

Städtische Wohnqualität aus der Sicht der Bewohner

Brigit Wehrli-Schindler¹

Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der ETHZ, Zürich

1. Einleitung

Der Ruf nach vermehrter Lebensqualität in den Städten, nach wohnlicheren Städten, ist in letzter Zeit immer häufiger geworden. Immer mehr institutionalisierte und spontane Bürgergremien formulieren ihre eigenen partikulären Ziele zur Hebung der Wohnqualität und stellen sich dabei oft in Opposition zur offiziellen Planung. Ausgangspunkt dieser Forderung nach mehr Wohnqualität ist das in verschiedenen Städten augenfällige Wohnwertdefizit. Das Entstehen solcher Wohnwertdefizite ist im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung der letzten zwanzig Jahre zu sehen, in denen nicht der Bewohner sondern das wirtschaftliche Wachstum im Mittelpunkt stand. Dies hatte unter anderem die Verdrängung des Wohnens an die Peripherie und somit eine massive Erhöhung des Verkehrsaufkommens zur Folge.

Angesichts der starken Bevölkerungsverluste der Kernstädte, die vielfach als eigentliche «Stadtflucht» interpretiert wurden, begannen die Stadtplaner sich vermehrt auf die städtischen Probleme aus der Sicht der Bewohner zu besinnen. So fehlt denn auch in keiner programmatischen Erklärung mehr ein verbales Engagement zugunsten einer Verbesserung der Wohnqualität.

Wichtig erscheint nun aber, diese in Programmen enthaltenen Zielvorstellungen mit Inhalt zu füllen, um so die Probleme nicht nur fallweise, sondern in einem konzeptionellen Rahmen anzugehen. Betrachtet man die Erhöhung von Wohnqualität als ein normatives Ziel, so muss der Begriff auch analytisch geklärt werden. Primär stellt sich dabei die Frage, ob unter dem Begriff Wohnqualität von allen dasselbe verstanden wird, ob diese als normative Zielsetzungen gebrauchten Begriffe auch tatsächlich programmatisch verwendet werden können.

Atteslander [1] meint dazu: «Qualität ist und bleibt immer eine Frage der Gewichtung, des Empfindens und schliesslich der Wertung.» Wichtig erscheint ihm, dass man den Versuch machen sollte «unter Lebensqualität eine Aussage zu formulieren, die operationabel ist, das heisst die der empirischen Überprüfung standhält».

Ziel dieses Beitrags ist es, einerseits einige Ansätze zur begrifflichen Klärung der Schlagworte Lebens- oder Wohnqualität vorzustellen und andererseits anhand der Resultate verschiedener Untersuchungen eine Übersicht über den Stand der Wohnqualität in den Städten, wie er von den Bewohnern perzipiert wird, zu geben.

Die Wohnqualität in Städten hängt in hohem Masse von Umweltbedingungen und von sozialen Gegebenheiten ab. Die systematischen Befragungen von Bewohnern geben Aufschluss über den Stellenwert verschiedener Umweltbedingungen.

2. Woraus setzt sich Wohnqualität zusammen?

Die Frage nach dem begrifflichen und empirisch nachvollziehbaren Gehalt solcher Qualitätsbegriffe wie Lebens- oder Wohnqualität wurde bereits in verschiedenen Studien aufgegriffen, doch führten die Resultate bisher kaum auf einen gemeinsamen Nenner. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass diese Begriffsdefinitionen immer auf einen bestimmten Anwendungsbereich bezogen werden, zum Beispiel auf die Situation in den Städten, in Regionen oder im Arbeitsbereich. Es ist bisher noch nicht gelungen, eine allgemeingültige begriffliche Definition zu finden, von der die jeweiligen Komponenten für bestimmte Anwendungen theoretisch hätten abgeleitet werden können. Wir möchten uns deshalb auf die Ansätze beschränken, die sich auf die Qualitäten im städtischen Wohnbereich beziehen und möchten hier eine Arbeit von Mackensen [9] anführen, in der er als einer der ersten die Attraktivität (d. h. die perzipierte Wohnqualität) von Städten zu messen versucht hat. Mackensen definiert den Begriff Attraktivität folgendermassen: «Dabei wird Attraktivität einer Grossstadt zu einem globalen Ausdruck dafür, wie gut oder schlecht diese in der Lage ist, den Bedürfnissen ihrer Bevölkerung zu entsprechen. Daraus ergibt sich, dass unterschiedliche Teile (. . .) der Bevölkerung den Attraktivitätswert, den sie einer Grossstadt zumessen, auch aus unterschiedlicher Bewertung der Komponenten der Attraktivität für sich herleiten.»

