

ERICH BODZENTA
Wien

ZUR SOZIALEN PROBLEMATIK DER STADTERNEUERUNG

In zahlreichen Studien und in vielfachen Planungen hat man sich bisher der Erweiterung der Städte oder ganz neuen Siedlungen gewidmet. Erinnerung sei nur an die Suburbanisierungsdiskussion, das „New Town“ – Planning und die Stadtentwicklungswettbewerbe. Architekten, Ökonomen, Soziologen waren in gleichen Maße damit beschäftigt.

Etwa seit den 70er Jahren kam aber in westeuropäischen Städten, ausgehend von England und den „Europa – nostra“ – projekten des Europarates, der Gedanke der Verbesserung oder Restrukturierung des Stadtkernes auf. Zunächst auf Gebäude- oder Straßensanierung beschränkt, weitet sich das Experimentieren auf die Sanierung ganzer Stadtteile mit älterer Bausubstanz aus. Schließlich wird ein Tabu überwunden : Alte Häuser werden abgebrochen und nicht mehr aufgebaut, um auch im Zentrum von Großstädten das Ideal von Auflockerung und Durchgrünung zu erreichen.

Die Schwierigkeiten und Möglichkeiten eines solchen Experimentes für alle Beteiligten soll diese Pilot-study, am Beispiel eines Bezirkes in Wien, darstellen¹. Der Stadtentwicklungsplan (STEP) 1984 für die österreichische Hauptstadt sieht prinzipiell eine Auflockerung des zu dicht verbauten Stadtgebietes vor. In acht „Assanierungsgebieten“ wird an Umstrukturierungen gearbeitet. Einige Althäuser sind schon durch Grünflächen ersetzt, ein ganzer Block (Wien VI.) wurde bereits geräumt.

¹ Durchgeführt im Auftrag der Stadt Wien, MA 18, gemeinsam mit Frau Prof. Irmfried Speiser und Interviewern des Fessel + GfK-Instituts.

I. PROBLEMSTELLUNG UND FORSCHUNGSMETHODEN

Der Grundsatz „Auflockerung und Durchgrünung“ läßt sich in diesen bestehenden Wohngebieten aber nur schwer realisieren. Für eine gebietsweise Sanierung, mit der Schaffung neuer Grünanlagen, Garagen und anderer Infrastruktureinrichtungen müssen ganze Häuserblocks abgebrochen, die Parzellenstruktur geändert und juristische Umwidmungen der Flächen vorgenommen werden. Daraus ergeben sich nicht nur wirtschaftliche und rechtliche, sondern vor allem menschliche Probleme für bisherige Eigentümer, Bewohner und Benützer. Viele Haushalte müssen abgesiedelt werden. Solche „Umlegungsverfahren“ kennt man bisher nur aus der Landwirtschaft (Kommassierung); im städtischen Wohngebiet ist das aber viel komplizierter.

Um erste Erfahrungen über die Reaktion der betroffenen Bevölkerung zu sammeln, wurde im II. Wiener Gemeindebezirk und in Zentralstellen eine soziologische Pilot-Studie 1987/88 durchgeführt. Das Gebiet „Karmeliterviertel“ ist etwa 45 ha groß und hat rd. 13.000 Einwohner. Die befragten Haushalte der Bewohner wurden in einem Area-Sampling ausgewählt, alle anderen in bewußter Auswahl. Es wurden folgende Erhebungsreihen durchgeführt:

1. Experten für Planung und Wohnung; n = 10
2. Hauseigentümer oder Verwalter; n = 10
3. Betriebe (Rechtsanwalt bis Produktion); n = 6
4. Bewohner (Haushalte aller jurid. Kategorien); n = 63 (mit 156 Personen).

Weiters wurde ein amtlicher sog. „Gebietsbetreuer“ interviewt, ein Ingenieur der Stadtverwaltung, der dort schon lange arbeitet. (Summe = 90 Befragungen).

Die Ergebnisse sollten konkrete Hemmnisse der Stadterneuerung aufzeigen, aber auch mögliche Innovationsbereitschaft und Zustimmung in ihrer statistischen Verteilung.

