



Johannes Kepler Universität Linz

Arbeitsgruppe „Sanierungsstudie Harter Plateau“



Die Hochhäuser am Harter Plateau Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation

Zwischenbericht

Lage und Umfeld der Hochhäuser am Harter Plateau
Die Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner
Problemzonen und Konfliktfelder
Beschreibung der Alternativen zur Verbesserung der Situation

Mag. Helmut Hirtenlehner
Ass.Prof. Dr. Josef Lins
A.Univ.-Prof. Dr. Ingo Mörth
Georg Christian Steckenbauer
Univ.-Prof. Dr. Josef Weidenholzer

Linz, Dezember 1998

Projektbüro: Freistädterstraße 313, A- 4040 Linz-Auhof
Tel. 0732/2468-7151, 7152, 7153 / Fax 0732/2468-7151
eMail: helmut.hirtenlehner@jk.uni-linz.ac.at, georg.steckenbauer@jk.uni-linz.ac.at

Projekt

"Die Hochhäuser am Harter Plateau: Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation."

Phase 1 (1998-1999):

Helmut Hirtenlehner, Josef Lins, Ingo Mörth, G. Christian Steckenbauer, Josef Weidenholzer: *Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 1 (Zwischenbericht): Lage und Umfeld der Hochhäuser am Harter Plateau; Die Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner; Problemzonen und Konfliktfelder; Beschreibung der Alternativen zur Verbesserung der Situation.* Forschungsbericht, Linz 1998: Arbeitsgruppe "Sanierungsstudie Harter Plateau" der Institute für Soziologie und Gesellschaftspolitik der Johannes Kepler Universität Linz

Phase 2 (1999-2000)

Helmut Hirtenlehner, Josef Lins, Ingo Mörth, G. Christian Steckenbauer, Josef Weidenholzer: *Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 2 (Endbericht): Die Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner; Die Perspektive der Anrainerinnen und Anrainer; Der Sanierungsvorschlag, die Informationskampagne und die Abstimmung,* Forschungsbericht, Linz 1999: Arbeitsgruppe "Sanierungsstudie Harter Plateau" der Institute für Soziologie und Gesellschaftspolitik der Johannes Kepler Universität Linz

Phase 3 (2002-2003)

Ingo Mörth, Susanne Ortner, unter Mitarbeit von Helmut Hirtenlehner und Gabi Drack: *Vom "Wohnen im Hochhaus zum "Wohnen im Park". Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 3 (Nachuntersuchung),* Linz 2004: Arbeitsgruppe "Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft der Johannes Kepler Universität Linz.

weitere Projekte der "Arbeitsgruppe Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft:

Josef Lins, Ingo Mörth, Helmut Hirtenlehner, G. Christian Steckenbauer: *KOOP-Lebensraum. Ein sozialwissenschaftlich fundiertes Modell nachhaltiger Lebensraum-Entwicklung. Ergebnisbericht einer Befragung von Interessentinnen und Interessenten am Wohnprojekt,* Forschungsbericht, Linz 2001: Arbeitsgruppe "Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft der Johannes Kepler Universität Linz

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	5
2	DAS HARTER PLATEAU: EINE KURZE PROBLEMGESCHICHTE	7
3	DIE HOCHHÄUSER IM KONTEXT DES HARTER PLATEAUS: LAGE – IMAGE – KONFLIKTZONEN.....	9
3.1	DIE LAGE AM HARTER PLATEAU	9
3.1.1	<i>Infrastruktur.....</i>	11
3.1.1.1	Nahversorgung	12
3.1.1.2	Banken und Dienstleister.....	12
3.1.1.3	Medizinische Versorgung.....	12
3.1.1.4	Gastronomie in der näheren Umgebung	12
3.1.1.5	Jugend- und Kommunikationszentren	13
3.1.1.6	Sportanlagen und Spielplätze	13
3.1.1.7	Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen	14
3.1.1.8	Leben an der Geschäftsmeile.....	14
3.1.2	<i>Verkehr - Leben an einer städtischen Verkehrsader</i>	15
3.2	EINBETTUNG DER HOCHHÄUSER IN DAS HARTER PLATEAU	17
3.2.1	<i>Anonymität und Nachbarschaft in den Hochhäusern.....</i>	17
3.2.2	<i>Bemerkungen zum Image der Hochhäuser am Harter Plateau.....</i>	18
3.2.3	<i>Unterschiede und Konflikte.....</i>	19
3.2.4	<i>Unterschiede zwischen den Häusern Nummer sieben und neun</i>	20
4	BEWOHNERSTRUKTUR UND FLUKTUATION.....	21
4.1	STRUKTUR DER BEWOHNERSCHAFT UND DEREN ENTWICKLUNG	21
4.1.1	<i>Allgemeines</i>	21
4.1.2	<i>Bewohnerstruktur.....</i>	22
4.1.3	<i>Zur Situation besonderer Bewohnergruppen</i>	30
4.1.3.1	Minderjährige Bewohner.....	30
4.1.3.1.1	Kinder	30
4.1.3.1.2	Jugendliche	31
4.1.3.1.3	Halbwüchsige (Lückekinder).....	32
4.1.3.2	Ausländer	33
4.1.4	<i>Mieterstruktur</i>	34
4.1.5	<i>Entwicklung der Bewohner- und der Mieterstruktur.....</i>	36
4.1.5.1	Entwicklung der Bewohnerstruktur.....	37
4.1.5.2	Entwicklung der Mieterstruktur.....	38
4.2	FLUKTUATION	40
4.2.1	<i>Mieterwechsel</i>	40
4.2.2	<i>Fluktuation im Zeitverlauf.....</i>	43
4.2.3	<i>Einzugsgebiet – Letzte Meldeadresse der Bewohner</i>	45
4.2.4	<i>Abwanderungsgebiete – Zukünftige Wohnadresse scheidender Bewohner.....</i>	46
5	SOZIALE PROBLEME UND KRITISCHE BEREICHE – ZU DEN SCHATTENSEITEN DES LEBENS IN HOCHHÄUSERN	48
5.1	ALLGEMEINES	48
5.2	PROBLEMFELDER.....	50
5.2.1	<i>Anonymität</i>	50
5.2.2	<i>Arbeitslosigkeit.....</i>	51
5.2.3	<i>Hygiene/Verschmutzung/Krankheit.....</i>	51
5.2.4	<i>Hunde.....</i>	52
5.2.5	<i>Konflikte.....</i>	52
5.2.6	<i>Kriminalität/Vandalismus</i>	53
5.2.7	<i>Persönliche Sicherheit</i>	54
5.2.8	<i>Verschuldung</i>	54
5.2.9	<i>Brandschutz.....</i>	55

6	MAßNAHMEN ZUR NACHHALTIGEN VERBESSERUNG DER SITUATION BEZÜGLICH DER HOCHHÄUSER	57
6.1	VARIANTE 1: SANIERUNG.....	57
6.1.1	<i>Maßnahmen innerhalb der Hochhäuser.....</i>	57
6.1.1.1	Verbesserungen im Bereich der Wohnungen	57
6.1.1.2	Verbesserungen der derzeitigen öffentlichen Bereiche und Zonen in den Häusern.....	57
6.1.1.2.1	Bauliche Verbesserungen im Eingangsbereich	57
6.1.1.2.2	Organisatorische Verbesserungen im Eingangsbereich: Installierung eines Portiers	58
6.1.1.2.3	Bauliche Verbesserungen der Verkehrsflächen im Haus (Gänge, Liftbereich, Stiegen)	58
6.1.1.2.4	Verbesserungen in den Kellern	58
6.1.1.2.5	Organisatorische Verbesserungen der Situation: Wiedereinführung e. Hausmeisters.....	59
6.1.1.3	Verbesserungen der Brandsicherheit	59
6.1.1.4	Kommunikative und soziale Maßnahmen für die Hochhaus-BewohnerInnen.....	59
6.1.1.4.1	Verbesserung der Bewohnerstruktur.....	59
6.1.1.4.2	Treffpunkte und Kommunikationsmöglichkeiten im Haus	60
6.1.1.4.3	Schaffung eines Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches im Haus.....	60
6.1.1.4.4	Schaffung eines gemeinsamen Freizeitbereiches auf den Dächern	60
6.1.2	<i>Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der beiden Hochhäuser</i>	60
6.1.2.1	Verschönerungen und Verbesserungen der Hochhausarchitektur.....	61
6.1.2.2	Bauliche Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld.....	61
6.1.2.2.1	Parkplätze und Tiefgarage	61
6.1.2.2.2	Überbauung der Haidfeldstraße zwischen den Häusern.....	61
6.1.2.3	Gestaltungsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld: bessere Spielplätze, Parks.....	62
6.1.2.3.1	Gut ausgestattete und geplante Spielplätze	62
6.1.2.3.2	Wohnungsnaher Kommunikationsbereiche.....	62
6.1.2.4	Maßnahmen für das gesamte Harter Plateau	63
6.1.2.4.1	Maßnahmen für die Problemgruppe der Jugendlichen.....	63
6.1.2.4.2	Einbindung in organisierte und betreute Freizeitangebote	63
6.1.2.4.3	Schaffung eines weiteren Jugendclubs.....	63
6.1.2.4.4	Einsatz von Streetworkern	64
6.1.2.5	Maßnahmen für Eltern und Mütter.....	64
6.1.2.6	Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation.....	64
6.1.2.6.1	Lärmschutz gegenüber der Kremstalstraße	64
6.1.2.6.2	Verkehrsberuhigung im Wohnbereich der Hochhäuser, Fuß- und Radverkehr.....	64
6.1.2.6.3	Verbesserung des öffentlichen Verkehrs.....	65
6.1.2.7	Ein Zentrum für das Harter Plateau	65
6.1.2.8	Baustopp am Harter Plateau	65
6.2	VARIANTE 2: RÜCKBAU DER HOCHHÄUSER AUF MINDESTENS DIE HÄLFTE.....	66
6.2.1	<i>Ersatzwohnbau.....</i>	66
6.2.2	<i>Technische Machbarkeit</i>	66
6.2.3	<i>Auswirkungen auf die verbleibenden Bewohner</i>	66
6.2.4	<i>Effekte und Nachhaltigkeit der Maßnahme „Rückbau“</i>	67
6.2.4.1	Verbesserung der Bewohnerstruktur	67
6.2.4.2	Schaffung überschaubarer sozialer Einheiten.....	67
6.2.4.3	Ausmaß der notwendigen Maßnahmen	67
6.2.5	<i>Fazit: Zu geringe Effekte in Relation zu den Problemen der Abwicklung.....</i>	68
6.3	VARIANTE 3: ABRISß DER HOCHHÄUSER.....	68
6.3.1	<i>Rechtliche Überlegungen zur Abrißvariante.....</i>	68
6.3.2	<i>Äußerungen zum Abriß der Hochhäuser und seinen Voraussetzungen.....</i>	70
7	LITERATUR	72
8	ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	74
9	TABELLENVERZEICHNIS	75

