

Stadtpunkte Nr 25

Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer
(wohnbund:consult)

LEISTBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN – STADT WEITER BAUEN

Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt:
Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung

Jänner 2018



WIEN

GERECHTIGKEIT MUSS SEIN

■ **Alle aktuellen AK Publikationen stehen zum Download für Sie bereit:**
wien.arbeiterkammer.at/service/publikationen

Der direkte Weg zu unseren Publikationen:

- E-Mail: stadt@akwien.at
- Bestelltelefon: +43-1-50165 13047

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und um Zusendung eines Belegexemplares an die Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien ersucht.

Impressum

Medieninhaber: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien,
Prinz-Eugen-Straße 20–22, 1040 Wien
Offenlegung gem. § 25 MedienG: siehe wien.arbeiterkammer.at/impressum
Zulassungsnummer: AK Wien 02Z34648 M
ISBN: 978-3-7063-0708-6
AuftraggeberInnen: AK Wien, Kommunalpolitik
Fachliche Betreuung: Christian Pichler und Judith Wittrich
Autoren: Margarete Huber, Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult)
Grafik Umschlag und Druck: AK Wien
Verlags- und Herstellungsort: Wien
© 2018 bei AK Wien
Stand Jänner 2018

Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer
(wohnbund:consult)

LEISTBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN – STADT WEITER BAUEN

**Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt:
Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung**

Jänner 2018

VORWORT

In einer dynamisch wachsenden Stadt wie Wien wird es zunehmend schwieriger, den für leistbaren Wohnbau notwendigen Baulandbedarf zu decken. Die Frage der Baulandgenerierung und -mobilisierung ist deshalb in den vergangenen Jahren zu einer wichtigen Bestimmungsgröße städtischer Entwicklung geworden.

Als Möglichkeit wird neben planungsrechtlichen Maßnahmen immer wieder die bauliche Ergänzung des Bestandes ins Spiel gebracht.

Vermeintliche und tatsächliche Potentiale werden in der vorliegenden Studie durch folgende Fragen genauer analysiert und abgeschätzt:

Kann Nachverdichtung zur gesamtstädtischen Zielerreichung beitragen? Können mit baulicher Weiterentwicklung auch soziale Ziele verfolgt werden? Wie muss ein optimaler Prozess der Nachverdichtung gestaltet sein, um ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen? Wie und in welcher Form müssen BewohnerInnen am Prozess beteiligt werden? Welche Verbesserungen für die Wohnbevölkerung und die Nachbarschaft lassen sich erreichen und umsetzen?

Die AK will mit der Studie einerseits eine Diskussionsgrundlage liefern, andererseits aber auch konkrete Potentiale ausloten und Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Schließlich geht es darum, alle Möglichkeiten für die weitere Realisierung von leistbarem Wohnraum zu nutzen, um dem beachtlichen neuen Wohnbedarf zu entsprechen.

Christian Pichler

Wien, Jänner 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	1
1. Nachverdichtung im Kontext	2
1.1 Synthese	2
1.1.1 Begriffsdefinition.....	2
1.1.2 Wer verdichtet?	3
1.1.3 „Dichte“ als Maßstab in der Stadtplanung.....	3
1.1.4 Zu welchem Preis?.....	3
1.1.5 Wie wird nachverdichtet?	4
1.2 Aufbau und Methode	5
1.2.1 Aufbau und Umfang der Studie.....	5
1.2.2 Online-Befragung	5
1.2.3 Experteninterviews	6
2. Wie dicht ist Wien? Grundlagen	7
2.1 Wohnraumbedarf im Bestand	7
2.2 Wohnraum und Einwohnerdichte	10
2.3 Datenlage	16
3. Sozialer Wandel.....	17
3.1 Soziodemografische Trends im Wohnen	17
3.1.1 Spezielle Bedürfnisse in Bezug auf das Wohnen und das Wohnumfeld	18
3.1.2 Trend zur Individualisierung	22
3.1.3 Lieber ‚dünn‘ statt dicht	23
3.2 Besondere Haushaltsformen.....	24
3.2.1 Wohnformen für den Generationenwechsel	24
3.2.2 Gemeinschaftliche Wohnformen	24
3.2.3 Fallbeispiel Kleinwohnungen	25
3.3 Zugang zu Wohnraum.....	26
4. Szenarien von Nachverdichtung	30
4.1 Ersatz	32
4.1.1 Ersatz auf einem Bauplatz, Gründerzeitviertel	32
4.1.2 Ersatz auf einem Bauplatz mit größerer Kubatur.....	34
4.2 Erweiterung	35
4.2.1 Erweiterung in Gründerzeitgebieten	35

4.2.2	Erweiterung in Großwohnsiedlungen	40
4.3	Aufstockung	46
4.4	Umnutzung	48
4.4.1	Umnutzung privaten gewerblichen Bestandes	48
4.4.2	Umnutzung öffentlichen Bestandes	49
4.5	Neuverteilung	51
5.	Potenziale und ‚Trends‘ von Nachverdichtung	54
5.1	Wohnsiedlungen	59
5.1.1	Entwicklungsfähigkeit von Wohnsiedlungen	63
5.1.2	Selbstwahrnehmung und funktionale Defizite	64
5.2	Privater Wohnungsmarkt	66
5.2.1	Private Dachgeschossausbauten	66
5.2.2	Sanierungsförderung	67
5.2.3	Wohnungsstandards	68
5.2.4	Wohnungsgrößen	70
5.2.5	Wohnen als Geldanlage - Verlust von Richtwertmietzinswohnungen	70
6.	Soziale Akzeptanz und Umgang mit Konflikten	73
6.1	Gründe für Konflikte	73
6.1.1	Verbauung der Aussicht	74
6.1.2	Politischer Richtungswechsel	74
6.1.3	Denkmalschutz	75
6.1.4	Eigentümer, Anrainer und NachbarInnen	75
6.1.5	Rechtslage der MieterInnen und Graubereiche	76
6.2	Einschätzung ‚intermediär‘ agierender Akteure	77
6.2.1	Einschätzung der häufigsten Befürchtungen Betroffener von Nachverdichtung	78
6.2.2	Bewertung der Relevanz bekannter Argumente für Maßnahmen der Nachverdichtung	79
6.2.3	Beurteilung der Kommunikationsformate mit Betroffenen von Nachverdichtung	80
6.2.4	Einschätzung der Bedeutung von Maßnahmen in Prozessen der Nachverdichtung	81
6.2.5	Einschätzung der eigenen beruflichen Aktivitäten bei Konflikten um Nachverdichtung	82
6.2.6	Einschätzung der Potenziale von Veränderungsfähigkeit und Konflikten nach Bautypen ..	84
7.	Strategische Lösungsansätze	92
7.1	BESTEHENDES nutzen	92
7.1.1	Modelle und Kriterien zur Mehrwertschaffung	93
7.1.2	Nutzen bestehender Flächenpotenziale	93
7.1.3	Wohnmobilität fördern	93
7.2	FEHLENDES ergänzen	93

7.2.1	Behebung funktionaler Defizite im Wohnumfeld	94
7.2.2	Schaffung größerer typologischer Vielfalt	94
7.2.3	Schaffung zusätzlichen, leistbaren Wohnraums	94
7.2.4	„Soziale Wohnungsvergabe“ ausweiten	95
7.3	LEISTBARES sichern	95
7.3.1	Langfristig leistbaren Wohnungsbestand erhalten und fördern	95
7.3.2	Akzeptanz schaffen – neue Wege der Kommunikation aufzeigen	95
8.	„Hebel“ für sozialverträgliche Nachverdichtung	96
8.1	Maßnahmen-Matrix	97
8.2	Verfahren und Kriterien zur Qualitätssicherung	98
8.2.1	Förderung von Kooperationen	99
8.2.2	Einsetzen von Fachjurys und Beiräten	99
8.2.3	Entwicklung gebietsspezifischer Beurteilungskriterien	101
8.2.4	Anwendung städtebaulicher Verträge im Bestand	102
8.3	Kommunikation, Information, Partizipation	103
8.3.1	Masterplan Partizipation	103
8.3.2	Akteure und Ansprechpersonen	103
8.3.3	Information	104
8.3.4	Co-Creation	105
8.3.5	„Change-Management“ gegen Veränderungsresistenz	107
8.4	Rechtliche Grundlagen	108
8.4.1	Bauordnung	108
8.4.2	Förderungen, Abgaben, Veräußerungsverbote	109
8.4.3	Schärfung und Flexibilisierung der Widmungsinstrumente	110
8.5	Anreizsysteme zur Wohnmobilität	112
8.6	Verwaltungsstrukturen	113
8.6.1	Magistratsabteilungen und Wohnfonds Wien	113
8.6.2	Bezirke	113
8.6.3	Hausverwaltungen, Bauträger, Wiener Wohnen	114
	Resümee	115
	Literaturverzeichnis	118
	Abbildungsverzeichnis	122
	Anhang	124
	Stadtpunkte	168

EINLEITUNG

„Die Stadt muss immerfort werden und niemals sein.“

(frei nach Karl Scheffler, Kunstkritiker Berlin, 1931)

Dank steigender Ausdifferenzierung der Arbeitsmärkte, Bildungseinrichtungen, ausgebauter „smarter“ technischer Infrastruktur und großer kultureller Vielfalt werden die europäischen Städte immer attraktiver und erfahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Damit wächst jedoch auch der Entwicklungsdruck auf die Stadtgesellschaften, der sich in allen kommunalen Bereichen bemerkbar macht. Bevölkerungswachstum, Flüchtlingskrise, schwache Konjunktur, Aufgabenzuwachs, Infrastruktur-Großprojekte, Bereitstellung von Wohnraum sowie Kinderbetreuung und Gesundheitsversorgung stellen die moderne Stadt vor immense Aufgaben. Eine ganz besondere Herausforderung ist die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit leistbarem, qualitätsvollem und sozial nachhaltigem Wohnraum. „Soziales Wohnen“ ist wieder auf der politischen Agenda!

Auch Wien erlebt das größte Bevölkerungswachstum seit Jahrzehnten. In den letzten Jahren um rund 25.000 Personen pro Jahr. Nach fünf Jahrzehnten stabiler Bevölkerungszahlen von 1,61 Millionen im Jahr 1951 und 1,55 Mio. im Jahr 2000 stieg der Bevölkerungszahl sprunghaft auf derzeit 1,84 Mio. Menschen. In weniger als 10 Jahren soll es 2 Millionen Wienerinnen und Wiener geben.

Derzeit werden die großen Stadtentwicklungsgebiete, vor allem die Konversionsflächen der Bahn und das ehemalige Flugfeld Aspern (die Seestadt) mit modernen Wohnquartieren bebaut. Die Verfügbarkeit dieser großen Umwidmungsgebiete geht jedoch dem Ende zu und wird daher den Fokus der Wohnraumschaffung vermehrt auf die Weiterentwicklung der Bestandsstadt, sprich „Nachverdichtung“ lenken. Das Weiterbauen im Bestand ist jedoch sehr viel kleinteiliger, feinkörniger und komplizierter. Daher wird es vermehrt neue Entwicklungsmodelle, planerische und rechtliche Werkzeuge bzw. ‚Hebel‘ sowie Konzepte zur Sicherung von Akzeptanz der betroffenen Bevölkerung bzw. ihrer Beteiligung brauchen.

Neben dem Druck auf die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum großer Zahl sorgt ein weiterer, scheinbar unaufhaltsamer Trend für Bedrängnis am Wohnungsmarkt: die permanent steigenden Mietkosten. Diese sind in Österreich im Vergleich zum Vorjahr wieder kräftig gestiegen und zwar deutlich stärker als die Inflationsrate insgesamt: Während die allgemeine Teuerung bei 1,3% lag, war sie bei Wohnungsmieten mit 3,9% genau dreimal so hoch. Die Mietkosten steigen seit vielen Jahren stark an – und liegen über der allgemeinen Teuerungsrate. Ein Blick in die Statistik zeigt, dass sich seit Jänner 2009 die Mietkosten rasanter verteuern als der Rest des Warenkorbs. „Diese Schere geht immer weiter auf - und daran dürfte sich auch so schnell nichts ändern.“ Das trifft den Durchschnittshaushalt, aber überproportional und existenziell jene, die ein geringes Einkommen besitzen und auf leistbares Wohnen besonders angewiesen sind.

Zuverlässige demografische Daten, Wissen über gesellschaftliche Trends und detaillierte Prognosen sind für eine Großstadt von großer Bedeutung, insbesondere dann, wenn sie sich, wie derzeit Wien, in einem rasanten Veränderungsprozess befindet. Die vorliegende Studie „Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen“ will ein kleiner Baustein sein im fachlichen Diskurs um eine stadt- und sozialverträgliche Nachverdichtung. Empirische Grundlagen, Hintergründe, Szenarien und die Expertise intermediärer Akteure sowie mögliche Lösungsansätze und entsprechende „Hebel“ werden dargestellt.

Raimund Gutmann / Ernst Gruber

1. NACHVERDICHTUNG IM KONTEXT

1.1 Synthese

Die vorliegende Studie will einen Überblick darüber geben, mit welchen Strategien und unter welchen Voraussetzungen die bereits bebauten und bewohnten Gebiete Wiens weiterentwickelt werden. Genauer geht die Studie auf die Fragen ein, ob und wie dabei durch Nachverdichtung leistbarer Wohnraum erhalten und zusätzlich geschaffen werden kann und wie sich gesellschaftlicher Mehrwert erzielen lässt. Handlungs- und Konfliktfelder der an diesen Prozessen beteiligten Akteure werden abgebildet, um ein gesamtheitliches Bild von Bestandserweiterungsprozessen und seiner Hemmnisse geben zu können.

1.1.1 Begriffsdefinition

Je nach Blickwinkel und Akteur kommen Begriffe wie „Bauliche Maßnahmen im Bestand, Bestandsentwicklung, Weiterbauen, Innenentwicklung, Nachverdichtung“ oder Ähnliches zur Anwendung, die sich im Kern auf dieselben Vorgänge beziehen. Was steckt hinter den einzelnen Begriffen?

„Nachverdichtung“ als gebräuchlichster Begriff für derartige Prozesse bezeichnet Maßnahmen zur Erzielung einer höheren Dichte gegenüber eines Ausgangszustandes. Der Begriff lässt zunächst offen, um welche Maßnahme und um welchen Maßstab es sich handelt. Er gibt für sich eine Richtung ohne definitives Ziel vor, ähnlich wie „Urbanisierung“ im Verhältnis zu „Urbanität“. Durch die Zuschreibung des Begriffes der Nachverdichtung auf ein konkretes Gebiet wird diesem das Potenzial der Erhöhung der Bebauungs- oder Einwohnerdichte unterstellt. Der Versuch, die Frage zu beantworten, was konkret unter „locker“ und was unter „dicht“ zu verstehen ist, bildet die Grundlage für jene Maßnahmen, bestehende Dichte zu erhöhen. Somit ist „Nachverdichtung“ ein handlungsorientierter Begriff, durch den qualitative und quantitative Zuschreibungen erfolgen. Er impliziert Veränderung.

Anstelle von „Nachverdichtung“ haben vor allem im Fachdiskurs vermehrt Begriffe Einzug gehalten, die sich auf eine Grundhaltung eines Prozesshaften und eines Wandels beziehen, die Städten innewohnt. Dies umfasst beispielsweise Begriffe wie „Weiterbauen“ oder „Bestandserweiterung“. Diese implizieren bauliche Maßnahmen an oder um einen Gebäudebestand. Das Gegenteil wäre das Nicht-Bauen, das Konservieren, oder zumindest das Nicht-Hier-Bauen. Auf diese Begriffe stützt sich beispielsweise die Wiener Magistratsabteilung 18 für Stadtentwicklung und Stadtplanung, die in ihrer Publikation „Materialien der Stadtentwicklung“ aus dem Jahr 2015 von der „Weiterentwicklung des Gebäudebestands“ bzw. einer „geänderten Nutzung des Gebäudebestands“ spricht, um die zukünftige Bereitstellung von Wohnraum in bereits bebauten Teilen gebietsbezogen genauer differenzieren zu können.

Im aktuellen Stadtentwicklungsplan (vgl. MA18, 2014.) wird „Bestandsentwicklung“ mit gründerzeitlich geprägten Gebieten und „Weiterentwicklung“ mit Gebieten einer Prägung der 50er- bis 70er-Jahre in Verbindung gebracht. Auch der Wohnfonds Wien nutzt vermehrt den Begriff des „Weiterbauens“¹

1.1.2 Wer verdichtet?

An Prozessen der Nachverdichtung sind im Gegensatz zum Bauen auf der grünen Wiese oder auf den laut Stadtentwicklungsplan „Weißen Flecken“ ehemaliger Industrie- und Verkehrsflächen mehr Akteure beteiligt. Der Handlungsrahmen wird zwar auch hier durch übergeordnete Zielvorstellungen beeinflusst, steht aber viel stärker im privatrechtlichen Spannungsfeld. Hier verfügt Wien mit der Sanierungsförderung über ein bedeutendes Instrument der Steuerung. Da in der Regel aber eben die Eigentumsverhältnisse in der gebauten Stadt bereits verteilt sind, ist der rechtliche Spielraum aller Steuerungsmaßnahmen im Gegensatz zu neu zu entwickelnden Stadtteilen wesentlich schmaler. Eingriffe haben unmittelbare Effekte auf eine Vielzahl von Personengruppen mit unterschiedlichen Interessen. Informellen Aushandlungsprozessen kommt hier eine umso stärkere Bedeutung zu, von Entschädigungszahlungen bis hin zu Maßnahmen der Informations- und Kommunikationspolitik.

Enge rechtliche Spielräume machen Prozesse im Umgang mit bestehender und bewohnter Substanz immer auch zu einer Gratwanderung zwischen Konflikten und ökonomischem Druck. Um hier die Balance zu behalten, bedarf es auf Seiten der Entwickler, seien sie privatwirtschaftliche oder gemeinnützige, als auch auf Seiten der politischen Entscheidungsträger und ihrer Verwaltung einer großen sozialen Kompetenz im Umgang miteinander und im Umgang mit den Bewohnern und Bewohnerinnen. So ist der Grad an Sensibilität gegenüber dem gebauten und bewohnten „Erbe“ auch Ausdruck diskursiven Selbstverständnisses und Spiegel einer Kultur des Miteinanders, die sich über die Qualität der Aushandlungsprozesse ausdrückt. Diese Kultur erstreckt sich von Profitinteressen bis hin zu gesamtstädtischen Zielen, vom juristisch definierten Raum bis hin zum Bereich des Informellen und berührt und verändert letzten Endes das Verständnis der BewohnerInnen von „ihrer“ Stadt als Lebensraum und als Selbstbild.

1.1.3 „Dichte“ als Maßstab in der Stadtplanung

In der Stadtplanung wird Dichte als Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche gemessen, wobei zwischen der baurechtlichen Festlegung von Dichte und der tatsächlichen Dichte zu unterscheiden ist. Rechtlich verbindliche Aussagen dazu, um welche Größe der Dichte es sich in bestimmten Gebieten Wiens auf festgelegten Baufeldern handeln darf, finden sich im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Dort wird die Bebauungsdichte je Baufeld angegeben, in den meisten Fällen über die maximale Gebäudehöhe und die bebaubare Fläche.

1.1.4 Zu welchem Preis?

Dichte steht immer auch im Verhältnis zu Wirtschaftlichkeit. Je größer der erzielbare Nutzen auf einer begrenzten Grundfläche ist, desto besser lässt sie sich verwerten. Es geht also um das Verhältnis der

¹ wohnfonds_wien: wohnfonds_wien_talk am 13.9.2016 im AzW. Entwicklungschance Sanierung. <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/id/639> (21.1.2017).

Ausnutzbarkeit, der Schaffung von Wohnraum, gegenüber gleichbleibenden Ressourcen wie Geschossfläche, Grundstücksfläche, verfügbare Grundstücke. Steigt die Ausnutzbarkeit im Zuge von Nachverdichtung an einem Gebäude oder einem bestehenden Bauplatz zugunsten einer größeren Nutzfläche, so könnten in der Nutzung theoretisch gewisse Gemeinkosten (Hausbetriebskosten, Grundstückskosten, Erhaltungskosten, Verwaltungskosten) anteilig reduziert und auch für die bestehenden Haushalte günstiger werden. In der Praxis stehen dem allerdings die Bau- und Finanzierungskosten sowie das damit zusammenhängende Risiko für die baulichen Maßnahmen entgegen. Vor allem stehen dem aber die Eigentumsverhältnisse an den jeweiligen Immobilien und die damit zusammenhängenden erwarteten Erträge entgegen.

Die Politik und insbesondere die Stadtplanung muss zwei Ansprüchen gerecht werden: Einerseits gilt es, den begrenzt zur Verfügung stehenden Raum im ökonomischen Sinn bestmöglich ausnutzbar zu gestalten, was eine aktive Strategie im Umgang mit Marktkräften in der Stadtplanung nahelegt, die an Veränderung und Weiterentwicklung interessiert sind. Andererseits gilt es, den Ansprüchen der Menschen hinsichtlich eines qualitätsvollen Lebens- und Wohnraumes gerecht zu werden. Vor allem hinsichtlich einer bedarfsgerechten und ausgleichenden Politik bedeutet dies gegenüber jenen Kräften, die den begrenzt zur Verfügung stehenden Raum unter mehr Menschen aufteilen wollen, eine bewahrende und eher defensive Haltung.

Auch die Frage der Ökologie nimmt eine zunehmende Bedeutung ein. Für Nachverdichtung wird überregional oft mit dem Hinweis auf die Vermeidung von Zersiedelung argumentiert. Nachverdichtung steht hier in engem Zusammenhang mit Mobilität. Im aktuellen Wiener Stadtentwicklungsplan (vgl. MA18, 2014.) ist dies an Standorte gekoppelt, „die zwar mit hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind, bis dato aber geringe Dichten und funktionale Defizite aufweisen.“ Erreichbarkeit und bessere Auslastung bestehender Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen spielen ebenso eine Rolle wie qualitative Aspekte der „Nutzungsqualität von Grün- und Freiräumen“. Hier wird sowohl das Spannungsfeld des freien gegenüber des in Wien speziell geregelten Marktes deutlich als auch Spannungsfeld und die unterschiedlichen Ansprüche beim Thema Nachverdichtung und Stadtentwicklung.

Am einzelnen Objekt werden nachträgliche Maßnahmen der Verdichtung in der Regel an gleichzeitige Sanierungsarbeiten gekoppelt, die das gesamte Gebäude betreffen, im Bau können bestimmte Gemeinkosten reduziert werden. Soll beispielsweise ein bestehendes Gebäude mit sanierungsbedürftiger Fassade und baufälligem Dachstuhl um ein zusätzliches Geschoss ergänzt werden, so lassen sich Auf- und Abbau erforderlicher Baustelleneinrichtungen wie Kran oder Gerüst besser nutzen. Als negative Begleiterscheinung dieser Vorgehensweise wird die kalkulatorische Nachvollziehbarkeit dadurch erschwert und Transparenz gegenüber nicht direkt an der Planung Beteiligter schwieriger gestaltet.

Ähnlich verhält es sich mit bereits bestehender Infrastruktur wie Kanal-, Wasser- oder Stromanschlüssen, Schulen, öffentlichem Verkehr oder Nahversorgungseinrichtungen. Diese müssen im besten Fall nicht neu errichtet werden, wenn ihre Auslastung aufrechterhalten oder ausgeweitet werden kann.

1.1.5 Wie wird nachverdichtet?

Nachverdichtung stellt neue Verhältnisse in Nutzung und Verteilung von Wohnraum her. Zur Disposition stehen dabei Eigentumsverhältnisse, Wohnstandards und Wohnungsgrößen sowie Anforderungen an den öffentlichen Raum und die (soziale) Infrastruktur. Größere Unterschiede in Bezug auf die individuellen Wohnkosten innerhalb eines Stadtteils, eines Wohnblockes oder sogar eines Wohnhauses können Folgen von Nachverdichtung sein. Dadurch können Prozesse verstärkt werden, die unter

dem Schlagwort der Gentrifizierung subsummiert immer stärker Einzug in die Debatte um den Anspruch auf Stadt als allgemein zugänglichen Lebensraum halten. Gerade innerhalb eines Wohnhauses könnte Nachverdichtung aber auch zur sozialen Durchmischung beitragen.

Die Art, wie nachverdichtet wird, offenbart den Grad an Sensibilität im Umgang mit dem gebauten und bewohnten Erbe. Ob und in wie weit die Beteiligten in ihren Interessen auf einander zugehen, wie transparent sie in ihren gegenseitigen Überlegungen sind, ist auch Ausdruck kulturellen Selbstverständnisses und Spiegel einer Kultur des Miteinanders. Das wird besonders dort deutlich, wo die Grenzen zwischen gefühltem und gegebenem Recht verschwimmen.

1.2 Aufbau und Methode

1.2.1 Aufbau und Umfang der Studie

In den Kapiteln 1 und 2 werden Kontext, Begriffsdefinition und statistische Grundlagen bearbeitet. Im Kapitel 3 werden die Auswirkungen des sozialen Wandels, die soziodemografischen Trends und der Zugang zu Wohnraum skizziert. Die verschiedenen baulichen Szenarien von Nachverdichtung und ihre Stärken und Schwächen werden in Kapitel 4 systematisch ausgearbeitet.

Die Kapitel 5 und 6 zeigen die aktuellen Potenziale und Trends von Nachverdichtung sowie Fragen der Akzeptanz und der Konfliktbewältigung. Im Kapitel 6.2 sind die Ergebnisse der empirischen Befragung der ‚intermediären‘ Akteure zusammengefasst und interpretiert.

Strategische Lösungsansätze und mögliche „Hebel“ für eine sozialverträgliche Nachverdichtung werden in den Kapiteln 7 und 8 zur Diskussion gestellt. Die Lösungsvorschläge werden in drei Maßnahmenbündel dargestellt: Bestehendes nutzen – Fehlendes ergänzen – Leistbares sichern. Eine übersichtliche Maßnahmen-Matrix überträgt die Komplexität der Aktionsfelder und Ansatzpunkte in eine übersichtliche Form.

Am Ende jedes Kapitels werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

1.2.2 Online-Befragung

Eine Online-Befragung unter Expertinnen und Experten, die im Zusammenhang mit ihrer Klientel unmittelbar in ihrem Berufsalltag mit „Nachverdichtung“ in der wachsenden Stadt zu tun haben, wurde im Zeitraum von 24.10. bis 9.11.2016 durchgeführt.

Die Online-Befragung war als ‚Vollerhebung‘ unter ausgewählten Zielgruppen angelegt. Konkrete Zielgruppen waren zum einen die intermediären Institutionen (sozialer) Stadtteilarbeit und zum anderen VertreterInnen der Lokalpolitik auf Bezirksebene sowie Bauträger und Hausverwaltungen. Die MitarbeiterInnen dieser Institutionen werden als repräsentative Akteure bzw. Stakeholder in Prozessen der Nachverdichtung angesehen. In unterschiedlicher Funktion haben alle mit dem Thema sowie mit direkt von Veränderungsprozessen betroffenen BewohnerInnen und AnrainerInnen bzw. auch Bürgerinitiativen in den Grätzeln regelmäßig beruflich zu tun. Ziel der Befragung war daher, deren spezifische Erfahrungen und Meinungen in die Studie einfließen zu lassen.

Rücklauf: 86 Personen füllten den Online-Fragebogen vollständig aus. Die Rücklaufquote lässt sich nicht sinnvoll berechnen, da die Einladung zur Befragungsteilnahme nicht an die einzelnen MitarbeiterInnen direkt ausgeschickt werden konnte, sondern an die jeweiligen Geschäftsleitungen mit der Bitte erging, den Befragungslink an die einschlägig tätigen Personen intern weiterzuleiten. Die Einladungen an die Bezirksvorstehungen sowie an die Bauträger wurden ohne vorherige persönliche Kontaktaufnahme versendet.

In der Auswertung werden die intermediären Akteure (Gebietsbetreuung, Wohnpartner und Agenda21) sowie die Bauträger und Hausverwaltungen jeweils zusammengefasst, sodass zusammen mit den BezirksvertreterInnen drei Akteursgruppen bzw. Cluster verglichen werden können.

1.2.3 Experteninterviews

Im Zeitraum von September 2016 bis Jänner 2017 wurden 18 persönliche Interviews mit ExpertInnen und Stakeholdern geführt. Die Grundlage für die Interviews bildete ein Gesprächsleitfaden, der die Fragen strukturierte und die Ergebnisse vergleichbar macht. Die Reihenfolge der Fragen ergab sich aus dem jeweiligen Gesprächsverlauf, um Flexibilität im Gespräch und die Vermeidung von Brüchen zwischen unterschiedlichen Themen zu gewährleisten.

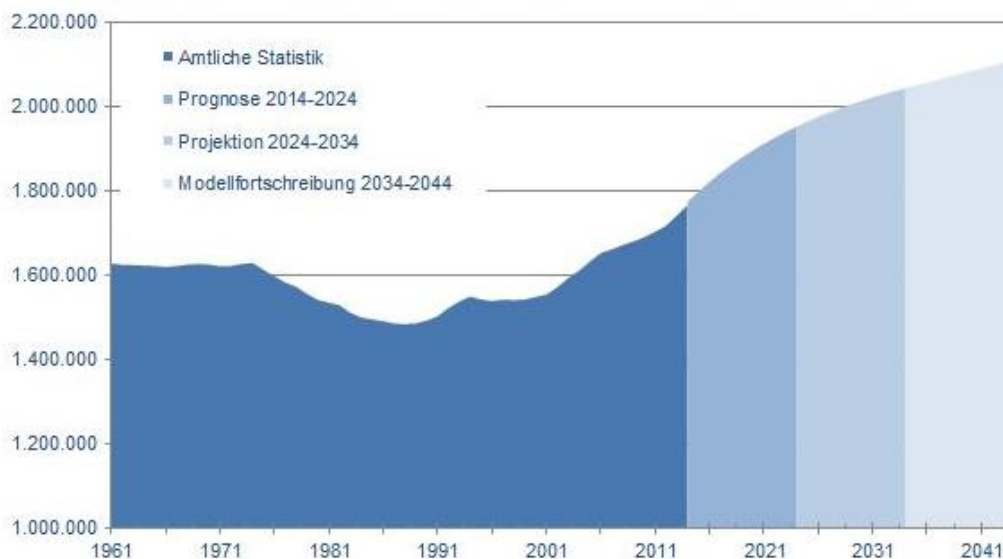
Die Interviewten kamen aus der Bezirkspolitik (und hier vorwiegend aus an Bauausschüssen Beteiligten), der Forschung (wie Raumplanung, Soziologie), den Gebietsbetreuungen, der lokalen Agenda21, der gewerblichen Bauträgerschaft, der Bürgerbeteiligung, Raumplanung, Verwaltung und der Planung sowie der BewohnerInnenschaft. Die Bereitschaft, sich an der Studie im Rahmen eines Interviews zu beteiligen, war außerordentlich hoch, so dass eine hohe fachliche Repräsentativität gegeben ist.

2. WIE DICHT IST WIEN? GRUNDLAGEN

2.1 Wohnraumbedarf im Bestand

Gegenwärtig gehört Wien zu den am schnellsten wachsenden Städten innerhalb der EU und ist die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Über ein Drittel des österreichweiten Gesamtzuwachses des Jahres 2015 fiel auf die Bundeshauptstadt. Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria von 2016 geht bereit von einem Überschreiten der 2-Millionen-Einwohner Grenze vor dem Jahr 2025 aus.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 1961-2014 und Vorausschätzung bis 2044



Quelle: Statistik Austria und MA23, 2015.

Die Stadtentwicklung setzt auf dieser Grundlage für den Zeitraum von 2014 bis 2025 eine zusätzliche Schaffung von 120.000 Wohnungen an, also rund 11.000 Wohnungen jährlich. Davon sollen 27% durch „Weiterentwicklung des Gebäudebestands“ und weitere 10% durch „geänderte Nutzung bestehender Gebäude“ gedeckt werden. Im angenommenen Zeitraum entspräche dies etwa 4.000 Wohnungen, die jährlich durch Maßnahmen der Nachverdichtung zu schaffen wären. Diese umfassen demnach mehr als ein Drittel des jährlichen Volumens der Wiener Wohnbauleistung, wobei hier sowohl geförderter als auch freifinanziert errichteter Wohnraum zusammengekommen werden. Da Wien im Jahr 2015 knapp 1,8 Millionen Einwohner hatte und laut Prognose im Jahr 2024 etwa 1,95 Millionen Menschen in Wien leben sollen, ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Zuwachs von rund 17.000 Menschen, die zusätzlichen Wohnraum benötigen.²

Wie sich diese Quantitäten letzten Endes innerhalb des Stadtgebiets auf den Gebäudebestand verteilen, lässt sich allerdings kaum sagen. Darstellungen der bezirksweisen Entwicklung wie in den „Ma-

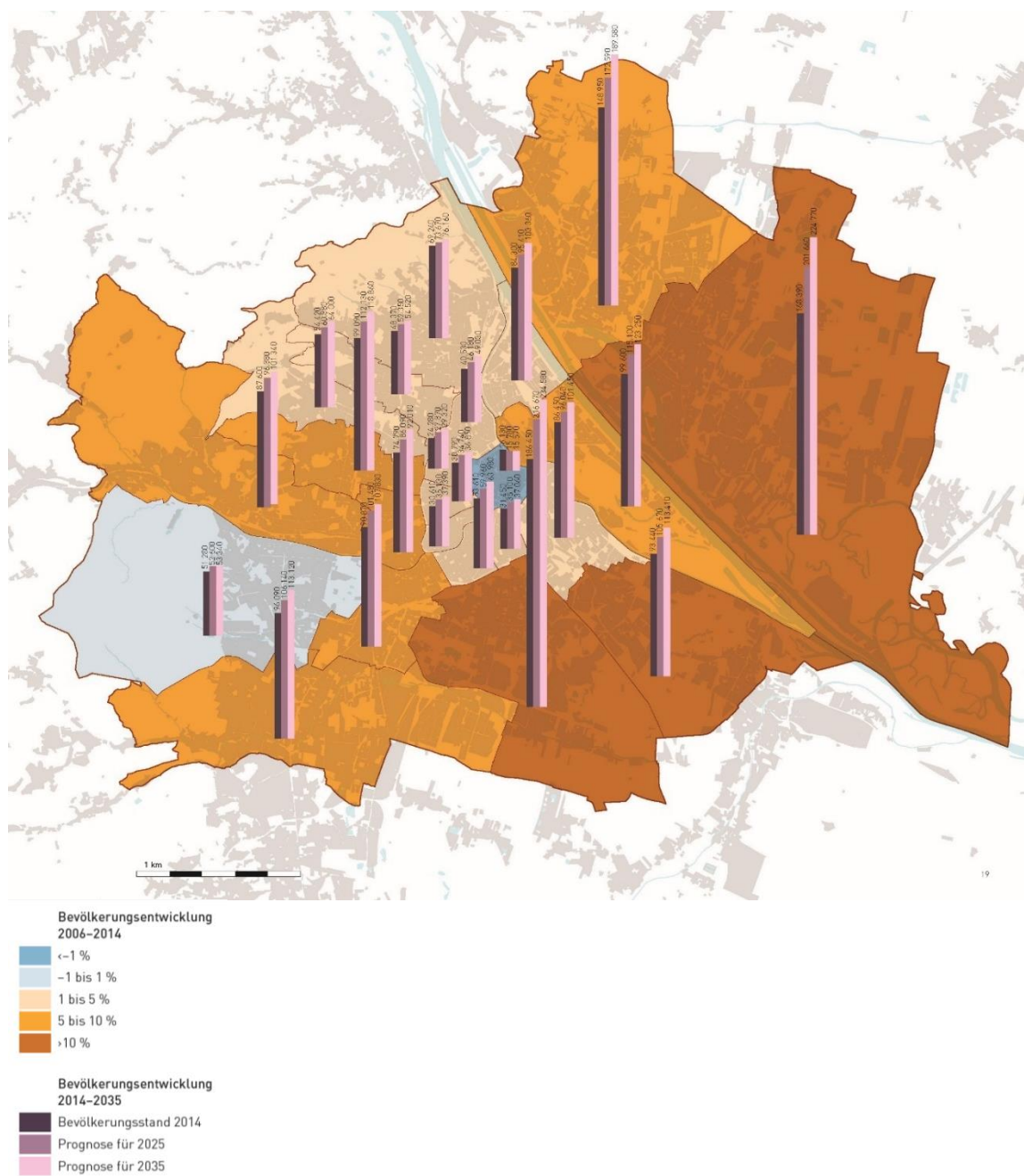
² MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.). Materialien der Stadtentwicklung. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien, 2015. S 44.

aterialien der Stadtentwicklung“ der MA18 beruhen auf Prognosen, denen wiederum bestimmte Annahmen der Bevölkerungsverteilung und der Binnenwanderungstendenz zu Grunde liegen. Unterschiedliche Auslegungen und Ableitungen derselben empirischen Datenlagen führen insbesondere in den gürtelnahen Bezirken zu großen Unterschieden. Diskrepanzen haben ihre Ursache in der angewandten Methode, wie Erkenntnisse beobachteter Trends inhaltlich bewertet und deren Einfluss auf zukünftige Entwicklungen gewichtet werden. Beispielsweise kommen die Regionalprognosen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) gegenüber jener der MA 23 für Wirtschaft, Arbeit und Statistik durch andere methodische Umsetzungen zu unterschiedlichen Ergebnissen. So wird in der ÖROK-Prognose für den Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus im Zeitraum von 2014-2030 von einem Wachstum von 19,5% ausgegangen, in der Prognose der MA23³ wird im Zeitraum bis 2035 in diesem Bezirk ein Wachstum von lediglich 4% prognostiziert.⁴

³ ebd. S 19.

⁴ Statistik Journal 2/2015. Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. Wien, 2015.

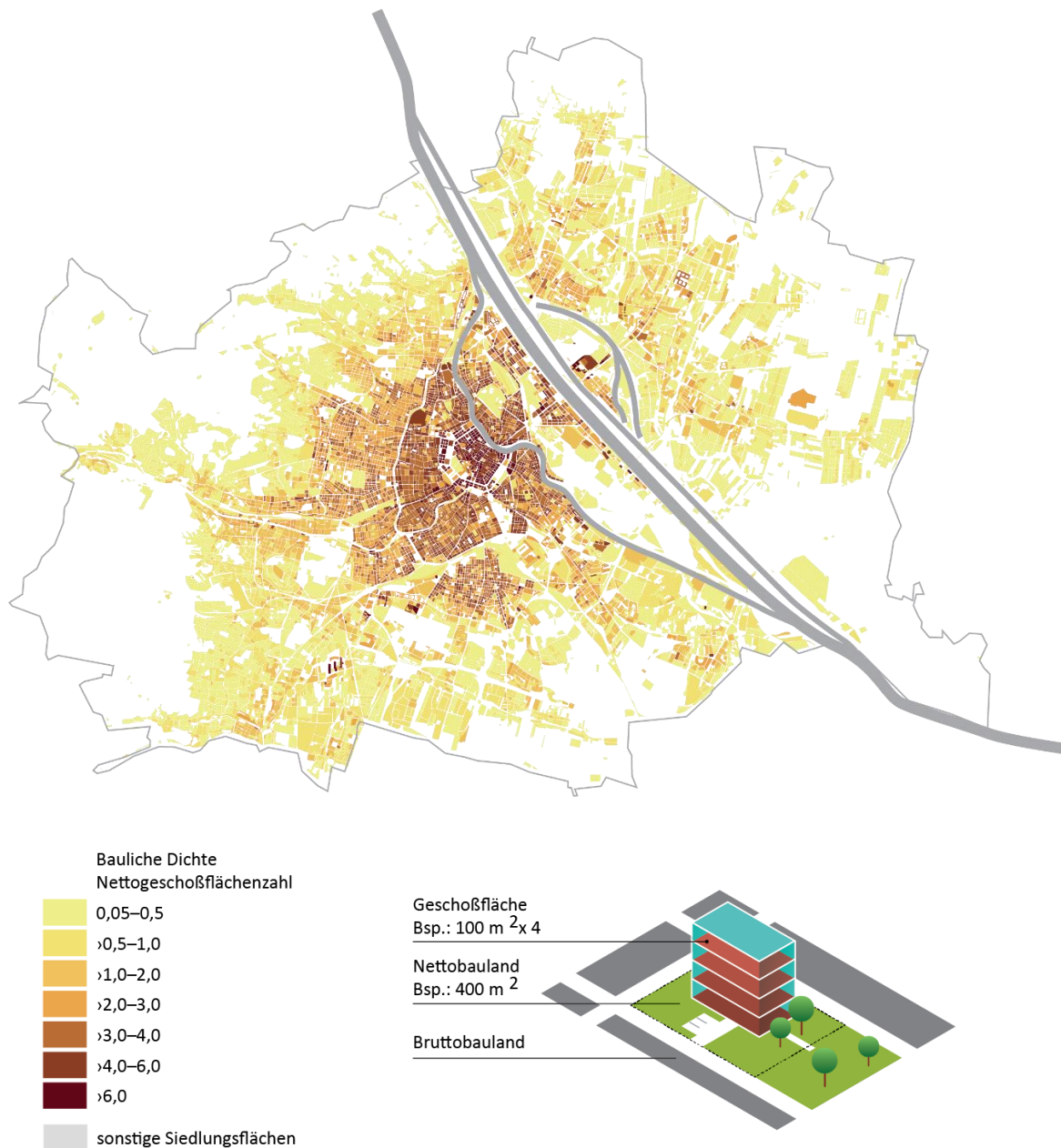
Abbildung 2: Prognose der stadträumlichen Bevölkerungsentwicklung



Quelle: MA18 - Materialien der Stadtentwicklung, 2015.

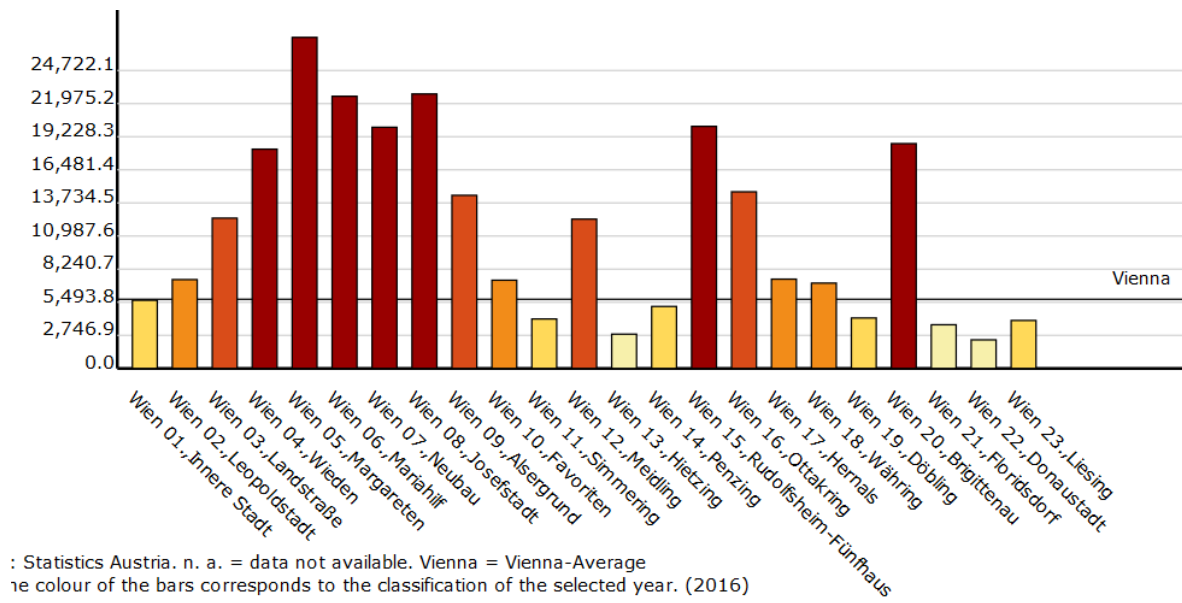
2.2 Wohnraum und Einwohnerdichte

Abbildung 3: Verteilung der baulichen Dichte



Quelle: MA18 - Materialien der Stadtentwicklung. 2015. Eigene Bearbeitung.

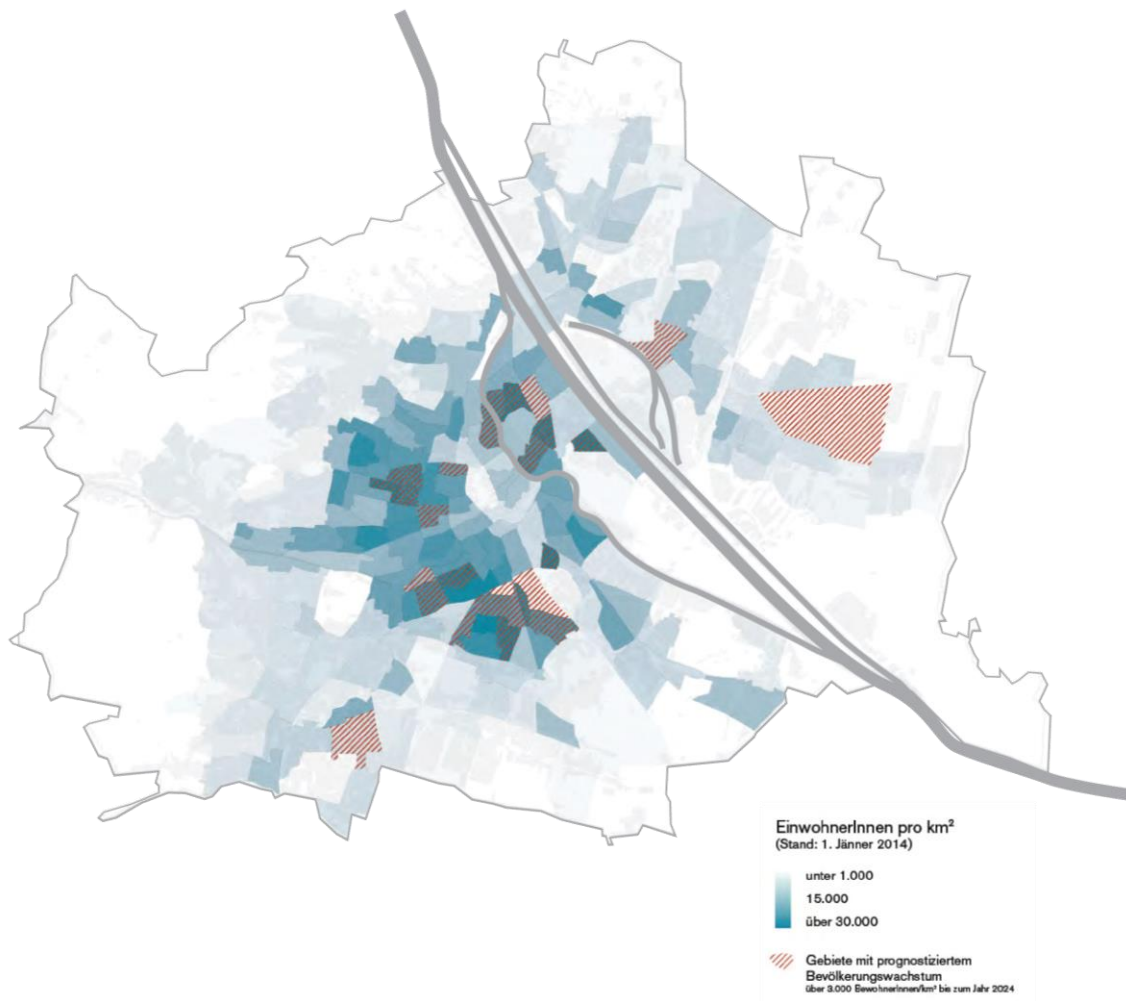
Nachverdichtung hängt nicht alleine mit der Erhöhung der Bebauungsdichte zusammen. Nach Bezirken betrachtet sind die Innenbezirke 4-8 sowie der 15. und 20. Bezirk jene mit der höchsten Einwohnerdichte. Aussagekräftig wird eine Gegenüberstellung zwischen Einwohnern und Fläche jedoch erst dann, wenn weitere Faktoren wie nicht bebaubare Flächen mitberücksichtigt werden. Besonders betrifft dies Bezirke mit großen Anteilen an nicht bebaubaren Grünflächen wie den zweiten Bezirk mit dem Prater oder den 10. Bezirk, der aus einem sehr dichten, stadtnahen Teil besteht und Richtung Süden durch stark von Grünflächen dominierte Gebiete weniger dicht besiedelt ist. Dementsprechend stellt die bezirksweise Einteilung nach Einwohnerdichte lediglich einen Richtwert dar.

Abbildung 4: Verteilung der Bevölkerungsdichte in Einwohner pro km² nach Bezirken

Quelle: Statistik Austria

Die stadträumliche Verteilung der Einwohnerdichte zeigt eine für Wien typische Konzentration auf die „innerstädtischen“ Lagen, vor allem im und um den Gürtel, mit Ausnahme des ersten Bezirkes und der Achse Belvedere – Schweizergarten - Arsenal im dritten Bezirk.

Abbildung 5: Einwohnerdichte, EinwohnerInnen pro km²



Quelle: Wien:polyzentral. 2016. Eigene Bearbeitung.

Im Vergleich zwischen Bebauungs- und Einwohnerdichte lassen sich kleinräumliche Divergenzen erkennen, wie zwischen den Gebieten dies- und jenseits des Westgürtels, in denen sich die Relationen umkehren: Zwar nimmt die Bebauungs-, nicht aber die Einwohnerdichte nach Westen über den Gürtel hinweg ab.

Abbildung 6: Gegenüberstellung der baulichen Dichte (links) mit der Einwohnerdichte (rechts)

Quellen: Materialien der Stadtentwicklung. 2015 / Wien:polyzentral. 2016. Eigene Bearbeitung.

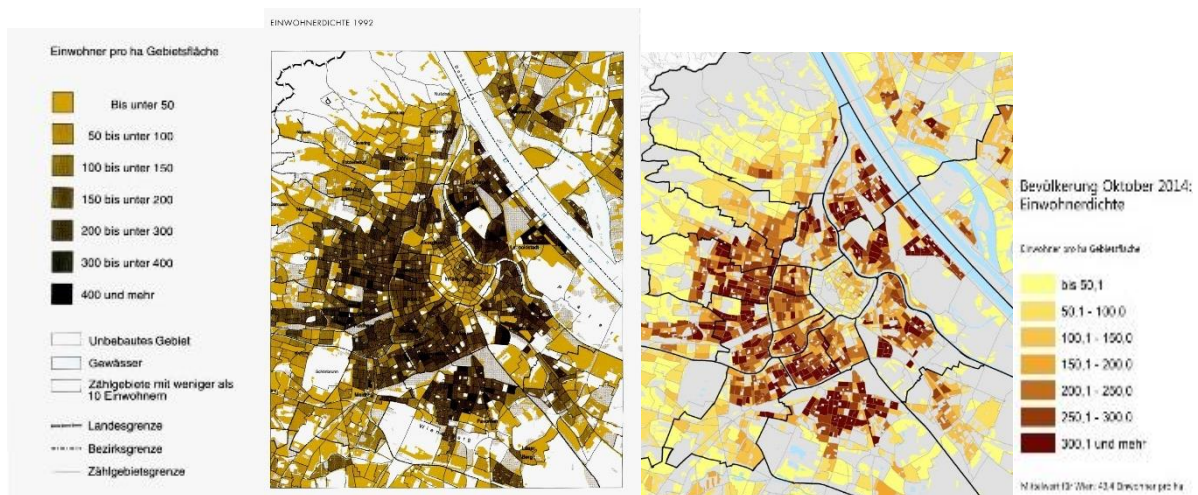
Wohnungsgrößen

Die Wohnungsgröße hat in Relation zur Belegungsdichte einen Einfluss auf die Einwohnerdichte eines Gebiets. Die Verteilung der Wohnungen nach Haushaltsformen ist auf Bezirksebene in Wien relativ ausgewogen.⁵ Es gibt keine Bezirke, die hier eine ausgeprägte Dominanz abweichend zum Wiener Durchschnitt aufweisen. Signifikante Unterschiede gibt es jedoch hinsichtlich der Wohnungsbelegung. Die Bezirke 15, 16, 17 und 20 haben den höchsten Anteil an Wohnungen, in denen pro Kopf weniger als 15m² Wohnfläche zur Verfügung stehen, gefolgt von den Bezirken 10 und 12. Dies sind auch die Bezirke mit hohen Anteilen an Kleinwohnungen, also solchen mit weniger als 45m² Wohnfläche. Diese gehören zu den derzeit gefragtesten Wohnungen auf dem Wiener Mietwohnungssektor, auch aufgrund des mit 45 Prozent hohen Anteils an Einpersonenhaushalten. Die Auswertung von Suchanfragen des Immobilienportals "immobilienscout24.at" zeigt eine speziell hohe Nachfrage bei Mietwohnungen mit ein bis zwei Zimmern.⁶ Von den insgesamt 837.617 Wiener Wohnungen bildet der Bestand an Kleinwohnungen nicht einmal 17% oder 139.300 Wohnungen, rund 80.000 weniger als noch vor 30 Jahren. Annähernd genauso hoch ist der Anteil an Wohnungen zwischen 90 und 130m². Im Vergleich zu den 80er Jahren ist der Anteil jener Wohnungen zwischen 60 und 90m² am stärksten gewachsen. Zugleich ist die Wohnfläche pro Kopf sukzessive seit den 60er Jahren gestiegen, seit einigen Jahren ist diese Zahl allerdings wieder rückläufig und liegt laut Zahlen der Statistik Austria von 2016 zur Wohnsituation mit derzeit 36,6m² pro Person auf dem Stand von vor 2001.

⁵ Taxacher, Ina / Lebhart, Gustav. Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. Online Broschüre. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, MA23. Wien, 2016. S 62.

⁶ Klien, Michael. Österreich 2025: Perspektiven einer regional differenzierten Wohnungs- und Verkehrspolitik vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Österreich. WiFo, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien, 2016. S 51.

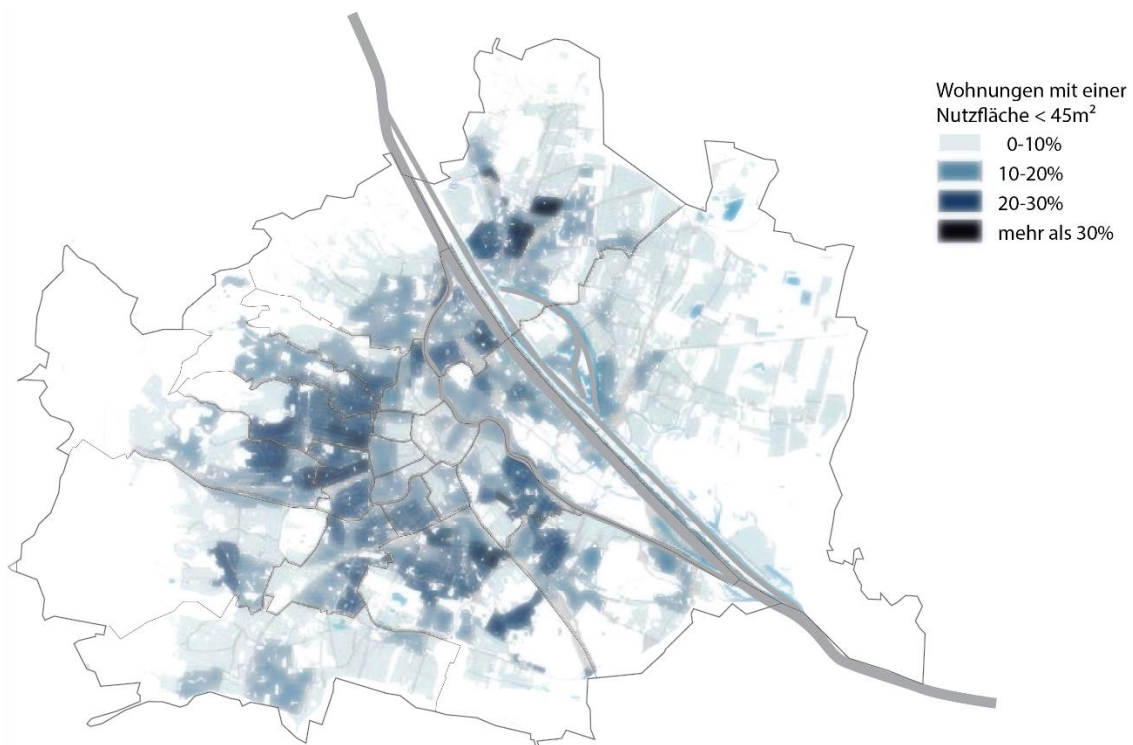
Abbildung 7: Gegenüberstellung der Einwohnerdichte 1992 zu 2014 in den inneren Bezirken



Quellen: MA18 - Stadtentwicklungsplan 1994 / MA18 - Bevölkerung Oktober 2014: Einwohnerdichte.

Die Verteilung der Kleinwohnungen in Wien variiert zwischen den Bezirken stark. Die höchsten Anteile an Kleinwohnungen mit etwa je einem Viertel haben die Bezirke 15, 16 und 20, Bezirke mit einer sehr hohen Bevölkerungsdichte. Sie sind zugleich Bezirke mit Zielgebieten für Sanierungen, in deren Zuge Wohnungszusammenlegungen zum Verlust von Kleinwohnungen beitragen.

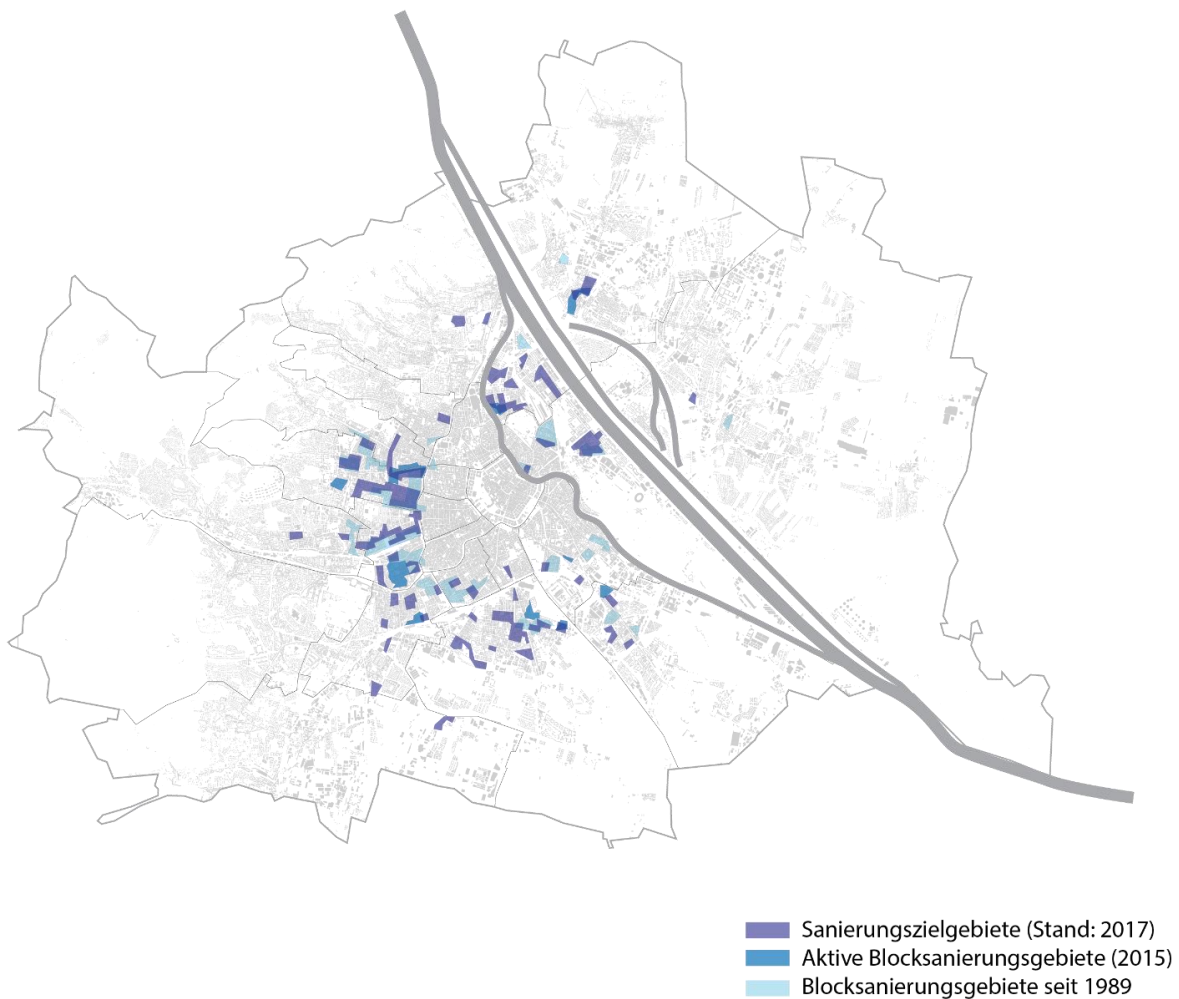
Abbildung 8: Räumliche Verteilung der Kleinwohnungen in Wien



Quelle: MA23 - Statistik Journal 2015. Eigene Bearbeitung.

Zum Vergleich eine Karte mit den aktuellen Sanierungszielgebieten:

Abbildung 9: Stadträumliche Verteilung der Sanierungsgebiete



Grafik: wohnbund:consult. Quellen: MA18 – Sanierungszielgebiete (2017) / Ausstellung „25 Jahre Blocksanierung“ (13.9.2016, AzW).

Die Belegungsdichte stellt, gemessen als Wohnnutzfläche je BewohnerIn, auch einen Indikator für die Wohnqualität dar. Das Ausmaß des pro Person zur Verfügung stehenden Wohnraums kann mit Einschränkung als Wohlstandsindikator gesehen werden und gibt Anhaltspunkte für den sozialen Status.⁷

Der Versuch, Mindestanforderungen zu quantifizieren, findet sich in einer Vielzahl von Richtlinien und Gesetzen wieder. So regelt beispielsweise die Bauordnung für Wien die Mindestgröße einer Wiener Wohnung, nicht aber die Mindestgröße eines Zimmers. Hinsichtlich der Belegungsdichte liefert der Begriff des „Überbelags“ Anhaltspunkte, welches Verhältnis von Zimmern zu BewohnerInnen als angemessen angenommen wird. Er findet sich beispielsweise in den Grundvoraussetzungen für ein Wohn-Ticket einer Gemeindewohnung oder einer geförderten Wohnung. Eine Dreizimmerwohnung

⁷ Statistik Journal 2/2015. Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. Wien, 2015. S 20-23. S 40.

wäre demnach ab fünf oder mehr Personen überbelegt.⁸ Bei der Ermittlung zu berücksichtigen sind dabei Personen, die als „Kern-Familie“ (Mutter / Vater / Kinder) definiert werden, sowie die verfügbaren Zimmer ungeachtet von Nebenräumen. Das statistische Amt der Europäischen Union wiederum definiert „Überbelag“ anders.⁹ Hier wird zum einen der Begriff der Familie weiter gefasst, zum anderen wird nach Alter und Geschlecht der BewohnerInnen differenziert. Mit der Festsetzung einer maximalen Belegungsdichte werden demnach Definitionen über Privatheit und Raumfunktionen wie auch Fragen des Verwandtschaftsverhältnisses impliziert und indirekt zu Planungsparametern. Zusammenhänge und Grenzwerte für Dichte sind demnach räumlich, kulturell und zeitspezifisch differenziert zu betrachten. Die Missachtung von Gewohnheiten kann hier ebenso konflikträchtig sein wie Bildungs- und kulturelle Unterschiede im Alltagsleben von Menschen.

2.3 Datenlage

An-, Auf-, oder Umbauten nehmen ebenso wie Abbruch und Neuerrichtung von Gebäuden einen Hauptbestandteil von Nachverdichtungsmaßnahmen ein. Genaue Zahlen zu diesen Veränderungen sind über die Statistik Austria jedoch nicht verfügbar. Abbrüche unterliegen in Wien nur in Schutzzonen einer Bewilligungspflicht. Der Abbruch von Bauwerken außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre ist laut §62a der Bauordnung bewilligungsfrei. Daher fehlen sie in der Statistik für Wien im Gegensatz zu den übrigen Gemeinden Österreichs.¹⁰ Da Dachgeschossausbauten in Wien ebenfalls keiner offiziellen Erfassung unterliegen, gibt es auch zu dieser vor allem für die gründerzeitliche Bestandsstadt sehr bedeutende Typologie nur Schätzungen.

Die Erfassung des Wohnungsbestandes nach Zimmern, Wohnungsgröße und Zimmeranzahl lässt in Bezug auf den qualitativen und quantitativen Bedarf speziellerer Wohnformen ebenso nur ungenaue Zuschreibungen zu. Es gibt keine qualitativen oder stadträumlich differenzierten Daten zum verfügbaren Angebot an Wohngemeinschaften oder betreuten Wohnformen. Auch temporär anmietbare Räume und wohnraumergänzende Flächen sind von erheblichem Einfluss auf den individuellen Flächenbedarf. Speziell in Ballungsräumen mit hoher Nutzungsdichte werden dadurch Aussagen und Prognosen sehr unscharf. Dafür sind neue Erhebungsmethoden notwendig.

Fazit: Wie dicht ist Wien?

- Zur Deckung des prognostizierten Bevölkerungswachstums sollen durch Maßnahmen der Nachverdichtung etwa 4.000 Wohnungen jährlich im Bestand geschaffen werden
- Wohnungsgrößen und Belegungsdichten haben bedeutenden Einfluss auf das Verhältnis der Bebauungs- zur Bevölkerungsdichte
- Qualitative und stadträumlich differenzierte Aussagen sind aufgrund fehlender Daten zum Bestand kaum möglich. Vor allem qualitative Zuschreibungen nehmen angesichts des sozialen Wandels an Bedeutung zu, um Aussagen zu Potenzialen der Nachverdichtung machen zu können.

⁸ Wohnberatung Wien. Wiener Wohn-Ticket & Grundvoraussetzungen. <http://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/> (21.1.2017).

⁹ Überbelag wird über die Haushaltszusammensetzung und die Zahl der Wohnräume definiert und wird angenommen, wenn der Haushalt weniger als die vorgeschriebene Zahl an Räumen hat.

¹⁰ ÖIR / SRZ-Studie "Wohnungsbedarf für Wien 2011-2025" zit. n. Schremmer, Christoph: Wie wohnt Wien künftig - was sind die größten Herausforderungen? in: Stadtpunkte. Wien wächst - Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. Wien. 2015, S 17.

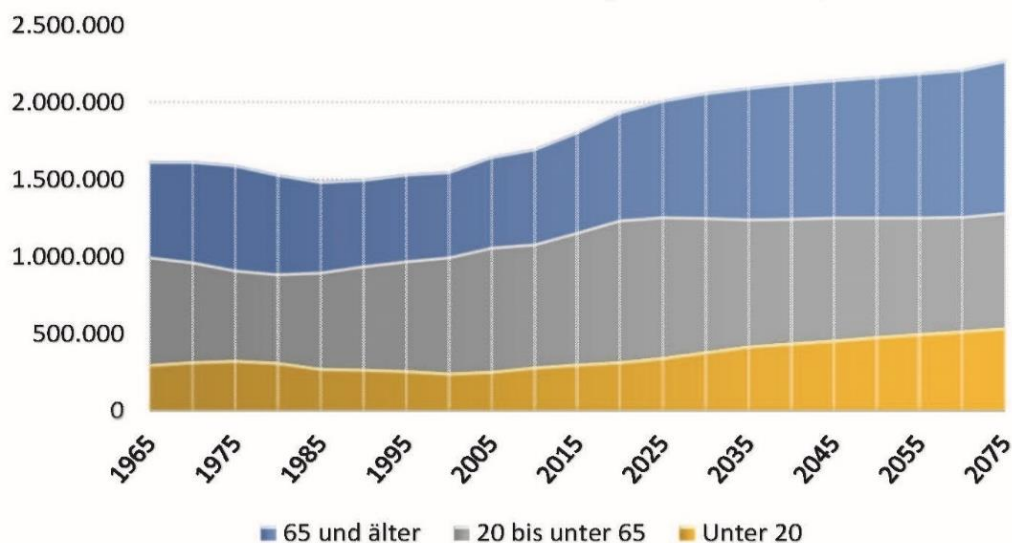
3. SOZIALER WANDEL

3.1 Soziodemografische Trends im Wohnen

Wer sind die Menschen, die diese jährlich neu geschaffenen 4.000 Wohnungen der Bestanderweiterung bewohnen sollen? Welche Anforderungen bringen sie mit? Welche Bedürfnisse und Erwartungen haben sie an das Wohnen? Wie wirken sich die beobachtbaren Maßnahmen der Nachverdichtung als Tendenzen und Effekte auf diese Personengruppen aus?

Wien ist seit dem Jahr 2015 das „jüngste“ Bundesland Österreichs. Insgesamt sinkt der Altersdurchschnitt in Wien. Bedingt ist dies vor allem durch die Zuwanderung jüngerer MigrantInnen sowie durch höhere Geburtenraten als in den vergangenen Jahren. Dadurch wird sich die Gesamtbevölkerung Wiens im Durchschnitt in naher Zukunft bei prognostiziert etwas über 40 Jahren stabilisieren. In der Zusammenschau von Rückblick, Status Quo und Prognose stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Abbildung 10: Aktuelle und prognostizierte Bevölkerungsstruktur für Wien. 1965-2075



Grafik: wohnbund:consult. Quelle: Statistik Austria. ab 2014: vorausberechnete Bevölkerungsstruktur laut Hauptszenario.

In absoluten Zahlen wächst der Teil der unter 20-jährigen, aber auch jener der über 65-jährigen. Relativ zur Gesamtbevölkerung bleibt der Anteil der unter 20-jährigen mit etwa 20% gleich, was im Wesentlichen seit 1965 unverändert ist. Hingegen nimmt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter in Zukunft kontinuierlich ab. Dieser hat derzeit mit etwa 64% an der Gesamtbevölkerung einen Höchststand erreicht. Zugleich nimmt der Anteil der über 65-jährigen kontinuierlich zu.

3.1.1 Spezielle Bedürfnisse in Bezug auf das Wohnen und das Wohnumfeld

Die Stadtentwicklung beobachtet bereits einen Generationenwechsel in Richtung junger Familien in Wohnsiedlungen der 1950er- bis 1960er-Jahre. In den Einfamilienhausgebieten und den Großwohnsiedlungen der 1970er- und 1980er-Jahre steht der demografische Wandel in den nächsten Jahren bevor.

Mit den heute 55- bis 70-jährigen, also den älter werdenden Babyboomern, kommt eine Generation mit Erfahrung im Hinblick auf Wohnmobilität und zum Teil auch mit gemeinschaftlichen Wohnformen in einen nächsten Lebensabschnitt. Das kann als eine steigende Umzugsbereitschaft auch älterer Menschen in Zukunft gedeutet werden, auch Studien zufolge ist die Umzugsbereitschaft älterer Menschen höher als weithin angenommen.¹¹ Hingegen weisen jene älteren Menschen, die wenig Erfahrung mit Umzügen und dementsprechend stärker mit ihrem Wohnumfeld verwurzelt sind, eine geringere Bereitschaft zum Wohnungswechsel auf.

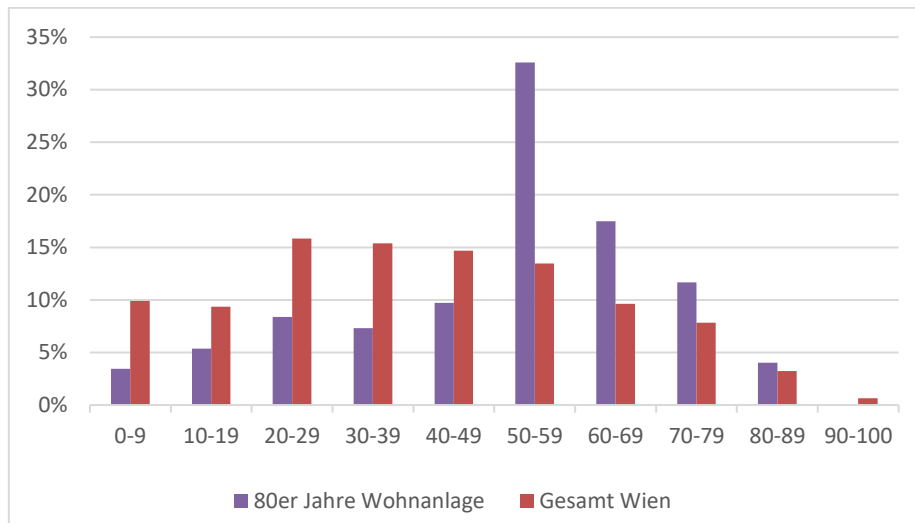
Das Fehlen eines adäquaten Wohnungsangebots ist ein internationales Phänomen. Auch in mit Wien vergleichbaren Städten wird das Angebot auf dem Wohnungsmarkt für ältere Menschen als schlecht wahrgenommen.¹² So bietet der englische Wohnungsmarkt jenen Menschen, die unter dem Begriff "Downsizer" oder "Rightsizer" selbst kleinere Wohnungen für sich in Anspruch nehmen würden, kein adäquates Angebot.¹³ Der Markt ist nicht in der Lage, den Bedarf an speziellen Wohnformen für ältere Menschen dort zu decken, wo diese ihn bräuchten. Es fehlt gewissermaßen eine „Wohnform 50+“. Wohnformen, die den Bedürfnissen des Älterwerdens entgegenkommen, reichen von der normalen Mietwohnung, die in Gehdistanz zu Versorgungsdienstleistungen liegt, über integrierte Pflegedienstleistungen am Wohnort bis zum Betreuten Wohnen mit Dienstleistungsvertrag. Für alle Altersgruppen gleichermaßen müssten gemeinschaftliche Wohnformen in stärkerem Ausmaß bereitgestellt bzw. auch gefördert werden.

