

Magdalena Habringer, Christoph Stoik, Michael Poigner & Katharina Kirsch-Soriano da Silva:

Widerstände im Nachverdichtungsprozess

Ergebnisse einer Begleitforschung

Zusammenfassung

Die Nachverdichtung einer in den 1970er Jahren errichteten Wohnhausanlage im 22. Wiener Gemeindebezirk wird im Rahmen eines *Smart Cities*-Projekts professionell durch den Prozess begleitet – mit Fokus auf Kommunikation und Partizipation sowie durch begleitende Forschung. In der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung findet eine Auseinandersetzung damit statt, wie die Prozessbegleitung so gestaltet werden kann, dass die Interessen der Bestandsbewohner*innen bei damit einhergehenden Transformationsprozessen konstruktiv integriert werden können. Eine erste qualitative Erhebung, die seitens der FH Campus Wien im Sommer 2019 – noch lange vor Baustart und unmittelbar vor intensiveren Kommunikationsmaßnahmen – stattgefunden hat, fokussierte sich auf die Wahrnehmung der Bestandsbewohner*innen in Hinblick auf die bevorstehende Nachverdichtung und beschäftigt sich mit Widerständen, die an vielen Orten einer wachsenden und sich verändernden Stadt zu beobachten sind.

Schlagnworte: Nachverdichtung, urbane Transformationen, sozialer Wohnbau

Abstract

The redensification of a residential complex, built in the 1970s in Vienna's 22nd district, is professionally supported in the course of a Smart Cities project – through process support with a focus on communication and participation, as well as through accompanying research. The accompanying research in the field of social sciences focuses on how the support and communication processes can be designed so that the existing residents' interests can be constructively integrated into these transformation processes. A first qualitative survey carried out by the FH Campus Wien in the summer of 2019 – long before the start of the construction of the new building and immediately before more intensive communication measures – focused on the perception of the existing residents regarding the upcoming densification and dealt with resistance that can be observed in many places in a growing and changing city.

Keywords: Redensification, urban transformations, social housing

Wachsende Städte stehen weltweit vor der Herausforderung, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Verknappung von Baugründen wird zusätzlich dadurch verschärft, dass die Nutzung von Grund und Boden sowie die Errichtung von Büro- und Wohnhäusern in kapitalistischen Städten einer Verwertungs- und Gewinnmaximierungslogik unterworfen sind – sie werden zum Gegenstand für Kapitalanlagen und für die Produktion von Renditen. Die sogenannte Finanzialisierung des Wohnens setzt die Produktion von leistbarem Wohnraum unter Druck (vgl. Sassen 1997, Harvey 2013, Kadin/Verlič 2019). Mit einem hohen Anteil an sozialem Wohnbau – sowohl in der Vergangenheit (mit rund 220.000 Wohnungen im Eigentum der Stadt) als auch in der Gegenwart (durch städtische Wohnbauförderung) –, aber auch mit Stadtentwicklungsmaßnahmen wie der Widmung von Flächen für den sozialen Wohnbau, versucht Wien gegenzusteuern. Der Wohnungsmarkt steht trotzdem unter Druck – in Wien müssten pro Jahr ca. 11.000 neue Wohnungen errichtet werden (vgl. Schremmer 2015). Ein Potenzial, leistbaren Wohnraum zu produzieren, stellt die Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken dar, die auf unterschiedliche Art geschehen kann (von Dachgeschoßausbauten über Umnutzungen bis zur Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden; vgl. Gruber et al 2019). Nachverdichtungs- und Transformationsprozesse bringen dabei allerdings auch Herausforderungen für die in den Quartieren lebenden Bewohner*innen mit sich, da sie das gewohnte Wohn- und Lebensumfeld verändern (vgl. Kirsch-Soriano da Silva/Stoik 2019).

Im 22. Bezirk – einem der am stärksten wachsenden Wiener Außenbezirke – finden Nachverdichtungsprozesse auf unterschiedlichen Maßstabsebenen statt. Diese Wachstums- und Transformationsprozesse sind nicht konfliktfrei. Die Bevölkerung Wiens ist von 1,6 Millionen Einwohner*innen im Jahr 2003 auf 1,9 im Jahr 2018 gewachsen und soll 2028 die 2 Millionen-Marke überschreiten (vgl. Bauer/Fendt/Haydn/Rommel/Seibold 2018: 7–9). In vielen Gebieten der Stadt regt sich Widerstand gegen Neubauten. Die Stadt Wien steht gleichzeitig vor der Herausforderung, in der wachsenden Stadt leistbaren Wohnraum zu schaffen. Eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Möglichkeit besteht darin, Wohnhäuser auf Flächen zu errichten, auf denen sich bereits andere Wohnhäuser befinden. Hohe Grundstückskosten können so umgangen werden – ebenso wie zusätzliche großflächige Versiegelung und teure Errichtung von Infrastruktur.

Eine Nachverdichtung dieser Art ist in der Meißauergasse 2a in Kagran geplant. Neben der bereits bestehenden Wohnanlage mit 426 Wohneinheiten sollen auf der Fläche des derzeitigen Parkdecks zwei neue Wohnhäuser mit insgesamt rund 130 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage für die gesamte Anlage errichtet werden. In den Bestandsgebäuden aus dem Baujahr 1975, das vor ca. fünf Jahren thermisch und sicherheitstechnisch saniert wurde, leben derzeit ca. 700 Bewohner*innen (vgl. Caritas der Erzdiözese Wien – Hilfe in Not 2021). Ungefähr die Hälfte der Bewohner*innen

sind Erstmieter*innen aus den 1970er Jahren (Caritas der Erzdiözese Wien – Hilfe in Not 2017: 14).



