



Urban Gardening seit 80 Jahren. Foto: IGKSV | Zerstörung durch die 2. Baustufe. Foto: IGKSV | Infoabend. Foto: IGKSV | Dialog im Garten. Foto: IGKSV | Quartier&Wir Living Paper. Foto: Raffaella Lackner | Nachbarschaftliche Begegnung. Foto: IGKSV

# Wohnen – technokratischer Akt oder soziale Verantwortung?

Wem nützt die Förderung des Gemeinen, wenn nicht dem Gemeinwohl?

Sie erfahren aus der Zeitung, dass Ihr Zuhause, in dem Sie seit 20, 40 oder gar 80 Jahren leben, abgerissen werden und „schicken“ Neubaublöcken weichen soll, – friss oder stirb – wie fühlen Sie sich?

Würden Sie sich nach dem Schock nicht auch fragen, wer bestimmt eigentlich wie Sie wohnen sollen, noch dazu, ohne mit Ihnen zu sprechen?

Befremdlich für eine Demokratie des 21. Jahrhunderts – so dachten Mieter\*innen der Kanaltaler-Siedlung Villach, die sich seit 2015 für einen anderen Umgang mit ihrem Zuhause und seinen Freiräumen sowie mit den darin lebenden Menschen einsetzten. Mit hunderten Unterschriften wurde bekräftigt, dass es kein Einverständnis zum aktuellen Vorgehen gibt und ein Umdenken eingefordert wird.

Die gewachsene Initiativ-Gruppe Kanaltaler-Siedlung Villach hat nicht nur ein alternatives Sanierungsprojekt erarbeitet, sondern auch bewiesen, dass Sanieren nicht teurer ist als Abreißen und Neubauen (Reconstructing). Ökologisch bilanziert eine Sanierung ebenfalls besser, da weniger Rohstoffe und Energie aufgewendet werden müssen, um die Substanz an aktuelle Energiestandards anzupassen. Die im Bestand gespeicherte graue Energie verbessert zudem die Ökobilanz, dadurch können auch CO<sub>2</sub>-Ausgleichszahlungen vermieden werden. Ökonomisch werden bei einer Sanierung vor allem regionale klein- und mittelständische Unternehmen gewonnen, wodurch das Geld im Land

bleibt. Sozial gewinnen bei einer Sanierung die Mieter\*innen selbst, da ihre Beziehungen zueinander erhalten bleiben.

Bei Abriss/Neubau ist zu beobachten, dass es zu einer Gentrifizierung, einem Austausch von Alt- zu Neumieter\*innen kommt. Durch neue Mietverträge werden automatisch höhere Mieten angesetzt, wodurch die eigenständige Leistbarkeit des Wohnens zusehends nicht mehr möglich ist und die soziale Barrierefreiheit abgeschafft wird. Die Wohnbeihilfe muss dann diese Fehlentwicklung kompensieren.

Zählt man alles zusammen, wird man feststellen, dass wir uns bei Kostenwahrheit und sozialer Verantwortung einen Abriss/Neubau schon lange nicht mehr leisten können und nur in umsichtig begründeten Ausnahmen zulassen sollten – ein klarer Stopp der Wegwerfmentalität!

Wenn so vieles für eine Sanierung spricht, warum wurde das bisher kaum gemacht? Die Mieter\*innen haben jeden Monat, inkludiert in die Miete, einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag bezahlt. Wofür wurde dieses Geld verwendet?

Das Land Kärnten hat die Initiativ-Gruppe mit einer Forschung zum Thema Wohnen beauftragt. Grundlegend wurde dabei festgestellt, dass die Umsetzung zur Weiterentwicklung von Bestandsquartieren intransparent und nicht im Dialog mit den Mieter\*innen erfolgt. Es finden vielmehr „Überredungsgespräche“ unter dem Motto, „man müsse die Mieter\*innen zu ihrem Glück zwingen“ statt, in denen

weder auf die unterschiedlichen Lebensumstände eingegangen wird, noch Alternativen zur Wahl gestellt werden.

Die demokratische Antwort darauf ist ein transparenter Prozess mit einer umfassenden Bestands- und Potenzialanalyse sowie die Erarbeitung einer Dialogkultur aller Beteiligten – Mieter\*innen, Bauträger, Gemeinde, Land und Expert\*innen.

Unter diesem Grundsatz wurde „Quartier&Wir – Leitfaden zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Bestandsquartieren“ als Living Paper unter Mitwirkung oben Genannter entwickelt und in einer Richtlinie des Landes verankert.

Aktuell läuft gerade das Pilotprojekt dazu. Ein Gelingen hängt vor allem davon ab, ob gewisse Interessensgruppen ihre paternalistischen Verhaltensmuster überwinden und das Gemeinwohl vor Profit- und Machtsucht stellen können. Denn es geht nicht nur um den schonenden Umgang mit Ressourcen, Energie, Grund und Boden und die nachhaltige Investition von Millionen an Steuergeld in einen tatsächlich sozialen Wohnbau, sondern um den aufrechten und wertschätzenden Umgang mit den Menschen, die darin wohnen.

## ● Stefan Breuer

\* 1976 Villach – lebt in der Gegenwart – erforscht, schafft und vermittelt Architektur und Baukultur integrativ. Denkt quer, fühlt mit und handelt leidenschaftlich gerne im Kollektiv um Potenziale zu entfalten.