¹¹ siehe dazu Huber, Margarete. *Leistbares Wohnen, leistbare Stadt*. Masterarbeit Margarete Huber, TU Wien, 2014. S 121.

¹² Zimmerli, Joëlle. *Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich*. Zürich, 2016. S 49ff.

¹³ Park, Adam / Ziegler, Friederike / Wigglesworth, Sarah. *Designing with downsizers*. University of Sheffield. Sheffield, 2016. S 7-9.

Abbildung 11: Altersverteilung einer exemplarischen Wiener Großwohnsiedlung aus den 1980er Jahren gegenüber dem Wiener Altersdurchschnitt.

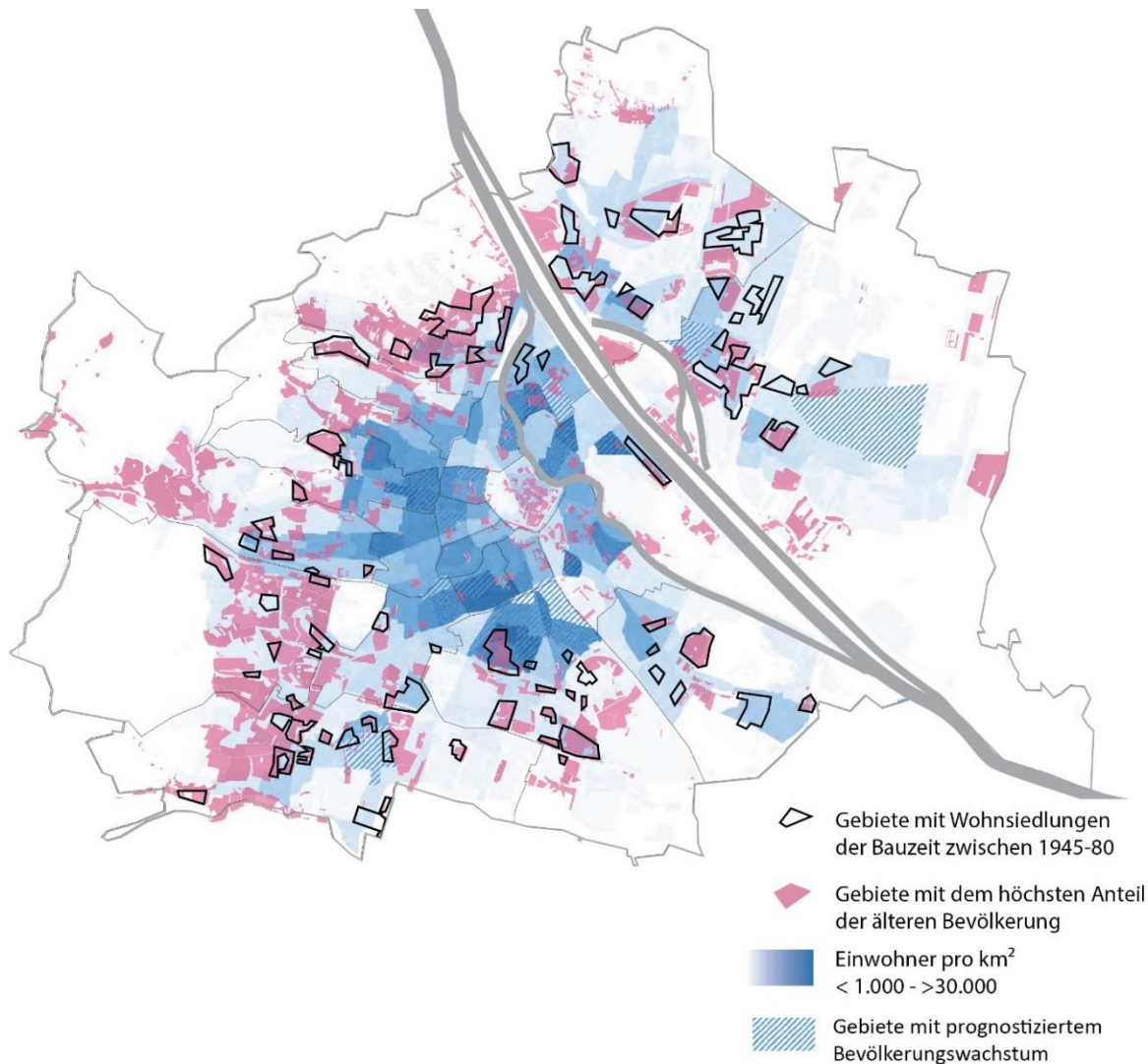


Grafik: wohnbund:consult. Quelle 80er Jahre Wohnanlage: eigene Erhebung, Quelle für Gesamt Wien: Statistik Austria.

Das Beispiel der Altersverteilung einer exemplarischen Großwohnsiedlung aus den 1980er Jahren im Süden Wiens verdeutlicht dies. Hier spiegelt sich der Zeitpunkt der Erstbesiedelung in der Demografie wider. So wohnt etwa ein Drittel jener BewohnerInnen, die mit Mitte ihrer 20er-Jahre eingezogen sind, bis heute in der Anlage. Dies erklärt den unverhältnismäßig großen Sprung in der Altersverteilung ab den 50- bis 59-jährigen im Vergleich zum Wiener Durchschnitt. Die lange Wohndauer begründet sich auch in der Bindung des unbefristeten Mietverhältnisses an die bestimmte Wohnung. Die Wohnform bleibt gegenüber den sich ändernden Lebensumständen der Haushalte unverändert, die Wohnungsangebote in der Anlage sind auf Familienwohnungen zugeschnitten, Angebote oder Anreize für einen Umzug fehlen. Dies führt zu Ein- oder Zweipersonenhaushalten in "Familienwohnungen", zu einer überaus hohen Wohnfläche pro Person und dadurch mitunter zu Schwierigkeiten bei Sanierungen, da eine Mieterhöhung bei einer Person in einer großen Wohnung dementsprechend größere Folgen hat.

Für finanziell Bessergestellte nimmt dementsprechend die Bedeutung von Immobilien zum Zweck der Altersvorsorge zu. Jene Menschen, die mit geringeren Mitteln auskommen müssen, schränkt der hohe Druck auf die Mieten am Wohnungsmarkt insgesamt die Möglichkeiten für Vorsorge und alternative Wohnmöglichkeiten zusätzlich ein.

Abbildung 12: Gebiete mit dem höchsten Anteil der älteren Bevölkerung im Vergleich zur Einwohnerdichte

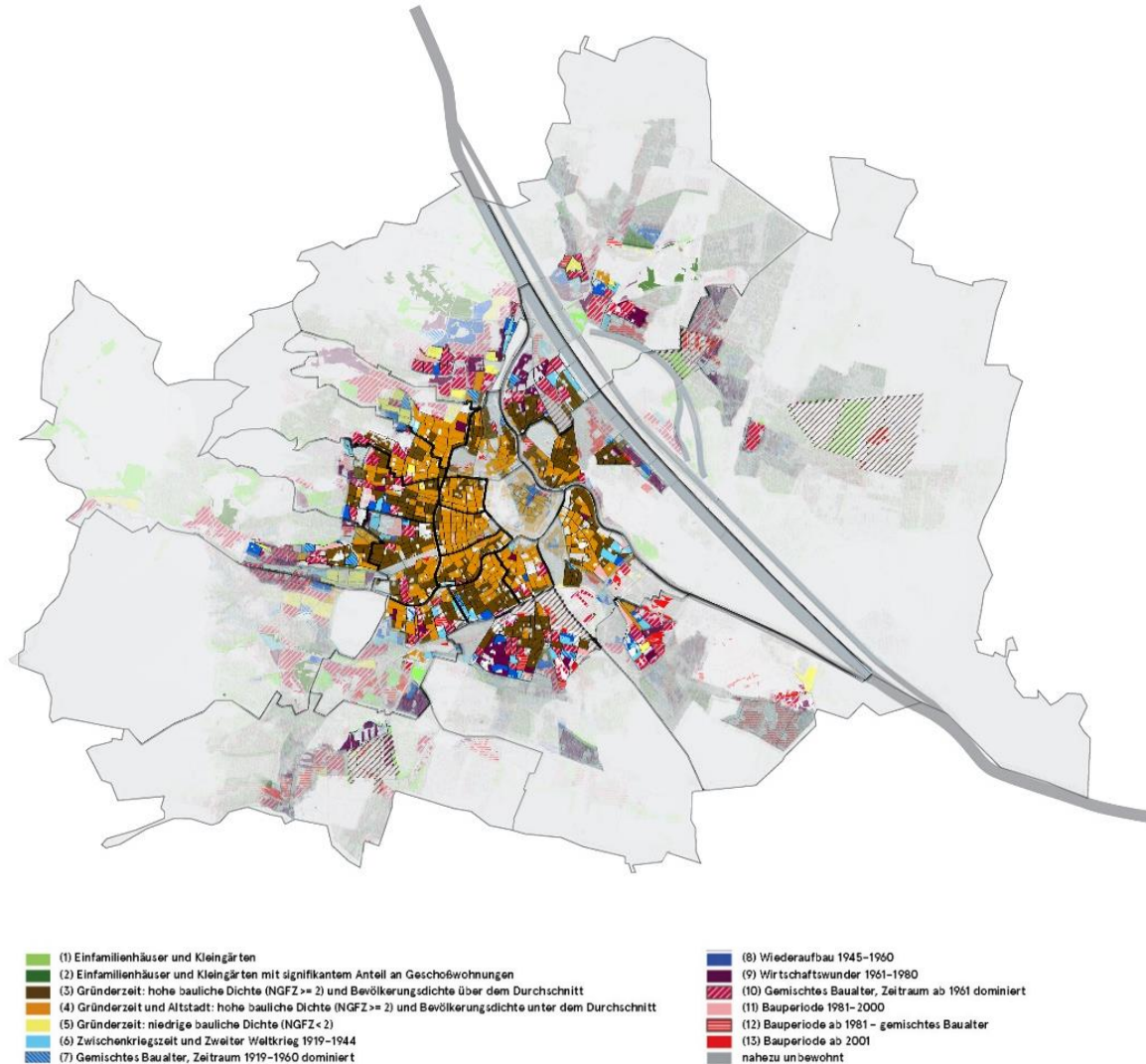


Quelle: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen 2014, MA18 (mehr als 21% der über 60-jährigen an der Gesamtbevölkerung), Wien:polyzentral (2016); eigene Bearbeitung.

Die Karte zeigt, dass die Demografie der exemplarischen Wohnanlage kein Einzelfall ist. Zwischen der Einwohnerdichte, dem Bauzeitalter und dem Anteil der älteren Bevölkerung besteht auch stadträumlich ein starker Zusammenhang. Die Einwohnerdichte ist dort am geringsten, wo der Anteil der älteren Menschen am höchsten ist. Die einzigen beiden größeren und zusammenhängenden Ausnahmen bilden Alt Erlaa (Besiedelung 1977-1985) im Südwesten und ein Gebiet im Süden Wiens beim Triester- bzw. Neilreichviertel in Favoriten mit einer großen Gemeindebauwohnanlage an der Gußriegelstraße aus den späten 1950er Jahren. In beiden Fällen korrelieren eine hohe Bevölkerungsdichte mit einem hohen Anteil älterer Menschen. Ursache dafür könnte in den differenzierten Wohnungsty-

pen liegen. Alt Erlaa verfügt über insgesamt 35 unterschiedliche Grundrisstypen mit Größen von einem bis fünf Zimmern¹⁴ und auch in der Gußriegelstraße gibt es unterschiedliche Wohnungstypen in differenzierten Bebauungsformen.¹⁵

Abbildung 13: Gebietstypen mit der höchsten Einwohnerdichte



Quelle: Gebietstypologie der MA18 (2016) Wien:polyzentral (2016); eigene Bearbeitung.

Stadträumlich lässt sich ablesen, dass die Konzentration älterer Menschen vor allem zu den Rändern hin und in der Inneren Stadt zunimmt. Bezogen auf die Gebietstypen weisen etwa zwei Drittel aller Großwohnsiedlungen eine besonders hohe Konzentration älterer Menschen auf. Diese Konzentration nimmt zudem in Gegenden mit hohem Bestand an Einfamilienhäusern und gemischtem Baualter ab 1961 zu, insbesondere im Nordwesten und Westen Wiens. Am geringsten sind die Anteile der älteren Bevölkerung in gründerzeitlichen Gebieten mit hoher Dichte und jenen Gebieten mit Gebäuden der

¹⁴ Kaiser, Gabriele. Wohnpark 'Alt Erlaa', nextroom, 2003. <http://www.nextroom.at/building.php?id=239> (15.2.2017)

¹⁵ Wiener Wohnen, Hofbeschreibung Schrödingerhof, <http://www.wienerwohnen.at/hof/29/Schroedingerhof.html> (15.2.2017), Hofbeschreibung Gußriegelstraße 51-59, <http://www.wienerwohnen.at/hof/783/Gussriegelstrasse-51-59.html> (15.2.2017)

Bauperiode ab 1981. Diese Ergebnisse decken sich auch mit dem generellen Befund der Segregationsforschung für Wien.¹⁶

Selbstständigkeit hängt im Alter umso stärker mit einer infrastrukturell gut ausgestatteten und demzufolge verdichteten Wohnlage zusammen. Zunehmende Einschränkung in der individuellen Mobilität erhöht zudem den Bedarf an Grünraum- und Erholungsflächen im Wohnumfeld.

3.1.2 Trend zur Individualisierung

Individualisierung ist in der Gesellschaft ein seit längerem anhaltender Trend. Eine der maßgeblichsten Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage und Stadtentwicklung ist dabei die Erhöhung der Anzahl an Einpersonenhaushalten. Laut Statistik Austria wird es in Wien im Jahr 2017 rund 912.000 Privathaushalte geben. Von diesen werden über 410.000 Einpersonenhaushalten sein.¹⁷ Das entspricht einem Anteil von über 45% aller Haushalte. Bis zum Jahr 2030 soll dieser Anteil gleichbleiben. Dennoch ergibt sich eine absolute Zunahme von 40.000 Einpersonenhaushalten oder eine jährliche Steigerung von über 3.000 Haushalten und damit Wohnungen. Im Durchschnitt haben diese Haushalte in Wien eine Größe von 61,2m²¹⁸ und liegen damit 60% über der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von knapp 37m². Würden im Jahr 2030 z.B. nur 10% der über-60-jährigen Menschen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben, könnte eine Flächensparnis von ca. 3 Millionen m² Nettogeschossfläche erzielt werden.¹⁹ Ausgehend von einem Flächenbedarf von 40m² Wohnnutzfläche pro Person entspräche dies Wohnraum für etwa 75.000 Menschen. Das ist weitaus mehr Wohnraum, als in den Stadtentwicklungsgebieten am Nordbahnhof (etwa 26.000 Menschen), der Seestadt Aspern (etwa 20.000 Menschen) und dem Sonnwendviertel (13.000 EinwohnerInnen) zusammen geschaffen werden.

Speziell in den Ballungsräumen wie Wien vollzieht sich eine Abkehr von der Kernfamilie hin zu verstärkt wahlverwandtschaftlichen Beziehungen. Davon sind die Haushalte in ihren Größen und Zusammensetzungen betroffen. So ist in Wien derzeit der Anteil der Alleinerziehenden mit etwa einem Fünftel aller Wiener Haushalte mit Kindern auch im Bundesdurchschnitt besonders hoch. Diese Zahl ist laut Statistik Austria im Steigen begriffen,²⁰ die überwiegende Mehrheit davon sind Frauen.

Bis 2025 ist bei Paaren ohne Kindern als auch bei Einpersonenhaushalten mit einem besonders starken Wachstum zu rechnen. Zusätzlich wird die Zahl der Alleinerziehenden-Haushalte merklich ansteigen. Letztere sind besonders betroffen, da sie auch die höchste Belastung des Wohnkosten-Anteils am Haushaltseinkommen zu tragen haben.²¹ Lediglich die Zahl der Paare mit Kindern ist rückläufig.²² Dabei ist zudem bemerkenswert, dass reduzierte Haushaltsgrößen im Alter als Frühindikatoren für

¹⁶ Reinprecht, Christoph / Rossbacher Eva. Wohnen im Alter. Eine Potentialabschätzung der räumlichen Verteilung älterer Menschen in Wien. Wien: Institut für Soziologie, Fakultät für Sozialwissenschaften, Universität Wien. Wien, 2014. S 76-77.

¹⁷ Statistik Austria. Haushaltsprognose 2016. Erstellt am 10.12.2016.

¹⁸ Statistik Austria. WOHNEN 2015. Mikrozensus - Wohnungserhebung und EU-SILC. Wien, 2016. S 29.

¹⁹ Mahdavi, A. / Brandl, F. / Kiesel, K. / Heilmann G. Neues Wohnen im Alter - ökologisch, gemeinschaftlich und finanzierbar. eco-com.60+. bmvt. Wien, 2012. S 58-59.

²⁰ vgl. Statistik Austria. Haushalte, Familien, Lebensformen. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/familien/index.html (23.1.2017).

²¹ Statistik Austria. WOHNEN 2015. Mikrozensus - Wohnungserhebung und EU-SILC. Wien, 2016. S 70.

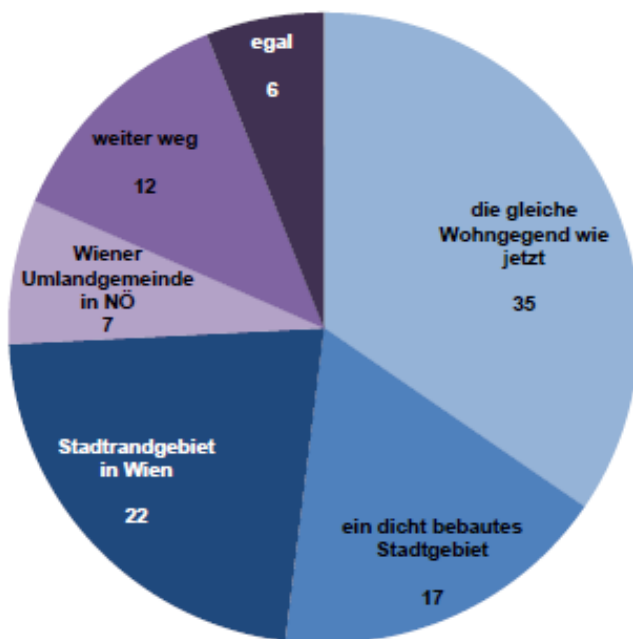
²² Klien, Michael. Österreich 2025: Perspektiven einer regional differenzierten Wohnungs- und Verkehrspolitik vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Österreich. WiFo, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien, 2016. S 46.

einen externen Dienstleistungsbedarf gelten, sich also in höheren volkswirtschaftlichen Ausgaben niederschlagen und die Anforderungen an ein adäquates Wohnumfeld dementsprechend steigen. Ältere Menschen stellen mit 51% der Singles die größte Gruppe dar, wobei man hier zwischen freiwilligen und unfreiwilligen Singles unterscheiden muss. Im Alter nimmt die Gefahr zu, der Gruppe der unfreiwilligen Singles anzugehören, was mit einer sozialen Verarmung einhergeht.

3.1.3 Lieber ‚dünn‘ statt dicht

Mehr als doppelt so viele Wienerinnen und Wiener würden lieber in dünn besiedelte als in dicht bebaute Gebiete ziehen. Im Rahmen einer 2013 durchgeführten Befragung haben von jenen Haushalten, von denen mindestens eine Person einen Wohnungswechsel plant, rund 22% angegeben, in ein Stadtrandgebiet in Wien ziehen zu wollen. Zusammengekommen wollen weitere 19% in eine Wiener Umlandgemeinde oder weiter wegziehen. Personen im Alter zwischen 45 und 59 Jahren geben von allen Gruppen am häufigsten an, dass sie in einen Ort außerhalb Wiens umziehen möchten. Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren sowie Haushalte mit Kindern zwischen 10 und 14 Jahren ziehen häufiger einen Ort außerhalb Wiens in Betracht als die Vergleichsgruppen.²³

Abbildung 14: Welche Wohngegend wird angestrebt?



Quelle: Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert. 2014.

Im österreichweiten Vergleich ist die Wohnmobilität – mit Ausnahme der Neuankömmlinge – niedrig. Einer der wesentlichsten Gründe dafür ist die Mietvertragsdauer am Mietwohnungssektor und die da-

²³ Verwiebe, R. / Riederer, B. / Troger, T. Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert: Endbericht an die Stadt Wien. Unter Mitarbeit von L. Seewann. Universität Wien: Institut für Soziologie. Wien, 2014. S 37-48.

mit zusammenhängende Fluktuation. Bei den von gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Gemeinde Wien praktisch immer unbefristet vergebenen Mietwohnungen liegt diese 2008 bei etwa 6 bzw. 4% im Gegensatz zu rund 9% bei Mietverhältnissen mit privaten Vermietern.²⁴

3.2 Besondere Haushaltsformen

3.2.1 Wohnformen für den Generationenwechsel

Im Zusammenhang mit der relativen Zunahme des Bevölkerungssegments der über 65-jährigen liegen die räumlich drängendsten Aufgabengebiete in der Inneren Stadt sowie insbesondere in den dünner besiedelten, peripheren Gebieten. Dort steigt in den Großwohnsiedlungen wie auch in den Siedlungen mit Einfamilienhäusern durch abnehmende Versorgungsdichte an gesundheitlicher und sozialer Infrastruktur der Bedarf an dezentralen, altersgerechten Einrichtungen im Wohnumfeld, speziell für Personen, die seit mehreren Jahrzehnten dieselbe Wohnung bewohnen. Alternative Wohnformen und Anreize zur Wohnmobilität können zu einem erleichternden Übergang mit zusätzlich aktivierender sozialer Komponente beitragen. Eine besondere Herausforderung stellt die Frage der Nachbelegung von Wohnraum dar, unter welchen Voraussetzungen, auf welche Weise und mit wem nachbelegt wird.

3.2.2 Gemeinschaftliche Wohnformen

Neue Formen des Teilens bedingen in Bezug auf das Wohnen neue Definitionen dessen, was privat sein muss und was gemeinschaftlich sein kann. Eine Neuinterpretation im Sinne einer Reduktion privater Flächen zu Gunsten gemeinschaftlich genutzter kann zu einer effizienteren Nutzung von Raum führen.

Eine Umfrage unter WienerInnen aus dem Jahr 2014 zeigt, dass die Bereitschaft dafür sowohl bei jüngeren als auch älteren Menschen vorhanden ist. Innerhalb der Altersgruppe 50+ erachten mehr als die Hälfte der Befragten gemeinschaftliches Wohnen als geeignete Wohnform, um sich in reiferen Jahren gegenseitig im Alltag unterstützen zu können. Für fast die Hälfte der Befragten ist die Integration in eine Gemeinschaft, die Einsamkeit und Isolation im Alter vorbeugt, ein wesentlicher Grund für die Entscheidung für eine solche gemeinschaftliche Wohnform. Die unter-30-jährigen erwarten zu einem überwiegenden Teil von dieser Wohnform Kosteneinsparungen der Wohnausgaben.²⁵

Für beide Nachfragesegmente gibt es erfolgreiche Beispiele wie das Modell der „Wohngruppe für Fortgeschrittene“ oder eine von der WIHAST verwaltete Studenten-WG im Gemeindebau in der Josefstadt. Diese bleiben allerdings in der Quantität weit hinter der Nachfrage und weit hinter den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen an die Optimierung von Raum in einer wachsenden Stadt zurück. Beispiele aktueller Wiener Baugemeinschaftsprojekte zeigen experimentellen Umgang mit kurzfristig anmietbaren Räumen, sogenannten Flex-Units, die sehr wohnraumergänzend beispielsweise als Kinderzimmer oder Arbeitsraum dienen können und die Flexibilität und Flächeneffizienz innerhalb eines Gebäudes erheblich steigern können.

Solche Formen des Zusammenlebens bedingen einen mehrfachen Transformationsprozess: Für die BewohnerInnen, die über die geteilten Räume in engerem Kontakt stehen, eigene Aushandlungspro-

²⁴ vgl. Wandel der Wiener Wohnbedingungen im Spiegel des Mikrozensus. S 34 ff

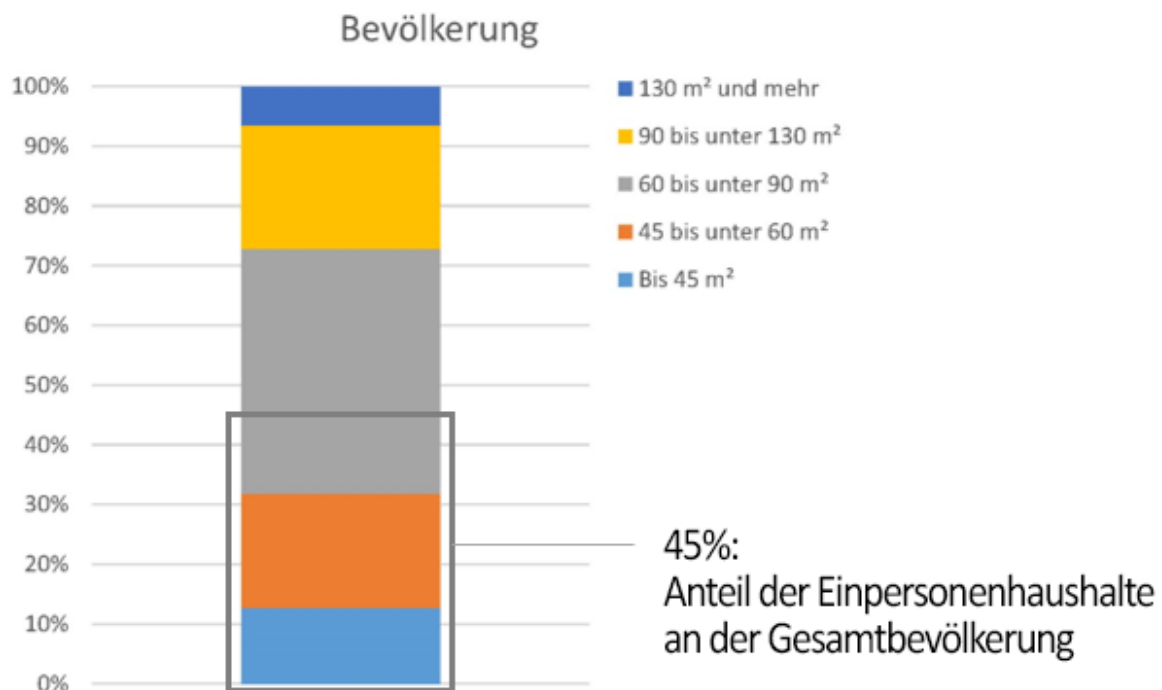
²⁵ Brandl, Freya / Gruber, Ernst. Gemeinschaftliches Wohnen in Wien – Bedarf und Ausblick. MA50, Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen. Wien, 2014. S 102-104.

zesse untereinander. Für Verwaltungsstrukturen bedürfen sie eines spezielleren Know-Hows in Bezug auf die Vermietung und Verwaltung solcher Wohnformen, die einer größeren sozialen Kompetenz bedürfen. Das erklärt auch, warum Wohngemeinschaften zum überwiegenden Teil von privaten Anbietern oder eigens dafür spezialisierten Hausverwaltungsabteilungen vermietet werden. Im Gemeindebaubestand gibt es dafür keine eigene Vergabestelle.

3.2.3 Fallbeispiel Kleinwohnungen

Selbst bei optimaler Verteilung von Haushalts- zu Wohnungsgrößen wäre bei dem derzeitigen Angebot der Anteil von 45% Einpersonenhaushalte erst nach dem ersten Drittel der 60 bis 90m² großen Wohnungen gedeckt.

Abbildung 15: Verteilung der Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Bevölkerung.



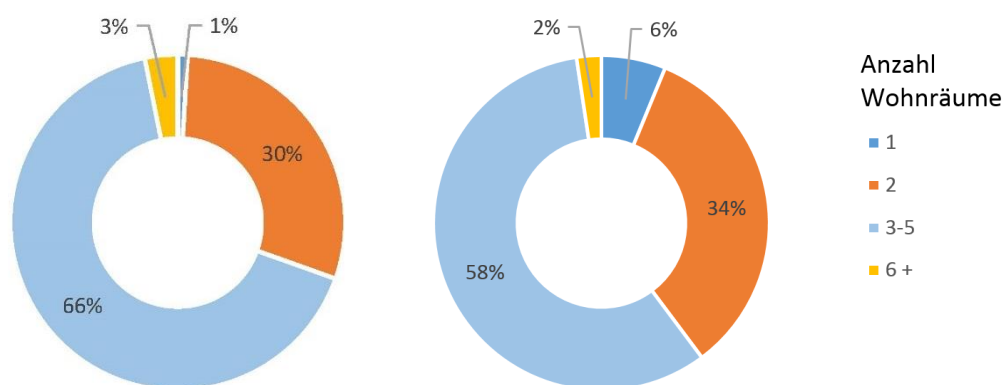
Grafik: wohnbund:consult. Quelle: MA23 - Statistik Journal 2015 (Datengrundlage: 2011, eigene Bearbeitung)

Die Eingrenzung der 45% Einpersonenhaushalte in der obigen Darstellung ist fiktiv und dient lediglich zur Veranschaulichung der Verhältnismäßigkeiten. Die Verteilung der Einpersonenhaushalte erstreckt sich in Wirklichkeit über alle Wohnungsgrößen und reicht viel weiter in den Bereich größerer Wohnungen. Der prototypische Fall sind ältere Menschen, die nach dem Auszug oder dem Tod von Familienmitgliedern alleine in der ehemaligen Familienwohnung leben.

Auffallend ist, wie stark das Verhältnis zwischen dem Belagsverhältnis nach Wohnungsgrößen nach oben hin abnimmt. So steht einem Verhältnis von 1,5 bei den unter 45m² großen Wohnungen ein Verhältnis von nicht einmal 2,5 bei den 90 bis unter 130m² Wohnungen gegenüber, also eine um die Hälfte niedrigere Wohnflächennutzung bei den größeren Wohnungen. Auch die Neubautätigkeit trägt wenig zur Deckung dieses Defizits bei.

Vor diesem Hintergrund überrascht die Anzahl der Wohneinheiten mit nur einem Wohnraum, die beispielsweise im Jahr 2014 in Wien errichtet wurden. Nur 60 von den rund 6.500 fertiggestellten Wohnungen (ohne An-, Auf- Umbautätigkeit), also weniger als 1%, waren Wohnungen mit einem Wohnraum.²⁶ Ein Drittel aller Wohnungen verfügen über 3 bis 5 Wohnräume, immerhin etwa 30% (1.900) sind Zweizimmerwohnungen. Die Zahlen von 2015²⁷ zeigen, dass die Tendenz im Neubau in Richtung Kleinwohnungen zugenommen hat, die Angebotslücke durch die seit Jahren steigende Tendenz von Einpersonenhaushalten kann dadurch verringert, aber nicht gedeckt werden. Selbst wenn Gesetze, Normen und Nutzungsansprüche auch der kleinsten Wohnung ihre Grenzen geben (beispielsweise gibt die Bauordnung mindestens 30m² an), so liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße von Einpersonenhaushalten dennoch außergewöhnlich hoch. Einpersonenhaushalte haben derzeit eine durchschnittliche Wohnungsgröße von weit über 60m² pro Person, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche in Wien pro Person von 38m². Das bedeutet, dass Angebot und Nachfrage aneinander vorbeilaufen, und zwar sowohl im geförderten als auch im schwieriger steuerbaren freien Markt. Das verwundert umso mehr, ruft man sich die seit Jahren steigende Tendenz von Einpersonenhaushalten in Wien in Erinnerung (z.B. 46% im Jahre 2013).

Abbildung 16: Wohnräume der 2014 und 2015 in Wien fertiggestellten Wohnungen



Grafik: wohnbund:consult. Quelle: Statistik Austria, Wohnungs- und Gebäudebestand Ende 2014 / Wohnungs- und Gebäudebestand Ende 2015.

Wohnräume sind Räume, die vorwiegend zum Wohnen genutzt werden können. Sanitäreinheiten, Gang- und Abstellflächen oder eine separate Küche sind hier nicht mitberücksichtigt.

3.3 Zugang zu Wohnraum

Auf die Notwendigkeit einer effizienteren Nutzung des Bestandes und Adaptierungen der Bauordnung zur Schaffung leistbaren Wohnraums für Asyl- und subsidiär Schutzberechtigte nach Statuszuerkennung verweist der Integrationsbericht 2016. Demnach lassen sich 70% aller in Österreich anerkannten Flüchtlinge in Wien nieder, wodurch ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 70.000 - 80.000 Wohnungen in den nächsten Jahren entsteht. Sie sind in ihren ersten Aufenthaltsjahren vom Zugang zu geförderten und Genossenschaftswohnungen aufgrund von den zu leistenden Eigenmitteln de facto

²⁶ Statistik Austria. Nutzflächen 2015 fertiggestellter Wohnungen nach Bundesländern. Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 18.11.2015.

²⁷ Statistik Austria. Nutzflächen 2015 fertiggestellter Wohnungen nach Bundesländern. Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 14.12.2016.

ausgeschlossen. Seit der Einführung des „Wohn-Tickets“ im Jahr 2015 werden für Gemeindewohnungen gegenüber wohnungssuchenden Asylberechtigten jene Menschen bevorzugt, die schon lange in der Stadt leben. Somit bleibt der private Mietwohnungsmarkt, auf dem für vergleichsweise weniger Wohnraum deutlich höhere Mieten verlangt werden. 2015 gab es laut Angaben des BMI rund 11.500 wohnungssuchende Flüchtlinge in Wien.²⁸ Weniger als ein Drittel davon suchten alleine. Sie üben zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Wie Berichte über private und vergleichsweise teure Wohnquartiere mit extrem hohen Belegungsdichten zeigen, sind diese Personengruppen weitaus höheren Belastungen für niedrige Wohnqualität ausgesetzt.

Eine Erklärung dafür liefert das Wohnungsmarkmodell des segmentierten Wohnungsmarktes. Dies geht anhand von empirischen Untersuchungen davon aus, dass sowohl besonders schlecht als auch besonders gut ausgestattete Wohnungen die jeweils höchste Miete pro Quadratmeter aufweisen. Dies hängt damit zusammen, dass der Wohnungsmarkt neben ökonomischen auch sozialen Anforderungen entspricht. Der Preis als Funktion der Konkurrenz im Spannungsfeld zwischen Angebot und Nachfrage kann sich nur in anonymen Situationen durchsetzen. Neben rein ökonomischen Faktoren tritt das soziale Verhältnis zwischen VermieterIn und MieterIn.²⁹

2015 waren etwa 180.000 in Wien lebende Personen Bezieher der bedarfsorientierten Mindestsicherung. Alleinstehenden, Alleinerziehenden steht dabei ein Mindeststandard von rund 840 Euro pro Monat zu.³⁰ Dieser Betrag enthält bereits 210 Euro als Grundbetrag zur Deckung des Wohnbedarfs. Da vor Inanspruchnahme von Mindestsicherung oder Sozialhilfe auch vorhandenes Vermögen verwertet werden muss, reduziert dies die Möglichkeit, Eigenmittel für eine Wohnung aufbringen zu können, erheblich. Bei einem Vermögensfreibetrag von etwa 4.000 Euro lässt sich nicht einmal die zulässige Ablöse für eine Gemeindewohnung von 5.000 Euro finanzieren.

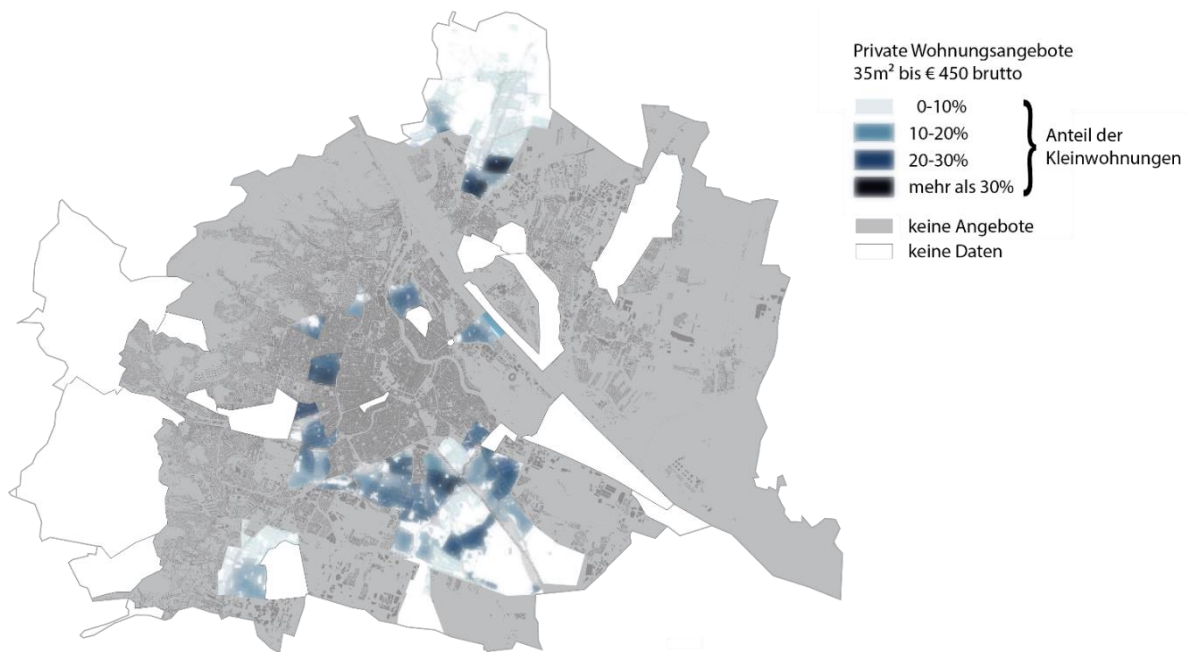
Die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten entspricht laut Statistik Austria derzeit monatlich 490,3 Euro pro Hauptwohnsitzwohnung. Die Wohnungsmieten unterscheiden sich zudem deutlich nach der Dauer des Mietverhältnisses. Die folgende Karte zeigt, wo man in Wien als Einzelperson auf dem privaten Wohnungsmarkt mit 500 Euro an wohnungsbezogenen Kosten pro Monat ohne Eigenmittel derzeit eine Wohnung findet.

Die Abbildung zeigt, dass vor allem in den grau hinterlegten Gebieten ein Bedarf zur Schaffung leistbarer Kleinwohnungen besteht.

²⁸ Statistik Austria. Wanderungsstatistik (inklusive Familiennachzug).

²⁹ Ipsen, Detlev / Glasauer, Herbert / Lasch, Vera. Markt und Raum. Die Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Subventionsformen im städtischen Raum. Frankfurt a.M. / New York, 1986. S 20.

³⁰ Magistrat der Stadt Wien: Mindeststandards für die Mindestsicherung. <https://www.wien.gv.at/gesundheit/leistungen/mindestsicherung/mindeststandards.html#an> (21.12.2016)

Abbildung 17: Wo es in Wien die günstigsten privaten Wohnungsangebote gibt

Grafik: wohnbund:consult. Quellen: MA23, Statistisches Jahrbuch. Zoomsquare Wohnpreisrechner, <http://wohnpreisrechner.zoomsquare.com/wohnpreisrechner?o=r&t=a&p=500&a=35> abgerufen am 14.1.2017.

Die Karte zeigt die Gebiete, in denen die günstigsten privaten Wohnungsangebote verfügbar sind, also jene bis zu einer Wohnungsgröße von 35m² unter 450 Euro Bruttomonatsmiete inklusive Betriebskosten. Grundlage ist der Wohnpreisrechner der Immobiliensuchmaschine zoomsquare, die nach eigenen Angaben österreichweit über 400.000 Anzeigenlinks durchsucht und eine Übersicht aktueller Angebotspreise gibt. Bei diesen handelt es sich um die durchschnittliche Gesamtmiete, inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Daten des Wohnpreisrechners basieren auf den Angebotspreisen jener Anzeigen, die im jeweiligen Monat auf dem Portal zu finden sind. Jeder Preis errechnet sich aus mindestens fünf Anzeigen und stellt einen um statistische Ausreißer bereinigten Durchschnittspreis dar. Der Blauwert innerhalb der Felder zeigt jeweils den Anteil der Wohnungen unter 45m² Wohnnutzfläche.

Fazit: Sozialer Wandel

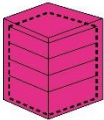
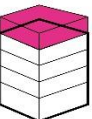
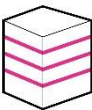
- Die soziodemografischen Trends der Individualisierung, Silver Society, Single-Gesellschaft u.a.m. halten an und werden die Wohnungsnachfrage weiter anheizen.
- Einpersonenhaushalte haben derzeit den größten Flächenbedarf pro Person. Anreize zur Mobilisierung dieses Flächenpotenzials fehlen.
- Die Anteile der unter 20 und der über 65-jährigen nehmen ebenso stark zu wie jene von Einpersonenhaushalten, Paaren ohne Kinder und Alleinerziehenden. Für sie fehlen adäquate Wohnungsangebote in Wien. Die Stadt hat ein Defizit an kompakten und leistbaren Wohnungen in Bestand und Neubau.
- Die starke Konzentration des Bevölkerungssegments der über 65-jährigen in den dünner besiedelten Gebieten wie den Großwohnsiedlungen und Siedlungen mit Einfamilienhäusern erfordert eine massive dezentrale funktionale Nachverdichtung.
- Der Wohnbedarf für anerkannte Flüchtlinge beträgt in den nächsten Jahren 70.000 - 80.000 Wohnungen. Sie sind auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen.

- Der wachsende Anteil einkommensschwacher Personen bei steigenden Mietkosten und stagnierenden Durchschnittseinkommen erhöht den Bedarf an leistbarem und zugänglichem Wohnraum in der Bestandserweiterung. Andernfalls drohen zunehmende Segregationstendenzen.

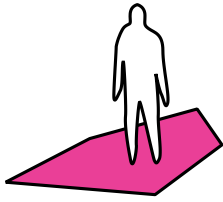
4. SZENARIEN VON NACHVERDICHTUNG

Stadt weiter bauen - insbesondere durch Nachverdichtung – erfordert architektonisch und sozialräumlich passgenaue Lösungen, die nur modellhaft wiederholbar sind. Ähnlich verhält es sich mit den dafür erforderlichen Prozessen der Information, Kommunikation und des Aushandelns. Im Folgenden werden modellhafte Szenarien der Nachverdichtung vorgestellt, die exemplarisch für in Wien anzutreffende Planungsprozesse stehen. Sie dienen dazu, die Eckpunkte in Form von Abläufen, beteiligten Akteuren und deren Handlungsfeldern beschreiben zu können.

Übersicht über räumliche Modelle von Nachverdichtung (Szenarien)

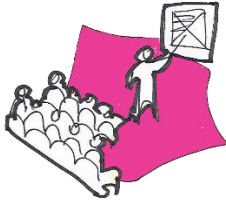
TYP	BESCHREIBUNG DER MASSNAHME
 Ersatz	Unter „Ersatz“ werden Maßnahmen zusammengefasst, die sich auf eine horizontale oder auch vertikale Erweiterung mit Verdichtung bestehender Bausubstanz beziehen. Voraussetzung ist in jedem Fall ein unmittelbar vorangegangener Abbruch. Differenziert wird weiters zwischen dem Ersatz auf einem Bauplatz und bauplatzübergreifendem Ersatz.
 Erweiterung	Unter „Erweiterung“ werden Maßnahmen zusammengefasst, die sich auf eine horizontale Erweiterung bestehender Bausubstanz beziehen. Bestandsobjekte bleiben davon unberührt. Beispiele sind Erweiterungen durch die Bebauung von Grundflächen nach einer Widmungsänderung, wie beispielsweise Flächen von Großwohnsiedlungen, die vormals für Stellplätze genutzt wurden.
 Aufstockung	Unter „Aufstockung“ werden Maßnahmen zusammengefasst, die sich auf eine vertikale Erweiterung bestehender Bausubstanz beziehen. Der Bestand bleibt davon unberührt. Beispiele für Umsetzungen und Anwendungsgebiete sind Ausbauten von Dachgeschossen oder Aufstockungen bestehender Gebäude.
 Umnutzung	Unter „Umnutzung“ (Konvergenz) werden Änderungen bestehender Nutzungen zu Wohnzwecken zusammengefasst. Darunter können Maßnahmen verstanden werden, die sich auf einen Teil eines Gebäudes wie ein einzelnes Geschoss, als auch auf das gesamte Gebäude beziehen können. Hinsichtlich der Prozessrelevanz wird zwischen Bestand in privatem oder öffentlichem Besitz unterschieden.
 Neuverteilung	„Neuverteilung“ umfasst Maßnahmen innerhalb eines bestehenden Gebäudes, durch die Einfluss auf die Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (Typologien) genommen wird. Bei gleichbleibender baulicher Dichte kann dadurch die Bewohnerdichte und die Nutzungsintensität erhöht werden. Neuverteilung hängt stark mit Wohnmobilität, den Möglichkeiten und der Bereitschaft zum Wohnungswechsel.

Für die Beschreibung der sechs Einzelszenarios und ihrer drei häufigen Kombinationen kommen fünf Hauptkomponenten ins Spiel:



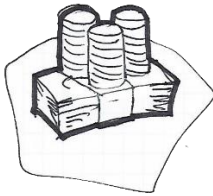
Akteure

(AnwohnerInnen, MieterInnen, EigentümerInnen, Bezirksvertretungen etc.)



Instrumente der Aktivierung

(Kommunikation, Entschädigung, Beteiligung etc.)



Ökonomie

(Immobilienpreise, Fördermittel etc.)



Rechtliches

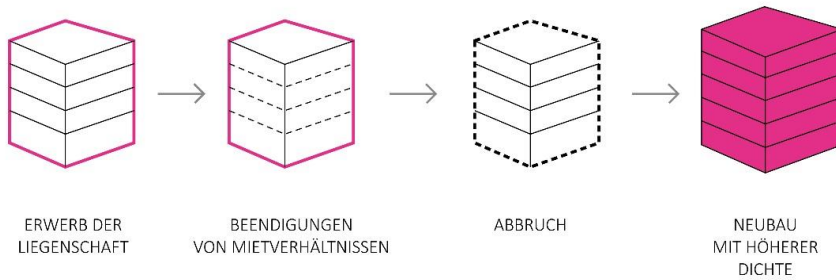
(Eigentümer- und Mietrechtsgesetze, Widmungsrechtliches)



Widerstände

(Medienkampagnen, Bürgerinitiativen, Schlichtungsverfahren etc.)

4.1 Ersatz



4.1.1 Ersatz auf einem Bauplatz, Gründerzeitviertel

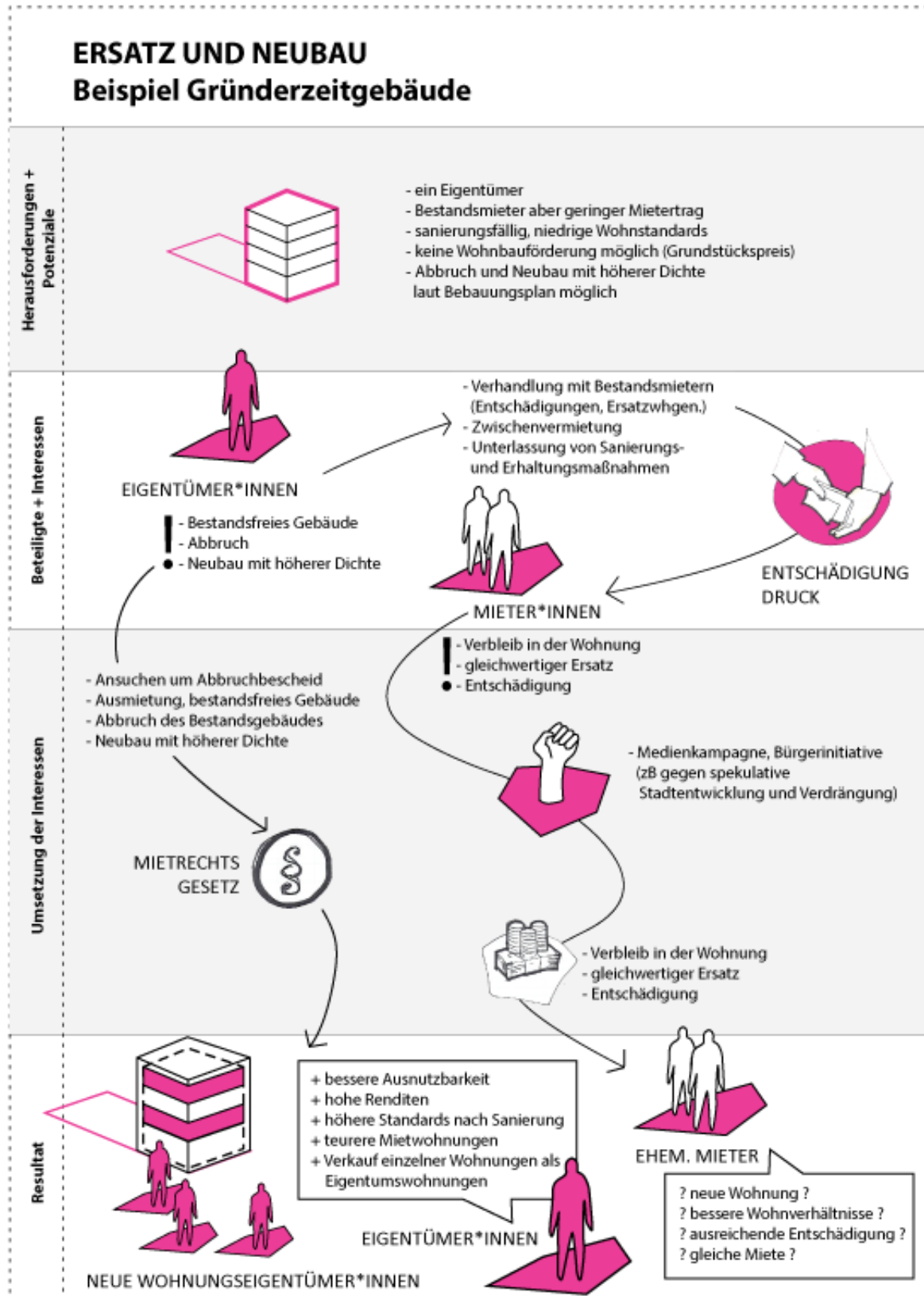
Bei diesem Szenario handelt es sich um Ersatz auf einem Bauplatz in weitgehend derselben Kubatur. Der Ersatz und Neubau in gründerzeitlichen Gebieten nach erfolgtem Abbruch ist die umfassendste Art der Nachverdichtung. Eigentümerseitige Anreize dafür liegen vor allem in einer höheren Rendite durch einen Neubau mit höherer Dichte. Maßgebend für die Möglichkeit eines Abbruches sind die Lage und Besonderheit des Bestandsobjektes, der bautechnische Zustand, sowie die derzeitigen Mietverhältnisse innerhalb des Objektes (siehe auch 7.2. Gründe für Konflikte bzw. "Formelles und Graubereiche"). Da die Rechte der MieterInnen gerade bei unbefristeten Mietverhältnissen oft den Renditeerwartungen entgegenstehen, eröffnet sich hier ein gängiges Konfliktfeld mit ausgedehnten Graubereichen. An dem Spannungsfeld privatwirtschaftlicher Gewinnerwartung und Eigentumsrecht gegenüber einem Grundrecht auf Wohnen und dem Mietrechtsgesetz entzündeten sich symbolträchtige Konflikte, die gelegentlich auch über Medienkampagnen oder Bürgerinitiativen größeres Aufsehen erregen können. Beispiele dafür sind das Gründerzeithaus in der Hetzgasse³¹ oder die Pizzeria Anarchia³² im 2. Bezirk. Weitere Ursachen für Konflikte können Fragen des Umgangs mit der Baukultur, dem Stadtbild oder der Denkmalpflege sein.

Für den leistbaren Wohnungsmarkt spielt der Abbruch von mietpreisgedeckeltem Altwohnungsbestand eine wesentliche Rolle. Die neu geschaffenen Wohnungen unterliegen nicht dem Mietrechtsgesetz (MRG), ein Bezug von Wohnbauförderung ist durch die hohen Grundstückspreise auch oft gar nicht möglich. Da sich Gründerzeithäuser zumeist in gut erschlossenen Lagen befinden, beschleunigen sich durch den Ersatz Tendenzen der Homogenisierung von Bevölkerungsschichten und der „Entmischung“ von Vierteln.

Die Sanierungsförderung kann bei Ersatz und Neubau unter bestimmten Voraussetzungen zur Anwendung kommen, wie beispielsweise bei Blocksanierungszielgebieten. Hier werden die Vorhaben einer eigenen Kommission vorgelegt und von dieser bewertet. Über Auflagen ihres Prüfberichts sind hier auch zusätzliche qualitative Möglichkeiten der Einflussnahme gegeben.

³¹ http://diepresse.com/home/panorama/wien/5093765/Hetzgasse_Schutzzone-verhindert-Abriß

³² <http://derstandard.at/2000003586717/Wien-Vorbereitungen-zur-Raeumung-der-Pizzeria-Anarchia-begonnen>



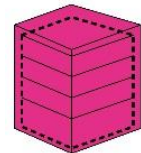
4.1.2 Ersatz auf einem Bauplatz mit größerer Kubatur

Hochhäuser stellen durch ihre herausragende physische Präsenz im Stadtbild besondere Herausforderungen dar, die unter besonderer öffentlicher Beobachtung stehen. Angesichts des Stadtwachstums kommt diesem in Wien noch verhältnismäßig gering ausgeprägten Gebäudetyp eine größere Bedeutung zu. Dem ist auch das Fachkonzept für Hochhäuser geschuldet, das im Rahmen des aktuellen Stadtentwicklungsplanes erstellt wurde.

Durch eine deutlich höher erzielbare Nutzfläche gegenüber den umliegenden Gebäuden entsteht ein höherer Mehrwert. Zugleich machen höhere Auflagen hinsichtlich Brandschutz, Windwirkung, technischer Ausrüstung und Erschließung die geschaffenen Flächen in Gebäuden ab einer Gebäudehöhe von 35 Metern insgesamt teurer. Das Resultat ist hochpreisiger Wohnraum einerseits und die Frage nach dem Mehrwert für Umgebung andererseits. Im Hochhauskonzept werden dazu Angebote für Gewerbenutzungen und soziale Infrastruktur oder die Schaffung oder den Erhalt von Grün- und Freiflächen angeregt, über die Festlegung von Quantitäten und Qualitäten lässt sich auch leistbares Wohnen sichern, wie über unbefristete Smart-Wohnungen zu Konditionen des geförderten Mietwohnungssektors.³³ Eine soziale Staffelung in der Vertikalen mit leistbarem Wohnen im unteren Bereich und frei finanziertem Wohnen im oberen Bereich soll auch laut Fachkonzept vor dem Hintergrund des Ziels einer sozialen Durchmischung zugunsten eines vielfältigen und anpassbaren Wohnungsangebots vermieden werden. Städtebauliche Verträge können hier eine wesentliche Rolle spielen. Aktuelle Beispiele dafür sind die Projekte „Triiiple“ oder die „Danube Flats“. Bei Projekten wie dem Hochhaus am Heumarkt oder einen geplanten Wohnturm in Margareten stehen neben den Fragen des Mehrwerts auch baukulturelle Fragen wie die Verhältnismäßigkeit zur umgebenden Bebauung im Zentrum der Diskussion.

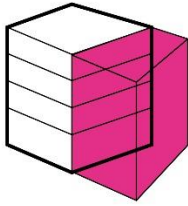
Zusammenfassung Szenario „Ersatz“

- setzt bauplatzbezogene und bauplatzübergreifende einheitliche Eigentumsstrukturen bzw. Bereitschaft zur Kooperation voraus
- kommt vorwiegend bei Privatimmobilien zum Einsatz
- im Vordergrund stehen Verwertungsinteressen
- Mietrechtsgesetz spielt eine wesentliche Rolle - ausgedehnter Graubereich im Umgang mit MieterInnen und Anrainern
- Widerstände richten sich vor allem gegen Spekulation und Verdrängung, mitunter auch gegen eine Veränderung des Stadtbilds und des Verlusts historischer Bausubstanz
- Bauplatzübergreifende Lösungen erweitern den Handlungsspielraum für typologischen und öffentlichen Mehrwert - Voraussetzung ist eine Schnittstelle zwischen Öffentlichkeit, Verwaltung, Bezirk und Bauträger



³³ Putschögl, Martin. "Danube Flats": Sozialwohnungen nur für zehn Jahre. in: <http://derstandard.at/2000018327079/Danube-Flats-Sozialwohnungen-nur-fuer-zehn-Jahre> (21.1.2017).

4.2 Erweiterung



4.2.1 Erweiterung in Gründerzeitgebieten

Bauplatzübergreifende Nachverdichtung in Gründerzeitgebieten ist zwangsläufig mit der Frage des Umgangs mit dem Blockinneren und der Nutzbarmachung von Freiräumen verknüpft. Speziell in dicht verbauten Gebieten können Freiraumelemente wie Eigengärten oder größere, zusammenhängende Grünflächen entstehen, die dort sonst keinen Platz hätten. Die straßenabgewandten Seiten der Blöcke sind ruhiger und bieten Möglichkeiten des Wohnens im Erdgeschoss, wenn dies die Widmung zulässt. Voraussetzung dafür ist eine zusammenhängende Eigentümerstruktur oder eine kooperative Planung angrenzender Baugrundstücke. Beispiele für derart geschaffene öffentliche Freiräume sind das Planquadrat in Wieden oder der Viktor-Frankl-Park im 9. Bezirk.

Am Beispiel des Planquadrats lässt sich die Langlebigkeit eines selbstverwalteten öffentlichen Gartenhofes beobachten. Entstanden ist der Grünraum aus einem medial angeleiteten partizipativen Projekt in den 1970er Jahren aus der Zusammenlegung und Begrünung mehrerer Innenhöfe. Die Betreuung, Instandhaltung und Pflege des Planquadrat-Gartens wird von den Mitgliedern des Gartenhofvereins ehrenamtlich übernommen. Sie können dafür über die Gestaltung und Nutzung mitbestimmen.

Grundlage für die Schaffung des Viktor-Frankl-Parks war der Vorschlag eines „Grünen Netzes 9. Bezirk“, der aus einer Analyse der Defizite und Bedürfnisse im öffentlichen Raum für den 9. Bezirk hervorgegangen ist. Eines der Ziele sah eine Verbindung mehrerer öffentlicher mit privaten und bereits teilweise halböffentlich zugänglichen Grünflächen vor. Die Bezirksentwicklungskommission formulierte auf dieser Grundlage geeignete Maßnahmen für eine mögliche Umsetzung. Um die vorhandenen Potenziale auf Grünflächen in privatem Besitz, die bereits teilweise halböffentlich zugänglich sind, für die Bevölkerung nutzbar zu machen, wurden vertiefende Verhandlungen mit den Eigentümern vorgeschlagen.

Abbildung 18: Strategiekonzept Alsergrund, 2009.

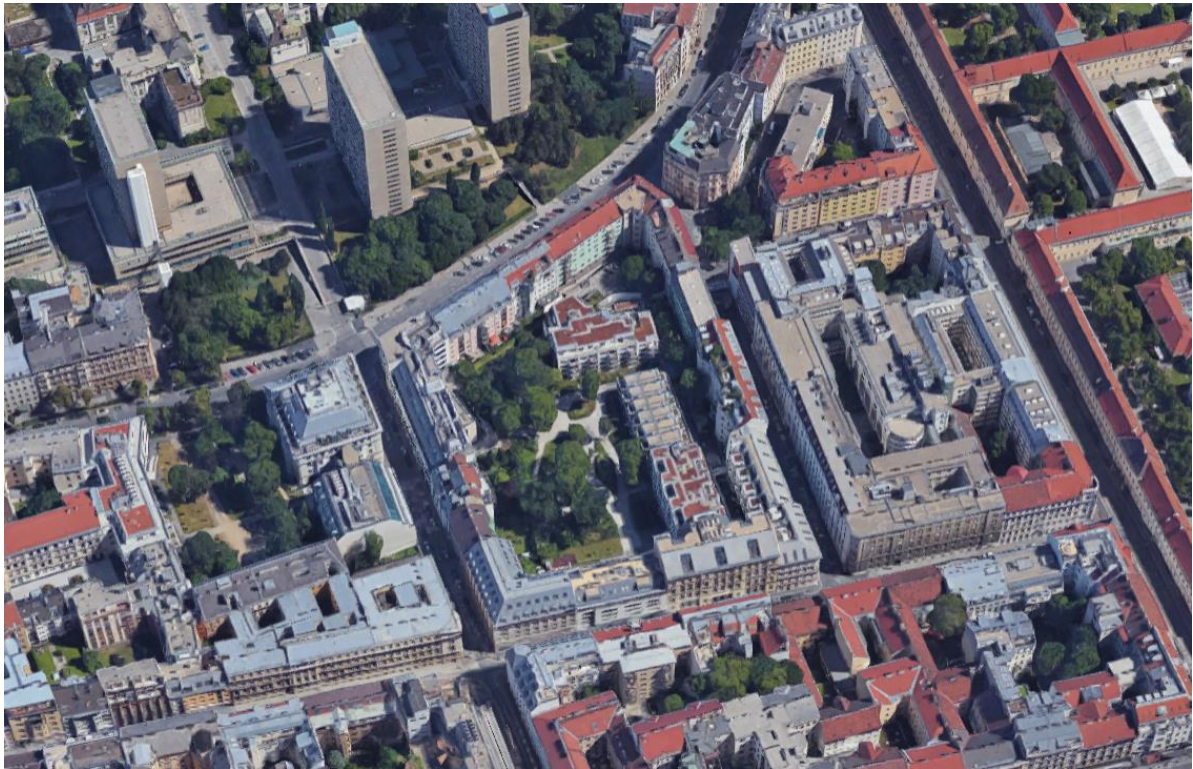


Die drei roten Quadrate liegen entlang des „Grünen Netzes 9. Bezirk“ und markieren zukünftige Maßnahmen für öffentliche Entwicklungsschritte Quelle: Neuinterpretation öffentlicher Raum. 2008.

Mit dem Eigentümerwechsel der Liegenschaft des privaten Grünbereichs entlang des Grünen Netzes und dem Interesse des neuen Eigentümers an einer Umwidmung wurde ein Arbeitskreis der lokalen Agenda 21 gebildet. Diese sollte als Schnittstelle zwischen Öffentlichkeit, Verwaltung, Bezirk und Bauträger agieren, um die Umsetzung des Zieles einer öffentlichen Nutzung der Grünfläche zu unterstützen. Die Agendagruppe kooperierte zudem mit der Gebietsbetreuung. Noch im Vorfeld der Planungen des Bauträgers wurde über einen zweistufigen studentischen Wettbewerb unter Mitwirkung einer Bürgergruppe ein konkreter Gestaltungsvorschlag für den 3900m² großen, parkähnlichen Innenhof mit großem Baumbestand als öffentlichen Freiraum erarbeitet. Dieser wurde vom Bauträger berücksichtigt, der ebenso die Umsetzung finanzierte. Solches Entgegenkommen beschleunigt, gewissermaßen im Gegenzug, Verfahrensabläufe wie beispielsweise den Bezirksbauausschuss. Die Instandhaltung des Parks trägt der Bezirk. Die aufgelassene Klinik und ein universitärer Vortragsaal wurden durch vier freifinanzierte Wohnbauten in Miete und Eigentum ersetzt und erweitert.

Das Projekt kann hinsichtlich der Umsetzung, der Kommunikation und des Resultats als erfolgreiches Beispiel betrachtet werden. Ausschlaggebend für die breite Akzeptanz in der Bevölkerung war die transparente und kontinuierliche Kommunikation zwischen den beteiligten Akteuren und der Bewohnerschaft. Voraussetzung dafür waren einerseits die Planungsgrundlagen mit übergeordneten Zielen, andererseits die Agendagruppe als niederschwellige Schnittstelle. Die neu geschaffene Parkfläche im dicht verbauten Gründerzeitgebiet entschädigt für den langen Umsetzungszeitraum.

Abbildung 19: Viktor-Frankl-Park



Kartendaten: Google, Google Maps (23.1.2017).

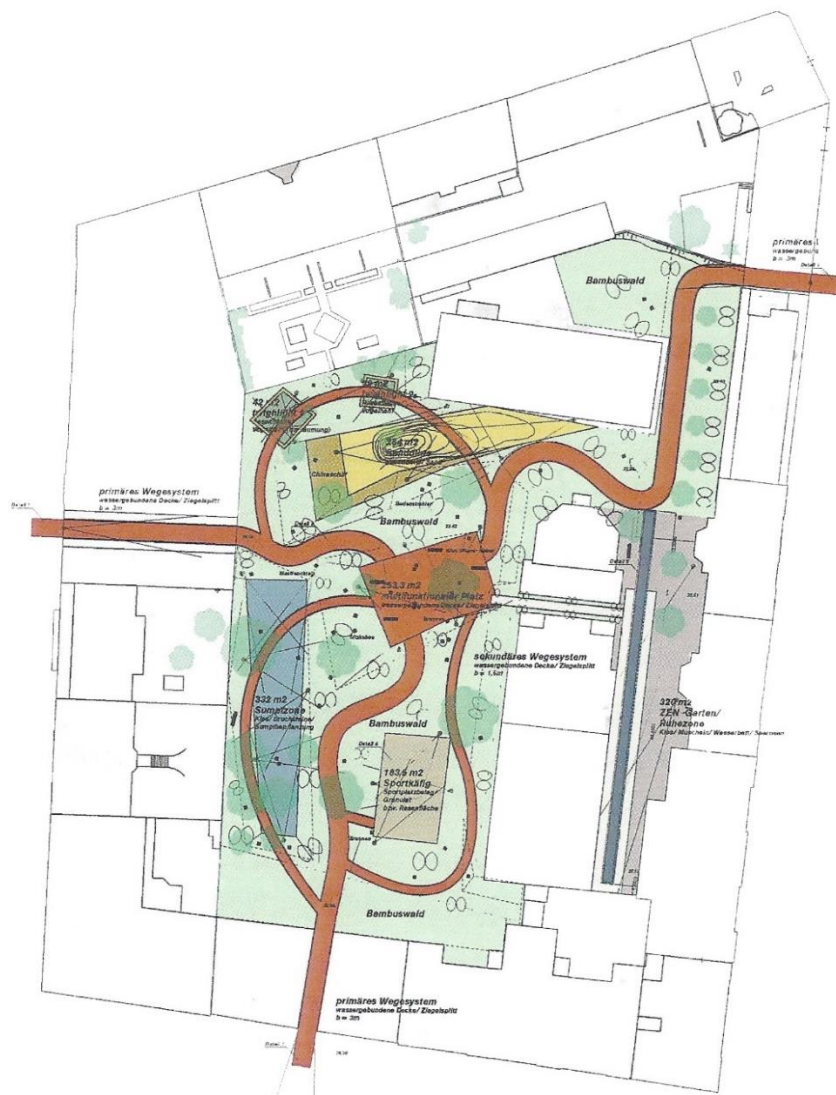
Viktor-Frankl-Park, Wien Alsergrund

Abbildung 20: Viktor-Frankl-Park, Wien Alsergrund

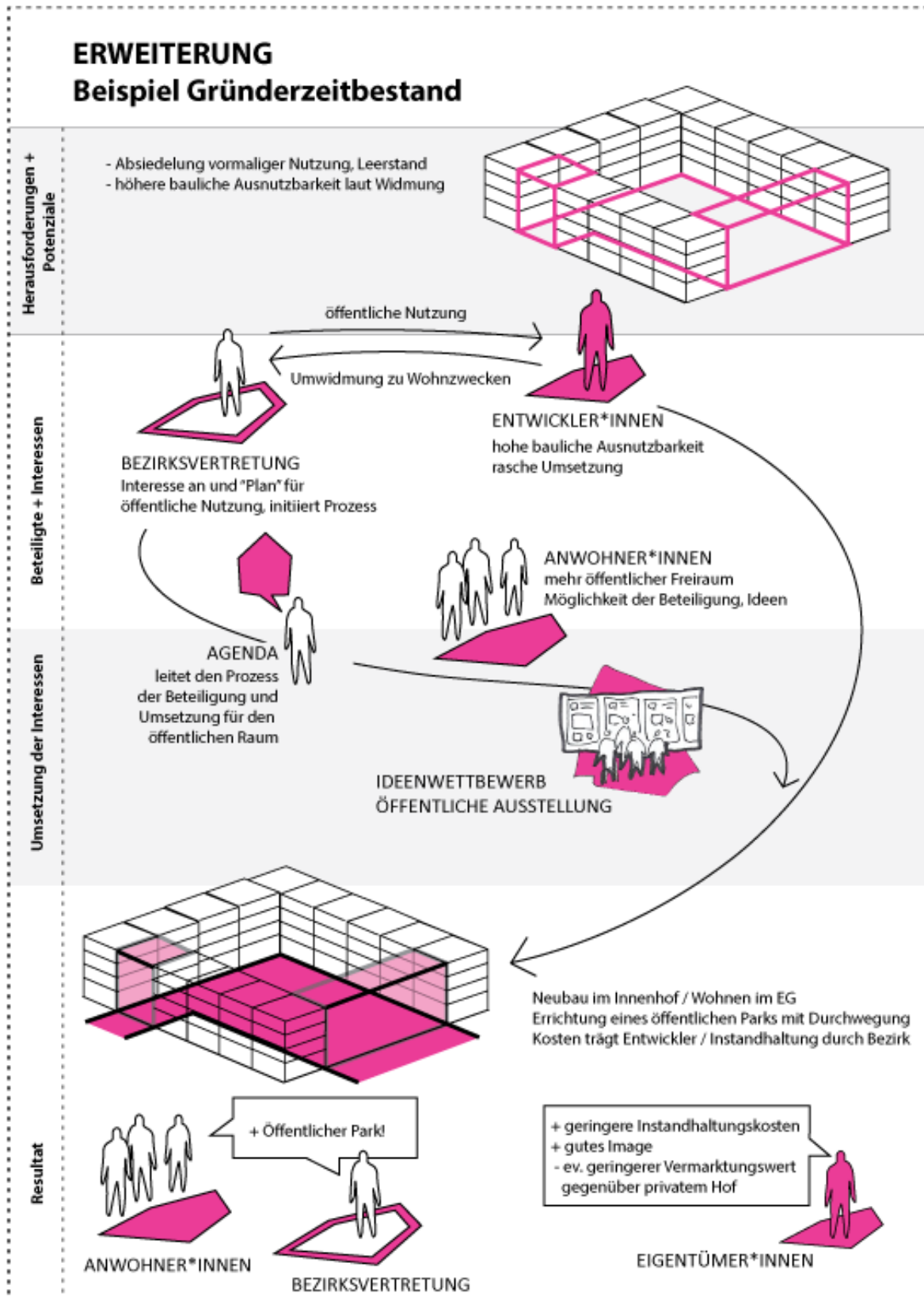


Fotos: Ernst Gruber, 2016.

Abbildung 21: Siegerprojekt "Intensive Stadt verlangt intensive Nutzung"



Quelle: Jahresbericht Gebietsbetreuung 2004



4.2.2 Erweiterung in Großwohnsiedlungen

Beim Szenario „Erweiterung“ spielen Großwohnanlagen eine große Rolle. Die in den 50er bis 80er Jahren errichteten Wohnanlagen kommen in die Jahre, sowohl demografisch (Generationenwechsel) als auch hinsichtlich der Bausubstanz. Das macht sie zu einem eigenen Zielgebiet der Stadtentwicklung in Bezug auf die Bestandserweiterung, sprich Nachverdichtung. Im Gegensatz zur gründerzeitlichen Stadt repräsentieren sie ein sehr unterschiedliches Planungsparadigma mit anderen Handlungsspielräumen (siehe 5.2. Spielraum Großwohnanlage). Sie weisen durchwegs höhere Wohnstandards auf, die eher gebäude- statt wohnungsseitige Sanierungen bedingen. Hingegen ist die Flexibilität in den Wohntypologien wesentlich geringer. Defizite bestehen eher in Bezug auf die Qualitäten des Wohnumfelds wie der Freiraumgestaltung und speziellerer Nutzungsangebote, sei es in Bezug auf Nahversorgung im kulturellen, sozialen oder im herkömmlichen Sinne.

