

# Alle Macht dem Volke. Wirklich?

Mitbestimmung als Zauberwort, das den Wohnungsmarkt beflügeln sollte: Ob dabei nur künftige Mieter mitmischen dürfen oder auch Anrainer der neuen Bauplätze, bleibt weiter umstritten. Wiener Politiker wollen dafür ein „Regelbuch“ erstellen, eruierte GERHARD KRAUSE im Zuge seiner Nachlese zum Projekt Breitensee

Unter Demokratie verstanden die alten Griechen die „Herrschaft des Volkes“ (altgr.: demos=Volk und kratia=Herrschaft). Man verstand darunter ein politisches System, bei dem das Volk eine mitbestimmende Funktion eingenommen hat. Über zweitausend Jahre später ist der Zeitgeist der Demokratisierung auch im Wohnbau angekommen. Seit den 1970er Jahren etwa gibt es in Österreich selbst- oder mitbestimmte „partizipative Wohnmodelle“. Die Stadt Wien entwickelte 1988 für ihre Bauten sogar ein „Mietermitbestimmungsstatut“; damals noch unter der Prämisse „Mitbestimmung – unbequem und teuer?“

Heute ist Mitbestimmung bei der Errichtung von Wohnraum zwar vielfach gewünscht, aber immer noch nicht überall selbstverständlich. Das Resultat heutiger Partizipationsprozesse liegt darin, dass die künftigen Mieter in Wohnhäusern über die Wohnungslage, Wohnungsgröße oder Grundrisse mitbestimmen können. Die durchaus positiven Folgen: Es gibt kaum Leerstände, die Wohnzufriedenheit steigt und die Mieter-Fluktuation in derartigen Mietobjekten sinkt deutlich. Dass diese Art von Mitsprache kaum Mehrkosten verursacht – laut einem Insider nur 0,2 Promille, wenn sie schon bei der Planung einsetzt, die dann bei den Baukosten nicht ins Gewicht fallen – ist der erfreuliche Nebenaspekt für Bauträger.

Aber: Soll auch der Nachbar mitbestimmen? Demokratisierung bei Wohnbau in Form von Partizipation kann die lieben Nachbarn von Bauprojekten einbeziehen. Besonders dann, wenn man sich vorhersehbaren Ärger oder Zores bei umstrittenen Bauprojekten vom Hals schaffen will, um das Vorhaben letztlich doch noch umsetzen zu können. Bereits erwähnte Großprojekte beim Heeresspital in Wien (Ziesel-Population), am Steinhof



(Otto Wagner-Spital und Weltkulturerbediskussion) sowie bei der Waldmühle in Kaltenleutgeben (Verkehrsprobleme) zeigen die gravierenden Probleme am Bau auf. In Bürgerinitiativen organisierte (mündige?) Bürger proben dabei den Widerstand. Medien nehmen sich der Anliegen an und erzeugen so Druck auf Politiker, die da-

„Ich halte manche Konflikte für unlösbar, dort nämlich, wo ein Projekt grundsätzlich negiert wird“

Planungsstadträtin Maria Vassilakou

mit in Zugzwang gebracht werden. Und schon ist für die Baumanager eine echte Herausforderung gegeben. Auch wenn es verwegen klingen mag: Dagegen ist ein Kraut gewachsen – eben eine Mischung aus Mitbestimmung, Bürgerbeteiligung, „Partizipation“.

**Projekt Hütteldorferstraße: 184 Wohnungen und ein breiter Nutzungsmix vor der Fertigstellung. Bürgereinsprüche haben es nicht billiger gemacht**

Foto: Gerhard Krause

Wiens Planungsstadträtin Maria Vassilakou – auch zuständig für die „BürgerInnenbeteiligung“ – brachte es erst kürzlich bei der Präsentation „Wien Wohin? Stadt entwickeln – Partizipation“ im Wiener Odeon auf den Punkt: „Ich halte manche Konflikte für unlösbar, dort nämlich, wo ein Projekt grundsätzlich negiert wird. Mitbestimmung sollte dennoch ernst genommen werden. Partizipation wird nämlich nur dort schwer, wo die Bürger nicht mitmachen. Es muss daher bei solchen Projekten zu einem Interessensausgleich kommen. Einen Prozess des Gebens und Nehmens“, wie Vassilakou ausführte. Hier ein Stockwerk weniger, dort eine verlegte Garageneinfahrt oder ein begrünter Innenhof, und schon könnte das Bauprojekt we-

niger gefährdet sein. Dauert der Streit an, dann wird es meist teuer; denn Zeit bedeutet immer noch viel Geld in der Bauwirtschaft.

