



**Universität
Zürich^{UZH}**

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Untersuchung der wohnungsexternen Präferenzen der Bewohnerschaft in Wohnarealen im Raum Bern

Verfasser: Heuberger Beat
b.heuberger@hotmail.com

Eingereicht bei: Dr. Joëlle Zimmerli

Abgabedatum: 02. September 2019

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Ausgangslage.....	1
1.2 Fragestellungen.....	3
1.3 Bedeutung und Stellenwert.....	4
1.4 Räumliche Abgrenzungen.....	4
1.5 Definition themenbezogener Begriffe	5
1.6 Aufbau der Arbeit und Vorgehen	7
2. Theoretische Grundlagen.....	8
2.1 Räumliche Entwicklung.....	8
2.1.1 Entwicklung von Wohnarealen	8
2.1.2 Reurbanisierung.....	9
2.2 Interpretation von Qualität.....	10
2.3 Verständnis des ökologisch-materiellen und sozialen Raums	12
2.4 Umzugsverhalten als Prüfinstanz.....	18
3. Empirische Untersuchung.....	19
3.1 Methodenkonzeption	19
3.2 Untersuchungsgebiet.....	20
3.3 Grundgesamtheit	24
3.4 Konzeptspezifikation	24
3.5 Operationalisierung.....	26
3.6 Pretest.....	27
3.7 Datenerhebung	28
3.8 Datenaufbereitung.....	28

3.9	Datenauswertung	31
4.	Ergebnisse.....	33
4.1	Wohlbefinden und Präferenzen im wohnungsexternen Raum.....	33
4.2	Gebäudeinneres.....	36
4.2.1	Treppenhaus.....	36
4.2.2	Gebäudeeingangsbereich	37
4.2.3	Gemeinschaftsraum und Privatraum	37
4.2.4	Autoeinstellhalle.....	38
4.2.5	Gemeinschaftswaschküche und Keller.....	39
4.2.6	Helligkeit und Zugänglichkeit.....	40
4.3	Wohnungsumgebung	40
4.3.1	Öffentlicher Lebensraum.....	41
4.3.2	Aussenraum	42
4.3.3	Kinderspielplätze	44
4.3.4	Veloabstellplatz	44
4.4	Digitalisierung, Sicherheit und Anonymität	45
4.4.1	Digitalisierung	45
4.4.2	Anonymität	45
4.4.3	Sicherheit.....	46
5.	Schlussbetrachtung.....	47
5.1	Tendenzen der Befragung und daraus resultierende Handlungsansätze.....	47
5.2	Diskussion und kritische Würdigung.....	49
5.3	Ausblick.....	50
	Literaturverzeichnis	51
	Anhang	56

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CIAM	Congrès Internationaux d'Architecture Moderne
IP	Internetprotokoll
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
QR	Quick Response (schnelle Antwort)
PBG	Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
STEK	Stadtentwicklungskonzept
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
WHG	Wohnung
WBS	Wohnungs-Bewertungs-System

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Begriffsdefinition: Wohnungsexterner Raum	5
Abbildung 2: Primäre, sekundäre und tertiäre Territorien (Flade, 2006, p. 16).....	14
Abbildung 3: Gebietstypen - Stadt Bern (Stadtplanungsamt, 2017, pp. 37–38)	20
Abbildung 4: Scans im Zeitverlauf (QRCode-Generator.de, 2019).....	30
Abbildung 5: Rücklaufquote nach Altersgruppe	31
Abbildung 6: Rücklaufquote pro Gebietstypen	32
Abbildung 7: Verteilung der Haushaltsstruktur.....	32
Abbildung 8: Rückmeldungen zum Wohlbefinden.....	34
Abbildung 9: Verteilung der Präferenzen für den wohnungsexternen Raum	35
Abbildung 10: Priorisierung im Vergleich zur Wohnung	35
Abbildung 11: Verteilung der Präferenzen für den Gemeinschaftsraum	38
Abbildung 12: Analyse der Bedürfnisse nach Parkplätzen	39
Abbildung 13: Wichtigkeit der Zugänglichkeit (Sichtbarkeit und Barrierefreiheit)	40
Abbildung 14: Öffentlicher Lebensraum.....	41
Abbildung 15: Nachfrageübersicht hinsichtlich Gemüsegarten.....	43
Abbildung 16: Verortung der Digitalisierung	45
Abbildung 17: Verortung der Interaktion (Kommunikation und sozialer Austausch)...	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Typologisierung (Stadtplanungsamt, 2017; Zimmerli, 2016)	21
Tabelle 2: Übersicht der Wohnareale (Stadtplanungsamt, 2017; Statistik Stadt Bern, 2017b; Zimmerli, 2016).....	24
Tabelle 3: Übersicht der Auswahlgesamtheit.....	24
Tabelle 4: Übersicht Pretest.....	27
Tabelle 5: Übersicht der Inferenzpopulation	28
Tabelle 6: Übersicht Ausschöpfungsquote (gesamthaft).....	28
Tabelle 7: Übersicht Ausschöpfungsquote (detailliert).....	29
Tabelle 8: Übersicht der Inferenzpopulation	33
Tabelle 9: Textliche Bemerkungen zum Treppenhaus	36

Executive Summary

Die Herausforderungen einer Immobilienprojektentwicklung im städtischen Kontext werden einerseits aufgrund von ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen komplexen Fragestellungen und andererseits anhand der raumplanerischen und baurechtlichen Rahmenbedingungen laufend anspruchsvoller. Ausgehend von der stetigen Nachfrage durch die Reurbanisierung, werden in der heutigen Zeit vielerorts Industriebrachen und Bestandesliegenschaften in Wohnareale transformiert. Durch die beispielsweise raumplanerisch geforderte verdichtete Bauweise entstehen dementsprechend Konfliktpotenziale im gemeinschaftlich genutzten Raum. Von zentraler Bedeutung ist hierbei, dass dieser halböffentliche Raum als ökologisch-materielles und soziales Konstrukt verstanden wird. In Bezug auf diesen wohnungsexternen Raum, drängen sich Fragestellungen zu den Präferenzen der Bewohnerschaft von Wohnarealen auf. Dementsprechend wurden basierend auf drei Gebietstypen (Urbanes Quartier, Grünes Quartier und Verkehrsinfrastrukturband) in der Stadt Bern neun verschiedene Wohnareale - pro Gebietstyp drei – eruiert und untersucht. Zusätzlich wird aufgrund der Reurbanisierung ein weiteres angrenzendes Areal zur Stadt Bern in den Befragungsprozess inkludiert. Die quantitative Befragung in Form eines teilstandardisierten webbasierten Fragebogens wurde als Vollerhebung postalisch durchgeführt und somit eine Inferenzpopulation (angepasste Grundgesamtheit) von 1'562 erreicht. Als Konklusion können auf Basis der durchgeführten Befragung und anhand der publizierten Forschungsstudien drei zentrale Handlungsansätze festgehalten werden. Als erster Ansatz muss der halböffentliche Raum, nebst dem ökologisch-materiellen Verständnis, vor allem auch als Sozialraum begriffen werden. Denn im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen kommt diesem Raum, als erweiterter Wohnbereich, grosse Bedeutung zu. Der wohnungsexterne Raum auf einem Wohnareal muss somit als Begegnungs- und Sozialisationsraum verstanden werden und soll als Ort zur Interaktion und Integration dienen. Ebenso ist erkennbar, dass der wohnungsexterne Raum von der Hälfte der Befragten als gleichwertig mit der Wohnung eingestuft wird. Die publizierten Forschungsarbeiten priorisieren und präzisieren jedoch vor allem den Aussenraum. Demzufolge soll als zweiter Handlungsansatz dem ökologisch-materiellen und sozialen Raum im Gebäudeinneren eine höhere Aufmerksamkeit zugeführt werden. Und als dritter Ansatz kommt, anhand der Resonanz der Befragung, dem Aussenraum eine hohe Bedeutung zu. Sei es als Ort für die Kommunikation und den sozialen Austausch oder als Präferenz gegenüber den anderen wohnungsexternen Räumen.

1. Einleitung

1.1 Problemstellung und Ausgangslage

Ausschlaggebend für die Wahl des Forschungsthemas sind verschiedenste Zeitungsartikel (Bernhard Ott, 2017b, 2017a), welche eine kritische Würdigung hinsichtlich der Wohnqualität der Arealüberbauung Brünen in Bern vorgenommen haben. Da der Autor dieser Abschlussarbeit selbst in der Immobilienprojektentwicklung tätig ist, drängten sich ihm somit die Fragestellungen auf, welche Qualität eine Arealüberbauung, in Verbindung mit der geforderten baulichen Innenverdichtung, im halböffentlichen respektive wohnungsexternen Raum zu leisten hat und was die Bewohnerinnen und Bewohner diesbezüglich präferieren.

Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung hat sich die Schweizer Bevölkerung seit 1930 verdoppelt (Gilgen-Thétaz & Kellenberger, 2018, p. 6). Das Referenzszenario des Bundesamts für Statistik prognostiziert die Zahl der Bevölkerung in der Schweiz bis ins Jahr 2040 auf über zehn Millionen (Gilgen-Thétaz & Kellenberger, 2018, p. 11). Anhand des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 soll diese vom Bundesamt prognostizierte Nachfrage nicht auf Kosten von Landwirtschaftsland und zusammenhängenden Grünräumen, sondern anhand der Siedlungsentwicklung nach innen gesättigt werden (Lukas Bühlmann, 2019). Des Weiteren leben acht von zehn Menschen in Städten und Agglomerationen und die Wachstumsrate der Wohnareale hat innert der letzten 24 Jahre um 44% zugenommen (Gilgen-Thétaz & Kellenberger, 2018, p. 12). Der zur Suburbanisierung gegenläufige Trend, die sogenannte Reurbanisierung, ist dementsprechend auch statistisch ablesbar. Der Immobilienmarkt hat bereits auf die erwähnte Nachfrage reagiert und baut schweizweit mehr Wohnareale. Aber wie werden hier die sozialen und baulichen Qualitäten im halböffentlichen Raum berücksichtigt?

Ein weiterer Aspekt des Wachstums des Immobilienangebots ist auf die fehlenden alternativen Investitionsmöglichkeiten zurückzuführen. Aufgrund der tiefen Zinsen und dem tiefen Leerstand in städtischen Gebieten fliesst sehr viel Geld in die Immobilien. Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung wächst die Bautätigkeit der Wohnareale einerseits konstant stark und andererseits im Vergleich sogar schneller als die Bevölkerung (Gilgen-Thétaz & Kellenberger, 2018, p. 32). Ein weiterer Effekt der Verknappung des Baulandes und der vorangehenden steigenden Nachfrage ist zudem die Erhöhung des Bodenpreises.

Somit herrscht im Immobilienmarkt auf der einen Seite anhand des Reurbanisierungsprozesses eine grosse Nachfrage nach Wohnraum in städtischen Gebieten. Auf der anderen Seite, aufgrund des Anlagedrucks, die raumplanerische geforderte Siedlungsentwicklung nach Innen und die damit einhergehende Verringerung des verfügbaren Baulandes im urbanen Raum, eine Beengtheit der Angebotsseite. Daraus resultierend steigt die Konkurrenzsituation in jeglicher Hinsicht und ein zentraler und entscheidender Aspekt ist zunehmend die Thematik der Qualitätsfrage. Präzisiert man dementsprechend die Definition der Qualität, wird auf Basis des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) die Begrifflichkeit der Wohnqualität angewendet (Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2019, p. 1). Die diesbezüglichen Abgrenzungen und Schnittstellen dieser Wohnqualitäten sind jedoch nicht eindeutig gefasst. Insbesondere aufgrund der sozialen und räumlichen Verdichtungen, müsste jedoch eine hohe Bedeutung bezüglich der Qualitäten von halböffentlichen und teilweise öffentlichen Räumen gewährleistet werden (Emmenegger, 2016, p. 8).

Wenn man nun den Fokus auf die Qualitätsfrage in der Projektentwicklung im Bereich Immobilien legt und beispielsweise eine Arealentwicklung mit einer Wohnüberbauung angestrebt wird, werden rasch sogenannte qualitätssichernde Verfahren gefordert. Ein gutes Instrument für dieses qualitätssichernde Verfahren ist beispielsweise die Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) 142 Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe. Gemäss dieser Schweizer Norm ist der Wettbewerb für den Auftraggeber ein Instrument, um ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten (SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, 2009, p. 6). Diese Forderungen des qualitätssichernden Verfahrens sind erfahrungsgemäss auf den Zonenplan mit dem Werkzeug der Sondernutzungsplanung gestützt. Dazukommend wird im Raum Bern das Konstrukt des Baurechts angewendet. Hierbei wird das Grundstück dem Baurechtsnehmer über eine befristete Zeit zur Verfügung gestellt. Diese aktive Bodenpolitik findet vor allem Anwendung bei grossflächigen Grundstücken im Eigentum von Kommunen und Burgergemeinden, welche wiederum auch diese qualitätssichernden Verfahren anstreben. Wie jedoch die Qualität bezogen auf die räumlichen und sozialen Ebenen in diesem qualitätssichernden Verfahren präzisiert werden, ist nicht eindeutig ablesbar und demzufolge pro Auftraggeber oder Gremium individuell interpretierbar.

Bei der Recherche der vorhandenen Fachliteratur und Arbeitsmaterialien aus der Praxis wird auffällig, dass diverse Dissertationen und Forschungsarbeiten sich mit der

wohnungsinternen Qualität oder mit den übergeordneten Aufgaben auf städtebaulicher Ebene und aussenraumbezogener Qualität befassen. Als Erkenntnis hierzu wird die Differenzierung demzufolge mit zwei verschiedenen Betrachtungsebenen erfasst. Einerseits ist dies die städtebauliche Ebene, welche gemäss Heeling Meyer & Westrik (2002) die räumlich-funktionale Organisation von Grund und Boden, den Entwurf oder die Komposition des Stadtgrundrisses, den Entwurf der Ausgestaltung des öffentlichen Raums und die Bebauungsregeln umfasst und des Öfteren mit Siedlungsqualität umschrieben wird (Heeling, Meyer, & Westrik, 2002). Andererseits wird auf einer weiteren Ebene die Wohnung selbst mit der Begrifflichkeit der Wohnungsqualität gefasst und begrenzt. Die Qualitätsfrage hinsichtlich des Städtebaus und der Wohnung, soll jedoch in dieser Arbeit nicht behandelt werden und als Gegeben betrachtet werden.

Die sozialen und räumlichen Wechselwirkungen zwischen den beiden Ebenen sollen im Fokus stehen und eine vertiefte Auseinandersetzung erfahren. Auf die Thematik des Zwischenraums von Wohnung und Städtebau, den sogenannten wohnungsexternen Aspekten, wird eingegangen und die Priorität gelegt. Somit wird die Struktur des Lebensraums bezogen auf die halböffentlichen Räume auf einem Wohnareal, sei es in der Wohnungsumgebung (Aussenraum) oder eben auch im Gebäudeinneren, als Einheit erfasst. Basierend auf diesen Tatsachen stellt sich die Frage, was die Bewohnerinnen und Bewohner in diesem wohnungsexternen Raum tatsächlich für Präferenzen, sei es räumlich oder soziologisch, haben? Wie verstehen Sie den Raum ausserhalb der Wohnung? In welchem räumlichen Kontext wollen sie den gesellschaftlichen Austausch oder eben doch lieber Anonymität? Vorhandene Literaturen oder Gesetzgebungen geben wenig Auskunft über die Fragestellungen dieser wohnungsexternen Präferenzen und sollen anhand der empirischen Befragung untersucht werden. Diese Abschlussarbeit verbindet somit die planungswissenschaftliche und sozialräumliche Analyse, welche als Abgrenzung die Nutzerinnen und Nutzer von wohnungsexternen Räumen berücksichtigt (Bezzola, Gäusemann, & Karn, 2018, p. 10).

1.2 Fragestellungen

Anhand dieser Abschlussarbeit soll empirisch untersucht werden, was die Bewohnerschaft von bestehenden Wohnarealen über die gemeinschaftlich genutzten Bereiche denken und was sie diesbezüglich bevorzugen. Die Begrifflichkeit „wohnungsextern“ wird hiermit als Grundbegriff für diese räumliche und soziologische Abgrenzung, dem halböffentlichen Raum, benutzt.

Demzufolge drängt sich im Sinne einer nachhaltigeren Projektentwicklung für eine Wohnüberbauung folgende Fragestellung auf:

- Wie ist grundsätzlich das Wohlbefinden der Bewohnerschaft in Bezug auf die wohnungsexternen Bereiche?

Darauf aufbauend interessieren somit die anschliessenden Fragestellungen:

- Wie wird der ökologisch-materielle, soziale und somit wohnungsexterne Raum auf einem Wohnareal gebildet und gefasst?
- Welches sind diesbezüglich die wohnungsexternen Präferenzen der Bewohnerschaft?

1.3 Bedeutung und Stellenwert

Anhand dieser Abschlussarbeit soll die Schnittstelle des inneren und äusseren ökologisch-materiellen und sozialen Raums geschlossen werden. Ebenso soll die Wichtigkeit dieses wohnungsexternen Raums für Wohnarealentwicklungen dargelegt werden. Die Erkenntnisse aus dieser Abschlussarbeit sollen bei zukünftigen Arealentwicklungen berücksichtigt und angewendet werden.

1.4 Räumliche Abgrenzungen

Die Abschlussarbeit bezieht sich auf ausgewählte Wohnareale in der Stadt Bern. Da die Wohnareale aufgrund des Prinzips der Wertvorstellungen eruiert werden, ist eine Adaptierbarkeit auf andere Regionen möglich. Ausschlaggebend für die Wahl der Stadt Bern ist das vorhandene heterogene Untersuchungsfeld und somit die Diversität der räumlichen Strukturen. Ausserdem ist die Thematik der qualitativen Arealentwicklung in Bern akut, da ein Bevölkerungswachstum von 12% (7'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und 8'500 zusätzlichen Wohnungen) bis ins Jahr 2030 prognostiziert wird (Gross & Wigger, 2018, p. 30). Der Fokus liegt auf der Stadt Bern, als Ergänzung wird jedoch zusätzlich ein Wohnareal in der Agglomeration untersucht. Dies aus dem Grund, da aufgrund der Verstädterung eine Ausdehnung des städtischen Raums stattfindet und dementsprechende situative Diskrepanzen untersucht werden sollen. Die Auswahl der Wohnareale wurde nach dem Prinzip der Wertvorstellungen vorgenommen. Basierend hierzu bilden die Forschungsstudien zur Akzeptanz der städtischen Dichte von Dr. Joëlle Zimmerli (Zimmerli, 2011, 2014, 2016, 2018) und das Stadtentwicklungskonzept Bern 2016, Siedlung und Freiraum einen zentralen Bestandteil (Stadtplanungsamt, 2017, pp. 36–37). Sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner der ausgewählten Wohnareale wurden kontaktiert (empirische Vollerhebung) und hatten die Möglichkeit, den Fragebogen auszufüllen.

1.5 Definition themenbezogener Begriffe

Wohnareale

Die Begrifflichkeit des Wohnareals kann annähernd mit dem Begriff der Siedlung verglichen werden. Gemäss dem Handbuch der Planungsbegriffe umfassen Siedlungen die Bauten und Anlagen für das Wohnen und Arbeiten, für die Versorgung, Bildung und Erholung sowie für den Verkehr und die Kommunikation. Die Siedlung kann damit als Lebensraum verstanden werden und widerspiegelt das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben (Akademie für Raumforschung und Landesplanung und Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, 2008, p. 226). Ebenso umfasst die Definition der Siedlung eine zusammengehörende als einheitliches Projekt geplante Häusergruppe (Technische Universität Dresden, n.d., p. 12). Bei dieser Abschlussarbeit werden Wohnareale mit ergänzender Nutzung wie Dienstleistung und Gewerbe nicht ausgeschlossen, aber der Fokus liegt auf der Wohnnutzung. Eine Durchmischung der Wohnareale hinsichtlich der Eigentumsstruktur (Mieter und Eigentümer) und Altersstruktur (Inbetriebnahme) soll berücksichtigt werden. Das Wohnareal kann somit gemäss Bauordnung der Stadt Bern (Nutzungszonen) mit den Kernzone, Wohnzone und gemischte Wohnzone verglichen werden (Stadt Bern, 2006, pp. 6–7).

Wohnungsextern

Die bereits gängigen Begrifflichkeiten (Wohnungsumgebung oder Aussenraum wie auch Wohnungsumgebung, Wohnumwelten, usw.) genügen nicht um den gesamten halböffentlichen Raum auf einem Wohnareal zu fassen. Die Begrifflichkeit „wohnungsextern“, welcher in der Abbildung 1 grafisch übersetzt wird, konkretisiert den ökologisch-materiellen wie auch sozialen Raum im Gebäudeinneren und auch fortführend im Aussenraum.



Abbildung 1: Begriffsdefinition: Wohnungsexternen Raum

Dementsprechend wird die halböffentliche Wohnungsumgebung wie auch der Innenraum als wohnungsextern definiert. Der Begriff halböffentlich in diesem Kontext bezieht sich

auf Flächen im privaten Eigentum, die zwar der Allgemeinheit zugänglich sind, aber nur in einem kontrollierten und damit beschränktem Umfang (Riege & Schubert, 2005, p. 126). Ausgeschlossen ist die Wohnung, welcher als Privatraum eingeordnet wird und nicht Bestandteil dieser Arbeit ist. Die Fragestellungen der empirischen Untersuchung umfassen die Sphäre von der Ankunftssituation auf dem Areal (Grundstücksgrenze) bis zur Wohnungstüre. Die Präferenzen ausserhalb des Wohnareals werden nicht untersucht, da diese grundsätzlich nicht direkt durch den Projektentwickler (Thematik: Eigentumsrecht) beeinflusst werden können respektive lagebedingt ausfallen. Als eine weitere Abgrenzung werden die Standortfaktoren ausserhalb des Wohnareals nicht untersucht.

Der Begriff des Wohnumfelds definiert annähernd die Begrifflichkeit des wohnungsexternen Raums. Denn er wird als Lebensbereich verstanden, der sich räumlich in Sichtweite und in Fusswegnähe um die Wohnung gruppiert und der durch die dem Wohnen zugeordneten Lebensfunktionen bestimmt wird (Prof. Dr. Joachim Schöffel, 2009, p. 7). Die Definition des Wohnumfelds wird jedoch zu weit gefasst und berücksichtigt auch das öffentliche Eigentum. Ausserdem wird das Wohnumfeld vor allem als bauliche Aufgabe verstanden und dementsprechend dem Sozialraum übergeordnet. Der Begriff „wohnungsextern“ wird somit als halböffentlich ökologisch-materieller und sozialer Raum auf dem Wohnareal begriffen.

Sozialraum

Als soziologischer Raum (Sozialraum) wird der Lebensraum bezeichnet, in welchem Menschen agieren, sich begegnen und miteinander in Kontakt treten. Nach der Sprachregelung Hertzbergers ist der Sozialraum ein physischer Raum mit ausgeprägter Eignung für das Zusammenleben von einander fremden Menschen (Riege & Schubert, 2005, p. 126). Der Begriff Sozialraum soll gemäss Feldtkeller (1994) den Zusammenhang zwischen räumlichen Gegebenheiten und sozialen Verhaltensweisen transparent machen (Riege & Schubert, 2005, p. 17). Die Begrifflichkeiten sozialer Raum und soziologischer Raum werden gleichbedeutend behandelt.

Präferenzen

Die Präferenzen sind in Bezug auf die Bedürfnisse zum wohnungsexternen Raum zu berücksichtigen. Wie Anliegen generell sind auch Wohnbedürfnisse Mangelzustände und Ausdruck dessen, was der Mensch zu seiner Erhaltung und Entfaltung notwendig braucht (Steininger, 2004, pp. 2–3). Spricht man von Bedürfnissen wird schnell die Anlehnung an die Maslowsche Bedürfnispyramide gemacht. In Bezug auf die Wohnbedürfnisse

können die einzelnen Ebenen (Grundbedürfnisse, Sicherheitsbedürfnisse, Soziale Bedürfnisse, Wertschätzung und Selbstverwirklichung) durchaus vereint und befriedigt werden. So sind beispielsweise die physiologischen Bedürfnisse nach Wärme, Licht, Ruhe, Erholung und Schlaf gegeben. Aber auch das Bedürfnis nach sozialer Anerkennung und Status mit dem Besitz einer Wohnung, einem Haus oder eigenen Wohnung (Steininger, 2004, pp. 2–3). Das Forschungsthema kann gemäss der Maslowsche Bedürfnispyramide auf verschiedenen Ebenen verortet werden, ist jedoch nicht als Grundbedürfnis zu verstehen.

