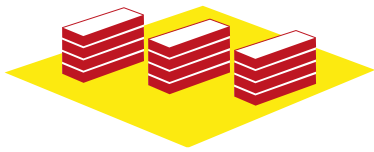


1. Ausgangssituation



- ein Eigentümer
- sanierungsbedürftig
- höhere Dichte möglich
- ältere BewohnerInnenstruktur und veränderte Bedürfnisse
- vorwiegend Familientypologien
- geringe Nahversorgung
- kaum Erdgeschoßnutzung
- ungenutzter Freiraum
- ungenützte Gemeinschaftsräume

besonders hart zu spüren, da sie meist weder wegziehen wollen noch ökonomisch dazu in der Lage wären. Auf erwartbare Vorteile durch Sanierungen im Zuge von Baumaßnahmen wie Energieeinsparung und Barrierefreiheit hinzuweisen liegt auf der Hand. Genauso sollte aber auch ein offener Dialog über die Wohnkosten nach Veränderungen geführt werden. Die Angst vor steigenden Mieten wird zwar geringer bewertet, sollte jedoch nicht unterschätzt werden.

Leistbares Wohnungen

Fallen Sanierungen technisch aufwendiger aus, reichen die vorgeschriebenen Betriebskosten und die vorhandenen Rücklagen häufig nicht aus, um alle Maßnahmen zu verwirklichen. Es kann deshalb durchaus zu einer höheren Belastung der bestehenden MieterInnen kommen. Dringen solche sensiblen Informationen überraschend oder über Umwege zu den Betroffenen durch, sind Konflikte vorprogrammiert. Was folgt, ist das Gefühl, überrumpelt worden zu sein, und dass „die da oben“ sowieso nur machen, was sie wollen. Rechtliche Schritte wie der Gang zur Schlichtungsstelle sind eine mögliche Konsequenz, dadurch ziehen sich die Verfahren in die Länge und verursachen zusätzliche Kosten. Werden solche Wohnsiedlungen durch kompaktere und leistbare Wohnun-

BEI GROSSEN PROJEKTEN MIT NACHVERDICHTUNG BRAUCHT ES MEHR ALS EINE GUTE INFORMATIONSPOLITIK: SIE MÜSSEN VERBESSERUNGEN FÜR DAS GESAMTE GRÄTZL SCHAFFEN.

gen ergänzt, kann es BestandsmieterInnen ermöglicht werden, in eine kleinere Wohnung umzuziehen und weiterhin in ihrem angestammten Wohnumfeld zu bleiben.

Vorteile für das gesamte Grätzl

Die Art der Veränderungen spielt ebenso eine wichtige Rolle für die Entscheidung der begleitenden Maßnahmen. Grundsätzlich gilt: Je mehr Gebäudesubstanz von Nachverdichtungsmaßnahmen betroffen ist, desto höher ist das Konfliktpotenzial. Wird ein gesamtes Gebäude abgebrochen, bietet das häufig Zündstoff für große und medienwirksame Auseinandersetzungen. Konflikte spielen sich dabei oft zwischen den bühnenhaft gegenübergestellten AkteurInnen „private/r InvestorIn“ und „langjährige/r MieterIn“ ab. Ökonomischen Renditeerwartungen stehen emotionale Bindungen an den unmittelbaren Wohn- und Lebensraum gegenüber. Hier braucht es mehr als eine gute Informationspolitik: Ein Neubau

muss Vorteile im Grätzl bringen. Belebung und Aufwertung des Wohnumfelds im Freiraum und wohnungsergänzende Angebote wie beispielsweise für mobilitätseingeschränkte Personen spielen eine wichtige Rolle. Doch es sind oft nicht allein rationale Gründe, die städtische Veränderungsprozesse begleiten. Vollständig vorhersehbar sind Prozesse der Nachverdichtung nie. Unvorhergesehenes kann kleine Maßnahmen zu einem großen Problemfeld machen, umgekehrt entwickelt sich selbst bei komplexen Vorhaben oft spontan eine positive Stimmung, aus der heraus einzelne Überzeugte andere „anstecken“. Der Grad an Sensibilität gegenüber dem bereits Gebauten und Bewohnten ist auch Spiegel einer Kultur des Miteinanders.

a

b

Eigentümer erhöht die Mieten über den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag.

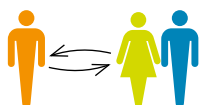
§

Beinspruchung bei der Schlichtungsstelle
Verzögerung im Bauprozess

2. Beteiligte und Interessen

- **EigentümerInnen:** Sanierung des Bestandes, Vermeidung von Konflikten und Verzögerungen
- **MieterInnen:** Angst vor mehr Lärm und Erhöhung der Mieten, Angst vor Verbauung der Aussicht
- **Bezirksvertretung:** Deckung struktureller Defizite im Wohnumfeld, Vermeidung von Konflikten

3. Umsetzung der Interessen



- **Externe Moderation:** Angebote neuer Wohnformen, Beteiligung bei der Freiraumgestaltung, neue Nutzung der Gemeinschaftsräume, laufender Infopoint

4. Resultate

- **MieterInnen:**
 - + saniertes Gebäude
 - + thermische Sanierung
 - + zusätzliches Angebot im Wohnumfeld
 - höhere Betriebskosten
 - höhere Mieten
- **EigentümerInnen:**
 - + saniertes Gebäude
 - + Bezug von Fördermitteln
 - Mehrkosten durch Verzögerung