den Wartebereich der Lifte angrenzenden Wohnungen - betroffen.

⁷¹ partielles $r = .15^{**}$

⁷² partielles $r = .11^*$

⁷³ partielles $r = .24^{***}$

⁷⁴ partielles $r = -.12^*$

⁷⁵ multiples partielles $r = .45^{***}$

Abbildung 18: Belästigung durch Liftgeräusche nach Lage der Wohnung im Geschoß (Anteil der Personen, die sich häufig durch Liftgeräusche gestört fühlen, in Prozent)

4 71,24 m ²	5 74,89 m ²	6 71,97 m ² 35%	Lift	7 71,97 m ² 9%	8 74,89 m ²	9 71,24 m ²
3 71,24 m ²	2 74,89 m ²	1 58,09 m ² 31%	Lift Lift Lift	12 58,09 m ² 7%	11 74,89 m ²	10 71,24 m ²

Eine Lärmbelastung erfahren vor allem die unmittelbar an die Aufzugsschächte grenzenden Wohnungen. Rund ein Drittel der Mieter/innen solcher Wohnungen fühlen sich häufig durch Liftgeräusche gestört. Belastet sind auch die gegenüberliegenden Wohnungen im Wartebereich der Lifte, dies jedoch in einem wesentlich geringerem Maße. Nur mehr ein Zehntel der Mieter/innen beklagen dort eine häufige Beeinträchtigung der Lebensqualität.

Verschiedene Bewohnergruppen haben unterschiedliche Toleranzschwellen hinsichtlich möglicher Störungsquellen. Vor allem jüngere⁷⁶ und inländische⁷⁷ Mieter/innen reagieren sensibel. Jüngere Personen beschwerten sich vermehrt über Lärmeinwirkungen von benachbarten Wohnungen bzw. vom Gang und über Geruchsbelästigungen. Personen im Besitz der österreichischen Staatsbürgerschaft zeigen sich gegenüber jeder Form von Lärm (sei es vom Straßenverkehr, vom Lift oder aus benachbarten Wohnungen bzw. vom Gang) empfindlicher als „Ausländer“.

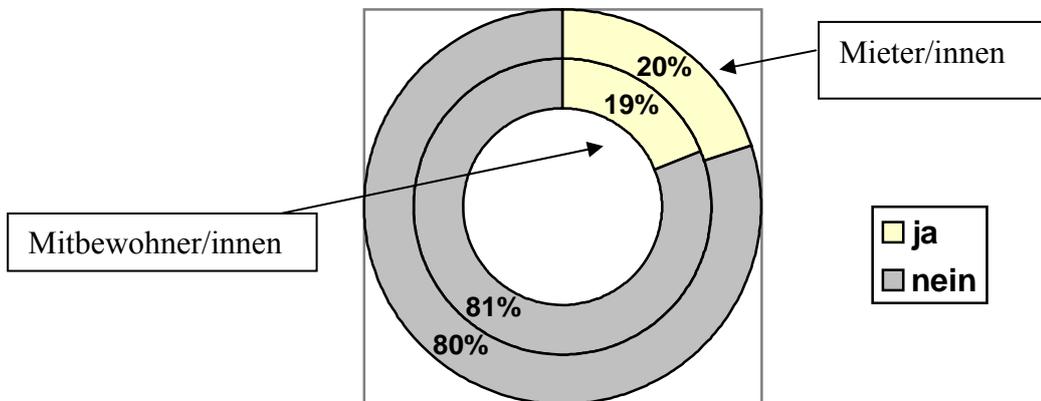
2.4.2.3 Umzugswünsche innerhalb der Häuser

Mit einer hohen Intensität der Belastungen und Beeinträchtigungen des Alltags in den eigenen vier Wänden bei gleichzeitiger Zufriedenheit mit den Hochhäusern und dem Wohngebiet insgesamt könnte der Wunsch nach einer anderen Wohnung im gleichen Haus verbunden sein. Das Ausmaß und der Hintergrund der vorhandenen Umzugswünsche geben ebenfalls Aufschluß über die Lebensqualität in den Wohnungen.

⁷⁶ partielles $r = -.13^*$

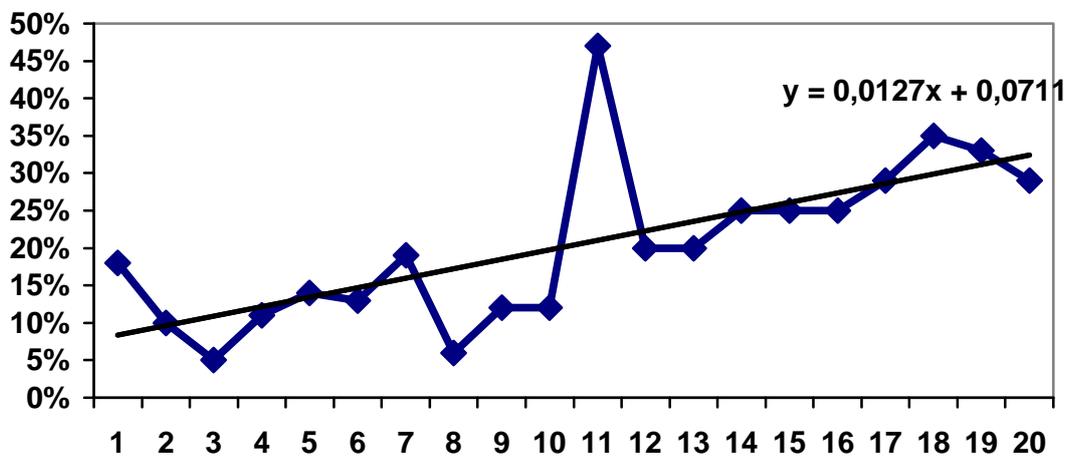
⁷⁷ partielles $r = .17^{**}$

Abbildung 19: Präferenz für einen Stockwerkswechsel (n = 360, in Prozent)



Rund ein Fünftel der Bewohner/innen würden lieber in einem anderen Stockwerk wohnen.

Abbildung 20: Präferenz für einen Etagenwechsel nach Stockwerkslage (n = 360, in Prozent)



Hinsichtlich der Stockwerkslage verändern wollen sich vor allem die Bewohner/innen der höhergelegenen Wohnungen⁷⁸. Der Bruch verläuft dabei auf Ebene der 10. Etage. Während nur 12 % der Mieter aus den unteren 10 Stockwerken die Etage wechseln wollen, liegt der entsprechende Anteil in den oberen 10 Stockwerken bei 29 %.

⁷⁸ partielles r = .21***

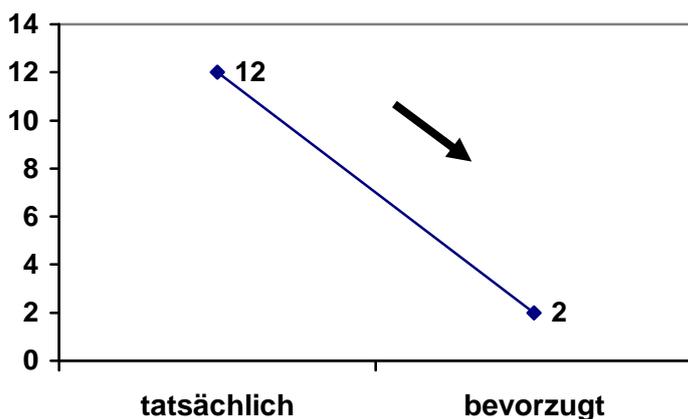
Tabelle 28: Bevorzugte Etage (in Prozent)

	Mieter/innen %	Mitbewohner/innen %
Etage 1	40	42
Etage 2	16	7
Etage 3	14	16
Etage 4	6	6
Etage 5	10	10
Etage 6 – 10	6	6
Etage 11 – 19	----	6
Etage 20	8	7
gesamt	8	100
n	50	31

Unter Lagegesichtspunkten läßt sich ganz klar eine Tendenz nach unten erkennen. Befragt nach der bevorzugten Etage sprechen sich 40 % der umzugswilligen Mieter/innen für das Erdgeschoß aus. Insgesamt wollen fast alle Unzufriedenen (86 %) in den unteren 5 Etagen wohnen. Einigen wenigen erscheint das oberste Stockwerk anziehend.

Graphisch läßt sich die Strömung der potentiellen Wanderungsbewegungen sehr eindrucksvoll darstellen, indem man die Mediane der gegenwärtigen und der gewünschten Stockwerkslage einander gegenüber stellt:

Abbildung 21: Tatsächliche und gewünschte Stockwerkslage im Vergleich (Median)



Der Trend nach unten läßt sich (abgesehen von den untersten Etagen natürlich) quer durch alle Stockwerke beobachten. Systematische Gegenströme finden sich nicht. Nur vereinzelt wird eine höher gelegene Wohnung angestrebt⁷⁹.

Als Gründe für die Bevorzugung der unteren Etagen lassen sich das Moment der Brandsicherheit, die Qualität der Lifte und die sich aus der Betreuung von Kindern ableitbaren Bedürfnisse erkennen.

Eine Unzufriedenheit mit der Leistungsfähigkeit und dem Zustand der Lifte bildet den wichtigsten Hintergrund der Bevorzugung der unteren Etagen. 29 % der umzugswilligen Mieter/innen wollen nach unten, um nicht länger auf die Lifte angewiesen zu sein.

19 % halten die unteren Etagen in einem höheren Maße für kindergerecht. Sie erhoffen sich von einer tiefer gelegenen Wohnung eine leichtere Beaufsichtigung der Kleinkinder, wenn diese ohne elterliche Begleitung im Freien spielen, bzw. eine bessere Erreichbarkeit der Wohnungen für den Nachwuchs.

Der sprunghafte Anstieg der Präferenz für einen Etagenwechsel auf Höhe der 10. Etage ist im Zusammenhang mit der Höhe der Drehleitern der in der Region bzw. im Umfeld angesiedelten Feuerwehren zu sehen⁸⁰. Die Leitern der Feuerwehr reichen nur bis in das 10. Geschöß. Höher wohnende Mieter/innen rechnen sich im Brandfall nur beschränkte Rettungschancen aus und wollen daher tendenziell nach unten ziehen.

Der Wunsch nach einem Wechsel der Etage ist nicht gleichmäßig auf alle Bewohnergruppen verteilt. Insbesondere Ausländer/innen⁸¹ und Arbeitslose⁸² zeigen sich an einem Stockwerkswechsel interessiert. Das erhobene Datenmaterial verweist dabei auf einen abweichenden Motivationshintergrund der beiden Gruppen.

18 % der Inländer/innen, aber 41 % der Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft würden lieber in einer anderen Etage wohnen. Die markante Differenz weist darauf hin, daß Ausländer/innen in einem verstärkten Maße von Konflikten mit anderen Stockwerksbewohnern betroffen sind und deshalb auch häufiger eine Standortveränderung vornehmen wollen. Ausländer/innen erscheinen dabei aber nicht als Querulanten. Sie fühlen sich weniger als Inländer/innen durch ihre Nachbarn gestört. Vielmehr dürften sie ein bevorzugtes Objekt von Anfeindungen darstellen. Ausländer werden von österreichischen Bewohnern für Geruchsbelästigungen, eine übermäßige Lärmentwicklung und andere Störungen des Zusammenlebens verantwortlich gemacht. Die daraus resultierenden Vorbehalte der Inländer/innen könnten „Fluchtgedanken“ der Ausländer/innen nähren.

40 % der Arbeitslosen, aber nur 13 % der Pensionisten und 18 % der Erwerbstätigen wollen in eine andere Etage. Im Sample der Beschäftigungslosen liegt dem Wunsch nach einem Etagenwechsel aber ganz klar eine Unzufriedenheit mit den Lebensbedingungen im Stockwerk zugrunde. Arbeitslose Mieter/innen fühlen sich am häufigsten durch unangenehme Nachbarn in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Sie beklagen die Lärmbelastung im Stockwerk (sei es nun Verkehrs- oder Hauslärm) am vehementesten. Daraus läßt sich ableiten, daß mit dem Umzug in ein anderes Stockwerk die Hoffnung auf ein „ansprechenderes“ Verhalten der Nachbarn und auf ein vermindertes Lärmvolumen verbunden wird.

⁷⁹ Nur 7 Personen (14 % der umzugswilligen Mieter/innen) streben eine höher gelegene Wohnung an. Dabei handelt es sich großteils um Bewohner/innen der untersten 4 Etagen, die sich geringfügig nach oben verändern möchten.

⁸⁰ Zu Aspekten der Brandsicherheit in den Hochhäusern vgl. Hirtenlehner et al. (1998: 55f). Rund ein Drittel der Mieter/innen der oberen 10 Etagen nennen explizit die Fluchtmöglichkeiten im Brandfall als Grund für die Bevorzugung tiefer gelegener Etagen.

⁸¹ partielles $r = .13^*$

⁸² partielles $r = .14^*$

Unabhängig von den Sozialdaten der Mieter/innen führt eine ausgeprägte Geruchsbelästigung zu Präferenzen für einen Etagenwechsel⁸³. Je mehr sich die Bewohner/innen durch Gestank vom Gang beeinträchtigt fühlen, desto mehr liebäugeln sie mit anderen Stockwerken.

2.4.2.4 *Miete*

Der Entscheidung, die Akzeptanz des Mietzinses im Kontext der Wohnungszufriedenheit zu behandeln, liegt eine Reihe von statistischen Analysen zugrunde. Zunächst weist eine Faktorenanalyse die Akzeptanz der Mietbelastung als eindimensional mit der baulich-architektonischen Verfassung der Wohnung aus. Die Vereinigung zu einer gemeinsamen Dimension von Wohnungszufriedenheit bedeutet, daß beide Facetten in den Augen der Mieter/innen r eine Einheit bilden, oder – wenn man so will – unmittelbar zusammengehören. Des weiteren konnte eine Regressionsanalyse zeigen, daß die Akzeptanz der Miete von der Beurteilung der Wohnung, nicht aber von der Einstufung der Hochhäuser oder der Bewertung des Wohngebietes abhängt. Beide Ergebnisse weisen darauf hin, daß die Akzeptanz des Mietzinses in einem engen thematischen Zusammenhang mit der Wohnungszufriedenheit zu sehen ist.

Tabelle 29: Beurteilung der Mietbelastung (Miete inkl. Betriebskosten, n = 358, in Prozent)

	Prozent
sehr zufrieden	2
zufrieden	48
wenig zufrieden	30
nicht zufrieden	20
gesamt	100

Was die Höhe der Miete einschließlich der Betriebskosten betrifft, halten sich Einverständnis und Kritik die Waage. Jeweils die Hälfte der Mieter/innen äußern Zustimmung bzw. Ablehnung. Dabei bestehen jedoch Unterschiede zwischen den Wohnungskategorien⁸⁴. Die größte Akzeptanz findet der Mietzins der Wohnungen vom Typ „58,09 m²“. Exakt drei Viertel der Mieter/innen der kleinsten Wohnungen sind mit der Miete zufrieden. Die Miete der größeren Wohnungen wird dagegen in wesentlich geringerem Maße goutiert. Nur mehr 42 bis 49 % urteilen positiv. Mit Ausnahme der kleinsten Wohnungen vom Typ „58,09 m²“ stößt die Mietbelastung also auf wenig Resonanz.

Bewohner/innen der oberen Etagen betrachten die Höhe der Miete eher als angemessen als Mieter von tiefergelegenen Wohnungen⁸⁵. Hier tritt eine gewisse Bereitschaft, den besseren Ausblick und die geringere Lärmbelastung in den oberen Geschossen finanziell abzugelten, zutage. Mit Blick auf den weiter vorne dargestellten Befund, daß sich die an einem Etagenwechsel interessierten Mieter/innen gerne von oben nach unten verändern würden, läßt sich festhalten: Es gibt eine Gruppe von Mieter/innen, die den besseren Ausblick und die reduzierte Lärmbelastung in eine Akzeptanz des Mietzinses umlegen, und eine andere Gruppe, die aus den verschiedensten Gründen eine Wohnung in den tieferen Etagen bevorzugen würde.

⁸³ partielles $r = .11^*$

⁸⁴ multiples partielles $r = .16^*$

⁸⁵ partielles $r = .11^*$

Die Miete für die Wohnungen vom Typ „58,09 m²“ findet mehr Zustimmung als diejenige für die größeren Wohnungen. Die kleinsten Wohnungen sind die billigsten. Der dafür veranschlagte Mietzins wird von den Bewohner/innen am ehesten akzeptiert.

Der Mietzins in den Hochhäusern liegt im Bereich der Kategorieobergrenzen. Höhere Einkommensklassen können sich diese Mieten noch am ehesten leisten. Dies wird auch sichtbar, wenn man die Akzeptanz der Mietbelastung in Beziehung zum Haushaltseinkommen setzt. 46 % der Mieter/innen mit einem Haushaltseinkommen von weniger als S 25.000.--, aber 60 % mit höheren Einkünften sind mit der Höhe der Miete zufrieden. Je niedriger das Einkommen, desto mehr Kritik wird an der Höhe der Mieten geäußert⁸⁶.

Singles und Paare ohne Kinder finden sich mit der Mietbelastung eher ab als Familien⁸⁷. Letztere äußern die meisten Vorbehalte bezüglich der Höhe der Mieten. Das bedeutet: Familien mit Kindern sind am wenigsten bereit oder in der Lage, für die Lebensqualität in den Hochhäusern einen substantiellen Anteil ihres Einkommens auszugeben. Neben den Kosten, die die Kinder verursachen, dürfte sich hier die Tatsache, daß Familien dem sozialen Gefüge in den Häusern besonders skeptisch gegenüber stehen, niederschlagen. Wie bereits gezeigt wurde (vgl. Kapitel IV), beurteilen Personen mit Kindern den Lebenszusammenhang in den Hochhäusern besonders negativ. Familien haben die meisten Vorbehalte gegenüber anderen Hausbewohnern. Sie fühlen sich am häufigsten von anderen Hausbewohner/innen belästigt, stehen dem konzentrierten Auftreten der Hunde besonders ablehnend gegenüber und nehmen auch die höchste Kriminalitätsbelastung wahr. Der Alltag in den Hochhäusern wird den Bedürfnissen von Familien am wenigsten gerecht, daher zeigen diese auch die geringste Bereitschaft, hohe Mieten zu bezahlen. Mit der Sorgspflicht für Kinder gehen besondere Ansprüche an den Wohnbereich einher, welche die Hochhäuser nicht einlösen können.

2.4.2.5 Bestimmungsfaktoren der Wohnungszufriedenheit

Im Anschluß an die breit gefächerte Darstellung der Resonanz der Wohnung soll das Bedingungsgefüge ins Zentrum der Aufmerksamkeit rücken. Es wird untersucht, welche Facetten der Wohnsituation die Zufriedenheit mit der Wohnung im wesentlichen bestimmen. Als mögliche Einflußfaktoren kommen sowohl die baulich-architektonische Komponente⁸⁸ als auch die Belastungen, denen man in der Wohnung ausgesetzt ist⁸⁹, in Betracht. Die Durchdringung der Woh-

⁸⁶ partielles $r = .12^*$

⁸⁷ multiples partielles $r = .21^{**}$

⁸⁸ Die baulich-architektonische Verfassung wurde operationalisiert, indem aus den Items „Bauzustand“, „Grundriß“, „Aussicht“ und „Miete“ ein Gesamtpunktwert errechnet wurde. Dieser Vorgehensweise liegen die Ergebnisse einer Faktorenanalyse zugrunde. Eine Hauptkomponentenanalyse weist die genannten Kriterien als eindimensional aus.

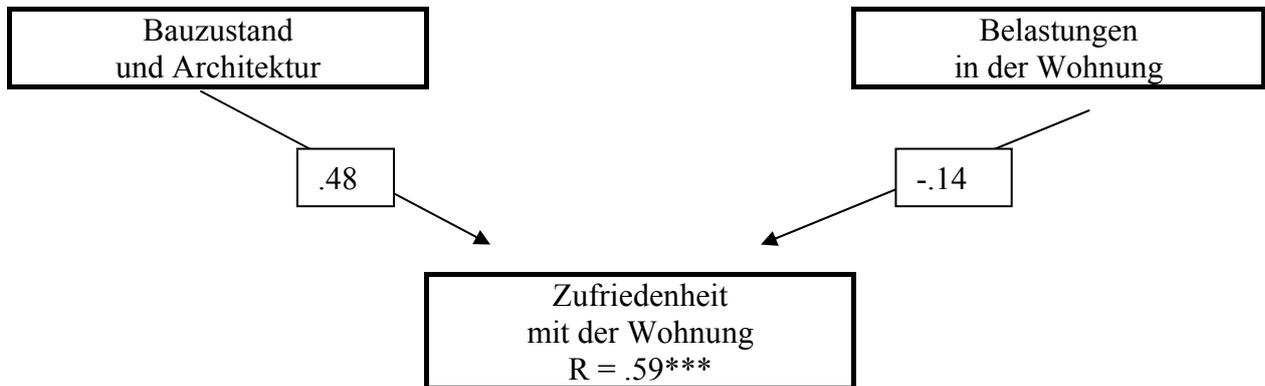
	Faktorladungen	Kommunalitäten
Grundriß	.70	.48
Aussicht	.62	.39
Miete	.60	.36
Bauzustand	.58	.34
Eigenwert: 1.57		
erklärte Varianz: 39 %		

Die Tatsache, daß die Mietbelastung an diesen Faktor angelagert wurde, weist darauf hin, daß die Akzeptanz des Mietzinses untrennbar mit baulichen und architektonischen Merkmalen verbunden ist.

⁸⁹ Auch die Belastungen in der Wohnung wurden faktorenanalytisch operationalisiert. Aus den Items „Verkehrslärm“, „Luftverschmutzung“, „wenig Tageslicht“, „Lärm aus benachbarten Wohnungen bzw. vom Gang“ sowie „Geruchsbelästigung“ wurde ein Gesamtpunktwert errechnet. Die Beeinträchtigung durch Liftgeräusche mußte infolge einer unzureichenden Erklärung durch den gemeinsamen Faktor (Kommunalität = .04, Faktorladung = .19)

nung mit störenden Einflüssen von außen (Lärm, Gerüche etc.) ist abhängig sowohl vom Grad der Einwirkung dieser Größen als auch von der „Durchlässigkeit“ der Wohnung. Letzteres spricht unmittelbar Merkmale der Wohnung (Schalldämmung, Wärmedämmung etc.) an. Die Bedeutsamkeit der Bauweise der Wohnung für die innen erfahrenen Beeinträchtigungen legitimiert die Verwendung des Belastungsfaktors im Kontext der Beurteilung der Wohnung⁹⁰.

Abbildung 22: Bestimmungsfaktoren der Zufriedenheit mit der Wohnung (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist im wesentlichen von baulich-architektonischen Gegebenheiten abhängig. Je besser der Bauzustand und die architektonische Verfassung beurteilt werden, desto attraktiver erscheint die Wohnung. Belastungen, die in den Wohnungen spürbar werden, spielen dagegen eine geringere Rolle. Zwar nimmt die Beliebtheit der Wohnungen mit zunehmendem Störungsaufkommen ab, der Zusammenhang ist hier aber nur schwach ausgeprägt⁹¹.

Für den Wohnungsgeber lässt sich daraus ableiten, daß die Attraktivität der Wohnungen vor allem durch Maßnahmen im baulich-architektonischen Bereich erhöht werden kann. Eingriffe mit dem Ziel, die in den Wohnungen erfahrenen Beeinträchtigungen zu reduzieren, werden die Zufriedenheitsurteile der Mieter/innen dagegen nur wenig beeinflussen.

2.4.3 Beurteilung der Wohnhäuser

Um dem Ansinnen, ein möglichst umfassendes und zugleich detailliertes Bild von der Wohnzufriedenheit der Hochhausbewohner zu zeichnen, gerecht werden zu können, ist eine analytische Trennung der Häuser von den Wohnungen vorzunehmen. Die Hochhäuser werden hier verstanden als die „bauliche Hülle der Wohnung“, sozusagen als der Teil der Gebäude, der nicht gleich

aus der Analyse genommen werden. Hier schlägt sich die Lageabhängigkeit der Liftgeräusche nieder. Von störenden Geräuschen sind ausschließlich die Bewohner/innen der Wohneinheiten im Mittelteil der Etagen - also der unmittelbar an die Aufzugsschächte bzw. den Wartebereich der Lifte angrenzenden Wohnungen - betroffen.

⁹⁰ Gerechnet wurde ein Allgemeines Lineares Modell, in welches Merkmale der Wohnung und der Person als Kontrollvariable einbezogen wurden. Das Gesamtmodell erklärt 35 % der Streuung in der abhängigen Variablen. Wenn man die Kontrollvariablen aus der Analyse nimmt, verbleibt noch immer ein Aufklärungsanteil von 30 %. Das bedeutet, daß die Kontrollvariablen nur einen geringen Erklärungsbeitrag leisten und die Attraktivität der Wohnung im wesentlichen von den Lebensbedingungen in der Wohnung bestimmt wird.

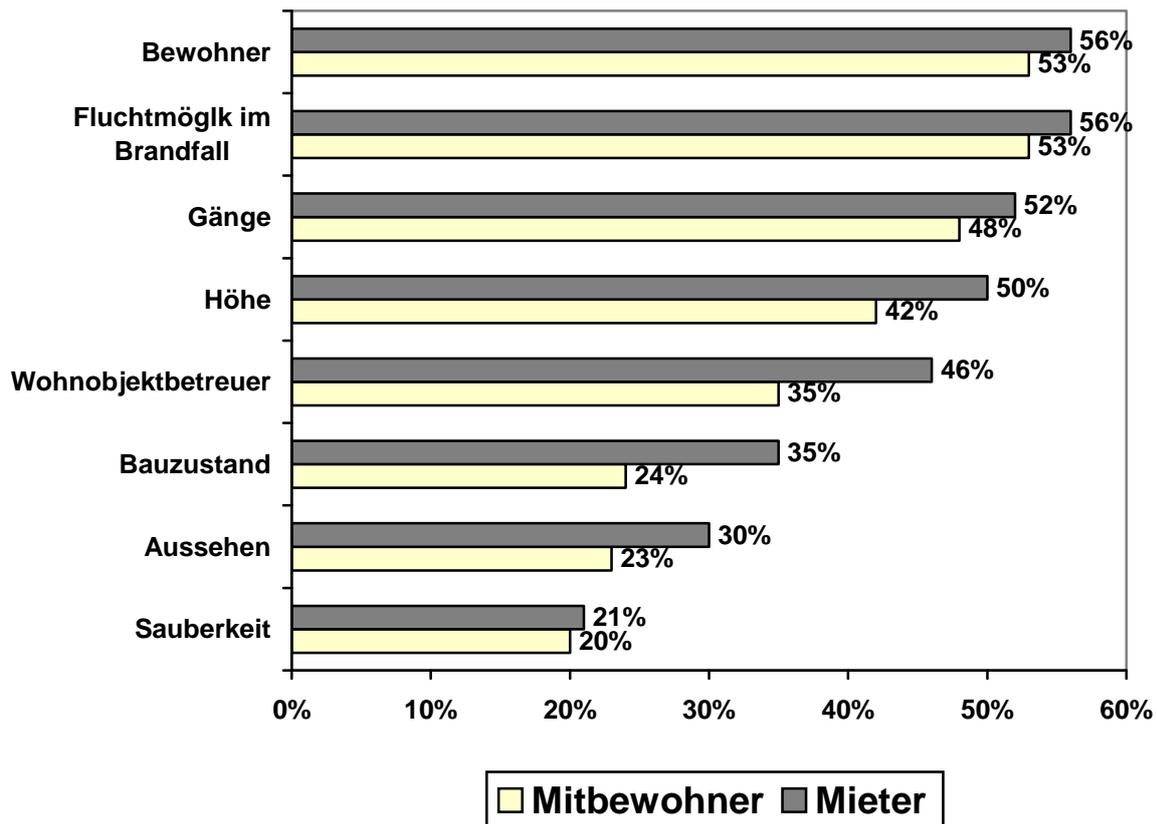
⁹¹ Die Ergebnisse bleiben stabil, wenn man die Miete aus der baulich-architektonischen Dimension herausnimmt und als eigenständigen Erklärungsfaktor miteinbezieht. Bei einer herausragenden Bedeutung der baulich-architektonischen Größen leistet die Akzeptanz des Mietzinses nur einen vergleichsweise geringen Erklärungsbeitrag.

Wohnung ist. Der folgende Abschnitt beschreibt damit die Qualität des Lebens in den Objekten Harterfeldstraße 7 und 9.

2.4.3.1 Die Attraktivität des Lebens im Hochhaus

Differenziert nach einzelnen Aspekten der Wohnsituation in den Hochhäusern entsteht folgendes Bild:

Abbildung 23: Beurteilung der Hochhäuser (Anteil der Personen, die sich zufrieden zeigen, in Prozent)

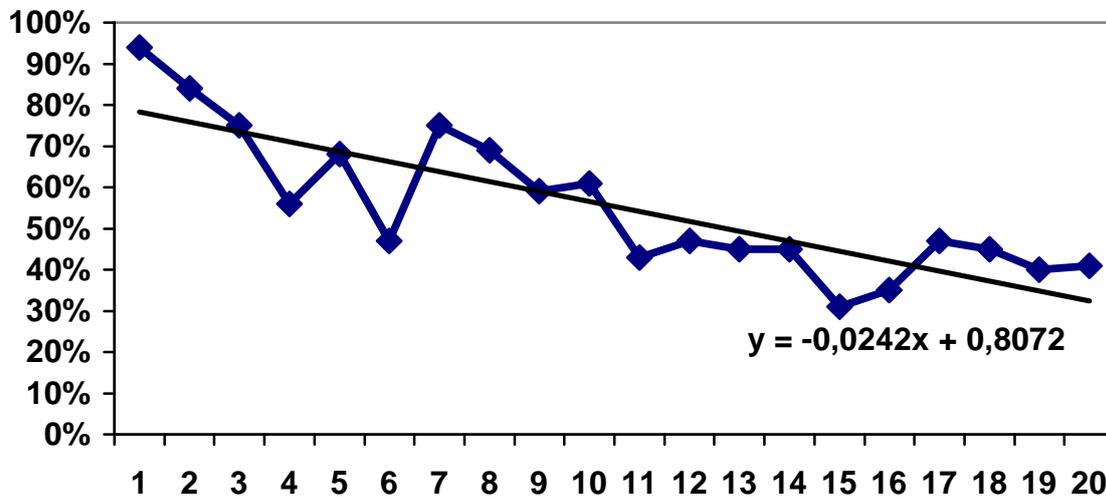


Etwas mehr als die Hälfte der Mieter/innen (56 %) sind mit der Bewohnerschaft einverstanden. Dagegen äußern 44 % Vorbehalte gegen das soziale Gefüge in den Häusern. Diese Verteilung macht die geringe Integration in den Hochhäusern sichtbar. Fast die Hälfte der Mieter/innen haben eine negative Meinung, was andere Hausbewohner/innen betrifft. Hier zeichnet sich ein zumindest latenter Konfliktherd ab. Zwar weisen die bisherigen Analysen auf eine aus der hochgradigen Anonymität ableitbaren Abwesenheit offener Auseinandersetzungen hin (vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 52), auf emotionaler Ebene scheinen aber durchaus Spannungen zu existieren. Die Vorbehalte gegenüber anderen Hausbewohner/innen werden derzeit eher mit Rückzug denn mit Auseinandersetzungen quittiert. Im Hinblick auf die Vermeidung des offenen Ausbrechens von Konflikten unter den Bewohner/innen sollte aber die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Auge behalten werden. Damit ist unmittelbar die Belegungspolitik von Seiten des Wohnungsgebers angesprochen⁹².

⁹² Die Vorbehalte gegenüber der Bewohnerschaft kristallisieren sich am Merkmal der ethnischen Zugehörigkeit. Befragt nach den Gründen für die Unzufriedenheit wird im wesentlichen das Verhalten und die Anzahl von „Aus-

Etwas mehr als die Hälfte der Mieter/innen (56 %) zeigen sich mit den Fluchtmöglichkeiten im Brandfall zufrieden. Demgegenüber beurteilen 44 % die Rettungschancen als unzureichend.

Abbildung 24: Beurteilung der Fluchtmöglichkeiten im Brandfall nach Stockwerkslage (n = 357, Anteil der Personen, die mit den Fluchtmöglichkeiten zufrieden sind, in Prozent)



Erwartungsgemäß hängt die Bewertung der Fluchtmöglichkeiten von der Stockwerkslage ab⁹³. Bewohner der oberen Etagen zeigen sich skeptischer als solche der unteren Stockwerke. Der Sprung erfolgt auf Ebene der zehnten Etage. 69 % der Mieter/innen der unteren zehn, aber nur 42 % derjenigen der oberen zehn Etagen sind mit den Fluchtmöglichkeiten im Brandfall zufrieden.

Hier kommt abermals zum Ausdruck, daß das Faktum, daß die Drehleitern der Feuerwehren in der Region nur bis ins zehnte Geschoß reichen, von den Bewohner/innen registriert wird⁹⁴. Die fehlende Möglichkeit, die Wohnungen im Brandfall auf dem Außenwege zu verlassen, löst Angst und Unbehagen aus.

Rund die Hälfte der Mieter/innen (52 %) halten die Gestaltung der Gänge für zufriedenstellend. 48 % können der Ausgestaltung der Gänge wenig bis nichts abgewinnen. Die „Kritiker“ beschreiben die Gänge als „unfreundlich, unpersönlich und kalt“. Ein Sauberkeitsdefizit (unhygienische Bodenbeläge, beschmierte Wände, Urinieren) und eine unzureichende Beleuchtung werden beklagt.

Exakt 50 % der Mieter/innen sind mit der Höhe der Gebäude einverstanden. Das bedeutet, daß sich die Hälfte der gegenwärtigen Bewohner/innen an der Höhe der Gebäude stören. Auch unter den Mieter/innen ist damit eine weit verbreitete Unzufriedenheit mit der Hochhausbauweise bzw. mit dem Wohnen in einem Hochhaus feststellbar. Abermals erweist sich die Stockwerkslage als bedeutsam. Je höher die eigene Wohnung liegt, desto positiver wird die Höhe der Gebäude beurteilt⁹⁵. Ein markanter Anstieg der Zufriedenheit findet sich ab der 15. Etage. Bis einschließlich

ländern“ genannt. Im Sinne einer präventiven Vermeidung von Konflikten zwischen „In- und Ausländern“ sollte daher von einer Ausweitung des Anteils nicht-österreichischer Mieter Abstand genommen werden.

⁹³ $r = -.25^{***}$

⁹⁴ Die fehlende Reichweite der Drehleitern der Feuerwehr wurde mehrfach explizit als Grund für eine negative Bewertung der Rettungschancen genannt.

⁹⁵ partielles $r = .17^{**}$

der 14. Etage begrüßen 44 %, darüber hinaus 63 % den Hochhauscharakter. Dies entspricht der in der Fachliteratur vertretenen Auffassung, daß sich die Vorteile der Hochhausbauweise eher in den oberen Etagen entfalten, während in den unteren Etagen verstärkt die Nachteile zum Tragen kommen (vgl. z.B. Institut für Empirische Sozialforschung 1987: 22, Herlyn 1970: 137, WHO Commission on Health and Environment 1992: 48). Bewohner der oberen Etagen kommen in den Genuß einer vermehrten Sonneneinstrahlung und einer beeindruckenden Aussicht, während die Lärmentwicklung als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist. In den unteren Stockwerken verbindet sich dagegen die höchste Lärmbelastung (sowohl vom Straßenverkehr als auch von den das Gebäude frequentierenden Personen) mit schlechten Lichtverhältnissen⁹⁶.

45 % sind mit der Betreuung der Gebäude durch die Wohnobjektbetreuer zufrieden. Mehr als die Hälfte finden dagegen, die Betreuung lasse Wünsche offen. Kritisiert werden sowohl eine mangelnde Erreichbarkeit der zuständigen Personen als auch deren zu geringe Bereitschaft, von sich aus tätig zu werden.

Der Bauzustand der Häuser wird nur von rund einem Drittel der Mieter/innen (35 %) goutiert. Zwei Drittel können nicht zufriedengestellt werden. Eingebettet in eine Kritik am baulichen Zustand der Gebäude im großen und ganzen ärgern sich die Bewohner/innen insbesondere über Zugluft (verursacht durch Risse in den Wänden und undichte Fenster). Auch die Wasserleitungsrohre sind eine Quelle von Unmut.

Weniger als ein Drittel der Mieter/innen (29 %) empfinden das Aussehen der Gebäude als ansprechend. Mehr als zwei Drittel üben Kritik am äußeren Erscheinungsbild der Hochhäuser. Beklagt werden insbesondere der Zustand der Fassaden und der Kontrast der Hochhausarchitektur zur umgebenden Landschaft. Viele Mieter/innen sind der Meinung, die Hochhäuser würden das Erscheinungsbild des Harter Plateaus beeinträchtigen.

Als größtes Manko der Hochhäuser offenbart sich ein gravierendes Sauberkeitsproblem. Nur ein Fünftel (21 %) sind mit der Sauberkeit und den hygienischen Verhältnissen in den Häusern zufrieden. Die große Mehrheit der Mieter/innen beobachtet ein Reinlichkeitsdefizit. Im Eingangsbereich, im Stiegenhaus, in den Aufzügen und in den Gängen werden gravierende Verschmutzungen festgestellt. Urinreste (sowohl von Menschen als auch von Hunden) verdichten sich mit nicht ordnungsgemäß entsorgtem Hausrat zu einem Quell von Gestank und Krankheitserregern⁹⁷. Dazu kommt eine generelle Unzufriedenheit mit den Spannteppichen in den Gängen, welche als Sammelherd für Bakterien bezeichnet werden.

Was die Beurteilung des Bauzustandes betrifft, gehen die Meinungen der Mieter/innen und die ihrer Angehörigen auseinander. Letztere urteilen noch negativer als erstere. Auch hier könnte der Effekt einer vermehrten Anwesenheit in den Häusern verantwortlich zeichnen. Die Haushaltsmitglieder der Mieter/innen halten sich infolge der geringeren Erwerbstätigkeit auch mehr in den Gebäuden auf und leiden daher auch vermehrt unter den baulichen Unzulänglichkeiten der Häuser.

Zur Aufhellung der grundlegenden Dimensionen der Beurteilung der Hochhäuser wurde eine Faktorenanalyse gerechnet. Diese läßt zwei allgemeine Bewertungsfelder erkennen:

⁹⁶ Unbeschadet von diesem Befund bleibt die Existenz einer Gruppe von Mieter/innen, die gerne in ein tiefer gelegenes Stockwerk umziehen würden (30 % der Mieter/innen ab der 15. Etage). Es handelt sich dabei um jene Personen, die der Hochhausbauweise nichts abgewinnen können. Personen, die den Hochhauscharakter nicht schätzen und in den höheren Etagen wohnen, wollen sich nach unten verändern.

⁹⁷ Bereits im ersten Teilbericht wurde gezeigt, daß Verunreinigungen durch Urin (sowohl von Hunden als auch von den sich in den Häusern versammelnden Jugendlichen) ein häufiges Problem darstellen. Hausmüll wird vielfach entsorgt, indem er auf den Gängen oder in den Liften deponiert wird (Hirtenlehner et al. 1998: 51).

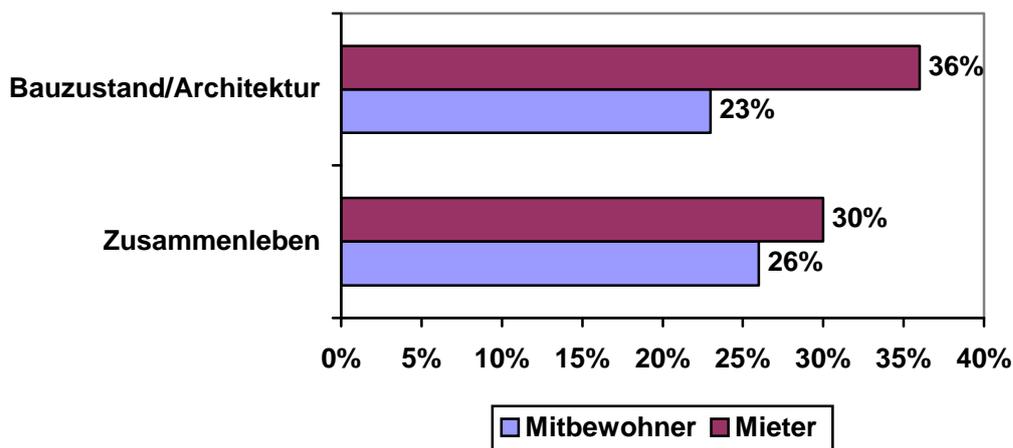
Tabelle 30: Dimensionale Struktur der Hausbewertung

Faktor	Bezeichnung	Indikatoren
1	baulich-architektonische Dimension	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzustand - Höhe der Gebäude - Fluchtmöglichkeiten im Brandfall - Aussehen der Gebäude - Gestaltung der Gänge
2	Zusammenleben in den Häusern	<ul style="list-style-type: none"> - Betreuung durch den Wohnobjektbetreuer - Sauberkeit und Hygiene im Haus - Bewohner/innen

Im ersten Faktor verschmelzen der Bauzustand, die Höhe und das Aussehen der Gebäude, die Gestaltung der Gänge und die Fluchtmöglichkeiten im Brandfall. Es handelt sich dabei ausschließlich um baulich-architektonische Merkmale der Hochhäuser⁹⁸.

Der zweite Faktor vereinigt die Betreuung durch den Wohnobjektbetreuer, die Sauberkeit und Hygiene im Haus sowie die Beurteilung der Bewohnerschaft. Hiermit ist das Zusammenleben in den Gebäuden angesprochen. Diese Dimension bezeichnet den Alltag bzw. die Lebensverhältnisse in den Häusern. Dominiert wird sie von der Wahrnehmung des bereits erwähnten Sauberkeitsproblems. Das Ausmaß der Verschmutzung ist das Ergebnis des Verhaltens der einzelnen Hausbewohner/innen. Diese Beziehung erklärt, weshalb die Beurteilung der Bewohnerschaft und die hygienischen Verhältnisse auf einer gemeinsamen Dimension messen.

Abbildung 25: Beurteilung der Hochhäuser entlang der grundlegenden Bewertungsdimensionen (Anteil der Personen, die sich zufrieden zeigen, in Prozent)



⁹⁸ Die Beurteilung der Fluchtmöglichkeiten wird wesentlich von der Stockwerkslage beeinflusst. Dies hat – wie bereits gezeigt wurde – mit der Reichweite der Drehleitern (bis zur 10. Etage) zu tun. Höher gelegene Wohnungen können im Brandfall nicht per Leiter evakuiert werden, was massive Unsicherheitsgefühle unter den betroffenen Bewohner/innen hervorruft. Dieser Zusammenhang macht deutlich, weshalb die Beurteilung der Rettungschancen untrennbar mit der Architektur der Hochhäuser verbunden ist.

Weder die baulich-architektonischen Verhältnisse noch die Qualität des Zusammenlebens in den Hochhäusern erscheinen ansprechend. In beiden Fällen können jeweils nur ein Drittel der Mieter/innen bzw. ein Viertel der Mitbewohner/innen zufrieden gestellt werden. Die Bewohner/innen äußern damit gravierende Vorbehalte sowohl gegenüber der Bauform als auch gegenüber dem Bauzustand. Das Zusammenleben mit den anderen Bewohner/innen ist Quelle einer weit verbreiteten Unzufriedenheit. Weder die äußere Form der Gebäude noch deren „Inhalt“ (das soziale Gefüge bzw. die daraus resultierenden Lebensbedingungen) können überzeugen. Hier wird deutlich, weshalb rund die Hälfte der Befragten angeben, weniger bis nicht gern in den Häusern zu leben.

Es finden sich Hinweise auf eine unterschiedliche Qualität des Zusammenlebens in den Objekten Harterfeldstraße 7 und 9⁹⁹. Rund ein Fünftel (19 %) der Mieter/innen des 7er-Hauses, aber nur ein Zehntel (10 %) derjenigen des 9er-Hauses sind völlig unzufrieden mit den sozialen Verhältnissen. Der Alltag im 7er-Haus erscheint somit in einem besonders schlechten Licht. Dies entspricht den in den qualitativen Interviews getätigten Aussagen, wonach die Problembelastung und die Konfliktpotenz im Objekt Harterfeldstraße 7 stärker ausgeprägt seien als im Haus Harterfeldstraße 9¹⁰⁰. Auch der Befund eines vermehrten Kriminalitätsvolumens im 7er-Haus paßt ins Bild.

Im Vergleich zur Wohnung fällt die Bewertung der Hochhäuser insgesamt eher bescheiden aus. Nur die Hälfte der Mieter/innen (52 %) leben wirklich gern in den Häusern. Eine zweite Hälfte ist mit den Lebensbedingungen in den Häusern wenig bis gar nicht zufrieden. Unzufrieden zeigen sich insbesondere jüngere Mieter/innen¹⁰¹, Angestellte¹⁰² und Familien¹⁰³. Diese Gruppen sind als Kritiker der Lebensverhältnisse in den Objekten Harterfeldstraße 7 und 9 zu werten.

40 % der Unter-35Jährigen, 55 % der 35-<60Jährigen, aber 79 % der Mieter/innen, die bereits das 60. Lebensjahr vollendet haben, leben gern in den Hochhäusern. Während sich die älteren Mieter/innen mit den Lebensbedingungen in den Häusern abgefunden bzw. arrangiert haben, nehmen die jüngeren noch vermehrt Anstoß daran. Dies gilt sowohl für den baulich-architektonischen Aspekt als auch für das Innenleben (das soziale Gefüge bzw. den Lebenszusammenhang in den Häusern).

Facharbeiter/innen fühlen sich in den Häusern am wohlsten (66 % zufrieden), Angestellte haben die meisten Bedenken (38 % zufrieden). Die Diskrepanz ist auf eine unterschiedliche Bewertung des Zusammenlebens in den Gebäuden zurückzuführen. Hier zeigen sich Spätfolgen der ursprünglichen Zielbestimmung der Hochhäuser (Schaffung eines Wohnungsbestandes für VÖEST-Arbeiter). Noch heute sind die Bewohner/innen vorwiegend der Arbeiterklasse zuzurechnen (rund zwei Drittel Arbeiter/innen). Der Alltag erscheint schwerpunktmäßig geprägt vom Arbeitermilieu. Angestellte (etwa ein Viertel der Mieter/innen) fühlen sich hier eher als Fremdkörper, können der „Atmosphäre“ in den Gebäuden am wenigsten abgewinnen.

Familien (46 % zufrieden) stehen den Hochhäusern wesentlich skeptischer gegenüber als Paare ohne Kinder (63 % zufrieden). Auch hier spiegeln sich Vorbehalte gegen die Lebensverhältnisse und das soziale Gefüge in den Gebäuden wider. Der Alltag in den Hochhäusern wird als wenig „kinderfreundlich“ bzw. „kindergerecht“ wahrgenommen. Die Sorge der Familien um das Wohl und die „Umwelt“ der eigenen Kinder schürt Bedenken gegen die vorhandenen Lebensbedingungen. Personen ohne Kinder schenken den Entwicklungsbedingungen für Minderjährige keine Beachtung und zeigen sich infolgedessen den Lebensverhältnissen in den Häusern gegenüber toleranter.

⁹⁹ partielles $r = .20^{***}$

¹⁰⁰ vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 20

¹⁰¹ partielles $r = .17^{**}$

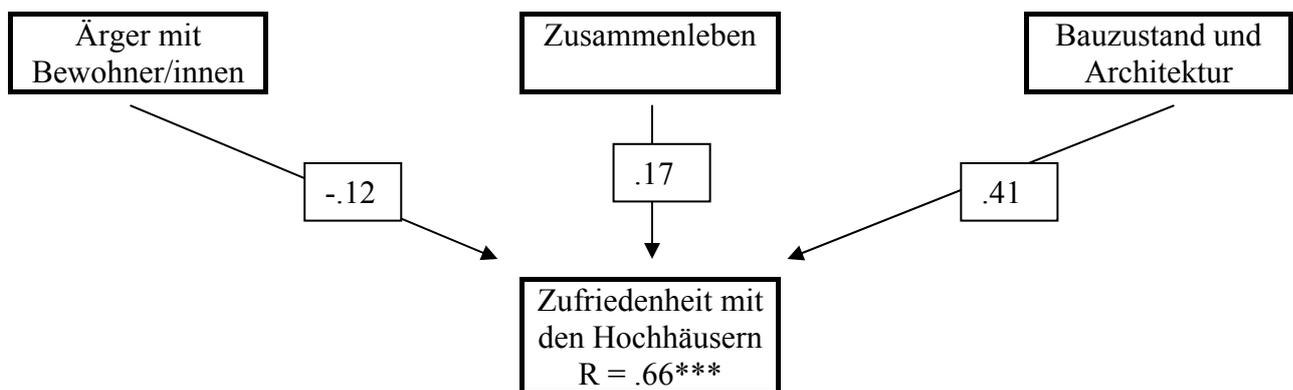
¹⁰² partielles $r = .13^*$

¹⁰³ partielles $r = .16^{**}$

2.4.3.2 Bestimmungsfaktoren der Attraktivität der Hochhäuser

Bisher wurde die Attraktivität der Hochhäuser in den verschiedenen Bewohnergruppen dargestellt. In einem nächsten Schritt soll nun die Frage nach den Bestimmungsfaktoren dieser Attraktivität behandelt werden. Es wird untersucht, welche Ausschnitte aus dem Lebenszusammenhang die Zufriedenheitsurteile der Bewohner/innen bedingen¹⁰⁴.

Abbildung 26: Bestimmungsfaktoren der Zufriedenheit mit den Hochhäusern (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

Die Zufriedenheit mit dem Leben im Hochhaus wird im wesentlichen von den baulich-architektonischen Bedingungen geprägt. Je positiver der Bauzustand und die Architektur der Gebäude wahrgenommen werden, desto zustimmungsfähiger erscheinen die Häuser. Dem „Innenleben“ kommt dagegen eine untergeordnete Bedeutung zu. Zwar wächst die Attraktivität der Häuser mit der Qualität des Zusammenlebens mit anderen Parteien bzw. mit der Abwesenheit von Belästigungen durch andere Bewohner/innen, insgesamt überwiegt aber der Einfluß der baulich-architektonischen Verfassung der Gebäude.

In Summe läßt sich festhalten: Eine Steigerung der Akzeptanz der Hochhäuser unter den gegenwärtigen Mieter/innen läßt sich am ehesten durch bauliche Maßnahmen erreichen. Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten erscheinen als das effektivste Mittel zur Beförderung der Attraktivität der Hochhäuser. Soziale Interventionen (z.B. eine veränderte Belegungspolitik, Anstellung eines Sozialarbeiters zur Regelung der hausinternen Konflikte) versprechen dagegen weniger Erfolg.

