

Naturnahes Wohnen – Wulzendorfstraße Informationsveranstaltungen für die Bewohner einer ökologischen Wohnanlage der Gemeinde Wien. 1994/1995

1. Ausgangslage und Projektziel

Mit dem Bau der ökologischen Wohnanlage Wulzendorfstraße Mitte der 90er Jahre nahm die Gemeinde Wien eine Vorreiterrolle im sozialen Wohnbau ein. Der Bau erforderte nicht nur von den Beteiligten in der Planungs- und Bauphase ein hohes Maß an Verständnis und Aufgeschlossenheit, sondern stellte auch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor neue Herausforderungen, weil zu erwarten war, dass die neue Wohnsituation mit Niedrigenergiekonzept und passiver Sonnennutzung ein geändertes Wohnverhalten und verantwortungsbewusstes Handeln erforderte.

Da Wohnungswerber des sozialen Wohnbaus der Gemeinde Wien eher selten Gelegenheit haben, eine nach öko- und baubiologischen Grundsätzen gebaute Wohnung zu beziehen, bot der Wohnbund Wien der Gemeinde Wien, MA 52, die Durchführung eines Informationskonzeptes an. Ziel war, die Wohnungswerber zu einem frühen Zeitpunkt über die Besonderheiten der Wohnanlage zu informieren, um eine verantwortungsbewusste Bewohnerschaft zu erreichen, die dem hohen Qualitätsstandard der Wohnungen gerecht würde. Die Einbeziehung der künftigen Bewohner in die Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche sollte darüber hinaus frühe Kontakte mit den neuen Nachbarn fördern und Anknüpfungspunkte für Verantwortung und Identifikation mit der sozialen und räumlichen Umwelt schaffen.

2. Informationskonzept

Die Wohnungsvergabestelle der MA 50 informierte die vorgemerkten Wohnungssuchenden über das Wohnprojekt. Die Wohnungswerber erhielten einen farbig gestalteten *Informationsfolder* über die Qualitätsbausteine der Wohnanlage und einen Kurzfragebogen zur Haushaltsstruktur, Wohnbedürfnissen, Freizeitinteressen sowie der Möglichkeit, offene Fragen zu stellen.

In einer ersten gemeinsamen *Informationsveranstaltung* wurde das Wohnprojekt von den Vertretern der Gemeinde Wien und dem Architekten an Hand eines Modells vorgestellt und anschließend die Fragen der künftigen Bewohner beantwortet.

Die Bewohner wurden anschließend in Kleingruppen (künftige Nachbarschaftsgruppen) zu drei halbtägigen *Workshops* zu folgenden Themen eingeladen wurden:

Workshop I:

Funktion des Wintergartens, Pflege von intensiven und extensiven Grasdächern, Richtiges Heizen und Lüften, Auswahlkriterien von Elektrogeräten, Beleuchtung, Holz & Möbel, Fragen der Mobilität

Workshop II:

Vom Grundstück zum Garten, Auswahl von Blumen und Gehölzen, Gestaltung der Spielräume und Spielplätze

Workshop III:

Mietermitbestimmung und Hausordnung, Einrichtung und Nutzung des Gemeinschaftshauses

Da die Mehrzahl der Haushalte sehr kinderreich war, wurde für Kleinkinder in der Zeit der Workshops Betreuung angeboten.

Der Informationsbedarf zu den angebotenen Themen war sehr groß:

- Beim Einbau von Wintergärten war mehrfache Information notwendig, da die Funktion als Pufferraum nicht immer verstanden und genutzt wird.
- Das Heizen und Lüften ist zur Vermeidung von Schimmelbildung enorm wichtig. In diesem Zusammenhang wurde auf die Kondenswasserbildung und die Wahl von offenporigen Materialien, die Feuchtigkeit aufnehmen, hingewiesen.
- Die Stiegen 1, 5, und 6 wurden mit Grasdächern gedeckt. Hier wurde Information über den Aufbau, Nutzung und Pflege von Grasdächern gegeben.
- Über die Möglichkeiten der Grundrissveränderung und die Wahl der Sonderwünsche gab es besondere viele Unklarheiten. Die künftigen Mieter nutzten die Workshops zum Erfahrungsaustausch und der Abklärung offener Fragen.

3. Schlussfolgerungen

Mehr als 70 Prozent der Bewohner haben an den angebotenen Informationsveranstaltungen und Workshops teilgenommen. Der Informationsgehalt der Workshops wurde von den Teilnehmern mit einer Durchschnittsnote von 1,26 (Beurteilungsskala 1 – 5) beurteilt.

Vermittlung von Informationen

Im Laufe der Workshops zeigte sich das große Informationsdefizit der künftigen Mieterinnen und Mieter. Es ist nicht nur wichtig zu informieren, sondern auch auf die zahlreichen offenen Fragen einzugehen und Missverständnisse aufzuklären. Wir empfehlen daher vor der Besiedlung spezifischer insbesondere ökologischer Wohnprojekte, ähnlich konzipierte Bewohnerberatungen anzubieten. Darüber hinaus sollte allen künftigen Mietern vor Bezug einer Wohnung eine Informationsbroschüre mit folgenden Inhalten ausgehändigt werden:

- Allgemeine Informationen bei Bezug einer Gemeindewohnung
- Erläuterungen zur Auswahl der Sonderausstattung
- Nennung der zuständigen Firmen/Personen für Durchführung der Sonderwünsche
- Empfehlung zur richtigen Nutzung der Wohnung etc.

Mitbestimmung und Nachbarschaftskontakte

Mitbestimmungsangebote vor Bezug sind Voraussetzung für eine höhere Identifikation mit dem Wohnumfeld. Mitbestimmung braucht Anlässe, wo sich die künftigen Bewohner kennen lernen, ihre Interessen und Bedürfnisse austauschen und zu gemeinsamen Entscheidungen kommen. Erfahrungen haben gezeigt, dass die Übersiedlungsphase positiver bewältigt wird, wenn die Nachbarn bekannt sind und sich ggf. gegenseitig unterstützen.

Voraussetzung für die Umsetzung der Mitbestimmungsergebnisse ist die Bereitschaft der zuständigen Stellen, die engagierten Nachbarschaftssprecher bzw. Mietervertreter in ihrer Tätigkeit zu unterstützen und Gestaltungsvorschläge in Kooperation zwischen Bauausführung und Mietervertretern umzusetzen.

Wohnungsvergabe und Besiedlung

Obwohl die Wohnanlage nur über 41 Wohnungen verfügt, gelang es der Wohnungsvergabe-stelle nicht, für alle Wohnungen frühzeitig Mieter zu finden, sodass einige später eingestiegene Bewohner nicht am Informationsangebot teilnehmen konnten. Hier ist es unbedingt notwendig, dass Wohnungsvergabe und Verwaltung die Aufgabe der Information über Projektbesonderheiten wie Ökologie und Mietermitbestimmung übernehmen, um Missverständnisse und Unstimmigkeiten zwischen den Mietern zu vermeiden.

Kontakt:

Mag. Margarete Havel

Wohnbund Wien

A-1060 Mariahilferstr. 89/22

A-3031 Rekawinkel, Hauptstr. 18

Tel. 02233 57051

Fax 02233 5705121

e-mail: wohnbund@via.at