Die durchwegs einheitlichen Eigentümerstrukturen in Form von gemeinnützigen Bauträgern und der Stadt Wien sind im Gegensatz zu privaten Immobilienentwicklern nicht auf profitorientiertes Wirtschaften ausgerichtet. Für MieterInnen ist das auf den ersten Blick ein Vorteil, da der direkt oder indirekt auf sie ausgeübte Druck über Renditeerwartungen wegfällt. Vor Mieterhöhungen durch zusätzliche Kosten einer notwendigen Sanierung sind auch sie jedoch nicht gefeit. Zwar sind die dort eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge ab einer Höhe von 2 Euro pro Quadratmeter nur über einen Antrag bei der Schlichtungsstelle durchsetzbar, allerdings kann der Sprung selbst bis zu dieser Grenze spürbare Mehrbelastungen bedeuten. Dies hängt zum einen mit der für die Sanierungsmaßnahmen oft zu niedrig bemessenen Rücklage zusammen, zum anderen potenzieren große Wohnflächen in Bezug auf die Haushaltsgröße und verfügbaren Einkommen die Belastungen, speziell älterer und oft alleinstehender BewohnerInnen. So können sprunghafte Erhöhungen auf das mehr als Doppelte des ursprünglichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages ausmachen.

Die primäre und teils ausschließliche Fokussierung der Hausverwaltungen jener Siedlungen auf den Wohnungsbestand lässt wenig Raum für Strategien im Umgang mit teils jahrzehntelangen gewerblichen Leerständen oder ungenutzten Gemeinschaftsräumen und offenbart zum Teil auch Wissensdefizite. Das Bewusstsein der Notwendigkeit einer regelmäßigen Pflege der Rasenflächen ist hingegen gegeben. Fehlende Kommunikationsstrukturen offenbaren sich in Ängsten der Eigentümer in Bezug auf Widerstände der MieterInnen im Zuge bevorstehender Änderungen und Mieterhöhungen. Verzögerungen können wiederum zu weiteren Kostenerhöhungen führen. Der dringliche Wunsch nach Vorhersehbarkeit und Planbarkeit von Maßnahmen reduziert die Möglichkeiten notwendiger Innovationen und Experimente für neue Formen des Wohnens und Arbeitens, für ergebnisoffene Formate wie Zwischennutzungen oder neuen Wohnformen erheblich. Besonders gegenüber den immer mehr zum Standard werdenden Qualitäten des geförderten Neubaus wird dies augenscheinlich.

In Wohnsiedlungen der 1950er- bis 1960er-Jahre vollzieht sich bereits ein Generationenwechsel in Richtung junger Familien, in den Siedlungen der 1970er- und 1980er-Jahre steht diese demografische Tatsache in den nächsten Jahren bevor (siehe 3.1. Soziodemografische Trends im Wohnen).

Der Zuzug neuer BewohnerInnen legt gemeinsam mit dem bauzeitbedingten Sanierungsbedarf jener Gebäude sowohl Chance als auch Notwendigkeit des Handelns nahe. Zudem gibt es bei umfassenden thermisch-energetischen Sanierungen (Thewosan) in Kombination mit Aufstockungen eine zusätzliche, nicht rückzahlbare Förderung als Anreiz für Nachverdichtung.

Nachverdichtungen bieten auch eine Chance in Bezug auf nachhaltige Mobilität. Sich änderndes Mobilitätsverhalten kann gemeinsam mit angepassten Nahverkehrssituationen eine Neuorganisation ebenerdiger PKW-Stellflächen ermöglichen. In der Siedlung in der Meißauergasse im 22. Bezirk wird

an deren Stelle eine Tiefgarage mit zwei Punkthäusern errichtet. Dort können neue Wohnformen geschaffen werden, das Umfeld kann durch zusätzliche Angebote für BewohnerInnen ergänzt werden, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume.

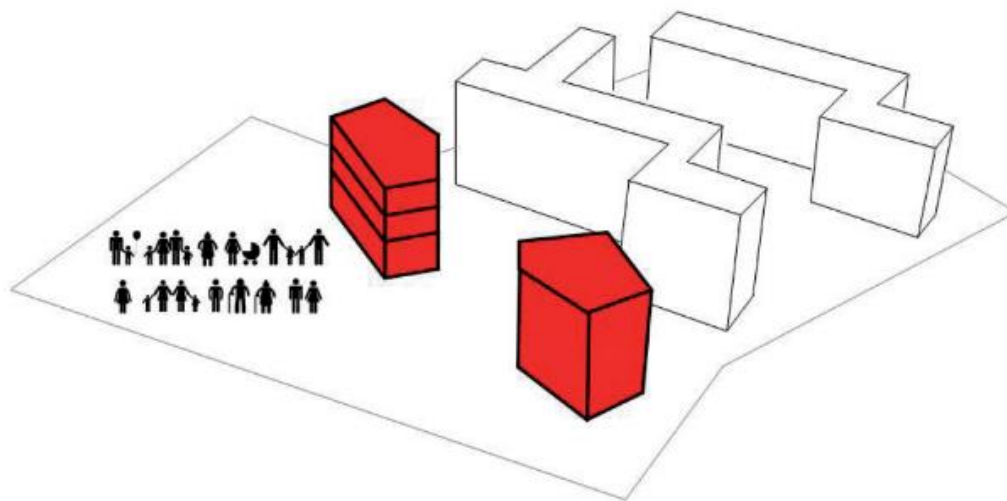
Ängste der Bewohner beziehen sich vor allem auf die Befürchtung einer Verbauung der Aussicht, den Verlust an Grünraum und KfZ-Stellplätzen und auch Angst vor dem Zuzug von neuen und damit unbekannten Menschen. Die Mieter haben eine starke Bindung zu ihrer Anlage und im Zuge von Veränderungen gepaart mit einer gewissen Alternativlosigkeit das Gefühl, so etwas wie ‚Besitz‘ zu verlieren. Im Umgang mit Veränderungs- bzw. Nachverdichtungsprozessen in Großwohnanlagen zeigen sich eine Reihe an unterschiedlichen Methoden und Instrumenten der Beteiligung: z.B. in Innsbruck mit Ideenwerkstätten bei der Wohnanlage Eichhof, „Ideenbrauereien“ zur Sanierung und Nachverdichtung der Knollerstraße oder Planungsworkshops bei der zusätzlichen „Wohnraumschaffung“ im Olympischen Dorf bis hin zu Wettbewerben mit in die Jury entsandten BewohnerInnen. Ebenso bietet sich das Know-How aus Bereichen der sozialen Nachhaltigkeit wie Besiedlungsmanagement an.

Abbildung 22: Meißauergasse, Wien 22



Kartendaten: Google, Google Maps (23.1.2017), eigene Bearbeitung.

Abbildung 23: Darstellung der geplanten Baumaßnahmen



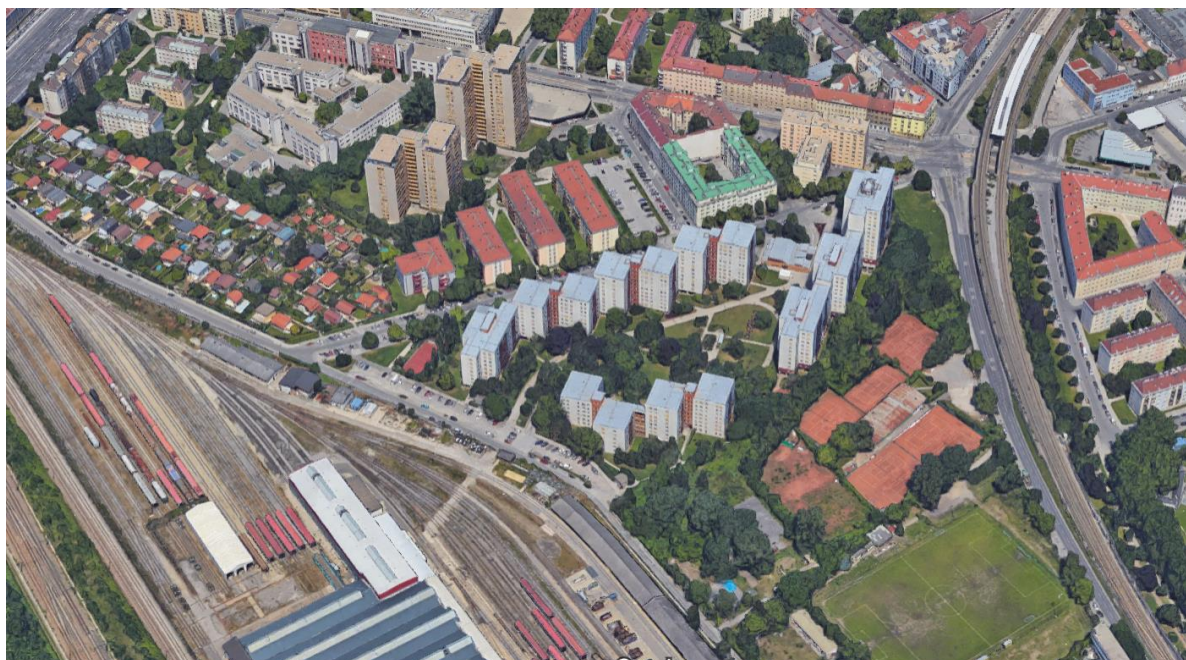
Quelle: Caritas, Infoblatt „Wohngruppe für Mehrgenerationenwohnen“

Abbildung 24: Hauffgasse, Wien 11

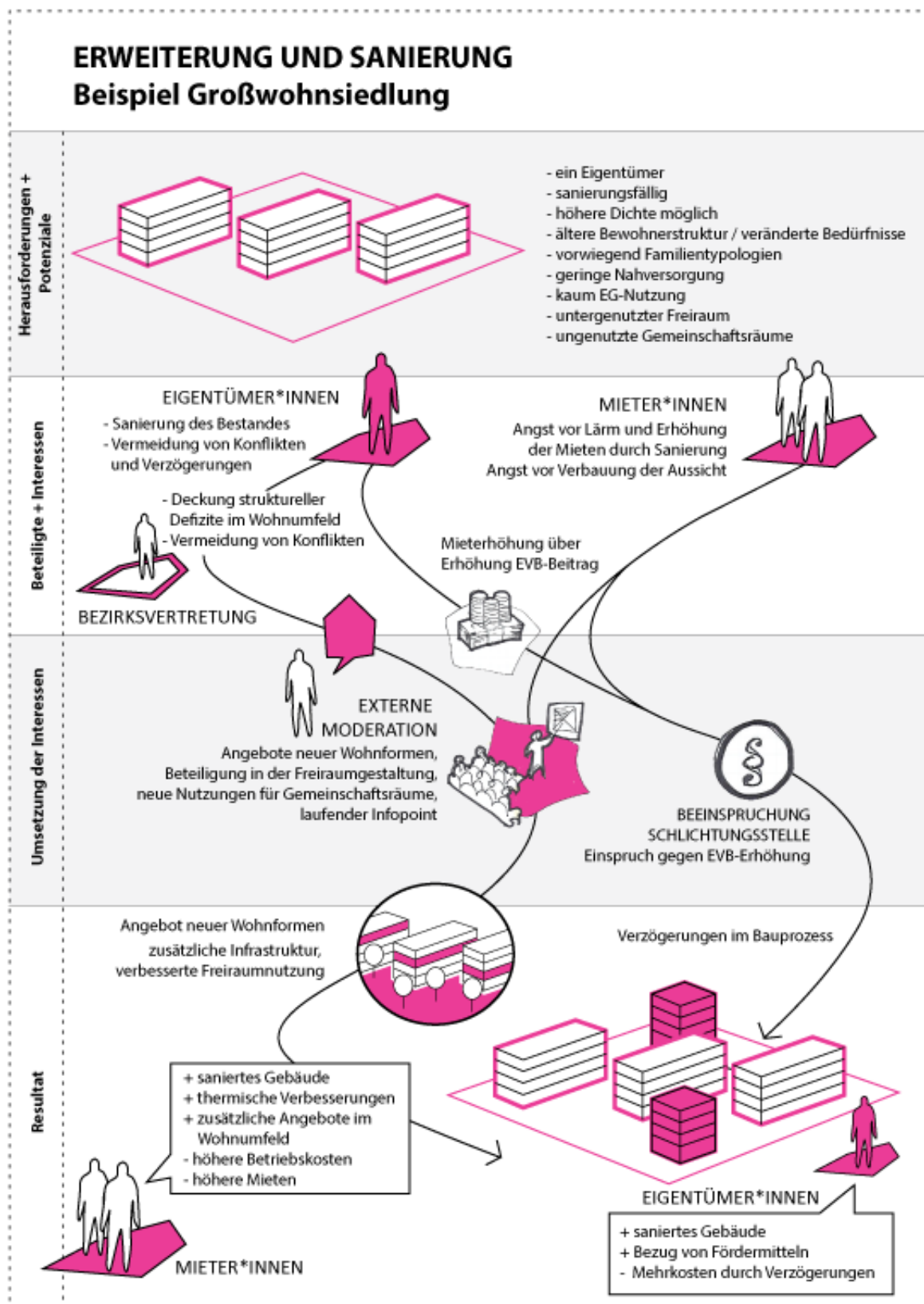


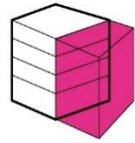
Quelle: bwsg

Abbildung 25: Luftbild Projektgebiet Hauffgasse, Simmering.



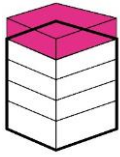
Kartendaten: Google, Google Maps (22.1.2017)



Zusammenfassung Szenario „Erweiterung“

- setzt bauplatzbezogene, einheitliche Eigentumsstrukturen voraus
- kommt vorwiegend bei Großwohnsiedlungen zum Einsatz
- kann zur Deckung struktureller Defizite beitragen (Qualitäten des Wohnumfelds, der Infrastruktur, des Wohnungsangebots)
- im Vordergrund stehen das Interesse an der Bestandserhaltung und -erweiterung
- Sanierungen und Bestandserweiterungen können substanzielle Mieterhöhungen auslösen
- Mietrechtsgesetz bzw Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WWG) spielen eine wesentliche Rolle
- Widerstände richten sich oft gegen rechtlich ungedeckten Besitzstandsverlust (Stellplätze, Aussicht, Ruhe)
- Angst vor Widerständen und fehlender Kommunikationsstrukturen reduzieren die Möglichkeiten notwendiger Innovationen und Experimente
- kaum informelle Graubereiche, Tendenz zur Überbürokratisierung von Abläufen
- großer Bedarf an Beratung und Arbeit „mit“ BewohnerInnen, beispielsweise durch prozessbegleitende intermediäre Akteure

4.3 Aufstockung

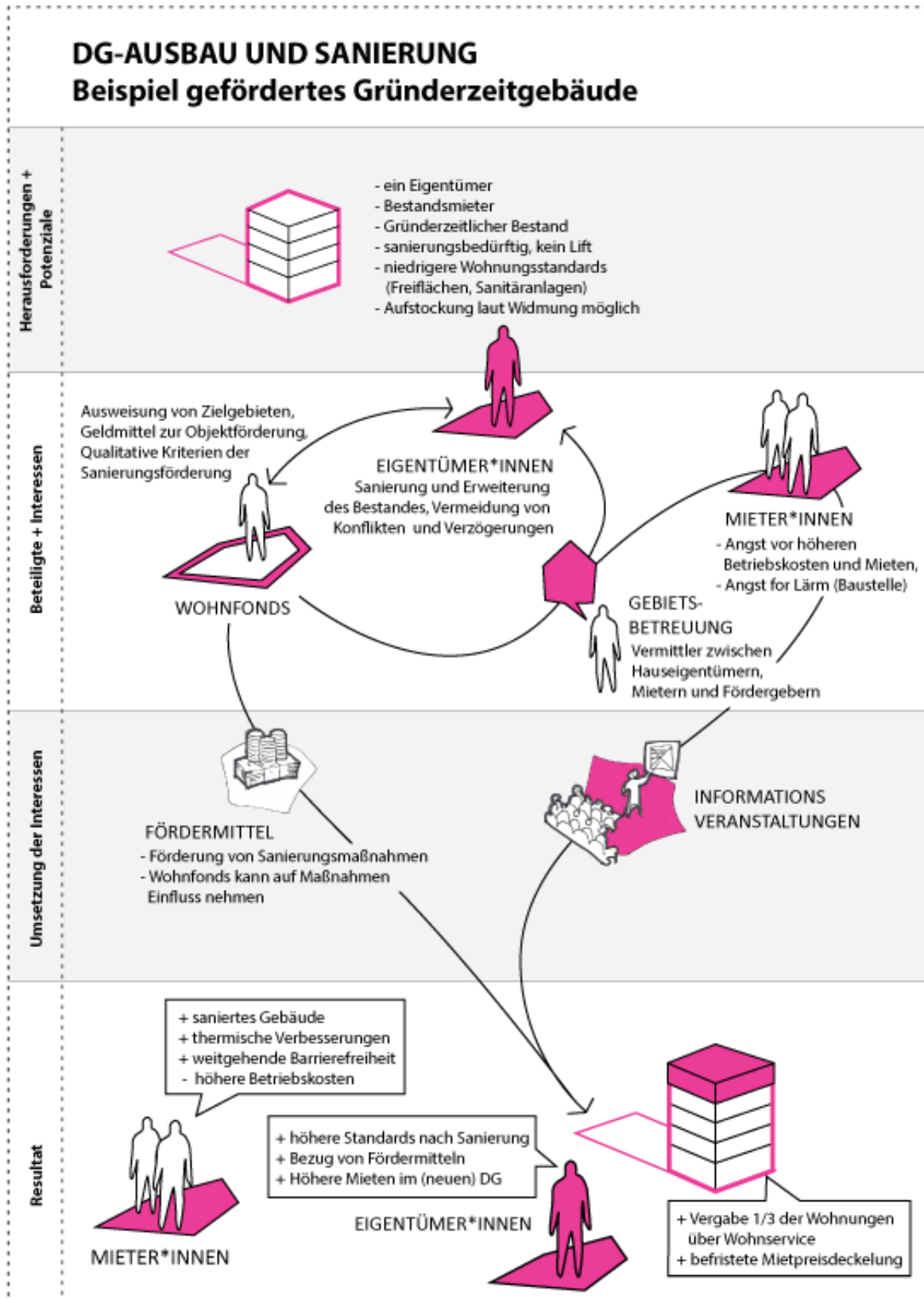


Durch baurechtliche Vorgaben tragen Dachgeschossausbauten zur Modernisierung eines bestehenden Gebäudes bei. Technische Maßnahmen können bei älteren Gebäuden zu erhöhter Stabilität beitragen, Barrierefreiheit wird zumindest weitgehend hergestellt. Ein erforderlicher nachträglicher Lifteinbau darf sogar die Baulinie überragen und auch auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen und auf öffentlichem Grund errichtet werden. Mögliche Implikationen durch diese Maßnahmen sind eine Beeinträchtigung der Belichtung, der Grünraumversorgung sowie Defizite bei Parkplätzen. Durch den zusätzlich geschaffenen Wohnraum werden auch zusätzlich zu schaffende Stellplätze erforderlich, was sich weiter belastend für die Kosten der Dachgeschosswohnungen auswirkt. Besonders auf kleinen Parzellen und im dicht bebauten Gebiet kann dies auch zu Lasten von Flächen im Erdgeschoss führen, wenn aus Gewerbeflächen Parkplätze gemacht werden.

Wohnungen von Dachausbauten fallen nicht in den Bereich der MRG-Mieten, selbst wenn diese auf Altbauten oder im Rahmen einer Sockelsanierung errichtet werden, was Investitionen in diese Art der Nachverdichtung fördert. Die Ausnahme von der Richtwertmietbindung kann im speziellen Wiener Kontext somit als indirekte Wohnbauförderung für Dachgeschosswohnungen angesehen werden.

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln für eine Instandsetzung des Gebäudes gilt für die restlichen Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren das Kostendeckungsprinzip für die Mieten. Durch die Förderung wird zudem ein Veräußerungsverbot des Gebäudes wirksam. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist durch die Möglichkeit, über 60% der Gesamtbaukosten über die Förderung übernehmen zu können, immer noch beliebt.

Unsicherheiten der MieterInnen bei bevorstehenden Sanierungen oder Aufstockung reichen von Befürchtungen vor „weniger Licht“ bis hin zur Absiedelung, da Maßnahmen bei bestandsfreien Häusern wesentlich einfacher sind. Gebietsbetreuungen haben als Vermittler zwischen BewohnerInnen, Bezirk und HauseigentümerInnen eine besondere intermediäre Rolle im privaten Wohnungsbereich. Im Gemeindebaubestand übernehmen die Wohnpartner diese Rolle, bei den gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern sind es zumeist die Hausverwaltungen selbst. Besonders bei größeren Maßnahmen werden externe Kommunikationsdienstleister als Vermittler und Moderatoren eingesetzt. Ihre Rolle liegt darin, Unsicherheiten zu nehmen, Befürchtungen zu begegnen und Verständnis für die jeweils andere Seite zu wecken.



Zusammenfassung Szenario „Aufstockung“

- kommt sowohl bei privaten als auch bei gemeinnützigem Eigentum zum Einsatz
- setzt keine einheitliche Eigentümerstruktur voraus
- kann zur Deckung neuer Typologien beitragen, lässt den Bestand unverändert
- und kann zu dessen Qualitätsverbesserung beitragen
- Lifteinbauten im Zuge von Aufstockungen können über Duldungsverpflichtungen Veränderungen am Mietgegenstand auslösen, die Fenster oder die Wohnfläche betreffen können
- Mietrechtsgesetz spielt eine wesentliche Rolle
- große informelle Graubereiche



4.4 Umnutzung



4.4.1 Umnutzung privaten gewerblichen Bestandes

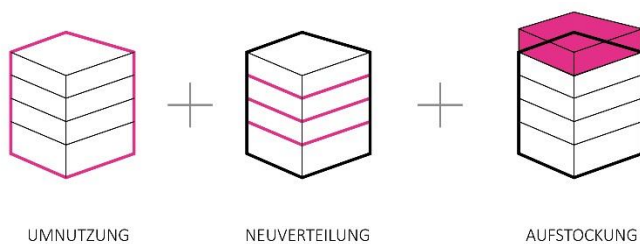
Mit der fortgeschrittenen De-Industrialisierung verlieren städtische Produktionsstätten entscheidend gegenüber dem Bedarf an Wohnraum an Wert. Nunmehr leerstehende Gebäude produzierenden Gewerbes oder Distributionszentren gelangten im Zuge des Stadtwachstums von peripheren zu besser angebundenen Lagen. Ein hoher dauerhafter Büroflächenleerstand von Objekten abseits etablierter Büroregionen macht auch solche Immobilien für eine Umnutzung interessant. Voraussetzung ist in den meisten Fällen eine Widmungsänderung für Wohnzwecke. Probleme können hier die Gebäudeerschließung oder die Raumtiefen bereiten wie auch die Herstellung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Daher sind Adaptierungen oft mit hohen Kosten verbunden. Oft setzen sich "Sonderlösungen" durch wie Loftwohnen in älteren Gebäuden oder Boarding- oder Studentenwohnungen in funktionalen Bürohäusern der 60er bis 80er Jahre. Bei älteren oder besonders schutzwürdigen Objekten in guten Lagen entstehen zumeist Luxuswohnungen, wie in der ehemaligen Volksbankzentrale in der Kollingasse oder dem Philips-Haus am Wienerberg. Die Schaffung leistbaren Wohnens ist aufgrund der wesentlich höheren Anforderungen gegenüber Büroimmobilien schwer umsetzbar.

Das Fehlen vorheriger BewohnerInnen macht die Umnutzung einfacher und auch für die Nachbarschaft hat die „Aufwertung“ zu Wohnraum beispielsweise hinsichtlich zu erwartender Emissionen einen eher verbessernden Charakter. Über Zwischennutzungen können sowohl künstlerisch-kulturelle Impulse gesetzt werden als auch kurzfristiger Bedarf, wie beispielsweise jener für Flüchtlingsunterkünfte, gedeckt werden. Umgekehrt kann sich durch das Wegfallen gewerblich oder industriell nutzbaren Bestandes eine Homogenisierung auf Quartiersebene vormals Nutzungsgemischter Gebiete hin zu stärker vom Wohnen geprägten Gebieten vollziehen. Wohnbau agiert als starker Verdränger gegenüber allen anderen Nutzungen.

Mitunter werden die neuen Wohnareale durch punktuelle Verbesserungen der Nahversorgung für die Nachbarschaft ergänzt, wie beispielsweise beim Karreé Breitensee in Wien Penzing durch Räumlichkeiten für eine Bezirksaußenstelle der Gebietskrankenkasse und eine Volkshochschule, einen Kindergarten, eine Arztpraxis, eine Bankfiliale, oder einen Supermarkt. Dort wurde das ehemalige Areal der Straßenbahnremise Breitensee zu über 150 geförderten Mietwohnungen und 32 freifinanzierten Eigentumswohnungen entwickelt. In Penzing wurden auch schon die ehemalige GEBE-Fabrik und

eine ehemalige Sargfabrik umgesetzt, nun steht die Bebauung der ehemaligen Siemensgründe bevor. Wesentlich größeres Augenmerk als die Umnutzung privater gewerblicher Bausubstanz liegt auf Gebäuden in öffentlichem Eigentum. Verlieren diese meist zentral gelegenen Gebäude ihre bisherige Funktion und sollen sie dennoch in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben, so stellt sich die Frage, nach welchen Gesichtspunkten der Aspekt der Öffentlichkeit nach einer Veräußerung weiter gewahrt werden soll und kann. Beispiele sind das ehemalige Post-Bürogebäude am Börseplatz oder das ehemalige Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in der Josefstadt.

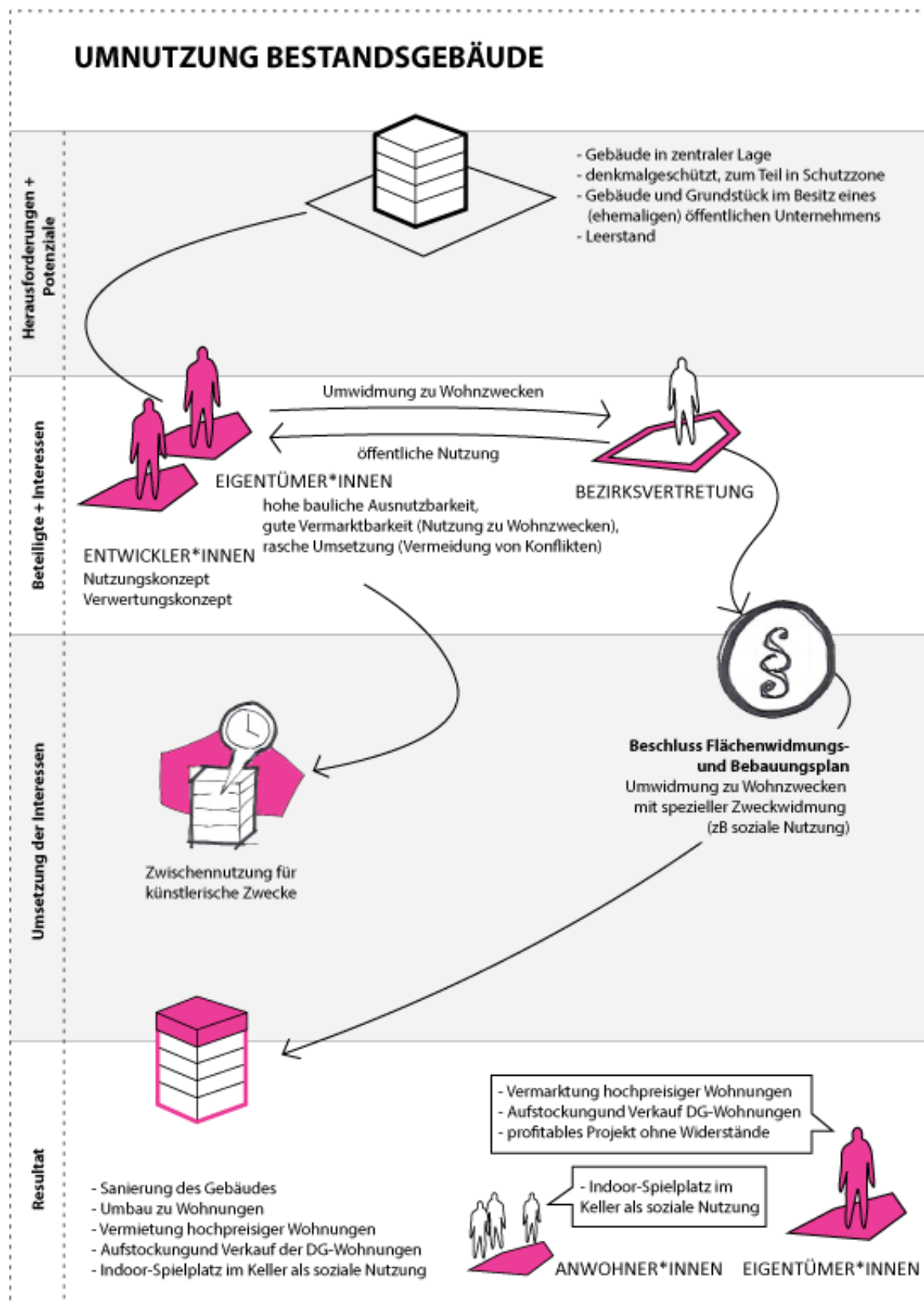
4.4.2 Umnutzung öffentlichen Bestandes



Projektbeispiel: Hamerling

Die Widmung für das ehemalige Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in der Josefstadt wurde 2011 nach vier Jahren Leerstand zu Wohnzwecken umgeändert. Um einen öffentlichen Mehrwert des Gebäudes in der Schutzzone sicherzustellen, wurde der Widmungszusatz einer 50%igen „sozialen Nutzung“ über eine besondere Bestimmung festgeschrieben.³⁴ Diese besondere Bestimmung wurde unterschiedlich ausgelegt, schlussendlich setzte sich die Annahme durch, dass unter „sozialer Nutzung“ alles außer Eigentumswohnungen zu verstehen sei. Da eine besondere Bestimmung keine genauere Auslegung oder Definition zulässt, bleibt viel dem Verhandlungsgeschick und der Auslegung der Beteiligten überlassen. Nach Generalsanierung, Aufstockung und Umbau verfügt das Gebäude nun über freifinanzierte Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 70 und 170m² inklusive 23 Penthouse-Wohnungen ab 10.000 € pro m², einer SeniorInnenresidenz mit 59 barrierefreien Appartements und einem Indoor-Spielplatz als soziale Nutzung im Projekt, zu dessen Öffnungszeiten und Zugänglichkeit keine Information vorliegt und eine diesbezügliche Nachfrage der Studienverfasser bei den Betreibern unbeantwortet blieb.

³⁴ BB2 laut Plandokument 7927. beschlossen vom Gemeinderat am 29.9.2011.



Zusammenfassung Szenario „Umnutzung“

- kommt sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Eigentümerstrukturen zum Einsatz
- kann die Schaffung zentralen Wohnraums ermöglichen
- trägt zur „Entmischung“ von Gebieten bei
- geht bei öffentlichen Immobilien meist mit Privatisierung einher



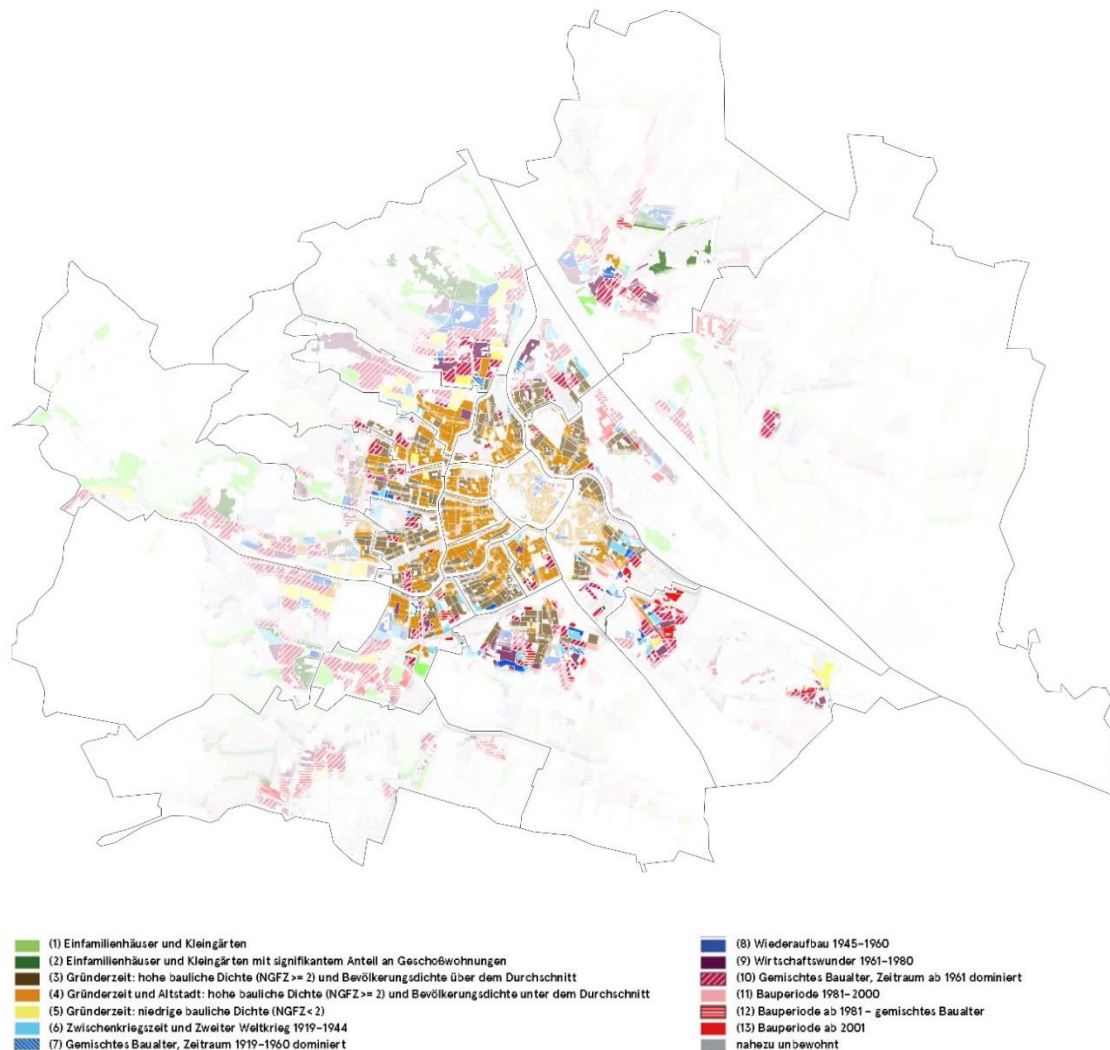
4.5 Neuverteilung



„Neuverteilung“ umfasst Maßnahmen in Bezug auf die Wohnungsgrößen und Wohnungsarten (Typologien) innerhalb eines bestehenden Gebäudes. Für Nachverdichtung wird Neuverteilung dann relevant, wenn dabei die Bewohnerdichte und die Nutzungsintensität erhöht wird. Neuverteilung kann eine bessere Abstimmung von Angebot und Nachfrage im Bestand mit minimalen baulichen Änderungen ermöglichen. Voraussetzung ist bewohnerseitig ein geeignetes Maß an Auswahl- und Umzugsmöglichkeiten.

Der Schlüsselbegriff beim Szenario Neuverteilung ist die „Wohnmobilität“. Neuverteilung hängt stark mit den Möglichkeiten und der Bereitschaft zum Wohnungswechsel zusammen. Diese hat auf Maßnahmen der Nachverdichtung in zweierlei Hinsicht einen bedeutenden Einfluss: Zum einen sind Maßnahmen wie der Ersatz bestehender und bewohnter Gebäude sowie Maßnahmen zur Umverteilung bestehenden Wohnraumes oft von Einfluss auf bestehende Eigentums- oder häufiger Mietverhältnisse. Wohnmobilität wird zur Voraussetzung.

Maßnahmen der Bestandsentwicklung und Nachverdichtung tragen zur Schaffung neuer Angebote bei, die Wohnmobilität anregen und Wohnraum freisetzen können. Wohnmobilität trägt dabei im Optimalfall zu einer intensiveren Nutzung bestehenden Wohnraumes insgesamt bei. Durch die Reduktion individuellen Flächenkonsums kann ein quantitativ bedeutender Beitrag im Sinne der Neuverteilung von existierendem Wohnraum geschaffen werden. Wohnmobilität dient zudem als Schlüssel zu einer Nutzungsintensivierung auf städtischem Maßstab im Sinne einer sozial verträglichen Nachverdichtung. Da zwischen Eigentumsverhältnissen und Gebietstypen ein starker Zusammenhang besteht, hat dies auch einen stadträumlichen Effekt.

Abbildung 26: Gebiete und Wohngebietstypen mit den höchsten Umzugsraten

Quellen: 2014. Ankunftsquartiere von NeuzuzügerInnen in Wien – Endbericht / MA18 – Wohngebietstypen. Eigene Bearbeitung

Speziell Personen mit geringem Einkommen oder armutsgefährdete Haushalte sind in Zeiten steigender Mieten sowohl am privaten als auch am gemeinnützigen Sektor in den Möglichkeiten eines Wohnungswechsels stark eingeschränkt. Ihre Bindung an Wohnraum mit unbefristeten Mietverhältnissen wird bei günstigen Konditionen älterer Mietverträge umso stärker. Das führt speziell bei sich ändernden Lebensumständen und mit zunehmendem Alter zu einer gewissen Ausweglosigkeit, in der die eigene Wohnung zur Falle wird, wenn ein Wohnungswechsel mit subjektiv beurteilten großen finanziellen, sozialen und biografischen Verlusten verbunden ist. Am Beispiel einer Befragung der Bewohnerschaft am Rennbahnweg zeigt sich, dass die Gründe für den Verbleib in der Siedlung nach der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und dem vorhandenen Bekanntenkreis im Wohnumfeld bei über einem Drittel schlicht darin liegen, dass sie sich eine andere Wohnung nicht leisten können.³⁵

³⁵ Gollner, Christoph. Befragungen zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Plattenbausiedlungen in Wien. Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Wien, 2007. S 57.

Motive, die zu einer Veränderung der aktuellen Wohnsituation führen, haben meist biografische Gründe. So stellen sich ändernde Lebensumstände wie die Änderung der Haushaltsform durch den Zusammenzug mit oder Auszug oder Tod eines Partners, sowie der Zuwachs oder Auszug von Kindern die häufigsten Motive für einen Wohnungswechsel dar.³⁶ Auch ein Berufswechsel kann eine Rolle spielen, wenn sich die Distanz zum Arbeitsort dadurch maßgeblich ändert. Mit einem Generationenwechsel vollzieht sich zudem praktisch eine automatische Nachverdichtung, wenn vormals alleinlebenden Personen Familien in derselben Wohnung nachfolgen.

Zusammenfassung Szenario „Neuverteilung“

- Die Fluktuation des Wohnungswechsels ist am privaten Mietwohnsektor im Vergleich zur Gemeinde Wien und den gemeinnützigen Bauvereinigungen wesentlich höher (2/3 aller neu vermieteten privaten Mietverträge befristet)
- Wohnmobilität als Voraussetzung für Nachverdichtung
- Wohnmobilität als Schlüssel zu einer Nutzungsintensivierung
- Wenn Wohnungen zusammengelegt werden, sollten sie zur Schaffung adäquaterer Angebote beitragen (z.B. Clusterwohnungen oder WGs anstelle einzelner Wohneinheiten)
- Tendenz zur Zusammenlegung kleiner zu größeren Wohneinheiten

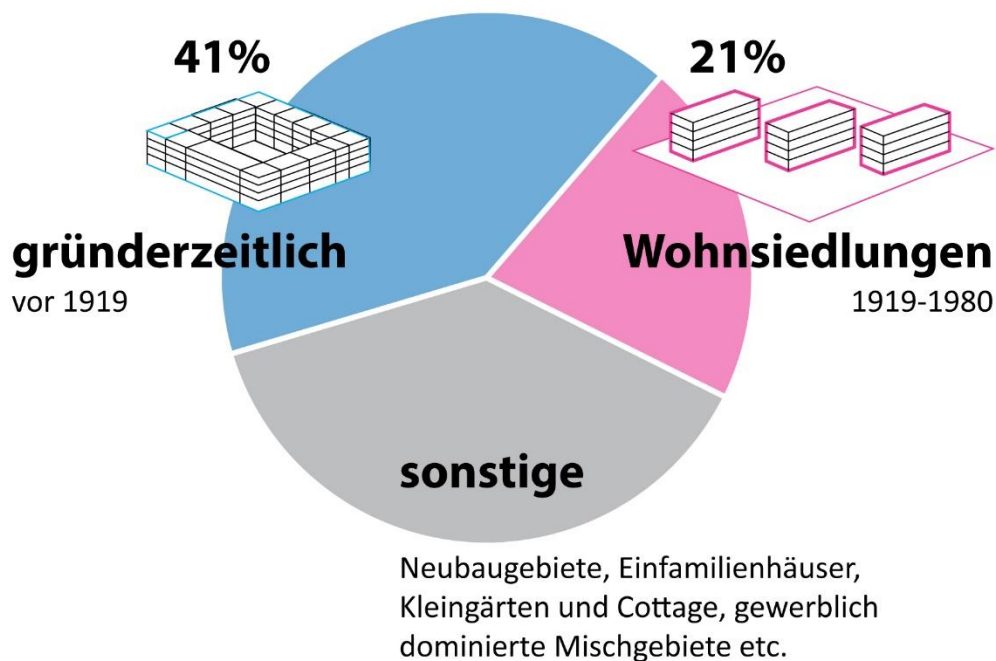


³⁶ vgl. Verwiebe, R. / Riederer, B. / Troger, T. Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert: Endbericht an die Stadt Wien. Unter Mitarbeit von L. Seewann. Universität Wien: Institut für Soziologie. Wien, 2014. S 40.

5. POTENZIALE UND ‚TRENDS‘ VON NACHVERDICHTUNG

Die größten Hebel der Steuerung der Stadt-Bestands-Entwicklung liegen in jenen Gebieten, auf die die Stadt den größten Einflussbereich hat. Das sind in erster Linie die Gebiete mit Wohnsiedlungen, die sanierungsbedürftig sind und über einheitliche Eigentumsverhältnisse verfügen (oft in städtischem Eigentum) und Nachverdichtungspotenzial aufweisen.

Abbildung 27: Verteilung der Wiener Wohnbevölkerung nach Wohngebietstyp

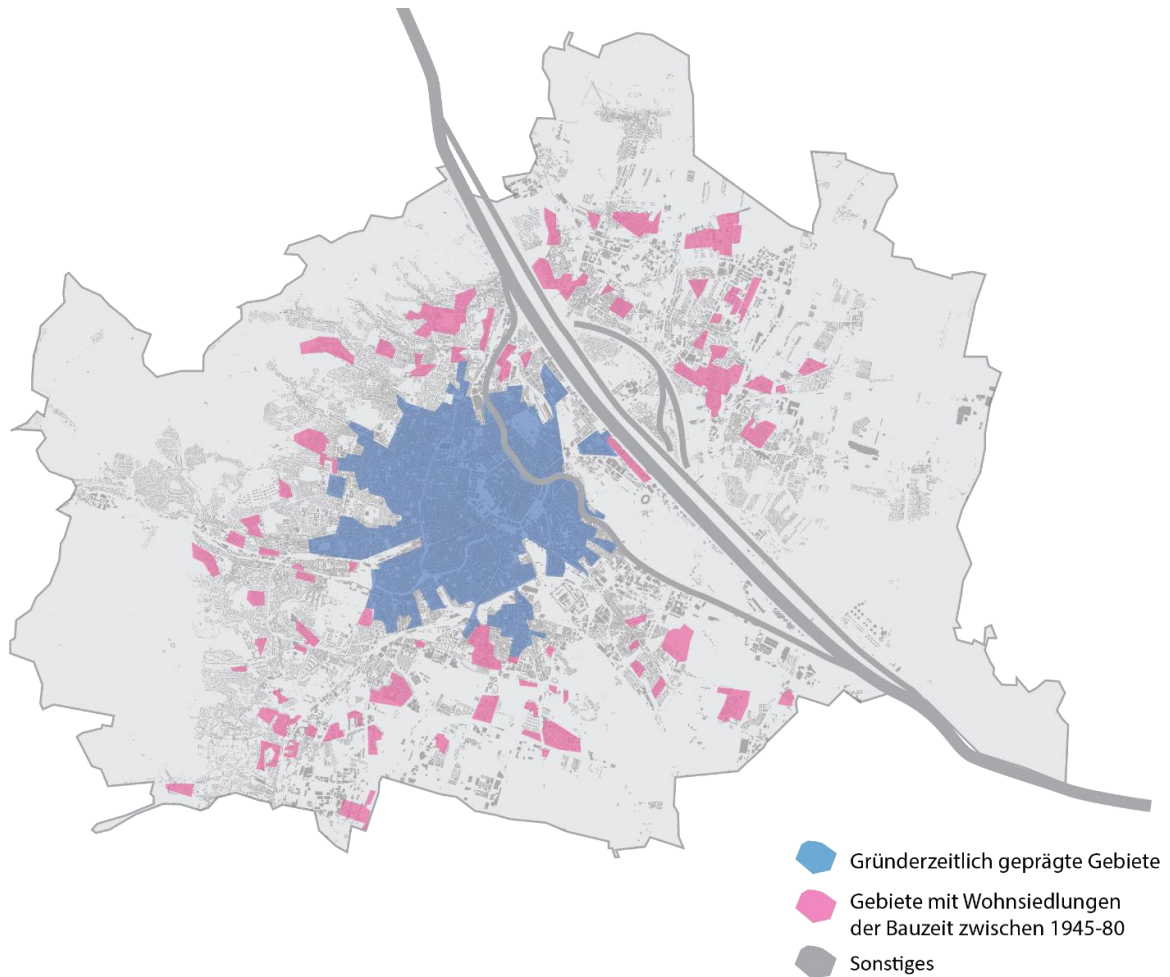


Grafik: wohnbund:consult. Zahlenquellen: Gründerzeitlicher Bestand auf Grundlage der "Bevölkerung nach Gebietstypen", Stand: 2011, Materialien der Stadtentwicklung, S 48. Wohnsiedlungen: Eigene Schätzung auf Basis der "Gebietstypen 2016" und der Angaben zum Gemeindebaubestand und von Luftbildanalysen des "Stadtplan Wien", wien.gv.at (abgerufen am 20.1.2017)

Die gründerzeitlichen Bestandsgebiete machen den größten Anteil des Gebäudebestandes aus. Sie liegen zwar in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, haben aber aufgrund von Sanierungsbedürftigkeit, des anhaltenden Bevölkerungsdrucks und der Nachfrage nach Wohnraum in guten Lagen ein großes Nachverdichtungsinteresse. Hier kann die Stadt indirekt steuernd eingreifen.

Über 60% der Wiener Wohnbevölkerung bewohnen diese beiden Gebiete, die übrige Wohnbevölkerung verteilt sich auf Neubaugebiete, die aufgrund ihres Bauzeitalters noch nicht von Sanierungen betroffen sind, sowie Gebiete mit Einfamilienhäusern und Kleingärten. In jenen Gebieten ist Nachverdichtung aufgrund noch kleinteiligerer Eigentumsstrukturen am schwierigsten.

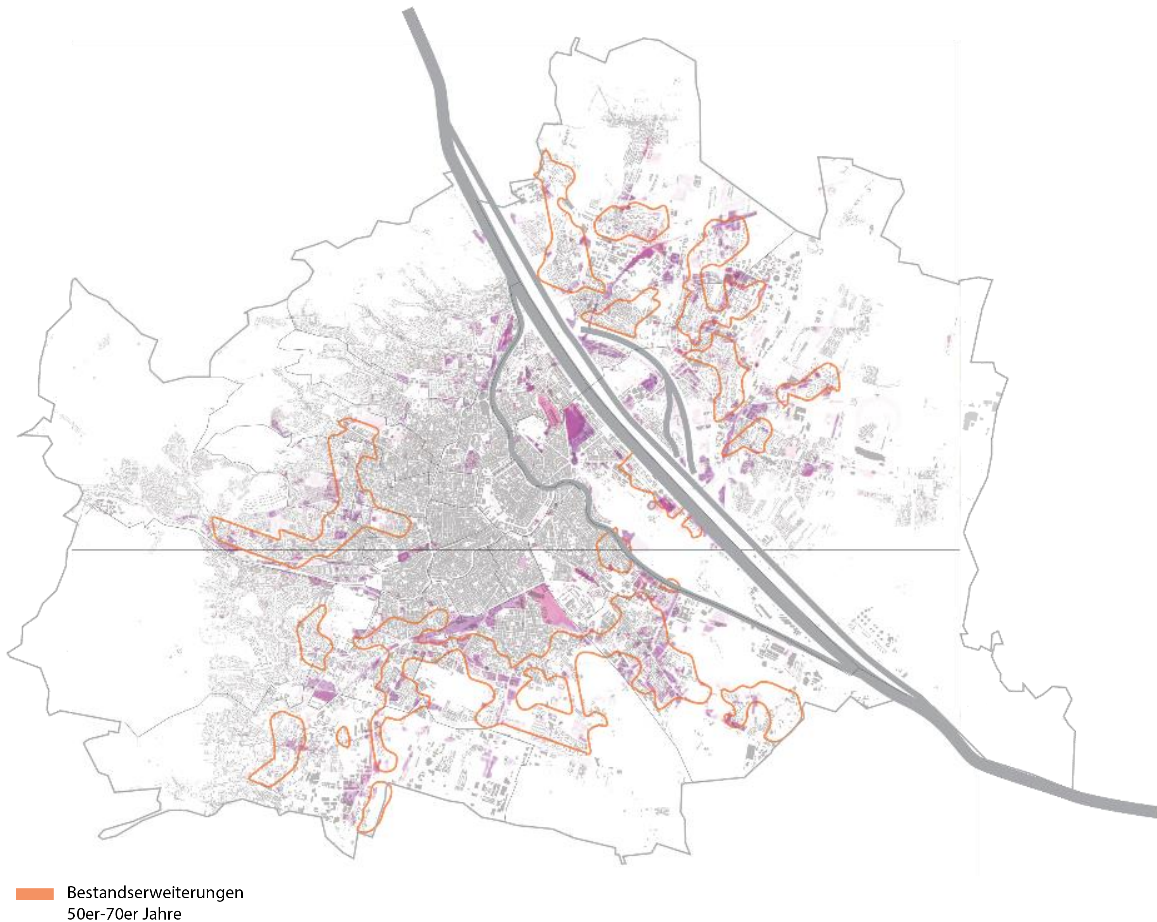
Abbildung 28: Stadträumliche Verteilung der Wohngebietstypen



Grafik: wohnbund:consult. Quelle: MA18 – Wohngebietstypen 2016.

Nachverdichtung ist an jenen Standorten am effektivsten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden sind aber geringe Dichten aufweisen.³⁷

Abbildung 29: Zielgebiete der Wohnsiedlungs-Bestandserweiterung und gut angebundene Gebieten mit Verdichtungspotenzial



Grafik: wohnbund:consult. Quellen: STEP2025, Zielgebiete der Bestandserweiterung / MA18, Beiträge zur Stadtentwicklung, 2008.

Die Darstellung ist eine Überlagerung zweier Karten: Die violetten Bereiche zeigen Gebiete mit theoretisch angenommenem Verdichtungspotenzial. Sie markieren Einzugsbereiche mit vergleichsweise geringen baulichen Dichten und einer guten Erreichbarkeit durch hochrangige öffentliche Verkehrsmittel (ÖV). Orange eingekreist sind die aktuellen Zielgebiete der Bestandserweiterung der 50er bis 70er Jahre. Die Überlagerung macht deutlich, dass in allen diesen Gebieten Potenzial für Nachverdichtung vorliegt.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Markierung der violetten Bereiche die Annahme zu Grunde liegt, dass hohe bauliche Dichten gute ÖV-Erreichbarkeit erfordern und bei niedrigen Dichten eine vergleichsweise schlechtere ÖV-Versorgung als akzeptabel anzusehen ist. Dabei bleiben Aspekte der Eigentumsrechte oder der Freiraumplanung unberücksichtigt, wodurch ein vereinfachtes Bild erzeugt wird. Dies erklärt, warum Flächen wie das alte AKH oder der Kleingartenverein „Auf der Schmelz“ als potenzielle Flächen für Nachverdichtung ausgewiesen werden. Innerhalb des Gürtels

³⁷ Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien. Wien, 2014. S 63.

befinden sich so gut wie alle Bereiche in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Dichte und Erreichbarkeit. Die flächenmäßig größten Bereiche mit Verdichtungspotenzialen liegen in den ehemaligen Bahnhofsarealen. Größere, zusammenhängende Gebiete erstrecken sich entlang des südlichen Gürtels ausgehend vom Stadtteilentwicklungsgebiet Laxenburgerstraße / Landgutgasse über die Eichenstraße zum Bahnhof Meidling. Nachverdichtung wäre hier in Verbindung mit Optimierungen und Verlagerungen der Bahnhofs- und Gleisanlagen möglich. Ähnlich verhält es sich mit dem Areal um die Westbahnstrecke entlang der Felberstraße, bei dem derzeit Untersuchungen zur Entwickelbarkeit laufen. Auf einer Fläche von etwa 70.000m² wird mit einem Potenzial von etwa 130.000m² Bruttogeschossfläche (BGF) gerechnet, in einem Nutzungsmix mit Schwerpunkt Wohnen. Das ist etwa ein Drittel kleiner als das Gebiet des gegenwärtig in Entwicklung stehenden östlichen Teils des Sonnwendviertels.

Abbildung 30: Stadtteilentwicklungsgebiet Felberstraße

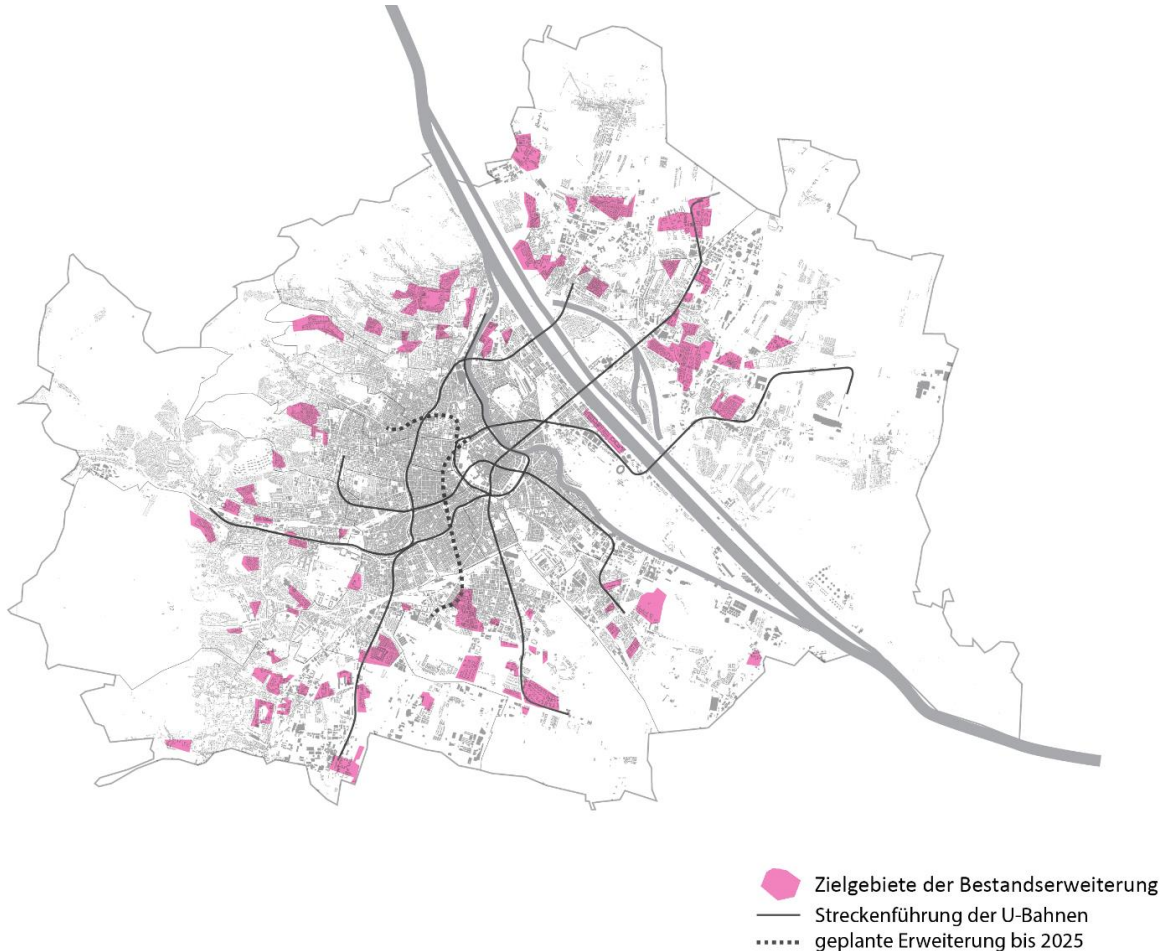


Quelle: ÖBB / BEV, http://www.oebb-immobilien.at/de/Projektentwicklung/Stadtteilentwicklung_Felberstrasse/index.jsp

Die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs spielt eine entscheidende Rolle in der Auswahl von Gebieten für Nachverdichtung. Durch die Verlängerung der U2 zur Seestadt Aspern wurden praktisch alle Flächen in U-Bahn Nähe zwischen dem Praterstern und der Seestadt zu Stadtentwicklungsgebieten, also Flächen mit Nachverdichtungspotenzial. Ähnliches vollzieht sich gegenwärtig im Umkreis der neuen U5, deren Linienführung sich bereits in Immobilieninseraten abbildet. Da sich die Immobilienpreise zu einem großen Teil nach der Lage der Immobilie und der Qualität der Anbindung richten, hat eine U-Bahn auch auf den Wohnungsbestand erheblichen Einfluss. Über den Lagezuschlag kommt es auch für Mietwohnungen zu einer Preissteigerung, wenn eine U-Bahn aus einer durchschnittlichen eine überdurchschnittliche Lage macht, zumindest bei Neuvermietungen. Bei einer Nähe von bis zu 200 Metern zu einer U-Bahn-Station entspricht dies einer Mietsteigerung von mindestens 8 Prozent. Die Wirkung fällt bis 500 Meter Abstand, ist jedoch bis zu einer Entfernung von etwa zwei Kilometern

nachweisbar.³⁸ Wird öffentliches Geld in Infrastrukturmaßnahmen investiert und dieses wiederum auf rechtlicher Grundlage über den Umweg höherer Mieten als Gewinn abgeschöpft, so entzündet sich diesem Punkt die Frage, wer von welcher Investition profitiert.

Abbildung 31: U-Bahnanbindung der Zielgebiete der Bestandserweiterung



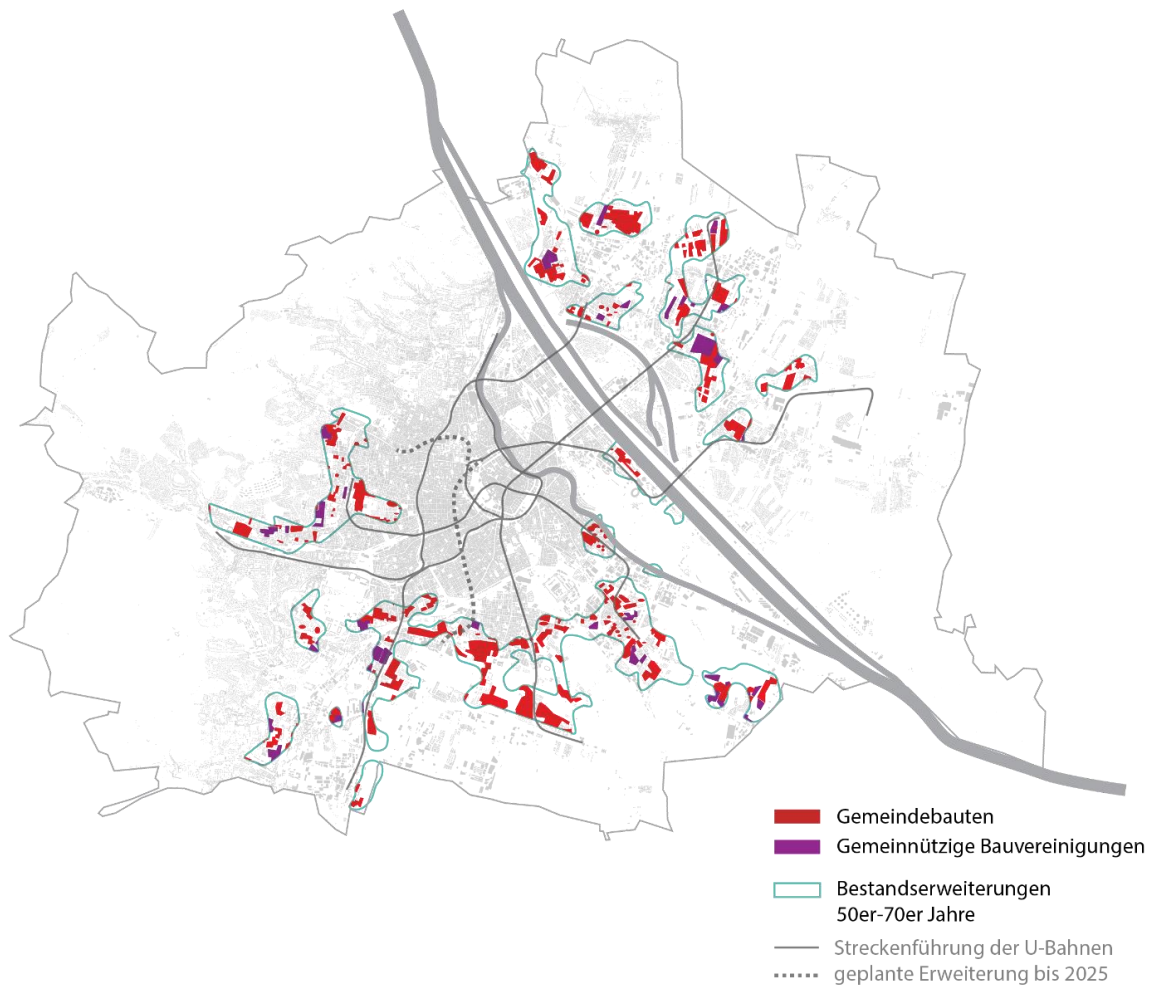
Grafik: wohnbund:consult. Quelle: STEP 2025.

In der Zusammenschau mit der Streckenführung der U-Bahn als einem der wichtigsten Nahverkehrsmittel Wiens werden lokale Unterschiede deutlich. So sind Anlagen wie die Großfeldsiedlung im Nordosten Wiens über die U1 mittlerweile direkt gut angebunden.

Die großen Zielgebiete im Süden und Westen werden durch bestehende (U6) und bevorstehende (U1) U-Bahn-Verbindungen gut versorgt. In den kleineren Gebieten dazwischen sowie im Norden ist man auf Zubringer wie Busse angewiesen. Nachverdichtung kann hier engere Intervalle ermöglichen und zu einer besseren infrastrukturellen Versorgung beitragen.

³⁸ Wieser, Robert. Working Paper Nr. 1/2006. Wirkungen der U-Bahn auf den Bodenmarkt in Wien. TU Wien, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik. Wien, 2006. S 17.

Abbildung 32: Ausgewählte Eigentumsverhältnisse in den Zielgebieten der Bestandserweiterung



Grafik: wohnbund:consult. Quelle: STEP 2025.

Gebiete mit niedriger Dichte und einheitlicher Eigentümerstruktur haben theoretisch ideale Voraussetzungen für Nachverdichtungen. Das größte Potenzial liegt hier in den mehrgeschossigen Wohnsiedlungen, die von der Gemeinde Wien und den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften in der Nachkriegszeit bis in die frühen 1980er Jahre errichtet wurden. Insgesamt wurden in der Zeit zwischen 1945 und 1980 etwa 56.000 Gebäude fertiggestellt, das ist ein Drittel des gesamten Gebäudebestandes Wiens.³⁹

5.1 Wohnsiedlungen

Als Wohnsiedlungen werden Gruppen mehrgeschossiger Bauten verstanden, die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden und grob gefasst in der Zeit zwischen 1945 und 1980 entstanden sind.

³⁹ Statistik Journal 2/2015. Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. Wien, 2015. S 20-23.

Eine grobe Einteilung lässt sich in Nachkriegssiedlungen und Großwohnanlagen vornehmen. Nachkriegssiedlungen oder Bauten des Wiederaufbaus sind Bauten, die in der Zeit zwischen 1945 und 1960 entstanden sind. Sie sind zumeist in aufgelockerter, unregelmäßiger oder in Zeilenbauweise errichtet. Großwohnanlagen wiederum fallen in die Periode des sogenannten Wirtschaftswunders, zwischen 1961 und 1980. Sie umfassen Anlagen mit mehreren hundert Wohneinheiten und sind geprägt durch bautechnische Innovationen wie der Montagebauweise. Typologisch zeichnen sie sich durch eine Stellung der Bauten im rechten Winkel oder parallel zu einander aus, später werden die Baublöcke mehrfach versetzt und abgestuft in offenen Höfen angeordnet. Rund 145.000 Wohnungen, das sind 17% des derzeitigen Wiener Wohnungsbestandes, wurden allein in den Jahren 1968 bis 1982 von der Gemeinde Wien und den gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften gemeinsam errichtet,⁴⁰ mehr als ein Drittel aller WienerInnen wohnt in einer zwischen 1945 und 1980 errichteten Wohnung. Über die Jahrzehnte ihrer Entstehung nahmen deren Wohnungsgrößen kontinuierlich zu, der Verteilungsschlüssel der Wohnformen blieb hingegen relativ konstant.⁴¹

Etwa 21% der Wiener Gesamtbevölkerung wohnt in Wien in Wohnsiedlungen. Für Maßnahmen der Stadtplanung werden sie besonders aufgrund ihrer weitgehend einheitlichen Besitzstrukturen relevant, auch weil sie gegenüber Neubaugebieten eine etwa um ein Viertel niedrigere Dichte aufweisen. Dementsprechend verfügen sie über großzügige Freiraumflächen und sind zudem weitgehend autofrei.

Gebiete mit großmaßstäblichen Siedlungen werden von der MA18 dem Typ "Wirtschaftswunder" zugeordnet, jene zumeist in aufgelockerter, unregelmäßiger oder in Zeilenbauweise errichteten dem Wohngebietstypus "Wiederaufbau 1945-1960". „Wirtschaftswunder“ umfassen knapp 13% der Wiener Bevölkerung oder 231.000 EinwohnerInnen und der Typus "Wiederaufbau 1945-1960" 4,2% oder knapp 80.000 EinwohnerInnen. Innerhalb eines weiteren Gebietstyps "Gemischtes Baualter, Zeitraum ab 1961 dominierend" finden sich ebenfalls Wohnsiedlungen, genauer quantifizieren lässt sich der Anteil der Wohnsiedlungen in diesem Gebiet nicht. Ausgehend von Luftbildanalysen des "Stadtplan Wien" anhand ausgewählter Stichproben erscheint eine Schätzung von einem Anteil von 25% von Wohnsiedlungen im Besitz der Gemeinde Wien oder gemeinnütziger Bauvereinigungen in diesen Gebieten plausibel, was einen weiteren Umfang von knapp 70.000 EinwohnerInnen bedeuten würde.

Im Folgenden abgebildet ist als Beispiel das Gebiet um den Hungerberg an der Grinzinger Straße. Die dunkelrot unterlegten Blöcke sind jene im Besitz der Gemeinde Wien stehenden Wohnbauten wie der Anton-Proksch-Hof, der Julius-Deutsch-Hof oder der Helmut-Qualtinger-Hof aus den 50er Jahren mit knapp 400 Wohnungen. Insgesamt befinden sich allein in diesem Bereich knapp 1.400 Wohnungen im Besitz der Gemeinde Wien.

⁴⁰ Statistische Jahrbücher der Stadt Wien. in: Marchart, Peter. Wohnbau in Wien. 1932-1983. Compress Verlag. Wien, 1984. S 73.

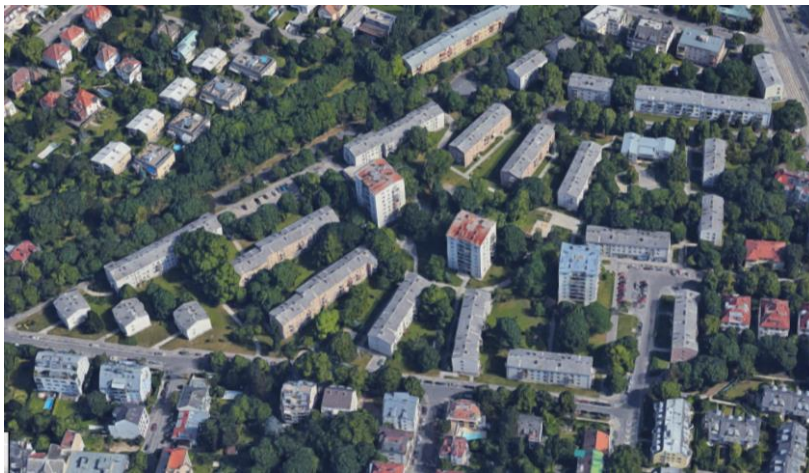
⁴¹ vgl. Rumpfhuber, Andreas. Wunschmaschine Wohnanlage. Eine Studie zur funktionalen Nachverdichtung von 46 Großwohnanlagen der Stadt Wien. Sonderzahl. Wien, 2016.

Abbildung 33: Gebietstyp um den Hungerberg in Grinzing



Grafik: wohnbund:consult.

Abbildung 34: Helmut-Qualtinger-Hof, 368 Wohnungen, erbaut 1959



Kartendaten: Google, Google Maps (22.1.2017).

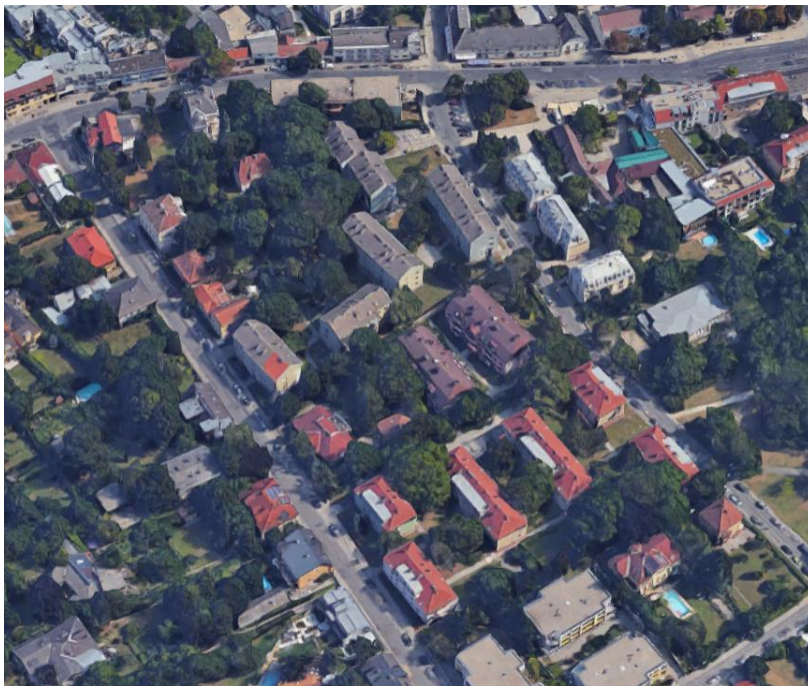
Ein zweites Beispiel illustriert den Gebietstyp „Gemischtes Baualter, Zeitraum ab 1961 dominierend“ (querschraffiert hinterlegt) im 23. Bezirk. Die dunkelrot unterlegten Blöcke im Besitz der Gemeinde Wien machen hier knapp 400 Wohnungen aus, wie beispielsweise der Professor-Rudolf-Boeck-Hof.

Abbildung 35: Gebietstyp um den Maurer Hauptplatz



Grafik: wohnbund:consult.

Abbildung 36: Professor-Rudolf-Boeck-Hof, erbaut 1959



Kartendaten: Google, Google Maps (22.1.2017).

Anhand der beiden Beispiele zeigt sich, dass der Anteil des Gemeindewohnhausbestandes in jenen Gegenden einen substanziellen Beitrag zum Wohnhausbestand darstellt. Maßnahmen der Nachverdichtung könnten hier eine große Hebelwirkung erzielen. Hervorzuheben sind hier die Potenziale für neue, ergänzende Wohnformen und -typologien, sowohl gemeinschaftliche als auch besonders kompakte. Zudem könnten diese Siedlungen zentrumsbildende Funktionen übernehmen und ergänzend im Wohnumfeld wirken, bezogen auf soziale, kulturelle Infrastruktur als auch auf eine Versorgung mit Pflegemöglichkeiten im Alter.

