

Management Summary

Management Summary (deutsch)

Ziel der Studie

In der vorliegenden Studie wurden die Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen und die damit zusammenhängende Wohnzufriedenheit in drei Wiener Wohnhausanlagen des gemeinnützigen Wohnbaus untersucht.

Das Ziel der Studie war es herauszufinden, ob und wie die Wohnzufriedenheit von der Nutzung und Beurteilung der Gemeinschaftseinrichtungen beeinflusst wird, welche Auswirkungen Gemeinschaftseinrichtungen auf das Wohnerleben haben und welche Empfehlungen für die konkrete Ausgestaltung daraus abgeleitet werden können.

Durch den Vergleich der Wohnanlagen untereinander wurden Faktoren identifiziert, die Unterschiede in der Akzeptanz der bzw. der Zufriedenheit mit Gemeinschaftseinrichtungen erklären. Auch die Perspektive der Hausverwaltungen wurde mit einbezogen: was bedeutet die Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen für sie, welche Erfahrungen konnten sie damit machen?

Es wurden Vor- und Nachteile verschiedener Verwaltungs-, Zugangs-, Kostenabrechnungs-, Mitbestimmungs- und Gestaltungsformen von Gemeinschaftseinrichtungen identifiziert bzw. aus den Perspektiven von BewohnerInnen, ExpertInnen, VertreterInnen der Hausverwaltungen bzw. anhand schon vorhandener Studien dargestellt werden.

Es wurden folgende **Wohnanlagen** untersucht: das „Kabelwerk“ im 12. Wiener Gemeindebezirk, ein Wohnbau in der Wienerberg City (Familienwohnbau) im 10. Wiener Gemeindebezirk und die Wohnanlage Kaiser-Ebersdorfer-Strasse 79 und 85 im 11. Wiener Gemeindebezirk.

Die untersuchten Wohnbauten unterscheiden sich in der Größe, der Bauweise, der BewohnerInnenzusammensetzung und teilweise in der Art ihrer Gemeinschaftseinrichtungen. Auch verfügen sie über zum Teil verschiedene Zugangs-, Kostenabrechnungs- und Verwaltungssysteme. Gemeinsam haben sie, dass der Einzug der BewohnerInnen in den letzten fünf Jahren erfolgte.

Methodik

Im Rahmen der Studie wurden qualitative und quantitative **Methoden** angewandt. Zum Einen wurde in allen Wohnbauten den BewohnerInnen ein Online-Fragebogen zugänglich gemacht (in einer Wohnanlage wurde aufgrund niedriger Rücklaufquote zusätzlich ein schriftlicher Fragebogen ausgeteilt), zum Anderen wurden teilstrukturierte Leitfadeninterviews mit BewohnerInnen aller Wohnanlagen, VertreterInnen der Hausverwaltungen und mit ExpertInnen geführt.

Die Rücklaufquoten waren in allen Wohnanlagen erfreulich hoch. Im Kabelwerk betrug sie 43,4% (356 beantwortete Fragebögen), in der Wohnanlage Kaiser-Ebersdorf 50% (125 ausgefüllte Fragebögen) und im Wohnbau Wienerberg 49,5% (60 retournierte Fragebögen).

Die quantitativen Daten wurden mittels Indexbildung, Häufigkeitsauswertungen und Korrelationsberechnungen ausgewertet, die qualitativen Interviews thematisch analysiert.

Vor der empirischen Phase wurden Studien und Theorien zur Wohnzufriedenheit, zu Gemeinschaftseinrichtungen und Beispiele für Wohnbauten mit interessanten Gemeinschaftseinrichtungen studiert und dargestellt.

Die wichtigsten Ergebnisse

Die empirischen Daten der Online-Erhebung zeigten große Unterschiede zwischen den Wohnbauten sowohl in der Nutzung, Beurteilung und in der subjektiven Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen als auch in Bezug auf verschiedene Aspekte der Wohnzufriedenheit.