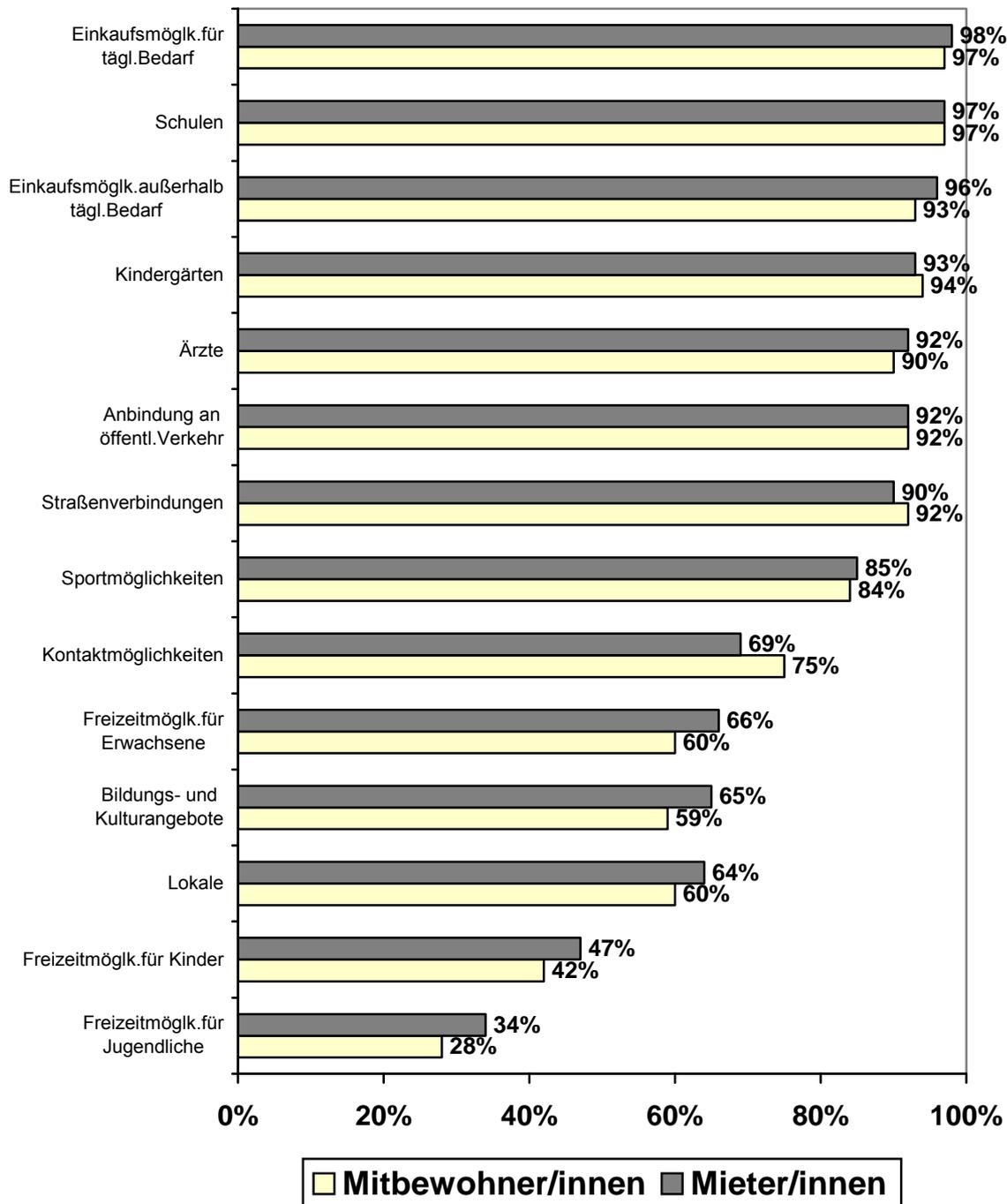
2.4.4 Beurteilung der Wohnumgebung

„Wohnen“ geschieht immer in einer bestimmten Umgebung. Die Bestimmung der Wohnzufriedenheit kann sich daher nicht auf das Wohngebäude beschränken, sondern muß auch die Wahrnehmung und Beurteilung des Wohngebietes einschließen.

¹⁰⁴ Gerechnet wurde ein Allgemeines Lineares Modell, in welches Merkmale der Person und der Wohnung als Kontrollvariable eingingen. Das Gesamtmodell erklärt 44 % der Streuung in der abhängigen Variablen. Ein um die soziodemographischen und die wohnungsbezogenen Merkmale reduziertes Modell erklärt 38 % der Varianz. Das bedeutet, daß die Kontrollvariablen nur einen geringen Erklärungsbeitrag leisten und die Attraktivität der Hochhäuser im wesentlichen von den Lebensbedingungen in den Gebäuden abhängt.

2.4.4.1 Die Attraktivität der Wohnumgebung

Abbildung 27: Beurteilung der infrastrukturellen Ausstattung des Wohngebietes (Anteil der Personen, die sich zufrieden zeigen, in Prozent)



Die infrastrukturellen Stärken des Harter Plateaus liegen im Bereich der Versorgung mit Geschäften, Ausbildungsstätten und Ärzten sowie in der Verkehrsanbindung. Mit den Einkaufsmöglichkeiten (sowohl für den täglichen Bedarf als auch anderweitig), dem Angebot an Schulen und Kindergärten, der Versorgung mit Ärzten und der Verkehrsanbindung (sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an das Straßennetz) herrscht weitgehende Zufriedenheit. Mehr als 90 % der Bewohner/innen erklären diesbezüglich mit dem vorhandenen Angebot einverstanden.

Auch Sportstätten sind in ausreichendem Maße vorhanden. 85 % finden mit den vorhandenen Einrichtungen zur sportlichen Betätigung das Auslangen.

Neben diesen „Highlights“ lassen sich aber auch infrastrukturelle Defizite beobachten. Diese erstrecken sich vor allem auf das soziale und kulturelle Ambiente des Wohngebietes sowie auf die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Rund ein Drittel beklagen eine unzureichende Ausstattung mit Lokalen sowie Bildungs- und Kulturangeboten. Ebensoviele beurteilen die Möglichkeiten von Erwachsenen, ihre Freizeit am Harter Plateau zu gestalten, als dürftig. Diese infrastrukturellen Mängellagen bringen einen Fehlbestand an Kontaktmöglichkeiten zu anderen Bewohnern des Harter Plateaus mit sich. Rund ein Drittel der Mieter/innen ortet hier ein Defizit.

Noch schlechter werden die Freizeitmöglichkeiten für Kinder und insbesondere für Jugendliche beurteilt. Die Hälfte der Mieter/innen halten ihr Wohngebiet nicht geeignet zur Freizeitgestaltung für Kinder. Im Hinblick auf Jugendliche sprechen gar zwei Drittel von einer unzureichenden infrastrukturellen Ausstattung im Freizeitbereich.

Als zentrale Schwäche des Harter Plateaus läßt sich damit die mangelnde „Freizeitqualität“ für Kinder und Jugendliche festhalten. Das Wohnumfeld wird im Hinblick auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen als nicht sehr attraktiv beurteilt. Dies entspricht den Meinungen zahlreicher Gesprächspartner/innen in den qualitativen Interviews (vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 32). Die „Probleme“ mit Jugendlichen (die Zusammenkünfte in den Hochhäusern, die Aneignung des öffentlichen Raumes im Nahbereich der Häuser etc.) werden von diesen auf eine unzureichende jugendgerechte Infrastruktur im Freizeitbereich zurückgeführt, eine Ansicht, die sich mit der Auffassung von Sozialwissenschaftlern deckt (z.B. Robers 1988:32, Dubet 1997: 220ff).

Kritik an den Sportmöglichkeiten am Harter Plateau äußern insbesondere die Jugendlichen¹⁰⁵. 15 % der Mieter/innen, 12 % ihrer (Ehe-)Partner, aber 31 % ihrer jungen Nachkommen sind mit den vorhandenen Sportstätten wenig bis gar nicht zufrieden. Hier kommt abermals die Tatsache, daß die Infrastruktur am Harter Plateau nicht jugendgerecht ist, zum Ausdruck. Das bestehende Sportangebot befriedigt zwar die Bedürfnisse der Erwachsenen, die Ansprüche der Jugendlichen bleiben aber zumindest teilweise auf der Strecke.

Tabelle 31: Beurteilung der Bewohner des Harter Plateaus (in Prozent)

	Mieter/innen %	Mitbewohner/innen %
sehr zufrieden	8	7
zufrieden	49	54
wenig zufrieden	27	28
nicht zufrieden	16	11
gesamt	100	100
n	355	160

Etwas mehr als die Hälfte (57 %) der Mieter/innen zeigen sich mit den Anrainer/innen am Harter Plateau zufrieden. Fast die Hälfte äußern dagegen Vorbehalte. Diese Verteilung weist auf gewisse Spannungen zwischen den Hochhausbewohner/innen und ihren Nachbarn im Wohnumfeld hin.

Vorbehalte gegenüber anderen Hochhausbewohner/innen werden im selben Maße kund getan. Eine Ablehnung der anderen Hochhausbewohner und eine Skepsis gegenüber den Anrainer/innen

¹⁰⁵ hier: Kinder der Mieter/innen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben

am Harter Plateau treten dabei meist gemeinsam auf¹⁰⁶. Diese Koinzidenz verweist auf ein Muster der generellen Ablehnung des sozialen Umfeldes. Es wird damit nicht das Auftreten konkreter Konflikte, sondern eine unspezifische innere Abwehrhaltung gegenüber den anderen Menschen am Harter Plateau (sowohl innerhalb als auch außerhalb der Hochhäuser) gemessen.

Zur Ordnung der Befunde und mit dem Ziel, die Wahrnehmung der Wohnumgebung anhand einiger zentraler Dimensionen zu beschreiben, wurde abermals eine Faktorenanalyse gerechnet. Dabei ließen sich fünf grundlegende Bewertungskategorien identifizieren:

Tabelle 32: Dimensionale Struktur der Bewertung des Wohngebietes

Faktor	Bezeichnung	Indikatoren
1	Einkaufsmöglichkeiten	- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - sonstige Einkaufsmöglichkeiten
2	Freizeitinfrastruktur	- Freizeitmöglichkeiten für Kinder - Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche - Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene
3	Sozialkontakte	- Wohnbevölkerung - Kontaktmöglichkeiten
4	Verkehrsanbindung	- Straßenverbindungen - Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln
5	öffentliche Infrastruktur (für Bildung und Gesundheit)	- Schulen - Kindergarten - Ärzte

Der erste Faktor vereinigt die Geschäfte am Harter Plateau. Hier kommen die Einkaufsmöglichkeiten, sowohl für den täglichen Bedarf als auch außerhalb des täglichen Bedarfes, zum Ausdruck.

Der zweite Faktor bildet die Freizeitinfrastruktur ab. Die Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene werden zu einer gemeinsamen Bewertungskategorie vereinigt.

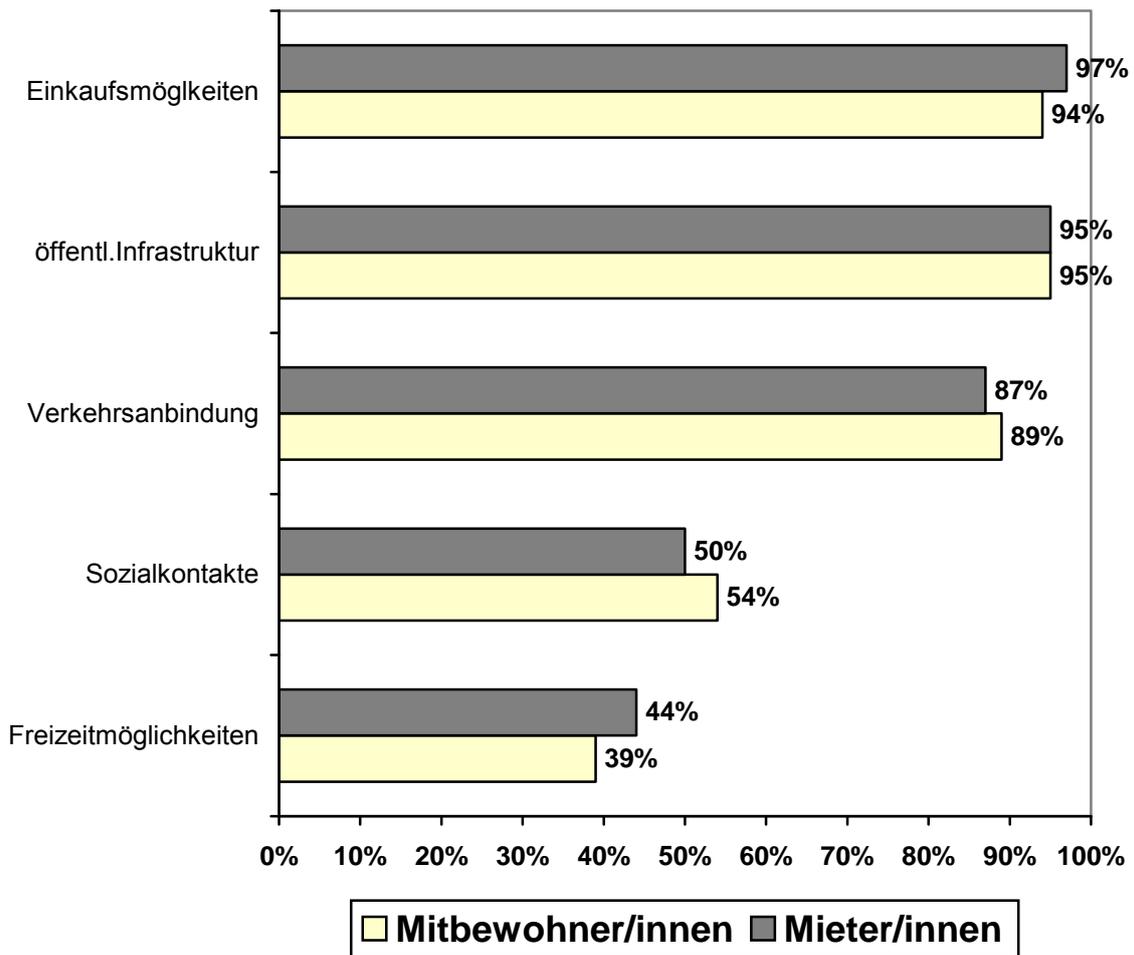
Um die dritte Achse gruppieren sich die Beurteilung der Wohnbevölkerung am Harter Plateau und die vorhandenen Kontaktmöglichkeiten zu diesen Leuten. Hier werden die Sozialkontakte, sowohl in ihrer qualitativen als auch in ihrer quantitativen Ausprägung, angesprochen.

Der vierte Faktor wird aus den Straßenverbindungen und den Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gebildet. Beide Aspekte verkörpern Merkmale der Verkehrsanbindung.

Die fünfte Variablengruppe beschreibt die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, und Ärzten. Es handelt sich dabei um die öffentliche Infrastruktur für Bildung und Gesundheit.

¹⁰⁶ $r = .64^{***}$

Abbildung 28: Beurteilung des Wohngebietes (Anteil der Personen, die sich zufrieden zeigen, in Prozent)



Die Ausstattung des Wohngebietes mit Einkaufsmöglichkeiten und die öffentliche Infrastruktur für Bildung und Gesundheit sind Quellen weitgehender Zufriedenheit. Die infrastrukturelle Versorgung in diesen beiden Bereichen markiert Vorteile, die mit dem Standort der Wohnung verbunden werden. Die Verkehrsanbindung wird ähnlich positiv rezipiert. Das bedeutet, daß die Bewohner/innen sich nicht von der Landeshauptstadt abgeschnitten fühlen. Die Innenstadt ist für sie gut erreichbar, etwaige Infrastrukturmängel in der Wohnumgebung könnten in der Stadt kompensiert werden¹⁰⁷.

Defizite werden dagegen im Bereich der Sozialkontakte und bei den Freizeitmöglichkeiten spürbar. Nur die Hälfte der Mieter/innen halten das soziale Ambiente der Wohnumgebung für ansprechend, wobei das mögliche Kontaktvolumen noch eher überzeugen kann als die sich anbietende Bevölkerung. Etwas überspitzt könnte man folgende Tendenz formulieren: Kontakte werden zwar für möglich, nicht aber für erstrebenswert gehalten.

Noch weniger Zufriedenheit stiftet die Freizeitinfrastruktur. Mehr als die Hälfte (56 %) sprechen dem Harter Plateau eine Eignung zur Freizeitgestaltung ab. Dabei erscheinen Erwachsene noch begünstigt, insbesondere die Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche werden als unzureichend beurteilt.

¹⁰⁷ In diese Richtung weist auch der Befund, daß 79 % der Haushalte über ein Auto verfügen.

Aus den bisherigen Ausführungen lassen sich unmittelbare Folgerungen für eine Wohnumfeldverbesserung ableiten: Interventionsbedarf besteht vornehmlich im Freizeitbereich. Die Attraktivität des Wohnstandortes ließe sich erhöhen, indem man die vorhandene Infrastruktur an die Bedürfnisse von Kindern und insbesondere Jugendlichen adaptiert. Hierfür bietet sich ein breites Spektrum von Maßnahmen an. Angeführt sei zum einen die Schaffung von Spielwiesen, Fußball- und Basketballplätzen, Skatinganlagen etc., kurz: Freiflächen, die sie exklusiv für sich beanspruchen können. Auch eine Ausweitung des Bestandes an Gasthäusern und Lokalen sowie eine intensiviertere kulturelle Anregung durch die Abhaltung „jugendtypischer“ Kunst- und Kulturveranstaltungen (Konzerte etc.) im Bereich der Wohnumgebung könnten Abhilfe schaffen. Hier bestehen Synergien zur Freizeitgestaltung der Erwachsenen. Entsprechende Einrichtungen oder Veranstaltungen könnten zu einer Quelle von Kontakten in der Wohnbevölkerung werden und damit mittelbar auch zu einer sozialen Belebung des Harter Plateaus führen.

Die am Harter Plateau situierten Geschäfte sprechen vor allem die einkommensstärkeren¹⁰⁸ und die inländischen¹⁰⁹ Haushalte an. „Ausländer/innen“ und Personen mit geringem Einkommen sind mit den Einkaufsmöglichkeiten nicht ganz so zufrieden.

Die Einstufung der sozialen Attraktivität des Harter Plateaus wird von der Existenz von Kindern gefiltert. Personen mit Kindern stehen der Wohnbevölkerung am Harter Plateau vergleichsweise ablehnend gegenüber. Während Singles¹¹⁰ und Paare ohne Kinder¹¹¹ dem sozialen Ambiente der Wohnumgebung noch vergleichsweise viel abgewinnen können, zeigen insbesondere Familien¹¹² und Alleinerzieherinnen¹¹³ Vorbehalte gegen die (möglichen) Kontaktpersonen. Ob dem Urteil eher persönliche Erfahrungen mit den Anrainer/innen zugrunde liegen oder ob eher von den anderen Hochhausbewohnern auf die Wohnbevölkerung am Harter Plateau generalisiert wird, kann hier nicht entschieden werden. Fest steht, daß die Differenz ins Bild der bisherigen Befunde paßt. Es konnte bereits mehrfach gezeigt werden, daß Familien mit Blick auf das Wohl und die Entwicklung der Kinder sensibler auf Störungen des Zusammenlebens reagieren (s.u.). Die stärkeren Vorbehalte von Familien sowohl gegen andere Hochhausbewohner als auch gegen die Bevölkerung am Harter Plateau im allgemeinen spiegeln das Muster der generellen Ablehnung des sozialen Umfeldes wider.

Die Freizeiteignung der Wohnumgebung wird von Familien¹¹⁴ besonders negativ beurteilt. Singles¹¹⁵ zeigen sich noch am zufriedensten. Hier spiegelt sich das unzureichende Angebot an kinder- und jugendgerechter Freizeitinfrastruktur wider. Personen, deren Haushalt auch Kinder oder Jugendliche angehören, nehmen diese Defizite besonders deutlich wahr. In eine ähnliche Richtung verweist auch ein Zusammenhang mit dem Alter¹¹⁶. Je älter die Mieter/innen, desto positiver beurteilen sie die Freizeiteignung des Wohngebietes, je jünger, desto eher nehmen sie Strukturdefizite wahr.

Von dieser nach einzelnen Themenfeldern aufgefächerten Analyse ist die Attraktivität des Wohngebietes insgesamt zu unterscheiden. Es wurde bereits gezeigt, daß 16 % der Mieter/innen weniger bis nicht gern am Harter Plateau leben. Es handelt sich dabei vor allem um jüngere¹¹⁷,

¹⁰⁸ partielles $r = .14^*$

¹⁰⁹ partielles $r = .23^{***}$

¹¹⁰ partielles $r = .27^{***}$

¹¹¹ partielles $r = .11^*$

¹¹² partielles $r = -.19^{***}$

¹¹³ partielles $r = -.14^*$

¹¹⁴ partielles $r = -.17^{**}$

¹¹⁵ partielles $r = .21^{***}$

¹¹⁶ partielles $r = .12^*$

¹¹⁷ partielles $r = .18^{**}$

einkommensstärkere¹¹⁸ und höher gebildete¹¹⁹ Personen. Damit findet sich eine mangelnde Akzeptanz des Wohnstandortes im jüngeren und im privilegierteren Segment der Hochhausbewohner/innen.

2.4.4.2 Die Bedeutung der Lage des Arbeitsplatzes

Die Attraktivität eines Wohnstandortes für den einzelnen Bewohner/innen ist nicht nur mit Blick auf die lokale Infrastruktur, sondern auch im Zusammenhang mit dem Lagefaktor per se zu sehen. Die Entfernung zum Arbeitsplatz ist ein konstituierendes Merkmal der Zufriedenheit mit der Lage der Wohnung.

Tabelle 33: Zufriedenheit mit dem Wohngebiet nach Lage des Arbeitsplatzes ($n = 250$, $\tau_b = .19***$, in Prozent)

	sehr zufrieden %	eher zufrieden %	weniger zufrieden %	nicht zufrieden %
Leonding	67	22	6	5
Linz	42	43	10	5
anderswo	27	51	8	14

Personen, deren Arbeitsplatz in Leonding (inkl. dem Harter Plateau) liegt, wohnen am liebsten am Harter Plateau. Mieter/innen, die in Linz berufstätig sind, nehmen eine Mittelposition ein. Personen, deren Arbeitsplatz außerhalb der Zone Linz-Leonding lokalisiert ist, sind am wenigsten zufrieden. In Summe zeigt sich damit eine Tendenz, wonach die Attraktivität des Wohnstandortes „Harter Plateau“ mit zunehmender Entfernung zum Arbeitsplatz abnimmt.

2.4.4.3 Bestimmungsfaktoren der Attraktivität der Wohnumgebung

Bisher wurde die Wahrnehmung des Wohnstandortes dargestellt. In einem nächsten Schritt soll nun die Frage nach den Aspekten, welche die Attraktivität eines Wohngebietes bestimmen, gestellt werden. Es wird geprüft, welche Merkmale der Wohnumgebung für die Beurteilung des Wohnstandortes entscheidend sind¹²⁰.

¹¹⁸ partielles $r = -.13^*$

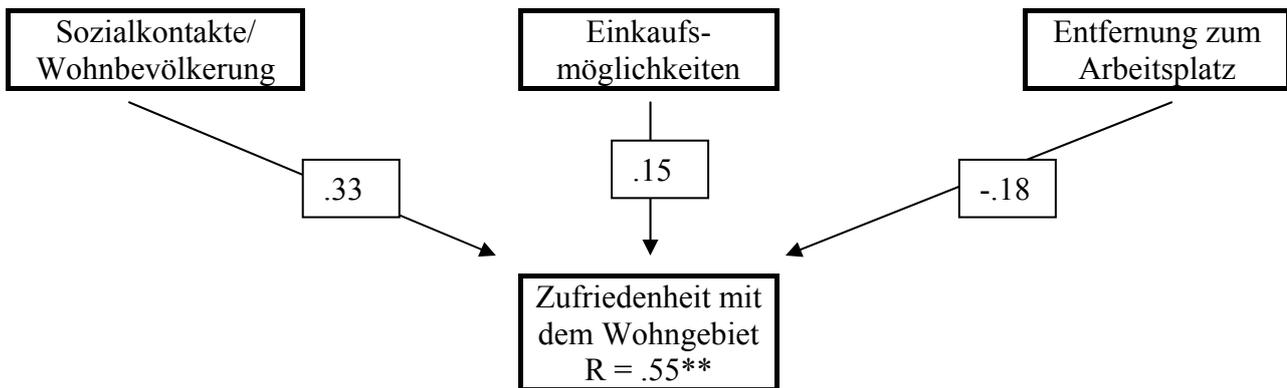
¹¹⁹ partielles $r = -.17^{**}$

¹²⁰ Es wurde ein Allgemeines Lineares Modell gerechnet, in welches Merkmale der Person als Kontrollvariable eingeführt wurden. Dabei konnten 30 % der Streuung in der Beurteilung des Wohngebietes aufgeklärt werden. Es finden sich folgende semipartielle Varianzaufklärungsanteile:

Merkmalsgruppe	ΔR^2
Merkmale des Wohngebietes	.16
Merkmale der Person	.08
Entfernung zum Arbeitsplatz	.03

Die Beurteilung eines Wohngebietes ist damit weniger von Merkmalen der Person als vom infrastrukturellen Angebot und der Wohnbevölkerung abhängig. Der dennoch nicht unbedeutende Erklärungsbeitrag der soziodemographischen Merkmale bedeutet aber, daß ein und dasselbe Wohngebiet von verschiedenen Personengruppen auf sehr unterschiedliche Art und Weise wahrgenommen werden kann. Dies erscheint plausibel, wenn man bedenkt, daß unterschiedliche Bevölkerungssegmente auch unterschiedliche Ansprüche an ein Wohngebiet haben. Die Entfernung zum Arbeitsplatz spielt dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 29: Bestimmungsfaktoren der Zufriedenheit mit der Wohnumgebung (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

Maßgeblich für die Bewertung der Wohnumgebung ist das soziale Ambiente. Je mehr Wertschätzung die Mieter den Anrainer/innen entgegenbringen, desto lieber leben sie am Harter Plateau. Die Wohnbevölkerung erweist sich somit als zentrales Kriterium, an der die Attraktivität eines Wohngebietes gemessen wird. Daneben spielen auch die Einkaufsmöglichkeiten eine Rolle. Je ansprechender die Nahversorgung mit Geschäften, desto positiver wird ein Wohngebiet beurteilt. Nicht unberücksichtigt bleiben darf gleichfalls die Entfernung zum Arbeitsplatz. Je näher der Arbeitsplatz, desto beliebter der Wohnstandort.

Eine Aufwertung des Wohnstandortes kann somit in erster Linie über eine soziale Belebung erfolgen. Maßnahmen, welche die wechselseitige Wertschätzung zwischen den Bewohner/innen des Harter Plateaus befördern, versprechen auch eine Anhebung der Attraktivität des Wohngebietes zumindest für die gegenwärtige Bevölkerung. Ratsam zur Verbesserung der Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld erscheinen damit Maßnahmen und Programme mit kontaktstiftender Wirkung (Veranstaltungen, Feste, Schaffung von Freizeitinfrastruktur etc.). Eine Ausweitung der Freizeitinfrastruktur vereint dabei zweierlei Vorteile: Zum einen stellt sie ein Mittel zur Beförderung der Kontakte zwischen den Bewohnern des Harter Plateaus und damit mittelbar auch zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes für die Bewohner/innen dar, zum anderen könnte damit eine Reihe von Folgeproblemen (z.B. die Ansammlungen von Jugendlichen im öffentlichen Raum) gelöst werden.

2.4.5 Muster der allgemeinen Wohnzufriedenheit – eine Typologie

Bereits im ersten Abschnitt des vorliegenden Kapitels wurde ein Überblick über die allgemeine Wohnzufriedenheit gegeben. Ausgehend von einer Differenzierung nach Wohnung, Wohnhaus und Wohnumgebung konnte gezeigt werden, daß einer überwiegend positiven Erfahrung von Wohnung und Wohngebiet eine beträchtliche Unzufriedenheit mit den Lebensbedingungen in den Hochhäusern entgegen steht. In einem nächsten Schritt soll untersucht werden, ob eine solche Bewertungskonstellation typisch für die Wohnzufriedenheit der Mieter/innen ist. Mit anderen Worten: Es soll geprüft werden, welche Bewertungsmuster auf Seiten der einzelnen Mieter für das Gesamtbild „Wertschätzung der Wohnung und der Wohnumgebung, Kritik an den Hochhäusern“ konstituierend sind.

Zur Aufhellung der grundlegenden Bewertungsmuster wurde eine Clusteranalyse gerechnet¹²¹. Es lassen sich fünf Gruppen mit unterschiedlichen Zufriedenheitsprofilen auffinden.

Tabelle 34: Profile der Wohnzufriedenheit – eine Typologie

Cluster	Bezeichnung	Wohnung	Hochhaus	Harter Plateau	Prozent
1	Wertschätzung von Wohnung und Wohnumgebung bei gleichzeitiger Kritik an den Hochhäusern	+ (1.59) ²	- (2.23)	+ (1.50)	39
2	Rundum Zufriedene	+ (1.04)	+ (1.00)	+ (1.06)	19
3	Wertschätzung der Wohnung, aber Vorbehalte gegenüber den Hochhäusern und der Wohnumgebung	+ (1.84)	- (3.08)	- (2.30)	18
4	Wertschätzung der Wohnumgebung, aber Unzufriedenheit mit der Wohnung und den Hochhäusern	- (3.09)	- (3.45)	+ (1.64)	13
5	Durchwegs Unzufriedene	- (3.08)	- (3.62)	- (3.59)	11

² Die Werte in Klammern bezeichnen die jeweiligen Clusterzentren.

Skalierung: 1 ... sehr zufrieden, 4... nicht zufrieden

Die anteilmäßig größte Gruppe unter den Mieter/innen (39 %) zeigt genau jenes Bewertungsmuster, welches für das Gesamtbild typisch ist. Die eigenen vier Wände und das Wohngebiet werden als Quellen von Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation erlebt, wohingegen die Hochhäuser als solche in einem kritischen Licht erscheinen. Während mit der Qualität der Wohnung und der Ausstattung des Wohngebietes Einverständnis herrscht, lösen die Wohnverhältnisse in den Hochhäusern doch einige Skepsis aus.

¹²¹ Gerechnet wurde zunächst eine hierarchische Clusteranalyse nach dem Ward-Verfahren. Als Klassifikationsvariablen wurden die Items „Wie gern leben Sie

- in dieser Wohnung?
- in diesem Hochhaus?
- am Harter Plateau?“

verwendet. Den globalen Zufriedenheitsurteilen wurde gegenüber den einzelnen Bewertungsfaktoren der Vorrang eingeräumt, da so am besten gewährleistet werden kann, daß die verschiedenen Dimensionen der Wohnzufriedenheit mit allen konstituierenden Aspekten in die Analyse eingehen. Eine Beurteilung nach statistischen und inhaltlichen Kriterien führte zur Auswahl der 5-Gruppen-Lösung. Diese wurde durch ein nachgeschaltetes allokatives Clusterverfahren (K-Means-Clustering) nochmals verbessert.

(Größere Heterogenitätszuwächse zeigten sich erstmals nach der 7er- und dann nach der 5er-Partitionierung. Da die 5-Cluster-Lösung noch immer 72 % der Streuung erklärt und inhaltlich besser trennbarere Gruppen liefert, wurde diese für die weitere Beschreibung ausgewählt).

Das zweitgrößte Mietersegment (19 %) stellen die Rundum-Zufriedenen dar. Diese Personen sind von ihrer Wohnsituation begeistert. Sie lieben die Wohnung, die Häuser und die Wohnumgebung.

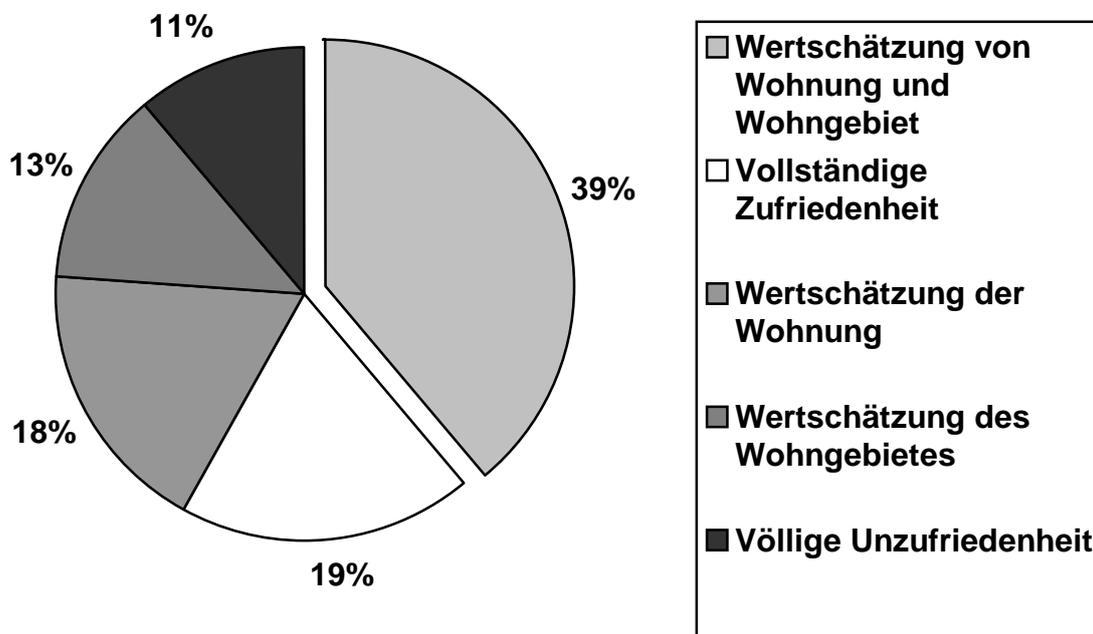
Das dritte Cluster zeichnet sich durch eine alleinige Zufriedenheit mit der Wohnung aus. Charakteristisch ist eine positive Beurteilung der eigenen vier Wände, aber massive Bedenken gegenüber den Lebensbedingungen in den Hochhäusern und eine tendenzielle Unzufriedenheit mit dem Wohngebiet. Diese Personen sind der eigenen Wohnung verbunden, ansonsten besteht aber kein Einverständnis mit der Wohnsituation. Die Wohnhäuser werden abgelehnt, die Wohnumgebung wird indifferent bis leicht negativ erlebt. Knapp ein Fünftel (18 %) der Mieter/innen fallen in diese Gruppe.

Im vierten Cluster wird nur die Wohnumgebung goutiert. Während der Standort der Wohnung Zufriedenheit auslöst, lassen die Wohnung und insbesondere die Hochhäuser zahlreiche Wünsche offen. Es handelt sich hierbei um jene Personen, die gern am Harter Plateau leben, die aber ansonsten mit ihrer Wohnsituation äußerst unzufrieden sind. 13 % der Mieter/innen gehören diesem Cluster an.

Das kleinste Cluster repräsentiert die Abwesenheit jeglicher Wohnzufriedenheit. Rund ein Zehntel (11 %) der Mieter/innen können weder der Wohnung, noch den Häusern oder der Wohnumgebung etwas abgewinnen. Hier kommt der Typ der im Hinblick auf die eigenen Wohnsituation durchwegs unzufriedenen Hochhausbewohner zum Ausdruck.

Zur Verdeutlichung soll die Zusammensetzung der Mieterschaft nach den Profilen der Wohnzufriedenheit auch graphisch dargestellt werden:

Abbildung 30: Bewertungsmuster der Mieter/innen (n = 358, in Prozent)



Zur Prüfung sowohl der Gültigkeit der Befunde als auch der Charakterisierung der einzelnen Cluster können die Einzelurteile entlang der verschiedensten Dimensionen der Wohnzufriedenheit herangezogen werden.

Tabelle 35: Präzisierung der Bewertungsmuster (Validierung der Clusterstruktur)

	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Cluster 5
Wohnung:					
Bauzustand & Architektur (% zufrieden)	86	97	56	35	27
Belastungen (% häufig)	4	0	6	19	18
Hochhaus:					
Bauzustand % Architektur (% zufrieden)	45	73	23	2	6
Zusammenleben in den Häusern (% zufrieden)	35	60	17	9	11
Ärger mit Bewohnern (% häufig)	2	3	3	30	18
Kriminalität (% häufig)	15	17	24	45	42
Belastungen durch Hunde (% häufig)	33	14	27	36	45
Wohngebiet:					
Einkaufsmöglichkeiten (% zufrieden)	97	99	95	98	92
Öffentliche Infrastruktur (% zufrieden)	96	98	94	98	86
Verkehrsanbindung (% zufrieden)	88	96	80	87	80
Sozialkontakte (% zufrieden)	64	78	34	26	14
Freizeitmöglichkeiten (% zufrieden)	51	57	41	21	31

Cluster 1 Wertschätzung von Wohnung und Wohnumgebung

Cluster 2 Rundum Zufriedene

Cluster 3 Wertschätzung der Wohnung

Cluster 4 Wertschätzung der Wohnumgebung

Cluster 5 Völlig Unzufriedene

In den drei von einer positiven Beurteilung der eigenen vier Wände gekennzeichneten Clustern liegen die Anteile der mit Baustruktur und Architektur der Wohnung zufriedenen Personen höher als in den verbleibenden Gruppen. In diesen Segmenten werden im Innern der Wohnung auch die wenigsten Belastungen erfahren.

Im Segment der Rundum-Zufriedenen (der einzigen Gruppe, die angeben, wirklich gern in den Hochhäusern zu leben) finden sowohl der baulich-architektonische Zustand der Gebäude als auch

die Qualität des Zusammenlebens der Bewohner/innen die meiste Zustimmung. Ärgernisse und Störungen des alltäglichen Lebens (Kriminalität, Hunde, unangenehme Bewohnergruppen) werden hier vergleichsweise selten beklagt.

Die Einkaufsmöglichkeiten, die öffentliche Infrastruktur für Bildung und Gesundheit sowie die Verkehrsanbindung werden in den drei Gruppen, die durch eine positive Bewertung der Wohnumgebung auffallen, am besten beurteilt. Geringfügige Inkonsistenzen ergeben sich im Bereich der Freizeitqualität und der Sozialkontakte. Personen, die nur das Wohngebiet gutheißen, nicht aber die Wohnung bzw. die Hochhäuser, beurteilen sowohl die infrastrukturelle Ausstattung im Freizeitbereich als auch das soziale Ambiente etwas wohlwollender als jene Mieter/innen, die nur mit der eigenen Wohnung wirklich zufrieden sind. Diese Abweichungen spiegeln die Tatsache, daß letztere das Wohngebiet nicht völlig ablehnen, wider.

In Summe bestätigt die Ausdifferenzierung der Bewertungsprofile die Ergebnisse der Clusteranalyse. Es kann damit angenommen werden, daß es gelungen ist, die grundlegenden Bewertungsmuster zu identifizieren und die einzelnen Mieter/innen richtig zuzuordnen.

Die Zufriedenheitsprofile sind nicht in allen Bewohnergruppen gleichmäßig verteilt. Es besteht eine Wechselbeziehung zum Alter¹²² und zur Berufsgruppe¹²³ der Mieter/innen.

Tabelle 36: Zufriedenheitsprofile nach Alter und Beruf (in Prozent)

	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Cluster 5
Alter:					
bis 60 Jahre	39	17	18	14	12
ab 60 Jahre	39	46	9	3	3
Berufsgruppe:					
Hilfsarbeiter	38	20	20	13	9
Arbeiter	50	24	7	6	13
Angestellte	34	12	26	16	12

Cluster 1 Wertschätzung von Wohnung und Wohnumgebung

Cluster 2 Rundum Zufriedene

Cluster 3 Wertschätzung der Wohnung

Cluster 4 Wertschätzung der Wohnumgebung

Cluster 5 Völlig Unzufriedene

Zunächst hebt sich die Gruppe der Über-60Jährigen von den jüngeren Personen ab. Hier finden sich vergleichsweise viele „Rundum-Zufriedene“ und verhältnismäßig wenige „Völlig Unzufriedene“ bzw. „Nur mit der Wohnumgebung Zufriedene“. Es wird deutlich, daß ältere Mieter den Lebensverhältnissen in den Hochhäusern das meiste abgewinnen können.

Arbeiter unterscheiden sich von Hilfsarbeitern und Angestellten. Der Typus „Zufriedenheit mit Wohnung und Wohngebiet, aber Kritik am Wohnhaus“ findet sich hier überdurchschnittlich oft. Dafür sind Personen, die nur die Wohnung oder nur das Wohngebiet schätzen, etwas unterrepräsentiert.

¹²² Cramer's V = .16**

¹²³ Cramer's V = .18**

2.4.6 Zusammenfassung

In Anlehnung an andere wohnsoziologische Forschungsarbeiten wird die Analyse der Wohnzufriedenheit differenziert nach den Zonen „Wohnung“, „Wohnhaus“ und „Wohngebiet“ vorgenommen. Dabei wird als zentrales Muster eine durchaus positive Einschätzung des Wohngebietes und der eigenen Wohnung bei gleichzeitiger Unzufriedenheit mit den Hochhäusern selbst sichtbar. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld werden als Quellen der Zufriedenheit erlebt, während die Hochhäuser insgesamt in einem kritischen Licht erscheinen. Die Kritik erstreckt sich dabei sowohl auf das soziale Gefüge in den Häusern als auch auf die baulich-architektonischen Verhältnisse. Weder die „äußere Form“ der Gebäude (Bauzustand und Architektur) noch deren „Innenleben“ (die Bewohnerschaft und das alltägliche Zusammenleben) können überzeugen. Die ohnehin schon angespannten Lebensverhältnisse treffen auf eine als wenig ansprechend empfundene physische Umwelt. Besonders negativ wird dabei ein Moment der Vernachlässigung erlebt. Die schärfste Kritik richtet sich gegen die hygienischen Verhältnisse, die äußere Erscheinung der Häuser, den gegenwärtigen Bauzustand und die Betreuung von Seiten der Wohnobjektbetreuer.

Es konnte gezeigt werden, daß die Konfliklatenz im Haus Harterfeldstraße 7 höher ist als im Objekt Harterfeldstraße 9. Rund ein Fünftel der Mieter/innen des 7er-Hauses, aber nur ein Zehntel derjenigen des 9er-Hauses sind völlig unzufrieden mit den sozialen Verhältnissen. Der Alltag im 7er-Haus erscheint somit in einem besonders schlechten Licht. Dies entspricht den in den qualitativen Interviews getätigten Aussagen, wonach die Problembelastung im Objekt Harterfeldstraße 7 eine größere sei¹²⁴.

An den Wohnungen werden der Grundriß/die Raumaufteilung und der Ausblick eher geschätzt. Eine doch weitverbreitete Unzufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung, eine fallweise ausgeprägte Lärmbelastung und eine Kritik an der Höhe der Miete trüben den positiven Gesamteindruck etwas. Die Zufriedenheit mit der Aussicht ist auch in den höheren Etagen nicht allgemein. Die Bedeutung des Ausblickes für viele Mieter/innen wird von der Tatsache, daß knapp ein Drittel der Bewohner/innen der oberen 10 Stockwerke einen Wechsel in die unteren Etagen begehren, konterkariert. Als Gründe für den Trend nach unten werden Bedenken hinsichtlich der Brandsicherheit und der Qualität der Lifts sowie die Möglichkeit einer besseren Beaufsichtigung der im Freien spielenden Kinder geltend gemacht.

Im Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung des Wohngebietes herrscht größtenteils Zufriedenheit. Geschätzt werden vor allem die Einkaufsmöglichkeiten, das Angebot an Schulen und Kindergärten, die Versorgung mit Ärzten und die Verkehrsanbindung. Die Attraktivität der Infrastruktur wird allerdings im Freizeitbereich durchbrochen. Rund ein Drittel der Mieter/innen beklagen eine unzureichende Ausstattung mit Lokalen und Bildungs- bzw. Kulturangeboten. Besonders betroffen von den infrastrukturellen Mängellagen im Freizeitbereich sind Kinder und ganz besonders Jugendliche. Das Wohnumfeld wird im Hinblick auf die Bedürfnisse dieser Altersgruppen als nicht attraktiv beurteilt.

In der mangelnden Freizeitqualität des Harter Plateaus ist einer der Gründe für die Zusammenkünfte der Jugendlichen im halböffentlichen Bereich der Hochhäuser zu sehen. Hier besteht zweifelsfrei ein Interventionsbedarf. Durch die Errichtung einer jugendgerechten Infrastruktur (Spielwiesen, Skating-Anlagen, Fußball- und Basketballplätze, Lokale für Jugendliche etc.) könnte die Lebensqualität sowohl des Nachwuchses als auch der Erwachsenen verbessert werden.

¹²⁴ vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 20

2.5 Die Mobilität der Bewohner

Im folgenden Kapitel wird einer breiten Palette von Mobilitätsgesichtspunkten Beachtung zuteil. Das Konzept der Mobilität wird dabei sehr weit gefaßt. Einleitend soll der Bezug der Hochhäuser beleuchtet werden. Nach der detaillierten Betrachtung der Einzugsphase werden der Aktionsradius der Bewohner/innen und die Bindungen an die Wohnumgebung fokussiert. Die genannten Aspekte bilden die Grundlage einer Analyse der Auszugsbereitschaft.

2.5.1 Der Bezug der Hochhäuser

Der Bezug der Hochhäuser soll sowohl hinsichtlich des Einzugszeitpunktes als auch mit Blick auf die für die Anmietung einer Wohnung in den Objekten Harterfeldstraße 7 bzw. 9 ausschlaggebenden Gründe beleuchtet werden.

2.5.1.1 Wohndauer

Rund ein Fünftel (19 %) der befragten Mieter/innen wohnen in den Hochhäusern, seit diese erstmals zum Bezug freigegeben wurden. Diese Personen sind 1974 ins Haus Harterfeldstraße 9 bzw. 1975 ins Objekt Harterfeldstraße 7 gezogen. Das bedeutet aber nicht, daß sie auch durchgehend in der gleichen Wohnung gelebt haben. Immerhin 10 % der Befragten geben an, auch vor dem Bezug der gegenwärtigen Wohnung schon in einem der Hochhäuser gelebt zu haben¹²⁵.

Nach der Wohndauer in der jetzigen Wohnung verteilen sich die Mieter/innen wie folgt:

Tabelle 37: Wohndauer in der Wohnung (n = 366, in Prozent)

Wohndauer	Mieter/innen %
bis zu 1 Jahr	13
1 – 2 Jahre	8
2 – 5 Jahre	20
6 – 10 Jahre	22
11 – 15 Jahre	12
16 – 20 Jahre	5
länger als 20 Jahre	20
gesamt	100

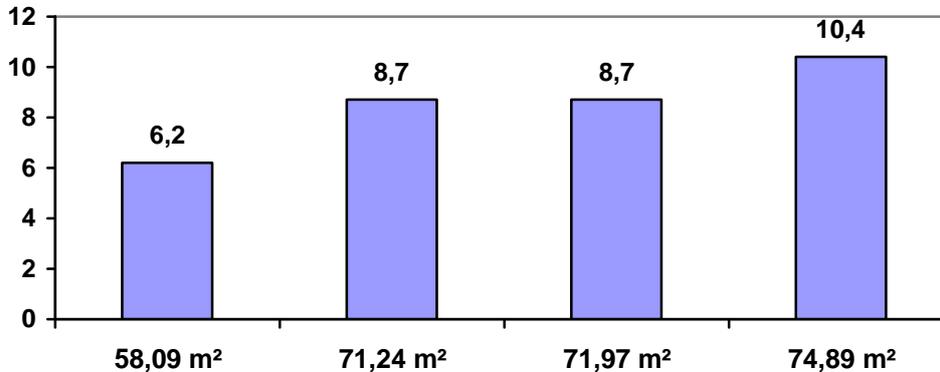
Rund ein Fünftel der Mieter/innen wohnen erst seit kurzem (bis zu 2 Jahre), ein weiteres Fünftel schon sehr lange (mehr als 20 Jahre) in ihrer derzeitigen Wohnung.

Wenig mehr als ein Drittel (37 %) wohnen länger als 10 Jahre in den jetzigen vier Wänden. Die Verteilung der Wohndauer kann damit nicht als Indiz für eine ausgeprägte Bindung an die Wohnung gedeutet werden.

¹²⁵ Aus diesem Umstand erklärt sich die Differenz zu dem im ersten Zwischenbericht angeführten Befund, daß nur 12 % der Wohnungen bisher frei von Mieterwechseln sind (Hirtenlehner et al. 1998: 40). Zu den Erstmietern, welche ihre Wohnung zum Zeitpunkt der Freigabe im Jahr 1974 bzw. 1975 bezogen haben, kommen noch jene, die innerhalb der Hochhäuser umgezogen sind.

Zur Identifikation von Gebäudeabschnitten, in denen sich langjährige Mieter/innen finden, wurden verschiedene Merkmale der Wohnung in Beziehung gesetzt zur bisherigen Wohndauer. Dabei zeigt sich eine Ungleichverteilung bei den verschiedenen Wohnungstypen¹²⁶.

Abbildung 31: Mittlere Wohndauer nach Wohnungstyp ($n = 365$, in Jahren, $\eta = .17^*$)



Die größeren Wohnungen befinden sich bereits länger in den Händen der jetzigen Mieter/innen als die kleineren. Daraus läßt sich ableiten: Die meisten „alteingesessenen“ Mieter/innen finden sich in den Wohnungen vom Typ 74,89 m². Die kleinsten Wohneinheiten beherbergen anteilmäßig die meisten „Neueinzüge“.

In einem nächsten Schritt stellt sich die Frage nach der Sozialstruktur der „alteingesessenen“ und der neuen Mieter/innen. Auskunft darüber gibt eine Kontrastierung der Bewohnergruppen nach der durchschnittlichen Wohndauer.

¹²⁶ Es finden sich auch Hinweise dahingehend, daß die mittlere Wohndauer im 7er-Haus (8,3 Jahre) etwas geringer ausfällt als im 9er-Haus (9,5 Jahre). Die Unterschiede erscheinen in Anbetracht der späteren Fertigstellung des Objektes Harterfeldstraße 7 durchaus plausibel, überstehen aber keine statistische Signifikanzprüfung (Sign. = 93 %).

Tabelle 38: mittlere Wohndauer unterschiedlicher Mietergruppen (in Jahren)

Sozialprofil	mittlere Wohndauer in Jahren
<i>Alter (n = 365, $\eta = .62^{***}$)</i>	
bis 29 Jahre	3,1
30 – 39 Jahre	5,3
40 – 49 Jahre	10,9
50 – 59 Jahre	15,8
ab 60 Jahren	17,1
<i>Erwerbsstatus (n = 347, $\eta = .41^{***}$)</i>	
erwerbstätig	7,8
arbeitslos	6,1
Pensionist	16,5
<i>Geschlecht (n= 363, $r = .13^*$)</i>	
Männer	9,7
Frauen	7,5
<i>Bildungsgrad (n = 363, $\eta = .17^{**}$)</i>	
Pflichtschule	10,0
Berufsschule	9,4
weiterführende Schulen	6,2
<i>Einkommen (n = 354, $\eta = .21^{***}$)</i>	
bis 15.000,--	6,8
15.001,-- - 25.000,--	8,6
25.001,-- bis 35.000,--	10,3
über 35.000,--	12,8
<i>Staatsbürgerschaft (n = 277, $r = .22^{***}$)</i>	
Österreich	9,8
Ausland	3,6
<i>Haushaltsstruktur (n = 343, $\eta = .20^{**}$)</i>	
Singles	8,3
Paare ohne Kinder	11,9
Alleinerzieherinnen	6,7
Familien	8,7
<i>Kleinkinder im Haushalt (n = 366, $r = .35^{***}$)</i>	
Kleinkinder (bis < 6 Jahre)	3,2
keine Kleinkinder	10,4

Vergleichsweise lange in ihren Wohnungen leben die älteren Mieter/innen (insbesondere solche, die bereits das 50. Lebensjahr überschritten haben), Pensionisten, Männer, Inländer, Einkommensstärkere (vor allem solche, deren Haushaltseinkommen S 25.000,-- übersteigt), Personen, die keine über die Berufsschule hinausgehende Ausbildung absolviert haben, und Mieter/innen, deren Haushaltsgemeinschaft keine kleinen Kinder umfaßt¹²⁷. Differenziert nach der Haushaltsstruktur erweisen sich vor allem die Paare ohne Kinder als „alteingesessen“. Dies wird plausibel,

¹²⁷ Die Zusammenhängebeziehungen mit dem Alter, dem Erwerbsstatus und dem Einkommen ergeben sich quasi von selbst, daß diese Merkmale ebenso wie die Wohndauer ein Korrelat des Zeitverlaufs sind. Ähnlich ist der Zusammenhang mit dem Bildungsgrad zu deuten: Jüngere Kohorten weisen gegenüber älteren Generationen generell einen Ausbildungsvorsprung auf, dies spiegelt sich in der Zusammensetzung der „Neuzugänge“ wider.

wenn man berücksichtigt, daß es sich dabei vor allem um Personen handelt, deren Kinder bereits den gemeinsamen Haushalt verlassen haben¹²⁸.

Die „Gegenkategorien“ – also jüngere Mieter/innen, die noch zum Arbeitskräftepotential zählen, Frauen, Haushalte mit Kleinkindern, Alleinerzieherinnen, Ausländer/innen, Angehörige der unteren Einkommensklassen und Personen, die weiterführende Schulen absolviert haben, sind dagegen verstärkt erst in den letzten Jahren zugezogen¹²⁹.

Besondere Beachtung verdient der Befund, daß Arbeitslose, Ausländer/innen, Einkommensschwache und Alleinerzieherinnen eine auffällig kurze Wohndauer aufweisen. Es handelt sich dabei durchwegs um benachteiligte Personengruppen in schwierigen Lebenssituationen. Hier manifestiert sich ein Indikator für eine problematische Entwicklung der Bewohnerstruktur in den Hochhäusern.