Abbildung 1: Wohnanlage Meißauergasse 2a (Quelle: Caritas Stadtteilarbeit)

Die Wohnanlage befindet sich im Eigentum der Schwarzatal, einer gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft. Ziel der Schwarzatal ist es, leistbaren Wohnraum zu errichten – gleichzeitig hat sie das Interesse, die Bestandsbewohner*innen weiterhin mit hochqualitativem sozialen Wohnraum zu versorgen. Um diesem Spannungsfeld gerecht zu werden, hat sich die Schwarzatal zum Ziel gesetzt, diese baulichen Transformationsprozesse in der Meißauergasse professionell zu begleiten (vgl. Caritas der Erzdiözese Wien – Hilfe in Not 2021). Die Stadtteilarbeit der Caritas Wien hat diese Aufgabe der Prozessbegleitung – in Kooperation mit der Schwarzatal – übernommen. Dabei werden auch Maßnahmen im Bereich der Mobilität, der Freiräume und Gemeinschaftsräume, des generationengerechten Wohnens sowie der Nachbarschaft entwickelt, die zu einer nachhaltigeren Gestaltung der zukünftigen Wohnanlage beitragen sollen. Zudem werden bestehende und zukünftige Bewohner*innen über die geplanten Maßnahmen auf verschiedenen Kommunikationskanälen informiert und eingeladen, sich zu bestimmten Themen auch aktiv mit ihren Anliegen und Ideen einzubringen (vgl. Caritas der Erzdiözese Wien – Hilfe in Not 2021; Kirsch-Soriano da Silva/Verlič 2018). Zusätzlich werden das Bauprojekt und die laufenden Begleitmaßnahmen durch die FH

Campus Wien und die österreichische Energieagentur wissenschaftlich begleitet. Das gesamte Projektvorhaben wird im Rahmen eines *Smart Cities*-Demonstrationsvorhabens durch den Klima- und Energiefonds gefördert (vgl. Smart Cities des Klima- und Energiefonds 2018).



Abbildung 2: Erweiterung der Wohnanlage – geplante Maßnahmen (Quelle: Smartes Wohnen für Generationen)

Die Nachverdichtung ist einerseits aus einer Klimaschutzperspektive von großem Interesse, um Potenziale der ökologischen Nachhaltigkeit im Zuge eines Transformationsprozesses im Bestand aufzuzeigen. Andererseits hat „Smartes Wohnen für Generationen“ – so der Titel des Projekts – einen starken Fokus auf der Gestaltung von generationengerechtem Wohnen im Zuge der Erweiterung der Anlage und dem Einbeziehen der älteren Bewohner*innen in den geplanten Transformationsprozess. Das *Smart Cities*-Projekt bietet die Möglichkeit, die Beteiligten vor Ort zu involvieren und zur Mitgestaltung einzuladen sowie darüber hinaus Wissen zu sammeln, zu dokumentieren und aufzubereiten, welches für ähnliche Nachverdichtungsprozesse genutzt werden kann. Die Österreichische Energieagentur übernimmt in der Begleitforschung die Auseinandersetzung mit klimarelevanten und technischen Fragen und Maßnahmen, die FH Campus Wien Soziale Arbeit beschäftigt sich mit den sozialen Maßnahmen und der Kommunikation der einzelnen Akteur*innen im Projekt. Besonders interessant erscheint dabei, die Skepsis und die Widerstände, die von Seiten vieler Bewohner*innen gegenüber den geplanten Veränderungen bestehen, besser zu verstehen, um deren Interessen und Bedürfnisse in dieses und zukünftige Nachverdich-

tungsprojekte gezielter einfließen lassen zu können. Verfolgt wird dabei die Fragestellung: Wie entwickeln sich die Wahrnehmungen von Bewohner*innen in Hinblick auf die geplanten Veränderungsprozesse und wie wirken sich die Maßnahmen im Bereich der Prozessbegleitung auf diese Wahrnehmungen aus?

Der Projektzeitraum erstreckt sich von Juni 2018 bis November 2021, wobei das Projekt aufgrund einer durch Verfahrensabläufe und Einsprüche von Bewohner*innen (mit)verursachte Bauverzögerung sowie aufgrund der Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie um 6 Monate verlängert wurde.

Die ersten Zwischenergebnisse der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung durch die FH Campus Wien, die hier veröffentlicht werden, beziehen sich auf eine Projektphase vor jeglicher Bautätigkeit. Grundlage der Erkenntnisse sind qualitative Interviews mit Bewohner*innen der Meißauergasse. Ziel der Forschung ist es, die Einstellungen und die dahinterliegenden Interessen der Bewohner*innen in Bezug auf ihre derzeitige Wohnsituation und den geplanten Neubau zu verstehen. Der Beitrag stellt also die Sichtweise der Bewohner*innen zur Nachverdichtung dar, lange bevor die ersten Bautätigkeiten begonnen haben. Die Skepsis der Bestandsbewohner*innen war damals besonders hoch. Seither sind nun schon eineinhalb Jahre vergangen. Die Akteur*innen haben zum Teil auf die hier beschriebene skeptische Haltung der Bewohner*innen reagiert und dementsprechende Maßnahmen gesetzt. Dieser Artikel bildet demnach eine Momentaufnahme der Anfangsphase des Projekts „Smartes Wohnen für Generationen“ ab. In den nächsten Monaten soll im Zuge unseres Forschungsprojekts betrachtet werden, wie sich diese Skepsis über den Projektzeitraum verändert und ob die gesetzten Partizipations- und Kommunikationsmaßnahmen die Einstellung der Bewohner*innen gegenüber der Nachverdichtung verändert haben.