ANHANG I: LITERATURDATENBANK - ÜBERSICHT

ANHANG II: LITERATURDATENBANK - ABSTRACTS

ANHANG III: INTERNATIONALE VERGLEICHSPROJEKTE

**ANHANG IV: FREIRAUMKONZEPT ZUR WOHNUMFELDVERBESSERUNG
AM HARTER PLATEAU**

1 Einleitung

Als 1972 der Spatenstich für die zwei GIWOG-Wohnhochhäuser am Harter Plateau erfolgte, erklärte der damalige Generaldirektor der VÖEST, Koller, daß damit ein „neuer Blickfang“ für eine neue Technologie seines Unternehmens geschaffen worden wäre. Die beiden 20-stöckigen Hochhäuser hatten 145 Millionen Schilling gekostet, und dem Bau war eine intensive politische Debatte im Leondinger Gemeinderat vorausgegangen.

Schon Ende der 60er Jahre war diese Art der Bebauung umstritten. Die OÖN etwa hatten bemängelt, daß die Wohnhochhäuser ohne irgendwelche infrastrukturellen Begleitmaßnahmen errichtet wurden. Demgegenüber pries die Gemeinde Leonding anlässlich ihrer Stadterhebung im Jahr 1975 in einer offiziellen Festbroschüre die Wohnanlage als „Start in eine urbane Zukunft“.

Das Harter Plateau sollte nach den Vorstellungen des verantwortlichen Architektenteams „Perotti, Greifeneder und Partner“ Wohnraum für 30.000 Bewohner bieten. Die Pläne wurden nie verwirklicht, heute befindet sich auf dem dafür vorgesehenen Gelände eine der bedeutendsten Einkaufszonen des ö. Zentralraumes.

Die Wohnbebauung am Harter Plateau insgesamt nimmt sich daher heute als Torso aus, dem nach wie vor eine wirkliche Urbanität fehlt. Die Hochhausbauten sind gegenwärtig keineswegs mehr umstritten, ihre Ablehnung, zumindest seitens der nicht hier Wohnhaften und in der öffentlichen Meinung, ist nahezu einhellig. Nach wie vor ist die Wohnanlage „Blickfang“, allerdings nicht mehr als Aussicht in die Zukunft des Wohnbaus.

Die Anlage gilt mittlerweile vielmehr als Beleg für Fehlentwicklungen im Wohnbau der 70er Jahre, und auch der damalige Zweck, Wohnraum für die VOEST-Angehörigen zu schaffen, ist abhanden gekommen. Die soziale Struktur der Wohnanlage beginnt aus dem Gleichgewicht zu geraten.

Im Juni 1998 wurde eine Arbeitsgruppe an der Universität Linz unter Leitung von Ass.Prof. Dr. Josef Lins, A.Univ.-Prof. Dr. Ingo Mörth und Univ.-Prof. Dr. Josef Weidenholzer mit der Durchführung einer Studie zur Vorbereitung von Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Situation bezüglich der Hochhäuser am Harter Plateau beauftragt.

Am Ausgangspunkt der Forschungsarbeiten standen drei Varianten: eine Sanierung der Hochhäuser, eine Abtragung der oberen Stockwerke und schließlich ein Abriß der Hochhäuser nach Schaffung geeigneter Ersatzwohnungen. Diese Varianten sollen hinsichtlich unterschiedlicher Dimensionen der Feasibility (sozial, politisch, ökonomisch, rechtlich) geprüft werden.

Sofort nach Start des Projektes wurde begonnen, Gespräche mit Verantwortlichen aus der Kommunalpolitik, aus den Schulen am Harter Plateau, der Pfarre, Gendarmerie, Feuerwehr, dem Roten Kreuz und nicht zuletzt der GIWOG als Eigentümerin zu führen.

Der vorliegende Zwischenbericht beinhaltet die Ergebnisse dieser ersten Befragungsrunde, die Analyse von Daten, die – unter Wahrung des Datenschutzes – von GIWOG und Gemeinde Leonding zur Verfügung gestellt wurden, eine Übersicht über Vergleichsprojekte und erste Bewertungen der oben genannten Varianten. Der Variante Rückbau kommt, soviel kann hier schon vorweggenommen werden, wohl keine realistische Bedeutung zu. Zu hoch ist dabei der technische und organisatorische Aufwand, zu gering die Chancen, damit Probleme zu lösen.

Seit Anfang Dezember 1998 werden nun alle Hauptmieterinnen und Hauptmieter und eine Auswahl aus etwa 200 Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern (Partnerinnen und Partner, erwachsene Töchter und Söhne) persönlich befragt. Die Befragungsergebnisse werden klären, welcher Bedarf an Sanierungsmaßnahmen eigentlich aus Sicht der Mieterinnen und Mieter besteht bzw. wie hoch der Anteil unter ihnen ist, der bei einem geeigneten Angebot an Ersatzwohnungen die Hochhäuser lieber verlassen würde.

Basierend auf diesen Ergebnissen wird ein Vorschlag für eine Sanierung erarbeitet, der dann wiederum den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Abstimmung vorgelegt wird. Die Endergebnisse werden entsprechend dem Konzept im Sommer 1999 vorliegen.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der einzelnen Maßnahmen wird erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Bewohner/innen/befragung erfolgen. Eine solche Vorgangsweise erscheint angemessen, weil bei der Abrißvariante vorrangig zu klären ist, ob eine ausreichende Zustimmung seitens der Bewohner/innen vorliegt, und hinsichtlich der Verbesserungsmaßnahmen erst die Prioritäten der Bewohner zu bestimmen sind.

2 Das Harter Plateau: Eine kurze Problemgeschichte

Seit altersher war das Harter Plateau "Gegend", nichts war auffällig, vielmehr war diese Gegend sehr typisch für das nichtindustrielle Oberösterreich, Landwirtschaft und nach dem Zweiten Weltkrieg vermehrte Siedlungstätigkeit durch den Bau von Einfamilienhäusern. Außer Einheimischen war das Harter Plateau niemandem bekannt.

Heute hebt sich das Harter Plateau in vielerlei Hinsicht vom durchschnittlichen Oberösterreich ab und ist weit über die Grenzen des Bundeslandes hinaus bekannt.

Diese Veränderung hängt ursächlich mit Entscheidungen zusammen, die der Leondinger Gemeinderat, damals noch ohne Stadtrecht, in seiner Sitzung vom 2. Juni 1967 unter dem Titel Teilbebauungsplan Nr.4 "Harter Plateau II", faßte. Damals wurde der zu diesem Zeitpunkt noch zur VÖEST gehörigen Wohnungsgenossenschaft GIWOG die Genehmigung zur Errichtung von zwei (20-geschossigen) Hochhäusern erteilt. Auf die Errichtung eines weiteren Hochhauses mußte die Bauwerberin wegen der Einwände der Siedler verzichten (Protokoll der Gemeinderatssitzung v.2.6.67, S 93.). Die Sitzung verlief durchaus kontroversiell. Die Befürworter verwiesen auf den Wunsch der VÖEST, „in Stadtnähe eine Bauweise zu demonstrieren, die vielleicht dazu beitragen kann, den im Zusammenhang mit der Stahlkrise zu verzeichnenden Auftragsrückgang zumindest teilweise abzufangen". Sie räumten auch ein, daß es sinnvoller gewesen wäre, die Hochhäuser in unmittelbarer Stadtnähe zu errichten, aber dennoch wollten sie dem Wunsch, von den bereits erwähnten Veränderungen abgesehen, unbedingt nachkommen. Die Kritiker bemängelten die Einbindung des Vorhabens in ein Gesamtentwicklungskonzept und sahen in der Entscheidung über die Errichtung der Hochhäuser eine Weichenstellung von weittragender Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Leonding. Die Abstimmung brachte einen deutlichen Erfolg der Befürworter.

Die beiden Hochhäuser, welche in der Folge auf Harterfeldstraße 7 bzw. 9 errichtet wurden, sollten die Geschicke der Gemeinde deutlich verändern und wurden zum weithin sichtbaren Symbol.

Wofür sie Symbol sind, ist bei näherem Hinsehen gar nicht so einfach zu beantworten. Die beiden Gebäude sind augenfällig, aber sie haben nichts Zukunftsweisendes an sich. Sie stehen als Torsos in einer Gegend, die selbst ein vielfaches Rätsel darstellt und mit ihren Shoppingmalls und inszenierten Freizeitaktivitäten gleichsam zum Zentrum des postindustriellen Linz zu werden beginnt.