Die Begrifflichkeit der Präferenz bezieht sich auf ein hypothetisches Konstrukt. Hierdurch soll die Bevorzugung einer oder mehrerer Wahlmöglichkeiten gegenüber anderen Optionen ausgedrückt werden. Damit Präferenzen formuliert werden können, werden bei Befragungen Unterscheidungen dargelegt (Fehrenbach, 2000). Bei der Untersuchung von Präferenzen wird somit eine Bewertung von Qualitäten vorgenommen. Zu berücksichtigen gilt, dass bei Bewertungen von unterschiedlichen Merkmalen ausgegangen werden muss und dass unterschiedliche Personen die Qualität beurteilen. Hinzu kommt die Unterscheidung zwischen dem objektiven und subjektiven Beurteilungsverfahren. Bei der objektiven Qualitätsmessung liegt der Fokus auf der Beschaffenheit der physisch-baulichen Umwelt, während sich das subjektive Verfahren vor allem mit der emotionalen Ebene beschäftigt (Flade, 2006, pp. 37–38).

1.6 Aufbau der Arbeit und Vorgehen

Der Aufbau und die Struktur der Arbeit orientieren sich nach der empirischen Sozialforschung gemäss Diekmann (2009) und Scholl (2018). Zu Beginn und als Einstieg für die schriftliche Abschlussarbeit hat eine umfassende Wissensaneignung anhand Literaturrecherche über das Forschungsthema und die Methodik stattgefunden. Die Ausformulierung diesbezüglich ist bereits in den vorhergehenden Kapiteln vorgenommen worden. Die Planung und Vorbereitung der Erhebung basieren auf den theoretischen Grundlagen des Kapitels 2 und wird mit dem Kapitel 3.6 abgeschlossen. Kommend ist im Kapitel 3.7 die Datenerhebung dargelegt, darauf folgend werden die Datenauswertung und die Berichterstattung respektive die sich ergebenden Erkenntnisse abgebildet (Diekmann, 2009, pp. 186–200; Scholl, 2018, pp. 183–189).

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Räumliche Entwicklung

2.1.1 Entwicklung von Wohnarealen

Die Entstehung von Strassenbauten und Stadtgründungen und somit der raumbezogenen Planung in der Schweiz lässt sich bis in die vorrömische Zeit zurückverfolgen. Während der römischen und später der mittelalterlichen Zeitperiode entstanden Siedlungen an Flüssen, Seen und anderen strategisch wichtigen Punkten sowie topografisch gut positionierten Bereichen (Gilgen, 2012, p. 23). Als eine entscheidende Ursache für den Anfang dieses Städtewesens gelten die Überschüsse in der Agrarproduktion, die es ermöglichten, nicht-landwirtschaftliche Arbeitskräfte, die beispielsweise in Bereichen der Verteidigung tätig waren, mit zu ernähren (Denzer & Weissner, 2019, p. 176). Eine zentrale Veränderung erfuhr dieser raumbezogene Entstehungsprozess in der Neuzeit mit dem rasanten Wachstum der Städte aufgrund der Industrialisierung. Da Städte die Arbeitsstätten situierten, wanderte die Bevölkerung immer mehr dorthin und veränderten somit aufgrund der massiven Wohnnachfrage den Lebensraum der Stadt. Es entstanden neue Strassenzüge, Plätze, repräsentative Bauten und Mietshäuser in Form von Blockrandbebauungen (Gilgen, 2012, p. 24). Allgemein wurden die Städte strukturell im Bereich der Altstadt sehr stark verdichtet. Ausserdem wurden neue Stadtteile gegründet und durch Eingemeindungen von ehemals dörflichen Siedlungen der Lebensraum vergrössert (Denzer & Weissner, 2019, p. 183). Ein prägnantes Beispiel für die bauliche Umsetzung zu dieser Zeit zeigen die städtebaulichen Massnahmen von Georges-Eugène Baron Haussmann in Paris auf.

In vielen Städten wurde jedoch aufgrund des zunehmenden Verkehrs, der räumlichen Dichte und des mangelnden Grünraums der Wunsch nach verbesserten hygienischen Verhältnissen spürbar (Gilgen, 2012, p. 24). Diese Situation brachte anfangs des 20. Jahrhunderts Stadtreformer wie Ebenezer Howard auf die Idee der Gartenstadt. Das Konzept der Gartenstadt als Gegenentwurf zur Industriestadt propagiert einen Ring von grünen Wohnstädten in der Landschaft, die rund um eine Zentrumsstadt angeordnet sind. Gemäss Howard wirkt sich die Natur heilsam auf die Stadt und ihre Bewohner aus und stärkt diese physisch und psychisch (Papazoglou, 2016). Eine städtebauliche Massnahme wurde auch von Le Corbusier am 4. Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM) anhand der Charta von Athen entwickelt. Mit Hilfe der Entflechtung der verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Arbeiten und Verkehr) sollte die Immission entschärft und mit Grünflächen die Erholung gefördert werden. (Gilgen, 2012, p. 24).

Ab 1930 folgten nüchterne und funktionale Reihenhaussiedlungen mit eigenen Gärten, welche ab 1950 aufgrund des Wirtschaftsbooms von Grossüberbauungen und Hochhäusern abgelöst wurden. Als Beispiel hierzu dient das Tscharnergut in Bern, welche um 1960 gebaut wurde. Ab 1970 wächst die Kritik der Boomjahre und die Thematik der Ökologie und Funktionalität steht im Vordergrund. In dieser Zeit ist auch die Stadtflucht (Suburbanisierung) spürbar. Die Bautätigkeiten finden vorwiegend in der Agglomeration statt. Ausserdem werden gesellschaftliche Themen wie Individualräume, Wohnräume mit Bezug zum Treppenhaus und Abkehr vom Anonymen spürbar (Papazoglou, 2016). Diese Thematik der Qualitätsfrage im städtischen Kontext wurde beispielsweise seitens Bächtold (1964) analysiert. Der Wohnungs- und Siedlungsbau zu dieser Zeit versuchte weitgehend dem Menschen in biologischer, medizinischer, hygienischer, physiologischer, ästhetischer, technischer sowie wirtschaftlicher Hinsicht zu genügen. Ob der Städtebau aber die soziologischen Gegebenheiten unserer Gesellschaft zu erkennen und zu verwirklichen vermag, wurde jedoch bereits in den Sechzigerjahren hinterfragt. Daraus wurde die Forderung gestellt, dass in städteplanerischen Konzeptionen nebst den wirtschaftlichen, technischen und hygienischen Aspekten auch die soziologischen und psychologischen Voraussetzungen geschaffen werden (Bächtold, 1964, pp. 14–16). Aufgrund der Reurbanisierung fokussieren sich Entwicklungen von Wohnarealen in der heutigen Zeit grösstenteils auf Industriebrachen und Bestandesbauten in städtischen Gebieten.

2.1.2 Reurbanisierung

Ab dem Jahr 2000 findet erneut ein Stadtwachstum in Form der Verstädterung (Reurbanisierung) statt. Dieser wiederkehrende Prozess ist stark durch die Veränderung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur bestimmt, insbesondere durch Veränderungen der Altersstruktur und durch Zuzüge (Gaebe, 2004, p. 81). Die physische Urbanisierung im 19. Jahrhundert ist auf die Industrialisierung und Mechanisierung zurückzuführen, die städtische Bevölkerung wurde als Notwendigkeit für den Arbeitsmarkt verstanden. Die anschliessende Suburbanisierung kann mit dem starken Flächen- und Siedlungsdruck, dem Imageproblem und dem veränderten Mobilitätsverhalten begründet werden. Seit etwa zwei Jahrzehnten wird demzufolge die Suburbanisierung von einem Reurbanisierungsprozess überlagert. Die heutige Form der Reurbanisierung ist mit dem grossen Pendlerströmen, steigender Attraktivität der Städte und dem veränderten Wohn- und Lebenspräferenzen in Zusammenhang zu sehen (Gaebe, 2004, p. 154). Dieser Prozess ist auch in Bern spürbar und das Angebot von Wohnraum steigt, erfüllt jedoch nicht die grosse Nachfrage für Wohnungen im städtischen Raum. Verdeutlicht wird dies

beispielsweise mit der Leerwohnungsziffer, welche sich in der Stadt Bern mit 0.56 - im Vergleich zum schweizerischen Wert von 1.62 – weiterhin auf einem tiefen Niveau bewegt (Bundesamt für Statistik, 2019b; Statistik Stadt Bern, 2019a). Anzumerken hierzu ist, dass die Verstädterung grundsätzlich als Zunahme der Stadtbevölkerung, Urbanisierung darüber hinaus als Ausbreitung städtischer Lebensweise in nichtstädtische Räume verstanden werden kann (Gaebe, 2004, pp. 18–19).

Anhand dieser Reurbanisierung wird auch der Druck auf die Städte spürbar. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum hat ökonomische und technische, sowie politische, soziale und kulturelle Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Die Wohnareale haben hier eine zentrale Rolle in der Raumentwicklung (Frey, 2016). Bei der Entwicklung von Wohnarealen auf ehemaligen Industriearealen, Infrastrukturstandorten und bei Baulücken hat es zwar zu einer baulichen, bisher aber noch zu wenig zu einer bevölkerungsmässigen Verdichtung geführt. Neben dem Bevölkerungswachstum führte der steigende Wohnflächenverbrauch pro Kopf als einer der Hauptgründe zur derzeitigen Wohnungsknappheit. Die Wohnareale haben jedoch auch die Aufgabe, bei gleichzeitiger Siedlungsentwicklung nach innen und der Einschränkung des Wohnflächenverbrauchs, eine Aufwertung des ökologisch-materiellen und soziologischen Raums vorzunehmen. Denn dieser notwendige qualitativ hochwertig gestaltete und ausgestattete halböffentliche Raum versteht sich vor allem als Kompensation für kleinere Wohnflächen im Sinne des Wohnflächenverbrauchs (Brändle, Wigger, & Buchmüller, 2014, pp. 45–46).

2.2 Interpretation von Qualität

Die früher ausgeübte Stadtplanung, welche vorwiegend aus Städtebau und Erschliessungsplanung bestand, wurde anfangs des 20. Jahrhunderts durch die Raumplanung ersetzt. Mit dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde die Raumplanung als Gesamtplanung und somit vor allem als Koordinationsplanung definiert. Das RPG bezweckt eine Abstimmung der raumwirksamen Aufgaben und Massnahmen (Gilgen, 2012, pp. 41–47). Als erster Artikel des Raumplanungsgesetzes wird nebst der Thematik der kompakten Siedlung auch die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach Innen aufgeführt. Hierzu wird ergänzt, dass dies unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität vorgenommen werden muss (Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, 2019, p. 1).

Die Definition der Wohnqualität und die Abgrenzungen diesbezüglich sind nicht ablesbar. In der „Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes“ werden diese Qualitätsmerkmale mit der Gestaltung der Aufenthalts und Strassenräume sowie

der Gebäude, der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und den öffentlichen Dienstleistungen, kurzen Distanzen zwischen Wohn-, Arbeits- und Erholungsgebieten sowie den heutigen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen angepassten Gebäude definiert (Schweizerischer Bundesrat, 2010, pp. 1046–1084). Ebenso wird gemäss Raumkonzept der Schweiz in den Ortschaften und Quartieren die Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität angestrebt. Dies bedeutet, dass für eine hohe Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität gesorgt werden muss. Diese Qualität wird mit Freiräumen, naturnahe Grünflächen und attraktiven öffentlichen Plätzen ausformuliert (Schweizerischer Bundesrat, Konferenz der Kantonsregierungen, Schweizerische Bau- Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz, Schweizerischer Städteverband, & Schweizerischer Gemeindeverband, 2012, pp. 43–52) Sowohl im Raumplanungsgesetz wie auch im Raumkonzept Schweiz wird der Begriff der Wohnqualität verwendet, die Bedeutung hierzu ist aber nicht eindeutig definiert und wird vor allem räumlich gefasst.

Bei der Wohnqualität auf der städtebaulichen (Makro-) Ebene wird auch die Begrifflichkeit der Siedlungsqualität angewendet. Dies beinhaltet nebst der architektonischen Setzung und Dimensionierung der Baukörper zusätzlich die Berücksichtigung der Thematik der Lebensqualität. Die Lebensqualität wird gemäss dem Deutsch-Schweizerischen Handbuch der Planungsbegriffe mit Hilfe von menschlichen und gesellschaftlichen Grundbedürfnissen umschrieben, welche kulturellen Ansprüchen genügen. Präzisiert wird diese Definition unter anderem mit den geringen Immissionen, Freiräumen für attraktive und sichere Freizeitgestaltung, guter Verkehrserschliessung, einer den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördernden Bauweise und identitätsstiftende Gestaltung. Die Umsetzung dieser Siedlungsqualitäten sollen mittels qualitätsfördernden Planungsverfahren oder Sondernutzungsplänen erreicht werden. Der Sondernutzungsplan, welcher in den Kantonen verschieden bezeichnet wird (Gestaltungsplan, Quartierplan, Überbauungsplan, usw.), lässt Abweichungen gegenüber dem Rahmennutzungsplan zu (Akademie für Raumforschung und Landesplanung und Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, 2008, pp. 227–228). Anhand dieser Werkzeuge wird jedoch die Makroebene nicht verlassen und keine Schnittstelle zu den gebäudeinternen Wohnqualitäten hergestellt und erbracht. Als zusätzlicher Effekt wird die Gewährleistung der Siedlungsqualität, die mittels Sondernutzungsplan gesichert werden soll, kantonal (Föderalismus) abweichend und unterschiedlich interpretiert.

Bei der Wohnqualität auf der architektonischen (Mikro-) Ebene wird grundsätzlich die Begrifflichkeit der Wohnungsqualität angewendet. Exemplarisch hierzu untersuchte

comparis.ch (2018) die Wohnungsqualität im Sinne einer Befragung der Wohnzufriedenheit. Diese repräsentative Umfrage des Online-Vergleichsportals, bei der über 4'000 Schweizer Mieterinnen und Mieter teilnahmen, resultierte, dass 76% mit der Wohnsituation unzufrieden sind. Die Themen wie Hellhörigkeit, Mietkosten und Baustandard wurden am häufigsten genannt (Spielhofer, 2018). Die Wohnungsqualität, welche als privater Raum verstanden wird, soll in dieser Abschlussarbeit jedoch nicht vertieft betrachtet werden und dient hier einzig als Veranschaulichung der Schnittstelle.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus den theoretischen Grundlagen sowie aus diesem und dem vorhergehenden Kapitel sind bislang, dass einerseits aufgrund der Reurbanisierung die Thematik der Verdichtung bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung stattfindet muss. Andererseits wird die Wohnqualität, welche als essentieller Aspekt verstanden werden muss, per Definition ungenügend erfasst. Anhand des nächsten Kapitels soll dementsprechend dieser Thematik der räumlichen Definition nachgegangen werden.

2.3 Verständnis des ökologisch-materiellen und sozialen Raums

Bei der Untersuchung von wohnungsexternen Präferenzen wird eine Bewertung von Qualitäten im Raum vorgenommen. Hierzu benötigt es eine Abgrenzung und Auseinandersetzung mit dem ökologisch-materiellen und soziologischen Raum und dessen Wahrnehmung.

Das Wachstum des städtischen Wohnungsbaus ist ein Phänomen, das vor allem auf die Industrialisierung zurückzuführen ist. Die Konsequenz dieser gesellschaftlichen Wandlung war das Umdenken in der Thematik der Bebauungsfrage insbesondere in soziologischer Hinsicht (Frick et al., 1986, pp. 89–90). Gemäss Chavanne (2009) wird entsprechend in der Studie zur Wohnumfeldqualität beispielsweise auf die Thematik der hohen baulichen Ausnützung im Widerspruch zur Freiraumqualität der Siedlungen der Moderne hingewiesen. Ausserdem kritisiert Chavanne (2009), dass die Gestaltung des Wohnumfeldes nur an eine Nutzergruppe ausgerichtet ist und der Dynamik der Bewohnerschaft an die wandelnden Bedürfnisse keine Beachtung geschenkt wird (Chavanne, 2009, pp. 9–10). Auffällig ist in dieser Studie zur Wohnumfeldqualität, dass die Definition diesbezüglich mit der Abgrenzung an der Gebäudekante und somit ohne Innenraum erfolgt. Das Wohnumfeld respektive der halböffentliche Raum wird dementsprechend einzig als Aussenraum verstanden. Die gleiche Schnittstelle wird auch gemäss dem Leitfaden zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden anhand der Angebotsstrategie nachhaltig nachverdichteter Städte vorgenommen (Hugentobler & Wiener, 2016, pp. 34–35). Dasselbe gilt auch für die Studie bezüglich

Kriterien und Handlungsansätzen für Wohnumfeldqualität gemäss Hochschule für Technik in Rapperswil (Bai, Kemper, Landwehr, Liembd, & Roggo, 2018, p. 8). Betrachtet man das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO), werden 25 Kriterien in drei Bereiche (Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung) unterteilt. Analysiert man diese Bereiche genauer, werden durchaus Schnittstellen zwischen dem halböffentlichen Bereich im Aussenraum wie aber auch im Inneren des Gebäudes berücksichtigt. Die Beurteilung dieser Zonen ist jedoch grundsätzlich räumlich und dementsprechend ökologisch-materiell abstrahiert und unterschätzt den sozialen Aspekt (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2015). Da jedoch anhand des Reurbanisierungsprozesses und der daraus resultierenden Verdichtungsthematik die halböffentlichen Räume immer bedeutungsvoller werden, stellt sich die Frage, wo die Schnittstelle zwischen privaten und halböffentlichen Raum auf einem Wohnareal gemacht werden muss. Und wie muss grundsätzlich die Begrifflichkeit des Raums verstanden werden?

Als Ausgangslage muss zuerst das Verständnis zum Wohnen hervorgehoben werden, welche als die engste aller Umwelt-Beziehungen begriffen werden kann. Denn die Umwelt wirkt gemäss Saegert (1985) auf den Menschen und umgekehrt der Mensch auf die Umwelt ein. Diese Wechselwirkungen summieren sich über einen längeren Zeitraum hinweg zu einer transaktionalen Mensch-Umwelt-Beziehung, in deren Verlauf sich sowohl die Umwelt als auch der Mensch verändert haben. Wohnen ist somit laut Lang (1982) eine zentrale Tätigkeit des Menschen in seiner von ihm nicht zu trennenden gegenständlichen und sozialen Umwelt. Weitergehend ist gemäss Harloff & Ritterfeld (1993) Wohnen gleichkommend mit Handlungen in Wohnumwelten. In Anlehnung an den territorialen Ansatz von Brown (1987) können diese Umwelten in primäre, sekundäre und tertiäre Territorien unterteilt werden. Eine Illustration zu diesen Territorien ist in Abbildung 2 dargestellt. Beim primären Territorium (small) haben die Menschen ihre Umwelt weitaus stärker unter Kontrolle als andernorts und es besteht meistens eine enge emotionale Bindung. Sekundäre Territorium (intermediate) können als private und halböffentliche Bereiche verstanden werden, zu denen jedoch nur bestimmte Personen Zugang haben. Das öffentliche Territorium (large) wiederum wird als anonymes Ort verstanden, in dem man sich nur kurz aufhält (Flade, 2006, pp. 13–17).

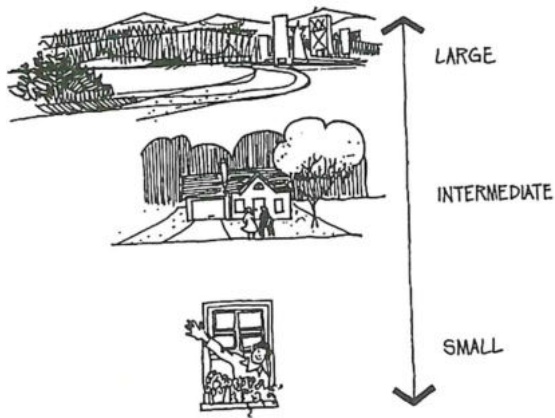


Abbildung 2: Primäre, sekundäre und tertiäre Territorien (Flade, 2006, p. 16)

Exemplarisch angewendet auf ein Wohnareal, kann die Wohnung als primäres, die Wohnumgebung respektive der wohnungsexterne Raum als sekundäres und der Raum ausserhalb des Wohnareals als öffentliches Territorium verstanden werden. Während die Wohnung als primäres Territorium relativ stark eingrenzt werden kann, sind sowohl die Unterteilungen als auch die Grenzen der Wohnumgebung weniger klar umrissen. Inwieweit zwischen den Ebenen differenziert werden kann, ist auch vom Wohnareal selbst abhängig. Harloff & Ritterfeld (1993) haben versucht diese Wohnumgebung weitergehend zu präzisieren. Einerseits die Wohnungsumgebung als objektiv gegeben physische Umgebung der Wohnung und andererseits die Wohnumgebung als subjektiv bedeutsamen Aussenraum zu verstehen. Zusätzliche Abgrenzungen wurden beispielsweise durch Klockhaus (1975) und Werner & Altmann (1998) vorgenommen, welche hier jedoch nicht ausformuliert werden (Flade, 2006, pp. 13–17). Ebenso differenziert Lefèbvre (2000) in der Studie zum dynamischen Raumverständnis der empirischen Kulturwissenschaft den gesellschaftlich produzierten Raum in einen physischen, sozialen und mentalen Raum. Dementsprechend kann der Raum somit als Repräsentation, als gelebter und als gebauter Raum bezeichnet werden (Rolshoven, 2012, p. 164). Die Definition des Raums ist nicht nur statisch, vielmehr sind die Raumdimensionen ununterbrochen in einem dynamischen Prozess aufeinander bezogen. Präzisiert wurde die Definition durch Johanna Rolshoven (2012), welche den Fokus auf dabei deutlicher auf die unmittelbar erfahrbare Umwelt und auf die lebensweltlichen Aspekte der subjektiven Raumproduktion gelegt hat. Sie unterscheidet demzufolge zwischen dem repräsentierten, dem gelebten/erlebten und dem gebauten Raum (Bezzola et al., 2018, pp. 10–11).

Befasst man sich vertieft mit dem sekundären Territorium, wird genau diese Schnittstellenthematik, bezogen auf ein Wohnareal, unterschätzt oder vielerorts nur als

gebauter Aussenraum und somit ökologisch-materiell verstanden. Da das Wohnen jedoch als enge Mensch-Umwelt-Beziehung definiert wird, muss auch ein Anfangs- und Endzustand abgegrenzt und definiert werden. Gemäss Flade (2006) kann zwischen dem Anfangszustand der physisch-räumlichen Umwelt (materieller Bau) und der persönlich bedeutsamen Wohnumwelt unterschieden werden (Flade, 2006, p. 17). Gemäss Bahrtdt (1968) wird dieser Raum als verbleibende kritische Zone, welche als Schnittstelle zwischen der öffentlichen (Strasse und Plätze) und privaten Sphäre (Etagenwohnung) beschrieben wird, definiert. Sie formuliert daher klare Forderungen, dass diese Flächen durch ihre Form sozial klar definiert werden müssen (Bahrtdt, 1968, p. 113). Die Wohnumgebung ist somit nicht nur ökologisch-materiell sondern vor allem auch als Sozialraum zu verstehen. Er dient als Begegnungs-, Sozialisations- und Freizeitraum und kann mit seinem öffentlichen Charakter für die Bewohnerschaft des Wohnareals ein wichtiger Lebens- und Erfahrungsbereich sein. Insbesondere bei der heutigen Forderung der verdichteten Bauweise kommt dem Wohnumfeld als erweiterter Wohnbereich grosse Bedeutung zu. Daraus resultieren zufriedenstellende Kommunikations- und Nachbarschaftsstrukturen, welche den Aufbau einer lokalen Identität unterstützen und zur Identifizierung mit dem Wohnareal beitragen. Ein öffentlich attraktiver und gut durchdachter wohnungsexterner Raum kann somit zur Integration der Bewohnerschaft ihr Quartier beitragen (Schmitz, Andreas, Schlicht, & Wolfgang, 2001, pp. 59–60).