In den qualitativen Interviews wurden einige mögliche Erklärungen für die in einem Wohnbau geringe Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen genannt: die kaum oder nicht vorhandene **Ausstattung**, zu hohe **Kosten**, kaum organisierte **Aktivitäten** in den Gemeinschaftsräumen, keine **Mitbestimmungsmöglichkeiten** durch die BewohnerInnen bzw. kein **Budget** für die Gestaltung und Einrichtung.

Hier wird die wichtige **Rolle der Hausverwaltung** deutlich: diese muss vor allem in der Anfangsphase aktiv auf Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten aufmerksam machen, den BewohnerInnen müssen organisatorische Strukturen und ein Budget für die Gestaltung zur Verfügung gestellt werden.

Die unterschiedliche **soziale Zusammensetzung der BewohnerInnen** scheint für die Unterschiede in der Akzeptanz der Gemeinschaftseinrichtungen kein ausschlaggebender Grund zu sein: es konnten keine Zusammenhänge mit der Nutzungsintensität, der Bewertung oder der Wichtigkeit der Gemeinschaftseinrichtungen festgestellt werden.

Die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Akzeptanz und Nutzung sollen nun kurz dargestellt werden.

• **Bauliche und ausstattungsbezogene Kriterien**

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftseinrichtungen erwiesen sich folgende Faktoren als wichtig (vgl. auch McCamant/Durrett 1994, Bärsch/Simbriger 2001, Langschwert et al. 1983):

- die ausreichende **Größe** der Gemeinschaftseinrichtungen
- die **Raumaufteilung**, große und für verschiedene Aktivitäten geeignete **Flächen**
- die Gestaltung der **Einsehbarkeit** (diese hat positive und negative Aspekte, es sollte hier auch Möglichkeiten zur „Abschirmung“ geben)
- die **Belichtung** bzw. **Besonnung**
- ausreichende **Schalldämmung**
- die Ausstattung mit benutzbaren **Toiletten bzw. Strom- und Wasseranschlüssen**
- **freundliche, gemütliche Gestaltung**
- das Angebot von Handlungsmöglichkeiten, indem ausreichend **Einrichtungsgegenstände** bereitgestellt werden

• **Organisatorische Kriterien**

Die **Regelung des Zugangs** zu den Gemeinschaftseinrichtungen ist sowohl in Bezug auf die Nutzungsintensität als auch auf das Auftreten als negativ empfundener Auswirkungen wie Lärm und Vandalismus äußerst relevant. Ein möglichst offener Zugang (z.B. mit dem eigenen Schlüssel) senkt die Hemmschwelle bzw. reduziert die Umständlichkeit der Nutzung, kann aber auch dazu führen, dass die Einrichtungen beschädigt werden (wie dies in zwei Wohnbauten der Fall war). Elektronische Systeme mit persönlichen Nutzkarten ermöglichen im Bedarfsfall eine Identifikation der Nutzenden und können so die Wahrscheinlichkeit des Vandalismus reduzieren sowie die Zutrittszeiten einschränken.

Die Öffnungszeiten, falls vorgesehen, sollten, um auch lang arbeitenden Personen die Nutzung zu ermöglichen, nicht zu stark eingeschränkt werden. Hier wird die schon erwähnte Schalldämmung bzw. idealerweise ein separater Standort der Gemeinschaftseinrichtungen relevant. Wie Experten bzw. Bärsch/Simbriger (2001) betonen, sollen in Gemeinschaftseinrichtungen v.a. Aktivitäten ermöglicht werden, für die die Wohnung *nicht* geeignet ist. Dazu gehört auch die Ermöglichung von Aktivitäten wie Gymnastikkurse, Feste, Filmvorführungen etc. mit potentiell höherem Lärmpegel.