1. Beschreibung der Befragten

Die Analyseergebnisse basieren auf neun qualitativen leitfadengestützten Interviews mit Bewohner*innen der Meißauergasse in der ersten Erhebungsphase. Die Erhebung erfolgte in den Sommermonaten 2019. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits erste Informationsveranstaltungen zum Bauvorhaben, eine vorhergegangene quantitative Bedarfserhebung unter den Bewohner*innen und eine Begehung zur Neugestaltung der Grünflächen durchgeführt worden. Weder Baubewilligung noch Baustart waren zum Zeitpunkt der Erhebung rechtlich oder zeitlich festgelegt. Die Caritas Stadtteilarbeit, als vermittelnde Akteurin zwischen Bewohner*innen und Schwarzatal, plante zu diesem Zeitpunkt bereits die Errichtung eines Infostandes am Gelände der Meißauergasse, um vor Ort regelmäßiger präsent zu sein und mit den Bewohner*innen ins Gespräch zu kommen.

Die Interviews mit den Bewohner*innen dauerten zwischen neun und 27 Minuten. Um das Sample einerseits möglichst ausgewogen anhand soziodemografischer

Strukturmerkmale (Alter, Geschlecht, Ausbildung etc.) und andererseits möglichst wenig von einer Vorauswahl unsererseits beeinflusst zu gestalten, gingen wir von Tür zu Tür und baten Bewohner*innen spontan um ein Interview. Wir achteten darauf, die Erhebung an unterschiedlichen Tageszeiten und in unterschiedlichen Bereichen des Hauses durchzuführen, um ein möglichst breites Bild über Einstellungen und Bedürfnisse der Bewohner*innen in Bezug auf ihr Leben in der Meißauergasse und auf den geplanten Neubau zu erhalten.

Die befragten Bewohner*innen waren im Alter von 26 bis 85 Jahren. Wir befragten vier Männer und fünf Frauen. Der Großteil der Befragten war zum Zeitpunkt des Interviews in Pension, die anderen waren selbständig oder Teilzeit-Angestellte. Bei der Erhebung der Bildungsabschlüsse zeigt sich, dass die Mehrheit der Befragten einen Lehrabschluss bzw. Matura hat. Zwei der Befragten wiesen einen Hochschulabschluss auf. Anhand der erhobenen Strukturmerkmale zeigt sich zudem, dass sechs Befragte bereits seit der Erstbesiedelung in dem Wohnhaus wohnen. Die anderen befragten Bewohner*innen lebten zum Zeitpunkt der Erhebung zwischen fünf und 15 Jahren hier.

Da sich die geplante Baustelle vor den Fenstern nur eines Wohnblocks befinden wird, vermuteten wir auch unterschiedliche Einstellungen der Bewohner*innen abhängig von der Lage ihrer Wohnung. Deshalb achteten wir auch bei der Erhebung darauf, Bewohner*innen von allen Wohnblöcken bzw. allen Stiegen zu einem Interview zu motivieren, was uns gelang.

Die Analyse der erhobenen Daten ließ keine Bildung von Typen zu Einstellungen zum Nachverdichtungsprozess zu, die klar und stringent in Abgrenzung zueinander stehen. In einzelnen Themenbereichen, etwa der Offenheit gegenüber Neuzuziehenden, zeigten sich jedoch besonders das Alter und die Wohndauer der Bewohner*innen als die entscheidenden Parameter. In der folgenden Darstellung unserer Analyse verweisen wir daher immer wieder auf die eben beschriebenen unterschiedlichen Strukturmerkmale, die zwar keine durchgehenden, dafür aber themenspezifische Typenbildungen erkennbar machen.

2. Wohnzufriedenheit

Anhand der erhobenen Interviews lässt sich klar eine hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner*innen der Meißauergasse 2a erkennen. Als besonders positiv werden der weite Ausblick, die Ruhe, der Grünraum in der unmittelbaren Umgebung bei gleichzeitig guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie der günstige Mietpreis hervorgehoben. Einer der Befragten gibt auf die Frage nach seiner Zufriedenheit mit der Wohnung an: „Das Beste an der Wohnung ist die Aussicht. Und deswegen wohne ich da eigentlich. [...] Und der Mietpreis natürlich, im Vergleich zu neuen Angeboten.“ (Interview MA_3: 5¹). Die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung, aber auch mit der gesamten Wohnhausanlage zeigt sich ebenso anhand der langen Wohndauer, die der

Großteil der Befragten aufweist. Einige wohnen schon seit der Errichtung dieser Wohnanlage hier und planen auch keinen Umzug, solange sie nicht müssen.

Neben der hohen Wohnzufriedenheit äußern manche der Befragten jedoch auch Kritikpunkte wie Belastungen durch leicht steigende Betriebskosten, auftretende Störungen des Aufzugs, die fehlende Barrierefreiheit in der Anlage und in der Wohnung² oder fehlende Gemeinschaftsprojekte. Die fehlende Barrierefreiheit ist vor allem für ältere Bewohner*innen ein großes Thema. Für sie bedeutet ein Ausfall des Aufzugs bei gleichzeitigen Barrieren im Stiegenhaus eine starke Einschränkung ihrer Selbstbestimmung, da in solchen Fällen die sozialen Kontakte auf die unmittelbaren Nachbar*innen eingeschränkt werden.

3. Gestaltung des Zusammenlebens / Nachbarschaft

Grundsätzlich beschreiben die meisten Befragten das nachbarschaftliche Zusammenleben als freundlich, von gegenseitigem Respekt und Rücksicht geprägt, aber eher distanziert. Es wird begrüßt und geplaudert. Manche Bewohner*innen unterstützen zudem andere, z.B. ältere Menschen beim Einkaufen. Teilweise bestehen aber auch starke soziale Netzwerke, besonders unter Bewohner*innen, die hier schon lange oder gar von Anfang an leben. Nähere Beziehungen oder Freundschaften entstehen am ehesten über eigene Kinder. Jene Bewohner*innen, die schon lange hier leben, erzählen, dass diese Freundschaften oftmals dauerhaft anhielten, auch wenn die Kinder schon ausgezogen waren. Andere in der Wohnanlage aufgebaute Freundschaften gestalten sich aufgrund veränderter Wohn- und Lebenssituationen weniger nachhaltig. Vor allem die älteren Befragten geben an, dass manche der befreundeten Nachbar*innen bereits umgezogen oder auch gestorben sind. Nähere Kontakte bestehen in dieser Anlage aber auch, weil Bewohner*innen aus unterschiedlichen Wohneinheiten miteinander verwandt sind, da die bereits erwachsenen Kinder mit ihrer Familie eine eigene Wohnung in der Anlage bezogen haben.