In Anlehnung an Bahrtdt (1968) bedeutet diese Öffentlichkeit nicht bedingungslos „flutendes Leben“ oder gar „kosmopolitische Urbanität“. Bei einem Wohnareal ist dieser Raum als kleinräumige und beschauliche Öffentlichkeit zu verstehen. Jedoch ist auch dieser Raum durch Anonymität und Offenheit für eine beliebige Mischung von Funktionen heterogener Art gekennzeichnet. Jane Jacobs (1961) definiert die Anonymität und Funktionsmischung nicht als Mangel an Ordnung und Integration, sondern in gewisser Hinsicht als fördernde Bedingung für ein städtisches Zusammenleben. Dies führt zum Austausch aller Arten von Menschen ohne unerwünschte Komplikationen. Bei solchen Strassennachbarschaften entsteht ein Kennenlernen mit Leuten, die vom Typus her anders sind und trotzdem mit der Zeit auch eine gewisse vertraute, aber öffentliche Beziehung zu Stande kommen. Solche beiläufige Beziehungen entstehen aufgrund der Respektierung der Grenzlinie und gehören zum öffentlichen Leben der Menschen dazu (Bahrtdt, 1968, p. 114).

Als Basis galt bisher für StädtebauerInnen und RaumplanerInnen allzu häufig der sogenannte Schwarzplan mit dem Fokus auf die Gebäude und ihre Anordnung, sowie Art

und Mass der Nutzung (Eidgenössisches Departement für Umwelt Verkehr Energie und Kommunikation UVEK, 2014, p. 5). Die hier geplante sozialräumliche Analyse stellt in Abgrenzung zur planungswissenschaftlichen Analyse die Nutzerinnen und Nutzer von wohnungsexternen Räumen ins Zentrum ihrer Untersuchung. Im Sinne des planungswissenschaftlichen Aspektes stösst vor allem der Zusammenhang zwischen Raumgestaltung und Sozialgestalt, der vom Verhalten und der Kommunikation im Raum konstituiert wird, auf Interesse. Dieser Zusammenhang wurde in der Burano-Methode (Dellemann 1972) dargestellt. Anhand der qualitativen Faktoren der Kommunikationsdichte konnte man die Proportionen der Freiräume, die direkte Zuordnung der Wohnungen zum öffentlichen Raum und die homogenen Sozialstrukturen der Bevölkerung identifizieren. Die Methode belegte somit, dass die Sozialräume sich in der Korrespondenz von räumlichen und sozialen Merkmalen erfassen lassen (Riege & Schubert, 2005, p. 17). Diese vorgenommene sozialräumliche Analyse greift auf den Raumbegriff zurück, der den Menschen und seine Handlungen als raumkonstituierend versteht. Dies ist zurückzuführen auf die topologische Wende (spatial turn), in welcher sich in den Sozial- und Kulturwissenschaften ein dynamisches Raumverständnis etablierte, das die wechselwirkende Beziehung von Strukturen und Handlungen berücksichtigt. Dementsprechend existieren Räume nicht per se, sondern werden prozesshaft und in Beziehung zwischen handelnden Menschen und räumlichen Gütern erschaffen (Bezzola et al., 2018, pp. 10–11).

Als Beginn des Raumbegriffs und der systematischen raumbezogenen Analyse wird üblicherweise der Bezug zu den Arbeiten der „Chicago-School“ in den 1920er Jahren gemacht. Zwar gab es schon zuvor Untersuchungen zu den Lebensbedingungen in den wachsenden Städten zur Zeit der Industrialisierung. Die Forschungen der Chicago-School jedoch konzentrierten sich auf typische Entwicklungs- und Verteilmuster. Daraus entwickelten sich theoretische Modelle wie auch spezifische Methoden. Auf Basis dieser neu verstandenen Humanökologie wurden verschiedene Akzente erforscht. Ernest W. Burgess (1929) entwickelte beispielsweise die „Urban Areas“ mit den fünf konzentrischen Zonen (Central Business District, Zone in Transition, Zone of Independent Workingmen's Homes, Zone of Better Residences, Commuters' Zone). In diesem Modell wird der urbane Raum nach Zonen gegliedert, die ein jeweils signifikantes Struktur- und Nutzungsprofil aufweisen. Robert E. Park (1952) formierte hingegen die Raummuster über Konzentration, Dekonzentration, Zentralisierung, Dezentralisierung und Segregation. Anhand dieser theoretischen Auseinandersetzung der „Chicago-School“ wurde starker Einfluss auf die Entwicklung empirischer Methoden zur

Stadtforschung genommen. Dementsprechend ist bei der empirischen Stadtforschung auch die räumliche Eingebundenheit von Menschen zu berücksichtigen, was als humanökologisches Grundprinzip zu verstehen ist. Bei Wohnarealen liegt darauf aufbauend das Augenmerk in der „subsozialen“ Beziehung, sozialkulturellen Raumidentität und in der räumlichen Verteilung sozialer Phänomene. Die daraus entwickelten Instrumente der Humanökologie bildeten die Grundlage für die Charakterisierung des Sozialraums in der Stadtforschung. Ein weiterer entscheidender Grundstein war nebst der Humanökologie vor allem der konsequente Wechsel von der Strukturperspektive zu der Verhaltensperspektive, der dazu beigetragen hat, den Sozialraum als Konstruktion des Verhaltens zu begreifen. Infolge der Urbanisierung waren Grundlagen notwendig, die sowohl von der Sozial- und Infrastrukturplanung als auch von der Stadt- und Standortplanung benutzt werden konnten. Daraus entstand die zeiträumlich ausgerichtete Aktionsraumforschung, welche den Zusammenhang von aktionsräumlichem Verhalten mit der Organisation des Raumes und die Rolle der Zeit fürs soziale Verhalten bestimmt. Als Basis des aktionsräumlichen Konzepts bewegt sich jedes Individuum auf einem Raum-Zeit-Pfad durch den Alltag. Anhand der raumzeitlichen Bewegungen einer Person, werden die Standorte verbunden, woraus Verhaltensmuster, die sich über mehrere Raumeinheiten erstrecken, entstehen. Projiziert man diesen Raum-Zeit-Pfad auf die geografische Ebene, ergeben sich räumliche Interaktionsmuster (Riege & Schubert, 2005, pp. 11–17). Gegenwärtig findet die sozioräumliche differenzierte Analyse, in welchem das Alltagsleben in einem gegebenen Sozialraum untersucht wird, hohe Aufmerksamkeit. Hierbei geht es nicht um die vergleichende Typisierung von städtischen Teilräumen innerhalb der Gesamtstadt in Anlehnung an die „Chicago-School“, sondern um das Betrachten des Innenlebens einzelner Stadträume (Riege & Schubert, 2005, p. 19).

Die sozialräumlichen Aspekte nehmen somit im Wohnareal eine wichtige Rolle ein. Aber in welchem Kontext wird der Sozialraum in einem Wohnareal begriffen und umgesetzt? Die Klage vor Verlust der Solidarität und Gemeinschaft wird in der heutigen Zeit immer stärker. Gemäss Brigit Wehrli-Schindler (1995) wird die heutige städtische Gesellschaft als atomisierte und in verschiedenste Interessensgruppen aufgesplittertes soziales Gefüge angesehen. Etliche Vergleiche im Bereich der Sozialforschung belegen jedoch, dass urbane Lebensformen nicht per se isolationsfördernd sind (Wehrli-Schindler & Tschannen, 1995, pp. 56–57). Wie auch Einstellungen, Meinungen und Erfahrungen beeinflusst der jeweilige soziale Kontext das Verhalten von Menschen. Somit legt das Wohnumfeld bestimmte Verhaltensweisen nahe oder erschwert andere. Durch räumliche

Massnahmen können Begegnungen und daher Interaktions- und Kommunikationschancen zwischen der Bewohnerschaft gelenkt oder kanalisiert werden (Schmitz et al., 2001, p. 59). Ein erfolgreiches Beispiel hierfür ist das Wohnareal Familistère in Guise (Frankreich) von Jean-Baptiste André Godin, welches 1859 bis 1870 für rund 400 Familien errichtet wurde. Der Komplex mit den drei Wohngebäuden gruppiert sich um einen überdachten Platz, welcher zum sozialen Mittelpunkt avancierte und somit gegenseitige Kontakte gefördert wird. Weitergehend bilden die Laubengänge im weitesten Sinn eine Promenade für die Bewohnerinnen und Bewohner und somit weitere Interaktionsmöglichkeiten (Schützeichel, 2005, pp. 36–41). Wie nutzbringend eine Einmischung der Sozialraumanalyse im Sinne der Berücksichtigung von gesellschaftlichen Präferenzen sein kann, machen aber vor allem auch bauliche Misserfolge sichtbar. Ein Beispiel hierfür bildet die Grosswohnsiedlung Pruitt-Igoe in St. Louis, die nach nur 20 Jahren wieder abgerissen wurde. Das Projekt wurde zwar von der Architekturszene aufgrund der Raffinesse und Reduktion der vermeintlich überflüssigen halböffentlichen räumlichen Bereiche gelobt, von der Bewohnerschaft wurde aber die Überbauung nicht anerkannt. Die Hauptproblematik war der Verzicht auf Raum für sozialen Austausch und Kontakte und somit die Reduktion des Projektes auf die ökonomisch-materielle Ebene (Flade, 2006, pp. 9–10). Im Sinne des sozial-räumlichen Ansatzes resultiert, dass bei Arealentwicklungen bestimmte Begegnungsräume innen wie auch aussen geschaffen werden müssen, damit den gesellschaftlichen Ausgrenzungsprozessen entgegengewirkt werden kann. In den Städten stehen die Siedlungsentwicklungen aufgrund der Forderung nach Innenverdichtung vor weiteren zusätzlichen Herausforderungen. Soziale und räumliche Verdichtungen von Siedlungen bedingen entsprechend hohe Qualitäten in den halböffentlichen Räumen (Emmenegger, 2016, p. 8).

Als Resümee muss der halböffentlich Raum einerseits ökologisch-materiell und soziologisch, andererseits als Aussenraum und im Inneren des Gebäudes begriffen und verstanden werden. Der wohnungsexterne Raum muss daher als interdisziplinäres Zusammenspiel von Stadtsoziologie, Städtebau und Architektur verstanden werden (Riege & Schubert, 2005, p. 8).

2.4 Umzugsverhalten als Prüfinstanz

Betrachtet man zum Abschluss des theoretischen Teils das Umzugsverhalten in der Schweiz, kann in Verbindung zu den vorhergehenden Kapiteln die prioritäre Bedeutung des wohnungsexternen Raums auf Wohnarealen untermauert werden. Gemäss Immo-

Monitoring 2017 von WüestPartner hat die Zahl an Umzügen in der Schweiz im Jahr 2015 einen Höchststand erreicht. Dies ist hauptsächlich auf das neu geschaffene attraktive Wohnungsangebot und auf die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zurückzuführen (WüestPartner, 2017a, p. 24). Interessant und als Anmerkung hierzu ist zu erwähnen, dass bei knapp 30% aller Umzüge die neu bezogene Wohnung weniger als einen Kilometer von der vorherigen Adresse entfernt liegt. Es besteht also eine starke Bindung an das bekannte Umfeld (WüestPartner, 2017b, p. 64). Daraus kann jedoch auch der Schluss gezogen werden, dass das bestehende respektive alte Wohnareal (Wohnung und wohnungsexterner Raum) die neuen Bedürfnisse nicht befriedigen konnte und nichtdestotrotz die gewohnten Standortvorteile behalten werden möchten (WüestPartner, 2017a, p. 28).

Die wichtigste Erkenntnis bezüglich dem Umzugsverhalten basiert jedoch auf dem Ergebnisbericht des statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt, in dem die Thematik der Wanderung untersucht wird. Demzufolge ist für rund 30,4% der Befragten die Umweltsituation bzw. das Wohnumfeld der ausschlaggebende Punkt, sich für einen Wegzug zu entscheiden. Als Wohnumfeld wird nebst dem Wunsch nach zentralem Wohnen ein attraktives Quartier angegeben. Ausserdem wird aus dieser Befragung ersichtlich, dass nach dem zentralen Wohn- und Arbeitsumfeld, die Attraktivität der Wohnlage (9,5%) als dritter Entscheidungsgrund für die Wahl des aktuellen Standorts genannt wird. Die Attribute für die Wohnung sind erst nachfolgend rangiert (Hofer & Mittelmaier, 2019, pp. 8–11)

3. Empirische Untersuchung

3.1 Methodenkonzeption

Die Vorgehensweise der empirischen Untersuchung bezieht sich auf die Ablaufstruktur von Diekmann (2009) und Scholl (2018). Die Formulierung und Präzisierung des Forschungsproblems und einige Komponenten der Planung und Vorbereitung der Erhebung wurden bereits in den vorhergehenden Kapiteln behandelt. In diesem Kapitel liegt der Fokus auf der fortlaufenden Planung und Vorbereitung der Datenerhebung bis hin zur Datenauswertung (Diekmann, 2009, pp. 186–200; Scholl, 2018, pp. 183–189).

3.2 Untersuchungsgebiet

Gebietstypen

Das Wohnareal als Untersuchungsfeld ist ein sozialer, wirtschaftlicher und politischer Raum der sich in die gebaute Struktur der Stadt einfügt. Das Areal wird geprägt durch ihre Aktivitäten und wird somit ein Teil des städtischen Kontexts (Wehrli-Schindler & Tschannen, 1995, p. 87). Als Grundlage für die Auswahl der Wohnareale in der Stadt Bern wurde die Kategorisierung in Gebietstypen gemäss STEK 2016 verwendet, welche in der Abbildung 3 als Karte (siehe auch Anhang A1) dargestellt ist. Die Stadt Bern differenziert aufbauend auf die Verdichtungspotenziale drei verschiedene Gebietstypen, namentlich das Urbane Quartier, Grüne Quartier sowie das Verkehrsinfrastrukturband. Der vierte Gebietstyp, das Arbeitsplatzquartier wird aufgrund der Abgrenzung zum Wohnen nicht berücksichtigt (Stadtplanungsamt, 2017, pp. 37–38).

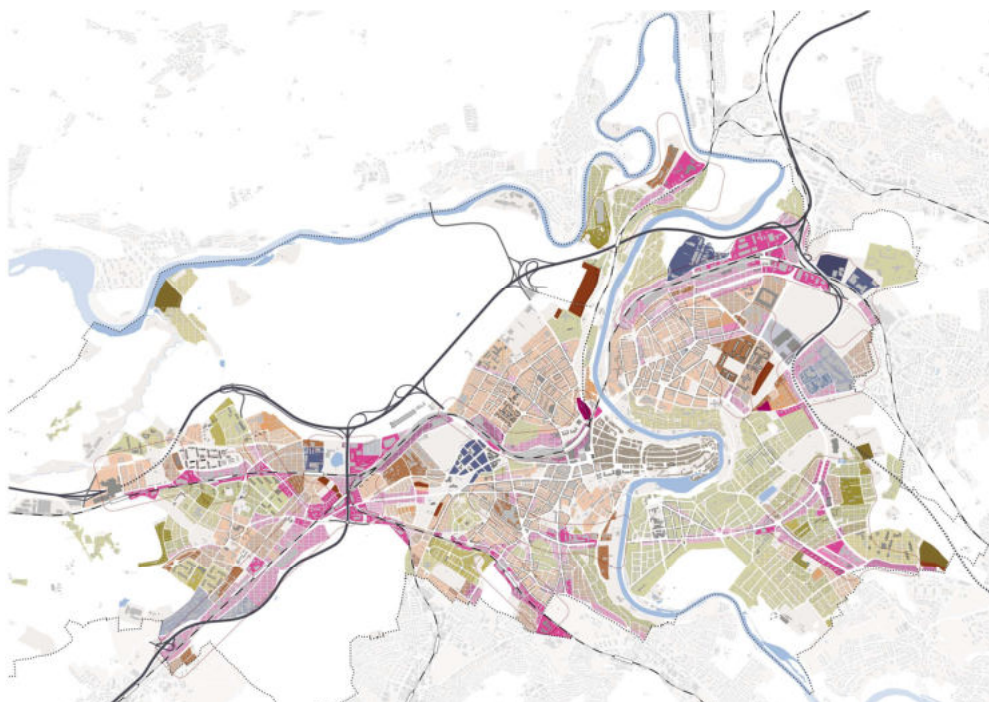


Abbildung 3: Gebietstypen - Stadt Bern (Stadtplanungsamt, 2017, pp. 37–38)

Analog dazu wurden die Erkenntnisse aus den Studien zur Akzeptanz der städtischen Dichte von Dr. Joëlle Zimmerli verwendet (Zimmerli, 2011, 2014, 2016, 2018). In der Studie zur Akzeptanz der städtischen Dichte aus dem Jahr 2018 wird darauf verwiesen, dass die Lagepräferenzen an bestimmte Erwartungen an das Wohnumfeld geknüpft und auf bestimmte Standorte mit bestimmten Qualitäten beschränkt sind. Demzufolge sind nicht die klassischen soziologischen Kriterien massgebend, sondern die Wertvorstellungen diesbezüglich. Darauf aufbauend können die Wohnareale objektiv in ihrer Erschliessung sowie in der sozialen und städtebaulichen Dichte unterschieden

werden. Das bedeutet, dass analog den Gebietstypen drei unterschiedliche städtische Lagepräferenzen vorgenommen werden können. Der überzeugte Städter, welcher sich die typisch städtischen Eigenschaften im unmittelbaren Wohnumfeld wünscht. Der «atypische» Städter mit Bezug zu Grünräumen und Ruhe. Und der pragmatische Städter, für den die Verkehrsanbindung und das Versorgungsangebot von hoher Bedeutung ist. Abweichend zum STEK 2016 wird eine Gruppierung mit der Bezeichnung „Jetziges Quartier“ aufgenommen, welche Präferenzen für lageunabhängige Qualitäten wie bestehende Netzwerken oder gewohnte Alltagsabläufe haben (Zimmerli, 2018, pp. 3–6). Damit beide Theorien als Basis angewendet werden können, werden die Arbeitsplatzquartiere und „Jetziges Quartier“ bei der weiteren Bearbeitung nicht berücksichtigt. In der Tabelle 1 sind auf der horizontalen Ebene die beiden Ansätze und die dazugehörigen Typologisierungen gegenübergestellt:

STEK 2016	Studien zur Akzeptanz der städtischen Dichte	Beschrieb
<i>Urbane Quartier</i>	Innerstädtisches Quartier <i>überzeugte Städter</i>	Hohe Wohn-, Arbeits-, Angebots- und Aufenthaltsdichte
<i>Grüne Quartiere</i>	Wohnquartier <i>atypische Städter</i>	Ruhige, grün und dörflich geprägte Wohnlagen. Hohe Wohndichte mit starker städtebaulicher Durchlässigkeit
<i>Verkehrsinfrastrukturband</i>	S-Bahn-Nähe <i>pragmatische Städter</i>	Funktionale Wohnlagen, die mit den S-Bahnhöfen sehr gut angeschlossen sind




Tabelle 1: Typologisierung (Stadtplanungsamt, 2017; Zimmerli, 2016)

Wohnareale

Als erste Evaluationsphase für die Wohnareale wurden auf Basis der Studie „Stadtgrün,, (2018) einzelne der bereits definierten Wohnareale ausgewählt. Auf diese Studie wurde zurückgegriffen, da der Aussenraum ein wichtiger Bestandteil der wohnungsexternen Präferenzen darstellt. Da bei der Gestaltung des Wohnumfelds im städtischen Raum die bauliche Dichte respektive Grundflächenziffer (Geschossfläche / Grundstückfläche) eine wichtige Rolle einnimmt, wird dieser Indikator bei der Auswahl der Wohnareale berücksichtigt (Tschäppeler & Indermühle, 2018, p. 12). In der zweiten Phase werden anhand der Karte für Gebietstypen (STEK 2016) weitere Wohnareale anhand der eignen Wissenserfahrungen und Interessensbekundung geprüft und hinzugefügt. Als letzte Phase werden zwei Wohnareale gewählt, die sich ausserhalb des Perimeters der Karte für

Gebietstypen (STEK 2016) befinden. Einerseits ist dies die Husmatt in Oberbottigen, welche grafisch im Plan der Gebietstypen nicht dargestellt wird. Andererseits die Arealüberbauung Bächtelenpark, welche aufgrund der Lage in Wabern ausserhalb der Stadt Bern situiert ist. Diese beiden Standorte wurden bewusst ausgewählt, damit ein ergänzendes Untersuchungsfeld ausserhalb der gegebenen Struktur analysiert und als Antwort auf die bestehende Reurbanisierung verstanden werden kann.

Die hierbei eruierten Wohnareale wurden hauptsächlich auf Basis der Karte der Gebietstypen (STEK 2016) und zusätzlich in Bezug auf verschiedene Parameter den drei Typen (Urbanes Quartier, Grünes Quartier und Verkehrsinfrastrukturband) zugeordnet und in der Tabelle 2 abgebildet. Als Parameter dienten einerseits die Grundflächenziffer (Tschäppeler & Indermühle, 2018, p. 31), Lärmbelastung durch Strassenverkehr (Bundesamt für Raumentwicklung, 2019a), Öffentlicher Verkehr-Güteklassen (Bundesamt für Raumentwicklung, 2019b) und die Angaben zu den Beschäftigten gemäss Betriebszählung/Unternehmensstatistik (Bundesamt für Statistik, 2011).

Gebietstypen	Wohnareal	Illustration
Urbane Quartiere	Brunnmatt-Ost Stadtquartier: Mattenhof Anzahl Whg.: 95	
	Brünnen Baufeld 4 + 7 Stadtquartier: Brünnen Anzahl Whg.: 146	
	Wohnpark Von Roll Stadtquartier: Muesmatt Anzahl Whg.: 93	

<p>Grüne Quartiere</p>	<p>Husmatt Stadtquartier: Oberbottigen-Riedbach Anzahl Whg.: 48</p>	
	<p>Kleefeld West Stadtquartier: Bümpliz Anzahl Whg.: 593</p>	
	<p>Schönberg Ost Stadtquartier: Schönberg Ost Anzahl Whg.: 411</p>	
<p>Verkehrsinfra- strukturband</p>	<p>ARK 143 Stadtquartier: Holligen Anzahl Whg.: 151</p>	
	<p>Scheuerrain Stadtquartier: Sulgenbach Anzahl Whg.: 62</p>	
	<p>Stöckacker Süd Stadtquartier: Stöckacker Anzahl Whg.: 146</p>	


Agglomeration	Bächtelenpark Wabern Anzahl Whg.:183	
----------------------	---	--

Tabelle 2: Übersicht der Wohnareale (Stadtplanungsamt, 2017; Statistik Stadt Bern, 2017b; Zimmerli, 2016)

3.3 Grundgesamtheit

Sämtliche Wohnungen der eruierten Wohnareale bilden die Zielpopulation respektive die Grundgesamtheit mit einer Summe von 1'928 Wohnungen und die Befragung wird damit als Vollerhebung definiert. Hierzu wird die bewusste Auswahl («Judgment sample») gemäss Methodik des Stichprobenverfahrens gewählt (Diekmann, 2009, pp. 376–378). Die Annahme wird getroffen, dass pro Wohnung nur eine Person den Fragebogen ausfüllen wird. Aufbauend auf der Tatsache, dass 92% der Personen in der Schweiz ein Smartphone besitzen und die Internetnutzung in privaten Haushalten bei 90% liegt, wird ein Undercoverage von 10% und somit eine Auswahlgesamtheit von 1'736 ausgewiesen (Bundesamt für Statistik, 2019a; Perler, 2018). Die Übersicht hierzu in der nachfolgenden Tabelle 3.