Mangelnde **Instandhaltung und Reinigung** stellte sich in der quantitativen und qualitativen Erhebung als nutzungshemmender Faktor heraus. Immer wieder defekte Geräte oder nicht immer funktionierende Buchungssysteme führen dazu, z.B. Bekannte zu Aktivitäten in Gemeinschaftseinrichtungen nicht mehr einladen zu wollen.

• **Eigenschaften der NutzerInnen**

Es gibt auch verschiedene Merkmale der potentiellen **NutzerInnen**, die ausschlaggebend für das Interesse an Gemeinschaftseinrichtungen sind.

Wie anhand der empirischen Daten sehr deutlich wurde (und auch in der Literatur bzw. von ExpertInnen erwähnt wird), sind die Familien mit Kindern eine vorrangige Zielgruppe für Gemeinschaftseinrichtungen. Kinder bewegen sich viel im halböffentlichen Raum bzw. treten leichter in Kontakt mit Nachbarskindern. Dadurch sind auch die Eltern stärker auf die Wohnumgebung – sowohl in räumlicher als auch sozialer Hinsicht – fokussiert.

Sehr schwache Zusammenhänge mit der Nutzungsintensität zeigten sich mit dem Migrationshintergrund (höhere Wichtigkeit und intensivere Nutzung bei Migrationshintergrund), der Bildung (schlechtere Beurteilung und intensivere Nutzung bei höherer Bildung) und Einpersonenhaushalten (geringere Nutzung bzw. Wichtigkeit).

Der Grund für das geringere Interesse allein wohnender Personen könnte die größere Hemmschwelle sein, Gemeinschaftseinrichtungen alleine und „ohne Grund“ aufzusuchen. Hier können allerdings – wie auch in einem qualitativen Interview sehr deutlich wird – organisierte Aktivitäten wie z.B. Kurse, Vorträge, Workshops oder Interessensgruppen von BewohnerInnen zu einer intensiveren Nutzung führen, da hier nicht wie z.B. in der Sauna oder bei Festen in Gemeinschaftsräumen vorrangig Gruppen von Menschen, die sich bereits kennen, die NutzerInnen sind. Ein Interesse an solchen Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen besteht auch bei Befragten, die nicht in Einpersonenhaushalten leben.

Bestimmte Hobbys oder das Interesse an in Gemeinschaftseinrichtungen möglichen bzw. organisierten Freizeitaktivitäten bestimmen ebenso über die Nutzung wie das Interesse an und die Intensität von sozialen Kontakten in der Nachbarschaft (für letzteres zeigten sich auch in den empirischen Daten Zusammenhänge mit der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen). Es sind also auch sozial aktive, an (Nachbarschafts-)Kontakten prinzipiell interessierte bzw. Personen mit Hobbys und Freizeitinteressen, die zu den potentiellen NutzerInnen zählen (dies können, wie die qualitativen Interviews zeigen, dann auch durchaus Personen ohne Kinder sein).

• **Einbezug der BewohnerInnen**

Sowohl hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausstattung als auch bezüglich Faktoren, die die NutzerInnen selbst betreffen (wie lebensphasenspezifische Raumbedürfnisse oder Interessen) scheint der Einbezug der BewohnerInnen von großer Bedeutung zu sein.

Ein solcher hat sowohl für die BewohnerInnen als auch für die Hausverwaltungen Vorteile (Vgl. auch Bärsch/Simbriger 2001; Langschwert et al. 1983):

- die getroffenen Entscheidungen werden stärker **akzeptiert**, da sie die **Wünsche und Bedürfnisse** der BewohnerInnen repräsentieren
- dadurch **erhöht sich die Akzeptanz bzw. die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen**
- **Fehlplanungen** bzw. zu **geringer Auslastung** sind somit weniger wahrscheinlich
- die Möglichkeit der Raumgestaltung erhöht für die BewohnerInnen die subjektive Relevanz und die **Identifikation** mit den Gemeinschaftseinrichtungen (und somit mit der Wohnanlage)
- Identifikation trägt dazu bei, dass auf die Gemeinschaftseinrichtungen **stärker geachtet** wird – Vandalismus und Verschmutzungen werden dadurch weniger wahrscheinlich

Themen, bei denen BewohnerInnen mit einbezogen werden können, sind z.B. die generellen Nutzungszwecke der Gemeinschaftseinrichtungen, die Ausstattung und Gestaltung, die Arten möglicher organisierter Aktivitäten, Nutzungsbedingungen, Zugangsregelungen und Kosteneinsparungspotentiale.