Die jüngeren Befragten bzw. jene, die erst seit wenigen Jahren hier wohnen, sprechen nicht davon, Freundschaften oder nähere Kontakte in der Nachbarschaft zu pflegen. Die Kommunikation unter den Nachbar*innen findet demnach nicht nur in Form aufgebaute Freundschaften statt, sondern zeigt sich auch in distanzierteren Ganggesprächen oder Diskussionen beispielsweise zur Gestaltung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Eine befragte Bewohnerin berichtet von „spontanen Versammlungen“ (Interview MA_4: 1) von Bewohner*innen, die sich aufgrund der geteilten Skepsis gegenüber dem geplanten Neubau am Gang oder beim Lift ergeben. Sie lerne dadurch Nachbar*innen kennen, die sie zuvor noch nicht kannte.

Auch das Thema Einsamkeit wird in den Interviews von den Befragten angesprochen oder angedeutet. Besonders ältere Bewohner*innen erzählen, dass sie viel

allein sind und sich häufiger Gesprächspartner*innen oder soziale Nähe wünschen würden.

Konflikte unter den Nachbar*innen werden in den Interviews kaum angesprochen. Einer der Befragten berichtet diesbezüglich allerdings von einer weiteren Kommunikationsform, nämlich das Austragen von Konflikten über das Schwarze Brett, also den Informationsaushang im Stiegenhaus. Dabei kritisieren und beschimpfen sich einige Bewohner*innen schriftlich und für alle öffentlich einsehbar. Die so ausverhandelten Konfliktthemen betreffen oftmals den Umgang mit Müll von manchen Nachbar*innen oder Lärm in der Wohnhausanlage.

Unsere bisherige Analyse zeigt, dass intensive nachbarschaftliche Beziehungen eher unter jenen Bewohner*innen bestehen, die älter sind bzw. schon länger hier wohnen. Das Aufkommen von Themen, die die gesamte Wohnanlage betreffen, wie aktuell der geplante Neubau, befördert offenbar Kontakte und Diskussionen unter Bewohner*innen, die sich bisher nicht kannten. Dies weist auf das Potenzial von kollektiven Zusammenschlüssen und Praktiken der Selbstorganisation unter den Bewohner*innen der Meißauergasse hin.

4. Haltungen zum Neubau

Die befragten Bewohner*innen verfügen über unterschiedlich große Wissensbestände zum geplanten Neubau. Dass es Pläne für einen Neubau gibt, haben aber alle zum Zeitpunkt der ersten Erhebungsphase zumindest schon einmal gehört. Als Informationsquellen werden häufig Aushänge am Schwarzen Brett im Stiegenhaus oder Info-Veranstaltungen durch die Caritas Stadtteilarbeit genannt.

Grundsätzlich lässt sich die Haltung der meisten Bewohner*innen dem geplanten Neubau gegenüber als eher ablehnend oder gleichgültig beschreiben. Viele der Befragten befürchten, dass die oben beschriebenen Vorzüge ihrer Wohnsituation mit dem neuen Gebäude schwinden könnten. Dabei wird besonders oft die womöglich schwindende Aussicht genannt. Eine Bewohnerin erzählt beispielsweise, dass ihre Eltern damals in diese Wohnung mit dem angeblichen Versprechen eingezogen sind, dass der weite Ausblick nicht verbaut werden könne. Andere Bewohner*innen äußern sich zum geplanten Bau eher gleichgültig. Eine Bewohnerin antwortet etwa auf die Frage, wie sie zu dem Bauprojekt stehe: „Ist mir egal. Soll jeder so leben wie er will.“ (Interview MI_4: 5). Und ein anderer meinte trotz leichter Zweifel: „Sollen sie bauen, ja.“ (Interview MA_3: 7).

Wie bereits erwähnt sind nicht alle Wohnungen gleichermaßen vom Neubau betroffen. Wir konnten anhand der Interviews mit den Bewohner*innen feststellen, dass besonders jene, deren Wohnungen auf der Seite der geplanten Baustelle liegen, sowohl über mehr Wissen über den Bau verfügen als auch größeren Widerstand artikulieren.

Mit dem Neubauprojekt befürchten manche der Befragten in den kommenden Jahren viel "Lärm, Dreck und Ärger" (Interview MA_4: 1). Sie verweisen dabei auch auf ihre Erinnerungen an die Sanierung vor fünf Jahren, die manche als sehr belastend erlebt haben. Weitere Befürchtungen, die mit dem Neubau in Verbindung gebracht werden, sind fehlende Parkplätze, besonders in der Bauphase. Manche der Befragten wussten, dass die Parkplatzsituation während der Bauphase noch nicht geklärt war und sich der Bau deshalb verzögerte.

Eine weitere geäußerte Befürchtung ist die Sorge um die zukünftigen Bewohner*innen im Neubau. Die informierten Bewohner*innen wissen, dass die Caritas in dem geplanten Neubau involviert ist und äußern deshalb Bedenken, dass womöglich psychisch belastete Personen oder Menschen mit Behinderung ihre zukünftigen Nachbar*innen sein werden. Von dem Konzept generationengerechter Wohnformen, das in Kooperation mit der Caritas umgesetzt werden soll, haben manche der Bewohner*innen bereits gehört.