5.1.1 Entwicklungsfähigkeit von Wohnsiedlungen

Gegenüber den bereits größtenteils sanierten „Superblock“-Gemeindebauten des Roten Wiens der Zwischenkriegszeit, deren Dachgeschosse auch weitgehend ausgebaut sind, sind die Wohnsiedlungen noch vielfältig ausbaufähig und haben zudem einen unmittelbar höheren Sanierungsbedarf. Entwicklungspotenzial liegt hier in Aufstockungen und Neuverteilungen des Wohnraumes. Speziell in Wohnanlagen mit mehr als 500 Wohneinheiten, die etwa ein Viertel des gesamten Wiener Gemeindewohnungsbestandes einnehmen,⁴² bieten sich auch horizontale Erweiterungen anstelle ebenerdiger Parkplätze oder Hochgaragen an, die ab den 1970er Jahren aufgrund der eingeführten Stellplatzverordnung in großem Maßstab errichtet wurden.

Das durch Nachverdichtung im Gemeindewohnbaubestand insgesamt erzielbare Potenzial beläuft sich theoretisch auf etwa 130.000 Wohneinheiten. Davon entfällt etwa ein Zehntel auf Dachgeschossausbauten, ohne eventuell mögliche Umwidmungen. Das Nachverdichtungspotenzial unbebauter Flächen wurde vor einigen Jahren basierend auf rein statistisch verfügbaren Daten auf etwa 90.000 Wohnungen geschätzt. 28.000-30.000 Wohnungen könnten an Stelle bestehender Hochgaragen geschaffen werden. Auch wenn dies rein rechnerische Größen sind, verdeutlichen sie das hohe quantitative Potenzial.

Wie mit dem Potenzial im speziellen umgegangen wird und werden kann, wird aufgrund der unterschiedlichen Situationen und Voraussetzungen objektbezogen bewertet. Sowohl baurechtliche Aspekte wie die Belichtungssituation, Zufahrtsmöglichkeiten, Baumbestände oder der umliegende Baulandbestand als auch bautechnische Fragen spielen hier eine Rolle.⁴³ Da die Mieten in Gemeindebauten gedeckelt sind, dürfen auch neu errichtete Gemeindewohnungen gewisse Obergrenzen nicht überschreiten. Das kann in Verbindung mit Verrechnungs- und Finanzierungskreisläufen zu einer Beschränkung möglicher Bau- und speziell Nachverdichtungsmaßnahmen führen. So konnte der Gemeindebau in der Meidlinger Darnautgasse aus dem Jahr 1953 nicht in diesem Rahmen saniert werden. Anstelle von 88 entstehen dort 53 geförderte Wohneinheiten, für die 150 AltmietlerInnen wurden Ersatzwohnungen zu gleichen Konditionen gefunden, ihre privaten Investitionen wurden abgelöst. Weitere Hürden stellen die zumeist niedrigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge (EVB) dar, sowie die geringe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Wohnungswechsel. Letztere ergibt sich aufgrund der persönlichen Bindung an die Wohnung über ein unbefristetes, an den Wohnungsgegenstand gebundenes Mietverhältnis, persönliche Investitionen, die gegenüber einem Marktwert individuell meist weit höher bewertet werden und nicht zuletzt aufgrund der sozialen und biografischen Bindungen im Wohnumfeld. Selbst ein spezielles Angebot zum Wohnungswechsel für BewohnerInnen von Gemeindebauten, die länger als 10 Jahre in einer Wohnung leben, wird kaum genutzt. Über die 2014 eingeführte „Aktion 65Plus“ können MieterInnen bei Umzug einen Abschlag von 35 Prozent auf den Richtwertzins der neuen Wohnung bekommen. Durch sehr günstige alte Mietverträge und auch mögliche höhere Wohnungskategorie gegenüber der alten Wohnung kann sich jedoch auch mit dem Wechsel in eine kleinere Wohnung eine teurere Miete ergeben.

Ökonomische Spielräume für Nachverdichtung bieten die Siedlungen sowohl der Bauten der Gemeinde Wien als auch jene der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften aufgrund niedriger Grundkosten, die in der Regel mit „0“ zu bewerten sind. Bei einer Nutzung unbebauter Flächen würden somit die Grundkosten wegfallen und damit der größte Kostentreiber im Wohnbau. Auch die Mieten sind

⁴² Rumpfhuber, Andreas. Wunschmaschine Wohnanlage. Eine Studie zur funktionalen Nachverdichtung von 46 Großwohnanlagen der Stadt Wien. Sonderzahl. Wien, 2016. S 50.

⁴³ email-Korrespondenz Patrik Schmid, Bereichsleiter Facility Management Wiener Wohnen. 2.11.2016.

gegenüber dem privaten Wohnungsmarkt erheblich niedriger, was wiederum den Spielraum für leistbares Wohnen erhöht.

Das Bewohnersegment im Gemeindebau ist zudem entscheidend von der Wohnsituation am übrigen Wohnungsmarkt beeinflusst. Je höher die Zugangshürden zu privat oder durch gemeinnützige Bau-träger vermieteten Wohnungen aufgrund steigender Mieten, Eigenmittel, Ablösen oder Einkommens-nachweise sind, desto größer wird der Druck auf die Gemeindewohnungen mit vergleichsweise leichteren Zugangsmöglichkeiten. Eine Zugangsmöglichkeit wie durch die sogenannte „Soziale Wohnungsvergabe“ von Wiener Wohnen, die sich an von Obdachlosigkeit nach Trennungen, Gewalt oder finanziellen Schwierigkeiten bedrohten Menschen richtet, gibt es bei Wohnungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen nicht.⁴⁴ Ein Zuzug tendenziell bildungsferner und armutsgefährdeter Menschen ist eine naheliegende Konsequenz, die eine zunehmende Segregation zur Folge hat.

5.1.2 Selbstwahrnehmung und funktionale Defizite

Gebiete mit großformatigen Wohnhausanlagen haben die geringste Häufigkeit geplanter Wohnungswechsel.⁴⁵ Die BewohnerInnen der Großfeldsiedlung sind beispielsweise mit ihrer Wohnsituation wesentlich zufriedener als es das Image ihrer Siedlung vermuten ließe. Interessant in Bezug auf Veränderungsprozesse ist, dass die BewohnerInnen eher nicht das Gefühl haben, bei wesentlichen Entscheidungen das eigene Wohnumfeld betreffend mitreden zu können.⁴⁶ Zugleich scheint der „Ruf nach der ordnenden Kraft der Hausverwaltung“ stärker ausgeprägt zu sein als die Bereitschaft zur Eigeninitiative, wie Reaktionen auf Fragen nach der Partizipationsbereitschaft zeigten. Gründe für den Verbleib in der Siedlung liegen vor allem in der Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung und dem vorhandenen Bekanntenkreis im Wohnumfeld.⁴⁷

Entstanden im Zeichen fortschreitender individueller Motorisierung sind vor allem die Großwohnsiedlungen oft unterdurchschnittlich an den öffentlichen Verkehr angebunden, mit einer geringen infrastrukturellen Versorgungsdichte ausgestattet und verfügen über geringe Vielfalt an Wohnformen. Das macht sie speziell in den peripheren Lagen zu monofunktionalen, aber im Gegensatz zur Gründerzeitstadt offenen Wohninseln.

Speziell für das dort große Segment der älteren und in ihrer Mobilität zunehmend eingeschränkten Personen haben die funktionalen Defizite im Wohnumfeld nachteilige Konsequenzen (siehe 3.1. Soziodemografische Trends im Wohnen).

Über Raumanalysen zur sozialen Dynamik in Wien kommt eine Untersuchung der MA18 2010 zu dem Schluss, dass für die kommunalen Wohnanlagen „eine Neuinterpretation notwendig [sei], die eine ehrliche Standortbestimmung beinhaltet und auch die Chance birgt, das umliegende Gebiet an den Vorzügen eines Gemeindebaus partizipieren zu lassen.“⁴⁸

⁴⁴ Stadt Wien - Wiener Wohnen. Soziale Wohnungsvergabe. <http://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html> (21.1.2017).

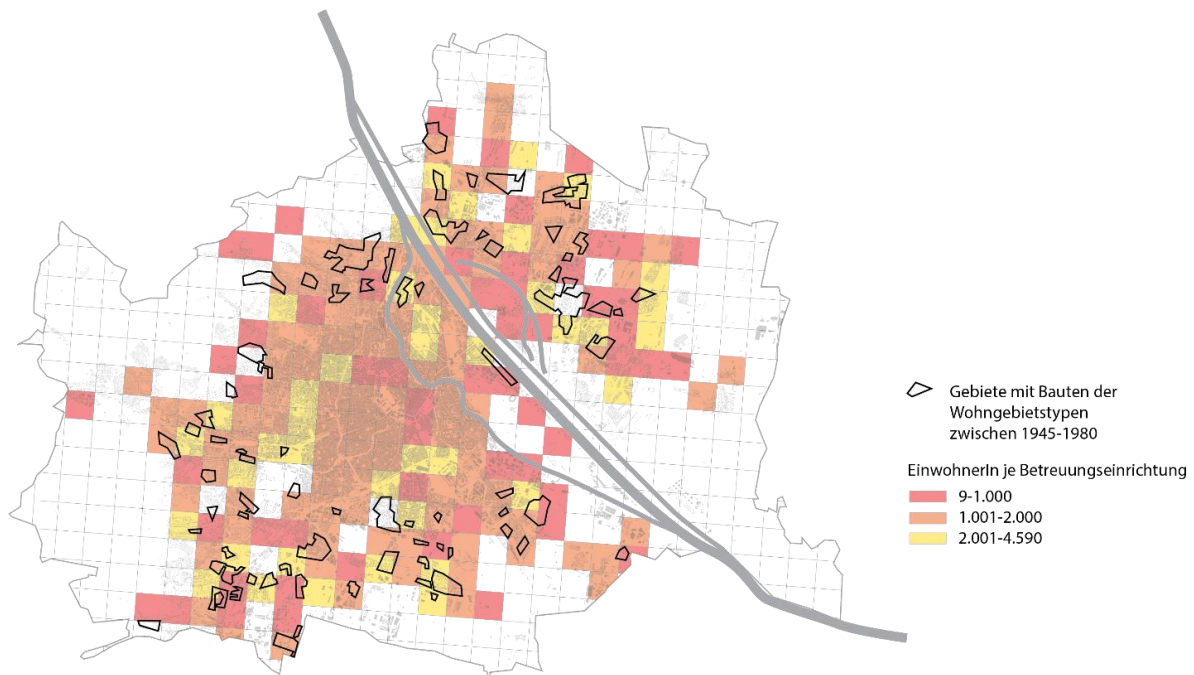
⁴⁵ Verwiebe, Roland et al. Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert: Endbericht an die Stadt Wien. Universität Wien: Institut für Soziologie. Wien, 2014. S 37.

⁴⁶ Gollner, Christoph. Befragungen zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Plattenbausiedlungen in Wien. Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Wien, 2007. S 55-59.

⁴⁷ ebd.

⁴⁸ Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum. Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln. Werkstattbericht 104. MA18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien, 2010. S 102.

Abbildung 37: Lage von Wohnsiedlungen im Verhältnis zu Einwohnern je Betreuungseinrichtung wie Alten- oder Pflegeheime, Hauskrankenpflege, Kindergärten oder Einrichtungen für Kinderbetreuung



Quelle: Projekthaus. Wien neu – Passende Strukturen für die wachsende Stadt, 2016. / STEP2025. Eigene Bearbeitung.

Potenziale der Wohnsiedlungen

- Gute Voraussetzungen für Nachverdichtung in Wohnsiedlungen liegen in ihrer überwiegend einheitlichen Eigentümerstruktur und niedrigen Dichte.
- Es gibt nicht „Die Wohnsiedlung“. Es bestehen Unterschiede hinsichtlich der öffentlichen Anbindung, der Haushaltszusammensetzungen und der Altersverteilung.
- Wohnsiedlungen sind keine Einzelobjekte, sondern städtische Bausteine. Der Stadtentwicklungsplan weist Gebiete mit funktionellem Nachverdichtungspotenzial aus, die den Gemeindegewohnhausbestand miteinschließen. Dennoch gibt es derzeit keine Anzeichen für eine stadt-räumliche Gesamtbetrachtung der Gemeindebauten, die das zuständige Wohnbauressort in seiner Autonomie beeinflussen würde.
- Die Deckung derartiger Defizite ist an vielfältige Voraussetzungen geknüpft. Sie zielen auf veränderte Wohn- und Arbeitsbedürfnisse ebenso ab wie auf Anforderungen an die soziale und kulturelle Nahversorgung und jene des täglichen Bedarfs. Voraussetzung dafür sind Analysen, Zielsetzungen und Prozesse, die sich auf das gesamte Wohnumfeld beziehen und die Verwaltung der städtischen Wohnanlagen ergänzen. Der Umgang mit Bestandserweiterung der Wohnsiedlungen ist auch in hohem Maße ein politisches Thema.
- Im Zuge von Sanierungs- und Bestandserweiterungsmaßnahmen muss diese um eine ganzheitliche, integrative und strategische Betrachtungsebene ergänzt werden, um funktionale Defizite decken zu können. Ohne die Miteinbeziehung der Wohnsiedlungen wird vernetztes Agieren in der Stadtentwicklung schwierig. Dies hat einschränkende Konsequenzen auf ökonomische, wohnmobilitätsbezogene, wohntypologische und stadtplanerische Faktoren.

- Wohnungstypologische und umfeldbezogene Maßnahmen müssen auf den bevorstehenden Generationenwechsel und die starke Konzentration der über 65-jährigen eingehen.
- Die Schaffung zusätzlicher, alternativer Wohnformen muss angesichts des allgemeinen Wohnraumbedarfs gemeinsam mit finanziellen Anreizen zum Wohnungswechsel intensiviert werden.
- Die Frage der Wohnungsvergabe neu geschaffener Wohnungen spielt bei Wohnsiedlungen hinsichtlich der Sozialverträglichkeit eine besondere Rolle.

5.2 Privater Wohnungsmarkt

Maßnahmen der Nachverdichtung verfolgen im privaten Immobiliensektor vor allem zwei Hauptintentionen: Einerseits die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zum Zweck der Eigennutzung, andererseits die langfristige Wertsicherung und Ertragsmaximierung, wie beispielsweise durch sogenannte Anlagewohnungen. Gründerzeitliche Zinshäuser gelten aus Mangel an geeigneten Investitionsalternativen zurzeit als stabile und beliebte Wertsicherung. Auch zum Zweck der Altersvorsorge nehmen Immobilien vermehrt an Bedeutung zu. Unsicherheiten hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Wohnsituation im Alter und fehlende Anlagealternativen fördern diese Tendenz zusätzlich.

Wenn in Wien von guten, zentrumsnahen Lagen die Rede ist, so werden zunächst meist gründerzeitlich geprägte Gebiete ins Treffen geführt. 2013 stellte die Studie „Wien wächst auch nach innen - Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere“ fest, dass diese Gebiete entlang des Süd- und Westgürtels zwischen 2001 und 2011 um mehr als 48.000 EinwohnerInnen gewachsen sind. In den Bezirken 1-9 kam es zu einem Wachstum von 20.000 Einwohnern. Dies entspricht in etwa den Entwicklungsprognosen der Stadtentwicklung. Innerstädtischer, gut erschlossener Baugrund ist und wird immer knapper. Dies steigert die Grundstückspreise und reduziert den Spielraum für den geförderten Wohnbau. Die Grenze für den Bezug von Wohnbauförderung liegt bei etwa 250 Euro pro Quadratmeter erzielbarer Nutzfläche, die Bodenpreise bewegen sich jedoch selbst in schlechten Lagen kaum mehr unter 500 Euro pro Quadratmeter. Die einzige Alternative bieten freifinanzierte oder sogenannte Vorsorgewohnungen.

5.2.1 Private Dachgeschossausbauten

Dachgeschossausbauten stellen auf kleinen Parzellen und im dicht bebauten Gebiet oft die einzige Möglichkeit dar, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne den Bestand an Wohnraum wesentlich zu beeinträchtigen. Da es zu den Dachgeschossausbauten keine offiziellen quantitativen Erhebungen gibt, muss man sich auf Schätzungen verlassen, die wiederum den großen Nachteil haben, dass sie sich auf unterschiedliche Daten und Quellen berufen und verschiedene Methoden anwenden. Wiens Gründerzeitdächer bieten demnach noch Platz für 25-35.000 Wohnungen, wobei sich die höhere Zahl auf eine Erhebung aus dem Jahr 2012 bezieht.⁴⁹ 2003 ging man von etwa 14.000 Dächern aus, die realistischer Weise noch ausbaufähig wären.⁵⁰ Ausgehend von etwa 400 Dachausbauten pro Jahr verblieben demnach noch etwa 9.300 ausbaubare Dächer. Bei durchschnittlich 2-3 Wohnungen pro Dach verbliebe also noch Potenzial für etwa 23.000 Wohnungen.

⁴⁹ Draufsetzen. 19 Dachausbauten realisiert | projiziert. Katalog zur Initiativausstellung der GB 16 im Auftrag der MA25 in Kooperation mit der MA19. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18. Wien, 2004. S 10-11.

⁵⁰ ebd.

Etwa die Hälfte der Wiener Dächer im dicht verbauten Bestandsgebiet sind ausgebaut, es gibt eine deutliche Verdichtung der Dachausbauten in der Inneren Stadt (ca. 90% ausgebaut). In den Bezirken zwischen Ring und Gürtel halten sich ausgebaut und nicht ausgebaut Dächer die Waage, in den Bezirken außerhalb des Gürtels liegt noch großes Ausbaupotential auf den Dächern.⁵¹ Feststellbar ist zudem eine zunehmende Tendenz von Dachgeschossausbauten: Ging man 2004 von etwa 400 jährlich errichteten Dachwohnungen aus, so hat sich diese Zahl 2011 mehr als verfünffacht.⁵²

Dachgeschosswohnungen stellen das sichtbarste Zeichen von Bestandsveränderungen im Stadtbild dar. Als Mietwohnungen auf Altbauten liegen sie außerhalb des Anwendungsbereiches des Richtwertmietzinses, der die Ertragsmöglichkeit der EigentümerInnen erheblich reduziert. Diese Ausnahme gilt selbst dann, wenn die Dachgeschosswohnungen im Rahmen einer Sockelsanierung errichtet wurden, was Investitionen dieser Art der vertikalen Nachverdichtung fördert. Die Ausnahme von der Richtwertmietbindung kann im speziellen Wiener Kontext auch als indirekte Wohnbauförderung für Dachgeschosswohnungen angesehen werden.

Eine Erhebung von 65 Haushalten in ausgebauten Dächern im Altbau im Volkertviertel⁵³ zeigt, dass auch eine große Zahl von Dachgeschossausbauten alleine im Verhältnis zur gesamtstädtischen Tendenzen noch keine signifikanten Veränderungen hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung oder Belegungsdichte bewirkt. Weder das Mietniveau, noch das Verhältnis der Wohnungsstandards hat sich durch die Dachgeschossausbauten im Viertel signifikant geändert. Dachgeschossausbauten alleine stellen einen möglichen Aspekt, aber nicht die alleinige Ursache für signifikante Auswirkungen in Bezug auf Aufwertungs- und Verdrängungsdynamiken dar.

Eine eindeutige Auswirkung haben sie jedenfalls auf die Eigentumsverhältnisse. Das Beispiel des Volkertviertels zeigt, dass rund die Hälfte der Altbauten mit Dachgeschossausbauten keine reinen Mietshäuser, sondern Wohnungseigentümergeinschaften sind. Im Verhältnis zur übrigen Bewohnerschaft im Viertel stellen Dachgeschossbewohner eine eher marginale Gruppe dar, die zum überwiegenden Teil in Miete wohnen und großteils Akademiker sind.

5.2.2 Sanierungsförderung

Im Zeitraum zwischen 1985 und 2013 wurden in Wien über Maßnahmen der Sanierungsförderung annähernd 300.000 Wohneinheiten in etwa 6.500 Projekten saniert, davon mit 73% der weitaus überwiegende Teil von Privaten, 17% davon waren Gemeindewohnungen und 10% der Projekte durch Gemeinnützige Bauvereinigungen. Die Sanierungsförderung stellt somit das bedeutendste Instrument zur Einflussnahme auf Maßnahmen der Bestandsveränderung und -erweiterung im privaten Bereich dar.

Heute sichert die Sanierungsförderung über die Zusicherung von Fördermitteln eine zeitliche Befristung einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Über diesen Zeitraum von 15 Jahren hinaus besteht hingegen die Gefahr der Verdrängung ökonomisch schlechter gestellter Haushalte aus besseren Lagen. Die spezielle Maßnahme der Blocksanierung, bei der ganze Häuserblöcke aufgewertet werden, ermöglicht das Einwirken auf größere, zusammenhängende Strukturen im Bestand. Ein positiver Einfluss durch die Aufwertung von Stadtteilen wird bei der Blocksanierung explizit angestrebt. Zahlen aus

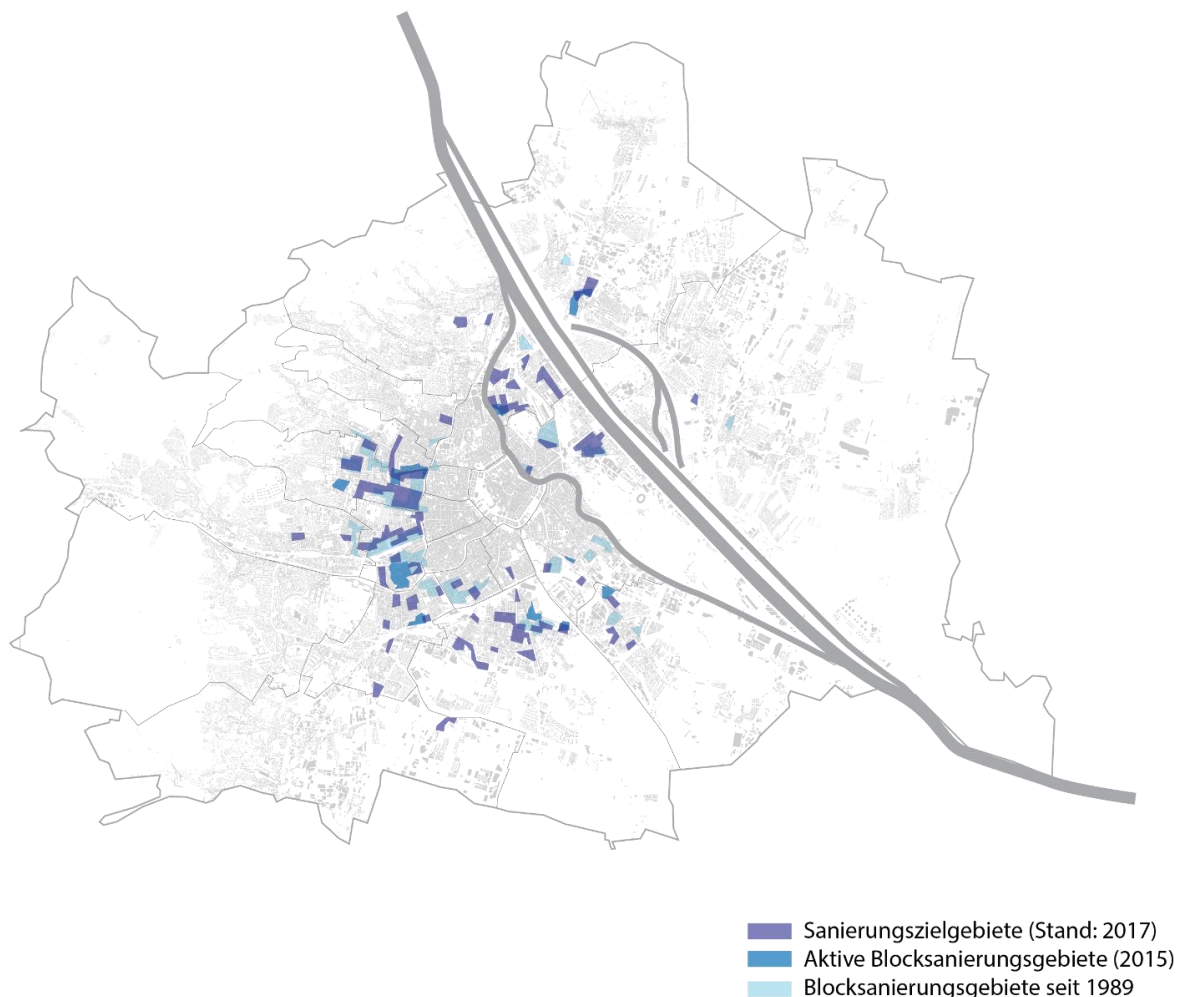
⁵¹ MA37 - „Studie zu den Wohnraumreserven – Dach“. Wien, 2012.

⁵² ebd.

⁵³ Molina, Camilo. Die Dachwohnung und ihre Bewohner/innen. Eine Fallstudie in der Wiener Leopoldstadt. Masterarbeit an der Universität Wien, 2017 (unveröffentlicht).

den Jahren 2005-2009 zeigen, dass gemessen an den geförderten Gesamtbaukosten die objektbezogene Sockelsanierung und thermisch-energetische Sanierung mit je 35% die größten Maßnahmen sind. Blocksanierungen machen hingegen lediglich einen Anteil von einem Prozent aus.⁵⁴ Die Beteiligung daran erfolgt auf freiwilliger Basis der Hauseigentümer.

Abbildung 38: Stadträumliche Verteilung der Sanierungsgebiete



Grafik: wohnbund:consult. Quellen: MA18 – Sanierungszielgebiete (2017) / Ausstellung „25 Jahre Blocksanierung“ (13.9.2016, AzW).

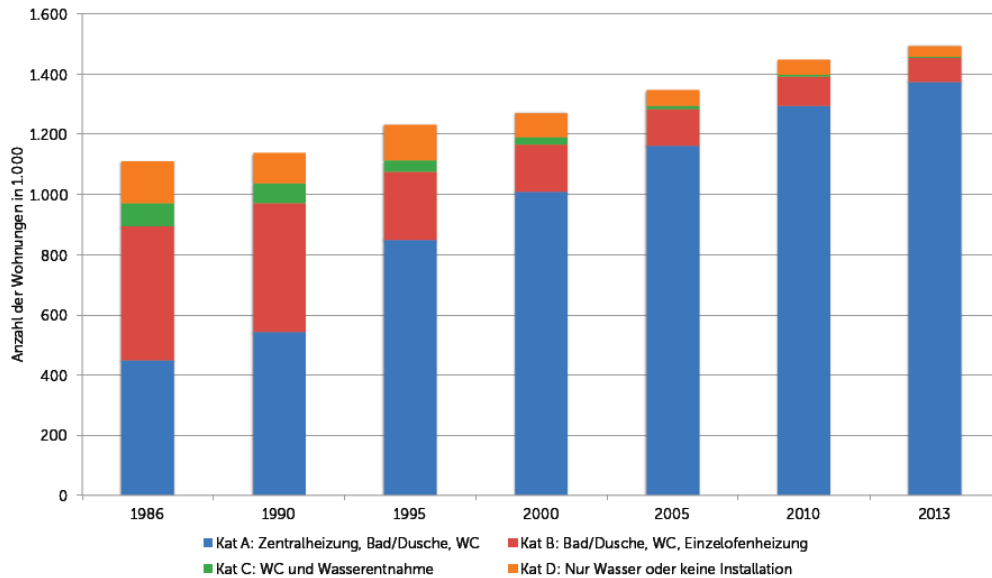
5.2.3 Wohnungsstandards

Die Maßnahmen der sogenannten sanften Stadterneuerung trugen in der Zeit von 1984 bis heute zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität in gründerzeitlichen Gebieten bei. Ein beachtlicher Teil des Gebäudebestandes konnte erhalten werden. Das Instrument der Wohnhaussanierung ist zudem in der Lage, zumindest für einen begrenzten Zeitraum leistbaren Wohnraum zu sichern. Zugleich

⁵⁴ Streicher, Gerhard. Fritz, Oliver. Die volkswirtschaftlichen Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien. Endbericht. Joanneum Research Forschungsgesellschaft mbH. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung WIFO. Wien, 2010. S 9.

wurde das Angebot am Wohnungsmarkt durch die Anwendung dieser Maßnahmen vor allem um Klein- und Kleinstwohnungen sogenannten „Substandards“ deutlich reduziert, was die Leistbarkeit gleichzeitig wieder untergräbt.

Abbildung 39: Die sukzessive Anhebung der Wohnstandards



Quelle: Leistbare Mieten – Leistbares Leben. Streissler-Führer et al. 2015.

Der Wohnungsstandard der Wohnungen eines Zinshauses trägt insofern zu dessen Rendite bei, als der Ertrag für sogenannte Altbauwohnungen (Mietverhältnisse über nicht geförderte und nicht gemeinnützige kleinere bis mittlere Wohnungen) über das MRG festgesetzt ist. Das MRG unterscheidet vier Ausstattungskategorien, die mit um jeweils 25% absteigend abgestuften Mietpreisen in Zusammenhang stehen. Durch diese In-Wert-Setzung von bestimmten Standards wird ein rechtssicherer und direkter Bezug zwischen Wohnqualität (Ausstattung) und maximal erzielbarer Miete (Mietpreis) hergestellt. Über derartige Festlegungen von Wohnungsstandards werden qualitative Merkmale für die Beschaffenheit von Wohnraum eingeführt, die aus ökonomischer Sicht zu einer Nivellierung von Wohnstandards führen, zumal für Instandhaltungsaufwendungen bei Substandardwohnungen meist mehr als 100% des Jahresertrages erforderlich wären.

Aus Vermietersicht führt die Abstufung in Ausstattungskategorien zu einer möglichst hohen Ausstattung des vermietbaren Wohnungsbestandes. Da Qualität und Mietpreis über das MRG gekoppelt sind und einerseits privatwirtschaftlich agierende Vermieter an einer Ertragsmaximierung interessiert sind, ist die Folge eine Nivellierung in Richtung der höchsten Kategorie. Der Anteil von Substandardwohnungen hatte sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich verringert, was seitens der Verwaltung und der Wohnbaupolitik gerne als Beweis für den Erfolg der Wohnhaussanierungsmaßnahmen angeführt wird. Gegenwärtig werden auch Kategorie-C-Wohnungen von der Statistik Austria nur noch als Einpersonenhaushalte geführt, Wohnungen der Kategorie D in geringer Anzahl auch noch als Zweipersonenhaushalte, allerdings mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von gerade 40m².

Aus Mietersicht ist diese Abstufung sinnvoll, wenn sich der Mieter über die rechtliche Grundlage bewusst ist und die Wahl zwischen unterschiedlichen „Kategorie-Wohnungen“ hat. Unter bestimmten Lebensumständen kann ein bewusster Verzicht auf gewisse Standards gegenüber einer geringeren Belastung durch entstehende Wohnkosten eine Option darstellen. In Wien waren Wohnungen niedriger Ausstattungskategorien traditionell Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern, vorwiegend in Lagen außerhalb des Gürtels, aber mit durchwegs guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

5.2.4 Wohnungsgrößen

Durch die jüngst vorgenommene Änderung der Stellplatzberechnung wurde eine wesentliche wirtschaftliche Erleichterung für die Bestandserweiterung in der Gründerzeitstadt erzielt. Anstelle der Bindung von Pflichtstellplätze an geschaffenen Wohnungen orientiert sich die neue Regelung an der Nutzfläche (ein Stellplatz pro 100m² geschaffener Nutzfläche). Dies bringt eine Erleichterung in der Schaffung kleinerer Wohneinheiten.

Wohnungszusammenlegungen spielen heute im Zuge von Sanierungen und der Anhebung von Standards eine geringere Rolle. Die Sanierungstätigkeiten im dichtbebauten Stadtgebiet hatten bereits zwischen 1981 und 1991 zu einem merkbaren Abbau von Kleinwohnungen geführt. Ist in diesem Zeitraum die absolute Wohnnutzfläche im Stadtgebiet in etwa gleichgeblieben, so kam es in den Bezirken innerhalb des Gürtels zu einer Verringerung des Wohnungsbestandes um rund 6.000 Wohnungen. Mit Ausnahme der Inneren Stadt, wo vermehrt Wohn- zu Büroraum umgewidmet wurde, ist die Reduktion somit vor allem auf Wohnungszusammenlegungen zurückzuführen. Bemerkbar wurde das auch an den Belegungsverhältnissen: Im Zeitraum von 1981 bis 1991 sank die Zahl der überbelegten Wohnungen im selben Verhältnis wie die Zahl der unterbelegten Wohnungen anstieg. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche stieg laut Statistik Austria von 30 auf 33m² je Bewohner.

Wohnungszusammenlegungen ohne gleichzeitige Schaffung zusätzlichen Wohnraums beeinflussen den Wohnungsbestand negativ, da sie zum Wohnungsabgang und damit zur Erhöhung des Wohnraumbedarfs beitragen. Auch miet- und baurechtliche Wirkungsbereiche können Einfluss auf die Wohnraumgröße haben. Im Mietrecht findet sich eine Erschwernis, da dort Altbauwohnungen über 130m² nicht dem Richtwertmietzins unterliegen. Wird eine solche Wohnung in mehrere kleinere Einheiten geteilt, fallen diese in den Geltungsbereich des Richtwertmietzinses, sind damit preisgeregt und für den Vermieter weniger interessant. Speziell in Gründerzeitvierteln, wo kein Lagezuschlag verrechnet werden darf, ist eine derartige Investition nachteilig, da der Vermieter nun weniger Miete pro m² verlangen darf, selbst wenn der Marktwert der Wohnungen gestiegen ist.⁵⁵ Dies bestätigen auch Zahlen der MA23 indirekt: „Wohnungen mit mindestens 130m² Wohnfläche haben nur einen geringen Anteil am Wohnungsbestand, erhöhten sich jedoch in den letzten drei Dekaden sowohl absolut (+41%) als auch relativ von 4 auf 5%.“⁵⁶

5.2.5 Wohnen als Geldanlage - Verlust von Richtwertmietzinswohnungen

Im Zuge der Finanzkrise ist die Kapitalflucht in Immobilien als wertgesicherte Anlageform gestiegen. Zunehmend agieren internationale Immobilienunternehmen als Förderwerber, die eine Beteiligung in Form konkreter Wohnungen als Anlegerwohnmodelle anbieten. Geworben wird mit grundbücherlicher Sicherheit über eine Beteiligung an der Immobiliengesellschaft als LiegenschaftseigentümerIn in Form ausgewählter Wohnungen. Dabei wird von der Möglichkeit einer steuerlichen Begünstigung durch den Bezug von Sanierungsfördermitteln Gebrauch gemacht. Die Verwertung von Wohnraum als Immobilieninvestment erhöht den Druck durch Renditeerwartungen, da der Richtwertmietzins auf Basis realer Immobilienpreise ermittelt wird, beschleunigt dies die Kostenspirale der Wohnkosten.

Die Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum und den Verkauf von Mietwohnungen birgt die kurzfristig größte Verwertungsmöglichkeit im gründerzeitlichen Immobilienbestand. In Zinshäusern

⁵⁵ Pisecky, Michael in: "Wohndebatte: "Von einem Leerstand hat ein Eigentümer nichts"". Die Presse, 17. 11. 2014 (23.5.2016).

⁵⁶ Statistik Journal 2/2015. Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. Wien, 2015. S 39.

in gefragten Wohnlagen ist die Begründung von Wohnungseigentum (auch unter dem eigentlich nicht mehrzutreffenden Begriff „Parifizierung“ bekannt) und der Verkauf als Eigentumswohnungen kurzfristig profitabler als deren Vermietung. Durch die hohen erzielbaren Gewinne durch die Veräußerung von Wohnraum steigt der Druck auf Altmietern mit Mietverträgen zu besonders günstigen Konditionen. Mit dem Verkauf von Anteilen am Gesamteigentum und der Zunahme von Wohnungseigentümern an einem Objekt gegenüber einer einzelnen Eigentümerschaft nimmt die objektbezogene Handlungsfähigkeit stark ab, da für jede Veränderung die Zustimmung aller Eigentümer notwendig ist. Diese Problematik betrifft auch Neubauten, die mit Wohnbauförderung errichtet wurden und deren Mieter die rechtliche Möglichkeit einer Kaufoption auf ihre Wohnungen wahrnehmen.

Besonders Bestandsgebäude in den Bezirken 10, 11, 15 und 20 sind aus Perspektive der Renditeerwartung interessant. Dort wurde 2015 sowohl bei den bei Transaktionen erzielten Mindest- als auch bei den Maximalpreisen die höchste Steigerung verzeichnet. Negativen Einfluss auf den gründerzeitlichen Gebäudebestand haben zunehmend auch die Begründung von Wohnungseigentum und Nutzungsänderungen sowie vor allem in den Außenbezirken auch deren Abbruch,⁵⁷ wobei letzterer durch eine der letzten Bauordnungsnovellen deutlich erschwert wurde. Im Zeitraum von 2009 bis 2016 kam es zu einem Abgang von 6% an gründerzeitlichen Zinshäusern.⁵⁸

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ist eine starke Tendenz weg von Privatpersonen als Zinshauseigentümern hin zu Unternehmen wie auch Banken und besonders Versicherungen zu verzeichnen. Ebenso gewinnen sogenannte Bauherrenmodelle an Bedeutung, bei denen Anteile an Zinshäusern erworben werden. Das kann mitunter zu der bemerkenswerten Konstellation führen, dass Privatpersonen ihr Kapital in Immobilienprojekte investieren, die über das Bestreben nach Ertragsmaximierung gegenüber ihren Anlegern Interessen verpflichtet sind, die denselben wiederum als BestandsmieterIn zuwiderlaufen.

Dies betrifft auch Neubauwohnungen, die mit Fördermitteln errichtet wurden. Den überwiegenden Teil nehmen Mietkaufwohnungen ein, bei denen die Mieter eine Kaufoption nach 10 Jahren haben. Derzeit liegt die Übereignungsquote bei etwa 30%. Das bedeutet, dass diese Wohnungen dem geförderten Wohnungsbestand jährlich abhanden gehen, da sie nicht mehr den zivilrechtlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unterliegen.

Tendenzen (Potenziale) bei privaten Immobilien

- Steigende Wohnkosten bei steigendem Bevölkerungswachstum tragen zur Verknappung von leistbarem Wohnraum bei, vor allem in guten Lagen.
- Hohe Grundstückskosten in guten Lagen verhindern den Bezug von Wohnbaufördermitteln im Neubau.
- Die derzeitige einzige Möglichkeit zur Sicherung und Schaffung leistbaren Wohnraums, sowie zur Qualitätssicherung im privaten Immobilienbereich ist die Sanierungsförderung. Verliert sie an Bedeutung, gehen auch die an sie gebundenen Spielräume verloren.
- Die Bedeutung qualitätssichernder Verfahren als Instrumente zur Sicherung und Schaffung leistbaren Wohnraums nimmt zu, besonders bei größeren, baufeldübergreifenden Bebauungen.

⁵⁷ EHL Immobilien GmbH. Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht. Wien, 2015. S 11.

⁵⁸ Otto Immobilien Wohnen. Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Wien, 2016. S 21.

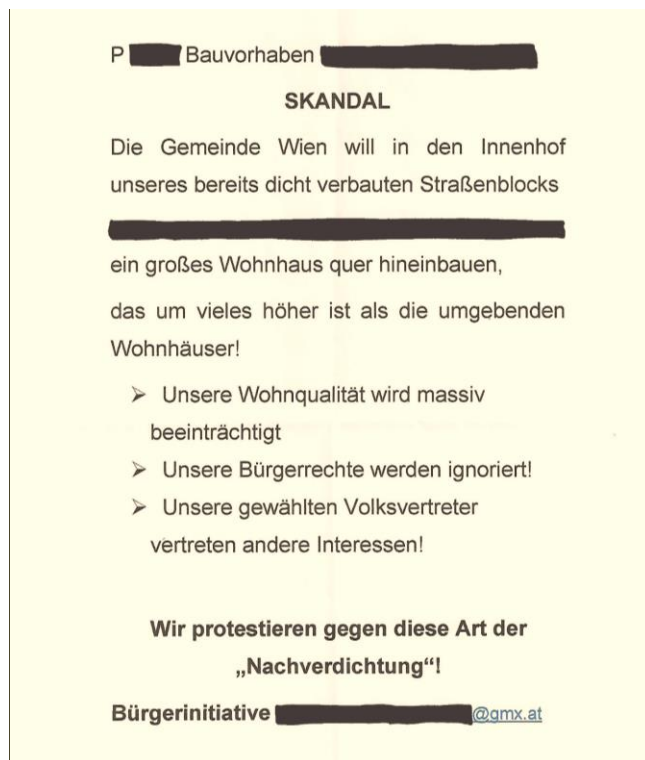
- Die Übertragung von Wohnungen aus einem Verband in Einzeleigentum nimmt zu und reduziert durch zersplitterte Eigentumsverhältnisse die objektbezogene Veränderungsfähigkeit. Ehemals einheitliche Mietshäuser werden zu Wohnungseigentumsgemeinschaften.
- Durch die Befristung der Mietpreisdeckelung auf 15 Jahre bei Bezug von Sanierungsfördermitteln werden Segregationstendenzen lediglich aufgeschoben, selbst bei unbefristeten Mietverträgen.
- Sanierungen und Nachverdichtungen haben als Mittel zur privaten Geldanlage einen hohen Stellenwert. Renditeerwartung durch privates Investment erhöhen den Druck auf Nachverdichtung im gründerzeitlichen Bestand und üben Einfluss auf die Mietpreissteigerung aus. Selbst Personen mit vergleichsweise geringem Eigenkapital sind Zielgruppe von Anlagemodellen.
- Investitionen Privater in Immobilien als Anlageform nehmen aufgrund fehlender Investitionsalternativen zu. An erster Stelle steht die Wertsicherung des Eigenkapitals, das Vermietungsinteresse ist oft sekundär. Gründe liegen vor allem in fehlenden Anreizen zur Vermietung. Davon sind neben Anlagewohnungen im Neubau auch Kleinwohnungen im Altbau betroffen. Die Konsequenz ist oft Leerstand, der den Wohnungsmangel zusätzlich erhöht, speziell durch den Abgang von Angeboten im Segment der Kleinwohnungen.

6. SOZIALE AKZEPTANZ UND UMGANG MIT KONFLIKTEN

6.1 Gründe für Konflikte

„Warum gerade hier?“ stellt eine stehende Redewendung in der Akzeptanzfrage dar. Durch die anässige BewohnerInnenschaft sind bei Nachverdichtungsvorhaben mehr Augen auf Veränderungsprozesse gerichtet. Dennoch läuft der überwiegende Teil der Bauvorhaben in Wien ohne größere Proteste und Widerstände oder gar Blockaden ab.

Abbildung 40: Beginn eines zivilgesellschaftlichen Protests

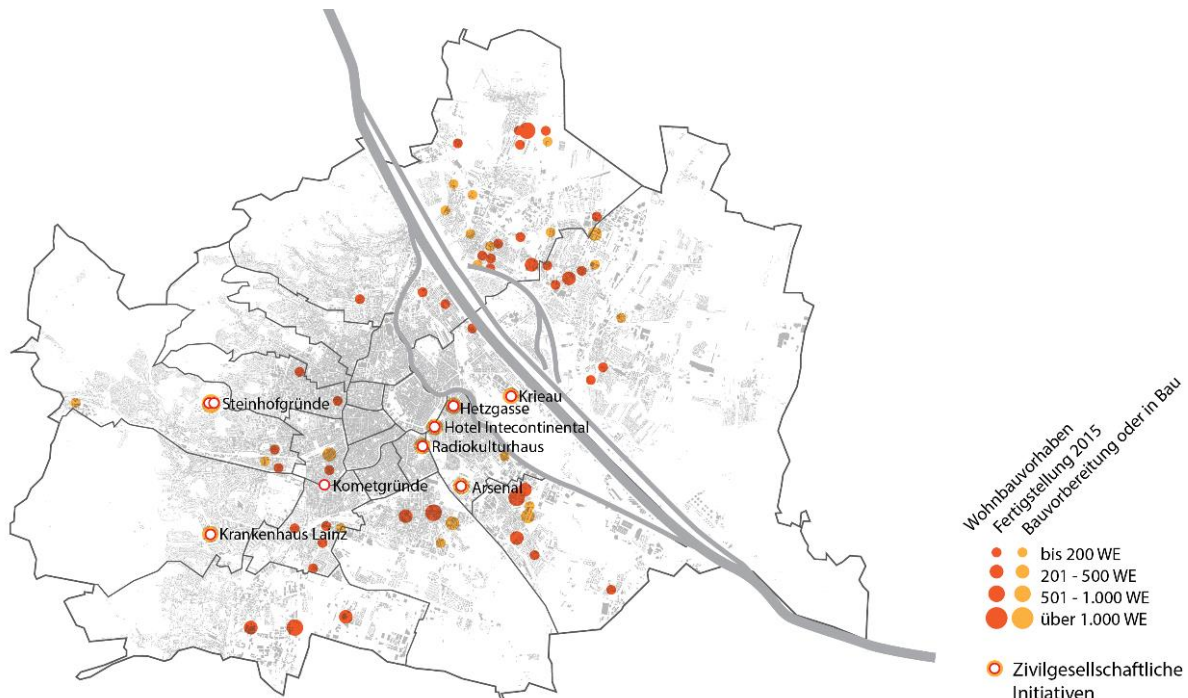


Quelle: Postwurfsendung, anonymisiert. 2016.

Seit dem Einsetzen der Wirtschaftskrise und dem steigenden Druck am Wohnungsmarkt ist das Bewusstsein für Verdrängungsprozesse gestiegen. Netzwerke wie „Recht-Auf-Stadt“, das "Bündnis Zwangsräumung verhindern!" oder die Initiative "Mietenwahnsinn stoppen!" greifen auch anlassunabhängig Tendenzen auf. Anlassbezogen bilden sich zudem selbstorganisierte, unabhängige und zivilgesellschaftliche Initiativen. Aus zivilgesellschaftlichen Initiativen lässt sich der Grad der Verbundenheit mit einem spezifischen Ort und dessen unmittelbar mit ihm verknüpften Qualitäten ablesen. In der Formulierung gemeinsamer Ziele wird bereits ein wesentliches Merkmal der Identitätsstiftung als Zweckbestimmung einer bestimmten Gruppe erkennbar. Der Widerstand gegen bereits eingeleitete oder unmittelbar bevorstehende Maßnahmen wird zum kollektiven Ereignis. In der Suche nach dem

„gemeinsamen Feind“ wird die Vielschichtigkeit von Interessen an Entwicklungen auch für Außenstehende wahrnehmbar und rückt auch für die Planungsbeteiligten Aspekte zurecht, die in ihrer Bedeutung zunächst untergeordnet erschienen.

Abbildung 41: Wo in Wien gebaut und wo gestritten wird



Grafik: wohnbund:consult. Quellen: Die Presse, Wohnbauressort, eigene Erhebungen.

6.1.1 Verbauung der Aussicht

Der prototypische Fall des Neubaus vor dem Fenster spielt eine wesentliche Rolle bei Ängsten vor Nachverdichtungsvorhaben, gerade wenn Veränderungen bevorstehen und konkrete Pläne fehlen. In der im Zuge dieser Studie durchgeführten Online-Befragung sind sich alle drei befragten Gruppen einig, dass diese Befürchtung von Betroffenen am häufigsten geäußert werde. Vor allem in den Flächenbezirken mit großmaßstäblichen Bauvorhaben auf der „grünen“ Wiese oder auf Konversionsflächen werden Widerstände vor allem durch den Verlust von ebendiesen Freiflächen sowie des Verlustes der Weitsicht ausgelöst. Mitunter führen auch aufgefundene, bedrohte Tierarten Bauprozesse zu Verzögerungen, die bei großen Vorhaben Mehrkosten von mehreren hunderttausend Euro verursachen können.

6.1.2 Politischer Richtungswechsel

Konflikte im Zuge von Nachverdichtungs- oder Bestandserweiterungsvorhaben können seismografisch für neuralgische Punkte einer Stadtpsyche gelesen werden und liegen oft nicht weit weg von aktuellen, stadtplanerischen Diskursen. Konstruktive Ansätze reichen von Wünschen hinsichtlich des Angebots für Gewerbenutzungen und sozialer Infrastruktur über die Schaffung oder den Erhalt von Grün- und Freiflächen bis hin zu Aspekten des Ortsbildes und der Denkmalpflege wie Gebäudehöhen

oder Fassadengestaltung. Immer wiederkehrende Forderungen sind vor allem solche nach mehr Transparenz in Planungsprozessen, vor allem hinsichtlich der Projektintentionen, als auch einer Abgeltung oder Abschöpfung von Teilen des Mehrwertes aus der Entwicklung eines Projektes sowie der respektvolle Umgang mit dem baukulturellen Erbe der Stadt.

6.1.3 Denkmalschutz

Konfliktreich sind vor allem Bauvorhaben an Orten und Gebäuden, die über weiterreichende Identifikationspotenziale verfügen und dadurch in der Lage sind, Anliegen auch nicht direkt Betroffener anzusprechen. Beispielhaft dafür sind die ehemaligen Krankenhausareale Lainz und vor allem die Steinhofgründe, die trotz ihrer peripheren Lage eine beachtliche Medienresonanz erreichte. Initiativen wie die Initiative Denkmalschutz oder die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten nehmen gelegentlich die Rolle öffentlichkeitswirksamer Fürsprecher ein, die helfen können, Aufmerksamkeit auf bedrohte Orte lenken zu können.



Foto: Ernst Gruber, 2016.

6.1.4 Eigentümer, Anrainer und NachbarInnen

Die Rechte von Eigentümern bzw. Anrainern und NachbarInnen sind in der Bauordnung (§ 134 a.) geregelt, jene der Wohnungseigentümer überdies noch im Wohnungseigentumsgesetz (WEG). In Baubewilligungsverfahren können Anrainer die Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend machen. Konfliktgründe sind im speziellen die Einhaltung des Abstandes eines Bauwerkes zu

den Nachbargrundgrenzen, die Einhaltung der Gebäudehöhe, der Fluchtlinien, der flächenmäßigen Ausnutzbarkeit, zulässiger Immissionen und Emissionen. Auch Anmerkungen im Rahmen der Online-Befragung haben die Problematik des in Österreich sehr ausgeprägt geschützten Eigentumsrechtes als Ursache für Konflikte in Nachverdichtungsprozessen thematisiert. Die Hauseigentümer werden im Durchschnitt auch als wichtigste Interessensgruppe in derartigen Prozessen gesehen, noch vor der Stadt Wien. Das oft diskutierte Beispiel der Pizzeria Anarchia im 2. Bezirk kann exemplarisch für den kompromisslosen Umgang mit privatem Eigentum in Wien gesehen werden.

Anders als in Nieder- oder Oberösterreich kommen in Wien Beschwerden gegen Bescheide des Magistrats aufschiebende Wirkung zu. Obwohl die Nachbarrechte in der Bauordnung dezidiert zum Schutz vor Verletzung bestimmter Bestimmungen gelten, werden in Bauverhandlungen vorgebrachte Beeinspruchungen auch dann behandelt, wenn deren Grundlage nicht unmittelbar erkennbar ist. Nachbarn steht es offen, im Baubewilligungsverfahren auch Einwendungen vorzubringen, die sich nicht auf diese Nachbarrechte stützen. In der Praxis werden diese Einwände so behandelt, dass dem Beeinspruchenden der Baubewilligungsbescheid zugestellt wird, den dieser wiederum beeinspruchen kann. Die Konsequenz ist eine Verzögerung im Ablauf des Baubewilligungsverfahrens, die auch mutwillig herbeigeführt werden kann. In der Praxis reichen die Konsequenzen von erheblichen Verzögerungen bis hin zur Verhinderung von Bauvorhaben, die bei größeren Projekten mit hohen Kosten verbunden sind. Auch aus dieser Praxis rechnen Entwickler daher bereits Verzögerungen durch Beeinspruchungen von mindestens einem Jahr fix in den Planungszeitraum mit ein.

Bestandsveränderungen bedürfen grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer. Der Grundstückseigentümer öffentlicher Liegenschaften – im Fall der Wiener Bauordnung die Gemeinde Wien – räumt den angrenzenden Liegenschaftseigentümern jedoch bestimmte Ausnahmen ein, wie beispielsweise Bauteile vor der Baulinie oder der Straßenfluchtlinie. Zwischen angrenzenden Liegenschaften im Privateigentum gibt es keinerlei Spielraum für Abweichungen. Jede Überschreitung bedarf somit einer gesonderten Zustimmung. Der Weg zu derartigen Zustimmungen ist offen für informellen Spielraum.

6.1.5 Rechtslage der MieterInnen und Graubereiche

Auf das Bauen selbst haben Mieter keine rechtliche Einflussmöglichkeit. Aspekte der Gewerbeordnung, die nicht zwischen Mietern und Eigentümern differenziert, können Mietern gewisse Rechte zugestehen, wie beispielsweise bei Lärmbelästigungen. Auf dieser Basis wurde beispielsweise erwirkt, dass der Freiraum eines Kindergartens in einem Gemeindebau von den Kindern nicht mehr benutzt werden darf.

Die Rechte der Mieter sind zum überwiegenden Teil im MRG geregelt. Auf diesen Rechten begründet sich ein großer informeller Bereich, der den Mietern zur Verfügung stehen kann, insbesondere wenn ein Gebäude bestandsfrei gemacht werden soll. Ein Dachgeschossausbau oder Sanierungen sind bei bestandsfreien Häusern wesentlich einfacher, zudem können freie Wohnungen verkauft, zusammengelegt oder neu aufgeteilt werden.

Eine Ausmietung der Wohnungsmieter durch den Eigentümer ist nur in Ausnahmefällen möglich, wie bei Erteilung eines Abbruchbescheids durch die Behörde nach Ansuchen des Hauseigentümers. Notwendig ist das bei Gebäuden in einer Schutzzone. Die Abbruchbewilligung ergeht durch die MA37 nach Stellungnahme der MA19 und nur dann, wenn kein öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht bzw. das örtliche Stadtbild nicht gestört wird, sowie eine wirtschaftliche oder technische Erhaltung nicht gewährleistet ist. Im Falle einer erteilten Abbruchbewilligung sind dem Mieter mindestens

zwei gleichwertige Ersatzwohnungen anzubieten. Diese müssen dem Mieter nach Gesetz und Rechtsprechung unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar sein.

Häufiger sind Angebote einer Ausmietung über eine Entschädigung oder des Abkaufens eines bestehenden, meist günstigen und unbefristeten Mietverhältnisses. Ein Mieter muss ein solches Angebot nicht akzeptieren. Beim Abkaufen eignet sich als Richtwert aus Mietersicht beispielsweise die Lebenserwartung multipliziert mit der Differenz zwischen dem aktuellen Mietzins und einem auf dem freien Markt. Aus Vermietersicht wird die Differenz zwischen derzeitigem und in Zukunft erzielbarem Mietzins abzüglich Sanierungskosten ausschlaggebend sein. Für den unbefristeten Mietvertrag einer 127m² große Altbauwohnung des letzten verbliebenen Mieters in einem Zinshaus im dritten Bezirk wurden kolportierte 450.000 Euro Ablöse bezahlt.⁵⁹ Ein relativ gängiges Vorgehen ist das Angebot einer Ersatzwohnung bei Abbruch oder Sanierung. Im Zuge einer Sanierung wird einem Mieter an Stelle seiner größeren Wohnung in schlechtem Zustand eine kleinere, neu sanierte Wohnung angeboten, zu vergleichbaren Mietkonditionen.

Beliebte informelle Maßnahmen, gegen die rechtlich nur schwer vorgegangen werden kann, sind die Kappung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Auch Instandhaltungs- oder Sanierungsarbeiten am Haus können durch den Vermieter verschleppt werden, um die Wohnbarkeit zu beeinträchtigen. Als Sanktionsmöglichkeit können Mieter Mietzinsminderung verlangen oder ein gerichtliches Verfahren einleiten. Eigene Firmen spezialisieren sich unter Schlagwörtern wie „Immobilienoptimierung“ mittlerweile auf die Ausmietung von Zinshäusern. Im Durchschnitt wird von 2-3 Jahren ausgegangen, um ein Objekt bestandsfrei zu bekommen, wobei es bei Objekten mit geringerem Standard in der Regel etwas einfacher ist.

6.2 Einschätzung ‚intermediär‘ agierender Akteure

Innere Stadtentwicklung durch Umbau und Nachverdichtung ist in nahezu allen Fällen eine große Herausforderung für die ‚intermediären‘ (sozialen) Akteure im Umfeld. Sie berührt viele Bereiche des Alltagslebens Betroffener, erzeugt zum einen subjektive Befürchtungen oder gar Bedrohungen, manifestiert Interessensgegensätze und Konflikte, generiert zum anderen aber auch anstehende Veränderungen, neue Chancen und (objektiven) urbanen Mehrwert.

Um Antworten zu erhalten, was die häufigsten Befürchtungen Betroffener im Zuge von Maßnahmen der Nachverdichtung sind, mit welchen Argumenten in der Bevölkerung am erfolgreichsten um Verständnis geworben werden kann, welche Kommunikationsformate welchen Erfolg bringen, bei welchen städtischen Typologien am ehesten Potenziale der Veränderung gesehen werden und bei welchen ein hohes Konfliktpotenzial erwartet wird u.a.m., wurde eine umfangreiche Online-Befragung im Bereich ‚intermediär‘ agierender Akteure durchgeführt.

Befragt wurden Expertinnen und Experten, die in ihrem Berufsalltag im Zusammenhang mit ihrer Klientel mit „Nachverdichtung“ in der wachsenden Stadt sehr unmittelbar zu tun haben. Konkrete Zielgruppen waren zum einen die intermediären Institutionen sozialer Stadtteilarbeit wie die Gebietsbetreuung, die „Wohnpartner“ der Stadt Wien und die „Lokale Agenda21“-Büros und zum anderen Vertreter der Lokalpolitik auf Bezirksebene (Bezirksvorstellungen) sowie Wiener Bauträger und Haus-

⁵⁹ Putschögl, Martin / Zoidl, Franziska. "Hetzgasse: Abbruchhaus in der Schutzzone", in: <http://derstandard.at/2000040209822/Hetzgasse-8-Das-Abbruchhaus-in-der-Schutzzone> 6.7.2016 (22.1.2017).

verwaltungen. Die MitarbeiterInnen dieser Institutionen werden als repräsentative Akteure bzw. Stakeholder in Prozessen der Nachverdichtung angesehen. In unterschiedlicher Funktion haben alle mit dem Thema sowie mit direkt von Veränderungsprozessen betroffenen BewohnerInnen und Anrainern bzw. auch Bürgerinitiativen in den Grätzeln regelmäßig beruflich zu tun. Ziel der Befragung war daher, deren Erfahrungen und Meinungen in die Studie einfließen zu lassen.

Insgesamt haben 86 Personen an der Befragung teilgenommen. Die insgesamt geringen Fallzahlen lassen zwar generelle Tendenzen, aber keine absoluten Aussagen zu. Methodisch war die Online-Befragung als Vollerhebung unter ausgewählten Zielgruppen angelegt. 86 Personen füllten den Online-Fragebogen vollständig aus. In der Auswertung werden die intermediären Akteure (Gebietsbetreuung, Wohnpartner und Agenda21) sowie die Bauträger und Hausverwaltungen jeweils zusammengefasst, sodass zusammen mit den Bezirksvertretern drei Akteursgruppen bzw. Cluster verglichen werden können. In allen Vergleichs-Diagrammen und Grafiken werden deshalb die Abkürzungen GB für Gebietsbetreuung, BV für Bezirksvertretung und BT für Bauträger verwendet.

Die Befragten aus dem Bereich Gebietsbetreuung (GB) sind durchschnittlich sehr viel jünger als jene der anderen zwei Befragtengruppen und zu zwei Drittel weiblich, während die Befragten der Gruppe Bauträger (BT) und der Bezirkspolitik (BV) – fast umgekehrt – zu 60% männlich sind.

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Befragung zusammengefasst. Die Auswertung ergibt ein Meinungsprofil der intermediären Organisationen zu den Fragen von Nachverdichtung.

(Die vollständige Auswertung der Online-Befragung befindet sich im Anhang!)

6.2.1 Einschätzung der häufigsten Befürchtungen Betroffener von Nachverdichtung

Die „Verbauung der Aussicht/Weitsicht“ wird in einer geschlossenen Frage (mit Auswahlmöglichkeit) eindeutig – von vier Fünftel der Befragten – als die häufigste Befürchtung genannt, gefolgt von „Verlust an Grünraum“ (51%) und „Verlust von KfZ-Abstellflächen“ (43%). Die Angst vor „mehr Lärm“ und die „fehlende Mitsprache“ der Betroffenen werden am geringsten als Befürchtung angesehen. Die Befragten unter den Bauträgern und Hausverwaltungen (BT) bewerten die „Angst vor neuen und unbekannten Zuziehenden“ sowie auch die Befürchtung von „mehr Lärm“ deutlich höher als die anderen Akteursgruppen.

Von den Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) werden unter Sonstiges noch die allgemeine „Angst vor Veränderung“ sowie befürchtete „Bauschäden (Risse, Feuchtigkeitseintritt in der Wohnung etc.)“ genannt. Weiters wird die „fehlende Information“ über Projekte angeführt, die „Spekulationen und Ängste“ befördere.

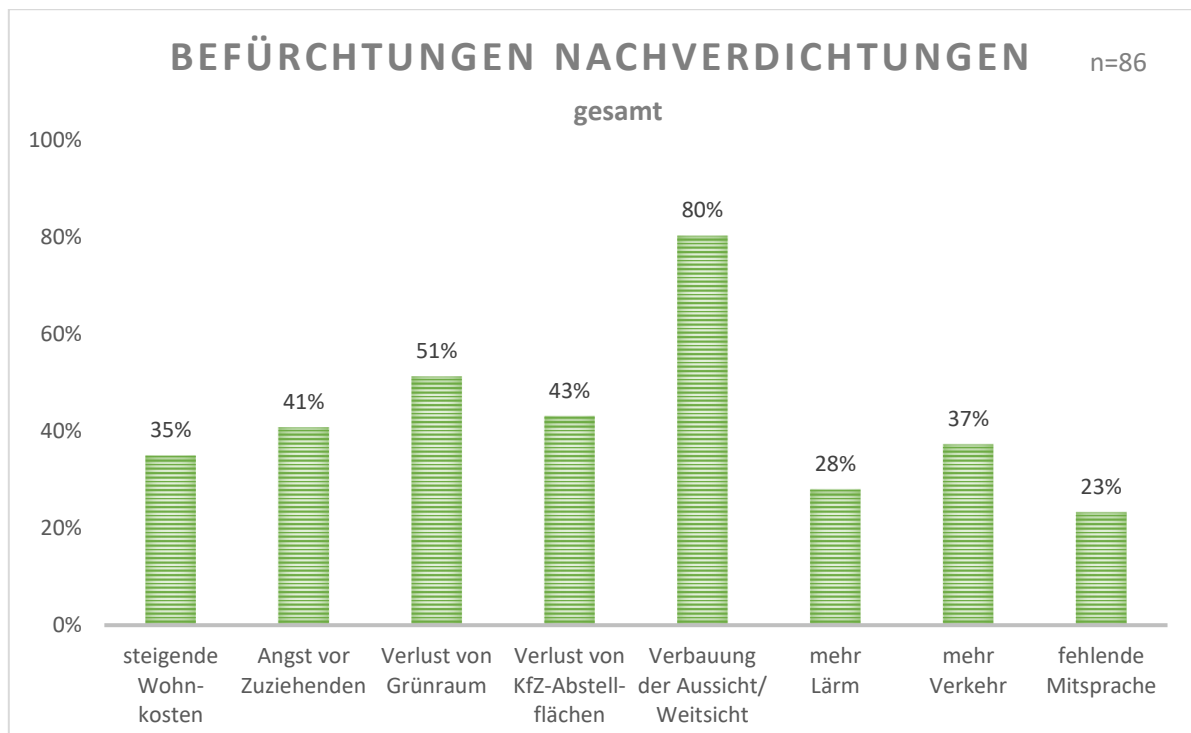
Von den befragten Bezirksvertretern (BV) wird unter Sonstiges angeführt, dass v.a. in den inneren Stadtbezirken Nachverdichtung nur Dachgeschoss-Ausbau bedeute, der „entweder Absiedlung aus leistbaren Mieten oder Vertreibung von Mietern“ zur Folge habe. Dazu komme, dass die Dachgeschosse nicht in den Bereich der MRG-Mieten fallen. Als allgemeine Befürchtungen Betroffener oder Anrainer werden weiters „weniger Licht“, die Tatsache der „gentrification“, eine Abwehr von „Veränderung“ sowie ein „Verlust der Alleinstellung“ gesehen.

Bauträger-VertreterInnen (BT) nennen unter Sonstiges vor allem die „Angst vor den Unbekannten“, der „Endbenutzer“ wisse nicht was auf ihn zukomme, und habe „vorsorglich mal Angst“.

Allgemeine Anmerkungen der Befragten (GB + BV) im Zusammenhang mit Befürchtungen der Betroffenen und möglichen Argumenten für Maßnahmen:

- „Ob verdichtet werden soll, hängt ganz maßgeblich von der umgebenden Stadtstruktur ab (Dichte, Defizite wie Freiraummangel, Infrastruktur). Nachverdichtung muss Durchmischung fördern.“
- „Bei Verdichtungen in Form von Aufstockungen oder Erweiterungen ist möglicherweise von BewohnerInnen im Haus selbst weniger Konfliktpotenzial zu erwarten, als von den Nachbarn, die um den Wert ihrer Wohnung (Belichtung, Ausblick, mehr Lärm etc.) fürchten.“
- „Relevant ist, welche Wohnungen geschaffen werden – leistbares Wohnen – und wie der Zugang zu diesen hoffentlich Miet-Wohnungen geregelt wird. Das derzeitige System der geförderten Wohnungsvergabe grenzt viele armutsbetroffene Familien aus.“

Abbildung 42: Befürchtungen bei Nachverdichtungen



6.2.2 Bewertung der Relevanz bekannter Argumente für Maßnahmen der Nachverdichtung

Der konkrete Verweis auf die erwartbaren „Vorteile“ wie Energieeinsparung, Barrierefreiheit etc. (81%) sowie die Belebung und Aufwertung des Wohnumfelds (76%) werden allgemein von allen Befragten als das relevanteste Argument gesehen, um in der Bewohnerschaft Verständnis für Maßnahmen der Nachverdichtung zu schaffen. Der Hinweis aus gesamtstädtischer Perspektive darauf, dass „Stadt“ generell nun mal Veränderung bedeute, wird als eher nicht relevantes Argument gegenüber der Bewohnerschaft bewertet (30%). In der Auseinandersetzung um Akzeptanz von Maßnahmen der Nachverdichtung wird immer wieder auf die individuelle Lage der Einzelnen hingewiesen.

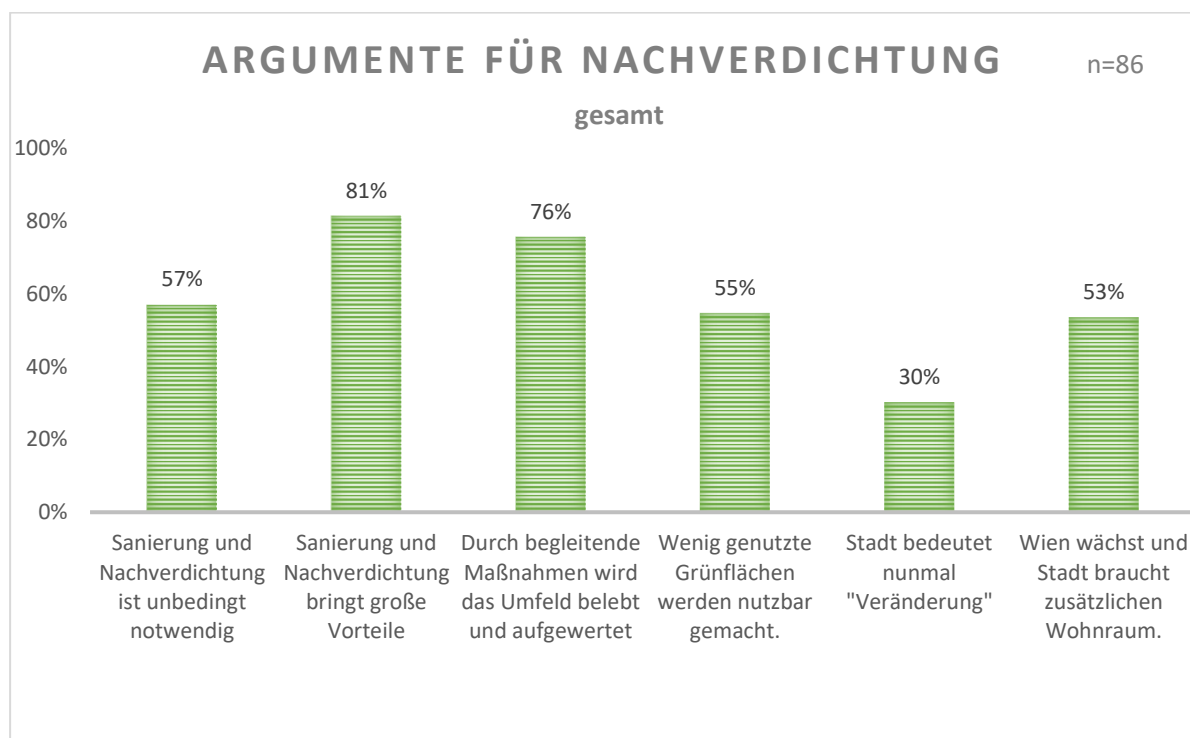
Die Akteursgruppe der Bauträger (BT) bewertet alle Argumente zum besseren Verständnis für Maßnahmen der Nachverdichtung mit Verweis auf Vorteile, Aufwertung des Umfelds und bessere Nutzung von Grünflächen etc. deutlich höher als die Vergleichsgruppen (GB u. BV).

Auf die offene Frage, welche sonstigen Argumente mehr Verständnis für Nachverdichtung schaffen könnten, äußert jemand von einer Gebietsbetreuung (GB), dass unbedingt „Transparenz“ gewährleistet sein müsse und die Mieten bzw. v.a. die Betriebskosten nicht steigen dürfen, denn die Menschen würden real immer weniger Geld haben. Weiters sei der Lichteinbau wichtig, damit ältere Menschen vor Ort bleiben können.

Als Argument könnte auch angeführt werden, dass bei Nachverdichtungsmaßnahmen „Möglichkeiten für individuelle Verbesserungen der Wohnsituation“ gegeben sind wie z.B. Wohnungswechsel innerhalb der Anlage in größere bzw. kleinere Wohnung, Anpassung des Grundrisses in Bestandswohnungen, Ergänzung mit privaten Freiräumen wie Terrassen oder Gärten etc.

In mehreren offenen Antworten wird darauf verwiesen, dass es immer die persönlichen Bedürfnisse sind, die ausschlaggebend für Akzeptanz seien. Oft brauche es nur kleine Maßnahmen und Adaptationen am Bestand, also Dinge, die schon lange „brennen“ aufzugreifen und zu erledigen.

Abbildung 43: Argumente für Nachverdichtung



6.2.3 Beurteilung der Kommunikationsformate mit Betroffenen von Nachverdichtung

„Ein möglichst frühzeitiger Beginn aktiver Information“ wird von fast allen Befragten (97%) als das Wichtigste einer erfolgreichen Kommunikation mit Betroffenen von Projekten der Nachverdichtung gesehen. Fast ebenso wichtig werden die „kontinuierliche Information über den Ablauf“ (93%) sowie die Sicherstellung der „Anschaulichkeit der geplanten Maßnahmen“ (93%) im Zusammenhang mit verständlichen Plänen, Begriffen und einer Wohnkostenübersicht betrachtet. Hinter dem hohen Zustimmungsggrad für eine sehr frühzeitige Information verbirgt sich wohl ein wesentlicher Ansatzpunkt für den Erfolg von Stadtentwicklungsprojekten.

