

# Wohnqualitätsindex

## 1 Einführung

### Wohnqualitätsindex

## 2 Übersicht der Kategorien

### Beschreibung des Quartiers

## 3 Was ist das?

### Dashboard

## 4 Das Quartier auf einen Blick

### Bewohnerbefragung

## 5 Wohnexpert\*innen kommen zu Wort

### Bewertungsmethodik

## 6 Schritt für Schritt erklärt

## 1 Einführung

**Der vorliegende Bewertungskatalog für die Ermittlung des Wohnqualitätsindex erläutert Schritt für Schritt, wie die Bewertung eines Quartiers erfolgt. Neben der Aufschlüsselung der zugrundeliegenden Bewertungsmethodik dient dieser Katalog vor allem als Checkliste, um die Eigenschaften eines Quartiers Punkt für Punkt zu bewerten und damit den Wohnqualitätsindex zu ermitteln. Auf der Grundlage des Wohnqualitätsindex können dann Handlungsfelder definiert und Maßnahmen zur Verbesserung des Quartiers entwickelt werden.**

Der Wohnqualitätsindex ging aus dem Forschungsprojekt „Lebensqualität in Großwohnsiedlungen“ hervor, das sich mit der Fragestellung befasste, wie Lebensqualität in Wohnquartieren messbar gemacht werden kann. Der Wohnqualitätsindex umfasst die zentralen Aspekte, die für Wohnqualität in Großwohnsiedlung von Bedeutung sind, er zeigt in seiner Auswertung auf, wo die Stärken eines Quartiers liegen und in welchen Feldern noch Handlungsbedarf besteht, um die Wohnqualität nachhaltig weiterzuentwickeln. Außerdem fasst er die wichtigsten Charakteristika eines Quartiers in kurzen Infoblöcken zusammen und gibt so einen schnellen und sogleich umfassenden Überblick über das bewertete Quartier.

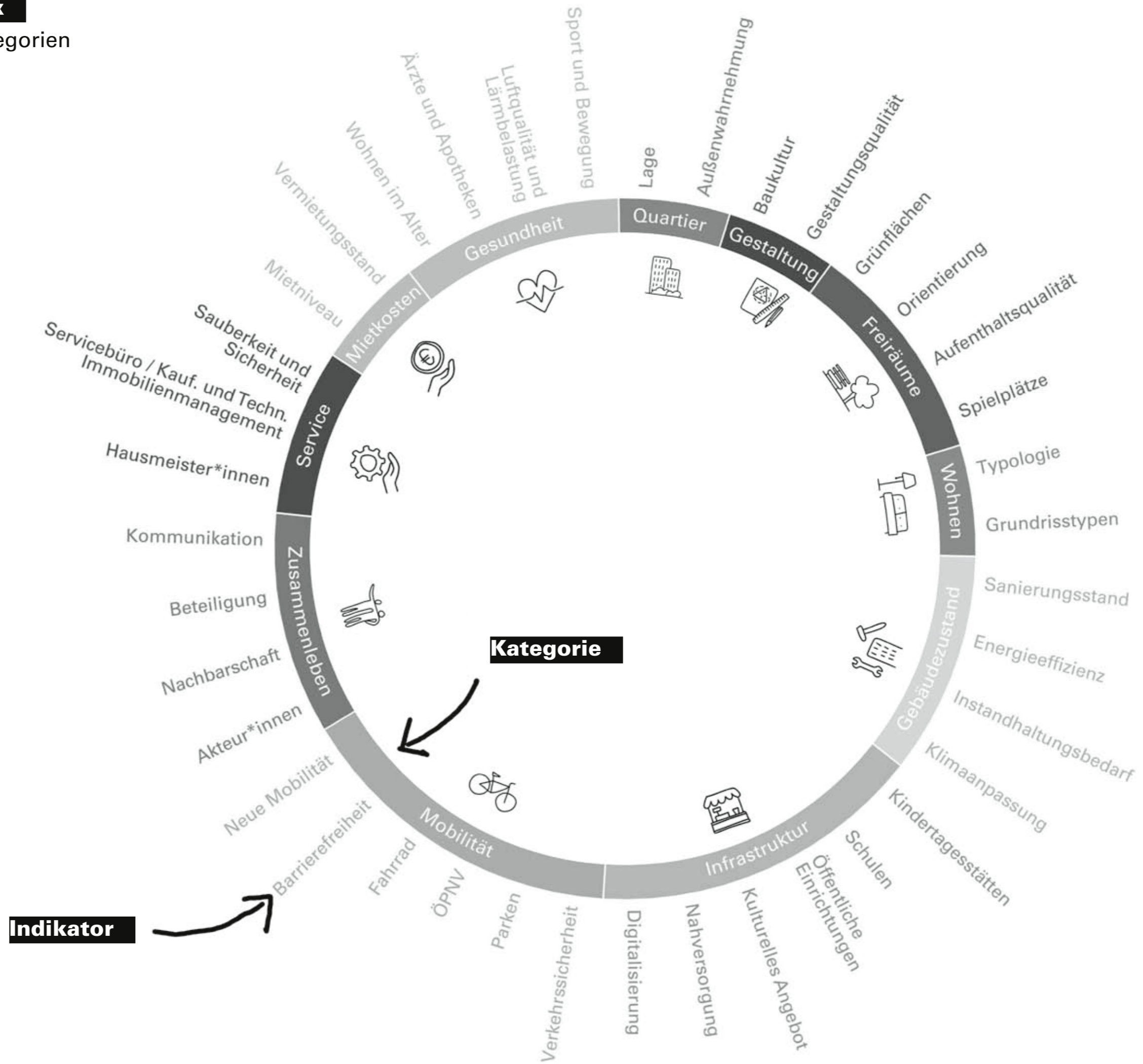
Da einige Bereiche der Wohnqualität nicht nur aus der Sicht von Expert\*innen und Eigentümer\*innen bewertet werden können, spielt bei der Berechnung des Wohnqualitätsindex die Bewohnerbefragung eine wichtige Rolle. Zudem können die Bewohner\*innen die wertvolle Perspektive der Innensicht in die Bewertung mit einbringen und so einen wichtigen Beitrag für ihr Quartier leisten. Daher sollte im Zuge der Ermittlung des Wohnqualitätsindex immer auch eine Bewohnerbefragung durchgeführt werden.

Im Rahmen des oben genannten Forschungsprojektes, wurde beispielhaft der Wohnqualitätsindex des Quartiers Brückenhof in Kassel ermittelt. Zur Veranschaulichung wurden daher Beispiele aus der Quartiersanalyse zum Brückenhof für den vorliegenden Bewertungskatalog herangezogen.

All jenen, die diesen Katalog zur Hand nehmen, um den Wohnqualitätsindex eines Quartiers zu ermitteln, wünschen wir viel Freude beim Entdecken ungeahnter Stärken und ungenutzter Potentiale und an der Mitwirkung bei der Weiterentwicklung von Wohnorten!

# Wohnqualitätsindex

## 2 Übersicht der Kategorien



## Beschreibung des Quartiers

### 3 Was ist das?

**Für die Ermittlung des Wohnqualitätsindex spielt die Bewertung anhand von Zahlen und Daten eine wichtige Rolle.**

Damit sich all jene Personen, die sich mit der Weiterentwicklung eines bestimmten Quartiers auseinandersetzen, schnell und unkompliziert ein umfassendes Bild über ein Quartier verschaffen können, ist es wichtig, dass die wesentlichen Informationen über ein Quartier in kurzen Sätzen zu Beginn einer Kategorie zusammenfassend beschrieben werden.

Dazu zählen beispielsweise Akteur\*innen, wichtige öffentliche Einrichtungen, Ereignisse aus der Vergangenheit oder besondere Quartiersentwicklungsmaßnahmen, die bereits umgesetzt wurden. Wichtig für diese Beschreibung ist, dass alle Informationen, die benötigt werden, um ein Quartier zu kennen und richtig einschätzen zu können, vorhanden sind. Die Beschreibung sollte allerdings nicht zu umfangreich sein, möglichst neutral formuliert und mit einem Datum versehen werden. Bei Bedarf kann auf weiterführende Quellen verwiesen werden.

## Dashboard

### 4 Das Quartier auf einen Blick

**Um einen guten Überblick über ein Quartier zu geben und die wichtigsten Daten anschaulich zu vermitteln, sollte ergänzend zum Bewertungskatalog ein Dashboard erstellt werden. Auf dem Dashboard können folgende Inhalte gezeigt werden:**

#### **Key Facts**

**mit Angaben zum Baujahr, Bebauungsdichte, Wohnungen, Infrastruktur und zur Demografie**

#### **Übersichtskarte**

**Lage in der Stadt**

#### **Quartiersplan**

**mit den wesentlichen Einrichtungen**

#### **Diagramme**

**zur Altersstruktur, Haushalten, Nettoeinkommen, Wohnungen, Migrationshintergrund**

#### **Kreisdiagramme**

**Wohnqualitätsindex**

Beispiele zeigt die nächste Doppelseite.

# Brückenhof Kassel

## Key Facts

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Baujahr</b>            | 1966-74  |
| <b>Bebauungsdichte</b>    | 1,2  |
| GFZ                       | 0,4  |
| GRZ                       | 0,4  |
| <b>Wohnungen</b>          |  |
| Wohneinheiten GWH         | 1.331  |
| Anteil Gesamtbestand GWH  | 3,01 %   |
| Anzahl Wohnhäuser GWH     | 29   |
| <b>Infrastruktur</b>      |  |
| Hausmeister/Servicebüro   | 3  |
| Spielplätze               | 11   |
| Kitas                     | 5  |
| Grundschulen              | 3  |
| weiterführende Schulen    | 6  |
| Öffentliche Einrichtungen | Schwimmbad, Stadtbibliothek                      |
| Nahversorgung             | Netto, Norma, Edeka, Lidl, MixMarkt              |
| <b>Demografie</b>         |  |
| Einwohner*innen           | 4.129 (gesamt)                                   |
| Haushalte                 | 1.989  |
| Arbeitslosenquote         | 13,0 Prozent (in der Kommune 5,9 Prozent)        |
| Dominante Lebensphasen    | junge Familien mit Kind, alleinstehende Senioren |
| Index private Kaufkraft   | 78 (BRD-Durchschnitt = 100, Kassel= 92)          |

Anmerkung: Zahlen beziehen sich nicht nur auf GWH-Bestände, sondern das gesamte Quartier

## Lage



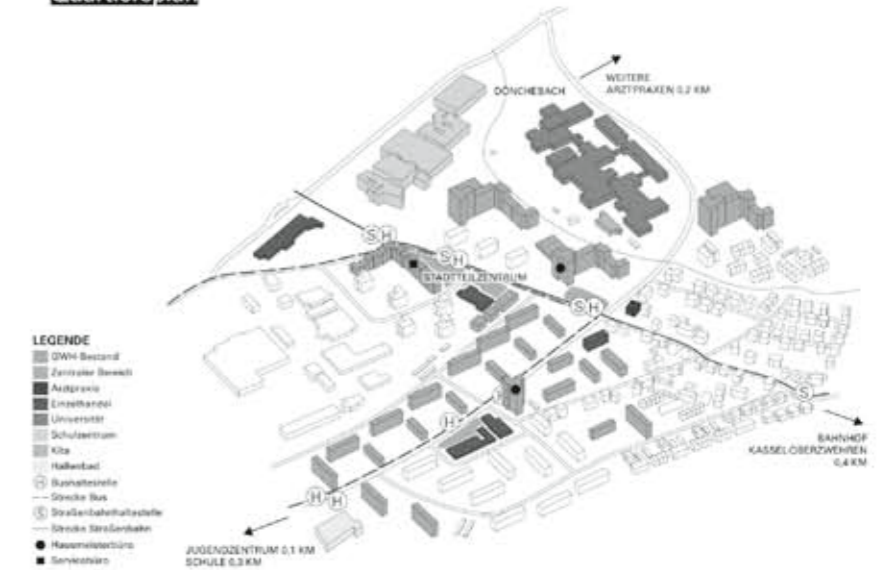
Das Quartier Brückenhof befindet sich im Stadtteil Oberzwehren im Süden Kassels. Die Innenstadt von Kassel liegt etwa vier Kilometer Luftlinie entfernt. Nördlich direkt an das Quartier angrenzend liegt das Naturschutzgebiet Dönche. Am östlichen Rand des Quartiers verläuft der Dönchebach. Direkt angrenzend an das GWH-Quartier befinden sich die Universität Kassel mit einem ihrer Standorte sowie diverse Schulen im Norden. Nahversorgungseinrichtungen sind über das Quartier verteilt vorhanden.

