

Kommunikationsstrategie für nachhaltige Wohnstandortentscheidungen am Beispiel der Modellstadt Gotha

BMBF-Forschungsprojekt
„KomKoWo – Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“

Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg



Forschungsprojekt KomKoWo

Forschungsteam:

- **FH Erfurt, Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation**
- **Universität Kassel, Lehrstuhl für Regionalökonomie**

Umsetzung:

- **Modellstädte Erfurt und Gotha mit unterschiedlichen Schwerpunkten**

Laufzeit: 11/2006 – 10/2008



GMA
Beratung und Umsetzung



Projektinhalte

„Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl“

Kommunikation mit

- Bau- und Umzugswilligen
- Politik und Verwaltung

Modellstädte

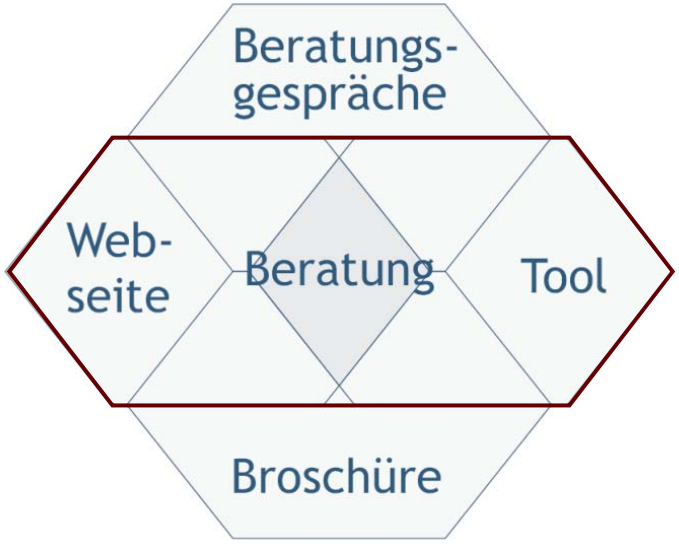
- Erfurt
- Gotha





Entscheidungshilfe

- **Unterstützung von Privathaushalten bei der Wohnstandortwahl**
- **Information über reale Kosten verschiedener Wohnstandorte**
- **Sensibilisierung für Kosten der Wohnstandortwahl**
- **Entscheidungshilfe = Webseite + Tool**