Bei den Bestrebungen zur Stadterneuerung in Wien ist mit dem Jahre 1985 eine entscheidende Wende eingetreten. Anstelle unkoordinierter Einzelmaßnahmen traten aufeinander abgestimmte Maßnahmenbündel, die eine gebietsweise Verbesserung der Wohnsituation beabsichtigen². Von der einzelnen Althausanierung soll ab nun zur Sanierung des Wohnumfeldes fortgeschritten werden. Acht abgegrenzte Sanierungsgebiete, mit eigener Gebietsbetreuung, sind seither in diesem Sinne in Bearbeitung.

Die gebietsweise Assanierung ist einerseits ein juristisches Problem, wobei es mehrere „Möglichkeiten legistischer Sanierungsalternativen“ gibt³, wozu

² Magistratsbeilung (MA 25). *Stadterneuerung-Gebietsbetreuung*. Wien 1986 S.7.

³ H. Geuder. *Stadt- und Dorferneuerung*. Wien 1987 S. 19.

auch gesetzliche Änderungen vorgeschlagen wurden. Andererseits ist es aber ein zutiefst menschliches Problem, wenn alteingesessene Bewohner umgesiedelt werden müssen, wenn Familienbesitz an Realitäten verlorengelht oder wenn Betriebe abseits ihres Kundenkreises neu beginnen müssen. Somit stehen soziale Anliegen im Vordergrund.

Zur Frage der Übersiedlung, ja des Hausabbruches, mitunter sogar zu einer Blockumwidmung von Bauland auf Grünland wird es aber im Zuge großflächiger Stadterneuerung in Altbaugebieten immer wieder kommen müssen. Nur durch „Auflockerung“ und „Durchgrünung“ kann in zu dicht verbauten Gebieten jene gewünschte „Verbesserung der Wohnsituation“ im Umfeld erreicht werden! Die Voraussetzungen des notwendigen Abbruches eines Wohnblocks sind hier zu untersuchen.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens im alten Stadtgebiet greift aber in so viele bestehende Rechte und Gewohnheiten ein, daß die theoretischen Möglichkeiten des Stadterneuerungsgesetzes (StEG) 1974 kaum angewendet werden. Insbesondere tritt das Problem auf, Betriebe (Hofentkernung) und Bewohner umzusiedeln, um für Grünflächen, Garagen etc. Raum zu schaffen. Auch die Bewertung bzw. Abgeltung alter Rechte stellt ein Problem dar, ebenso wie die Bewertung oder zur Verfügungstellung des Ersatzes.

Unbekannt ist bisher die ganze Skala von Einwänden, Forderungen, Hemmnissen auf Bewohnerseite, wenn ein Projekt realisiert werden soll. Ebensonig bekannt sind die zu erwartenden Häufigkeitsverteilungen auf die einzelnen Problemgruppen (z.B. Umsiedlungsbereite, auf Ablöse Hoffende, völlig immobile Alte oder Invalide u.s.w.). Kaum bekannt sind aber auch die eventuellen Hoffnungen von Bewohnern oder Geschäftsleuten, die eine Verbesserung wünschen und deshalb ein Antriebspotential für die Stadterneuerung darstellen.

Vorliegende Studie sollte einen ersten Einblick in wahrscheinliche Hemmnisse aber auch mögliche Zustimmung und Innovationsbereitschaft für ein Stadterneuerungsprojekt bringen. Erst die Klärung dieser sozialen Rahmenbedingungen läßt eine konkrete Gebietsplanung sinnvoll erscheinen.

Aufgabe dieser soziologischen Pilot-Studie muß es daher sein, alle Personenkategorien im betroffenen Gebiet zu erfassen, um deren unterschiedliche Wünsche und Möglichkeiten festzustellen. Die Durchführung eines sog. „Umlegungsverfahrens“ im alten Stadtgebiet steht noch ohne ausreichende Erfahrungen da, denn in jedem Bezirk ist die Situation anders. Wenn neuer Raum geschaffen werden soll, ist daher der bisherige Besitzstand zu klären, Ersatz und Abgeltung sind gerecht zu bewerten. Über die Hemmschwellen oder auch die Zustimmung zu größeren Veränderungen beim Sanierungsverfahren, kann man nur durch Befragen im konkreten Fall etwas erfahren.