Die beiden Hochhäuser hingegen sind Symbol für Linz zu jener Zeit, als die Industriegesellschaft an ihrem Höhepunkt angelangt war. Sie sind Beleg sowohl für Hybris als auch Perspektivlosigkeit der damals politisch Verantwortlichen.

Noch 1976, zum Zeitpunkt der Stadterhebung Leondings, sah man die Zukunft des Harter Plateaus in einer Fortsetzung der verdichteten Hochhausbebauung, die neue Maßstäbe urbanen Wohnens setzen sollte. Die visionäre Kraft war allerdings nicht sonderlich ausgeprägt, reduzierte sie sich doch auf die Fähigkeit, Hochhäuser in Stahlbauweise mit von der VÖEST produzierten Trägern zu errichten. Die Vision einer urbanen Zukunft folgte also der betrieblichen Notwendigkeit, über ein allseits sichtbares Demonstrationsobjekt zu verfügen, das die Fähigkeit des Unternehmens, derartige Bauvorhaben realisieren zu können, unter Beweis stellen sollte. Dieser Zusammenhang ist noch heute in allen Interviews, die wir im Zuge der Vorbereitung der Befragung führten, präsent. Bei vielen Bewohnern der ersten Jahre spielte darüber hinaus die Verbundenheit mit dem Arbeitgeber VÖEST eine wichtige Rolle.

Bis Mitte der 80er Jahre wurden die beiden Hochhäuser mit Werksangehörigen besiedelt. Wie die Gespräche mit den Bewohnern der beiden Hochhäuser zeigten, erwies sich dieser Zusammenhang, was das soziale Gefüge betrifft, lange Zeit als stabilisierend.

Reibereien und Streitigkeiten, die sich aus dem Zusammenleben im Hochhaus ergaben, ließen sich in vielen Fällen durch die betriebliche Verbundenheit bereinigen.

Mit der Aufweichung der engen Verbindung zwischen Werk und Wohnung, die darin bestand, daß aufgrund der Entwicklungen in der VÖEST und wegen der veränderten Rechtsform der GI-WOG immer mehr werksfremde Mieter einzogen, veränderte sich auch die soziale Balance.

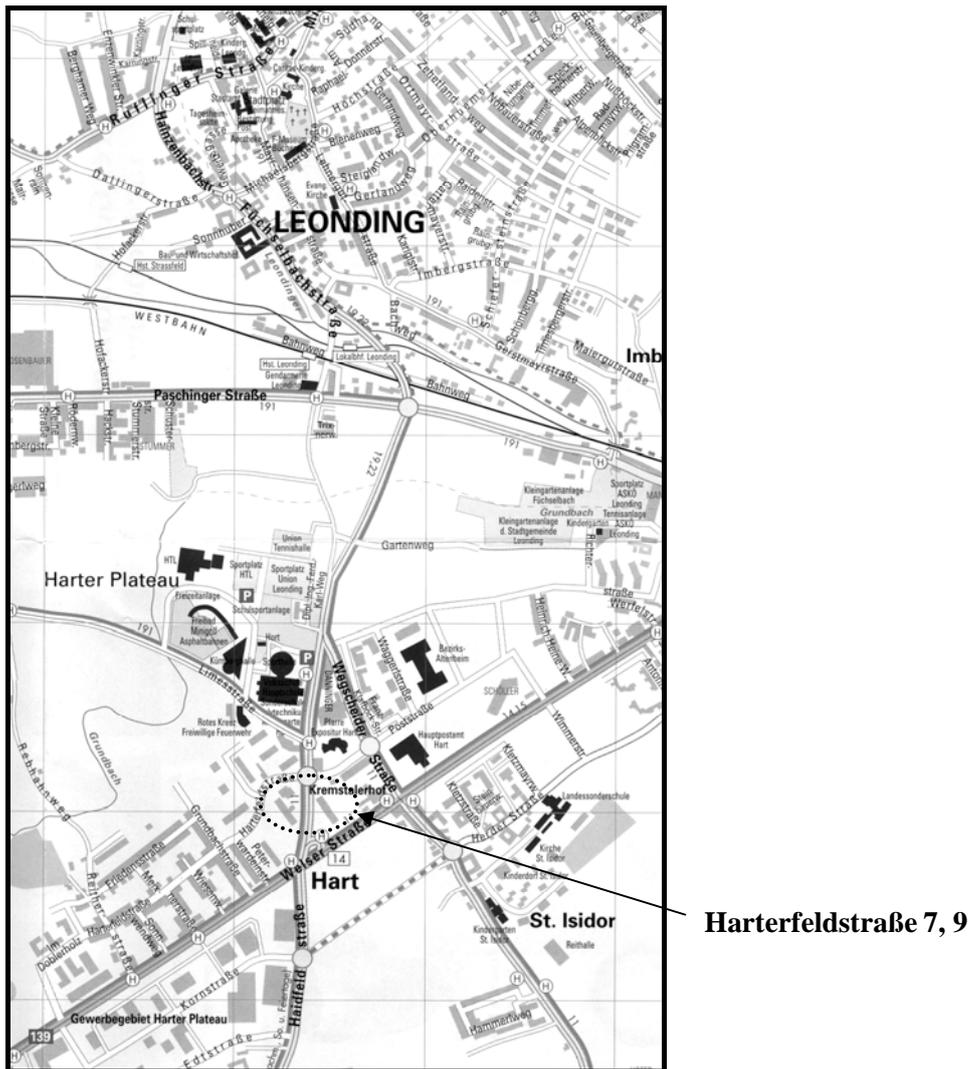
In der Retrospektive bestätigt sich also der historische Hintergrund. Das Projekt wurde von außen an die Gemeinde herangetragen und stand in keinem Zusammenhang mit lokalen Entwicklungsperspektiven, außer vielleicht dem Wunsch, durch ein derartiges Großbauvorhaben die Einwohnerzahl signifikant erhöhen zu können. Eine Einbindung in die lokalen Zusammenhänge ist auch ein Vierteljahrhundert nach der Errichtung noch ausständig. Auch die Frage, ob die Errichtung überhaupt sinnvoll war, ist heute nach wie vor aktuell.

3 Die Hochhäuser im Kontext des Harter Plateaus: Lage – Image – Konfliktzonen

3.1 Die Lage am Harter Plateau

Das „Harter Plateau“ liegt rund zwei Kilometer südlich des Stadtkerns von Leonding am Schnittpunkt der Welser Straße (B 139) und der Haidfeldstraße (bzw. Leondinger Bezirksstraße).

Abbildung 1: Kartenausschnitt Leonding



Die Welser Straße (B139) teilt das Harter Plateau in einen nordwestlichen Teil, in dem größtenteils Wohngebäude liegen, und in das Gewerbegebiet südöstlich davon.

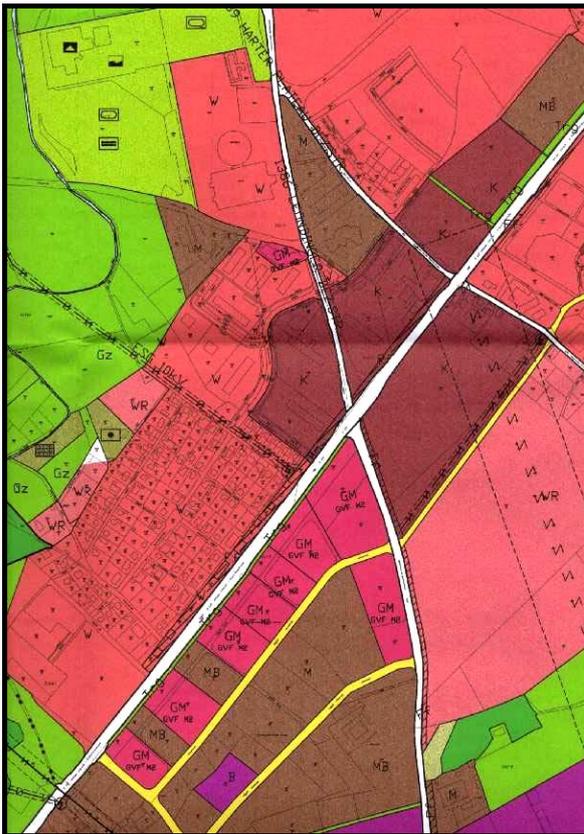
Das Harter Plateau liegt an der Grenze zum landwirtschaftlichen Nutzgebiet an der Linzer Peripherie. Beurteilt wird dies von den Interviewpartnerinnen und –partnern differenziert: die Nähe zur Natur erscheint positiv im Hinblick auf den Erholungswert. Die Nähe zum „natürlich gestalteten, ja fast ländlichen Gebiet“ kann die Qualität des Wohnens am Harter Plateau, das zu einem Großteil mit Wohnhäusern im Besitz von Wohnungsgesellschaften bebaut ist, deutlich erhöhen.

Andererseits ist der Naturraum an der Grenze des Harter Plateaus hauptsächlich landwirtschaftliches Nutzgebiet bzw. Baulandreserve. Von einer Erschließung des Gebietes als „Erholungsraum“ kann deshalb nicht die Rede sein.

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Leonding wird die Problematik fehlender Grünflächen bereits angesprochen. Es wird hier ein Bedarf von 42.000 m² bis 105.000 m² für dieses Gebiet angegeben. (Lassy 1998: o.S.)