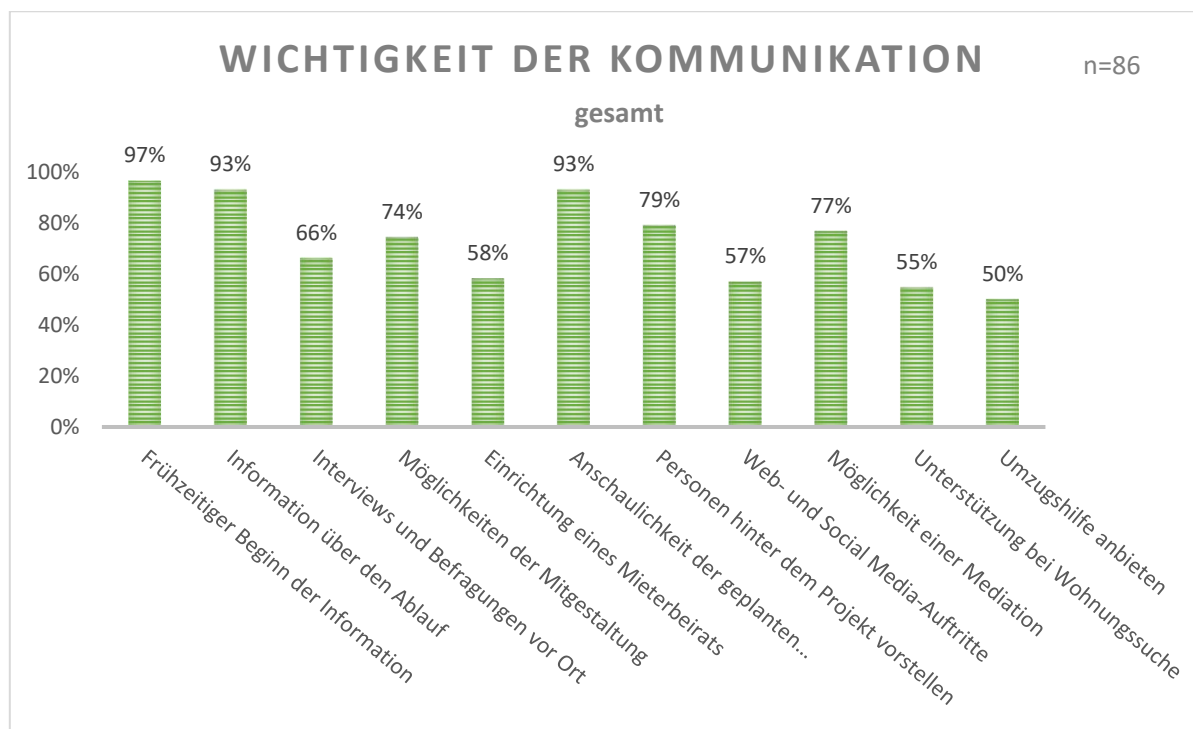
Jeweils rund drei Viertel aller Befragten sehen die Transparenz (Personen hinter dem Projekt kennen), die „Möglichkeit einer Mediation“ sowie Mitgestaltungsangebote (z.B. Arbeitsgruppen) als wichtig bis sehr wichtig an. Als relativ weniger wichtig werden hier die Social Media, Hilfen beim Umzug und die „Einrichtung eines Mieterbeirats“ gesehen.

Die Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) sehen naturgemäß die „Frühzeitigkeit“ der Öffentlichkeitsarbeit, die kontinuierliche Prozessinformation und mögliche Angebote von Mitgestaltung und Mediation am deutlichsten.

Die Bauträger (BT) sehen die „Einrichtung eines Mieterbeirats“ mit Abstand am wenigsten wichtig.

In den Antworten der offenen Frage zu möglichen Formaten in der Kommunikation wird vor allem darauf hingewiesen, dass die Kommunikation mit den Betroffenen durch „externe neutrale Begleiter unterstützt“ (GB) werden müsse. Es sollten ferner „regelmäßig Dialogmöglichkeiten vor Ort“ eingerichtet und „Schlüsselpersonen vor Ort“ in die Informationsarbeit aktiv einbezogen werden.

Abbildung 44: Wichtigkeit der Kommunikation



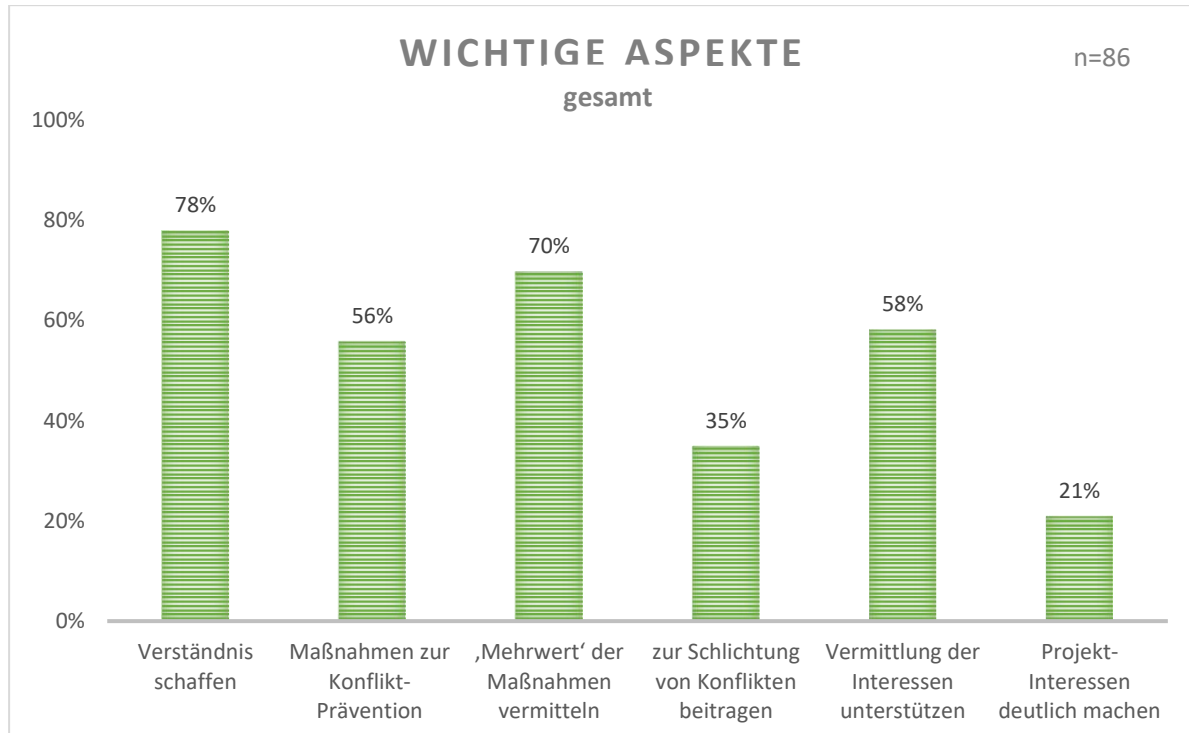
6.2.4 Einschätzung der Bedeutung von Maßnahmen in Prozessen der Nachverdichtung

„Verständnis für das Handeln der jeweils anderen Seite schaffen“ wird allgemein als der wichtigste Aspekt in Prozessen der Nachverdichtung angesehen (78%). An zweiter Stelle folgt der Aspekt „den ‚Mehrwert‘ der geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen vermitteln“ (70%) und an dritter Stelle liegt der Aspekt der Unterstützung von Betroffenen in der „Vermittlung ihrer Interessen“ (58%).

Im Vergleich mit den anderen Gruppen bewerten die Befragten der Gebietsbetreuung (GB) die Aufgaben „den ‚Mehrwert‘ der geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen vermitteln“ (79%) und „die Betroffenen in der Vermittlung ihrer Interessen unterstützen“ (65%) als besonders wichtig.

Von den Bauträgern (BT) werden – im Vergleich mit den anderen zwei Gruppen – die Ziele „zur Schlichtung von Konflikten“ beizutragen (56%) und „die Interessen der Projektinitiatoren deutlich machen“ als wichtiger erachtet.

Abbildung 45: Wichtige Aspekte in Prozessen der Nachverdichtung



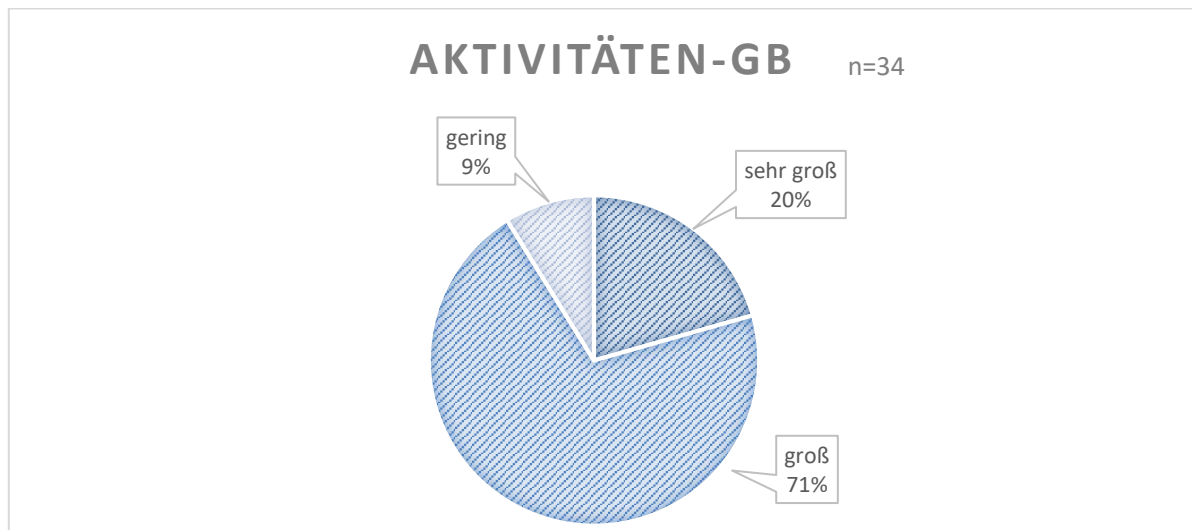
6.2.5 Einschätzung der eigenen beruflichen Aktivitäten bei Konflikten um Nachverdichtung

Mehr als ein Drittel der befragten Bauträger (BT) sieht deren Möglichkeiten, mit Ihren beruflichen Aktivitäten positiv auf mögliche Konflikte in Prozessen der Nachverdichtung einzuwirken, als „sehr groß“, weitere 44% als zumindest groß.

Von den Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) sehen ein Fünftel ihre beruflichen Möglichkeiten zum Konfliktmanagement als „sehr groß“ und fast drei Viertel als zumindest „groß“ an.

Die befragten Bezirkspolitiker (BV) dagegen stufen ihre Möglichkeiten zu einem Drittel als gering bis „sehr gering“ ein; und nur wenige (5%) sehen diese als „sehr groß“. (vollständige Auswertung der Online-Befragung s. Anhang!)

Die folgende Grafik zeigt die Einschätzung der Befragten aus dem Bereich der Gebietsbetreuung.

Abbildung 46: Einschätzung der beruflichen Aktivitäten der Gebietsbetreuungen

Ansatzpunkte für den notwendigen neuen Umgang mit Konfliktsituationen zeigen die Antworten in der offenen Frage „Durch welche Aktivitäten kann positiv auf mögliche Konflikte in Prozessen der Nachverdichtung eingewirkt werden?“ Beispielhaft angeführt waren dabei Moderation, Gemeinwesenarbeit und Empowerment. Im Folgenden sind die wichtigsten Anmerkungen bzw. Vorschläge zusammengefasst. (vollständige Auswertung der Online-Befragung s. Anhang!)

Anmerkungen der Gebietsbetreuungen (GB):

- Gemeinwesenarbeit als begleitendes und zusätzliches Angebot, Personen "sozial" abholen
- Entscheidungsprozesse moderieren und MieterInnen, EigentümerInnen auf gleicher Ebene behandeln und einbeziehen
- Erklärung der Veränderungsprozesse im Stadtteil durch diverse Formate (Grätzzeitung, Ausstellungen, Info-Veranstaltungen vor Ort, Newsletter)
- Rasche Information mit anschaulichem Infomaterial, Moderation, unterschiedliche Formen der Beteiligung und Plattform für Partizipation
- Informationsplattform bieten (Ausstellungen, Veranstaltungen, Stadtteiltour, ...) und Aktivitäten zur Kanalisation von Emotionen, Zuhören
- Transparenz, Partizipation und Inklusion fördernde Aktivitäten sowie Vorstellen von Beispielen
- Dialog führen – Ausgleich, neutrale Vermittlerrolle gepaart mit Fachkompetenz
- Infoveranstaltungen, in denen die Rahmenbedingungen (Stadtwachstum) erklärt werden, um Bewusstsein zu schaffen und zu präsentieren, wie sich Veränderungen positiv auf das ganze Umfeld auswirken können (Potentiale betonen) und welche Maßnahmen überlegt wurden, um bestimmte Qualitäten des Bestands zu sichern sowie die Leistbarkeit der angestammten Bevölkerung zu sichern etc.
- Begleitung von Veränderungen und Umgestaltungsprozessen durch Erhebungen, Befragungen, Moderationen, Gruppenprozesse
- Gestalten eines geeigneten Prozessdesigns, Gestaltung von verschiedenen Kommunikationsmöglichkeiten, Organisation von ExpertInnen, die Informationen verständlich aufbereiten

Anmerkungen der Bezirksvorstehungen (BV):

- Gezielte Information geben, persönliche Gespräche führen und Vermittlung zwischen Konfliktparteien
- Zuhören, über Rechte aufklären; Erfolg hängt nicht nur von der Persönlichkeit der BauführerInnen ab, sondern auch von den zuständigen ReferentInnen im Magistrat. Bei beiden reicht die Bandbreite von "am Papier passt's und der Rest geht mich nix an" bis zu ehrlichem Bemühen um Ausgleich.
- Kommunikation über Gebietsbetreuung, direkte Kommunikation über BezirksvorsteherIn, Einwirken auf Widmung und Bauverfahren
- Menschen sind immer gegen ein bestimmtes Bauprojekt. Mit Argumenten kommt man nicht dagegen an. Am meisten hilft es, wenn die Flächenwidmung schon älter ist und ich sagen kann: als Sie hergezogen sind, gab es diese Flächenwidmung schon.
- Als Bezirksrat bekommt man fix-fertige Pläne vorgelegt, die Beamte gefertigt haben – Einwände werden abgeblockt oder man erhält erst keine Genehmigung, in die Pläne vorzeitig einzusehen.

Anmerkungen der Bauträger (BT):

- Anwesenheit bei Infoveranstaltungen und dergleichen
- Viel Kommunikation und aktive Informationen an Eigentümer und MieterInnen
- Aktive Einbindung der einzelnen Wohnungseigentümer / MieterInnen
- Positive Stimmung machen, Kommunikation, Erklären der Notwendigkeit

6.2.6 Einschätzung der Potenziale von Veränderungsfähigkeit und Konflikten nach Bautypen

Die intermediären Akteure wurden in der Online-Befragung auch nach ihrer Einschätzung der baulichen Veränderungsfähigkeit (Nachverdichtungspotenziale) am Beispiel von sechs typischen städtischen Situationen sowie des zu erwartenden Konfliktpotenzials abgefragt. Vorgegeben waren die möglichen Nachverdichtungs-Szenarien wie Aufstockung, Erweiterung, Ersatz, Neuverteilung und Umnutzung.

In der Befragung wurden die sechs wesentlichsten in Wien von Nachverdichtung betroffenen Gebiets-typologien zur Beurteilung vorgelegt. Davon sind die Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit und die Bauten der gründerzeitlichen Bestandsstadt in ihrer quantitativen Hebelwirkung am signifikantesten. Im Folgenden wird die Einschätzung dreier, für diese Bauperioden typischer, aber von der Bebauungsstruktur unterschiedlicher städtischer Situationen exemplarisch dargestellt. Sie decken sich mit jenen im Kapitel 5 „Potenziale und ‚Trends‘ von Nachverdichtung“.

Im Anschluss daran werden die Bewertungen aller sechs Beispiele in einer Übersichtsmatrix anschaulich zusammengefasst. (die vollständige Auswertung aller sechs Beispiele siehe Anhang)

Beispiel 3:

Mittelgroße, freistehende Bebauung, 4-6-geschossige Bebauung (ab Hochparterre); mittlere bis gute öffentliche Anbindung; kaum gewerbliche Nutzungen; mittleres und räumlich differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume, kaum funktional differenziert

Kartendaten: Google, Google Maps.

Abbildung 47: Einschätzung Veränderungspotenzial 50er Jahre Wohnsiedlung

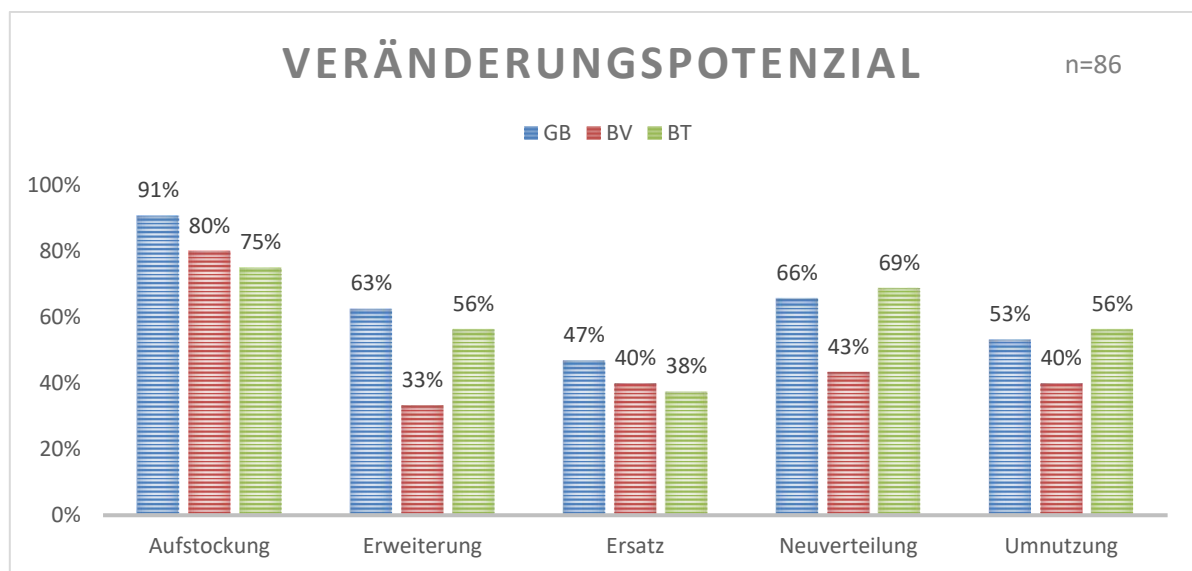
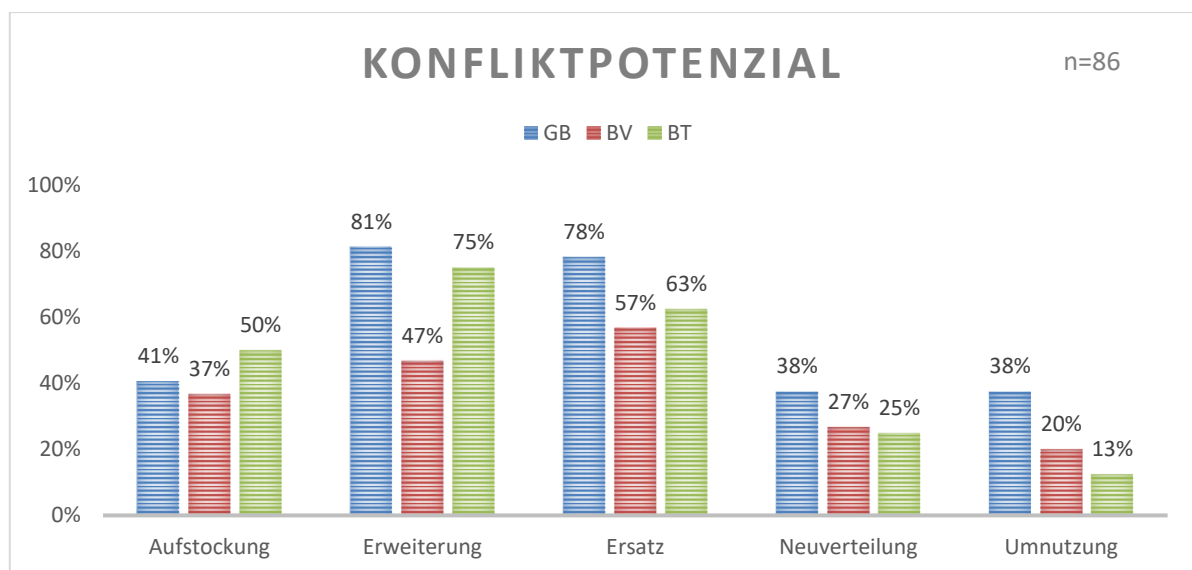


Abbildung 48: Einschätzung Konfliktpotenzial 50er Jahre Wohnsiedlung



Beim illustrierten Beispiel 3, einer mittelgroßen, freistehenden, 4-6-geschossigen Bebauung, werden von allen Teilgruppen die größten Nachverdichtungspotenziale bei Maßnahmen der „Aufstockung“ gesehen. Am zweithäufigsten wird in der „Neuverteilung“ großes Veränderungspotenzial vermutet. Bei beiden Maßnahmentypen werden die Konfliktpotenziale eher niedrig eingeschätzt.

Bei den Maßnahmen „Ersatz“ (Abriss und Neubau) werden die geringsten Veränderungspotenziale gesehen.

Alle Befragten und insbesondere die Gebietsbetreuungen (GB) sehen bei dieser mittelgroßen Bautypologie in Maßnahmen der „Erweiterung“ und beim „Ersatz“ überdurchschnittlich hohes Konfliktpotenzial.

Beispiel 5:



Sehr große und zusammenhängende Bebauung; kein Wohnen im Erdgeschoß; kaum gewerbliche Nutzungen; mittlere bis unterdurchschnittliche öffentliche Verkehrsanbindung; sehr großes, aber funktional und räumlich wenig differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume

Kartendaten: Google, Google Maps.

Abbildung 49: Einschätzung Veränderungspotenzial 70er Jahre Großwohnsiedlung

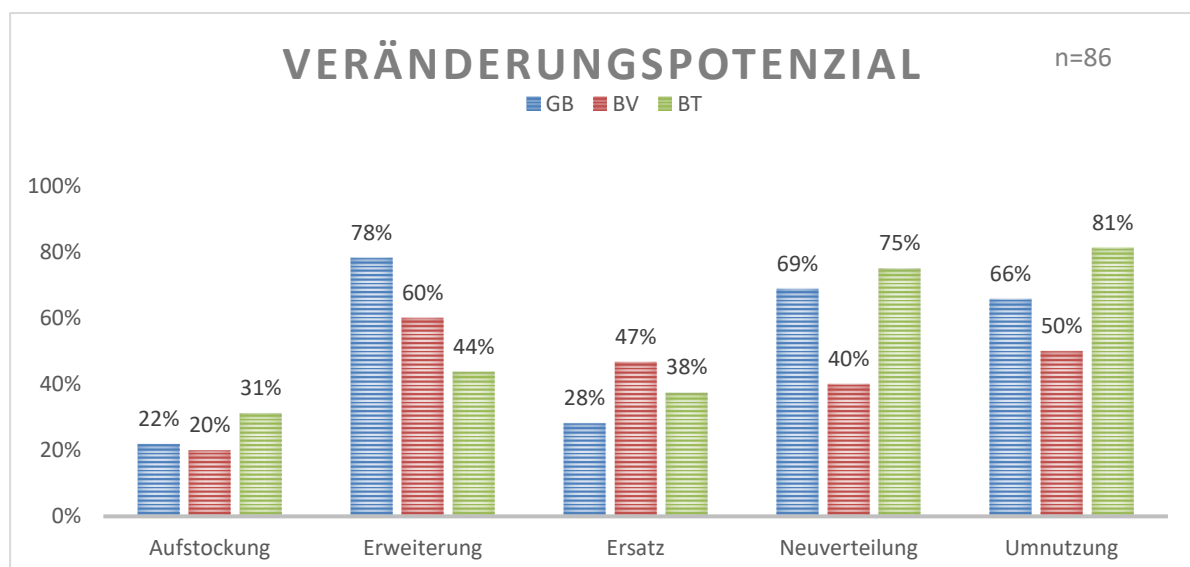
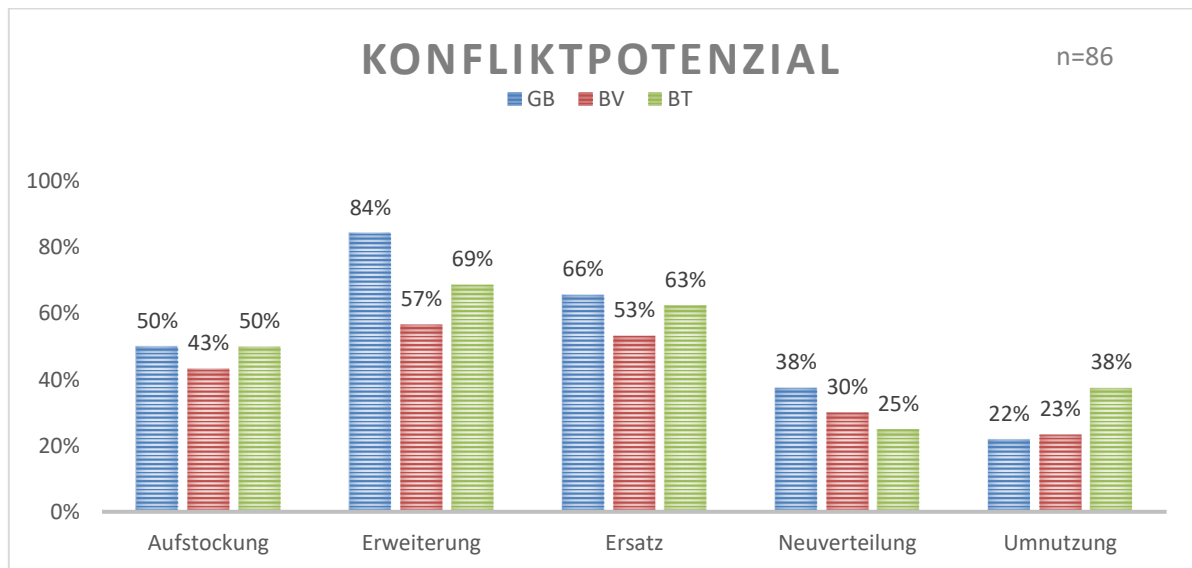


Abbildung 50: Einschätzung Konfliktpotenzial 70er Jahre Großwohnsiedlung

Beim Bebauungsbeispiel 5, das eine sehr große und zusammenhängende Bebauung darstellt, werden die größten Nachverdichtungspotenziale bei Maßnahmen der „Erweiterung“, der „Neuverteilung“ und der „Umnutzung“ gesehen, jedoch in unterschiedlicher Höhe. Während die Gebietsbetreuungen (GB) in Maßnahmen der „Erweiterung“ die größten Potenziale sehen, setzen die Bauträger (BT) vergleichsweise stark auf die Maßnahmen „Neuverteilung“ und „Umnutzung“.

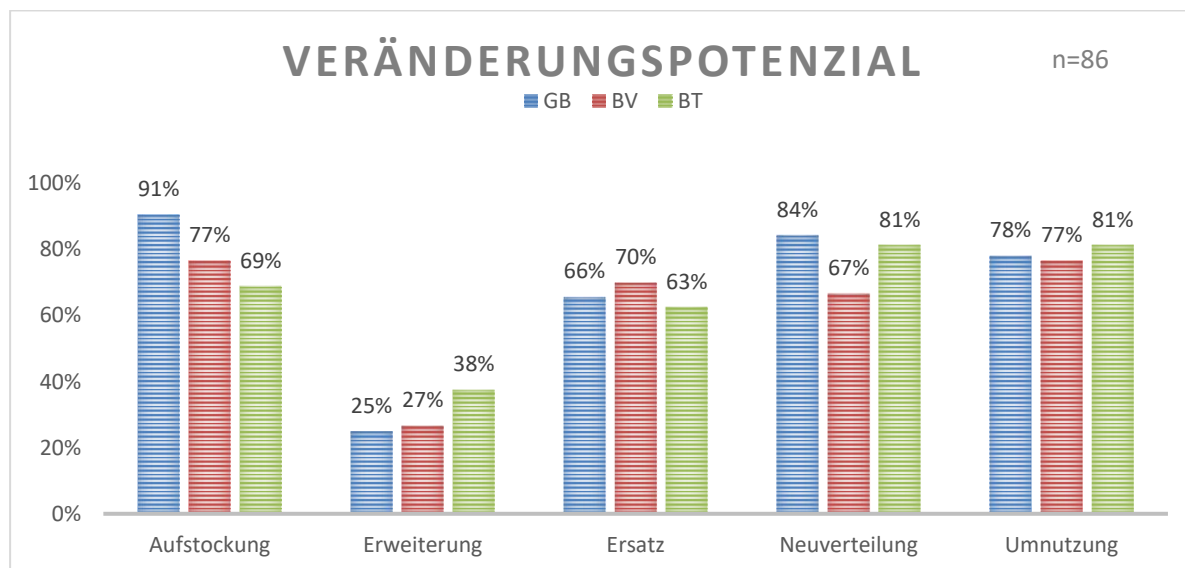
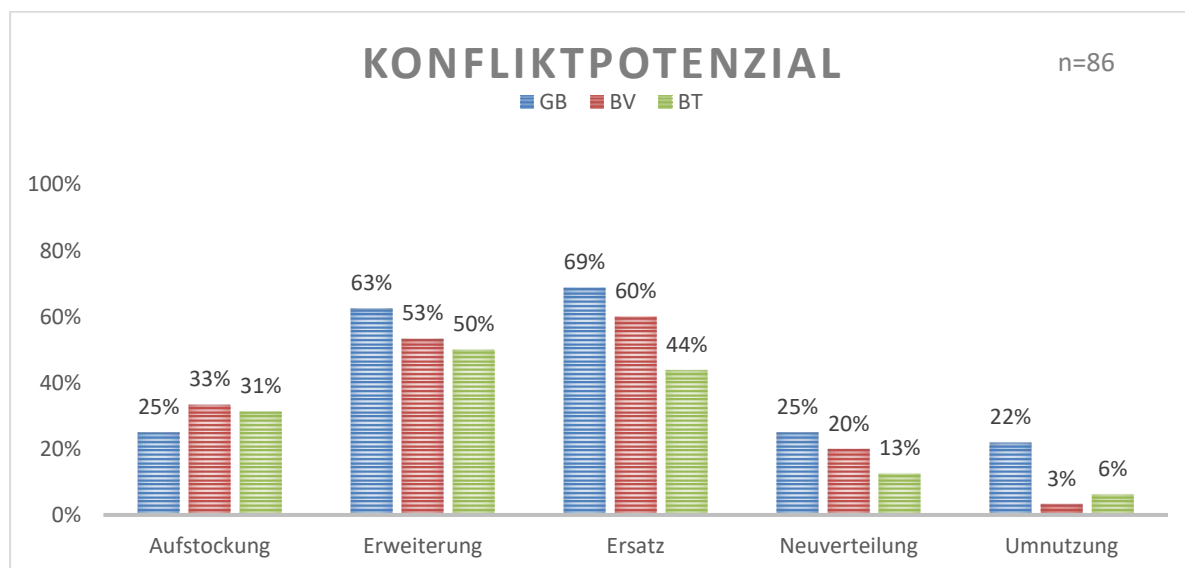
Alle Befragten und ganz besonders die Gebietsbetreuungen (GB) sehen bei dieser Bautypologie in Maßnahmen der „Erweiterung“ und beim „Ersatz“ (Abriss und Neubau) jedoch auch überdurchschnittlich hohes Konfliktpotenzial.

Beispiel 6:



Kartendaten: Google, Google Maps.

Mittelgroße Bebauung, teilweise Wohnen im Erdgeschoß; große Vielfalt gewerblicher Nutzungen; gute bis sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung; sehr geringes, aber funktional und räumlich stark differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume

Abbildung 51: Einschätzung Veränderungspotenzial Gründerzeitgebiet**Abbildung 52: Einschätzung Konfliktpotenzial Gründerzeitgebiet**

Beim illustrierten Beispiel 6, einer mittelgroßen, eher innerstädtischen Bebauung, werden von allen Gruppen die größten Nachverdichtungspotenziale bei Maßnahmen der „Aufstockung“, der „Neuverteilung“ und der „Umnutzung“ gesehen. In diesen Kategorien werden auch die Konfliktpotenziale eher niedrig bewertet. Am wenigsten wird in der „Erweiterung“ großes Nachverdichtungspotenzial vermutet.

Überdurchschnittlich hohes Konfliktpotenzial wird – insbesondere bei den Gebietsbetreuungen (GB) – in Bezug auf diese Bautypologie bei allen Maßnahmen der „Erweiterung“ und beim „Ersatz“ (Abriss und Neubau) gesehen.

GRAD DES KONFLIKT-POTENZIALS 0-24 25-49 50-74 75+	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3	Beispiel 4	Beispiel 5	Beispiel 6
	Sehr kleinteilige und freistehende Bebauung, überwiegend 2-geschossig; kaum gewerbliche Nutzungen; unterdurchschnittliche bis geringe öffentliche Verkehrsanbindung; sehr geringes Angebot öffentl. Freiräume.	2-3-geschossige, zusammenhängende Bebauung mit Vorgärten zur Straße; kaum gewerbliche Nutzungen; geringe bis durchschnittliche öffentliche Anbindung; sehr geringes Angebot öffentl. Freiräume.	Mittelgroße, freistehende Bebauung, 4-6-geschossig (ab Hochparterre); mittlere bis gute öffentliche Anbindung; kaum gewerbliche Nutzungen; mittleres räumlich differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume.	Große bis sehr große, überwiegend zusammenhängende, 4-6-geschossige Bebauung; vereinzelt gewerbliche Nutzungen; mittlere bis gute Anbindung; sehr großes und räumlich differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume.	Sehr große und zusammenhängende Bebauung, kein Wohnen im EG; kaum gewerbliche Nutzungen; mittlere öffentliche Verkehrsanb.; sehr großes, funktional wenig differenzierte öffentliche Freiräume.	Mittelgroße Bebauung; tw. Wohnen im EG; große Vielfalt gewerblicher Nutzungen; gute bis sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung; sehr geringes, aber funktional und räumlich stark differenziertes Angebot öffentl. Freiräume

[illegible]

Die Einschätzung der befragten ‚intermediären‘ Akteure zur jeweiligen Veränderungsfähigkeit (insbesondere Nachverdichtung) der sechs ausgewählten Beispiele von Wiener Gebietstypen und der damit verbundenen Konfliktpotenziale kann wie folgt zusammengefasst werden:

Einschätzung der Veränderungsfähigkeit bzw. Nachverdichtungspotenziale

- Den (Nachverdichtungs-)Szenarien „Ersatz“ und „Erweiterung“ wird insgesamt geringeres Potenzial zur Veränderung beigemessen, eventuell weil mögliche Konflikte bereits in der Beantwortung der Frage mitgedacht wurden.
- Den Szenarien „Neuverteilung“ (im Gebäudeinneren) und „Umnutzung“ (z.B. von Büros zu Wohnungen) wird mit zunehmender Dichte der beispielhaften Gebietstypen eine hohe Veränderungsfähigkeit zugeschrieben.
- Das höchste Nachverdichtungspotenzial wird bei Maßnahmen der „Aufstockung“ gesehen, außer bei den hochgeschossigen Großwohnanlagen.
- Generell wird beim Gebietstyp der kleinteiligen, überwiegend freistehenden, zweigeschossigen Bebauung (Beispiel 1) vor allem in einem quantitativen Sinne das geringste Nachverdichtungspotenzial im Hinblick auf zusätzliche Wohnungen gesehen.
- Interessant ist, dass die befragten ExpertInnen dem Typus Gründerzeit (Beispiel 6) bei allen Szenarien, die größte Veränderungsfähigkeit zuschreiben.

Einschätzung der Konfliktpotenziale bei der betroffenen Bevölkerung

- Bei den Maßnahmen Szenarien „Erweiterung“ und „Ersatz“ (Abbruch + Neubau) sehen die Befragten die entsprechenden Konfliktpotenziale insgesamt am höchsten und bei den Szenarien „Neuverteilung“ und „Umnutzung“ am geringsten.
- Am allerwenigsten werden Konflikte mit der betroffenen Bevölkerung bei der „Umnutzung“ (z.B. von Büros zu Wohnen) und einer „Neuverteilung“ (im Inneren der Gebäude) in den Gründerzeit-Wohngebieten erwartet.
- Je mehr Gebäudesubstanz von Nachverdichtungsmaßnahmen betroffen sind, desto mehr sehen die Befragten dabei große Konfliktpotenziale – und umgekehrt, je weniger große bauliche Eingriffe für Nachverdichtung notwendig sind, desto weniger werden große Konflikte erwartet.

7. STRATEGISCHE LÖSUNGSANSÄTZE

Die strategischen Lösungsansätze von „Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen!“ lassen sich grob auf 3 Maßnahmenbündel zusammenfassen:

- BESTEHENDES nutzen
- FEHLENDES ergänzen
- LEISTBARES sichern

Im Folgenden werden strategische Ziele, mögliche Lösungsansätze und Modelle – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – vorgestellt.

7.1 BESTEHENDES nutzen

Der Bestand an leistbarem sowie kompaktem Wohnraum ist ein hoch gefragtes Gut im Sinne der sozialen Inklusion. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen dazu genutzt werden, diesen Bestand für die Zielgruppen zu erhalten, zu optimieren und weiter auszubauen. Die vorhandenen Wohnstrukturen und Stadträume müssen im Zuge von Modernisierung und Ausbau auch an die heutigen soziodemografischen Entwicklungen und damit an die neuen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Dadurch kann der bestehende Wohnraum besser genutzt werden. Wohnen soll auch in Zentrumsnähe für Menschen mit niedrigem Einkommen leistbar sein. So argumentiert auch der Verfassungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom November 2016 zum Lagezuschlagsverbot in Gründerzeitvierteln.⁶⁰

Auch in Wien gibt es viele leerstehende Objekte (Gebäude, Wohnungen) – oft sogar in besten Lagen. Sei es aus Spekulation oder sonstigen Gründen, es gelingt derzeit nicht, diesen Gebäudebestand zu aktivieren. Mit welchen Strategien kann Leerstand vermieden oder wiederbelebt werden? „Der größte Hemmschuh für eine bauliche Weiterentwicklung der Gründerzeitviertel liegt im parifizierten Eigentum, von dem oftmals viele Häuser betroffen sind und deren Status quo somit eigentlich zementiert ist“, so die Ergebnisse eines Berichts zu Wachstumspotentialen gründerzeitlicher Stadtquartiere.⁶¹

Als Modelle bieten sich gemeinwohlorientierte, einheitliche Eigentümerstrukturen mit einer langfristigen Mietpreisbindung an. Sie sollen als Basis für strukturelle Stabilität und Verlässlichkeit als Alternative zu reinen Anleger- und Vorsorgewohnungen gefördert werden. Auch leistbare Formen temporären Wohnens ähnlich Serviced Apartments oder Boarding Houses können als Erhaltungskonzept für Gebäude mit großem Bestand an Klein- und Kleinstwohnungen forciert werden.

Kriterien und Modelle der Mehrwertschaffung müssen über die Möglichkeiten der Sanierungsförderung hinausgehen. Gremien und Fachjürs können auf Grundlage gebietsweise erstellter Kriterien qualitätssichernd wirken. Durch sie kann die Nachverdichtung legitimiert werden, wie eine Umwidmung von Verkehrsflächen ebenerdigen Parkens für zusätzliche Bebauung. Vor allem in dichten

⁶⁰ Zoidl, Franziska. "Immobilienwirtschaft kritisiert Unterschiede bei Richtwerten", in: <http://derstandard.at/2000048015027/VfGH-Keine-ueberzeugende> 23.11.2016 (21.1.2017).

⁶¹ Glaser, Daniel / Mörtl, Verena / Smetana, Kurt / Brand, Florian. Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere. im Auftrag der MA50 Wohnbauforschung. Wien, 2013. S 51.

Gebieten soll auch verstärkt die Möglichkeit für qualitätsvolles Wohnen im Erdgeschoss gesucht werden.

Leerstehende oder untergenutzte Räume sollen im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen zumindest für Zwischennutzung forciert werden. Mittelfristig sind neue Nutzungskonzepte zu suchen, allenfalls auch durch neue Wege in der Hausverwaltungspraxis. Der Zugang zu untergenutzten Räumen müsste dabei niederschwelliger werden, Prozederes vereinheitlicht und rechtssicherer gemacht und Best-Practice-Beispiele evaluiert werden. Sowohl für temporäre NutzerInnen als auch für die Verwaltungen müssten Wege zur Umsetzung vorgezeigt werden. Förderungen sollten sich auch auf Haftungsfragen ausdehnen lassen, um den Raum für Experimentelles zu erweitern.

7.1.1 Modelle und Kriterien zur Mehrwertschaffung

- Schaffung bzw. Anwendung von Anreizmodellen zur Mehrwertschaffung im Bestand (wie zB durch neue öffentliche Freiflächen, Gemeinschaftsräume, gemeinsame Stellplätze oder zusätzliche Abstellplätze für Fahrräder oder Kinderwagen)
- Qualitätssicherung auf privaten Wohnbau im Bestand anwenden (Gremien und Fachjurs)
- Erstellung gebietsweiser Qualitätskriterien als Grundlage

7.1.2 Nutzen bestehender Flächenpotenziale

- „Autoaffine Stadtstrukturen nachverdichten“ wie beispielsweise in Donaufeld oder in Kagran,⁶² Verkehrsflächen für ebenerdiges Parken für Bebauung widmen
- Qualitätsvolles Wohnen im Erdgeschoss ermöglichen (durch Hofbebauungen, Verkehrsberuhigungen, Gehsteigbreiten, Vorgärten)
- Intensivierung der Nutzung bestehenden Raumes (Leerstand, Freiraumnutzung, Leerstand von Gewerbeflächen nutzen; zweckmäßige Nutzungen sicherstellen)

7.1.3 Wohnmobilität fördern

- Neue differenzierte Anreize zur Umzugsbereitschaft schaffen, vor allem bei großen, zusammenhängenden Eigentumsstrukturen, beispielsweise durch die Beibehaltung der bisherigen, günstigen Miete bei Umzug in eine kleinere Wohnung
- Förderung zeitgemäßer Wohnungsangebote (z.B. Clusterwohnungen)
- Fehl- und Minderbelegung großer Wohnungen durch die Schaffung größerer typologischer Vielfalt reduzieren (siehe 7.2.2)

7.2 FEHLENDES ergänzen

Gut angebundene Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial und geringer Versorgungsdichte an sozialer, kultureller oder gesundheitlicher Infrastruktur bieten viel Veränderungspotenzial. Diese sind vorrangig in einheitlichen Eigentumsstrukturen zu suchen, wie in den Nachkriegswohnsiedlungen, sowohl

⁶² vgl. MA18. Wien: polyzentral. Forschungsstudie zur Zentrenentwicklung Wiens. 2016.

im städtischen als auch im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger. Für deren Weiterentwicklung im Zuge von Sanierungen sind baufeldübergreifende, Umfeld bezogene Strategien und Betrachtungen notwendig.

In der gründerzeitlichen Bestandsstadt hat die Schaffung zusätzlichen, leistbaren Wohnraums im Zuge von Nachverdichtungen hohe Priorität. Es ist auf die Schaffung einer größeren typologischen Vielfalt zu achten. Dies kann u.a. durch Anpassungen und Umplanungen zu gemeinschaftlichen Wohnformen erfolgen. Eine Durchmischung ist dabei anzustreben, die durch weitere, unterstützende Angebote im Wohnumfeld geschaffen werden kann. Bestehende Angebote sollen aufgenommen und erweitert werden.

7.2.1 Behebung funktionaler Defizite im Wohnumfeld

- Schaffung dezentraler und altersgerechter Einrichtungen, Stärkung der sozialen Infrastruktur, Stärkung der Nahversorgung (Waren des täglichen Bedarfs und kulturelle Angebote)
- Qualitätsverbesserungen für den öffentlichen Raum, Intensivierung der Freiraumnutzung
- Gesamt-städtische Betrachtung von Wohnsiedlungen als städtische Bausteine
- Funktionale Defizite im Zuge von Sanierungs- und Bestandserweiterungsmaßnahmen decken
- Fördersystem hinsichtlich zukünftiger Veränderbarkeit optimieren

7.2.2 Schaffung größerer typologischer Vielfalt

- Maßnahmen zur Schaffung flexibel und anpassbar nutzbaren Wohnraumes im Neubau
- Anpassung bestehenden Wohnraumes zu platzsparenden Wohnangeboten für Einpersonenhaushalte (z.B. Zweier-WGs)
- Umplanung zu Wohngemeinschaften oder anderen gemeinschaftlichen Wohnformen, insbesondere für Ältere oder auch Alleinerziehende
- Mehr und innovative Wohnformen für den Generationenwechsel und auch altersgerechte (betreute) Wohnformen durch Kooperationen mit Sozialen Diensten bzw. Wohlfahrtsträgern
- Aktivierung nachbarschaftlicher Unterstützungsnetzwerke wie z.B. durch Wohngemeinschaften oder Wohngruppen für SeniorInnen
- Leistbare, temporäre Angebote ausgestatteter Wohnformen wie Serviced Apartments oder Boarding Houses
- Erweiterung des Angebots an WGs im Gemeindebau als „Inserts“ im Zuge größerer Sanierungen

7.2.3 Schaffung zusätzlichen, leistbaren Wohnraums

- Ergänzendes Neubau zentral und dezentral, insbesondere in den dünner besiedelten, peripheren Gebieten
- Nutzungsmischung als generelles Leitbild festlegen
- Beachtung sozialräumlicher Aspekte bei Widmung, Planung und Realisierung

7.2.4 „Soziale Wohnungsvergabe“ ausweiten

- Zugang zu bestehendem Wohnraum erleichtern
- Prinzip der „Sozialen Wohnungsvergabe“ (Wiener Wohnen) auch auf den Wohnungsbestand der gemeinnützigen Wohnbauträger ausweiten
- Stärkung der sozialen Durchmischung durch eine ausgewogenere Wohnungsvergabe und eine Ausweitung des Wohnungsangebotes für „soziale Härtefälle“

7.3 LEISTBARES sichern

Der Altbauwohnungsbestand stellt einen wesentlichen Bestandteil für leistbaren Wohnraum in Wien dar. Übertragungen von Mietwohnungen ins Einzeleigentum tragen ebenso wie der komplette Abbruch und Neubau zu deren Reduktion bei. Wohnungszusammenlegungen verringern zusätzlich das Angebot an Kleinwohnungen.

7.3.1 Langfristig leistbaren Wohnungsbestand erhalten und fördern

- Bestand an mietpreisgeschützten Wohnungen erhalten, besonders an Gemeindewohnungen und insbesondere an kompakten Wohnungen
- Kaufoption bei geförderten Mietwohnungen streichen
- Alternative, gemeinwohlorientierte und einheitliche Eigentumsstrukturen fördern („Immoviellen“,⁶³ Stiftungsmodelle, habiTAT-Modell)
- Leistbare Angebote temporärer, ausgestatteter Wohnformen als Erhaltungskonzept berücksichtigen

7.3.2 Akzeptanz schaffen – neue Wege der Kommunikation aufzeigen

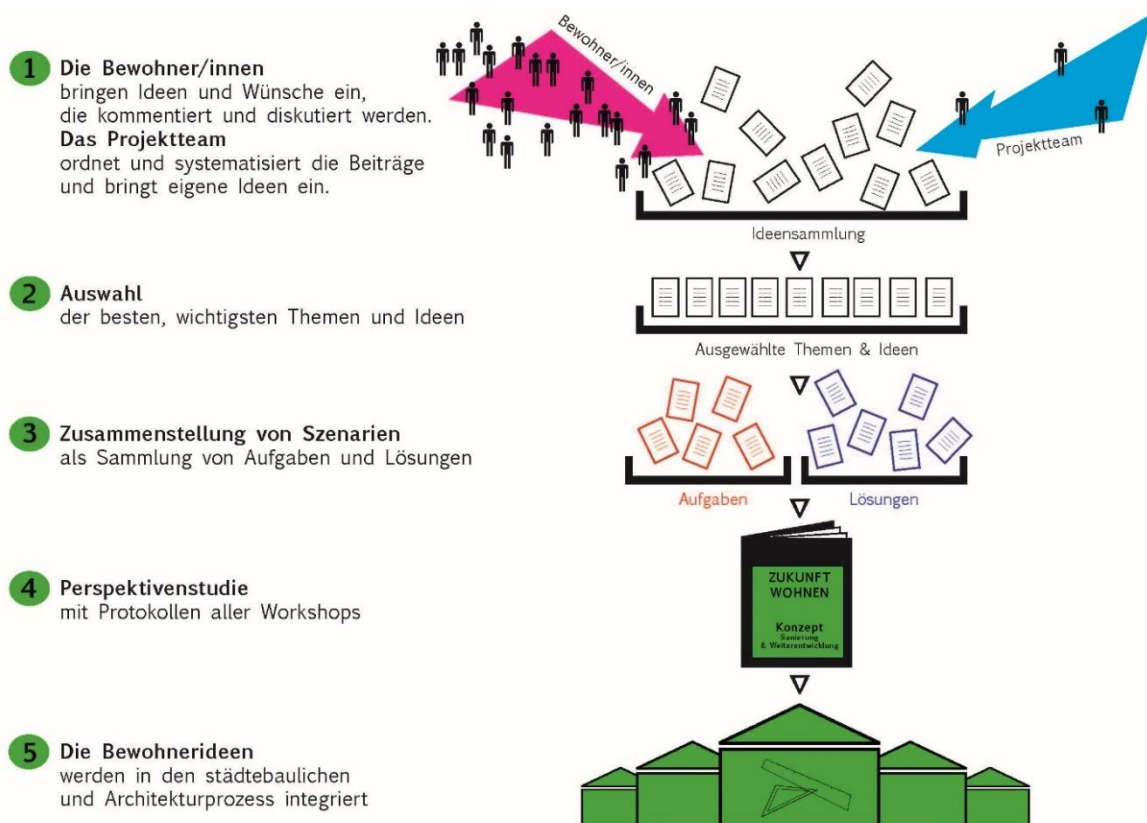
- Kontinuierliche und transparente Information über Geplantes und die Hintergründe
- Frühzeitige, anlassbezogene Information auf Augenhöhe mit unmittelbar Betroffenen
- Wahrnehmen der BewohnerInnen als Mitgestalter
- Anwendung aktivierender und partizipativer Instrumente
- Miteinbeziehen von Kommunikations- und Moderationsdienstleistern
- Bewusstsein für Chancen durch Veränderung schaffen

⁶³ Unter dem Begriff „Immoviellen“ werden gemeinwohlorientierte Immobilien verstanden, die von einer selbstorganisierten Zivilgesellschaft, mitunter gemeinsam mit Partnern entwickelt, finanziert und betrieben werden (vgl. dazu www.netzwerk-immoviellen.de)

8. ‚HEBEL‘ FÜR SOZIALVERTRÄGLICHE NACHVERDICHTUNG

Möglichkeiten der Mehrwertschaffung in den unterschiedlichen Aktionsfeldern sowie eine frühzeitige und umfassende Beteiligung der BewohnerInnen sind die zwei zentralen Kriterien für eine sozialverträgliche Bestandserweiterung der rapide wachsenden Stadt. Den Handlungsrahmen für die Qualitätssicherung im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen bilden Lokalpolitik, Masterpläne, Fachkonzepte, Gesetze, Fördermodelle und vertragsrechtliche Instrumente. Begleitet, koordiniert und umgesetzt werden die Maßnahmen durch Akteure wie Gremien, Fachjurs, Bezirksvorstehungen, die Gebietsbetreuungen, lokale Agenda21-Gruppen u.a.

Abbildung 53: Exemplarisches Organigramm eines partizipatorischen Sanierungs- und Weiterentwicklungsprojektes



Grafik wohnbund:consult, Quelle: Next Hamburg (eigene Bearbeitung)

Auf Basis der ExpertInnen-Interviews, der Sekundäranalysen statistischer Daten und der Auswertung der Online-Befragung sowie der Fachliteratur und medialen Rezeption werden den möglichen Aktionsfeldern konkrete Maßnahmen und ‚Hebel‘ zugeordnet. Diese Hebel werden im Folgenden in einer **Matrix** zusammengefasst, um Einflussfaktoren und die theoretisch angenommene Hebelwirkung der Maßnahmen zu illustrieren.

8.1 Maßnahmen-Matrix

Legende: **///** große Hebelwirkung
/ merkbare Hebelwirkung

AKTIONSFELD	HEBEL / EINFLUSSNEHMENDE ASPEKTE	HEBEL- WIR- KUNG
> BESTEHENDES nutzen (7.1.)		
Ausnutzen bestehender Flächenpotenziale	8.2.4. Anwendung städtebaulicher Verträge im Bestand	/
	8.2.3. Entwicklung gebietsspezifischer Beurteilungskriterien	/
	8.4.1. Bauordnung	///
	8.4.3. Schärfung und Flexibilisierung der Widmungsinstrumente	///
Intensivierung der Nutzung bestehenden Raumes	8.2.3. Entwicklung gebietsspezifischer Beurteilungskriterien: Bedarfserhebungen, Sozialraumanalysen	/
	8.3.6. Zwischennutzungen	///
	8.3.4. Co-Creation	/
Wohnmobilität fördern	8.3.2. Akteure und Ansprechpersonen	/
	8.5. Anreizsysteme	/
> FEHLENDES ergänzen (7.2.)		
Schaffung zusätzlichen, leistbaren Wohnraums	8.2.4. Anwendung städtebaulicher Verträge im Bestand	/
	8.2.1. Förderung von Kooperationen: Begünstigungen für kooperative Nutzungen, kooperative Parzellenstrukturen	/
	8.2.2. Einsetzen von Fachjurs und Beiräten: Planungsverhandlung, Nachverdichtungsgremium	/
	8.4.1. Bauordnung	///
	8.4.3. Schärfung und Flexibilisierung der Widmungsinstrumente	///
Schaffung größerer typologischer Vielfalt	8.2.4. Anwendung städtebaulicher Verträge im Bestand	/
	8.4.1. Bauordnung	/
Behebung funktionaler Defizite im Wohnumfeld	8.2.4. Anwendung städtebaulicher Verträge im Bestand	///
	8.2.3. Entwicklung gebietsspezifischer Beurteilungskriterien: Bedarfserhebungen und Sozialraumanalysen	///
	8.4.3. Schärfung und Flexibilisierung der Widmungsinstrumente	///

	8.6. Verwaltungsstrukturen	III
	8.3.4. Co-Creation	III
Soziale Wohnungsvergabe ausweiten	8.6. Verwaltungsstrukturen: Vergabekriterien	III
Akzeptanz schaffen	8.3.4. Co-Creation	I
	8.3.2. Akteure und Ansprechpersonen	III
	8.3.3. Information	III
	8.3.5. Change-Management	I
	8.3.1. Masterplan Partizipation	III
	8.4.3. Schärfung und Flexibilisierung der Widmungsinstrumente	I
> LEISTBARES sichern (7.3.)		
Bestand an Kleinwohnungen erhalten	8.2.1. Förderung von Kooperationen: Vergabe im Baurecht	I
	8.4.1. Bauordnung	III
Bestand mietpreisgeschützter Wohnungen erhalten	8.4.1. Bauordnung	III
	8.4.2. Förderungen, Abgaben, Veräußerungsverbote	III
	8.4.3. Schärfung/Flexibilisierung der Widmungsinstrumente	I
Modelle langfristiger Leistbarkeit fördern	8.3.4.: Co-Creation	III

8.2 Verfahren und Kriterien zur Qualitätssicherung



Mitunter können Bebauungspläne Vorgaben zu Abzonungen oder Hofentkernungen gegenüber dem Gebäudebestand enthalten, vor allem in dicht bebauten, gründerzeitlich geprägten Gebieten. Um auf spezifische Anforderungen eingehen zu können, ist Qualitätssicherung mit Verhandlungsspielraum notwendig, die über ein hohes Maß an Transparenz und Nachvollziehbarkeit verfügt.

In solchen Fällen ist die Wirkung oder der Mehrwert über den Bauplatz hinaus besonders wichtig. Kriterien können sich auf den Freiraum in dicht bebauten Gebieten, auf die Gestaltung und Nutzung von Erdgeschosszonen oder auf die Schaffung eines gewissen Anteils leistbaren Wohnraums beziehen. Gleichmaßen kann sich die Möglichkeit, im Bestand eine höhere Dichte zu erzielen, als Bestands-wahrung leistbaren Wohnraums auswirken, wie das Beispiel der Dachgeschossausbauten zeigt.

8.2.1 Förderung von Kooperationen

Es gab bereits eine Vielzahl an produktiven Auseinandersetzungen und gescheiterten Utopien für einen flexibleren Umgang mit Bebauungsszenarien in der gründerzeitlichen Bestandsstadt, um mehr qualitätsvolle Dichte zu erzeugen. Die meisten Ansätze zielen auf eine Schaffung von Mehrwerten durch eine größere Kooperation benachbarter GrundstückseigentümerInnen ab. Kernproblematik ist dabei die Bereitschaft einzelner EigentümerInnen zu Kooperation oder Verkauf.

- **Begünstigungen für kooperative Nutzungen**

Gebäudebereiche und Infrastrukturen, die bisher nur parzellenbezogen genutzt werden, können durch Teilen oder Tauschen auch BewohnerInnen von Nachbarparzellen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Innenhöfe, Dachflächen oder Erschließungsbereiche können gebäudeübergreifend und rentabler genutzt werden. Die Bereitschaft der EigentümerInnen und InvestorInnen kann durch Begünstigungen bei Förderungen, Darlehen, Widmungen oder Infrastrukturmaßnahmen gefördert werden. Das Siegerprojekt „Pocket Mannerhatten“ von Florian Niedworok, hervorgegangen aus einem privat initiierten Ideenwettbewerb von 2014, versucht dies umzusetzen. Derzeit befindet sich ein multidisziplinäres Projektkonsortium in Kooperation mit der Gebietsbetreuung 7/8/16 auf der Suche nach benachbarten Gebäuden in einem Gründerzeitgebiet, deren EigentümerInnen ausgewählte Flächen und Räume miteinander teilen und Nutzungsrechte gegenseitig tauschen möchten. Interessierte sollen bei der architektonischen und rechtlichen Vorbereitung eines solchen Projekts unterstützt werden.

- **Vergabe im Baurecht**

Die Öffentlichkeit ist neben dem Gemeindewohnbaubestand auch Eigentümerin eines gewissen Gebäudebestandes, der seine bisherige Funktion verloren hat (siehe 4.4. Umnutzung). Gängige Praxis des Umgangs ist deren Umwidmung sowie Veräußerung und Entwicklung über private Immobilienfirmen, oft in hochpreisige Wohnungen. Im Sinne langfristiger Steuerungsmöglichkeiten sollte eine öffentliche Handhabe gewahrt bleiben, indem für solche Liegenschaften Konzeptwettbewerbe mit Vergabe im Baurecht durchgeführt werden, wie dies auch die ÖBB seit kurzer Zeit praktiziert.

- **Kooperative Parzellenstrukturen über die Bauordnung**

Besonders bei größeren, baufeldübergreifenden Bebauungen mit verschiedenen Eigentümern und Interessen spielt die Förderung der Zusammenarbeit bestimmter Akteure untereinander eine große Rolle. Diese Herausforderung, die besonders in der Wiener Gründerzeit eine bedeutende Rolle spielt, bietet wiederholt Anlass für theoretische und experimentelle Auseinandersetzungen.

8.2.2 Einsetzen von Fachjurs und Beiräten

Beispiele für qualitätssichernde Verfahren sind das Quartiersentwicklungsgremium für das Quartier am Helmut-Zilk-Park (Sonnenwendviertel West) oder der „Aspern Beirat“ für ausgewählte Projekte der Seestadt. Projekte unter 300 Wohneinheiten, die Wohnbaufördermittel in Anspruch nehmen, werden vom Grundstücksbeirat beurteilt. Ausgenommen davon sind Dachgeschoßausbauten. Zusätzlich besteht über die Bauordnung (§ 67 (2)) die Möglichkeit seitens der Baubehörde, den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung mit der Begutachtung einzelner Bauvorhaben zu befassen, wenn

diese von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild sind. Die Gremien sind mit Fachleuten aus den Bereichen der Planung, Umsetzung und Nutzung, sowie mit soziologischen Kompetenzen besetzt, die über ein breites Verständnis der Einbettung in gesellschaftliche Tendenzen verfügen und die Projekte dahingehend beurteilen und beraten können.

▪ **Planungsverhandlung**

Rechtlich verbindlich ist eine Präsentation und Diskussion privater Bauvorhaben ohne Bezug von Fördermitteln lediglich im Rahmen einer Bauverhandlung, zu der die Anrainer geladen werden. Eine Bauverhandlung ist im Planungsablauf jedoch zu einem sehr späten Zeitpunkt angesetzt, in dem Projekte bereits einen hohen Grad an Komplexität erreicht haben. Das macht es schwierig, auf Einwände reagieren zu können oder konstruktiv vorausschauende Planungen fördern zu können. Dafür wäre eine Art Planungsverhandlung unter Miteinbeziehung von Fachjurys wie Gestaltungs-beiräten sinnvoller, die zeitlich in der Konzeptionsphase angesiedelt sein müsste. Baufeld- und stadtteilübergreifende Zusammenhänge könnten in sozialräumlicher oder freiraumspezifischer Hinsicht von Instanzen beurteilen werden, die über diesbezügliche Kompetenzen verfügen oder sich solche hinzuholen können. Hier wäre auch die Rolle der Bezirke und Bauausschüsse effektiv, wenn es um Fragen des Angebots für Gewerbenutzungen, sozialer Infrastruktur oder die Schaffung oder den Erhalt von Grün- und Freiflächen geht. Ein derartiges Gremium würde ein Forum schaffen, in dem Vorbehalte und Konflikte von mehreren Seiten vorgebracht, diskutiert und ausgehandelt werden könnten.

▪ **Nachverdichtungsgremium**

Ein ständiges Gremium mit zumindest einem Kern gleichbleibender Personen stellt eine Verbindlichkeit gegenüber Projektwerbern her, die auch an unterschiedlichen Orten der Stadt auftreten. Es stellt eine stärkere Instanz dar als die bloße Möglichkeit der situationsbezogenen Beiziehung eines Fachbeirats seitens der Baubehörde. Umgekehrt sollten die Beurteilungsgremien in derartigen Formaten auch die Möglichkeit haben, Zugeständnisse zu machen, zu verhandeln oder zumindest die Grundlagen dafür zu schaffen. Dies kann baurechtliche Aspekte wie das Abweichen von Standards oder Bauvorschriften wie der Flächenwidmung haben und würde zu einer größeren Flexibilität in Auslegung und Anwendbarkeit führen. Ergebnisse solcher Planungsverhandlungen können Entscheidungsgrundlage für die späteren, mit unterschiedlichen Aspekten eines Bauvorhabens befassten Verwaltungsbehörden werden, diese in deren Kompetenzen entlasten und den Planungsablauf deutlich beschleunigen. Planungssicherheit in Abläufen mit vielen Beteiligten herstellen zu können, wird zu einem immer wichtigeren Kriterium, besonders angesichts eines kolportierten Projektstaus von etwa 20.000 Wohnungen, die in Wien derzeit aufgrund von Anrainereinsprüchen auf eine Bewilligung warten.

In Freiburg im Breisgau gibt es beispielweise seit 2014 den Gestaltungsbeirat, der dort in der Regel öffentlich⁶⁴ und unter Teilnahme von 40 bis 50 Zuschauern arbeitet. Welche Projekte dem Gremium vorgestellt werden, entscheidet das Rathaus. Die Präsentation erfolgt auf freiwilliger Basis, ist bislang aber noch von keinem Bauherrn abgelehnt worden, was für die Bereitschaft zur Diskussion spricht. Über die im Beirat diskutierten Projekte hinaus lassen sich auch Effekte auf die Planungskultur in der Stadt insgesamt erkennen.

⁶⁴ Freiburg im Breisgau. Zwei Jahre Gestaltungsbeirat in Freiburg. <http://www.freiburg.de/pb/,Lde/946581.html> (21.1.2017).

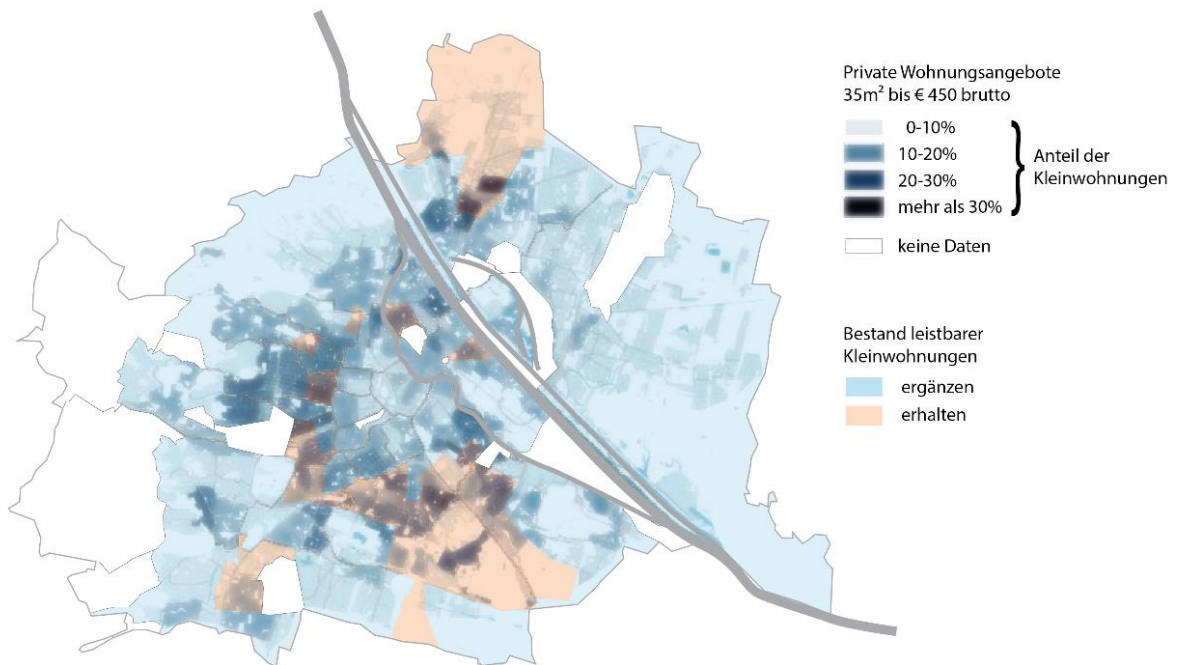
8.2.3 Entwicklung gebietsspezifischer Beurteilungskriterien

Eine Kernfrage im Umgang mit der Mehrwertschaffung in der Stadtentwicklung ist die transparente und nachvollziehbare Abwägung von Interessen der Allgemeinheit gegenüber Begünstigungen wie die Gewährung von Förderungen, Darlehen oder höheren Widmungen. Die Mehrwertschaffung kann sich auf den unmittelbaren Standort beziehen wie beispielsweise durch die Schaffung zusätzlicher öffentlicher und halböffentlicher Bereiche bis hin zur Behebung von Strukturdefiziten des weiteren Umfelds. Maßnahmen dafür könnten zusätzliche Freiraumqualitäten, soziale oder kulturelle Einrichtungen, Mobilitätsangebote oder die Ermöglichung von Gewerbestrukturen umfassen. Die Beurteilung und Koordination erfolgt durch ein qualitätssicherndes Verfahren und muss von einer eigens eingerichteten Lenkungsgruppe oder einem Fachgremium begleitet werden.

▪ Bedarfserhebungen und Sozialraumanalysen

Als stark vereinfachtes Beispiel für eines von vielen möglichen Kriterien für eine Mehrwertschaffung bei Nachverdichtungsmaßnahmen kann eine stadträumliche Verteilung leistbarer Kleinwohnungen dienen. Vorweg können Gebiete definiert werden, in denen beispielsweise Kleinwohnungen zu Bedingungen des geförderten Wohnbaus zu erhalten oder zusätzlich zu schaffen wären. Eine derartige Grundlage kann als Basis für eine gesamtstädtische Zielsetzung wohntypologischer Durchmischung dienen. Gleichmaßen können solche Kriterien die Grundlage zu einer baublock- oder bauplatzbezogenen Mehrwertschaffung liefern. Aussagen dazu müssten jedenfalls mit Beobachtungen über längere Zeiträume und mittels kleinteiligerer Untersuchungen belegt werden.

Abbildung 54: Räumliche Verteilung der Kleinwohnungen in Wien



Grafik: wohnbund:consult. Quelle: MA23 - Statistik Journal 2/2015.

8.2.4 Anwendung städtebaulicher Verträge im Bestand

- Infrastruktur für Großwohnanlagen

Bislang konzentrieren sich die Ziele jener Verträge auf die Vorsorge von Flächen für Wohnraum, Gewerbe, Industrie und Dienstleistung. Eine Ausweitung auf andere Nutzungen wäre denkbar, wie insbesondere zur Attraktivierung gewerblicher Qualitäten. Dies könnte in monofunktionalen Gebieten, wie beispielsweise auf Bauflächen für Großwohnanlagen in weniger gut angebundenen Gebieten zu einer größeren Bandbreite an Angeboten beitragen.

- Wirkungsfeld Stadtentwicklungsprojekt

Bei innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekten wie den ehemaligen Bahnhofsarealen oder bevorstehend im Stadtteilentwicklungsgebiet Felberstraße profitiert auch die angrenzende Bestandsstadt von der Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie durch Einrichtungen wie Schulen. Werden dort durch neue Widmungen höhere Bebauungen zugelassen, so soll die Wertsteigerung durch die indirekt erfahrene Lageverbesserung abgegolten werden.

Exkurs: „Städtebauliche Verträge“

Gesetzliche Grundlage für Verträge in der Stadtentwicklung sind in Wien seit 2014 die „Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten“. Derzeit befindet dieses Vertragsinstrument noch in einer experimentellen Phase in Anwendungsbereichen der Stadtentwicklung im Neubau. Rein rechtlich können städtebauliche Verträge aber ebenso für kleinteiligere Maßnahmen der Nachverdichtung angewendet werden. Städtebauliche Verträge wurden als §1a der Bauordnung eingeführt und sind ein Instrument der kommunalen Lenkungs- und Fiskalpolitik und somit Voraussetzung für die Möglichkeit, spezifische Qualitätskriterien festsetzen zu können. Ziel ist die Unterstützung der Verwirklichung der Planungsziele, insbesondere jene zur Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Bildungs- und soziale Zwecke, sowie der Beteiligung an entstehenden Infrastrukturkosten.

Ein aktuelles Beispiel ist das Stadterweiterungsgebiet Wildgarten. Dort wurden Nutzungs- und Verwertungsdirektiven über einen städtebaulichen Vertrag festgesetzt. Diese umfassen die quantitative und räumlich festgesetzte Verpflichtung, Liegenschaften an gemeinnützige Bauträger zu geförderten Bedingungen sowie an Baugruppen zu veräußern. Zudem wurde vom Investor ein Qualitätssicherungsbeirat eingesetzt, in den zwei VertreterInnen der Stadt und des Bezirks entsendet werden. Der Qualitätssicherungsbeirat dient neben seiner Transparenz in den Entscheidungsprozessen vor allem der Sicherstellung der Planungsziele. Ein anderes aktuelles Beispiel ist das Bauprojekt „Triiiple“ am ehemaligen Zollamt in Wien Landstraße, wo die Zurverfügungstellung von Kindergruppen mit anschließender Vermietung zu Konditionen des geförderten Wohnbaus festgesetzt wurde. Der aktuelle Stadtentwicklungsplan, der unter anderem auf „räumlich funktionelle Nahebeziehungen und ein zeitgemäßes Bedürfnis der Bevölkerung“ verweist, unterstützt bei der Interpretation der Planungsziele.

8.3 Kommunikation, Information, Partizipation

Im Gegensatz zum großmaßstäblichen Neubau in Stadtentwicklungsgebieten gibt es bei Maßnahmen der Nachverdichtung bereits BewohnerInnen vor Ort. Durch die Rechte, die sie als AnrainerIn, MieterIn oder EigentümerIn haben, können sie die Zukunft ihres Wohnumfeldes in gewissem Rahmen beeinflussen.

Die Möglichkeit von BürgerInnen, sich über Vorhaben des unmittelbaren Wohnumfeldes zu informieren und über gewisse Planungsaspekte mitzuentcheiden ist jedoch vor allem in den letzten Jahren in Wien von einer reinen Holschuld über unterschiedliche Formate und Projekte vereinzelt stärker forciert worden. Rechtlich verbindlich sind diese Instrumente noch nicht, allgemein herrscht noch große Zurückhaltung gegenüber dem, was die Stadtpolitik und ihre Verwaltung den BürgerInnen zutraut.

Partizipation sollte generell als kontinuierlicher Prozess verankert werden und sich auf eine Grundhaltung in der Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Interessen der an Stadtentwicklung beteiligten und an ihnen interessierten Akteure beziehen. Ziel müsste die Schaffung einer Kontinuität in der Auseinandersetzung um stadträumliche Qualitäten sein. Hier bietet besonders die Bestandserweiterung ein klar abgegrenztes Feld: einerseits durch die physische Existenz von Räumen, auf die Bezug genommen wird, andererseits durch eine mehr oder weniger klare Akteurskonstellation. Über Quantitäten hinaus sollten Potenziale und Qualitäten von Nachverdichtung in Erscheinung treten, um Entscheidungen zu verfolgen und nachvollziehen zu können.