Es empfehlen sich danach spezielle Forschungsmethoden. Um an die wirklichen Mental-Reservationen aller Betroffenen heranzukommen, wird ein gemischtes Erhebungsverfahren eher zielführend sein, als z.B. nur eine schriftliche Postbefragung. Qualitative und (beschränkte) quantitative Verfahren der empirischen Sozialforschung sollten möglichst kombiniert werden.

Schließlich wurden die Bewohner des Assanierungsgebietes Wien II., „Karmeliterviertel“, die zahlenmäßig von größter Bedeutung sind, im Laufe des Oktobers 1987 befragt. (Area-sampling, n=63 Haushalte mit 156 Personen). Nach der Zielvorstellung einer „sanften Stadterneuerung“ ist auf sie die größte Aufmerksamkeit zu lenken. Wenn es sich bei den Bewohnern unseres Untersuchungsgebietes auch überwiegend um ältere Personen handelt, die schon lange in der Gegend wohnen, so waren doch größere Unterschiede in der Zusammensetzung festzustellen (neu Zugezogene, jüngere Familien, unterschiedliches Einkommen). Auch die Rechtsgrundlage der Wohnung konnte differieren.

Ausdrücklich sei hier, vor jeder Erörterung der Antworten darauf hingewiesen, daß es sich bei der kleinen Zahl von Respondenten natürlich nicht um repräsentative Ergebnisse handeln kann⁴. Ziel war lediglich, von teils überdurchschnittlich informierten, teils von Absiedlung bedrohten Personen möglichst umfassend jene Gesichtspunkte zu erfahren, die bei städtebaulichen Veränderungsmaßnahmen eine Rolle spielen können und welche Stellungnahme jene Personen selbst abgeben würden. Auch sollte erkundet werden, welche Einstellung zu Planungsmaßnahmen dieser Personenkreis habe und welche Erfahrungen mit Bewohnern (Mieter, Genossenschafter, Wohnungseigentümer) schon bisher vorliegen.

II. BEFRAGUNG DER EXPERTEN

Im Zuge Erhebungen war es möglich, sowohl erstrangige Experten in der Stadtverwaltung (für Bauordnung, Flächenwidmungsplan, Stadterneuerung) als auch bekannte freischaffende Architekten, die mit unserer Problematik lange beschäftigt waren, zu befragen. Es ergaben sich auch Gespräche mit Direktoren privater Firmen, die in größerem Umfang am Stadterneuerungsprogramm beteiligt sind. Die einzelnen Interviews dauerten meist über eine Stunde und schnitten auch Fragen an, welche die engere Thematik überschreiten (n=10). Nicht alle Interviewten wünschten genannt zu werden.

Alle Experten kennen natürlich die Problematik des Umbaus bzw. Abbruchs ganzer Häuserblocks. Mit einer Ausnahme halten sie diese aber für prinzipiell

⁴ Prozentangaben erscheinen deshalb nur bei der Bewohnerbefragung sinnvoll.

lösbar, wenngleich sie es – je nach beruflicher Position – für „politisch schwierig“, „unwirtschaftlich“, „nur langfristig durchführbar“ halten. Schließlich spielen bei der Beurteilung der gestellten Fragen (s. Fragebogen I) auch die weltanschaulichen Einstellungen eine beträchtliche Rolle! Ob mehr private Initiative gefördert werden soll, die den befaßten Firmen auch Anreiz durch Gewinn bringen wird oder ob schärfer durchgreifende Baugesetze zum Ziel führen werden, die unterschiedlichen Ansichten bestimmen die Durchführungsmethoden, Schließlich kommen vereinzelt auch kombinierte alternative Ideen⁵ zum Ausdruck. Bezüglich Auswirkungen so weitreichender Maßnahmen sollte man sich keinen Illusionen hingeben⁶.