Mitbestimmungsstrukturen können sehr verschiedener Art sein: regelmäßige MieterInnenversammlungen, schriftliche bzw. Online-Umfragen oder Diskussionsforen. Besonders ausgeprägt sind sie im Fall der Selbstverwaltung.

Sowohl bei konventionelleren Mitbestimmungsmöglichkeiten als auch bei der Selbstverwaltung müssen zwei Bedingungen erfüllt sein: einerseits muss ein **Budget** vorhanden sein, über das die BewohnerInnen verfügen können, andererseits müssen **Mitbestimmungsstrukturen aktiv initiiert** und in ihrer Entstehung begleitet werden.

Die **Einzugsphase** spielt hier eine besonders wichtige Rolle: diese Phase sollte dazu genutzt werden, Impulse zur Förderung der Kommunikation unter den zukünftigen BewohnerInnen zu geben, die möglichen Formen der Mitbestimmung oder Selbstverwaltung zu explizieren und auf die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinschaftseinrichtungen aufmerksam zu machen. Es geht also darum, die BewohnerInnen von Anfang an in Hinblick auf die Gemeinschaftseinrichtungen zu aktivieren, damit sie diese als einen von ihnen aneigenbaren bzw. gestaltbaren Raum - als „verlängertes Wohnzimmer“ - wahrnehmen können.

Die Einzugsphase ist außerdem diejenige, in der die BewohnerInnen viele gemeinsame Anliegen (die Mühen des Umzugs) teilen. Diese Tatsache sollte genutzt werden, um länger andauernde kommunikative Strukturen zu bilden. Diese werden durch die räumlichen Strukturen (also z.B. die Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch die Gestaltung der Freiräume) unterstützt und ermöglicht.

Umgekehrt werden die Gemeinschaftseinrichtungen nur dann intensiv genutzt, wenn auch eine aktive Aneignung durch die BewohnerInnen erfolgt bzw. sich Kommunikations- und Selbstorganisationsstrukturen unter ihnen bilden. Mitbestimmungsmöglichkeiten und Selbstverwaltung wiederum können zu einer längerfristigen Aufrechterhaltung des Austauschs bzw. der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen beitragen. Besonders deutlich werden diese Zusammenhänge in selbst verwalteten Wohnprojekten (wie z.B. beim Cohousing).

Die **Kommunikation** der BewohnerInnen untereinander bzw. mit der Hausverwaltung spielt in diesem Kontext sehr wahrscheinlich auch eine Rolle: die Regelmäßigkeit bzw. Häufigkeit von MieterInnenversammlungen und die Möglichkeiten der BewohnerInnen Vorschläge zu machen bzw. die Informationsweitergabe durch die Hausverwaltung sollten hier beachtet werden.

• **Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen**

Anhand der empirischen Daten ließ sich verifizieren, dass die **Beurteilung, Nutzung und Wichtigkeit bzw. als positiv oder negativ wahrgenommene Auswirkungen der Gemeinschaftseinrichtungen** für die Befragten der drei Wohnanlagen **einen signifikanten Einfluss auf deren Wohnzufriedenheit** hat.

Die Wahrnehmung und die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen sind also Teil der Bewertung des Wohnumfelds. Die Interpretation, dass generell wohnumzufriedenere Menschen Gemeinschaftseinrichtungen weniger nutzen, sie schlechter bewerten und ihnen eine weniger große Wichtigkeit zumessen, ist jedoch auch möglich. Hier ist wahrscheinlich von einer Wechselwirkung auszugehen.