## Geschichtliche Entwicklung

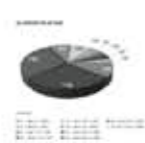
Die Brückenhofsiedlung-Siedlung steht beispielhaft für zahlreiche ähnliche Siedlungen der 1960er – 1970er-Jahre in Westdeutschland, die in Reaktion auf die Wohnungsnot im Land entstanden. Maßgeblich für die Planung des Wohnungsbestandes im Brückenhof waren der erwartete weitere Flüchtlingsstrom aus der DDR und die Volkswagenwerke, welche bis einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Region ist. Nach dem die Planung bereits 1960 begann wurde die 350 Hektar umfassende Brückenhofsiedlung 1966 – 1974 in insgesamt drei Bauabschnitten realisiert. Die unterschiedlichen Bauabschnitte sind von unterschiedlichen Gebäudetypologien geprägt. Der erste Bauabschnitt zwischen der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Carlo-Mierendorff-Straße wurde 1966 fertiggestellt und umfasst 29 drei- bis achtgeschossige Zellenbauten sowie ein 16-geschossiges Punkthochhaus. Nahe dem Punkthochhaus befindet sich das 1968 eröffnete Ladenzentrum, östlich der Siedlung wurde ab 1971 das Aufbau- und Verfügungszentrum (AVZ) der Gesamthochschule Kassel errichtet, welches ab 1972 um einen zweiten Bauabschnitt ergänzt wurde. Der zweite Bauabschnitt der Siedlung befindet sich im Osten des Gebiets und wird durch die Heinrich-Plett-Straße in zwei Teile geteilt. Hier befinden sich drei 16-geschossige Winkelhochhäuser sowie fünf sechsgeschossige Punkthäuser. Die Fassaden der Gebäude sind fast durchgehend mit Betonplatten gestaltet, eine Ausnahme bilden fünf sechsgeschossige Punkthäuser aus dem dritten Bauabschnitt welche mit Klinker verkleidet wurden. Eine Besonderheit in der Siedlung ist das im Zuge des 1972 ausgeschriebenen Wettbewerbs entstandene Gebäude „Elementa“. Es befindet sich im Nordwesten der Siedlung und verfügt ein besonderes Maß an Flexibilität mit verschiebbaren Wänden und offenen Loggien.

Quelle: Urbanform, Netzwerk Stadt, Projekt (Hg.) | Wohnqualität in Kassel: Die Folgen der 1970er Siedlungen und Quartiere, 2012, S. 181-182

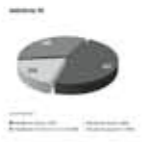
## Quartiersplan



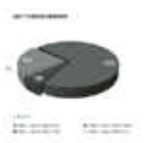
## Altersstruktur



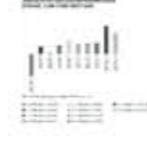
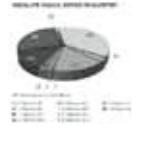
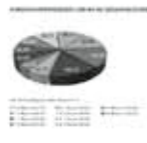
## Haushalte



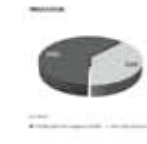
## Nettoeinkommen



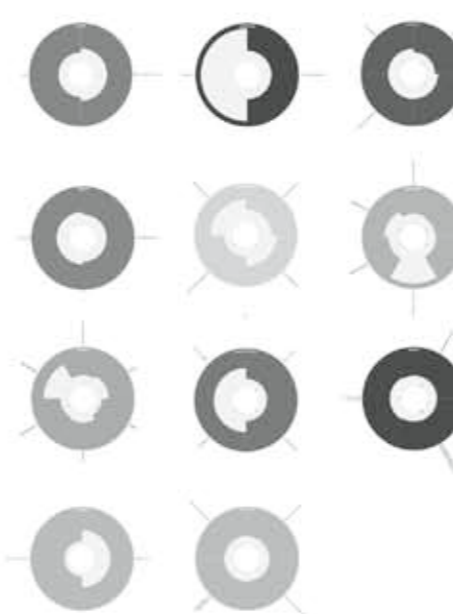
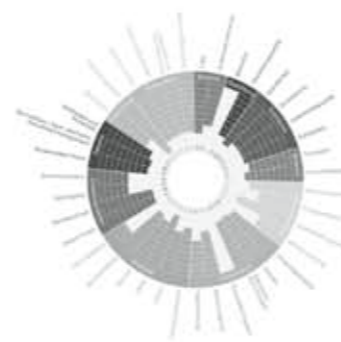
## Wohnungen



## Migrationshintergrund



## Wohnqualitätsindex



## Maßnahmenkarte



Was passiert im Brückenhof? Maßnahmenkarte



### 5 Wohnexpert\*innen kommen zu Wort

**Die Bewohner\*innen eines Quartiers sind die Expert\*innen für das Leben und Wohnen vor Ort. Ihre Meinung und ihr Wissen über eine Siedlung sind daher unerlässlich für die Ermittlung des Wohnqualitätsindex und die nachhaltige Weiterentwicklung eines Quartiers.**

Für den vorliegenden Bewertungskatalog wurde folglich ein Fragebogen für eine Bewohnerbefragung entwickelt, der für acht der elf Kategorien die Bewertung der Bewohner\*innen abfragt. Die Bewohner\*innen sollen die einzelnen Fragen auf einer Skala von 1 bis 7 beantworten. Dabei steht die Zahl 1 für die Aussage „sehr schlecht“ und die Zahl 7 für die Aussage „ausgezeichnet“. Die Ergebnisse aus der Bewohnerbefragung werden zu 50% in das Endergebnis einer jeweiligen Kategorie miteingerechnet. Wie die Berechnung genau erfolgt, wird im Bewertungskatalog an den entsprechenden Stellen anschaulich erläutert.

### 6 Schritt für Schritt erklärt

**Die Ermittlung des Wohnqualitätsindex erfolgt in elf Kategorien. Zu jeder Kategorie gibt es eine Reihe von Indikatoren, die dieser Kategorie zugeordnet sind.**

Bewertet wird meist auf einer Skala von 1 bis 7. Wobei die Zahl 1 für „sehr schlecht“ und die Zahl 7 für „ausgezeichnet“ steht.

Zusätzlich zur Bewertung auf der Skala 1–7 erfolgt außerdem in einigen Kategorien die Bewertung nach „zutreffend/nicht zutreffend“ bzw. „vorhanden/nicht vorhanden“ in diesem Fall sind Fragen formuliert, welche mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten sind.

#### Schritt 1

**Ein Quartier kennenlernen.**

Bevor Sie ein Quartier nach dem Bewertungskatalog beurteilen können, sollten Sie das Quartier kennenlernen. Falls Sie nicht bereits mit dem Quartier vertraut sind, verschaffen Sie sich anhand von bereits erstellten Quartiersprofilen, Besichtigungen und Gesprächen mit den Hausmeister\*innen und dem Servicebüro vor Ort einen guten Überblick.

#### Schritt 2

**Machen Sie sich mit dem Dashboard des Quartiers vertraut.**

Sollte es noch kein Dashboard geben, nutzen Sie die Gelegenheit, um die Key Facts des Quartiers zu sammeln und darauf aufbauend das Dashboard zu erstellen.

#### Schritt 3

**Gehen Sie den Bewertungskatalog Kategorie für Kategorie durch und bewerten Sie das Quartier.**

Je nach Fragestellung kreuzen Sie Ja (zutreffend) oder Nein (nicht zutreffend) an oder vergeben Punkte auf einer Skala von 1 bis 7 (1 = sehr schlecht / 7 = ausgezeichnet).

#### Schritt 4

**Nachdem die Bewertung eines Indikators abgeschlossen wurde, muss die Punktezahl in Prozente umgerechnet werden.**

Das passiert ganz einfach durch das Ablesen des entsprechenden Wertes auf der seitlich abgebildeten Werteskala.

Die **11** Kategorien:

**Quartier**

**Gestaltung**

**Freiräume**

**Wohnen**

**Gebäudezustand**

**Infrastruktur**

**Mobilität**

**Zusammenleben**

**Service**

**Mietkosten**

**Gesundheit**

Skala von 1 bis 7

1 = sehr schlecht  
2 = schlecht  
3 = eher schlecht  
4 = eher gut  
5 = gut  
6 = sehr gut  
7 = ausgezeichnet

## Schritt 5

**Einige Indikatoren und die Ergebnisse aus der Bewohnerbefragung werden zusammengefasst und der Mittelwert berechnet.**

Wo und wie das passiert, erläutern die abgebildeten Berechnungsfelder.

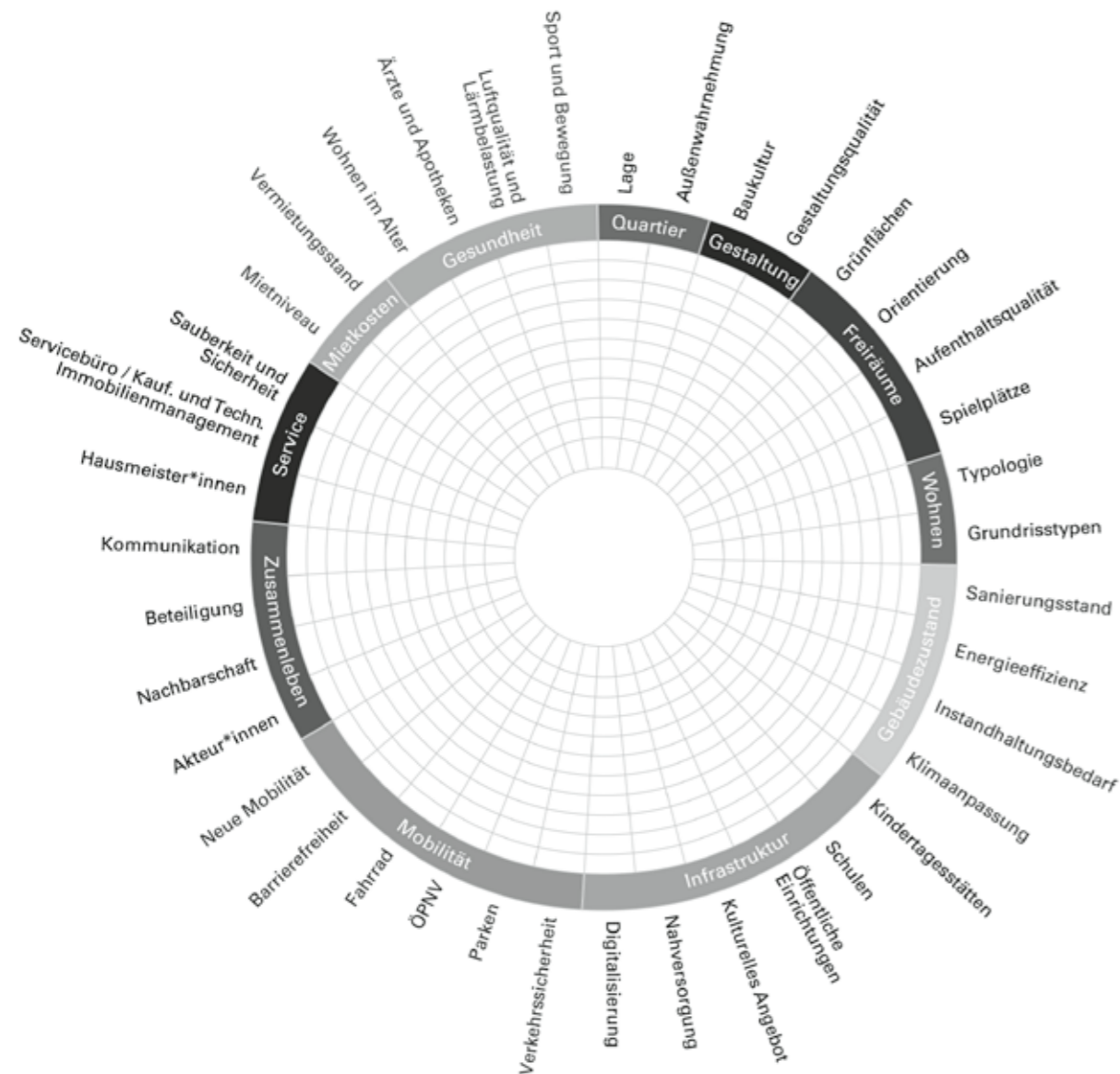
## Schritt 6

**Übertragen Sie das Endergebnis eines Indikators** – es liegt immer zwischen 1 und 100 Prozent – in die Liste zur Darstellung des Wohnqualitätsindex am Ende dieses Bewertungskatalogs (Seite 71/72). Diese Liste bildet die Grundlage für das Kreisdiagramm des Wohnqualitätsindex.

## Schritt 7

**Der siebte und letzte Schritt ist die grafische Darstellung der Ergebnisse der Bewertung in Form von Kreisdiagrammen, anhand derer Defizite und Potenziale im Quartier einfach ablesbar werden.**

Die segmentierten Kreisdiagramme, deren Felder sich je nach Qualitätsbewertung von außen hin zur Mitte ausdehnen, kann mit Hilfe eines Zeichenprogramms (CAD) manuell für jedes Quartier erzeugt werden. Für die Erstellung der Grafiken steht eine Vorlage zur Verfügung.