Für den Übergang von der Sanierung des einzelnen Hauses oder Grundstückes zur grundstückübergreifenden gebietsweisen Verbesserung der Wohnsituation (wie es in den 8 Sanierungsgebieten der Stadt Wien versucht wird) sind sich die Experten über zwei Maßnahmenpakete einig: einerseits muß kleinräumig nach Chancen gesucht werden, mit Anreizen zur Absiedlung; andererseits sind neue gesetzliche Regelungen für Strukturwidmungen notwendig, mit verbindlichen Richtwerten für die Infrastruktur eines Gebietes. In der Praxis sollten beide Gesichtspunkte beachtet und möglichst bald koordiniert werden. Eine detaillierte Übersicht der Expertenwünsche wurde zusammengestellt.

III. BAFRAGUNG DER HAUSBESITZER UND BETRIEBE

a) H a u s b e s i t z e r (Verwaltungen)

Es konnten die Hausinhabungen bzw. deren Vertreter von 10 Wohngebäuden einschließlich zweier gemischter Wohn- und Betriebsgebäude vollständig befragt werden. Dabei handelte es sich um 15 natürliche Personen (teils mehrere Besitzer) und eine juristische Person (Versicherung). Das Alter der Befragten reichte von 30 bis 90 Jahre, ihr Durchschnittsalter lag bei 45 Jahren, zur Hälfte waren es Frauen.

Drei Häuser waren durch Erbschaft schon länger im Familienbesitz, vier wurden zur bloßen Kapitalanlage gekauft, zwei weitere Eigentümer erwarteten sich auch eine geringe Rendite des Besitztes, während die meisten keinen laufenden Gewinn erwarteten. Ein Wohnhaus war lediglich wegen der Möglichkeit der

⁵ Projektgruppe Assanierung. *Alternative Erneuerungsstrategien*. Graz 1982.

⁶ Vgl. ein Sanierungsgebiet in Paris, XIII. Bez., Sprengel 4, beschrieben von H. Coing (*Renovation urbaine et changement social*. Paris 1966), wo die Unterschicht vertrieben wurde, um Angehörigen der oberen Mittelschicht Platz zu machen.

Betriebsanlage im Hof und Erdgeschoß erworben worden. Die Besitzstruktur zeigt also in etwa die typischen Verhältnisse der Wiener Gürtelzone (Fragebogen II).

Da fast alle Häser für den Besitzer nur der Kapitalsicherung dienen – lediglich einer hat einen laufenden Gewinn durch Vermietung von Atuoabstellplätzen, einen anderer durch Wohnungsvermietung – war praktisch keiner grundsätzlich abgeneigt, die Liegenschaft abzutreten, wenn nur ein etwas günstigeres Gegenangebot einschließlich aller Nebenkosten (Übersiedlung, Gebühren etc.) gemacht würde. Diese Bereitschaft war zunächst überraschend. Das Ergebnis wird aber eingeschränkt, wenn die vielfachen Bedingungen für einen Verkauf näher betrachtet werden. Meist wäre es nämlich mit bloßem Kaufpreis nicht getan, sondern es ergeben sich Zusatzwünsche.

Als häufigste Bedingung für eine Überlassung des Besitzes an die öffentliche Hand wurde ein "guter Verkaufspreis" genannt (7x). Unter einem solchen wird eine Summe verstanden, die etwa 20% bis ein Drittel über dem durchschnittlichen Marktpreis liegen würde. Bei einem solchen Angebot würde man sich sehr schnell von dem wenig ertragreichen Besitz trennen. Nebensätze der Respondenten ließen allerdings erkennen, daß bei geschickter Verhandlungsführung, etwa durch Beauftragte der Gemeinde. Wien, noch ein gewisser Spielraum nach unten gegeben wäre. Fixe Wert- und Preisvorstellungen haben jedoch die Verwaltungen juristischer Personen.

b) B e t r i e b e

Die Größe der Räumlichkeiten und Flächen reichen von knapp 100 m² bis über 2.000 m². Der Rechtsform nach steht eine Gesellschaft fünf Personenfirmer gegenüber. Der bauliche Zustand ist meistens einigermaßen entsprechend; ein Sanierungsfall in Arbeit, eine Neurenovierung abgeschlossen.