Damit ist der Bezug zu den Bedürfnissen des einzelnen Bewohners geschaffen und somit wird auch klar, dass es eine allgemeingültige Wohnqualität nicht geben kann, sondern dass die Wohnqualität eine Frage der Befriedigung von Bedürfnissen darstellt. Um nun Aufschluss darüber zu bekommen, welche Aspekte von Wohnqualität für welche Bewohnergruppen von besonderem Gewicht sind, ist es erforderlich, den Begriff in einzelne Komponenten zu zerlegen. In *Tabelle 1* sind die Versuche von Mackensen und Jürgensen zusammengefasst [7].

Mackensen fasst dabei den Begriff Attraktivität wesentlich weiter als Jürgensen, indem er Komponenten miteinbezieht, die nur einen formalen räumlichen Bezug haben, indem sie in einem bestimmten Kontext

¹ ETHZ Hönggerberg, Einsteinstrasse, 8093 Zürich

stattfinden, während Jürgensen sich auf die Aspekte beschränkt, die einen direkten räumlichen Bezug haben (Ausnahme: Erwerbsqualität) und auch mit planerischen Mitteln verändert werden können. Will man sich nun auf diejenigen Aspekte beschränken, die innerhalb einer Stadt von Quartier zu Quartier sehr unterschiedlich sein können und für die Stadtentwicklungsplanung berücksichtigt werden sollten, so bleiben die folgenden Komponenten:

- Wohnung
- Wohngebäude
- Wohnumfeld
- Versorgung
- Mobilität
- Soziales Umfeld

Tab. 1. Komponenten der Wohnqualität, aus: Jürgensen, Iblher, Jansen: Entwicklung der Stadt Zürich, Bd. 3, Zürich 1972.

Komponentenkatalog zur Gliederung städtischer Attraktivität für Bewohner				
Vorschlag Nr. I Nr. Mackensen u.a. (1)	Vorschlag Nr. II Nr. Mackensen u.a. (2)	identisch mit Nr. ... aus Vorschlag I	Vorschlag Nr. III Nr. Hamburger Team	identisch mit Nr. ... aus Vorschlag I
1 Ausbildungsqualität	1 Bildungsqualität	1+2	1 Bildungsqualität	1+2
2 Kunst- und Kulturniveau				
3 Wohnqualität	2 Wohnqualität	3	2 Wohnqualität	3+17+13 teil
4 Erwerbsqualität	3 Erwerbsqualität	4	3 Erwerbsqualität	4
5 Rekreationsqualität	4 Erholungsqualität	5+18	4 Erholungsqualität	5+13 teil
6 Verkehrsqualität	5 Verkehrsqualität	6	5 Verkehrsqualität	6
7 Dynamische Qualität	6 Entwicklungsfähigkeit	7+19		
8 Kontaktqualität	7 Kontaktbereitschaft	8+11		
9 Toleranzniveau	8 Toleranzniveau	9+12		
10 Politische Qualität	9 Politische Qualität	10		
11 Emotionale Qualität			6 Sensorionsqualität	11+18
12 Glaubens- und Meinungsfreiheit				
13 Ökologische Gegebenheiten	10 Naturbedingungen	13		
14 Konsumqualität	11 Konsumqualität	14	7 Konsumqualität	14
15 Soziale Vorsorge und Sicherung	12 Sicherheitsniveau	15+16	8 Sozialniveau	15
16 Schutz und Sicherheit				
17 Ver- und Entsorgungsqualität	13 Technische Ausstattung	17+20		
18 Sensationsqualität				
19 Systemqualität				
20 Technizitätsniveau				

+) in andere Dimensionen einbezogen
+ +) nicht übernommene Dimension

Quellen: MACKENSEN, R., ECKERT, W., Zur Messung der Attraktivität von Großstädten, in: analysen und prognosen, H. 11, Sept. 1970, S. 12 ff. bzw. beigelegter Fragebogen. MACKENSEN, R., Attraktivität der Großstadt - ein Sozialindikator, in: a.o.O., H. 16, Juli 1971, S. 19 f.