2.5.1.2 Bestimmungsgrößen der Wohnungswahl

Zur Aufhellung der Bestimmungsgrößen des Bezuges einer Wohnung in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 wurde folgendes Item in den Mieterfragebogen aufgenommen: „Aus welchen Gründen sind Sie in dieses Wohnhaus gezogen?“. Eine Darstellung der Bedeutung der verschiedenen Beweggründe zeichnet ein pessimistisches Bild:

Tabelle 39: Gründe für die Wahl einer Wohnung in den Hochhäusern (in Prozent¹³⁰)

Gründe für den Bezug der Hochhäuser	Mieter/innen %
war am einfachsten / schnellsten zu bekommen	57
hatte keine andere Möglichkeit (keine anderen Wohnungen zur Auswahl)	38
Zugehörigkeit zur VOEST oder einem Nachfolgebetrieb	38
die Nähe zum Arbeitsplatz	25
günstige Miete	25
Merkmale der Wohnung	23
ich wohne gerne in einem Hochhaus	10
konnte Wohnung von Verwandten/Bekanntem übernehmen	10
Merkmale des Wohngebietes	4
ich bin in einem bestehenden Haushalt zugezogen	2

Die schon von den Gesprächspartnern im Rahmen der Experteninterviews geäußerte Feststellung „In die Hochhäuser zieht nur, wer muß!“¹³¹ findet in der statistischen Analyse ihre Bestätigung.

¹²⁸ 58 % der in Paarhaushalten lebenden Mieter/innen haben bereits das 40. Lebensjahr vollendet und sind damit in einem Alter, wo Kinder häufig schon einen eigenen Haushalt gegründet haben.

¹²⁹ Daraus läßt sich nicht automatisch ableiten, daß in letzter Zeit hauptsächlich Angehörige dieser Personengruppen Wohnungen in den Hochhäusern beziehen. Theoretisch könnten hier Verzerrungen durch eine gruppenspezifische Fluktuationsrate vorliegen. Für die Annahme, daß in jüngster Zeit schwerpunktmäßig Mitglieder der genannten Bevölkerungsgruppen zuziehen, spricht aber die Übereinstimmung der Befunde mit den Ergebnissen einer Auswertung des Melderegisters der Stadt Leonding und den Aussagen der Gesprächspartner in den Experteninterviews (vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 21ff).

¹³⁰ Infolge von Mehrfachangaben summieren sich die Prozentanteile nicht auf 100.

Es dominieren Beweggründe, die das Fehlen von Alternativen und damit eine gewisse Notlage und Unfreiwilligkeit zum Ausdruck bringen. Für mehr als die Hälfte der Mieter/innen war die Tatsache der unmittelbaren Verfügbarkeit der Hochhäuser ein wichtiger Grund. Diese Personen haben sich für eine Wohnung in den Objekten Harterfeldstraße 7 oder 9 entschieden, weil sie rasch eine Unterkunft benötigt haben. Als zweit häufigstes Einzugsmotiv wurde explizit das Fehlen von Alternativen genannt. Rund 40 % der Mieter/innen hatten keine anderen Wohnungen zur Auswahl.

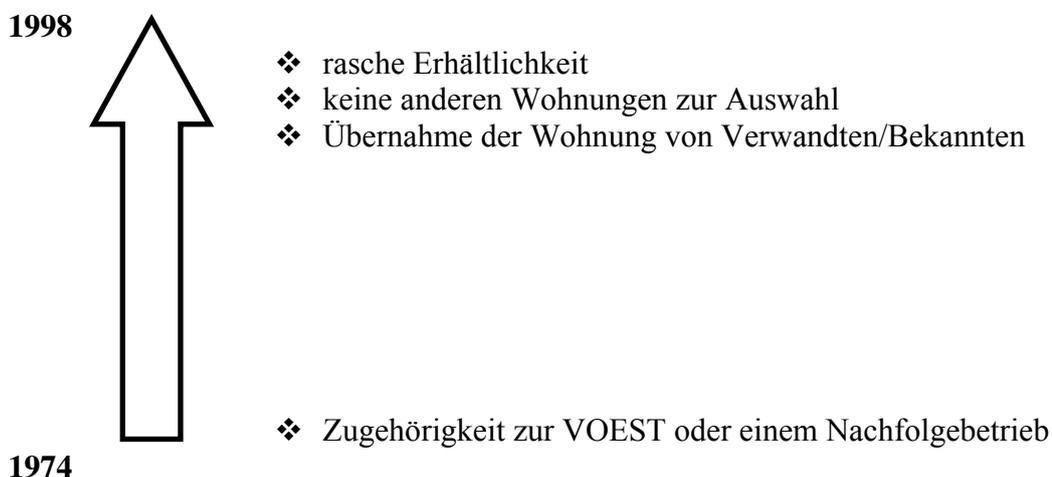
Ebenfalls knapp 40 % geben als Grund für den Bezug einer Wohnung in den Häusern Harterfeldstraße 7 oder 9 die Zugehörigkeit zur VOEST oder einem Nachfolgebetrieb an. Damit ist der Anteil der „VOEST-Bediensteten“ an den Mieter/innen umrissen¹³².

Weiter Einzugsgründe waren die Nähe zum Arbeitsplatz und der Kostenaspekt („die günstige Miete“). Jeweils ein Viertel der Mieter/innen nennen diese Aspekte als wichtige Grundlagen der Entscheidung für eine Wohnung in den Objekten Harterfeldstraße 7 bzw. 9.

Nur knapp ein Viertel der Mieter/innen führen Merkmale der Wohnung als Bestimmungsfaktoren der Wohnungswahl an. Ein Zehntel fühlen sich von den Hochhäusern angezogen. Damit zeigt sich ganz deutlich, daß es nicht die Wohnungen oder die Gebäude sind, welche die Mieter/innen zum Bezug der Hochhäuser veranlaßt haben.

Unterm Strich kommt klar heraus, daß die Gründe für den Bezug der Hochhäuser weniger in einer Attraktivität der Wohnungen bzw. der Gebäude, als vielmehr in einer Beschränkung des Zugangs zum Wohnungsmarkt zu suchen sind. Es dominieren Motive, welche die „Unfreiwilligkeit“ des Zugangs in Folge eines unverzüglichen Wohnungsbedarfes bzw. des Fehlens anderer Wohnangebote zum Ausdruck bringen. Wer unter mehreren Angeboten auswählen kann, entscheidet sich kaum für eine Wohnung in den Objekten Harterfeldstraße 7 oder 9.

Abbildung 32: Entwicklung der Einzugsmotivation



Im Zeitverlauf zeichnet sich eine Veränderung der Motivstruktur ab. Mieter/innen, die in jüngster Zeit eingezogen sind, haben dies vermehrt aufgrund der raschen Verfügbarkeit der Wohnungen¹³³, des Fehlens alternativer Wohnungsangebote¹³⁴ und der Tatsache, daß die Wohnung von

¹³¹ vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 21

¹³² Diese Einschätzung ist unscharf insofern, als der Anteil der VOEST-Bediensteten etwas unterschätzt werden könnte. Nicht alle VOEST-Bediensteten unter den Mieter/innen müssen ihre Betriebszugehörigkeit explizit als Grund für die Wohnungswahl betrachten.

¹³³ $r = .11^*$

Verwandten bzw. Bekannten übernommen werden konnte¹³⁵, getan. Die Erwerbstätigkeit in der VOEST bzw. einem ihrer Nachfolgebetriebe verliert dagegen ihre Bedeutung als Mechanismus der Rekrutierung neuer Mieter/innen¹³⁶.

Alles in allem deutet diese Entwicklung darauf hin, daß der Bezug der Hochhäuser zunehmend häufiger aus unfreiwilligen Gründen bzw. aus einer Notlage heraus erfolgt¹³⁷. Der Wohnraum wird in immer stärkerem Maße von Personen belegt, die darauf angewiesen sind bzw. die beim Organisieren anderer Unterkünfte ungleich mehr Schwierigkeiten erwarten. Die Wohnungsbelegung verlagert sich zunehmend auf Personen, deren Zugang zum Wohnungsmarkt ein prekärer ist.

2.5.2 Aktionsräume

Die Verbundenheit einer Person mit ihrer Wohnumgebung kommt u.a. im Aktionsradius zum Ausdruck. Zur Aufhellung der Aktionsräume wird dargestellt, in welchem Maße verschiedene Tätigkeiten der Reproduktionssphäre (hier: Freizeit und Haushalt) im Nahbereich der Wohnung ausgeübt werden.

Tabelle 40: Aktionsradius der Bewohner (in Prozent)

	meistens am Harter Plateau %	meistens woanders %
<u>Einkäufe für den täglichen Bedarf</u>		
Mieter/innen	77	7
Mitbewohner/innen	76	8
<u>Spaziergänge</u>		
Mieter/innen	51	17
Mitbewohner/innen	43	17
<u>Einkäufe außerhalb des tägl. Bedarfs</u>		
Mieter/innen	34	35
Mitbewohner/innen	31	36
<u>Treffen mit Freunden und Bekannten</u>		
Mieter/innen	25	36
Mitbewohner/innen	29	33
<u>Lokalbesuche</u>		
Mieter/innen	15	37
Mitbewohner/innen	16	38
<u>Sport</u>		
Mieter/innen	14	25
Mitbewohner/innen	17	27
<u>Veranstaltungsbesuche</u>		
Mieter/innen	9	30
Mitbewohner/innen	11	29

¹³⁴ $r = .12^*$

¹³⁵ $r = .11^*$

¹³⁶ $r = -.57^{***}$

¹³⁷ Aus der korrelationsstatistischen Analyse läßt sich nicht automatisch ableiten, daß die genannten Gründe an Bedeutung gewinnen. Theoretisch könnten die Befunde durch eine gruppenspezifische Fluktuationsrate verzerrt sein. Die Übereinstimmung der Befunde mit den Ergebnissen einer Auswertung des Melderegisters der Stadt Leonding und den Aussagen der Gesprächspartner in den Experteninterviews spricht aber für die Stichhaltigkeit der vorgenommenen Interpretation (vgl. Hirtenlehner et al. 1998: 21ff).

Im engeren Wohnumfeld werden vor allem Einkäufe für den täglichen Bedarf und Spaziergänge erledigt. Der Erwerb von Artikeln außerhalb des täglichen Bedarfes geschieht etwa zu gleichen Teilen am Harter Plateau und in anderen Gebieten. Andere Freizeitaktivitäten werden mehrheitlich abseits der Wohnumgebung ausgeübt. Insbesondere Lokal- und Veranstaltungsbesuche werden in andere Wohngebiete verlegt.

Das Harter Plateau wird von den Bewohnern der Hochhäuser vor allem zur Nahversorgung und für kurze Spaziergänge genutzt. Andere Freizeitaktivitäten finden in der Regel nicht im Wohngebiet statt. Hier kommt abermals die schon beschriebene mangelnde Freizeitqualität des Harter Plateaus zum Ausdruck. Der von den Befragten geäußerte geringe Freizeitwert der Wohnumgebung spiegelt sich in ihren Aktionsräumen wider.

79 % der Haushalte können über zumindest ein Auto verfügen. Das Vorhandensein eines Autos bleibt nicht ohne Konsequenzen für den Aktionsradius. Mieter/innen, in deren Haushalt ein solches Fahrzeug vorhanden ist, verlagern Lokalbesuche¹³⁸ und Einkäufe für den täglichen Bedarf¹³⁹ in andere Gebiete. Die Verfügbarkeit eines Autos hat eine gesteigerte Mobilität und damit eine Verlegung mancher Aktivitäten in andere Gegenden zur Folge¹⁴⁰.

Ganz generell erweisen sich die jüngeren¹⁴¹ und die ausländischen¹⁴² Mieter/innen als die mobileren. Das gleiche gilt für Alleinerzieherinnen¹⁴³ und Angestellte¹⁴⁴. Diese Personengruppen verorten außerberufliche Aktivitäten vergleichsweise häufig abseits des Harter Plateaus.

2.5.3 Emotionale Bindung an den Wohnort

Zur Erfassung der emotionalen Bindungen an den Wohnort wurde eine Reihe von Statements formuliert, die den Befragten zur Zustimmung oder Ablehnung vorgelegt wurden. Der genau Wortlaut der Aussagen kann den nachstehenden Tabellen entnommen werden:

Tabelle 41: Bindung an den Wohnort (in Prozent)

	stimmt völlig %	stimmt eher %	stimmt eher nicht %	stimmt gar nicht %
<i>Ich fühle mich am Harter Plateau so wohl, daß ich in keine andere Umgebung will.</i>				
Mieter/innen	29	33	21	17
Mitbewohner/innen	26	33	20	21
<i>Ich hänge so an meiner Wohnung hier, daß ich schon deshalb nicht übersiedeln möchte.</i>				
Mieter/innen	20	21	29	30
Mitbewohner/innen	14	21	34	31

¹³⁸ $\tau_b = .12^*$

¹³⁹ $\tau_b = .16^{***}$

¹⁴⁰ Aus den Aktionsräumen wurde ein Mobilitätsindex gebildet. Ein Allgemeines Lineares Modell, in welchem Merkmale der Person und der Wohnung kontrolliert wurden, weist einen signifikanten Einfluß der Verfügbarkeit eines Autos auf die Mobilität der Befragten aus ($\beta = .19^{***}$).

¹⁴¹ partielles $r = .19^{**}$

¹⁴² partielles $r = .31^{***}$

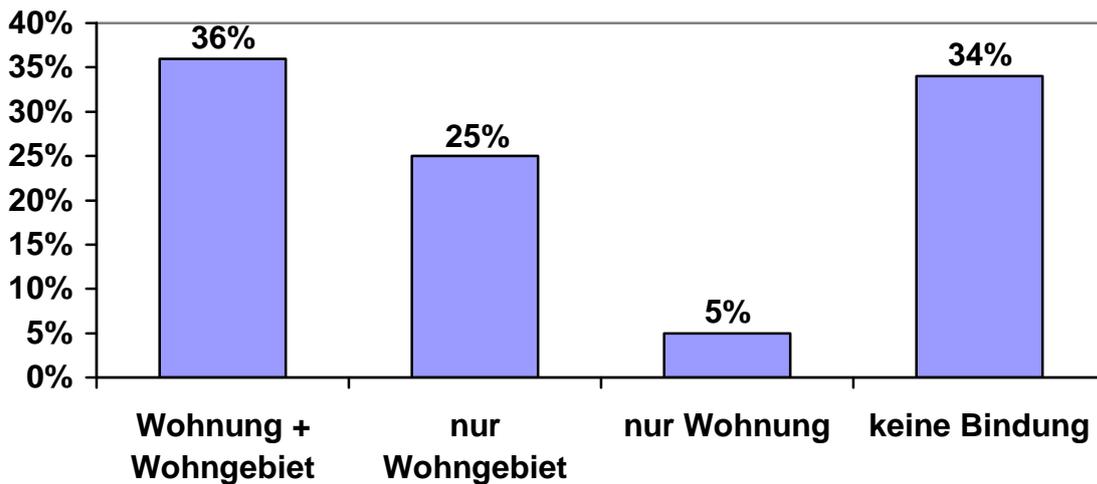
¹⁴³ partielles $r = .16^{**}$

¹⁴⁴ partielles $r = .32^{***}$

Fast zwei Drittel (62 %) der Mieter/innen geben an, sich am Harter Plateau so wohl zu fühlen, daß sie in keine andere Umgebung wollen. 41 % hängen so sehr an ihrer Wohnung, daß ihnen ein Wohnungswechsel schon deshalb nicht behagt. Eine tiefe emotionale Bindung an die eigenen vier Wände ist in der Mehrzahl der Fälle nicht gegeben.

Der Vergleich macht deutlich, daß die Bindungen an die Wohnumgebung jene an die Wohnung übersteigen. Bei einer eventuellen Demontage der Hochhäuser ist demzufolge eine Versorgung der Mieter/innen mit Wohnungen am Harter Plateau ins Auge zu fassen. Auf diese Weise kann zumindest das größte Widerstandspotential umgangen werden.

Abbildung 33: Bindungsstruktur der Mieter/innen (n = 363, in Prozent)



Etwas mehr als ein Drittel der Mieter/innen hängen sowohl an der Wohnung als auch am Wohngebiet. Diese Personen sind ihrer gegenwärtigen Wohnsituation besonders verhaftet. Ebenfalls rund ein Drittel verspüren keinerlei Bindung. Sie fühlen sich weder der Wohnung noch der Wohnumgebung verbunden.

Bei den „Doppelt-Gebundenen“ handelt sich in der Hauptsache um das ältere Mietersegment¹⁴⁵. Mehr als Hälfte dieser Personen (52 %) haben bereits das 50. Lebensjahr überschritten. Allein-stehende¹⁴⁶ fallen ebenfalls besonders häufig in diese Kategorie. Familien¹⁴⁷ sind stark unterrepräsentiert.

Eine Feinanalyse kann zeigen: Starke Bindungen an das Harter Plateau bestehen zusätzlich in den unteren Bildungsschichten¹⁴⁸. Sehr an ihrer Wohnung hängen außerdem die Mitglieder der unteren Einkommensklassen¹⁴⁹.

In einem nächsten Schritt gilt es die Bindung an das Wohngebiet differenziert zu beleuchten. Es soll spezifiziert werden, welche Faktoren die Präferenz für das Harter Plateau im wesentlichen bedingen.

¹⁴⁵ partielles r = .22***

¹⁴⁶ partielles r = .12*

¹⁴⁷ partielles r = -.12*

¹⁴⁸ partielles r = -.13*

¹⁴⁹ partielles r = -.11*

Tabelle 42: Inhaltliche Struktur der Bindung an das Wohngebiet (in Prozent)

	stimmt völlig %	stimmt eher %	stimmt eher nicht %	stimmt gar nicht %
<i>Ich will aus beruflichen Gründen in dieser Gegend wohnen bleiben.</i>				
Mieter/innen	19	26	18	37
Mitbewohner/innen	15	27	14	44
<i>Ich habe hier in der Umgebung soziale Kontakte, die ich nicht missen will.</i>				
Mieter/innen	15	23	25	37
Mitbewohner/innen	17	28	24	31
<i>Ich will wegen der Kinder in dieser Gegend wohnen bleiben.</i>				
Mieter/innen	17	18	17	48
Mitbewohner/innen	16	19	13	52

Der wichtigste Grund für den Wunsch, das Harter Plateau nicht zu verlassen, ist die Nähe zum Arbeitsplatz. 45 % der Mieter/innen wollen aus beruflichen Gründen am Harter Plateau wohnen bleiben. 38 % schätzen die Integration ins Wohnumfeld. Sie haben hier Sozialkontakte, die sie nicht vermissen wollen. 35 % orientieren sich an ihren Kindern. Sie wollen ihren Kindern einen Wechsel des Wohngebietes mit allen damit verbundenen Schwierigkeiten (z.B. Verlust des Freundeskreises etc.) nicht zumuten.

In der Struktur der Bindungsfacetten spiegelt sich die Zusammensetzung der Mieterschaft wider. Die Priorität der beruflichen Gründe für die Beibehaltung eines Wohnsitzes am Harter Plateau ergibt sich aus dem ausgeprägten Beschäftigtenanteil (69 % der Mieter/innen sind erwerbstätig). Die in Relation dazu untergeordnete Bedeutung der Interessen und Bedürfnisse der minderjährigen Haushaltsmitglieder korrespondiert mit der Tatsache, daß nur 41 % der Mieter/innen schulpflichtige bzw. noch jüngere Kinder zu versorgen haben.

Tabelle 43: Persönliche Beziehungen zu anderen Hausbewohnern (in Prozent)

	stimmt völlig %	stimmt eher %	stimmt eher nicht %	stimmt gar nicht %
<i>Ich habe hier im Haus soziale Kontakte, die ich nicht missen will.</i>				
Mieter/innen	9	20	25	46
Mitbewohner/innen	12	19	20	49

Bemerkenswert ist der Befund, daß weniger als ein Drittel der Mieter/innen (29 %) innerhalb der Gebäude über soziale Kontakte verfügen, die sie nicht vermissen möchten. Hier kommt die Anonymität der Hochhäuser zum Ausdruck. Es existieren kaum emotionale Beziehungen zwischen

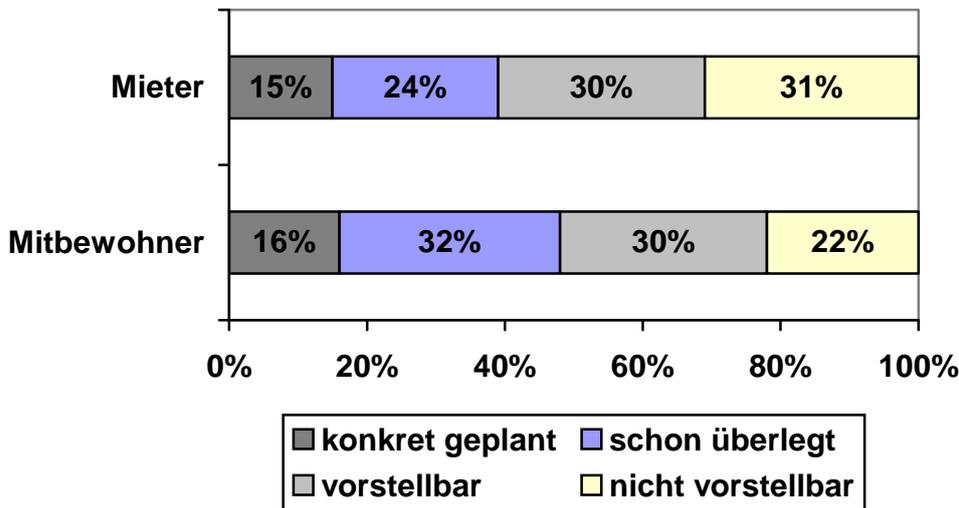
den Bewohnern. Die vorhandenen Kontakte erscheinen unpersönlich und weitgehend austauschbar. Es gibt keine „Hausgemeinschaft“ in Form ausgeprägter persönlicher Beziehungen zwischen den Bewohnern.

Die emotionale Bindung an das Wohngebiet ist natürlich im Zusammenhang mit dem Aktionsradius zu sehen. Mit einer zunehmenden Auslagerung von Freizeitaktivitäten weg vom Harter Plateau ist ein abnehmender Stellenwert des Wohngebietes verbunden¹⁵⁰. Es hängen vor allem jene Personen am Harter Plateau, die hier auch einen Großteil ihrer Freizeit verbringen.

2.5.4 Bereitschaft zum Wohnungswechsel

Die bisherigen Ausführungen machen bereits deutlich, daß die Bindung an die Wohnung und die Hochhäuser keine sehr ausgeprägte ist. Eine Auswertung der Daten des Vermieters ergab eine durchschnittliche Zahl von bisher 3 Mieterwechseln pro Wohnung in den Hochhäusern (Hirtenlehner et al. 1998: 40). Das bedeutet, daß nunmehr im Mittel bereits der vierte Mieter die jeweilige Wohnung belegt. Damit sind beachtliche Hinweise auf eine zumindest latent vorhandene Abwanderungsbereitschaft vieler Mieter/innen vorhanden.

Abbildung 34: Bereitschaft zum Wohnungswechsel (in Prozent)



Tatsächlich haben zum Zeitpunkt der Befragung auch 15 % der Mieter/innen konkret einen Wohnungswechsel geplant. Es sind dies vor allem inländische Mieter/innen¹⁵¹ mit einkommensstarken Haushalten¹⁵² in den nord-ostseitigen Wohnungen¹⁵³. Damit zeichnet sich eine Abwanderung der wohlhabenderen und der „österreichischen“ Haushalte ab, eine Entwicklung, die in ihrem Effekt auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft als kritisch zu bezeichnen ist. Hier findet sich ein zusätzlicher Hinweis auf eine problematische Entwicklung der Bewohnerstruktur.

Ein weiteres Viertel hat zumindest schon einmal an einen Umzug gedacht. Diese Personen spielen oder spielten bereits mit dem Gedanken, die Wohnung zu verlassen. Weitere 30 % können

¹⁵⁰ Dies schlägt sich in hohen Korrelationen des Mobilitätsindizes mit den verschiedenen Bindungs-Aussagen nieder. Die Koeffizienten variieren zwischen $-.29^{**}$ und $-.49^{***}$.

¹⁵¹ partielles $r = .13^*$

¹⁵² partielles $r = .22^{***}$

¹⁵³ partielles $r = .13^*$

sich einen Wohnungswechsel zumindest vorstellen, schließen einen Auszug für sich persönlich also nicht aus.

In Summe können damit mehr als zwei Drittel (69 %) der Mieter/innen einem Wohnungswechsel etwas abgewinnen. Diese Personen nennen folgende Gründe, die für einen Umzug sprechen:

Tabelle 44: Gründe, die für einen Wohnungswechsel sprechen (in Prozent¹⁵⁴)

	Mieter/innen %
ungewisse Zukunft der Hochhäuser	27
weil ich nicht länger in einem Hochhaus wohnen will	21
zu hohe Miete/Betriebskosten	18
andere Bewohner der Hochhäuser	18
mangelnde Eignung des Wohngebietes für Kinder und Jugendliche	15
geringe Attraktivität des Wohngebietes	15
zu kleine Wohnung	14
mangelhafte Ausstattung der Wohnung	11
Haus- oder Wohnungseigentum wird angestrebt	10
Vergrößerung der Familie	7
Heirat oder Zusammenziehen mit Partner/Partnerin	5
Lage des Arbeitsplatzes bzw. Wechsel des Arbeitsplatzes	4
zu große Wohnung	2
Scheidung oder Trennung vom Partner/Partnerin	1
Kündigung des Mietverhältnisses durch die GIWOG	1

In den Auszugsüberlegungen kommt eine selbsterfüllende Prophezeihung zum Ausdruck. Die Diskussion um die Zukunft der Hochhäuser hat bis zum Erhebungszeitpunkt bereits mehr als ein Viertel der Mieter/innen veranlaßt, sich mit einem Wohnungswechsel auseinanderzusetzen.

Rund ein Fünftel wollen per se nicht mehr länger in einem Hochhaus wohnen. Sie sind mit dem Hochhauscharakter als solches nicht (mehr) zufrieden. Mit abnehmender Häufigkeit folgen als Auszugsgründe die Kosten der Wohnung (Miete bzw. Betriebskosten), die Bewohnerschaft der Hochhäuser, eine Unzufriedenheit mit dem Wohngebiet und der Bedarf an einer größeren Wohnung. Rund ein Zehntel beklagen die Ausstattung der Wohnung bzw. streben eine Eigentumsbildung (Eigentumswohnung, Eigenheim) an. Weniger verbreitet ist der Auszug aufgrund einer Vergrößerung der Familie, einer neuen Lebensgemeinschaft oder einer zu großen Entfernung zum (neuen) Arbeitsplatz. Eine Scheidung bzw. Trennung vom Lebensgefährten, eine Kündigung des Mietverhältnisses durch die GIWOG oder der Wunsch nach einer kleineren Wohnung liegen dem Auszug nur selten zugrunde.

Knapp ein Drittel (31 %) entpuppen sich als entschiedene Gegner eines Wohnungswechsels. Diese Personen hängen so sehr an ihren vier Wänden, daß ein Umzug für sie unvorstellbar er-

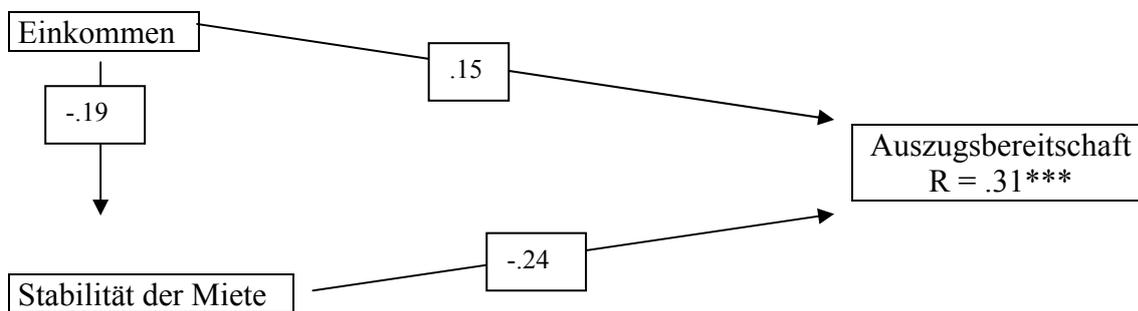
¹⁵⁴ Infolge von Mehrfachangaben summieren sich die Prozentanteile nicht auf 100.

scheint¹⁵⁵. Damit ist der Anteil der Mieter/innen, die ihre Wohnung in jedem Fall behalten wollen, umrissen. Die restlichen 69 % dürften einem Wohnungswechsel, sofern ihre Bedürfnisse und Ansprüche befriedigt werden, keine größeren Widerstände entgegen setzen.

Von den Mitbewohner/innen ist nicht zu erwarten, daß sie Stimmung gegen einen Umzug machen. Sie schließen einen Umzug für sich persönlich in noch geringerem Maße aus¹⁵⁶.

Analysiert man die verschiedenen Mietersegmente auf ihre Auszugsbereitschaft, wird ersichtlich, daß vor allem die älteren Mieter/innen¹⁵⁷, Personen, die über eine andere als die österreichische Staatsbürgerschaft verfügen¹⁵⁸, und Mitglieder einkommensschwacher Haushalte¹⁵⁹ an ihrer Wohnung festhalten wollen. Jüngere, einkommensstarke und inländische Mieter/innen setzen einem Wohnungswechsel die wenigsten Widerstände entgegen.

Abbildung 35: Der Einfluß des Einkommens auf die Auszugsbereitschaft (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

Einkommensschwache Haushalte können am Wohnungsmarkt nur eingeschränkt agieren und fassen daher einen eventuellen Auszug weniger ins Auge. Dies wird anhand der Bedeutung der Stabilität des Mietzinses sichtbar. Je geringer das Einkommen, desto mehr Wert legen sie darauf, keiner Erhöhung der Miete oder der Betriebskosten ausgesetzt zu sein. Je wichtiger das Gleichbleiben der Wohnkosten, desto geringer die Auszugsbereitschaft. Daraus läßt sich ableiten: Einen Teil der Vorbehalte der einkommensschwachen Mieter/innen kann man abbauen, wenn man sie davon überzeugen kann, daß ein Wohnungswechsel keine Erhöhung der Wohnkosten nach sich zieht.

¹⁵⁵ Der starke Zusammenhang mit dem Item „Ich hänge so an meiner Wohnung hier, daß ich schon deshalb nicht übersiedeln möchte.“ ($r = .61***$) belegt, daß hier nicht die gedankliche Möglichkeit einer Absiedlung, sondern der individuelle Umzugswunsch gemessen wird.

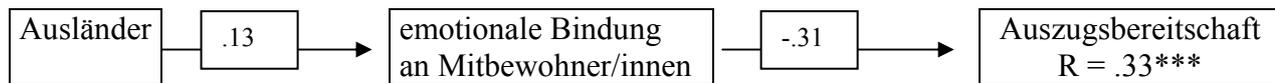
¹⁵⁶ $r = .09^*$

¹⁵⁷ partielles $r = .17^{**}$

¹⁵⁸ partielles $r = .13^*$

¹⁵⁹ partielles $r = .19^{**}$

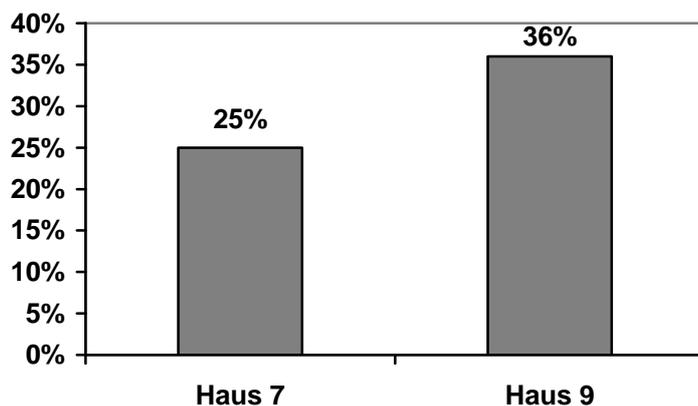
Abbildung 36: Der Einfluß der Nationalität auf die Auszugsbereitschaft (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

Die Vorbehalte der Ausländer/innen gegen einen Wohnungswechsel sind über die sozialen Beziehungen in den Häusern vermittelt. Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft haben eher ein emotionales Naheverhältnis (z.B. ein Verwandtschaftsverhältnis) zu anderen Hausbewohner/innen als Inländer/innen. Dies wirkt sich negativ auf die Auszugsbereitschaft aus. Bei einer eventuellen Absiedlung gilt es daher insbesondere bei den Ausländer/innen darauf zu achten, miteinander „befreundete“ Mieter/innen nicht räumlich zu separieren.

Abbildung 37: Gegner eines Wohnungswechsels nach Wohnhaus (in Prozent)



Im Haus Harterfeldstraße 7 steht man einem Wohnungswechsel aufgeschlossener gegenüber als im Objekt Harterfeldstraße 9¹⁶⁰. Während im 7er-Haus nur rund einem Viertel ein Auszug unvorstellbar erscheint, liegt der entsprechende Anteil im 9er-Haus bei gut einem Drittel. Hier dürfte sich die schon mehrfach zur Sprache gekommene vermehrte Problembelastung im 7er-Haus zu Buche schlagen.

2.5.5 Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Kapitels war eine breite Palette von Mobilitätsaspekten. Neben dem Kontext des Bezuges der Hochhäuser wurden der Aktionsradius der Bewohner/innen, die Bindungen an Wohnung und Wohnumgebung sowie die Bereitschaft zum Auszug aus den Gebäuden beleuchtet.

Der Hintergrund des Bezuges von Wohnungen in den Hochhäusern kann nur unter Berücksichtigung des „Strukturbruches“ zum Zeitpunkt der ökonomischen Krise der damaligen VÖEST-Werke und der damit verbundenen „Öffnung“ der Hochhäuser für werksfremde Nachfrager an-

¹⁶⁰ partielles $r = .13^*$

gemessen beschrieben werden. Während im ersten Jahrzehnt der Hochhäuser (von 1974 bis 1987) eine Erwerbstätigkeit in der VÖEST das zentrale Zuzugskriterium war, trat ab dem Moment der Freigabe zunehmend eine individuelle Notlage am Wohnungsmarkt als entscheidend hervor. Die unverzüglicher Erhältlichkeit von Wohnraum in den Hochhäusern und das Fehlen alternativer Wohnangebote werden von den nach 1987 eingezogenen Mieter/innen als wichtigste Beweggründe genannt. Nach der Motivation für den Zuzug lassen sich die „neuen“ Mieter/innen kurz mit dem Statement „In die Hochhäuser zieht nur, wer muß!“ charakterisieren. Zwei Drittel der jetzigen Mieter/innen sind nach dem Jahr 1987 eingezogen, fallen also in die zuletzt genannte Kategorie.

Der vielfache Bezug aus einer Notlage heraus spiegelt sich in einer ausgeprägten Abwanderungsbereitschaft wider. 39 % der Mieter/innen haben von sich aus schon einmal überlegt, die Wohnung in den Hochhäusern aufzugeben, ein weiteres Drittel hält einen Auszug für zumindest vorstellbar. Als Gründe für die Auszugsüberlegungen lassen sich neben der ungewissen Zukunft der Objekte insbesondere die Hochhausbauweise selbst, die Wohnungskosten und die Bewohnerstruktur anführen. Der doch ausgeprägte Veränderungswille ist vor dem Hintergrund einer mehrheitlich nur oberflächlichen Bindung an die Wohnung und das Wohnhaus zu sehen. Die ausgeprägte Anonymität, eine hohe Fluktuation und die oftmals erst kurze Wohndauer lassen vielfach nur eine begrenzte Identifikation entstehen. Es wird zwar die Lage am Harter Plateau geschätzt, stabile Beziehungen zu anderen Parteien in den Hochhäusern sind allerdings die Ausnahme von der Regel. Weniger als ein Drittel haben Kontakte zu anderen Bewohner/innen, an denen sie festhalten wollen. Anonymität und Beziehungslosigkeit legen gemeinsam mit der tendenziellen „Unfreiwilligkeit“ des Bezuges den Grundstein für eine zumindest latente Abwanderungsbereitschaft.

2.6 Bewertung von Maßnahmen zur Verbesserung der Situation

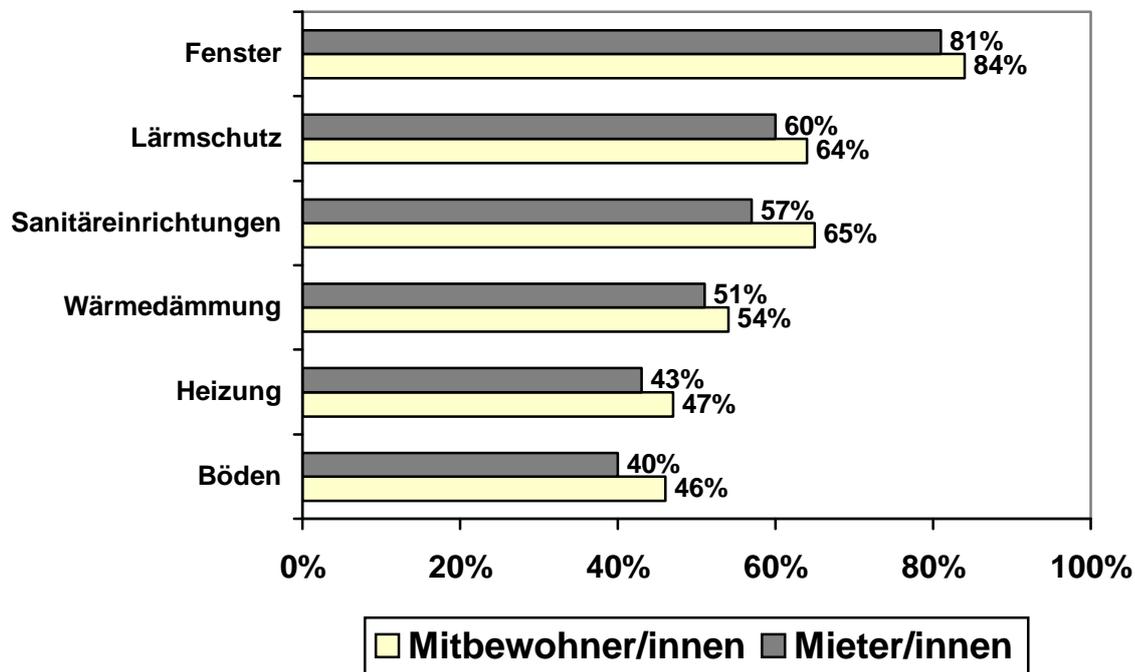
Das vorliegende Kapitel stellt nun unmittelbar auf die möglichen Maßnahmen zur nachhaltigen Veränderung der Situation rund um die Hochhäuser am Harter Plateau ab. Einer detaillierten Analyse aus dem Blickwinkel der Bewohner/innen werden dabei sowohl die Sanierungs- als auch die Abrißvariante unterzogen. Die Sanierungsalternative steht dabei für ein Bündel von Maßnahmen, welches durch eine Reihe von Verbesserungsschritten in und um die Hochhäuser die zentralen Probleme möglichst nachhaltig lösen soll. Die Abrißalternative ist gleichbedeutend mit der Errichtung von Ersatzwohnungen, der Absiedlung der Hochhausbewohner/innen und dem anschließenden Abbruch der beiden Hochhäuser. Beide Maßnahmen sollen mit den Urteilen der Bewohner/innen konfrontiert werden. Die Rückbauvariante (damit ist die Abtragung der oberen Stockwerke gemeint) bleibt ausgeklammert, da sie bereits im Rahmen des Zwischenberichtes als ineffizient eingestuft und damit aus dem Bereich der realistischen Alternativen ausgeschieden wurde. Ausschlaggebend für diese Entscheidung sind neben den beträchtlichen technischen Herausforderungen und Problemen die massiven Schwierigkeiten und Belastungen, die sich für die verbleibenden Bewohner/innen aus dem Um- und Rückbau ergeben würden. Für die Zeit der Baumaßnahmen müßte eine temporäre totale Absiedlung aller Bewohner/innen ins Auge gefaßt werden, von wo der Weg zur Bereitstellung dauerhafter Ersatzwohnungen nicht mehr weit ist.

2.6.1 Sanierungsvariante – nachhaltige Veränderung der Wohnsituation durch Verbesserungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Palette der möglichen Verbesserungen erstreckt sich auf Maßnahmen in der Wohneinheit (der Wohnung), im Wohnobjekt (dem Hochhaus) und in der Wohnumgebung (dem Wohngebiet rund um die Hochhäuser). Die Verbesserungswünsche der Bewohner/innen sollen zunächst getrennt nach den einzelnen Bereichen dargestellt werden. Anschließend soll eine Zusammenfassung der Befunde Aufschluß über die Präferenzstruktur der Bewohner/innen geben.

2.6.1.1 Verbesserungen in der Wohnung

Abbildung 38: Nachbesserungsansprüche im Bereich der Wohnung (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



Im Bereich der eigenen Wohnung richtet sich Kritik vor allem an den Zustand der Fenster. Mehr als vier Fünftel (81 %) der Mieter/innen stufen die Fenster in den Wohnungen als dringend verbesserungswürdig ein. Anderen Aspekten kommt dagegen eine geringere Bedeutung zu. Mit abnehmender Häufigkeit werden die Schalldämmung, die Qualität der Sanitäreinrichtungen, die Wärmedämmung, die Heizung und die Qualität der Fußböden bemängelt.

Zusammenfassend läßt sich festhalten, daß in allen Bereichen Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen gefordert werden. Der dringendste Erneuerungsbedarf besteht aber bei den Fenstern (hier sind fast alle Mieter/innen unzufrieden).

Verbesserungen im Bereich der Wohnung sind den Mitbewohner/innen noch wichtiger als den Hauptmieter/innen. Der Unterschied läßt sich insbesondere bei den Sanitäreinrichtungen festmachen.

Merkmale der Wohnung stehen in keiner Beziehung zu den Verbesserungswünschen. Welche Erneuerungsmaßnahmen gefordert werden, hat nichts mit der Stockwerkslage, der Ausrichtung der Wohnung (nach Norden bzw. nach Süden) und dem Wohnungstyp (der Wohnungsgröße) zu tun. Das bedeutet, daß sich die Verbesserungswünsche nicht auf bestimmte Wohnungsformen konzentrieren.

Unterschiede finden sich aber in Abhängigkeit von der Person des Mieters. So wird eine Erneuerung der Fenster vor allem von jüngeren Personen verlangt¹⁶¹. Paare mit Kindern schließen sich einer solchen Forderung am häufigsten an, Paare ohne Kinder am wenigsten¹⁶². Eine verbesserte Schalldämmung wünschen sich eher die jüngeren¹⁶³ und die inländischen¹⁶⁴ Mieter/innen. Mit

¹⁶¹ partielles $r = -.14^*$

¹⁶² multiples partielles $r = .17^*$

¹⁶³ partielles $r = -.15^{**}$

¹⁶⁴ partielles $r = .16^{**}$

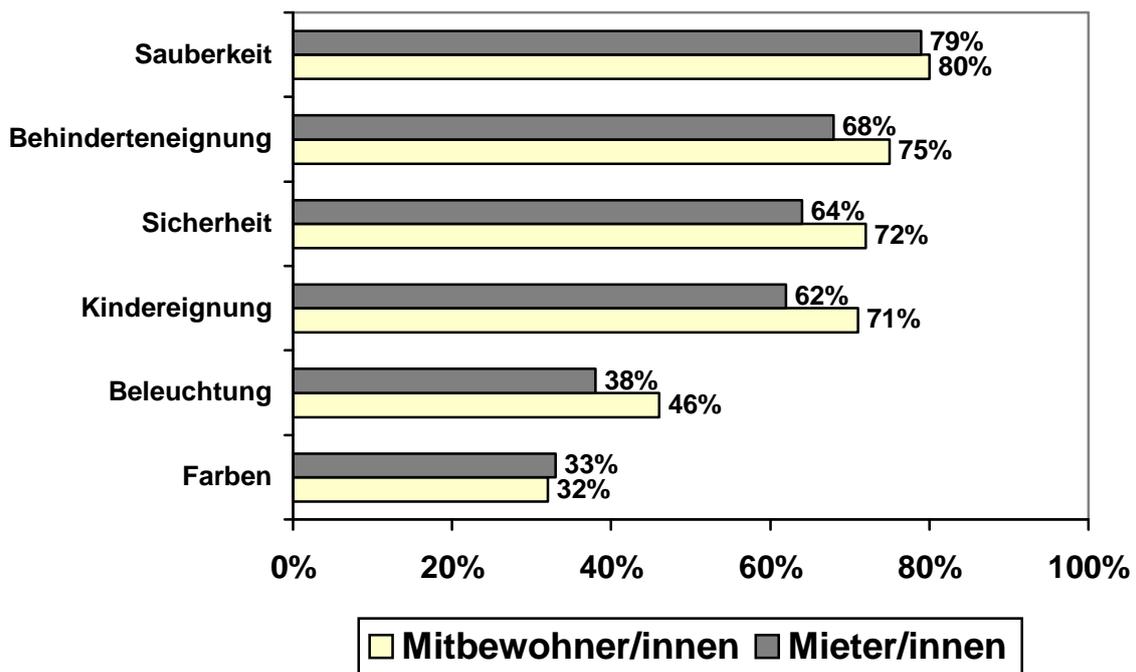
fortschreitender Wohndauer wird ein verbesserter Lärmschutz zunehmend wichtiger¹⁶⁵. Je länger die Befragten bereits im Hochhaus leben, desto weniger sind sie gewillt, die Lärmbelastung hinzunehmen. Jüngere Personen treten auch vermehrt für Maßnahmen im Bereich der Sanitäreinrichtungen ein¹⁶⁶. Inländer/innen zeigen sich auch mit der Wärmedämmung unzufriedener als Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft¹⁶⁷. Ganz generell läßt sich festhalten, daß sich in erster Linie jüngere und inländische Mieter/innen für Instandsetzungsmaßnahmen aussprechen. Ältere Personen und solche, die über keine österreichische Staatsbürgerschaft verfügen, zeigen sich in ihren Ansprüchen zurückhaltender. Dies entspricht der alltäglichen Wahrnehmung, daß ältere Personen und Ausländer/innen äußere Mißstände der Tendenz nach eher als gegeben hinnehmen und sich in die Situation einfügen, während jüngere und Inländer/innen noch vermehrt Einfluß zu nehmen versuchen.

2.6.1.2 Verbesserungen im Wohnobjekt

Die in den Hochhäusern außerhalb der einzelnen Wohnungen vorzunehmenden Verbesserungsmaßnahmen werden zunächst differenziert nach verschiedenen Aufenthaltsbereichen dargestellt.

2.6.1.2.1 Verbesserungen im Eingangsbereich

Abbildung 39: Nachbesserungsansprüche im Eingangsbereich (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



Am Eingangsbereich wird vor allem die mangelnde Sauberkeit kritisiert. Rund vier Fünftel (79 %) der Mieter/innen fordern vermehrte Reinigungsmaßnahmen. Mit abnehmender Intensität folgen eine Anhebung der Eignung des Eingangs für Behinderte, Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und eine Anhebung der Eignung für Kinder. Einer Verbesserung der Beleuchtung

¹⁶⁵ partielles $r = .11^*$

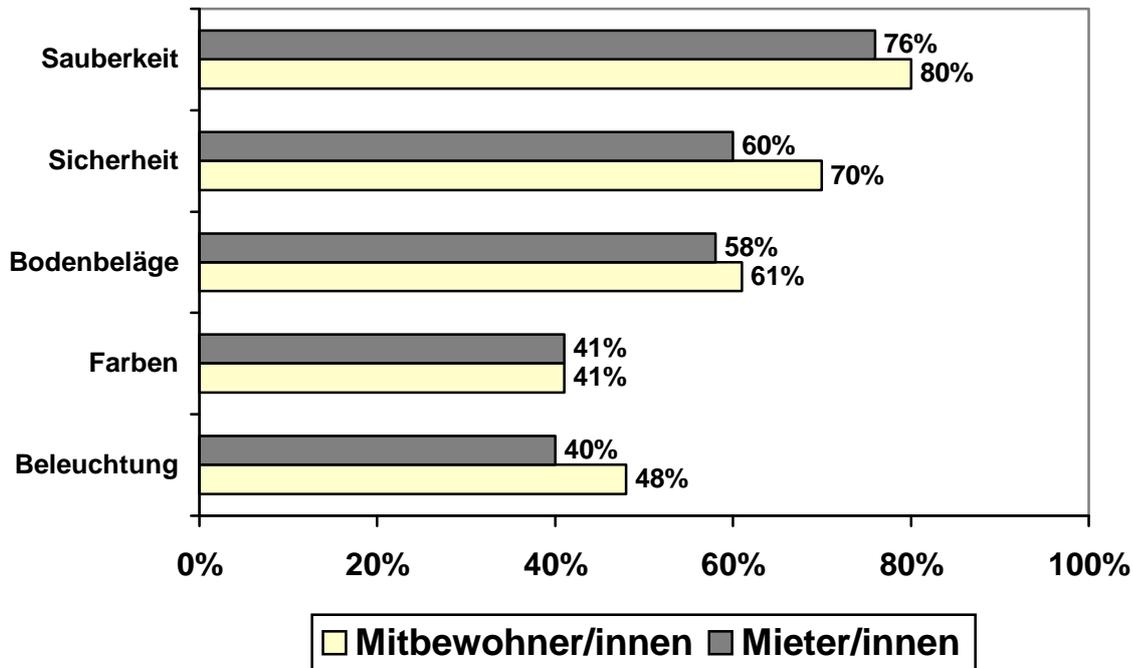
¹⁶⁶ partielles $r = -.16^{**}$

¹⁶⁷ partielles $r = .14^*$

und der Farben kommt dagegen nur eine untergeordnete Bedeutung zu, wobei Maßnahmen bei der Beleuchtung den Mitbewohnern etwas wichtiger sind als den Mieter/innen.

2.6.1.2.2 Verbesserungen in den Gängen und im Wartebereich des Liftes

Abbildung 40: Nachbesserungsansprüche im Bereich der Gänge und vor den Liften (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



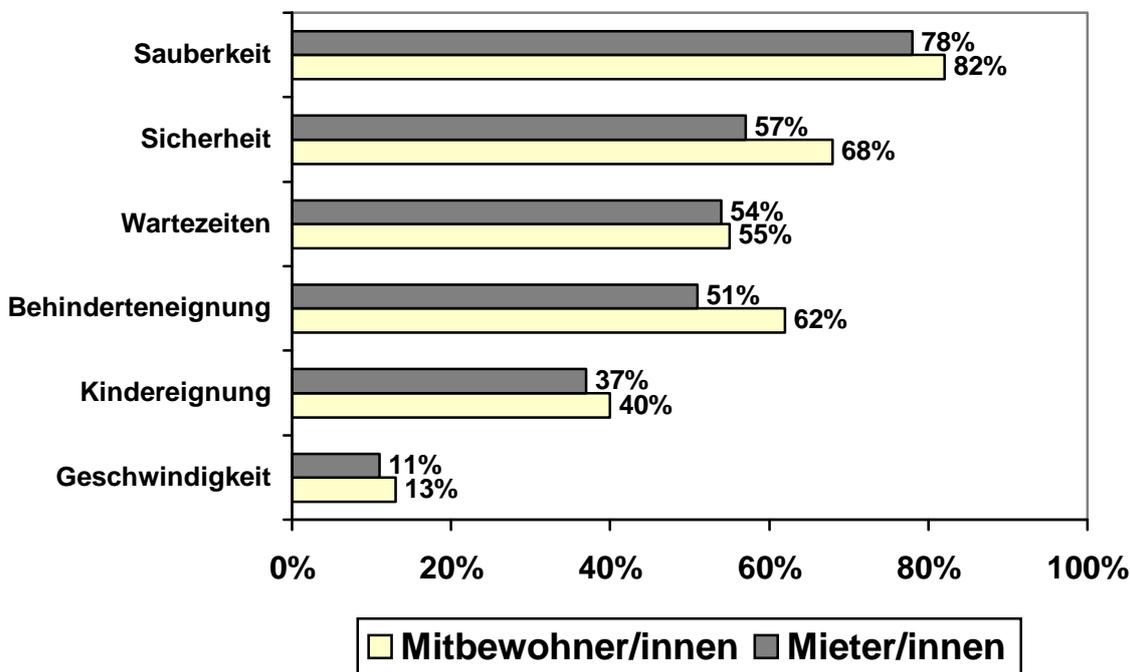
Auch im Bereich der Gänge und vor den Liften ist das Sauberkeitsproblem vorrangig. Mehr als drei Viertel (76 %) der Mieter/innen fordern eine Anhebung des hygienischen Standards. In abnehmendem Maße werden Sicherheitsmängel und die Qualität der Bodenbeläge kritisiert. Farben und Beleuchtung nehmen abermals die Schlußpositionen ein.