Investitionen und monatliche Aufwendungen sind außerordentlich unterschiedlich. Während der letzten Jahre wurden stets kleinere Beträge für Renovierungen aufgewendet, in einem Fall ist ein Sanierungs- und Ausbauprogramm für 17 Mill.S. in Arbeit. Alle Betriebe möchten an ihrem Standort weiter arbeiten und die Anlagen verbessern (s. Fragebogen). Nur ein Betrieb ist auf der Suche nach einem neuen Standort im I. Bezirk.

Bei der Frage 9, „Stellen Sie sich nun vor, es träfe dieses Haus mit ihrem Betrieb (Abbruch!). Unter welchen Bedingungen wären Sie bereit, auszuziehen?“ erfolgen rationale, kalkulierte Antworten. Eine Betriebsübersiedlung wäre für die Inhaber denkbar, wenn keine Kosten für sie entstünden und eine gewisse Verbesserung der Produktionsbedingungen und/oder des Standortes erreicht werden könnte.

Mit einer Ausnahme sollte der neue Standort „hier in der Gegend“ oder zumindest im gleichen oder angrenzenden Bezirk sein. Wie weit dieser Wunsch

tatsächlich eine „conditio sine qua non“ darstellt, zur Erhaltung des Kundenkreises etwa, kann hier nicht untersucht werden. Aus in- und ausländischen Raumordnungsstudien kann abgeleitet werden, daß bei entsprechenden Voraussetzungen und Förderungsbedingungen für einen Teil der Betriebe auch weiter entfernte Standorte zumindest möglich wären⁷. Ebenso würde sich eine Chance durch neue „Gewerbehöfe“ in den Bezirken ergeben, worauf aber ebenfalls nicht eingegangen werden kann. Prinzipiell zeigen Betriebe Innovationsbereitschaft.

IV. BEFRAGUNG DER BEWOHNER

Zunächst wurden wichtige soziale Merkmale der Haushalte und Einzelpersonen erhoben. Sehr verkürzt kann gesagt werden: Altersmäßig überwiegen bei den Bewohnern die Kategorien der 30 bis 40 jährigen und der 60-70 jährigen, wobei ein gewisser Männerüberschuß (ledige) festzustellen war. Beruflich überwiegen hier entsprechend dem Wiener Durchschnitt, Angestellte gegenüber kleineren Gruppen von Arbeitern und 10% selbständigen Gewerbetreibenden und Freiberuflern. Bei der Haushaltsgröße dominieren 2-3 Personen, bei 20% Einpersonenhaushalten und nur 5% Großfamilien.

In der Rechtsform der Wohnungen sind abweichend von der Gesamtstadt, zu unterscheiden 8% Eigentumswohnungen, 20% Gemeinde- und Dienstwohnungen und 72% private Mietwohnungen. In der Große dominieren die 2-3 Zimmerwohnungen, davon drei Viertel gut ausgestattet mit Bad und Innen-WC, der Rest mangelhaft. Viele Räume waren in Eigeninitiative verbessert worden. Die Frage nach den Bedingungen, unter denen die Befragungspersonen bereit wären, freiwillig auszuziehen, wurde zunächst offen gestellt. Die Antworten lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- 5 würden nicht freiwillig ausziehen,
- 3 verlangen einen finanziellen Ausgleich (Abschlagzahlung),
- 11 Abschlagzahlung und Ersatzwohnung,
- 43 fordern spontan eine Ersatzwohnung,
- 2 geben andere Antworten.

Von jenen Haushalten (53), die eine Ersatzwohnung, fordern 22 eine gleichwertige Ersatzwohnung, (3-mit billigen Wohnungennennen gleiche Kosten)
6 eine besser ausgestattete,

- 1 eine größere,
- 1 eine kleinere.

⁷ Vgl. z.B. Institut für Gewerbeforschung Wien, Regionaldatenbank oder Osborne F.J. und Whittick A., New Towns, London 1976.

Eine ausdrückliche Angabe zur Lage (die implizit wohl vielfach in der „Gleichwertigkeit“ enthalten ist) machen 14 Befragte, es wünschen

- 3 „zentrale Lage“,
- 11 „Grünlage“.

Die Antworten auf die Fragen 15 bis 19 geben Auskunft über die Wünsche für die Ersatzwohnung im einzelnen.