Auch die Zufriedenheit mit Mitbestimmungsmöglichkeiten und mit der Intensität bzw. dem Interesse an Nachbarschaftskontakten hängen leicht mit der Wohnzufriedenheit zusammen. Beide Faktoren können durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen bzw. den stärkeren Einbezug der BewohnerInnen in Entscheidungen bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen gefördert werden.

In der quantitativen Erhebung wurde zwischen mehreren möglichen positiven und negativen Auswirkungen der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen unterschieden.

Wahrgenommene **positiven Auswirkungen** umfassten unter anderem:

- das **Entstehen von Kontakten mit NachbarInnen** durch die Nutzung
- **Besserer Umgang mit Konflikten** aufgrund intensiverer Nachbarschaft: NachbarInnen, die sich (auch oberflächlich) kennen, versuchen Konflikte eher durch direkten Kontakt als über die Hausverwaltung zu lösen
- eine **höhere Identifikation** mit der und **Ortsbindung** an die Wohnanlage aufgrund der (Nutzung der) Gemeinschaftseinrichtungen
- Möglichkeit zu **Aktivitäten im unmittelbaren Wohnbereich**, die in der **Wohnung nicht möglich** wären (wie raumgreifendere oder lautere Nutzungsformen)
- **Zeit- und Kostenersparnis durch die Nutzung** der Gemeinschaftseinrichtungen: die Einrichtungen sind für den Einzelnen sehr günstig nutzbar, Kosten für größere Geräte kön-

nen geteilt werden und Platz in der Wohnung und somit Miete gespart werden. Zeit kann aufgrund der räumlichen Nähe der Gemeinschaftseinrichtungen gewonnen werden.

- Förderung des **Verantwortungsgefühls** gegenüber der Wohnanlage und somit weniger Vandalismus
- **Geringere Fluktuation** und positive Wirkung auf das **Image** der Hausverwaltungen

Als mögliche **negative Auswirkungen** durch die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen wurden folgende Punkte genannt:

- die Wahrnehmung von **Lärm und Vandalismus**
- **Nutzungskonflikte** unter BewohnerInnen
- Nutzung durch „unsympathische“ BewohnerInnen bzw. **dominante Gruppen**
- Nutzung durch **Hausfremde**
- **Zusatzaufwand** an Zeit und Geld für die Hausverwaltungen

Negative Auswirkungen wurden generell seltener als positive Auswirkungen wahrgenommen. Große Unterschiede zwischen den Wohnbauten waren hinsichtlich der Wahrnehmung positiver Auswirkungen feststellbar. Dies liegt sehr wahrscheinlich an der aufgrund verschiedener Faktoren – wie oben beschrieben – sehr unterschiedlichen Nutzungsintensität der Gemeinschaftseinrichtungen je nach Wohnbau.

Personen, die die **Gemeinschaftseinrichtungen häufiger nutzen, nehmen die positiven Auswirkungen stärker wahr**, was heißt, dass diese von den Gemeinschaftseinrichtungen wahrscheinlich stärker profitieren können. Umgekehrt nehmen Befragte, die die Gemeinschaftseinrichtungen seltener nutzen, negative Auswirkungen etwas stärker wahr.

In der Studie wurde deutlich, dass neben der Berücksichtigung baulicher und ausstattungsbezogener Kriterien auch der **soziale Kontext** der Gemeinschaftseinrichtungen wesentlich zu deren Akzeptanz beiträgt. Die Haltung und Kommunikation der Hausverwaltung bezüglich der Gemeinschaftseinrichtungen, die Bereitstellung organisatorischer Strukturen wie Mitbestimmungs- oder Selbstverwaltungsmöglichkeiten, die Verfügbarkeit eines ausreichenden Budgets für die Gestaltung sowie die Organisation von Aktivitäten in den Gemeinschaftseinrichtungen sind wesentliche Einflussfaktoren für deren Aneignung durch die BewohnerInnen als „erweiterter Wohnraum“.