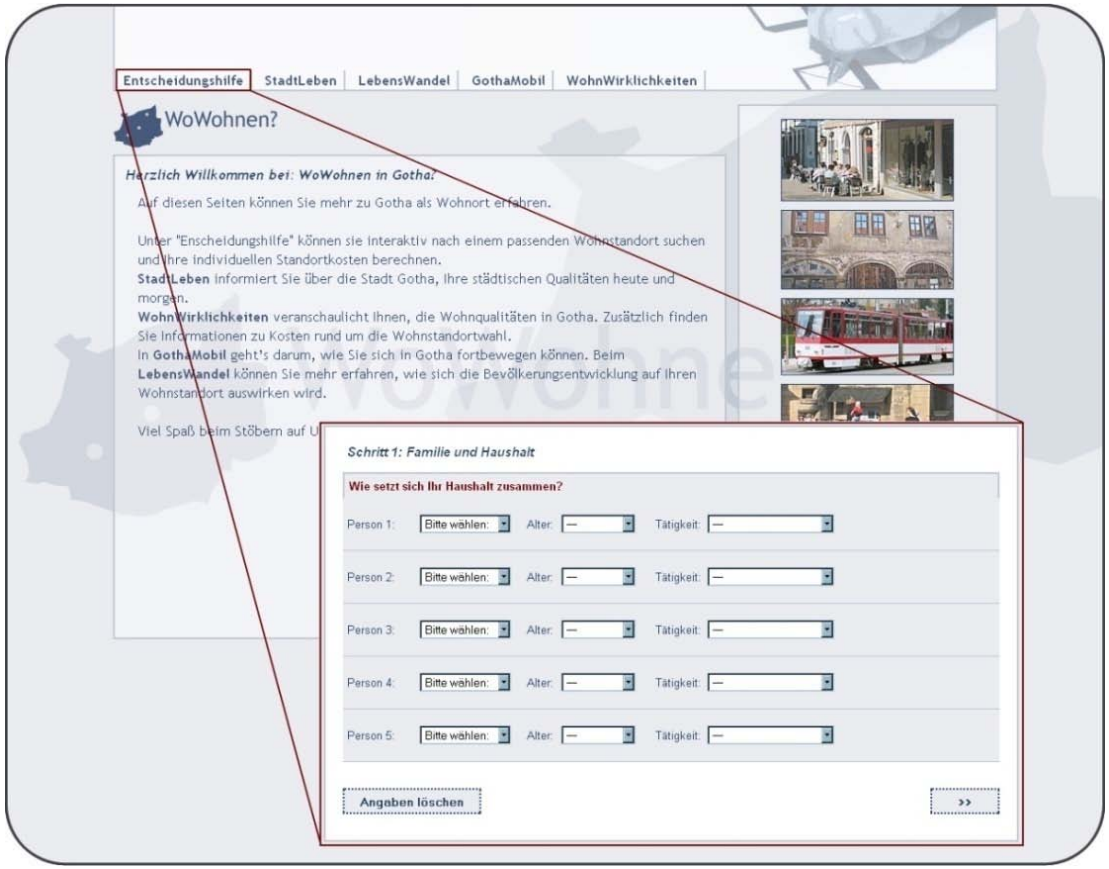




Entscheidungshilfe – Webseite „WoWohnen“

Webseite als „Rahmen“ bietet Zusatzinformationen:

- StadtLeben
- LebensWandel
- GothaMobil
- WohnWirklichkeiten



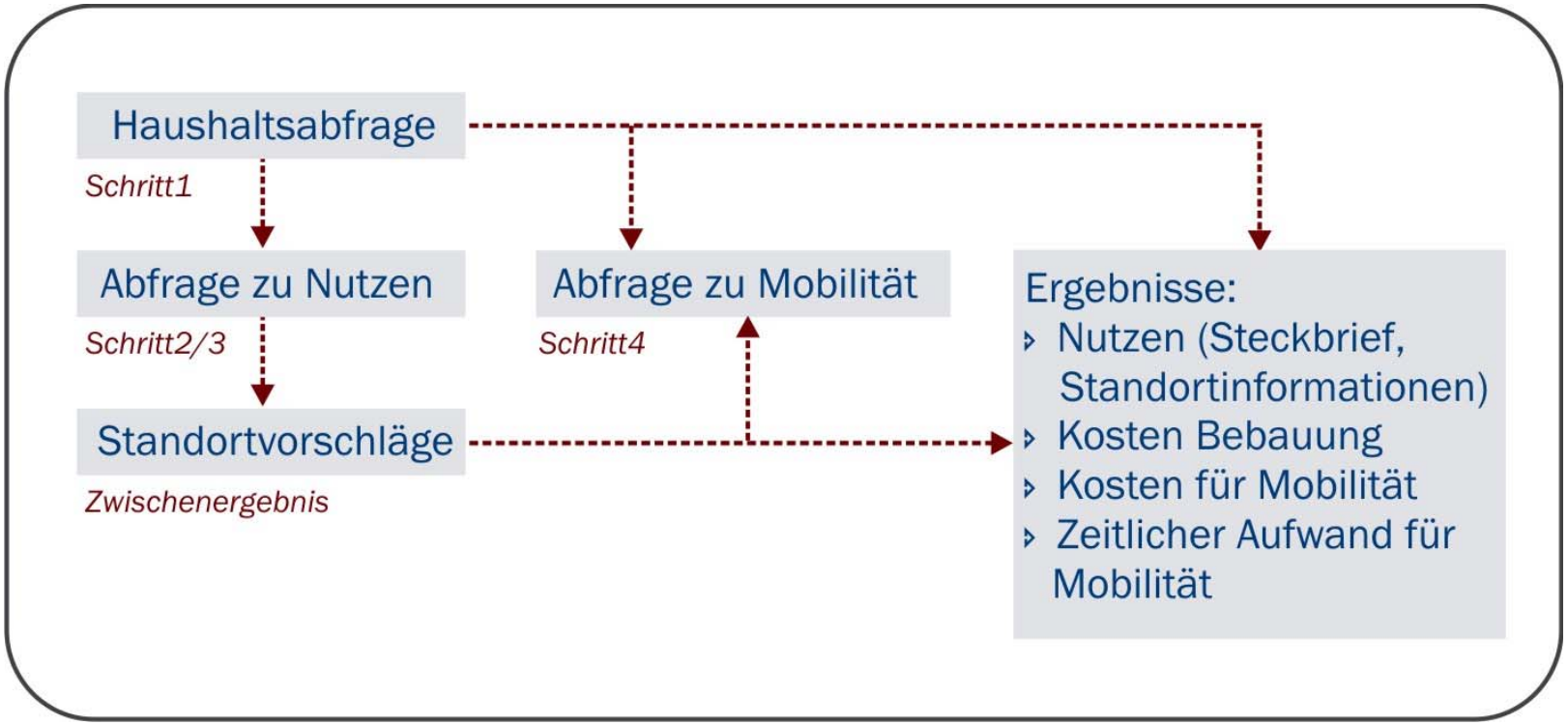
http://www.fh-erfurt.de/vt/komkowo/entscheidungshilfe

GMA
Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Tool

Struktur der Entscheidungshilfe





Entscheidungshilfe - Tool

Schritt 1: Familie und Haushalt

Wie setzt sich Ihr Haushalt zusammen?