Tab. 2. Lebensqualität im Kt. Zürich: Gewichtung und Bewertung der 8 meistgenannten Komponenten, aus: Kt. Zürich (hg.) Lebensqualität im Kt. Zürich, Zürich 1976.

Gewichtung	Bewertung
1. Natur	1. Natur
2. Wohnlage	2. Wohnung
3. Gesundheitsversorgung	3. Wohnlage
4. Wohnung	4. Mitmensch (soziales Klima)
5. Einkaufsmöglichkeiten	5. Sport
6. Mitmensch (soziales Klima)	6. Gesundheitsversorgung
7. Ausbildungsmöglichkeiten	7. Auto
8. Erwerbsmöglichkeiten	8. Fürsorge

Bevor wir uns in den Resultaten mit der Qualität dieser einzelnen Komponenten in verschiedenen Städten befassen, möchten wir das Problem der gruppenspezifischen Gewichtung noch am Beispiel einer Untersuchung über die Lebensqualität im Kanton Zürich darstellen. Dabei wurde der Versuch gemacht, vorgegebene Qualitätsmerkmale durch eine Umfrage gewichten und bewerten zu lassen (Tab. 2).

Überraschenderweise ergaben sich in der Gewichtung der einzelnen Komponenten durch verschiedene Bevölkerungsgruppen (verschiedene Alters-, Zivilstands- und Einkommensgruppen) nur wenig Differenzen. In der Bewertung der tatsächlichen Qualität des Merkmals ergaben sich allerdings erhebliche regionale Unterschiede. Es zeigt sich, dass die unmittelbare Umgebung, die Natur und die Wohnlage die wichtigsten Aspekte zu sein scheinen. Allerdings handelt es sich bei diesen Komponenten um recht allgemein gehaltene Begriffe, unter denen sich verschiedene Leute ganz unterschiedliche Ausprägungen vorstellen können.

Um nun Anhaltspunkte über die tatsächliche Wohnqualität in den Städten zu erhalten, gibt es zwei Möglichkeiten: entweder lässt man eine Gruppe von Fachleuten die verschiedenen Quartiere einer Stadt untersuchen und bewerten (dies wurde z. B. vom Stadtplanbüro Basel gemacht) [11] oder aber man bezieht sich auf die Aussagen der direkt betroffenen Bewohner.

3. Methoden zur Erfassung der Einstellungen von Bewohnern

Wohnqualität ist - wie bereits angedeutet wurde - niemals ein «per se-Tatbestand», sondern existiert immer nur in der subjektiven Wahrnehmung und kann deshalb auch immer nur in Beziehung mit dem menschlichen Empfinden erfasst werden. Auch wenn sich einzelne Komponenten von Wohnqualität wie zum Beispiel Verkehrsmenge, Lärm, Abgase und so weiter objektiv messen lassen, ist nicht die absolute Messzahl, sondern erst die Relation zum menschlichen Empfinden relevant. So können zum Beispiel Lärmgrenzwerte nur aufgrund des Ausmasses der empfundenen Störung festgelegt werden [4].

Solche subjektiven Urteile über Wohnqualität können auf unterschiedliche Art erfasst werden, zum Beispiel durch die Analyse von Wanderungsströmen oder Wanderungsmotiven (Stadtflucht), durch Untersuchungen über Wohnzufriedenheit oder über Ansprüche an eine gewünschte Umwelt. Bei allen diesen Untersuchungsarten müssen methodologische Vorbehalte gemacht werden, weil jedes Urteil über die eigenen Wohnverhältnisse durch psychologische Mechanismen verfälscht wird. So weiss man zum Beispiel aus der sozialpsychologischen Theorie, dass die Beurteilung der eigenen Wohnverhältnisse durch den Mechanismus der «kognitiven Konsistenz» [4] immer zu positiv ausfällt, weil man sich allfällige Inkonsistenzen zwischen Einstellung (zur Wohnung)

und Verhalten (Bewohnen dieser Wohnung) nicht eingestehen will [13].