## Quartier

Lage

Außenwahrnehmung



**Ziel** Eine gute, sichere Anbindung an das Stadtzentrum und Naherholungsgebiete sowie eine vielfältige Vernetzung zur unmittelbar angrenzenden Umgebung. Das Quartier verfügt über eine gute Zugänglichkeit, auch für Besucher\*innen. Die Stadtgesellschaft nimmt das Quartier positiv wahr.

In der Kategorie „Quartier“ werden die Lage und die Außenwahrnehmung des Quartiers bewertet. Dazu werden harte Faktoren, wie die Entfernung zum Stadtzentrum oder öffentlichen Einrichtung herangezogen und mit der Bewertung durch Bewohner\*innen kombiniert.



Beschreibung

Horizontal lines for text description.

Beispiel

Das Quartier Brückenhof befindet sich im Stadtteil Oberzwehren im Süden Kassels. Die Innenstadt von Kassel befindet sich etwa vier Kilometer Luftlinie entfernt.

Nördlich direkt an das Quartier angrenzend liegt das Naturschutzgebiet Dönche. Am östlichen Rand des Quartiers verläuft der Dönchebach.

Negatives Image innerhalb von Kassel, welches sich in den letzten Jahren aber gebessert hat.

Horizontal lines for additional text or notes.



Lage Innensicht

a. Entfernung zum Stadtzentrum und zu übergeordneten Bildungs- und Versorgungseinrichtungen in Luftlinie und Kilometer gemessen.

\_\_\_\_\_ km = \_\_\_\_\_ Punkte

Tipp Auf Google Maps die Entfernung zwischen zwei Punkten messen. Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf den Startpunkt. Wählen Sie die Option Entfernung messen aus. Um einen Pfad zu erstellen, der gemessen werden soll, klicken Sie eine beliebige Stelle auf der Karte an.

- 0 - 2 km = 5 Pkt
2,1 - 5 km = 4 Pkt
5,1 - 10 km = 3 Pkt
10,1 - 50 km = 2 Pkt
> 50,1 km = 1 Pkt

c. Reisezeit zum Stadtzentrum mit dem Fahrrad.

\_\_\_\_\_ min = \_\_\_\_\_ Punkte

Tipp Ermitteln Sie im Routenplaner von Google Maps die Fahrzeit mit dem Fahrrad von Quartierszentrum zum Stadtzentrum (Hauptplatz, Rathaus etc.)

- 0 - 15 min = 5 Pkt
16 - 25 min = 4 Pkt
26 - 40 min = 3 Pkt
41 - 60 min = 2 Pkt
61 - 500 min = 1 Pkt

b. Reisezeit zum Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

\_\_\_\_\_ min = \_\_\_\_\_ Punkte

Tipp Ermitteln Sie die Reisezeit vom Quartierszentrum zum Stadtzentrum (z.B. Haltestelle Hauptwache) mit dem lokalen Routenplaner für öffentliche Verkehrsmittel (z.B. RMV für Frankfurt, Wiesbaden / KVG für Kassel etc.).

d. Entfernung zu weiterführenden Schulen.

\_\_\_\_\_ km = \_\_\_\_\_ Punkte

- 30 Pkt = 100 %
29 Pkt = 97 %
28 Pkt = 93 %
27 Pkt = 90 %
26 Pkt = 87 %
25 Pkt = 83 %
24 Pkt = 80 %
23 Pkt = 77 %
22 Pkt = 73 %
21 Pkt = 70 %
20 Pkt = 67 %
19 Pkt = 63 %
18 Pkt = 60 %
17 Pkt = 57 %
16 Pkt = 53 %
15 Pkt = 50 %
14 Pkt = 47 %
13 Pkt = 43 %
12 Pkt = 40 %
11 Pkt = 37 %
10 Pkt = 33 %
9 Pkt = 30 %
8 Pkt = 27 %
7 Pkt = 23 %
6 Pkt = 20 %
5 Pkt = 17 %
4 Pkt = 13 %
3 Pkt = 10 %
2 Pkt = 7 %
1 Pkt = 3 %

e. Entfernung zu Bildungseinrichtungen (Bibliothek, ...).

\_\_\_\_\_ km = \_\_\_\_\_ Punkte

f. Entfernung zu Naherholungsgebieten.

\_\_\_\_\_ km = \_\_\_\_\_ Punkte

Innensicht Zwischenergebnis = \_\_\_\_\_ %

Summe a.-f.





### Lage Bewohnerbefragung

a. Wie zufrieden sind Sie mit folgendem Merkmal Ihres Quartiers?

**Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum.**

|   |   |   |   |   |   |   |               |
|---|---|---|---|---|---|---|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 7 Pkt = 100 % |
|   |   |   |   |   |   |   | 6 Pkt = 86 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 5 Pkt = 71 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 4 Pkt = 57 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 3 Pkt = 43 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 2 Pkt = 29 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 1 Pkt = 14 %  |

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %



Lage  
**Ergebnis** (            +            ) ÷ 2 =            %  
Innensicht    Bewohnerbefragung



### Außenwahrnehmung Innensicht

a. Die Außenwahrnehmung des Quartiers nach Einschätzung der Wohnungsbaugesellschaft.

|   |   |   |   |   |   |   |                |
|---|---|---|---|---|---|---|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 14 Pkt = 100 % |
|   |   |   |   |   |   |   | 13 Pkt = 93 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 12 Pkt = 86 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 11 Pkt = 79 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 10 Pkt = 71 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 9 Pkt = 64 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 8 Pkt = 57 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 7 Pkt = 50 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 6 Pkt = 43 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 5 Pkt = 36 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 4 Pkt = 29 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 3 Pkt = 21 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 2 Pkt = 14 %   |
|   |   |   |   |   |   |   | 1 Pkt = 7 %    |

b. Die Außenwahrnehmung des Quartiers nach Einschätzung des Quartiersmanagements vor Ort.

|   |   |   |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|---|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |
|   |   |   |   |   |   |   |  |

Innensicht Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ %  
Summe a. + b.

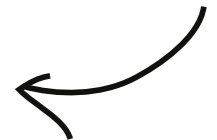


### Außenwahrnehmung Bewohnerbefragung

a. Wie sehr stimmen Sie dieser Aussage zu:  
**Unser Quartier hat einen guten Ruf.**

|   |   |   |   |   |   |   |               |
|---|---|---|---|---|---|---|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 7 Pkt = 100 % |
|   |   |   |   |   |   |   | 6 Pkt = 86 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 5 Pkt = 71 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 4 Pkt = 57 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 3 Pkt = 43 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 2 Pkt = 29 %  |
|   |   |   |   |   |   |   | 1 Pkt = 14 %  |

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %



Außenwahrnehmung  
**Ergebnis** (            +            ) ÷ 2 =            %  
Innensicht    Bewohnerbefragung





## Baukultur

- a. **Baukulturelle Bedeutung nach Einschätzung der Wohnungsbaugesellschaft vorhanden.** Ja Nein
- b. **Liegt eine besondere baukulturelle Bedeutung vor, wird dies sichtbar und erlebbar gemacht.** Ja Nein
- c. **Denkmalschutz Gesamtanlage vorhanden.** Ja Nein
- d. **Denkmalschutz Einzelgebäude vorhanden.** Ja Nein

Baukultur

**Ergebnis**

**%**

4x Ja = 100 %  
 3x Ja = 75 %  
 2x Ja = 50 %  
 1x Ja = 25 %



## Gestaltungsqualität

- a. **Bewertung des Gestaltungskonzepts des Gesamtquartiers aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaft.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- b. **Gestalterische Qualität der Gebäude nach Einschätzung der Wohnungsbaugesellschaft.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

14 Pkt = 100 %  
 13 Pkt = 93 %  
 12 Pkt = 86 %  
 11 Pkt = 79 %  
 10 Pkt = 71 %  
 9 Pkt = 64 %  
 8 Pkt = 57 %  
 7 Pkt = 50 %  
 6 Pkt = 43 %  
 5 Pkt = 36 %  
 4 Pkt = 29 %  
 3 Pkt = 21 %  
 2 Pkt = 14 %  
 1 Pkt = 7 %



Gestaltungsqualität

**Ergebnis**

**= %**

Summe a. + b.

## Freiräume

- Grünflächen und Nutzung
- Orientierung
- Aufenthaltsqualität
- Spielplätze



**Ziel** Es gibt im Quartier verschiedene Aufenthaltsbereiche (Ruhens und Spielen) mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und ein Netz aus unterschiedlich gestalteten Fußwegen. Die Möblierung und Ausstattung, wie zeitgemäße Spielplätze an unterschiedlichen Standorten für verschiedene Altersgruppen, ist attraktiv gestaltet und möglichst ressourcenschonend und zeitlos. Der Freiraum bietet Schutz vor Witterungseinflüssen (z. B. Sonne, Regen oder Wind). Das Wohnumfeld weist einen hohen und vielfältigen Begrünungsanteil (klimaverträgliche und heimische Pflanzen) zur Klimaanpassung, Biodiversität und zur Stärkung des Bewusstseins für Natur und Umwelt auf. Projekte wie die Entsiegelung von Freiflächen, Hitzeminimierung, ein quartiersweites Konzept zur Regenwassernutzung oder der Einsatz von 100% Ökostrom wurden umgesetzt. Die Grünbereiche sind sauber und werden regelmäßig gepflegt. Das Quartier ist ausreichend beleuchtet und gut einsehbar. Die Beschilderung und Auszeichnung von Infrastruktur ist deutlich erkennbar. Die Bewohner\*innen sind informiert und haben die Möglichkeit sich aktiv und mitwirkend in die Gestaltung ihres Wohnumfelds einzubringen.

Die Qualität der Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld spielen eine zentrale Rolle für die Wohnqualität der Bewohner\*innen eines Quartiers. Ihre Bewertung erfolgt anhand unterschiedlicher Indikatoren, die sowohl anhand von harten Faktoren (z. B. Alter und Anzahl der Spielplätze) als auch weicher Faktoren (Bewertung durch die Wohnungsbaugesellschaft und eine Bewohnerbefragung).





### Orientierung Bewohnerbefragung

a. **Haben Sie den Eindruck, dass sich Außenstehende im Quartier gut zurechtfinden?**

1 2 3 4 5 6 7

7 Pkt = 100 %  
6 Pkt = 86 %  
5 Pkt = 71 %  
4 Pkt = 57 %  
3 Pkt = 43 %  
2 Pkt = 29 %  
1 Pkt = 14 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %

Orientierung

**Ergebnis** ( \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ ) ÷ 2 = \_\_\_\_\_ %

Innensicht    Bewohnerbefragung



### Aufenthaltsqualität Innensicht

a. **Das Angebot an Sitzbereiche, Fußwege, Grillplatz, Picknickwiese, Plätze etc. ist vielfältig.**

1 2 3 4 5 6 7

b. **Das Quartier verfügt über einladende Grünflächen.**

1 2 3 4 5 6 7

c. **Es gibt Besonderheiten wie Kunst, Wasser etc.**

1 2 3 4 5 6 7

d. **Es gibt ein flächendeckendes Angebot an Sitzbänken.**

1 2 3 4 5 6 7

e. **Schutz vor Witterungseinflüssen (Sonne, Regen, Wind, Schnee, insbesondere Hitzeschutz) ist im Freiraum gegeben.**

1 2 3 4 5 6 7

35 Pkt = 100 %  
34 Pkt = 97 %  
33 Pkt = 94 %  
32 Pkt = 91 %  
31 Pkt = 89 %  
30 Pkt = 86 %  
29 Pkt = 83 %  
28 Pkt = 80 %  
27 Pkt = 77 %  
26 Pkt = 74 %  
25 Pkt = 71 %  
24 Pkt = 69 %  
23 Pkt = 66 %  
22 Pkt = 63 %  
21 Pkt = 60 %  
20 Pkt = 57 %  
19 Pkt = 54 %  
18 Pkt = 51 %  
17 Pkt = 49 %  
16 Pkt = 46 %  
15 Pkt = 43 %  
14 Pkt = 40 %  
13 Pkt = 37 %  
12 Pkt = 34 %  
11 Pkt = 31 %  
10 Pkt = 29 %  
9 Pkt = 26 %  
8 Pkt = 23 %  
7 Pkt = 20 %  
6 Pkt = 17 %  
5 Pkt = 14 %  
4 Pkt = 11 %  
3 Pkt = 9 %  
2 Pkt = 6 %  
1 Pkt = 3 %

Innensicht Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ %

Summe a. – e.