Es lässt sich also festhalten, dass einige der befragten Bewohner*innen zumindest skeptisch oder resigniert über den Neubau denken. Die genannten Befürchtungen beziehen sich sehr stark auf die Sorge, dass jene Eigenschaften des Wohnbaus, die aktuell zur Wohnzufriedenheit beitragen oder diese gar ausmachen, mit dem Neubau schwinden und die Lebens- und Wohnqualität damit stark gemindert werden könnten. Besonders jene Bewohner*innen, deren Wohnung sich auf der Seite des geplanten Baus befindet, befürchten starke Einschränkungen in ihrer Wohnqualität. Auch die Gruppe der älteren befragten Bewohner*innen lässt sich als skeptisch und besorgt beschreiben. Sie sind auf die günstige Wohnsituation, in der sie sich aktuell befinden, angewiesen und sehen keine alternativen Wohnmöglichkeiten, sollte sich die Bauzeit oder auch der fertig gestellte Neubau als zu belastend und einschränkend herausstellen.

5. Erklärungen für die Widerstände rund um den Neubau

In den vorhergehenden Kapiteln haben wir anhand der Aussagen der befragten Bewohner*innen gezeigt, dass die Wohnzufriedenheit durchgehend als sehr hoch beschrieben werden kann. Die Nachbarschaft scheint von wenigen Konflikten geprägt zu sein und es entwickelten sich offenbar teilweise Freundschaften, teilweise gestaltet sich das Zusammenleben aber auch distanziert. Der Fokus unseres Interesses liegt jedoch in der Bewertung des Neubaus und dem Umgang der Akteur*innen und der Bewohner*innen mit dieser geplanten Veränderung. Im Sprechen über den Neubau konnten wir eine meist ablehnende Haltung unter den Bewohner*innen eruieren. Dabei wurden vor allem Befürchtungen ausgesprochen, dass jene Aspekte, die derzeit zur Wohnqualität beitragen, durch den Neubau bedroht sind oder sein könnten. Diese betreffen einerseits bauliche Veränderungen, wie die Aussicht, die durch den Neubau

verbaut wird. Andererseits zeigen sich Befürchtungen über Veränderungen in der alltäglichen Lebensgestaltung, die ein Neubau im direkten Umfeld mit sich bringen könnte. Wir haben diese Sorgen näher analysiert und Hypothesen für die Erklärung der Skepsis rund um den geplanten Neubau entwickelt.

5.1 Erinnerung an die Sanierung

Wir haben die Bewohner*innen in den Interviews gefragt, ob sie in den letzten Jahren Veränderungen in ihrer Wohnanlage und Umgebung erlebt haben oder ob sie welche in Zukunft erwarten. Angesprochen auf die vergangenen Veränderungen haben viele von der Sanierung vor rund fünf Jahren gesprochen. Auch wenn viele die Renovierung des Gebäudes als dringend notwendig erachteten, so blicken sie dennoch auf eine Zeit zurück, die sie mit Schmutz und Lärm in Verbindung bringen. Die Sanierung habe zu lange gedauert und wurde als sehr anstrengend empfunden. Die Ankündigung, dass es so kurz nach Fertigstellung der Sanierung bald wieder eine große Baustelle geben wird, erlebten viele Bewohner*innen offenbar als belastend. Die befragten Bewohner*innen benennen die Erinnerungen an die Sanierungsarbeiten als einen Grund für ihre Ablehnung des Neubaus. Die Erinnerungen an die Strapazen seien noch zu frisch, als dass sie sich erneut auf eine mehrjährige Baustelle mit vielen Einschränkungen und Belastungen einstellen wollten. Zudem muss beachtet werden, dass manche Bewohner*innen mit der Sanierung nach ihrer Fertigstellung nicht ganz zufrieden waren (da zwar eine thermische und sicherheitstechnische Sanierung durchgeführt wurde, eine bessere Barrierefreiheit bei den Eingangsbereichen aber aufgrund von mietrechtlichen Hürden in der Abwicklung leider bisher noch nicht ermöglicht werden konnte). Vorteile wie Barrierefreiheit und Gemeinschaftsräume, die es im Bestand der 1970er Jahre nicht gibt und die der Neubau mit sich bringen könnte, nehmen die Bewohner*innen bisher nur eingeschränkt wahr.

Neben diesen Erfahrungen aus der Vergangenheit, auf denen die ablehnende Haltung gegenüber dem zukünftigen Plan eines Neubaus fußt, eruierten wir weitere Ängste vor Transformationen, die in der Zukunft liegen und das aktuelle Leben der Bewohner*innen verändern könnten.

5.2 Skepsis gegenüber Transformationsprozessen

Nicht nur Erfahrungen aus der Vergangenheit, sondern auch Sorgen um die Zukunft können die Skepsis gegenüber dem geplanten Neubau erklären. Ein für die Bewohner*innen bemerkbarer demographischer Wandel in der Wohnhausanlage und andere stattfindende oder befürchtete Veränderungen in ihrem Alltag führen zu einem Aufbrechen gewohnter Alltagsstrukturen. Als erwartete Veränderungen werden beispielsweise mangelnde Parkplätze, höhere Bevölkerungsdichte im Grätzl, weniger freie

Grünflächen oder die schon oft erwähnte fehlende Aussicht genannt. Die eigene Wohnumgebung wird zunehmend als urban wahrgenommen. Dieser Aufbruch des Gewohnten schafft Unsicherheiten bei den Bewohner*innen. Die Interviews zeigen, dass Veränderungen des Gewohnten allgemein im Leben der Bewohner*innen verängstigend wirken können. Diese realen wie amorphen Ängste stehen zwar in einem Zusammenhang mit dem Neubau (z.B. Angst vor Parkplatzmangel während der Bauphase), werden aber auch zum Teil auf den Neubau projiziert (z.B. Sorgen um soziodemographische Veränderungen in der eigenen Wohnumgebung).