Grundgesamtheit:	1'928 Wohnungen
Undercoverage	10%
Auswahlgesamtheit	1'736

Tabelle 3: Übersicht der Auswahlgesamtheit

3.4 Konzeptspezifikation

Bezieht man sich auf die sozialwissenschaftlichen Methoden wird zwischen dem quantitativ-standardisierten und qualitativ-offenen Verfahren unterschieden (Scholl, 2018, p. 23). Da sich diese Abschlussarbeit gemäss vorhergehendem Kapitel mit einer makrosoziologischen Fragestellung und somit mit einem übergeordneten Muster beschäftigt, wird hierzu die quantitativ-standardisierte Forschung mit einer einmaligen Querschnittserhebung gewählt (Flick, 2007, p. 42)

Das Ziel dieser Methodik ist das Verhalten in Form von Modellen, Zusammenhängen und zahlenmässigen Ausprägungen eines oder mehrerer bestimmter Merkmale zu untersuchen und die anfänglich festgelegten Fragestellungen (siehe Kapitel 1.2) zu beantworten. Dies wird gemäss Theorie vorzugsweise mit einer standardisierten und

strukturierten schriftlichen Befragung oder dem quantitativen Interview vorgenommen. Auf der Basis des quantitativ-standardisierten Verfahrens und dem Ziel die Grundgesamtheit der Bewohnerschaft der verifizierten Wohnareale (Vollerhebung) zu erlangen, wird die Methodik des Interviews ausgeschlossen. Daraus ableitend werden die Messwerte miteinander und mit anderen Variablen in Beziehung gesetzt und auf die Grundgesamtheit generalisiert. Dieses quantitative Verfahren eignet sich zur Untersuchung von grossen Stichproben und bei der Datenauswertung zur Überprüfung und zum Vergleichen von Zusammenhängen (Winter, 2000). Das standardisierte Verfahren strebt in dieser Arbeit den Vergleich zwischen den Untersuchungsobjekten und ausserdem mit den drei definierten Gebietstypen an. Anhand der ermittelten Häufigkeitsverteilung werden dann die anfänglich festgelegten Fragestellungen analysiert und beantwortet (Scholl, 2018, p. 24). Da bei der Befragung nebst geschlossenen auch offene Fragen angewendet wurden, wird demzufolge von einer teilstandardisierten Befragung gesprochen (Scholl, 2018, p. 77). Massgebend für eine anwendbare (quantitative) Forschung sind Objektivität, Reliabilität und Validität. Diese Punkte werden anhand der Schnittstelle zwischen den theoretischen Grundlagen und der empirischen Messung, sowie anhand der teilstandardisierten Befragung und den ausformulierten Fragestellungen gewährleistet (Scholl, 2018, pp. 24–25).

Hinsichtlich des Kommunikationsmodus wurde als Grundlage die schriftliche Befragung mit dem Verfahren der Online-Befragung (webbasierter Fragebogen) gewählt. Dieses Instrument wird aufgrund des Aspekts verwendet, da dadurch eine hohe Anzahl an Probanden (Vollerhebung) angesprochen und eine hohe Dichte an verschiedenen Standpunkten (Häufigkeitsverteilung) zustande kommt. Weitergehend sind Aspekte wie Optimierung des zeitlichen Aufwands, Anonymität, Erreichbarkeit anhand postalischer Streuung und Zweckmässigkeit massgebend. Die Thematik der Rücklaufquote, Einfachheit (erlaubte Komplexität) und des Verzerrungseffekts sind dagegen Punkte, welche bei der Darstellung des Flugblatts (Flyer) und Fragebogens besonders berücksichtigt werden müssen (Scholl, 2018, pp. 43–16). Des Weiteren sind die zeitaufwendige Evaluation des Onlinetools und die anschliessende Programmierung der Umfrage ohne jegliche Vorkenntnisse als erschwerende Umstände zu sehen. Das Untersuchungsgebiet, welches anhand der Neuerhebung erhoben wird, bezieht sich auf die zehn eruierten Wohnareale mit dem Ziel, die Grundgesamtheit (Vollerhebung) zu erfassen.

3.5 Operationalisierung

Die in Kapitel 1.2 ausformulierten Fragestellungen werden anhand der teilstandardisierten Befragung in das empirische Instrument übersetzt. Die anschliessend aufgrund der Befragung rückübersetzten Variablen dienen als Indikator für die Beantwortung diesbezüglich. Der Fragebogen dient somit als Kontaktinstrument des Verfassers mit dem Forschungsfeld und als methodische, empirische Umsetzung der theoretischen Fragestellungen (Scholl, 2018, pp. 143–144). Darauf aufbauend werden mittels von Internetrecherche drei webbasierte Umfragetools (LimeSurvey, Survey Monkey und Qualtrics) analysiert und getestet. Ausschlaggebend für die Wahl von LimeSurvey waren die Benutzerfreundlichkeit, das Preis- / Leistungsverhältnis und die Anzahl der möglichen Rückmeldungen.

Der Aufbau des Fragebogens beginnt mit einer Titelseite und der entsprechenden Begrüssung mit Informationen. Im Hauptteil werden die offenen und geschlossenen Fragen formuliert und am Ende die Hinweise hinsichtlich der Verlosung und die Danksagung platziert (Scholl, 2018, pp. 176–178). Die Fragen der teilstandardisierten webbasierten Befragung werden mehrheitlich geschlossen ausformuliert und in einer festgelegten Reihenfolge angeordnet (Scholl, 2018, p. 143). Der Einstieg der Fragen wird mit Hilfe der sogenannten diskreten Variablen (Merkmale und Eigenschaften von Personen) gemacht. Einerseits wird beispielsweise für die Frage des Geschlechts die dichotom Variabel (zwei Ausprägungen) angewendet und die polytome Variablen (mehrere Ausprägungen) hinsichtlich Jahrgang und Nationalität (Diekmann, 2009, pp. 116–118). Gemäss Scholl 2018 werden mit Hilfe dieser Faktfragen (diskreten Variablen) feststehende und konstante Merkmale wie demografische Angaben aber auch Fragstellungen zum Wohnort ermittelt. In einer zweiten Phase wird die Thematik der Präferenz- und Verhaltensfragen angewendet (Scholl, 2018, pp. 147–154). Zudem wird das Element der offenen Fragen integriert. Durch diese Kombination der offenen und geschlossenen Fragen, soll den Befragten die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Antworten auf bestimmte Fragestellungen auszuformulieren (Scholl, 2018, pp. 160–162). Als Messstruktur werden nebst dem freien Textfeld für die offenen Fragenstellungen die Nominalskalen verwendet (Diekmann, 2009, p. 291). Hierzu wird einerseits das Prinzip der zweigeteilten (dichotom) sowie auch der mehrgeteilten (polytom) Skala angewendet (Scholl, 2018, pp. 154–164). Bei der verbal-sprachlichen Benennung der Skalastufen wird weitestgehend das Prinzip der Likert-Skala benutzt (Diekmann, 2009, pp. 240–241).

Die Auswahlgesamtheit wird mittels gedruckten Flugblätter (Flyer) kontaktiert. Bei der Gestaltung des Flugblatts wird auf eine kurze, inhaltlich prägnante, klar gestalte sowie visuell motivierende Darstellung geachtet. Die Zugänglichkeit zum webbasierten Fragebogen wird mittels Hyperlink (elektronischer Verweis), und QR-Code (Quick Response) gewährleistet. Damit eine befriedigende Rücklaufquote und somit eine Erhöhung der Kooperationsbereitschaft erreicht werden kann, wird der monetäre Anreiz anhand einer Verlosung für einen Gutschein angewendet. Damit hierbei weiterhin die Anonymität gewährleistet werden kann, wird der Fragebogen und die Teilnahme der Verlosung separat zueinander geschaltet (Scholl, 2018, pp. 47–48). Die Auslieferung der Flugblätter (Flyers) wird bewusst auf den 29. Juni 2019 gelegt, dies aufgrund der beginnenden Sommerferien am 06. Juli 2019 (Stadt Bern, 2019). Somit wird die Möglichkeit geschaffen, vor oder während der Ferien den webbasierten Fragebogen auszufüllen. Eine Kontaktierung der Bewohnerschaft über das Konstrukt der Quartiervereine und Interessenvereinigungen oder über die Liegenschaftsverwaltungen blieb leider trotz mehrfacher Nachfrage erfolglos.

3.6 Pretest

Die Formulierung der Fragen und Antwortvorgaben ist bei Befragungen von zentraler Bedeutung (Scholl, 2018, p. 143). Daher wurde anhand von mehreren Pretests an unterschiedlichen demografischen Zielgruppen im familiären und freundschaftlichen Umfeld der Fragebogen erprobt und fortlaufend überarbeitet und optimiert (Scholl, 2018, pp. 77–78). Aufgrund des Pretests, siehe auch Tabelle 4, wurde beispielsweise grundsätzlich die Fragetechnik überarbeitet. Zu Beginn wurde mit der Methodik des Rollenspiels und des emotionalen Bezugs anhand einer Geschichte gearbeitet, welche anschliessend durch die Systematik der Präferenz- und Verhaltensfragen ersetzt wurde. Zusätzlich wurden die Formulierung und die Verständlichkeit der Fragen und Antworten verfeinert.

20.06.2019	Pretest 1	Rückmeldungen Proband Nummer 1
20.06.2019	Pretest 2	Rückmeldungen Proband Nummer 2
23.06.2019)	Pretest 3	Rückmeldungen Proband Nummer 3
26.06.2019	Pretest 4	Rückmeldungen Proband Nummer 4
26.06.2019	Pretest 5	Rückmeldungen Proband Nummer 4
27.06.2019	Pretest 6	Rückmeldungen Proband Nummer 2

Tabelle 4: Übersicht Pretest

3.7 Datenerhebung

Die Aktivierung des Fragebogens via LimeSurvey ist am 28. Juni 2019 geschehen. Die Verteilung der Flyers und somit der Beginn der Datenerhebung ist am 29. Juni 2019 ab 08.30 Uhr vorgenommen worden und dauerte 5 ½ Stunden. Die Teilnahmefrist ist auf den 14. Juli 2019 festgelegt worden. Aufgrund von Sanierungsmassnahmen in zwei Baufeldern beim Wohnareal Schönberg-Ost und des verwehrten Zugangs (Briefkästen in separatem verschlossenem Eingangsbereich) beim Wohnareal Kleefeld-West ergibt sich eine Differenz von 174 Auswahlgesamtheit zur Inferenzpopulation. Die Inferenzpopulation beläuft sich somit auf 1'562 Wohnungen, die Übersicht diesbezüglich wird in der Tabelle 5 zusammengefasst dargestellt (Diekmann, 2009, pp. 377–378; Freie Universität Berlin, 2003).

Auswahlgesamtheit:	1'736
Undercoverage	174
Inferenzpopulation	1'562

Tabelle 5: Übersicht der Inferenzpopulation

3.8 Datenaufbereitung

Nach der Schliessung der Teilnahme für den webbasierten Fragebogen, wurde die Qualitätskontrolle und Datenaufbereitung vorgenommen. Es wurden gesamthaft 37 Fragebögen ausgefüllt, was einer Rücklaufquote von 2.37% entspricht. In der nachfolgenden Tabelle 6 sind diesbezüglich die Zahlen gesamthaft dargestellt. Ausserdem sind in der Tabelle 7 die detaillierten Angaben zur Ausschöpfungsquote pro Gebietstyp und Wohnareal ersichtlich.

Gebietstypen	
Anzahl Wohnungen:	1'928
Auswahlgesamtheit:	1'736
Inferenzpopulation:	1'562
Rücklauf:	37
Rücklaufquote:	2.37%

Tabelle 6: Übersicht Ausschöpfungsquote (gesamthaft)

Urbane Quartier		Brunnmatt-Ost		Brünnen Baufeld 4 + 7		Wohnpark Von Roll	
		Stadtquartier: Mattenhof		Stadtquartier: Brünnen		Stadtquartier: Muesmatt	
Anzahl Wohnungen:	334	Anzahl Wohnungen:	95	Anzahl Wohnungen:	146	Anzahl Wohnungen:	93
Auswahlgesamtheit:	301	Auswahlgesamtheit:	86	Auswahlgesamtheit:	131	Auswahlgesamtheit:	84
Inferenzpopulation:	301	Inferenzpopulation:	86	Inferenzpopulation:	131	Inferenzpopulation:	84
Rücklauf:	10		1		4		5
Rücklaufquote:	3.32%		1.16%		3.05%		5.95%
Grüne Quartiere		Husmatt		Kleefeld West		Schönberg Ost	
		Stadtquartier: Oberbottigen-Riedbach		Stadtquartier: Bümpliz		Stadtquartier: Schönberg Ost	
Anzahl Wohnungen:	1'052	Anzahl Wohnungen:	48	Anzahl Wohnungen:	593	Anzahl Wohnungen:	411
Auswahlgesamtheit:	947	Auswahlgesamtheit:	43	Auswahlgesamtheit:	534	Auswahlgesamtheit:	370
Inferenzpopulation:	773	Inferenzpopulation:	43	Inferenzpopulation:	376	Inferenzpopulation:	354
Rücklauf:	14		1		3		10
Rücklaufquote:	1.81%		2.33%		0.80%		2.82%
Verkehrsinfrastrukturband		ARK 143		Scheuerrain		Stöckacker Süd	
		Stadtquartier: Holligen		Stadtquartier: Sulgenbach		Stadtquartier: Stöckacker	
Anzahl Wohnungen:	359	Anzahl Wohnungen:	151	Anzahl Wohnungen:	62	Anzahl Wohnungen:	146
Auswahlgesamtheit:	323	Auswahlgesamtheit:	136	Auswahlgesamtheit:	56	Auswahlgesamtheit:	131
Inferenzpopulation:	323	Inferenzpopulation:	136	Inferenzpopulation:	56	Inferenzpopulation:	131
Rücklauf:	7		3		3		1
Rücklaufquote:	2.17%		2.21%		5.36%		0.76%
Projekt in Agglomeration		Bächtelenpark					
		Wabern					
Anzahl Wohnungen:	183	Anzahl Wohnungen:	183				
Auswahlgesamtheit:	165	Auswahlgesamtheit:	165				
Inferenzpopulation:	165	Inferenzpopulation:	165				
Rücklauf:	6		6				
Rücklaufquote:	3.64%		3.64%				

Tabelle 7: Übersicht Ausschöpfungsquote (detailliert)

Aufgrund von diversen Fachliteraturen ist zu Beginn der Befragung eine Rücklaufquote von zirka 8-10% angenommen worden. Da die Rücklaufquote mit 2.37% sehr tief ist, musste zudem eine Ursachenforschung betrieben werden, um diese ernüchternde Teilnahmequote zu verstehen. Auf die Problematik der Rücklaufquote wurde zwar beim Kapitel 3.4 hingewiesen, nichtsdestotrotz ist es dem Autor nicht gelungen, die gewünschte Resonanz und somit eine fundierte Datengrundlage zu erlangen.

Gesamthaft wurde die Startseite der Befragungsplattform LimeSurvey nur 42-mal ausgewählt. Der Fragebogen wurde 37-mal vollständig ausgefüllt. Zweimal wurde die Befragung abgebrochen und anschliessend vollumfänglich ausgefüllt (in den 37 berücksichtigt) und drei Probanden haben vollständig abgebrochen. Als Anmerkung ist zu erwähnen, dass die Rückschlüsse dieser anonymisierten Befragung nur anhand der IP-Adressen gemacht werden konnten. Betrachtet man den tiefen Besuch der Website, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Fragebogen selbst (Text, Dauer oder Gestaltung) die Probanden abgeschreckt hat. Es ist anzunehmen, dass die Problematik im vorgelagerten Prozess situiert werden kann. Aufgrund dieser Erkenntnis kann einzig der Flyer und/oder die Methodik beziehungsweise der Kommunikationsmodus der webbasierte Befragung als Ursache angenommen werden. Die Gestaltung und die Art des Flyers wurde beim Pretest von sämtlichen Probanden (siehe Kapitel 3.6 – Pretest) als positiv beurteilt. Zusätzlich ist mit dem monetären Ansatz, Verlosung von CHF 150.- Gutschein unter den Teilnehmenden, ein positiver Anreiz geschaffen worden. Anhand der Angaben auf dem Flyer konnte man sich mittels Weblink oder QR-Code direkt auf die Internetseite des Fragebogens verbinden. Zusätzlich wurde die E-Mail-Adresse des Autors zur direkten Kontaktaufnahme vermerkt, welche einmal genutzt wurde. In der Abbildung 4 sind sämtliche Scans des QR-Codes im Zeitverlauf ersichtlich. Der Zugriff mittels Quick-Response-Code ist deutlich am meisten genutzt worden.



Abbildung 4: Scans im Zeitverlauf (QRCode-Generator.de, 2019)

Als Ergebnis aus dem Gespräch zwischen dem Autor dieser Abschlussarbeit und seiner Betreuerin, lässt sich feststellen, dass die gleichzeitige Übermittlung eines Fragebogens in Papierform und digitaler Form, zu unterschiedlichen Rücklaufquote geführt hätte. Der Unterschied beläuft sich dabei auf ein Verhältnis des Rücklaufs von zirka 70-80% im Papierformat und 20-30% im digitalen Bereich. Somit kann die niedrige Rücklaufquote auf den Kommunikationsmodus bezogen werden. Aus Gründen des zeitlichen und monetären Aufwands konnte jedoch der Fragebogen in Papierform nicht zusätzlich im Umfang dieser Abschlussarbeit verteilt werden.

3.9 Datenauswertung

Bei der Befragung hinsichtlich der wohnungsexternen Präferenzen haben Personen im Alter zwischen 25 bis 75 Jahre (Jahrgang 1944 bis 1994), siehe auch Abbildung 5, teilgenommen. Der höchste Anteil ist mit über 10% bei den 42-Jährigen auszumachen. Interessant ist die Altersverteilung, wovon 29.73% der Befragten zwischen 25 – 35 Jahre, 32.43% zwischen 36 - 55 Jahre und 37.84% zwischen 56 – 75 Jahre alt sind. Diese Altersverteilung ist vergleichbar mit der Beteiligung an den Gemeindewahlen in der Stadt Bern 2016. Auch dort liegt die prozentuale höchste Beteiligung (40.9%) bei den 56 Jährigen und die tiefste (25.3%) bei den 25 bis 30-Jährigen (Statistik Stadt Bern, 2017a, p. 7). Ausserdem ist anzumerken, dass gemäss den Gemeindewahlen in der Stadt Bern 2016 die tiefste Wahlbeteiligung bei den 20- bis 24-Jährigen festzustellen ist (Statistik Stadt Bern, 2017a, p. 6).

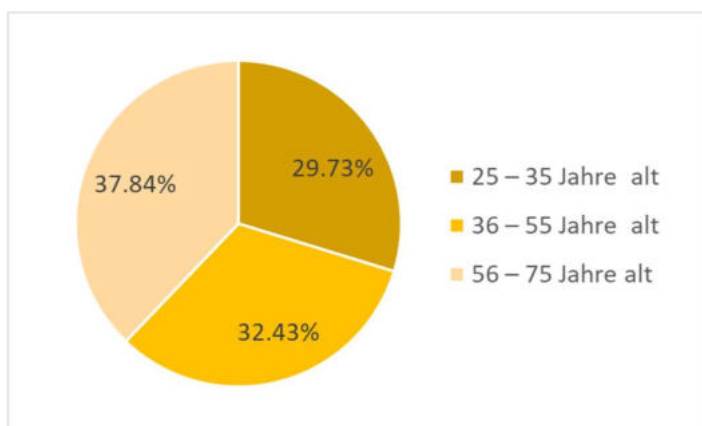


Abbildung 5: Rücklaufquote nach Altersgruppe

Bei den Teilnehmenden sind 51.35% Frauen, 43.25% Männer und 5.40% Divers. Betrachtet man die Beteiligung hinsichtlich Nationalität, ist ein Ausländeranteil von 18.92% auszumachen. Im Vergleich hierzu sind in der Stadt Bern im Jahr 2018 gesamthaft 34'375 Ausländerinnen und Ausländer wohnhaft, was 24.12% entspricht (Statistik Stadt Bern, 2019b, p. 3). Die meisten Befragten (37.84%) leben bereits

zwischen 1-3 Jahren im heutigen Wohnareal, 29.73% zwischen 4-6 Jahre und 16.22% länger als 10 Jahre. Die prozentuale Verteilung der Gebietstypen auf Basis der Gesamtteilnahme ist in der Abbildung 6 dargestellt. Betrachtet man nur den anzahlmässigen Rücklauf und nicht die Ausschöpfungsquote, bezogen auf die Teilnahme im Verhältnis zu den verteilten Fragebogen pro Wohnareal, ist die Beteiligung bei der Wohnüberbauung Schönberg Ost (Grünes Quartier) am höchsten ausgefallen.

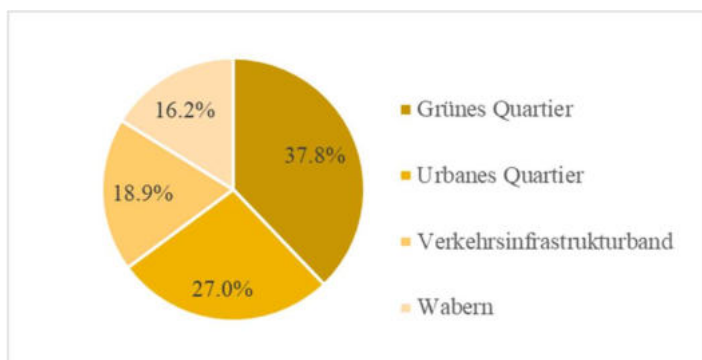


Abbildung 6: Rücklaufquote pro Gebietstypen

Bezüglich Verteilung der Haushaltstruktur, siehe Abbildung 7, sind bei der vorgenommenen Befragung 30% Einpersonenhaushalte, 38% Zweipersonenhaushalte und 32% Haushalte mit drei oder mehr Personen auszumachen. Im Vergleich hierzu ist gemäss Statistik in der Stadt Bern der Einpersonenhaushalt mit rund 49% deutlich höher. Weiter leben 29% in Zweipersonenhaushalte und 23% Haushalte haben drei oder mehr Personen (Verkehrsplanung Stadt Bern et al., 2017, p. 5). Gemäss Grundlagenbericht zur Wohnstrategie leben in rund 21% Stadtberner Haushalten Kinder (Gross & Wigger, 2018, p. 11), im Vergleich dazu, sind es gemäss durchgeführter Befragung jedoch 32% Haushalte mit Kindern. Die Wohneigentumsquote in der Stadt Bern liegt bei rund 17% (Gross & Wigger, 2018, p. 5). Da ein hoher Rücklauf seitens des Wohnareals Schönberg-Ost vorhanden ist, ist die Wohneigentumsquote bei der Befragung bei rund 40% auszumachen.

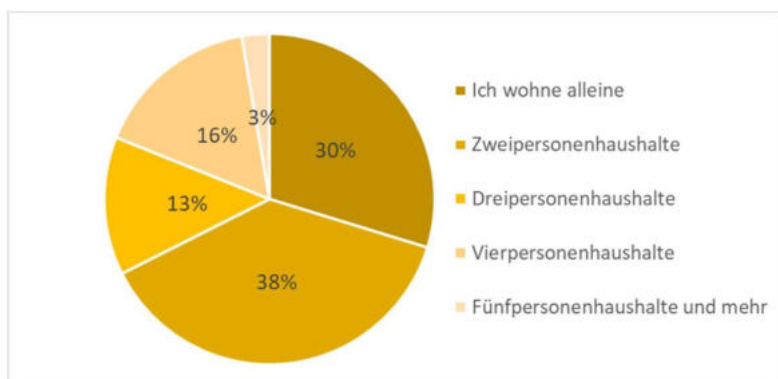


Abbildung 7: Verteilung der Haushaltsstruktur

Aufgrund der spärlichen Ausschöpfungsquote, da aber dessen ungeachtet ein qualitativ guter Rücklauf des Untersuchungsfelds vorzufinden ist, kann das Ergebnis deskriptiv ausformuliert werden. Wichtig zu erwähnen ist, dass die Aussagen und Daten nicht überbewertet werden dürfen und nur gewisse Tendenzen formuliert, jedoch keine verfestigten und fundierten Voraussagen gemacht werden können. Eine Auswirkung hat die tiefe Rücklaufquote auf die Analyse der Gebietstypen, welche nur vereinzelt als autarkes Konstrukt betrachtet und ansonsten universal als Wohnareal in der Stadt Bern und Agglomeration (Wabern) betrachtet werden können.