Die Flächennutzung am Harter Plateau zeigt im Überblick der Flächenwidmungsplan der Gemeinde:

Abbildung 2: Flächenwidmungsplan Leonding (Ausschnitt)



Quelle: Büro Dipl. Ing. Helga Lassy

Das Gebiet im Umfeld der Häuser ist als „Kerngebiet“ (K, rotbraun), „Wohngebiet“ (W, zinnoberdunkel) oder als „Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot“ (GM, rot) gewidmet. Kerngebiet, in dem auch die Hochhäuser liegen, bedeutet, daß neben der Funktion als Wohngebiet hier auch Handel und Dienstleistungen angeboten werden, soweit dabei keine Emissionen entstehen, die die Lebensqualität maßgeblich beeinträchtigen würden. Betriebe mit höheren Emissionen liegen in „Eingeschränkten gemischten Baugebieten“ (MB, braun) bzw. „Betriebsbaugebieten“ (B, rotviolett), die südöstlich der B139 zu finden sind.

Grüne Bereiche bezeichnen den „Grünzug“ (Gz), der als in der Zukunft zu erschließender Naherholungsraum vorgesehen ist. Diese Grünflächen liegen in der „Grundbachsenke“, die sich etwa von der Höhe des Freibades bis hinunter zur Welser Straße zieht. Derzeit beschränkt sich der Ausbau im Grünzug auf ein landwirtschaftliches Wegenetz, da der Grünzug im wesentlichen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen gebildet wird. Erholungsmöglichkeiten beschränken sich damit auf Spaziergänge in der Umgebung, wobei es hier an einem geeigneten Wegenetz fehlt.

Entlang der B139 findet sich noch eine beträchtliche Reserve an ungenutztem Bauland im Besitz von Wohnungsgenossenschaften.

Hinzu kommt die hochgradige Verkehrserschließung des Gebiets, die zwar einerseits eine gute Anbindung an die Industrie- und Gewerbegebiete in Linz auf der einen Seite und die Geschäftsmeile bis nach Haid auf der anderen Seite garantiert, andererseits aber hohe Verkehrsbelastung – vor allem in den Spitzenzeiten – mit sich bringt. Insgesamt sind zwischen Linz und den Landgemeinden in Linz - Land täglich rund 100.000 Autos unterwegs (<http://www.ooe.gv.at/aktuell/alz/alz1998/13/14.htm>).

Die Problemfelder, die am Harter Plateau deutlich werden, sind durchaus vergleichbar mit jenen typischen – städtebaulichen und architektonischen – Problemen, die in Großsiedlungen der Bundesrepublik Deutschland feststellbar sind: (Fangohr 1988: 27 f.)

- *Stadtrandlage*: typisch für die Großsiedlung der sechziger und siebziger Jahre ist der Entwurf „auf die grüne Wiese.“
- *Fehlende Schnellbahnanbindung*: ebenso wie in vergleichbaren Wohngebieten Deutschlands 25 Jahre nach ihrer Errichtung noch immer keine befriedigende Anbindung an die städtischen Verkehrslinien erfolgt ist, ist auch der Ausbau des schienengebundenen öffentlichen Verkehrs bis zum Harter Plateau allenfalls ein mittelfristiges Ziel.
- *Fehlende Infrastruktur*: „Heute fehlen in nahezu allen Großwohnsiedlungen aus den sechziger und siebziger Jahren ausreichende Einrichtungen für Jugendliche und ältere Menschen.“ Dieses Zitat kann wohl ohne Kommentar auch für das Harter Plateau gelten. Auf die Infrastruktur wird unten detailliert eingegangen.
- *Fehlende Einbindung in die Umgebung*: Die städtebauliche Überlegung, die hinter diesem Kritikpunkt steht, ist für das Harter Plateau wohl von eher nachgeordneter Bedeutung. Allerdings wurde durch die Dominanz der beiden Hochhäuser dem Wohngebiet ein negatives Image verliehen, das durch neuere Bebauungen, auch wenn deren Äußeres sehr gefällig ist, wohl nicht wettgemacht werden kann.
- *Fehlende Gestaltung des Wohnumfeldes*: dieses Problemfeld wird folgendermaßen charakterisiert: „pflegeleichtes Abstandsgrün mit kümmerlicher Bepflanzung und phantasielose Norm-Spielplätze reduzieren die Aufenthaltsqualität der Siedlungen. Das Fehlen halbprivater Räume verhindert die Aneignung der Siedlung durch die Bewohner, der Lebensraum wird eingegrenzt auf das Drinnen hinter der Wohnungstür.“
- *Überdimensionierte Erschließungsstraßen und Parkflächen* sind als vordringlicher Problemkreis am Harter Plateau nicht feststellbar. Allenfalls die große Anzahl an Parkplätzen wird zum Problem, wenn sie auf Kosten der Bewegungsfreiheit der Kinder geht.
- *Monotone Architektur* erschwert Wiedererkennen und Identifikation, obwohl die Qualität der Wohnungen dennoch hoch sein kann.
- *Unterdimensionierte Hauseingangsbereiche*: Hauseingangsbereich und Fahrstuhlvorraum werden zum „Angst-Raum“, wenn sie nicht von der Straße eingesehen werden können.

3.1.1 Infrastruktur

Zur Bewertung der Infrastruktur am Harter Plateau soll im Folgenden zwischen der Nahversorgung zur Abdeckung der täglichen Bedürfnisse, der Gastronomie und der Geschäftsmeile entlang der Welser Straße unterschieden werden.

Die Dichte des Angebotes an infrastrukturellen Einrichtungen am Harter Plateau ist eine unbestreitbare Stärke. Es sind sowohl die Nahversorger als auch die Sportstätten und die medizini-

schen Einrichtungen für die Anwohner leicht zu Fuß erreichbar. Fußmärsche mit einer Dauer von mehr als zehn Minuten sollten nicht nötig sein.

Die Kehrseite dieser Medaille sind die relativ dichte, an der Funktion orientierte Verbauung, die wenig Freiräume und Erholungsmöglichkeiten bietet. Jene Teile, die nicht bebaut sind, finden weitgehend als landwirtschaftliche Nutzflächen Verwendung.

Für jeden Betrachter deutlich sichtbar ist, daß das Harter Plateau – auch aufgrund seiner raschen Entwicklung – nicht über eine gewachsene Infrastruktur wie etwa die Zentren von Dörfern in vergleichbarer Größe verfügt, sondern die infrastrukturellen Einrichtungen hier nachträglich angesiedelt wurden. Es fehlt der Ortskern.

3.1.1.1 Nahversorgung

Zur Abdeckung des täglichen Bedarfs gibt es im Zentrum des Wohngebietes zwischen Harterfeldstraße und Limesstraße zwei Supermärkte mittlerer Größe, eine Bäckerei und eine Trafik. Außerdem sind dort ein Blumengeschäft, ein Friseur und eine Apotheke zu finden.

Die Nahversorgung wird durchwegs als gut eingeschätzt.

Als Manko wird das Fehlen „schöner Geschäfte“ gewertet. Das Angebot sei eher der Marke „Billigsdorfer“, was sich zwar einerseits auch an der schwierigen sozialen Situation orientiert, andererseits aber auch nicht zum Schaufensterbummeln einlädt.

3.1.1.2 Banken und Dienstleister

Am Harter Plateau sind eine Zweigstelle der Sparkasse und der Raiffeisenbank zu finden. In der Geschäftszeile an der Harterfeldstraße hat sich ein Friseur niedergelassen.

3.1.1.3 Medizinische Versorgung

Am Harter Plateau haben sich drei Ärzte mit ihren Praxen niedergelassen. Im Haus Harterfeldstraße 9 liegt die Praxis einer Zahnärztin. Eine Apotheke findet sich in der Geschäftszeile an der Harterfeldstraße.

Vermißt wird allenfalls ein Ärztezentrum, in dem auch spezielle Diagnose- bzw. Therapieverfahren angewandt werden können. Inwieweit daran aber tatsächlich Bedarf besteht, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

3.1.1.4 Gastronomie in der näheren Umgebung

Am Harter Plateau gibt es zwei Gastronomiebetriebe, den „Kremstalerhof“ und ein Restaurant in der Kürnberghalle. Die Kürnberghalle ist der wichtigste Veranstaltungsort der Gemeinde und kann eine hohe Auslastung verzeichnen.

Zusätzlich zum gastronomischen Angebot werden im Kremstalerhof und in der Kürnberghalle Kegelbahnen betrieben.

Als Treffpunkt der Bewohner des Harter Plateaus wird die Kremstalerhof als „zu gehoben“ charakterisiert: das gastronomische Angebot des Kremstalerhofes richtet sich wenig an diese Zielgruppe.

Die (früheren) Pächter des Restaurants in der Kürnberghalle dürften ebenfalls nicht die Bewohner des Hochhauses als primäre Zielgruppe im Visier gehabt haben. Hier ist es nach Aussagen unserer Interviewpartner in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten gekommen.

In seiner Bedeutung als Kommunikationszentrum nicht unterschätzt werden darf der Würstelstand.

Nicht vorhanden ist in der näheren Umgebung des Harter Plateaus ein Kaffeehaus. Die Bäckerei bietet zwar Kaffee und Mehlspeisen an und hat einen kleinen Nebenraum mit Sitzgelegenheiten, die typische Kaffeehaus-Atmosphäre, die wohl der eigentliche Grund eines Besuches im Café ist, will sich dennoch nicht einstellen. Kremstalerhof und Kürnberghalle bieten wohl auch nicht das geeignete Umfeld, in dem sich (Haus-) Frauen und/oder Mütter nach dem Einkauf gerne kurz zu einer Plauderei zusammensetzen. Der Kremstalerhof hat zwar großen Zulauf, richtet sich mit seinem Angebot (u.a. Kegelbahnen) aber wohl eher an ein männliches Publikum.