Wir konnten drei Ebenen definieren, auf denen aus Sicht der Bewohner*innen Transformationsprozesse entweder aktuell stattfinden oder erwartbar sind. Diese Transformationen stehen in einem Zusammenhang mit Ängsten und der skeptischen Haltung gegenüber zukünftigen Veränderungen wie dem geplanten Neubau:

1. Ebene: soziale *Veränderungen im Bestand*: Bereits seit einigen Jahren ist ein Generationenwechsel unter den Bewohner*innen spürbar. Wie bereits beschrieben, nehmen mit dem Zuzug jüngerer Bewohner*innen soziale Beziehungen unter den Mieter*innen ab. Bewohner*innen, die schon lange hier wohnen und zu denen Beziehungen aufgebaut wurden, ziehen aus oder versterben. Für manche Bewohner*innen bedeutet dies ein Verlust von Freundschaften oder eines nachbarschaftlichen Zusammengehörigkeitsgefühls. In manchen Interviews war auch das Thema Einsamkeit sehr präsent, das auch auf eine Veränderung des sozialen Gefüges in der Wohnhausanlage zurückzuführen ist.
2. Ebene: bauliche und soziale *Veränderungen durch die Verdichtung in der Wohnumgebung in Kagran*: Bewohner*innen beobachten seit einiger Zeit Veränderungen in ihrer Wohnumgebung. Freie Flächen werden verbaut oder sollen verbaut werden. Im Zusammenhang damit wurden in den letzten Jahren schon Zuzüge von neuen Bewohner*innen wahrgenommen. Mehr und ‚andere‘ Menschen seien als Folge in Kagran zu sehen. Die Sorge um soziale, aber auch um bauliche Veränderungen wie schwindende Grünflächen werden diesbezüglich in den Interviews mehrmals betont. Die Bewohner*innen nehmen beispielsweise seit einiger Zeit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wahr. Zudem hat der Ausbau der U-Bahn das vormals suburbane Gebiet näher an die Stadt geführt. Beobachtet wird auch, dass die Parkplätze im Gebiet knapper werden, was die geäußerten Befürchtungen und den Widerstand der Bewohner*innen sowie des Mietervereins rund um ihre eigenen Autoparkplätze der Wohnanlage erklären könnte.

Der geplante Neubau in der Meißauergasse 2a symbolisiert demnach diesen Transformationsprozess des vormals suburbanen Raums in unmittelbarer Nähe – der 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt ist ein Flächenbezirk und verfügt nach wie vor über viele unbebaute Flächen mit beinahe ländlichem Charakter. Zudem werden im Neubau betreuungsbedürftige Bewohner*innen erwartet, wodurch eine

- zusätzliche Gefährdung des bisherigen sozialen Gefüges befürchtet wird. Die neuen Bewohner*innen werden dabei oft als ‚andere‘ nicht zugehörig eingeordnet.
3. Ebene: *bauliche und soziale Veränderungen aufgrund der wachsenden Stadt Wien*: Die Nachverdichtung und Bautätigkeiten im Bezirk und der Stadt stehen für gesamtstädtische Prozesse der Verstädterung. Die Angst um die knapper werdenden Parkplätze könnte als Symbol für die wachsende und sich verändernde Stadt stehen. Die Transformationsprozesse zeigen sich in Form von räumlichen Verdichtungsprozessen in unterschiedlichen Lebensbereichen (Verkehr, Neubauten etc.), die das gewohnte Leben, das sich auf räumlicher Ebene über Jahrzehnte kaum verändert hat und einen suburbaneren Charakter hatte, in Frage stellen bzw. verändern könnten. Dabei geht es nicht nur um tatsächliche, beobachtete sowie befürchtete soziale und bauliche Veränderungen im Stadtteil, sondern darum, dass diese Urbanisierungsprozesse gewohnte Lebenskonzepte in Frage stellen. Das geordnete Suburbane wird gleichsam vom chaotischen unüberschaubaren Urbanen ‚gefährdet‘. All diese Entwicklungen werden auf den Neubau projiziert. Er steht wie ein Symbol für diese Urbanisierungsprozesse. Dabei werden diese Transformationsprozesse ambivalent gesehen. So haben manche Bewohner*innen Verständnis für die Wichtigkeit der Schaffung von Wohnraum in einer wachsenden Stadt. Andere wiederum hinterfragen die Nachverdichtung von vorhandenem Raum im Bezirk.

5.3 Widerstand als Handlungsmacht und Erhalt des gewohnten Lebens

Manche der befragten Mieter*innen sind sich dessen bewusst, den Neubau nicht verhindern zu können. Der Mieterverein hat deshalb mit Unterstützung einiger Bewohner*innen sowie einer Anrainer*innenpartei die Taktik entwickelt, den Bau zumindest zu verzögern, wenn er schon nicht zu verhindern ist. Dies drückte sich zum Zeitpunkt der ersten Erhebungsphase durch Einsprüche und Beschwerden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus. Die Bauarbeiten hätten schon 2018 beginnen sollen und wurden auf diese Weise zeitlich verzögert. Der Konflikt, insbesondere um die Ersatzparkplätze während der Bauzeit, ist nicht nur Symbol für den Widerstand gegen die Transformationen, sondern auch Mittel, um die Veränderungen zu verzögern. Ziel dieser Strategie ist es, eine passive Ohnmacht zu überwinden. Wir erkennen darin das Bedürfnis, dem von Bewohner*innen geäußerten Ärger und der scheinbaren Machtlosigkeit gegenüber dem Bauprojekt entgegen zu wirken. Die Verzögerung des Baubeginns kann damit als Rückgewinnung einer Handlungsmacht der Bewohner*innen verstanden werden, die das geplante Bauprojekt mit beängstigenden Veränderungsprozessen in Verbindung bringen. Neben der Annahme, dass die Bewohner*innen mit dieser Taktik in gewisser Weise Ihr Unverständnis gegenüber der Hausverwaltung

Ausdruck verleihen, scheint das große Ziel zu sein, sich vor den befürchteten Veränderungen zu schützen. Die Bewohner*innen wissen, dass sie nicht die Macht haben, diese Veränderungen aufzuhalten. Aber jede Verzögerung sichert ihnen (zumindest vermeintlich und subjektiv erlebt) den Erhalt des gewohnten Alltags für eine gewisse Zeit.