4. Ergebnisse

Anhand der Befragung sind planungswissenschaftliche und sozialräumliche Aspekte untersucht worden. Für die Bewertung der Präferenzen wird der wohnungsexterne Raum gemäss Tabelle 8 in verschiedene funktionsräumliche Bereiche unterteilt. Ergänzend dazu sind soziologische Perspektiven integriert, um die Schnittstelle zwischen dem ökologisch-materiellen und sozialen Raum zu gewährleisten.

Wohnungsexterner Raum	
<u>Gebäudeinneres</u>	<u>Wohnungsumgebung</u>
Wohlbefinden und Präferenzen	
Treppenhaus	Veloabstellplatz
Gebäudeeingangsbereich	Kinderspielplätze
Gemeinschaftsraum	Aussenraum
Autoeinstellhalle	Öffentlicher Lebensraum
Gemeinschaftswaschküche	
Keller	
Digitalisierung, Sicherheit und Anonymität	

Tabelle 8: Übersicht der Inferenzpopulation

4.1 Wohlbefinden und Präferenzen im wohnungsexternen Raum

Gemäss Bevölkerungsbefragung 2015 leben 72 % der Bernerinnen und Berner sehr gerne in der Stadt Bern, weitere 25 % leben eher gerne in Bern (Statistik Stadt Bern, 2015, p. 4). Bezogen auf die durchgeführte Umfrage fühlen sich 70.27% der Befragten auf das heutige Wohnareal bezogen sehr wohl, weitere 29.73% überwiegend wohl. Unterteilt man die Fragestellung hinsichtlich Wohlbefinden auf den wohnungsexternen Raum, zeigt sich, dass die Befragten ein höheres Wohlempfinden in der Wohnungsumgebung als im

Gebäudeinneren haben. Diese Tendenz ist in der nachfolgenden Abbildung 8 dargestellt. Vergleicht man hierzu die Auswertung der Präferenzen der Bewohnerschaft hinsichtlich des ökologisch-materiellen und sozialen Raums, wird der Aussenraum als wichtigster Raum im Wohnareal bewertet. Hinsichtlich Präferenz als Ort für Kommunikation und sozialen Austausch ist der Aussenraum am höchsten gewichtet worden. Dementsprechend ist die Tendenz ablesbar, dass der Aussenraum als Teil der Wohnungsumgebung eine zentrale Rolle einnimmt und grundsätzlich qualitativ gut in den Wohnarealen umgesetzt ist.

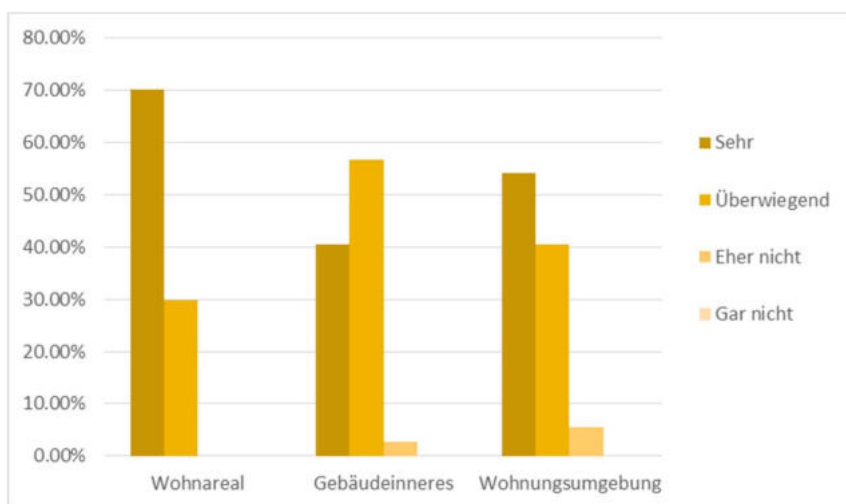


Abbildung 8: Rückmeldungen zum Wohlbefinden

Untersucht man weitergehend die Präferenzen des wohnungsexternen Raums, werden zuerst Attribute der Wohnungsumgebung genannt. Nach dem Aussenraum (20.56%) werden des Weiteren der öffentliche Lebensraum (11.21%) und die Kommunikation und der sozialen Austausch (11.21%) präferiert. Als Anmerkung hierzu wird der Lebensraum als Raum, in dem sich jemand oder eine Gemeinschaft frei bewegen und entfalten kann, definiert (Bibliographisches Institut GmbH, 2019). Spannend zu beobachten ist die Bedeutung des soziologischen Aspekts, welcher demzufolge für die Bewohnerschaft tendenziell eine zentrale Rolle einnimmt. Nachkommend und als vierter Punkt wird der Gebäudeeingangsbereich (9.35%) genannt. Die Auswertung zu dieser Frage ist in der Abbildung 9 dargestellt.

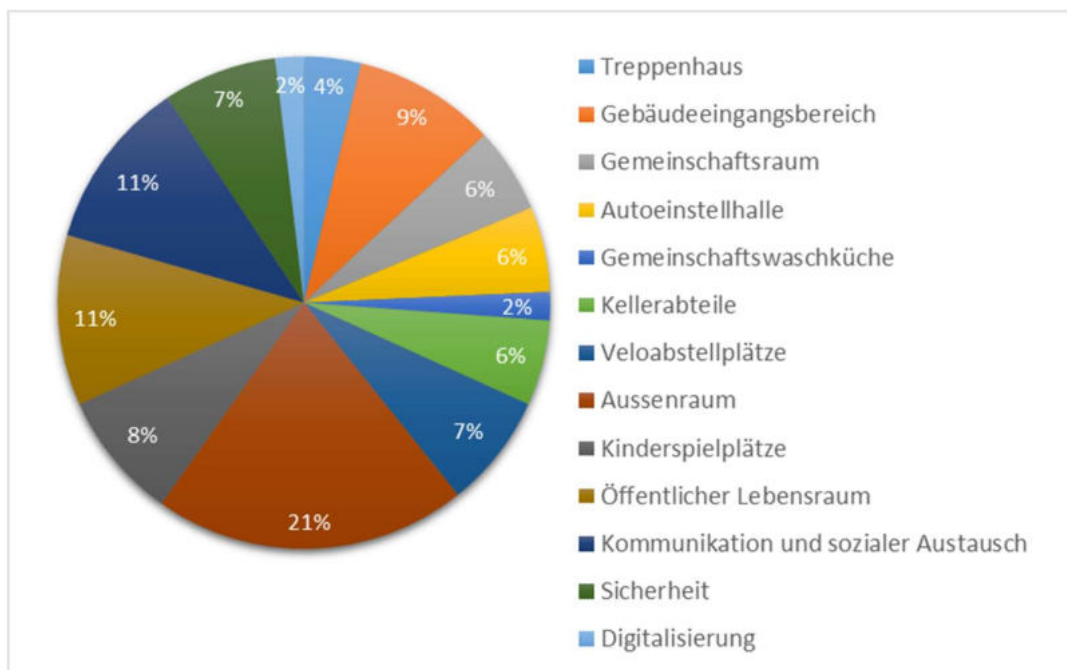


Abbildung 9: Verteilung der Präferenzen für den wohnungsexternen Raum

Weitergehend wird der Fragestellung nachgegangen, welchen Stellenwert der wohnungsexterne Raum im Vergleich zur Wohnung selbst hat. Gemäss Bevölkerungsbefragung 2015 assoziieren mehr Leute der Stadt Bern das Wohnumfeld (ca. 17%) als Lebensqualität als die Wohnung selbst (ca. 12%) (Statistik Stadt Bern, 2015, p. 12). Im Vergleich hierzu lässt sich bei der durchgeführten Befragung jedoch eine differenzierte Meinung ablesen. Grundsätzlich sind bei 48.65% der Befragten die Wohnungsqualitäten wichtiger als der wohnungsexterne Raum. Jedoch ist die Tendenz interessant abzulesen, dass bei 51.35% der Befragten die Wohnungsqualität ebenso wichtig wie die wohnungsexternen Qualitäten sind. Zudem kann man feststellen, dass der wohnungsexterne Raum nicht höher, respektive wichtiger, als die Wohnung selbst beurteilt wird. Die Darstellung diesbezüglich ist in der Abbildung 10 ersichtlich. Zusätzlich ist, bezogen auf die Bevölkerungsbefragung 2015, anzumerken, dass die Begrifflichkeit des Wohnumfelds, wie bereits im Kapitel 1.5 erläutert, viel grosszügiger und weitläufiger verstanden wird.



Abbildung 10: Priorisierung im Vergleich zur Wohnung

4.2 Gebäudeinneres

Der halböffentliche Raum im Gebäudeinneren wird bei der Planung meist zurückhaltend angegangen und spielt meist ökologisch-materiell wie auch soziologisch eine untergeordnete Rolle. Anhand der Resultate der Befragung soll untersucht werden, welche Vorzüge für diesen ökologisch-materiellen und sozialen Raum seitens der Bewohnerschaft vorhanden sind.

4.2.1 Treppenhaus

Grundsätzlich wird das Treppenhaus gemäss durchgeführter Befragung eher als Notwendigkeit und dementsprechend zweckdienlich wahrgenommen und wird daher als eher wichtig (37.84%) bis eher nicht wichtig (32.43%) eingeordnet. Die Resonanz nach genügend Abstellfläche vor der Wohnungstür blieb verhalten. Ebenso soll das Treppenhaus tendenziell nicht mit Verweilmöglichkeiten, Sitzbereichen und gemeinschaftlichen Ess- und Kochbereich auf den Etagen ausgestattet sein. Dem gegenübergestellt deutet jedoch die Auswertung zur Befragung hinsichtlich Kommunikation und sozialen Austausch darauf hin, dass die Interaktion mit anderen Menschen des Wohnareals im Treppenhaus gewünscht wird. Das System des laubenähnlichen, nach aussen offenen Treppenhauses kann eine Antwort auf den gewünschten soziologischen Austausch sein. Insbesondere auch, da gemäss Umfrage 72.97% sich positiv zur Thematik der natürlichen Belüftung geäussert haben. Diese meistens aus Kosten- und Platzgründen eingesetzte Erschliessung wird jedoch vielerorts noch mit sozialem Siedlungsbau in Verbindung gesetzt (Bächtold, 1964, p. 96).

Aus den textlichen Rückmeldungen (offene Fragestellung) zum Treppenhaus werden in der nachfolgenden Tabelle 9 einige ausgewählte Anmerkungen aufgeführt. Auffällig ist auch hier, dass die Funktionalität (ökologisch-materiell) wichtig erscheint und nicht die sozialen Aspekte im Vordergrund stehen.

Das Treppenhaus ist ein Durchgangsraum, in dem ich mich nicht länger aufhalte. Es soll sauber und nicht mit Gegenständen verstellt sein.
Dass Gefühl, nicht einsam zu sein.
Mein Traumtreppenhaus sollte funktional und sauber sein.
Das Treppenhaus ist mir auch als Visitenkarte wichtig.
...unser Treppenhaus wirkt zu karg...
Für mich ist es wichtig, dass Ordnung im Treppenhaus herrscht.

Tabelle 9: Textliche Bemerkungen zum Treppenhaus

4.2.2 Gebäudeeingangsbereich

Beim Eingangsbereich des Gebäudes haben sich Themen wie Witterungsschutz (trifft zu: 67.57%) und Zugänglichkeit zu den Briefkästen (trifft zu: 70.27%) als wichtig herauskristallisiert. Diese Annahme wird durch den Katalog zum Wohnumfeld bestätigt, wobei darauf geachtet werden soll, dass der Eingangsbereich und die Räume zum Aufenthalt angemessen vor Witterungseinflüssen geschützt sind (Bai et al., 2018, p. 21).

Die meist kontrovers geführte Diskussion in der Praxis hinsichtlich Situierung der Abfallentsorgungsstelle ist auch bei der durchgeführten Befragung andeutungsweise spürbar. Die Wichtigkeit bezüglich der zentralen Entsorgung ist demzufolge von „trifft zu“ bis „trifft nicht zu“ gleichmässig verteilt.

4.2.3 Gemeinschaftsraum und Privatraum

Gemäss Charta des soziologisch orientierten Wohnungs- und Siedlungsbaus ist die Schaffung von Gemeinschaftsräumen im Haus durchaus erstrebenswert (Bächtold, 1964, p. 173-185). Bezieht man sich auf die aktuelle Studie zur Akzeptanz städtischer Dichte (2018), wünschen sich viele Befragte, um Wohnüberbauungen zu beleben, Gemeinschaftsräume, welche den privaten Wohnraum ergänzen (Zimmerli, 2018, p. 29). Gemäss durchgeführter Befragung, können die vorhergehenden Aussagen tendenziell unterstützt werden, da zirka 43.25% ein hohes Interesse und 21.62 % gar kein Interesse an einem Gemeinschaftsraum haben. Die Räume für kleinere Feste, Sitzungen und als Treffpunkt werden gegenüber den Räumen für grosse Veranstaltungen bevorzugt. Als textliche Rückmeldung ist vereinzelt der Wunsch nach dem Bezug zum Aussenraum genannt worden. Die ergänzenden Nutzungen etwa einer Gemeinschaftsküche (trifft zu: 24.32% und trifft nicht zu: 75.68%) oder Aufenthaltsbereichs zum Lesen und Verweilen (13.51% und 86.49%) werden prinzipiell gemäss Befragung nicht gewünscht. Eine positive Tendenz zeigt sich als ergänzende Nutzung im Bereich Spielflächen für Kinder sowie einer Bar oder Cafés. Die Thematik von Bar und Café verdeutlicht auch die Studie zur Akzeptanz städtischer Dichte, wo Quartierbeizen als wichtiges Element für die Gemeinschaft genannt werden (Zimmerli, 2018, p. 29). Die grafische Umsetzung diesbezüglich ist in der Abbildung 11 dargelegt.

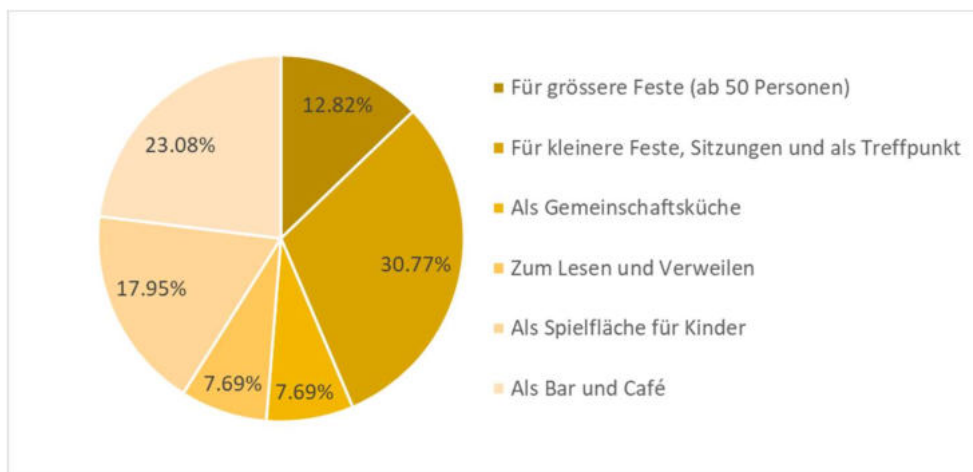


Abbildung 11: Verteilung der Präferenzen für den Gemeinschaftsraum

Bei zirka 67% der Befragten ist ein Interesse vorhanden, einen Privatraum als Hobbyraum, Büro, Atelier oder als separates Gästezimmer zu mieten. Die weiteren Themen wie beispielsweise Werkstattraum oder Kinderspielzimmer sind nur vereinzelt genannt worden.

4.2.4 Autoeinstellhalle

Ab den siebziger Jahren zeigte sich ein Trend zum autofreien Wohnumfeld mit Parkplatzangebot am Siedlungsrand oder in Einstellhallen. Die daraus gewonnen Aussenraumflächen wurden in grüne private Rückzugsbereiche und gemeinschaftliche Zonen unterteilt (Prof. Dr. Joachim Schöffel, 2009, p. 9). In Bezug auf die Nachhaltigkeit und insbesondere auf die angestrebte Vision der 2000-Watt-Gesellschaft wird eine weitere Verbesserung der Mobilität angestrebt. Dieses energiepolitische Modell verfolgt das Ziel, dass 2000 Watt als Primärenergieverbrauch pro Person und maximal eine Tonne Kohlendioxid-Emission pro Person und Jahr verbraucht wird. Als Strategie wird eine nachhaltige Mobilitäts- und Verkehrsplanung angestrebt. Dies mit dem Ziel, die durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erzeugte Verkehrsbelastung auf dem Gemeindegebiet nicht weiter steigen zu lassen (Blindenbacher, 2019). Diese strategische Ausrichtung und zusätzlich im Zuge der Verdichtungsthematik hat üblicherweise eine anzahlmässige Reduktion der Parkplätze und neue Systeme wie „Carsharing“ zufolge. Gemäss durchgeführten Umfrage ist jedoch die Tendenz spürbar, dass grundsätzlich keine autofreie Wohnareale (zirka 68%) gewünscht werden und zirka 73% kein Carsharing nutzen wollen. Ausserdem wünschen rund 70% der Befragten weiterhin einen Parkplatz. Interessant ist hierbei die Analyse der Verteilung nach Wohnlagepräferenz (Grünes Quartier, Urbanes Quartier und Verkehrsinfrastrukturband).

Als Ergebnis der Umfrage können rund 57% aller Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnareals im Verkehrsinfrastrukturband eher auf einen Parkplatz verzichten, wobei dies in den Grünen und Urbanen Wohnarealen (Quartieren) nur gerade mal null bis sieben Prozent können. Dem gegenüber gestellt benötigen in Grünen und Urbanen Wohnarealen zirka 80% einen Parkplatz, im Verkehrsinfrastrukturband lediglich 29% der Befragten. Die Tendenz der Parkplatznachfrage im Verkehrsinfrastrukturband kann durch den Vergleich zur Studie bezüglich Akzeptanz städtischer Dichte durchaus plausibilisiert werden. Dort sind es rund 63% der Befragten in S-Bahn-Nähe wohnen, welche auf einen Parkplatz verzichten können. Abweichend hierzu verhalten sich jedoch die beiden anderen Gebietstypen (Grünes Quartier und Urbanes Quartier), welche mit über 50% deutlich mehr Mühe haben, auf einen Parkplatz zu verzichten (siehe auch Abbildung 12).

Wichtig hierzu ist die Anmerkung gemäss der Studie zur Akzeptanz städtischer Dichte, dass der Verzicht auf einen eigenen Parkplatz nicht mit dem Verzicht auf ein Auto oder eine Parkiermöglichkeit (Parkplätze ausserhalb Wohnareal) gleichgesetzt werden soll (Zimmerli, 2018, p. 32). Nichtsdestotrotz wird die Erkenntnis erlangt, dass das Auto weiterhin stark in unserer Gesellschaft eingebunden ist und entsprechende bauliche Massnahmen benötigt werden.

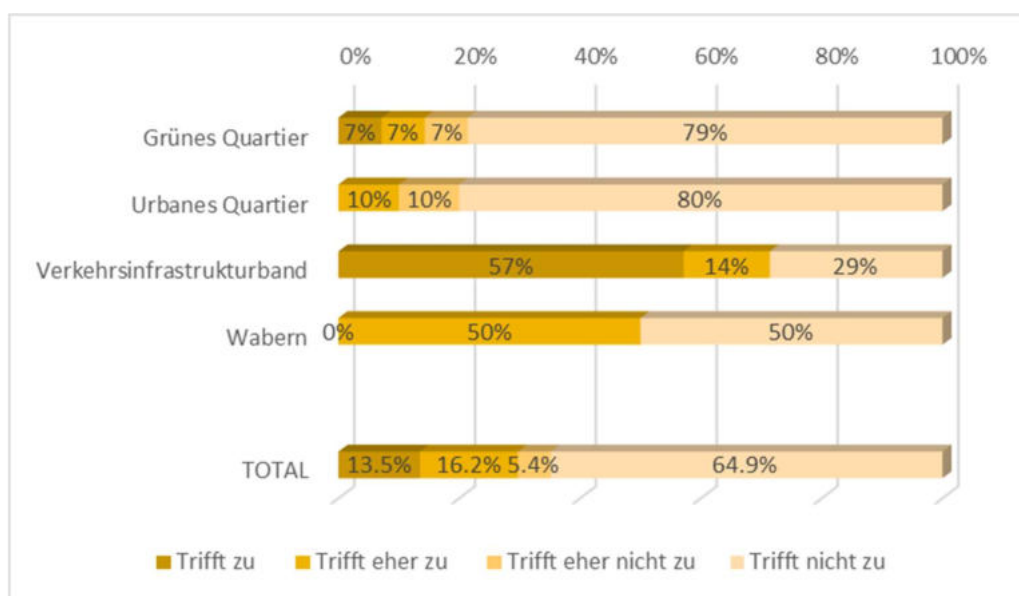


Abbildung 12: Analyse der Bedürfnisse nach Parkplätzen

4.2.5 Gemeinschaftswaschküche und Keller

Der soziale Austausch wird generell nicht in der Gemeinschaftswaschküche gewünscht (über 78%), hier ist Anonymität und Privatsphäre erwünscht. Somit überrascht auch die

Tendenz nicht, dass zirka 70% der Befragten diese Tätigkeit (Waschen und Trocknen) im eigenen Wohnraum ausüben möchten. Diese Tendenz der Anonymität und Ungestörtheit in den Nebenräumen muss jedoch differenziert betrachtet werden. Denn zirka 70% aller Personen stören sich beispielsweise nicht an den klassischen Kellerabteilen mit Holzverschlag, obwohl kein Sichtschutz vorhanden ist und somit keine weitere Abschottung gewünscht wird.

4.2.6 Helligkeit und Zugänglichkeit

Die durchgeführte Befragung deutet darauf hin, dass vor allem Themen wie Zugänglichkeit (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit) und Helligkeit im Vergleich zu Themen wie Geräumigkeit und Farbenreichtum als wichtig beurteilt werden. Dies ist auf sämtliche ökologisch-materielle und soziale Räume im Gebäudeinneren zurückzuführen. Aus der Auswertung lässt sich herauszulesen, dass die Priorisierung der Zugänglichkeit (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit) für die Autoeinstellhalle, da diese Räumlichkeit ansonsten im Vergleich zu den wohnungsexternen Räumen gemäss durchgeführte Befragung tendenziell nicht als wichtig beurteilt wird, entsprechend hoch ist. Die Veranschaulichung diesbezüglich ist in der nachfolgenden Abbildung 13 dargestellt.

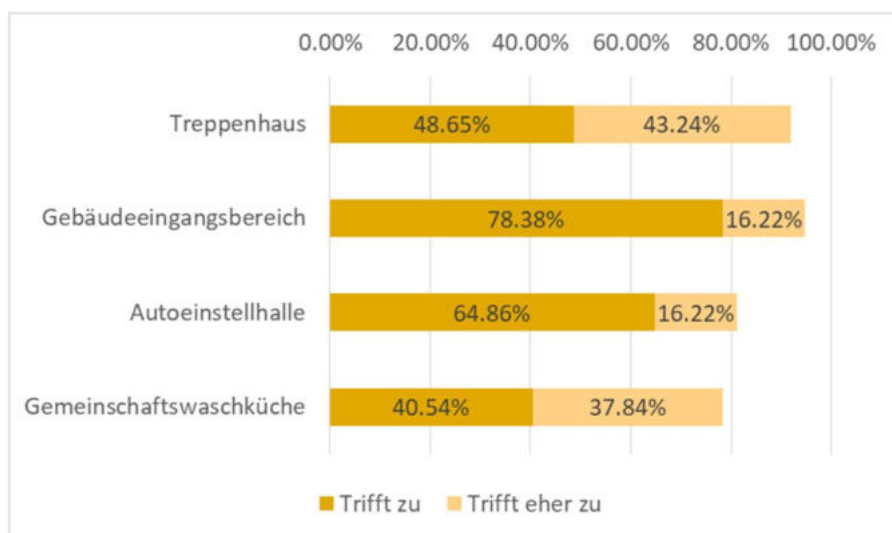


Abbildung 13: Wichtigkeit der Zugänglichkeit (Sichtbarkeit und Barrierefreiheit)

4.3 Wohnungsumgebung

Erst ab dem 21. Jahrhundert werden Landschaftsarchitekten weitgehend in die Planung von Wohnarealen einbezogen und somit die Gestaltung des Wohnumfeldes stärker gewichtet. Das Ziel ist es, dadurch die städtebauliche Gesamtkonzeption wie Anordnung der Baukörper mit der Strukturierung der Freiflächen abzugleichen und frühzeitig in die Planung einzubeziehen (Prof. Dr. Joachim Schöffel, 2009, p. 10). Die nachfolgenden

Themen sind diesbezügliche Aspekte und werden entsprechend der Präferenzen der Bewohnerschaft analysiert.