## Aufenthaltsqualität

### Bewohnerbefragung

a. **Wie sehr stimmen Sie dieser Aussage zu:**

„Ich halte mich gerne in den Freiräumen des Quartiers auf.“

1 2 3 4 5 6 7

b. **Wie zufrieden sind Sie mit folgendem Merkmal Ihres Quartiers?**

**Das Angebot an Bänken und Sitzmöglichkeiten.**

1 2 3 4 5 6 7

c. **Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, bezogen auf folgenden Punkt:**

**Pflege der Grünflächen und Wege**

1 2 3 4 5 6 7

- 21 Pkt = 100 %
- 20 Pkt = 95 %
- 19 Pkt = 90 %
- 18 Pkt = 86 %
- 17 Pkt = 81 %
- 16 Pkt = 76 %
- 15 Pkt = 71 %
- 14 Pkt = 67 %
- 13 Pkt = 62 %
- 12 Pkt = 57 %
- 11 Pkt = 52 %
- 10 Pkt = 48 %
- 9 Pkt = 43 %
- 8 Pkt = 38 %
- 7 Pkt = 33 %
- 6 Pkt = 29 %
- 5 Pkt = 24 %
- 4 Pkt = 19 %
- 3 Pkt = 14 %
- 2 Pkt = 10 %
- 1 Pkt = 5 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis = \_\_\_\_\_ %  
 Summe a.-c.

Aufenthaltsqualität

**Ergebnis** ( \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ ) ÷ 2 = \_\_\_\_\_ %

Innensicht    Bewohnerbefragung



## Spielplätze

### Innensicht

Alter der Spielplätze (Baujahr):  
 alle Spielplätze < als 5 Jahre = 100%  
 3/4 der Spielplätze < als 5 Jahre = 75%  
 1/2 der Spielplätze < als 5 Jahre = 50%  
 1/4 der Spielplätze < als 5 Jahre = 25%

a. **Alter der Spielplätze (Baujahr)**

\_\_\_\_\_ der Spielplätze sind \_\_\_\_\_ Jahre alt.

Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %

b. **Art der Spielgeräte**

Kleinkinder    Ja    Nein

Kinder    Ja    Nein

Senior\*innen    Ja    Nein

Andere (Sportpark, Skatepark etc.)    Ja    Nein

4x Ja = 100 %  
 3x Ja = 75 %  
 2x Ja = 50 %  
 1x Ja = 25 %

Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %

c. **Die Verteilung der Spielplätze im Quartier ist gleichmäßig.**

1 2 3 4 5 6 7

Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %

7 Pkt = 100 %  
 6 Pkt = 86 %  
 5 Pkt = 71 %  
 4 Pkt = 57 %  
 3 Pkt = 43 %  
 2 Pkt = 29 %  
 1 Pkt = 14 %

Innensicht Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ ÷ 3 = \_\_\_\_\_ %

Summe a.-c.



## Spielplätze Bewohnerbefragung

Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Merkmalen  
Ihres Quartiers?

a. Spielplätze für kleine Kinder.

1 2 3 4 5 6 7

b. Spielplätze für größere Kinder.

1 2 3 4 5 6 7

- 14 Pkt = 100 %
- 13 Pkt = 93 %
- 12 Pkt = 86 %
- 11 Pkt = 79 %
- 10 Pkt = 71 %
- 9 Pkt = 64 %
- 8 Pkt = 57 %
- 7 Pkt = 50 %
- 6 Pkt = 43 %
- 5 Pkt = 36 %
- 4 Pkt = 29 %
- 3 Pkt = 21 %
- 2 Pkt = 14 %
- 1 Pkt = 7 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis = \_\_\_\_\_ %

Summe a. + b.

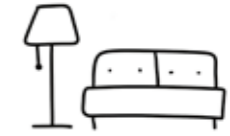


Spielplätze

**Ergebnis** (       +       ) ÷ 2 =       %

Innensicht    Bewohnerbefragung

Typologie  
Grundrisstypen und -größen

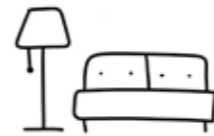


**Ziel** Im Quartier werden Wohnungsgrundrisse in unterschiedlichen Größen für eine vielfältige Bewohnerschaft angeboten. Jede Wohnung verfügt über einen persönlichen Freiraum (Balkon, Terrasse, Loggia). Die Wohnungen sind zeitgemäß ausgestattet und bieten einen guten Wohnkomfort. Den Bewohner\*innen stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Im Zuge einer Nachverdichtung wird ein ergänzendes Angebot für unterschiedliche Gruppen nach Feststellung des Bedarfs und der Sozialverträglichkeit zur Belebung des Quartiers umgesetzt.

In der Kategorie „Wohnen“ wird bewertet, ob eine vielfältige Auswahl an Typologien im Quartier vorhanden sind und welche unterschiedlichen Grundrisstypen und Grundrissgrößen im Quartier, in welchem Ausmaß, verfügbar sind.







### Typologie Bewohnerbefragung

a. **Fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung wohl?**

1 2 3 4 5 6 7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

%

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

Typologie

**Ergebnis** (       +       ) ÷ 2 =       %

Innensicht    Bewohnerbefragung

### Grundrisstypen und -größen Innensicht

a. **Anzahl an unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen.**

1 2 3 4 5 6 7

b. **Die Wohnungen sind größer als der durchschnittliche Bestand der Wohnungsbaugesellschaft.**

1 2 3 4 5 6 7

c. **Das Wohnungsangebot (Größe, Barrierefreiheit) erfüllt die Nachfrage der Mieter\*innen und Interessent\*innen.**

1 2 3 4 5 6 7

Innensicht Zwischenergebnis

=       %

Summe a. - c.

- 21 Pkt = 100 %
- 20 Pkt = 95 %
- 19 Pkt = 90 %
- 18 Pkt = 86 %
- 17 Pkt = 81 %
- 16 Pkt = 76 %
- 15 Pkt = 71 %
- 14 Pkt = 67 %
- 13 Pkt = 62 %
- 12 Pkt = 57 %
- 11 Pkt = 52 %
- 10 Pkt = 48 %
- 9 Pkt = 43 %
- 8 Pkt = 38 %
- 7 Pkt = 33 %
- 6 Pkt = 29 %
- 5 Pkt = 24 %
- 4 Pkt = 19 %
- 3 Pkt = 14 %
- 2 Pkt = 10 %
- 1 Pkt = 5 %



### Grundrisstypen und -größen Bewohnerbefragung

**Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer Wohnung?**

|                                   |   |   |   |   |   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| a. <b>Wohnung allgemein</b>       | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| b. <b>Größe der Wohnung</b>       | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| c. <b>Bauliche Qualität</b>       | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| d. <b>Anzahl der Zimmer</b>       | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| e. <b>Wohnkomfort</b>             | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| f. <b>Grundriss der Wohnung</b>   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| g. <b>Schallisolierung</b>        | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| h. <b>Ausstattung der Wohnung</b> | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

=       %

Summe a. - h.

Grundrisstypen und -größen

**Ergebnis** (       +       ) ÷ 2 =       %

Innensicht    Bewohnerbefragung

- 63 Pkt = 100 %
- 62 Pkt = 98 %
- 61 Pkt = 97 %
- 60 Pkt = 95 %
- 59 Pkt = 94 %
- 58 Pkt = 92 %
- 57 Pkt = 90 %
- 56 Pkt = 89 %
- 55 Pkt = 87 %
- 54 Pkt = 86 %
- 53 Pkt = 84 %
- 52 Pkt = 83 %
- 51 Pkt = 81 %
- 50 Pkt = 79 %
- 49 Pkt = 78 %
- 48 Pkt = 76 %
- 47 Pkt = 75 %
- 46 Pkt = 73 %
- 45 Pkt = 71 %
- 44 Pkt = 70 %
- 43 Pkt = 68 %
- 42 Pkt = 67 %
- 41 Pkt = 65 %
- 40 Pkt = 63 %
- 39 Pkt = 62 %
- 38 Pkt = 60 %
- 37 Pkt = 59 %
- 36 Pkt = 57 %
- 35 Pkt = 56 %
- 34 Pkt = 54 %
- 33 Pkt = 52 %
- 32 Pkt = 51 %
- 31 Pkt = 49 %
- 30 Pkt = 48 %
- 29 Pkt = 46 %
- 28 Pkt = 44 %
- 27 Pkt = 43 %
- 26 Pkt = 41 %
- 25 Pkt = 40 %
- 24 Pkt = 38 %
- 23 Pkt = 37 %
- 22 Pkt = 35 %
- 21 Pkt = 33 %
- 20 Pkt = 32 %
- 19 Pkt = 30 %
- 18 Pkt = 29 %
- 17 Pkt = 27 %
- 16 Pkt = 25 %
- 15 Pkt = 24 %
- 14 Pkt = 22 %
- 13 Pkt = 21 %
- 12 Pkt = 19 %
- 11 Pkt = 17 %
- 10 Pkt = 16 %
- 9 Pkt = 14 %
- 8 Pkt = 13 %
- 7 Pkt = 11 %
- 6 Pkt = 10 %
- 5 Pkt = 8 %
- 4 Pkt = 6 %
- 3 Pkt = 5 %
- 2 Pkt = 3 %
- 1 Pkt = 2 %





### Sanierungsstand

#### Innensicht

**a. Sanierungsstand der Gebäude Außen**

1 2 3 4 5 6 7

**b. Sanierungsstand der Gebäude Innen**

1 2 3 4 5 6 7

- 14 Pkt = 100 %
- 13 Pkt = 93 %
- 12 Pkt = 86 %
- 11 Pkt = 79 %
- 10 Pkt = 71 %
- 9 Pkt = 64 %
- 8 Pkt = 57 %
- 7 Pkt = 50 %
- 6 Pkt = 43 %
- 5 Pkt = 36 %
- 4 Pkt = 29 %
- 3 Pkt = 21 %
- 2 Pkt = 14 %
- 1 Pkt = 7 %

Sanierungsstand

**Ergebnis** (  +  ) ÷ 2 =  %

a. b.

### Energieeffizienzklasse

#### Innensicht

**a. Energieeffizienzklasse im Quartiersdurchschnitt (A+ bis H)**

1 2 3 4 5 6 7

- Bei Energieeffizienzklasse A+ / A = 7 Pkt 7 Pkt = 100 %
- Bei Energieeffizienzklasse B = 6 Pkt 6 Pkt = 86 %
- Bei Energieeffizienzklasse C = 5 Pkt 5 Pkt = 71 %
- Bei Energieeffizienzklasse D = 4 Pkt 4 Pkt = 57 %
- Bei Energieeffizienzklasse E = 3 Pkt 3 Pkt = 43 %
- Bei Energieeffizienzklasse F = 2 Pkt 2 Pkt = 29 %
- Bei Energieeffizienzklasse G / H = 1 Pkt 1 Pkt = 14 %

Energieeffizienzklasse

**Ergebnis**  %

**Hinweis** Um den Sanierungsstand der Gebäude im Quartier umfassend beurteilen zu können, empfiehlt es sich, den Sanierungsstand anhand folgender Kriterien für jedes Gebäude einzeln zu erfassen und in einer separaten Übersichtskarte zu vermerken:

| Sanierungsstand der Gebäude Außen: | Sanierungsstand der Gebäude Innen: |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Keine Sanierung 0                  | Keine Sanierung 0                  |
| Fenster 1                          | Bäder 1                            |
| Treppenhaus und Eingang 2          | Heizung 2                          |
| Fassade 3                          | Elektrik 3                         |
| Balkone nachgerüstet 4             | Böden 4                            |



### Instandhaltungsbedarf

#### Innensicht

**a. Budget für Instandhaltung im Vergleich zu anderen Quartieren.**

1 2 3 4 5 6 7

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

Instandhaltungsbedarf

**Ergebnis**  %

### Klimaanpassung

#### Innensicht

**a. Laufende Klimaschutzprojekte im Quartier**

1 2 3 4 5 6 7

**b. Geplante Klimaschutzprojekte im Quartier**

1 2 3 4 5 6 7

**c. Anteil an erneuerbaren Energien im Quartier**

1 2 3 4 5 6 7

- 21 Pkt = 100 %
- 20 Pkt = 95 %
- 19 Pkt = 90 %
- 18 Pkt = 86 %
- 17 Pkt = 81 %
- 16 Pkt = 76 %
- 15 Pkt = 71 %
- 14 Pkt = 67 %
- 13 Pkt = 62 %
- 12 Pkt = 57 %
- 11 Pkt = 52 %
- 10 Pkt = 48 %
- 9 Pkt = 43 %
- 8 Pkt = 38 %
- 7 Pkt = 33 %
- 6 Pkt = 29 %
- 5 Pkt = 24 %
- 4 Pkt = 19 %
- 3 Pkt = 14 %
- 2 Pkt = 10 %
- 1 Pkt = 5 %

Klimaanpassung

**Ergebnis** =  %

Summe a. – c.

**Hinweis** Überarbeitung nach Unternehmensstandards zu den Themenfeldern Sanierung, Energieeffizienz und Instandhaltung erforderlich.