Mitbewohner/innen haben in den Gängen erhöhte Sicherheitsbedenken. Damit korrespondiert, daß sie auch in stärkerem Maße eine Verbesserung der Beleuchtung fordern¹⁶⁸.

¹⁶⁸ Unter Vorwegnahme der Befunde einer noch darzustellenden Faktorenanalyse sei bereits hier angemerkt, daß die Wünsche nach mehr Sicherheit und mehr Beleuchtung mit $r = .69^{***}$ korrelieren. Das bedeutet, daß der wahrgenommene Beleuchtungsbedarf maßgeblich vom subjektiven Sicherheitsgefühl geprägt wird.

2.6.1.2.3 Verbesserungen der Lifte

Abbildung 41: Nachbesserungsansprüche an die Lifte (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)

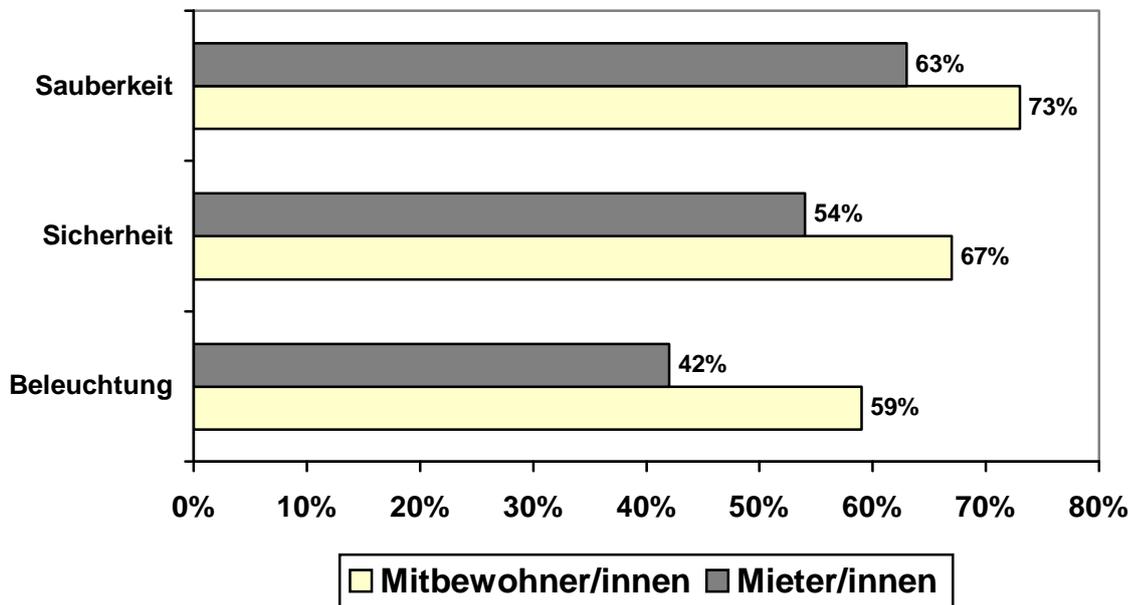


Wie in den anderen Aufenthaltsbereichen wird auch bei den Liften vordringlich eine verbesserte Sauberkeit gefordert. Rund vier Fünftel (78 %) der Mieter/innen zeigen sich mit den hygienischen Zuständen in den Liften nicht zufrieden. Mit abnehmender Häufigkeit werden unzureichende Sicherheitsvorkehrungen, zu lange Wartezeiten sowie eine mangelnde Eignung für Behinderte und Kinder kritisiert. Mit der Fahrgeschwindigkeit der Lifte herrscht weitgehende Zufriedenheit.

Mitbewohner/innen legen im Vergleich zu den Mieter/innen mehr Wert auf eine Anhebung der Sicherheit und auf eine behindertengerechte Gestaltung der Lifte.

2.6.1.2.4 Verbesserungen der Stiegenhäuser

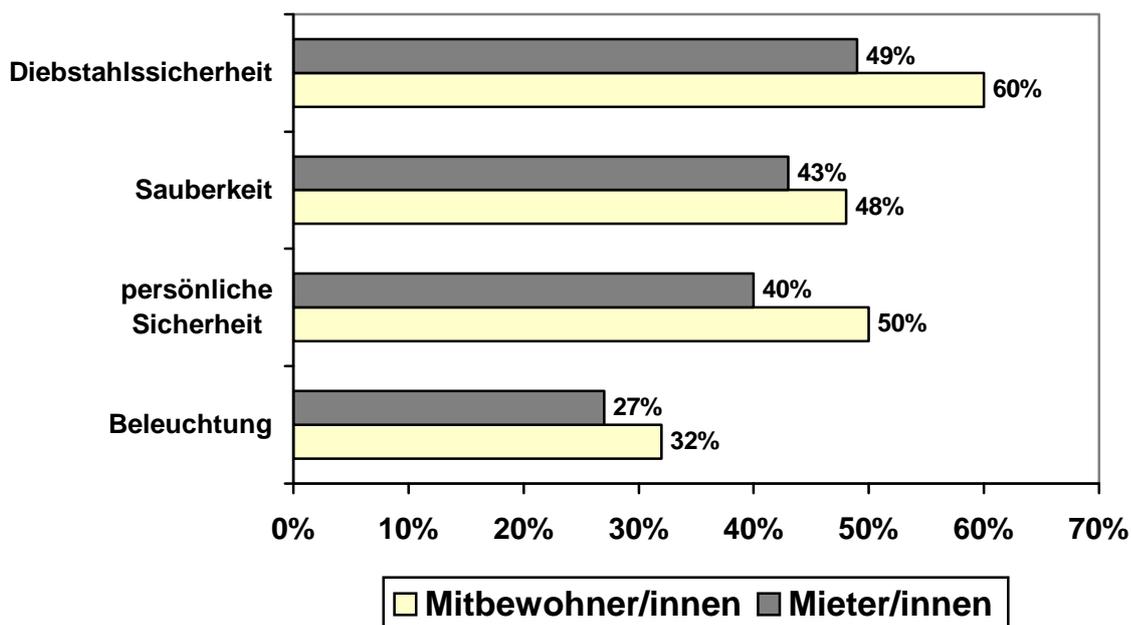
Abbildung 42: Nachbesserungsansprüche im Bereich der Stiegenhäuser (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



Es dominieren Sauberkeitsansprüche vor Sicherheitsbedenken und Kritik an einer unzureichenden Ausleuchtung der Stiegenhäuser. Unter Sicherheits- und Beleuchtungsgesichtspunkten zeigen sich Mitbewohner/innen weniger zufrieden als Mieter/innen.

2.6.1.2.5 Verbesserungen bei den Postkästen

Abbildung 43: Nachbesserungsansprüche im Bereich der Postkästen (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)

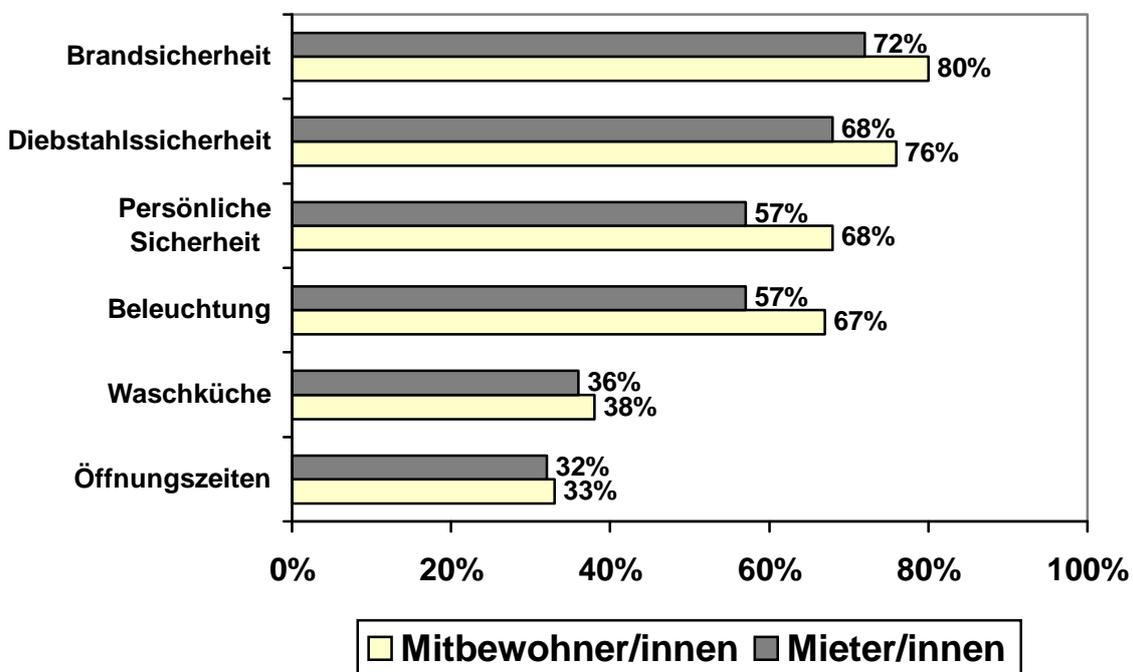


Abweichend vom Kontext der bisher analysierten halböffentlichen Bereiche steht bei den Postkästen nicht die Sauberkeitsproblematik im Vordergrund. Es dominiert die Forderung nach einer Ausweitung der Sicherheitsvorkehrungen insbesondere gegen Diebstahl. Eine verbesserte Reinigung und Maßnahmen zur Anhebung der persönlichen Sicherheit erscheinen etwa gleich wichtig. Am wenigsten Handlungsbedarf wird bei der Beleuchtung gesehen.

Im Bereich der Postkästen zeigen sich die Mitbewohner/innen durchwegs unzufriedener als die Mieter. Das könnte darin begründet liegen, daß das Abholen der täglichen Post in der Regel nicht vom Haushaltsvorstand, sondern von seinen Angehörigen erledigt wird. Die hygienischen Verhältnisse werden aber auch von den Mietern bemerkt, was dazu führt, daß sie hier genauso viel Mißfallen ausdrücken wie ihre Angehörigen.

2.6.1.2.6 Verbesserungen im Keller

Abbildung 44: Nachbesserungsansprüche im Keller (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



Im Keller steht die Sicherheitsproblematik im Vordergrund¹⁶⁹. Es dominiert insbesondere die Forderung nach einer Anhebung der Brandsicherheit. 72 % der Mieter/innen fordern mehr Brandschutzmaßnahmen. Hier scheinen die Kellerbrände in früheren Jahren ein substantielles Unsicherheitsgefühl zurückgelassen zu haben. Nur geringfügig dahinter rangiert die Diebstahlssicherheit. 68 % wünschen sich Vorkehrungen gegen Eigentumsdelikte. Der Umstand, daß aus den oben offenen Kellerabteilen sehr leicht Sachgegenstände entwendet werden können (man braucht nur über die Umzäunung zu klettern), löst enorme Unzufriedenheit aus. In abnehmendem Maße werden Maßnahmen gegen persönliche Übergriffe und eine Verbesserung der Beleuchtung gefordert. Die Schlußlichter bilden die Waschküche und die Öffnungszeiten des Kellers (der Keller

¹⁶⁹ Da in den Vorgesprächen von keiner Seite auf ein Sauberkeitsproblem im Keller hingewiesen wurde, blieb der hygienische Aspekt hier ausgeklammert.

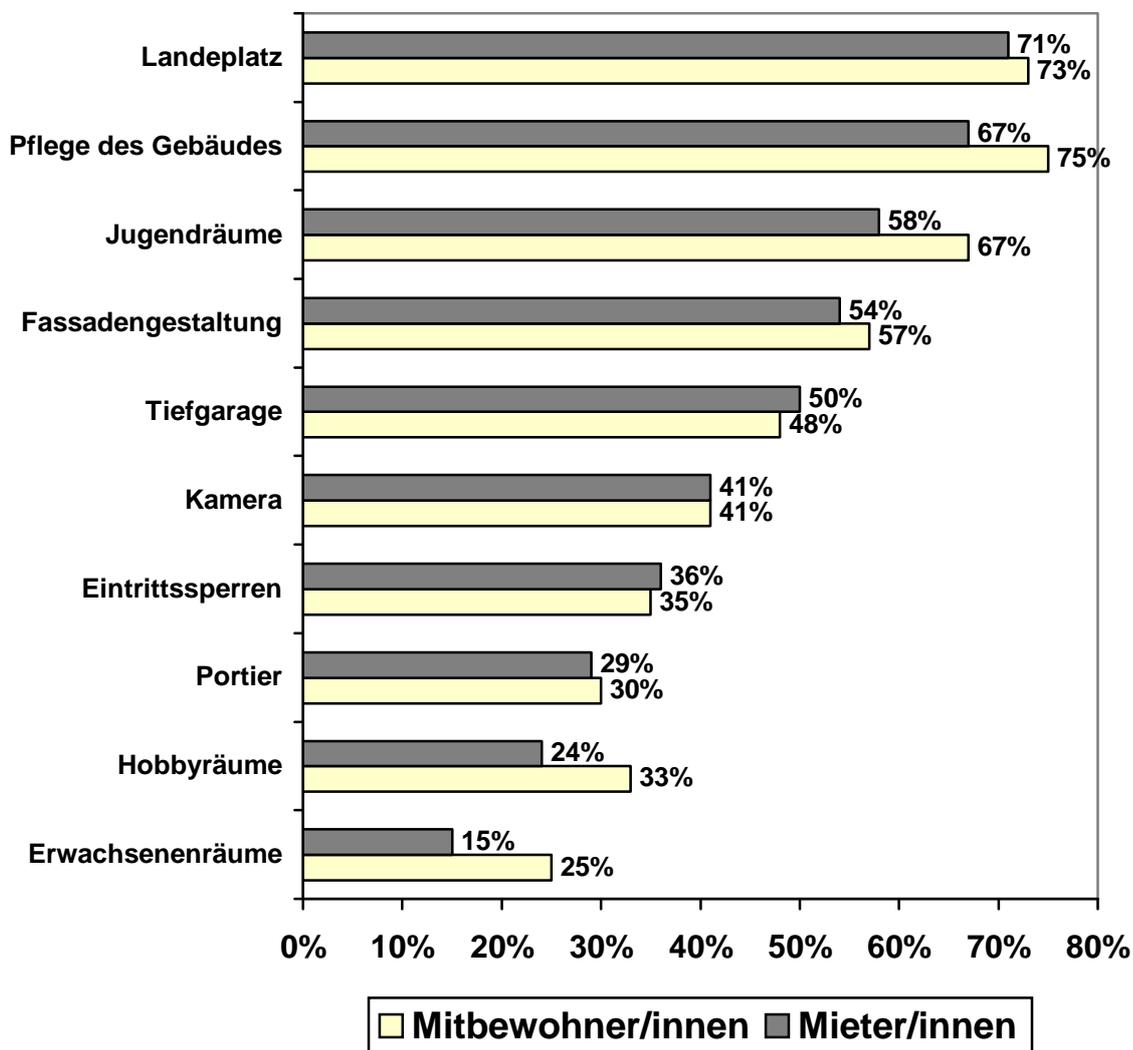
ist von 20 Uhr abends bis 6 Uhr morgens verschlossen). Hier sehen jeweils rund ein Drittel der Befragten Handlungsbedarf.

Alle Aspekte von Sicherheit sind den Mitbewohner/innen wichtiger als den Mietern, ebenso die Beleuchtung. Es erscheint durchaus plausibel, daß Sicherheitsbedenken den Wunsch nach mehr Beleuchtung befördern.

2.6.1.2.7 Besondere Maßnahmen

In Addition zu den bereichsspezifischen Nachbesserungsmaßnahmen wurde auch eine Reihe von allgemeineren Verbesserungsschritten und Neueinführungen abgefragt. Diese sollen hier zunächst gesondert dargestellt werden.

Abbildung 45: Bereichsübergreifende Verbesserungsschritte (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



Losgelöst von konkreten Zonen im Haus dominieren der Wunsch nach einem Hubschrauberlandeplatz auf den Dächern und die Forderung nach einer verbesserten Pflege des Gebäudes bzw. der Wohnanlage. Jeweils rund 70 % der Befragten sprechen sich für eine solche Maßnahme aus. Es folgen die Einrichtung eigener Räume für Jugendliche (= halböffentliche Räume in den Häusern, die nur den jugendlichen Bewohner/innen zur Freizeitgestaltung offen stehen), die Durch-

führung von Verschönerungen außen am Haus, die Errichtung einer Tiefgarage zur Lösung der Parkprobleme und Maßnahmen zur Kontrolle des Zugangs in die Häuser.

Im Bereich der Eingangskontrollen wird die größte Hoffnung auf die Installation einer Kamera im Eingangsbereich verbunden mit einer Bildübertragung in die einzelnen Wohnungen gesetzt. Technische Zugangsbeschränkungen in Form einer Öffnung der Eingangstür nur auf Berechtigungskarten oder Nummerncodes werden als weniger effizient angesehen. Die geringste Verbesserung erwarten sich die Bewohner/innen bei Anstellung einer Portiers (hier könnten aber auch Befürchtungen, das Gehalt des Portiers könnte auf die Mieter/innen abgewälzt werden, zum Tragen kommen).

Die Einrichtung von Räumlichkeiten zur Ausübung von Hobbies bzw. als Treffpunkt für Erwachsene wird am wenigsten verlangt. Dabei fällt auf, daß solche zweckgewidmeten Räume den Mitbewohner/innen wichtiger sind als den Mieter/innen. Das spiegelt die Tatsache wider, daß das Wohnhaus für die Angehörigen der Mieter/innen ob der geringeren Erwerbsquote in einem stärkerem Maße auch Ort der Lebensgestaltung ist. Die Haushaltsmitglieder halten sich mehr in den Häusern auf und können halböffentlichen Räumen zur gemeinsamen Freizeitgestaltung daher auch mehr abgewinnen.

Die subjektive Bedeutung eines Hubschrauberlandeplatzes auf den Dächern der Häuser wächst mit der Stockwerksnummer¹⁷⁰. Vor allem in den oberen Etagen wird die Notwendigkeit einer solchen Vorkehrung zur Rettung im Brandfall erkannt. Der Bruch verläuft dabei zwischen dem 10. und dem 11. Geschoß und fällt damit genau mit der Reichweite der Drehleitern der Feuerwehr zusammen (die Leitern der Feuerwehr reichen nur bis in das 10. Geschoß). Weniger als zwei Drittel (65 %) der Mieter/innen von Wohnungen in den unteren 10 Etagen, aber mehr als drei Viertel (77 %) der Mieter/innen von Wohnungen in den oberen 10 Etagen sprechen sich für einen Hubschrauberlandeplatz am Dach aus.

2.6.1.2.8 Die Präferenzstruktur der Mieter

In einem ersten Schritt sollen die von den Mieter/innen gewünschten Verbesserungsmaßnahmen nach ihrer Bedeutung gereiht werden. Dabei ergibt sich folgende Prioritätenreihung:

¹⁷⁰ $r = .13^*$

Tabelle 45: Verbesserungsmaßnahmen in den Hochhäusern – Prioritäten der Mieter/innen

Rang	Verbesserungsmaßnahme	Anteil der Mieter/innen, denen die Maßnahme sehr wichtig ist, %
1	Fenster in den Wohnungen	81
2	Sauberkeit im Eingangsbereich	80
3	Sauberkeit in den Liften	78
4	Sauberkeit in den Gängen	76
5	Brandschutz im Keller	72
6	Hubschrauberlandeplatz auf den Dächern	71
7	Eignung des Eingangsbereiches für Behinderte	68
8	Diebstahlssicherheit im Keller	68
9	Pflege der Wohnhausanlage	67
10	Sicherheit im Eingangsbereich	65
11	Sauberkeit im Stiegenhaus	63
12	Eignung des Eingangsbereiches für Kinder	63
13	Sicherheit in den Gängen	61
14	Schalldämmung in den Wohnungen	60
15	Bodenbeläge in den Gängen	58
16	Sicherheit in den Liften	58
17	Räumlichkeiten für Jugendliche	58
18	persönliche Sicherheit im Keller	57
19	Beleuchtung im Keller	57
20	Sanitäreinrichtungen in den Wohnungen	57
21	Sicherheit in den Stiegenhäusern	54
22	Fassadengestaltung	54
23	Wartezeit auf die Lifte	54
24	Wärmedämmung in den Wohnungen	51
25	Eignung der Lifte für Behinderte	51
26	Tiefgarage	50
27	Diebstahlssicherheit im Keller	50
28	Sauberkeit bei den Postkästen	43
29	Heizung in den Wohnungen	43
30	Beleuchtung in den Stiegenhäusern	43
31	Kamera im Eingangsbereich	41
32	Beleuchtung in den Gängen	41
33	Farben in den Gängen	41
34	Böden in den Wohnungen	40
35	persönliche Sicherheit bei den Postkästen	40
36	Beleuchtung im Eingangsbereich	38
37	Eignung der Lifte für Kinder	37
38	technische Zugangsbeschränkungen	36
39	Waschküche	36
40	Farben im Eingangsbereich	33
41	Öffnungszeiten des Kellers	32
42	Portier	29
43	Beleuchtung bei den Postkästen	27
44	Räumlichkeiten zur Ausübung von Hobbies	24
45	Räumlichkeiten als Treffpunkt für Erwachsene	15
46	Fahrgeschwindigkeit der Lifte	11

Am dringlichsten erscheinen Maßnahmen zur Instandsetzung der Fenster in den Wohnungen. Rund 80 % der Mieter/innen sehen diesbezüglich einen akuten Erneuerungsbedarf.

Eine ähnliche Bedeutung kommt nur der Sauberkeitsproblematik zu. Hier gehen die Prioritäten jedoch differenziert nach verschiedenen Zonen im Haus auseinander. Unbedingt notwendig ist eine Anhebung der Sauberkeit in den häufig frequentierten Bereichen (Eingangsbereich, Lifte, Gänge). Hier verlangen mehr als drei Viertel der Mieter/innen sofortige Maßnahmen. Je seltener eine Zone betreten wird, desto weniger Bedeutung kommt dem hygienischen Moment zu. So fällt der Anteil der Personen, die eine Verbesserung der hygienischen Gegebenheiten fordern, von 63 % in den Stiegenhäusern auf 43 % bei den Postkästen. Zwei Aspekte sprechen für die Auffassung, wonach der Häufigkeit der Nutzung eines Abschnitts des Gebäudes entscheidende Bedeutung für die Ausprägung des Sauberkeitsanspruches zukommt: (1) Der Stellenwert der Sauberkeit im Stiegenhaus ist vor allem in den unteren Stockwerken hoch¹⁷¹. Bewohner/innen der unteren Etagen machen auch häufiger von den Stiegenhäusern Gebrauch. Bewohner der oberen Etagen weichen dagegen vermehrt auf die Lifte aus (ein Fußmarsch in den 15. Stock erscheint nur wenigen attraktiv). Sie stellen daher auch geringere Ansprüche an die Sauberkeit der Stiegenhäuser. (2) Andere Haushaltsmitglieder verorten häufiger Sauberkeitsdefizite als die Mieter selbst. Die Abholung der täglichen Post aus den Briefkästen dürfte eher Sache der Angehörigen und nicht der überwiegend berufstätigen Mieter/innen sein. Die Mieter/innen sind daher vergleichsweise wenig mit den hygienischen Zuständen im Bereich der Postkästen konfrontiert.

Ein weiteres vordringliches Anliegen ist die Verbesserung der Brandschutzmaßnahmen. Sowohl die Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes auf den Dächern als auch eine allgemeine Anhebung der Brandsicherheit im Keller werden von jeweils mehr als 70 % der Mieter/innen verlangt. Hier kommt eine gewisse Besorgnis der Bewohner, was die derzeitige Qualität der Brandsicherheit der Hochhäuser betrifft, zum Ausdruck.

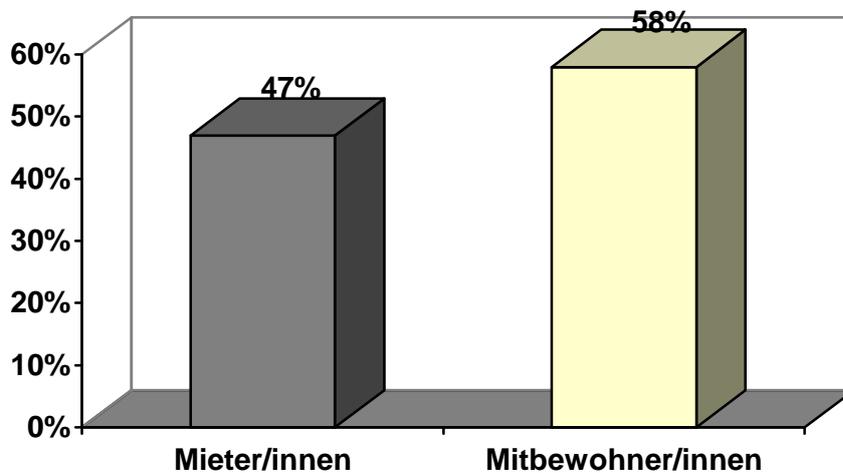
Der geringste Bedarf an Veränderungen wird im Bereich der Fahrgeschwindigkeit der Lifte wahrgenommen. Wenngleich die Lifte in mehrfacher Hinsicht kritisiert werden (Sauberkeit, Sicherheit), erscheinen sie zumindest nicht als zu langsam. Auch die Einrichtung zweckgewidmeter Räumlichkeiten zur Freizeitgestaltung der erwachsenen Bewohner/innen wird weitgehend als entbehrlich angesehen. Vorbehalte gibt es ebenfalls gegenüber der Etablierung eines Portiers im Eingangsbereich. Hier kommen möglicherweise Befürchtungen, die Kosten für die Anstellung einer solchen Person könnten von der GIWOG auf die Mieter überwältigt werden, zum Ausdruck.

In einem nächsten Schritt wurde die Intensität des Verbesserungswunsches als solchem berechnet¹⁷². Damit wurde ein Maß für den wahrgenommenen Verbesserungsbedarf erzeugt. Insgesamt sehen 47 % der Mieter/innen und 58 % ihrer Mitbewohner/innen einen dringenden Verbesserungsbedarf.

¹⁷¹ $r = -.14^*$

¹⁷² In Anlehnung an die Befunde einer Itemanalyse (Cronbachs Alpha = .96) und einer Faktorenanalyse (rapider Eigenwertabfall nach dem 1. Faktor von 16.4 auf 2.5) wurde aus den Angaben der Befragten zu den einzelnen Verbesserungsvorschlägen ein Summenindex berechnet. Die Aspekte „Öffnungszeiten des Kellers“, „Portier“, „Kamera im Eingangsbereich“, „technische Zugangsbeschränkungen“, „Tiefgarage“, „Jugendräume“, „Erwachsenenräume“ und „Hobbyräume“ wurden aus der Analyse genommen, da sich bei ihnen Hinweise auf eine begrenzte Ladung auf dem allgemeinen Verbesserungsfaktor ergaben.

Abbildung 46: Bedarf an einer Verbesserung der Hochhäuser (Anteil der Personen, die eine Verbesserung für dringend notwendig halten, in Prozent)



Mitbewohner/innen ist eine Sanierung der Gebäude durchwegs wichtiger als den Mieter/innen¹⁷³. Das ergibt sich aus der Tatsache, daß sie sich aufgrund der geringeren Erwerbsquote vermehrt in den Häusern aufhalten.

Bereits an dieser Stelle sei erwähnt, daß es sich bei den Personen, die Verbesserungen für unbedingt erforderlich halten, und den Befürwortern der Abrißvariante nicht um einander ausschließende Kategorien handelt. Der Zusammenhang verläuft vielmehr gleichsinnig. Je deutlicher die Notwendigkeit einer Sanierung der Hochhäuser erkannt wird, desto mehr Zustimmung findet der Abbruch¹⁷⁴. Für eine Demontage sprechen sich vor allem solche Personen aus, die eine breite Palette von Sanierungsmaßnahmen für nötig erachten. Man könnte auch sagen: Je mehr Verbesserungen nach Meinung der Mieter/innen erforderlich sind, desto weniger Vorbehalte zeigen sie gegen einen Abriß der Hochhäuser.

Unzufrieden mit den Zuständen in den Hochhäusern zeigen sich insbesondere die jüngeren Mieter/innen. Mit fortschreitendem Alter werden zunehmend weniger Verbesserungsschritte verlangt¹⁷⁵. Frauen sehen einen größeren Handlungsbedarf als Männer¹⁷⁶. Österreicher/innen fordern in einem stärkeren Maße Instandsetzungsmaßnahmen als Personen mit einer anderen Staatsbürgerschaft¹⁷⁷. Familien mit Kindern zeigen sich mit den Zuständen in den Hochhäusern besonders unzufrieden¹⁷⁸. Unterm Strich lassen sich damit folgende Bewohnergruppen mit einem überdurchschnittlich ausgeprägten Verbesserungswunsch identifizieren: Junge Mieter/innen, Frauen, Inländer/innen und Personen, deren Haushalt auch Kinder umfaßt.

Obgleich die Befunde der Itemanalyse auf eine beeinträchtigte Eindimensionalität verweisen, wurde zur konkreten Bestimmung der inhaltlichen Struktur der gewünschten Verbesserungs-

¹⁷³ $r = .12^*$

¹⁷⁴ $r = .35^{***}$

¹⁷⁵ partielles $r = -.19^{***}$

¹⁷⁶ partielles $r = .12^*$

¹⁷⁷ partielles $r = .15^*$

¹⁷⁸ partielles $r = .13^*$

schritte eine Faktorenanalyse durchgeführt. Die Faktorenanalyse konnte neun inhaltlich interpretierbare Faktoren extrahieren.

Tabelle 46: Dimensionen der Verbesserungsansprüche im Gebäude

Faktor	Bezeichnung	Verbesserungsschritte:
1	Eignung für spezifische Bewohnergruppen	<ul style="list-style-type: none"> - Eignung des Eingangsbereiches für Kinder - Eignung des Eingangsbereiches für Behinderte - Eignung der Lifte für Kinder - Eignung der Lifte für Behinderte - Tiefgarage - Hubschrauberlandeplatz
2	Sicherheit im Haus	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherheit im Eingangsbereich - Sicherheit in den Gängen - Sicherheit in den Liften - Sicherheit in den Stiegenhäusern - Diebstahlsicherheit bei den Postkästen - persönliche Sicherheit bei den Postkästen - Diebstahlsicherheit im Keller - persönliche Sicherheit im Keller - Brandsicherheit im Keller - Waschküche
3	Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> - Beleuchtung im Eingangsbereich - Beleuchtung in den Gängen - Beleuchtung im Stiegenhaus - Beleuchtung bei den Postkästen
4	Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> - Fenster - Schalldämmung - Böden - Heizung - Wärmedämmung - Sanitäreinrichtungen
5	Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Farben im Eingangsbereich - Farben in den Gängen - Bodenbeläge - Fassadengestaltung
6	Zugangskontrollen	<ul style="list-style-type: none"> - Kamera im Eingangsbereich - Portier im Eingangsbereich - technische Zutrittsbeschränkungen
7	Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> - Räumlichkeiten als Treffpunkt für Jugendliche - Räumlichkeiten als Treffpunkt für Erwachsene - Hobbyräume
8	Kapazität der Lifte	<ul style="list-style-type: none"> - Fahrgeschwindigkeit der Lifte - Wartezeit auf die Lifte
9	Öffnungszeiten des Kellers	<ul style="list-style-type: none"> - Öffnungszeiten des Kellers

Zunächst fällt auf, daß sich die Verbesserungswünsche der Bewohner/innen nicht nach Zonen im Haus sondern nach Themen gruppieren. Es läßt sich eine Reihe inhaltlicher Problemkonstellationen identifizieren, die in den verschiedenen Sektoren der Gebäude gleichermaßen differenziert wahrgenommen werden. Im allgemeinen wird nicht nach Aufenthaltsbereichen sondern nach Themenfeldern unterschieden. Eine Ausnahme bildet lediglich die eigene Wohnung: Hier kommt

als Hintergrundvariable der Wunsch nach einer Instandsetzung der privaten Wohnung zur Wirkung. Im Detail lassen sich die grundlegenden Verbesserungsansprüche wie folgt beschreiben:

Die Eignung sowohl des Eingangsbereiches als auch der Lifte für Kinder und Behinderte zusammen mit den Forderungen nach einer Tiefgarage und einem Hubschrauberlandeplatz bilden den ersten Faktor. Alle enthaltenen Kategorien kommen klar abgrenzbaren Personengruppen zugute (Kindern, Behinderten, der Hubschrauberlandeplatz den Bewohnern der oberen Etagen, die Tiefgarage den Autobesitzern). Als gemeinsame Komponente läßt sich die Eignung der Hochhäuser für spezifische Bewohnergruppen identifizieren.

Faktor 2 vereinigt alle Aspekte von Sicherheit im Haus (Vorkehrungen gegen persönliche Übergriffe, Diebstahlsicherheit, Brandschutz). Die Anlagerung der Waschküche an diese Variablen-Gruppe macht Sinn, wenn man sich vor Augen führt, daß mit der Waschküche häufig Diebstahlsängste in Zusammenhang gebracht werden. Von den Bewohner/innen wurde mehrfach bemängelt, daß sie die Waschküche während des Waschvorganges nicht verlassen können, da sie sonst um ihre Wäsche fürchten müssen.

Im dritten Faktor kommt der allgemeine Wunsch nach einer besseren Ausleuchtung des Hauses zum Ausdruck. Faktor 4 bildet den Wunsch nach einer Instandsetzung der eigenen Wohnung ab.

Faktor 5 vereinigt die Färbung der Wände in den halböffentlichen Bereichen der Häuser, die Bodenbeläge in den Gängen und die Fassade der Hochhäuser. Dabei handelt es sich vorrangig um Aspekte der äußeren Erscheinung. Zusammenfassend soll hier von Verschönerungs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen „für's Auge“ gesprochen werden.

Um die sechste Achse gruppieren sich die Forderungen nach einem Portier, einer Kamera im Eingangsbereich und nach technischen Zutrittsbeschränkungen (Berechtigungskarten, Nummern-codes etc.). Alle diese Einrichtungen regeln den Zutritt zu den Hochhäusern¹⁷⁹. Die gemeinsame Dimension soll daher als die der Zugangskontrollen bezeichnet werden.

Faktor 7 vereinigt Jugend-, Erwachsenen- und Hobbyräume. Es handelt sich in allen Fällen um zweckgebundene Räumlichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung der Bewohner/innen. Zusammenfassend soll hier von Gemeinschaftsräumen gesprochen werden.

Der achte Faktor faßt die Fahrtgeschwindigkeit der Lifte mit den entsprechenden Wartezeiten zusammen. In beiden Fällen wird die Kapazität der Lifte angesprochen.

Die „Öffnungszeiten des Kellers“ werden als eigenständiger Faktor ausgewiesen. Da hier keine Informationsreduktion geleistet wird, wird dieser Faktor aus den weiteren Analysen ausgeschlossen. Eingeführt wird statt dessen ein Index für die Sauberkeit im Gebäude¹⁸⁰. Die Einführung einer solchen zusätzlichen Kennzahl erscheint angemessen ob der sich in den bisherigen Ausführungen abzeichnenden immensen Bedeutung der Sauberkeitsthematik.

¹⁷⁹ An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, daß manche Ärgernisse in den Hochhäusern (Ansammlungen von Jugendlichen in den Gängen, Vandalismus, Urinieren in den halböffentlichen Bereichen der Häuser etc.) von vielen Bewohnern auf die fehlende Kontrolle des Zugangs zu den Gebäuden zurückgeführt werden. Es wird vermutet, daß viele „Täter“ bzw. „Verursacher“ gar nicht in den Hochhäusern wohnen.

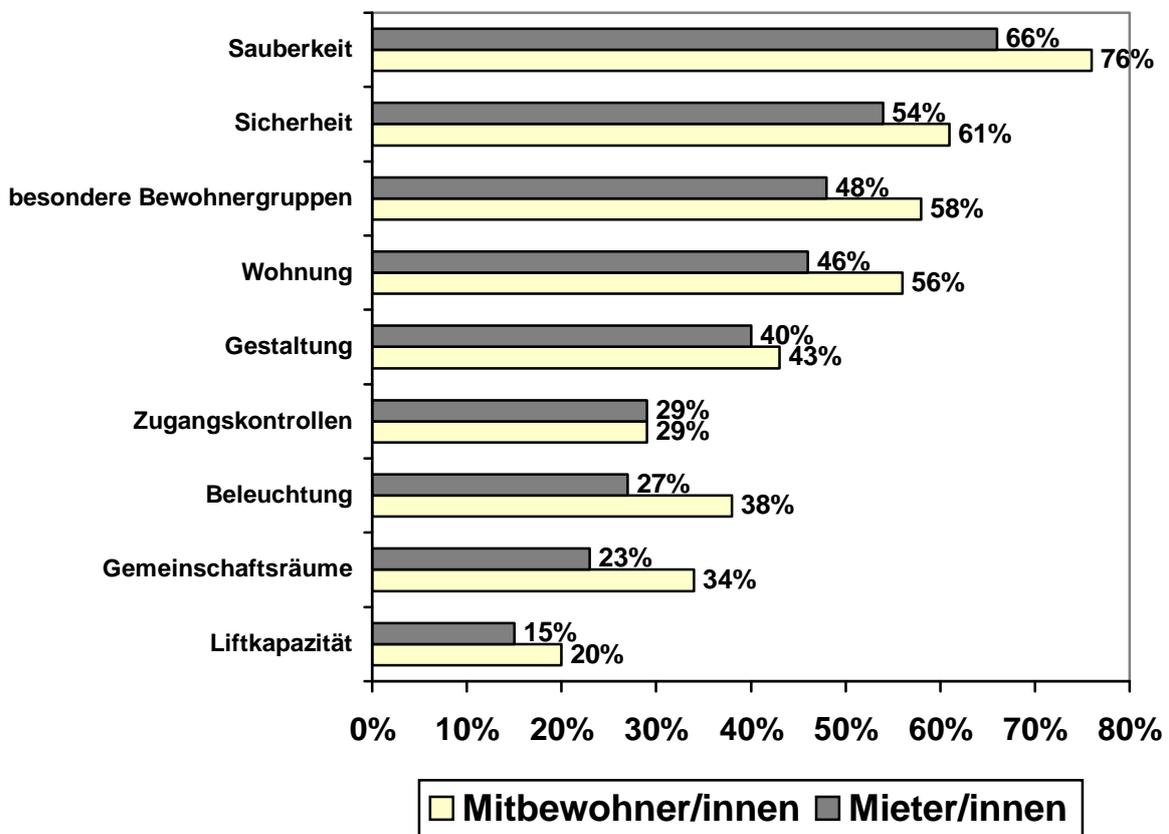
¹⁸⁰ Die verschiedenen Sauberkeitsindikatoren wurden von der Faktorenanalyse nicht als eigenständiger Faktor ausgewiesen. Sie wurden auf die ersten beiden Faktoren verteilt, mußten dort aber aus inhaltlichen und formalen (Mehrdimensionalität) Gründen entfernt werden. Eine Faktorenanalyse nur über die Sauberkeitsindikatoren weist jedoch deren Eindimensionalität aus.

Tabelle 47: Index „Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit im Gebäude“

Faktor	Bezeichnung	Verbesserungsschritte:
10	Sauberkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Sauberkeit im Eingangsbereich - Sauberkeit in den Gängen - Sauberkeit in den Liften - Sauberkeit im Stiegenhaus - Sauberkeit bei den Postkästen - Pflege der Wohnanlage

Den grundlegenden Verbesserungsansprüchen kommt folgende Bedeutung zu:

Abbildung 47: Allgemeine Verbesserungsansprüche an das Wohngebäude (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



Das größte Problem sehen die Bewohner/innen in der mangelnden Sauberkeit der Gebäude. Zwei Drittel der Mieter/innen fordern eine Verbesserung der hygienischen Verhältnisse. Auch Sicherheitsmängel werden in hohem Maße beklagt. Mehr als die Hälfte (54 %) fordern Vorkehrungen zur Anhebung der Sicherheit in den Häusern. Mit abnehmender Bedeutung folgen eine Steigerung der Eignung der Häuser für spezifische Bewohnergruppen, eine Instandsetzung der einzelnen Wohnungen, Verschönerungs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen, die Einführung von Zugangskontrollen, eine bessere Ausleuchtung der Häuser sowie die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen. Eine Anhebung der Kapazität der Lifte wird am wenigsten gewünscht.

Mitbewohner/innen legen im Vergleich zu den Mietern mehr Wert auf Maßnahmen zur Anhebung der Sauberkeit, auf eine Bekämpfung der Sicherheitsdefizite, auf eine Verbesserung der

Beleuchtung, auf die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen und auf Instandsetzungsmaßnahmen in den einzelnen Wohnungen. Diese Befunde stehen im Einklang mit dem Ergebnis, daß die Angehörigen der Mieter/innen mehr Verbesserungsschritte verlangen als diese selbst.

Tabelle 48: Verbesserungswünsche nach Merkmalen der Person und der Wohnung Teil 1 (standardisierte partielle Korrelationskoeffizienten)

	Sauberkeit	Sicherheit	Beleuchtung	spezifische Bewohnergruppen
Alter	-.18**	-.13*		-.16**
Männer		-.12*	-.15**	
Haushaltseinkommen				
Österreicher	.14*	.11*		
Bildungsgrad				
Haushaltsgröße				
Wohndauer				
Haus				
Ausrichtung der Wohnung				
Etage				
Existenz von Kindern: - Kinder unter 6 Jahren - schulpflichtige Kinder				
Stellung im Wirtschaftsprozeß: - erwerbstätig - arbeitslos - Pension				-.13* .12*
Beruf: - Hilfsarbeiter - Facharbeiter - Angestellte				
Haushaltsstruktur: - Einpersonenhaushalt - Paarhaushalt - Alleinerzieher - Familie	-.11* .14*	.13*		.24*
Wohnungstyp: - 58,09 m ² - 71,24 m ² - 71,97 m ² - 74,89 m ²				
Gesamtmodell²	.36**	.31	.25	.35**

² multipler Korrelationskoeffizient

Tabelle 49: Verbesserungswünsche nach Merkmalen der Person und der Wohnung Teil 2 (standardisierte partielle Korrelationskoeffizienten)

	Wohnung	Gestaltung	Liftkapazität	Gemeinschaftsräume	Zugangskontrollen
Alter	-.15**	-.14*	-.12*		
Männer					
Haushaltseinkommen					
Österreicher	.12*	.13*	.15**		
Bildungsgrad					
Haushaltsgröße					
Wohndauer					
Haus		-.12*			
Ausrichtung der Wohnung					
Etage					
Existenz von Kindern: - Kinder unter 6 Jahren - schulpflichtige Kinder					
Stellung im Wirtschaftsprozess: - erwerbstätig - arbeitslos - Pension					
Beruf: - Hilfsarbeiter - Facharbeiter - Angestellte					
Haushaltsstruktur: - Einpersonenhaushalt - Paarhaushalt - Alleinerzieher - Familie					
Wohnungstyp: - 58,09 m ² - 71,24 m ² - 71,97 m ² - 74,89 m ²					
Gesamtmodell²	.31	.37**	.33*	.31	.29

² multipler Korrelationskoeffizient

Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit werden vor allem von den jüngeren und den inländischen Mieter/innen verlangt. Auch Pensionisten und Familien mit Kindern finden die hygienischen Verhältnisse besonders beklagenswert. Pensionisten halten sich vermehrt im Haus auf und sind deshalb auch in einem erhöhten Maße mit der mangelnden Reinlichkeit konfrontiert. Personen mit Kindern im gemeinsamen Haushalt schenken diesem Aspekt im Hinblick auf die Gesundheit ihrer Kinder große Beachtung.

Vorkehrungen zur Anhebung der Sicherheit in den Häusern werden ebenfalls vermehrt von jüngeren Mieter/innen und Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft gewünscht. Der Befund,

daß Inländer/innen lauter nach mehr Sicherheitsvorkehrungen rufen als Ausländer/innen erlaubt zweierlei Interpretationen: Inländer/innen fühlen sich im Haus nicht unsicherer als Ausländer/innen. Sie heben von diesen aber durch eine ausgeprägtere Kriminalitätswahrnehmung ab¹⁸¹. Da sie mehr Übergriffe gegen fremdes Eigentum beobachten, fordern sie auch in einem erhöhten Maße Gegensteuerungsmaßnahmen. Zum anderen kann sich hier aber auch der Trend, daß Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft generell selbstbewußter auf ihre Rechte pochen als solche, die hier nur zu „Gast“ sind, niederschlagen.

Familien mit Kindern sind in Sicherheitsbelangen unzufriedener als Personen, die in anderen Haushaltsformen leben. Hier scheint dem Sicherheitsaspekt vor allem mit Blickpunkt auf das Wohl der Kinder eine vermehrte Beachtung zuteil zu werden. Für Frauen ist dieses Thema von größerer Bedeutung als für Männer. Frauen verlangen gleichfalls in einem höheren Maße als Männer eine bessere Ausleuchtung der Gebäude. Abermals wird der Zusammenhang zwischen dem Ruf nach mehr Beleuchtung und dem Sicherheitsaspekt sichtbar. Beide Befunde spiegeln die Tatsache, daß Frauen sich in den Hochhäusern unsicherer fühlen als Männer, wider¹⁸².

Eine Adaption der Häuser gemäß den Bedürfnissen besonderer Bewohnergruppen ist vornehmlich den jüngeren Mieter/innen wichtig. Hier tritt auch eine Differenzierung nach der Stellung im Wirtschaftsprozeß zutage: Pensionisten verlangen am häufigsten, Erwerbstätige am seltensten eine Verbesserung der Eignung für spezifische Bewohnergruppen. Ein entsprechendes Maßnahmenbündel wird vor allem von Familien mit Kindern gefordert. Personen, deren Haushaltsgemeinschaft auch Kinder umfaßt, legen mehr Wert auf eine kindergerechte Gestaltung der Wohnobjekte.

Junge und inländische Mieter/innen fordern in einem verstärkten Maße Instandsetzungsmaßnahmen in den einzelnen Wohnungen, Gestaltungsmaßnahmen zur Verschönerung der äußeren Erscheinung der Häuser sowie eine Ausweitung der Kapazität der Lifts. Im Bereich der Leistungsfähigkeit der Aufzüge fanden sich Hinweise dahingehend, daß Kapazitätssteigerungen hauptsächlich in den oberen Etagen ein Thema sind. Je höher die eigene Wohnung liegt, desto eher wird eine Ausweitung der Leistungsfähigkeit der Aufzüge gewünscht¹⁸³. Gestaltungsmaßnahmen zur Verschönerung der äußeren Erscheinung des Wohnhauses scheinen im Haus Harterfeldstraße 7 noch etwas dringender erforderlich als im Objekt Harterfeldstraße 9. 43 % der Mieter/innen im 7er-Haus gegenüber 38 % derjenigen im 9er-Haus sprechen sich dafür aus, die Gebäude ansprechender zu gestalten.

Hinsichtlich der Haltung zur Installation von technischen Zutrittsbeschränkungen und zur Einrichtung von Räumlichkeiten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung der Bewohner/innen in den Häusern unterscheiden sich die verschiedenen Personengruppen nicht.

Zusammenfassend läßt sich festhalten: Die jüngeren und inländischen Mieter/innen fordern durchwegs am lautesten die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Sie verlangen quer durch alle Bereiche häufiger Verbesserungsschritte als ältere bzw. ausländische Mieter/innen. Der intensivere Verbesserungswunsch der Frauen läßt sich vor allem auf Sicherheitsbedenken reduzieren. Mieterinnen heben sich von Mietern durch eine vermehrte Unzufriedenheit mit den allgemeinen Sicherheitsvorkehrungen und der Beleuchtung ab. Familien mit Kindern wünschen sich in einem verstärkten Maße eine Anhebung der Eignung für Bewohner/innen mit besonderen Bedürfnissen bzw. die Einführungen zusätzlicher Sicherheitsvorkehrungen. Hier kommen die aus der Lebenssituation der zu versorgenden Kinder resultierenden Notwendigkeiten zum Tragen. Der intensivere Verbesserungswunsch der Pensionisten bleibt auf Maßnahmen zur Anhebung der Eignung für Bewohner/innen mit besonderen Bedürfnissen begrenzt.

¹⁸¹ $r = .30^{***}$

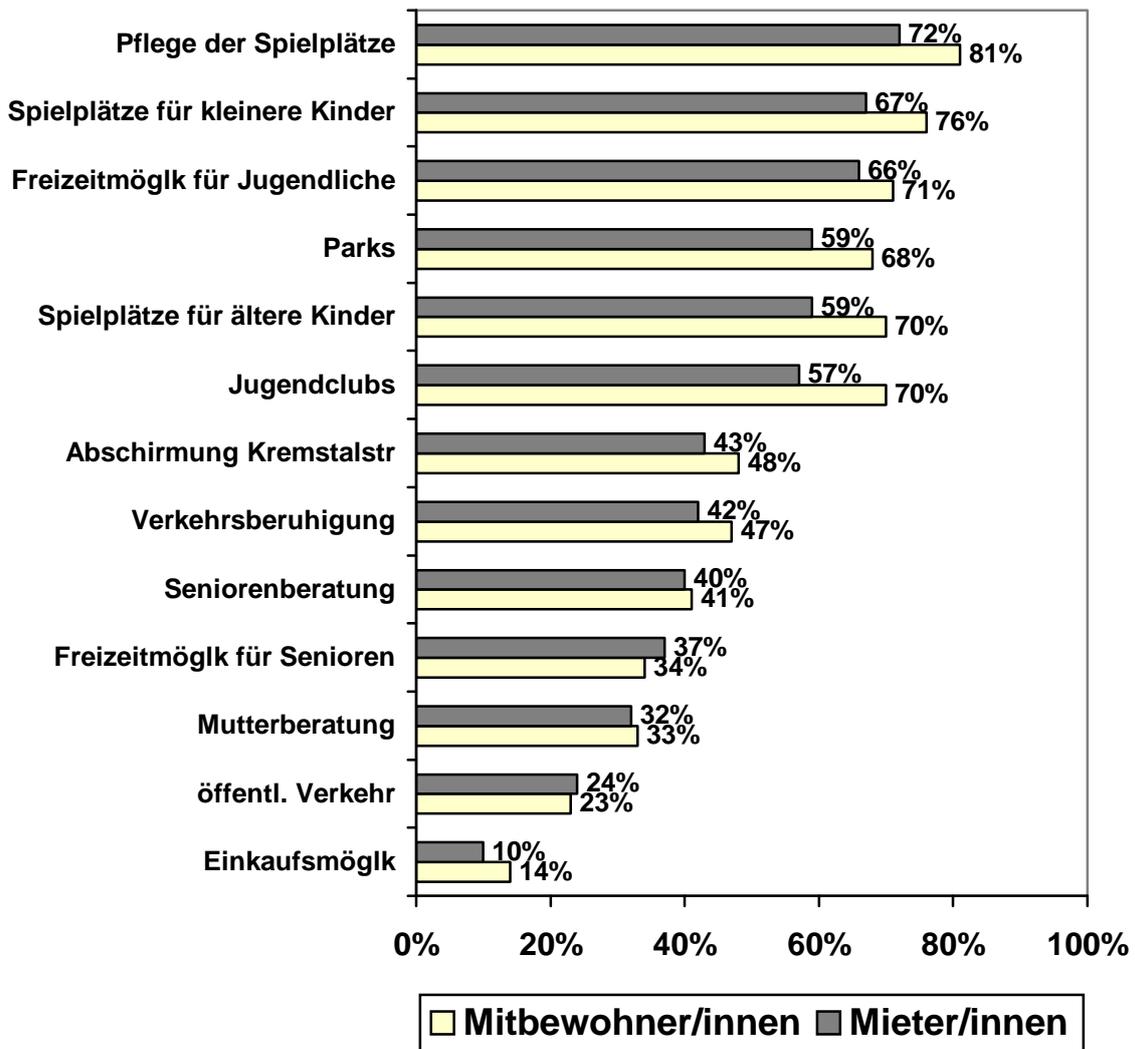
¹⁸² $r = .45^{***}$

¹⁸³ $\beta = .10$; Sign. = 94 %

2.6.1.3 Verbesserungen in der Wohnumgebung

Wohnqualität kann niemals vollständig erfaßt werden, wenn man die Analyse auf das Wohnobjekt begrenzt. Menschen wohnen in einer bestimmten Umgebung, deren spezifische Ausgestaltung ebenfalls Einfluß auf das subjektive Gefühl der Wohnqualität nimmt. In Anerkennung dieser Verbindung wird untersucht, welche infrastrukturellen Maßnahmen den Bewohnern der Hochhäuser ein Anliegen sind.