6. Zusammenfassende Erkenntnisse, Hypothesen und Ausblick

Aus diesen ersten Erkenntnissen aus einem sehr frühen Zeitpunkt des Forschungsprojekts – noch vor Baubeginn und vor der Initiierung der im Projekt geplanten intensiveren Maßnahmen der Kommunikation und Beteiligung – können folgende Erkenntnisse und Hypothesen formuliert werden. Diese Hypothesen beziehen sich nicht nur auf den Nachverdichtungsprozess in der Meißauergasse, sondern können auch eine wichtige Basis für allgemeine Aussagen darstellen.

- Es könnte ein Zusammenhang zwischen einer hohen Wohnzufriedenheit und Widerständen gegen die Veränderungen bestehen.
- Negative und noch recht zeitnahe Erfahrungen wie eine Sanierung können sich negativ auf die Einstellung zu weiteren baulichen Maßnahmen wie einer Nachverdichtung auswirken.
- Die Skepsis hat unterschiedliche Ursachen und ist abhängig von der Betroffenheit durch die Nachverdichtung, wie die Nähe zur Baustelle oder die Veränderung des Ausblicks.
- Konkrete Nachverdichtungsprojekte stellen für Bewohner*innen Projektionsflächen für allgemein zu beobachtende Verdichtungs- und Urbanisierungsprozesse in suburbaneren Räumen dar.
- Skepsis gegenüber Nachverdichtungsprojekten kann in einem Zusammenhang mit soziodemographischen Veränderungen wie einer Erosion lokaler sozialer Netzwerke in den Bestandsstrukturen stehen.
- Nachverdichtungsprozesse symbolisieren für betroffene Bestandsbewohner*innen nicht nur bauliche, sondern auch soziale Veränderungen, die Unsicherheiten in Bezug auf soziale Gefüge und Netzwerke mit sich bringen.
- Widerstand ist ein Weg, um das Gefühl von Ohnmacht zu überwinden, aber auch die Veränderungen zu verzögern, um den gewohnten Alltag möglichst lang zu sichern.
- Die Selbstorganisation der Interessen der Bestandsbewohner*innen ermöglicht die Kollektivierung und Bündelung der Skepsis und Widerstände und kann zu einer hegemonialen Haltung gegen Nachverdichtungsprozesse führen.

- Skepsis und Widerstände zu Nachverdichtungen seitens der Bestandsbewohner*innen stehen in einem Zusammenhang damit, wie ihre Bedürfnisse und Interessen in Bezug auf das Wohnen im Bestand wahrgenommen werden.
- Vorteile, die eine Nachverdichtung für die Bestandsbewohner*innen bringen könnten, wie barrierefreie Wohnmöglichkeiten im gewohnten Wohnumfeld oder Gemeinschaftsräume sowie Potenziale für neue soziale Netze können zu einem frühen Zeitpunkt eines Veränderungsprozesses nicht auf den jeweils eigenen Alltag bezogen werden.

Die hier dargestellten Zwischenergebnisse wurden von Seite des Forschungsteams der FH Campus Wien ins oben beschriebene Projektkonsortium (bestehend aus Schwarzatal, Stadtteilarbeit der Caritas Wien, österreichischer Energieagentur und FH Campus Wien) eingebracht und gemeinsam bearbeitet.

Seitens des Konsortiums werden aktuell verstärkt bedarfsgerechte Maßnahmen im Bestand entwickelt, etwa im Bereich Mobilität, Energie(kosten)sparen und Barrierefreiheit, zudem wurden Information und Kommunikation intensiviert, beispielsweise durch die Einrichtung eines Infopoints und regelmäßige Präsenz der Caritas Stadtteilarbeit vor Ort – das Projektkonsortium versucht also, die Interessen der Bestandsbewohner*innen noch besser in die Projektumsetzung zu integrieren und niederschwellige Informations- und Gesprächsmöglichkeiten zu eröffnen.

Die Begleitforschung zielt außerdem darauf ab, die Einstellungen und das Handeln der Bestandsbewohner*innen nachvollziehbarer zu machen und v.a. gegenüber der Bauträgerin zu vermitteln, um einen Perspektivenwechsel zu ermöglichen.

Die nächste Erhebungsphase wird zeigen, wie sich der bald vollzogene Baustart sowie die inzwischen gesetzten Angebote zur Kommunikation und Involvierung auf die Haltungen der Bewohner*innen auswirken. Wir werden demnach einerseits erheben, wie sich die Wahrnehmungen der Bewohner*innen im Laufe der Zeit entwickeln. Andererseits werden wir die Kommunikationsprozesse und die seitens der beteiligten Akteur*innen gesetzten Interventionen und die daraus sich entwickelnden Interaktionen weiter erforschen. Die weiterführenden Fragestellungen sind demnach: Wie verändern sich die Wahrnehmungen von Bewohner*innen der Meißauergasse 2a zu den Veränderungsprozessen durch die Baumaßnahmen und die begleitenden (Kommunikations-)prozesse im Vergleich zu den bisherigen Ergebnissen? Was lässt sich daraus für die Begleitung von und die Kommunikation im Bezug auf Nachverdichtungsprozesse – insbesondere mit Blick auf Bestandsbewohner*innen – ableiten?