**Regelbuch.** Im Planungsressort des Rathauses bastelt man derzeit schon an einem „Regelbuch der Bürgerbeteiligung“. Darin soll festgelegt werden, ab welcher Größenordnung Mitbestimmung einset-

„Wenn diese Leute einmal mit am selben Tisch sitzen, dann hat man viel erreicht oder sogar schon gewonnen“

ÖSW-Vorstand Michael Pech

zen soll und welche Ergebnisse erwartet werden können. Diese müssten dann freilich auch verbindlich gemacht werden, um die Beteiligung der Bürger und die Akzeptanz am Verfahren zu erhöhen. Mit dem Regelbuch will man 2014 fertig sein.



be, dass wir beim ‚Karree Breitensee‘ einen guten Weg gefunden haben, den Wünschen der Anrainer zu entsprechen, und dennoch ein gutes Projekt für uns auf die Beine gestellt haben.“

Als das Areal von den Wiener Linien zum Kauf angeboten worden war, hatte sich die Bürgerinitiative „Lebenswertes

**Die Nutzer der Erdgeschoßzone stehen mit einem Lebensmittelmarkt als Frequenzbringer, einer Bank, der Volkshochschule und einer Außenstelle der Gebietskrankenkasse fest, im Nordtrakt wurde freiwillig auf ein Dachgeschoß verzichtet.**

Illustration: Neumann&Partners

letztlich der Stimme enthalten, aber Sinn hat das Ganze für uns schon gemacht. Auch wenn wir nicht alles, was wir damals wollten, tatsächlich erreicht haben. Man sollte unbedingt an einem solchen Verfahren teilnehmen, sonst hat man nämlich schon verloren.“

In der Zwischenzeit ist der Rohbau in der Hütteldorfer Straße fast fertig. Die Nutzer der Erdgeschoßzone stehen mit einem Merkur-Markt als Frequenzbringer, einer Bank, der Volkshochschule und einer Außenstelle der Gebietskrankenkasse fest und die Wohnungen sind bis auf zwei Dachgeschoß-Objekte bereits vergeben. Die hauseigene Tiefgarage wurde um eine Volksgarage der WIPARK für Anrainer erweitert, die Belieferung des Marktes er-



Als eine Art Musterbeispiel für die Einbindung der Anrainer bei einem Bauprojekt kann das „Karree Breitensee“ der Wohnbauträger Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW) und der Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft der Privatangestellten (WBV-GPA) angesehen werden. Bei dem Vorhaben in der Hütteldorfer Straße 112 – es wurde von den Architekturbüros Neumann&Partners sowie g.o.y.a planerisch begleitet – sind in den vergangenen 24 Monaten 184 Wohnungen auf dem Areal einer ehemaligen Remise der Wiener Linien entstanden. Ein Projekt, das letztendlich mit einem vielfältigen Nutzungsmix etliche Bürgerwünsche abdeckt und im Frühjahr 2014 an die neuen Mieter übergeben werden wird. Es ist unter größtmöglicher Einbindung der Anrainer entstanden.

ÖSW-Vorstand Dipl. Ing. Michael Pech über die Bürgerbeteiligung: „Die Kernfrage ist, wo berechnete Bürgerbeteiligung anfängt und wo sie enden muss. Ich glau-

**Projekt „Join-in“ auf den Mautner Markhof-Gründen: Den künftigen Mietern wurden schon bei der Planung flexible Grundrisse angeboten. Man habe damit ein „erfreuliches Maß an Mitbestimmung“ erreicht.**

Illustration: Tiltner & Willinger ZT GmbH

Breitensee“ in das Projekt verbissen. Der damalige Planungsstadtrat Rudolf Schicker (SPÖ) hatte die Bauträger vor der Initiative gewarnt. Also hatte man sehr früh versucht, die Projektgegner in das Verfahren einzubinden. Nach vielen Diskussionen wurde dann schließlich sogar ein Vertreter der Bürgerinitiative in die Jury des Wettbewerbes aufgenommen.