Dennoch lassen sich solche aus Befragungen gewonnene Aussagen für die Beurteilung der Wohnqualität gebrauchen, vor allem wenn man sie nicht absolut, sondern vergleichend betrachtet. Es folgen nun einige Resultate aus verschiedenen Untersuchungen, die ein Bild der Gewichtung einzelner Aspekte durch verschiedene Haushaltstypen und ein Bild der Bewertung verschiedener städtischer Situationen geben.

4. Wohnqualität aus der Sicht der Bewohner

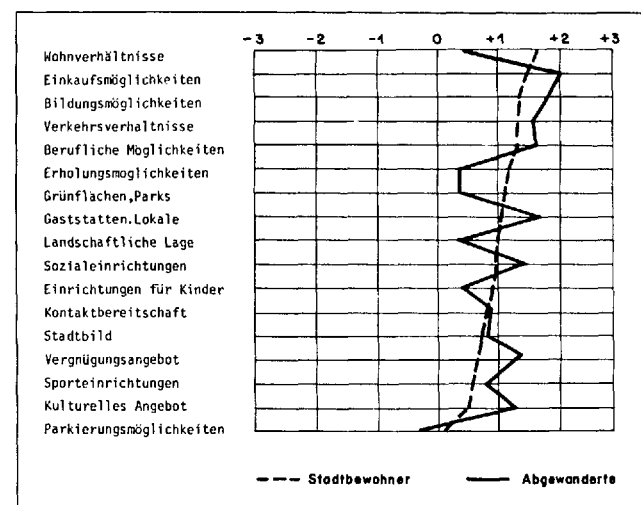
Die Frage nach der Beurteilung der Attraktivität der Stadt ist – wie zu Beginn bereits erwähnt – angesichts der starken Bevölkerungsverluste aktuell geworden. Dabei gilt es allerdings verschiedene städtische Bereiche zu differenzieren, die sich auch in ihrer Wohnqualität stark unterscheiden: man muss unterscheiden zwischen dem *Stadtkern* (City/Altstadt), den *innenstädtischen Wohn-Misch-Quartieren* (Cityrandquartiere) und den *Stadtrandquartieren*. Am meisten betroffen durch eine stetige Abnahme der Wohnqualität sind die Cityrandquartiere, die auch die höchsten Bevölkerungsverluste aufweisen. Besonders interessant ist in diesem Zusammenhang ein Vergleich der Beurteilung der Stadt Zürich durch die Stadtbewohner mit derjenigen der Abgewanderten (vgl. *Abb. 1*). Es zeigt sich dabei, dass die Stadtbewohner ein wesentlich einheitlicheres Bild von der Stadt haben als die Abgewanderten. Von den Stadtbewohnern werden die Wohnverhältnisse am besten eingestuft, was wiederum mit dem Mechanismus der kognitiven Konsistenz zusammenhängt aber auch darauf hindeutet, dass die befragten Stadtbewohner nicht in Gebieten mit ausgesprochen schlechter Wohnqualität wohnen. Von den Abgewanderten werden hingegen die städtischen Wohnverhältnisse besonders schlecht eingestuft, zusammen mit den mangelnden Grün- und Erholungsflächen und den mangelnden Einrichtungen für Kinder. Alle spezifisch urbanen Aspekte der Stadt wie das kulturelle und das Unterhaltungsangebot, Lokale und Sozialeinrichtungen werden hingegen weit positiver bewertet als durch die Stadtbewohner. Es ist dies ein erster Hinweis darauf, dass bei den Abwanderern ein Abwägen zwischen verschiedenen Komponenten der Wohnqualität stattgefunden hat, das heisst, dass sie zugunsten einer ruhigeren und kinderfreundlicheren Wohnumgebung auf die an sich geschätzte Urbanität verzichten. *Jürgensen/Iblher* meinen dazu: «Die Wohnortverlagerung muss für die Wegziehenden ein intensives Dilemma bedeutet haben und noch bedeuten. Denn sowohl die positiven Veränderungen hinsichtlich der räumlichen Entfaltungsmöglichkeiten wie die negativen Differenzen zuungunsten des Anregungsklimas sind gegenüber den sonstigen Umlandbewohnern (und den Stadtbewohnern) entschieden grösser. Es lässt sich sagen, dass ein Umzug ins Grüne bei nur irgendwie annehmbaren städtischen Wohn- und Auslaufverhältnissen durchwegs unterblieben wäre [6].»