Verweise

¹ Die qualitativen Interviews wurden im Sommer 2019 in der Meißauergasse durchgeführt. Die hier zitierten Interviewpassagen wurden vollständig anonymisiert und in folgender Weise abgekürzt: Interview MA_1-5 (fortlaufende Nummer der Interviews) und Interview MI_1-4. Die Abkürzungen „MA“ und „MI“ beziehen sich auf die Interviewer*innen, die das Interview geführt haben.

² In Bestandsbauten der Nachkriegszeit ist die mangelnde Barrierefreiheit, auf die damals noch nicht entsprechend geachtet wurde, ein typisches Phänomen und ein strukturelles Problem, das jedoch aufgrund von Hürden im Mietrechtsgesetz häufig nicht leicht behoben werden kann. Seitens der Genossenschaft gab es bereits mehrere Gespräche dazu mit der Schlichtungsstelle der Stadt Wien, um eine mögliche Lösung für die von Mieter*innenseite vorgeschlagene Errichtung von Treppenliften in den Eingangsbereichen zu finden.

Literatur

- Bauer, Ramon/Fendt, Christian/Haydn, Gerlinde/Rommel, Wolfgang/Seibold, Eva (2018): Kleinräumige Bevölkerungsprognose Wien 2018. Statistik Journal Wien, 1/2018. Stadt Wien (MA 23).
- Caritas der Erzdiözese Wien – Hilfe in Not (2017): Smartes Wohnen für Generationen. Partizipative Entwicklung von alternsgerechten Modernisierungskonzepten. Publizierbarer Endbericht Smart Cities Demo - 7. Ausschreibung – [Smartes Wohnen für Generationen].
- Caritas der Erzdiözese Wien – Hilfe in Not (2021): Meißauergasse. Smartes Wohnen für Generationen. <https://www.meissauergasse.at> (21.01.2021).
- Gruber, Ernst/Gutmann, Raimund/Huber, Margarete/Oberhuemer, Lukas (2018): Leistbaren Wohnraum schaffen - Stadt weiter bauen. Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt. Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung. Wien: AK Wien.
- Harvey, David (2013): *Rebellische Städte*. Berlin: Suhrkamp.
- Kadi, Justin/Verlič, Mara (Hg.) (2019): *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis*. Wien: AK Wien.
- Kirsch-Soriano da Silva, Katharina/Stoik, Christoph (2019): Städtische Transformationsprozesse und deren Auswirkungen auf das Wohnumfeld. In: Ross, Friso/Rund, Mario/Steinhilber, Jan (Hg.): *Alternde Gesellschaften gerecht gestalten. Stichwörter für die partizipative Praxis*. Opladen/Berlin/Toronto: Verlag Barbara Budrich, S. 441–451.
- Kirsch-Soriano da Silva, Katharina/Verlič, Mara (2018): Nachverdichtung im geförderten Wohnbau der Nachkriegszeit. In: Diebäcker, Marc/Glogar Isabel/Stoik, Christoph/ Bengesser, Andreas/Eder, Angelika/Putz, Peter/Simionovici, Ana-Maria/Spitzenberger, Edmund/Wellenzohn, Markus/Boldrino, Susanna/Zeller-Vesely, Petra/Kloser, Katharina (Hg.): *Working Class Districts. Urban Transformations and Qualities of Life in the Growing City. Book of Abstracts*. Wien: FH Campus Wien, S. 112–114.
- Sassen, Saskia (1997): *Metropolen des Weltmarkts. Die Neue Rolle Der Global Cities*. Frankfurt, Main/New York: Campus-Verlag.
- Schremmer, Christof (2015): *Wie wohnt Wien künftig - was sind die größten Herausforderungen?* In: Prenner, Peter (Hg.): *Wien wächst - Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt*. Wien: AK Wien.
- Smart Cities des Klima- und Energiefonds (2018): *Smartes Wohnen für Generationen – multidimensionale Transformationsprozesse im Wohnquartier mitgestalten (WOGEDemo)*. <https://smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#wogedemo> (21.01.21).

Über die Autor_innen

Magdalena Habringer, MA

magdalena.habringer@fh-campuswien.ac.at

absolvierte das Bachelorstudium Soziale Arbeit an der FH Campus Wien und das Masterstudium Soziologie an der Universität Wien. Sie forscht und lehrt als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Kompetenzzentrum für Soziale Arbeit an der FH Campus Wien zu den Schwerpunkten Gewaltschutz, Cyber-Gewalt gegen Frauen und Wohnen.

Christoph Stoik, FH-Prof., Dipl.Soz.Arb., MA, Master of Community Development, Jg 1971

Lehre, Forschung und Entwicklung am FH Campus Wien im Master-Studiengang „Sozialraumorientierte und klinische Soziale Arbeit“ (inhaltliche Koordination des Vertiefungszweiges Sozialraumorientierung) und im Bachelor-Studiengang „Soziale Arbeit“. Schwerpunkte: Soziale Arbeit im öffentlichen Raum, Soziale Arbeit und soziales Wohnen, Gemeinwesenarbeit.

Michael Poigner, MA

michael.poigner@fh-campuswien.ac.at

Absolvierte an der Universität Wien das Bachelorstudium Philosophie und an der Fachhochschule FH Campus Wien den Masterstudiengang "Sozialraumorientierte Soziale Arbeit". Er ist Straßensozialarbeiter bei Obdach Wien und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der FH Campus Wien.

Dipl.-Ing. Dr. Katharina Kirsch-Soriano da Silva

katharina.kirsch@caritas-wien.at

Leiterin der Stadtteilarbeit der Caritas Wien und Lektorin an der FH Campus Wien im Masterstudiengang „Sozialraumorientierte und klinische Soziale Arbeit“. Arbeitsschwerpunkte: Gemeinwesenarbeit, soziale Stadtteilentwicklung und soziales Wohnen.