Abbildung 48: Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des Wohngebietes (Anteil d. Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



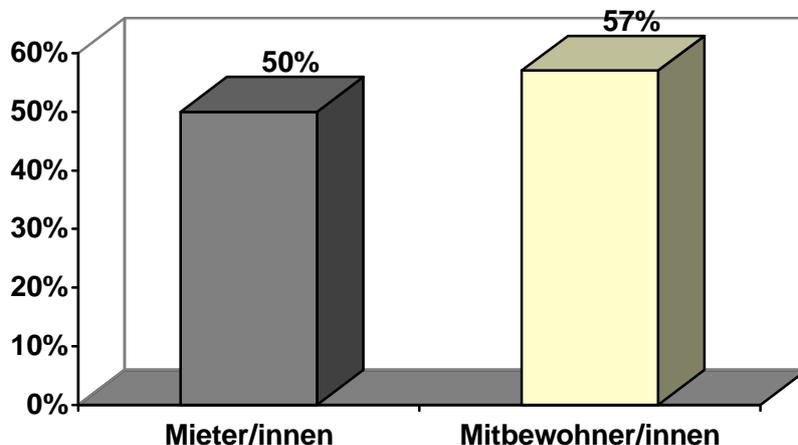
Bereits auf den ersten Blick wird sichtbar, daß am infrastrukturellen Sektor vor allem eine mangelnde Anpassung des Harter Plateaus an kindliche und jugendliche Lebenswelten kritisiert wird. Maßnahmen zur Adaption der Infrastruktur an die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen erscheinen prioritär. Bemängelt wird insbesondere die Pflege der vorhandenen Spielplätze im Nahbereich der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9. 72 % der Mieter/innen zeigen sich damit unzufrieden. Das Sauberkeitsproblem bleibt demzufolge nicht auf das Wohngebäude beschränkt sondern erstreckt sich auch auf die nähere Umgebung der beiden Hochhäuser. Zur Illustration des Problemcharakters sei noch einmal erwähnt, daß in zahlreichen Experteninterviews die Verschmutzung der Sandkisten mit Hundekot beklagt wurde.

Je zwei Drittel fordern zusätzliche Spielplätze für Kleinkinder bzw. eine Aufwertung der Ausstattung solcher Liegenschaften und die Schaffung von „outdoor“-Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche. Jeweils 59 % wünschen sich eine Ausweitung des Angebots an Parks und öffentlichen Grünflächen sowie die Errichtung zusätzlicher Spielmöglichkeiten für ältere Kinder/Halbwüchsige. 57 % sprechen sich für ein zusätzliches Jugendzentrum aus¹⁸⁴.

Anderen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohngebietes kommt bereits ein wesentlich geringerer Stellenwert zu. 43 % wünschen sich eine Eindämmung der Auswirkungen des Straßenverkehrs. Sie fordern eine Abschirmung gegenüber dem Verkehr auf der Kremstalbundesstraße bzw. eine Verkehrsberuhigung im Wohnbereich der Hochhäuser. Etwas weniger Beachtung wird den Bedürfnissen der Senioren zuteil. Knapp 40 % fordern die Schaffung von Beratungs- und Betreuungseinrichtungen für ältere Personen bzw. die Einführung spezifischer Freizeitangebote für diese Altersgruppe. Rund ein Drittel sprechen sich für eine Mutterberatungsstelle, rund ein Viertel für einen Ausbau des öffentlichen Verkehrs von und zum Harter Plateau aus. Die in der Wohnumgebung vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf werden als ausreichend beurteilt.

In einem weiteren Schritt wurde versucht, die Intensität des Wunsches nach einer Verbesserung des Wohngebietes abzuschätzen. Aus den möglichen infrastrukturellen Gestaltungsmaßnahmen wurde ein Index für den wahrgenommenen Interventionsbedarf berechnet¹⁸⁵. Insgesamt sehen 50 % der Mieter/innen und 57 % ihrer Mitbewohner/innen einen dringenden Bedarf an einer Aufwertung des Wohngebietes.

Abbildung 49: Bedarf an einer Verbesserung des Wohngebietes (Anteil der Personen, die eine Verbesserung für dringend notwendig halten, in Prozent)



Mitbewohner/innen legen mehr Wert auf eine Verbesserung der Infrastruktur am Harter Plateau als die Mieter/innen selbst¹⁸⁶. Dies spiegelt die unterschiedliche Lebensführung der beiden Teil-

¹⁸⁴ Das bestehende Jugendzentrum der Pfarre wird nicht von allen Jugendlichen im gewünschten Maße angenommen.

¹⁸⁵ Im Einklang mit den Befunden einer Itemanalyse wurde aus den abgefragten Verbesserungsmaßnahmen ein Summenindex berechnet. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurden aufgrund einer mangelnden Trennschärfe aus der Analyse genommen.

¹⁸⁶ $r = .12^{**}$

stichproben wider. Die Haushaltsmitglieder sind in einem geringeren Umfang berufstätig und verbringen dementsprechend mehr Zeit in der Wohnumgebung.

Eine Aufwertung des Wohnumfeldes wünschen insbesondere die jüngeren Mieter/innen¹⁸⁷ und solche mit höherer Bildung¹⁸⁸. Wie noch zu zeigen sein wird, sprechen sich beide Gruppen besonders vehement für eine Ausweitung der Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche aus.

Zur Strukturierung der Ansprüche an die Wohnumgebung wurde eine Faktorenanalyse gerechnet. Es lassen sich drei inhaltlich klar abgrenzbare Anspruchsbereiche lokalisieren:

Tabelle 50: Dimensionen der Infrastrukturansprüche

Faktor	Bezeichnung	Verbesserungsschritte:
1	Infrastruktur für Kinder und Jugendliche	<ul style="list-style-type: none"> - Spielplätze für kleinere Kinder - Spielmöglichkeiten für ältere Kinder - Pflege der Spielplätze - „outdoor“-Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche - Jugendclubs - Parks und öffentliche Grünflächen
2	Infrastruktur für Erwachsene und Senioren	<ul style="list-style-type: none"> - Freizeiteinrichtungen für ältere Menschen - Einrichtungen mit Betreuung für ältere Menschen - Mutterberatung - Verkehrsberuhigung - Abschirmung gegen Kremstalbundesstraße
3	Nahversorgung und Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Faktor 1 vereinigt verschiedene Aspekte der Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen. Die Anlagerung von Parks und öffentlichen Grünflächen an diese Variablen­gruppe erscheint plausibel, da auch solche Freiflächen dem Nachwuchs zugänglich sein würden. Alles in allem soll hier von Infrastrukturmaßnahmen für Kinder und Jugendliche gesprochen werden, wobei dem Moment der Freizeitgestaltung besondere Beachtung zuteil wird.

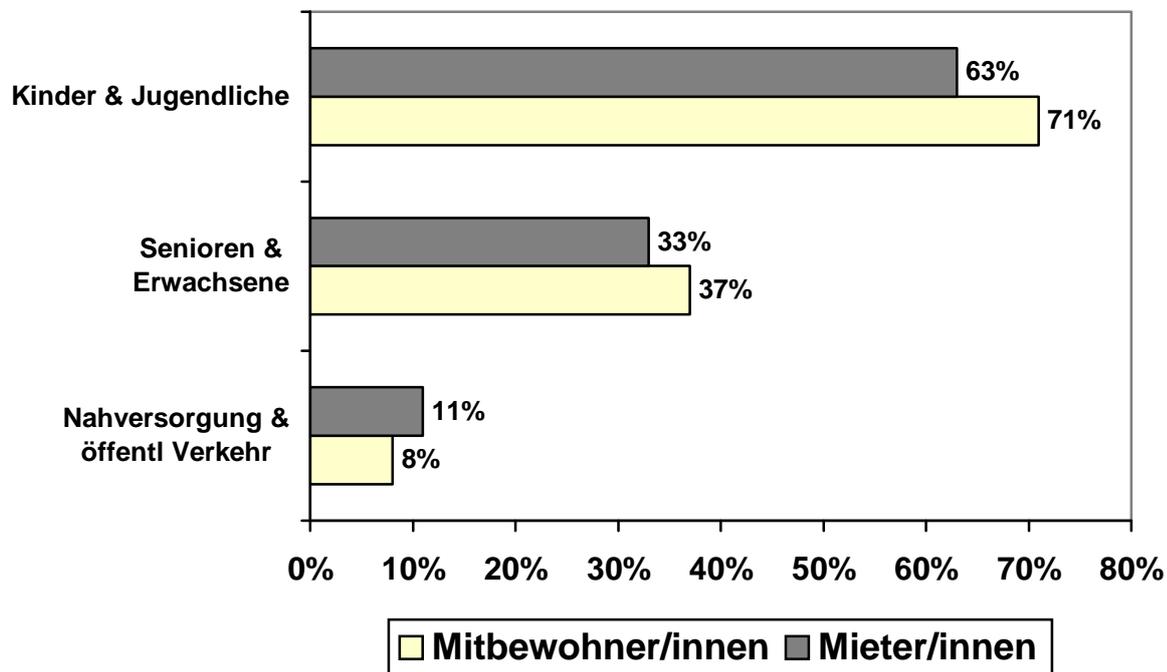
In der zweiten Gruppe von Ansprüchen verschmelzen die Bedürfnisse von Senioren mit allgemeinen Belangen. Diesen allgemeinen Belangen ist gemeinsam, daß sie ihre Bedeutung vor allem bei erwachsenen Personen erlangen. Eine Mutterberatungsstelle und Vorkehrungen zur Eindämmung der Auswirkungen des Straßenverkehrs zielen nicht spezifisch auf die Bedürfnisse der jüngeren Bewohnergruppen ab. In scharfer Abgrenzung zur vorausgehenden Dimension soll hier von Infrastrukturmaßnahmen für Erwachsene und Senioren gesprochen werden.

Um die dritte Achse gruppieren sich die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier kommt die Dimension „Nahversorgung und Verkehrsanbindung“ zum Ausdruck. Die Vereinigung der beiden Größen in eine Variablen­gruppe bedeutet, daß die Qualität der Nahversorgung und der Verkehrsanbindung gleich wahrgenommen werden. Eine verbesserte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird insbesondere dann verlangt, wenn die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als unzureichend beurteilt werden.

¹⁸⁷ partielles $r = -.18^{**}$

¹⁸⁸ partielles $r = .14^*$

Abbildung 50: Bedeutung der grundlegenden Infrastrukturanprüche (Anteil der Personen, denen entsprechende Verbesserungsmaßnahmen sehr wichtig sind, in Prozent)



Unzufriedenheit mit der Wohnumgebung herrscht vor allem unter dem Blickwinkel der Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Rund zwei Drittel der Mieter/innen sehen einen großen Bedarf an infrastrukturellen Maßnahmen, welche die Bedürfnisse der jüngeren Bewohner zum Gegenstand haben. Für alle Altersgruppen, vom Kleinkind bis zum Jugendlichen, wird ein Bedarf an Maßnahmen zur Aufwertung der Freizeitqualität der Wohnumgebung gesehen. Die Ansprüche der Mieter/innen richten sich dabei auf die Errichtung von Anlagen, die es dem Nachwuchs ermöglichen, die Freizeit an eigens dafür vorgesehenen Orten zu verbringen. Damit verbunden ist die Hoffnung, daß Kinder und Jugendliche nicht länger „öffentliche“ Zonen (den Eingangsbereich und die Gänge in den Hochhäusern, die Parkbänke in unmittelbarer Umgebung der Häuser etc.) besetzen. Wenn die Errichtung einer spezifisch kinder- und jugendgerechten Infrastruktur gelingt, können sich Erwachsene den „öffentlichen“ Raum wieder aneignen.

Nur noch halb so groß ist der Anteil der Mieter/innen, die eine an den Bedürfnissen von Senioren und Erwachsenen orientierte Verbesserung des Wohngebietes fordern. In dieser Hinsicht wird zwar noch ein Handlungsbedarf konstatiert, Maßnahmen für Kinder und Jugendliche werden aber als prioritär angesehen.

Im Bereich „Nahversorgung und Anbindung an den öffentlichen Verkehr“ herrscht weitgehend Zufriedenheit.

Mitbewohner/innen legen im Vergleich zu den Mieter/innen noch mehr Wert auf infrastrukturelle Maßnahmen, die dem Nachwuchs zugute kommen. Bei den Mitbewohner/innen handelt es sich um zumeist nicht berufstätige Ehepartner bzw. Lebensgefährten und Kinder von Mieter/innen. Diese nehmen entweder als unmittelbar Betroffene (Kinder) oder als Beobachter (die Angehörigen verbringen mehr Zeit in der Wohnumgebung als die erwerbstätigen Mieter/innen) in einem verstärkten Maße Notiz von der angespannten Situation im Freizeitbereich. Sie rufen daher auch lauter nach Maßnahmen zur Beseitigung der Infrastrukturdefizite.

Eine Aufwertung der Freizeitqualität des Harter Plateaus für Kinder und Jugendliche erscheint insbesondere den jüngeren Mieter/innen angebracht. Mit fortschreitendem Alter werden die Bedürfnisse des Nachwuchses zunehmend weniger wahrgenommen¹⁸⁹. Die Bruchlinie verläuft dabei etwa beim 45. Lebensjahr. 71 % der Mieter/innen, die das 45. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, gegenüber 51 % der älteren halten eine Adaption der Infrastruktur gemäß den Bedürfnissen minderjähriger Bewohner/innen für unbedingt erforderlich.

Je höher der Bildungsgrad, desto geringer der Stellenwert der Infrastrukturmaßnahmen für die jüngeren Bewohnergruppen¹⁹⁰. Personen, die nur die Pflicht- bzw. eine Berufsschule absolviert haben, sprechen sich am häufigsten für eine stärkere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen aus. Personen, die weiterführende Schulen besucht haben, stellen in dieser Hinsicht weniger Ansprüche an das Harter Plateau.

Veränderungen im Bereich „Nahversorgung und öffentlicher Verkehr“ werden vor allem von ausländischen Mietern/innen¹⁹¹ und solchen mit geringem Einkommen¹⁹² gewünscht.

2.6.2 Abrißvariante – nachhaltige Veränderung der Wohnsituation durch Abbruch und Ersatzwohnbau

Bereits im ersten Zwischenbericht wurde dargestellt, daß den Mieter/innen im Falle einer Kündigung aus Abbruchgründen (§ 30 Zi 14,15 MRG) ein Anspruch auf die Bereitstellung von „entsprechendem“ Ersatzwohnraum erwächst. Gemäß § 32 (2) MRG gilt eine Ersatzwohnung als entsprechend, „wenn sie dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist“. Mit anderen Worten: Die Ersatzwohnung muß hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Kosten vergleichbar sein. Im Einklang mit der rechtlichen Verflechtung von Abbruch und Ersatzwohnraum wurde auch in der empirischen Untersuchung die Einstellung zur Abrißvariante in enger Verbindung mit den sich an den Ersatzwohnraum knüpfenden Ansprüchen und Befürchtungen erhoben. Nur so kann ein realistisches, sich am Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen orientierendes Bild von der Haltung der Bewohner/innen zum Abbruch gezeichnet werden.

2.6.2.1 Ansprüche bei Absiedlung

Die Verwirklichung der Abrißvariante ist gleichbedeutend mit einer Absiedlung der Bewohner/innen. Nun stellt ein Wohnungswechsel eine der tiefgreifendsten Veränderung im menschlichen Leben dar. An eine solche Maßnahme daher werden eine Reihe von Erwartungen und Befürchtungen geknüpft. Eine Untersuchung, die es sich zum Ziel gesetzt hat, verschiedene Eingriffsalternativen im Hinblick auf ihre Akzeptanz auf Seiten der Bewohner/innen zu bewerten, kann daher nicht umhin, die mit einem Wohnungswechsel verbundenen Anspruchslagen zu bestimmen.

Aus dem vorhergehenden Kapitel ist bekannt, daß 15 % der Mieter/innen schon jetzt ganz konkret vorhaben, die Wohnung in den Hochhäusern aufzugeben. Diese Personen werden in die Ermittlung der Anspruchsstruktur nicht einbezogen, da sie von einem eventuellen Abbruch der Hochhäuser nicht mehr betroffen wären und somit die im Abrißfall vorhandenen Bedarfslagen auch nicht mitprägen würden. In der Analyse verbleiben damit nur jene Mieter/innen, die voraussichtlich nicht in unmittelbarer Zukunft ausziehen werden, also das Potential der möglicherweise

¹⁸⁹ partielles $r = -.21^{***}$

¹⁹⁰ partielles $r = -.13^*$

¹⁹¹ partielles $r = .16^{**}$

¹⁹² partielles $r = -.15^{**}$

von einer Absiedlung betroffenen Personen. Sie äußern im Falle eines notwendigen Umzuges folgende Ansprüche¹⁹³:

Tabelle 51: Ansprüche im Absiedlungsfall (n = 298 – 302, in Prozent)

	sehr wichtig %
keine höhere Miete	94
Durchführung der Übersiedlung durch eine Spedition auf fremde Rechnung	75
Ablöse von Einrichtungsgegenständen	65
Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung	59
Mitsprache bei der Planung der Ersatzwohnung	53
Lage der Ersatzwohnung: Harter Plateau	51
gleicher Grundriß der Ersatzwohnung	35
größere Ersatzwohnung	17
kleinere Ersatzwohnung	6

Im groben lassen sich zwei Anspruchsebenen unterscheiden: zum einen das finanzielle Moment und zum anderen die Anforderungen an die Ersatzwohnung. Gegeben den Fall einer Absiedlung wird für die Bewohner/innen vor allem der finanzielle Aspekt des Wohnungswechsels relevant. Fast alle Mieter/innen (94 %) fordern, daß mit der Absiedlung keine Mieterhöhung verbunden sein darf. Hier greifen gesetzliche Ansprüche und individuelle Wünsche ineinander. Dies ist von besonderer Bedeutung für die Konzeption des Ersatzwohnraumes: Neuerrichtungen sind unter der Prämisse eines konstanten Mietzinses zu kalkulieren.

Drei Viertel legen großen Wert darauf, daß ihnen aus der Übersiedlung keine Kosten und keine Mühen erwachsen. Sie fordern eine Durchführung der Übersiedlung durch eine Spedition auf fremde Rechnung. Zwei Drittel (65 %) wünschen eine Ablöse von Einrichtungsgegenständen. 59 % fordern Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung wie Sanitäreinrichtungen, Fußböden etc..

Lage und Ausgestaltung der Nachfolgewohnung sind im Vergleich zum finanziellen Moment von untergeordneter Bedeutung. Dennoch ranken sich auch um den Ersatz eine Reihe von Erwartungen. 59 % wollen bei der Planung der neuen Wohnung mitreden. Mehr als die Hälfte legen also großen Wert auf eine Möglichkeit der Einflußnahme auf die Ausgestaltung des Ersatzwohnraumes. Etwa die Hälfte (51 %) fordern, daß die Nachfolgewohnung unbedingt wieder am Harter Plateau gelegen sein muß. Auch dies korrespondiert einem rechtlichen Anspruch. Etwas mehr als ein Drittel (35 %) wünschen sich eine Wohnung im selben Grundriß. Wenn der Grundriß der neuen Wohnung mit dem der alten übereinstimmt, können Möbel und andere Einrichtungsgegenstände weiter verwendet werden. Im Hinblick auf die Größe der Wohneinheit besteht nur ein geringer Veränderungsbedarf. 17 % möchten, daß die Nachfolgewohnung größer ausfällt als die gegenwärtige Wohnung. Dem entspricht der Befund, daß nur 18 % der Mieter/innen ihre gegenwärtige Wohnung als zu klein beurteilen. 6 % wünschen sich eine kleinere Ersatzwohnung. Dies

¹⁹³ Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, daß die Befunde stabil bleiben, auch wenn man Personen, die in nächster Zeit ausziehen werden, einschließt.

spiegelt in etwa den Anteil der Personen, die ihre aktuelle Wohnung als zu groß beurteilen, (3 %) wider.

In einer offenen Frage wurde zusätzlich erhoben, welche Ansprüche noch an einen Wohnungswechsel geknüpft werden. Zu beachten sind demzufolge die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Parkmöglichkeiten, die Abgeltung der für die jetzige Wohnung hinterlegten Kautions, eine frühzeitige Information der Mieter/innen, eine effiziente Organisation der Absiedlung, der Umgang mit den vorhandenen Haustieren und die Bauform der Neuerrichtungen.

Tabelle 52: Ansprüche bei Absiedlung nach Merkmalen der Person und der Wohnung Teil 1 (standardisierte partielle Korrelationskoeffizienten)

	keine höhere Miete	kostenlose Übersiedlungshilfe	Ablöse Einrichtung	Ablöse Wohnungsausstattung	Mitsprache bei der Planung
Alter		.13*			
Männer			.13*		
Haushaltseinkommen					
Österreicher		.15*			.19**
Bildungsgrad					-.14*
Haushaltsgröße					
Wohndauer					
Haus					
Ausrichtung der Wohnung					
Etage					
Existenz von Kindern: - Kinder unter 6 Jahren - schulpflichtige Kinder	.12*				
Stellung im Wirtschaftsprozess: - erwerbstätig - arbeitslos - Pension	-.15* .12*				
Beruf: - Hilfsarbeiter - Facharbeiter - Angestellte					
Haushaltsstruktur: - Einpersonenhaushalt - Paarhaushalt - Alleinerzieher - Familie				-.14*	-.15*
Wohnungstyp: - 58,09 m ² - 71,24 m ² - 71,97 m ² - 74,89 m ²			.14*	-.16**	
Gesamtmodell²	.35*	.37*	.30	.34	.35*

² multipler Korrelationskoeffizient

Tabelle 53: Ansprüche bei Absiedlung nach Merkmalen der Person und der Wohnung Teil 2
(standardisierte partielle Korrelationskoeffizienten)

	Lage: Harter Plateau	Lage: Schulsprenkel	gleicher Grundriß	größere Wohnung	kleinere Wohnung
Alter			.22***	-.19**	.15*
Geschlecht					
Haushaltseinkommen					-.15*
Nationalität					
Bildungsgrad				.13*	
Haushaltsgröße		.16**		.19**	
Wohndauer					.15*
Haus					
Ausrichtung der Wohnung					
Etage					
Existenz von Kindern:					
- Kinder unter 6 Jahren		.15*			
- schulpflichtige Kinder		.33**		.14*	
Stellung im Wirtschaftsprozess:					
- erwerbstätig					
- arbeitslos					
- Pension					
Beruf:					
- Hilfsarbeiter					
- Facharbeiter					
- Angestellte					
Haushaltsstruktur:					
- Einpersonenhaushalt					
- Paarhaushalt					
- Alleinerzieher					
- Familie					
Wohnungstyp:					
- 58,09 m ²				.15*	-.24***
- 71,24 m ²					
- 71,97 m ²					
- 74,89 m ²				-.13*	.18**
Gesamtmodell²	.35*	.65***	.40**	.50***	.55***

² multipler Korrelationskoeffizient

Die Bedeutung der Stabilität des Mietzinses hängt zunächst davon ab, ob dem Haushalt auch Kleinkinder angehören. Wenn das der Fall ist, wird das Ausbleiben von Mieterhöhungen zunehmend wichtiger. Daneben finden sich Hinweise auf einen Einfluß der ökonomischen Lage, der aber vom Stellenwert der Kinder unter 6 Jahren überlagert wird. Wenn man die Sorgepflichten ausklammert, läßt sich beobachten: Mit wachsendem Haushaltseinkommen wird die Höhe der Miete zunehmend unwichtiger¹⁹⁴. Großen Wert auf das Absehen von einer Mieterhöhung legen

¹⁹⁴ partielles r = -.14*

vor allem Personen aus den unteren Einkommensklassen. Unterm Strich läßt sich festhalten: Wenn der Haushalt des Mieters auch kleine Kinder umfaßt, verliert das eigene Einkommen an Bedeutung, was die Ansprüche an die Miete betrifft. Pensionisten messen der Stabilität des Mietzinses mehr Bedeutung bei als Personen, die noch am Erwerbsleben teilnehmen.

Eine Durchführung der Übersiedlung durch eine Spedition auf fremde Rechnung wünschen sich in erster Linie ältere Personen. Mit fortschreitendem Alter fühlen sich die Mieter/innen einer eigenständigen Abwicklung des Umzuges zunehmend weniger gewachsen. Österreicher/innen sind hier anspruchsvoller als Ausländer/innen. Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft legen weniger Wert auf eine kostenlose Absiedlung durch eine Spedition.

Eine Ablöse von Einrichtungsgegenständen ist vor allem Frauen und Mieter/innen von Wohnungen des Typs „71,24 m²“ wichtig. Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung wird am wenigsten von den Mieter/innen der größten Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 74,89 m² gefordert. In Mehr-Personen-Haushalten wird dem Aspekt der Ablöse von Wohnungsausstattung mehr Beachtung zuteil als unter Singles. Möglicherweise haben alleinlebende Personen auf der Basis eines erhöhten Mobilitätsanspruches weniger in ihre Wohnung investiert als Personen, die mit jemandem zusammenleben.

Mitsprache bei der Planung der Ersatzwohnung ist vor allem Österreicher/innen ein Anliegen. Personen mit einer anderen Staatsbürgerschaft zeigen sich hier fügsamer und fordern nicht im selben Maße ein Partizipationsrecht. Etwas unerwartet kommt der Befund, daß vornehmlich Angehörige der unteren Bildungsschichten Einfluß auf die Architektur der neuen Wohnung nehmen wollen. Je höher der Bildungsgrad, desto weniger wird eine solche Einbindung in den Planungsprozeß verlangt. Alleinerzieherinnen weisen gegenüber den in anderen Haushaltsformen lebenden Mieter/innen den geringsten Mitgestaltungsanspruch auf.

Je älter die Mieter/innen, desto wichtiger ist ihnen die Tatsache, daß die neue Wohnung denselben Grundriß aufweist wie die alte. Das bedeutet, daß die jüngeren Mieter/innen noch die flexibelsten sind, während mit zunehmendem Alter das Bedürfnis, an Gewohntem festzuhalten, zunimmt.

Für eine größere Wohnung sprechen sich vornehmlich die jüngeren und gebildeteren Mieter/innen aus. Je mehr Personen die Haushaltsgemeinschaft umfaßt, desto stärker ist der Wunsch nach einer größeren Wohnung ausgeprägt. Vor allem größere Familien wünschen sich mehr Wohnfläche. Erwartungsgemäß findet sich eine Differenzierung nach der jetzigen Wohnnutzfläche: Der Wunsch nach mehr Wohnfläche ist in den kleinsten Wohnungen (74,89 m²) am stärksten, in den größten Wohnungen (58,09 m²) am schwächsten ausgeprägt. Genau umgekehrt verhält es sich beim Anspruch auf eine kleinere Wohnung: Weniger Wohnfläche wollen vor allem die Mieter/innen der Wohnungen vom Typ „74,89 m²“ finanzieren. Für Bewohner/innen der 58,09-m²-Wohnungen ist das kein Thema. Ältere Personen und solche mit einem hohen Haushaltseinkommen sprechen sich am wenigsten für eine kleinere Wohnung aus. Mit zunehmender Haushaltsgröße verliert dieses Thema an Bedeutung. In erster Linie können sich Singles eine Verkleinerung des Wohnraumes vorstellen. Zusammenfassend läßt sich festhalten: In welchem Maße eine zunehmende oder abnehmende Wohnfläche gewünscht wird, hängt vom Alter, der Haushaltsgröße und der Größe der gegenwärtigen Wohnung ab. Je älter, je mehr Personen im Haushalt und je größer die derzeitige Wohnung, desto eher wird eine Vergrößerung, je jünger, je weniger Personen im Haushalt und je kleiner die derzeitige Wohnung, desto eher wird eine Verkleinerung der Wohnfläche verlangt.

Im Hinblick auf den Standort „Harter Plateau“ finden sich keine Unterschiede zwischen den Personengruppen. Ganz anders dagegen, wenn man auf den Schulsprengel (dieser erstreckt sich über ein wesentlich umfassenderes Gebiet als den Nahbereich der beiden Hochhäuser, welcher vielfach mit dem Harter Plateau gleich gesetzt wird) Bezug nimmt: Hier kommt der Existenz von Kindern eine tragende Rolle zu. Wenn schulpflichtige Kinder vorhanden sind, kommt einer Er-

satzwohnung im gleichen Schulsprengel eine ungleich größere Bedeutung zu als beim Fehlen von Nachwuchs in dieser Alterskategorie. 57 % der Mieter/innen mit, aber nur 10 % derjenigen ohne schulpflichtige Kinder sprechen sich für Ersatz im gleichen Schulsprengel aus. Dasselbe gilt, wenn auch schon in schwächerem Maße, für die Existenz von Kindern unter sechs Jahren. Unter Strich läßt sich festhalten: Wenn dem Haushalt des Mieters auch Kinder unter 15 Jahren angehören, erfährt der Standortfaktor „Schulsprengel“ eine wesentliche Aufwertung.

2.6.2.2 Exkurs: Umfang des am Harter Plateau bereitzustellenden Ersatzwohnraumes

Aus den Angaben der Mieter/innen zur gewünschten Lage der Nachfolgewohnung läßt sich das Potential der im Abrißfall am Harter Plateau bereitzustellenden Ersatzwohneinheiten berechnen.

Tabelle 54: Bedeutung der Bereitstellung von Ersatzwohnraum am Harter Plateau (n = 302, in Prozent)

	%
sehr wichtig	51
eher wichtig	14
weniger wichtig	19
nicht wichtig	16
gesamt	100

51 % der Mieter/innen fordern in jedem Fall eine Ersatzwohnung am Harter Plateau. 14 % ist eine entsprechende Lage noch eher wichtig. Bei einer vorsichtigen Schätzung muß also davon ausgegangen werden, daß rund zwei Drittel der Mieter/innen (65 %) Ersatzwohnraum im Bereich des Harter Plateaus verlangen werden. Umgelegt auf eine Zahl von insgesamt 480 Wohneinheiten in den Hochhäusern ergibt sich daraus die Erfordernis, zumindest 312 Wohnungen zu beschaffen¹⁹⁵.

Rund ein Drittel der Mieter/innen (35 %) bestehen nicht auf eine Nachfolgewohnung am Harter Plateau. Diese Personen fordern zu 53 % Ersatzwohnraum in Linz und zu 44 % Ersatz in Leonding (Anteil der Personen, die eine Nachfolgewohnung im genannten Gebiet für zumindest eher wichtig erachten)¹⁹⁶. Hochgerechnet auf die Gesamtheit der Wohneinheiten in den Hochhäusern ergibt sich daraus ein Bereitstellungsbedarf von 90 Wohnungen in Linz bzw. von 74 Wohnungen in Leonding¹⁹⁷.

¹⁹⁵ Diese Hochrechnung basiert auf der Annahme einer vollständigen Belegung der Hochhäuser. Wenn man den Berechnungen die im Dezember 1998 belegten Wohneinheiten (457) zugrunde legt, ergibt sich eine Zahl von 297 zu beschaffenden Wohnungen.

¹⁹⁶ Diese Verteilungen erfahren eine gewisse Einschränkung ihrer Aussagekraft durch die Tatsache, daß 29 % Ersatz sowohl in Leonding als auch in Linz fordern.

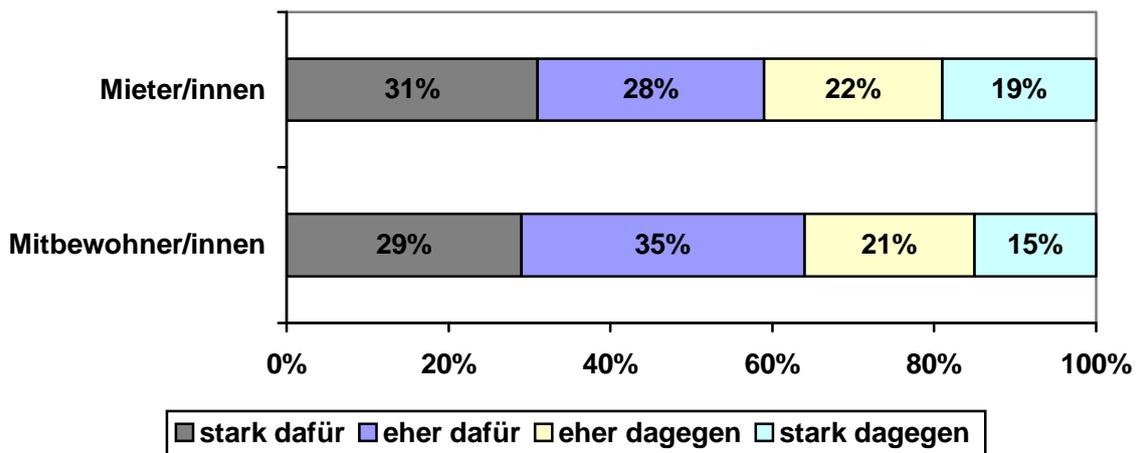
¹⁹⁷ Wenn man auf die Zahl der im Dezember 1998 belegten Wohneinheiten (457) abstellt, läßt sich ein Bedarf von 160 Wohnungen in Linz und einer von 91 Wohnungen in Leonding abschätzen.

2.6.2.3 Einstellung zum Abriß der Hochhäuser

2.6.2.3.1 Abrißgegner/innen und Abrißbefürworter/innen

Der wohl öffentlichkeitswirksamste Bestandteil der Untersuchung sind die Haltungen der Bewohner zu einem möglichen Abriß der Hochhäuser. Diese wurden mittels der Frage „Wenn diese Ihnen wichtigen Bedingungen [bei einem Wohnungswechsel – Anmerkung d. Verf.] wirklich erfüllt sind, wie stehen Sie persönlich dann zu einem Abriß der Hochhäuser?“ erhoben.

Abbildung 51: Einstellung zum Abriß der Hochhäuser (in Prozent)



Die Mehrheit der Mieter/innen (59 %) spricht sich für einen Abbruch der Hochhäuser aus. 31 % sind stark, 28 % sind eher dafür. Dieses Ergebnis kann in seiner Tragweite gar nicht überschätzt werden¹⁹⁸. Eine Befürwortung der Abrißvariante bedeutet, einem der einschneidendsten, mit einer Fülle von Veränderungen und Aufwänden verbundenen Eingriffe in ihren Lebenszusammenhang zuzustimmen. Gleichzeitig erfolgt mit der Infragestellung des eigenen Wohnobjektes auch eine Verunsicherung der eigenen Identität. Der Wohnbereich ist immer auch eine Quelle von Identifikationen und Identität. Eine Beurteilung des Wohnobjektes als abbruchswürdig beinhaltet eine Infragestellung der eigenen Person, des eigenen Lebensstiles und der getroffenen (Wohn-) Entscheidungen. Es kann daher angenommen werden, daß eine explizite Einschätzung des eigenen Wohnhauses als abbruchswürdig von den Befragten nur dann vorgenommen wird, wenn sie die Lebenssituation in den Hochhäusern wirklich als untragbar wahrnehmen.

Unter den Mitbewohner/innen fällt die Stimmung noch stärker zugunsten der Abrißvariante aus: Fast zwei Drittel (64 %) sprechen sich für einen Abbruch aus. Hier kommt der Effekt der ungleichen Tagesstruktur zum Ausdruck: Infolge einer geringeren Erwerbsquote verbringen die Angehörigen der Mieter/innen mehr Zeit im Haus bzw. in der Wohnumgebung (vor allem tagsüber) und sind deshalb auch in einem erhöhtem Maße mit den Alltäglichkeiten des Lebens in den

¹⁹⁸ Selbst wenn man jene Personen, die sowieso vorhaben, ihre Wohnung in nächster Zukunft aufzugeben, aus der Analyse nimmt, bleibt noch immer eine Mehrheit von Befürworter der Abbruchsmaßnahme bestehen (56 %).

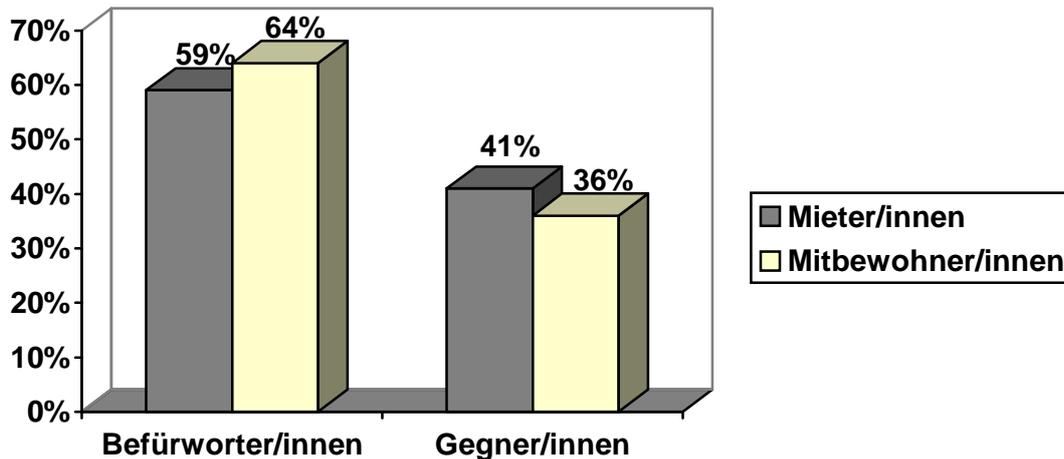
Im Detail findet sich dann folgende Verteilung:

- stark dafür: 28 %
- eher dafür: 28 %
- eher dagegen: 22 %
- total dagegen: 22 %

Hochhäusern konfrontiert. Die umfassendere Lebensführung im Wohnbereich und die damit verbundene erweiterte Wahrnehmung des „Lebenszusammenhanges Hochhaus“ resultiert in einer ausgeprägteren Präferenz der Abrißvariante.

Zusammenfassend lassen sich die Befunde wie folgt darstellen:

Abbildung 52: Befürworter/innen und Gegner/innen der Abrißvariante (in Prozent)¹⁹⁹

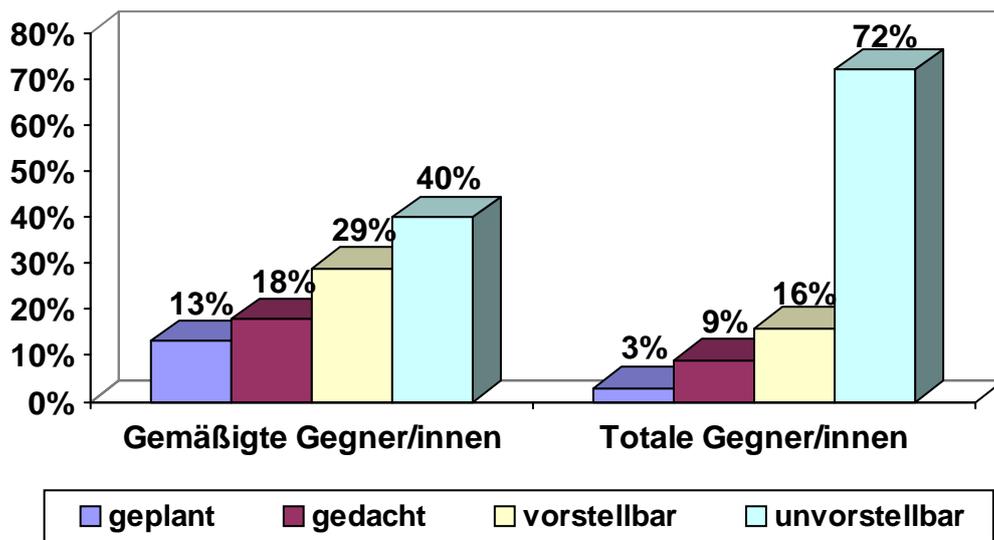


Sowohl unter den Mieter/innen als auch unter den Mitbewohner/innen übersteigen die Befürworter der Abrißvariante deren Gegner²⁰⁰. Das Verhältnis läßt sich im großen und ganzen mit 6:4 beziffern.

¹⁹⁹ Als Abrißgegner/innen werden hier und im folgenden alle Personen klassifiziert, die sich eher oder total gegen einen Abbruch der Hochhäuser ausgesprochen haben.

²⁰⁰ Nun ist bekannt, daß „nur“ 80 % der Mieter/innen an der Untersuchung teilgenommen haben. Es besteht die prinzipielle Möglichkeit, daß sich die nicht-teilnehmenden Personen von den Befragten hinsichtlich ihrer Abbruchhaltung unterscheiden und das Ergebnis der Befragung dadurch in eine Richtung verzerrt ist. Um eine solche Fehlerquelle zumindest näherungsweise zu korrigieren, wurde anhand von Merkmalen der Person eine Hochrechnung durchgeführt. Aus soziodemographischen Merkmalen (Alter, Geschlecht, Nationalität, Haushaltsstruktur, Wohndauer und Wohnobjekt) wurde ein Logit-Modell zur Prognose der Abbruchsbereitschaft entwickelt. Dieses Modell (31 % Fehlklassifizierungen) wurde auf jene Mieter/innen, die nicht an der Befragung teilgenommen haben, angewandt. Die prognostizierten Werte wurden als Schätzer für deren Einstellung zum Abbruch herangezogen und gemeinsam mit den empirischen Werten der Befragten ausgezählt. Nach den Ergebnissen dieser Hochrechnung besteht keine größere Abweichung der empirischen Verteilung von den bei Einschluß der fehlenden Mieter/innen zu erwartenden Resultaten. Insgesamt stehen 62 % Befürwortern der Abrißvariante 38 % Abbruchgegner gegenüber. Der zentrale Befund, wonach eine satte Mehrheit der Mieter/innen eine Demontage begrüßen würde, bleibt stabil.

Abbildung 53: Einstellung zum Abbruch nach Umzugsbereitschaft



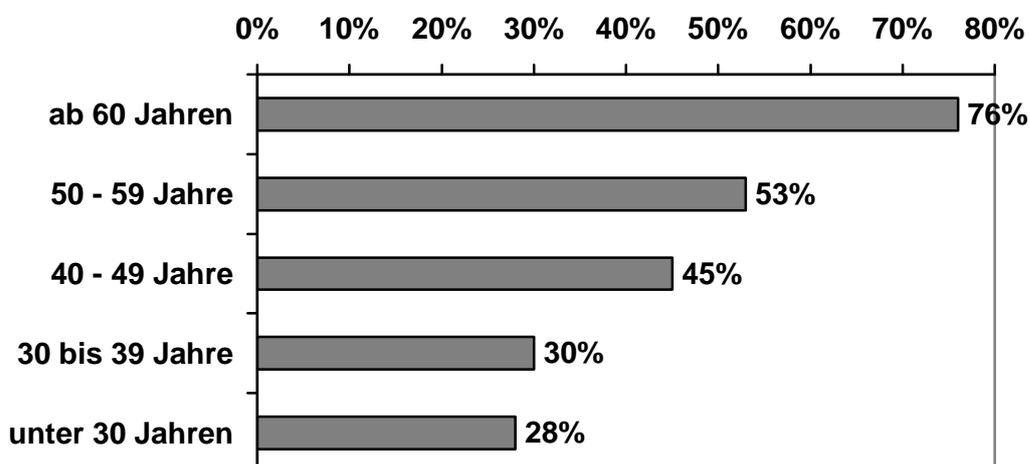
Eine ablehnende Haltung zum Abbruch der Hochhäuser ist nicht in jedem Fall mit einer fehlenden Bereitschaft zum Wohnungswechsel verbunden. Für 45 % der Abbruchgegner/innen ist ein Auszug zumindest vorstellbar. Ein Teil der Abrißgegner/innen könnte sich durchaus mit einem Umzug anfreunden, hält einen Abbruch aber aus gemeinwohlbezogenen Überlegungen heraus nicht für sinnvoll (Vorbehalte gegenüber einer Reduktion des Wohnungsbestandes im Linzer Zentralraum, Bedenken bezüglich der Höhe der Abbruchkosten etc.).

Unterm Strich ergibt sich daraus ein Potential von 14 % der Mieter/innen, die sehr stark gegen einen Abbruch sind und für sich persönlich einen Wohnungswechsel kategorisch ausschließen. In dieser Gruppe bestehen die größten aus der eigenen Betroffenheit gespeisten Vorbehalte gegenüber einer Demontage der Gebäude. Es handelt sich dabei um den „harten Kern“ der Abrißgegner/innen, die den Abbruch ablehnen, weil sie auf keinen Fall umziehen wollen.

2.6.2.3.2 Unterschiede zwischen den Bewohnergruppen

Nicht alle Personengruppen urteilen hier gleich. Das Alter der Mieter/innen und die Zusammensetzung des Haushaltes nehmen maßgeblich Einfluß auf die Haltung gegenüber einer eventuellen Demontage der Hochhäuser.

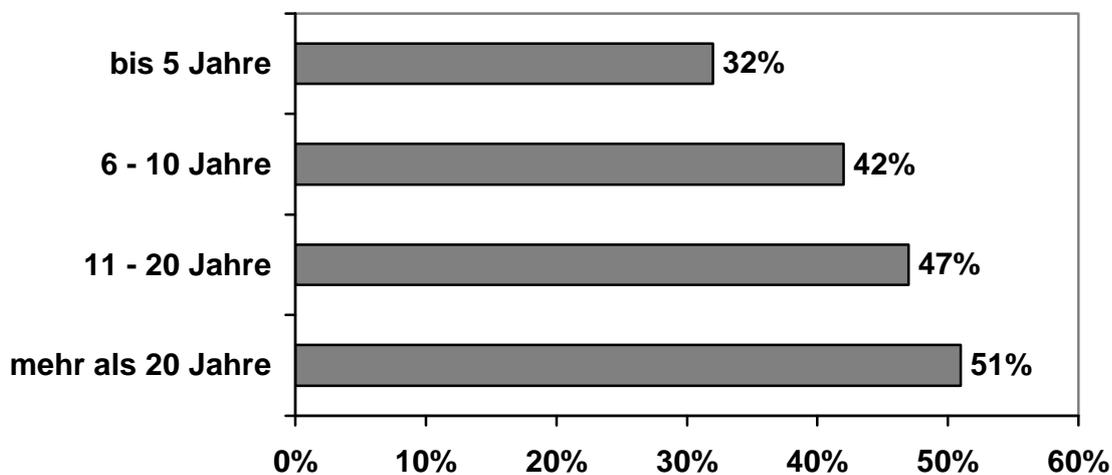
Abbildung 54: Abrißgegner/innen nach Alter (n = 359, partielles $r = .20^{***}$)



Ganz allgemein läßt sich festhalten: Jüngere Personen können einem Abbruch eher zustimmen als ältere. Je älter die Befragten, desto mehr Vorbehalte zeigen sie gegenüber einer solchen Maßnahme. Fast drei Viertel (72 %) der Mieter/innen unter 30 Jahren, aber weniger als ein Viertel (24 %) der Über-60Jährigen sprechen sich für einen Abriß aus. Der entscheidende Sprung wird bei einer Altersgrenze von 60 Jahren vollzogen. Ab dem 60. Lebensjahr nimmt die Bereitschaft, einen Abbruch mitzutragen, rapide ab²⁰¹.

Die älteren Mieter/innen wohnen durchwegs auch schon länger in den Hochhäusern als die jüngeren²⁰². Personen, die bereits zum erstmöglichen Zeitpunkt (1974 bzw. 1975) eingezogen sind, sind mit den Gebäuden gealtert und daher heute zwangsläufig nicht mehr dem jüngeren Bevölkerungssegment zuzurechnen. Auf die enge Verbindung der bisherigen Wohndauer mit dem Alter ist es zurückzuführen, daß eine zunehmende Wohndauer von einer vermehrten Ablehnung der Abrißvariante begleitet wird.

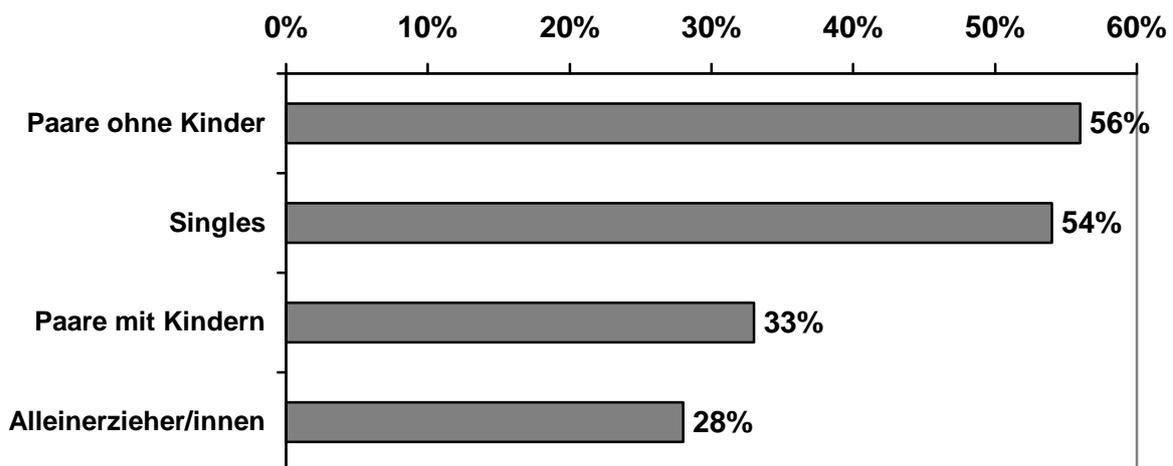
Abbildung 55: Abrißgegner/innen nach Wohndauer (n = 312, in Prozent, r = .16**)



Mit zunehmender Wohndauer steigen die Vorbehalte gegenüber dem Abbruchsmodell. Ein sprunghafter Anstieg der Abrißgegner findet sich ab einer etwa fünfjährigen Wohndauer. Das bedeutet, daß sich Personen, die weniger als 5 Jahre in den Hochhäusern leben, wesentlich häufiger für einen Abriß aussprechen als solche, die schon länger hier wohnen. Dabei darf aber nicht von einer einfachen Ursache-Wirkungs-Beziehung ausgegangen werden, wonach eine fortschreitende Wohndauer per se eine Abrißgegnerschaft begünstigt.

²⁰¹ Mittels bivariater Tabellenanalysen konnte festgestellt werden, daß sich Männer und Pensionisten vergleichsweise häufig als Gegner einer Abbruchsmaßnahme erweisen. In beiden Fällen ist diese Tendenz auf ein in Relation zur Vergleichsgruppe höheres Alter zurückzuführen. Männliche Mieter sind durchwegs älter als die weiblichen, Pensionisten sind älter als noch am Erwerbsleben teilnehmende Personen.

²⁰² $r = .58^{***}$

Abbildung 56: Abrißgegner/innen nach Haushaltsstruktur ($n = 337$, multiples partielles $r = .20^{**}$)

Zustimmung findet der Gedanke an einen Abbruch der Hochhäuser vor allem unter Alleinerzieherinnen und klassischen Familien. Singles und Paare ohne Kinder pflichten weniger bei. Die Verteilung weist darauf hin, daß die Existenz zu versorgender Kinder die Bereitschaft, das Hochhaus zu verlassen, begünstigt. Eine Detailanalyse konnte zeigen, daß vor allem die Obsorge für Kinder, die noch nicht schulpflichtig sind, eine wohlwollende Haltung zum Abriß hervorruft. Tatsächlich erweisen sich 74 % der Mieter/innen mit Kindern unter 6 Jahren, aber nur 55 % derjenigen ohne solche Kinder als Anhänger der Abbruchmaßnahme. Hier kommen kinderspezifische Schattenseiten des Lebens in den Hochhäusern zum Ausdruck: Schwierigkeiten bei der Beaufsichtigung der Kinder, unhygienische Spielstätten, Belästigungen durch ältere Kinder und ähnliche Ärgernisse resultieren in einer Intensivierung des Wunsches nach einer anderen Wohnform.