Person 1: Erwachsener | Alter: 30-34 | Tätigkeit: berufstätig | Wo liegt Ihr Arbeitsplatz?:

Welche Entfernung darf dabei der Arbeitsplatz bzw. die Ausbildungsstätte haben?

○ 0 - 2000 m ◉ 2001 - 4000 m ○ 4001 - 10000 m ○ >10000 m ○ keine Angabe

Person 2: Erwachsener | Alter: 35-39 | Tätigkeit: berufstätig | Gebiet 1: Schloss, Zentrum

Welche Entfernung darf dabei der Arbeitsplatz bzw. die Ausbildungsstätte haben?

◉ 0 - 2000 m ○ 2001 - 4000 m ○ 4001 - 10000 m ○ >10000 m ○ keine Angabe

Person 3: Kind | Alter: 4 Jahre | Tätigkeit: Kindergarten | Gebiet 3: Zentrum-Süd, Aquarium, Uelleber Ried

Welche Entfernung darf dabei die Einrichtung (Kindergarten, Grundschule, höhere Schule) haben?

○ 0 - 500 m ◉ 501 - 1000 m ○ 1001 - 2500 m ○ >2500 m ○ keine Angabe

Person 4: Bitte wählen: | Alter: --- | Tätigkeit: ---

Person 5: Bitte wählen: | Alter: --- | Tätigkeit: ---

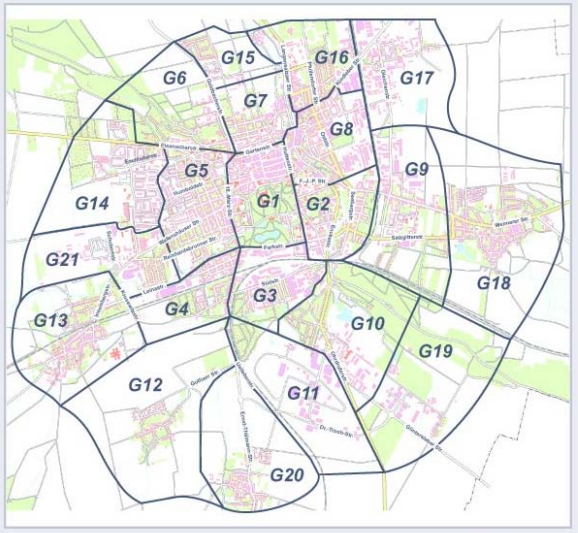
Angaben löschen >>

Schritt 1 - Bestimmung der Lage

Wo befindet sich der Arbeitsplatz, Kindergarten oder Schule?
Das Gebiet können Sie per Karte anklicken oder über die Liste auswählen.

Nächstgelegene / Keine Angabe

Gebiet 1 - Schloss, Zentrum
Gebiet 2 - Zentrum-Ost, Amtsgericht
Gebiet 3 - Zentrum-Süd, Aquarium, Uelleber Ried
Gebiet 4 - Am schmalen Rain
Gebiet 5 - Zentrum-West
Gebiet 6 - In der Klinge
Gebiet 7 - Zentrum-Nord
Gebiet 8 - Zentrum-Nordost
Gebiet 9 - Nützleber Feld, Weinberg
Gebiet 10 - Bundeswehrkaserne, Siedlung Mittelhausen, Kleiner Seeberg
Gebiet 11 - Siedlung Mittelhausen
Gebiet 12 - Boilstädt
Gebiet 13 - Sundhausen
Gebiet 14 - Gotha West
Gebiet 15 - Goldbacher Siedlung
Gebiet 16 - Kindleber Straße, Ostfeld, Volkssparkstadion
Gebiet 17 - Kindleber Siedlung, Kindleben
Gebiet 18 - Siebleben
Gebiet 19 - Töpfleben
Gebiet 20 - Uelleben
Gebiet 21 - Güldene Aue, Gotha West



Falls Sie die Karte genauer betrachten möchten, wählen Sie die Großansicht (ca. 600KB).

GMA Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Tool

Angabe von Präferenzen und Distanzen bezogen auf

- **Freizeit und Versorgung**
- **Erholung und Parkflächen**

Schritt 2: Freizeit und Versorgung

Wie nah sollen für Sie Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. Supermarkt, Drogerie sein?

○ 0 - 500 m ○ 501 - 1000 m ○ 1001 - 2500 m ○ >2500 m ○ keine Angabe

In welcher Entfernung darf sich für Sie der nächste Allgemeinarzt befinden?

○ 0 - 500 m ○ 501 - 1000 m ○ 1001 - 2500 m ○ >2500 m ○ keine Angabe

Wie weit dürfen innerstädtische kulturelle und gastronomische Angebote entfernt sein?

○ 0 - 500 m ○ 501 - 1000 m ○ 1001 - 2500 m ○ >2500 m ○ keine Angabe

Bitte geben Sie an, wie wichtig Ihnen die ÖPNV-Anbindung und Taktung bei der Wohnstandortwahl ist?