4.3.1 Öffentlicher Lebensraum

Ein wichtiger Aspekt beim Wohnumfeld eines Wohnareals ist die Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Grund und dem Privateigentum, auf das der grösste Teil des Planungs- und Baurechts fällt. Dementsprechend ist die Einflussnahme der öffentlichen Hand auf ein Wohnareal beschränkt und eine grosse Abhängigkeit von privaten Grundeigentümer vorhanden. Gleichwohl ist das Wohnumfeld ein öffentliches Anliegen, denn es ist im Kontext des städtischen Raums zu verstehen und prägt das Erscheinungsbild des Quartiers mit. Aufgrund der möglichen Durchquerungen und Einsehbarkeit eines Wohnareals im städtischen Kontext, wird der Aussenraum im sozialräumlichen Blickwinkel somit als halböffentlicher Raum verstanden. Somit besteht an dessen ästhetischer, funktionaler und gebrauchsspezifischer Qualität nicht nur ein privates, sondern auch ein öffentliches Interesse (Prof. Dr. Joachim Schöffel, 2009, p. 7). Betrachtet man die hierzu die Präferenzen der Befragten, möchten gerade mal 40% von Ihnen den Aussenraum eines Wohnareals den Auswärtigen (nicht Bewohnerschaft des Wohnareals) zur Verfügung stellen. Differenziert man hierzu die Verteilung nach der Wohnlagepräferenz (Grünes Quartier, Urbanes Quartier und Verkehrsinfrastrukturband), sind grundsätzlich ähnliche Tendenzen festzustellen. Siehe hierzu die anschliessende Abbildung 14. Einzig im Wohnareal Bächtelenpark, ausserhalb der Stadt Bern, ist eine entgegengesetzte Neigung spürbar.

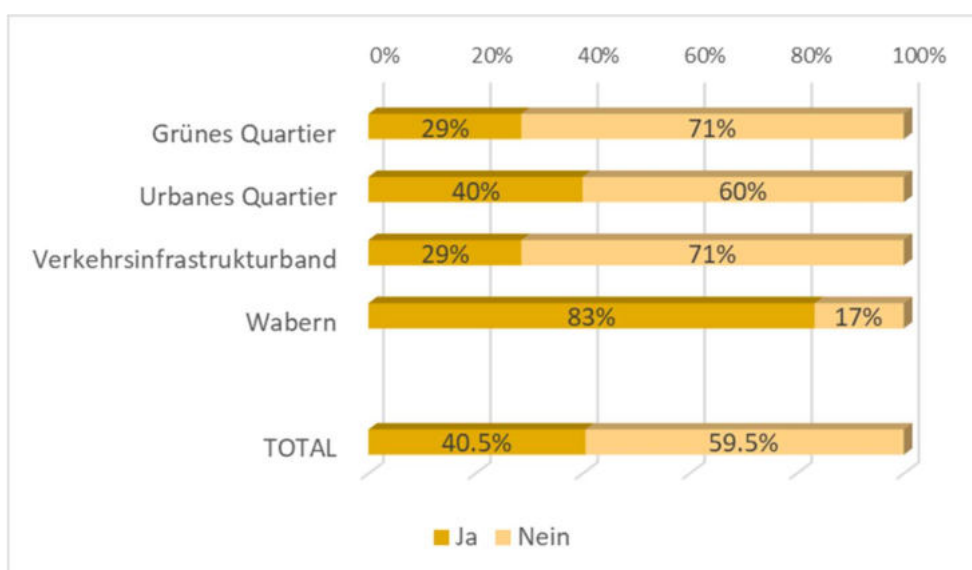


Abbildung 14: Öffentlicher Lebensraum

Ergänzend kann zur Thematik des öffentlichen Lebensraums erwähnt werden, dass gemäss Erkenntnis aus der Studie „walk on the wild side“ (2018) bei den untersuchten Siedlungen die Aussenräume positiv bewertet wurden, welche mit Hilfe eines weichen Übergangs der Zonen (privat, halböffentlich und öffentlich) gestaltet wurde (Tschäppeler & Indermühle, 2018, p. 153). Ausserdem wird hierzu im Katalog zum Wohnumfeld festgehalten, dass die Zonierungen durch klare und sinnstiftende Gestaltung der Übergänge ausgebildet werden sollen. Als Qualität zwischen den privaten und gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Zonen sollen Übergänge dienen, welche durchlässig gestaltet sind und gleichzeitig als „Schutzvorrichtung“ funktionieren sollen (Bai et al., 2018, p. 27).

4.3.2 Aussenraum

Der schweizerisch-französische Architekt Le Corbusier forderte die raumformende und belebende Wirkung, bei der um seine sogenannten Unité d'Habitation grosszügig angelegten Grünflächen mit Sportanlagen, Spielplätzen, Krippen, Kindergärten, Grundschulen und Klubs (Bächtold, 1964, p. 97). Andere Architekten wie beispielsweise der österreichische Architekt Roland Rainer bemühten sich um kleine Privatgärten, welche die Wohnung ins Freie hinaus erweitern, den Kindern und Erwachsenen als Spielplatz dienen und die Verbundenheit der Städter zur Natur fördern sollen. Andere Architekten wiederum, beispielsweise der britische Stadtplaner Ebenezer Howard, bestrebten die Idee der Gartenstadt, in denen einzelne Stadtelemente in eine ländliche Umgebung platziert werden (Bächtold, 1964, p. 98). Gemäss der Erkenntnis aus der Studie „walk on the wild side“ (2018) wurden bei den untersuchten Siedlungen diejenigen Aussenräume positiv beurteilt, bei welchen ein gewisser formeller Rahmen und die Pflege erkennbar sind, aber nicht zu viel und auch „Wildwuchs“ Platz haben soll. Ausserdem wurden naturnahe Aussenräume positiv beurteilt (Tschäppeler & Indermühle, 2018, p. 68). Diese Feststellung wird auch bei der Befragung ersichtlich, da zirka 35.2% eher positiv (trifft zu: 32.43%) gegenüber „Wildwuchs“ und „nicht alles gesteuert“ stehen. Passend hierzu formuliert Bahrtdt (1968) die Monofunktionalität als Langeweile und soll zu Verödungserscheinungen in öffentlichen Sphären führen (Bahrtdt, 1968, p. 118). Auch gemäss Charta des soziologisch orientierten Wohnungs- und Siedlungsbaus wird gefordert, dass für eine vermehrte Benutzung des Aussenraums die Grünflächen differenzierter und persönlicher gestaltet werden sollen (Bächtold, 1964, p. 174). Betrachtet man den Katalog hinsichtlich Kriterien und Handlungsansätze für das Wohnumfeld, sollen zum attraktiven Erscheinungsbild des Wohnumfelds Bereiche geschaffen werden, auf denen Grossbäume gepflanzt werden können (Bai et al., 2018, p.

24). Diese Aussage wird vollumfänglich (100%) seitens der Befragten gestützt. Grundsätzlich wünschen sich 67.57% der Befragten einen funktional getrennten Aussenraum. Gemäss dem selbigen wird diese erhaltene Resonanz gestützt, da eine differenzierte und mehrfunktionale Raumgestaltung geboten werden soll, um eine hohe Qualität zu erreichen (Bai et al., 2018, p. 20). Die Befragung hat des Weiteren die Tendenz aufgezeigt, dass Verweilflächen mit Sitzmöglichkeiten und Witterungsschutz im Aussenraum wichtig sind. Diese Rückmeldung stützt somit die seitens Katalog zum Wohnumfeld formulierte Forderung nach der vielfältigen infrastrukturellen Ausstattung und Möblierung des Wohnumfelds, welche auch quantitativ ins Verhältnis zur Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner gebracht werden muss (Bai et al., 2018, p. 20). Gemäss textlicher Rückmeldung kommen zusätzlich Aspekte der Beschattung und des physischen Komforts zum Tragen.

Bezogen auf die Berichte zur Lebenssituation in Schweizer Städten müssen die Menschen ihre Wohnareale kultivieren respektive selbst gestalten können. Mithilfe dieser Massnahme kann eine engere Bindung zum Areal geschaffen werden. Daraus folgend wird eine höhere Identifikation und dem gegenüberstehend eine Verringerung der Mobilität (Umzugsverhalten) erlangt (Brigit Wehrli-Schindler, 1995, p. XIII). Betrachtet man diesen Anhaltspunkt bezogen auf die Thematik von Gemüsegärten und eigenen Gartenbau, wird eher eine neutrale Haltung eingenommen. Zusätzlich wird hierbei die Verteilung nach den Wohnlagepräferenzen (Grünes Quartier, Urbanes Quartier und Verkehrsinfrastrukturband) untersucht, siehe dazu Abbildung 15. Das grösste Interesse an Urban Gardening (Stadtgarten) besteht seitens der Grünen Quartiere. In den Urbanen Quartieren und im Verkehrsinfrastrukturband ist die Meinung diesbezüglich geteilt.

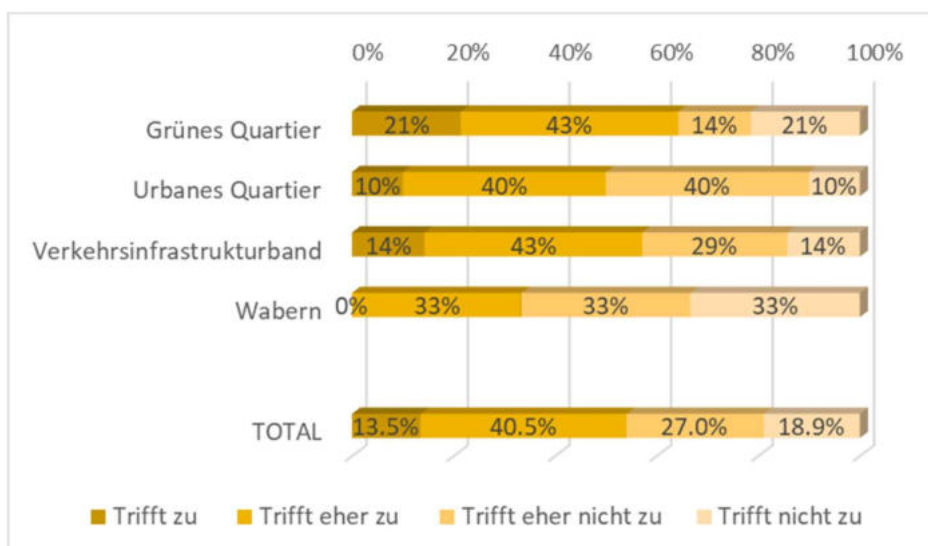


Abbildung 15: Nachfrageübersicht hinsichtlich Gemüsegarten

4.3.3 Kinderspielplätze

Das Wohnumfeld und die Kinderspielplätze haben vor allem für Familien mit Kindern eine grosse Bedeutung. Besonders Kinder verbringen einen grossen Teil der freien Zeit in diesem wohnungsexternen Raum. Mehrheitlich haben die Kinder nur begrenzte Möglichkeiten in andere Stadtviertel, respektive auf andere Formen der Freizeitgestaltung auszuweichen, insbesondere da sich ihre räumliche Erfahrungswelt und die zugrunde liegenden kognitiven Strukturen erst noch entwickeln müssen (Schmitz et al., 2001, p. 59). Diese Einschätzung ist auch bei der Befragung ersichtlich, da grundsätzlich zustimmende Rückmeldungen zu den Kinderspielplätzen eingegangen sind. Auch die Wahrnehmung über die tatsächliche Benützung dieser Kinderspielplätze ist grösstenteils positiv. Gemäss Charta des soziologisch orientierten Wohnungs- und Siedlungsbaus sollen Spielplätze im Freien differenziert, den verschiedenen Kinderspielen angepasst und wenn möglich dezentralisiert angelegt werden (Bächtold, 1964, p. 173-185). Abweichend hierzu ist die Fragestellung der Dezentralität gemäss durchgeführten Befragung zu beleuchten. Da nämlich die Situierung und Lärmsituation bezüglich dem Kinderspielplatz nicht als störend empfunden wird und dementsprechend nicht abseits platziert werden muss. Zu erwähnen ist auch die Resonanz zu der Thematik der Spielplätze für Jugendliche, die grösstenteils positiv ausgefallen ist (81.08%). Demzufolge wird eine Diversität der Nutzung für die ansonsten mehrheitlich für Kinder ausgerichtete Spielplätze gewünscht. Das Angebot eines Trainingsplatzes für Erwachsene wird dagegen mit 72.97% nicht vermisst.

4.3.4 Veloabstellplatz

Gemäss Katalog zum Wohnumfeld sollen die Veloabstellplätze ebenerdig erreichbar, überdacht und in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang ausgebildet werden (Bai et al., 2018, p. 19). Diese Feststellungen werden durch die durchgeführte Befragung gestützt. Ergänzend ist zu bemerken, dass eine Tendenz festzustellen ist, dass die Bewohnerschaft die Veloabstellplätze weder generell im Untergeschoss (75.68%) noch in privaten Bereichen, wie Kellerabteil oder eigener Wohnung, (83.78%) bevorzugen. Auch gegenüber der Thematik des Bikesharings wird durch die Befragten eher eine abweisende Haltung (94.59%) eingenommen.

4.4 Digitalisierung, Sicherheit und Anonymität

4.4.1 Digitalisierung

Die Thematik der Digitalisierung ist im heutigen Umfeld gegenwärtig. Das Ergebnis der durchgeführten Befragung ist in der Abbildung 16 dargestellt. Es lässt sich feststellen, dass tendenziell eine Aufladestationen für eCar und eBike gewünscht wird, wobei die Nachfrage nach einer Quartier-App für gemeinsame Kommunikation und Überwachung des Energieverbrauchs und des intelligenten Wohnens (SmartHome) zurückhaltender beurteilt wird.

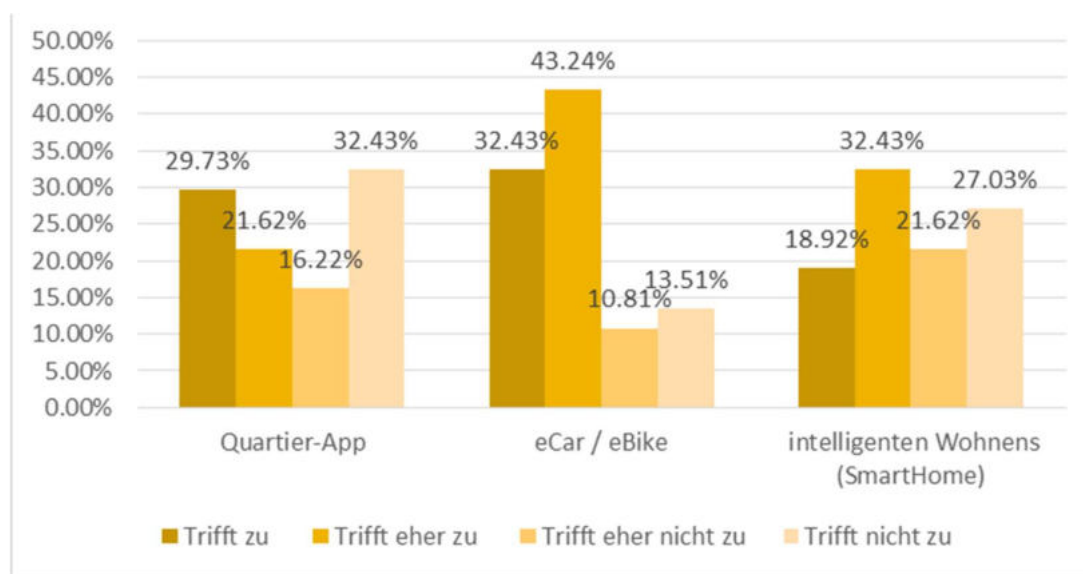


Abbildung 16: Verortung der Digitalisierung

4.4.2 Anonymität

Jane Jacobs (1961) definiert die Anonymität und Funktionsmischung nicht als Mangel an Ordnung und Integration, sondern in gewisser Hinsicht als fördernde Bedingung für ein städtisches Zusammenleben. Dies führt zum Austausch aller Arten von Menschen ohne unerwünschte Komplikationen (Bahrtdt, 1968, p. 114). Ergänzend hierzu sind gemäss Punkt 5 der Charta des soziologisch orientierten Wohnungs- und Siedlungsbaus nirgends, die Menschen so nahe, innerlich aber so fremd (sensuelle Vigilanz bei emotionaler Indifferenz) als in der städtischen Menge. Daraus folgernd fühlt sich der Einzelne in der gleichförmigen Menge einsam (Bächtold, 1964, p. 174). Betrachtet man nun die halböffentlichen Räume im Gebäudeinneren, deutet die vorgenommene Befragung darauf hin, dass die Anonymität eher nicht als wichtig beurteilt wird (48.65%) und im Umkehrschluss die Interaktion mit anderen Menschen grundsätzlich stattfinden kann. Wird die Fragestellung bezüglich der Kommunikation und dem sozialen Austausch verfeinert und universell im wohnungsexternen Raum betrachtet, wird zuerst der

Aussenraum vor dem Treppenhaus und Gebäudeeingangsbereich präferiert. Erkennbar ist die Tendenz, dass das Gebäudeinnere als sozialer Raum gewünscht wird. Die Übersicht zur Befragung hinsichtlich der Kommunikation und dem sozialen Austausch, ist in der nachfolgenden Abbildung 17 dargestellt. Anzumerken ist, dass gerade mal 5.05% der Befragten die Interaktion ausserhalb des Wohnareals bevorzugen. Bei Sonstiges wird die Thematik der Zufälligkeit und Spontanität genannt.

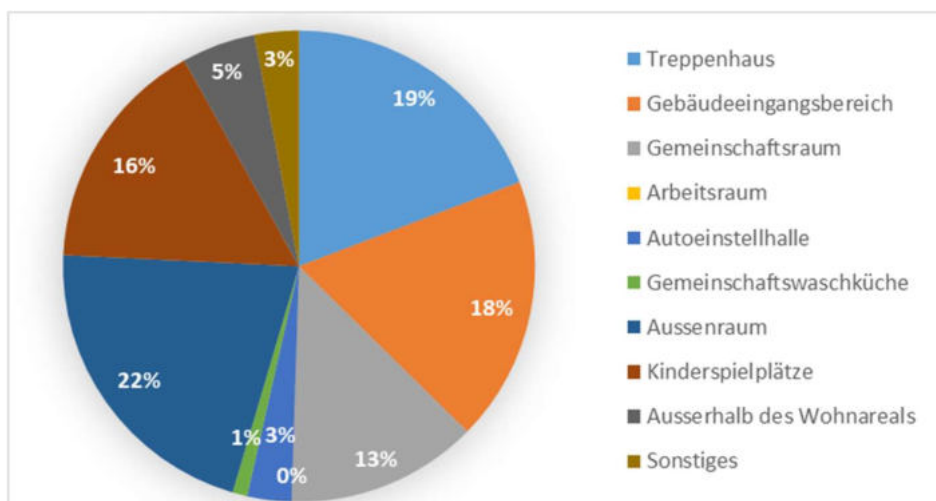


Abbildung 17: Verortung der Interaktion (Kommunikation und sozialer Austausch)

4.4.3 Sicherheit

Basierend auf der durchgeführten Befragung fühlen sich rund 97.30% aller Personen auf ihrem Wohnareal sicher. Die Aussage kann durch die Bevölkerungsbefragung 2015 plausibilisiert werden, da sich 30% der Befragten sehr sicher in ihrem Quartier und in der Innenstadt und weitere 50% eher sicher fühlen (Statistik Stadt Bern, 2015, p. 11). Dementsprechend werden auch tendenziell keine erhöhten Sicherheitsmassnahmen (Überwachungskameras und Sicherheitspatrouille) im Gebäudeinneren (91.89%) wie auch in der Wohnungsumgebung (91.89%) gewünscht.

5. Schlussbetrachtung

In diesem abschliessenden Kapitel sollen die zu Beginn ausformulierten Fragestellungen gemäss Kapitel 12.2 zusammenfassend anhand von Handlungsansätzen beantwortet werden. Ausserdem soll eine kritische Würdigung der Forschungsmethode stattfinden und ein Ausblick auf zukünftige potentielle Untersuchungsfelder erläutert werden.

5.1 Tendenzen der Befragung und daraus resultierende Handlungsansätze

Aufgrund der ausformulierten Fragestellungen zu Beginn der Abschlussarbeit und anhand der durchgeführten Befragung sowie der publizierten Studien und Dissertationen können drei wesentliche Handlungsansätze als Grundlage für Entwicklungen von Wohnarealen herausgefiltert werden:

1. *Den Raum als Sozialraum verstehen*

Der Raum soll auf einem Wohnareal als Begegnungs-, Sozialisations- und Freizeitraum verstanden werden und kann mit dem halböffentlichen Charakter für die Bewohnerschaft ein wichtiger Lebens- und Erfahrungsbereich sein. Insbesondere bei der heutigen Forderung der verdichteten Bauweise und im Zuge der Reurbanisierung kommt dem wohnungsexternen Raum als erweiterter Wohnbereich immer mehr Bedeutung zu. Ein öffentlich attraktiver und gut durchdachter wohnungsexterner Raum kann somit zur Integration der Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Quartier beisteuern (Schmitz et al., 2001, pp. 59–60). Die soziologische Thematik des öffentlichen Lebensraums sowie der Kommunikation und des sozialen Austauschs stossen tendenziell auch bei den Befragten auf grosses Interesse. Eine Verfeinerung diesbezüglich muss aber gleichwohl gemacht werden, da vor allem die Interaktion mit der Bewohnerschaft des Wohnareals gewünscht wird und die Siedlung nicht als öffentliche Wechselbeziehung mit Auswärtigen verstanden werden kann. Ausserdem sind gewisse Räumlichkeiten gemäss Befragung besser oder schlechter als Raum für Interaktionen geeignet. Da wird einerseits das Treppenhaus als weniger hoch präferiert und andererseits der Eingangsbereich und Gemeinschaftsraum mit der Funktion der Spielflächen für Kinder oder Bar und Café positiver beurteilt. Ebenso können Konzepte wie Urban Gardening (Stadtgarten), unter Berücksichtigung der Gebietstypen, als zielführende Massnahmen eingesetzt werden. Betrachtet man somit die halböffentlichen Räume im Gebäudeinneren, deutet die vorgenommene Befragung darauf hin, dass die Anonymität eher nicht als wichtig beurteilt wird und im Umkehrschluss die Interaktion mit anderen Menschen grundsätzlich stattfinden kann.

2. Der ökologisch-materielle und soziale Raum im Gebäudeinneren muss eine höhere Aufmerksamkeit erfahren

Allgemein ist erkennbar, dass der wohnungsexterne Raum von der Hälfte der Befragten als gleichwertig mit der Wohnung eingestuft wird. Dementsprechend ist diesem ökologisch-materiellen und sozialen Raum grundsätzlich eine hohe Gewichtung beizumessen. Zusätzlich muss festgehalten werden, dass insbesondere dem wohnungsexternen Raum im Gebäudeinneren eine höhere Aufmerksamkeit beigemessen werden muss. Dies ist bereits aus den theoretischen Grundlagen ersichtlich, da das Verständnis über die Handhabung des Gebäudeinneren beinahe nicht behandelt und somit nicht als zentraler Sozialraum verstanden wird. Die Dissertationen und Forschungsarbeiten zum Thema der Siedlungsentwicklungen fokussieren sich vorwiegend auf den Aussenraum oder die Wohnung selbst. Ein weiteres Argument in diese Richtung widerspiegelt auch die durchgeführte Befragung, wobei das Wohlbefinden („sehr“) im Gebäudeinneren mit rund 40% am tiefsten eingestuft wird. Im Vergleich hierzu ist das Wohlbefinden auf dem Wohnareal mit 70% und die Wohnungsumgebung mit 54% beurteilt worden. Der Gebäudeeingangsbereich wird grundsätzlich gemäss der durchgeführten Befragung als wichtigsten ökologisch-materiellen und sozialen Raum im Gebäudeinneren verstanden. Themen wie Helligkeit und Zugänglichkeit (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit) werden hier am häufigsten als Präferenz genannt.