Die Sorgepflicht für ältere Kinder trägt nichts zur Differenzierung bei. Das bedeutet: Eine Haushaltsgemeinschaft mit kleinen Kindern, die noch nicht schulpflichtig sind, begünstigt die Bereitschaft, die Hochhäuser zu verlassen. Dies gilt nicht mehr für Mieter/innen mit schulpflichtigen Kindern. Hier kommen Bedenken im Hinblick auf die Notwendigkeit eines mit einer Absiedlung verbundenen Schulwechsels zum Ausdruck. Personen, die ihren Kindern keinen Schulwechsel zumuten wollen, sprechen sich eher für den Weiterbestand der Hochhäuser aus. Wenn man die auf die Kinder zurückzuführende Bindung an das Harter Plateau kontrolliert, zeigt auch die Existenz schulpflichtiger Kinder einen positiven Einfluß auf die Bereitschaft, die Hochhäuser zu verlassen²⁰³. Falls es gelingt, die Mieter/innen vom Ausbleiben eines nachfolgenden Schulwechsels zu überzeugen, findet sich hier ein Potential zur Anhebung der Absiedlungsbereitschaft.

Der Tendenz nach lassen sich damit folgende Gruppen als Abrißgegner/innen identifizieren: die älteren (über-60jährigen) Mieter und solche, die keine Kinder haben. Beide Ergebnisse erscheinen inhaltlich plausibel: Ältere Personen zeigen sich Veränderungen gegenüber generell wenig aufgeschlossen. Sie wollen keine grundlegende Umwälzung ihrer Lebenssituation mehr akzeptieren und halten lieber am Gewohnten fest. Eltern wollen, daß ihre Kinder in einem adäquaten, der Entwicklung förderlichen Umfeld aufwachsen. Sie wollen ihren Kindern die Lebenssituation in den Hochhäusern mit den schon skizzierten Problemfeldern nicht zumuten. Zum Wohle der Kinder ist man bereit, die Belastungen einer Absiedlung auf sich zu nehmen. Kinder wirken, sofern man Bedenken im Hinblick auf einen etwaigen Schulwechsel zerstreuen kann, als Katalysator für einen Veränderungswunsch.

²⁰³ partielles $r = .13^*$

Die bisherigen Befunde gelten sinngemäß für die Abgrenzung des Potentials Abbruchsgegner aus persönlichen Motiven. Einen Abbruch aufgrund der damit verbundenen Notwendigkeit eines Wohnungswechsels lehnen am häufigsten ältere Mieter/innen²⁰⁴ und Personen ohne Kinder ab. Auch hier markiert das 60. Lebensjahr die Bruchlinie. 11 % der Unter-, aber 38 % der Über-60Jährigen sprechen sich total gegen einen Abriß aus und schließen einen Wohnungswechsel kategorisch aus. Familien zeigen sich abermals besonders aufgeschlossen²⁰⁵. 10 % der Familien gegenüber 16 % der Mieter/innen, deren Haushaltsgemeinschaft keine Kinder umfaßt, deklarieren sich aus auszugsunwillige Abbruchsgegner/innen.

2.6.2.3.3 Ansprüche bei Absiedlung und Einstellung zum Abbruch

Erhoben wurde die Einstellung zur Abrißvariante unter der Annahme, daß den an einen Wohnungswechsel gebundenen Wünschen entsprochen wird. Die folgende Analyse zeigt Unterschiede zwischen Abbruchsbefürworter/innen und –gegner/innen im Hinblick auf die an einen Wohnungswechsel geknüpften Bedingungen auf. Als Kristallisationspunkte erweisen sich dabei die Höhe des Mietzinses, die Ablöse von Einrichtungsgegenständen und selbst angeschaffter Wohnungsausstattung, der Grundriß der Nachfolgewohnung, die Lage des Ersatzobjektes und die Kosten der Übersiedlung.

Tabelle 55: Ansprüche im Absiedlungsfall nach Einstellung zur Abrißvariante (n = 354 – 358, in Prozent)

	extrem wichtig %	
	Befürworter/innen	Gegner/innen
keine höhere Miete	64	80
Durchführung der Übersiedlung durch eine Spedition auf fremde Rechnung	43	55
Ablöse von Einrichtungsgegenständen	29	50
Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung	24	41
Lage der Ersatzwohnung: Harter Plateau	26	39
gleicher Grundriß der Ersatzwohnung	9	26
größere Ersatzwohnung	13	7

Die Abrißgegner/innen betonen vor allem das finanzielle Moment stärker als die Befürworter. Personen, die sich gegen einen Abbruch der Gebäude aussprechen, legen mehr Wert auf eine Gewährleistung des Ausbleibens von Mieterhöhungen, auf eine Durchführung der Übersiedlung auf fremde Rechnung, auf die Ablöse von Einrichtungsgegenständen und anderen Investitionen in die Wohnung. Des weiteren sind ihnen eine ebenfalls am Harter Plateau gelegene Nachfolgewohnung sowie eine Beibehaltung des Grundrisses der Wohnung wichtiger als den Befürworter/innen. Damit sind gleichzeitig Ängste abgesteckt, welche mit einer allfälligen Demontage einhergehen.

²⁰⁴ partielles r = .17**.

²⁰⁵ partielles r = -.11.

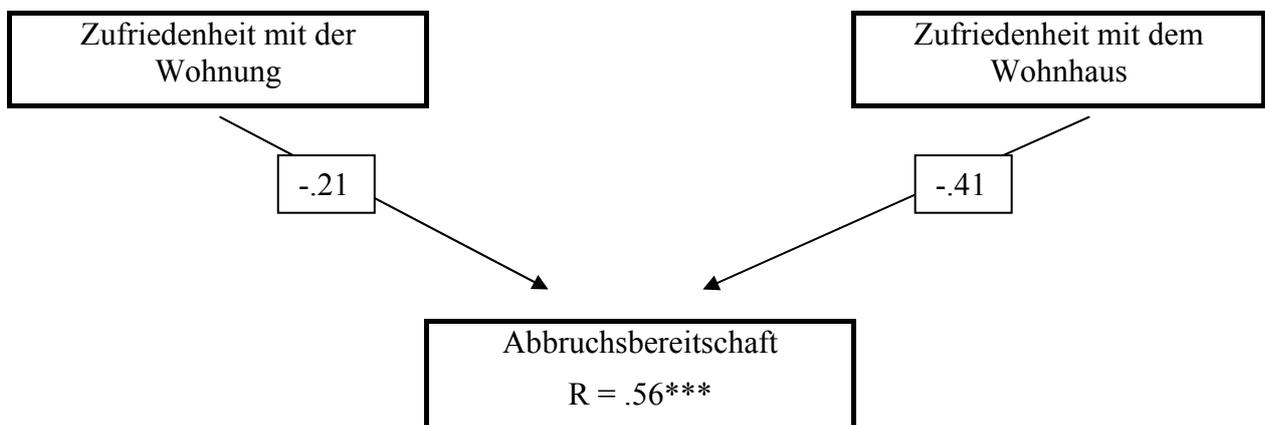
Die Intensität des Wunsches nach einer größeren Wohnung ist dagegen mit einer positiven Einstellung zum Abbruch verbunden. Befürworter/innen der Abrißvariante legen mehr Wert auf eine größere Ersatzwohnung als deren Gegner/innen.

2.6.2.3.4 Bestimmungsfaktoren der Einstellung zum Abbruch

Die Einstellung zum Abriß wird sehr wohl mit der eigenen Bereitschaft, die Wohnung zu verlassen, in Verbindung gebracht. Je mehr sich die Befragten selbst schon mit dem Gedanken an einen Wohnungswechsel tragen, desto mehr begrüßen sie eine Demontage²⁰⁶. Personen, die einen Umzug nicht in Betracht ziehen, erweisen sich als die stärksten Gegner/innen von Abbruchsmaßnahmen.

Die Einstellung zum Abbruch der Hochhäuser ist abhängig von der wahrgenommenen Wohnqualität. Je positiver die Bewohner/innen das Leben in den Hochhäusern beurteilen, desto weniger sprechen sie sich für eine Demontage aus. Dabei sind nicht alle Dimensionen der Wohnzufriedenheit gleichermaßen bedeutsam.

Abbildung 57: Einfluß der Wohnzufriedenheit auf die Einstellung zum Abbruch (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

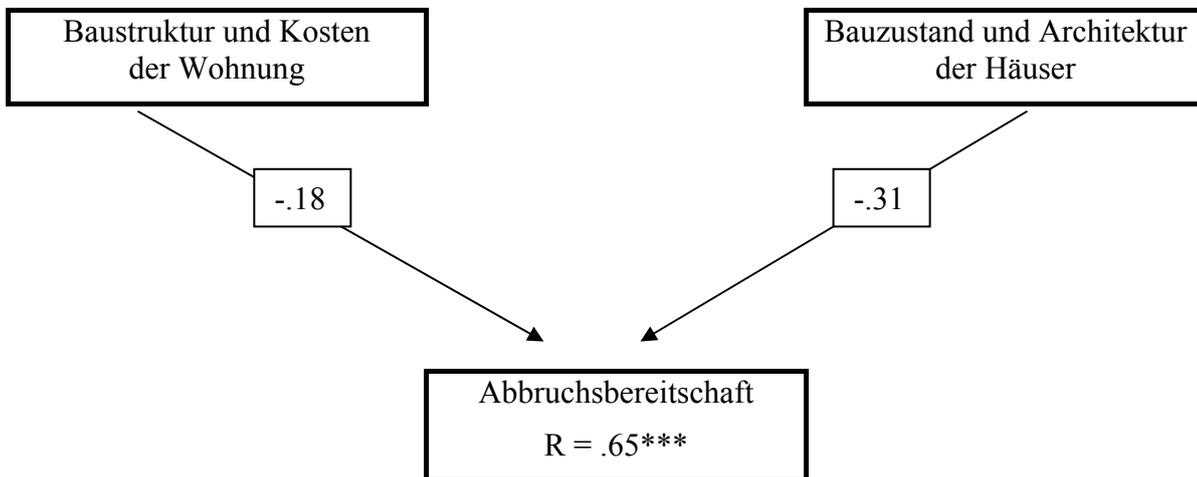
Den stärksten Einfluß auf die Haltung gegenüber einer eventuellen Abbruchsmaßnahme hat die subjektive Bewertung der Lebensqualität im Hochhaus. Je unzufriedener sich die Befragten mit der Lebensqualität in den Häusern zeigen, desto eher stimmen sie einer Demontage zu. Erst in zweiter Linie kommt die Bewertung der eigenen Wohnung zum Tragen. Je wohler sich die Mieter/innen in den eigenen vier Wänden fühlen, desto ablehnender stehen sie dem Abriß gegenüber. Die Beurteilung der Wohnumgebung spielt hier keine Rolle.

Aus diesem Modell ergeben sich weitreichende Implikationen: Die Einstellung zur Abrißvariante könnte am ehesten beeinflusst werden, indem man Sanierungsmaßnahmen im halböffentlichen Bereich der Häuser vornimmt. Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der einzelnen Wohnungen bringen hier weniger. Verbesserungen der Infrastruktur und eine damit verbundene Aufwertung des Wohngebietes erweisen sich im Hinblick auf den Abbruchwunsch als nutzlos. Solche Maßnahmen würden von den Bewohner/innen zwar begrüßt werden, aber nichts an ihrer Haltung zum Abriß ändern.

²⁰⁶ $\tau_b = .38^{**}$

In einem nächsten Schritt stellt sich die Frage, welche Merkmale des Wohngebäudes bzw. der Wohneinheit im Detail Einfluß auf die Einstellung zum Abbruch nehmen. Zur Aufhellung der unmittelbaren Bestimmungsfaktoren wurde ein weiteres Allgemeines Lineares Modell²⁰⁷ gerechnet.

Abbildung 58: Bestimmungsfaktoren der Einstellung zum Abbruch (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R multipler Korrelationskoeffizient

Die Befunde zeigen, daß die Neigung, einen Abbruch der Hochhäuser gutzuheißen, hauptsächlich von der Bewertung der baulichen Gegebenheiten abhängt. Wie sehr die Mieter/innen einer Demontage beipflichten, wird maßgeblich von der Zufriedenheit mit Bauform und Bauzustand beeinflusst. Eine positive Beurteilung der baulichen Struktur ruft Zweifel an der Sinnhaftigkeit der Abrißvariante hervor. Wenn Bausubstanz und Ausgestaltung als zufriedenstellend beurteilt werden, erscheinen sie gleichzeitig auch als erhaltenswürdig.

Abermals erweist sich das Wohngebäude und nicht die Wohnung als zentral. Es sind insbesondere die baulichen Aspekte der Häuser, welche die Einstellung zum Abbruch bestimmen.

Störungen des Zusammenlebens der Bewohner/innen in den Hochhäusern nehmen keinen direkten Einfluß auf die Einstellung zur Demontage. Das bedeutet, daß die täglichen Belastungen, Ärgernisse und Konflikte nicht unmittelbar in die Befürwortung eines Abbruches umgemünzt werden. Zwar besteht ein Zusammenhang der Abbruchsbereitschaft mit der Qualität des alltäglichen Zusammenlebens (78 % der Abrißbefürworter/innen gegenüber 59 % der Abbruchsgegner/innen sind mit dem sozialen Leben in den Hochhäusern unzufrieden²⁰⁸), dieser ist aber im wesentlichen über die allgemeine Wohnzufriedenheit vermittelt.

Daneben läßt sich ein schwacher Einfluß der Häufigkeit der nachbarschaftlichen Kontakte feststellen. Je mehr Kontakte die Mieter/innen zu ihren Nachbarn im Stockwerk unterhalten, desto eher sprechen sie sich gegen einen Abbruch der Hochhäuser aus²⁰⁹. Daraus läßt sich folgern: Eine

²⁰⁷ Als unabhängige Variable wurden verschiedene Aspekte von Wohnungs-, Gebäude- und Umgebungszufriedenheit eingeführt. Sozialstatistische Daten und Strukturmerkmale der Wohnung wurden als Kontrollvariable verwendet.

²⁰⁸ $\tau_b = .21***$

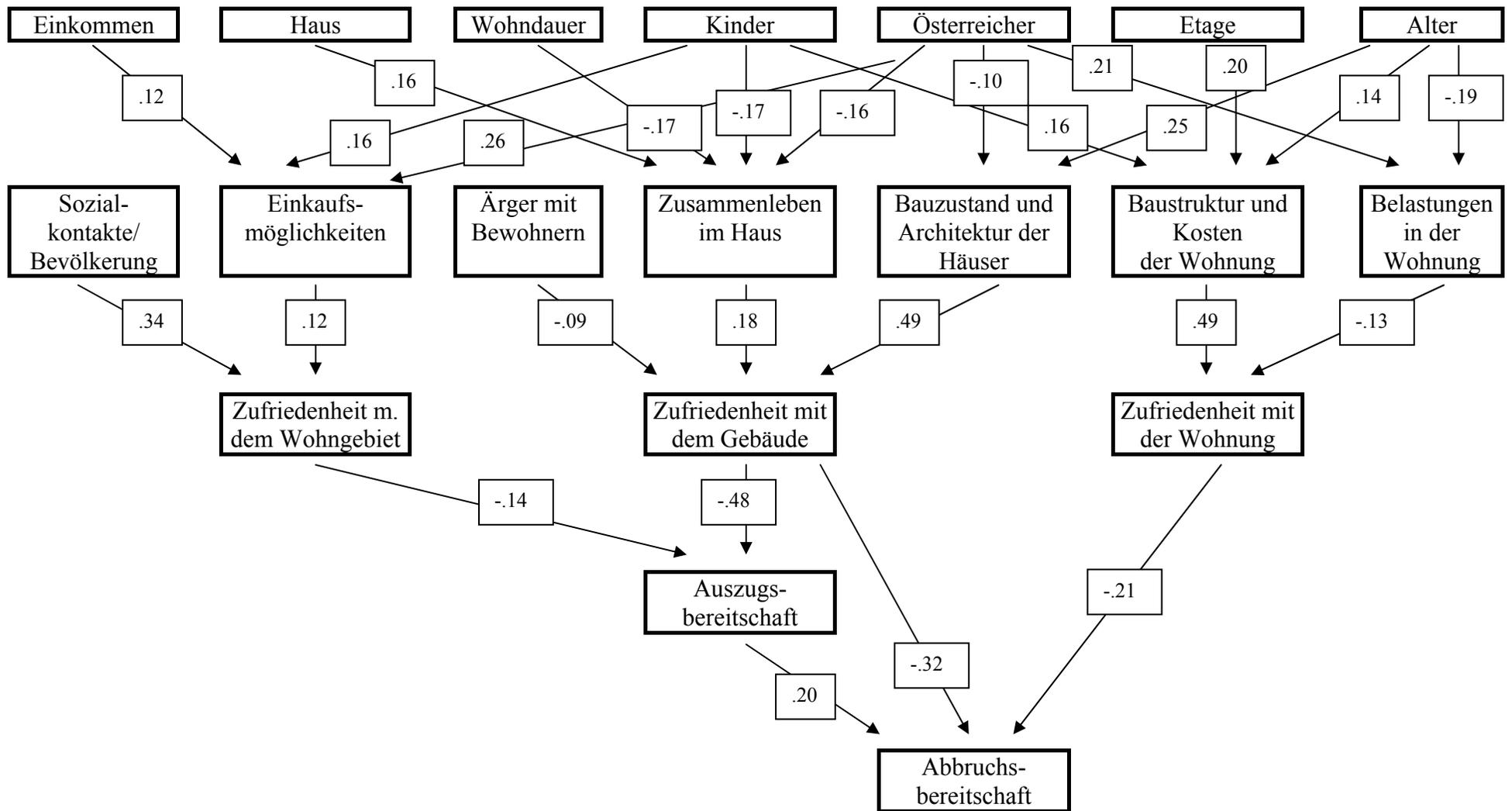
²⁰⁹ $\beta = -.12*$

wachsende Integration in die Gemeinschaft der Hausbewohner/innen begünstigt Vorbehalte gegen eine Demontage. Zwei Erklärungsmöglichkeiten bieten sich an: 1) Je besser man die anderen Hausbewohner/innen kennt, desto weniger will man ihnen einen Abriß der Gebäude zumuten. Eine Bekanntschaft mit anderen Hausbewohnern hat Empathie und Gefühle der Rücksichtnahme zur Folge. Es ist leichter, einen Abriß der Gebäude zu befürworten, wenn man die anderen Bewohner/innen nicht kennt und auf ihre Gefühle keine Rücksicht nehmen muß. 2) Soziale Kontakte zu den Nachbarn rufen ein Gefühl der Integration hervor, welches als angenehm empfunden und daher beizubehalten versucht wird. Man spricht sich gegen eine Demontage aus, um die gegenwärtige Einbindung nicht zu verlieren.

2.6.2.3.5 Ein Erklärungsmodell der Einstellung zum Abbruch

Zur Aufhellung der konkreten Beziehungsstruktur wurde ein lineares Strukturgleichungsmodell gerechnet. Graphisch lassen sich die Beziehungen zwischen den Einflüssebenen wie folgt darstellen:

Abbildung 59: Bestimmungsfaktoren der Einstellung zum Abbruch der Hochhäuser (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



Als unmittelbare Bestimmungsfaktoren der Haltung zur Abrißvariante erweisen sich die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und davon klar abgegrenzt die Zufriedenheit mit dem Hochhaus. Je wohler sich die Mieter/innen im Haus und in der Wohnung fühlen, desto häufiger sprechen sie sich gegen einen Abbruch aus. Größeres Gewicht kommt dabei der Beurteilung des Hochhauses als solchem zu. Die Zufriedenheit mit der Wohnumgebung (also dem Harter Plateau) zeigt dagegen keinen direkten Einfluß auf die Einstellung zur Abrißvariante.

Die Umzugsbereitschaft der Mieter/innen ist auch ohne Berücksichtigung der Wohnzufriedenheit von Bedeutung. Je ernsthafter die Befragten bereits einen Wohnungswechsel ins Auge fassen, desto weniger würde sie ein Abbruch der Hochhäuser stören. Jene Personen, die schon mit dem Gedanken an einen Umzug spielen, haben weniger Bedenken, einen Abriß der Gebäude zu befürworten.

Die Umzugsbereitschaft wird ihrerseits von der Beurteilung des Wohngebäudes und der Bewertung des Wohngebietes beeinflusst. Im wesentlichen kommt es dabei auf die Zufriedenheit mit dem Haus an. Je weniger gern die Befragten im Hochhaus leben, desto eher wollen sie ausziehen. Der Erklärungsbeitrag der Beurteilung des Wohngebietes (je mehr die Mieter/innen das Harter Plateau schätzen, desto weniger tragen sie sich mit dem Gedanken an einen Wohnungswechsel) fällt dagegen vergleichsweise gering aus. Erstaunlich ist, daß die Bereitschaft zum Umzug nicht von der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung abhängt.

In einer ersten Zusammenfassung läßt sich festhalten: Die Meinung der Bewohner/innen zum Abbruch der Hochhäuser ist abhängig von der Wohnzufriedenheit in ihren verschiedenen Komponenten. Als wichtigster Bestimmungsfaktor der Einstellung zur Abrißvariante erweist sich die Zufriedenheit mit den Hochhäusern als solchen. Sie nimmt sowohl direkt als auch vermittelt über die Umzugsneigung Einfluß auf die Haltung zur Demontage. Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung wirkt sich – wenngleich schwächer - ebenfalls unmittelbar auf die Meinung zum Abriß aus. Die Beurteilung der Wohngegend beeinflusst die „Abbruchsbereitschaft“ zwar nicht direkt, hat aber über die Bereitschaft zu einem Wohnungswechsel ebenfalls einen Effekt auf die diesbezügliche Einstellung.

Die Einschätzung der Hochhäuser ist im wesentlichen auf die Bewertung des Bauzustandes und der Architektur der Gebäude zurückzuführen. Die soziale Komponente ist von untergeordneter Bedeutung. Zwar beeinflussen auch der Alltag im halböffentlichen Bereich der Gebäude und der Grad der Belästigung durch Mitbewohner/innen die Wertschätzung des Wohnens im Hochhaus, insgesamt hängt die Tatsache, wie gern die Mieter/innen im Haus wohnen, aber stärker von den baulichen als von den sozialen Gegebenheiten ab.

Analog ist die Bewertung der eigenen Wohnung aufgebaut. Entscheidend für die Wohnungszufriedenheit ist die bauliche Dimension. Je mehr Zufriedenheit mit der Baustruktur und den Kosten der Wohnung besteht, desto positiver wird die Wohneinheit insgesamt beurteilt. Auftretende Belastungen (Lärm, Geruchsbelästigung, etc.) reduzieren die Wohnungszufriedenheit, ihr Gewicht fällt im Vergleich zum baulichen Aspekt aber eher gering aus.

Maßgeblich für die Bewertung der Wohnumgebung ist die ansässige Bevölkerung. Je mehr Wertschätzung die Mieter/innen den Bewohner/innen des Harter Plateaus entgegen bringen, desto lieber leben sie hier. Daneben spielen auch die Einkaufsmöglichkeiten eine Rolle. Je besser diese die Ansprüche der Mieter/innen treffen, desto wohler fühlen sie sich am Harter Plateau. Wenig Anklang findet das Wohngebiet vor allem bei jenen Personen, die der Wohnbevölkerung ablehnend gegenüber stehen, und solchen, deren Konsumationswünsche in der unmittelbaren Wohnumgebung nicht befriedigt werden können.

Von einer detaillierten verbalen Abhandlung der Beziehung von Merkmalen der Wohnung und der Person zu den einzelnen Aspekten der Wohnzufriedenheit soll hier abgesehen werden. Es sei auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 2.4. verwiesen.

2.6.3 Zusammenfassung

Die Analyse der von den Bewohner/innen gewünschten Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation wurde auf die Sanierungs- und die Abbruchvariante zugespitzt. Die Sanierungsalternative bezeichnet dabei ein Bündel von Maßnahmen, welches durch eine Reihe von Verbesserungsschritten in und um die Hochhäuser die zentralen Probleme möglichst nachhaltig lösen soll. Die Abrißalternative ist gleichbedeutend mit der Errichtung von Ersatzwohnungen, der Absiedlung der Hochhausbewohner/innen und dem anschließenden Abbruch der beiden Hochhäuser. Die Rückbauvariante (damit ist die Abtragung der oberen Stockwerke gemeint) bleibt ausgeklammert, da sie bereits im Rahmen des Zwischenberichtes als ineffizient eingestuft und damit aus dem Bereich der realistischen Alternativen ausgeschieden wurde. Ausschlaggebend für diese Entscheidung sind neben den beträchtlichen technischen Herausforderungen und Problemen die massiven Schwierigkeiten und Belastungen, die sich für die verbleibenden Bewohner/innen aus dem Um- und Rückbau ergeben würden. Für die Zeit der Baumaßnahmen müßte eine temporäre totale Absiedlung aller Bewohner/innen ins Auge gefaßt werden, von wo der Weg zur Bereitstellung dauerhafter Ersatzwohnungen nicht mehr weit ist.

Die Sanierungsvariante wurde anhand der von den Bewohner/innen geforderten Verbesserungsmaßnahmen bewertet. Dabei wurde zwischen den Wohnhäusern und dem Wohngebiet differenziert. Insgesamt halten 47 % der Mieter/innen und 58 % ihrer Haushaltsangehörigen eine Verbesserung der Hochhäuser für dringend erforderlich. Am wichtigsten wären dabei eine Erneuerung der Fenster in den Wohnungen, eine grundlegende Verbesserung der hygienischen Verhältnisse in den halböffentlichen Zonen sowie ein Bündel von Maßnahmen zur Anhebung der Brandsicherheit. Im Bereich der Ansprüche an die infrastrukturelle Versorgung steht abermals das unbefriedigende Angebot an Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche im Vordergrund. Rund zwei Drittel der Mieter/innen sehen einen dringenden Bedarf an einer Erweiterung der Freizeitinfrastruktur für die jüngeren Bewohner/innen des Harter Plateaus.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der Befund, daß eine Sanierung der Gebäude nicht als Alternative zum Abbruch gesehen wird. Je mehr Verbesserungen nach Meinung der Mieter/innen erforderlich wären, desto weniger Vorbehalte zeigen sie gegen einen Abriß der Hochhäuser. Wenn ein gravierender Verbesserungsbedarf wahrgenommen wird, wird in der Regel gleich der Abbruch befürwortet. Personen, die mit den Zuständen und Verhältnissen in den Hochhäusern unzufrieden sind, machen vielfach nicht bei Verbesserungswünschen halt: Sie halten eine mit dem Abbruch der Gebäude verbundene Absiedlung für die erfolgversprechendste Maßnahme zur nachhaltigen Verbesserung ihrer Wohnsituation.

Vor dem Hintergrund der Verknüpfung von Verbesserungsbedarf und Einstellung zum Abriß der Hochhäuser wird ein hoher Anteil von Abbruchbefürworter/innen plausibel. 59 % der Mieter/innen und 64 % ihrer Mitbewohner/innen sprechen sich für eine Demontage der Gebäude aus, wenn die ihnen wichtigen Bedingungen für einen Wohnungswechsel erfüllt sind. Die Bedingungen, an die eine Zustimmung zum Auszug geknüpft wird, sind im wesentlichen monetäre:

- ◆ 94 % fordern, daß die Höhe der Miete einschließlich der Betriebskosten nicht steigen darf
- ◆ 75 % verlangen eine Durchführung der Übersiedlung durch eine Spedition auf fremde Rechnung
- ◆ 65 % begehren eine Ablöse von Einrichtungsgegenständen
- ◆ 59 % beanspruchen Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung

Abgesehen vom finanziellen Moment bestehen folgende Forderungen an die beizustellende Ersatzwohnung:

- ◆ 53 % wollen bei der Planung der Nachfolgewohnung mitreden können
- ◆ 51 % verlangen, daß die neuen Wohnungen wieder am Harter Plateau gelegen sein müssen
- ◆ 35 % sprechen sich für einen gleichen Grundriß der Ersatzwohnung aus
- ◆ 17 % wünschen eine größere Wohnung
- ◆ 6 % möchten eine kleinere Wohnung

Die Zustimmung zum Abriß der Hochhäuser ist bei den jungen Mieter/innen und solchen mit Sorgepflichten für Kinder besonders stark ausgeprägt. Ältere Personen (ab dem 60. Lebensjahr) und solche ohne Kinder im Haushalt sind tendenziell eher Abbruchgegner/innen. Beide Ergebnisse lassen sich inhaltlich leicht erklären: Ältere Personen zeigen sich Veränderungen gegenüber generell wenig aufgeschlossen. Sie wollen keine grundlegende Umwälzung ihrer Lebenssituation mehr akzeptieren und halten lieber am Gewohnten fest. Eltern wollen, daß ihre Kinder in einem adäquaten, der Entwicklung förderlichen Umfeld aufwachsen. Die Hochhäuser werden diesbezüglich nicht als geeignete Umwelt wahrgenommen. Zum Wohle der Kinder ist man bereit, die Belastungen einer Absiedlung auf sich zu nehmen. Wichtig ist es dabei allerdings, allfällige Bedenken im Hinblick auf einen Schulwechsel zu zerstreuen.

Ein Zusammenhang einer zunehmenden Wohndauer mit einer tendenziellen Ablehnung der Abrißvariante ist ein Produkt der Bedeutung des Alters. Ältere Personen wohnen durchschnittlich schon länger in den Hochhäusern als jüngere. Daher kommen die Vorbehalte der Älteren auch in der Gruppe der langjährigen Bewohner/innen zum Ausdruck.

3 Die Perspektive der Hochhaus-Anrainerinnen und Anrainer

3.1 Durchführung und demographische Verteilung der Befragten

Ende April 1999 wurde als Ergänzung zur bereits erfolgten Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 eine Befragung unter den übrigen Bewohnern des Harter Plateaus durchgeführt. Alle im näheren Bereich der Hochhäuser am Harter Plateau lebenden Anrainer wurden befragt. Im Folgenden wird in Kürze die Durchführung der Befragung und die demographische Zusammensetzung der Befragten dargestellt.

3.1.1 Durchführung der Befragung

Die Fragebögen wurden mit einem entsprechenden Begleitbrief persönlich adressiert verschickt und nach etwa einer Woche von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern persönlich abgeholt. Auf diese Weise wurde bei insgesamt 918 verschickten Fragebögen eine Rücklaufquote von 54 % (498 retournierte Fragebögen) erreicht. Die folgenden Ergebnisse beruhen daher auf 498 ausgewerteten schriftlichen Befragungen, darunter 267 MieterInnen von GIWOG-Objekten, der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft, die auch Eigentümerin der beiden Hochhäuser ist. Bei den Mieterinnen und Mietern der GIWOG betrug die Rücklaufquote sogar 63 %. Die Motivation zur Teilnahme scheint bei diesen besonders hoch gewesen zu sein.

3.1.2 Demographische Zusammensetzung der Befragten

Entsprechend der Vorgabe im Begleitschreiben sollte der Fragebogen von einem erwachsenen Mitglied des Haushalts ausgefüllt werden. In 57 % der Fälle wurde der Bogen von Männern ausgefüllt, in 43 % von Frauen. In den von der GIWOG verwalteten Objekten liegt der Anteil an Männern etwas höher (62 %) ²¹⁰.

Folgende Tabelle zeigt die Altersverteilung der Befragten:

Tabelle 56: Altersverteilung der Befragten (n= 492; in Prozent)

Alter in Jahren	gesamt	Bewohner der GIWOG-Objekte
bis 19	1	1
20 bis 24	3	3
25 bis 29	5	2
30 bis 39	23	15
40 bis 49	23	23
50 bis 59	22	32
60 und älter	23	24

Ein signifikanter Unterschied zeigt sich auch hier: bei den Mieterinnen und Mietern der GIWOG ist die Altersgruppe von 50 bis 59 Jahre stärker vertreten und jene der 30 bis 39jährigen schwächer. ²¹¹

Hinsichtlich des höchsten Bildungsabschlusses der Befragten zeigt sich folgende Verteilung:

²¹⁰ $r = .11^*$

²¹¹ $\tau_b = .19^{***}$

Tabelle 57: Bildungsniveau der Befragten (n= 493; in Prozent)

höchster Bildungsabschluß	gesamt	Bewohner der GIWOG-Objekte
Pflichtschule	16	20
Lehrabschlußprüfung	39	43
Meisterprüfung	13	13
Berufsbildende mittlere Schule	10	8
Allgemeinbild. / Berufsbild. höhere Schule	16	12
Universität / Akademie	6	4

Befragte mit BMS-, Matura- bzw. Universitätsabschluß sind unter den Mietern der GIWOG-Objekte am Harter Plateau weniger häufig vertreten als unter den übrigen Anwohnern. Stärker vertreten sind jene mit Pflichtschul- oder Lehrabschluß.²¹²

Diese Verteilung spiegelt sich auch in der beruflichen Stellung der Befragten wider, die in folgender Tabelle dargestellt ist:

Tabelle 58: Berufliche Stellung der Befragten (n= 482; in Prozent)

Derzeitige / letzte berufliche Stellung	gesamt	Bewohner der GIWOG-Objekte
un-/ angelernter Arbeiter	16	20
Facharbeiter / Meister	24	31
einfacher / mittlerer Angestellter / Beamter	40	33
leitender Angestellter / Beamter	13	12
Selbständig / Freiberuflich	5	2
nie berufstätig gewesen	2	2

Überrepräsentiert sind unter den Mietern der GIWOG-Objekte die „Arbeiter“, und „Facharbeiter“ (zusammen 51 %). Weniger häufig als bei den übrigen Befragten sind „einfache / mittlere Angestellte bzw. Beamte“, „leitende Angestellte bzw. Beamte“ und Selbständige zu finden.²¹³

Drei Viertel der Befragten wohnen in Mietwohnungen, wie aus folgender Tabelle ersichtlich. Dies ist sicherlich durch den hohen Anteil an Befragten in GIWOG-Objekten (54 %), die ausschließlich in die Kategorie „Mietwohnung“ fallen, bedingt. Aber auch unter den übrigen Befragten sind mehr als zwei Fünftel Bewohner von Mietwohnungen. Immerhin ein Fünftel besitzt eine Eigentumswohnung, ein Drittel ein eigenes Haus am Harter Plateau.

Tabelle 59: Wohnform der Befragten (n= 489; in Prozent)

Wohnform	gesamt	Befragte außer GIWOG-Mietern
Mietwohnung	74	43
Eigentumswohnung	9	20
Haus gemietet	1	2
Eigenheim	16	35

²¹² $\tau_b = .19***$

²¹³ Cramer's V = .24***

Gefragt wurde auch nach der bisherigen Wohndauer am Harter Plateau. Die Ergebnisse:

Tabelle 60: Wohndauer der Befragten am Harter Plateau (n= 476; Prozent)

Wohndauer in Jahren	gesamt	Bewohner der GIWOG-Objekte
bis 2	7	3
3 bis 5	12	4
6 bis 10	12	6
11 bis 20	20	24
21 und mehr	49	63

Es fällt auf, daß unter den Mieterinnen und Mietern in den GIWOG-Objekten wesentlich mehr Befragte zu finden sind, die länger als 10 Jahre am Harter Plateau wohnen.²¹⁴

Immerhin ein Fünftel (21 %) derer, die jetzt in GIWOG-Objekten wohnen, hat selbst bereits in einem der beiden Hochhäuser gewohnt. Unter den übrigen Befragten sind das nur 8 %. Dieser signifikante Unterschied²¹⁵ deutet darauf hin, daß die Hochhäuser am Harter Plateau besonders für jene, die auch jetzt noch in GIWOG-Objekten wohnen, in der Vergangenheit eine wichtige Rolle als Durchgangsstation in der Wohnkarriere gespielt haben.

3.2 Die Verbesserung der Wohnsituation am Harter Plateau

Dieses Kapitel widmet sich der Wohnsituation am Harter Plateau. In den ersten beiden Teilen wird das Wohnumfeld mit besonderer Berücksichtigung der Hochhäuser beurteilt. Der dritte Teil beschäftigt sich mit möglichen Verbesserungen des Wohnumfeldes. Teil vier dieses Kapitels hat den Sanierungsbedarf an den beiden Hochhäusern zum Inhalt.

3.2.1 Die Beurteilung des Wohnens

Wie bereits die Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser, wurden auch die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner des Harter Plateaus gefragt, wie gern sie in ihrer Wohnung, dem Wohnhaus bzw. am Harter Plateau generell wohnen würden. Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle zusammengefaßt:

Tabelle 61: Wohnzufriedenheit der Hochhaus-Anrainer (n= 359 - 437; in Prozent)

Anworten auf die Frage „Wie gern oder ungern wohnen Sie im allgemeinen...“

	sehr gern	eher gern	weniger gern	nicht gern
...in Ihrer Wohnung	60	34	4	2
...in diesem Haus	51	36	11	2
...am Harter Plateau	40	35	14	11

Die Tabelle zeigt, daß fast alle Befragten mit ihrer Wohnung (94 %) bzw. ihrem Wohnhaus (87 %) zufrieden sind. Das Wohngebiet rangiert im Vergleich nur an dritter Stelle: 75 % wohnen „sehr gern“ oder „eher gern“ am Harter Plateau.

Hier zeigt sich ein wesentlicher Unterschied zu den Ergebnissen der Befragungen der Mieter in den beiden Hochhäusern, dargestellt in folgender Tabelle:

²¹⁴ $\tau_b = .35^{***}$

²¹⁵ $r = .18^{***}$

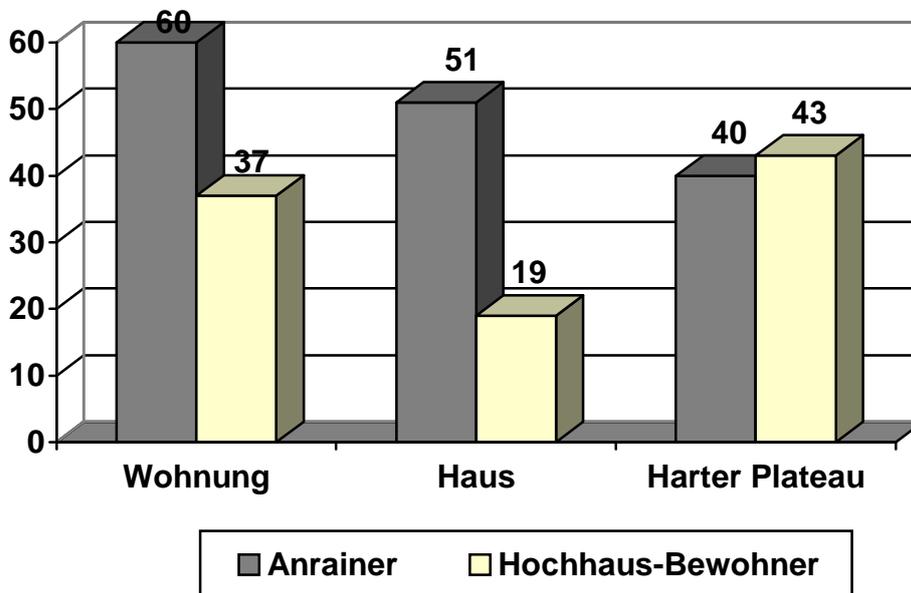
Tabelle 62: Wohnzufriedenheit der Mieter in den Hochhäusern - zum Vergleich (in Prozent)

Anworten auf die Frage „Wie gern oder ungerne wohnen Sie im allgemeinen...“

	sehr gern	eher gern	weniger gern	nicht gern
...in dieser Wohnung hier	37	43	13	7
...in diesem Hochhaus	19	33	31	17
...am Harter Plateau	43	41	10	6
...im Raum Linz	44	37	11	8

Die Zufriedenheit mit dem Wohnort ist bei den Anwohnern geringer als bei den Bewohnern der Hochhäuser, insgesamt wohnt ein Viertel „weniger gern“ oder „nicht gern“ hier. Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ist höher. Auffällig ist vor allem aber die deutlich höhere Zufriedenheit mit dem Wohnhaus. Folgende Gegenüberstellung zeigt noch einmal die Verhältnisse:

Abbildung 60: Vergleich des Anteils an Befragten mit hoher Wohnzufriedenheit zwischen Bewohnern der Hochhäuser und Anrainern differenziert nach Wohnzonen (in Prozent)



Als Indikator für hohe Wohnzufriedenheit wurde die Antwort „sehr gern“ verwendet. Unter den Anrainern ist die Gruppe derer, die mit ihrem Wohnhaus zufrieden sind, mehr als doppelt so groß wie unter den Mietern der beiden Hochhäuser.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß viele der Hochhaus-Anrainer mit ihrer Wohnsituation zufriedener sind als mit ihrem Wohnstandort, während es sich bei den Mietern in den Hochhäusern genau umgekehrt verhält: sie sind zwar mit den Wohnhäusern wenig zufrieden, nehmen die Lage der Wohnung am Harter Plateau jedoch als Standortvorteil im Linzer Zentralraum wahr.

Von besonderer Bedeutung ist hier der Einfluß des Alters. Vor allem die über 50-Jährigen geben deutlich häufiger an, daß sie „sehr gern“ in ihrem Haus²¹⁶ bzw. am Harter Plateau²¹⁷ wohnen. Die

²¹⁶ $\tau_b = .20^{***}$

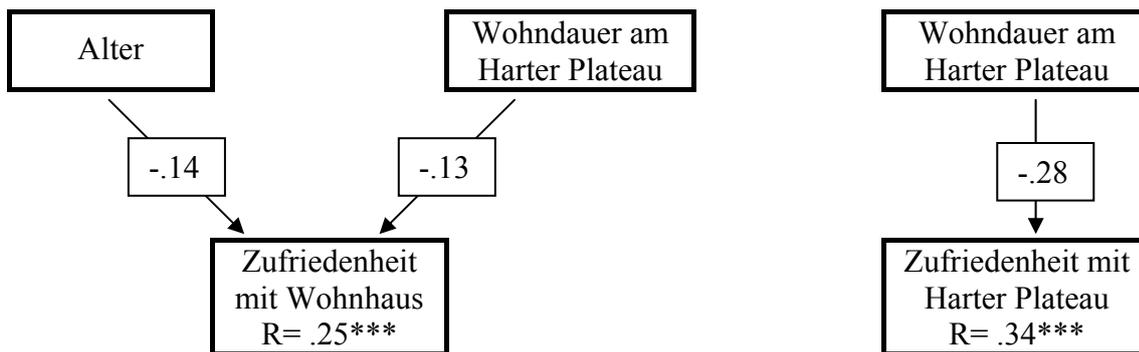
²¹⁷ $\tau_b = .21^{**}$

unter 40-Jährigen sind verstärkt in jenen Gruppen zu finden, die angeben, „weniger gern“ in ihrem Haus bzw. am Harter Plateau zu wohnen.

Dieser Effekt spiegelt sich auch im Hinblick auf den Einfluß der Wohndauer wider: längere Wohndauer bedeutet grundsätzlich auch höhere Zufriedenheit mit dem Haus²¹⁸ und dem Harter Plateau.²¹⁹

Werden beide Einflußgrößen, also sowohl die Wohndauer als auch das Lebensalter, in ein Modell²²⁰ integriert, ergeben sich folgende Zusammenhänge:

Abbildung 61: Bestimmungsfaktoren der Zufriedenheit mit Wohnhaus und Wohngegend (standardisierte partielle Regressionskoeffizienten)



R..... multipler Korrelationskoeffizient

Auf die Zufriedenheit mit dem Wohnhaus wirken sich Alter und Wohndauer in nahezu gleicher Stärke aus. Die Zufriedenheit mit der Wohngegend wird ausschließlich durch die Wohndauer beeinflusst - längere Wohndauer wird in der Regel auch höheres Lebensalter bedeuten, dies erklärt den oben festgestellten Zusammenhang auf bivariater Ebene.

Eine Grenze scheint die Wohndauer von 5 Jahren zu markieren. Es liegt der Schluß nahe, daß jene, die seit mehr als fünf Jahren am Harter Plateau wohnen, mit dem Haus in dem sie wohnen und der Wohngegend insgesamt zufrieden sind. Umgekehrt kann angenommen werden, daß die Unzufriedenen nach weniger als fünf Jahren bereits wieder den Wohnort wechseln.

Besonders markant ist der Zusammenhang im Hinblick auf die Beurteilung der Wohngegend: unter jenen, die mindestens 5 Jahre am Harter Plateau wohnen, geben 80 % an, sie würden gerne hier wohnen. Bei jenen, die höchstens 5 Jahre hier wohnen, tut dies zwar noch immer die Mehrheit (54 %), 45 % geben aber an, „weniger gern“ oder „ungern“ hier zu wohnen. Die Abbildung zeigt den Zusammenhang:²²¹

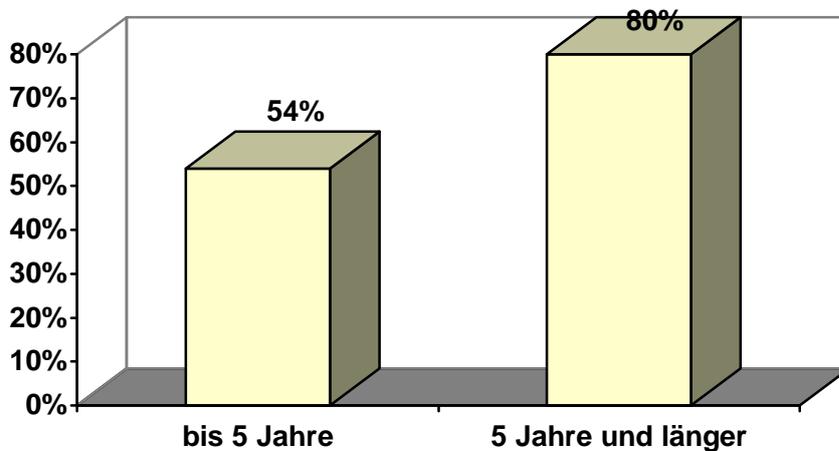
²¹⁸ $r_b = .13^*$

²¹⁹ $r_b = .27^{***}$

²²⁰ Gerechnet wurden Regressionsanalysen mit Alter und Wohndauer als unabhängigen Variablen und der Zufriedenheit mit dem Wohnhaus und dem Harter Plateau als abhängigen Variablen.

²²¹ $r = .24^{***}$

Abbildung 62: Zufriedenheit mit Wohngegend nach Wohndauer (n= 419; Anteil der Zufriedenen in Prozent)



Für die zunehmende Zufriedenheit mit Wohnhaus und -gegend in Abhängigkeit von höherer Wohndauer lassen sich im wesentlichen zwei Erklärungen finden:

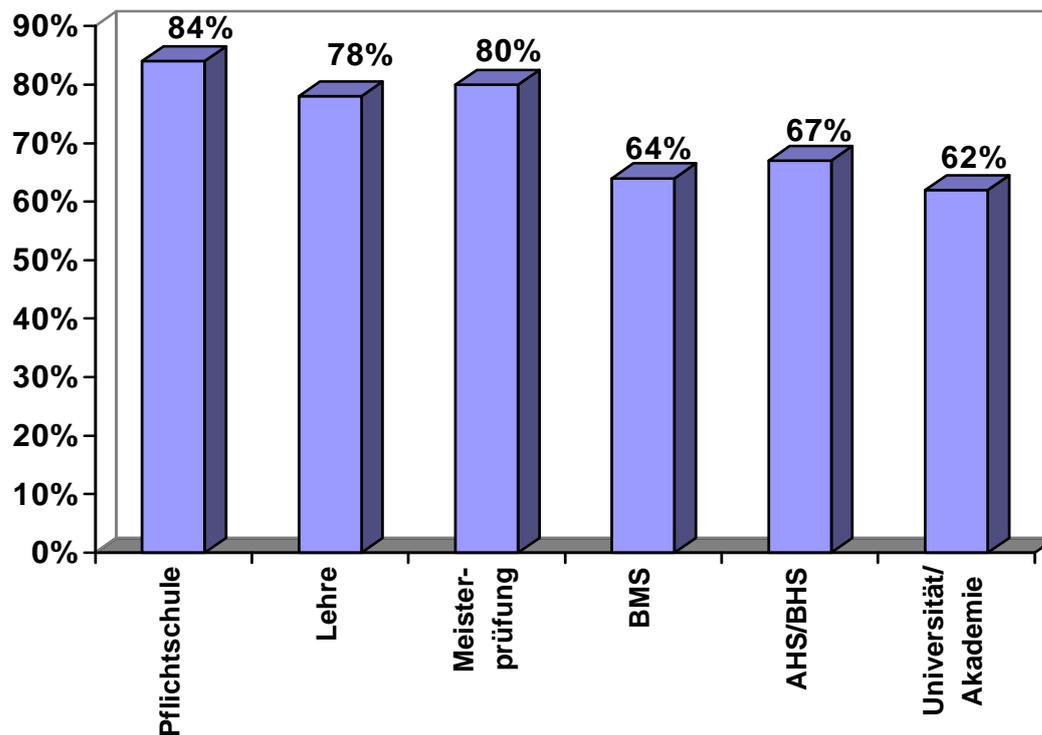
Erstens werden viele, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, nach weniger als fünf Jahren ihre Wohnung bereits wieder wechseln. Unter jenen, die länger als fünf Jahre am Harter Plateau wohnen, sind demgemäß auch mehr Zufriedene zu finden. Dazu kommen möglicherweise noch jene, für die die derzeitige Wohnsituation nur eine Übergangslösung ist, und die daher kurzzeitig eine Situation, mit der sie weniger zufrieden sind, in Kauf nehmen.

Zweitens könnte hier ein psychologischer Effekt auftreten: eine Wohnsituation, die nur schwer verändert werden kann (Wohnungseigentum, berufliche und familiäre Gründe) wird tendenziell besser beurteilt, als es eigentlich empfunden wird. Jenen, die schon länger hier wohnen, fehlen eher auch Vergleichsmöglichkeiten. Ob und in welchem Maße diese Effekte auftreten, kann auf Basis der Befragungsdaten allerdings nicht geklärt werden.

Ein weiterer interessanter Zusammenhang zeigt sich im Hinblick auf das Bildungsniveau der Befragten. Je höher der Bildungsabschluß, desto kleiner die Gruppe derer, die angibt, „eher gern“ oder „sehr gern“ am Harter Plateau zu wohnen.²²² Die Abbildung zeigt den Zusammenhang:

²²² $\tau_b = .14^*$

Abbildung 63: Zufriedenheit mit Wohngegend nach Bildungsabschluß (n= 362; Anteil der Zufriedenen in Prozent)



In der Abbildung ist ein deutlicher Sprung sichtbar: rund 80 % der Befragten mit Pflichtschulabschluß oder Lehrberuf wohnen gerne am Harter Plateau, aber nur rund zwei Drittel der Befragten mit weiterführender Schulbildung (BMS, Matura oder Hochschulabschluß).

Zum Abschluß sei noch kurz auf das unterschiedliche Antwortverhalten zwischen Bewohnern von Objekten unter Verwaltung der GIWOG und den übrigen Befragten hingewiesen. 82 % der ersteren wohnen „eher gern“ oder „sehr gern“ am Harter Plateau, bei den letzteren tun dies signifikant weniger, aber immer noch 66 %.²²³

3.2.2 Beurteilung der Hochhäuser

Die Befragten wurden aufgefordert, zu beurteilen, inwieweit unterschiedliche Statements über die Hochhäuser und deren Bewohner ihrer Meinung nach zuträfen. Folgende Tabelle zeigt das Resultat. Die einzelnen Aussagen sind hier entsprechend ihres Anteils an den Antworten „stimmt völlig“ gereiht:

Tabelle 63: Fremdbild der Hochhäuser (Anteil der Anrainer, die mit „stimmt völlig“ beurteilen; n= 430 - 477; in Prozent)

	%
Die Hochhäuser passen nicht in das äußere Erscheinungsbild vom Harter Plateau.	66
Die Hochhäuser bringen dem Harter Plateau einen schlechten Ruf.	58
In den Hochhäusern wohnen zu viele Ausländer.	48
Heute gibt es mit den Leuten aus den Hochhäusern mehr Probleme als früher.	37
In den Hochhäusern leben viele Leute, mit denen ich nichts zu tun haben möchte.	34
Ohne die Hochhäuser könnte man sich am Harter Plateau sicherer fühlen.	32

²²³ $r = .18^{***}$

Die Hochhäuser stehen für die übrigen Bewohner des Harter Plateaus für eine Beeinträchtigung sowohl des Landschaftsbildes als auch des Images des Wohngebietes. Fast zwei Drittel der Anrainer meinen, die Hochhäuser würden sich nicht in das Ortsbild einfügen bzw. verorten eine rufschädigende Wirkung der Gebäude. Rund die Hälfte sind der Meinung, in den Hochhäusern würden zu viele Ausländer leben.