Interessante Fragen für weiterführende Forschungsprojekte könnten die nachbarschaftsbezogenen Wirkungen von Gemeinschaftseinrichtungen, die (möglichen) Kommunikationsformen zwischen Hausverwaltungen und BewohnerInnen sowie bisherige Erfahrungen, Formen bzw. Vor- und Nachteile verschiedener Mitbestimmungs- und Selbstverwaltungsmodelle sein.

Management Summary (in English)

Aim of the study

The focus of this study was the acceptance of community facilities and residential satisfaction in three residential complexes of subsidized housing.

The aim of the study was to find out whether and how residential satisfaction is influenced by the utilisation and the assessment of community facilities, which effects they have on residential experience and which suggestions can be concluded from these findings for the design of community facilities.

By comparison of the residential complexes, factors were identified, which can explain the differences in the acceptance respectively in the satisfaction with community facilities.

The perspectives of representatives of the property managements were also included: which experiences have they made with the management of community facilities?

Advantages and disadvantages of different forms of management, access, cost calculation models, participation and design options shall be discussed and described from the perspectives of residents, experts, representatives of the property managements and on the basis of already existing studies concerning these issues.

Following **residential complexes** were chosen: the “Kabelwerk” in the 12th Viennese district, a building in the Wienerberg City (Familienwohnbau) in the 10th Viennese district and the residential complex Kaiser-Ebersdorfer-Straße 79/85 in the 11th Viennese district.

The housings differ in their size, their construction method, their composition of residents, and partly in the forms of their community facilities.

Also, they possess different types of access, cost calculation and management systems for the community facilities. The residents' move-in occurred in the last five years.

Methods

In the framework of this study, quantitative and qualitative empirical **methods** were used. On one hand, in all residential complexes the residents had access to an online survey (in one housing, due to a low return rate of answers, also a paper questionnaire was distributed), on the other hand, semi structured interviews were conducted with residents of all residential complexes, representatives of the property managements and with experts.

The return rates of the surveys were high. In the residential complex Kabelwerk, the return rate amounts to 43,4% (356 returned surveys), in the housing Kaiser-Ebersdorf 50% (125 returned surveys) and in the residential complex Wienerberg 49,5% (60 returned questionnaires).

The quantitative Data was analysed by the construction of indices, frequency analysis and correlations. The qualitative data was interpreted thematically.

Preceding the empirical phase studies and theories regarding residential satisfaction, community facilities and innovative examples of community facilities were studied and described.

Results of the study

The data of the online survey showed considerable differences between the residential complexes regarding the utilisation, the assessment and the subjective relevance of the community facilities as well as regarding the evaluation of diverse aspects of residential satisfaction.

In the qualitative interviews some explanations could be found for the low acceptance of community facilities in one residential complex: lacking **furniture**, high **costs**, only few organised **activities** in the community facilities, no **participation** opportunities for the residents or a **budget** for the design or the furnishing of the facilities.

The **importance of the property management** becomes apparent: especially in the initial move-in phase, it has to point out actively the utilisation and design opportunities of the community facilities to the residents and offer participative structures and a budget.

The different **social composition** of the residents doesn't seem to account for these findings: there were no correlations found with the utilisation intensity, the assessment or the relevance of community facilities.

The most important influencing factors on the acceptance and utilisation of community facilities will now be presented.