○ sehr wichtig ○ wichtig ○ weniger wichtig ○ unwichtig ○ keine Angabe

Angaben löschen << >>

GMA Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Tool

Angaben zu

- **Kosten**
- **Mobilitäts-verhalten**

Schritt 4: Kosten für Haus und Wegegewohnheiten

Was darf Ihr zukünftiges Wunschhaus kosten?

Geben Sie nun bitte den maximalen Preis des Hauses an, das Sie kaufen oder bauen möchten. Der anzugebende Betrag bezieht sich dabei nur auf das Haus selbst, ohne Grundstück.
Tipp: Der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus mittleren Wohnwertes beträgt ca. 127.000 Euro.

ca. 150000 Euro i

Wie viele Pkw gibt es in Ihrem Haushalt?

Pkw 1

Wie häufig legen Sie folgende Wege in der Woche zurück?
Anzugeben ist hierbei nur der Hauptweg. i

Arbeit (Person 1):	5	mal pro Woche	überwiegend mit:	ÖPNV
Arbeit (Person 2):	5	mal pro Woche	überwiegend mit:	PKW
Kindergarten (Person 3):	5	mal pro Woche	überwiegend mit:	ÖPNV
Großeinkauf mit dem Pkw:	1	mal pro Woche		

Angaben löschen << Ergebnis

GMA Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Tool

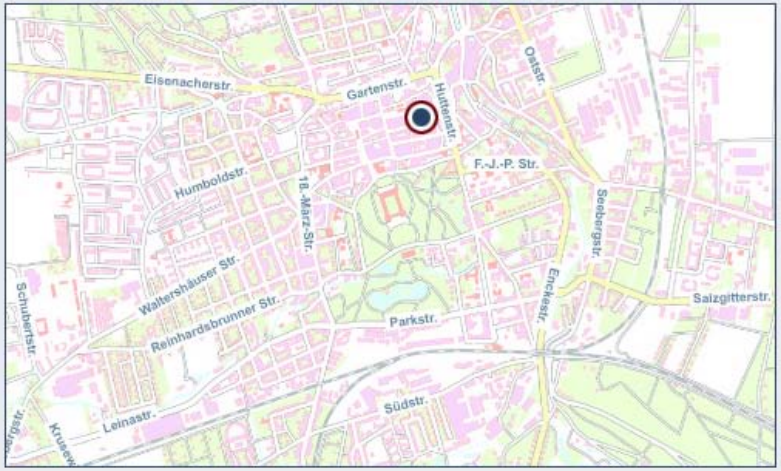
Ergebnisse

Der Standort

Auf den folgenden Seiten werden Ihnen verschiedene Ergebnisse zu Ihrem Standort präsentiert. Im Regelfall erfolgt eine Gegenüberstellung der ersten drei Standorte, die Ihnen im Zwischenergebnis vorgeschlagen wurden. Das soll Ihnen ermöglichen sich Ihr ganz persönliches Bild hinsichtlich Vor- und Nachteile der Standorte zu machen, um dadurch einen für Sie bestmöglich passenden Standort zu wählen.
Diese Seite beinhaltet den Standortvorschlag inklusive einiger wichtiger Eckdaten. Weiter erhalten Sie eine Übersicht zum Aufbau Ihres Haushalts entsprechend Ihren Angaben.
Das Ergebnis Wohnqualitäten stellt die Standorte unter dem Qualitätsaspekt gegenüber. Dafür werden auch Ihre Angaben gelistet, so dass Sie einen direkten Vergleich haben und sich so ein eigenes Bild verschaffen können, was für Sie geeignet erscheint.
Die Wohnkosten ermitteln für Sie den zu erwartenden Finanzierungsbedarf für die ersten drei Standorte im Vergleich anhand einer Beispielrechnung.
Der Bereich Mobilitätskosten berechnet Ihnen, ebenfalls für alle drei Standorte, die Kosten und den Zeitaufwand der von Ihnen angegebenen Wege monatlich und jährlich.

Und das ist Ihr Ergebnis:
Die von Ihnen angegebenen Wünsche haben die meisten Übereinstimmungen mit dem Standort:

Schwabhäuser Straße



GMA
Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Tool

Ergebnisse

Der Standort

Auf den folgend
Gegenüberstell
sich Ihr ganz pe
passenden Sta
Diese Seite bei
Ihres Haushalts
Das Ergebnis V
so dass Sie ein
Die Wohnkoste
Beispielrechnur
Der Bereich Mo
angegebenen V

Und das ist Ihr
Die von Ihnen a

Schwabhäuse



Informationen zum Standort Schwabhäuser Straße im kurzen Überblick:
Adresse: Schwabhäuser Straße
Wohnfläche: 179 qm
Preis: 105 Euro/qm
Bebauungsform: 1/3 freistehende Einfamilienhäuser und 2/3 Reihenhäuser
Wohneinheiten: 15 Wohneinheiten

Eine ausführliche Darstellung des Standortes finden Sie im Steckbrief im PDF-Format.