### Kindertagesstätten

#### Innensicht

a. **Es ist ein ausreichendes Angebot an Kitas für unterschiedliche Altersgruppen im Quartier vorhanden.**

1      2      3      4      5      6      7

**Hinweis** Zur Bewertung ist eine kurze Rücksprache mit der Leitung der Betreuungseinrichtung sinnvoll.

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

Innensicht Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %

### Kindertagesstätten

#### Bewohnerbefragung

a. **Wie zufrieden sind Sie mit folgendem Merkmal Ihres Quartiers?**

**Kindertagesstätten**    1      2      3      4      5      6      7

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %

Kindertagesstätten

**Ergebnis** (      +      ) ÷ 2 =      %

Innensicht    Bewohnerbefragung



### Schulen

#### Innensicht

**Es sind ausreichend Schulplätze im Quartier vorhanden.**

a. **Grundschule**      1      2      3      4      5      6      7

b. **Sekundarstufe I**    1      2      3      4      5      6      7

c. **Sekundarstufe II**    1      2      3      4      5      6      7

**Hinweis** Zur Bewertung ist eine Rücksprache mit der jeweiligen Schulleitung bzw. dem Stadtschulamt sinnvoll.

Innensicht Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ %

Summe a. - c.

- 21 Pkt = 100 %
- 20 Pkt = 95 %
- 19 Pkt = 90 %
- 18 Pkt = 86 %
- 17 Pkt = 81 %
- 16 Pkt = 76 %
- 15 Pkt = 71 %
- 14 Pkt = 67 %
- 13 Pkt = 62 %
- 12 Pkt = 57 %
- 11 Pkt = 52 %
- 10 Pkt = 48 %
- 9 Pkt = 43 %
- 8 Pkt = 38 %
- 7 Pkt = 33 %
- 6 Pkt = 29 %
- 5 Pkt = 24 %
- 4 Pkt = 19 %
- 3 Pkt = 14 %
- 2 Pkt = 10 %
- 1 Pkt = 5 %

### Schulen

#### Bewohnerbefragung

a. **Wie zufrieden sind Sie mit folgendem Merkmal Ihres Quartiers?**

**Schulen im Wohnumfeld**

1      2      3      4      5      6      7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

Schulen

**Ergebnis** (      +      ) ÷ 2 =      %

Innensicht    Bewohnerbefragung



## Öffentliche Einrichtungen

### Innensicht

a. **Öffentliche Einrichtungen sind vorhanden**

Ja    Nein

Innensicht Zwischenergebnis

%

Ja = 100 %  
Nein = 0 %

## Öffentliche Einrichtungen

### Bewohnerbefragung

a. **Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Einrichtungen und Merkmalen Ihres Quartiers?**

**Öffentliche Einrichtungen**  
(z.B. Stadtteilbibliothek, Schwimmbad etc.)

1    2    3    4    5    6    7

7 Pkt = 100 %  
6 Pkt = 86 %  
5 Pkt = 71 %  
4 Pkt = 57 %  
3 Pkt = 43 %  
2 Pkt = 29 %  
1 Pkt = 14 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

%

Öffentliche Einrichtungen

**Ergebnis** (    +    ) ÷ 2 =    %

Innensicht    Bewohnerbefragung

## Kulturelles Angebot

### Innensicht

a. **Kulturelles Angebot ist vorhanden.**

Ja    Nein

Ja = 100 %  
Nein = 0 %

Kulturelles Angebot

**Ergebnis**    %



## Nahversorgung

### Innensicht

a. **Supermarkt im Quartier vorhanden.**

1    2    3    4    5    6    7

21 Pkt = 100 %  
20 Pkt = 95 %  
19 Pkt = 90 %  
18 Pkt = 86 %  
17 Pkt = 81 %  
16 Pkt = 76 %  
15 Pkt = 71 %  
14 Pkt = 67 %  
13 Pkt = 62 %  
12 Pkt = 57 %  
11 Pkt = 52 %  
10 Pkt = 48 %  
9 Pkt = 43 %  
8 Pkt = 38 %  
7 Pkt = 33 %  
6 Pkt = 29 %  
5 Pkt = 24 %  
4 Pkt = 19 %  
3 Pkt = 14 %  
2 Pkt = 10 %  
1 Pkt = 5 %

b. **Läden des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Gemüseladen, Frisör, Drogerie etc.) vorhanden.**

1    2    3    4    5    6    7

c. **Restaurants und Cafés vorhanden.**

1    2    3    4    5    6    7

Innensicht Zwischenergebnis

=    %

Summe a. - c.

## Nahversorgung

### Bewohnerbefragung

a. **Wie zufrieden sind Sie mit folgendem Merkmal Ihres Quartiers?**

**Einkaufsmöglichkeiten**

1    2    3    4    5    6    7

7 Pkt = 100 %  
6 Pkt = 86 %  
5 Pkt = 71 %  
4 Pkt = 57 %  
3 Pkt = 43 %  
2 Pkt = 29 %  
1 Pkt = 14 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

%

Nahversorgung

**Ergebnis** (    +    ) ÷ 2 =    %

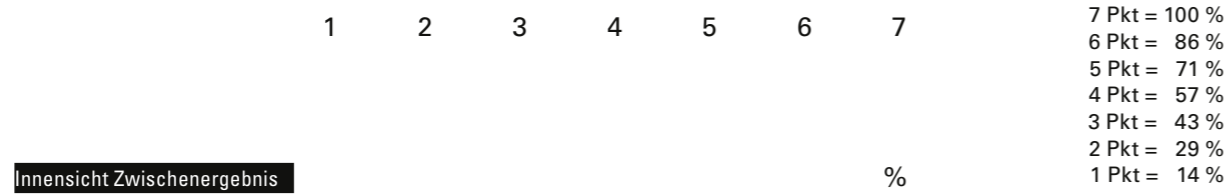
Innensicht    Bewohnerbefragung



### Digitalisierung

#### Innensicht

a. Qualität des im Quartier verfügbaren Internets.

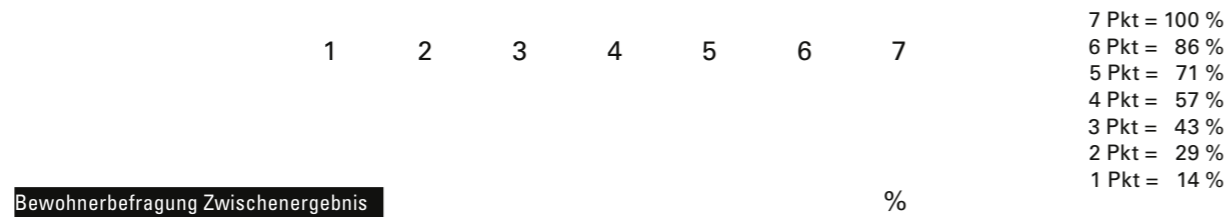


### Digitalisierung

#### Bewohnerbefragung

a. Wie zufrieden sind Sie mit dem folgenden Merkmal Ihrer Wohnung?

#### Internetanbindung



Digitalisierung

**Ergebnis** (        +        ) ÷ 2 =        %

Innensicht      Bewohnerbefragung

## Mobilität



Verkehrssicherheit

Parken

ÖPNV

Fahrrad

Barrierefreiheit

Neue Mobilität

**Ziel** Im Quartier steht das Konzept der kurzen Wege für eine emissionsfreie Fortbewegung im Vordergrund und es werden neue Mobilitätskonzepte gefördert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Fahrradwege führen in und durch das Quartier, und Fußgänger\*innen haben im Quartier Vorrang. Es gibt ein ausreichendes Angebot an Fahrradstellplätzen und Fahrradabstellräumen. Sharing Angebote in Nähe des Wohnumfeldes erweitern das Mobilitätsangebot. Das Quartier verfügt über einen sicheren Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmer\*innen, der durch Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzung und Ausstattung möglichst wenig Lärm erzeugt. Im Quartier gibt es ein ausreichendes Stellplatzangebot für Bewohner\*innen und Gäste mit eindeutiger Nutzungsregelung und Markierung. Parkende Fahrzeuge stehen wann immer möglich in Tiefgaragen oder Parkhäusern. Parkplätze, Tiefgaragen und Parkhäuser weisen einen geringen Flächenverbrauch auf und sind vielfältig nutzbar (bspw. Sport, Spiel, Markt). Das Wohnumfeld, die Eingangsbereiche und die Gebäude sind barrierefrei gestaltet. Es gibt barrierefreie Wohneinheiten im Quartier.

Die Kategorie „Mobilität“ befasst sich mit Themen wie Anbindung an das städtische Wegesystem (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr), neue Mobilitätskonzepte, Straßenraum und Sicherheit, Stellplatzangebot und Barrierefreiheit.







### Parken

#### Innensicht

a. Das PKW-Stellplatzangebot durch die Wohnungsbaugesellschaft ist ausreichend.

1 2 3 4 5 6 7

b. Das Angebot an öffentlichen PKW-Stellplätzen ist ausreichend.

1 2 3 4 5 6 7

c. Das Angebot an barrierefreien PKW-Stellplätzen (Behinderten-Stellplätze) ist ausreichend.

1 2 3 4 5 6 7

d. Die vorhandenen PKW-Stellplatzmarkierungen sind gut erkennbar.

1 2 3 4 5 6 7

e. Die PKW-Stellplatzbreite ist ausreichend.

1 2 3 4 5 6 7

Innensicht Zwischenergebnis = %  
Summe a.-e.

- 35 Pkt = 100 %
- 34 Pkt = 97 %
- 33 Pkt = 94 %
- 32 Pkt = 91 %
- 31 Pkt = 89 %
- 30 Pkt = 86 %
- 29 Pkt = 83 %
- 28 Pkt = 80 %
- 27 Pkt = 77 %
- 26 Pkt = 74 %
- 25 Pkt = 71 %
- 24 Pkt = 69 %
- 23 Pkt = 66 %
- 22 Pkt = 63 %
- 21 Pkt = 60 %
- 20 Pkt = 57 %
- 19 Pkt = 54 %
- 18 Pkt = 51 %
- 17 Pkt = 49 %
- 16 Pkt = 46 %
- 15 Pkt = 43 %
- 14 Pkt = 40 %
- 13 Pkt = 37 %
- 12 Pkt = 34 %
- 11 Pkt = 31 %
- 10 Pkt = 29 %
- 9 Pkt = 26 %
- 8 Pkt = 23 %
- 7 Pkt = 20 %
- 6 Pkt = 17 %
- 5 Pkt = 14 %
- 4 Pkt = 11 %
- 3 Pkt = 9 %
- 2 Pkt = 6 %
- 1 Pkt = 3 %

### Parken

#### Bewohnerbefragung

a. Wie bewerten Sie das Stellplatzangebot im Quartier?

1 2 3 4 5 6 7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis = %

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

### Parken

**Ergebnis** (  +  ) ÷ 2 =  %

Innensicht Bewohnerbefragung



### ÖPNV

#### Innensicht

a. Die ÖPNV Anbindung im Quartier ist gut

1 2 3 4 5 6 7

b. Die ÖPNV Haltestellen sind gut im Quartier verteilt

1 2 3 4 5 6 7

Innensicht Zwischenergebnis = %  
Summe a. + b.

- 14 Pkt = 100 %
- 13 Pkt = 93 %
- 12 Pkt = 86 %
- 11 Pkt = 79 %
- 10 Pkt = 71 %
- 9 Pkt = 64 %
- 8 Pkt = 57 %
- 7 Pkt = 50 %
- 6 Pkt = 43 %
- 5 Pkt = 36 %
- 4 Pkt = 29 %
- 3 Pkt = 21 %
- 2 Pkt = 14 %
- 1 Pkt = 7 %

### ÖPNV

#### Bewohnerbefragung

a. Wie bewerten Sie die ÖPNV Anbindung?

1 2 3 4 5 6 7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis = %

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

### ÖPNV

**Ergebnis** (  +  ) ÷ 2 =  %

Innensicht Bewohnerbefragung



### Fahrrad Innensicht

a. Es gibt ausreichend Fahrradabstellplätze.

1 2 3 4 5 6 7

b. Die Fahrradabstellplätze sind flächendeckend im Quartier vorhanden.

1 2 3 4 5 6 7

c. Es gibt ausreichend Fahrradabstellräume.

1 2 3 4 5 6 7

d. Das Quartier ist durch Fahrradwege gut mit der Umgebung vernetzt.