3. Hohe Präferenzen für den Aussenraum anerkennen

Grundsätzlich fühlen sich die Menschen im Raum Bern auf ihrem derzeitigen Wohnareal wohl. Gemäss durchgeführter Befragung ist der Aussenraum für die Menschen am wichtigsten einzuordnen, sei es als Ort für die Kommunikation und den sozialen Austausch oder als Präferenz gegenüber den anderen wohnungsexternen Räumen. Grundsätzlich bevorzugen die Befragten einen funktional getrennten Aussenraum. Jedoch werden auch Konstrukte mit differenzierter und mehrfunktionaler Raumgestaltung geschätzt. Es wird aber zudem eine Gestaltung in die Richtung „Wildwuchs“ und nicht alles „gesteuert“ gewünscht. Ebenso wird die Tendenz ersichtlich, dass Verweilflächen mit Sitzmöglichkeiten und Witterungsschutz im Aussenraum wichtig sind. Bei den Spielplätzen ist anzumerken, dass der Fokus bei der Gestaltung und Ausstattung nicht einzig auf Kinder sondern ebenso auf Jugendliche gelegt werden soll. Ausserdem wird die Situierung und Lärmsituation bezüglich dem Kinderspielplatz tendenziell nicht als störend empfunden.

5.2 Diskussion und kritische Würdigung

Grundsätzlich sind die durch die durchgeführte Befragung gewonnenen Erkenntnisse über den wohnungsexternen Raum sehr aufschlussreich. Kritisch hierbei ist jedoch die tiefe Ausschöpfungsquote anzumerken, wodurch die Rückschlüsse und Erkenntnisse nicht gefestigt und fundiert beantwortet werden konnten. Anhand dieser neuen Ausgangslage (tiefe Rücklaufquote), mussten die Auswertungen durch bereits durchgeführte Forschungsarbeiten zusätzlich verifiziert werden. Durch diesen zeitlichen Mehraufwand konnten zwar einerseits interessante Vergleiche geschaffen werden, nichtsdestotrotz wäre eine höhere Rücklaufquote, um verlässliche Erkenntnisse zu erlangen, wünschenswert gewesen. Die Thematik, wie zielführend der Kommunikationsmodus in Form einer quantitativen webbasierten Befragung ist, muss grundsätzlich aufgegriffen werden. Tatsächlich hätte der Fragebogen im Papierformat eine Erhöhung der Rücklaufquote bewirkt. Dieses Vorgehen des ausgedruckten Fragebogens mit frankierten Antwortcouverts wäre jedoch im Rahmen dieser Abschlussarbeit finanziell nicht gerechtfertigt gewesen. Die Fragestellung drängt sich somit auf, ob eine quantitative Befragung in Form von Interviews bei dieser Abschlussarbeit zielführender gewesen wäre. Dies hätte zwar zur Folge, dass verbindliche Aussagen und eine höhere Ausschöpfung hätten erzielt werden können, jedoch die Unbefangenheit zu diesem Thema weniger gegeben gewesen wäre. Ausserdem ist im Sinne der makrosoziologischen Fragestellung und der Erforschung eines übergeordneten Musters weiterhin der gewählte Kommunikationsmodus als besseres Instrument einzuordnen. Abschliessend ist zu resümieren, dass die geringe Rücklaufquote sicherlich den markantesten Einfluss auf diese Abschlussarbeit hatte.

Eine weitere kritische Würdigung bezieht sich auf die Ausformulierung der Fragestellungen der durchgeführten teilstandardisierten Befragung. Bei der Auswertung des Fragebogens konnten vereinzelt die Antworten schlecht analysiert und nicht mit anderen Fragestellungen verglichen werden. Dies hat den Ursprung darin, dass gewisse Fragen zu wenig präzise und zu offen formuliert wurden. Hierbei ist für zukünftige Fragebögen zu beachten, dass nicht das reine Interesse zu einer Sache die Frage berechtigt, sondern immer die erstrebte Erkenntnis aus einer Fragestellung im Vordergrund stehen muss. Weiterhin konnte der Aspekt der qualitativen Aussagen nur vereinzelt durch die Ergänzung der offenen Fragestellungen erreicht werden. Damit die Motive jedoch eindeutiger festgehalten werden können, bedarf es einer qualitativen Studie. Dementsprechend können die Ausgangslage, Ursache und Wirkungen der einzelnen Präferenzen detaillierter betrachtet und auch differenzierter behandelt werden.

5.3 Ausblick

Für eine nachhaltige Immobilienprojektentwicklung ist es von zentraler Bedeutung, einerseits die Zielgruppe überhaupt zu verstehen und andererseits ihre Bedürfnisse zu selektionieren, respektive zu priorisieren und auf ein Wohnareal zu adaptieren. Nimmt man die Zielgruppe, also den Menschen, als zentralen Anhaltspunkt einer Immobilienentwicklung, entstehen durchaus entsprechend abweichende Fragestellungen zur planungswissenschaftlichen Analyse. Diese Abschlussarbeit hatte das Ziel das grundlegende Verständnis zu vermitteln, dass der wohnungsexterne Raum über das ökologisch-materielle Konstrukt hinaus geht und der Sozialraum als relevanter Aspekt begriffen werden muss. Gelingt die konsequente qualitative Umsetzung, kann zusätzlich ein Mehrwert für die Investoren im Sinne einer geringen Fluktuation und somit tieferen Betriebs- und Verwaltungskosten aufgrund der Leerstände erreicht werden. Für die Erlangung von fundierten Grundlagen, müssen diese Analysen über den ökologisch-materiellen und sozialen Raum empirisch qualitativ und quantitativ fortgesetzt werden. Ein Mehrwert kann sodann erreicht werden, wenn die Untersuchungen auch die Differenzierung der Gebietstypen berücksichtigen. Zusätzlich muss die Betrachtung über das Wohnareal hinaus gemacht werden, damit weitere Wechselwirkungen zwischen dem öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum erreicht werden können. Dies schlussendlich mit dem Ziel, den ökologisch-materiellen und sozialen Raum im gesamten wohnungsexternen Raum für die Zielgruppe qualitativ hochstehend auf das Wohnareal zu transformieren.

Literaturverzeichnis

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung und Schweizerische Vereinigung für Landesplanung. (2008). *Deutsch-Schweizerisches Handbuch der Planungsbegriffe* (2nd ed.). Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL®).
- Bächtold, R. (1964). *Der moderne Wohnungs- und Siedlungsbau als soziologisches Problem. Deutung einer empirischen Untersuchung in der Stadt Bern*. Basel: Kirschgarten-Druck.
- Bahrtdt, H.-P. (1968). *Humaner Städtebau. Überlegungen zur Wohnungspolitik und Stadtplanung für eine nahe Zukunft* (4th ed.). Hamburg: Christian Wegner Verlag.
- Bai, C., Kemper, R., Landwehr, M., Liembd, U., & Roggo, N. (2018). *Wohnumfeldqualität. Kriterien und Handlungsansätze für die Planung*. Aachen: Shaker Verlag.
- Bernhard Ott. (2017a). Berns einstiger Stadtplaner übt Kritik an Brünnen. Retrieved from Der Bund website: <https://www.derbund.ch/bern/stadt/berns-einstiger-stadtplaner-uebt-kritik-an-bruennen/story/23654477>
- Bernhard Ott. (2017b). Brünnen fehlt die Urbanität. Retrieved from Der Bund website: <https://www.derbund.ch/bern/stadt/bruennen-fehlt-die-urbanitaet/story/30787195>
- Bezzola, F., Gäusemann, S., & Karn, S. (2018). *Freiraumentwicklung in Agglomerationsgemeinden. Herausforderungen und Empfehlungen*. Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.
- Bibliographisches Institut GmbH. (2019). Duden. Lebensraum. Retrieved from <https://www.duden.de/rechtschreibung/Lebensraum>
- Blindenbacher, T. (2019). Worum geht es bei der 2000-Watt-Gesellschaft? Retrieved from Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft website: <https://www.local-energy.swiss/programme/2000-watt-gesellschaft.html#/>
- Brändle, S., Wigger, P., & Buchmüller, R. (2014). *Die Stadt Bern wächst. Herausforderungen für die Wohnstadt Bern*. Bern: Geographie Gesellschaft Bern.
- Bundesamt für Raumentwicklung. (2019a). Lärmbelastung durch Strassenverkehr. Retrieved from Bundesamt für Raumentwicklung website: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/laerm/zustand/karten.html>
- Bundesamt für Raumentwicklung. (2019b). ÖV-Güteklassen ARE. Retrieved from Web-GIS ARE website: https://map.geo.admin.ch/?topic=ech&lang=de&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&layers=ch.swisstopo.zeitreihen,ch.bfs.gebaeude_wohnungs_register,ch.bav.haltestellen-oev,ch.swisstopo.swisstlm3d-wanderwege&layers_visibility=false,false,false,false&layers_
- Bundesamt für Statistik. (2011). Betriebszählung/Unternehmensstatistik: Beschäftigte. Retrieved from Bundesamt für Statistik website: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/dienstleistungen/geostat/geodaten-bundesstatistik/arbeitsstaetten-beschaeftigung/statistik-unternehmensstruktur-statent-ab-2011.html>
- Bundesamt für Statistik. (2019a). Internetzugang der Haushalte. Retrieved from Bundesamt für Statistik website: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kultur-medien-informationsgesellschaft->

sport/informationsgesellschaft/gesamtindikatoren/haushalte-bevoelkerung/internetzugang-haushalte.html

- Bundesamt für Statistik. (2019b). Leerwohnungen. Retrieved from Bundesamt für Statistik website: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO. (2015). *Wohnungs-Bewertungs-System WBS. Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen*. Bern: Autor.
- Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. (2019). *Bundesgesetz über Raumplanung. Raumplanungsgesetz, RPG*. Bern: Autor.
- Chavanne, L. (2009). *Wohnumfeldqualität. Zahlungsbereitschaft und Präferenzen der Mieter. Eine Anwendung des Choice-Experiments*. Rapperswil: Hochschule für Technik Rapperswil.
- Denzer, V., & Weissner, R. (2019). *Einführung in die Humangeographie*. Retrieved from <http://weekly.cnbnews.com/news/article.html?no=124000>
- Diekmann, A. (2009). *Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen* (20th ed.). Hamburg: Rowohlt Taschenbuch.
- Eidgenössisches Departement für Umwelt Verkehr Energie und Kommunikation UVEK. (2014). *Freiraumentwicklung - Voraussetzung für attraktive Siedlungen*. Bern: Autor.
- Emmenegger, B. (2016). Möglichkeitsräume schaffen. *Magazin P&G*.
- Fehrenbach, H. (2000). Lexikon der Psychologie: Präferenz. Retrieved from Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH website: <https://www.spektrum.de/lexikon/psychologie/praeferenz/11751>
- Flade, A. (2006). *Wohnen psychologisch betrachtet* (2nd ed.). Bern: Verlag Hans Huber.
- Flick, U. (2007). *Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung*. Hamburg: Rowohlt Taschenbuch.
- Freie Universität Berlin. (2003). Einführung in die Stichprobentheorie. Retrieved from Projekt Neue Statistik website: https://www.fernuni-hagen.de/KSW/neuestatistik/content/MOD_27531/html/comp_27607.html
- Frey, W. (2016). Herausforderungen moderner Stadtplanung und Stadtentwicklung. Retrieved from Frey Architekten website: <https://www.freyarchitekten.com/pr/archiv/erausforderungen-moderner-stadtplanung-und-stadtentwicklung/>
- Frick, U., Eibl-Eibesfeld, I., Hass, H., Freisitzer, K., Gehmacher, E., & Glück, H. (1986). Stadt und Lebensqualität. Neue Konzepte im Wohnbau auf dem Prüfstand der Humanethologie und der Bewohnerurteile. In *Österreichische Zeitschrift für Soziologie* (Vol. 11). Wien: Österreichischer BundesVerlag. Deutsche VerlagsAnstalt.
- Gaebe, W. (2004). *Urbane Räume*. Stuttgart: Verlag Eugen Umler.
- Gilgen-Thétaz, R., & Kellenberger, M. (2018). *Trends und Herausforderungen. Zahlen und Hintergründe zum Raumkonzept Schweiz*. Bern: Bundesamt für Raumentwicklung.
- Gilgen, K. (2012). *Kommunale Raumplanung Schweiz. Planungsinstrumente, Raumplanungsrecht,*

- Stadtplanung, Agglomeration* (3rd ed.). Zürich: vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich.
- Gross, C., & Wigger, P. (2018). *Gundlagenbericht zur Wohnstrategie*. Bern: Stadtplanungsamt der Stadt Bern.
- Heeling, Meyer, & Westrik. (2002). Städtebauliche Ebene. Retrieved from ResearchGate website: https://www.researchgate.net/figure/Layer-approach-by-Heeling-Meyer-Westrik-Reprinted-from-Heeling-et-al-2002-De-kern_fig3_307748592
- Hofer, F., & Mittelmaier, N. (2019). *Wanderungsbefragung 2018. Ergebnisbericht*. Basel-Stadt: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt.
- Hugentobler, M., & Wiener, D. (2016). *ANANAS. Leitfaden und Checklisten zur nachhaltigen Arealentwicklung für Städte und Gemeinden*. Zürich: ETH Wohnforum – ETH CASE.
- Lukas Bühlmann. (2019). RPG-Revision: Das Raumplanungsgesetz wird revidiert. Retrieved from Verband für Raumplanung - EspaceSuisse website: <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/rechtsgrundlagen/rpg-revision>
- Papazoglou, L. (2016). Grüne Zeitreise. Aussenräume genossenschaftlicher Siedlungen. Retrieved from zeitschrift-wohnen website: <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/wohnenextra/grune-zeitreise.html>
- Perler, L. (2018). Studie von Deloitte zur Benutzung von Smartphone in der Schweiz. Retrieved from Computerworld website: <https://www.computerworld.ch/mobile/studie/neun-zehn-schweizern-besitzen-smartphone-1625183.html>
- Prof. Dr. Joachim Schöffel. (2009). *Wohnumfeldqualität und -planung. Arbeitsgrundlagen für Wohnumfeldverbesserungen*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen BWO.
- QRCode-Generator.de. (2019). <https://www.qrcode-generator.de/>. Retrieved from <https://app.qr-code-generator.com/manage/?direct&login=1#!/insights?folder=active&id=9750030>
- Riege, M., & Schubert, H. (2005). *Sozialraumanalyse. Grundlagen - Methoden - Praxis* (2nd ed.). Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaft.
- Rolshoven, J. (2012). Zwischen den Dingen : der Raum. Das dynamische Raumverständnis der empirischen Kulturwissenschaft. *Schweizerisches Archiv Für Volkskunde.*, (Under Construction : Räume im kulturwissenschaftlichen Fokus).
- Schmitz, Andreas, Schlicht, & Wolfgang. (2001). *Gestaltung des städtischen Wohnumfeldes. Ein Thema für die Pädagogik?* (Vol. 1). Frankfurt am Main: Deutsches Institut für Internationale Pädagogische Forschung (DIPF).
- Scholl, A. (2018). *Die Befragung* (4th ed.). Stuttgart: Uni-Taschenbücher.
- Schützeichel, R. (2005). *Gebaute Utopie - Die Gesellschaftsvision des Familistère von Guise*. Zürich: Autor.
- Schweizerischer Bundesrat. (2010). *Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes*. Bern: Autor.
- Schweizerischer Bundesrat, Konferenz der Kantonsregierungen, Schweizerische Bau- Planungs- und

- Umweltdirektoren-Konferenz, Schweizerischer Städteverband, & Schweizerischer Gemeindeverband. (2012). *Raumkonzept Schweiz. Überarbeitete Fassung*. Bern: Autor.
- SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein. (2009). *Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe*. Zürich: Autor.
- Spielhofer, N. (2018). Comparis-Umfrage. Drei Viertel der Mieter sind mit ihrer Wohnung unzufrieden. Retrieved from comparis.ch website: <https://www.comparis.ch/comparis/press/medienmitteilungen/artikel/2018/immobilien/unzufriedene-mieter/wohnsituation>
- Stadt Bern. (2006). *Bauordnung der Stadt Bern*. Bern: Autor.
- Stadt Bern. (2019). Schulferien. Retrieved from Schulamt der Stadt Bern website: <https://www.bern.ch/themen/bildung/schule/schulferien>
- Stadtplanungsamt. (2017). *Das Stadtentwicklungskonzept Bern 2016. Siedlung und Freiraum. Vertiefungsbericht*. Bern: Autor.
- Stadtplanungsamt & Verkehrsplanung Bern. (2016). *Das Stadtentwicklungskonzept Bern 2016. Siedlung und Freiraum. Vertiefungsbericht. Karte Gebietstypen*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern. (2015). *Bevölkerungsbefragung 2015. Erste Resultate*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern. (2017a). *Gemeindewahlen 2016. Wahlbeteiligung in der Stadt Bern Stadt*. Retrieved from https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/wohnbevoelkerung-2017-bevoelkerungszahl-steigt-weiter-an/downloads/bericht-wohnbevoelkerung-der-stadt-bern-2017.pdf/download
- Statistik Stadt Bern. (2017b). *Stadtteile und Statistische Bezirke der Stadt Bern*. Bern: Autor.
- Statistik Stadt Bern. (2019a). Anstieg der Leerwohnungsziffer auf 0,56 Prozent. Retrieved from Statistik Stadt Bern website: https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/anstieg-der-leerwohnungsziffer-auf-0-56-prozent
- Statistik Stadt Bern. (2019b). *Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern 2018*. Retrieved from https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/wohnbevoelkerung-2017-bevoelkerungszahl-steigt-weiter-an/downloads/bericht-wohnbevoelkerung-der-stadt-bern-2017.pdf/download
- Steininger, K. (2004). *Wohnen aus mikrosoziologischer-psychologischer Perspektive*. Autor.
- Technische Universität Dresden. (n.d.). Grundlagen Städtebau. Retrieved from Technische Universität Dresden website: https://tu-dresden.de/bu/architektur/isb/ressourcen/dateien/prof_stb/sem_projekte/download/vorlesungen/VL_Grundlagen-Stdtebau.pdf?lang=de
- Tschäppeler, S., & Indermühle, N. (2018). *Walk on the wild side. Ein Spaziergang durch städtisches Wohnumfeld*. Bern: Stadtgrün Bern.
- Verkehrsplanung Stadt Bern, Mobilität Basel-Stadt, Tiefbauamt Stadt Luzern, Tiefbauamt Stadt St.Gallen, Tiefbauamt Stadt Winterthur, & Tiefbauamt Stadt Zürich. (2017). *Städtevergleich Mobilität*. Zürich.

- Wehrli-Schindler, B., & Tschannen, O. (1995). *Lebenswelt Stadt. Berichte zur Lebenssituation in Schweizer Städten*. Zürich: vdf Hochschulverlag AG.
- Winter, S. (2000). Quantitative vs. Qualitative Methoden. Retrieved from Uni Mannheim website: http://nosnos.synology.me/MethodenlisteUniKarlsruhe/imihome.imi.uni-karlsruhe.de/nquantitative_vs_qualitative_methoden_b.html
- WüestPartner. (2017a). *Immo-Monitoring 2017 - 1 - Winter-Update*. Zürich: Autor.
- WüestPartner. (2017b). *Immo-Monitoring 2017 - 2*. Zürich: Autor.
- Zimmerli, J. (2011). *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Fokus: Städtische Dichte aus Überzeugung – und Interesse*. Zürich: Autorin.
- Zimmerli, J. (2014). *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Fokus: Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnot*. Zürich: Autorin.
- Zimmerli, J. (2016). *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Fokus: Soziale Dichte im Wohnumfeld*. Zürich: Autorin.
- Zimmerli, J. (2018). *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Vorstellungen von öffentlichem Raum und grossen Überbauungen*. Zürich: Autorin.

Anhang



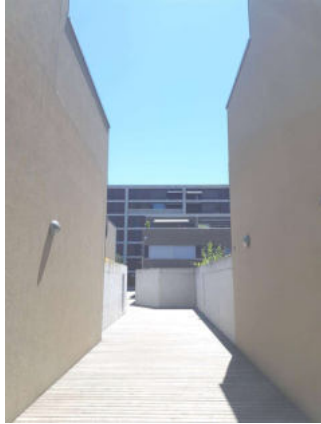



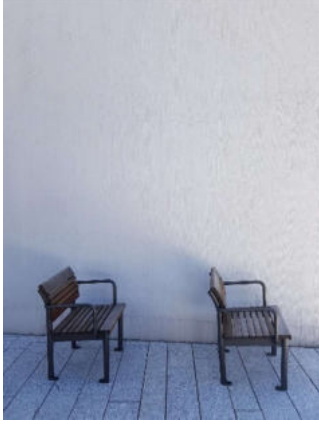

- A1 Karte der Gebietstypen gemäss STEK 2016
- A2 Impressionen der Wohnareale
- A3 Flyer
- A4 Fragebogen
- A5 Auszug Fragebogen mit Kurz-Statistiken
- A6 Auszug Fragebogen mit Kurz-Statistiken (textliche Rückmeldungen)

A2 Impressionen der Wohnareale

Gebietstypen	Wohnareal	
<p data-bbox="237 322 357 398">Urbane Quartiere</p>	<p data-bbox="464 322 632 349">Brunnmatt-Ost</p>   	  
	<p data-bbox="464 1610 715 1637">Brünnen Baufeld 4 + 7</p> 	

	<p>Wohnpark Von Roll</p> 	
<p>Grüne Quartiere</p>	<p>Husmatt</p> 	
	<p>Kleefeld West</p>  	 

	<p>Schönberg Ost</p> 	
<p>Verkehrsinfrastrukturband</p>	<p>ARK 143</p> 	
	<p>Scheuerrain</p> 	
	<p>Stöckacker Süd</p> 	

	 A narrow, brightly lit hallway with a tiled floor. A fire extinguisher is mounted on the wall at the end of the hallway. Sunlight streams in from a window above.	 A modern interior hallway with a brick wall and a glass door. A red motorcycle is parked in the foreground. A bicycle is visible in the background.
<p>Agglomeration</p>	<p>Bächtelenpark</p>  A narrow outdoor walkway between two light-colored concrete walls, leading to a building in the background.  A wooden play structure made of vertical posts and horizontal beams, situated on a gravel area.  A row of waste containers (bins) lined up against a dark wall, with a green field in the background.	 An outdoor walkway with a speed limit sign '20' painted on the pavement, next to a building and trees.  Two wooden chairs placed against a plain white wall on a tiled floor.  A modern interior hallway with a dark carpet and a wall of mailboxes. A glass door is visible at the end of the hallway.

A3

Flyer

Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?

UMFRAGE EINES STUDIERENDEN - BITTE UM UNTERSTÜTZUNG

Der Fragebogen kann mit folgendem Link geöffnet werden:
<https://umfragebern.limequery.com/719218?lang=de>
oder QR-Code scannen
oder Anfrage per Email an beatmarc.heuberger@uzh.ch



Ich hoffe auf eine möglichst grosse Teilnahme.
Unter den Teilnehmenden verlose ich als Dank einen
**Gutschein im Wert von CHF 150.-
für das Warenhaus Loeb.**

Das Ausfüllen dauert zirka 20 Minuten.
Die Daten werden anonymisiert, vertraulich und
ausschliesslich für meine Arbeit verwendet.
Teilnahmeschluss ist der 14. Juli 2019.

Herzlichen Dank für Ihre Zeit
Beat Heuberger, Absolvent MAS Real Estate
CUREM - Universität Zürich

A4 Fragebogen



Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?

Sehr geehrte Damen
Sehr geehrte Herren

Vielen Dank nehmen Sie an der Onlineumfrage teil.

Unter den Teilnehmenden verlose ich einen Gutschein im Wert von CHF 150.- für das Warenhaus Loeb.