Von jenen 51, die genauere Angaben machen, wünschen

- 30 eine gleichgroße Wohnung,
- 17 eine größere Wohnung,
- 4 eine kleinere Wohnung.

Der Rechtsform nach wollen

- 15 eine Eigentumswohnung,
- 2 eine Genossenschaftswohnung,
- 7 eine Neubau-Gemeinde-Wohnung,
- 4 eine Altbau-Gemeinde-Wohnung,
- 23 eine private Hauptmietwohnung.

Weitere Details können hier leider nicht behandelt werden. Was sind nun die wichtigsten Ergebnisse der Bewohner-Befragung?

1. Es scheint berechtigt, von einer Aufgeschlossenheit gegenüber den Anliegen der Stadterneuerung auszugehen. Wesentlich dürfte allerdings sein, auf konkrete Wünsche der Betroffenen einzugehen, soweit sie akzeptabel erscheinen. Viele haben damit gerechnet, bis zum Lebensende in der Wohnung bleiben zu können und deshalb schon viel in sie investiert.

2. Die meisten Betroffenen müssen aber ihre Wünsche erst abklären. Das zeigen die großen Unterschiede zwischen Spontannennungen und Antworten auf Vorgaben sowie die unterschiedlichen Forderungen bei augenscheinlich gleichen objektiven Gegebenheiten.

Es besteht auch die Gefahr, daß jene, die höhere Forderungen stellen, eine Merhungsführungsrolle einnehmen, die bis zur Bildung organisierter Interessengruppen reichen, wie wir sie von anderen Vorhaben her schon kennen.

3. In der großen Mehrzahl der Fälle ist eine Ersatzwohnung mit angemessener Ausstattung und Größe zu angemessenem Preis, meist auch in der Nähe der gewohnten Umgebung, die wichtigste Bedingung für die freiwillige Aufgabe der Wohnung.

4. Es gibt aber auch eine Minderheit, die mit einem schematischen Wohnungsersatz nicht zufriedengestellt werden könnte. Wenn diese schon ihre Wohnung aufgeben müssen, wollen sie andere Wünsche befriedigen, sie es ein Haus im Grünen bei jungen Familien oder ein Platz in einem Pensionistenheim in der Nähe der Wohnung ihrer Kinder bei alten Menschen. Ein individuelles Eingehen auf die Bedürfnisse erscheint deshalb notwendig.

V. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Maßnahmen zur Stadterneuerung in Wien schreiten fort von der Einzelhaussanierung zur gebietsweisen Verbesserung der Wohnsituation. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, zu dicht verbaute Althausviertel aufzulockern, auch in dem ganze alte Wohnblocks abgebrochen werden, um an ihrer Stelle Grünflächen zu schaffen und in Verbindung damit Auto-Abstellplätze. Unsere soziologische „pilot-study“ in Wien II., „Karmeliterviertel“, zeigte Hemmnisse aber auch Möglichkeiten, die mit einer solchen Vorgangsweise auftreten, um Absiedlung-Abbruch- Umwidmung- Begrünung durchführen zu können. Einige Ergebnisse sind:

1. Als Vorgangsweise wird a) das Suchen nach Chancen für kleinräumige Verbesserungen, b) eine Änderung einiger Gesetze, insbesondere StEG 1974, c) eine Kombination beider Verfahren im Hinblick auf „Strukturverbesserung“ empfohlen.

2. Von Seiten des Hausbesitzers und der Betriebe stehen einer Absiedlung keine unüberwindlichen Hemmnisse entgegen. Es muß aber jeweils voller Ersatz geboten werden.

3. Wahrscheinlich mehr als die Hälfte dieser Betroffenen zeigt Innovationsbereitschaft und steht der Stadterneuerung positiv gegenüber.

4. Einem „Assanierungsbeauftragten“ müßten mehr Handlungsvollmacht, eigenes Budget und auch leere Ersatzwohnungen zur Verfügung stehen, um rasch und flexibel vorgehen zu können, Eventuell sollten auch Plätze in Altersheimen reserviert werden.