3.1.1.5 Jugend- und Kommunikationszentren

Als deutliches Manko wird der Mangel an Räumen oder Örtlichkeiten, an denen Kommunikation, die über kurze Begrüßungen in den Gängen und Liften hinausgeht, stattfinden kann, gewertet. Dies trifft – nicht nur, aber in hohem Maße – die Mütter, die sich kaum an Orten, an denen zwanglose Unterhaltung möglich ist, treffen können. Das gastronomische Angebot richtet sich – wie oben ausgeführt – an ein anderes Zielpublikum.

Als konkreter Vorschlag wird in einem der Interviews ein „Eltern-Kind-Zentrum“ genannt. In dieser Einrichtung könnten vor allem auch die vielen alleinerziehenden Eltern angesprochen werden. Gezielte Beratung für Eltern, die sonst wenig integriert sind, wäre damit leicht(er) möglich.

Das Jugendzentrum der Pfarre ist derzeit der einzige organisierte Treffpunkt für Burschen und Mädchen. Obwohl es in der Gemeinde – von Seiten mancher Eltern – auch Widerstände gegen das Jugendzentrum gibt, ist es doch jene Institution, die die Gänge und den Aufzugsbereich in den Hochhäusern am meisten zu entlasten scheint. Jugendliche verursachen mit der Besetzung des öffentlichen Raumes innerhalb der Hochhäuser (Gänge, Eingangsbereich etc.) und außerhalb (Sportanlagen etc.) häufig Konflikte und Spannungen unter den Bewohnern der gesamten Wohngegend, vor allem aber unter den Hochhaus - Bewohnern.

Als Vorschlag wird von Seiten der am Harter Plateau tätigen Pädagogen ein „Jugendzentrum“¹ genannt. Hinter diesem mittlerweile recht kontroversiellen Begriff verbergen sich im wesentlichen Räumlichkeiten „mit einer ganztägigen Betreuung, wo es für die Kinder [und wohl auch Jugendliche Anm. d. Vf.] auch verbilligte alkoholfreie Getränke gibt, Tischtennis, Flipperautomaten, Schachbretter usw. Das wäre das einzige, womit man sie wirklich sinnvoll beschäftigen könnte.“ Allerdings, so wird eingeschränkt, ist „unbedingt eine ganztägige Betreuung...“ erforderlich, da sonst „statt Cola dann Bier oder Schnaps“ getrunken würde. In Leonding hätte man damit bereits schlechte Erfahrungen gemacht. Das bestehende Jugendzentrum der Pfarre wird nach Einschätzung der Schuldirektoren „nicht wirklich angenommen oder nur von bestimmten Kindern.“

3.1.1.6 Sportanlagen und Spielplätze

Das derzeitige Angebot an Spielplätzen ist wenig zufriedenstellend. Die Spielplätze in Nähe der Gebäude Harterfeldstraße 7 und 9 werden als nicht sehr schön eingestuft. Vor allem durch die offenen Sandkisten kommt es hier zu den bekannten Konflikten mit Hundebesitzerinnen und -besitzern.

Als positives Beispiel werden die neueren Bauten am Harter Plateau gesehen, die um Innenhöfe gruppiert sind. Das Spielen der Kinder ist hier mit wesentlich weniger Beaufsichtigungsaufwand verbunden.

¹ Räumlichkeiten, an denen sich Jugendliche zwanglos zusammensetzen können ohne viel konsumieren zu müssen, stehen bei einschlägigen Studien unter Jugendlichen auch immer wieder ganz oben auf der Wunschliste.

An Sportanlagen sind vor allem das Freibad (im Winter als Eislaufplatz genutzt), der Union-Sportplatz mit Tennisanlagen und -halle, die Asphaltbahn-Anlage und der Minigolfplatz zu nennen. Der Sportplatz der Union ist allerdings nur für Vereinsmitglieder nutzbar.

Das Freibad wird von Seiten der Schuldirektoren als wichtige Einrichtung für die Kinder betrachtet. Dementsprechend stark ist die Frequentierung im Sommer.

Begrüßt werden die Anstrengungen der Stadtgemeinde, jugendgerechte Sportstätten, wie z.B. eine Streetball-Anlage, eine Basketball-Anlage und eine „Halfpipe“ (für Skater), zu errichten. Sollte es keine Beaufsichtigung dieser Anlagen geben, werden allerdings Zerstörungen befürchtet.

Die Freizeitanlagen am Harter Plateau haben auch regionale Bedeutung. Das Schwimmbad beispielsweise zieht Besucherinnen und Besucher aus der ganzen Umgebung an.

Insgesamt wird das sportliche Angebot, vor allem die Eingliederung in Vereine, von Seiten der Leitung der Volksschule als sinnvolle und wichtige Ergänzung zum Gemeinschaftserlebnis, das durch die Schule vermittelt werden kann, gesehen.

Beklagt wird der Vandalismus, unter dem die Betreiber der Sportanlagen zu leiden haben. Im Freibad etwa wurden kurz nach Eröffnung die Wände beschmiert und die Rutsche beschädigt. Auf dem Fußballplatz wurden die Torräume „umgegraben“.

Die Sportvereine sehen sich mit der Problematik konfrontiert, daß Kinder zur „Beaufsichtigung“ zum Training geschickt werden. Neben dem Sicherheitsaspekt – die Eltern sind bei Unfällen oder wenn das Training vorzeitig abgebrochen werden muß nicht erreichbar – wirkt sich eine nicht freiwillige Teilnahme wohl auch auf die Motivation der Kinder aus. Die Schwierigkeiten sind in der Vergangenheit so massiv angewachsen, daß die Eltern mittlerweile schriftlich versichern müssen, während der Trainingszeiten bzw. während Wettkämpfen jederzeit telefonisch erreichbar zu sein.

3.1.1.7 Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen

Am Harter Plateau findet sich neben einer neuen Kinderkrippe, die kürzlich gebaut wurde, ein Hort, eine Volksschule, eine Hauptschule, Sonderschule und die HTBLA, der jedoch eher überregionale Bedeutung zukommt.

Das Angebot an Kindergartenplätzen am Plateau ist nicht ausreichend. Neue Kindergartenplätze werden von der Gemeinde in Haag geschaffen. Eltern müssen mit ihren Kindern dorthin ausweichen.

Vor allem die Hauptschule hat einen großen Zuzug aus fremden Schulsprengeln zu verzeichnen. Dies hängt mit dem breiten Ausbildungsangebot zusammen: neben der „normalen“ gibt es eine technische Hauptschule und eine Integrationshauptschule.

Der von der Direktorin (der Sonderschule) und den Direktoren geschätzte Anteil an Schülern, die aus den Hochhäusern kommen, liegt in der Volksschule bei einem Drittel, in der Haupt- und Sonderschule bei jeweils einem Sechstel, im Polytechnischen Lehrgang aufgrund des größeren Einzugsgebietes darunter. Im Polytechnischen Lehrgang ist der Anteil an Schülern mit nicht-deutscher Muttersprache, die aber nach Aussagen unseres Gesprächspartners voll integriert sind, relativ hoch.

3.1.1.8 Leben an der Geschäftsmeile

Entlang der Welser Straße haben sich in den letzten Jahren eine ganze Reihe von Geschäften angesiedelt. Die „Geschäftsmeile“ beginnt an der Kreuzung am Harter Plateau mit einem Bau- und Automarkt, einem Elektro-Diskonter und zieht sich bis hin zum „UNO“-Einkaufszentrum nahe

der Gemeindegrenze zu Traun. Neben den Verkaufsflächen sind dort auch eine große Anzahl von Büroräumlichkeiten dieser Firmen situiert.

Diese Konzentration wird begrüßt hinsichtlich des erhöhten Arbeitsplatzangebotes, wobei genauer zu untersuchen wäre, inwieweit die am Harter Plateau Ansässigen von diesem Angebot an Arbeitsplätzen direkt profitieren.

Die Geschäftsmeile wird zwar aufgrund der kurzen Wege und des großen Warenangebotes, das Anziehungskraft weit über den Zentralraum hinaus ausübt, grundsätzlich eher als Vorteil gewertet, hier setzt aber bereits konkrete Kritik an.

Durch die ständigen Betriebsansiedlungen im Gebiet sind die letzten Stücke Naturraum in diesem Gebiet weitgehend verloren; es ist „kein Freiraum geblieben“.

Kritisch beurteilt werden die zahlreichen Handelsbetriebe und die damit verbundenen massiven Werbemaßnahmen und das überbordende Warenangebot vor allem von den am Harter Plateau tätigen Pädagoginnen und Pädagogen.

Für manche Familien werden die Einkaufszentren bereits zum Ziel ihrer Wochenendausflüge. Die Kinder werden dort zur Beaufsichtigung abgegeben oder halten sich im Bereich der Geschäfte auf, während die Eltern die Nachmittage an den Buffets verbringen. Dieses Bild wird von kompetenter Seite gezeichnet, nämlich von den Betreuerinnen in Hort und Kindergarten: „Wir lassen uns oft erzählen, was Kinder am Nachmittag machen.“

Die Einkaufszentren wären „Geschäft pur“ und bieten damit keine geeigneten Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Darüber hinaus hat sich durch die Einkaufszentren die ohnehin schon kritische Verkehrssituation an der Achse Traun – Linz noch zusätzlich verschärft.

3.1.2 Verkehr - Leben an einer städtischen Verkehrsader

Das Harter Plateau liegt an der Bundesstraße 139, der „Welser Straße“ (in der Verlängerung „Kremstalstraße“), die als Verbindung zwischen „Unionkreuzung“ in Linz und „Trauner Kreuzung“ eine der zentralen Verkehrsadern zwischen Linz und den angrenzenden Gemeinden im Bezirk Linz-Land bildet.