8.3.1 Masterplan Partizipation

- Die im Entwurf des Masterplans angeführten Kriterien für eine Beteiligung der Bevölkerung sind an konkrete Bau- und Planungsvorhaben gekoppelt. Wichtig wäre die Möglichkeit, verstärkt ergebnis-offene Formate zu implementieren, die eine Kultur des Miteinanders forcieren und aufrechterhalten.
- Konkretere Aussagen müsste es hinsichtlich einer Anwaltschaft oder Qualitätssicherung für partizipativ erarbeitete Ergebnisse aus den Projekten geben, die in die Umsetzung der Projekte und in die Zeit danach reichen. Möglichkeiten dazu finden sich beispielsweise über Ausschreibungskriterien für Planungsvorgaben, über die Entsendung von Vertretern oder Vertreterinnen in eine Jury oder ein Qualitätssicherungsgremium oder umgekehrt über die Einbindung von EntscheidungsträgerInnen in den Partizipationsprozess.
- Von Bedeutung wird der Umgang mit der Frage der Qualitätssicherung in diesen Prozessen sein, wie erarbeitete Ergebnisse in die Entscheidungsfindung mit einbezogen werden können.

8.3.2 Akteure und Ansprechpersonen

- Quartiersmanagements für Großwohnanlagen sowohl bei Gemeindebau, als auch bei Siedlungen der gemeinnützigen Bauträger
- „Ombudsperson“ wie beim Hauptbahnhof Wien, der dem Projekt als ModeratorIn ein Gesicht gibt und zwischen Anrainern und Bauvorhaben vermittelt. Mit Hilfe deren projektbezogenen Akteurs- und Kooperationsnetzwerkes kann eine vermittelnde Person Anregungen der BürgerInnen zeitnah umsetzen.

- Aus der Erfahrung der vergangenen Sanierungsprojekte des Wohnfonds funktioniert das Sanieren mit BewohnerInnen gut, besonders im Rahmen der „sanften Stadterneuerung“. Vorhersehbar sind solche Prozesse aber nie vollständig. Unvorhergesehenes kann kleine Maßnahmen zu großen Schwierigkeiten machen, umgekehrt entwickelt sich selbst bei komplexen Vorhaben oft spontan eine positive Stimmung, aus der heraus einzelne Überzeugte andere „anstecken“ können. Rundgänge zu sanierten Gebäuden können mit zu einer positiven Grundhaltung beitragen

8.3.3 Information

- **Kontinuierliche Kommunikation**

Vermittlung braucht Raum. Sowohl bei kleinen, als auch größeren Vorhaben ist ein Ort oder Raum für die Kommunikation und den Austausch wichtig. Dies kann von einem angemieteten Raum in einer nahen Gebietsbetreuung über einen eigenen Baucontainer als Infopoint mit regelmäßigen Veranstaltungen bis hin zu eigenen Bauwerken mit Stadtentwicklungsaussage reichen, wie dem „Bahnorama“ in der Nähe des Hauptbahnhofs, das außer Information auch noch einen neuen Blick auf ein Areal eröffnet hat und zur „Umcodierung“ beitragen konnte. Mit der Schließung der Planungswerkstatt in der Nähe des Rathauses ist der Stadtplanung ein wesentlicher Ort der Öffentlichkeitsarbeit mit dauerhafter Präsenz im Stadtraum verloren gegangen. Die zentrale und von öffentlicher Hand betreute Einrichtung als Ort für Ausstellungen, Information, Präsentationen und Diskussionen sowie als Verbreitungsstelle für Publikationen der Stadtentwicklung hatte sich über die Jahre als Schnittstelle zwischen einem interessierten Laienpublikum und einer informierten Fachöffentlichkeit etabliert.

- **Anlassbezogene Information**

Die in Wien in den vergangenen Jahren gemachten Erfahrungen zeigen, dass sich neben Menschen, die von städtebaulichen Vorhaben direkt betroffen sind, auch Viele aus anderen Gründen an Informationsveranstaltungen über Planungsvorhaben beteiligen. Im Vordergrund stehen der Informationsgewinn aus erster Hand, was in ihrem Umfeld geschieht, sowie ein grundsätzliches Interesse, mehr über Stadtentwicklung zu erfahren. Viele interessieren sich auch für die geschaffenen Wohnungen oder Infrastrukturangebote oder wollen selbst aktiv mitgestalten.⁶⁵

Ein Beispiel für ein gelungenes Modell von Bürgerbeteiligung und Kommunikation in einem großen Bauvorhaben ist der Neubau des Wiener Hauptbahnhofs an Stelle des ehemaligen Süd- bzw. Ostbahnhofs. Zwar wurde keine grundsätzliche Abstimmung über die Sinnhaftigkeit des Projektes vorgenommen, allerdings zeichnet sich das Vorhaben in seiner Umsetzung durch Maßnahmen der Bürgerbeteiligungs- und Kommunikationsarbeit aus. Zu einem frühen Zeitpunkt wurde ein unabhängiges Beratungsunternehmen als Prozessbegleiter und Mediator beauftragt, wurden Dialoggruppen für Informations- und Mitgestaltungsmöglichkeiten eingerichtet und eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt. Neben einem mit Baubeginn eingesetzten Ombudsmann wurden Methoden wie Bürgerversammlungen, Runde Tische oder eine integrierte Mediation eingerichtet. Ziel war, Interesse für das Bauvorhaben zu wecken und so die Akzeptanz für das Projekt zu stärken. Bürgerinitiativen gegenüber hatte man mit der Kommunikationsstruktur die Mittel, Konflikte produktiv zu begegnen.⁶⁶

⁶⁵ Kinzl, Renate. Leiterin Stabsstelle BürgerInnenbeteiligung und Kommunikation. Magistratsabteilung 21, MA21. persönliche Korrespondenz, 5.12.2016.

⁶⁶ Helmholz, Anouk / Rothfuß, Rainer. Evolution einer partizipativen Planungskultur: Die Bahninfrastrukturgroßvorhaben "Stuttgart 21" und "Hauptbahnhof Wien" im Vergleich. eNewsletter Netzwerk Bürgerbeteiligung 04/2013 vom 13.12.2013.

Das Beispiel des Umgangs mit Bürgerinformation im Rahmen der Umsetzung des Projektes Hauptbahnhof zeigt zudem die Bedeutung von Emotionen, die an bestimmte Orte geknüpft sind. Eine wichtige Aufgabe von Informationsarbeit kann darin bestehen, diesem emotionalen Aspekt adäquat zu begegnen, ihm eine Ausdrucksmöglichkeit durch persönlich gefärbte Berichte, Anschauungsmaterial zum Alten und Neuen und des Zelebrierens und auch Abschiednehmens zu geben. Durch derartige Methoden der Verarbeitung wird oft erst die Möglichkeit geschaffen, eine positive Stimmung dem Neuen gegenüber zu entwickeln.

- **Ehestmöglicher Zeitpunkt**

Ein ehestmöglicher Start der kontinuierlichen Kommunikation bei Bauvorhaben aus einer Quelle hilft, Vertrauen gegenüber dem Projekt zu schaffen und tritt Unsicherheiten und Gerüchten entgegen, die durch Kommunikationslücken entstehen können. Darin sind sich auch die befragten ‚intermediären‘ Akteure der Online-Erhebung einig: 97% sprachen sich im Durchschnitt für einen frühzeitigen Beginn als die wichtigste Voraussetzung gelingender Kommunikation mit den BürgerInnen aus.

- **Die Gesichter hinter den Vorhaben zeigen**

Der Einsatz eines externen, unabhängigen Kommunikations- und Moderationsdienstleisters wird in vielen Fällen wichtig und sinnvoll sein. Bestimmte Informationen sollten jedoch mit und vor allem von jenen Menschen präsentiert werden, die als Personen hinter den Ideen und Intentionen eines Vorhabens stehen. Die persönliche Vermittlung kann Vorbehalte entkräften und die Möglichkeit entwickeln, die Betroffenen von dem Vorhaben zu überzeugen.

- **Anschaulichkeit**

Die Praxis der Planung bringt ihr eigenes Fachvokabular hervor und produziert ihre eigene Ästhetik. Bilder und Darstellungen, mit denen Architekturwettbewerbe gewonnen werden, müssen in die Praxis übersetzt werden, um ehrlich, anschaulich und verständlich zu werden. 93% der befragten intermediären Akteure räumten diesem Aspekt einen hohen Stellenwert ein. Die Akteure selbst spielen in der Übersetzungsleistung ebenso wie einschlägige unabhängige Beratungsunternehmen eine wichtige Rolle.

8.3.4 Co-Creation

Die Möglichkeit, verändernd auf Prozesse der Stadtentwicklung eingreifen zu können, stellt die Ausnahme dar, kann jedoch neue Wege und Möglichkeiten des Umgangs mit den Impulsen aufzeigen, die von diesen Initiativen aufgegriffen werden. Historisch bemerkenswert war der Prozess um das Planquadrat in den späten 1970er Jahren. Hier gelang es, in einer medial geleiteten partizipativen Versuchsanordnung über einen ergebnisoffenen Prozess zu einer derart starken Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Umfeld zu gelangen, die zu einer bis heute anhaltenden Selbstorganisation der Bewohnerschaft verholfen hat.

Ergebnisoffenheit in Form von Co-Creation kann für den Umgang mit der Bestandsstadt neue Möglichkeiten eröffnen. Erfolgreich ist dies vor allem dann, wenn ein klarer Gestaltungsspielraum zur Beteiligung besteht. Dies kann von der Bereitstellung von Räumen und Flächen für Zwischennutzungen bis hin zur Immobilienentwicklung wie durch Ausschreibungen für Baugruppen und Quartiershäusern reichen.

- **Quartiermanagements**

Durch eine längere Präsenz vor Ort sind Stadtteil- oder Quartiersmanagements in der Lage, in dialogische Prozesse mit AnwohnerInnen und Gewerbetreibenden treten zu können. So agieren die "Standpunkte" Liesing und Floridsdorf seit 2016 als Vermittler zwischen ansässi-

gen und standort-suchenden Unternehmen, Teile von Co-Creation, wie die Beispiele in Floridsdorf und Liesing zeigen.⁶⁷ Für den öffentlichen Raum wurde bei der Lokalen Agenda21 das Programm „Grätzloase“ eingerichtet. Hier können sich BürgerInnen mit Ideen für den öffentlichen Raum bewerben und erhalten organisatorische und finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung. Ergebnisoffene Prozesse sind keine Erfolgsgarantie, aber eine gute Grundlage.

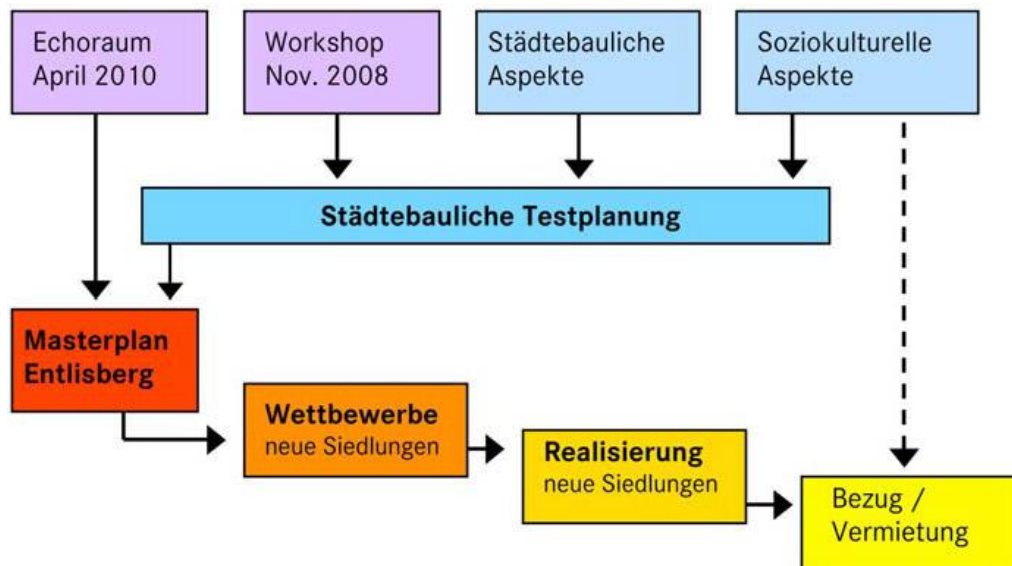
- **Wohnumfeld-Bezug**

Maßnahmen der Nachverdichtung müssten sich stärker auf das Wohnumfeld beziehen. Wohnungsangebote sollen typologisch auf aktuelle Herausforderungen auf den Gebieten der Soziodemografie und der Arbeitswelten beziehen. Unterstützend wirken können sowohl ergebnisoffene Prozesse als auch intensivere moderne Datenauswertungen. Leerstand in Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen kann als aktivierender Ausgangspunkt dienen.

- **Masterplan-Prozesse**

Für Sanierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen an 700 Wohneinheiten einer Genossenschaft verteilt auf mehrere Genossenschaftssiedlungen im Gebiet Entlisberg in Zürich wurde in fünf Schritten gemeinsam mit den BewohnerInnen ein Masterplan erarbeitet. Neben Workshops und Informationsabenden gab es Testplanungen und einen "Echoraum", in dem die Maßnahmen vorgestellt wurden. Die Rückmeldungen und Erkenntnisse aus dem dokumentierten Prozess sind in die Fertigstellung des Masterplanes eingeflossen. Der Masterplan enthält Angaben zu Bauetappen von 2013 bis 2030, unter anderem mit Vorgaben zu Dichte, Bebauungsform sowie sozialen Aspekten mit Zielsetzungen zum genossenschaftlichen Leben und zur sozialverträglichen Quartiererneuerung.

Abbildung 55: Masterplanprozess Entlisberg



Quelle: Planpartner AG. Zürich-Wollishofen. 2010.

⁶⁷ Kinzl, Renate. Leiterin Stabsstelle BürgerInnenbeteiligung und Kommunikation. Magistratsabteilung 21, MA21. persönliche Korrespondenz, 5.12.2016.

- **Weitere Formate**

Weitere Formate, um Co-Creation anzuregen sind Planungswerkstätten, der Einsatz von Bürger-redakteurInnen bis hin zur Übergabe von zeitlich oder budgetär klar abgegrenzten Verantwortungsbereichen wie über Bürgerbudgets oder Zwischennutzungen.

8.3.5 „Change-Management“ gegen Veränderungsresistenz

Was braucht es, um Veränderungen erfolgreich umzusetzen? Die wachsende, „smarte“ Stadt braucht in der Kommunikation mit ihren BürgerInnen eine permanente, behutsame und unaufgeregte Auseinandersetzung mit ‚Veränderung‘. Die Stadtpolitik und ihre Verwaltung dürfen nicht nur anlassbezogen handeln, wenn Projekte und Planungen schon durchgesickert oder Maßnahmen bereits eingeleitet sind. Noch problematischer ist die ausschließlich anlassbezogene Kommunikation mit von Veränderungen Betroffenen, wenn ein Konflikt schon richtig heiß ist oder die Boulevardmedien gar bereits vom Skandal schreiben. Gerade in der heutigen Zeit der „Zukunftsangst“, einer breiten gesellschaftlichen und sozialen Verunsicherung, in der sich die Menschen in erster Linie als Opfer ‚von etwas‘ sehen, was sie nicht beeinflussen können, braucht es langfristig angelegte Strategien gegen die allgemeine, weit verbreitete Veränderungsresistenz. Zentral bei großen Veränderungsprozessen ist die frühzeitige und glaubwürdige Kommunikation. Sie muss transparent, kontinuierlich, dialogisch und konsistent sein. Ein solches „Change-Management“ muss vor allem Betroffene zu Beteiligten machen, denn allgemein gilt: Wer Wandel in seiner Lebenswelt und Umgebung mitgestalten kann, trägt ihn zu guten Teilen mit und entwickelt im Idealfall sogar Energie statt die bekannten Widerstände. Eine offene, partizipative Planungskultur hilft, die Anforderungen neuer Situationen in urbanen Veränderungsprozessen zum Vorteil aller zu meistern.

In der Literatur werden unter dem Begriff „Change-Management“ modellhafte Ansätze beschrieben, um Veränderungen in bestehenden Systemen bewirken zu können. Change-Management bezieht sich zumeist auf die Modelle des Psychologen Kurt Lewin⁶⁸ und dessen 3-Phasen-Modell für soziale Veränderungen in einer Gesellschaft, oder auf die „Acht Phasen eines Veränderungsprozesses“ nach dem US-amerikanischen Harvard-Professor für Führungsmanagement John P. Kotter.⁶⁹

Ursprünglich aus der Frage entstanden, wie gesellschaftlicher Wandel auf der Ebene ganzer Staaten erzeugt werden kann, wurden die Theorien später auch auf die Organisationsentwicklung großer Firmen angewendet. Sie bieten im Wesentlichen eine Identifizierung der zu Grunde liegenden Mechanismen von Veränderungsprozessen. Lewin formuliert dazu ein Modell, das aus den drei Phasen „Auftauen, Ändern und Neustabilisieren“ besteht. Wesentlich ist dabei eine Art fortlaufender Qualitätssicherung, die mögliche Änderungen des angestrebten Ziels durch neu erlangte Informationen im Auge behalten und den Prozess der Veränderung somit fortschreibend beeinflussen soll.

Kotter beschreibt die Veränderung in acht Phasen, die auch konkrete Handlungsanweisungen darstellen. Diese reichen von der Vermittlung eines „Gefühls der Dringlichkeit“, über den „Aufbau von Führungsk koalitionen“, der „Entwicklung von Vision und Strategie“ über die „Kommunikation einer Vision“, den „Umgang mit Hindernissen“ bis hin zur „Verankerung von Veränderungen“ in der jeweiligen (Unternehmens-)Kultur. Die hier nur grob skizzierten Begrifflichkeiten rund um „Change-Management“ decken sich mit den Phasen einer bürgerorientierten Planungskultur, die sich in der Notwendigkeit begründet, große Veränderungen gemeinsam umzusetzen, wenn sie nachhaltig sein sollen.

⁶⁸ Vgl. u.a. Lewin (1947). Gleichgewichte und Veränderungen in der Gruppendynamik. a.a.O.

⁶⁹ Vgl. u.a. Kotter (2006). Das Pinguin-Prinzip. Wie Veränderung zum Erfolg führt.

Auf dem Hintergrund eines Change-Managements erscheint das 3-Phasen-Modell von Lewin (Auftauen – Ändern – Neustabilisieren)⁷⁰ auf ein Projekt der Nachverdichtung folgendermaßen übertragbar:

- **„Auftauen“**
entspricht in etwa einer guten (Sozialraum-)Recherche, dem Identifizieren der Schlüsselpersonen, dem Start einer Kommunikation auf Augenhöhe, Geduld und „locker bleiben“ sowie eine klare Adressierung, aber keine frühen Konfrontationen provozieren etc.
- **„Ändern“**
entspricht dem Prozess der Zieldefinition, der transparenten, anschaulichen Information, Planung und Projektentwicklung, einer breiten Umfeld-Kommunikation, dem Schaffen von spürbaren Mehrwerten sowie individuellen Lösungen etc.
- **„Neustabilisieren“**
entspricht als letzte Phase dem Verfestigen der „Umgewöhnung“ der beteiligten Stakeholder und Akteure auf die neue Planungskultur, einem bürgernahen, vertrauensvollen Umgang und ganz natürlich „dazugehören“ sowie die Nachhaltigkeit der Veränderungsprozesse sicherstellen etc.

8.4 Rechtliche Grundlagen

8.4.1 Bauordnung

Für Maßnahmen der Nachverdichtung steckt die Bauordnung hohe Ziele. Im Gegensatz zum baulichen Bestand ist sie immer auf dem neuesten Stand und stellt dementsprechend hohe technische Ansprüche an jegliche objektbezogene Maßnahme. Im Neubau bringt dies vor allem kostenwirksame Effekte mit sich, die sich besonders aus dem Anwendungsbereich von Normen ergeben, die das Bauen und somit letzten Endes auch das Wohnen erheblich teurer machen. Im Gegensatz zu Neubauten stellen Bestandsveränderungen oder -erweiterungen einen anderen Grad an Komplexität dar, da es immer auch um die Vereinbarkeit unterschiedlicher Interpretationen von Technik, Standards, Wohnkomfort, Barrierefreiheit oder Sicherheit geht. In einigen Fällen können Ausnahmen vom Stand der Technik gemacht werden, in anderen Bereichen nicht, dazwischen liegen Graubereiche.

Gesetzliche Regelungen über Verordnungen oder auch die Bauordnung gelten unabhängig von der jeweiligen Situation und Dichte für die gesamte Stadt. So gibt ein Bebauungsplan Angaben zur erzielbaren Dichte eines Bauplatzes, abhängig vom Zeitpunkt seiner letzten Überarbeitung.

- **Vorschriften bei kleinen Parzellen (z.B. bis 35 Wohneinheiten)**
Zusätzlich zu schaffende Stellplätze können besonders auf kleinen Parzellen und im gründerzeitlichen Gebiet zu Lasten der Leistbarkeit oder der Nutzbarkeit von Flächen im Erdgeschoss führen.
- **Höhenbeschränkung**
Die Höhenbeschränkung von Aufbauten wie Liftüberfahrten sollte bei besserer Ausnutzbarkeit entfallen. Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von 35 Metern darf diese auch nicht punktuell überragt werden, um nicht als Hochhaus gewertet und damit strengeren und teureren Anforderungen zu unterliegen. Dies führt entweder zur Errichtung weniger Wohnungen oder zu höherpreisigen Maisonette-Wohnungen in den obersten Geschossen, da der Lift nur das vorletzte Geschoss erreichen kann.

⁷⁰ Lewin (1947) a.a.O.

- **Mindestgrößen**

Die starre Festsetzung der Mindestnutzfläche einer Wohnung auf 30m² sollte hinsichtlich einer flexibleren Auslegbarkeit oder eines Entfalls evaluiert werden. Beispielsweise könnten klassisch wohnungseigene Funktionen wie Abstellflächen zur gemeinsamen Nutzung ausgelagert werden, zu Gunsten kleineren und leistbareren Wohnraumes. Auch die Kubatur einer Wohnung sollte in dieser Auslegung eine Rolle spielen können.

8.4.2 Förderungen, Abgaben, Veräußerungsverbote

Um den Wohnungsbestand zu sichern, können Verordnungen hinsichtlich der Wohnungsstandards oder des Eigentumsverhältnisses geschaffen werden. Auf zukünftige Änderungen kann auch orts- und lagespezifisch besser Einfluss genommen werden.

- **Abgabe für soziale Infrastruktur**

Bei Begründung von Wohnungseigentum und dessen Verkauf kann eine Abgabe an einen Budgettopf erfolgen, der an Maßnahmen im öffentlichen Raum oder an sozialer Infrastruktur gekoppelt ist. Da sich die erzielten Renditen zu einem Großteil auf der Lage der Immobilie begründen, sollte ein Beitrag zu deren Erhaltung geleistet werden. Dies wäre langfristig auch im Sinne jener InvestorInnen, die im Hinblick auf Wertsicherung ihrer Immobilie an einer gepflegten Umgebung interessiert sind.

- **Veräußerungsverbote**

Über Möglichkeiten örtlich begrenzter Verordnungen kann spezieller Einfluss auf besondere Lagen oder bevorstehende Änderungen genommen werden. So wurde über die Verwaltungsbehörde aus Anlass der bevorstehenden EXPO 95 in Wien ein Veräußerungsverbot für Transaktionen von Altbauten für Teile des zweiten Bezirks eingeführt. Übertragungen von Wohnungen aus einem Verband ins Einzeleigentum soll eingedämmt werden. Der Bezug von Wohnbaufördermitteln könnte an ein Veräußerungsverbot gekoppelt werden, das die Bildung von Einzeleigentum wie bei zahlreichen Anlage- und Investmentmodellen oder durch Dachgeschossausbauten unterbindet. Auch die Eigentumsoption bei geförderten Wohnungen sollte eingedämmt werden.

- **Förderungen für Nicht-Veräußerungen**

Umgekehrt könnten Zugeständnisse wie Aufzonen oder Förderzusagen an die Wahrung einheitlicher Eigentümerverhältnisse geknüpft werden. Dies könnte die soziale Treffsicherheit erhöhen, indem Maßnahmen nicht gefördert werden, die die Bildung von Einzeleigentum zur Folge haben.

- **Regelung für Wohnungsbestand**

Gebietsbezogen könnte eine ähnlich rigide Regelung für den Wohnungsbestand wie für zu schaffende Stellplätze sinnvoll sein, als einer Art Wohnungsnachweis. In vielen Fällen ist die Widmung der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum förderlich, wie durch die Festsetzung von Wohnzonen, die 80% der Nutzflächen der Hauptgeschosse eines Gebäudes der Wohnnutzung zuschreibt.

- **Umwidmungen**

Umwidmungen von Wohn- zu Büroflächen in Gebieten mit abnehmender Wohnnutzung sollten angesichts angespannter Wohnungsmärkte untersagt werden.

8.4.3 Schärfung und Flexibilisierung der Widmungsinstrumente

- **Widmungskategorie „leistbarer Wohnbau“**

Einführung der Widmungskategorie „leistbarer Wohnbau“ als Instrument, um eine soziale Mischung in guten und „teureren“ innerstädtischen Lagen erzielen zu können: Frei finanzierter Wohnbau mit Wohnungen zu Kriterien des geförderten Wohnbaus soll forciert werden und nicht nur technischen Kriterien wie in der aktuellen Widmungskategorie "förderbarer Wohnbau".

- **Wohnen im Erdgeschoss ermöglichen**

In Gebieten mit bereits wohnnahen Qualitäten soll situationsbezogen die Möglichkeit des Wohnens im Erdgeschoss ermöglicht werden. Darunter fallen beispielsweise hofseitige Zonen in als Geschäftsvierteln gewidmeten Gebieten. Gerade in höherpreisigen Gebieten, wo Wohnraum knapp ist, kann dies zusätzlichen und qualitativ differenzierten Wohnraum schaffen.⁷¹

- **Besondere Bestimmungen**

Ausweisungen in den „Besonderen Bestimmungen“ eines Bebauungsplanes wie etwa für „soziale Nutzungen“ müssten mit einer konkreten Handlungsanweisung verbunden werden können, um eine Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu ermöglichen und Spielraum für Interpretationen möglichst gering zu halten.

- **Festsetzung einer Geschossanzahl**

Die Möglichkeit der Festsetzung einer Geschossanzahl in der Widmung kann zur Wahrung der bestehenden Bausubstanz und höherer Nutzungsflexibilität beitragen. Über die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung lassen sich über besondere Bestimmungen derzeit Geschosshöhen für die Räume im Erdgeschoss festsetzen, nicht aber für die Raumhöhen der darüber liegenden Geschosse. Größere Raumhöhen sind allerdings ein Qualitätsmerkmal des gründerzeitlichen Altbaubestandes, ein wesentliches Charakteristikum der Wiener Kernstadt und tragen zu einer höheren Nutzungsflexibilität bei. Da ein Neubau mit niedrigerer Raumhöhe gegenüber Gründerzeithäusern mit höheren Räumen oft mehr Nutzfläche durch zusätzliche Geschosse innerhalb derselben zulässigen Bauhöhe ermöglicht, sind Gründerzeithäuser zunehmend von Abbruch bedroht.

- **Flexibilisierung der Ausnutzbarkeit; verstärkter und gezielter Einsatz von Strukturwidmungen**

Strukturwidmungen sind ein Instrument zur Flexibilisierung in der Bebauung gegenüber bestehenden Widmungsinstrumenten. Bei der Strukturwidmung wird neben der bebaubaren Fläche lediglich die höchst zulässige Kubatur sowie die maximale Gebäudehöhe definiert. Sie sind auch im Bestand möglich, wie das Beispiel der Wohnbebauung in der Buchengasse in Favoriten aus dem Jahr 2008 zeigt. Durch die freiere Möglichkeit des Umgangs mit Baukörpern auf einem zusammenhängenden Bauplatz wird gegenüber dem klassischen Blockrand eine freiere und ökonomischere Erschließung möglich. Nordöstlich gelegene Teile des Baufeldes werden besser bebaubar, die Kubaturen und Ausrichtungen erlauben eine energetisch effizientere Umsetzung in Niedrigenergiebauweise. Das Baufeld wird durchlässiger und hinsichtlich der Freiraumqualitäten besser ausnutzbar. Das Beispiel veranschaulicht, dass Strukturwidmungen dann ihre größte Wirkung haben, wenn sie sich auf ganze Baublöcke oder zumindest parzellenübergreifend innerhalb eines Teiles eines Baublockes erstrecken können. Bereits 2001 wurde in einer Arbeitsgruppe aus StadtplanerInnen des Magistrats und externen ExpertInnen die Empfehlung für zusammenhängende Grundstücke von mindestens 2500

⁷¹ Perspektive Erdgeschoss. Werkstattbericht. Magistratsabteilung 18. Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien, 2011. S 109.

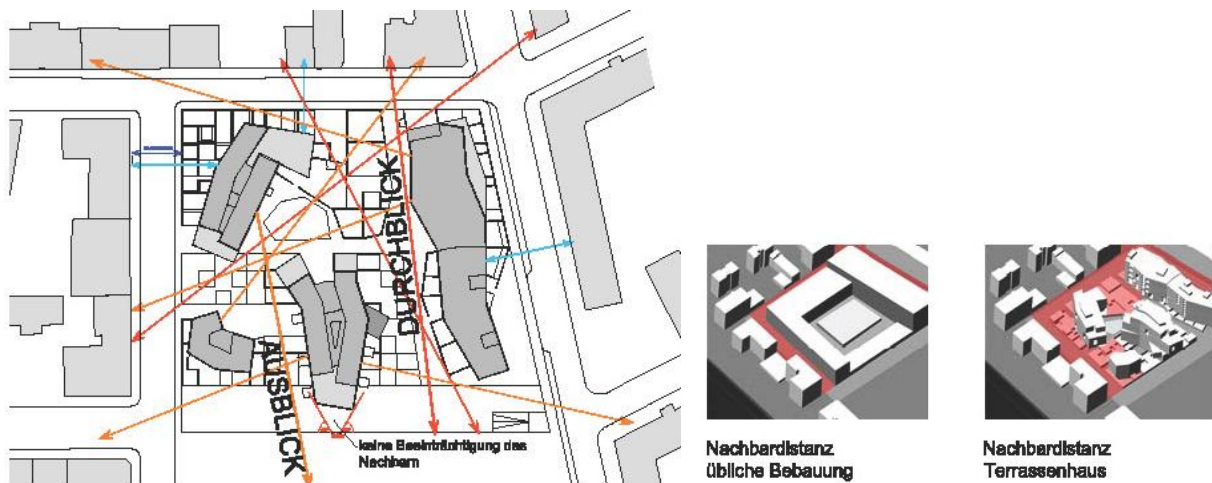
Quadratmeter Fläche ausgesprochen. Eine Überprüfung von Projekten durch die Magistratsabteilung für Stadtgestaltung sollte sicherstellen, dass die Planung das Stadtbild bereichert und nicht beeinträchtigt.⁷² Angewendet werden Strukturwidmungen bislang jedoch nur in Ausnahmefällen. Dies liegt an den kleinteiligen Besitzverhältnissen in der Bestandsstadt, an dem höheren Aufwand in der Widmung selbst und an Fragen des Umgangs mit dem Stadtbild, die besonders in Schutzzonen zum Tragen kommen, wo die Straßenfront maßgeblich zur Einheitlichkeit des Stadtbildes beiträgt.

Abbildung 56: Grundrissflexibilität Buchengasse



Quelle: Rüdiger Lainer und Partner

Abbildung 57: Bauplatzausnutzbarkeit Buchengasse



Quelle: Rüdiger Lainer und Partner

⁷² Kühn, Christian. Wie viel Spiel verträgt die Stadt?. 11. Juni 2005. Spectrum. <http://www.nextroom.at/article.php?id=12767> (11.12.2016).

Abbildung 58: Strukturwidmung



Kartendaten: Google, Google Maps (23.1.2017).

8.5 Anreizsysteme zur Wohnmobilität

- **Förderungen und Hilfe bei Umzug**

BestandsmieterInnen in „zu groß“ gewordenen Wohnungen könnte der Umzug in eine neue Wohnung erleichtert werden, wie beispielsweise über günstigere Mieten der neuen Wohnung, Umzugshilfen oder adäquate Abschlagszahlungen. Die 2014 für BewohnerInnen des Gemeindebaus eingeführte „Aktion 65Plus“ geht in diese Richtung, müsste allerdings stärker beworben, evaluiert und möglicherweise neu aufgesetzt werden. Dabei können derzeit Abschläge von 35 Prozent auf den Richtwertzins der neuen Wohnung gewährt werden. Durch sehr günstige alte Mietverträge und auch mögliche höhere Wohnungskategorie gegenüber der alten Wohnung kann sich jedoch auch mit dem Wechsel in eine kleinere Wohnung eine teurere Miete ergeben. Hier besteht Aufklärungs- und Optimierungsbedarf für BestandsmieterInnen.

- **Schaffung temporärer Wohnangebote**

Ausgestattete Wohnungen könnten bei Umzug als Übergangslösungen bereitgehalten werden.

- **Belegungsrichtlinien**

Die Schweizer Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, kurz ABZ, soll hier als Beispiel genannt werden, wie sich eine höhere Bereitschaft zu Wohnmobilität bereits bei Bezug verankern lässt. Die ABZ ist eine seit 1916 bestehende gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, deren Mitglieder als kollektive Eigentümerschaft bei grundlegenden Themen mitbestimmen und die Genossenschaft gemeinsam tragen. Neben einem hohen Kündigungsschutz, Mitsprache- und Mitwirkungsmöglichkeiten haben günstige Mieten einen ebenso großen Stellenwert. Sie hat derzeit 7400 Mitglieder und verwaltet über 4.500 Wohnungen und 106 Einfamilienhäuser, verteilt auf 59 Siedlungen, in der Stadt und Region Zürich. Bereits bei Bezug werden Vereinbarungen zwischen Genossenschaft und MieterInnen darüber abgeschlossen, dass diese bei

Änderung der Haushaltsgröße oder Familienzusammensetzung innerhalb einer Übergangsfrist in eine neue Wohnung in derselben Genossenschaft umziehen. Im Fall der Verkleinerung des Haushaltes bei Auszug eines oder mehrerer Familienmitglieder ist somit ein Umzug in eine kleinere Wohnung vorgesehen. Die GenossenschaftlerInnen respektive MieterInnen einigen sich mit einem lebenslangen Wohnrecht darauf, Unterbelegungen innerhalb von 2 Jahren aufzulösen. Bei der ABZ wird dies über die Bekanntgabe der Unterbelegung durch die MieterInnen selbst ausgelöst, andere Genossenschaften wie die FGZ (Familiengenossenschaft Zürich) verfahren über jährlich auszufüllende Datenblätter zu Belegung sowie Einkommen. Handlungsfähig werden die Genossenschaften dadurch, dass sie ihren MieterInnen ein großes Angebot an verfügbaren Wohnungen anbieten können.

8.6 Verwaltungsstrukturen

Die Strukturen der öffentlichen Verwaltung (Magistrat, Wohnfonds, Bezirke) sowie auch die Verwaltung der gemeinnützigen Bauträger und von „Wiener Wohnen“ müssen sich auf dem Hintergrund des gesellschaftlichen Wandels mit vielfältigen neuen Aufgaben befassen. Im Folgenden ein kursorischer Überblick, ohne in die Tiefe zu gehen.

8.6.1 Magistratsabteilungen und Wohnfonds Wien

- **Übergeordnete Zielvorgaben und Handlungsspielräume**
Übergeordnete Zielvorgaben sollten den Handlungsspielraum auf Ebene der einzelnen Magistrats-bediensetzten klarer definieren. Sie sollten in ihrem Handeln von der Bedrohung des „Damokles-schwertes“ der Amtshaftung entlastet werden, um dort, wo es um die Schaffung zusätzlichen und vor allem leistbaren Wohnraumes geht, schneller und eigenständiger zu Entscheidungen kommen zu können. Eine risikoaverse Haltung verzögert und verteuert Projekte bzw. Prozesse und kann letzten Endes die Leistbarkeit negativ beeinflussen.
- **Vereinfachung von Abläufen und größere Entscheidungskompetenzen**
Komplexe Vorgänge, Überprüfungen wie durch den Rechnungshof führen zu weiteren Auflagen. Diese werden mitunter an die Förderwerber weitergegeben, was zu weiterer Erhöhung der Komplexität und einem erschwerten Zugang zu Förderungen führt.

8.6.2 Bezirke

- **Arbeit im Bauausschuss**
Der Zeitpunkt der Arbeit der Bauausschüsse soll vorgezogen oder in ein Fachgremium aufgenommen werden (siehe 8.2.2. Einsetzen von Fachjurys und Beiräten: "Planungsverhandlung")
- **Fachkompetenz stärken**
BezirkspolitikerInnen in Bauausschüssen sollten um unterstützende fachliche Kompetenzen erweitert werden können.

8.6.3 Hausverwaltungen, Bauträger, Wiener Wohnen

- **Wohnen als Kerngeschäft und soziale Kompetenzen**

Wohnungsbau ist zwar das Kerngeschäft der Bauträger und HausverwalterInnen, aber in der Praxis spielen neben fachlichen immer mehr auch soziale Kompetenzen eine Rolle. Immer öfter sind ihre MitarbeiterInnen im Hinblick auf soziale Kompetenzen in der Kundenkommunikation überfordert.

- **Abschied vom „Ankermieter“**

Die Vermietungsorientierung großer, gewerblich gewidmeter Räume und Gebäude müsste sich von einer Konzentration und einem „sich Verlassen“ auf große gewerbliche Ankermieter verabschieden und neue Formen der Vermietung an mehrere kleinere Gewerbetreibende suchen. Dazu können Trägergenossenschaften oder Vereinsmodelle dienen, die die Strukturen der auf das Wohnen ausgerichteten Hausverwaltungen ergänzen und entlasten.

- **Verrechnungskreisläufe ausweiten**

Die Ausweitung von Verrechnungskreisläufen weg vom einzelnen Gebäude hin zu einer kalkulatorischen Gesamtbetrachtung des Gebäudebestandes könnte mehr finanziellen und situationsspezifischen Spielraum eröffnen.

- **Wohnungsvergabe**

Sensibilität und Steuerungsmöglichkeit in der Wohnungsvergabe sollte sich auf übergeordnete Zielvorgaben berufen können. Die soziale Wohnungsvergabe soll ebenso auf die privaten wie auf die gemeinnützigen Bauträger aufgeteilt werden. Auch auf kleinräumlicher Ebene müssen Vorgaben für einen sensiblen, konfliktminimierenden Umgang gefunden werden. Im Zuge des Dachausbaus des Goethe-Hofs werden die neuen Wohnungen bereits vorrangig an schon bisher im Goethe-Hof lebende BewohnerInnen vergeben,⁷³ was der Wiederholung andernorts gemachter Erfahrungen mit Konflikten von BestandsmieterInnen gegenüber neu Hinzugezogenen in die neuen Dachwohnungen vorbeugen soll.

⁷³ Putschögl, Martin. "Aufstockung von Gemeindebauten: Wiener Wohnen unterm Dach". in: <http://derstandard.at/2000042422126/Aufstockung-von-Gemeindebauten-Wiener-Wohnen-unterm-Dach> 6.8.2016 (3.1.2017).

RESÜMEE

LEISTBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN – STADT WEITER BAUEN!

Es gibt aus gesellschaftlicher, rechtlicher und baukultureller Sicht grundsätzlich zwei Arten, das Weiterbauen der Stadt durch (Nach-)Verdichtung zu betrachten: als Verlust oder als Chance! In welche Richtung es dabei geht, hängt von der jeweiligen Weltanschauung, dem Alter, dem sozialen Status der unmittelbar Betroffenen, dem Grad der Betroffenheit, der Qualität der geplanten Verdichtung im Hinblick auf Städtebau und Architektur sowie nicht zuletzt vom angebotenen Informations- und Beteiligungsprozess ab.

In Zeiten starken Bevölkerungswachstums, zunehmender globaler Wanderungsdynamik, einer „Finanzialisierung“ der Immobilienmärkte und der Privatisierung der Altersvorsorge durch Wohnungskäufe sowie einem erhöhten Druck auf den gemeinwirtschaftlichen Wohnungssektor ist innere Stadtentwicklung bzw. Nachverdichtung – vor allem eine „sozial verträgliche“ – nicht nur eine raumplanerische Herausforderung, sondern auch eine von gesellschaftspolitischer Dimension. Wird dabei die Umsetzung von Bauprojekten für leistbaren Wohnraum lange aufgehalten oder blockiert, müssen geplante Nachverdichtungsprojekte i.d.R. stark reduziert oder gar gestoppt werden. Das Resultat ist ein geringeres Wohnungsangebot – vor allem im kostengünstigen Sektor – und damit Wohnungsnot.

Die übergeordneten Herausforderungen der Stadt – also leistbaren Wohnraum schaffen und Stadt weiterbauen – müssen vor den Partikularinteressen der EigentümerInnen und Investoren kommen. Sie müssen aber auch vor den Egoismen der von Nachverdichtungsmaßnahmen betroffenen BewohnerInnen kommen.

Im gegenwärtigen Kontext bedeutet dies für die Öffentliche Hand, für Projektentwickler, EigentümerInnen und insbesondere für die BürgerInnen der Stadt vor allem Folgendes:

„Fairness“ und klare Regeln für Nachverdichtung

- Es braucht „Fairness“ und eine klare Linie in der Stadtplanung als Grundvoraussetzung für Glaubwürdigkeit, an der sich alle Seiten orientieren können. Dazu zählen Rechtsverbindlichkeit, Transparenz und eine frühzeitige Kommunikation über Vorhaben. Es sind klare Regeln für Nachverdichtungsprojekte zu definieren, um gesetzliche Graubereiche weitestgehend auszuschließen.
- Es sollte ausreichend Zeit und Sachverstand in die Bearbeitung der Rahmenbedingungen von Projekten investiert werden, bevor mit deren Umsetzung begonnen wird. Um die möglichen Potenziale für den Wohnungsbau zu heben, könnten auf Grätzel-Basis beispielsweise InnenentwicklungsmanagerInnen zum Einsatz kommen, die Möglichkeiten und Barrieren analysieren, Bausteine entwickeln und Beteiligungskonzepte ausarbeiten. Planungen mit möglichst konkreten Zielvorgaben stellen die Basis für eine transparente Umsetzungskultur dar.
- Auf dem Weg in eine neue Planungskultur muss sich die Planungspraxis unter Berücksichtigung der „gelebten Räume“ aller gesellschaftlichen Akteure neu definieren. Mit frühem, d.h. nicht nur anlassbezogenem „Change Management“ und ernst gemeinter sowie professionell angelegter Partizipation lassen sich schrittweise hierarchische und kommunalpolitisch ausschließlich repräsentativ organisierte Entscheidungsprozesse ablösen.

Nachverdichtung mit „Mehrwert“ für alle

- „Stadt ist immer auch erzwungene Koexistenz“: Nachverdichtung bedeutet, über einen früher geschaffenen und damit etablierten Konsens erneut zu verhandeln. Die Voraussetzung, um „Mehrwert“ und Sozialverträglichkeit für alle schaffen zu können, ist Kommunikation der beteiligten Akteure bzw. Interessensgruppen auf Augenhöhe. Dies kann über umfassende Information, transparente Prozesse der Aushandlung und Schaffung von Infrastruktur-Mehrwert sowie auch über Modelle ökonomischen Ausgleichs gefördert werden.
- Gesamtstädtische Interessen – demokratisch legitimiert und fachlich gut begründet – müssen bei Nachverdichtung immer im Vordergrund stehen. Für Akzeptanz und Verständnis unter den Betroffenen gilt es, diese nachvollziehbar, argumentierbar und anschaulich zu machen.
- Für eine Steigerung der Akzeptanz und Veränderungsbereitschaft in der Bewohnerschaft müssen Anreize, muss ein echter „Mehrwert“ für alle geschaffen werden. Grundlage dafür ist vor allem ein ganzheitliches Verständnis für die jeweilige Situation. So können sich Anreize beispielsweise für einzelne BewohnerInnen in Angeboten neuer Wohnformen abbilden, für die Nachbarschaft in einer Steigerung der Freiraumqualitäten oder der Nahversorgung. Derartige „Mehrwert“-Maßnahmen müssen bereits in der Planung mitberücksichtigt werden und sollen nicht erst in einer bereits festgefahrenen Konfliktsituation auf den Verhandlungstisch kommen.

„Sozial gerechte“ Nachverdichtung durch Erhaltung, Ergänzung und Neubau leistbaren Wohnraums

- Eine sozial gerechte Verteilung von Nachverdichtung mit dem Ziel von „Balanced Communities“ ist nur dann umsetzbar, wenn sie sich auf die gesamte Stadt bezieht und auch in allen Segmenten des Wohnbaus gehandhabt wird. EigentümerInnen und Investoren müssen ihren gesellschaftlichen Beitrag zur sozialen Stabilität und Durchmischung leisten, wie beispielsweise durch eine Realisierungsverpflichtung eines Sozialwohnungsanteils bei Nachverdichtung. Dem Trend, dass Gemeindewohnungen tendenziell zu Auffangbecken für soziale Randgruppen werden, muss ebenfalls entgegengewirkt werden.
- Private EigentümerInnen bzw. Investoren sollten bei Nachverdichtung langfristig verpflichtet werden, einen Teil der Wohnungen kostengünstig analog zum geförderten Sektor zu vermieten.
- Wertsteigerungen durch Planung und Investitionen der Öffentlichen Hand sollten angemessen rückgeführt werden können, das bedeutet, EigentümerInnen und Investoren an der Finanzierung allgemeiner Infrastrukturkosten zu beteiligen.
- „Qualitätsvolle Dichte“ muss immer das Ziel sein. Gebiete mit zunehmender Dichte müssen vor allem qualitativ gestärkt werden, wie beispielsweise durch Zielvorgaben eines Verhältnisses von Wohnungsanzahl zu einem attraktiven öffentlichen Raum als Ausgleich.
- „Blick für's Ganze“ muss immer im Fokus stehen. Komplexe Eigentümerstrukturen oder entgegengesetzte Einzelinteressen der Beteiligten stellen oft hemmende Faktoren für Veränderungen dar. Medial großes Aufsehen entzündet sich oft an Einzelprojekten. Dabei geraten positive Prozesse und Beiträge der Stadtplanung mitunter in den Hintergrund. Das heißt, dass bei jeder Kritik der Blick auf die großen Zusammenhänge nicht verloren gehen soll.

Unterstützung der BürgerInnen in Veränderungsprozessen von Nachverdichtung

- Stadt bedeutet Veränderung. Veränderung bedeutet nicht nur Verlust von Gewohntem, sondern bietet Chancen. Dabei gilt es, neue Handlungsspielräume auszuloten und betroffene

BewohnerInnen in den Veränderungsprozessen zu unterstützen, wie beispielsweise durch Angebote zum Wohnungstausch, Unterstützung bei Wohnungswechsel oder ähnlichem.

- Den Bürgerinnen und Bürgern muss in allen Aspekten der Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung mehr zugetraut werden. Zunehmende Bereitschaft zur Eigenverantwortung in der Zivilgesellschaft soll durch adäquate Angebote begegnet werden. Dies kann von Angeboten für objektbezogene Verantwortung wie Mieterbeiräte bis hin zu Bürgerhaushalten oder Beratungsgremien im stadtplanerischen Maßstab reichen.
- Um sich als Teil einer Gesamtheit „Stadt“ wahrzunehmen und eigene Interessen im Einzelfall nicht zum Nachteil anderer auszunutzen, braucht es viel gegenseitiges Vertrauen, das immer wieder aktualisiert oder neu geschaffen werden muss.

Die große Herausforderung: Neuer, leistbarer Wohnraum wird dringend gebraucht! Auf der Suche nach fairen Rahmenbedingungen, zukunftsorientierten Ansätzen innerer Stadtentwicklung, nach beispielhaften Projekten und gelungener Kommunikation um soziale Akzeptanz werden in der vorliegenden Studie strategische Lösungsansätze und mögliche „Hebel“ für sozial ausbalancierte Nachverdichtung analysiert. Die Auseinandersetzung zeigt, dass die Stadt nicht allein auf der Grundlage quantitativer räumlicher Parameter und Investoreninteressen geplant werden kann, sondern dass gesellschaftliche und soziale Aspekte die weitere Grundlage für einen neuen Dichte-Diskurs liefern müssen.

LITERATURVERZEICHNIS

- Brandl, Freya / Gruber, Ernst. Gemeinschaftliches Wohnen in Wien – Bedarf und Ausblick. MA50, Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen. Wien, 2014.
- Czasny, Karl / Bständig, Gerhart. Wandel der Wiener Wohnbedingungen im Spiegel des Mikrozensus. MA50, Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen. Wien, 2008.
- Dangschat, Jens S.; Hamedinger, Alexander. Aus: Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. 2007.
- Draufsetzen. 19 Dachausbauten realisiert | projektiert. Katalog zur Initiativausstellung der GB 16 im Auftrag der MA25 in Kooperation mit der MA19. Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18. Wien, 2004.
- Drilling, M. & Oehler, P. (Hg.) (2013). Soziale Arbeit und Stadtentwicklung. Forschungsperspektiven, Handlungsfelder, Herausforderungen. Springer VS, Heidelberg.
- EHL Immobilien GmbH. Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht. Wien, 2015.
- Entwurf eines Positionspapiers für Anregungen zur Novelle der Bauordnung für Wien und ihrer Nebengesetze. Stand: September 2016
- Freiburg im Breisgau. Zwei Jahre Gestaltungsbeirat in Freiburg. <http://www.freiburg.de/pb/Lde/946581.html> (21.1.2017).
- Glaser, Daniel / Mörtl, Verena / Smetana, Kurt / Brand, Florian. Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere. im Auftrag der MA50 Wohnbauforschung. Wien, 2013.
- Gollner, Christoph. Befragungen zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Plattenbausiedlungen in Wien. Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Wien, 2007.
- Helmholz, Anouk / Rothfuß, Rainer. Evolution einer partizipativen Planungskultur: Die BahninfrastrukturGroßvorhaben "Stuttgart 21" und "Hauptbahnhof Wien" im Vergleich. eNewsletter Netzwerk Bürgerbeteiligung 04/2013 vom 13.12.2013.
- Ipsen, Detlev / Glasauer, Herbert / Lasch, Vera. Markt und Raum. Die Verteilungswirkungen wohnungspolitischer Subventionsformen im städtischen Raum. Frankfurt a.M. / New York, 1986.
- Klien, Michael. Österreich 2025: Perspektiven einer regional differenzierten Wohnungs- und Verkehrspolitik vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Österreich. WiFo, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien, 2016.
- Klien, Michael. Österreich 2025: Perspektiven einer regional differenzierten Wohnungs- und Verkehrspolitik vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Österreich. WiFo, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien, 2016.
- Kotter, John P. (2006) Das Pinguin-Prinzip. Wie Veränderung zum Erfolg führt. Droemer, München
- Kühn, Christian. „Wie viel Spiel verträgt die Stadt?“. 11. Juni 2005. Spectrum. <http://www.nextroom.at/article.php?id=12767> (11.12.2016).

- Lewin, Kurt. (1947): Frontiers in group dynamics, Human Relations, 1, S. 5–41; deutsche Übersetzung unter dem Titel "Gleichgewichte und Veränderungen in der Gruppendynamik"
- https://de.wikipedia.org/wiki/3-Phasen-Modell_von_Lewin
- MA18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Perspektiven einer smarten Stadtentwicklung. Smart City Wien, 2014. Werkstattbericht 148.
- MA18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. STEP 2025 – Stadtentwicklungsplan Wien. Wien, 2014.
- MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (2014). Thematische Karten - Stadtforschung und Raumanalysen. www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/gis/karten/index.html [18.06.2015]
- MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.). Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum. Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln. Wien, 2010.
- MA23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (2015b). Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - 2015.
- MA37 - „Studie zu den Wohnraumreserven – Dach“. Wien, 2012.
- Maerki, Daniel O., Schikowitz, A. Wohnen 2018 - Smart Living: Innovationen für Bewohner und Wohnungswirtschaft. Wien, 2008.
- Magistrat der Stadt Wien: Mindeststandards für die Mindestsicherung. <https://www.wien.gv.at/gesundheitsleistungen/mindestsicherung/mindeststandards.html#an> (21.12.2016)
- Mahdavi, A. / Brandl, F. / Kiesel, K. / Heilmann G. Neues Wohnen im Alter - ökologisch, gemeinschaftlich und finanzierbar. eco-com.60+. bmvit. Wien, 2012.
- Molina, Camilo. Die Dachwohnung und ihre Bewohner/innen. Eine Fallstudie in der Wiener Leopoldstadt. Masterarbeit an der Universität Wien, 2017 [unveröffentlicht].
- ÖIR / SRZ-STudie "Wohnungsbedarf für Wien 2011-2025" zit. n. Schremmer, Christoph: Wie wohnt Wien künftig - was sind die größten Herausforderungen?, in: Stadtpunkte. Wien wächst - Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. Wien. 2015.
- Otto Immobilien Wohnen. Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Wien, 2016.
- Park, Adam / Ziegler, Friederike / Wigglesworth, Sarah. Designing with downsizers. University of Sheffield. Sheffield, 2016.
- Perspektive Erdgeschoss. Werkstattbericht. Magistratsabteilung 18. Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien, 2011.
- Petzold, K.. Die europäische Stadt und multilokale Lebensformen. Eine Beziehung mit Zukunft? In: Frey, O./F. Koch, F. (Hrsg.), Die Zukunft der Europäischen Stadt. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften / Springer Fachmedien. 2011.
- Pisecky, Michael in: "Wohndebatte: "Von einem Leerstand hat ein Eigentümer nichts"". Die Presse, 17. 11. 2014 (23.5.2016).
- Plandokument 7927. beschlossen vom Gemeinderat am 29.9.2011.
- Planpartner AG. Zürich-Wollishofen. Masterplanung "Entlisberg". Bericht zum Masterplan. Zürich, 2010.

- Putschögl, Martin / Zoidl, Franziska. "Hetzgasse: Abbruchhaus in der Schutzzone", in: <http://derstandard.at/2000040209822/Hetzgasse-8-Das-Abbruchhaus-in-der-Schutzzone> 6.7.2016 (22.1.2017).
- Putschögl, Martin. "Aufstockung von Gemeindebauten: Wiener Wohnen unterm Dach". in: <http://derstandard.at/2000042422126/Aufstockung-von-Gemeindebauten-Wiener-Wohnen-unterm-Dach> 6.8.2016 (3.1.2017).
- Putschögl, Martin. "Danube Flats": Sozialwohnungen nur für zehn Jahre. in: <http://derstandard.at/2000018327079/Danube-Flats-Sozialwohnungen-nur-fuer-zehn-Jahre> (21.1.2017)
- Reinprecht, Christoph / Roszbacher Eva. Wohnen im Alter. Eine Potentialabschätzung der räumlichen Verteilung älterer Menschen in Wien. Wien: Institut für Soziologie, Fakultät für Sozialwissenschaften, Universität Wien. Wien, 2014.
- Rumpfhuber, Andreas. Wunschmaschine Wohnanlage. Eine Studie zur funktionalen Nachverdichtung von 46 Großwohnanlagen der Stadt Wien. Sonderzahl. Wien, 2016.
- Schubert, Herbert/Spiekermann, Holger. Standards des Quartiermanagements. Handlungsgrundlagen für die Steuerung einer integrierten Stadtteilentwicklung. s.r.m-Verlag, Köln 2004
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berlin (Hg.). Handbuch zur Sozialraumorientierung. Grundlage der integrierten Stadt(teil)entwicklung Berlin, 2010.
- SORA (2010). Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit in Wien. Ein Vergleich von Wohnqualität und BewohnerInnenstrukturen zwischen 1995 und 2008. Studie im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung.
- Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum. Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln. Werkstattbericht 104. MA18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien, 2010.
- Stadt Wien-MA18 (Hg.). Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum. Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln. MA18, Wien 2010
- Stadt Wien - Wiener Wohnen. Soziale Wohnungsvergabe. <http://www.wienerwohnen.at/interessentin/sozialewohnungsvergabe.html> (21.1.2017)
- Stadt Wien (2015, online). Stadtplan. URL: www.wien.gv.at/stadtplan/ [16.06.2015].
- MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.). Materialien der Stadtentwicklung. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien, 2015.
- Standler, K. Freiraumsanierung in Wiener Gemeindewohnbauten der 1920er bis 1980er Jahre. Studie im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung MA50. Wien, 2010.
- Statistik Austria. Bevölkerungsentwicklung und -prognose (2006–2035) nach Bezirken. Stadt Wien, MA23. ÖROK-Regionalprognose 2014 – Bevölkerung.
- Statistik Austria. Haushaltsprognose 2016. Erstellt am 10.12.2016.
- Statistik Austria. Nutzflächen 2015 fertiggestellter Wohnungen nach Bundesländern. Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 14.12.2016.
- Statistik Austria. Nutzflächen 2015 fertiggestellter Wohnungen nach Bundesländern. Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 18.11.2015.
- Statistik Austria. WOHNEN 2015. Mikrozensus - Wohnungserhebung und EU-SILC. Wien, 2016.

- Statistik Journal 2/2015. Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. Wien, 2015.
- Statistik Journal 2/2015. Wien im Querschnitt der Zeit. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Magistrat der Stadt Wien, MA23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik. Wien, 2015.
- Statistische Jahrbücher der Stadt Wien. in: Marchart, Peter. Wohnbau in Wien. 1932-1983. Compress Verlag. Wien, 1984.
- Streicher, Gerhard. Fritz, Oliver. Die volkswirtschaftlichen Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien. Endbericht. Joanneum Research Forschungsgesellschaft mbH. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung WIFO. Wien, 2010.
- Synthesis Forschung. Die 250 Zählbezirke Wiens. Ein quantitatives Wohnversorgungsprofil. Tabellenband im Auftrag der MA50. Wien, 2009.
- Taxacher, Ina / Lebhart, Gustav. Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. Online Broschüre. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, MA23. Wien, 2016.
- Vermietung – Richtlinien. Gültig ab 1. September 2015. Allgemeine Baugenossenschaft Zürich. https://www.abz.ch/publications/Reglement/abz_vermietungsrichtlinien_20150901/document/ABZ_Vermietungsrichtlinien_20150901.pdf.pdf (21.1.2017)
- Verwiebe, R. / Riederer, B. / Troger, T. Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert: Endbericht an die Stadt Wien. Unter Mitarbeit von L. Seewann. Universität Wien: Institut für Soziologie. Wien, 2014.
- Wieser, Robert. Working Paper Nr. 1/2006. Wirkungen der U-Bahn auf den Bodenmarkt in Wien. TU Wien, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik. Wien, 2006.
- Wohnberatung Wien. Wiener Wohn-Ticket & Grundvoraussetzungen. <http://www.wohnberatung-wien.at/information/gefoerderte-wohnung/wiener-wohn-ticket-grundvoraussetzungen/> (21.1.2017)
- wohnfonds_wien: wohnfonds_wien_talk am 13.9.2016 im AzW. Entwicklungschance Sanierung. <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/id/639> (21.1.2017)
- Wohngebietstypen 2016. Ein Vorschlag zur Zusammenfassung vergleichbarer Wohnumgebungen. in: Beiträge zur Stadtentwicklung, 42. MA18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien, 2016.
- Zimmerli, Joëlle. Akzeptanz städtischer Dichte. Erwartungen und Prioritäten zum Wohnen in der Stadt Zürich. Zürich, 2016.
- Zoidl, Franziska. "Immobilienwirtschaft kritisiert Unterschiede bei Richtwerten", in: <http://derstandard.at/2000048015027/VfGH-Keine-ueberzeugende> 23.11.2016 (21.1.2017).
- Zukunftsinstitut (Hg.). Megatrend Dokumentation. Kelkheim 2010

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 1961-2014 und Vorausschätzung bis 2044.....	7
Abbildung 2: Prognose der stadträumlichen Bevölkerungsentwicklung	9
Abbildung 3: Verteilung der baulichen Dichte	10
Abbildung 4: Verteilung der Bevölkerungsdichte in Einwohner pro km ² nach Bezirken	11
Abbildung 5: Einwohnerdichte, EinwohnerInnen pro km ²	12
Abbildung 6: Gegenüberstellung der baulichen Dichte (links) mit der Einwohnerdichte (rechts)	13
Abbildung 7: Gegenüberstellung der Einwohnerdichte 1992 zu 2014 in den inneren Bezirken	14
Abbildung 8: Räumliche Verteilung der Kleinwohnungen in Wien	14
Abbildung 9: Stadträumliche Verteilung der Sanierungsgebiete.....	15
Abbildung 10: Aktuelle und prognostizierte Bevölkerungsstruktur für Wien. 1965-2075	17
Abbildung 11: Altersverteilung einer exemplarischen Wiener Großwohnsiedlung aus den 1980er Jahren gegenüber dem Wiener Altersdurchschnitt.	19
Abbildung 12: Gebiete mit dem höchsten Anteil der älteren Bevölkerung im Vergleich zur Einwohnerdichte	20
Abbildung 13: Gebietstypen mit der höchsten Einwohnerdichte.....	21
Abbildung 14: Welche Wohngegend wird angestrebt?	23
Abbildung 15: Verteilung der Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Bevölkerung.	25
Abbildung 16: Wohnräume der 2014 und 2015 in Wien fertiggestellten Wohnungen	26
Abbildung 17: Wo es in Wien die günstigsten privaten Wohnungsangebote gibt.....	28
Abbildung 18: Strategiekonzept Alsergrund, 2009.....	36
Abbildung 19: Viktor-Frankl-Park	37
Abbildung 20: Viktor-Frankl-Park, Wien Alsergrund.....	37
Abbildung 21: Siegerprojekt "Intensive Stadt verlangt intensive Nutzung"	38
Abbildung 22: Meißauergasse, Wien 22	41
Abbildung 23: Darstellung der geplanten Baumaßnahmen	42
Abbildung 24: Hauffgasse, Wien 11	42
Abbildung 25: Luftbild Projektgebiet Hauffgasse, Simmering.	43
Abbildung 26: Gebiete und Wohngebietstypen mit den höchsten Umzugsraten.....	52
Abbildung 27: Verteilung der Wiener Wohnbevölkerung nach Wohngebietstyp.....	54
Abbildung 28: Stadträumliche Verteilung der Wohngebietstypen	55

Abbildung 29: Zielgebiete der Wohnsiedlungs-Bestandserweiterung und gut angebundene Gebieten mit Verdichtungspotenzial	56
Abbildung 30: Stadtteilentwicklungsgebiet Felberstraße	57
Abbildung 31: U-Bahnanbindung der Zielgebiete der Bestandserweiterung	58
Abbildung 32: Ausgewählte Eigentumsverhältnisse in den Zielgebieten der Bestandserweiterung ..	59
Abbildung 33: Gebietstyp um den Hungerberg in Grinzing	61
Abbildung 34: Helmut-Qualtinger-Hof, 368 Wohnungen, erbaut 1959	61
Abbildung 35: Gebietstyp um den Maurer Hauptplatz	62
Abbildung 36: Professor-Rudolf-Boeck-Hof, erbaut 1959	62
Abbildung 37: Lage von Wohnsiedlungen im Verhältnis zu Einwohnern je Betreuungseinrichtung wie Alten- oder Pflegeheime, Hauskrankenpflege, Kindergärten oder Einrichtungen für Kinderbetreuung	65
Abbildung 38: Stadträumliche Verteilung der Sanierungsgebiete	68
Abbildung 39: Die sukzessive Anhebung der Wohnstandards	69
Abbildung 40: Beginn eines zivilgesellschaftlichen Protests	73
Abbildung 41: Wo in Wien gebaut und wo gestritten wird	74
Abbildung 42: Befürchtungen bei Nachverdichtungen	79
Abbildung 43: Argumente für Nachverdichtung	80
Abbildung 44: Wichtigkeit der Kommunikation	81
Abbildung 45: Wichtige Aspekte in Prozessen der Nachverdichtung	82
Abbildung 46: Einschätzung der beruflichen Aktivitäten der Gebietsbetreuungen	83
Abbildung 47: Einschätzung Veränderungspotenzial 50er Jahre Wohnsiedlung	85
Abbildung 48: Einschätzung Konfliktpotenzial 50er Jahre Wohnsiedlung	85
Abbildung 49: Einschätzung Veränderungspotenzial 70er Jahre Großwohnsiedlung	86
Abbildung 50: Einschätzung Konfliktpotenzial 70er Jahre Großwohnsiedlung	87
Abbildung 51: Einschätzung Veränderungspotenzial Gründerzeitgebiet	88
Abbildung 52: Einschätzung Konfliktpotenzial Gründerzeitgebiet	88
Abbildung 53: Exemplarisches Organigramm eines partizipatorischen Sanierungs- und Weiterentwicklungsprojektes	96
Abbildung 54: Räumliche Verteilung der Kleinwohnungen in Wien	101
Abbildung 55: Masterplanprozess Entlisberg	106
Abbildung 56: Grundrissflexibilität Buchengasse	111
Abbildung 57: Bauplatzausnutzbarkeit Buchengasse	111
Abbildung 58: Strukturwidmung	112

ANHANG

- **Anhang 1: Für Nachverdichtung relevante Leitbilder**
- **Anhang 2: GesprächspartnerInnen**
- **Anhang 3: Auswertung der Online-Befragung**
- **Anhang 4: Fragebogen**

Anhang 1: Für ‚Nachverdichtung‘ relevante Leitbilder

Stadtentwicklungsplan

Nachverdichtung spielt im Stadtentwicklungsplan 2025 eine wichtige Rolle. Betont wird die stärkere Bedeutung des Innenwachstums gegenüber der Stadterweiterung sowie der Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet der Stärkung einer polyzentralen Stadtstruktur in bestehenden Strukturen. Differenziert wird über die stadträumliche Eingrenzung zwischen der Gründerzeitstadt, der „Zwischenkriegsstadt“, aber auch den Stadtstrukturen aus den 1950er- bis 1970er.

- **Aktionsplan Gründerzeit**
Mit einem „Aktionsplan Gründerzeit“ sollen Strategien für qualitätssichernde Bewilligungsverfahren, ein Bestandsmanagement und Monitoring sowie eine Neubewertung und Anpassung der Sanierungsförderung erarbeitet werden.
- **Aktionsplan 50/60/70**
Die monofunktionalen Wohngebiete der 1950er- bis 1970er-Jahre bekommen über den „Aktionsplan 50/60/70“ eine gesonderte Betrachtung. Durch städtebauliche Interventionen soll hier eine größere funktionale Vielfalt im Wohnumfeld erzielt werden. Erreicht werden soll dies durch maßgeschneiderte Konzepte der Sanierungsförderung, über eine Bewertungsmethode für Architektur der Nachkriegszeit und unter Einbeziehung von BewohnerInneninteressen, Mitunter ambivalente Haltungen gegenüber Veränderungsprozessen sollen durch Dialog, Beteiligung und partnerschaftliche Entwicklungen überwunden werden.

Fachkonzept Hochhäuser

Als Hochhäuser gelten in Wien Gebäude über 35 Metern. Dazu zählen in Wien derzeit 250 Gebäude. Da anzunehmen ist, dass diese Zahl in näherer Zukunft zunehmen wird, wurde im Dezember 2014 das „Fachkonzept Hochhäuser“ zum STEP 2025 zur qualitätssichernden Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten im Wiener Gemeinderat beschlossen. Gegenüber den städtebaulichen Leitlinien "Hochhäuser in Wien" wurde zur Qualitätssicherung der Fokus auf einen strukturierten und flexiblen Entscheidungsprozess mit definierten Verantwortungsbereichen unter Einbezug der Beteiligten gelegt. Es umfasst gegenüber anderen Bauverfahren einen komplexeren Planungsprozess mit drei Planungsphasen vor der Widmung, die mit der Idee beginnt. In den Phasen „Konzept“ und „Entwurf“ sind jeweils Instrumente der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen, für die auf den Masterplan Partizipation verwiesen wird. Die baurechtlichen Erfordernisse der Einreichplanung und Baugenehmigung stehen in der Realisierungsphase am Ende des Prozesses. Nutzungen sollen möglichst multifunktional sein, vor allem soll ein sinnvoller Mehrwert in Form eines höheren sozialen und öffentlichen Nutzens geschaffen werden. Dies ist im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens zu erarbeiten, wofür ergänzende Studien wie Entwicklungskonzepte und Sozialraumanalysen herangezogen und bei Bedarf neu ausgearbeitet werden.

Der Mehrwert für den Standort kann beispielsweise durch den Bau von Spielplätzen, Parks oder leistbarem Wohnraum geschaffen werden, die Behebung von Strukturdefiziten des Umfelds wie durch zusätzliche kulturelle Einrichtungen, als auch durch öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude. Öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Sockelzone soll die Regel darstellen.

Die Beurteilung und Koordination erfolgt durch eine eigens eingerichtete Lenkungsgruppe. Diese wird durch den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung konstituiert, bezieht VertreterInnen aller Planungsdienststellen des Magistrats ein und berichtet regelmäßig über den Verfahrensverlauf im Fachbeirat. Kriterien für Wohnhochhäuser sind jenen des geförderten Wohnbaus angelehnt. Die in Ergänzung zu den "Städtebauliche Leitlinien 2001" dargestellten Sichtachsen zu Identifikationspunkten im Stadtgebiet (z.B. Stephansdom, Karlskirche, Schloss Schönbrunn / Gloriette, Belvedere, Donauturm, Riesenrad) haben weiterhin Gültigkeit.

Masterplan Partizipation

Es gibt in Wien keine rechtlich festgeschriebene Möglichkeit des Eingreifens von Bürgerinnen auf stadtplanerische Maßnahmen, selbst wenn davon das unmittelbare Wohnumfeld betroffen ist. So muss die öffentliche Auflage des Entwurfes eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes lediglich im Wiener Amtsblatt und an der Amtstafel des Rathauses und des Bezirkes kundgemacht werden. Innerhalb dieser sechswöchigen Auflagefrist können schriftliche Stellungnahmen eingebracht werden, die vom Gemeinderat vor dessen Beschluss jedoch nicht berücksichtigt werden müssen. Möglichkeiten der Information geben beispielsweise die „Servicestelle Stadtentwicklung“ der MA21 (ehemals Planungsauskunft) oder öffentlich zugängliche Publikationen über die Ziele der Stadtentwicklung und der Fachkonzepte des Stadtentwicklungsplanes.

Rein rechtlich besteht auf der Ebene der Informationspolitik das Paradigma der „Holschuld“ von Bürgern gegenüber Vorgängen der Stadtplanung und der Bestandsentwicklung im Speziellen. Diese Tatsache führt immer wieder zu Unverständnis, vermittelt mitunter das Gefühl des „Überrumpeltwerdens“ oder „Drüberfahrens“ und in weiterer Folge möglicher Weise zu artikulierten Widerständen.

Unter anderem als Reaktion darauf ist im Dezember 2016 nach dreijähriger Arbeit in der Stadtentwicklungskommission der Masterplan für eine partizipative Stadtentwicklung, der „Masterplan Partizipation“⁷⁴ beschlossen worden. Der Masterplan Partizipation bezieht sich auf „städtebauliche Planungs- und Widmungsprozesse“, welche im Aufgabenbereich der MA21 liegen. Neben Aufgaben der Beteiligung und Kommunikation ist sie für die Implementierung dieser Themen in die Planungsprozesse zuständig. Sie steht in regelmäßigem Austausch mit anderen Magistratsabteilungen. Der Masterplan Partizipation sieht vor, dass die Beteiligungsaktivitäten der MA21 an einer zentralen Stelle zusammenlaufen. Als primäre Anlaufstelle für konkrete Anliegen von BürgerInnen dient die Servicestelle Stadtentwicklung.

Er bezieht sich auf städtebauliche Vorhaben, die den Beschluss eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zur Folge haben. Das können sowohl einzelne Bauprojekte oder Gebäude, die im öffentlichen Besitz stehen, als auch die Weiterentwicklung eines neuen Stadtteils umfassen. Ob eine Beteiligung durchgeführt wird, obliegt der Einschätzung durch die MA21, die auch gebietsspezifische Aspekte berücksichtigt und die Möglichkeiten einer Beteiligung prüft.