Im Verfahren in Breitensee wurde über das Verkehrskonzept, die Garageneinfahrten, die Gebäudehöhe und den Nutzungsmix der Erdgeschoßzone sowie über die Grünraumgestaltung gemeinsam mit den Bürgern diskutiert und geplant. Franz Pelda von der Bürgerinitiative: „Ich hab mich zwar bei der Abstimmung dann

„Die Belastungen bei den Einzelprojekten sind bisweilen enorm und für die Kunden wird es teurer“

ÖSW-Vorstand Michael Pech

folgt nun über eine geschlossene Einfahrt mit einem vor Lärm schützenden Rolltor. Dass die Anlage im Norden um ein Stockwerk abgezont worden ist, geht auf Einsprüche der Anrainer einer Eigentums-Wohnhausanlage – pikanterweise auch des ÖSW – zurück. Man wollte eine noch ausständige Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes nicht erst abwarten, und hat freiwillig auf ein städtebaulich eigentlich mögliches Stockwerk verzichtet.

# „Das Spannungsfeld aufarbeiten“

Gerhard Krause im Gespräch mit  
ÖSW-Vorstand Michael Pech

„Wir haben uns seit vielen Jahren mit dem Thema intensiv beschäftigt. Da wäre einmal die Partizipation der künftigen Bewohner in der Anlage. In Simmering auf den Mautner Markhof-Gründen haben wir gemeinsam mit der „Familie“ einen Bauträger-Wettbewerb gewonnen. Dort haben wir den künftigen Mietern schon bei der Planung flexible Grundrisse angeboten. Wir haben damit ein erfreuliches Maß an Mitbestimmung erreicht. Um das auch klar zu sagen, das ist ein sehr heikles Thema für den Bauträger im Mietwohnungsbau, weil man aufpassen muss, dass das nicht zu weit geht, und Grundrisse – wenn der Mieter wieder auszieht – möglicherweise nicht mehr verwertbar sind.“

**Wie kann man die Grenzen ausloten?**

„Das muss alles in einer gewissen Bandbreite passieren, damit es – moderiert von Architekten und Soziologen – zu vernünftigen Adaptionen kommt. In Simmering hat es etwa fünf Varianten gegeben, die dann auch alle zum Einsatz gekommen sind.“

**Wie ist das mit der Mitsprache von Anrainern großer Bauprojekte? Wo beginnt und wo endet dort eine berechnete Bürgerbeteiligung?**

„Man kann die Frage einengen auf Anrainer, die hier schon vor einigen Jahren Wohnraum bekommen haben und nun dagegen sind, dass nun auch andere Menschen hier wohnen sollen. Das betrifft leider sehr viele Projekte, weil man ja nicht nur auf der grünen Wiese bauen kann. Daher gibt es dort häufig auch Konflikte. Aber es ist ein Faktum, dass etwa eine Stadt wie Wien kräftig wächst und neuer Wohnraum dringend geschaffen werden muss. Ich frage mich, ob das demokratisch ist, wenn Politiker mehr auf jene hören, die einfach dagegen sind, als auf jene, die derzeit noch keine Stimme haben, aber den Wohnraum dringend benötigen.“

**Wie soll man aber dann in einem solchen Konfliktfall vernünftig vorgehen?**

„Man muss das Spannungsfeld aufarbeiten. Wir Bauträger kommen dabei zwischen die Räder jener Anrainer, die – aus ihrer Sicht berechnete – gegen ei-