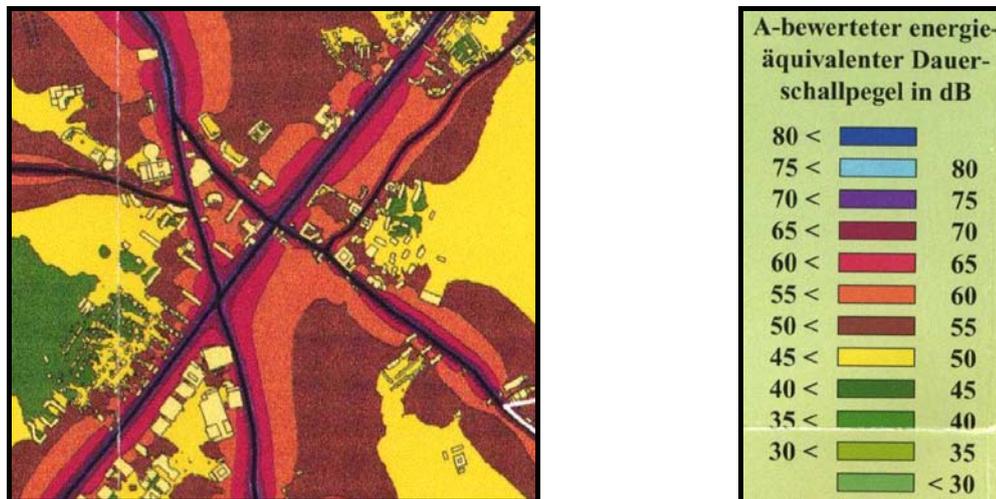
Die Bewohner des Harter Plateaus, besonders auch der Häuser Harterfeldstraße Nummer sieben und neun, sehen sich mit einem enormen Verkehrsaufkommen konfrontiert, das zu Stoßzeiten einerseits durch den Berufsverkehr, andererseits durch den Verkehr zu den großen Einkaufszentren entlang der B 139 verursacht wird.

1995 lag die Zahl der Pendler von den umliegenden Gemeinden nach Linz, entsprechend einer vom Land Oberösterreich und Gemeinden im Bezirk Linz-Land in Auftrag gegebenen Studie, bei rund 14.000 (Land OÖ 1997: 2)

Die Gemeindepolitik steht hier vor einem Dilemma: einerseits sind die Verkehrsprobleme durch Betriebsansiedlungen entlang der Welser Straße zum Teil hausgemacht, andererseits müssen Betriebsansiedlungen im Interesse jeder Gemeinde liegen. Darüber hinaus hat die Gemeindepolitik auf die hohe Zahl an Pendlern ebensowenig Einfluß, wie auf die Ansiedlung von Geschäften entlang der Kremstalstraße im Gemeindegebiet von Traun und Pasching.

Die negativen Auswirkungen dieser Verkehrslawine sind vor allem eine hohe Lärmbelastung und die mit dem Straßenverkehr verbundenen Gefahren. Die folgende Abbildung zeigt einen Überblick über die Lärmbelastung an Harter Plateau:

Abbildung 3: Lärmkataster Leonding (Ausschnitt)



Entlang der Welser Straße erreicht der Schallpegel tagsüber rund 70 dB. Die Häuser Harterfeldstraße Nummer sieben und neun liegen demnach in Bereichen mit einem Dauerschallpegel von 50 dB bis 65 dB - je nach Seite des Hauses. Besonders benachteiligt sind die Mieter des Hauses Nummer sieben mit Blick zur Straßenkreuzung: an dieser Seite des Hauses erreicht der in 5 m Höhe gemessene Dauerschallpegel 60 bis 65 dB. Dies entspricht etwa dem Niveau in einem Betriebsbaugelände.

Die „extreme Lärmbelastung“ ist nach Aussagen einer Interviewpartnerin „eigentlich einer von den Hauptgründen [...], warum sie [die Bewohner, Anm.d.Vf.] wahrscheinlich nicht am Harter Plateau bleiben werden. Aber das ist echt ein Thema von fast allen, die in den Blocks wohnen. Außer die Blocks, die zurück gerückt sind. Die Blocks, die an der Straße sind, da kenne ich fast nur Durchzugsbewohner. Also die sagen [...] es ist jetzt ganz günstig wohnen, es ist ganz praktisch [...], aber grundsätzlich möchte ich, wenn ich eine Familie gegründet habe und wenn ich es mir irgendwie leisten kann, wegziehen. Irgendwohin aufs Land.“ In den Häusern Harterfeldstraße sieben und neun und jenen Häusern, die direkt an der Straße stehen, wird ein größerer Wechsel beobachtet.

Vor dem Hintergrund der relativ hohen Anzahl an Kindern in den beiden Hochhäusern wird die Gefährdung zum brisanten Thema. Auch kurze Wege – etwa zum Spielplatz, in den Sportverein oder zum Einkauf – können von Kindern nicht ohne Gefahr bewältigt werden. Eltern sind mit der ständigen Sorge um die Sicherheit ihrer Sprößlinge konfrontiert. Die B 139 ist nach Aussagen einer Gesprächspartnerin von einer Statistik als unfallhäufigste Straße eingestuft.

Die Gefährdungssituation dürfte aber ebenso wieder zu einem Ansteigen des Verkehrs führen: Kinder werden von ihren Eltern aus Angst vor Unfällen oft auch kurze Wege mit dem Auto chauffiert.

Hinzu kommen regelmäßige Staus zu den Spitzenzeiten. Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Harter Plateaus bedeuten diese Staus erhebliche Zeitverluste am Weg zur Arbeit bzw. nach Hause. Derzeit wird eine Busspur an der B 139 ausgebaut. Ob damit aber Verkehrsprobleme gelöst werden, wird von unseren Gesprächspartnerinnen und -partnern zum Teil bezweifelt. Die derzeitige Frequenz der Busse wird aber als zu gering eingeschätzt. Abhilfe kann möglicherweise

die Anbindung an das Straßenbahnnetz schaffen. Über derartige – langfristige – Pläne wird diskutiert, wie den OÖN zu entnehmen ist (OÖN 3.7.1997: S. 16).

Erste Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation in der unmittelbaren Umgebung der Hochhäuser wurden bereits getroffen. Durch Veränderungen im Straßenverlauf und die Änderung des Vorranges wurde der Durchzugsverkehr durch Hart, der bisher über die zwischen den beiden Hochhäusern durchführende „Haidfeldstraße“ verlief, auf die „Wegscheider Straße“ verlagert. Eine Senkung des Lärmpegels in den Hochhäusern ist spürbar. Es wäre zu prüfen, ob weitere Fußgängerwege und verkehrsberuhigte Zonen zu einer zusätzlichen Entlastung führen können.

Von einer Bürgerinitiative wurden nach Aussagen einer Interviewpartnerin Untertunnelungen gefordert. Eine Idee, die allerdings nicht mehr aktuell sein dürfte. Statt dessen ist mittelfristig der Ausbau der B 139 auf vier bis sechs Spuren mit integrierten Spuren für den schienengebundenen öffentlichen Verkehr geplant. Als kurzfristige Maßnahme wurde 1997 die bessere Abstimmung der Buszeiten ins Auge gefaßt (Land OÖ 1997: 4).

Einen weiteren Konfliktpunkt liefert das Thema Parkplätze. Ein Großteil der Flächen vor allem im Bereich der Hochhäuser wird derzeit als Parkplätze genutzt. Dies beschränkt die ohnehin schon knappen Freiflächen, vor allem für Kinder, zusätzlich. Nach Interpretation einer Pädagogin ist dies auch der Grund für aufkeimende Aggressionen auf Seiten der Kinder, die sich dann in der Beschädigung von Autos entladen können (Kratzer im Lack etc.). Derartige Konflikte dürften am Harter Plateau immer wieder zu beobachten sein.

Als Lösung wird von einigen Gesprächspartnerinnen und –partnern die Verlagerung der parkenden Autos in Tiefgaragen vorgeschlagen. Die Zweckmäßigkeit und technische Durchführbarkeit einer solchen Variante wird noch zu prüfen sein.

3.2 Einbettung der Hochhäuser in das Harter Plateau

Das Harter Plateau scheint segmentiert in etliche Wohnsiedlungen bzw. Häusergruppen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten, und weniger eine Einheit zu bilden als man aufgrund seiner geographischen Abgrenzbarkeit meinen könnte. „Harter Plateau“ wird durchwegs mit den Hochhäusern assoziiert. Ob das Harter Plateau von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadtgemeinde Leonding als „Satellit“ oder als Teil Leondings empfunden wird, wird unterschiedlich eingeschätzt.

3.2.1 Anonymität und Nachbarschaft in den Hochhäusern

Es verwundert nicht, daß bei etlichen unserer Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern die Anonymität innerhalb der Hochhäuser als gravierendes Problem empfunden wird. Während in den anderen, kleineren und überschaubaren, Miethäusern die Nachbarn einander meist kennen, ist dies in den Objekten Harterfeldstraße sieben und neun nur selten der Fall. Einerseits ist die schiefe Anzahl der Bewohner – immerhin gibt es in jedem der Blöcke 240 Haushalte – wohl bereits eine Barriere, andererseits laden die Gänge und der Vorraum aufgrund ihrer Atmosphäre nicht zu einem Plausch unter Nachbarn ein. Für den Beobachter ist die Leere der Gänge trotz der hohen Bewohnerzahl auffällig.