• Criteria regarding construction, design and furnishing

Regarding the construction, the design and the furnishing of community facilities, following criterions proved to be important:

- the appropriate **size** of community facilities
- the **floor plan**, adequate and sufficiently sized **surfaces** for a diversity of activities
- the design of **seclusion or visibility** (which can have positive and negative effects)

- exposure to **light**
- sufficient **noise insulation**
- the equipment with **toilettes, electrical and water connections**
- **a friendly, cosy design** of the interiors
- action opportunities for the users by providing a sufficient **furnishing**

• Organisational criteria

The chosen **system of access** to the facilities is relevant for the intensity of utilization as well as for the occurrence of negative effects like noise and vandalism. A very open access (for example by the residents' keys) enhances the convenience of utilization, but can also encourage vandalism (as it was the case in two residential complexes). Electronic access systems with personal access cards give allow the identification of users in the case of vandalism and the regulation of opening hours.

Opening hours should also allow residents with longer working hours the utilizations of the facilities. Here the already mentioned noise insulation or – ideally – a separate construction of the community facilities set apart from the private residences becomes important.

As indicated by experts and by former studies (Bärsch/Simbriger 2001) on that matter, community facilities should allow activities that are not possible in private residences, which also include activities like gymnastics, parties, film features and so on with potentially higher noise levels.

Lacking **maintenance** and **cleaning** are inhibitive for utilisation according to the quantitative and qualitative results. Defective technical equipment or booking systems lead for example to a reluctance of residents to invite friends in the community facilities.

• Attributes of the users

Different **attributes of the potential users** are crucial for the interest in community facilities. As shown in the empirical results and other studies, families with children are the main target group for community facilities. Children move more freely and frequently in semi-public spaces and get in contact with neighbours more easily. Therefore also the parents become more oriented towards the residential area – in spatial as well as in social regard.

Very low correlations could be shown with migration background of the residents (higher relevance and more intensive utilisation) and education (worse assessment and more intensive utilisation) and one person households (less intensive utilisation and lower relevance).

One reason for the lack of interest of individuals living in one person households is maybe the inhibition to use community facilities on one's own and without "a reason". Although, when courses, workshops and other interest groups are organised, also these households can show interest in the utilisation, since these activities are not as group-oriented as for example the utilisation of saunas or parties. But also other interviewees showed interest in these activities.

Another personal attributes that encourage the utilisation of community facilities is the interest in special hobbies or leisure activities as well as the intensity of and interest in contacts with neighbours. For the latter, significant correlations could be shown with the utilisation intensity. Thus, also social active people, who are interested in contacts (with neighbours) and persons with hobbies are potential users (as shown in the qualitative interviews, this counts also for residents without children).

• Inclusion of the residents

Regarding the constructional design and the equipment as well as regarding attributes of the users, the **participation** of residents seems to be of particular importance. It has advantages for the residents, but also for the property managements:

- the decisions made are more **accepted**, because they represent the **wishes and the needs** of the users
- therefore the **acceptance and utilisation intensity** of the community facilities can be **increased**
- **Incorrect planning** or an **insufficient degree of capacity utilisaton** are less likely

- o the possibility to design the facilities increases their subjective relevance and the **identification** with them for the residents.
- o Identification leads to a **sense of responsibility** towards the residential environment and can thereby contribute to a decline in vandalism

Issues, where participation of residents would be useful are for example the general purposes of utilisation of the community facilities, the equipment and design, the forms of possible organised activities, terms of use and access and potentials of cost reduction.

Participation structures can be of different kinds: residents' meetings on a regular basis, paper or online surveys or discussion boards. Their most comprehensive form is self-management by the residents. (vgl. Bärsch/Simbriger 2001; Langschwert et al. 1983)

Regarding more conventional participatory opportunities as well as self management, two conditions must be met: there has to be a disposable **budget** and the **participatory processes have to be initiated** and attended in their development.

The **move-in phase** is particularly important in this context. This phase should be used for the encouragement of communication between the future neighbours, for the explanation of possible forms of participation and self management and to indicate the possibilities of utilisation and design of the community facilities. The aim is to activate the residents from the beginning in relation to the community facilities, so that they can perceive them as appropriable and designable spaces – as “extended living room”.