Das Thema meiner Abschlussarbeit ist die Untersuchung der wohnungsexternen Präferenzen der Bewohnerschaft in Wohnarealen im Raum Bern. Das Ziel der Befragung ist es, die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohnerschaft auf einem Wohnareal zu ermitteln.

Die Umfrage beginnt nun und dauert zirka 20min.

Beat Heuberger
Absolvent MAS Real Estate am
CUREM der Universität Zürich

Weiter

**Teil A: Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?****A1. Demografische Grundlagen****Welchen Jahrgang haben Sie?**

2005
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
1989
1988
1987
1986
1985
1984
1983
1982
1981
1980
1979
1978
1977
1976
1975
1974
1973
1972
1971
1970

1969
1968
1967
1966
1965
1964
1963
1962
1961
1960
1959
1958
1957
1956
1955
1954
1953
1952
1951
1950
1949
1948
1947
1946
1945
1944
1943
1942
1941
1940
1939
1938
1937
1936
1935
1934
1933
1932
1931
1930
1929
1928
1927
1926



	1925	<input type="checkbox"/>
	1924	<input type="checkbox"/>
	1923	<input type="checkbox"/>
	1922	<input type="checkbox"/>
	1921	<input type="checkbox"/>
	1920	<input type="checkbox"/>
	1919	<input type="checkbox"/>
A2. Demografische Grundlagen		
Welches ist Ihr Geschlecht?		
	weiblich	<input type="checkbox"/>
	männlich	<input type="checkbox"/>
	divers	<input type="checkbox"/>
A3. Demografische Grundlagen		
Nationalität / Herkunft (z.B. Deutschland):		
	Schweiz	<input type="checkbox"/>
	Afghanistan	<input type="checkbox"/>
	Australien/Ozeanien	<input type="checkbox"/>
	Bosnien-Herzegowina	<input type="checkbox"/>
	Brasilien	<input type="checkbox"/>
	China	<input type="checkbox"/>
	Deutschland	<input type="checkbox"/>
	Eritrea	<input type="checkbox"/>
	Frankreich	<input type="checkbox"/>
	Griechenland	<input type="checkbox"/>
	Indien	<input type="checkbox"/>
	Irak	<input type="checkbox"/>
	Italien	<input type="checkbox"/>
	Kosovo	<input type="checkbox"/>
	Kroatien	<input type="checkbox"/>
	Mazedonien	<input type="checkbox"/>
	Niederlande	<input type="checkbox"/>
	Österreich	<input type="checkbox"/>
	Polen	<input type="checkbox"/>
	Portugal	<input type="checkbox"/>
	Rumänien	<input type="checkbox"/>
	Russland	<input type="checkbox"/>
	Schweiz	<input type="checkbox"/>
	Serbien	<input type="checkbox"/>
	Slowakische Republik	<input type="checkbox"/>
	Somalia	<input type="checkbox"/>
	Spanien	<input type="checkbox"/>
	Sri Lanka	<input type="checkbox"/>
	Syrien	<input type="checkbox"/>



	Thailand	<input type="checkbox"/>
	Tschechische Republik	<input type="checkbox"/>
	Tunesien	<input type="checkbox"/>
	Türkei	<input type="checkbox"/>
	Ungarn	<input type="checkbox"/>
	Vereinigte Staaten	<input type="checkbox"/>
	Vereinigtes Königreich	<input type="checkbox"/>
	Vietnam	<input type="checkbox"/>
	übrige afrikanische Staaten	<input type="checkbox"/>
	übrige amerikanische Staaten	<input type="checkbox"/>
	übrige asiatische Staaten	<input type="checkbox"/>
	übrige europäische Staaten	<input type="checkbox"/>
A4.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Wo wohnen Sie?	
	ARK 143 (Murtenstrasse)	<input type="checkbox"/>
	Bächtelenpark (Wabern)	<input type="checkbox"/>
	Brünnen 4 + 7 - OpenCourts (Ramuzstrasse)	<input type="checkbox"/>
	Brunnmatt-Ost (Schwarztorstrasse)	<input type="checkbox"/>
	Husmatt Oberbottigen (Bottigenstrasse)	<input type="checkbox"/>
	Kleefeld West (Mädlergutstrasse)	<input type="checkbox"/>
	Scheuerrain	<input type="checkbox"/>
	Schönberg Ost	<input type="checkbox"/>
	Stöckacker Süd (Bethlehemstrasse)	<input type="checkbox"/>
	Wohnpark Von Roll (Fabrikstrasse)	<input type="checkbox"/>
A5.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Wohnen Sie in einer Mietwohnung oder Eigentumswohnung?	
	Eigentumswohnung	<input type="checkbox"/>
	Mietwohnung	<input type="checkbox"/>
A6.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?	
	Ich wohne alleine	<input type="checkbox"/>
	2	<input type="checkbox"/>
	3	<input type="checkbox"/>
	4	<input type="checkbox"/>
	5 und mehr	<input type="checkbox"/>



A7.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Leben Kinder in Ihrem Haushalt?	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
A8.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Wie lange wohnen Sie schon in Ihrem Wohnareal?	Weniger als ein Jahr <input type="checkbox"/> 1-3 Jahre <input type="checkbox"/> 4-6 Jahre <input type="checkbox"/> 7-10 Jahre <input type="checkbox"/> länger <input type="checkbox"/>
A9.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Fühlen Sie sich in Ihrem Wohnareal wohl?	Sehr <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Überwiegen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Eher nicht <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gar nicht
A10.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Fühlen Sie sich in den gemeinschaftlichen Räumen im Gebäudeinneren (Treppenhaus, Gebäudeeingangsbereich, Autoeinstellhalle, usw.) grundsätzlich wohl?	Sehr <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Überwiegen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Eher nicht <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gar nicht
A11.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	<i>Wohnungsumgebung = keine weichen Standortfaktoren wie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Lage des Wohnareals, Einkaufsmöglichkeiten, usw.</i>	
	Fühlen Sie sich in Ihrer Wohnungsumgebung (Aussenraum des Wohnareals) grundsätzlich wohl?	Sehr <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Überwiegen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Eher nicht <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gar nicht
A12.	Hintergrund zur jetziger Wohnsituation	
	Ist Ihnen die Kommunikation und der soziale Austausch auf Ihrem Wohnareal wichtig?	Sehr <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Überwiegen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Eher nicht <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gar nicht



A13. Was ist Ihnen grundsätzlich auf einem Wohnareal wichtig?

Bei den nachfolgenden Fragen gehen wir zuerst auf die gemeinschaftlichen Räumen im Gebäudeinneren ein.

Was ist Ihnen im Treppenhaus wichtig?

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Zugänglichkeit (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Helligkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geräumigkeit und somit vielseitig nutzbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Treppenhaus soll freundlich und farbenfroh wirken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Genügend Abstellfläche vor der Wohnungstür	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verweilmöglichkeiten und Sitzbereiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Natürliche Belüftung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftlicher Ess- und Kochbereich auf den Etagen (zusätzlich zur Wohnungsküche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Treppenhaus ist mir nicht wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A14. Haben Sie noch Bemerkungen zum Thema Treppenhaus?

A15. Was ist Ihnen bei einem Gebäudeeingangsbereich wichtig?

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Zugänglichkeit (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Helligkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geräumigkeit und somit vielseitig nutzbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Gebäudeeingangsbereich soll freundlich und farbenfroh wirken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstellfläche oder abschliessbare Schränke für Alltagsgegenstände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verweilmöglichkeiten und Sitzbereiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Witterungsschutz beim Gebäudeeingang	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Zugänglichkeit zu den Briefkästen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Abfallentsorgung pro Gebäudeeingangsbereich (keine zentrale Entsorgung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Gebäudeeingangsbereich ist mir nicht wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A16. Sie haben die Möglichkeit, einen Privatraum im Gebäude zu mieten, wie würden Sie diesen nutzen?				
Als Hobbyraum, Büro oder Atelier	<input type="checkbox"/>			
Als Werkstatt	<input type="checkbox"/>			
Als Kinderspielzimmer	<input type="checkbox"/>			
Als separates Gästezimmer (Schlafplatz für Gäste)	<input type="checkbox"/>			
Ich habe nur Interesse an einem Privatraum, wenn er sich im Erdgeschoss befindet	<input type="checkbox"/>			
Ich habe kein Interesse einen Privatraum zu mieten	<input type="checkbox"/>			
Sonstiges	<input type="checkbox"/>			
<div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%;"></div>				
A17. Für was möchten Sie einen Gemeinschaftsraum nutzen?				
	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Für grössere Feste (ab 50 Personen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Für kleinere Feste, Sitzungen und als Treffpunkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Als Gemeinschaftsküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zum Lesen und Verweilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Als Spielfläche für Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Als Bar und Café	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich habe kein Interesse an einem Gemeinschaftsraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A18. Haben Sie noch Bemerkungen zum Gemeinschaftsraum?				
<div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>				
A19. Was ist Ihnen in einer Autoeinstellhalle wichtig?				
	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Zugänglichkeit (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Helligkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Orientierung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grosses Parkfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zusätzliche Abstellfläche zum Parkfeld	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mehr als 1 Parkplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich brauche keinen Parkplatz – ich nutze Mobility (Carsharing)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich brauche keinen Parkplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich möchte lieber in einem autofreien Wohnareal wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A20. Was ist Ihnen in einer Gemeinschaftswaschküche (Waschen und Trocknen) wichtig?

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Zugänglichkeit (Sichtbarkeit, Barrierefreiheit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Helligkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Gemeinschaftswaschküche soll freundlich und farbenfroh wirken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geräumigkeit (grossflächig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Räumliche Trennung von Waschen und Trocknen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beim Waschen und Trocknen will ich mit anderen Anwohnern in Kontakt kommen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mir ist wichtig, dass ich im Sommer die Kleider draussen trocknen kann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Das Waschen und Trocknen gehört in die Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Gemeinschaftswaschküche ist ein Nebenraum und mir nicht wichtig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A21. Stört Sie das klassische Kellerabteil mit Holzverschlag (kein Sichtschutz) ?

Ja

Nein

A22. Wie wichtig ist Ihnen die Anonymität in gemeinschaftlichen Räumen im Gebäudeinneren?

	Sehr	Überwiegend	Eher nicht	Gar nicht
Wie wichtig ist Ihnen die Anonymität?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



A23. Bei den nachfolgenden Fragen gehen wir nun auf die Wohnungsumgebung (Aussenraum des Wohnareals) ein.

Was denken Sie über die Veloabstellplätze?

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Ich bevorzuge einen zentralen Veloabstellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Im Aussenraum hat es zu wenig Veloabstellplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Veloabstellplätze gefallen mir optisch nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Veloräume müssen barrierefrei und auf direktem Weg erreichbar sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich stelle das Velo in meiner Wohnung / meinem Keller ab	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Veloabstellplätze gehören in das Untergeschoss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Veloabstellplätze gehören in den Gebäudeeingangsbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich bevorzuge Bikesharing (Velos werden geteilt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A24. Was denken Sie über die Kinderspielplätze?

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Die Kinderspielplätze wirken meistens langweilig und nicht einladend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der Lärm stört mich – der Spielplatz soll abseits platziert werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich bevorzuge viele kleinere Kinderspielplätze anstelle einem grossen Kinderspielplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auch für Jugendliche braucht es Spielmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Der gesamte Aussenraum soll kinderfreundlich sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich vermisse einen Trainingsplatz für Erwachsene	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Kinderspielplätze werden eh kaum mehr gebraucht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A25. Was ist Ihnen an einem Aussenraum wichtig?

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Funktional getrennter Aussenraum (verweilen, spielen, liegen, sitzen, fahren, usw.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verweilflächen mit Sitzmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
„Wildwuchs“ und nicht alles „gesteuert“	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zugänglichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefreiheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Witterungsschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grünfläche und Bäume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemüsegarten / Gartenbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserspiele	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitäranlage (WC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A26. Haben Sie noch Bemerkungen zum Aussenraum?

A27. Soll der Aussenraum eines Wohnareals als öffentlicher Lebensraum und somit nicht nur der Bewohnerschaft zur Verfügung gestellt werden?

Lebensraum = Raum, in dem sich jemand oder eine Gemeinschaft [frei] bewegen und entfalten kann.

Ja
Nein

A28. Was denken Sie zum Thema der Digitalisierung?

SmartHome = Vernetzung von Haustechnik und Unterhaltungselektronik

	Trifft zu	Trifft eher zu	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
Ich möchte eine Quartier-App für gemeinsame Kommunikation und Überwachung des Energieverbrauchs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich möchte eine Aufladestationen für eCar und eBike	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich befürworte die Berücksichtigung des intelligenten Wohnens (SmartHome)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A29. Was denken Sie zum Thema der Sicherheit in einem Wohnareal?

	Sehr	Überwiegend	Eher nicht	Gar nicht
Fühlen Sie sich sicher auf Ihrem Wohnareal?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bevorzugen Sie erhöhte Sicherheitsmassnahmen (Überwachungskamera, Sicherheitspatrouille,..) in den gemeinschaftlichen Räumen im Gebäudeinneren ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Bevorzugen Sie erhöhte Sicherheitsmassnahmen (Überwachungskamera, Sicherheitspatrouille,...) in der Wohnungsumgebung?

Sehr Überwiegen Eher nicht Gar nicht

A30. Wo soll die Kommunikation und der soziale Austausch mit anderen Menschen grundsätzlich stattfinden?

- Treppenhaus
- Gebäudeeingangsbereich
- Gemeinschaftsraum
- Arbeitsraum
- Autoeinstellhalle
- Gemeinschaftswaschküche
- Aussenraum
- Kinderspielplätze
- Ausserhalb des Wohnareals
- Sonstiges

Sonstiges

A31. Welche drei Themen der gemeinschaftlichen Räume im Gebäudeinneren und der Wohnungsumgebung sind Ihnen am wichtigsten?

- Treppenhaus
- Gebäudeeingangsbereich
- Gemeinschaftsraum
- Autoeinstellhalle
- Gemeinschaftswaschküche
- Kellerabteile
- Veloabstellplätze
- Aussenraum
- Kinderspielplätze
- Öffentlicher Lebensraum
- Kommunikation und sozialer Austausch
- Sicherheit
- Digitalisierung



A32. Sie haben nun soeben die wohnungsexternen Bedürfnisse priorisiert.

**Sind Ihnen diese wohnungsexternen Bedürfnisse wichtiger als die
Wohnungsqualität?**

Wohnungsexternen Bedürfnisse sind mir wichtiger

Wohnungsqualitäten sind mir wichtiger

Beide gleich wichtig

Der Fragebogen ist abgeschlossen

Merci für Ihre Hilfe

**Für die Teilnahme an der Verlosung (Gutschein im Wert von CHF 150.- für das
Warenhaus Loeb) bitte ich um eine Privatnachricht (Name und Adresse) mit
dem Vermerk "Verlosung Fragebogen CUREM" an beatmarc.heuberger@uzh.ch**

Herzlichen Dank für Ihre Zeit.

Beat Heuberger

Absolvent MAS Real Estate am

CUREM der Universität Zürich

A5 Auszug Fragebogen mit Kurz-Statistiken

Gesamthaft

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Ergebnisse

Umfrage 719218

Anzahl der Datensätze in dieser Abfrage:	37
Gesamtzahl der Datensätze dieser Umfrage:	37
Anteil in Prozent:	100.00%

Wohnareal

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnsituationAreal

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation Wo wohnen Sie?

Antwort	Anzahl	Prozent
ARK 143 (Murtenstrasse) (A1)	3	8.11%
Bächtelenpark (Wabern) (A2)	6	16.22%
Brünnen 4 + 7 - OpenCourts (Ramuzstrasse) (A3)	4	10.81%
Brunnmatt-Ost (Schwarztorstrasse) (A4)	1	2.70%
Husmatt Oberbottigen (Bottigenstrasse) (A5)	1	2.70%
Kleefeld West (Mädergutstrasse) (A6)	3	8.11%
Scheuerrain (A7)	3	8.11%
Schönberg Ost (A8)	10	27.03%
Stöckacker Süd (Bethlehemstrasse) (A9)	1	2.70%
Wohnpark Von Roll (Fabrikstrasse) (A10)	5	13.51%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

Mietwohnung / Eigentumswohnung

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnsituationStwe

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation Wohnen Sie in einer Mietwohnung oder Eigentumswohnung?

Antwort	Anzahl	Prozent
Eigentumswohnung (A2)	15	40.54%
Mietwohnung (A3)	22	59.46%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

Haushaltsstruktur

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnsituationHausha2

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation Leben Kinder in Ihrem Haushalt?

Antwort	Anzahl	Prozent
Ja (Y)	12	32.43%
Nein (N)	25	67.57%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

Dauer

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnsituationDauer

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation Wie lange wohnen Sie schon in Ihrem Wohnareal?

Antwort	Anzahl	Prozent
Weniger als ein Jahr (A2)	2	5.41%
1-3 Jahre (A3)	14	37.84%
4-6 Jahre (A4)	11	29.73%
7-10 Jahre (A5)	4	10.81%
länger (A6)	6	16.22%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

Wohlsein - Wohnareal

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnsituationWohls1(p)[Fühlen Sie sich in Ihrem Wohnareal wohl?]

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation

Antwort	Anzahl	Prozent
Sehr (A2)	26	70.27%
Überwiegend (A3)	11	29.73%
Eher nicht (A4)	0	0.00%
Gar nicht (A5)	0	0.00%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

Wohlsein – Wohnareal

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für Wohnsituation Wohls2(SQ002)[Fühlen Sie sich in den gemeinschaftlichen Räumen im Gebäudeinneren (Treppenhaus, Gebäudeeingangsbereich, Autoeinstellhalle, usw.) grundsätzlich wohl?]

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation

Antwort	Anzahl	Prozent
Sehr (A2)	15	40.54%
Überwiegend (A3)	21	56.76%
Eher nicht (A4)	1	2.70%
Gar nicht (A5)	0	0.00%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

Wohlsein - Wohnungsumgebung

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für Wohnsituation Wohls3(SQ001)[Fühlen Sie sich in Ihrer Wohnungsumgebung (Aussenraum des Wohnareals) grundsätzlich wohl?]

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation Wohnungsumgebung = keine weichen Standortfaktoren wie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Lage des Wohnareals, Einkaufsmöglichkeiten, usw.

Antwort	Anzahl	Prozent
Sehr (A2)	20	54.05%
Überwiegend (A3)	15	40.54%
Eher nicht (A4)	2	5.41%
Gar nicht (A5)	0	0.00%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

Kommunikation und sozialer Austausch

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für Wohnsituation Wohls4(SQ001)[Ist Ihnen die Kommunikation und der soziale Austausch auf Ihrem Wohnareal wichtig?]

Hintergrund zur jetziger Wohnsituation

Antwort	Anzahl	Prozent
Sehr (0)	7	18.92%
Überwiegend (1)	12	32.43%
Eher nicht (2)	15	40.54%
Gar nicht (3)	3	8.11%
Keine Antwort	0	0.00%
Nicht gezeigt	0	0.00%

A6 Auszug Fragebogen mit Kurz-Statistiken (textliche Rückmeldungen)

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnarealTreppenBerm

Haben Sie noch Bemerkungen zum Thema Treppenhaus?

Antwort	Anzahl	Prozent
Antwort	21	56.76%
Keine Antwort	16	43.24%
Nicht gezeigt	0	0.00%

ID	Antwort
9	Nein
5	Unser Foyer ist grosszügig gestaltet. Es findet geregelt (3x Jahr) ein Apéro statt. In der Regel werden nur die Bewohner eingeladen.
6	Schalldämpfung, Frischluftzufuhr, individueller Stauraum für Schuhe und Ähnliches gestaltet
7	Dass Gefühl, nicht einsam zu sein
8	Raumklima (es ist sehr heiss im Sommer)
10	Das Treppenhaus ist ein Durchgangsraum, in dem ich mich nicht länger aufhalte. Es soll sauber und nicht mit Gegenständen verstellt sein.
11	Lift bei Bedarf, Breite Treppen
12	Nein
20	es sollte hell und gut belüftet sein. Keine oder nur wenig Schuhe vor den Wohnungen
22	Neben den Brandschutzvorschriften wurde das TRH vermutlich aus Budgetgründen sehr zweckdienlich erstellt. Ist in Mietwohnungen ok.
23	...unseres Bächtelenweg 1 wirkt zu karg..
25	Das Treppenhaus ist mir auch als Visitenkarte wichtig. Zugleich zum Austauschen von Infos an einem Anschlagbrett
26	Mein traum Treppenhaus sollte funktional und sauber sein.
27	Es sollte dringend gestrichen werden!
28	eine einheitliche Möblierung wurde bei uns im Haus umgesetzt und stellt uns alle sehr zufrieden
29	Es wird im Treppenhaus sehr warm und die Lüftung ist schlecht
32	(fast) alle Mietenden lassen Schuhe vor der Tür im Treppenhaus stehen/liegen. In einem Miethaus sah ich kürzlich vom Vermieter angebrachte Schuhschränke an die Wand neben jeder Wohnungstür, das fand ich eine perfekte Lösung.
39	Ich nutze häufig den Lift :-)
41	Verwaltung gibt zu viel vor bzw. schränkt zu sehr ein.
42	Für mich ist es wichtig, dass Ordnung im Treppenhaus herrscht.
43	Nein

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnarealAEHBem

Haben Sie noch Bemerkungen zum Gemeinschaftsraum?

Antwort	Anzahl	Prozent
Antwort	10	27.03%
Keine Antwort	27	72.97%
Nicht gezeigt	0	0.00%

ID	Antwort
9	Nein
5	Der Gemeinschaftsraum im Schönberg-Ost hat zu wenig Aussenfläche.
7	Eigentlich habe ich lieber Orte für die Gemeinschaft, die draußen sind und für die ganze Bevölkerung einer Stadt, beziehungsweise eines Viertels sind, wie zum Beispiel eine Piazza in Italien, wo die Leute spazieren gehen - und nicht auf dem Trottoir sitzen ! - und sich auch zufällig treffen !!!
11	Der wurde nicht genutzt und ist jetzt vermie etet
12	no
20	nein
27	Bin nicht interessiert
28	Gemeinschaftsraum unter Kita Bitzius erfüllt seine Funktion voll und ganz
39	Villa Bernau bietet Räume zur Miete an. Fraglich, ob ein Raum in der Bächtelen genutzt würde.
43	Nein

Kurz-Statistiken

Umfrage 719218 'Was gefällt Ihnen an einer Wohnsiedlung?'

Zusammenfassung für WohnarealAussenr

Haben Sie noch Bemerkungen zum Aussenraum?

Antwort	Anzahl	Prozent
Antwort	13	35.14%
Keine Antwort	24	64.86%
Nicht gezeigt	0	0.00%

ID	Antwort
9	Nein
5	Im Schönberg-Ost hat es viel Spielmöglichkeit für Kleinkinder bis 12 Jahre. Das Angebot für Jugend >12J ist klein.
6	Kleinkinder und ihr Betreuende haben je andere Bedürfnisse als grössere Kinder, Jugendliche oder ältere Erwachsene
7	Das physische Komfort ist nicht das Wichtigste. Ich habe lieber mehr Leben und weniger Komfort.
8	weiter wichtig: Biodiversität, genügend Schatten
10	Da ich selber eine sehr grosse Terrasse im Erdgeschoss habe, ist mir ein gemeinschaftlich genutzter Aussenraum nicht so wichtig.
11	Grossflächig, getrennt vom Verkehr
12	non
16	Der Aussenraum des Bächtelenparks ist sehr schön und grün gestaltet. Ebenfalls ist das Wasserspiel toll und für Kinder toll. Leider fehlen aktuell Schattenplätze bei den Spielplätzen und den Grünflächen/Wasserspiel.
22	Mut zu Wildwuchs. Haben hier im Innenhof schöne grüne Inseln mit je einem Baum und Blumenwiese. Leider werden diese Mitte Juni gemäht und sind dann quasi tot.
26	Jugendliche benötigen keine spielflächen, aber trotzdem dringend geeignet Aufenthaltsorte
39	Bäume und Sträucher mit Sitzbänken
43	Nein

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Untersuchung der wohnungsexternen Präferenzen der Bewohnerschaft in Wohnarealen im Raum Bern“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Bern, den 02. September 2019

Beat Heuberger