1 2 3 4 5 6 7

- 28 Pkt = 100 %
- 27 Pkt = 96 %
- 26 Pkt = 93 %
- 25 Pkt = 89 %
- 24 Pkt = 86 %
- 23 Pkt = 82 %
- 22 Pkt = 79 %
- 21 Pkt = 75 %
- 20 Pkt = 71 %
- 19 Pkt = 68 %
- 18 Pkt = 64 %
- 17 Pkt = 61 %
- 16 Pkt = 57 %
- 15 Pkt = 54 %
- 14 Pkt = 50 %
- 13 Pkt = 46 %
- 12 Pkt = 43 %
- 11 Pkt = 39 %
- 10 Pkt = 36 %
- 9 Pkt = 32 %
- 8 Pkt = 29 %
- 7 Pkt = 25 %
- 6 Pkt = 21 %
- 5 Pkt = 18 %
- 4 Pkt = 14 %
- 3 Pkt = 11 %
- 2 Pkt = 7 %
- 1 Pkt = 4 %

Innensicht Zwischenergebnis = %  
Summe a. – d.

### Fahrrad Bewohnerbefragung

a. Wie bewerten Sie die Fahrradfreundlichkeit im Quartier?

1 2 3 4 5 6 7

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis = %

Fahrrad  
**Ergebnis** ( **Innensicht** + **Bewohnerbefragung** ) ÷ 2 = %



### Barrierefreiheit Innensicht

a. Die Eingangsbereiche und Gebäude sind barrierefrei.

1 2 3 4 5 6 7

b. Es gibt ein ausreichendes Angebot an barrierefreien Wohneinheiten im Quartier.

1 2 3 4 5 6 7

c. Der Außenraum ist weitestgehend barrierefrei zugänglich.

1 2 3 4 5 6 7

d. Die Müllstandorte sind barrierefrei benutzbar.

1 2 3 4 5 6 7

- 28 Pkt = 100 %
- 27 Pkt = 96 %
- 26 Pkt = 93 %
- 25 Pkt = 89 %
- 24 Pkt = 86 %
- 23 Pkt = 82 %
- 22 Pkt = 79 %
- 21 Pkt = 75 %
- 20 Pkt = 71 %
- 19 Pkt = 68 %
- 18 Pkt = 64 %
- 17 Pkt = 61 %
- 16 Pkt = 57 %
- 15 Pkt = 54 %
- 14 Pkt = 50 %
- 13 Pkt = 46 %
- 12 Pkt = 43 %
- 11 Pkt = 39 %
- 10 Pkt = 36 %
- 9 Pkt = 32 %
- 8 Pkt = 29 %
- 7 Pkt = 25 %
- 6 Pkt = 21 %
- 5 Pkt = 18 %
- 4 Pkt = 14 %
- 3 Pkt = 11 %
- 2 Pkt = 7 %
- 1 Pkt = 4 %

Barrierefreiheit  
**Ergebnis** = %  
Summe a. – d.

### Neue Mobilität Innensicht

a. Es gibt ausreichend E-Ladestationen.

1 2 3 4 5 6 7

b. Es gibt eine Lastenrad-Verleihstation.

1 2 3 4 5 6 7

c. Es gibt im Quartier ein Sharingangebot.

1 2 3 4 5 6 7

- 21 Pkt = 100 %
- 20 Pkt = 95 %
- 19 Pkt = 90 %
- 18 Pkt = 86 %
- 17 Pkt = 81 %
- 16 Pkt = 76 %
- 15 Pkt = 71 %
- 14 Pkt = 67 %
- 13 Pkt = 62 %
- 12 Pkt = 57 %
- 11 Pkt = 52 %
- 10 Pkt = 48 %
- 9 Pkt = 43 %
- 8 Pkt = 38 %
- 7 Pkt = 33 %
- 6 Pkt = 29 %
- 5 Pkt = 24 %
- 4 Pkt = 19 %
- 3 Pkt = 14 %
- 2 Pkt = 10 %
- 1 Pkt = 5 %

Neue Mobilität  
**Ergebnis** = %  
Summe a. – c.

## Zusammenleben

Akteur\*innen  
Nachbarschaft  
Beteiligung  
Kommunikation



**Ziel** Das Zusammenleben im Quartier ist von einem wohlwollenden Miteinander geprägt. Das Quartier verfügt über ein vielfältiges Netzwerk an Akteur\*innen, welche die Nachbarschaft und Zusammenhalt stärken. Es wird allen Bewohner\*innen die Möglichkeit geboten, sich aktiv daran zu beteiligen und sich einzubringen. Die Aktivitäten werden zielgruppengerecht über unterschiedliche Plattformen innerhalb des Quartiers und in die Stadtgesellschaft hinein, kommuniziert.

Für die Wohnqualität der Bewohner\*innen spielt die Nachbarschaft eine entscheidende Rolle. Für eine funktionierende Nachbarschaft braucht es unter anderem vielfältige Akteur\*innen, die für unterschiedliche Zielgruppen im Alltag ein Angebot schaffen und Anreize für differenzierte Arten der Beteiligung im Quartier geben. Für eine Identifikation der Bewohner\*innen mit ihrem Wohnort und die Innen- und Außenwahrnehmung des Quartiers spielt die Kommunikation eine entscheidende Rolle.

## Zusammenleben



### Beschreibung

### Beispiel

Caritas / Diakonie / Verein zur Förderung stadtteilbezogener Frauen- und Familienbildung e.V. (Frauentreff Brückenhof) / Familientreff Oberzwehren. Mehrere offene Gruppen und Nachmittagsprogramme wie: Kaffeetreff, Hausaufgabenengruppe, Jungs- und Mädchengruppen, Spielertreff, Handarbeitstreffen / Internationaler Garten mit Kochgruppe / Spielmobil Rote Rübe (in den Ferien). Mietgärten auf städtischen Grundstück (Initiator Frauentreff). Servicebüro der kommunalen Stadtreinigung mit Müllberatung. Einmal wöchentlich bieten Caritas und Diakonie Unterstützung beim Aufsuchen der Sprechstunden der kommunalen Verwaltungsämter.

Dienstags bis freitags gibt es im „Mittelpunkt“ einen Mittagstisch für jeweils 3,50 Euro.

Weitere ehrenamtliche Vereine: TSV Oberzwehren, SV Nordshausen, Kleingartenverein Mattenberg, „Kleingartenverein Dönche“, Tennisverein Nordshausen, ein Gesangsverein, einem Schwimmverein im Schwimmbad und zwei Freiwillige Feuerwehren. Offene Begegnungszentren: Mittelpunkt, Familientreff Oberzwehren und Frauentreff Brückenhof, Kinder/Jugendtreff und Jugendzentrum

Das Quartier selbst verfügt über keine Quartierseigene Webseite und keinen Social Media Auftritt. Einige Akteur\*innen im Quartier kommunizieren über ihr Angebot via Schwarzes Brett, Instagram und Facebook.



### Akteur\*innen

#### Innensicht

- a. **Es gibt Akteur\*innen für Kinder.** Ja Nein
- b. **Es gibt Akteur\*innen für Jugendliche.** Ja Nein
- c. **Es gibt Akteur\*innen für Senioren.** Ja Nein
- d. **Es gibt Akteur\*innen für Familien.** Ja Nein
- e. **Es gibt Akteur\*innen für Integration.** Ja Nein
- f. **Es gibt Akteur\*innen für Sozialarbeit/Beratung.** Ja Nein
- g. **Es gibt ein Stadtteilbüro.** Ja Nein

7x Ja = 100%  
 6x Ja = 86%  
 5x Ja = 71%  
 4x Ja = 57%  
 3x Ja = 43%  
 2x Ja = 29%  
 1x Ja = 14%

Akteur\*innen

**Ergebnis**

**%**

### Nachbarschaft

#### Bewohnerbefragung

- a. **Wie bewerten Sie die Nachbarschaft im Quartier?**  
 1 2 3 4 5 6 7
- b. **Wie bewerten Sie die Nachbarschaft in Ihrem Wohnhaus?**  
 1 2 3 4 5 6 7

14 Pkt = 100 %  
 13 Pkt = 93 %  
 12 Pkt = 86 %  
 11 Pkt = 79 %  
 10 Pkt = 71 %  
 9 Pkt = 64 %  
 8 Pkt = 57 %  
 7 Pkt = 50 %  
 6 Pkt = 43 %  
 5 Pkt = 36 %  
 4 Pkt = 29 %  
 3 Pkt = 21 %  
 2 Pkt = 14 %  
 1 Pkt = 7 %

Nachbarschaft

**Ergebnis**

=

**%**

Summe a. + b.



### Beteiligung

#### Innensicht

- a. **Die Bewohner\*innen werden an der Weiterentwicklung des Quartiers beteiligt.** Ja Nein
- b. **Es gibt Projekte (z.B. Urban Gardening, Quartierszeitung, Feste) an denen sich die Bewohnerschaft beteiligen kann.** Ja Nein
- c. **Die Bewohnerschaft ist im Ortsbeirat vertreten.** Ja Nein
- d. **Im Quartier werden Projekte und Initiativen gefördert.** Ja Nein
- e. **Es finden regelmäßig Mieterbefragungen statt.** Ja Nein

5x Ja = 100%  
 4x Ja = 80%  
 3x Ja = 60%  
 2x Ja = 40%  
 1x Ja = 20%

Innensicht Zwischenergebnis

%

### Beteiligung

#### Bewohnerbefragung

- a. **Wie sehr stimmen Sie folgender Aussage zu? Bei Veränderungen, Sanierungen, der Planung von Nachverdichtung, werden die Bewohner\*innen des Quartiers aktiv miteinbezogen.**  
 1 2 3 4 5 6 7

7 Pkt = 100 %  
 6 Pkt = 86 %  
 5 Pkt = 71 %  
 4 Pkt = 57 %  
 3 Pkt = 43 %  
 2 Pkt = 29 %  
 1 Pkt = 14 %

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

%

Beteiligung

**Ergebnis**

( + ) ÷ 2 =

**%**

Innensicht Bewohnerbefragung



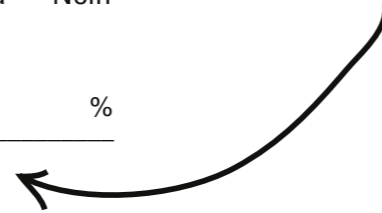
## Kommunikation

### Innensicht

- a. **Es gibt eine Quartierswebseite.** Ja Nein
- b. **Es gibt einen Social Media Auftritt (der aktuell gepflegt wird).** Ja Nein
- c. **Es gibt ein Schwarzes Brett.** Ja Nein
- d. **Es gibt eine Quartierszeitung.** Ja Nein
- e. **Es gibt quartiersspezifisches Infomaterial für neue Mieter\*innen.** Ja Nein
- f. **Es wird aktiv Pressearbeit betrieben.** Ja Nein
- g. **Es finden auch externe Veranstaltungen statt.** Ja Nein

7x Ja = 100%  
 6x Ja = 86%  
 5x Ja = 71%  
 4x Ja = 57%  
 3x Ja = 43%  
 2x Ja = 29%  
 1x Ja = 14%

Innensicht Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ %



## Kommunikation

### Bewohnerbefragung

Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, bezogen auf folgende Punkte:

- a. **Informationen über Neuerungen**  
 1 2 3 4 5 6 7
- b. **Verständlichkeit der Nebenkostenabrechnung**  
 1 2 3 4 5 6 7

14 Pkt = 100 %  
 13 Pkt = 93 %  
 12 Pkt = 86 %  
 11 Pkt = 79 %  
 10 Pkt = 71 %  
 9 Pkt = 64 %  
 8 Pkt = 57 %  
 7 Pkt = 50 %  
 6 Pkt = 43 %  
 5 Pkt = 36 %  
 4 Pkt = 29 %  
 3 Pkt = 21 %  
 2 Pkt = 14 %  
 1 Pkt = 7 %

Innensicht Zwischenergebnis \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ %

Summe a. + b.



Kommunikation

**Ergebnis** ( \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ ) ÷ 2 = \_\_\_\_\_ %

Innensicht Bewohnerbefragung

## Service

Hausmeister\*innen  
 Servicebüro  
 Sauberkeit und Sicherheit



**Ziel** Die Bewohner\*innen und Gäste fühlen sich im Quartier sicher. Die Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Gemeinschaftsflächen sind sauber, gut ausgeleuchtet und einsehbar. Im Zusammenwirken mit der Bewohnerschaft erfolgt flächendeckend eine zuverlässige Müllentsorgung. Im Quartier sind Servicebüro oder Hausmeister\*innen erreichbar.

Die Kategorie „Service“ dreht sich rund um das Thema Sauberkeit, Sicherheit und Service durch die Mitarbeiter\*innen der Wohnungsbau-gesellschaft.



Beschreibung

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beispiel**

Im Quartier sind zwei Hausmeister-Büros mit drei Hausmeister\*innen und zusätzlich ein Service-Büro vorhanden. Diese Büros sind räumlich gut in dem Quartier verteilt und gut zu finden.

Bei Aufzugsausfällen wird innerhalb kürzester Zeit Abhilfe geschaffen. Die Abarbeitung von Kleinreparaturen erfolgt überwiegend innerhalb von zwei Wochen.

Die Anzahl der Hausmeister wird aufgrund von erforderlichen und sinnvollen Sicherheits- und Service-Leistungen der Hausmeister\*innen als zu niedrig betrachtet.