The move-in phase is also the time, where residents share many common issues (the troubles of moving in). This fact should be used to initiate longer lasting communicative structures. These are on the one hand supported by the spatial structures (the community facilities and the semi-public spaces).

On the other hand, community facilities will only be used intensively, if there is an active appropriation by the residents and if structures of communication and self organisation develop between them. Opportunities of participation and self management in turn can contribute to a longer lasting preservation of exchange and to the more intense utilisation of community facilities. These interrelations become especially apparent regarding self managed housing projects (like cohousing).

The quality of **communication** of the residents among each other and with the property management also plays an important role: the housings greatly differ in the number of residents meetings, in the opportunities for residents to make suggestions respectively in the quality of the information flow between property management and residents.

• **Effects of community facilities**

According to the empirical data it could be verified, that the **utilisation**, the **assessment** and the **relevance**, respectively the perception of **effects of community facilities**, have a **significant impact on the residential satisfaction** of the respondents.

The perception and the utilisation of community facilities are therefore a part of the evaluation of the living environment. Although, interdependency between these variables is also possible: respondents, who are dissatisfied with their residential environment, may also use community facilities less, assess them more poorly and give them a lesser relevance.

The biggest impact on residential satisfaction has however the assessment of various aspects of the flat, the residential complex and the quarter, which was perceived quite differently in the three residential complexes.

Also, the satisfaction with participation opportunities regarding community facilities as well as the intensity of and the interest in contacts with neighbours influence residential satisfaction. Both elements can be encouraged through the utilisation of community facilities and the inclusion of residents in decisions regarding community facilities.

In the quantitative survey possible **positive and negative effects** of the utilisation of community facilities were distinguished. The perceived positive effects in the survey are:

- the development of **contacts with neighbours** through utilisation
- **better dealing with conflicts** due to a more intensive neighbourhood community: resident, who know each other (even superficially) tend more to solve conflicts directly than by calling the property management
- a higher **identification** and **place attachment** to the housing due to community facilities
- opportunities of **activities in the near residential area**, which could **not be conducted in the private residence** (like loud or space intensive ways of space appropriation)
- **Savings of time and money**: the utilisation of the facilities is very inexpensive, costs for more expensive equipment can be shared between the residents and space in the private residence – and therefore rental costs – can be saved. Time can be gained due to the closeness of the facilities to the private residence.
- Enhancement of **feelings of responsibility** towards the residential complex which could lead to a decrease in vandalism
- lesser **fluctuation** of residents and positive effects on the **image** of the property managements

Possible negative effects are:

- perception of **noise** and **vandalism**
- **utilisation conflicts** between residents
- utilisations by “unappealing” or **dominant groups**
- utilisation by **non-residents**
- **additional investment** of time and money by the property managements

Negative effects were generally perceived less frequently than positive effects. The negative effects were perceived approximately equally intensive in all housings. However, considerable differences between the residential complexes were found regarding the perception of positive effects. This can be explained by the - due to described factors - varying utilisation intensity of the community facilities in the different housings.

It is noticeable that persons who **use community facilities more often also perceive the positive effects more intensively**. This means that these people can profit from the utilisation of the community facilities. On the other hand, respondents, who use the community facilities less frequently, perceive negative effects slightly more often.

In this study it became apparent, that – besides the consideration of constructional and equipment-related criterions – also the **social context** of community facilities is a crucial factor for their acceptance by the residents. The attitude and communication of the property managements regarding the community facilities, the provision of organisational structures like participation or self management possibilities, the availability of a sufficient budget for the design of and organisation of activities in community facilities are essential influencing factors for their appropriation and perception by the residents as “extended living space”.

Interesting questions for further studies could be the community-related effects of community facilities, the (possible) forms of communication between property management and residents as well as experiences, ways, advantages and disadvantages of different participatory and self management models could be examined more closely.