Generell lassen sich die Auswirkungen der Hochhausarchitektur bzw. des Umfeldes auf die Bewohnerinnen und Bewohner folgendermaßen zusammenfassen: (Weeber 1995: 126 f.)

- Unwirtliche Eingangsbereiche laden nicht zum Verweilen ein.
- In den Aufzügen werden kaum Kontakte geknüpft, vor allem, wenn sie wie im Falle der Hochhäuser am Harter Plateau zentral liegen und von sehr vielen Mietern benützt werden.
- Häuser mit viel Fluktuation verhindern das Kennenlernen der Bewohner.

- In unbeliebten Häusern ziehen sich die Bewohner zurück, in Häusern mit höherer Identifikation ist man aufgeschlossener für Kontakte.
- Der Parkplatz stellt ein „neutrales Kontaktterritorium“ dar – die Erschließung der Parkflächen kann Auswirkungen auf die Qualität des nachbarschaftlichen Zusammenlebens haben.
- Die funktionierende Infrastruktur in der Umgebung – etwa die Gastronomie – bietet den Bewohnern Gelegenheit, einander kennenzulernen.

In den Interviews wird der Zeitpunkt, seit dem Probleme in den Hochhäusern massiver spürbar werden, mit der Änderung der Bewohnerstruktur angesetzt. „Es ist wesentlich anonym geworden, seitdem eine neue Bewohnerschicht hereingekommen ist.“, so einer unserer Interviewpartner.

Der Grund für die Verschlechterungen im Umfeld liegt im wesentlichen im Wegfall der sozialen Kontrolle. Während zu Zeiten, in denen ein Großteil der Bewohner in der VÖEST tätig war, die Bewohner einander – zumindest über Dritte – kannten, begann durch die breite Vergabe von Wohnungen an nicht in der VÖEST Beschäftigte die Bewohnerschaft anonym zu werden.

Mit dem Wegfall der Bekanntheit bzw. der Zugehörigkeit zum gleichen Unternehmen hörten die sozialen Kontrollmechanismen auf zu funktionieren. Ruhestörungen, Zerstörungen im Haus etc. waren ab diesem Zeitpunkt nicht mehr sanktionierbar, da nicht mehr zuordenbar.

Besondere Brisanz bekam die Anonymität der Nachbarschaft mit der Serie an Brandstiftungen in den achtziger Jahren. Zwischen 1989 und 1992 kam es nach Berichten der „Oberösterreichischen Nachrichten“ zu insgesamt 13 Brandanschlägen. (OÖN 1992: 23)

Von zwei Gesprächspartnern wurde die Hypothese geäußert, daß die Anonymität mit steigender Etage zunimmt: „[...] je weiter sie hinauf kommen, um so anonym wird die Geschichte. Die Partie spielt sich bis zum 8. Stock [...] gut ab, da ist die Fluktuation auch weniger. Aber je weiter sie hinauf kommen, desto unbekannter oder einsamer wird die Geschichte.“ Und an anderer Stelle: „[...] es fängt ab dem 10. Stock an und [...] oben haben sie keine zwanzig Prozent Schilder mehr. Und dann wird es aber unangenehm.“

Neben der Anonymität schlägt sich die Größe der Gebäude auch im sogenannten „Kasernierungseffekt“ nieder. Der „Kasernierungseffekt“ bei Lang-Hochhäusern – bereits in den siebziger Jahren als Problem bei damals modernen Bauten erkannt – resultiert aus dem Verhältnis zwischen den Dimensionen der eigenen Wohnung und der Gesamtgröße des Gebäudes. Dieses Mißverhältnis deprimiert – sich zu Hause zu fühlen wird für die Bewohner schwierig, wenn der private Bereich sich von außen nicht von allen anderen Wohnungen unterscheidet (Aellig 1974: 39f).

3.2.2 Bemerkungen zum Image der Hochhäuser am Harter Plateau

Die Hochhäuser am Harter Plateau gelten weithin als Negativbeispiele für – in diesem Falle gemeinnützigen – Wohnbau. In einer Zusammenschau der von uns durchgeführten Gespräche ergibt sich ein relativ schlechtes Image der Hochhausscheiben. Gefragt nach den Gründen für dieses schlechte Image antworteten unsere Gesprächspartner jedoch sehr unterschiedlich. Einige der vermuteten Gründe sollen im folgenden dargestellt werden.

Ein herrschendes Vorurteil über die Zugehörigkeit der Bewohner der Hochhäuser zu niedrigen sozialen Schichten trifft zum Teil wohl zu. Die Ursachen sind einerseits in der Verfügbarkeit dieser Wohnungen zu sehen. Obwohl die Miethöhe an der Obergrenze für diese Kategorie liegt, sind günstigere Wohnungen schwer verfügbar. Die Hochhäuser dien(t)en in einem gewissen Maß als „Zwischenstandort“ in der Wohnkarriere, wenn dringender Bedarf nach Wohnraum besteht. Dies wirkt sich aber in einer relativ hohen Fluktuation aus. Fluktuation, die wiederum den Aufbau stabiler sozialer Beziehungen erschwert. Das Thema „Anonymität“ wurde oben ja bereits behandelt.

Die Überrepräsentation sozialer Problemgruppen in Großwohnanlagen ist geradezu ein typisches Problem. Als Problemgruppen gelten einerseits Mieter, die Schwierigkeiten haben, am Wohnungsmarkt entsprechende Unterkünfte zu finden, wie z.B. Ausländer, Alleinerziehende, Einkommensschwache oder Kinderreiche, oder „Risikomieter“, bei denen Verletzungen der Vertragsbedingungen – z.B. Mietrückstände – zu erwarten sind. (Fangohr 1988: 29 f.)

Zu den aus der Bewohnerstruktur resultierenden Problemen kommt die besondere Auffälligkeit der Hochhäuser, die dem Wohngebiet als Ganzen einen Stempel aufdrückt. Die Bekanntheit des Harter Plateaus und damit das besondere Interesse der Öffentlichkeit und auch der Presse an Vorfällen am Harter Plateau hängt wohl mit diesem unverwechselbaren Symbol der 70er-Jahre-Architektur zusammen. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, daß die Hochhäuser in der Presse bereits ab dem Ende der 80er Jahre immer wieder als „Wohnsilos“ (vgl. z.B. OÖN 1988: 6) bezeichnet werden.

Zu Beginn der neunziger Jahre kam es im Haus Harterfeldstraße sieben zu einer Serie von Brandanschlägen, über die in der Presse ausführlich berichtet wurde. Zu diesem Zeitpunkt hatten beide Hochhäuser bereits den Stempel der „Monsterbauten“, den sie nicht mehr verlieren sollten. In diesem Zeitraum waren nach Informationen unserer Gesprächspartner auch Kellereinbrüche zu verzeichnen.

Verstärkt wurde dieses Negativimage durch zwei Selbstmordversuche seit 1995 (einer von beiden war erfolgreich). Die Berichterstattung konzentrierte sich auch hier auf die Hochhäuser, obwohl die Selbstmörder nicht in den Häusern wohnten, sondern Linzer waren. (vgl. OÖN 1995: 13; OÖN 1997: 28)

Der relativ hohe Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft bzw. Herkunft trägt im gesellschaftlichen Umfeld des oberösterreichischen Zentralraums ebenfalls nicht zur Imagepolitik bei.

Die Hochhäuser am Harter Plateau entwickelten sich sehr schnell vom Vorzeige- und Prestigeobjekt der VÖEST und der Gemeinde Leonding zum Problemfeld. Ursprünglich waren die beiden Häuser Teil eines Entwicklungskonzeptes, an dessen Ende eine Satellitenstadt mit 30.000 Einwohnern stehen sollte.

Das relativ schlechte Image der Hochhäuser am Harter Plateau wirkt sich auch auf die Identifikation ihrer Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Wohngebiet aus: nach Einschätzung einer Gesprächspartnerin scheint niemand stolz darauf zu sein, in den Hochhäusern zu wohnen, ganz im Gegensatz zu anderen Wohngegenden. Es wird häufig kein Hehl daraus gemacht, daß man lieber woanders wohnen würde. Die Stigmatisierung der Bewohnerinnen und Bewohner kann mitunter als so belastend empfunden werden, daß sie trotz Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung als Grund für einen Umzug ausreicht.

3.2.3 Unterschiede und Konflikte

Im Gegensatz zu den Hochhäusern dürfte die Fluktuation in den übrigen Mietwohnungen auf niedrigerem Niveau sein. Nicht zuletzt deshalb sind dort wohl die sozialen Kontakte stärker, Anonymität wird nicht zum spürbaren Problem. Optisch sind diese Gebäude ansprechender.

Die anderen Bewohnerinnen und Bewohner des Harter Plateaus scheinen bemüht, sich deutlich von den Hochhäusern abzugrenzen. Offene Konflikte sind hier allerdings kaum zu beobachten. Erfreulich ist wohl, daß in der Schule zwischen Kindern keine Konflikte entlang dieser Trennlinie beobachtet werden können.

Von Seiten der an den Schulen am Harter Plateau tätigen Pädagogen werden die Bestrebungen vieler Eltern außerhalb der Hochhäuser beobachtet, Kontakte zwischen ihren Kindern zumindest

einzu­schränken. Es ist auf beiden Seiten der Wunsch erkennbar, „unter sich“ zu bleiben. Bei den Kindern scheint dies noch nicht ausgeprägt.