Ein Drittel nehmen ein zunehmendes Konfliktpotential wahr. Ihrer Auffassung nach gibt es heute mehr Probleme mit in den Objekten Harterfeldstraße 7 und 9 wohnenden Personen als früher. Dementsprechend lehnt auch ein Drittel der Anrainer Kontakte zu den Hochhausbewohnern ab. Ebenfalls ein Drittel würde sich ohne diese Personen sicherer fühlen.

Bemerkenswert scheint der Befund, daß Mieter von GIWOG-Wohnungen eine schlechtere Meinung von den Hochhäusern haben als die übrigen Befragten. GIWOG-Mieter denken im Zusammenhang mit den Objekten Harterfeldstraße 7 und 9 häufiger an ein Sicherheitsproblem²²⁴ und eine überhöhte Ausländerquote.²²⁵ Auch meint eine größere Gruppe unter den GIWOG-Mietern (41 %), es gebe mit den Leuten aus den Hochhäusern heute mehr Probleme als früher.²²⁶

3.2.3 Verbesserungen des Wohnumfeldes am Harter Plateau

Um einen Eindruck über mögliche Verbesserungen des Wohngebietes zu erhalten, sollten die Befragten beurteilen, wie wichtig unterschiedliche Maßnahmen ihrer Einschätzung nach wären. Die Gesamtergebnisse sind in folgender Tabelle zusammengefaßt. Die Kategorie „äußerst wichtig“ kann dabei als Indikator für die besondere Dringlichkeit einzelner Maßnahmen interpretiert werden.

²²⁴ $\tau_b = .06^*$

²²⁵ $\tau_b = .16^{**}$

²²⁶ $\tau_b = .11^*$

Tabelle 64: Verbesserungen des Wohngebietes (Reihung nach Anteil „äußerst wichtig“; n= 469 - 487; in Prozent)

	äußerst wichtig	sehr wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig
Abschirmung gegen den Verkehr auf der Kremstalbundesstraße	58	20	11	8	3
Verbesserung des Angebots von Parks und öffentlichen Grünflächen	42	30	16	11	1
Schaffung von Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche im Freien	38	30	22	7	3
Verbesserung der Pflege von Spielplätzen	35	32	21	9	3
Schaffung von Einrichtungen mit Betreuung für Jugendliche (Jugendclubs)	31	33	24	8	4
Verbesserung des Angebots und der Ausstattung von Spielplätzen für kleinere Kinder	29	30	25	12	4
Schaffung von Einrichtungen mit Betreuung für ältere Personen	29	31	27	10	3
Verbesserung des Angebots an Spielmöglichkeiten für ältere Kinder (8 – 12 Jahre)	28	34	24	12	2
Verbesserung der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln	27	24	22	17	10
Schaffung von Freizeiteinrichtungen für ältere Menschen	21	30	33	13	3
Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	20	17	21	27	15
Schaffung von Einrichtungen mit Beratung für Mütter	15	26	33	19	7

Als Spitzenreiter zeigt sich dabei die Abschirmung gegen den Verkehr auf der Kremstalbundesstraße, der von den Befragten offensichtlich als besondere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität empfunden wird.

Am zweiten Platz rangiert die Verbesserung des Angebots an Parks und Grünflächen, da das derzeitige Angebot den Bedürfnissen der Bewohner bei weitem nicht entspricht.

Die unterschiedlichen Verbesserungsmöglichkeiten wurden einer Faktorenanalyse unterzogen, um zu prüfen, ob sich Gruppen von zusammengehörigen Items, „Maßnahmenpakete“, identifizieren lassen. Die Analyse liefert folgendes Ergebnis:

Abbildung 64: Faktoren²²⁷ von Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des Wohngebietes (n= 461-485)

Faktor:	Bezeichnung:	Maßnahmen:
1	Eignung für Kinder	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung d. Angebots von Parks u. öffentlichen Grünflächen • Verbesserung der Pflege von Spielplätzen • Verbesserung des Angebots und der Ausstattung v. Spielplätzen für kleinere Kinder
2	Eignung für Erwachsene	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung d. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf • Abschirmung gegen den Verkehr auf der Kremstalbundesstraße • Schaffung von Freizeiteinrichtungen für ältere Menschen • Verbesserung d. Erreichbarkeit m. öffentlichen Verkehrsmitteln
3	Freizeitqualität für Jugendliche	<ul style="list-style-type: none"> • Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche im Freien • Einrichtungen mit Betreuung für Jugendliche (Jugendclubs)

Im ersten Faktor sind jene Verbesserungsmaßnahmen zusammengefaßt, die die Eignung des Wohngebietes für Kinder (bzw. Familien mit Kindern) erhöhen, also im wesentlichen die Verbesserung des Angebots an Grün- und Spielflächen.

Faktor zwei umfaßt die Infrastruktur am Harter Plateau, also Einkauf, Verkehr und Freizeiteinrichtungen. Die „Abschirmung gegen den Verkehr“ ergänzt den Faktor zur „Eignung für Erwachsene“.

Faktor drei faßt jene Verbesserungsmöglichkeiten zusammen, die Jugendlichen zugute kommen bzw. die Qualität der Freizeitgestaltung für Jugendliche vor Ort.

Ein zusammengefaßte Beurteilung der Faktoren ergibt folgendes Bild:

Tabelle 65: Beurteilung der Faktoren der Umfeldverbesserungen (mittlere Gesamtpunktwerte; n= 461-473; in Prozent)

Faktor:	äußerst wichtig	sehr wichtig	eher wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig
Eignung für Kinder	26	42	23	8	1
Freizeitqualität für Jugendliche	23	38	28	8	3
Eignung für Erwachsene	12	36	37	13	2

An erster Stelle stehen Maßnahmen zur Verbesserung der Eignung des Wohngebietes für Kinder, das heißt die Schaffung bzw. der Ausbau von Spiel- und Grünflächen am Harter Plateau.

An zweiter Stelle steht die Schaffung von Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche. Deutlich weniger wichtig scheint aus Sicht der Befragten die Verbesserung der Eignung des Wohngebietes für erwachsene Anwohner.

Die Kindereignung ist vor allem den 25 bis 40 jährigen wichtig - wenig verwunderlich, da Befragte in diese Altersgruppe wohl eher selbst noch kleinere Kinder haben.²²⁸

²²⁷ Die Variablen „Spielmöglichkeiten für ältere Kinder“, „Beratung für Mütter“, „Betreuung für ältere Personen“ mußten wegen Mehrdimensionalität eliminiert werden.

²²⁸ $\tau_b = .16^{**}$

Die Eignung für Jugendliche bewerten die weiblichen Befragten häufiger mit „wichtig“ als die männlichen. Das könnte darauf zurückzuführen sein, daß etliche der befragten Frauen tagsüber zu Hause sind, und ihnen die Situation der Jugendlichen, für die keine entsprechenden Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung vorhanden sind, daher in verstärktem Maße deutlich wird.²²⁹

3.2.4 Sanierungsbedarf bei den Hochhäusern

Um den Sanierungsbedarf aus Sicht der Anrainer abzuschätzen, mußte von den Befragten die Dringlichkeit einzelner Maßnahmen beurteilt werden. Folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse:

Tabelle 66: Verbesserungsbedarf bei den Hochhäusern (Reihung nach Anteil „sehr dringend“; n= 430 - 448; in Prozent)

	sehr dringend	eher dringend	weniger dringend	nicht nötig
beim Verhalten der Jugendlichen im Bereich der Hochhäuser	70	20	7	3
beim Aussehen der Fassaden	43	26	19	12
bei der Parkplatzsituation	42	30	21	7
zumindest bessere Pflege der Freiflächen	40	32	21	7
umfassende Neugestaltung der Freiflächen (z.B. Überbauung d. Straße zwischen den Hochhäusern)	31	24	24	21

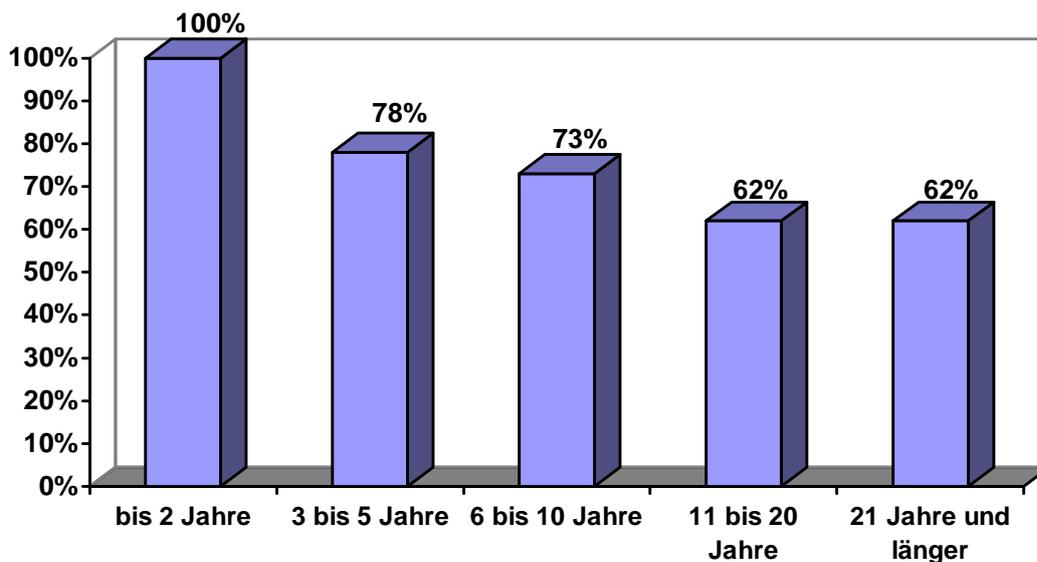
Als größter Störfaktor und damit als am dringendsten verbesserungsbedürftig wird das Verhalten der Jugendlichen gewertet. Dahinter - mit deutlich weniger Dringlichkeit - rangieren Verbesserungen beim Aussehen der Fassaden, bei der Parkplatzsituation und in der Pflege der Freiflächen. Eine Neugestaltung der Freiflächen steht in dieser Prioritätenreihung zwar an letzter Stelle, wird aber noch immer von insgesamt 55 % der Befragten für dringend gehalten.

Unter jenen Befragten, die kürzer als zehn Jahre am Harter Plateau wohnen, halten deutlich mehr Verbesserungsmaßnahmen an den Fassaden für „sehr dringend“ oder „eher dringend“.²³⁰ Die folgende Abbildung zeigt den Zusammenhang:

²²⁹ Cramer's V= .15*

²³⁰ $\tau_b = .17^{**}$

Abbildung 65: Dringlichkeit von Maßnahmen an den Fassaden nach Wohndauer (Anteil „sehr dringend“ bzw. „eher dringend“; n= 421; in Prozent)



Ein ähnlicher Effekt wird in Abhängigkeit vom Alter der Befragten deutlich: Verbesserungen beim Aussehen der Fassaden halten vor allem die unter 40 Jährigen für erforderlich.²³¹

Werden beiden Einflußgrößen - Alter und Wohndauer - in ein Gesamtmodell²³² integriert, zeigt sich allerdings, daß die Wohndauer die wesentliche Einflußgröße ist. Es scheint sich mit zunehmender Wohndauer ein „Gewöhnungseffekt“ einzustellen.

Das Verhalten der Jugendlichen halten alle (!) jene für verbesserungsbedürftig, die selbst einmal in einem der beiden Hochhäuser gewohnt haben. Bei den übrigen sind es immerhin noch 88 %, die meinen, hier müßte „sehr dringend“ oder „eher dringend“ etwas unternommen werden.²³³

Bei dieser Frage war es den Befragten auch möglich, eigene Vorschläge für notwendige Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen anzubringen. Genannt wurde hier vor allem das *Müllproblem* im Bereich der Hochhäuser (Optik, Geruchsbelästigung, Ratten). Besonders störend sind die auf den öffentlichen Parkflächen stehenden „Schrottautos“.

Auch ein *Hundeverbot* (im Bereich der Grünanlagen und Spielplätze) am Plateau findet sich unter den Nennungen. Immer wieder findet sich die Forderung, „etwas für die *Jugendlichen* zu tun“ - oder auch in der negativen Formulierung „etwas gegen die Jugendlichen zu unternehmen“ (Stichworte dazu sind: Vandalismus, Mopeds, „Saufen“).

Darüber hinaus zeigen die Nennungen bei dieser Frage noch einmal die dringende Forderung nach mehr Grün- und Spielflächen am Harter Plateau bzw. nach besserer Pflege der bereits vorhandenen.

²³¹ $\tau_b = .16^{**}$

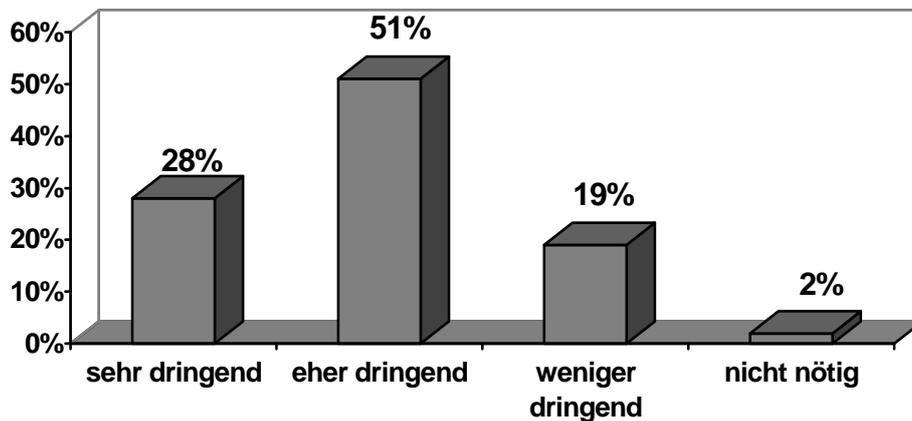
²³² Gerechnet wurde eine Regressionsanalyse mit Alter und Wohndauer als unabhängigen Variablen und der Notwendigkeit der Fassadensanierung als abhängiger Variabler. Multipler Korrelationskoeffizient $R = .21^{***}$; standardisierter Regressionskoeffizient $= .16$

²³³ $r = .15^{**}$

Der Versuch, mittels Faktorenanalyse die unterschiedlichen Verbesserungsmaßnahmen zu gruppieren, scheiterte. Das kann so interpretiert werden, daß die in der Frage vorgegebenen Sanierungsmaßnahmen als ein zusammengehöriger Komplex betrachtet, und kaum mehr differenziert gesehen werden.

Allenfalls kann die Beurteilung dieser Batterie als allgemeiner Hinweis auf den Handlungsbedarf am Harter Plateau gesehen werden. Ein aus den einzelnen Items gebildeter Indikator für den Handlungsbedarf am Harter Plateau besitzt folgende Verteilung:

Abbildung 66: Handlungsbedarf am Harter Plateau (n= 388, in Prozent)

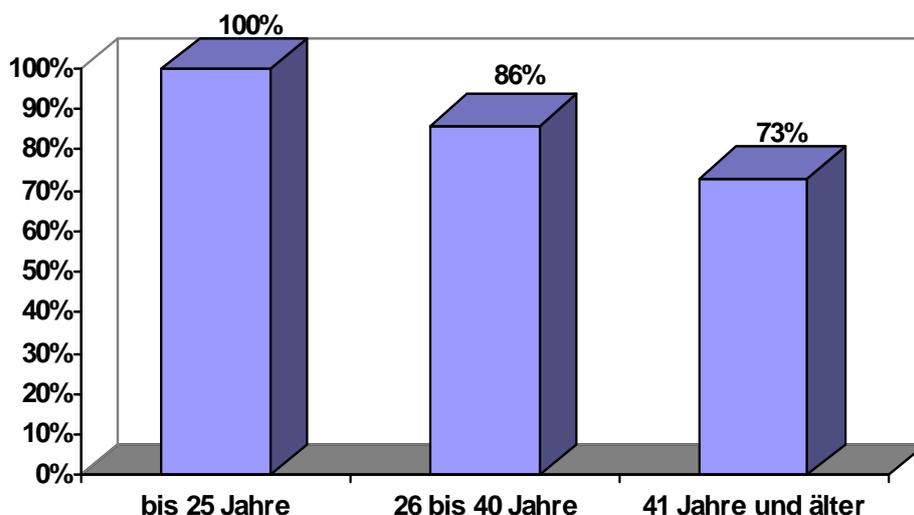


Acht von zehn Befragten sehen insgesamt dringenden Handlungsbedarf im Bereich der Hochhäuser am Harter Plateau.

Besonders die weiblichen Befragten sehen Handlungsbedarf: 85 % können jener Kategorie zugeordnet werden, für die Handlungsbedarf dringend gegeben ist. Unter den Männern sind dies mit 75 % zwar noch immer die überwiegende Mehrheit, aber doch deutlich weniger.²³⁴

Eine Analyse nach den unterschiedlichen Altersgruppen zeigt, daß Jüngere noch stärker Verbesserungsbedarf sehen. Die Abbildung zeigt den Zusammenhang:

Abbildung 67: Handlungsbedarf am Harter Plateau nach Alter (n= 385; in Prozent)



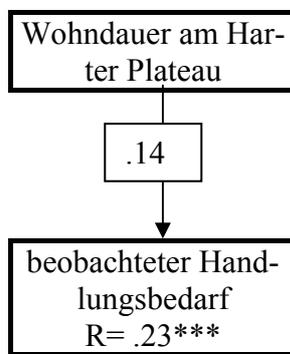
²³⁴ $r = .12^*$

Während bei den über 40-Jährigen rund drei Viertel dringenden Handlungsbedarf sehen, sind es bei den Befragten zwischen 26 und 40 Jahren 85 % und alle (!) Befragten unter 25 Jahren.²³⁵

Hintergrund für dieses Ergebnis ist wieder die Wohndauer, wo sich ein ähnliches Verhältnis zeigt. 96 % derer, die bis zu 2 Jahren am Harter Plateau wohnen, sehen dringenden Handlungsbedarf, aber nur 72 % von den Alteingesessenen, die 20 Jahre oder mehr hier gelebt haben. In den Gruppen derer, die zwischen 2 und 20 Jahren hier wohnen, sehen 84 % der Befragten dringenden Handlungsbedarf.²³⁶

Werden die Einflußgrößen Geschlecht, Alter und Wohndauer in einem Gesamtmodell²³⁷ betrachtet, zeigt sich, daß nur die Wohndauer als signifikante Größe übrigbleibt. Die folgende Abbildung zeigt den Zusammenhang:

Abbildung 68: Bestimmungsfaktor des beobachteten Handlungsbedarfs (standardisierter partieller Regressionskoeffizient)



R..... multipler Korrelationskoeffizient

Zusammenfassend kann folgendes gesagt werden: jene, die länger als 2 Jahre am Harter Plateau wohnen, haben sich in gewissem Maß an die Situation gewöhnt, obwohl noch immer ein Großteil dringenden Bedarf nach Verbesserungen der Lebensqualität sieht. Umgekehrt kann man wohl davon ausgehen, daß ein besonders unzufriedener Anteil der Bewohner das Harter Plateau nach weniger als zwei Jahren bereits wieder verläßt. Dieser Anteil dürfte bei bis zu 10 % liegen.

3.3 Der Abriß der Objekte Harterfeldstraße 7 und 9

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit der Abrißvariante und den damit in Zusammenhang stehenden Fragestellungen.

3.3.1 Abrißgegner und Abrißbefürworter

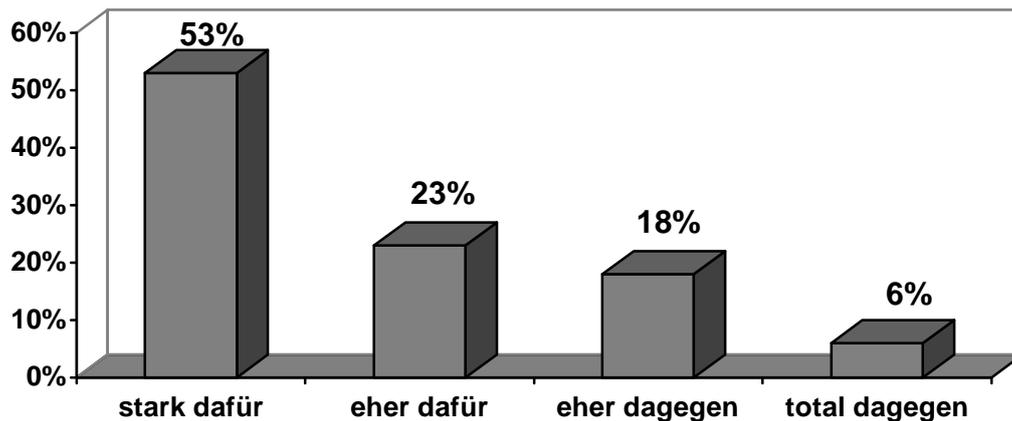
Nach der Einstellung zum Abriß der Hochhäuser verteilen sich die Anrainer der Objekte Harterfeldstraße 7 und 9 wie folgt:

²³⁵ $\tau_b = .19***$

²³⁶ $\tau_b = .18**$

²³⁷ Gerechnet wurde eine Regressionsanalyse mit Geschlecht, Alter und Wohndauer als unabhängigen Variablen und dem Handlungsbedarf (Gesamtpunktwert der Dringlichkeit einzelner Verbesserungsmaßnahmen) als abhängiger Variable.

Abbildung 69: Einstellung zum Abriß der Hochhäuser (n= 465, in Prozent)



Rund drei Viertel (76 %) der Anrainer am Harter Plateau sprechen sich für einen Abriß der Hochhäuser aus. Die Mehrheit (53 %) stimmt einer solchen Maßnahme ganz entschieden zu. Als Gründe für den Abbruch werden insbesondere das „unpassende“ Erscheinungsbild der Hochhäuser (diese werden in der Regel als Makel im Landschaftsbild empfunden), aber auch die Bewohnerschaft ins Treffen gebracht.

Knapp ein Fünftel (18 %) sind eher gegen einen Abbruch, und nur 6 % stark dagegen. Als Gründe werden hier öfters die damit verbundene Reduktion des Wohnungsbestandes im Linzer Zentralraum und die Kosten des Abbruchs genannt.

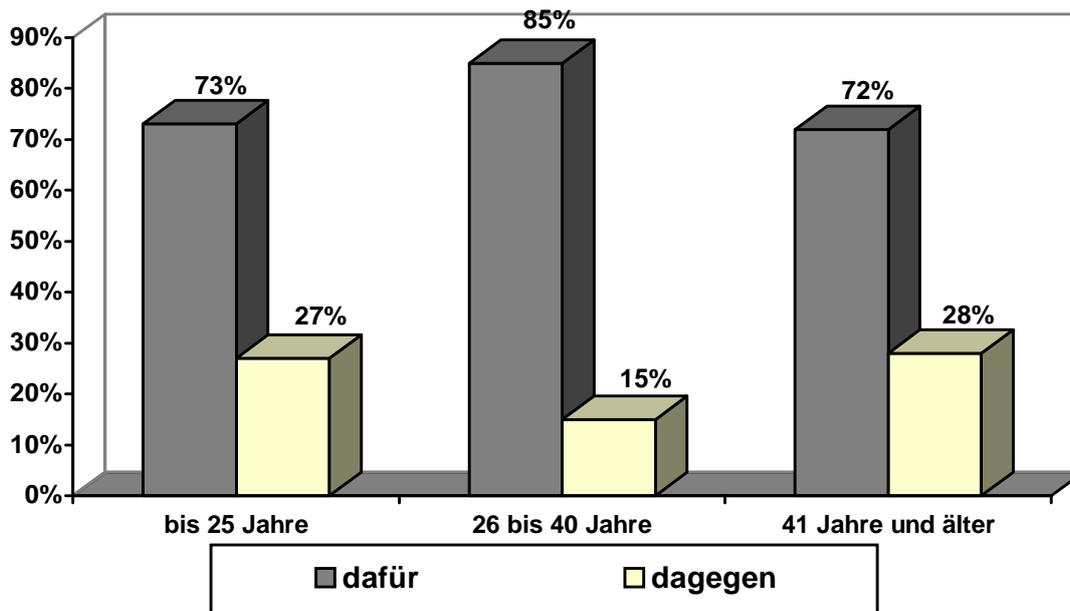
Besonders unter den befragten Frauen spricht sich ein hoher Anteil (81 %) für einen Abriß aus. Unter den Männer tun dies immerhin noch 72 %.²³⁸

Interessant ist die Abhängigkeit vom Alter: besonders häufig für einen Abriß stimmten die Befragten von 26 bis 40 Jahren. Die Jüngeren wie auch die Älteren sind in höherem Maße „eher“ oder „total dagegen“.²³⁹ Die Abbildung zeigt die Verteilung in den unterschiedlichen Altersgruppen:

²³⁸ $r = .10^*$

²³⁹ $\tau_b = .11^*$

Abbildung 70: Einstellung zum Abriß nach Alter (n= 461; in Prozent)



Deutlich zu sehen ist, daß vor allem in der Altersgruppe zwischen 26 und 40 Jahren die Abrißbefürworter zu finden sind. Bei den Jüngeren unter 25 und den Älteren über 40 sind zwar noch immer fast drei Viertel für einen Abbruch, die Gruppe ist aber doch deutlich kleiner.

Kein signifikanter Unterschied hinsichtlich der Einstellung zum Abriß der beiden Hochhäuser läßt sich zwischen den Bewohnern der GIWOG-Objekte und den übrigen Befragten identifizieren. Auch die Tatsache, ob Befragte selbst bereits im Hochhaus gewohnt haben, hat auf die Einstellung zum Abriß keinen sichtbaren Einfluß.

Um ein differenziertes Bild über die Meinung der Befragten zu erhalten, konnte die Antwort auf die Frage nach der Einstellung zum Abriß mit einigen Stichworten erläutert werden. Die Befürworter des Abbruchs begründeten ihre Antworten vor allem mit der Optik der Hochhäuser, also mit dem durch die Hochhäuser gestörten *Orts-, Landschafts- bzw. Siedlungsbild* am Harter Plateau (40 % aller Nennungen bei dieser Frage ohne Antwortvorgaben).

Am zweithäufigsten - mit deutlichem Abstand (13 % aller Nennungen) wurde die *Bewohnerstruktur bzw. Konflikte mit den Bewohnern der Hochhäuser* genannt. Hier dürften bei manchen Befragten vorhandene Ressentiments durchschlagen, wie etwa auch in der Frage nach dem gewünschten Standort eventueller Ersatzwohnungen. (vgl. unten) Der Anteil dieser Antworten kann als Hinweis auf die generelle Haltung gegenüber den Hochhausbewohnern gesehen werden.

Darüber hinaus finden sich Hinweise auf die Erhöhung der Sicherheit durch den Abriß der Hochhäuser (7 % aller Nennungen), und den derzeit zu hohen Ausländeranteil (6 % aller Nennungen).

Weiters angesprochen wurde der *schlechte Bauzustand*, die *hohen Sanierungskosten*, das im Bereich der Hochhäuser verursachte *Müllproblem*, das durch die Hochhäuser bedingte *schlechte Image* des Harter Plateaus, die *gestörte Luftzirkulation*, die Belastung durch den *Lärm*, der an den Hochhäusern reflektiert wird, aber auch die *mangelnde Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner im Brandfall*.

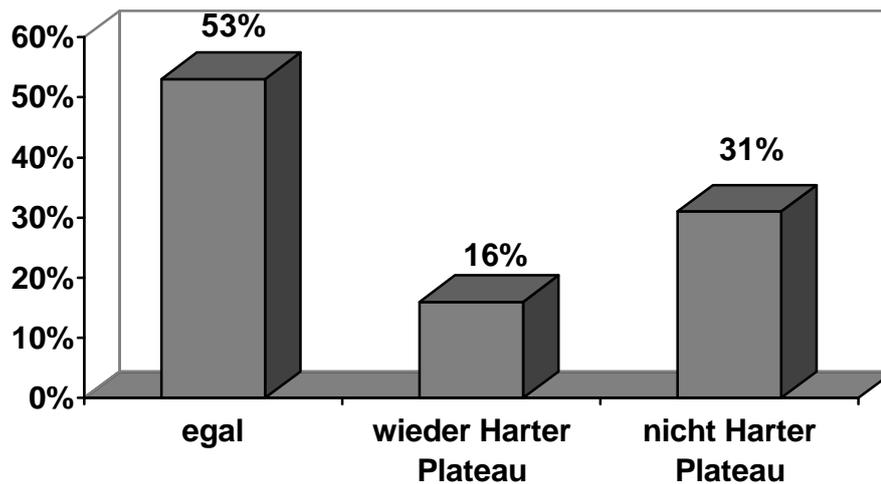
Als Argumente gegen den Abriß wurden vor allem die Kosten *eines Abbruchs* (26 % aller Nennungen bei dieser Frage ohne Antwortvorgaben) und ein herrschender bzw. zu erwartender *Wohnungsmangel* genannt (24 % der Nennungen). Außerdem finden sich als Argumente gegen einen

Abriß der Hochhäuser der *Wegfall an günstigen Wohnungen* (7 % der Nennungen), und die Bedeutung der Hochhäuser als *Wahrzeichen* des Harter Plateaus. Einige Anwohner befürchteten auch eine *Belastung durch die Bauarbeiten* und einen weiteren *Verlust von Grünflächen* im Falle des Baus von Ersatzwohnungen.

3.3.2 Einstellung zum Standort von Ersatzwohnungen

Die Frage, ob die bei einem Abriß nötigen Ersatzwohnungen für Hochhausbewohner wieder am Harter Plateau oder eher anderswo errichtet werden sollten, wurde folgendermaßen beantwortet:

Abbildung 71: Gewünschter Standort der Ersatzwohnungen (n = 473, in Prozent)



Der Standort der Ersatzwohnungen ist 53 % der Anwohner „egal“. Für die Errichtung von Ersatzwohnungen wieder am Harter Plateau sprechen sich 16 % aus, fast ein Drittel (31 %) ist dagegen.

Unterschiede nach dem Geschlecht oder Alter der Befragten lassen sich nicht feststellen. Auch antworten jene, die selbst bereits im Hochhaus gewohnt haben oder derzeit in GIWOG-Objekten wohnen, insgesamt nicht anders als die übrigen.

Diese Frage ist wohl vor allem als Indikator dafür zu sehen, wie die Einstellung der Befragten gegenüber den Hochhausbewohnern insgesamt ist. Es darf vermutet werden, daß jene, denen es lieber wäre, wenn Ersatzwohnungen nicht am Harter Plateau errichtet würden, auch sonst den Bewohnerinnen und Bewohnern der Hochhäuser reserviert gegenüber stehen.

Diese Vermutung kann durch die Ergebnisse einiger Korrelationsanalysen gestützt werden: zwischen den Aussagen

- „In den Hochhäusern leben viele Leute, mit denen ich nichts zu tun haben möchte.“²⁴⁰,
- „Heute gibt es mit den Leuten aus den Hochhäusern mehr Probleme als früher.“²⁴¹ und
- „In den Hochhäusern wohnen zu viele Ausländer.“²⁴²

²⁴⁰ $r = .35^{***}$

²⁴¹ $r = .28^{***}$

²⁴² $r = .22^{***}$

und den Antworten auf die Frage nach dem Ort von Ersatzwohnungen sind hohe Korrelationen nachweisbar. Das bedeutet nichts anderes, als daß jene, die diesen negativen Aussagen über die Bewohnerschaft der Hochhäuser zustimmen, die Ersatzwohnungen nach Abriß lieber anderswo als am Harter Plateau sehen würden.

Die Befragten lassen sich entsprechend ihrer Antworten auf die Fragen nach dem Abriß der Hochhäuser und den Standort der Ersatzwohnungen in vier Gruppen einteilen. Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Befragten über diese vier Gruppen. Die Prozentwerte sind als jeweilige Anteile an allen Befragten zu verstehen.

Tabelle 67: Einstellung zum Abriß und gewünschter Standort der Ersatzwohnungen (n= 449; in Prozent aller Befragten)

Abriß:	Standort der Ersatzwohnungen:	
	am Harter Plateau / egal	nicht am Harter Plateau
dafür	50	26
dagegen	18	6

Die Hälfte der Befragten (50 %) sprechen sich *für einen Abriß* der Hochhäuser bei Errichtung von *Ersatzwohnungen am Harter Plateau* aus oder meinen, der Standort sei ihnen egal.

Insgesamt sind ein Viertel aller Bewohner des Harter Plateaus (26 %) *für* einen Abriß und *gegen* eine Errichtung von Ersatzwohnungen am Harter Plateau. Bei jedem vierten Befragten ist die Befürwortung des Abrisses also mit Ressentiments gegenüber den Hochhausbewohnern verbunden. Der Abriß wird - möglicherweise - als Chance gesehen, unliebsame Nachbarn loszuwerden.²⁴³

²⁴³ $r = .10^*$

4 Der Sanierungsvorschlag, die Informationskampagne und die Abstimmung

In diesem Kapitel wird beschrieben, welches Angebot zur Verbesserung der Wohnsituation den Bewohnerinnen und Bewohnern der Hochhäuser gemacht wurde, auf welche Weise sie darüber informiert wurden, und wie im November 1999 die Abstimmung über die Realisierung dieses Vorschlages durchgeführt wurde.

4.1 Das Angebot an die Bewohnerinnen und Bewohner

Basierend auf den Ergebnissen der Befragungen, die in vorliegendem Berichtsband detailliert dargestellt sind, wurde in Zusammenarbeit von der Arbeitsgruppe „Sanierungsstudie Harter Plateau“, der GIWOG und der oberösterreichischen Wohnbauförderung ein Angebot an die Bewohnerinnen und Bewohner formuliert, über dessen Umsetzung die Mieterinnen und Mieter der beiden Hochhäuser abstimmen sollten.

Die universitäre Arbeitsgruppe hatte im Prozeß der Angebotsgestaltung eine wesentliche koordinierende Funktion. Einerseits wurden die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter bei einer Übersiedlung klar dargelegt. Auf dieser Grundlage konnte durch von der GIWOG beauftragte Architekt/innen ein Vorschlag für eine neue Wohnanlage erarbeitet werden. Andererseits war es im Planungsprozeß immer wieder nötig, „Feinabstimmungen“ vorzunehmen, um den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner auch wirklich zu entsprechen.

Um darzustellen, wie exakt sich die Gestaltung des Angebotes an die Mieterinnen und Mieter an den Aspekten orientiert, die im Rahmen der Befragungen als sehr wichtig eingestuft wurden, sind diese Befragungsergebnisse bei jedem Angebotspunkt noch einmal dargestellt.²⁴⁴

Dieses Angebot lautete wie folgt:

4.1.1 Die neue Wohnanlage

Am Harter Plateau, und zwar im Bereich der Herderstraße / Wimmerstraße wird eine neue Wohnanlage „Wohnen im Park“ als Ersatz für die Wohnungen im Hochhaus errichtet.

Tabelle 68: Anspruch im Übersiedlungsfall (Ergebnis Mieterbefragung, n= 298, in Prozent)

	sehr wichtig %	Rang
Lage der Ersatzwohnung: Harter Plateau	51	6

4.1.2 Die neuen Wohnungen

- Jede Mieterin und jeder Mieter aus den Hochhäusern bekommt, wenn gewünscht, eine Wohnung in der Anlage „Wohnen im Park“. Nach Möglichkeit werden auch alle Wünsche hinsichtlich der Lage der neuen Wohnung berücksichtigt. Auch Planung und Einteilung ihrer künftigen Wohnung können die Mieterinnen und Mieter mitentscheiden.

²⁴⁴ In der Spalte „sehr wichtig“ findet sich der Anteil an den Mieterinnen und Mietern die die jeweilige Bedingung bei einem Umzug als „sehr wichtig“ eingestuft haben. Die Spalte „Rang“ beinhaltet den Rangplatz der einzelnen Bedingung unter allen neun.

Tabelle 69: Anspruch im Übersiedlungsfall (Ergebnis Mieterbefragung, n= 298, in Prozent)

	sehr wichtig %	Rang
Mitsprache bei der Planung der Ersatzwohnung	53	5

- In der Anlage „Wohnen im Park“ werden auch Wohnungen angeboten, die einen ähnlichen Grundriß haben, wie jene in den Hochhäusern. Das bedeutet, daß Einrichtungsgegenstände - wie beispielsweise Küchen, Eßecken oder Einbaumöbel – mitgenommen werden können, ohne daß es dort Einpassungsprobleme gibt. Der Auf- und Abbau wird von der GIWOG auf Wunsch kostenlos organisiert und durchgeführt.

Tabelle 70: Anspruch im Übersiedlungsfall (Ergebnis Mieterbefragung, n= 298, in Prozent)

	sehr wichtig %	Rang
gleicher Grundriß der Ersatzwohnung	35	7

4.1.3 Die Übersiedlung

- Bei der Übersiedlung fallen für die Mieter keine Kosten an. Die Übersiedlung wird grundsätzlich von professionellen Transportunternehmen durchgeführt. Bewohner, die ihre Übersiedlung selbst organisieren, erhalten eine pauschale Entschädigung.

Tabelle 71: Anspruch im Übersiedlungsfall (Ergebnis Mieterbefragung, n= 298, in Prozent)

	sehr wichtig %	Rang
Durchführung der Übersiedlung durch Spedition auf fremde Rechnung	75	2

- Mieterinnen und Mieter, die sich nicht in der Anlage „Wohnen im Park“, sondern anderswo niederlassen wollen, erhalten ebenfalls eine angemessene Abgeltung ihrer Übersiedlungskosten. Dieses Angebot gilt für alle Übersiedlungen ab 1. Jänner 2001 bis zu dem mit der GIWOG vereinbarten letztmöglichen Übersiedlungstermin. Für Mieterinnen und Mieter, die bereits früher übersiedeln wollen, werden im letzten Bauabschnitt der GIWOG-Wohnanlage Doblerholz 40 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Diese werden voraussichtlich im Frühjahr 2001 übergeben.

4.1.4 Die neuen Mieten

- In den neuen Wohnungen werden die Quadratmetermieten nicht höher als bisher. Das heißt: Gleiche Miete und Betriebskosten, einschließlich der Heizung, bei gleicher Wohnungsgröße. Wünscht jemand eine größere Wohnung, so erhöht sich die Miete selbstverständlich.

Tabelle 72: Anspruch im Übersiedlungsfall (Ergebnis Mieterbefragung, n= 298, in Prozent)

	sehr wichtig %	Rang
keine höhere Miete	94	1
größere Ersatzwohnung	17	8
kleinere Ersatzwohnung	6	9

4.1.5 Die Frage der Ablöse

- Von den Mietern in ihre alten Wohnungen getätigte Investitionen, die nicht ohne Zerstörung in die Neubauwohnung mitgenommen werden können, werden von der GIWOG entsprechend ihrem Schätzwert abgelöst. So gibt es zum Beispiel Entschädigungen für Fliesen, Fußbodenbeläge, Elektro- und Sanitärinstallationen, Deckenverkleidungen und Innentüren sowie Einbaumobiliar, wenn dieses nicht abgebaut werden kann.

Tabelle 73: Anspruch im Übersiedlungsfall (Ergebnis Mieterbefragung, n= 298, in Prozent)

	sehr wichtig %	Rang
Ablöse von Einrichtungsgegenständen	65	3
Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung	59	4

4.1.6 Beratung und Begleitung

- Mit jeder Mieterin und jedem Mieter wird eine Vereinbarung über die einvernehmliche Lösung des Mietverhältnisses im Hochhaus getroffen werden. Damit dabei die persönlichen Rechte und Ansprüche jedes Bewohners gewahrt bleiben, wird allen eine Rechtsberatung zur Verfügung gestellt.
- Darüber hinaus stehen während der gesamten Projektabwicklung allen Mieterinnen und Mietern unabhängige Beraterinnen und Berater zur Seite, die jederzeit in Anspruch genommen werden können und die Bewohner bestmöglich unterstützen werden.

4.1.7 Abriß der Hochhäuser

- Erst nach der Übersiedlung aller Mieter in die Siedlung „Wohnen im Park“ werden die Hochhäuser abgetragen.

Die Einhaltung dieser Zusagen garantieren den Bewohnerinnen und Bewohnern der Hochhäuser Wohnbau-Landesrat Dipl.-Ing. Erich Haider und die GIWOG.

4.2 Information der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Vorgangsweise bei der Information der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser mußte drei grundlegenden Anforderungen gerecht werden:

1. Die Information mußte umfassend erfolgen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der beiden Hochhäuser sollten über den gesamten Ablauf des Projektes informiert werden. Es sollte noch einmal in Erinnerung gerufen werden, was in

den letzten 15 Monaten passierte. Besonders die wichtigsten Ergebnisse der Befragungen aller Hauptmieterinnen und –mieter und eines Gutteils der übrigen Bewohner, die ja die Basis für die Konzeption des vorgeschlagenen Projekts „Wohnen im Park“ darstellten, sollten vermittelt werden. Darüber hinaus galt es auch, das Projekt „Wohnen im Park“ vorzustellen und über die Modalitäten der Abstimmung zu informieren. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner mußte Zugang zu diesen wichtigen Informationen haben, damit ein Meinungsbildungsprozeß in den beiden Hochhäusern in Gang kommen konnte.

2. Die Information mußte authentisch sein.

Alle am Projekt Beteiligten waren sich einig darüber, daß die Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser ein Recht auf Information aus erster Hand hatten. Um dies zu gewährleisten - und vor allem zu verhindern, daß durch fehlerhafte und fragwürdige Informationen die Gerüchteküche überkocht – gab es eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Büro des Wohnbau-Landesrates, der GIWOG und dem Universitätsteam in der Vorbereitung der Informationskampagne.

3. Die Information mußte objektiv sein.

Da das gesamte Projekt vor allem unter dem Stichwort der „Mitbestimmung“ zu sehen ist, war es selbstverständlich, daß die Information objektiv sein mußte, und nicht etwa den Charakter einer „Werbekampagne“ für den Ersatzwohnbau bekommen durfte. Es mußte daher ein klares Angebot, für dessen Einhaltung der Wohnbau-Landesrat und die GIWOG garantieren, formuliert werden. Über dieses detailliert ausformulierte Angebot sollten die Mieterinnen und Mieter abstimmen.

Um diesen drei Ansprüchen gerecht zu werden, wurde eine aus drei Teilen – Pressekonferenz, Bewohnerzeitung, Informationsbüros - bestehende Informationskampagne gestartet.

4.2.1 Die Pressekonferenz

Am 21. Oktober 1999 wurde die Presse von Wohnbau-Landesrat Dipl.-Ing. Erich Haider über die zentralen Ergebnisse der Befragungen in den Hochhäusern und die geplante Abstimmung durch die Mieterinnen und Mieter informiert. Der Geschäftsführer der GIWOG, Dr. Georg Pilarz, präsentierte Modelle der geplanten Siedlung „Wohnen im Park“, in der den Bewohnern der Hochhäuser bei einem Abriß Ersatzwohnungen angeboten werden sollen.

Die Unterlage, die bei dieser Pressekonferenz verteilt wurde, und ein kurzer Pressespiegel finden sich im Anhang.

4.2.2 Die Bewohnerzeitung

Unter Leitung des Projektteams wurde in Zusammenarbeit mit der Pressereferentin des Wohnbau-Landesrates und der GIWOG eine Bewohnerzeitung unter dem Titel „Harter Plateau news“ erstellt. Die Vorarbeiten für diese Zeitung begannen im September 1999. Nach einer intensiven Phase der Texterstellung wurde die Zeitung von einem Medienprofi redaktionell bearbeitet und professionell layoutiert und produziert. Das Ergebnis findet sich im Anhang.

Die Zeitung wurde am Tag der Pressekonferenz verteilt, da niemand im Haus die geplante Abstimmung zuerst aus anderen Medien erfahren sollte. Die Verteilung erfolgte durch die Wohnobjektbetreuer; vor jede Wohnungstür wurden zwei Exemplare gelegt.

Da etliche der Bewohnerinnen und Bewohner aus Bosnien, Kroatien oder Serbien stammen, wurden die wichtigsten Artikel dieser Bewohnerzeitung übersetzt und diese Übersetzungen auf Anfrage in den Informationsbüros ausgegeben.

Die Erstellung dieser Bewohnerzeitung war für alle Beteiligten, besonders für die Arbeitsgruppe der Universität, die Textentwürfe lieferte, sehr arbeitsintensiv. Die Formulierungen mußten – unter Einhaltung der oben dargestellten Bedingungen – klar und verständlich sein. Mißverständnisse mußten ausgeschaltet werden. Gleichzeitig sollte die Zeitung aber „angenehm“ zu lesen sein, damit sie, einmal zur Hand genommen, von den Bewohnerinnen und Bewohnern auch wirklich gelesen würde. Es waren etliche Redaktionssitzungen nötig, um eine Ausdrucksweise zu finden, die diesen Anforderungen genügte.

4.2.3 Die Informationsbüros in den Hochhäusern

Am Tag der Pressekonferenz wurden in beiden Hochhäusern Informationsbüros geöffnet, in denen alle Bewohnerinnen und Bewohner sich über das Angebot des Wohnbau-Landesrates und der GIWOG und die Modalitäten der Abstimmung informieren konnten.

Zur Demonstration der geplanten Anlage „Wohnen im Park“ wurden von der GIWOG drei Modelle (Gesamtmodell, Modelle der beiden Projekte innerhalb der Anlage) und ausführliches Planmaterial zur Verfügung gestellt.

Die beiden Informationsbüros, die jeweils von einer Mitarbeiterin der GIWOG und einem Mitarbeiter des Projektteams besetzt waren, blieben die ersten drei Tage in beiden Hochhäusern geöffnet, danach abwechselnd im Haus Harterfeldstraße Nr. 7 und Nr. 9, so daß die gesamte Öffnungszeit 118 Stunden (täglich 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr), also rund drei Arbeitswochen, betrug. In dieser Zeit wurden 296 Parteien beraten, das entspricht einem Anteil von 77 % der 384 zu diesem Zeitpunkt zur Abstimmung Berechtigten.

Es zeigte sich, daß gerade die gemeinsame Besetzung der Informationsbüros durch Mitarbeiter/innen der universitären Arbeitsgruppe und der GIWOG zum Erfolg der Informationskampagne beitrug. Die Präsenz der Mitarbeiter der Arbeitsgruppe vermittelte den Bewohnern, daß objektive Information geboten wurde, unabhängig von möglichen Interessen der GIWOG im Hinblick auf die Errichtung einer neuen Wohnanlage. Solche Interessen, das sei an dieser Stelle ausdrücklich betont, bestanden in Wahrheit natürlich nicht. Die Mitarbeiterinnen der GIWOG konnten den Bewohnerinnen und Bewohnern darüber hinaus sehr detaillierte Informationen zu allen anderen Fragen der Wohnungsvergabe und –verwaltung geben. Es entstand somit das Bild hoher Kompetenz bei den Beratungen bei aller gebotenen Objektivität und Fairneß im Vorfeld der Abstimmung über den Bau der Siedlung „Wohnen im Park“. Positiv zu vermerken ist außerdem, daß während der gesamten Dauer der Beratung zwischen allen Beteiligten ein konstruktives Klima der Zusammenarbeit herrschte.

An drei Halbtagen stand den Bewohnerinnen und Bewohnern darüber hinaus eine Mitarbeiterin der Mietervereinigung für rechtliche Fragen zur Verfügung. Dies sollte bereits im Vorfeld der Abstimmung signalisieren, daß gerade auch in Rechtsfragen eine unabhängige und qualifizierte Beratung gewährleistet ist. Diese Rechtsberatung wurde allerdings nur von einer sehr kleinen Gruppe, vor allem jene, die viel in ihre Wohnung investiert hatten, in Anspruch genommen.

4.3 Die Abstimmung

Von Freitag, 5. November, bis Montag, 8. November 1999, war jeweils abwechselnd in beiden Hochhäusern ein Wahllokal geöffnet. Jene, die ihre Stimme nicht im Wahllokal abgaben, wurden zwischen 9. und 11. November in ihrer Wohnung besucht und gebeten, ihre Stimme nachträglich abzugeben. Es wurden jeweils bis zu drei Versuche unternommen, Stimmberechtigte zuhause zu erreichen - 24 Stimmberechtigte gaben ihre Stimme nachträglich ab. In Ausnahmefällen wurde auch eine vorzeitige Stimmabgabe im Informationsbüro gestattet, aber nur dann, wenn die oder der Stimmberechtigte während der gesamten Dauer der Abstimmung verhindert war. Sechs Stimmen wurden vorzeitig abgegeben.

Sanierungsprojekt Harter Plateau: Der Sanierungsvorschlag, die Informationskampagne und die Abstimmung

Ergebnis dieser Vorgangsweise waren insgesamt 358 Stimmen von insgesamt 387 Stimmberechtigten, das entspricht einer Wahlbeteiligung von immerhin 93 %.

Im Folgenden sollen die Rahmenbedingungen der Abstimmung detailliert dargestellt werden:

4.3.1 Die Stimmberechtigten

Stimmberechtigt war jede Mieterin und jeder Mieter der Häuser Harterfeldstraße Nr. 7 und Nr. 9 sofern

- ein gültiger Mietvertrag (auch befristet) mit der GIWOG bestand und
- der Hauptwohnsitz (lt. Angaben des Meldeamtes Leonding) in der Harterfeldstraße 7 oder 9 lag und
- keine Kündigung vom Mieter ausgesprochen worden war und
- kein Räumungsverfahren lief und
- kein Räumungsvergleich vorlag.

Wurde der Mietvertrag für eine Wohnung mit zwei Personen abgeschlossen, und trafen obige Kriterien zu, so waren beide Personen abstimmungsberechtigt, hatten aber nur eine Stimme zu vergeben.

Dieses Kriterium traf zum Zeitpunkt der Abstimmung auf 181 Stimmberechtigte im Haus Harterfeldstraße 7 und 206 Stimmberechtigte in Harterfeldstraße 9 zu. Es waren somit insgesamt 387 Mieterinnen und Mieter stimmberechtigt.

Jede und jeder Stimmberechtigte mußte sich bei der Abstimmung ausweisen. Eine Vertretung bei der Abstimmung war möglich, und zwar durch die Ehepartnerin / den Ehepartner oder die Lebensgefährtin / den Lebensgefährten. Erforderlich war dabei die

- Vorlage eines gültigen Lichtbildausweises und die
- Vorlage eines gültigen Meldezettels, aus dem hervorging, daß die Vertreterin / der Vertreter in der Wohnung der/des Stimmberechtigten seinen Hauptwohnsitz hatte und die
- Vorlage einer schriftlichen Vollmacht.

Eine Vertretung durch andere Personen war nur bei zusätzlicher notarieller Beglaubigung der vorgelegten Vollmacht möglich.

4.3.2 Der Stimmzettel

Die Frage am Stimmzettel lautete:

Abbildung 72: Frageformulierung am Stimmzettel (Abstimmung)

ICH BIN UNTER DEN BEKANNTGEGEBENEN UND ALLEN MIETERINNEN UND MIETERN ZUGESICHERTEN BEDINGUNGEN ZUM UMZUG AUS DEN HOCHHÄUSERN BEREIT.	
<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN

Darüber hinaus waren am Stimmzettel noch einmal in Stichworten alle Bedingungen des Angebotes angeführt, das zur Abstimmung stand. Spätestens bei der Abstimmung sollten auch jene,

die die Bewohnerzeitung nicht gelesen hatte, die Rahmenbedingungen der Errichtung der Wohnsiedlung „Wohnen im Park“ und eines Umzugs aus den Hochhäusern kennen.

Was die Gültigkeit abgegebener Stimmen betrifft, wurde wie bei Wahlen üblich vorgegangen: entscheidend war, ob der Wählerwille eindeutig erkennbar war. Ein Muster des Stimmzettels findet sich im Anhang.