Die Kriterien dafür stehen in Zusammenhang mit wahrnehmbaren Veränderungen im Lebensumfeld der Betroffenen. Ziel des Masterplans ist ein möglichst früher Beginn der Kommunikation von Beteili-

⁷⁴ Informationsstand des Vorabzugs des Masterplans vom 28. September 2015

gungs- und Mitsprachemöglichkeiten. Durch Information zu laufenden Vorhaben sollen Veränderungen nachvollziehbar gemacht werden. Der Masterplan hebt besonders drei Zielgruppen hervor: BewohnerInnen der Nachbarschaft, lokale Akteure, sowie zukünftige BewohnerInnen.⁷⁵

Anhang 2: GesprächspartnerInnen

Elisabeth Lippuner	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich
Martin Forstner	GB 2/20
Hans-Jörg Ulreich	Ulreich Bauträger
Werner Auer	Wohnfonds Wien
Susanne Bauer	MA50
Martina Malyar	Bezirksvorsteherin Bezirksvertretung Alsergrund
Susanne Dietl	Bewohnerin Großfeldsiedlung / Die Grünen
Christoph Schäfer, Rennée Tribble	PlanBude, Hamburg
Christoph Hrnčir	MA21
Andreas Rumpfhuber	Architekt, Architekturkritiker
Markus Mondre	Agenda Alsergrund
Martin Gruber	Mobile GB / Rechtsberatung
Thomas Madreiter	Planungsdirektor
Camilo Molina	Universität Wien – Institut für Soziologie
Thomas Meindl	Stadtteilarbeit Caritas
Freya Brandl	TU-Wien
Wencke Hertzsch	Planungsdirektion
Renate Kinzl	MA21
+ zahlreiche informelle Gespräche	

Anhang 3: Auswertung der Online-Befragung

**»Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen!«
Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung**

Studie im Auftrag der AK-Wien

Befragungszeitraum

Die Online-Befragung unter Expertinnen und Experten, die im Zusammenhang mit ihrer Klientel unmittelbar in ihrem Berufsalltag mit „Nachverdichtung“ in der wachsenden Stadt zu tun haben, wurde

⁷⁵ Renate Kinzl (persönliche Korrespondenz, 5.12.2016)

im Zeitraum von 24.10. bis 9.11.2016 durchgeführt. Nach einer ersten Einladungs-eMail am 24.10.2016 erfolgte eine Erinnerungs-eMail am 03.11.2016.

Auswahl der Befragten / Zielgruppen

Die Online-Befragung war als ‚Vollerhebung‘ unter ausgewählten Zielgruppen angelegt. Konkrete Zielgruppen waren zum einen die intermediären Institutionen (sozialer) Stadtteilarbeit und zum anderen Vertreter der Lokalpolitik auf Bezirksebene sowie Bauträger und Hausverwaltungen. Die MitarbeiterInnen dieser Institutionen werden als repräsentative Akteure bzw. Stakeholder in Prozessen der Nachverdichtung angesehen. In unterschiedlicher Funktion haben alle mit dem Thema sowie mit direkt von Veränderungsprozessen betroffenen BewohnerInnen und Anrainern bzw. auch Bürgerinitiativen in den Grätzeln regelmäßig beruflich zu tun. Ziel der Befragung war daher, deren spezifischen Erfahrungen und Meinungen in die Studie einfließen zu lassen.

Auf diesem Hintergrund wurde die Einladung zur Teilnahme an der Online-Befragung an die jeweilige Geschäftsführung folgender Institutionen ausgeschickt:

- Gebietsbetreuung der Stadt Wien
- Wohnpartner, Stadt Wien
- Agenda21
- Bezirksvorstehungen (inkl. Mitglieder der Bauausschüsse), Stadt Wien
- Ausgewählte Bauträger, Wien
- Ausgewählte Hausverwaltungen, Wien

Rücklauf

86 Personen füllten den Online-Fragebogen vollständig aus. Die Rücklaufquote lässt sich nicht sinnvoll berechnen, da die Einladung zur Befragungsteilnahme nicht an die einzelnen MitarbeiterInnen direkt ausgeschickt werden konnte, sondern an die jeweiligen Geschäftsleitungen mit der Bitte erging, den Befragungslink an die einschlägig tätigen Personen intern weiterzuleiten. Auffallend war die sehr hohe Beteiligung der MitarbeiterInnen der Gebietsbetreuungen sowie die besonders geringe jener der Wohn-partner. Die Einladungen an die Bezirksvorstehungen sowie an die Bauträger wurden ohne vorherige persönliche Kontaktaufnahme versendet.

In der Auswertung werden die intermediären Akteure (Gebietsbetreuung, Wohnpartner und Agenda21) sowie die Bauträger und Hausverwaltungen jeweils zusammengefasst, sodass zusammen mit den Bezirksvertretern drei Akteursgruppen bzw. Cluster verglichen werden können.

Gebietsbetreuungen (GB)	= 34
Bezirksvorstehungen (BV)	= 36
Bauträger (BT)	= 16
gesamt	= 86

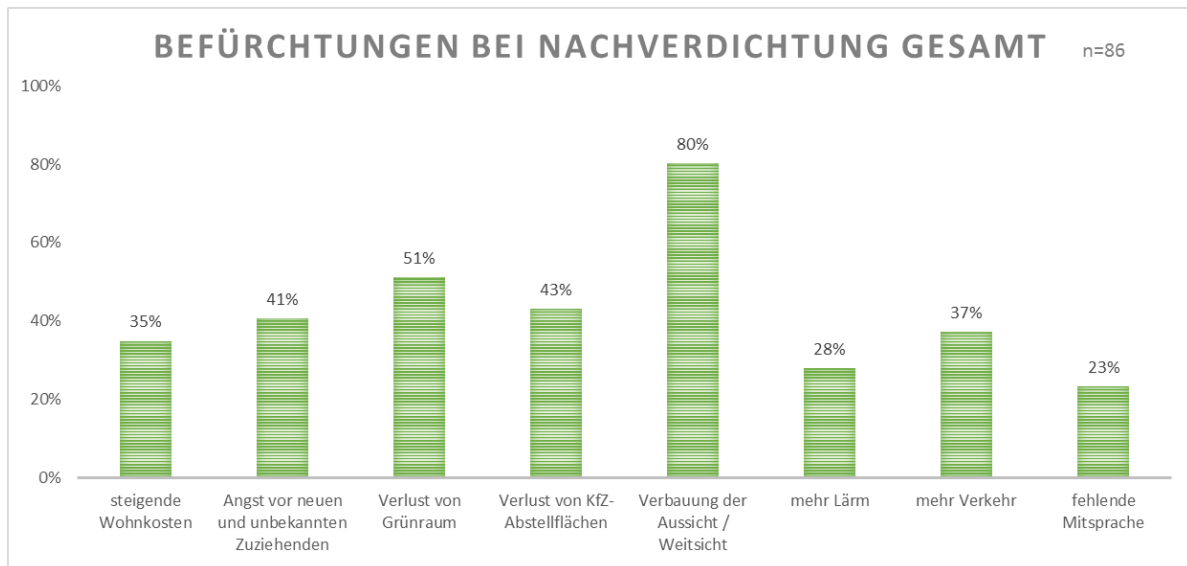
In allen Diagrammen und Grafiken werden im Folgenden die Abkürzungen GB, BV und BT verwendet.

Frage 1)

Was sind Ihrer Meinung nach die häufigsten Befürchtungen Betroffener im Zuge von Maßnahmen der Nachverdichtung?

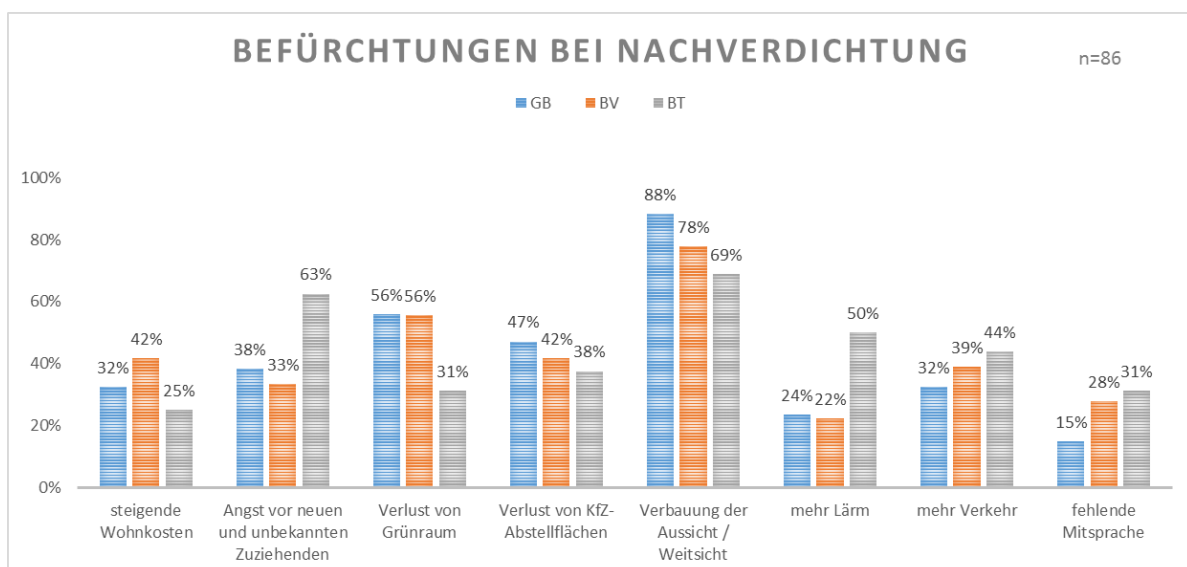
(Auswahl der 3 wichtigsten Befürchtungen Betroffener)

Die Meinung aller Befragten zu den Befürchtungen Betroffener:



Die Meinung aller Befragten zu den häufigsten Befürchtungen Betroffener von Nachverdichtung ergibt zusammengefasst folgendes Bild: Die „Verbauung der Aussicht/Weitsicht“ wird eindeutig – von vier Fünftel der Befragten – als die häufigste Befürchtung genannt, gefolgt von „Verlust an Grünraum“ und „Verlust von Kfz-Abstellflächen“. Die Angst vor „mehr Lärm“ und die „fehlende Mitsprache“ der Betroffenen werden am wenigsten gesehen.

Die Meinung der Akteursgruppen im Vergleich:



Die Befragten unter den Bauträgern inklusive der Hausverwaltungen (BT) bewerten die „Angst vor neuen und unbekannten Zuziehenden“ sowie auch die Befürchtung von „mehr Lärm“ deutlich höher als die anderen Akteursgruppen.

Von Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) werden unter Sonstiges noch die allgemeine „Angst vor Veränderung“ sowie befürchtete „Bauschäden (Risse, Feuchtigkeitseintritt in der Wohnung etc.)“ genannt. Weiters wird die „fehlende Information“ über Projekte angeführt, die „Spekulationen und Ängste“ befördere.

Von befragten Bezirksvertretern (BV) wird unter Sonstiges angeführt, dass v.a. in den inneren Stadtbezirken Nachverdichtung nur Dachgeschoss-Ausbau bedeute, der „entweder Absiedlung aus leistbaren Mieten oder Vertreibung von Mietern“ zur Folge habe. Dazu komme, dass die Dachgeschosse nicht in den Bereich der MRG-Mieten fallen. Als allgemeine Befürchtungen Betroffener oder Anrainer werden weiters „weniger Licht“, die Tatsache der „gentrification“, eine Abwehr von „Veränderung“ sowie ein „Verlust der Alleinstellung“ gesehen.

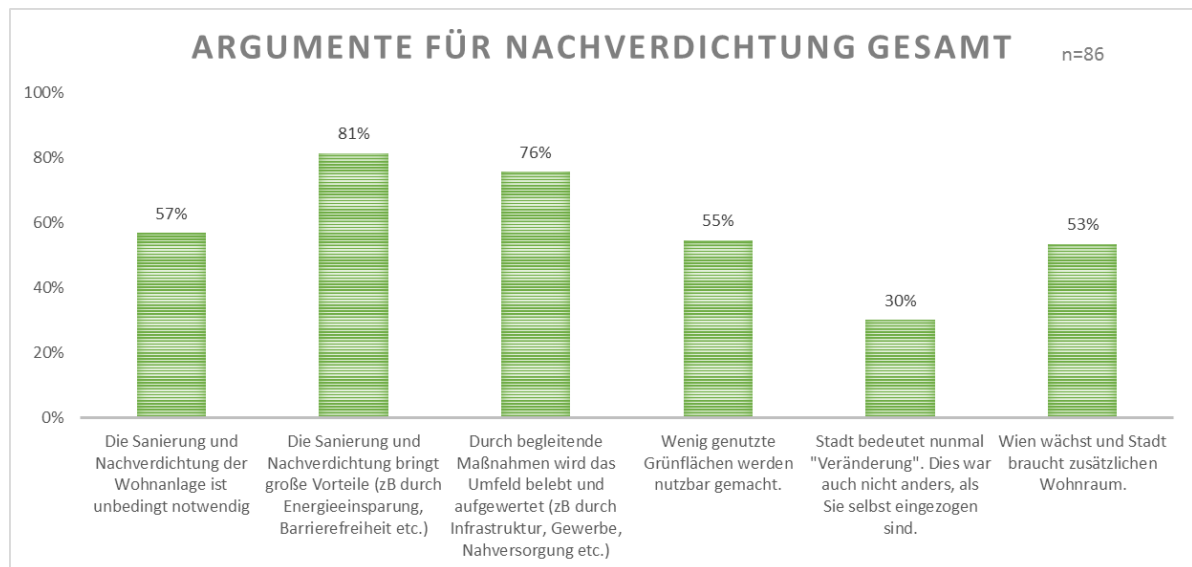
Bauträger-Vertreter (BT) nennen unter Sonstiges vor allem die „Angst vor den Unbekannten“, der „Endbenutzer“ wisse nicht was auf ihn zukomme, und habe „vorsorglich mal Angst“.

Frage 2)

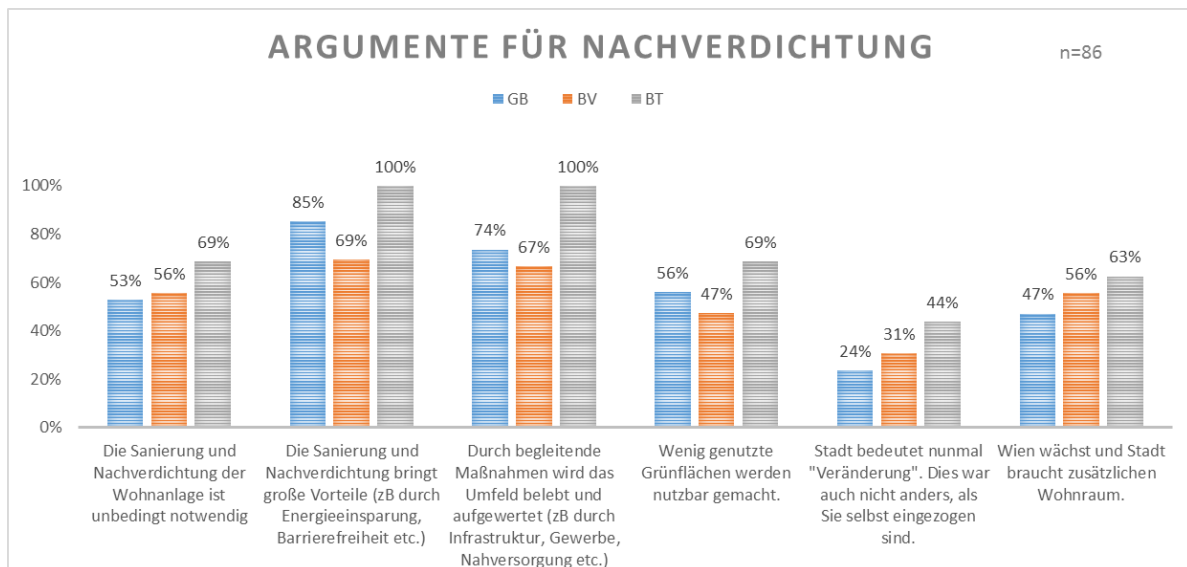
Bitte bewerten Sie die Relevanz der folgenden Argumente, um innerhalb der Bewohnerschaft Verständnis für Maßnahmen der Nachverdichtung zu schaffen.

(4 Antwortmöglichkeiten von „sehr relevant“ bis „irrelevant“; im Folgenden sind die Werte „sehr relevant“ und „relevant“ zusammengefasst)

Argumente für ein besseres Verständnis von Nachverdichtung gesamt:



Der konkrete Verweis auf die erwartbaren „Vorteile“ (81%) wie Energieeinsparung, Barrierefreiheit etc. sowie die Belebung und Aufwertung des Wohnumfelds (76%) werden allgemein von allen Befragten als die relevantesten Argumente gesehen, um in der Bewohnerschaft Verständnis für Maßnahmen der Nachverdichtung zu schaffen. Der Hinweis darauf, dass „Stadt“ generell nun mal Veränderung bedeute, wird als eher nicht relevantes Argument bewertet (30%).

Die Meinung der Akteursgruppen im Vergleich:

Die Akteursgruppe der Bauträger (BT) bewertet alle Argumente zum besseren Verständnis für Maßnahmen der Nachverdichtung mit Verweis auf Vorteile, Aufwertung des Umfelds und bessere Nutzung von Grünflächen etc. deutlich höher als die Vergleichsgruppen (GB u. BV).

Frage 3)**Sonstige Argumente, die Verständnis für Nachverdichtung schaffen. (offene Frage)****Anmerkungen der Gebietsbetreuungen (GB):**

- Die o.a. Argumente (Umfeld beleben, Grünflächen besser nutzbar machen, Stadt verändert sich, Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum) sind wichtig, sie müssen nur den Betroffenen erst vermittelt werden.
- Transparenz muss gewährleistet bleiben und Mieten bzw. v.a. Betriebskosten dürfen nicht steigen, denn die Menschen haben real immer weniger Geld (Absicherung); Lifteinbau, damit ältere Menschen vor Ort bleiben können
- Es gibt Möglichkeiten für individuelle Verbesserungen der Wohnsituation (z.B. Wohnungswechsel innerhalb der Anlage in größere/kleinere Wohnung, Anpassung Grundriss in Bestandswohnungen, Ergänzung mit privaten Freiräumen wie Terrassen oder Gärten, ...)
- Es wird nicht so schlimm sein, man gewöhnt sich schnell an die neue Situation.
- Große Sanierungen oder Verbesserungen im Haus werden dadurch erst finanzierbar - "das rechnet sich nur, wenn..." (vgl. Förderungsmodell Sockelsanierung)
- Ggf. Schaffung von "leistbarem" Wohnraum. Vielfach sieht sich die ansässige Bewohner-schaft mit Bauten, Aus- und Umbauten oder DG-Wohnungen konfrontiert, die für sie unerschwinglich bleiben.

Anmerkungen der Bezirksvorstehungen (BV):

- Potenzial für Verbesserung von städt. Dienstleistungen (z.B. öffentlicher Verkehr: Taktverdichtung durch mehr Frequenz)
- Betriebskosten sollten durch Skalierungseffekte niedriger werden

- Argumente sind in 1010 weitgehend theoretisch, da a) Maßnahmen im Umfeld aus Platzgründen nicht möglich, b) das Interesse der Behörden an ausgleichenden Maßnahmen enden wollend scheint. z.B. § 68 BO: "Wenn er einen Aufzug hat, ist das ja ein Mehrwert für die Öffentlichkeit ..."
- Kosten für die einzelnen werden erschwinglicher
- Bessere Öffi-Anbindung. Bei Hausbesitzern: Wertsteigerung des Grundstücks
- „Ich muss mich hier mit meiner Argumentation zurückhalten.“
- Nachverdichtung hilft, Infrastruktur besser zu nutzen; Einsparungen stehen für andere Zwecke zur Verfügung
- Garagenbau

Anmerkungen der Bauträger (BT):

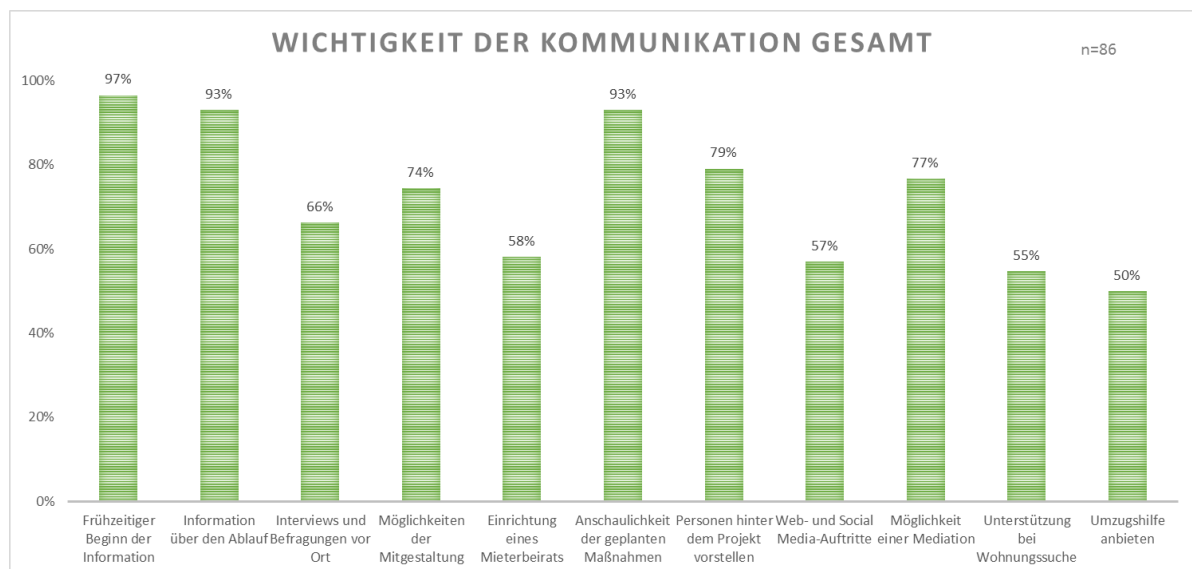
- die Infrastruktur ist in der Regel bereits vorhanden, das spart Kosten
- Die bestehende, in Wien sehr teure Infrastruktur braucht nicht erst geschaffen zu werden, die ist ja bereits da (Geschäfte, öffentlicher Verkehr, Schulen)

Frage 4)

Wie beurteilen Sie folgende Möglichkeiten und Formate der Kommunikation mit Betroffenen bei Prozessen der Nachverdichtung? Wie kann der allgemein verbreiteten Angst der Stadtbevölkerung vor baulich-räumlichen Veränderungen am ehesten begegnet werden?

(4 Antwortmöglichkeiten von „sehr wichtig“ bis „nicht wichtig“; im Folgenden sind die Angaben von „sehr wichtig“ und „wichtig“ zusammengefasst)

Wichtigkeit der Kommunikation gesamt:

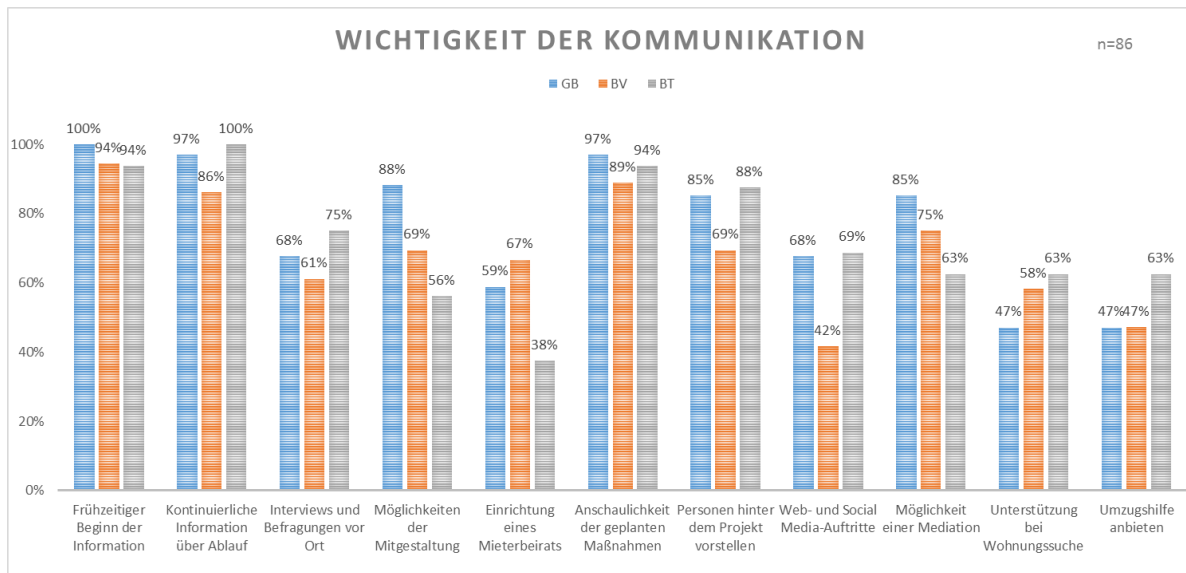


„Ein möglichst frühzeitiger Beginn aktiver Information“ wird von fast allen Befragten (97%) als das Wichtigste einer erfolgreichen Kommunikation mit Betroffenen von Projekten der Nachverdichtung gesehen. Fast ebenso wichtig werden die „kontinuierliche Information über den Ablauf“ (93%) sowie die Sicherstellung der „Anschaulichkeit der geplanten Maßnahmen“ (93%) im Zusammenhang mit verständlichen Plänen, Begriffen und einer Wohnkostenübersicht betrachtet.

Jeweils rund drei Viertel aller Befragten sehen die Transparenz (Personen hinter dem Projekt kennen), die „Möglichkeit einer Mediation“ sowie Mitgestaltungsangebote (z.B. Arbeitsgruppen) als wichtig bis sehr wichtig an.

Als weniger wichtig werden hier die Social Media, Hilfen beim Umzug und die „Einrichtung eines Mieterbeirats“ gesehen.

Die Meinung der Akteursgruppen im Vergleich:



Die Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) sehen naturgemäß die Frühzeitigkeit der Öffentlichkeitsarbeit, die kontinuierliche Prozessinformation und mögliche Angebote von Mitgestaltung und Mediation am deutlichsten.

Die Bauträger (BT) sehen die „Einrichtung eines Mieterbeirats“ mit Abstand am wenigsten wichtig.

Frage 5)

Sehen Sie noch zusätzliche Möglichkeiten und Formate der Kommunikation? (offene Frage)

Anmerkungen der Gebietsbetreuungen (GB):

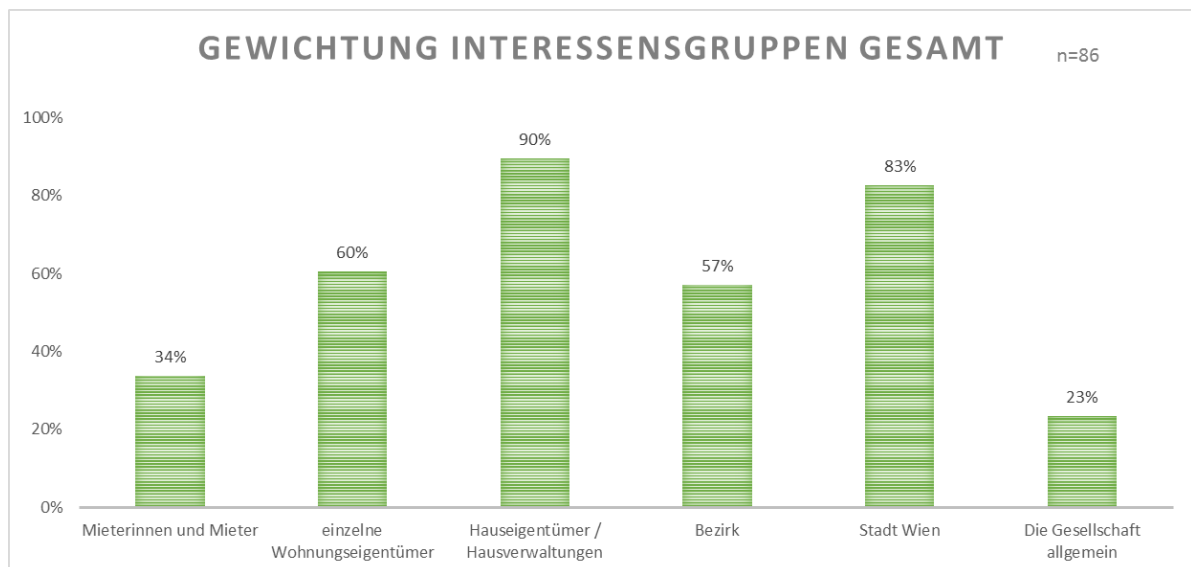
- Persönliche Bedürfnisse sind oft ausschlaggebend. Lift, Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, Durchgänge, Garteln. Kleine Adaptionen am Bestand, die schon lange "brennen" mitnehmen. Wohnungstausch innerhalb vom Wohnbau, kleinere Wohnung für ältere Menschen, die bleiben wollen (bei gleichem, ähnlichem Mietpreis pro m², Altmieten. Wenig Lärm und Staub beim Umbau. Ansprechpersonen vor Ort.
- Kommunikation durch externe Neutrale Begleiter unterstützen. Klassische Anschläge am schwarzen Brett, ev. gezielt umfunktionieren in eine PINWand Tafel zum Meinungsaustausch (analog u/o digital, ich hab das im Zuge einer Entscheidungsfindung im Wohnungseigentum selbst miterlebt, dass es ohnehin so genutzt wird.)
- Suche nach einer neuen Wohnung nur dann unterstützen, wenn diese im Projektgebiet liegt. Oder wenn durch das neue Projekt die Möglichkeit besteht in eine größere oder kleinere Wohnung zu übersiedeln, wenn das grade ein Thema wäre.
- Möglichst regelmäßig Dialogmöglichkeiten vor Ort suchen. Schlüsselpersonen vor Ort ausmachen und in die Informationsarbeit einbeziehen.
- Ausstellungen mit Personen, die Auskunft geben können

Anmerkungen der Bezirksvorstehungen (BV):

- ehrliche Information über Profit der Projektbetreiber, 50% des Widmungsgewinns soll in allgemeine Infrastruktur fließen
- Ehrliche Information und Renderings, die reale Perspektiven, Nutzungen zeigen. Die Menschen wurden so viel belogen, dass das Misstrauen extrem ist.
- Ehrliche!!! Information. Keine geschönten Renderings mehr!!! Bei Um-/Absiedlungen faire Angebote. Hier hilft nur, auf Ängste – berechnete und unberechtigte – einzugehen. „Top-Down-Zugang“ geht gar nicht mehr!
- Voranmeldefrist (Vorkaufsfrist) für unmittelbare Nachbarn, falls diese die alte Wohnung aufgeben möchten (bei Eigentum verkaufen)
- Bei einem Projekt im Bezirk konnte ich die Möglichkeit der Mitgestaltung studieren – eine reine Augenauswischerei!

Frage 6)**Welche Interessensgruppen haben aus Ihrer Sicht derzeit welches Gewicht bei Maßnahmen der Nachverdichtung?**

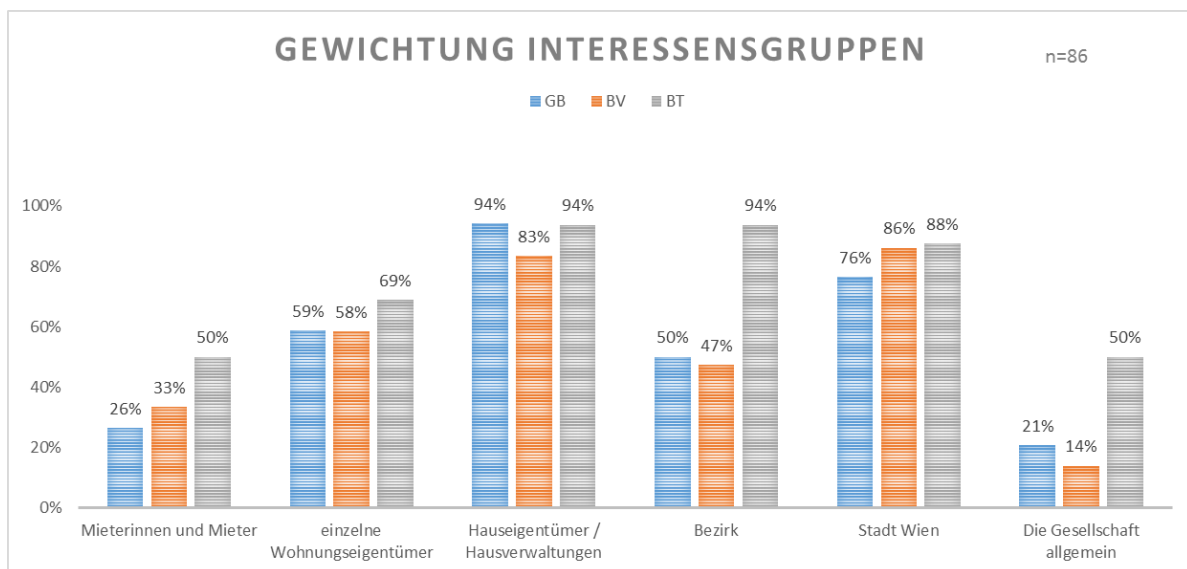
(4 Antwortmöglichkeiten von „sehr groß“ bis „sehr gering“; im Folgenden sind die Werte „sehr groß“ und „groß“ zusammengefasst)

Einschätzung der Gewichtung der Interessensgruppen gesamt:

Erwartungsgemäß haben fast alle Befragten (90%) die „Hauseigentümer/Hausverwaltungen“ als die Interessensgruppe mit dem größten Gewicht bei Maßnahmen der Nachverdichtung angesehen. Mehr als vier Fünftel geben auch der „Stadt Wien“ besonders großes Gewicht (83%).

Lediglich ein Drittel der Befragten sieht in den Mieterinnen und Mietern eine Interessensgruppe mit großem Gewicht. Der „Gesellschaft allgemein“ wird nur geringes Gewicht bei Prozessen der Nachverdichtung beigemessen (23%).

Die Meinung der Akteursgruppen im Vergleich:



Interessant ist, dass die Bauträger (BT) das Gewicht der „Bezirke“ sowie auch den Einfluss der Gesellschaft – im Vergleich mit den anderen zwei Gruppen – überdurchschnittlich hoch bewerten.

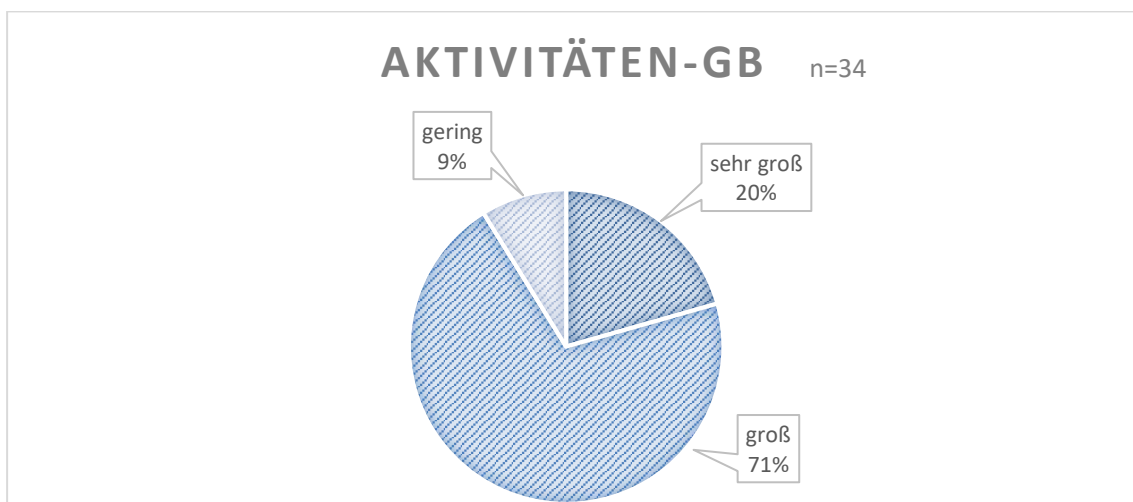
Fragen 7, 8, 9)

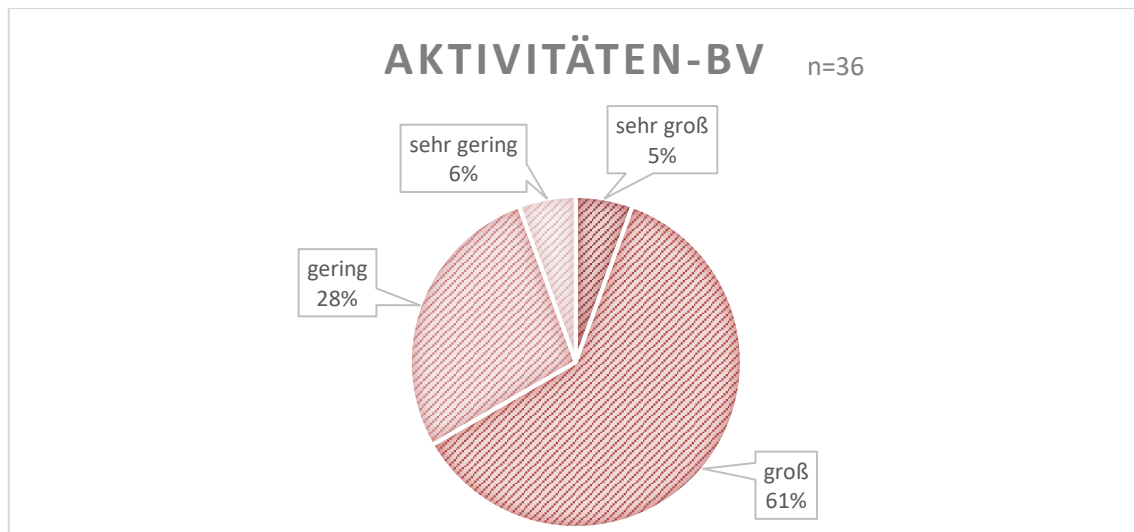
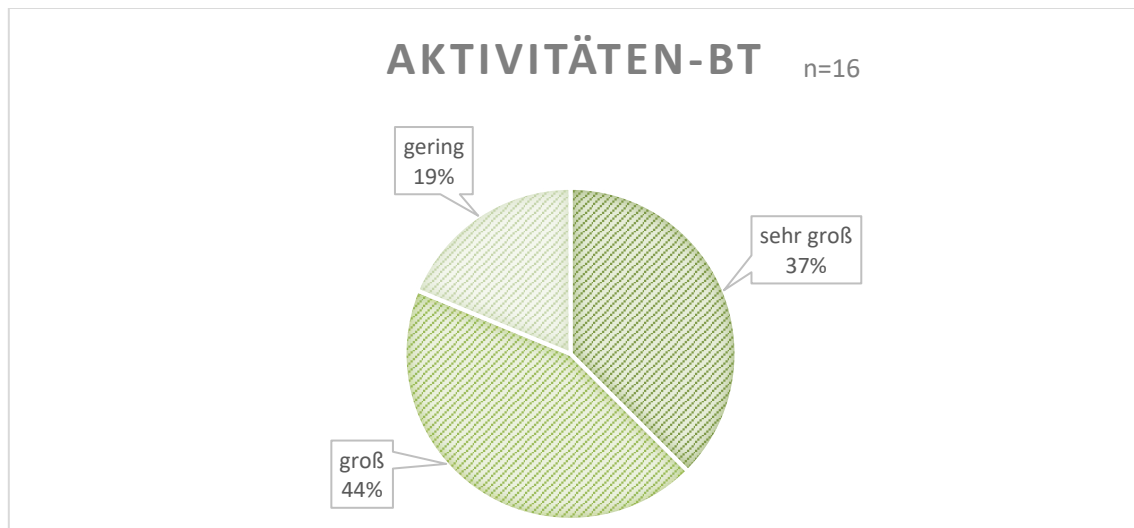
Wie schätzen Sie die Möglichkeiten ein, mit Ihren beruflichen Aktivitäten (Moderation, Gemeinwesenarbeit, Empowerment) positiv auf mögliche Konflikte in Prozessen der Nachverdichtung einzuwirken?

(4 Antwortmöglichkeiten von „sehr groß“ bis „sehr gering“)

Einschätzung der beruflichen Möglichkeiten in Bezug auf Konfliktlösungen:

Gebietsbetreuungen u.a. (GB)



Bezirksvorstehungen (BV)**Bauträger inkl. Hausverwaltungen (BT)**

Mehr als ein Drittel der befragten Bauträger (BT) sieht deren Möglichkeiten, mit Ihren beruflichen Aktivitäten positiv auf mögliche Konflikte in Prozessen der Nachverdichtung einzuwirken, als „sehr groß“, weitere 44% als zumindest groß!

Von den Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) sehen ein Fünftel ihre beruflichen Möglichkeiten zum Konfliktmanagement als „sehr groß“ und fast drei Viertel als zumindest „groß“ an.

Die befragten Bezirkspolitiker (BV) dagegen stufen ihre Möglichkeiten zu einem Drittel als gering bis „sehr gering“ ein; und nur wenige (5%) sehen diese als „sehr groß“.

Auswahl von Antworten/Anmerkungen unter Sonstiges:

Durch welche Aktivitäten kann positiv auf mögliche Konflikte in Prozessen der Nachverdichtung eingewirkt werden? (offene Fragen)

Anmerkungen der Gebietsbetreuungen (GB):

- lokale PR (Bezirkszeitungen, Newsletter, Veranstaltungen) Info vor Ort (Sprechstunden, Veranstaltungen)
- Gemeinwesenarbeit als begleitende und zusätzliches Angebot, Personen "sozial" abholen, Entscheidungsprozesse Moderieren und MieterInnen, EigentümerInnen auf gleicher Ebene behandeln und einbeziehen
- Erklärung der Veränderungsprozesse im Stadtteil durch div. Formate (Grätzzeitung, Ausstellungen, Info-Veranstaltungen)
- Vernetzungsplattform unabhängige Institution Mittler zw. HE, HV, Mieter, Bez.politik
- Rasche Information, Moderation, unterschiedliche Formen der Beteiligung
- Information und Kommunikation, Plattform für Partizipation anbieten
- differenziert Gesprächsrunden mit gutem und anschaulichem Infomaterial, moderierte Info-Veranstaltungen mit Vertretern des Bezirkes und mit Hauseigentümer etc.
- Durchführung von Beteiligungsprozessen, Moderation,
- Information, Kommunikation, Vermittlung, Aktivitäten zur Kanalisation von Emotionen, Zuhören
- Information bzw. auch einfach nur Anhören von Betroffenen
- Informationsplattform bieten (Ausstellungen, Veranstaltungen, Stadtteiltour, ...)
- Transparenz, Partizipation und Inklusion fördernde Aktivitäten
- Ausgleich, neutrale Vermittlerrolle gepaart mit Fachkompetenz
- Infoveranstaltungen, in denen die Rahmenbedingungen (Stadtwachstum) erklärt werden, um Bewusstsein zu schaffen und zu präsentieren, wie sich Veränderungen positiv auf das ganze Umfeld auswirken können (Potentiale betonen) und welche Maßnahmen überlegt wurden, um bestimmte Qualitäten des Bestands zu sichern sowie die Leistbarkeit der angestammten Bevölkerung zu sichern etc.
- Information, Beratung, Einbindung, Empowerment, Moderation
- Information, Beteiligungsprojekte und Vorstellen von Beispielen
- frühzeitige Information, transparent machen von Prozessen und Projekten, Drehscheibenfunktion zwischen BewohnerInnen und Projektbetreibern einnehmen, Vernetzung der Akteure
- Begleitung von Veränderungen und Umgestaltungsprozessen durch Erhebungen, Moderationen, Gruppenprozesse
- Gestalten eines geeigneten Prozessdesigns, Moderation/Gestaltung von verschiedenen Kommunikationsmöglichkeiten, Organisation von Expertinnen, die Informationen verständlich aufbereiten
- Dialog führen über unterschiedliche Formate

Anmerkungen der Bezirksvorstehungen (BV):

- Gezielte Information geben und persönliche Gespräche
- Vermittlung zwischen Konfliktparteien
- Zuhören, Reden, "übersetzen", Ehrlichkeit, nochmal Zuhören, Reden, Zuhören, Reden, Zuhören, Reden, ...
- Zuhören, über Rechte aufklären; Erfolg hängt nicht nur von der Persönlichkeit der Bauführer ab, sondern auch von den zuständigen ReferentInnen im Magistrat. Bei beiden reicht die

Bandbreite von "Am Papier passt's und der Rest geht mich nix an" bis zu ehrlichem Bemühen um Ausgleich.

- Kommunikation über Gebietsbetreuung, direkte Kommunikation über Bezirksvorsteher, Einwirken auf Widmung und Bauverfahren
- Förderung der Kommunikation aller Beteiligten durch Einladung zu Information und Diskussion im Rahmen der Bezirkspolitik
- Generelle Bürgerbeteiligung und wenn nötig Mediation
- Grundproblem: Eigentümerinteressen sind in der österr. Rechtsordnung die am besten geschützten Interessen
- Manchen Nachverdichtungen stehe ich selbst kritisch gegenüber!
- Zumeist geht es nur um persönliche Befindlichkeiten
- Menschen, die sich an mich als Politikerin wenden, sind immer gegen ein bestimmtes Bauprojekt. Mit Argumenten kommt man nicht dagegen an. Am meisten hilft es, wenn die Flächenwidmung schon älter ist und ich sagen kann: als Sie hergezogen sind, gab es diese Flächenwidmung schon.
- Als Bezirksrat bekommt man fix-fertige Pläne vorgelegt, die "kundige" Beamte gefertigt haben – Einwände werden abgeblockt oder man erhält erst keine Genehmigung, in die Pläne vorzeitig einzusehen.
- Für weiteres Engagement fehlt die Zeit

Anmerkungen der Bauträger (BT):

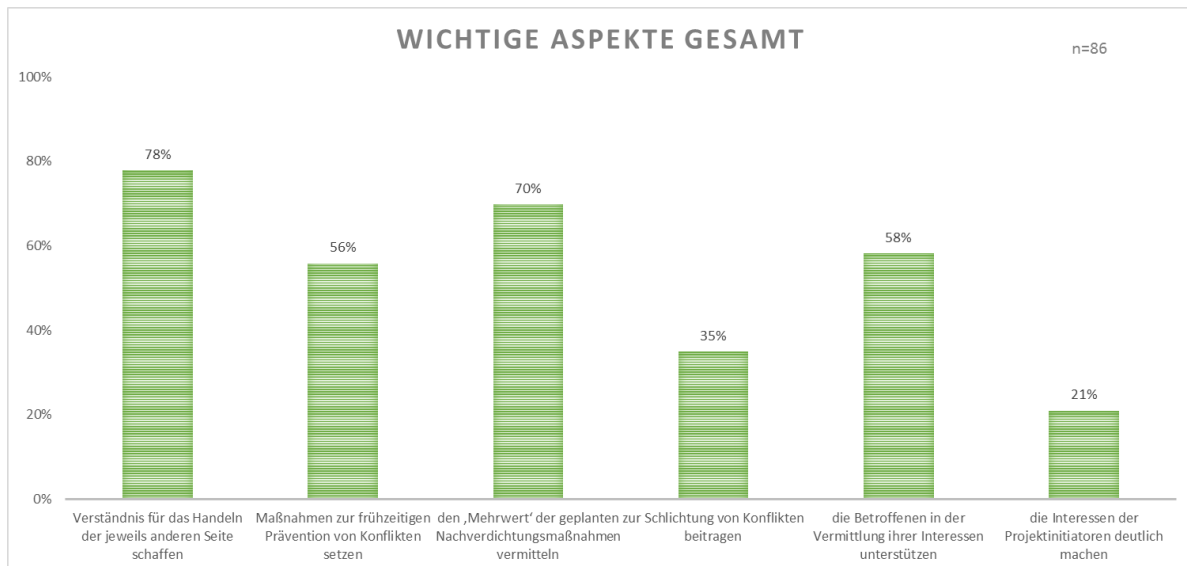
- Anwesenheit bei Infoveranstaltungen und dergleichen
- Viel Kommunikation und aktive Informationen an Eigentümer und Mieter
- Aktive Einbindung der einzelnen Wohnungseigentümer/Mieter
- Positive Stimmung machen
- Kommunikation, Erklären der Notwendigkeit, Information über Projekte

Frage 10)

Welche Aspekte erachten Sie in Ihrer beruflichen und sozialen Rolle in Prozessen der Nachverdichtung als besonders wichtig?

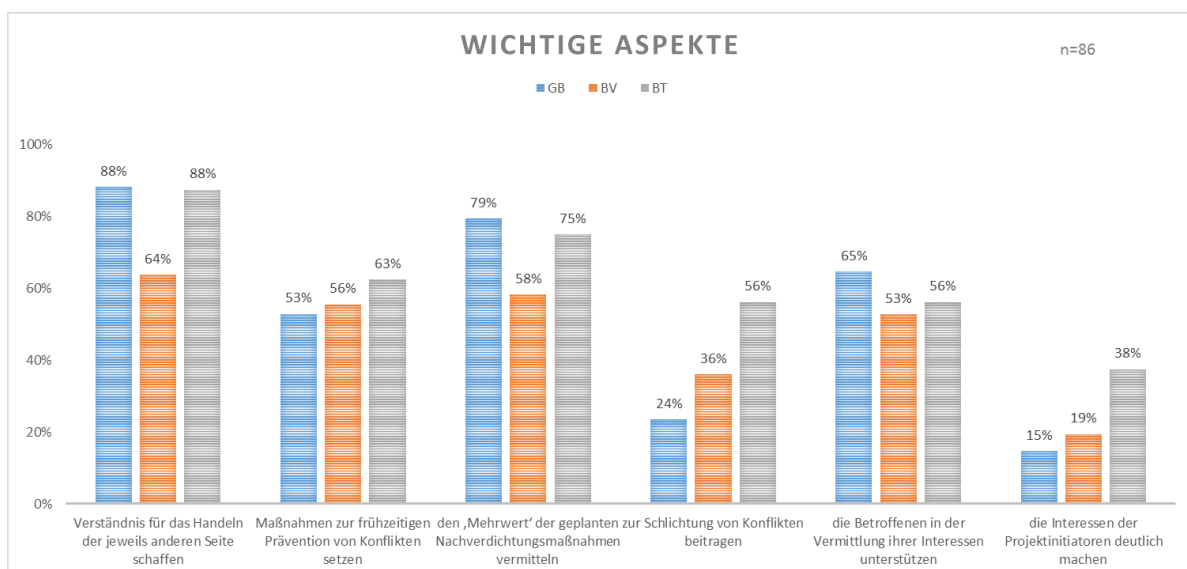
(max. drei Nennungen möglich)

Besonders wichtige Aspekte gesamt:



„Verständnis für das Handeln der jeweils anderen Seite schaffen“ wird allgemein als der wichtigste Aspekt in Prozessen der Nachverdichtung angesehen (78%). An zweiter Stelle folgt der Aspekt „den ‚Mehrwert‘ der geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen vermitteln“ (70%) und an dritter Stelle liegt der Aspekt der Unterstützung von Betroffenen in der „Vermittlung ihrer Interessen“ (58%).

Die Meinung der Akteursgruppen im Vergleich:



Im Vergleich mit den anderen Gruppen bewerten die Befragten der Gebietsbetreuung (GB) die Aufgaben „den ‚Mehrwert‘ der geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen vermitteln“ (79%) und „die Betroffenen in der Vermittlung ihrer Interessen unterstützen“ (65%) als besonders wichtig.

Von den Bauträgern (BT) werden – im Vergleich mit den anderen zwei Gruppen – die Ziele „zur Schlichtung von Konflikten“ beizutragen (56%) und „die Interessen der Projektinitiatoren deutlich machen“ als wichtiger erachtet.

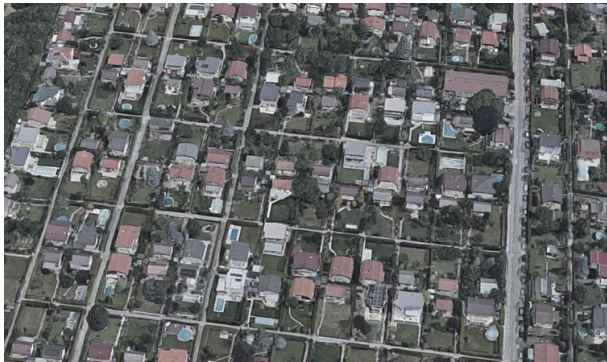
Unter Sonstiges wird aus der Gruppe der Bezirksvertreter (BV) darauf hingewiesen, dass auf die „PlanungssprecherInnen einzuwirken sei, damit die Flächenwidmung nicht mehr als eine Bauklasse höher wird als der angrenzende Altbestand“ um damit eine Verhältnismäßigkeit von Nachverdichtung zu erreichen. Wichtig sei weiters der Grundsatz, immer „eine Gesprächsbasis aufrechterhalten“ zu wollen.

Frage 11-17)

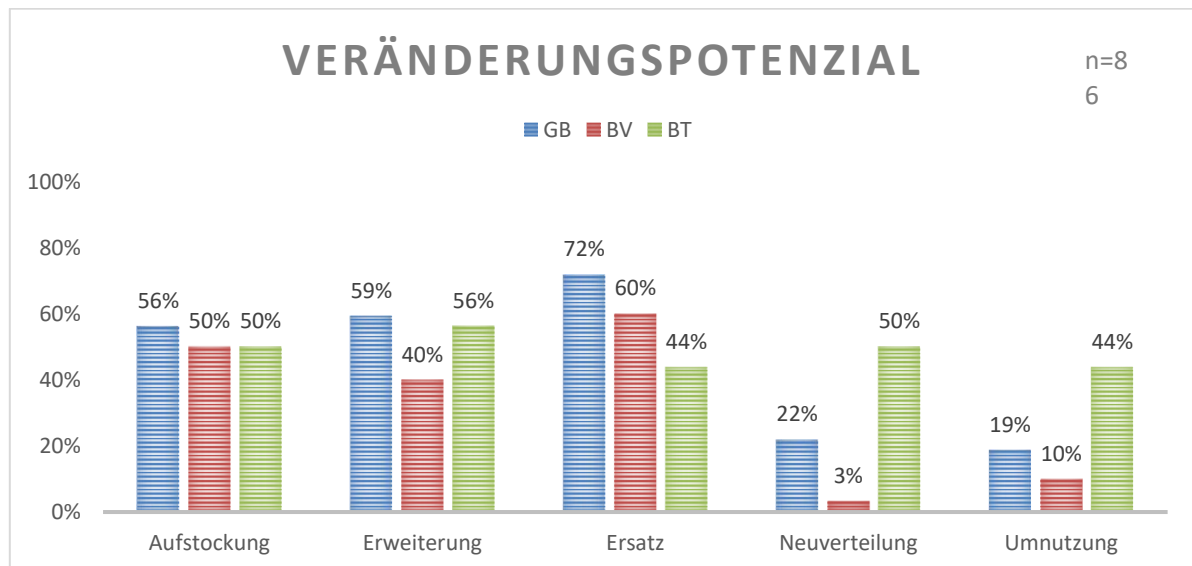
Wo sehen Sie Potenzial einer baulichen Veränderungsfähigkeit und wie hoch schätzen Sie das Konfliktpotenzial der ansässigen Einwohnerschaft ein?

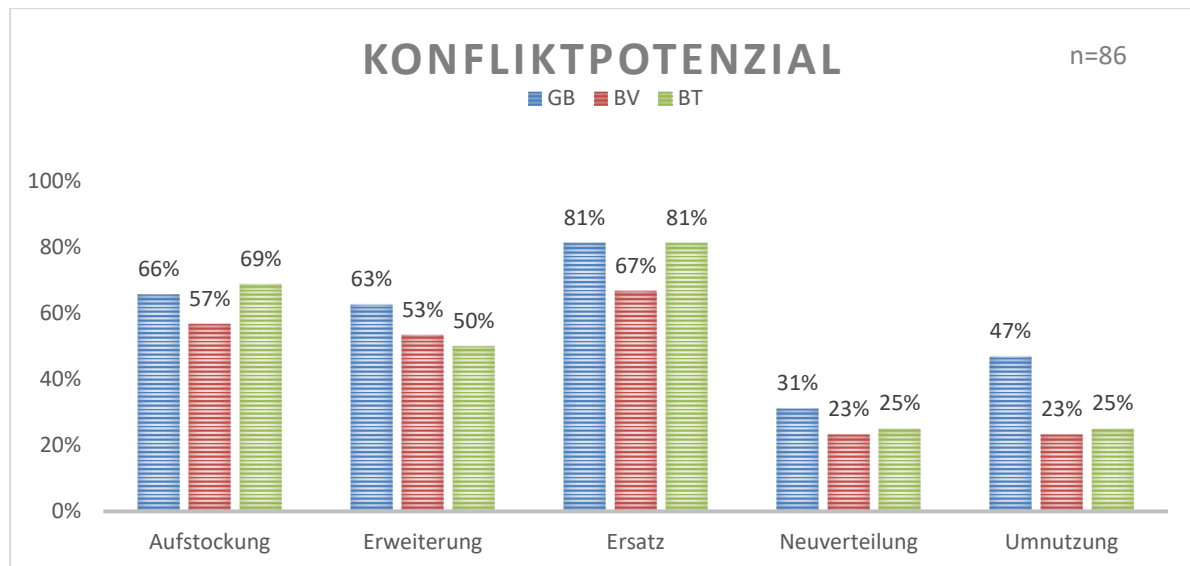
(Beurteilung von 6 exemplarischen Beispielen unterschiedlicher städtischer Situationen hinsichtlich deren Veränderungs- bzw. Nachverdichtungsfähigkeit und auch Konfliktpotenziale)

Beispiel 1:



Sehr kleinteilige und freistehende Bebauung, überwiegend 2-geschossig; kaum gewerbliche Nutzungen; unterdurchschnittliche bis geringe öffentliche Verkehrsanbindung; sehr geringes Angebot öffentlicher Freiräume.





Beim illustrierten Beispiel 1, das eine sehr kleinteilige, überwiegend freistehende und nur 2-geschossige Bebauung darstellt, werden von allen Teilgruppen die größten Veränderungspotenziale im Sinne von Nachverdichtung bei Maßnahmen der „Aufstockung“, „Erweiterung“ und „Ersatz“ (Abriss und Neubau) gesehen.

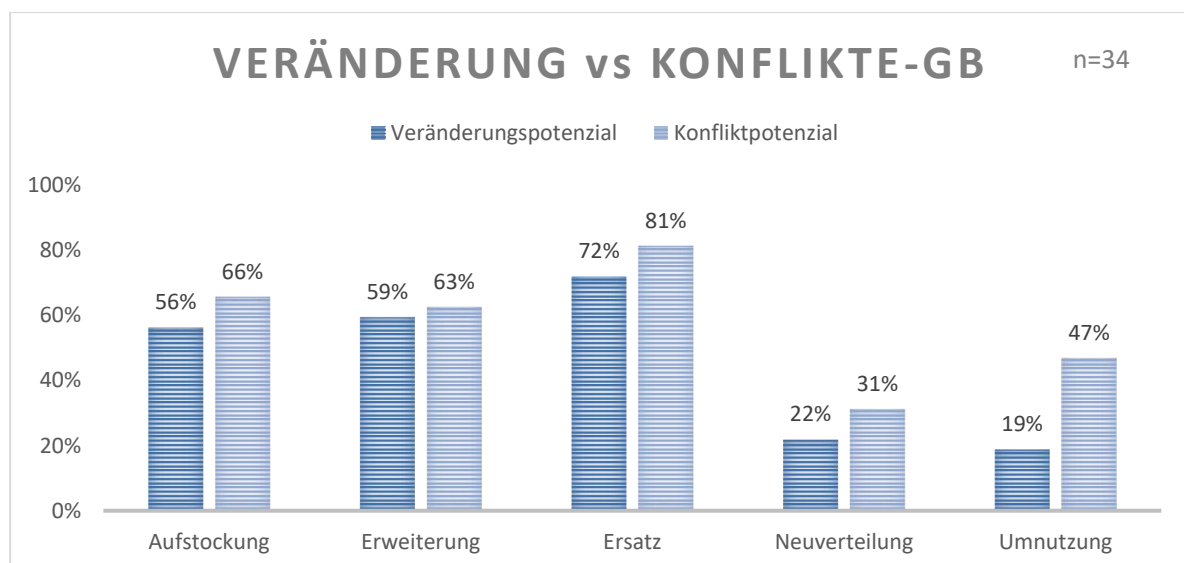
Am deutlichsten wird das von den Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) ausgedrückt.

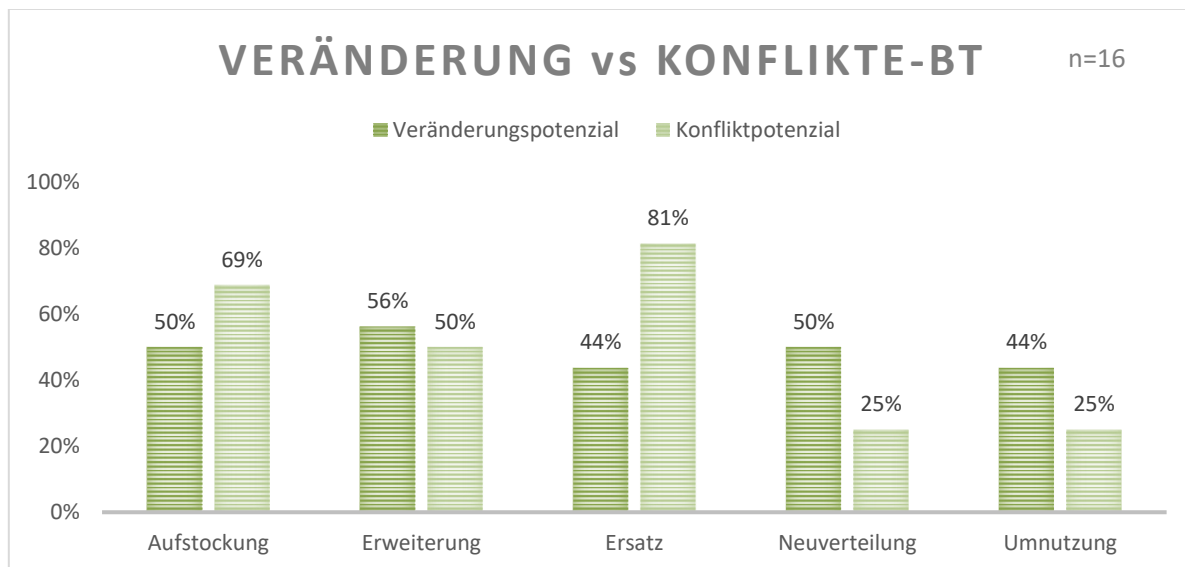
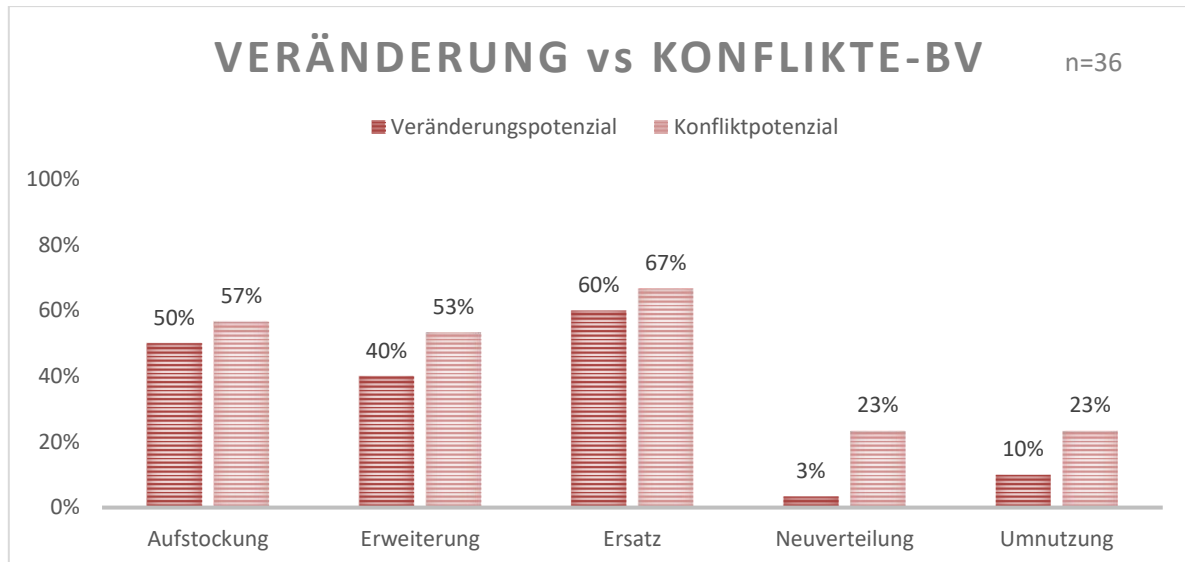
Parallel zu den großen Nachverdichtungspotenzialen wird diesen drei Baumaßnahmen jedoch auch das größte Konfliktpotenzial zugesprochen.

Interessant ist, dass die Bauträger (BT) auch bei Maßnahmen der „Neuverteilung“ (im Bestand) und der „Umnutzung“ großes Veränderungs-, sprich Nachverdichtungspotenzial sehen.

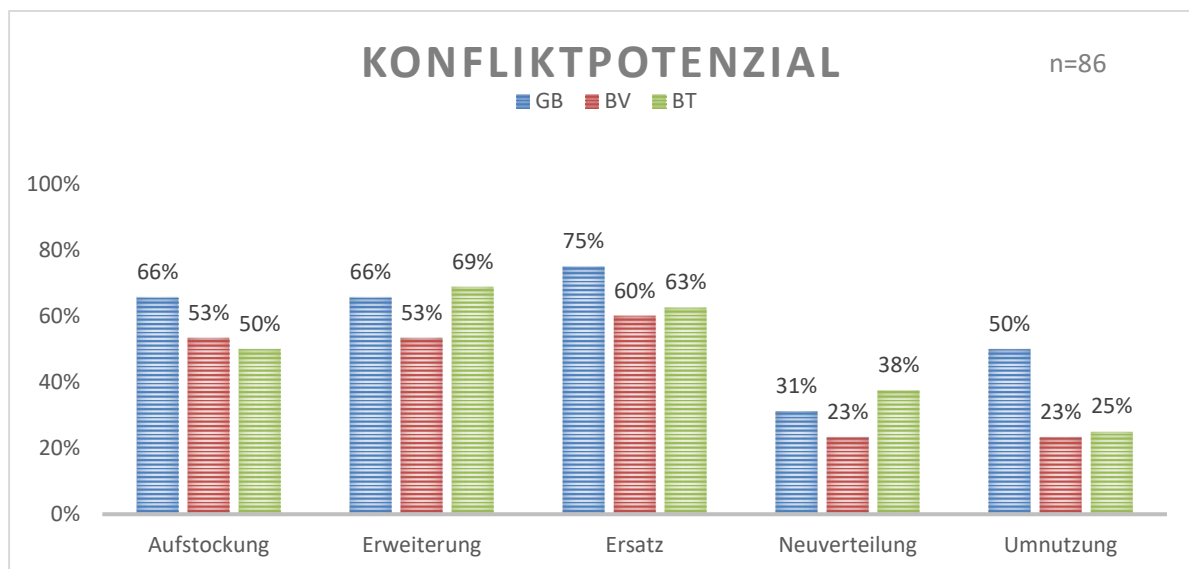
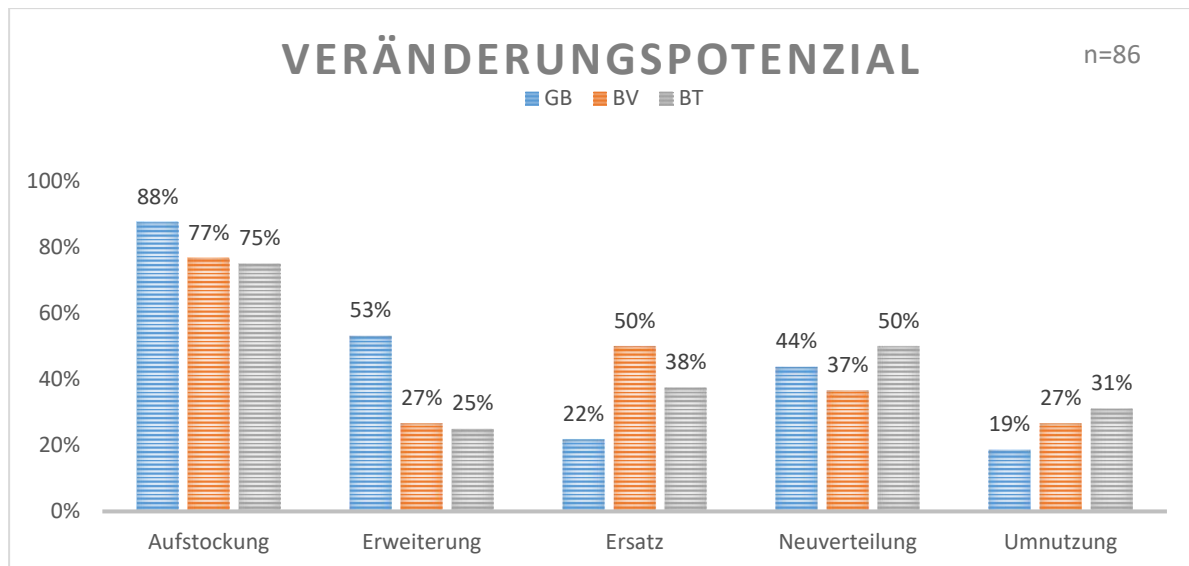
Die Gebietsbetreuungen (GB) geben Maßnahmen der „Umnutzung“ ein viel höheres Konfliktpotenzial als die Vergleichsgruppen BV und BT.

Die Veränderungs- und Konfliktpotenziale gegenübergestellt:



**Beispiel 2:**

2-3-geschossige, zusammenhängende Bebauung mit Vorgärten zur Straße; kaum gewerbliche Nutzungen; geringe bis durchschnittliche öffentliche Anbindung; sehr geringes Angebot öffentlicher Freiräume



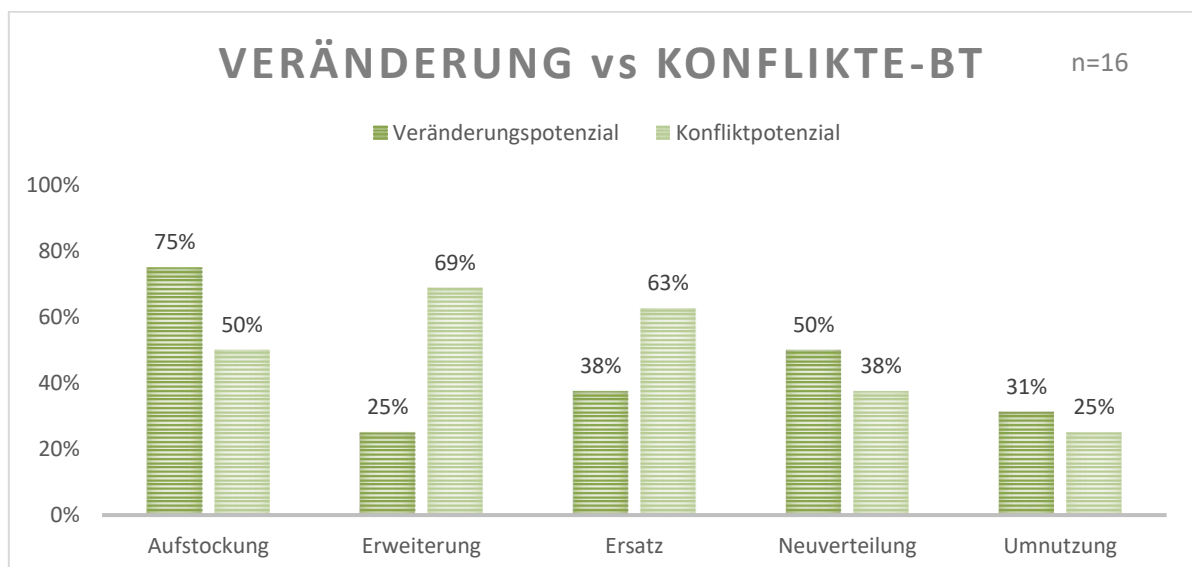
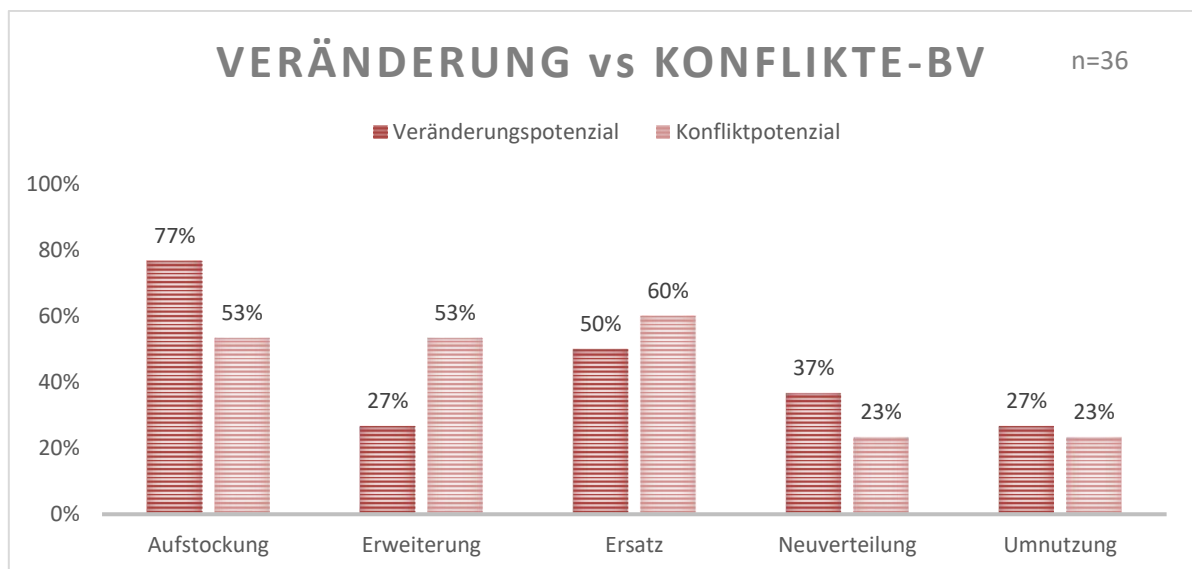
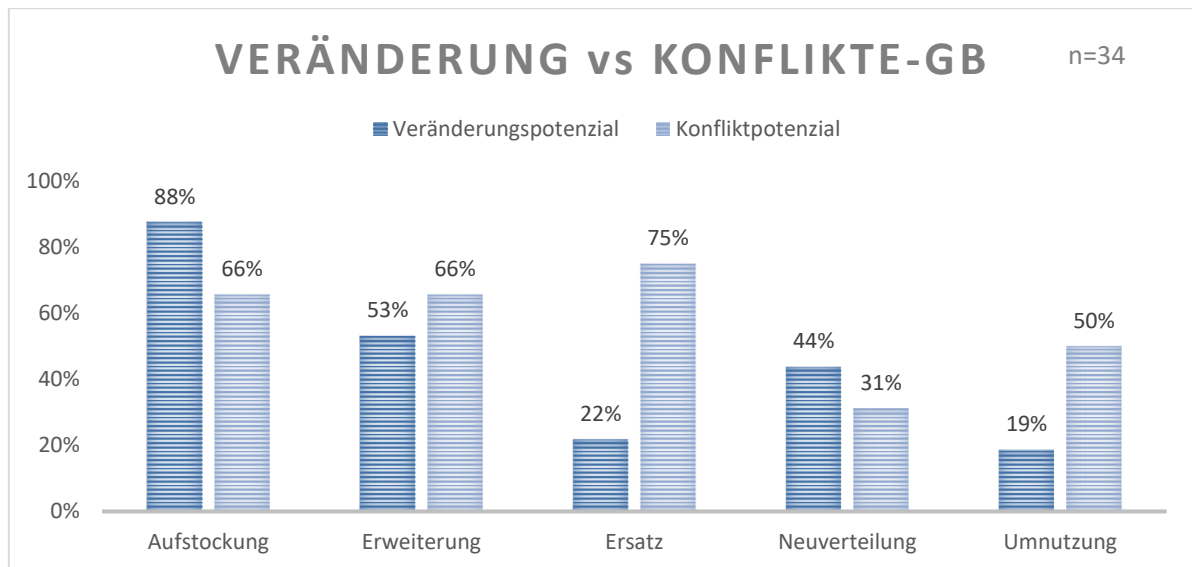
Eine hohe bauliche Veränderungsfähigkeit und damit Nachverdichtungsmöglichkeit wird bei dieser Bautypologie von allen Befragten vorwiegend in der „Aufstockung“ gesehen. Derartigen Maßnahmen werden jedoch gleichzeitig auch hohe Konfliktpotenziale zugeordnet.