Das waren Ihre Angaben zur Familie:

Personen	Alter	Tätigkeit	Lage
Erwachsener	35-39	berufstätig	Gebiet 1
Erwachsener	35-39	berufstätig	Gebiet 11
Kind	4 Jahre	Kindergarten	Gebiet 5

Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort | Wohnqualitäten | Wohnkosten | Mobilitätskosten

Entscheidungshilfe neu starten

An der Umfrage teilnehmen

GMA
Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Tool

Ergebnisse

Der Standort

Auf den folgend
Gegenüberstell
sich Ihr ganz pe
passenden Sta
Diese Seite bei
Ihres Haushalts
Das Ergebnis V
so dass Sie ein
Die Wohnkoste
Beispielrechnur
Der Bereich Mo
angegebenen V

Und das ist Ihr
Die von Ihnen a

Schwabhäuse



Informationen zum Standort Schwal
Adresse: Schwabhäuser Straße
Wohnfläche: 179 qm
Preis: 105 Euro/qm
Bebauungsform: 1/3 freistehende Einfan
Wohneinheiten: 15 Wohneinheiten

Eine ausführliche Darstellung des Stand

Das waren Ihre Angaben zur Familie

Personen	A
Erwachsener	3
Erwachsener	3
Kind	4

Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort | Wohnqualitäten

Entscheidungshilfe neu starten

Standort „Schwabhäuser Straße“

Der Standort befindet sich in der Schwabhäuser Str. in Gotha

Dieser innerstädtische Standort befindet sich mitten in der Altstadt Gothas, die seit 1991 zum städtebaulichen Sanierungsgebiet gehört. Das Areal ist voll integriert und nur 100 m vom Hauptmarkt entfernt gelegen. Auf einem Gebiet von 0,29 ha wurde durch den Abriss von verfallenen Gebäuden Platz geschaffen, für die städtebauliche Erneuerung und Wiederbebauung mit 15 Wohneinheiten. Diese sollen nach vorliegenden Entwürfen als Reihenhaus- und Hofgartenhaustypen sowie als Mehrfamilienhaus realisiert werden. Bisher sind drei Reihenhäuser errichtet. Der Grundstückspreis liegt bei 105 €/m².



Ihr Ansprechpartner für den Standort „Schwabhäuser Str.“:

Informationsbüro Gothaer Innenstadtinitiative
Schwabhäuser Straße 21/ Ecke Stiftsgasse
99867 Gotha

Frau Ernst
Tel. 03621 222 613

Lage im Stadtgebiet



Preis:	105€/m²
Grundstücksgröße:	179 m²
Wohneinheiten:	15
Gebietsgröße:	0,29 ha
Bebauungsform:	Einfamilien- und Reihenhäuser
Parkplatz und Garten:	zu jeder Fläche vorhanden

Kita in 700m
Haus der Marienkinder, Mariengasse 7

Grundschule in 1000m
Staatl. Grundschule „Andreas Reyher“, Mozartstr. 17

Gymnasium in 800m
Staatl. Gymnasium „Gymnasium Ernestinum“, Bergallee 8

Allgemeinarzt in 300m
Dr. Antje Schrer, Ordonnanzgasse 4

Einkaufen in 700m
Kaufland, Bürgeraue 2

Straßenbahn in 350m
Haltestelle „Huttenstr.“, Linie 1, in der Huttenstr.

zur Innenstadt 700m

Wald und Feld in 2000m

GMA
Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Tool

Ergebnis - Welche Wohn

Das ist Ihnen für Ihr zukünf

Jeder Standort hat verschieden
dabei nicht immer im Vergleic
Vielleicht stellen Sie fest, das

Entfernung ...
zu Arbeit (Person 1)
zu Arbeit (Person 2)
zu Kindergarten (Person 3)
zum Supermarkt
zum Allgemeinarzt
zur Innenstadt
zu Grünflächen
zu Wald und Feld
zum Parkplatz
und Angebot zu Bus oder Bahn

Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort | Wohnq

Ergebnis - Was kostet das Haus n

So lässt sich Ihr Haus für die ersten 1

Ihr angegebener Hauspreis
Grundstückspreis:
Gesamtkosten: Grundstückspreis + Hauspr
Bei einem Eigenanteil von 25
Daraus ergibt sich Finanzierungsb
Monatliche Kapitalkoste (für die ersten 10 Jahre bei einem Zinss und einer jährlichen Tilgung von
Restschuld nach den ersten 10

Die Berechnung orientiert sich an dem F

Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort | Wohnqualitäten

Ergebnis - Wie viel Zeit und Kosten braucht es um mobil zu sein?