Auch die Analyse der Wanderungsmotive aus vier

verschiedenen Untersuchungen zeigt Resultate, die in dieselbe Richtung weisen (*Tab. 3*).

Die hier aufgeführten Studien unterscheiden sich methodisch alle etwas voneinander, weshalb die Ergebnisse nur sehr global miteinander vergleichbar sind. Dennoch kommt klar zum Ausdruck, dass die beiden wichtigsten Abwanderungsgründe die Wohnung und die Wohnumgebung darstellen. In der Regel ist die Wohnung, das heisst die Notwendigkeit einer Anpassung der Wohnung an veränderte Lebensumstände der Hauptgrund für einen Umzug. Dass sich dieser Umzug vielfach nicht innerhalb der Stadt abspielt, sondern häufig zur Abwanderung in die

Abb. 1. Beurteilung der Stadt Zürich durch Stadtbewohner und Abgewanderte nach Resultaten von Jürgensen, Iblher, Jansen: Entwicklung der Stadt Zürich, Bd. 3, Zürich 1972.



Tab. 3. Abwanderungsmotive. Zusammenfassung der Ergebnisse von vier verschiedenen Untersuchungen.

Abwanderungsmotiv (Mehrfachnennungen waren möglich)	Zürich [6] (nur innenstädt. Gebiet)	Bern [12]	Stuttgart [2] (nur innenstädt. Gebiet)	Hannover [3]
Wohnung veränderte Ansprüche an die Wohnung bzw. Grösse, Bequemlichkeit usw. durch veränderte Lebensumstände	42%	F : 64% E : 43%	46%	57%
Wohnumgebung Verkehr, Lärm, Luft, Gefahr, mangelnde Freiflächen	27%	F : 78% E : 18%	12%	37%
Eigentumsbildung	4%	22%	9%	18%
Höhe des Mietzinses	6%	12%	3%	2%
keine Wohnung in der Stadt gefunden*	56%	27%		

* als «Bleibmotiv» ermittelt

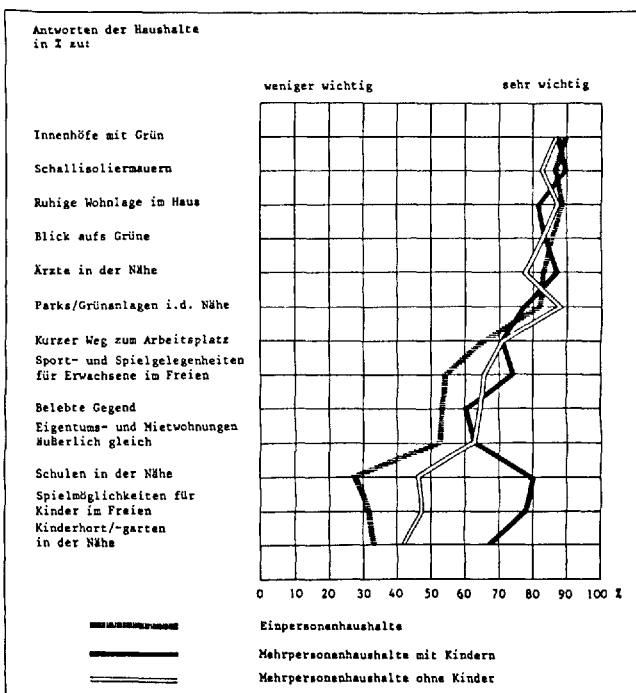
Agglomeration führt, liegt einmal daran, dass es schwierig ist, innerhalb der Stadt eine passende Wohnung zu finden. Dies wird durch den grossen Anteil derjenigen Befragten deutlich, die in der Stadt geblieben wären, wenn sie eine passende Wohnung gefunden hätten. Dass die Wahl einer Wohnung auch stark mit der Wohnungsumgebung zusammenhängt, zeigt sich daran, dass die mangelnde Qualität der Wohnungsumgebung den zweitwichtigsten Abwanderungsgrund darstellt. Besonders bedeutsam sind solche Mängel für Familien, wie aus der Berner Untersuchung hervorgeht. Die Tatsache, dass die Wohnqualität im Wohnumfeld für die Familien eine der entscheidendsten Wohnqualitätskomponenten ist, zeigt sich auch daran, dass es vor allem Familien sind, die aus den innenstädtischen Quartieren mehr oder weniger freiwillig abgewandert sind.