Die Befragung der Bewohner ergab, trotz der sozial sehr unterschiedlichen Zusammensetzung, überraschender Weise analoge Ergebnisse:

5. Zwei Drittel der Bewohner akzeptieren die Stadterneuerung voll (auch wenn es sie selbst betrifft), ein weiteres Viertel hält diese für wichtig und nur ca. 10% würden gegen Maßnahmen entschiedeneren Widerstand leisten.

6. In fast allen Fällen wird aber bei Absiedlung natürlich eine angemessene Ersatzwohnung verlangt, oftmals in der Nähe des Sanierungsgebietes.

7. Eine Minderheit ist aber mit schematischem Wohnungsersatz nicht zu befriedigen. Von diesen werden entweder (zusätzlich) Abschlagzahlungen, Platz in einem Pensionistenheim oder sonstige Zusatzbedingungen verlangt.

Aus diesen Ergebnissen lassen sich interessante Schlußfolgerungen für die weitere Vorgangsweise ableiten:

Auflockerung, Begrünung und damit Verbesserung der Wohngebiete auch durch Abbruch ganzer Blocks erscheint möglich! Damit könnte in Zukunft eine großzügigere gebietsweise Sanierung durchgeführt werden. Gleichzeitig Schaffung neuer Grünflächen in Verbindung evtl. mit KfZ-Abstellflächen (zur Bewäl-

tigung des ruhenden Verkehrs) wäre zu empfehlen. Wirtschaftlich sollte die Realisierung zunächst einiger solcher Auflockerungsprojekte in den Bezirken des Donauraumes (II., XX., XXI.) in Form von Förderungsschwerpunkten geschehen, unter Konzentration aller Mittel. Besondere Rücksicht muß dabei auf sozial Schwache genommen werden⁸.

Neue Freiflächen im dichtverbauter Gebiet werden von der Bevölkerung als Verbesserung und Aufwertung für das Stadtviertel empfunden werden.

PS.: Es wurden 5 verschiedene Fragebögen mit zusammen 16 Seiten verwendet, die aus Platzgründen hier ebensowenig publiziert werden können, wie Tabellen und Stadtteilpläne.

SPOŁECZNA PROBLEMATYKA RESTRUKTURYZACJI MIAST

S t r e s z c z e n i e

Do niedawna planowanie miast bazowało przede wszystkim na ich rozszerzeniu. Począwszy od lat siedemdziesiątych najpierw w Anglii, a później w Radzie Europy, coraz częściej mówi się o poprawie czy restrukturyzacji miast, o sanacji już istniejącej zabudowy miejskiej, o renowacji całych dzielnic miejskich. Owa restrukturyzacja czy sanacja to procesy głębokich przemian w strukturze miast, mające aspekt nie tylko gospodarczy czy prawny, ale przede wszystkim ludzki. Przemiany te dotyczą bowiem bezpośrednio ludzi, którzy te dzielnice zamieszkują.

W celu określenia doświadczeń i reakcji ludzi zamieszkujących obszar miejski podlegający restrukturyzacji przeprowadzono na ten temat badania socjologiczne w tzw. Karmeliterviertel, w II dzielnicy Wiednia. Zrealizowano je w latach 1987/88. Objęły one następujące grupy respondentów: eksperci w dziedzinie planowania i mieszkalnictwa, właściciele domów i ich administratorzy, zakłady przemysłowe, mieszkańcy dzielnicy. Chodziło o wskazanie konkretnych przeszkód renowacji miast oraz ewentualnej gotowości do innowacji.

Większość bezpośrednio dotkniętych sanacją – co było nieoczekiwanym wynikiem tych badań – była gotowa zaakceptować restrukturyzację, jednakże po spełnieniu pewnych warunków. Dla właścicieli tym warunkiem była odpowiednio dobra cena sprzedaży domu, dla lokatorów zaś mieszkanie zastępcze.

Sanację można więc przeprowadzać pod warunkiem, że uwzględni się i przeanalizuje życzenia i oczekiwania dotychczasowych mieszkańców. Te, które są do zaakceptowania, powinny być uwzględnione w planie restrukturyzacji.

Oprac. Stanisław Cieśla

⁸ Vergleiche: H. R e i t h o f e r. *Die ausgleichende Gesellschaft*. Wien-München 1978.