Ihre Kosten und Zeitaufwendungen für die ersten drei Standorte im Vergleich

	Schwabhäuser Straße		Hoher Sand		Güldene Aue	
	Kosten (€)	Zeit (h:min)	Kosten (€)	Zeit (h:min)	Kosten (€)	Zeit (h:min)
Wege zur Arbeit	28,30	07:08	36,52	10:10	37,75	14:01
Wege zu Kinderbetreuung / Ausbildungsstätten	2,88	00:54	6,99	02:12	4,52	01:25
Freizeitwege i	24,81	42:26	24,81	42:26	24,81	42:26
Einkaufswege	0,00	42:26	0,00	42:26	0,00	42:26
Wege gesamt i	55,99	50:29	68,31	54:49	67,08	57:53
Fixkosten i (Mittelklassewagen Opel Astra 1.8, 5-türig)	380,20	---	380,20	---	380,20	---
Kosten und Zeitaufwand gesamt im Monat (exkl. Parkgebühren, Maut etc.)	**436,19**	**50:29**	**448,51**	**54:49**	**447,28**	**57:53**
Gesamt im Jahr (Tage:Stunden:Minuten)	**5.234,25**	**25 Tage 05h 51min**	**5.382,18**	**27 Tage 09h 48min**	**5.367,38**	**28 Tage 22h 42min**

Die errechneten Werte ergeben sich aus Ihren Angaben zu den Entfernungen. Es wurde z.B. die Weg von Ihrem Arbeitsplatz zu den Standorten mit dem von Ihnen ausgewählten Verkehrsmittel berechnet.

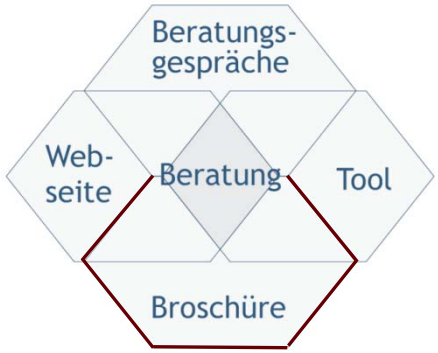
Ihre Ergebnisse im Detail:

Standort | Wohnqualitäten | Wohnkosten | Mobilitätskosten



Entscheidungshilfe - Broschüre

- **Wohnstandortwahl unterstützen**
- **Allgemeine und spezifische Informationen:**
  - **Idee („Wo wollen Sie wohnen?“)**
  - **Nutzen („Standorte im Vergleich“)**
  - **Kosten („Welche Kosten sind abhängig vom Wohnstandort?“)**
  - **Entscheidung („Familie Hesse entscheidet sich“)**