Die Gebietsbetreuungen (GB) sehen auch in Formen der „Erweiterung“ durchaus großes Veränderungspotenzial.

Das Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit Verdichtungsbaumaßnahmen in dieser Bautypologie wird von allen Befragten bei „Ersatz“ (Abriss und Neubau) am höchsten eingeschätzt.

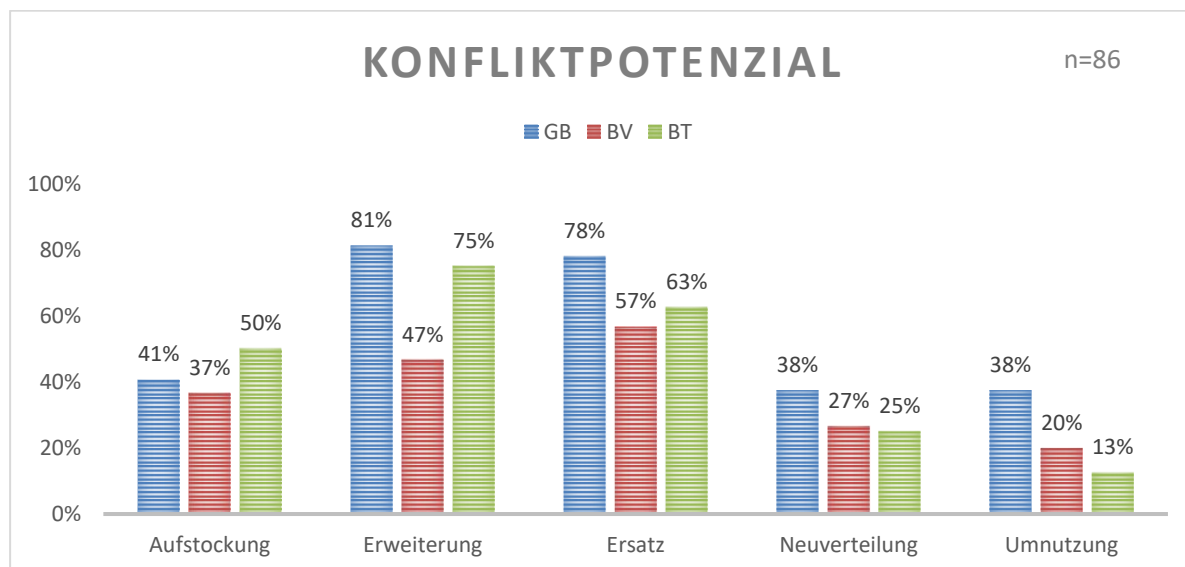
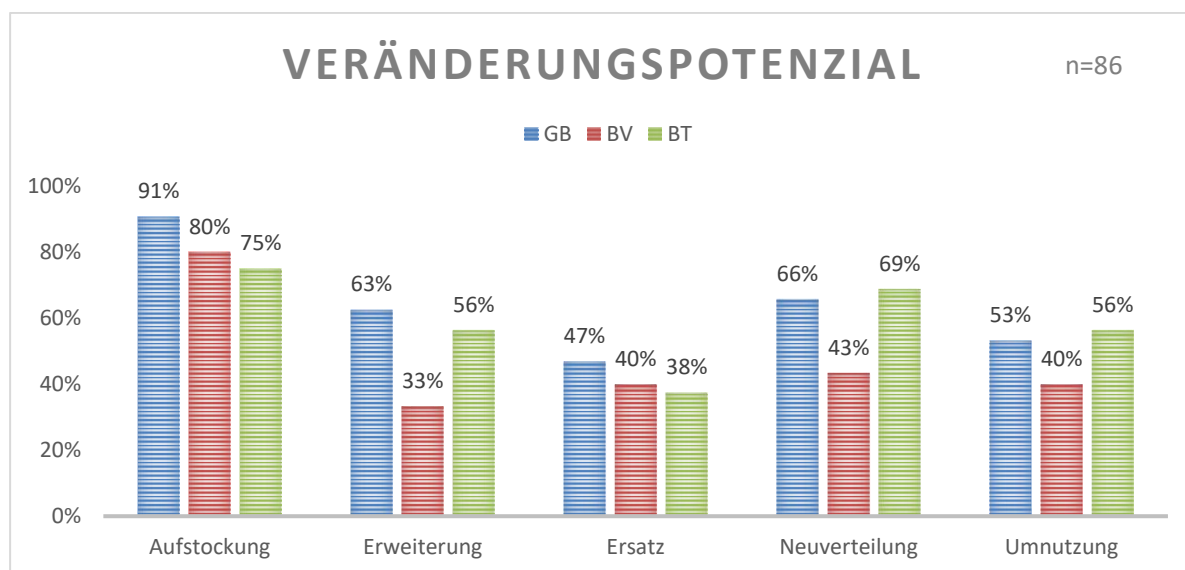
Die Gebietsbetreuungen (GB) sehen auch hier in Maßnahmen der „Umnutzung“ ein viel höheres Konfliktpotenzial als die Vergleichsgruppen BV und BT.

Die Veränderungs- und Konfliktpotenziale gegenübergestellt:



Beispiel 3:

Mittelgroße, freistehende Bebauung, 4-6-geschossige Bebauung (ab Hochparterre); mittlere bis gute öffentliche Anbindung; kaum gewerbliche Nutzungen; mittleres und räumlich differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume, kaum funktional differenziert

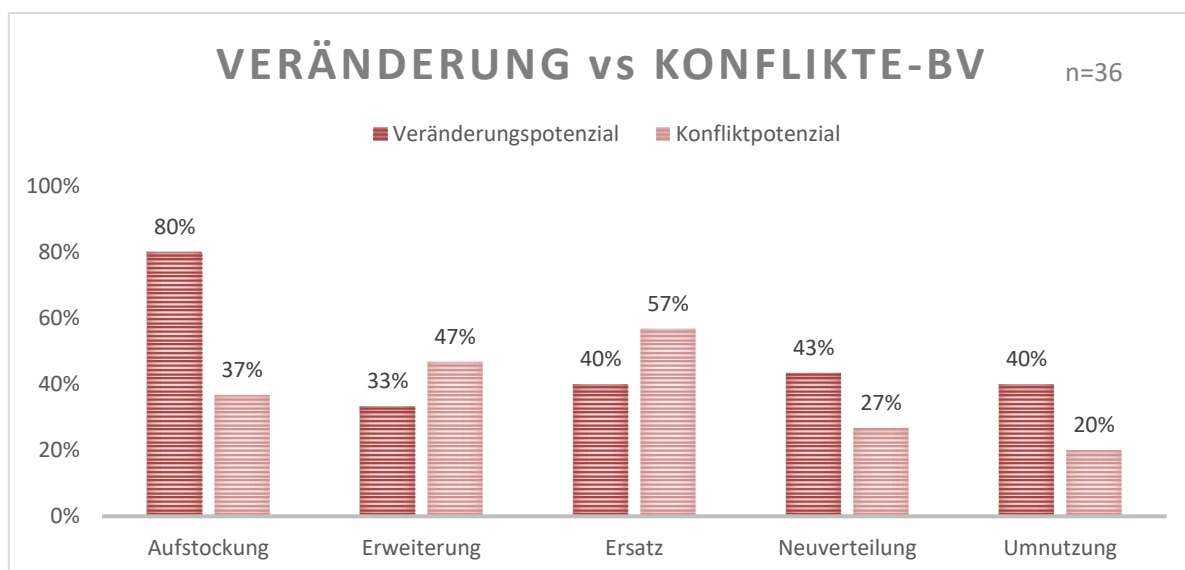
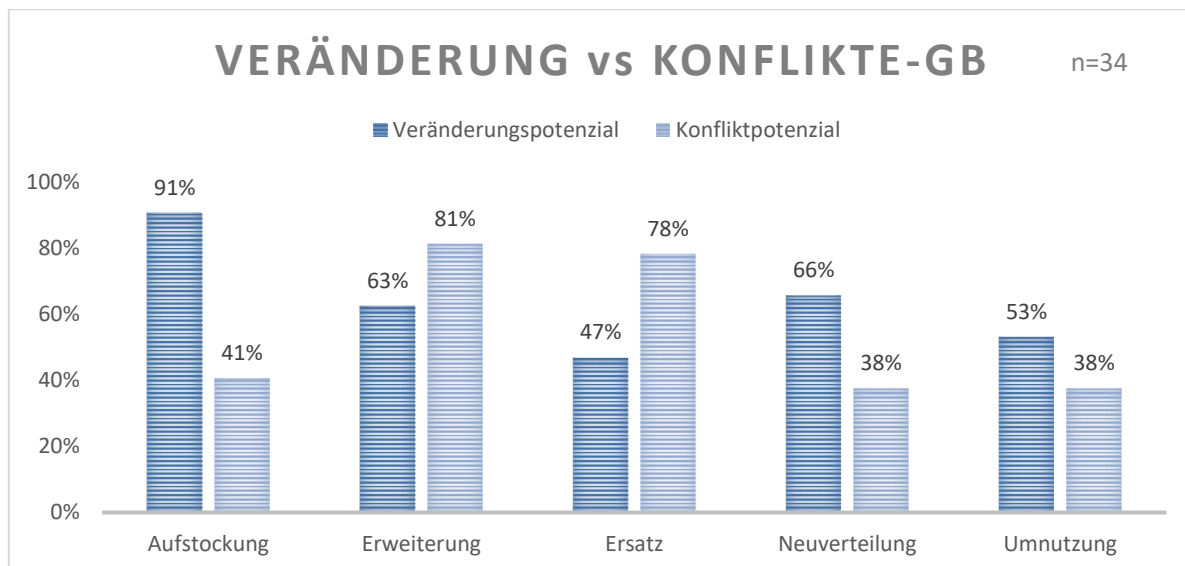


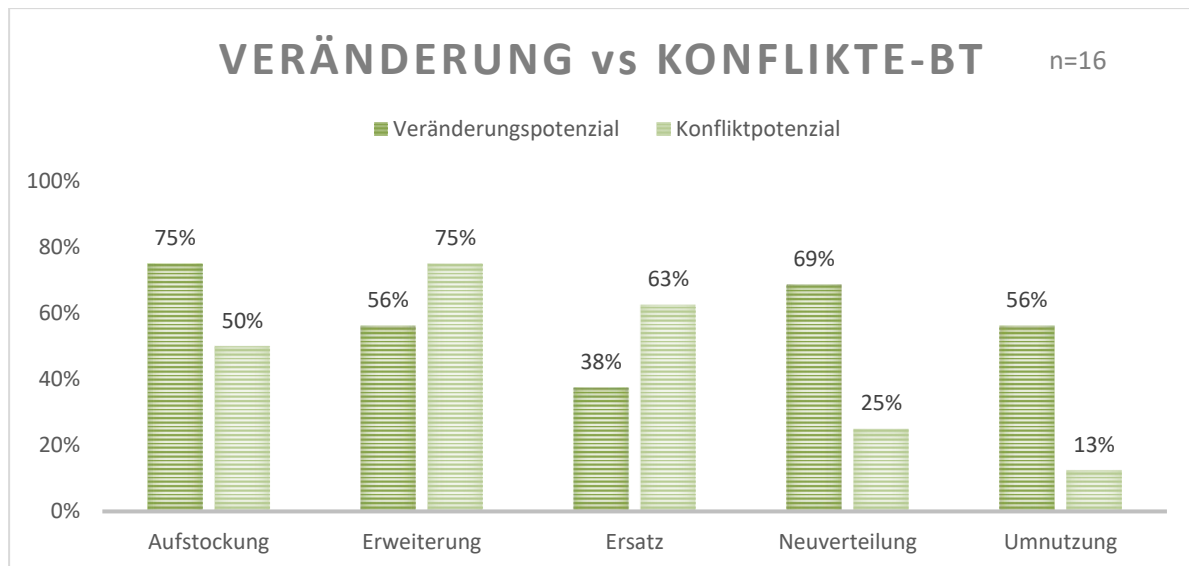
Beim illustrierten Beispiel 3, eine mittelgroße, freistehende, 4-6-geschossige Bebauung, werden von allen Teilgruppen die größten Nachverdichtungspotenziale bei Maßnahmen der „Aufstockung“ gesehen. Am zweithäufigsten wird in der „Neuverteilung“ großes Veränderungspotenzial gesehen. Bei beiden Maßnahmentypen werden die Konfliktpotenziale eher niedrig eingeschätzt.

Bei den Maßnahmen „Ersatz“ (Abriss und Neubau) werden die geringsten Veränderungspotenziale gesehen.

Alle Befragten und insbesondere die Gebietsbetreuungen (GB) sehen bei dieser mittelgroßen Bautypologie in Maßnahmen der „Erweiterung“ und beim „Ersatz“ überdurchschnittlich hohes Konfliktpotenzial.

Die Veränderungs- und Konfliktpotenziale gegenübergestellt:

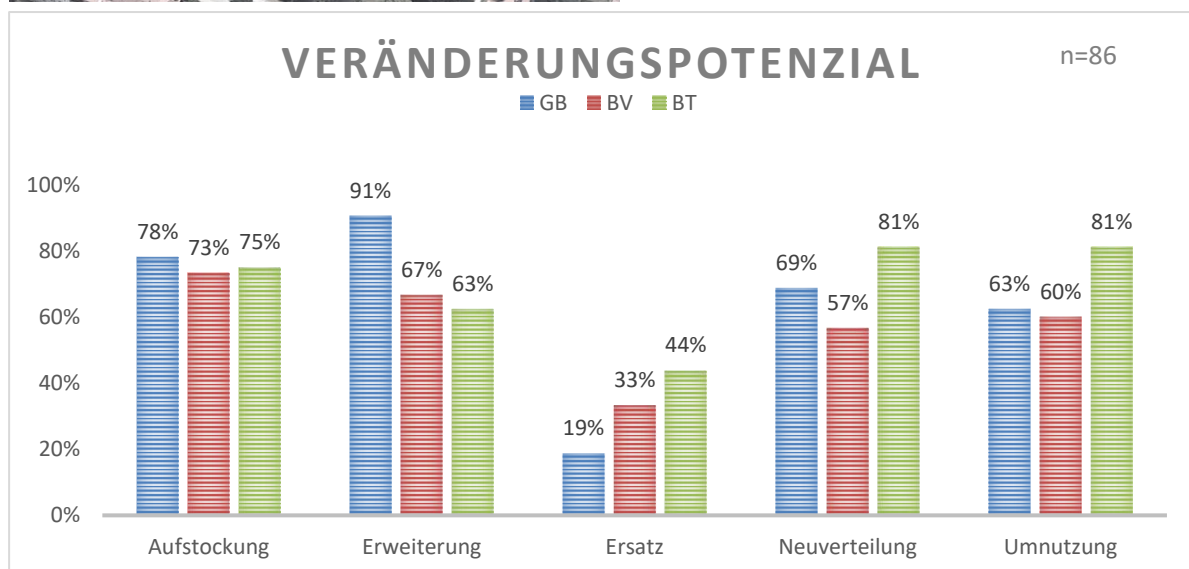


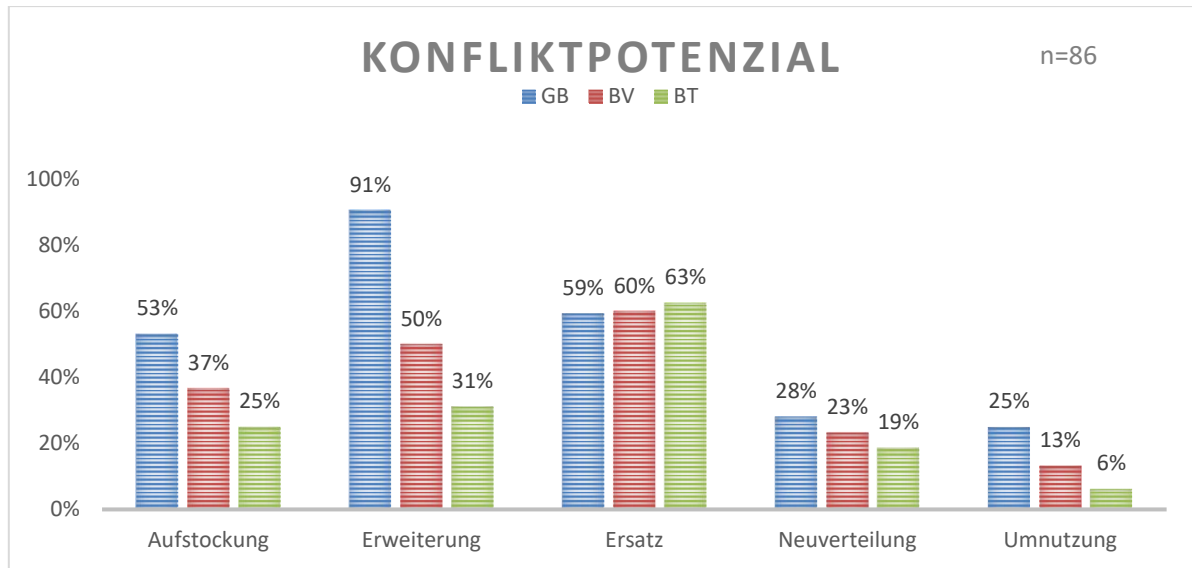


Beispiel 4:



Große bis sehr große, überwiegend zusammenhängende, 4-6-geschossige Bebauung (ab Hochparterre); vereinzelt gewerbliche Nutzungen; mittlere bis gute öffentliche Anbindung; sehr großes und räumlich differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume mit geringer funktionaler Differenzierung.

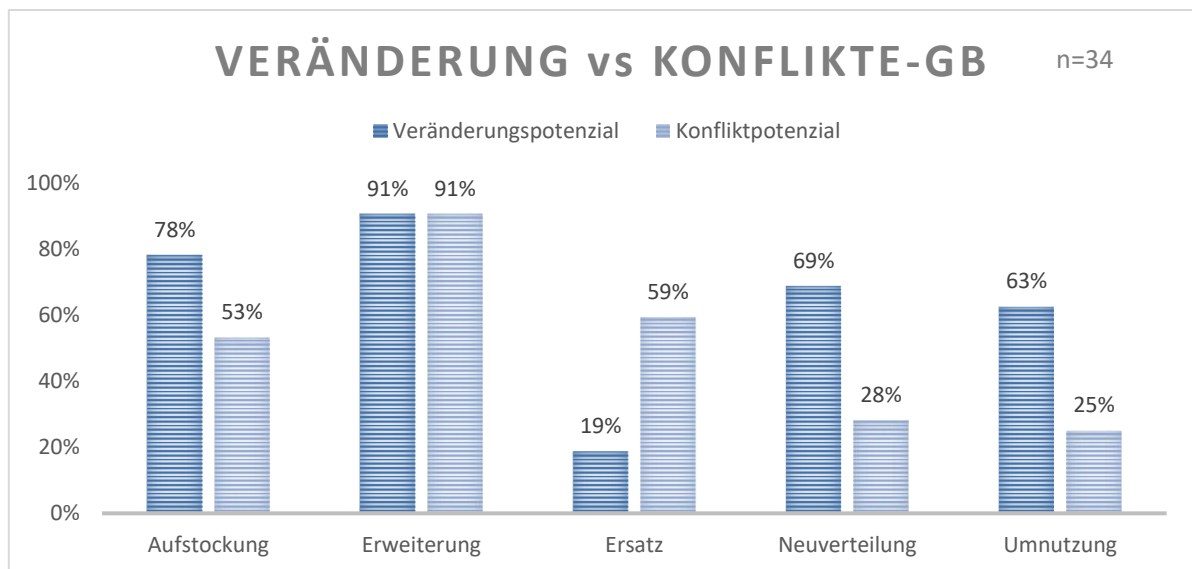


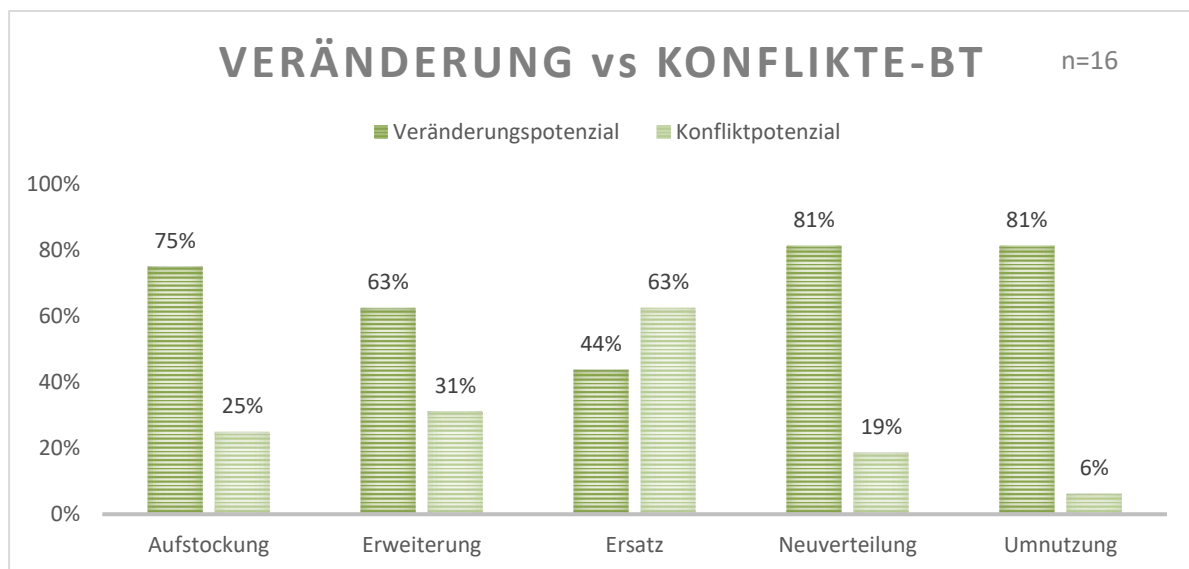
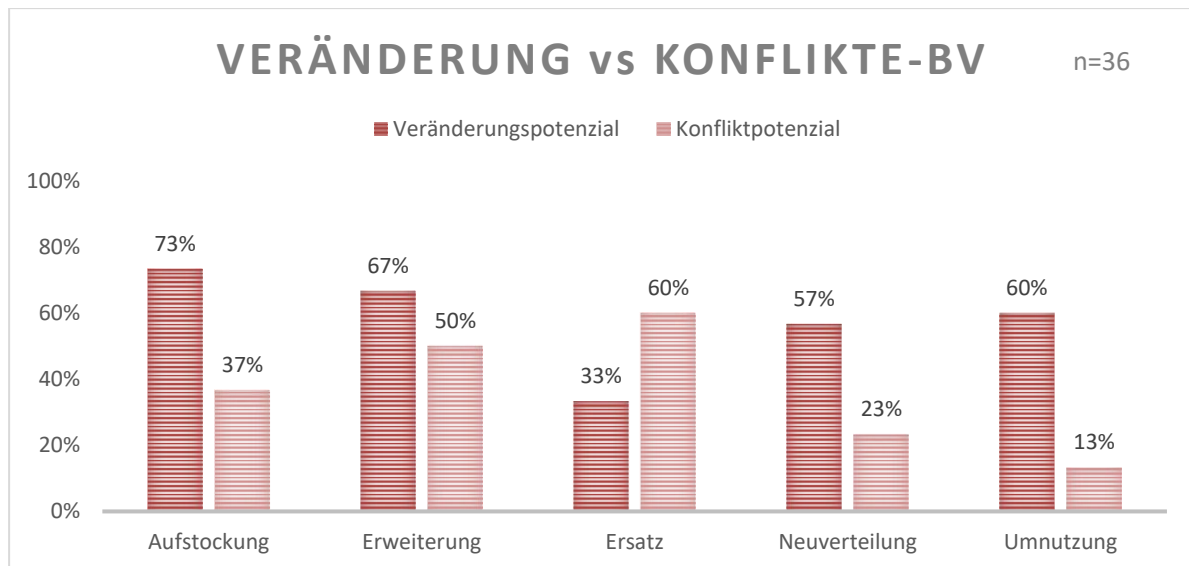


Beim vierten Beispiel, das eine große, überwiegend zusammenhängende 4-6-geschossige Bebauung exemplarisch darstellt, werden in fast allen Maßnahmenkategorien große Nachverdichtungspotenziale gesehen, nur bei „Ersatz“ (Abriss und Neubau) nicht. Die Gebietsbetreuungen (GB) geben Maßnahmen zur „Erweiterung“ und die Baukörper (BT) jenen der „Neuverteilung“ und „Umnutzung“ besonders große Chancen.

Bei den Maßnahmentypen „Neuverteilung“ und „Umnutzung“ werden die Konfliktpotenziale sehr niedrig eingeschätzt. Das größte Konfliktpotenzial sehen interessanterweise die Gebietsbetreuungen (GB) bei Maßnahmen der „Erweiterung“ (91%).

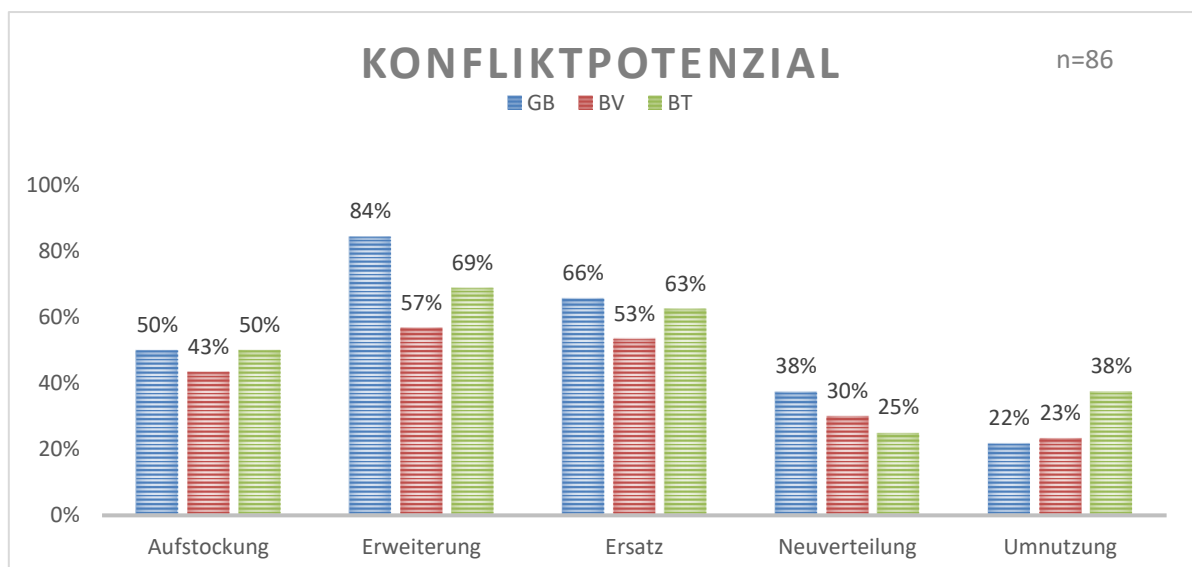
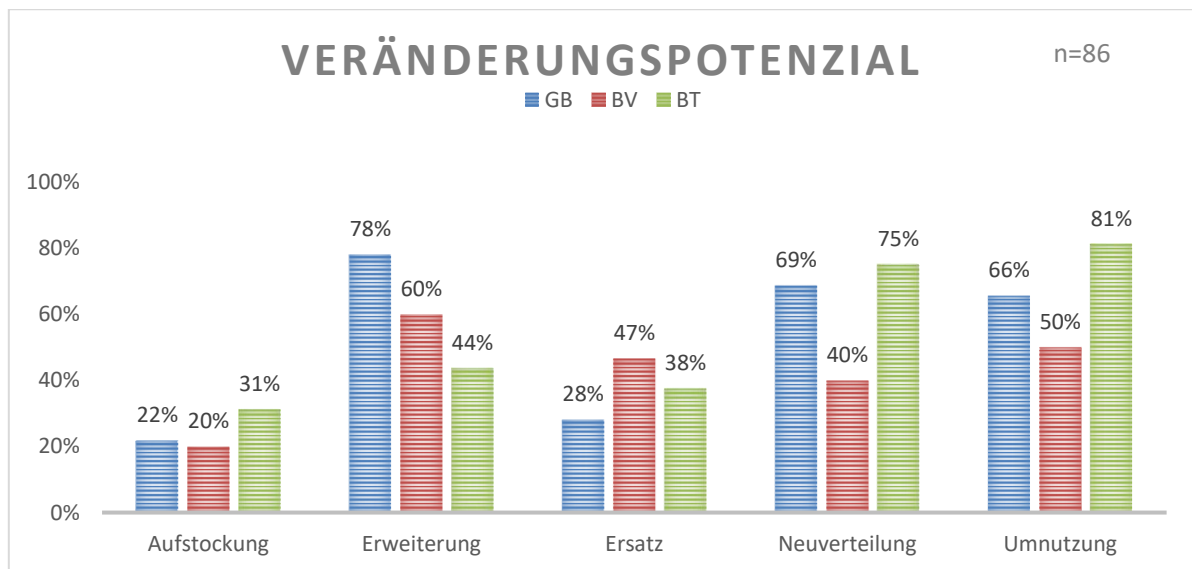
Die Veränderungs- und Konfliktpotenziale gegenübergestellt:





Beispiel 5:

Sehr große und zusammenhängende Bebauung; kein Wohnen im Erdgeschoß; kaum gewerbliche Nutzungen; mittlere bis unterdurchschnittliche öffentliche Verkehrsanbindung; sehr großes, aber funktional und räumlich wenig differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume

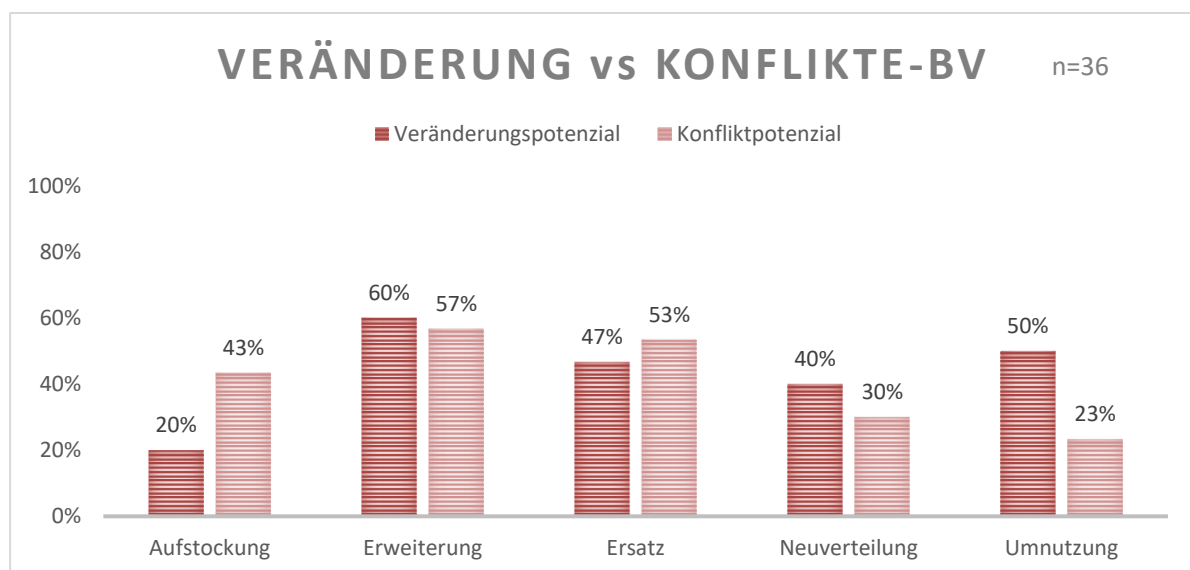
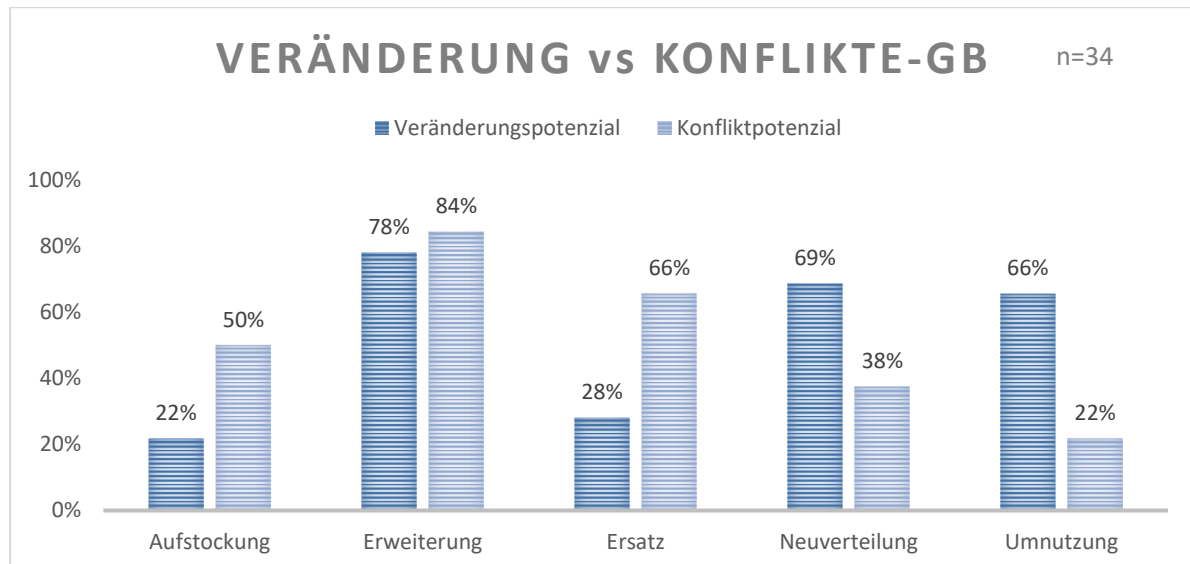


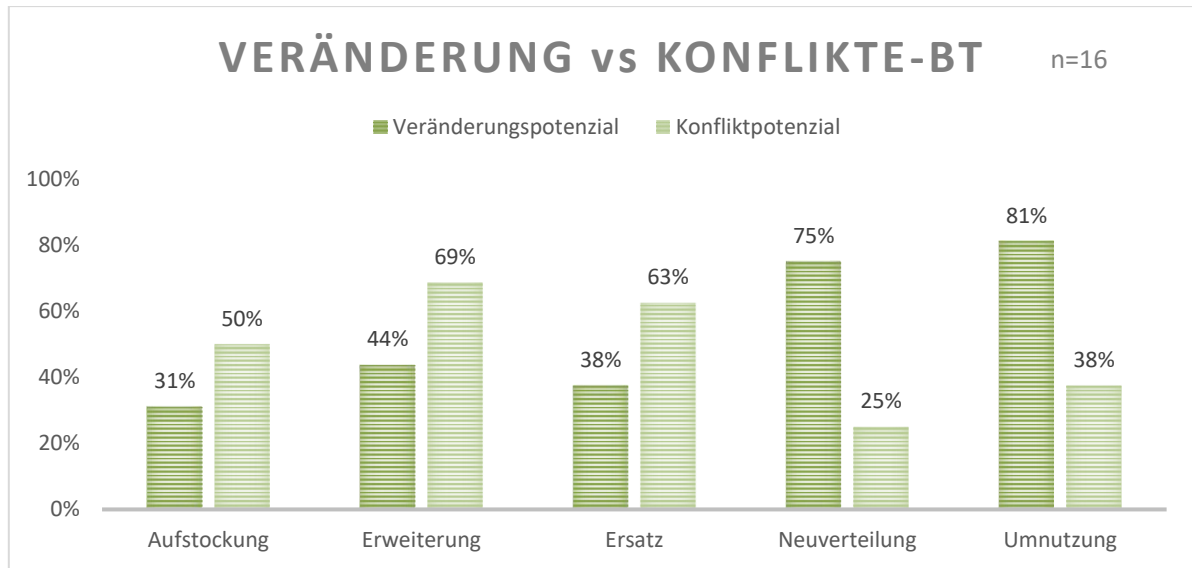
Beim Bebauungsbeispiel 4, das eine sehr große und zusammenhängende Bebauung darstellt, werden die größten Nachverdichtungspotenziale bei Maßnahmen der „Erweiterung“, der „Neuverteilung“ und der „Umnutzung“ gesehen, jedoch in unterschiedlicher Höhe. Während die Gebietsbetreuungen

(GB) in Maßnahmen der „Erweiterung“ die größten Potenziale sehen, setzen die Bauträger (BT) vergleichsweise stark auf die Maßnahmen „Neuverteilung“ und „Umnutzung“.

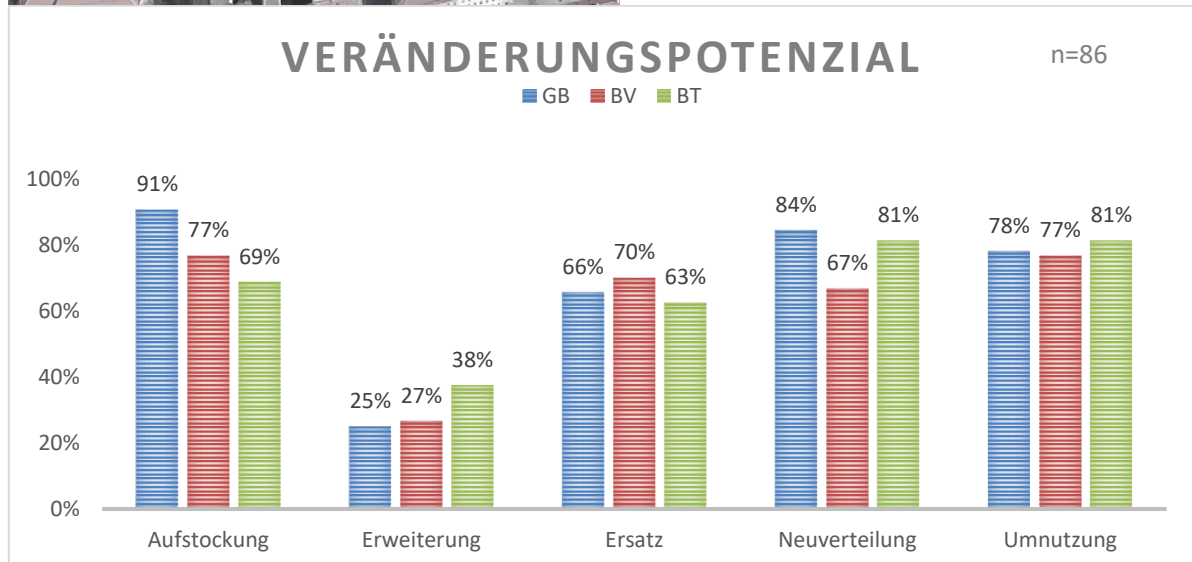
Alle Befragten und ganz besonders die Gebietsbetreuungen (GB) sehen bei dieser Bautypologie in Maßnahmen der „Erweiterung“ und beim „Ersatz“ (Abriss und Neubau) überdurchschnittlich hohes Konfliktpotenzial.

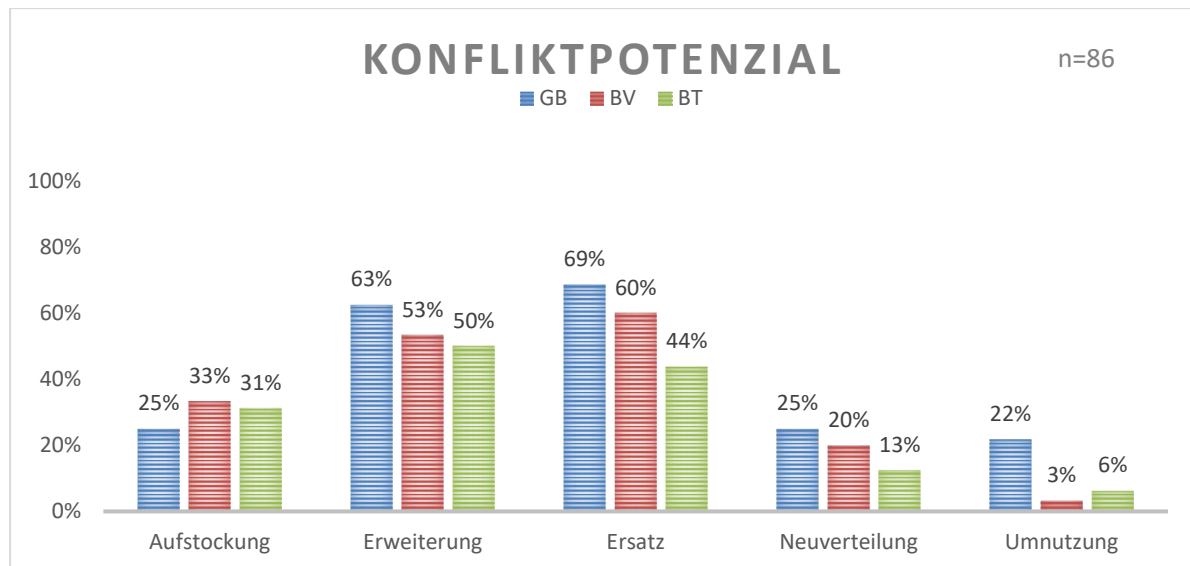
Die Veränderungs- und Konfliktpotenziale gegenübergestellt:



**Beispiel 6:**

Mittelgroße Bebauung, teilweise Wohnen im Erdgeschoß; große Vielfalt gewerblicher Nutzungen; gute bis sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung; sehr geringes, aber funktional und räumlich stark differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume



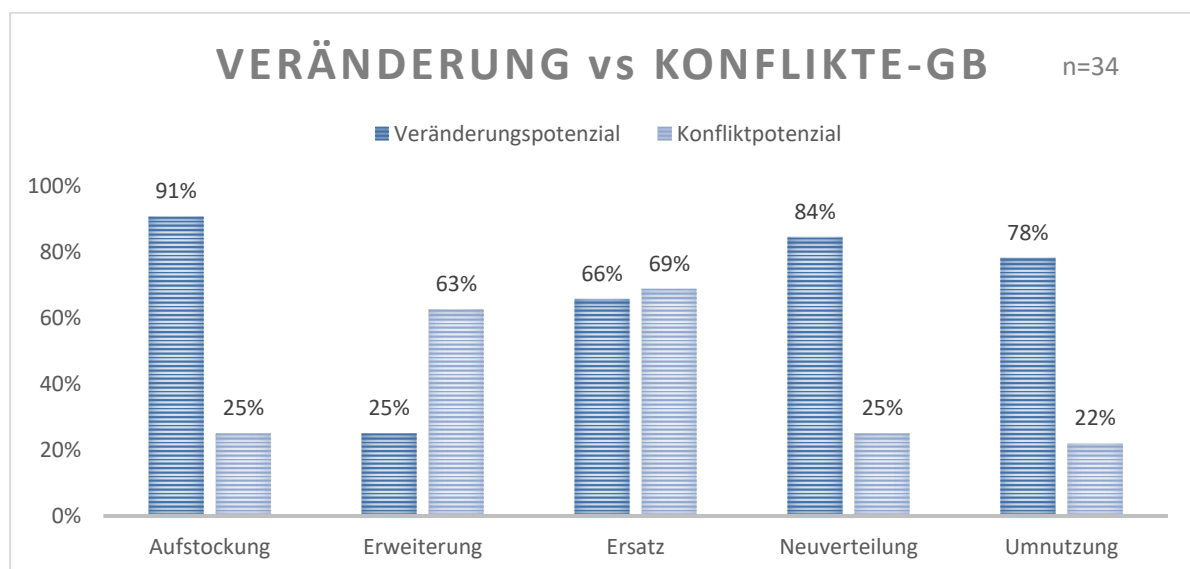


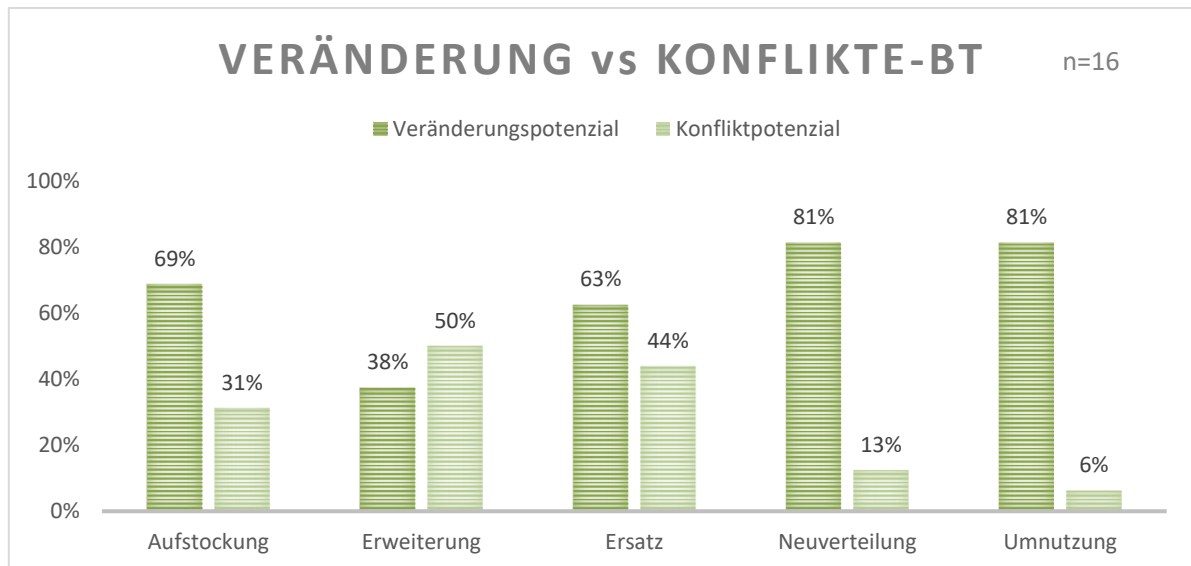
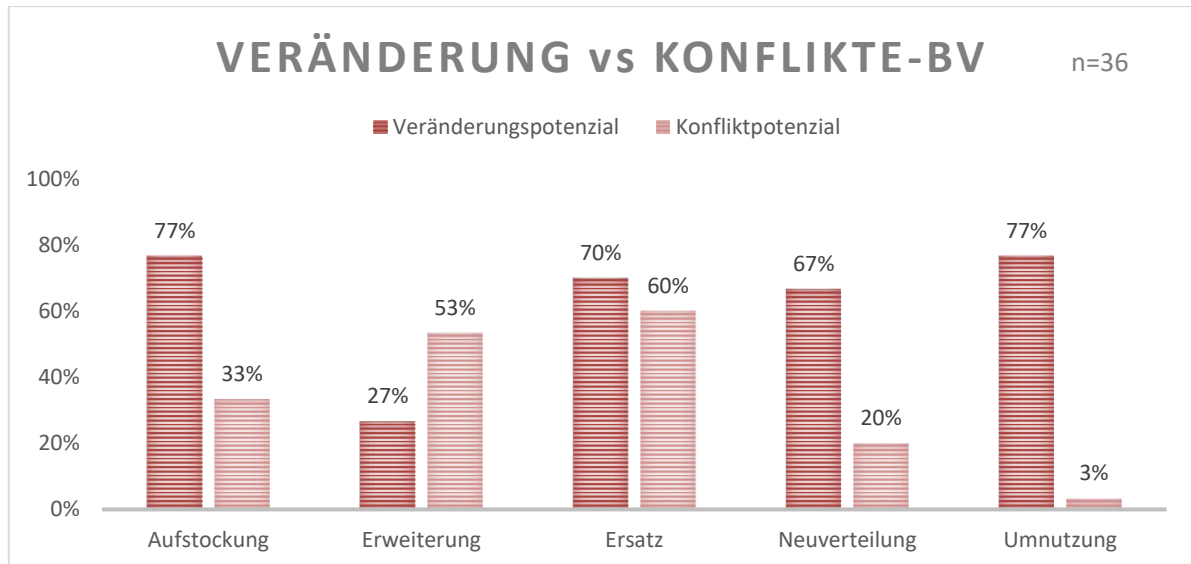
Beim illustrierten Beispiel 6, eine mittelgroße, eher innerstädtische Bebauung, werden von allen Gruppen die größten Nachverdichtungspotenziale bei Maßnahmen der „Aufstockung“, der „Neuverteilung“ und der „Umnutzung“ gesehen. In diesen Kategorien werden auch die Konfliktpotenziale eher niedrig bewertet.

Am wenigsten wird in der „Erweiterung“ großes Nachverdichtungspotenzial vermutet.

Überdurchschnittlich hohes Konfliktpotenzial wird – insbesondere bei den Gebietsbetreuungen (GB) – in Bezug auf diese Bautypologie bei allen Maßnahmen der „Erweiterung“ und beim „Ersatz“ (Abriss und Neubau) gesehen.

Die Veränderungs- und Konfliktpotenziale gegenübergestellt:





Frage 18)

Anmerkungen allgemein – Zusammenfassung: (offene Frage)

Differenzierung zwischen (vorwiegend innerstädtischen) dicht verbauten Gebieten/Bezirke und sogenannten Flächenbezirke fehlt.

Ob verdichtet werden soll, hängt ganz maßgeblich von der umgebenden Stadtstruktur ab (Dichte, Defizite wie Freiraummangel, Infrastruktur). Nachverdichtung muss Durchmischung fördern.

In der Stadt könnte die Akzeptanz höher sein, da man an Dichte gewöhnt ist, während man am Land Ruhe haben will und Veränderung eher scheut. Es kommt auf die Eigentümerstruktur an, ob es viele kleine Parzellen sind oder ein "Großeigentümer".

Bei Verdichtungen in Form von Aufstockungen oder Erweiterungen ist möglicherweise von den BewohnerInnen im Haus selbst weniger Konfliktpotential zu erwarten, als von den Nachbarn, die den Wert ihrer Wohnung (Belichtung, Ausblick, mehr Lärm etc.) fürchten.

Bisher ist in meinem Arbeitsumfeld (Gemeindebau) die Nachverdichtung kein vordergründiges Thema, sehr wohl aber Beteiligungsprozesse bei Sanierungen und Konfliktarbeit bei Nachbarschaftskonflikten.

Keine Nachverdichtung im historischen Stadtkern!

Bauen Sie doch lieber auf dem freien Feld und lassen Sie innerstädtische, gewachsene und erhaltenswerte Gebäude unangetastet!

Relevant ist, welche Wohnungen geschaffen werden – leistbares Wohnen – und wie der Zugang zu diesen hoffentlich Miet- Wohnungen geregelt wird. Derzeitiges System der geförderten Wohnungsvergabe grenzt viele armutsbetroffene Familien aus.

Leider verabsäumte die Gemeinde Wien vorausschauend zu planen. Es war der Zuzug von Menschen vorzusehen, schon frühzeitig hätte man für Wohnraum, auch mittels Nachverdichtung, sorgen müssen.

Dachgeschossbau sollte für die private, untere Mittelschicht gefördert werden, max. 110 qm plus 15 qm Terrasse an förderwürdige Familien mit Kindern – verhindert den Umzug in den Speckgürtel Wiens.

Frage 19, 20)

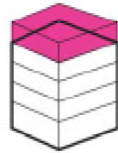
Geschlecht und Alter der TeilnehmerInnen an der Online-Befragung

Von den Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) waren zwei Drittel weiblich (65%) und von der Bezirks-politik (BV) sowie den Befragten aus dem Bereich der Bauträger (BT) waren – fast umgekehrt – knapp 60% männlich.

Ebenfalls berufsfeldspezifisch kann die Altersverteilung der Befragten gedeutet werden: Fast drei Viertel (74%) der Befragten der Gebietsbetreuungen (GB) sind unter 50 Jahre und damit durchschnittlich wesentlich jünger als jene der anderen zwei Befragtengruppen.

Anhang 4: Fragebogen

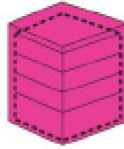
Umgang mit städtischen Veränderungsprozessen - Konzepte und Akzeptanz von Nachverdichtung [01]



AUFSTOCKUNG



ERWEITERUNG

ERSATZ
(Abbruch + Neubau)NEUVERTEILUNG
(im Gebäudeinneren)UMNUTZUNG
(zB Büros zu Wohnen)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Diese Online-Befragung ist Teil einer **Studie zu Potenzialen von Nachverdichtung**, die im Auftrag der Arbeiterkammer Wien vom Büro wohnbund:consult durchgeführt wird.

Die Befragung richtet sich an Expertinnen und Experten, die vor Ort mit direkt von Veränderungsprozessen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern befasst sind. Es ist uns ein großes Anliegen, **Ihre spezifischen Erfahrungen und Meinungen** in die Studie einfließen zu lassen. Die Befragung erfolgt strikt anonym und Ihre Antworten enthalten keine Informationen, die Sie identifizieren lassen.

Die Beantwortung wird etwa 10-15 Minuten dauern.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

Das Projektteam von wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann, Ernst Gruber MArch, DI Mag. Margarete Huber

wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

Weiter >>

Zwischengespeicherte Umfrage laden

Umfrage verlassen und löschen

1/11 Nachverdichtung

Nachverdichtung bestehender Quartiere stellt gemeinsam mit dem Neubau einen wichtigen Baustein in der Schaffung zusätzlichen und möglichst **leistbaren Wohnraums** für die kommenden Jahre dar. Derartige städtische Veränderungsprozesse werfen neben der baulichen Umsetzung vor allem die Frage nach der **Akzeptanz** durch die von Veränderungsprozessen **betroffenen Bewohnerschaft** auf.

Begriffsdefinition

„Maßnahmen der Nachverdichtung“ umfassen das Weiterbauen an und mit vorhandenen Strukturen. Es geht um **Aufstockungen, Erweiterungen, Umnutzungen** ganzer Gebäude oder Gebäudeteile (wie des Erdgeschosses), den Ersatz durch Bauten mit größerer Nutzfläche oder die **Neuverteilung** von Wohnflächen innerhalb eines Bestandes zugunsten einer passenderen Bewohnerdichte. Diese Maßnahmen können sowohl **mit, als auch ohne begleitende Sanierung** durchgeführt werden. Nicht eingeschlossen ist das Neubauen eigener großer Stadterweiterungsgebiete oder Konversionsflächen wie Betriebsareale, Kasernen oder ehemalige Bahnhofsareale.

Was sind Ihrer Meinung nach die häufigsten **Befürchtungen** Betroffener im Zuge von Maßnahmen der Nachverdichtung?

Nennen Sie bitte die drei aus Ihrer Sicht wichtigsten und ergänzen Sie gegebenenfalls.

- ☐ steigende Wohnkosten
- ☐ Angst vor neuen und unbekannten Zuziehenden
- ☐ Verlust von Grünraum
- ☐ Verlust von KfZ-Abstellflächen
- ☐ Verbauung der Aussicht / Weitsicht
- ☐ mehr Lärm
- ☐ mehr Verkehr
- ☐ fehlende Mitsprache
- ☐ Sonstiges

Bitte bewerten Sie die Relevanz der folgenden **Argumente**, um innerhalb der Bewohnerschaft Verständnis für Maßnahmen der Nachverdichtung zu schaffen.

	sehr relevant	relevant	weniger relevant	irrelevant
Die Sanierung und Nachverdichtung der Wohnanlage ist unbedingt notwendig.	☐	☐	☐	☐
Die Sanierung und Nachverdichtung bringt große Vorteile (zB durch Energieeinsparung, Barrierefreiheit etc.)	☐	☐	☐	☐
Durch begleitende Maßnahmen wird das Umfeld belebt und aufgewertet (zB durch Infrastruktur, Gewerbe, Nahversorgung etc.)	☐	☐	☐	☐
Wenig genutzte Grünflächen werden nutzbar gemacht.	☐	☐	☐	☐
Stadt bedeutet nunmal "Veränderung". Dies war auch nicht anders, als Sie selbst eingezogen sind.	☐	☐	☐	☐
Wien wächst und Stadt braucht zusätzlichen Wohnraum.	☐	☐	☐	☐

Sonstige Argumente, die Verständnis für Nachverdichtung schaffen:

2/11 Kommunikation und Interesse

Wie beurteilen Sie folgende **Möglichkeiten und Formate der Kommunikation** mit Betroffenen bei Prozessen der Nachverdichtung? Wie kann der allgemein verbreiteten Angst der Stadtbevölkerung vor baulich-räumlichen Veränderungen am ehesten begegnet werden?

Bewerten Sie bitte die folgenden Beispiele nach Wichtigkeit.

	sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	nicht wichtig
Ein möglichst frühzeitiger Beginn aktiver Information	☐	☐	☐	☐
Kontinuierliche Information über den Ablauf geben	☐	☐	☐	☐
Repräsentative Interviews und Befragungen vor Ort durchführen	☐	☐	☐	☐
Möglichkeiten der Mitgestaltung anbieten (zB Arbeitsgruppen)	☐	☐	☐	☐
Einrichtung eines Mieterbeirats	☐	☐	☐	☐
Anschaulichkeit der geplanten Maßnahmen sicherstellen (Pläne, Begriffe, Wohnkostenübersicht)	☐	☐	☐	☐
Die Personen hinter dem Projekt vorstellen (zB bei Veranstaltungen)	☐	☐	☐	☐
Web- und Social Media-Auftritte nutzen	☐	☐	☐	☐
Bei Bedarf die Möglichkeit einer Mediation anbieten	☐	☐	☐	☐
Bei der Suche nach einer anderen Wohnung unterstützen	☐	☐	☐	☐
Umzugshilfe anbieten	☐	☐	☐	☐

Sehen Sie noch zusätzliche Möglichkeiten und Formate der Kommunikation?

Welche **Interessensgruppen** haben aus Ihrer Sicht derzeit welches Gewicht bei Maßnahmen der Nachverdichtung?

Bewerten Sie bitte nach Wichtigkeit.

	sehr groß	groß	gering	sehr gering
Mieterinnen und Mieter	☐	☐	☐	☐
einzelne Wohnungseigentümer	☐	☐	☐	☐
Hauseigentümer / Hausverwaltungen	☐	☐	☐	☐
Bezirk	☐	☐	☐	☐
Stadt Wien	☐	☐	☐	☐
Die Gesellschaft allgemein	☐	☐	☐	☐

Wie schätzen Sie die Möglichkeiten ein, mit Ihren beruflichen Aktivitäten (Moderation, Gemeinwesenarbeit, Empowerment) positiv auf mögliche Konflikte in Prozessen der Nachverdichtung einzuwirken?

- ☐ sehr groß
- ☐ groß
- ☐ gering
- ☐ sehr gering

Welche **Aspekte** erachten Sie in Ihrer beruflichen und sozialen Rolle in Prozessen der Nachverdichtung als besonders wichtig?

Bitte maximal drei Beispiele ankreuzen oder ergänzen.

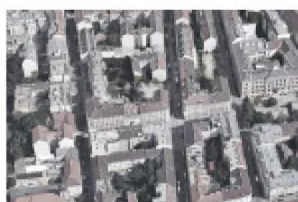
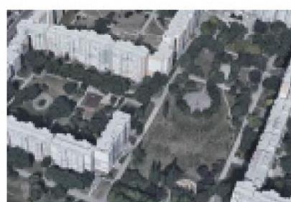
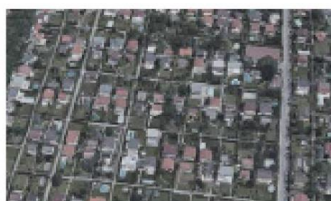
- ☐ Verständnis für das Handeln der jeweils anderen Seite schaffen
- ☐ Maßnahmen zur frühzeitigen Prävention von Konflikten setzen
- ☐ den ‚Mehrwert‘ der geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen vermitteln
- ☐ zur Schlichtung von Konflikten beitragen
- ☐ die Betroffenen in der Vermittlung ihrer Interessen unterstützen
- ☐ die Interessen der Projektinitiatoren deutlich machen
- ☐ sonstige Aspekte

3/11 Beispiele

BEISPIELE

Im Folgenden sehen Sie sechs exemplarische Beispiele unterschiedlicher städtischer Situationen mit einer Kurzbeschreibung.

Bitte beurteilen Sie diese jeweils hinsichtlich deren Veränderungsfähigkeit bzw. Nachverdichtungspotenziale.



4/11 Beispiel 1



Sehr kleinteilige und freistehende Bebauung, überwiegend 2-geschossig; kaum gewerbliche Nutzungen; unterdurchschnittliche öffentliche Verkehrsanbindung; sehr geringes Angebot öffentlicher Freiräume.

Wo sehen Sie Potenzial einer baulichen Veränderungsfähigkeit und wie hoch schätzen Sie das Konfliktpotenzial der ansässigen Bewohnerschaft ein?

	Hat bauliches Veränderungspotenzial?		Konfliktpotenzial?			
	ja	nein	sehr gering	gering	groß	sehr groß
 AUFSTOCKUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERWEITERUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERSATZ (Abbruch + Neubau)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 NEUVERTEILUNG (im Gebäudeinneren)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 UMNUTZUNG (zB Büros zu Wohnen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

5/11 Beispiel 2



2-3-geschossige, zusammenhängende Bebauung mit Vorgärten zur Straße; kaum gewerbliche Nutzungen; geringe öffentliche Anbindung; sehr geringes Angebot öffentlicher Freiräume.

Wo sehen Sie Potenzial einer baulichen Veränderungsfähigkeit und wie hoch schätzen Sie das Konfliktpotenzial der ansässigen Bewohnerschaft ein?

	Hat bauliches Veränderungspotenzial?		Konfliktpotenzial?			
	ja	nein	sehr gering	gering	groß	sehr groß
 AUFSTOCKUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERWEITERUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERSATZ (Abbruch + Neubau)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 NEUVERTEILUNG (im Gebäudeinneren)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 UMNÜTZUNG (zB Büros zu Wohnen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6/11 Beispiel 3



*Mittelgroße, freistehende Bebauung, 4-6-geschossige Bebauung (ab Hochparterre); mittlere öffentliche Anbindung;
kaum gewerbliche Nutzungen; mittleres und räumlich differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume, kaum funktional differenziert.*

Wo sehen Sie Potenzial einer baulichen Veränderungsfähigkeit und wie hoch schätzen Sie das Konfliktpotenzial der ansässigen Bewohnerschaft ein?

	Hat bauliches Veränderungspotenzial?		Konfliktpotenzial?			
	ja	nein	sehr gering	gering	groß	sehr groß
	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERWEITERUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERSATZ (Abbruch + Neubau)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 NEUVERTEILUNG (im Gebäudeinneren)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 UMNUTZUNG (zB Büros zu Wohnen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7/11 Beispiel 4



*Große bis sehr große, überwiegend zusammenhängende, 4-6-geschossige Bebauung (ab Hochparterre);
vereinzelt gewerbliche Nutzungen;
mittlere bis gute öffentliche Anbindung; sehr großes und räumlich differenziertes Angebot öffentlicher
Freiräume mit geringer funktionaler Differenzierung.*

Wo sehen Sie Potenzial einer baulichen Veränderungsfähigkeit und wie hoch schätzen Sie das Konfliktpotenzial der ansässigen Bewohnerschaft ein?

	Hat bauliches Veränderungspotenzial?		Konfliktpotenzial?			
	ja	nein	sehr gering	gering	groß	sehr groß
 AUFSTOCKUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERWEITERUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERSATZ (Abbruch + Neubau)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 NEUVERTEILUNG (im Gebäudeinneren)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 UMNUTZUNG (zB Büros zu Wohnen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

8/11 Beispiel 5



Sehr große und zusammenhängende Bebauung; kein Wohnen im Erdgeschoß; kaum gewerbliche Nutzungen; mittlere öffentliche Verkehrsanbindung; sehr großes, aber funktional und räumlich wenig differenziertes Angebot öffentlicher Freiräume.

Wo sehen Sie Potenzial einer baulichen Veränderungsfähigkeit und wie hoch schätzen Sie das Konfliktpotenzial der ansässigen Bewohnerschaft ein?

	Hat bauliches Veränderungspotenzial?		Konfliktpotenzial?			
	ja	nein	sehr gering	gering	groß	sehr groß
 AUFSTOCKUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERWEITERUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERSATZ (Abbruch + Neubau)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 NEUVERTEILUNG (im Gebäudeinneren)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 UMNUTZUNG (zB Büros zu Wohnen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

9/11 Beispiel 6



*Mittelgroße Bebauung; teilweise Wohnen im Erdgeschoß; große Vielfalt gewerblicher Nutzungen;
gute öffentliche Verkehrsanbindung; sehr geringes, aber funktional und räumlich stark differenziertes
Angebot öffentlicher Freiräume*

Wo sehen Sie Potenzial einer baulichen Veränderungsfähigkeit und wie hoch schätzen Sie das Konfliktpotenzial der ansässigen Einwohnerschaft ein?

	Hat bauliches Veränderungspotenzial?		Konfliktpotenzial?			
	ja	nein	sehr gering	gering	groß	sehr groß
 AUFSTOCKUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERWEITERUNG	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 ERSATZ (Abbruch + Neubau)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 NEUVERTEILUNG (im Gebäudeinneren)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
 UMNÜTZUNG (zB Büros zu Wohnen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

10/11 Anmerkungen

Wollen Sie uns noch etwas mitteilen, so haben Sie hier die Gelegenheit dazu:

11/11 Statistik

Zum Abschluss ersuchen wir um zwei Daten zur statistischen Auswertung der Online-Befragung.

Geschlecht

- ☐ weiblich
- ☐ männlich

Alter

- ☐ 18-30 Jahre
- ☐ 31-40 Jahre
- ☐ 41-50 Jahre
- ☐ 51-60 Jahre
- ☐ 61 Jahre und älter

STADTPUNKTE

Die Studienreihe „Stadtpunkte“ wird von der Abteilung Kommunalpolitik der AK Wien herausgegeben und behandelt aktuelle kommunalpolitische Themen.

Sie soll in erster Linie Informationsmaterial und Diskussionsgrundlage für an diesen Fragen Interessierte darstellen.

Aktuelle Ausgaben:

Nr. 25 Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen - Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung

Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult), 2018

Nr. 24 Tourismus in Wien – Lage und Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Arbeitsklimas und der Tourismusförderung

Josef Schmee, Kai Biehl (Hg.), 2017

Nr. 23 Öffentliche Räume in Stadtentwicklungsgebieten Wiens

Barbara Gungl, Heide Studer, Ulla Thamm, Andrea Weninger (tilia / Rosinak & Partner), 2017

Nr. 22 Wien wächst – Smart City – Neues Konzept, offene Fragen,

Katharina Hammer (Hg.), 2016

Nr. 21 „Smart Cities“ – eine technologische und datenschutzrechtliche Einschätzung,

Thomas Riesenecker-Caba (FORBA), 2016

Nr. 20 S-Bahn in Wien – Chance für die wachsende Stadt,

Andreas Käfer, Herbert Peherstorfer, Roland Fersterer, Bernhard Fürst und Patrick Schnötzlinger (TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH), 2016

Nr. 19 Wien wächst – Öffentlicher Raum – Die Stadt als Verteilungsfrage,

Peter Prenner (Hg.), 2016

Nr. 18 Wien neu – Passende Strukturen für die wachsende Stadt,

Adolf Andel, Cornelia Krajasits und Iris Wach (Projekthaus GmbH), 2016

Nr. 17 Wien wächst – Verkehr – Ostregion zwischen Konkurrenz und Kooperation,

Peter Prenner (Hg.), 2015

Nr. 16 Kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzung im öffentlichen Raum,

Herbert Bork, Stefan Klingler, Sibylla Zech, 2015

Nr. 15 Junge Menschen in Wien - Beschäftigung – Wohnen – Leben in Wien,

Katharina Hammer (Hg.), 2015

Nr. 14 Wien wächst – Wien wohnt – Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt,

Peter Prenner (Hg.), 2015

Nr. 13 Wiener Herausforderungen – Arbeitsmarkt, Bildung, Wohnung und Einkommen,

Josef Schmee (Hg.), 2015

Nr. 12 Wien wächst – Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität,

Peter Prenner (Hg.), 2014

Nr. 11 Migrantische Ökonomie in Wien,

Susi Schmatz, Petra Wetzel, 2014

Nr. 10 Wiens Industrie in der wissensbasierten Stadtwirtschaft: Wandlungsprozesse, Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte

Peter Mayerhofer, 2014

Nr. 9 BürgerInnenbeteiligung in der Stadt – Zwischen Demokratie und Ausgrenzung?,

Katharina Hammer (Hg.), 2013

Nr. 8 Wiens Konjunkturentwicklung im nationalen, intra- und interregionalen Vergleich, Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2013

Nr. 7 Wohnen im Arsenal, Wandel der Wohnbedingungen im Zuge der Privatisierung,

Peter Moser, 2013

Nr. 6 Kommunalen Ausverkauf, Peter Prenner (Hg.), 2013

Nr. 5 Qualität im Arbeitsumfeld, Gisa Ruland, 2012

Nr. 4 Verkehr in der Stadt, Veranstaltungsreihe 2010/2011, Michael Klug (Hg.), 2012

Nr. 3 Wiens Stadtwirtschaft im Konjunkturzyklus, Jürgen Bierbaumer-Polly, Peter Mayerhofer, 2011

Nr. 2 Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung in Wien, Verkehrsplanung Käfer GmbH, 2011

Nr. 1 PendlerInnenstudie Wien, Andreas Riesenfelder, 2011

Sämtliche Studien sind kostenlos erhältlich bei:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Abteilung Kommunalpolitik

Prinz-Eugen-Straße 20 – 22, 1040 Wien

Tel: +43 (0) 1 501 65 – 13047

E-Mail: stadt@akwien.at

oder als PDF:

<https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt>

BAUT'S KAN MIST!



GRATIS ABONNIEREN



Wien wächst rasant. Im Jahr 2029 werden mehr als 2 Mio Menschen in der Stadt leben. Was muss schon jetzt getan werden um den Anforderungen an den Wohnbau gerecht zu werden?

Antworten zu Themen des urbanen Raumes finden Sie in der
AK Stadt – Zeitschrift für ArbeitnehmerInnen-Interessen im urbanen Raum.



Print-Abo bestellen unter

E-Mail stadt@akwien.at oder Telefon 01 501 65 DW 13047

4 X IM JAHR. 16 SEITEN

PDF unter www.wien.arbeiterkammer.at/service/zeitschriften/akstadt

Gesellschaftskritische Wissenschaft: die Studien der AK Wien

Alle Studien zum Downloaden:

wien.arbeiterkammer.at/service/studien