Die bisherigen Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass das Wohnen in der Stadt für bestimmte Bewohnergruppen durchaus attraktiv ist, wenn ein gewisses Mass an Qualität im Wohnumfeld garantiert ist. Wieweit die Ansprüche dabei gehen, hängt wiederum vom Stand im Lebenszyklus ab.

In Hamburg wurde in einer Studie der Frage nachgegangen, wie gross denn die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen sei und unter welchen Bedingungen Leute in die Innenstadt ziehen würden. In *Abbildung 2* sind die Ansprüche verschiedener Haushaltstypen dargestellt.

Es zeigt sich auch hier, dass sich die verschiedenen Haushaltstypen in ihren Ansprüchen nicht wesentlich voneinander unterscheiden. Die wichtigsten Kriterien,

Abb. 2. Wichtigkeit einzelner Wohnqualitäten aus der Sicht verschiedener Haushaltstypen, aus: Gewos Schriftenreihe: Citynahes Wohnen, neue Folge Nr. 17, Hamburg 1976.

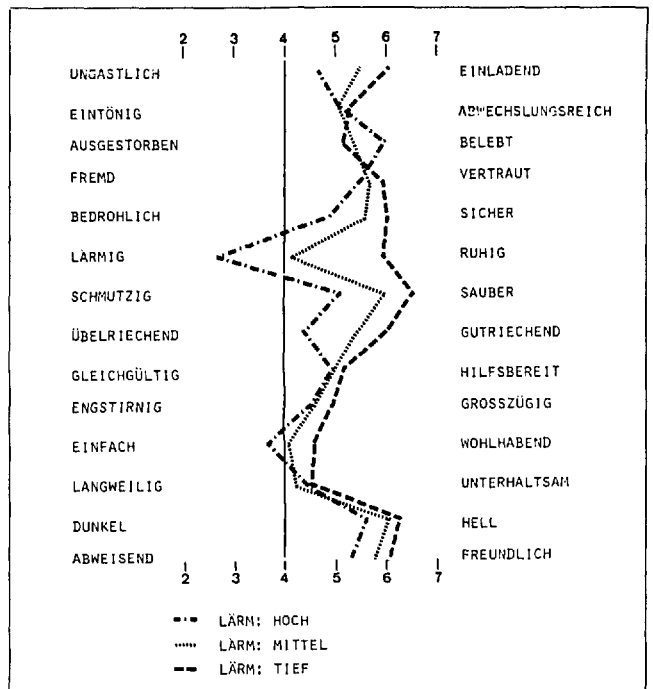


die erfüllt sein müssen, sind auch hier wieder Aspekte der Wohnqualität in der Wohnungsumgebung (Ruhe, Isolation, Grünflächen usw.), während bei den Haushalten mit Kindern noch die kinderspezifischen Wohnqualitätskomponenten hinzukommen.

Wie wichtig der immer wieder erwähnte Störfaktor Lärm für die Perzeption der Wohnqualität, also für die Wohnzufriedenheit ist, zeigt der in *Abbildung 3* dargestellte Vergleich der Wohnzufriedenheit in Gebieten mit unterschiedlich starker Lärmbelastung. Es besteht ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Ausmass des Lärms und der allgemeinen Wohnzufriedenheit, der sich auch auf die Perzeption des sozialen Umfeldes auswirkt.

Die Kritik an der Wohnqualität der Wohnungsumgebung ist in allen diesen Untersuchungen auf den innenstädtischen Bereich bezogen, dessen Wohnnutzung auch am meisten gefährdet ist. Es stellt sich nun aber auch die Frage nach den Qualitäten und den Mängeln der Stadtrandquartiere. In einer Zürcher Wohnuntersuchung aus dem Jahre 1976 [13] wurde die Beurteilung

Abb. 3. Wohnzufriedenheit in Abhängigkeit von der Lärmbelastung, aus: Wehrli, Nemecek, Turrian, Wanner, Hofmann: Störwirkungen des Strassenverkehrs-lärms in der Nacht, EDMZ Bern, 1978.



Tab. 4. Beurteilung verschiedener städtischer Zonen, aus: Wehrli, Huser, Egli, Bakke: Wohnen im Neubau, Bern 1976.