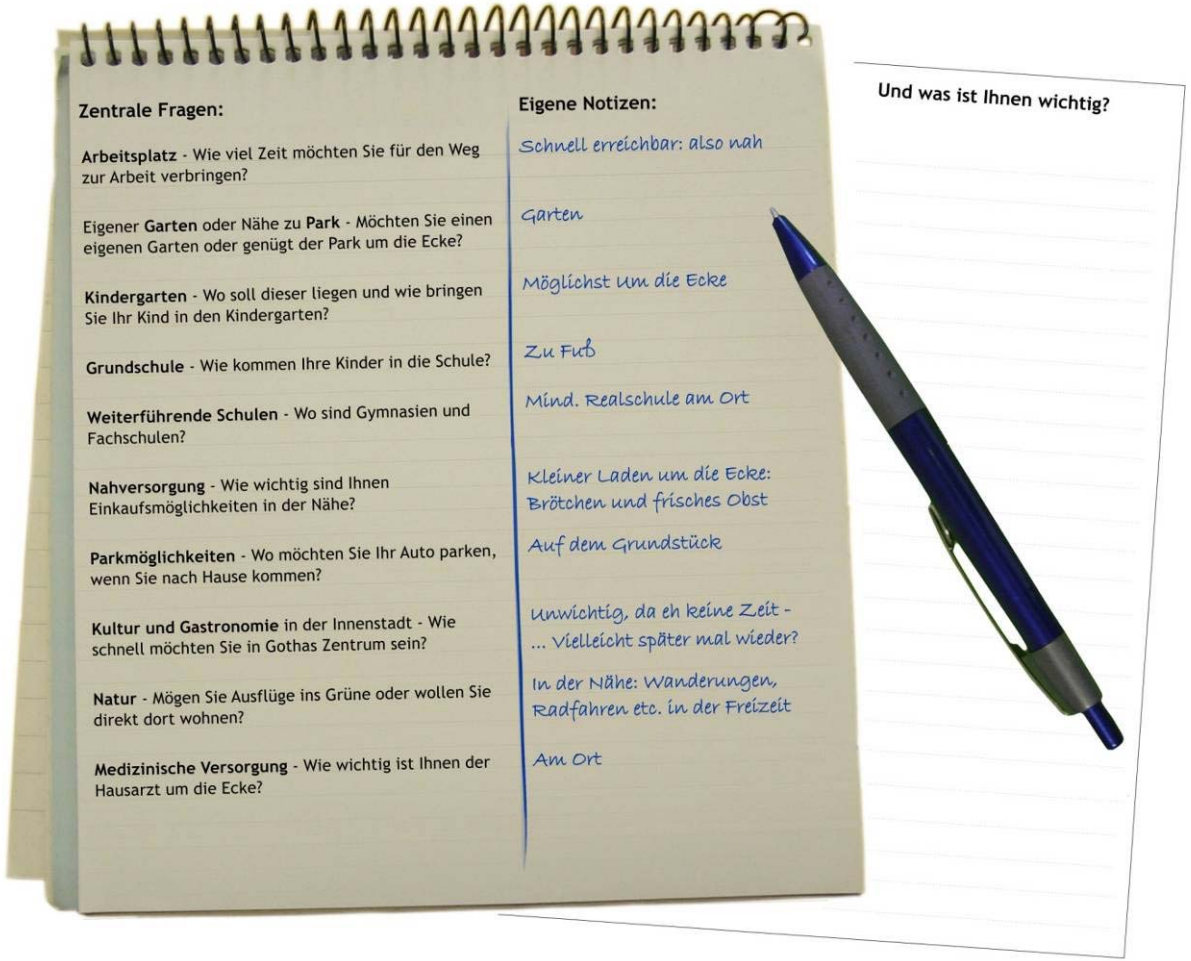
GMA
Beratung und Umsetzung



Entscheidungshilfe - Broschüre

Welche Fragen sind wichtig bei der Wohnstandortwahl?







Entscheidungshilfe - Broschüre

WEGE Standort	Einfache Strecke	x	Häufigkeit der Strecke pro Woche	x	Ø Wochen/ Monat	=	km/Monat
Schwabhäuser Straße	1,0 km	x	10	x	4,33	=	**43,3 km**
In der Güldenen Aue	3,2 km	x	10	x	4,33	=	**138,6 km**
Umland	8,6 km	x	10	x	4,33	=	**372,4 km**
Eigene Berechnung:		x		x	4,33	=	

ZEIT Standort	Wege km/ Monat	x	Zeitaufwand/km		=	Zeit in min/ Monat	⇨	Zeit/ Monat
Schwabhäuser Straße	43,3 km	x	5,6 min/km	(Rad)	=	242,48	⇨	**4:02 h**
In der Güldenen Aue	138,6 km	x	5,6 min/km	(Rad)	=	775,94	⇨	**12:55 h**
Umland	372,4 km	x	3,0 min/km	(Bus)	=	1.117,14	⇨	**18:37 h**
	372,4 km		1,8 min/km	(Pkw)		670,32	⇨	**11:10 h**
Eigene Berechnung:		x			=		⇨	

KOSTEN Standort	km/Monat	x	Kosten nach Verkehrs-mittel bzw. Kosten für Fahrkarte		=	Kosten/ Monat
Schwabhäuser Straße	43,3 km	x	0 €	(Rad)	=	**0 €**
In der Güldenen Aue	3,2 km	x	0 €	(Rad)	=	**0 €**
Umland	-	x	37,80 €	(Bus)	=	**37,80 €**
	372,4 m	x	0,1 €/km	(Pkw)	=	**37,42 €**
Eigene Rechnung:		x			=	