4.3.3 Die Wahlkommission

Die Wahlkommission gehörten während der gesamten Dauer der Öffnung des Abstimmungslokals jeweils 2 Vertreter/innen der Arbeitsgruppe „Sanierungsstudie Harter Plateau“ an. Die Gemeinde Leonding, die GIWOG als Eigentümerin der Hochhäuser und der Verein „Wohnen am Harter Plateau“ als Vertretung der Bewohner wurden eingeladen, während der gesamten Dauer der Abstimmung und für die Auszählung der Stimmen jeweils eine Wahlzeugin oder einen Wahlzeugen zu benennen. Alle drei kamen dieser Einladung nach. Vertreter der Gemeinde Leonding und der GIWOG waren während der gesamten Dauer der Abstimmung und der Auszählung anwesend, Vertreter des Vereins „Wohnen am Harter Plateau“ bezeugten die Wahl am ersten und letzten Tag und nahmen an der Stimmenauszählung teil.

Der Kommission, die Stimmberechtigte in ihren Wohnungen aufsuchte, bestand jeweils aus einem Vertreter der Arbeitsgruppe „Sanierungsstudie Harter Plateau“, der Gemeinde und der GIWOG.

4.3.4 Die Dokumentation der Abstimmung

Der Verlauf der Abstimmung wurde von der Kommission in Protokollen festgehalten. Der Zeitpunkt jeder Stimmabgabe, die selbstverständlich geheim und in eine verschlossene Urne erfolgte, wurde auf einer Wählerliste genau festgehalten.

4.3.5 Die Auszählung der Stimmen

Die Auszählung der Stimmen fand am Freitag, 12. November 1999 statt. Bei der Stimmenauszählung anwesend waren die Vertreter der Arbeitsgruppe, der Gemeinde, der GIWOG und des Vereins „Wohnen am Harter Plateau“. Das Endergebnis wurde unverzüglich an den Wohnbau-Landesrat Dipl.-Ing. Erich Haider weitergeleitet.

4.3.6 Das Endergebnis

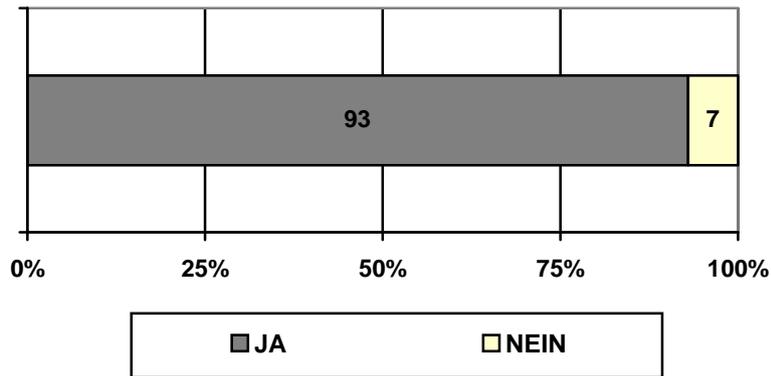
Folgendes Endergebnis wurde erreicht:

Tabelle 74: Endergebnis der Abstimmung über den Sanierungsvorschlag

Anzahl Stimmberechtigte Harterfeldstraße Nr. 7 und Nr. 9	387
Anzahl abgegebene Stimmen	358
Beteiligung an der Abstimmung	93 %
Anzahl gültige Stimmen	356
Anzahl ungültige Stimmen	2
Anzahl „Ja“ – Stimmen	331
Anzahl „Nein“ – Stimmen	25
Anteil „Ja“ - Stimmen (in % aller gültigen Stimmen)	93 %
Anteil „Nein“ - Stimmen (in % aller gültigen Stimmen)	7 %

Besonders deutlich wird das Ergebnis in folgender Abbildung:

Abbildung 73: Ergebnis der Abstimmung (n= 356, in Prozent)



4.3.7 Die Veröffentlichung des Endergebnisses

Unmittelbar nach der Auszählung gab Wohnbau-Landesrat Dipl.-Ing. Erich Haider das Ergebnis in einer Pressekonferenz bekannt. Gleichzeitig wurden den Bewohnerinnen und Bewohner schriftliche Mitteilungen der GIWOG über das Endergebnis durch die Wohnobjektbetreuer der beiden Hochhäuser zugestellt.

Die Unterlage zu dieser Pressekonferenz findet sich neben einer Zusammenstellung der wichtigsten Berichte im Anhang.

5 Zusammenfassung und Diskussion der wichtigsten Ergebnisse

Gegenstand der vorliegenden Arbeit sind die Lebensverhältnisse in den beiden Hochhäusern am Harter Plateau und die Vorstellungen bezüglich deren Zukunft. Im Anschluß an eine erste Abbildung des Alltags und der Bewohnerstruktur in den beiden 20geschoßigen Objekten anhand von Interviews mit Personen, die entweder selbst am Harter Plateau wohnen oder beruflich mit den beiden Hochhäusern zu tun haben, bzw. anhand einer statistischen Analyse der Meldedaten der Gemeinde Leonding (vgl. dazu: Hirtenlehner, H./Lins, J./Mörth, I./Steckenbauer, G./Weidenholzer, J. 1998: „Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation. Zwischenbericht „) wurde ein Perspektivenwechsel vollzogen. In den Mittelpunkt der Betrachtungen rücken die Meinungen und Ansichten der Bewohner/innen selbst. Gewissermaßen aus der „Innenperspektive“ sollen die Lebenswirklichkeit und die soziale Situation in den Hochhäusern erfaßt werden. Im Detail konnten sich die Bewohner/innen zu folgenden Themen äußern:

- ◆ Soziale und ökonomische Situation
- ◆ Soziale Integration und Konfliktfelder
(Einbindung in die Nachbarschaft, Einstellungen zu Mitbewohner/innen, Konfliktthemen)
- ◆ Wohnzufriedenheit
(Beurteilung der eigenen Wohnung, der Hochhäuser und der Wohnumgebung)
- ◆ Wohndauer und Bindung an Wohnung und Wohnumgebung
- ◆ Aktionsradius
- ◆ Gründe für den Bezug der Hochhäuser
- ◆ Auszugsabsichten
- ◆ Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation
(Bedarfseinschätzung, Beurteilung der verschiedenen Interventionsformen)

Dazu wurde in der Zeit von Dezember 1998 bis Jänner 1999 eine Befragung in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 durchgeführt. Um eine möglichst repräsentative Abbildung der vorherrschenden Stimmung zu erhalten, wurden sowohl Mieter/innen als auch ihre Mitbewohner/innen in die Erhebungen einbezogen. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgte getrennt nach den beiden Gruppen.

Als Ergänzung wurde im April 1999 noch eine Erhebung unter den übrigen Bewohner/innen des Harter Plateaus durchgeführt. Schwerpunkte der Anrainer-Befragung waren das Image der Hochhäuser, der von Seiten der Nachbarschaft wahrgenommene Sanierungsbedarf und die Akzeptanz einer allfälligen Abbruchsmaßnahme.

Einen ersten Einblick in die soziale Welt der Hochhäuser kann die Zusammensetzung der Bewohnerschaft vermitteln. Eine Analyse der Sozialdaten zeigt, daß die Mieter/innen eher den weniger privilegierten Bevölkerungsschichten zurechenbar sind. Hinsichtlich des Bildungsgrades heben sie sich von der städtischen Bevölkerung nach unten ab. Dies resultiert in einer Tendenz hin zu Berufen mit wenig Ansehen und schlechten Arbeitsbedingungen. Die Mieter/innen sind überwiegend dem „Arbeitermilieu“ zuzurechnen, wobei insbesondere eine Verwendung als Hilfsarbeiter/in weit verbreitet ist. Dem Bildungsdefizit zahlreicher Mieter/innen korrespondiert eine überhöhte Arbeitslosenquote. Der Alltag in den Hochhäusern erweist sich damit als stärker als im Durchschnitt durch die Erfahrung von Beschäftigungslosigkeit und ihren Begleiterscheinungen (angespannte finanzielle Situation, fehlende Tagesstruktur, Beeinträchtigung des Selbstwertgefühls etc.) geprägt.

Eine einfache Festlegung der Mieter/innen als „Angehörige der Unterschicht“ würde der sozialen Realität allerdings nicht gerecht werden. Aus der Perspektive gängiger Schichtungsmodelle läßt sich vielmehr eine Dominanz der unteren Mittelschicht feststellen. Verantwortlich für diese Ein-

stufung ist die Tatsache, daß das Bildungsdefizit und die Verbreitung wenig privilegierter Berufspositionen von einer annehmbaren Einkommenssituation konterkariert werden. Hinsichtlich der finanziellen Einkünfte unterscheiden sich die Mieter/innen nicht vom Gros der Bevölkerung.

In den Hochhäusern leben vergleichsweise viele Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft. Während ihr Anteil unter den *Mieter/innen* mit 12 % nur moderat überhöht ist, beläuft sich aufgrund der größeren Kinderzahl ausländischer Haushalte der Anteil „nicht-österreichischer“ *Bewohner/innen* in den beiden Hochhäusern auf 21 %. Dabei handelt es sich in erster Linie um Bürger/innen des ehemaligen Jugoslawien

Bemerkenswert ist auch eine im Vergleich zur Gesamtbevölkerung erhöhte Alleinerzieherinnenrate. Frauen mit Trennungserfahrungen, die ihre Kinder ohne männliche Unterstützung groß ziehen, belegen auffällig viele Wohnungen in den beiden Hochhäusern.

Alles in allem lassen sich damit eine Reihe von Anzeichen einer „problematischen“ Bewohnerstruktur erkennen. In den Hochhäusern leben überdurchschnittlich viele Personen, die sich in einer schwierigen Lebenssituation befinden (Arbeitslose, Hilfsarbeiter/innen, Alleinerzieherinnen, Ausländer/innen). Die Erfahrung von Beschäftigungslosigkeit, benachteiligten Berufspositionen, Trennung und sozialer Ausgrenzung prägen den Alltag in den Gebäuden. Die Konzentration von Personen mit Deprivations- und Frustrationserfahrungen auf engstem Raum bildet einen Nährboden für Konflikte und Verhaltensauffälligkeiten. Der vielfach beklagte Vandalismus, die mangelnde Rücksichtnahme auf die Ruhe- und Erholungsbedürfnisse anderer und andere Störungen des sozialen Zusammenlebens in den Häusern sind auch vor dem Hintergrund der angespannten Lebenssituation etlicher Bewohner/innen zu sehen.

Aus anderen Forschungsarbeiten (Kirchhoff et al. 1990: 49f) ist bekannt, daß eine Belegung von Wohnanlagen mit vornehmlich sozial benachteiligten Mieter/innen neben Konflikten innerhalb der Bewohnerschaft auch eine Abwertung des Wohngebietes in den Augen Außenstehender zur Folge haben kann. Tatsächlich wurde in einer Befragung von Anrainer/innen der beiden Hochhäuser am Harter Plateau ein negatives Image der Gebäude und ihrer Bewohner/innen offenkundig. Rund ein Drittel der Anrainer/innen grenzen sich massiv von den Bewohner/innen der Hochhäuser ab. Beklagt werden zudem sowohl eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch eine Schädigung des Rufes des Wohngebietes.

Sowohl Gespräche mit Personen, die die Situation in den Hochhäusern kennen, als auch eine Analyse der Meldedaten der Gemeinde Leonding im Längsschnitt machen deutlich, daß es sich bei der gegenwärtigen Bewohnerstruktur um eine Entwicklung der jüngeren Zeit handelt²⁴⁵. Der Beginn der als kritisch zu bezeichnenden Veränderung der Bewohnerstruktur fällt mit der ökonomischen Krise der damaligen VÖEST-Werke und der „Öffnung“ der Hochhäuser für werksfremde Nachfrager zusammen. Als sich die Belegschaft der VÖEST reduzierte, waren die Hochhäuser nicht länger nur mit Werksangehörigen auszulasten. Es erfolgte eine Freigabe auch für andere Interessentengruppen. Vermutlich wegen der mangelnden Attraktivität der Hochhäuser als solcher beschränkte sich die Nachfrage allerdings auf eher unterprivilegierte Bevölkerungskreise. Die Zunahme des Anteils sozial schwacher Bewohner/innen spiegelt sich in den Motiven für die Anmietung einer Wohnung in den Gebäuden wider. Nach der Motivation für den Zuzug lassen sich die „neuen“ Mieter/innen kurz mit dem Statement „In die Hochhäuser zieht nur, wer muß!“ charakterisieren. Die Möglichkeit des unmittelbaren Zugangs zu Wohnraum in den Hochhäusern und das Fehlen alternativer Wohnangebote werden von den nach 1987 eingezogenen Mietern als wichtigste Beweggründe genannt. Seit der Freigabe für werksfremde Personen werden die Hochhäuser vor allem mit Randgruppen am Wohnungsmarkt belegt.

²⁴⁵ vgl. dazu: Hirtenlehner, H./Lins, J./Mörth, I./Steckenbauer, G./Weidenholzer, J. 1998: „Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation. Zwischenbericht“, S. 21ff

Zusammenfassend läßt sich festhalten: Die Sozialstruktur der neuen Nachfragergruppen bildete die Basis für eine allmähliche Veränderung der Bewohnerstruktur. Seit der ökonomischen Krise der VÖEST-Werke werden ausziehende Mieter/innen sukzessive durch Personen in schwierigen Lebenssituationen ersetzt. Es kommt zu einer allmählichen Verdichtung des Anteils sozial schwacher Bewohner/innen.

Der von Frustrations- und Deprivationserfahrungen geprägte biographische Hintergrund von Bewohner/innen färbt auf den Alltag in den Hochhäusern ab. Zunächst ist festzuhalten, daß der Lebenszusammenhang in den Gebäuden von einem hohen Grad an Anonymität gekennzeichnet ist. Drei Viertel der Mieter/innen und zwei Drittel ihrer Angehörigen haben selten bis nie Kontakt zu ihren Nachbarn im Stockwerk. Diese Anonymität resultiert unter anderem aus der unüberschaubaren Bewohnerzahl, der hohen Fluktuation und der unzureichenden Parzellierung der Gebäude. Der Architektur und Ausgestaltung der Gänge gelingt es nicht, ein Gefühl abgrenzbarer Wohnbereiche zu vermitteln. Mit der hohen Anonymität ist ein Mangel an informellen Konfliktregelungsmechanismen verbunden. Eine informelle soziale Kontrolle in den Hochhäusern, verstanden als die Kräfte der Gemeinschaft zur autonomen Bewältigung der inneren Konflikte und Störungen des Zusammenlebens, ist im Unterschied zu den ersten Jahren nach Fertigstellung der Gebäude praktisch nicht mehr vorhanden.

Die Anonymität des Lebenszusammenhanges in den beiden Hochhäusern drückt sich im weitgehenden Ausbleiben direkter personaler Auseinandersetzungen aus. Eine Charakterisierung des Alltags als frei von Konflikten und Störungen greift allerdings zu kurz. Es existieren sehr wohl Spannungen und Widersprüche, die aber nur selten virulent werden. Die latenten Konflikte beziehen sich im wesentlichen auf die von zahlreichen Mieter/innen gehaltenen Hunde und den ausufernden Vandalismus. Daneben werden fallweise die Ansammlungen von Jugendlichen im halböffentlichen Raum²⁴⁶ (in den Stiegenhäusern, in den Gängen) als belastend erlebt. Die vielen Hunde, die Sachbeschädigungen, die Ansammlungen von Jugendlichen und die Architektur der Gebäude lösen ein ausgeprägtes Unsicherheitsgefühl aus, von dem vor allem die Frauen betroffen sind.

Der überwiegend positive Verlauf der (wenigen) Kontakte zwischen Stockwerksnachbarn bei gleichzeitig negativer Einschätzung der Qualität des Zusammenlebens und des sozialen Klimas in den Hochhäusern spiegelt die Abwesenheit von informellen Konfliktregelungsmechanismen wider. Vorhandene Unstimmigkeiten bleiben latent, werden eher mit Rückzug denn mit Auseinandersetzungen quittiert. Reibungspunkte sind vorhanden, Potentiale zur Ausräumung der Spannungen nicht²⁴⁷. Persönliche Interventionen zur Abwendung der Belastungen und Belästigungen bleiben weitgehend aus. Hier verläßt man sich lieber auf die Polizei oder den Vermieter.

Im Hinblick auf die Ausländerdichte scheint aus Sicht der Bewohner/innen die obere Grenze erreicht. Rund vier Zehntel der Mieter/innen und ihrer Angehörigen sprechen sich für eine Senkung der Ausländerquote in den Häusern aus. Den Ressentiments liegt dabei eine Angst vor Konflikten und Belästigungen zugrunde. Die befürchteten Beeinträchtigungen beziehen sich allerdings weniger auf Kriminalität und tatsächliche Übergriffe. Quelle der Vorbehalte sind in erster Linie Störungen des Alltages, die aus kulturellen Unterschieden in der Lebensführung resultieren (erhöhter Lärmpegel, vermehrte Gruppenbildung, fremde Gerüche, unverständliche Sprache etc.). Im „ganz

²⁴⁶ Als halböffentlicher Raum werden jene Bereiche von Häusern oder Siedlungen bezeichnet, deren Nutzung ausschließlich durch die Gemeinschaft der Bewohner vorgesehen ist. Sie grenzen sich vom öffentlichen Raum durch einen Ausschluß der Allgemeinheit und vom privaten Raum durch die Zugänglichkeit für die gesamte Bewohnerschaft ab. Breitfuß/Klausberger (1999: 109ff) sprechen in diesem Zusammenhang von „gemeinschaftlichen Freiflächen“.

²⁴⁷ vgl. dazu: „Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation. Zwischenbericht“, S. 50f

normalen“ Verhalten der Ausländer/innen wird ihre Herkunftskultur sichtbar, was bei vielen Bewohner/innen ein Gefühl der Überfremdung auslöst.

Die Veränderung der Bewohnerstruktur, die Belastungen des Zusammenlebens in den Hochhäusern und die Abwesenheit informeller Konfliktregelungsprozesse bleiben nicht ohne Folgen auf die Lebensqualität der Bewohner/innen. Mißt man die Wohnzufriedenheit differenziert nach den Zonen „Wohnung“, „Wohnhaus“ und „Wohngebiet“, so wird eine durchaus positive Einschätzung des Wohngebietes und der eigenen Wohnung bei gleichzeitiger Unzufriedenheit mit den Hochhäusern selbst deutlich. Die Kritik an den Hochhäusern, verstanden als der Teil der Gebäude, der nicht gleich Wohnung ist, erstreckt sich sowohl auf das soziale Gefüge als auch auf die baulich-architektonischen Verhältnisse. Weder die „äußere Form“ der Gebäude (Bauzustand und Architektur) noch deren „Innenleben“ (die Bewohnerschaft und das alltägliche Zusammenleben) können überzeugen. Die ohnehin schon angespannten Lebensverhältnisse treffen auf eine als wenig ansprechend empfundene physische Umwelt. Besonders negativ wird dabei ein Moment der Vernachlässigung erlebt. Die schärfste Kritik richtet sich gegen die hygienischen Verhältnisse, die äußere Erscheinung der Häuser, den gegenwärtigen Bauzustand und die Betreuung von Seiten der Wohnobjektbetreuer.

Vor dem Hintergrund eines Vergleiches mit der Wohnzufriedenheit der Anrainer/innen am Harter Plateau wird die triste Situation in den Hochhäusern besonders deutlich. 51 % der Anrainer/innen, aber nur 19 % der Mieter/innen von Wohnungen in den Objekten Harterfeldstraße 7 bzw. 9 leben sehr gern in „ihrem“ Haus. Obgleich insgesamt auch in den Hochhäusern positiv beurteilt, wird dasselbe Zufriedenheitsgefälle bei den Wohnungen sichtbar. 60 % der Anrainer/innen, aber nur 37 % der Hochhausbewohner/innen sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden. Die Lebensqualität in den Hochhäusern erweist sich zweifelsfrei als eine vergleichsweise schlechte.

An den Wohnungen in den Hochhäusern werden eher der Grundriß/die Raumaufteilung und der Ausblick geschätzt. Eine doch weitverbreitete Unzufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung, eine fallweise ausgeprägte Lärmbelastung und eine Kritik an der Höhe der Miete trüben den positiven Gesamteindruck etwas. Die Zufriedenheit mit der Aussicht aus einer höher gelegenen Wohnung ist nicht allgemein. Die Bedeutung des Ausblickes für viele Mieter/innen wird von der Tatsache, daß knapp ein Drittel der Bewohner/innen der oberen 10 Stockwerke einen Wechsel in die unteren Etagen begehren, konterkariert. Als Gründe für den Trend nach unten werden Bedenken hinsichtlich der Brandsicherheit und der Qualität der Lifte sowie die Möglichkeit einer besseren Beaufsichtigung der im Freien spielenden Kinder geltend gemacht.

Im Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung des Wohngebietes herrscht größtenteils Zufriedenheit. Geschätzt werden vor allem die Einkaufsmöglichkeiten, das Angebot an Schulen und Kindergärten, die Versorgung mit Ärzten und die Verkehrsanbindung. Die Attraktivität der Infrastruktur wird allerdings im Freizeitbereich durchbrochen. Rund ein Drittel der Mieter/innen beklagen eine unzureichende Ausstattung mit Lokalen und Bildungs- bzw. Kulturangeboten. Das unzureichende Angebot an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wird mit dem Ausweichen in andere Gebiete quittiert. Insbesondere Lokal- und Veranstaltungsbesuche werden in andere Gegenden verlegt.

Besonders betroffen von den infrastrukturellen Mängellagen im Freizeitbereich sind Kinder und Jugendliche. Das Wohnumfeld wird im Hinblick auf die Bedürfnisse dieser Altersgruppen als nicht attraktiv beurteilt. Eine mangelnde Anpassung des Harter Plateaus an kindliche und jugendliche Lebenswelten wird kritisiert. Genau die Bevölkerungsgruppe, welche die meiste Freizeit und die geringsten finanziellen Mittel hat, findet im Nahbereich der Wohnung kein ausreichendes Freizeitangebot vor. In der Unterversorgung des Harter Plateaus mit Einrichtungen zur Freizeitgestaltung ist einer der Gründe für die Zusammenkünfte der Jugendlichen im halböffentlichen Bereich der Hochhäuser zu sehen. Hier bestünde zweifelsfrei ein Interventionsbedarf. Durch die

Errichtung einer jugendgerechten Infrastruktur (Spielwiesen, Skating-Anlagen, Fußball- und Basketballplätze, Lokale für Jugendliche etc.) könnte die Lebensqualität sowohl des Nachwuchses als auch der Erwachsenen verbessert werden.

Die Bestandsaufnahme einer doch vielfach beeinträchtigten Lebensqualität in den Hochhäusern weist den Weg zur Frage nach den Veränderungspotentialen. In den Mittelpunkt der Betrachtung rücken nunmehr die von den Bewohner/innen bevorzugten Lösungsstrategien. Es soll gezeigt werden, welche Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung ihrer Lebenssituation die Bewohner/innen selbst befürworten, und welcher Änderungsvariante letztlich der Vorzug zu geben ist. Ein Blick auf die Abwanderungsbereitschaft der Mieter/innen weist die Richtung. Vier Zehntel haben von sich aus schon einmal überlegt, die Wohnung in den Hochhäusern aufzugeben, ein weiteres Drittel hält einen Auszug für zumindest vorstellbar. Als Gründe für die Auszugsüberlegungen lassen sich neben der ungewissen Zukunft der Objekte insbesondere die Hochhausbauweise selbst, die Wohnungskosten und die Bewohnerstruktur anführen. Der doch ausgeprägte Veränderungswille ist vor dem Hintergrund einer bei der Mehrheit der Bewohner/innen nur oberflächlichen Bindung an die Wohnung und das Wohnhaus zu sehen. Die ausgeprägte Anonymität, eine hohe Fluktuation und die oftmals erst kurze Wohndauer lassen vielfach nur eine begrenzte Identifikation entstehen. Es wird zwar die Lage am Harter Plateau geschätzt, stabile Beziehungen zu anderen Parteien in den Hochhäusern sind aber die Ausnahme von der Regel. Anonymität und Beziehungslosigkeit legen gemeinsam mit dem vielfach aus einer Notlage erfolgten Bezug den Grundstein für eine zumindest latente Abwanderungsbereitschaft.

Die Analyse der von den Bewohner/innen gewünschten Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation wurde auf die Sanierungs- und die Abbruchvariante zugespitzt. Die Sanierungsalternative bezeichnet dabei ein Bündel von Maßnahmen, welches durch eine Reihe von Verbesserungsschritten in und um die Hochhäuser die zentralen Probleme möglichst nachhaltig lösen soll. Die Abrißalternative bedeutet die Bereitstellung dauerhafter Ersatzwohnungen und den Abbruch der beiden Hochhäuser. Die Rückbauvariante (damit ist die Abtragung der oberen Stockwerke gemeint) bleibt ausgeklammert, da sie bereits im Rahmen des Zwischenberichtes als ineffizient eingestuft und damit aus dem Bereich der realistischen Alternativen ausgeschieden wurde. Ausschlaggebend für diese Entscheidung sind neben den beträchtlichen technischen Herausforderungen und Problemen die massiven Schwierigkeiten und Belastungen, die sich für die verbleibenden Bewohner/innen aus dem Um- und Rückbau ergeben würden. Für die Zeit der Baumaßnahmen müßte eine temporäre totale Absiedlung aller Bewohner/innen ins Auge gefaßt werden, von wo der Weg zur Bereitstellung dauerhafter Ersatzwohnungen nicht mehr weit ist.

Die Sanierungsvariante wurde anhand der von den Bewohner/innen geforderten Verbesserungsmaßnahmen bewertet. Dabei wurde zwischen den Wohnhäusern und dem Wohngebiet differenziert. Insgesamt halten 47 % der Mieter/innen und 58 % ihrer Haushaltsangehörigen eine Verbesserung der Hochhäuser für dringend erforderlich. Am wichtigsten wären dabei eine Erneuerung der Fenster in den Wohnungen, eine grundlegende Verbesserung der hygienischen Verhältnisse in den halböffentlichen Zonen sowie ein Bündel von Maßnahmen zur Anhebung der Brandsicherheit. Im Bereich der Ansprüche an die infrastrukturelle Versorgung steht abermals das unbefriedigende Angebot an Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche im Vordergrund. Rund zwei Drittel der Mieter/innen sehen einen dringenden Bedarf an einer Erweiterung der Freizeitinfrastruktur für die jüngeren Bewohner des Harter Plateaus.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der Befund, daß eine Sanierung der Gebäude nicht als Alternative zum Abbruch gesehen wird. Je mehr Verbesserungen nach Meinung der Mieter/innen erforderlich wären, desto weniger Vorbehalte zeigen sie gegen einen Abriß der Hochhäuser. Wenn ein gravierender Verbesserungsbedarf wahrgenommen wird, wird in der Regel gleich der Abbruch befürwortet. Personen, die mit den Zuständen und Verhältnissen in den Hochhäusern unzufrieden sind, machen vielfach nicht bei Verbesserungswünschen halt: Sie halten eine mit

dem Abbruch der Gebäude verbundene Absiedlung für die erfolgversprechendste Maßnahme zur nachhaltigen Verbesserung ihrer Wohnsituation.

Vor dem Hintergrund der Verknüpfung von Verbesserungsbedarf und Einstellung zum Abriß der Hochhäuser wird ein hoher Anteil von Abbruchsbefürwortern plausibel. 59 % der Mieter/innen und 64 % ihrer Mitbewohner/innen sprechen sich für eine Demontage der Gebäude aus, wenn die ihnen wichtigen Bedingungen für einen Wohnungswechsel erfüllt sind. Die Bedingungen, an die eine Zustimmung zum Auszug geknüpft wird, sind im wesentlichen monetäre:

- ◆ 94 % fordern, daß die Höhe der Miete einschließlich der Betriebskosten nicht steigen darf
- ◆ 75 % verlangen eine Durchführung der Übersiedlung durch eine Spedition auf fremde Rechnung
- ◆ 65 % begehren eine Ablöse von Einrichtungsgegenständen
- ◆ 59 % beanspruchen Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung

Abgesehen vom finanziellen Moment bestehen folgende Forderungen an die beizustellende Ersatzwohnung:

- ◆ 53 % wollen bei der Planung der Nachfolgewohnung mitreden können
- ◆ 51 % verlangen, daß die neuen Wohnungen wieder am Harter Plateau gelegen sein müssen
- ◆ 35 % sprechen sich für einen gleichen Grundriß der Ersatzwohnung aus
- ◆ 17 % wünschen eine größere Wohnung
- ◆ 6 % möchten eine kleinere Wohnung

Die Zustimmung zum Abriß der Hochhäuser ist bei den jüngeren Mieter/innen und solchen mit Sorgepflichten für Kinder besonders stark ausgeprägt. Häufiger gegen einen Abbruch sind ältere Personen (ab dem 60. Lebensjahr) und solche ohne Kinder im Haushalt. Beide Ergebnisse lassen sich inhaltlich leicht erklären: Ältere Personen zeigen sich Veränderungen gegenüber generell wenig aufgeschlossen. Sie wollen keine grundlegende Umwälzung ihrer Lebenssituation mehr akzeptieren und halten lieber am Gewohnten fest. Eltern wollen, daß ihre Kinder in einem adäquaten, der Entwicklung förderlichen Umfeld aufwachsen. Die Hochhäuser werden diesbezüglich nicht als geeignete Umwelt wahrgenommen. Zum Wohle der Kinder ist man bereit, die Belastungen einer Absiedlung auf sich zu nehmen. Wichtig ist es dabei allerdings, allfälligen Bedenken im Hinblick auf einen Schulwechsel Rechnung zu tragen.

Ergänzend sei angeführt, daß die wahrgenommene imageschädigende Wirkung der Hochhäuser auf das Wohngebiet „Harter Plateau“ auch von den Anrainer/innen mit einer Zustimmung zur Abbruchvariante quittiert wird. Drei Viertel der Anrainer/innen sprechen sich für einen Abriß der beiden Gebäude aus. Obwohl die Meinung der Anrainer/innen nicht Bestimmungsgröße eines Eingriffes in die Lebenssituation der Hochhausbewohner sein kann, verspricht die breite Zustimmung doch eine weitreichende Akzeptanz eines allfälligen Abbruches der Hochhäuser in der Nachbarschaft.

Basierend auf der Präferenz der Bewohner/innen für die Abbruchvariante wurde ein Konzept für die Errichtung einer neuen Wohnsiedlung („Wohnen im Park“) erarbeitet, die als Ersatz für die Wohnungen in den beiden Hochhäusern dienen soll. Damit konnte den Bewohner/innen durch die GIWOG und die oberösterreichische Wohnbauförderung ein attraktives Angebot zur Verbesserung der Wohnsituation unterbreitet werden. Dieses Angebot war so gestaltet, daß alle Bedingungen, die von den Bewohnern im Rahmen der Befragung für einen Umzug gestellt wurden (vgl. oben), erfüllt waren.

Über die Realisierung dieses Angebotes, das den Bewohner/innen im Rahmen einer Informationskampagne in allen Details vermittelt wurde, stimmten die Mieter/innen der beiden Hochhäuser ab. Das Ergebnis war eindeutig: bei einer Beteiligung von 93 % aller stimmberechtigten Hauptmieter/innen entschieden sich 93 % für die Umsetzung dieses Angebotes, also Realisierung

der Siedlung „Wohnen im Park“, Übersiedlung mit großzügiger Unterstützung und schließlich Abriß der beiden Hochhäuser.

Bei einem geplanten Baubeginn für die Siedlung „Wohnen im Park“ Mitte des Jahres 2000 bedeutet dies, daß bereits im Jahr 2002 alle Bewohner/innen mit neuen Wohnungen versorgt sein werden und im Jahr 2003 der Abriß beider Hochhäuser durchgeführt werden kann.

6 Literatur

- Breitfuß, G./Klausberger, W. 1999: Das Wohnumfeld. Qualitätskriterien für Siedlungsfreiräume, Linz und Vöcklabruck.
- Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte 1998: Wirtschafts- und sozialstatistisches Taschenbuch 1998, Wien.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales 1996: Bericht über die Soziale Lage 1995, Wien.
- Dubet, F. 1997: Die Logik der Jugendgewalt. Das Beispiel der französischen Vorstädte, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 37, Jg. 49, S. 220 – 234.
- Fessel-GfK Institut für Marktforschung 1997: Euro-Socio-Styles 1997, Wien.
- Haller, M./Holm, K./Müller, K.H./Schulz, W./Cyba, E. 1996: Österreich im Wandel. Werte, Lebensformen und Lebensqualität, Wien.
- Herlyn, U. 1970: Wohnen im Hochhaus. Eine empirisch-soziologische Untersuchung in ausgewählten Hochhäusern der Städte München, Stuttgart, Hamburg und Wolfsburg, Stuttgart und Bern.
- Hirtenlehner, H./Lins, J./Mörth, I./Steckenbauer, G.C./Weidenholzer, J. 1998: Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation. Zwischenbericht, Linz.
- Institut für Empirische Sozialforschung 1987: Vollwertiges Wohnen. Teil 5: Pretest, Bundeswohnbauforschung F 1142/5, Wien.
- Kahl, A. 1997: Leipzig-Grünau: Ergebnisse und Ableitungen aus der soziologischen Intervallstudie (1979 bis 1995) zum Wohnen in der Großsiedlung, in: Rietdorf, W. (Hg.): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern, S. 161 – 183.
- Kirchhoff, J./Jacobs, B./Mezler, J. 1990: Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre, Hamburg.
- Knorr-Siedow, Th. 1997: Ostdeutsche Plattenbausiedlungen als künftige soziale Problemgebiete?, in: Rietdorf, W. (Hg.): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern, S. 231 – 251.
- Neumann, W./Uterwedde, H. 1993: Soziale und stadtstrukturelle Wirkungen der Wohnungs- und Städtebaupolitik in Frankreich am Beispiel der Großsiedlungen, Stuttgart.
- Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998a: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996, Wien.
- Österreichisches Statistisches Zentralamt 1998b: Statistisches Jahrbuch der Republik Österreich, Wien.
- Robers, J. 1988: Bericht des Bundesministers belegt: Hochhaussiedlung – kranker Patient mit durchaus guten Genesungschancen, in: Demokratische Gemeinde 8/1988, S. 30 – 32.
- Weeber, H./Weeber, R./Hasenmaier, M./Hammer, St. 1995: Wohnhochhäuser heute, Stuttgart.
- WHO Commission on Health and Environment 1992: Report of the Panel on Urbanization, Geneva

7 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ABLAUF DER „SANIERUNGSSTUDIE HARTER PLATEAU“	9
ABBILDUNG 2: ARBEITSLOSENRATE UNTER D. MIETER/INNEN UND IN D. ÖÖ. BEVÖLKERUNG IM JÄNNER 1997	16
ABBILDUNG 3: DAUER DER BISHERIGEN ARBEITSLOSIGKEIT DER MIETER/INNEN UND VORMERKUNGSDAUER DER ... IM JULI 1997 IN OBERÖSTERREICH ARBEITSLOS GEMELDETEN PERSONEN IM VERGLEICH	17
ABBILDUNG 4: BILDUNGSNIVEAU DER MIETER/INNEN UND DER STÄDTISCHEN BEVÖLKERUNG IM VERGLEICH	18
ABBILDUNG 5: BERUFLICHE STELLUNG DER MIETER/INNEN UND DER Ö. ERWERBSBEVÖLKERUNG IM VERGLEICH	19
ABBILDUNG 6: MITTLERES NETTO-MONATSEINKOMMEN DER MIETER/INNEN UND DER UNSELBSTÄNDIG ERWERBSTÄTIGEN 1996	20
ABBILDUNG 7: SOZIALE SCHICHTEN IN DEN HOCHHÄUSERN UND IM STÄDTISCHEN LEBENSRAUM IM.....	22
ABBILDUNG 8: KONFLIKTE IM HAUS (ANTEIL DER PERSONEN, DIE SICH HÄUFIG BEEINTRÄCHTIGT FÜHLEN	33
ABBILDUNG 9: GESCHÄTZTER ANTEIL „AUSLÄNDISCHER“ HAUSHALTE IN DEN HOCHHÄUSERN	41
ABBILDUNG 10: PRÄFERENZ FÜR EINE REDUKTION DER AUSLÄNDERQUOTE	42
ABBILDUNG 11: GRÜNDE FÜR DIE ABLEHNUNG VON AUSLÄNDER/INNEN	43
ABBILDUNG 12: KONFIGURATION DER ZONEN DES WOHNBEREICHES	45
ABBILDUNG 13: BEWERTUNG DER GRÖÖE DER WOHNUNG	48
ABBILDUNG 14: BEWERTUNG DER RAUMZAHL	49
ABBILDUNG 15: ZUSAMMENHANG VON BEVORZUGTER WOHNUNGSGRÖÖE UND GEWÜNSCHTER RAUMZAHL.....	50
ABBILDUNG 16: BELASTUNGEN IN DER WOHNUNG	51
ABBILDUNG 17: BELICHTUNGSDEFIZIT NACH HAUS UND AUSRICHTUNG DER WOHNUNG.....	52
ABBILDUNG 18: BELÄSTIGUNG DURCH LIFTGERÄUSCHE NACH LAGE DER WOHNUNG IM GESCHOB	53
ABBILDUNG 19: PRÄFERENZ FÜR EINEN STOCKWERKSWECHSEL.....	54
ABBILDUNG 20: PRÄFERENZ FÜR EINEN ETAGENWECHSEL NACH STOCKWERKSLAGE	54
ABBILDUNG 21: TATSÄCHLICHE UND GEWÜNSCHTE STOCKWERKSLAGE IM VERGLEICH	55
ABBILDUNG 22: BESTIMMUNGSFAKTOREN DER ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNUNG	59
ABBILDUNG 23: BEURTEILUNG DER HOCHHÄUSER	60
ABBILDUNG 24: BEURTEILUNG DER FLUCHTMÖGLICHKEITEN IM BRANDFALL NACH STOCKWERKSLAGE	61
ABBILDUNG 25: BEURTEILUNG DER HOCHHÄUSER ENTLANG DER GRUNDLEGENDEN BEWERTUNGSDIMENSIONEN	63
ABBILDUNG 26: BESTIMMUNGSFAKTOREN DER ZUFRIEDENHEIT MIT DEN.....	65
ABBILDUNG 27: BEURTEILUNG DER INFRASTRUKTURELLEN AUSSTATTUNG DES WOHNGEBIETES.....	66
ABBILDUNG 28: BEURTEILUNG DES.....	69
ABBILDUNG 29: BESTIMMUNGSFAKTOREN DER ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNUMGEBUNG	72
ABBILDUNG 30: BEWERTUNGSMUSTER DER MIETER/INNEN	74
ABBILDUNG 31: MITTLERE WOHNDAUER NACH WOHNUNGSTYP.....	79
ABBILDUNG 32: ENTWICKLUNG DER EINZUGSMOTIVATION	82
ABBILDUNG 33: BINDUNGSSTRUKTUR DER MIETER/INNEN	85
ABBILDUNG 34: BEREITSCHAFT ZUM WOHNUNGSWECHSEL	87
ABBILDUNG 35: DER EINFLUÖ DES EINKOMMENS AUF DIE AUSZUGSBEREITSCHAFT	89
ABBILDUNG 36: DER EINFLUÖ DER NATIONALITÄT AUF DIE AUSZUGSBEREITSCHAFT	90
ABBILDUNG 37: GEGNER EINES WOHNUNGSWECHSELS NACH WOHNHAUS	90
ABBILDUNG 38: NACHBESSERUNGSANSPRÜCHE IM BEREICH DER WOHNUNG.....	92
ABBILDUNG 39: NACHBESSERUNGSANSPRÜCHE IM EINGANGSBEREICH.....	93
ABBILDUNG 40: NACHBESSERUNGSANSPRÜCHE IM BEREICH DER GÄNGE UND VOR DEN LIFTEN.....	94
ABBILDUNG 41: NACHBESSERUNGSANSPRÜCHE AN DIE LIFTE	95
ABBILDUNG 42: NACHBESSERUNGSANSPRÜCHE IM BEREICH DER STIEGENHÄUSER.....	96
ABBILDUNG 43: NACHBESSERUNGSANSPRÜCHE IM BEREICH DER POSTKÄSTEN	96
ABBILDUNG 44: NACHBESSERUNGSANSPRÜCHE IM KELLER	97
ABBILDUNG 45: BEREICHSÜBERGREIFENDE VERBESSERUNGSSCHRITTE	98
ABBILDUNG 46: BEDARF AN EINER VERBESSERUNG DER HOCHHÄUSER	102
ABBILDUNG 47: ALLGEMEINE VERBESSERUNGSANSPRÜCHE AN DAS WOHNGEBÄUDE	105
ABBILDUNG 48: MAÖNNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER QUALITÄT DES WOHNGEBIETES	109
ABBILDUNG 49: BEDARF AN EINER VERBESSERUNG DES WOHNGEBIETES	110
ABBILDUNG 50: BEDEUTUNG DER GRUNDLEGENDEN INFRASTRUKTURANSPRÜCHE	112
ABBILDUNG 51: EINSTELLUNG ZUM ABRIÖ DER HOCHHÄUSER	119
ABBILDUNG 52: BEFÜRWORDER/INNEN UND GEGNER/INNEN DER ABRIÖVARIANTE	120
ABBILDUNG 53: EINSTELLUNG ZUM ABRUCH NACH ÜMZUGSBEREITSCHAFT.....	121
ABBILDUNG 54: ABRIÖGEGNER/INNEN NACH.....	121
ABBILDUNG 55: ABRIÖGEGNER/INNEN NACH WOHNDAUER.....	122

Sanierungsprojekt Harter Plateau: Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 56: ABRIBGEGNER/INNEN NACH HAUSHALTSSTRUKTUR	123
ABBILDUNG 57: EINFLUß DER WOHNZUFRIEDENHEIT AUF DIE EINSTELLUNG ZUM ABRUCH	125
ABBILDUNG 58: BESTIMMUNGSFAKTOREN DER EINSTELLUNG ZUM ABRUCH	126
ABBILDUNG 59: BESTIMMUNGSFAKTOREN DER EINSTELLUNG ZUM ABRUCH DER HOCHHÄUSER	128
ABBILDUNG 60: VERGLEICH DES ANTEILS AN BEFRAGTEN MIT HOHER WOHNZUFRIEDENHEIT ZWISCHEN BEWOHNERN DER HOCHHÄUSER UND ANRAINERN DIFFERENZIERT NACH WOHNZONEN	136
ABBILDUNG 61: BESTIMMUNGSFAKTOREN DER ZUFRIEDENHEIT MIT WOHNHAUS UND WOHNGEGEND	137
ABBILDUNG 62: ZUFRIEDENHEIT MIT WOHNGEGEND NACH WOHNDAUER	138
ABBILDUNG 63: ZUFRIEDENHEIT MIT WOHNGEGEND NACH BILDUNGSABSCHLUß	139
ABBILDUNG 64: FAKTOREN VON MAßNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER QUALITÄT DES WOHNGEBIETES	142
ABBILDUNG 65: DRINGLICHKEIT VON MAßNAHMEN AN DEN FASSADEN NACH WOHNDAUER	144
ABBILDUNG 66: HANDLUNGSBEDARF AM HARTER PLATEAU	145
ABBILDUNG 67: HANDLUNGSBEDARF AM HARTER PLATEAU NACH ALTER	145
ABBILDUNG 68: BESTIMMUNGSFAKTOR DES BEOBACHTETEN	146
ABBILDUNG 69: EINSTELLUNG ZUM ABRIB DER HOCHHÄUSER	147
ABBILDUNG 70: EINSTELLUNG ZUM ABRIB NACH ALTER	148
ABBILDUNG 71: GEWÜNSCHTER STANDORT DER ERSATZWONUNGEN	149
ABBILDUNG 72: FRAGEFORMULIERUNG AM STIMMZETTEL	156
ABBILDUNG 73: ERGEBNIS DER ABSTIMMUNG	158

8 Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: AUSSCHÖPFUNGSQUOTEN IM MIETERSAMPLE	12
TABELLE 2: BEFRAGTE MITBEWOHNER/INNEN	12
TABELLE 3: ALTERSSTRUKTUR DER MIETER/INNEN	13
TABELLE 4: GESCHLECHT DER MIETER/INNEN	14
TABELLE 5: STAATSBÜRGERSCHAFT DER MIETER/INNEN	14
TABELLE 6: STELLUNG IM WIRTSCHAFTSPROZEB	15
TABELLE 7: NETTOEINKOMMEN DER MIETER/INNEN	20
TABELLE 8: HAUSHALTSEINKOMMEN	21
TABELLE 9: HAUSHALTSSTRUKTUR	23
TABELLE 10: KINDERZAHL	24
TABELLE 11: ALTER DER „KINDER“ IN DEN HOCHHÄUSERN	25
TABELLE 12: HAUSHALTSSTRUKTUR NACH WOHNUNGSGRÖÖE	26
TABELLE 13: WOHNDAUER NACH WOHNUNGSTYP	26
TABELLE 14: ALTER NACH ETAGE	27
TABELLE 15: WOHNDAUER NACH ETAGE	27
TABELLE 16: HAUSHALTSSTRUKTUR NACH AUSRICHTUNG DER WOHNUNG	28
TABELLE 17: HÄUFIGKEIT NACHBARSCHAFTLICHER KONTAKTE	29
TABELLE 18: BEURTEILUNG NACHBARSCHAFTLICHER KONTAKTE	30
TABELLE 19: EINSCHÄTZUNG DES SOZIALEN KLIMAS IN DEN HÄUSERN.....	31
TABELLE 20: KONFLIKTFELDER IM HAUS	34
TABELLE 21: STELLENWERT DER GRUNDLEGENDEN KONFLIKTFELDER	35
TABELLE 22: ANGST AUSLÖSENDE ZONEN IM HAUS	38
TABELLE 23: INTENSITÄT DES UNSICHERHEITSGEFÜHLES	39
TABELLE 24: INTENSITÄT DES UNSICHERHEITSGEFÜHLS NACH GESCHLECHT	39
TABELLE 25: ANTEIL DER PERSONEN MIT ANDERER ALS DER ÖSTERREICHISCHEN STAATSBÜRGERSCHAFT IN DEN HOCHHÄUSERN UND IN DER ÖSTERREICHISCHEN BEVÖLKERUNG	40
TABELLE 26: WOHNZUFRIEDENHEIT DIFFERENZIERT NACH WOHNZONEN	46
TABELLE 27: ZUFRIEDENHEIT MIT BAULICH-ARCHITEKTONISCHEN MERKMALEN DER WOHNUNG	47
TABELLE 28: BEVORZUGTE ETAGE	55
TABELLE 29: BEURTEILUNG DER MIETBELASTUNG	57
TABELLE 30: DIMENSIONALE STRUKTUR DER HAUSBEWERTUNG	63
TABELLE 31: BEURTEILUNG DER BEWOHNER DES HARDER PLATEAUS	67
TABELLE 32: DIMENSIONALE STRUKTUR DER BEWERTUNG DES WOHNGEBIETES.....	68
TABELLE 33: ZUFRIEDENHEIT MIT DEM WOHNGEBIET NACH LAGE DES ARBEITSPLATZES	71
TABELLE 34: PROFILE DER WOHNZUFRIEDENHEIT – EINE TYPOLOGIE	73
TABELLE 35: PRÄZISIERUNG DER BEWERTUNGSMUSTER	75
TABELLE 36: ZUFRIEDENHEITSPROFILE NACH ALTER UND BERUF	76
TABELLE 37: WOHNDAUER IN DER WOHNUNG	78
TABELLE 38: MITTLERE WOHNDAUER UNTERSCHIEDLICHER MIETERGRUPPEN	80
TABELLE 39: GRÜNDE FÜR DIE WAHL EINER WOHNUNG IN DEN HOCHHÄUSERN	81
TABELLE 40: AKTIONSRADIUS DER BEWOHNER	83
TABELLE 41: BINDUNG AN DEN WOHNORT	84
TABELLE 42: INHALTLICHE STRUKTUR DER BINDUNG AN DAS WOHNGEBIET	86
TABELLE 43: PERSÖNLICHE BEZIEHUNGEN ZU ANDEREN HAUSBEWÖHNERN	86
TABELLE 44: GRÜNDE, DIE FÜR EINEN WOHNUNGSWECHSEL SPRECHEN	88
TABELLE 45: VERBESSERUNGSMABNAHMEN IN DEN HOCHHÄUSERN – PRIORITÄTEN DER MIETER/INNEN	100
TABELLE 46: DIMENSIONEN DER VERBESSERUNGSANSPRÜCHE IM GEBÄUDE	103
TABELLE 47: INDEX „MABNAHMEN ZUR VERBESSERUNG DER SAUBERKEIT IM GEBÄUDE“	105
TABELLE 48: VERBESSERUNGSWÜNSCHE NACH MERKMALEN DER PERSON UND DER WOHNUNG TEIL 1	106
TABELLE 49: VERBESSERUNGSWÜNSCHE NACH MERKMALEN DER PERSON UND DER WOHNUNG TEIL 2.....	107
TABELLE 50: DIMENSIONEN DER INFRASTRUKTURANSPRÜCHE	111
TABELLE 51: ANSPRÜCHE IM ABSIEDLUNGSFALL.....	114
TABELLE 52: ANSPRÜCHE BEI ABSIEDLUNG NACH MERKMALEN DER PERSON UND DER WOHNUNG TEIL 1.....	115
TABELLE 53: ANSPRÜCHE BEI ABSIEDLUNG NACH MERKMALEN DER PERSON UND DER WOHNUNG TEIL 2.....	116
TABELLE 54: BEDEUTUNG DER BEREITSTELLUNG VON ERSATZWOHNRAUM AM HARDER	118

Sanierungsprojekt Harter Plateau: Tabellenverzeichnis

TABELLE 55: ANSPRÜCHE IM ABSIEDLUNGSFALL NACH EINSTELLUNG ZUR ABRIßVARIANTE	124
TABELLE 56: ALTERSVERTEILUNG DER BEFRAGTEN	133
TABELLE 57: BILDUNGSNIVEAU DER BEFRAGTEN	134
TABELLE 58: BERUFLICHE STELLUNG DER BEFRAGTEN	134
TABELLE 59: WOHNFORM DER BEFRAGTEN	134
TABELLE 60: WOHNDAUER DER BEFRAGTEN AM HARTER PLATEAU.....	135
TABELLE 61: WOHNZUFRIEDENHEIT DER HOCHHAUS-ANRAINER	135
TABELLE 62: WOHNZUFRIEDENHEIT DER MIETER IN DEN HOCHHÄUSERN - ZUM VERGLEICH	136
TABELLE 63: FREMDBILD DER	139
TABELLE 64: VERBESSERUNGEN DES WOHNGBIETES	141
TABELLE 65: BEURTEILUNG DER FAKTOREN DER UMFELDVERBESSERUNGEN	142
TABELLE 66: VERBESSERUNGSBEDARF BEI DEN HOCHHÄUSERN.....	143
TABELLE 67: EINSTELLUNG ZUM ABRIß UND GEWÜNSCHTER STANDORT DER ERSATZWOHNUNGEN	150
TABELLE 68: ANSPRUCH IM ÜBERSIEDLUNGSFALL	151
TABELLE 69: ANSPRUCH IM ÜBERSIEDLUNGSFALL	152
TABELLE 70: ANSPRUCH IM ÜBERSIEDLUNGSFALL	152
TABELLE 71: ANSPRUCH IM ÜBERSIEDLUNGSFALL	152
TABELLE 72: ANSPRUCH IM ÜBERSIEDLUNGSFALL	153
TABELLE 73: ANSPRUCH IM ÜBERSIEDLUNGSFALL	153
TABELLE 74: ENDERGEBNIS DER ABSTIMMUNG ÜBER DEN SANIERUNGSVORSCHLAG	157

**ANHANG I: „Harter Plateau news“ - Bewohnerzeitung
(mit bosnisch/kroatisch/serbischer Übersetzung)**

ANHANG II: Stimmzettel (Muster)

**ANHANG III: Unterlage zur Pressekonferenz am 21. Oktober 1999
(Beginn Informationskampagne)
mit Pressespiegel**

**ANHANG IV: Unterlage zur Pressekonferenz am 12. November 1999
(Vorliegen Abstimmungsergebnis)
mit Pressespiegel**