Kaufmännisches und Technische Immobilienmanager (KIM + TIM) sind permanent vor Ort.

Über das gesamte Quartier verteilt gibt es neue, eingefasste Müllstandorte, die für mehr Ordnung und Sicherheit sorgen. In den Eingangsbereichen und Treppenhäusern gibt es vereinzelt Probleme mit Müll und Verunreinigung. Das Quartier wirkt insgesamt sauber.



## Hausmeister\*innen

### Innensicht

**a. Anzahl Hausmeister\*innen pro Haushalte**

1 2 3 4 5 6 7

**b. Die Hausmeisterbüros sind gut verteilt und erreichbar**

1 2 3 4 5 6 7

**c. Erledigung von Reparaturen erfolgt nach Unternehmens-Standard (zeitl. Angabe z.B. < 2 Wo)**

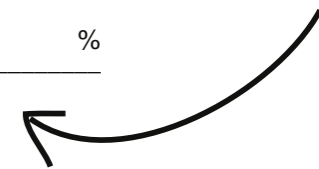
1 2 3 4 5 6 7

Innensicht Zwischenergebnis

= %

Summe a.-c.

- 21 Pkt = 100 %
- 20 Pkt = 95 %
- 19 Pkt = 90 %
- 18 Pkt = 86 %
- 17 Pkt = 81 %
- 16 Pkt = 76 %
- 15 Pkt = 71 %
- 14 Pkt = 67 %
- 13 Pkt = 62 %
- 12 Pkt = 57 %
- 11 Pkt = 52 %
- 10 Pkt = 48 %
- 9 Pkt = 43 %
- 8 Pkt = 38 %
- 7 Pkt = 33 %
- 6 Pkt = 29 %
- 5 Pkt = 24 %
- 4 Pkt = 19 %
- 3 Pkt = 14 %
- 2 Pkt = 10 %
- 1 Pkt = 5 %



## Hausmeister\*innen

### Bewohnerbefragung

**Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit Ihrem Vermieter, bezogen auf folgenden Punkt:**

**a. Hilfe durch die/den Hausmeister\*in**

1 2 3 4 5 6 7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

%

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %



Hausmeister\*innen

**Ergebnis**

(

+

) ÷ 2 =

%

Innensicht Bewohnerbefragung

**Hinweis** Überarbeitung nach Unternehmensstandards zu den Themenfeldern Service, Hausmeister\*innen, kaufmännischer und technischer Immobilienmanager etc. erforderlich.



2x Ja = 100 %  
1x Ja = 50 %  
Nein = 0 %

**Servicebüro  
Innensicht**

- a. **Es gibt einen kaufmännischen Immobilienmanager vor Ort**

|    |      |
|----|------|
| Ja | Nein |
|----|------|
- b. **Es gibt einen technischen Immobilienmanager vor Ort**

|    |      |
|----|------|
| Ja | Nein |
|----|------|

Servicebüro

**Ergebnis**

**%**

**Sauberkeit und Sicherheit  
Innensicht**

- a. **Die Müllstandorte sind gut erreichbar.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- b. **Die Müllstandorte sind gut gepflegt.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- c. **Die Mülltrennung funktioniert grundsätzlich gut.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- d. **Im Quartier wird kein Sperrmüll unkontrolliert abgestellt.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- e. **Müll wird im Freiraum ordnungsgemäß entsorgt.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- f. **Im Freiraum stehen ausreichend Mülleimer, die regelmäßig entleert werden.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- g. **Es gibt keine Angsträume im Quartier.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- h. **Es gibt wenig illegale Graffitis/Tags.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- i. **Die Treppenhäuser (und falls vorhanden Gemeinschaftsräume) sind gepflegt.**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Innensicht Zwischenergebnis

= %

Summe a. – i.

63 Pkt = 100 %  
62 Pkt = 98 %  
61 Pkt = 97 %  
60 Pkt = 95 %  
59 Pkt = 94 %  
58 Pkt = 92 %  
57 Pkt = 90 %  
56 Pkt = 89 %  
55 Pkt = 87 %  
54 Pkt = 86 %  
53 Pkt = 84 %  
52 Pkt = 83 %  
51 Pkt = 81 %  
50 Pkt = 79 %  
49 Pkt = 78 %  
48 Pkt = 76 %  
47 Pkt = 75 %  
46 Pkt = 73 %  
45 Pkt = 71 %  
44 Pkt = 70 %  
43 Pkt = 68 %  
42 Pkt = 67 %  
41 Pkt = 65 %  
40 Pkt = 63 %  
39 Pkt = 62 %  
38 Pkt = 60 %  
37 Pkt = 59 %  
36 Pkt = 57 %  
35 Pkt = 56 %  
34 Pkt = 54 %  
33 Pkt = 52 %  
32 Pkt = 51 %  
31 Pkt = 49 %  
30 Pkt = 48 %  
29 Pkt = 46 %  
28 Pkt = 44 %  
27 Pkt = 43 %  
26 Pkt = 41 %  
25 Pkt = 40 %  
24 Pkt = 38 %  
23 Pkt = 37 %  
22 Pkt = 35 %  
21 Pkt = 33 %  
20 Pkt = 32 %  
19 Pkt = 30 %  
18 Pkt = 29 %  
17 Pkt = 27 %  
16 Pkt = 25 %  
15 Pkt = 24 %  
14 Pkt = 22 %  
13 Pkt = 21 %  
12 Pkt = 19 %  
11 Pkt = 17 %  
10 Pkt = 16 %  
9 Pkt = 14 %  
8 Pkt = 13 %  
7 Pkt = 11 %  
6 Pkt = 10 %  
5 Pkt = 8 %  
4 Pkt = 6 %  
3 Pkt = 5 %  
2 Pkt = 3 %  
1 Pkt = 2 %



**Sauberkeit und Sicherheit  
Bewohnerbefragung**

- a. **Wie finden Sie die Sauberkeit im gesamten Quartier?**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- b. **Wie finden Sie die Sauberkeit in Ihrem Wohngebäude (Treppenhaus, Flur, Eingangsbereich)?**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- c. **Wie gut funktioniert die Müllentsorgung und Mülltrennung im Quartier?**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- d. **Wie gut funktioniert die Abholung von Sperrmüll?**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
- e. **Wie bewerten Sie den Pflegezustand der Gemeinschaftsräume im Quartier?**

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

= %

Summe a. – e.

Sauberkeit und Sicherheit

**Ergebnis**

( **+** ) ÷ 2 =

**%**

Innensicht    Bewohnerbefragung

35 Pkt = 100 %  
34 Pkt = 97 %  
33 Pkt = 94 %  
32 Pkt = 91 %  
31 Pkt = 89 %  
30 Pkt = 86 %  
29 Pkt = 83 %  
28 Pkt = 80 %  
27 Pkt = 77 %  
26 Pkt = 74 %  
25 Pkt = 71 %  
24 Pkt = 69 %  
23 Pkt = 66 %  
22 Pkt = 63 %  
21 Pkt = 60 %  
20 Pkt = 57 %  
19 Pkt = 54 %  
18 Pkt = 51 %  
17 Pkt = 49 %  
16 Pkt = 46 %  
15 Pkt = 43 %  
14 Pkt = 40 %  
13 Pkt = 37 %  
12 Pkt = 34 %  
11 Pkt = 31 %  
10 Pkt = 29 %  
9 Pkt = 26 %  
8 Pkt = 23 %  
7 Pkt = 20 %  
6 Pkt = 17 %  
5 Pkt = 14 %  
4 Pkt = 11 %  
3 Pkt = 9 %  
2 Pkt = 6 %  
1 Pkt = 3 %

**Mietkosten**

Mietniveau  
Vermietungsstand



**Ziel** Die Mietkosten sind bezahlbar. Das Quartier zeichnet sich durch eine geringe Mieterfluktuation aus.

Erfassung der Mietkosten im Vergleich zum durchschnittlichen Vermietungsstand und Preisentwicklung in anderen Quartieren.

**Mietkosten****Beschreibung****Beispiel**

Mietenpotenzial gemäß GWH interner Controlling-Daten: nahezu ausgeschöpft. Für das Quartier gilt kein Mietspiegel. Das OT sieht überwiegend keine Mietsteigerungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren. Die Heiz- und Betriebskosten sind mit die höchsten in Kassel.

Im Quartier gibt es 400 WE (= 30,05 %) mit einer Nachwirkungsfrist aus einer sozialen Bindung bis Ende des Jahres 2018. Aus Sicht des OTs gibt es aber auch nach dem Ende der Bindungsfrist kein Mieterhöhungspotenzial, da die Kostenmiete bereits der Obergrenze entspricht. Für das Quartier gibt es eine Fehlbelegungsabgabe. Es gibt aber nur wenige Mieter, die eine zahlen müssen. Es ist eine Mietpreibremse für das Quartier verabschiedet worden.

Kalte Betriebskosten:  
2,18 Euro/m<sup>2</sup> (Vergleich GWH-Durchschnitt: 2,10 Euro/m<sup>2</sup>)

Betriebskosten höher als im Durchschnitt des GWH-Bestandes, mit die höchsten in Kassel.

Leerstandsquote: 0,68 %  
(GWH-Durchschnitt 1,10 %)  
Kündigungsquote: 5,94 %  
(GWH-Durchschnitt 8,63 %)





### Mietniveau Innensicht

a. Kaltmiete (qm) entspricht der durchschnittlichen Kaltmiete der Wohnungsbaugesellschaft.

1 2 3 4 5 6 7

b. Betriebskosten (qm) entsprechen den durchschnittlichen Betriebskosten der Wohnungsbaugesellschaft.

1 2 3 4 5 6 7

- 14 Pkt = 100 %
- 13 Pkt = 93 %
- 12 Pkt = 86 %
- 11 Pkt = 79 %
- 10 Pkt = 71 %
- 9 Pkt = 64 %
- 8 Pkt = 57 %
- 7 Pkt = 50 %
- 6 Pkt = 43 %
- 5 Pkt = 36 %
- 4 Pkt = 29 %
- 3 Pkt = 21 %
- 2 Pkt = 14 %
- 1 Pkt = 7 %

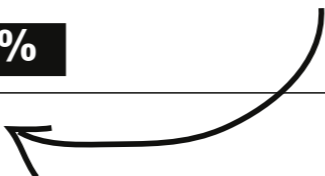
Mietniveau

**Ergebnis**

Summe a. + b.

=

%



### Vermietungsstand Innensicht

a. Geringe Leerstandsquote im Vergleich zur durchschnittlichen Leerstandsquote der Wohnungsbaugesellschaft.

1 2 3 4 5 6 7

b. Geringe Kündigungsquote im Vergleich zur durchschnittlichen Kündigungsquote der Wohnungsbaugesellschaft.

1 2 3 4 5 6 7

- 14 Pkt = 100 %
- 13 Pkt = 93 %
- 12 Pkt = 86 %
- 11 Pkt = 79 %
- 10 Pkt = 71 %
- 9 Pkt = 64 %
- 8 Pkt = 57 %
- 7 Pkt = 50 %
- 6 Pkt = 43 %
- 5 Pkt = 36 %
- 4 Pkt = 29 %
- 3 Pkt = 21 %
- 2 Pkt = 14 %
- 1 Pkt = 7 %

Vermietungsstand

**Ergebnis**

Summe a. + b.

=

%



**Hinweis** Überarbeitung nach Unternehmensstandards Mietniveau und Vermietungsstand erforderlich.



Wohnen im Alter  
 Ärzt\*innen und Apotheken  
 Luftqualität und Lärmbelastung  
 Sport und Bewegung

**Ziel** Das Quartier eignet sich auch für das Wohnen im Alter. Neben Pflegediensten und barrierefreien Wohnungen, wird betreutes Wohnen angeboten und Wohnungstausch ermöglicht. Der Bedarf an medizinischen Versorgungseinrichtungen ist gedeckt und Arztpraxen und Apotheken sind auch fußläufig erreichbar. Die Lärmbelastung ist gering und die Luftqualität ist gut. Im Wohnumfeld gibt es vielfältige Anreize für Sport und Bewegung. Es gibt ein ausreichendes Angebot an gesunden Lebensmitteln und Bewegungsmöglichkeiten.

In der Kategorie „Gesundheit“ werden Infrastrukturen und Wohnumfeldumgebung, die zu einem gesunden Leben und altersgerechtem Wohnen beitragen, erfasst.





### Ärzt\*innen und Apotheken

#### Innensicht

- a. **Ärzt\*innen (Allgemeinmedizin/Zahnmedizin) sind fußläufig erreichbar.** Ja Nein
- b. **Apotheken sind fußläufig erreichbar.** Ja Nein

Innensicht Zwischenergebnis

%

2x Ja = 100 %  
1x Ja = 50 %  
Nein = 0 %

### Ärzt\*innen und Apotheken

#### Bewohnerbefragung

Wie zufrieden sind Sie mit folgenden Merkmalen Ihres Quartiers?