Beispielwege in Gotha



Kosten

umsonst

umsonst

Gotha Einzelfahrt: 1,20
Monatskarte 28,30 €

Umland Einzelfahrt: 1,20 € - 6,40 €
Monatskarte: 37,80 €

0,1 €/km*

* bei 1,40 €/Liter Benzin und 7,3l/100 km Verbrauch

Zeitaufwand/km

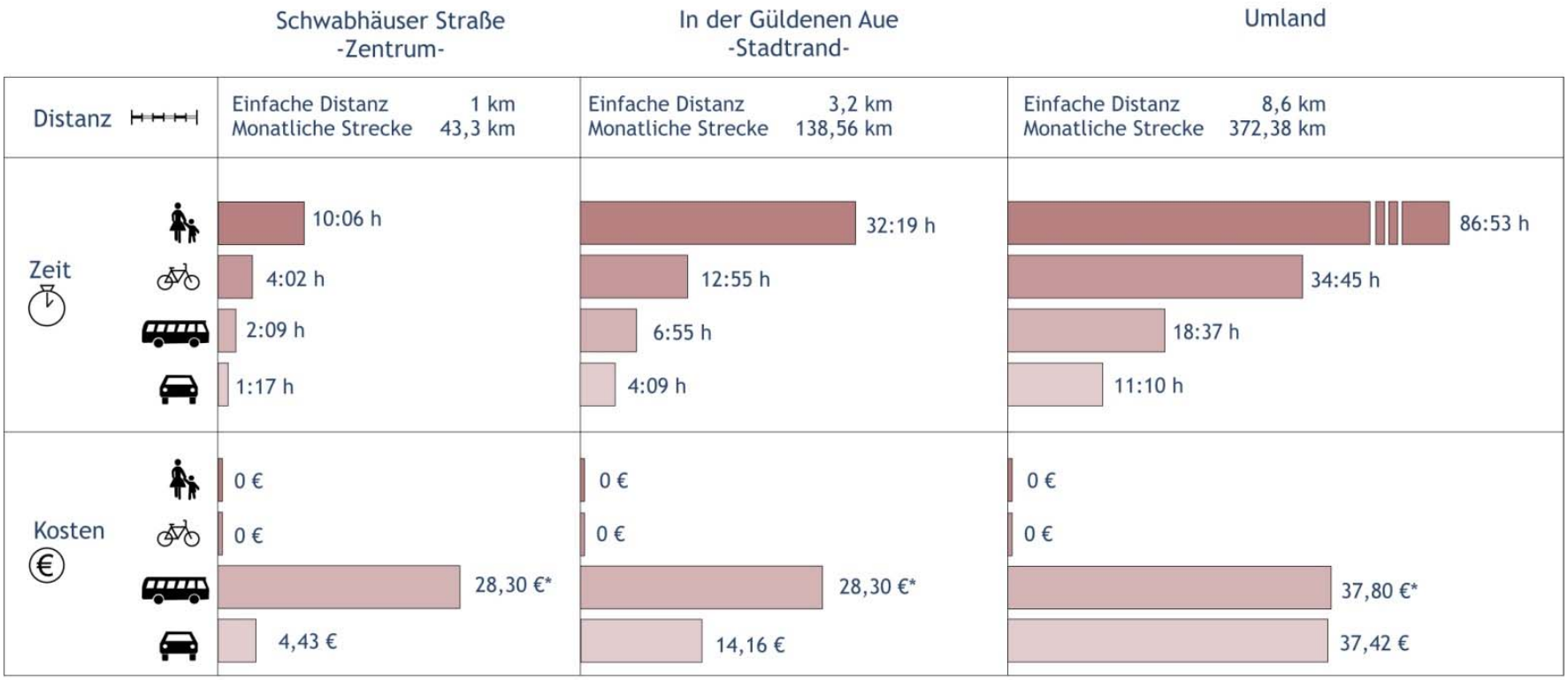
14 min/km
5,6 min/km
3 min/km
1,8 min/km

Zeitumrechnung min ⇨ h
z.B.: 242,48 min
1) 242,48 / 60 = 4,04 = **4h**
2) 4 * 60 min = 240 min
3) 242,48min - 240 min = **2,48 min**
⇨ **242.48 min ~ 4h 02 min**



Entscheidungshilfe - Broschüre

Hannes Weg zur Arbeit - Zeit und Kosten pro Monat



* Preis für eine Monatskarte im Stadtgebiet Gotha bzw. Inklusive Umland

GMA
Beratung und Umsetzung



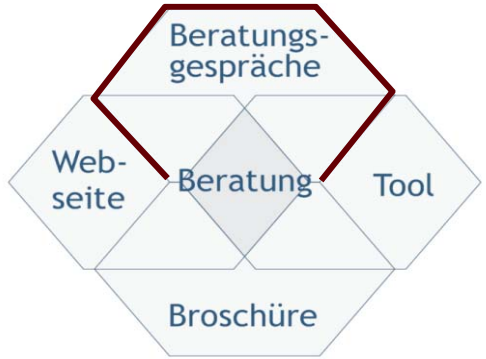
Einbindung in die Stadtentwicklung Gothas

- Genial zentral: Unser Haus in der Stadt
- Innenstadtinitiative: Gotha lebt
- Brachflächenkataster
- Öffentlichkeitsarbeit und Beratung



gotha-lebt.de
... zwischen Grün und Kultur.





GMA
Beratung und Umsetzung

GOTHA
Residenzstadt



Fazit – Chancen und Grenzen der Entscheidungshilfe

- **Kostenwahrheit führt zu Sensibilisierung und Verhaltensänderung**
- **Entscheidungshilfe zeigt Vorzüge integrierter Wohnstandorte auf**
- **Steuerungsinstrument für Kommunen**
- **Erfolgsfaktoren: Zielgruppenansprache und Medienwahl, aber auch: Wohnraumangebote**
- **Öffentlichkeitsarbeit – dauerhaft, regelmäßig und überregional**









GMA
Beratung und Umsetzung



Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Kontakte:

Dipl.-Ing. Rebecca Eizenhöfer, GMA, rebecca.eizenhoefer@gma.biz

Prof. Dr. Heidi Sinning, FH Erfurt, sinning@fh-erfurt.de

Roland Adlich, Stadtentwickung Gotha