Beurteilungskriterium	Zentrum		Aussenquartiere		Randquartiere	
	+	-	+	-	+	-
Immissionen	50	31	0	0	0	0
Erschliessung	83	29	7	16	1	1
Infrastruktur	40	7	34	64		
Erholungsraum	16					

der Lage im Zentrum, in Aussenquartieren oder in Stadtrandquartieren untersucht.

In *Tabelle 4* wird deutlich, dass im Zentrum wiederum die Wohnumgebung negativ bewertet wird (hier vor allem die Immissionen und mangelndes Grün), während die Zentralität an sich sehr positiv bewertet wird. In den Aussen- und Stadtrandquartieren hingegen scheint die Qualität der Wohnumgebung mehrheitlich intakt zu sein, wogegen hier vor allem Aspekte wie mangelhafte Infrastruktur und Versorgung sowie schlechte Verbindungen kritisiert werden.

5. Schlussfolgerungen

Wir haben uns anfangs gefragt, wie sich der Begriff Wohnqualität analytisch fassen lasse und sind dabei zu verschiedenen Komponentenkatalogen gekommen. Die Resultate haben nun gezeigt, dass es tatsächlich verschiedene Ebenen der Wohnqualität gibt und diese von den Bewohnern klar voneinander getrennt werden. Die Resultate verleiten sogar zum Schluss, dass man sich in den Städten zwischen alternativen Wohnqualitäten zu entscheiden habe und dass nur in seltenen Fällen die Ansprüche an die verschiedenen Aspekte der Wohnqualität erfüllt sein können. Die Frage, ob sich die Komponente Urbanität und die Komponente bewohnerfreundliche Wohnumgebung ausschliessen, ist allerdings allein schon deshalb zu verneinen, weil jede Stadt Quartiere oder Quartier- teile aufweist, in denen die Wohnqualität in ihren vielfältigen Aspekten als gut bezeichnet werden kann. Aus den Resultaten wurde ersichtlich, dass es weniger die gesamtstädtischen Qualitätsaspekte sind, die gefährdet sind, sondern die im Quartier, in der eigenen Wohnumgebung erfahrbaren Qualitäten.

Will man in den Städten eine weitere Entmischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten verhindern und will man wieder eine demographisch ausgeglichene Stadtbevölkerung haben, so sollten diese Ergebnisse klare Prioritäten für die Stadtplanung aufzeigen. Im Rahmen der Stadterneuerungsplanung müssen Massnahmen getroffen werden, die in den Cityrandquartieren die gute Infrastruktur und die kleinräumige Versorgung erhalten, sowie Massnahmen, die zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Solche Massnahmen können sein: Verkehrsberuhigung, Immissionschutz, Reaktivierung von Freiflächen, zusätzliches Grün, sichere Spielflächen für Kinder, Erhöhung der Attraktivität für Fussgänger und anderes mehr [10]. Nur durch solche an den Bedürfnissen der Bewohner orientierten Massnahmen lässt sich die städtische Wohnqualität nicht nur für die *Benutzer* der Stadt, sondern auch für die *Bewohner* der Stadt erhalten.

Literaturverzeichnis

- [1] *Atteslander P.*: Vorstellungen über Lebensqualität als Funktion sozialer Strukturen und sozialem Wandel, in: Lebensqualität, Jahrbuch der Neuen Helvetischen Gesellschaft 1975, Bern 1975.
- [2] *Baldermann J., Hecking G., Knaus E.*: Wandermotive und Stadtstruktur, Stuttgart 1976.
- [3] *Deckert P.*: Der Umzug ins Grüne: Abstimmung mit den Füssen?, in: Transfer Nr. 3, 1974, S. 59–86.

