

Fingerspitzengefühl ist gefragt

Wenn auf bereits bebauten Flächen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, bleiben Konflikte meist nicht aus. Was kann getan werden, um für alle Beteiligten gute Lösungen zu finden?

Von Ernst Gruber



Ein ständiger Infopoint in der Hauffgasse 37-47. Für die nötige Akzeptanz bei Altmietern muss der Dialog schon früh beginnen.

Die Meinungen von 86 WohnbauexpertInnen aus einer aktuellen AK Befragung* decken sich weitgehend: Die BewohnerInnen möglichst früh zu informieren gilt für den erfolgreichen Umgang mit Projekten der Bestandsentwicklung bzw der Nachverdichtung als wichtigster Punkt.

Soll in der Stadt möglichst konfliktfrei auf bereits bebauten Flächen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, setzt das einen sensiblen Umgang mit den Betroffenen voraus. Nichts ist schlimmer, als von Veränderungen in der Nachbarschaft oder am eigenen Haus aus den Medien zu erfahren. Schnell werden aus Befürchtungen Gerüchte, die sich nur schwer aus der Welt schaffen lassen.

Objektives Recht und Rechtsempfinden

Woran soll man sich orientieren, um Wohlwollen für die Umsetzung zu sichern? Mit dem geschriebenen Recht allein kommt man nicht weit, denn rein juristisch gesehen besteht kaum eine Verbindlichkeit, die BewohnerInnen über Veränderungen zu informieren, selbst wenn diese ihr direktes Wohnumfeld betreffen. MieterInnen haben auf das Bauen bezogen überhaupt keine Rechte. Bei den Betroffenen wiegt das umso schwerer, je länger sie bereits in der Gegend wohnen und in ihr verwurzelt sind. Hier verläuft die Bruchlinie zwischen objektivem Recht und subjektivem Rechtsempfinden. Deshalb ist genau hier Fingerspitzengefühl gefragt.

Wichtig ist ein offener Umgang aller Beteiligten miteinander. Dazu gehört, den

geplanten Ablauf und die Maßnahmen anschaulich und ehrlich zu kommunizieren. Vor allem der Bezirkspolitik graut mittlerweile vor geschönten Bildern. Es gilt, auf die größten Ängste bei Veränderungen einzugehen, wie vor Verbauung der Aussicht oder Verlust an Grünraum und Kfz-Abstellflächen. Auch die Angst vor unbekanntem Zuziehen sowie vor mehr Lärm sind häufig genannte Sorgen.

Als annähernd ebenso wichtig wie die frühzeitige Information der BewohnerInnen schätzen WohnbauexpertInnen kontinuierlichen Dialog ein. Dieser soll am besten vor Ort stattfinden. Für die Kommunikation sollten externe BegleiterInnen eingesetzt werden, weil sie neutral sind.

Die Wohnqualität für alle verbessern

Werden Ausbaumaßnahmen begleitend umgesetzt, kann dies die Wohnqualität für alle insgesamt verbessern. So verfährt man häufig bei größeren Wohnanlagen aus den 80ern, die in die Jahre gekommen sind. Ein Großteil der MieterInnen jener Anlagen wohnt dort von Anfang an. Oft leben sie alleine oder zu zweit in ihren ursprünglichen und recht großen Familienwohnungen. Sie bekommen Veränderungen auch bei geringen Erhöhungen der Wohnkosten →

Ernst Gruber, M.Arch.

ist Mitarbeiter von wohnbund:consult, Studium Grafik- und Kommunikationsdesign, Studium Architektur in England, Deutschland und Wien. Er ist Coautor der * AK Stadtpunkte Nr 25 „Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen“



Information

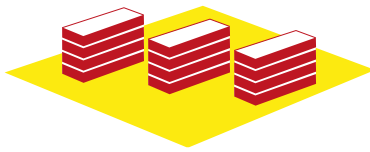
Fast 100 %

Ein früher Beginn der Information wird von fast allen Befragten (97 Prozent) als das Wichtigste für den Erfolg bei Nachverdichtungsprojekten gesehen. 93 Prozent wollen kontinuierlich über den Ablauf informiert werden und dass Maßnahmen anschaulich dargestellt werden.

Zusammengefasst

Schafft die Stadt möglichst konfliktfrei zusätzlichen Wohnraum in bereits verbauten Gebieten, setzt das einen sensiblen Umgang mit den Betroffenen voraus. Für konstruktive Lösungen ist es notwendig, die bestehenden MieterInnen früh zu informieren und den Prozess zwischen den Beteiligten zu moderieren. Dafür sollten externe BegleiterInnen eingesetzt werden, da diese einen neutralen Standpunkt einnehmen.