- a. **Apotheken** 1 2 3 4 5 6 7
- b. **Angebot an Ärzt\*innen** 1 2 3 4 5 6 7
- c. **Medizinische Versorgungseinrichtungen** 1 2 3 4 5 6 7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

= %

Summe a. - c.

21 Pkt = 100 %  
20 Pkt = 95 %  
19 Pkt = 90 %  
18 Pkt = 86 %  
17 Pkt = 81 %  
16 Pkt = 76 %  
15 Pkt = 71 %  
14 Pkt = 67 %  
13 Pkt = 62 %  
12 Pkt = 57 %  
11 Pkt = 52 %  
10 Pkt = 48 %  
9 Pkt = 43 %  
8 Pkt = 38 %  
7 Pkt = 33 %  
6 Pkt = 29 %  
5 Pkt = 24 %  
4 Pkt = 19 %  
3 Pkt = 14 %  
2 Pkt = 10 %  
1 Pkt = 5 %

Ärzt\*innen und Apotheken

**Ergebnis** (     +     ) ÷ 2 =     %

Innensicht    Bewohnerbefragung



### Luftqualität und Lärmbelastung

#### Innensicht

- a. **Luftqualität** 1 2 3 4 5 6 7
- b. **Lärmbelastung** 1 2 3 4 5 6 7

**Hinweis** Bei der Bewertung zu beachten: Sind Emissionsbelastungen durch Autobahn, Fabriken, Flughafen oder andere Lärmquellen in der Nähe vorhanden?

Innensicht Zwischenergebnis

= %

Summe a. + b.

14 Pkt = 100 %  
13 Pkt = 93 %  
12 Pkt = 86 %  
11 Pkt = 79 %  
10 Pkt = 71 %  
9 Pkt = 64 %  
8 Pkt = 57 %  
7 Pkt = 50 %  
6 Pkt = 43 %  
5 Pkt = 36 %  
4 Pkt = 29 %  
3 Pkt = 21 %  
2 Pkt = 14 %  
1 Pkt = 7 %

### Luftqualität und Lärmbelastung

#### Bewohnerbefragung

Wie stark empfinden Sie in Ihrer Wohnung ... ?

- a. **Hitze im Hochsommer** 1 2 3 4 5 6 7
- b. **Lärm (z.B. Straßenlärm, laute Personen)** 1 2 3 4 5 6 7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis

= %

Summe a. + b.

14 Pkt = 100 %  
13 Pkt = 93 %  
12 Pkt = 86 %  
11 Pkt = 79 %  
10 Pkt = 71 %  
9 Pkt = 64 %  
8 Pkt = 57 %  
7 Pkt = 50 %  
6 Pkt = 43 %  
5 Pkt = 36 %  
4 Pkt = 29 %  
3 Pkt = 21 %  
2 Pkt = 14 %  
1 Pkt = 7 %

Luftqualität und Lärmbelastung

**Ergebnis** (     +     ) ÷ 2 =     %

Innensicht    Bewohnerbefragung



### Sport und Bewegung

#### Innensicht

a. Es gibt ein Sport- und Bewegungsangebot für Kinder.

1 2 3 4 5 6 7

b. Es gibt ein Sport- und Bewegungsangebot für Jugendliche.

1 2 3 4 5 6 7

c. Es gibt ein Sport- und Bewegungsangebot für Senior\*innen.

1 2 3 4 5 6 7

d. Das unmittelbare Wohnumfeld regt zur Bewegung an.

1 2 3 4 5 6 7

Innensicht Zwischenergebnis = %  
Summe a.-d.

- 28 Pkt = 100 %
- 27 Pkt = 96 %
- 26 Pkt = 93 %
- 25 Pkt = 89 %
- 24 Pkt = 86 %
- 23 Pkt = 82 %
- 22 Pkt = 79 %
- 21 Pkt = 75 %
- 20 Pkt = 71 %
- 19 Pkt = 68 %
- 18 Pkt = 64 %
- 17 Pkt = 61 %
- 16 Pkt = 57 %
- 15 Pkt = 54 %
- 14 Pkt = 50 %
- 13 Pkt = 46 %
- 12 Pkt = 43 %
- 11 Pkt = 39 %
- 10 Pkt = 36 %
- 9 Pkt = 32 %
- 8 Pkt = 29 %
- 7 Pkt = 25 %
- 6 Pkt = 21 %
- 5 Pkt = 18 %
- 4 Pkt = 14 %
- 3 Pkt = 11 %
- 2 Pkt = 7 %
- 1 Pkt = 4 %

### Sport und Bewegung

#### Bewohnerbefragung

a. Gibt es ausreichend Sport- und Bewegungsmöglichkeiten im Quartier?

1 2 3 4 5 6 7

Bewohnerbefragung Zwischenergebnis %

- 7 Pkt = 100 %
- 6 Pkt = 86 %
- 5 Pkt = 71 %
- 4 Pkt = 57 %
- 3 Pkt = 43 %
- 2 Pkt = 29 %
- 1 Pkt = 14 %

Sport und Bewegung

**Ergebnis** ( + ) ÷ 2 = %

Innensicht Bewohnerbefragung

## Wohnqualitätsindex

Übersicht der Ergebnisse aus den elf Kategorien des Wohnqualitätsindex

#### Quartier

Lage %

Außenwahrnehmung %

#### Gestaltung

Baukultur %

Gestaltungsqualität %

#### Freiräume

Grünflächen und Nutzung %

Orientierung %

Aufenthaltsqualität %

Spielplätze %

#### Wohnen

Typologie %

Grundrisstypen und -größen %

#### Gebäudezustand

Sanierungsstand %

Energieeffizienz %

Instandhaltungsbedarf %

Klimaanpassung %

#### Infrastruktur

Kindertagesstätten %

Schulen %

Öffentliche Einrichtungen %

Kulturelles Angebot %

Nahversorgung %

Digitalisierung %

**Mobilität**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Verkehrssicherheit | % |
| Parken             | % |
| ÖPNV               | % |
| Fahrrad            | % |
| Barrierefreiheit   | % |
| Neue Mobilität     | % |

**Zusammenleben**

|               |   |
|---------------|---|
| Akteur*innen  | % |
| Nachbarschaft | % |
| Beteiligung   | % |
| Kommunikation | % |

**Service**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Hausmeister*innen         | % |
| Servicebüro               | % |
| Sauberkeit und Sicherheit | % |

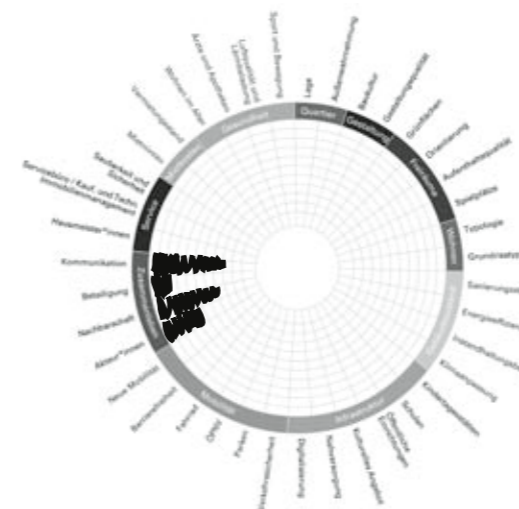
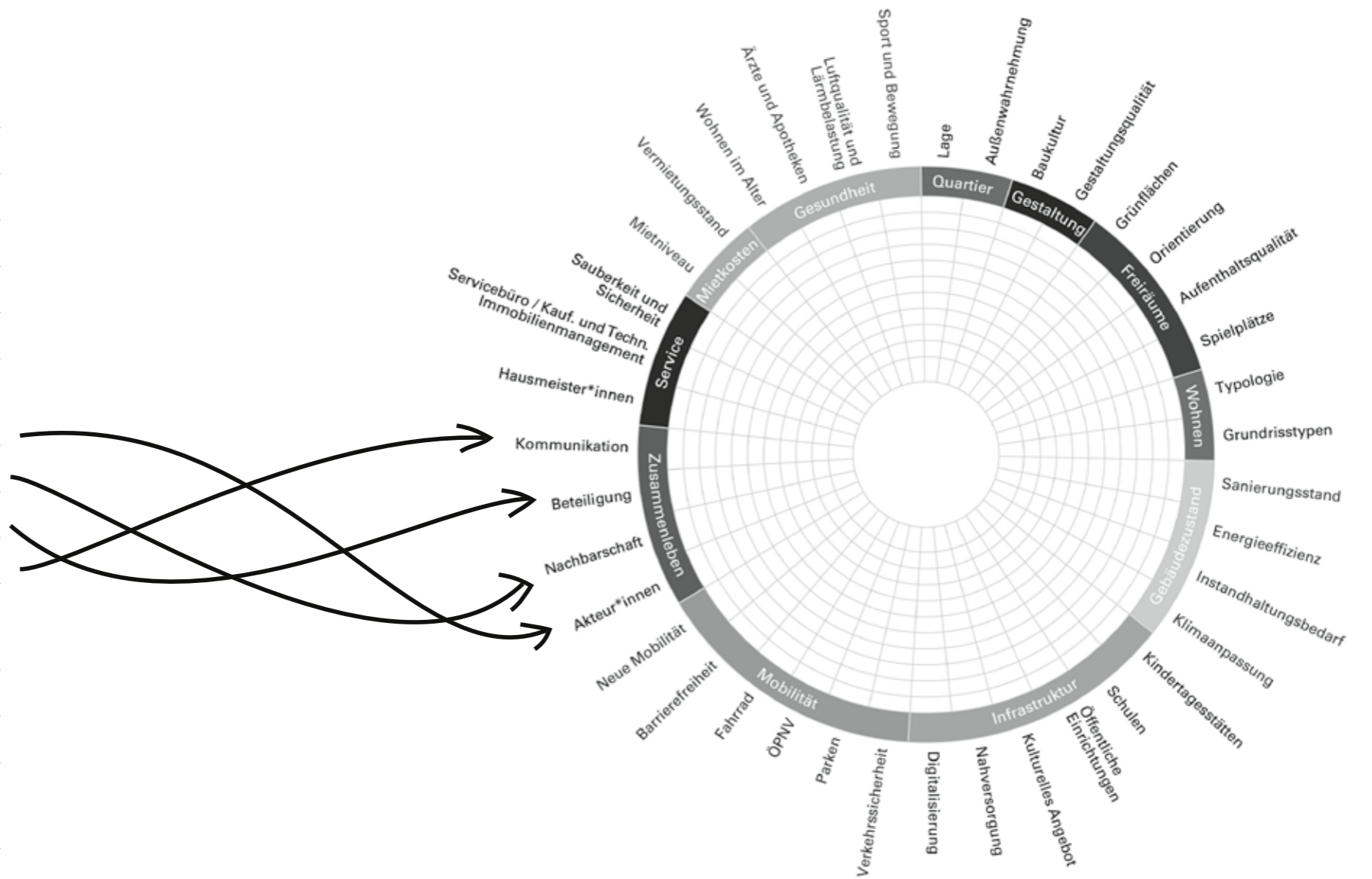
**Mietkosten**

|                  |   |
|------------------|---|
| Mietniveau       | % |
| Vermietungsstand | % |

**Gesundheit**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Wohnen im Alter                | % |
| Ärzt*innen und Apotheken       | % |
| Luftqualität und Lärmbelastung | % |
| Sport und Bewegung             | % |

**Hinweis** Übertragen Sie nun die Endergebnisse der einzelnen Indikatoren in das Kreisdiagramm des Wohnqualitätsindex.



**Wohnqualitätsindex**

Bewertungskatalog

Der Bewertungskatalog als Werkzeug  
zur Bestimmung des Wohnqualitätsindex  
entstand im Rahmen des Forschungsprojektes  
**Lebensqualität in Großwohnsiedlungen.**

Ein Forschungsprojekt des  
Forschungslabors Nachkriegsmoderne.

Prof. Dr.-Ing. Maren Harnack  
Dr.-Ing. Natalie Heger  
Mag. Ruth Schlögl

In Kooperation mit der  
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen



Frankfurt University of Applied Sciences  
Forschungslabor Baukultur und Siedlungsbau  
der Nachkriegsmoderne

Nibelungenplatz 1  
60318 Frankfurt am Main

[www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne](http://www.frankfurt-university.de/nachkriegsmoderne)

Bildnachweis

Grafische Darstellungen, Pläne und Piktogramme:  
Laura Becher, Jan Manns, Mareike Urbin

Gestaltung

Elmar Lixenfeld, [www.duodez.de](http://www.duodez.de)

© 2022, Frankfurt University of Applied Sciences  
Das Copyright für die Texte liegt beim Herausgeber.  
Alle Rechte vorbehalten.

**ititätsindex**

**Wohnqual**