Foto: Gerhard Krause

**„Wir haben deutlich gemacht, dass wir für einen Stillstand kein Gesprächspartner sind und auf einem Areal, das 50 Meter von einer U-Bahnstation entfernt ist, eine Nachverdichtung einfach notwendig ist“: Michael Pech, ÖSW-Vorstand**

ne Verbauung eintreten und Politikern, die zwar wissen, dass man den Wohnbau braucht, es sich aber dennoch nicht mit den jetzigen Bewohnern verscherzen wollen. Das ‚Karree Breitensee‘ war da ein positives Beispiel. Wir haben das einzig Richtige gemacht und uns mit diesen Leuten frühzeitig zusammengesetzt. Wir haben bei den Gesprächen viel Überzeugungsarbeit geleistet und damit erreicht, dass die Leute von ihrem Standpunkt, dass dort gar nix passieren darf, letztlich doch abgerückt sind. Wir haben deutlich gemacht, dass wir für einen Stillstand kein Gesprächspartner sind und auf einem Areal, das 50 Meter von einer U-Bahnstation entfernt ist, eine Nachverdichtung einfach notwendig ist. Wenn Verdichtung hier nicht stattfinden kann, wo dann sonst?

**Hat das dann auch schnell geholfen?**

„Wir haben bei den ersten Gesprächen die Wünsche der Anrainer in die Planung einfließen lassen. Dann haben wir sie in einem dialogorientierten Verfahren eingebunden, und erreicht, dass jene, die nur dagegen waren, aber keine Argumente dafür liefern konnten, von jenen getrennt wurden, die sich in fachlichen Diskussionen eingebracht haben. Wenn diese Leute einmal mit am selben Tisch sitzen, dann hat man viel erreicht oder sogar schon gewonnen. Dass sich die Anrainer dann auch noch untereinander etwas zerstritten haben, hat uns im Verfahren auch geholfen.“

**Und die Lehre aus der Geschichte?**

„Was wir bei neuen Projekten jetzt ver-

suchen ist, auf die Leute zuzugehen. Das haben wir – das muss ich zugeben – früher leider nicht gemacht. Das darf aber nicht zu früh erfolgen, weil sich sonst der Widerstand erst richtig formiert, aber auch nicht zu spät, weil man dann nichts mehr bewegen kann und Planänderungen teuer werden.“

**Wie soll ein solches Verfahren zeitlich optimiert ablaufen?**

„Normalerweise benötigt man allein für eine Widmung minimal ein Jahr. Davor braucht man aber einen Vorlauf, bei dem eine Widmungsgrundlage in einem kooperativen Verfahren in Abstimmung mit der Stadt erstellt werden muss. Dazu wird zusätzlich mindestens ein Jahr benötigt. Zwei Jahre sind daher schon der ‚best case‘. Um Zeit zu sparen, sollte deshalb parallel zu den Widmungsbemühungen die Bürgerbeteiligung mit Anrainern beginnen. Ich habe gelernt, dass man auf die Leute zugehen muss, um deren Ängste kennen zu lernen. Nur so kann man die Menschen, die nicht gesprächsbereit sind, von jenen trennen, die zwar ein vages Gefühl haben und sich nur nicht wohl fühlen. Mit diesen Leuten kann man dann in einem dialogorientierten Verfahren die Dinge positiv beeinflussen. Zum Vorteil der Betroffenen. der Allgemeinheit und nicht zuletzt auch zum Vorteil des Bauträgers.“

**Was kostet der Spaß dann letztlich?**

„Wie sehr Bürgerbeteiligung auf die Bauwirtschaft Einfluss hat, merkt man bei den Finanzierungskosten der Projekte, weil sich jedes Monat einer Bauverzögerung in den Kosten niederschlägt. Für ein Jahr Verzögerung muss man wohl den vollen Zinsendienst für das Projekt ansetzen. Das Glück beim ‚Karree Breitensee‘ war, dass die Zinsen besonders niedrig waren. Es gab aber schon Zeiten, wo wir 5 bis 7 Prozent verrechnen mussten. Wenn das Projekt dann sieben Jahre dauert, bis es verwirklicht ist, kann das schon zu einer Schiefelage führen. Dass die Wohnungen dadurch nicht billiger werden, liegt auch auf der Hand. Die Belastungen bei den Einzelprojekten sind bisweilen enorm und für Kunden wird es teurer. Die Wohnungen in Breitensee kosten deshalb um die 10 bis 15 Prozent mehr als geplant.“