- [4] *Festinger L.*: Theory of Cognitive Dissonance, Glencoe, 1957.
- [5] *Gewos-Schriftenreihe*: Citynahes Wohnen, Schriftenreihe Neue Folge, Nr. 17, Hamburg 1976.
- [6] *Iblher G.*: Wohnwertgefälle als Ursache kleinräumiger Wanderung – untersucht am Beispiel der Stadt Zürich, Göttingen 1974.
- [7] *Jürgensen H., Iblher P., Jansen G.*: Entwicklung der Stadt Zürich, Bd. 3, Zürich 1972.
- [8] *Kt. Zürich (Hg.)*: Lebensqualität im Kanton Zürich, Studien über die Lebensqualität im Kanton Zürich, Zürich 1976.
- [9] *Mackensen R., Eckert W.*: Zur Messung der Attraktivität von Grossstädten, in: Analysen & Prognosen, Heft 11, 1970, S. 10–14.
- [10] *ORL-Institut, Arbeitsgruppe Quartiererneuerung*: Thesen zur Quartiererneuerung, Studienunterlage Nr. 47, Oktober 1980.
- [11] *Stadtplanbüro Basel-Stadt*: Stellungnahme zu aktuellen Fragen der Stadtplanung, Arbeitsbericht, Basel 1977.
- [12] *Statistisches Amt der Stadt Bern*: Erste Ergebnisse der Befragung der Wandermotive, Arbeitspapier, Bern 1979.
- [13] *Wehrli B., Huser S., Egli H., Bakke P.*: Wohnen im Neubau, Bern 1976.
- [14] *Wehrli B., Nemecek J., Turrian V., Wanner H., Hofmann R.*: Störwirkungen des Strassenverkehrslärms in der Nacht, EDMZ, Bern 1978.

Zusammenfassung

Die Forderung nach mehr Lebensqualität hat seit einiger Zeit auch ihren Niederschlag in der Stadtentwicklungsdiskussion gefunden, indem der Ruf nach einer wohnlicheren Stadt immer häufiger wird. Für die Stadtentwicklungspolitik ist es nun notwendig, die verschiedenen Einzelansätze zur Verbesserung der Wohnqualität konzeptionell verarbeiten zu können. Voraussetzung dafür bildet die inhaltliche Klärung des Begriffs Wohnqualität. In diesem Artikel werden Ansätze gezeigt, wie der Begriff in verschiedene Komponenten zerlegt und mittels Indikatoren empirisch überprüft werden kann. Die aus verschiedenen Untersuchungen zusammengestellten Resultate ergeben Hinweise darauf, welches die Bedürfnisse der Bewohner sind und wie unterschiedlich die einzelnen Qualitätskomponenten von verschiedenen Bevölkerungsgruppen gewichtet werden. Deutlich wird dabei, dass bei allen Bewohnergruppen im Begriff Wohnqualität neben den übergeordneten Aspekten einer Stadt (Urbanität) die Komponente Wohnumgebung sehr viel Gewicht hat im Falle einer negativen Bewertung vor allem bei Familien einen Grund zur Abwanderung aus der Stadt darstellt.

Résumé

Qualité de l'environnement urbain – vu par les habitants

L'exigence d'une meilleure qualité de vie se manifeste aussi dans la discussion sur le développement urbain, où l'appel pour une ville plus humaine se fait entendre de plus en plus fréquemment. Pour la politique urbaine, il est dorénavant nécessaire de réunir dans un concept global les diverses initiatives individuelles. Pour ce faire, il est nécessaire de définir, du point de vue de sa contenu, la notion de «qualité de l'habiter». Dans cet article on essaie de montrer comment cette notion peut être subdivisée en différentes composantes et vérifiée empiriquement à l'aide d'indicateurs.

Les résultats provenant d'études diverses donnent des indications sur les besoins des habitants et montrent combien l'importance accordée aux diverses composantes varie en fonction des différents groupes de la population. Il apparaît clairement que – à part les caractéristiques générales d'une ville (urbanité) – la composante «environnement de l'habitat» joue un rôle prépondérant dans la notion de «qualité de l'habiter». En plus dans le cas d'une qualification négative, cette composante représente, surtout pour les familles, une raison de migration hors des villes.

Summary

Quality of urban environment – as seen by the dwellers

Since the demand for higher quality of live has been the big discussion, also the call for a more livable city has become more and more frequent. For urban development policy it is necessary to workout conceptionally the different demands for a higher living quality. First it is essential to define the content of the term Quality of Live. In this article one tries to show how the term is broken-up in it's components and how it can be empirically tested with help of indicators.

Results from different studies show what the needs of the inhabitants are and how much weight the different quality components have for different population groups. The results show that in all groups of inhabitants – aside from the superior features of a city (infrastructure) – the component living environment plays an important role. If it is rated in a negative sense, it is often the ground of leaving the city – especially for families.