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-

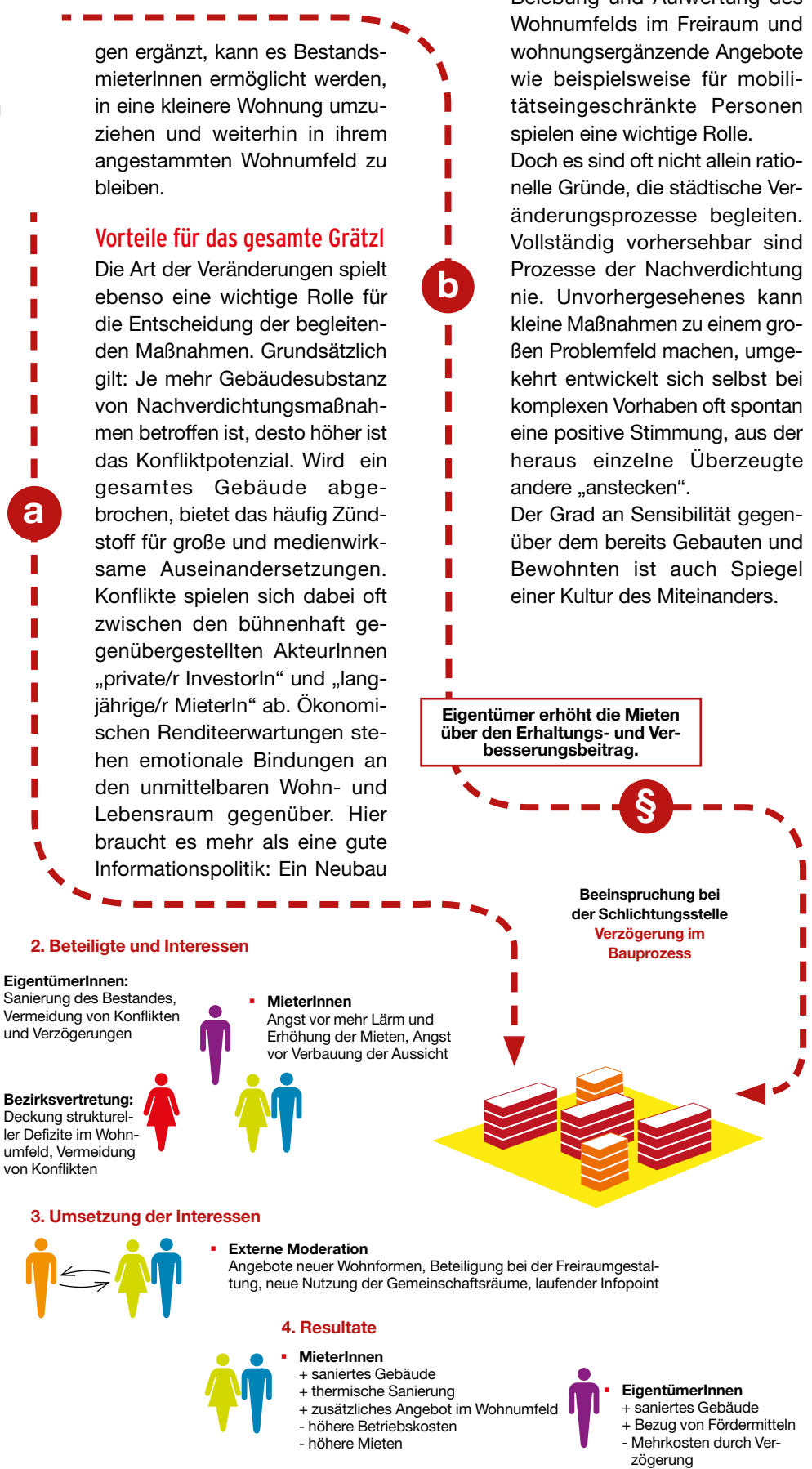
BEI GROSSEN PROJEKTEN MIT NACHVERDICHTUNG BRAUCHT ES MEHR ALS EINE GUTE INFORMATIONSPOLITIK: SIE MÜSSEN VERBESSERUNGEN FÜR DAS GESAMTE GRÄTZL SCHAFFEN.

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.



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