3.2.4 Unterschiede zwischen den Häusern Nummer sieben und neun

Pläne und Konstruktion sind bei den beiden Hochhäusern identisch. Die Hochhausscheiben liegen parallel zueinander. Das Haus Nummer sieben liegt näher an der Welser Straße. Dementsprechend höher ist die Lärmbelastung durch den Durchzugsverkehr: an der zur Straße gewandten Seite wurde tagsüber ein Dauerschallpegel von 60 dB bis 65 dB gemessen. (Land OÖ: 1997)

Die beiden Häuser sind seit ihrer Errichtung mit einem unterschiedlichen Image behaftet. Ursprünglich dürften von Seiten der GIWOG junge Akademiker, die bei der VÖEST beschäftigt waren, eher im Haus Nummer neun untergebracht worden sein, während das Haus Nummer sieben eher von Arbeiter- und Hilfsarbeiterfamilien bewohnt wurde.

Obwohl aus den bisher vorliegenden Daten mittels statistischer Analysen keine Unterschiede feststellbar sind, und es auch keine unterschiedliche Politik der GIWOG hinsichtlich der Einweisung in die beiden Häuser gibt, werden von unseren Gesprächspartnerinnen und -partnern Unterschiede festgestellt.

Im „Siebenerhaus“ dürfte der Anteil an „Problemfamilien“ höher sein. Das Zusammenleben wäre im Haus Nummer neun günstiger. Ebenso wird von verschiedenen Seiten im Haus Harterfeldstraße 7 eine höhere Fluktuation wahrgenommen.

Die Einsätze der Feuerwehr, die vor allem Mitte der achtziger Jahre sehr oft zu Fehlalarmen gerufen wurde, konzentrierten sich ebenso auf das Objekt Harterfeldstraße Nummer sieben.

Von einem unserer Gesprächspartner wurde allerdings vermutet, daß die Unterschiede weniger aus einer systematisch anderen Vorgangsweise bei der Belegung der Häuser durch die GIWOG herrühren als vielmehr im unterschiedlichen Engagement der Wohnobjektbetreuer. Im Haus Nummer neun habe es einen sehr engagierten Hausmeister gegeben, der das Haus sehr gut „im Griff“ hatte.

4 Bewohnerstruktur und Fluktuation

4.1 Struktur der Bewohnerschaft und deren Entwicklung

4.1.1 Allgemeines

Die Struktur der gegenwärtigen Bewohnerschaft der beiden Hochhäuser am Harter Plateau ist ganz wesentlich vor dem Hintergrund

- erstens der Entstehungsgeschichte dieser Häuser und
- zweitens einer signifikanten Bruchlinie an einer bestimmten Stelle im Verlauf der späteren Entwicklung zu sehen;

das wird aus einer ganzen Reihe von Interviews deutlich.

Am Anfang steht – in Entsprechung zur Entstehungsgeschichte der Bauten – eine Bewohnerschaft, die sich aus der Belegschaft der (damaligen) VÖEST rekrutierte; dies wirkte sich nach etlichen Aussagen in den Interviews unmittelbar auch auf das Zusammenleben in den Hochhäusern aus, im Sinne funktionierender sozialer Kontrolle. Damals „war es so, daß sich die VÖEST-Mitarbeiter untereinander teilweise gekannt haben“. Damit verbunden war eine noch nicht so stark ausgeprägte Anonymität und ein gewisser Bestand an informellen, über die persönliche Bekanntschaft vermittelten Konfliktregelungsmechanismen.

Die erwähnte Bruchlinie hängt eng mit der Entwicklung der VÖEST zusammen: Als sich die Belegschaft aus den allseits bekannten Gründen reduzierte, waren die Hochhäuser nicht mehr nur mit Werksangehörigen zu belegen. Es erfolgte eine „Öffnung“ für andere Nachfrager/innen. „Personen, die in den Betrieben der ehemaligen VÖEST beschäftigt sind, *reflektieren halt auch nicht rasend auf das Hochhaus, wenn sie irgendwo anders versorgt werden können*“. Diese Bruchlinie wird in den Interviews vielfach angesprochen („Ich glaube auch, daß durch die Öffnung für andere Bewohner, (...), sich da einiges stark verändert hat.“). Die mit der Freigabe der Wohnungen auch für Nicht-VÖEST-Bedienstete einsetzende Entwicklung wird in der Regel als Verschlechterung empfunden. Aussagen wie „Jetzt haben sie ALLES (!) hineingelassen und dann ging es bergab.“ oder „Die Problematik ist angestiegen seit dem Zeitpunkt, wo die Hochhäuser freigegeben worden sind.“ illustrieren eine Trendumkehr. Die persönlichen Kontakte zwischen den Bewohnern und die damit verbundene soziale Kontrolle nehmen ab, die Anonymität wächst.

Sehr rasch läßt sich die Struktur der neuen Nachfragergruppen skizzieren mit dem Hinweis darauf, daß in den verschiedensten Interviews – u.a. auch von der GIWOG selbst - geäußert wurde, daß heute ins Hochhaus nur zieht, wer wirklich nichts anderes bekommt („Wer halt eben einfach muß geht dann ins Hochhaus hinein.“). Das hat am Beginn dieses Wandels viel damit zu tun, daß die Hochhäuser wahrscheinlich doch wegen ihrer Bauform, die als solche von vielen als bedrohlich empfunden wird (s. auch zum „Image“ des Harter Plateaus) negativ belegt waren und sind. Als neue Zielgruppen der Hochhäuser werden in den Interviews „Sozial Schwache“, „Ausländer“ und „Scheidungsfälle“ genannt. „Sozial Schwache kommen zu uns, nur aus dem einen Grund, weil die Mieten günstig sind und weil bei uns immer eine Wohnung frei ist. In dem Haus ist immer was frei...In dem Moment, wo sie es sich leisten können, wo sie das geschafft haben, ziehen sie aus. (...) Der Großteil, sobald er finanziell Fuß fassen kann, ist weg“.

Im späteren Verlauf dieser Entwicklung hat sich die negative Einstellung zu den Hochhäusern als solchen allen Anzeichen nach potenziert durch die in den obigen Zitaten bereits angedeuteten Umschichtungen in der sozialen Struktur der Bewohnerschaft, die ebenso negativ empfunden werden:

- In erster Linie sind da wohl die häufig erwähnten „Ausländer“ und ihr wachsender Anteil zu nennen,
- des weiteren Problemfälle im Zusammenhang vor allem mit Scheidungen oder ähnlichen familiären Ereignissen und damit verbundenen Wohnungsproblemen oder Schulden usw. (was auch zu einem gehäuftem Auftreten des Gerichtsvollziehers führt, wie im Gespräch mit Vertreter/inne/n des Bezirksgerichtes Linz-Land berichtet wurde).

Sowohl die ausgeprägte Belegung von Wohnungen in den Hochhäusern mit „Ausländer/innen“ – man muß diesen Begriff in Anführungszeichen setzen, weil zum einen nicht alle, die tatsächlich Ausländer/innen sind, der bekannten Diskriminierung unterliegen, und zum anderen nicht alle, die so gesehen werden, im juristischen Sinne auch tatsächlich Ausländer/innen sind – als auch die Wohnungsvergabe an die Problemfälle im Zusammenhang vor allem mit Scheidungen bringen eine Veränderung der Bewohnerstruktur und damit auch des Lebenszusammenhangs mit sich. Letzteres soll anhand von zwei Interviewauszügen illustriert werden: „Das Hochhaus hat dazu gedient, akute Fälle, insbesondere Scheidungsfälle oder Vor-Scheidungsfälle, sprich mißhandelte Frau oder irgendwas, kurzfristig wohnzuversorgen.“ und „Wenn Frauen sich scheiden lassen, dann kriegen sie halt da sehr leicht eine Wohnung, und darum haben wir zu 90% halt Frauen, die ihren Mann verlassen und dann alleine sind“. Hier kommt sehr deutlich zum Ausdruck, daß Wohnungen in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 heute hauptsächlich von Personen bezogen werden, die rasch und unmittelbar eine Unterkunft benötigen.

Es gibt also nach den Aussagen in einem Interview ein „stabiles Element“ der Bewohnerschaft, bestehend aus „Bewohnern, die noch aktiv in der VOEST sind, Pensionisten oder Frühpensionisten“. Sie wohnen oft schon lange in den Hochhäusern und fühlen sich hier eher verwurzelt. Daneben sind die beiden Hochhäuser für andere Bewohner eine Übergangslösung: Sie wohnen hier eher nur solange, bis sie eine ansprechendere Wohnung bekommen oder sich finanziell soweit konsolidiert haben, daß sie sich ein anderes Wohngebiet oder eine andere Wohnform leisten können.

Hier schon sei erwähnt, daß die verschiedentlich geäußerte etwas bessere Einschätzung der heutigen Situation im Haus Harterfeldstraße 9 im Unterschied zu Harterfeldstraße 7 u.a. auf die frühere Wohnungszuweisungspraxis zurückgeführt wird (jüngere Akademiker sollen eher in das Haus Nr. 9 gekommen sein); die GIWOG selbst – das sei auch schon hier berichtet – führt diese Verhältnisse eher auf das Wirken eines bestimmten Hausmeisters bis in die jüngere Vergangenheit zurück.

4.1.2 Bewohnerstruktur

Im folgenden Abschnitt soll die Zusammensetzung der Bewohnerschaft der Hochhäuser zum Zeitpunkt des 1. Oktober 1998 nach verschiedenen sozialstatistischen Merkmalen beschrieben werden. Der Analyse liegen dabei in der Hauptsache die Meldedaten der Gemeinde Leonding zugrunde.

Nach dem Melderegister der Gemeinde Leonding leben derzeit 1193 Personen in den beiden Hochhäusern, 584 im Haus Harterfeldstraße 7, 609 im Haus Harterfeldstraße 9. Das 9-er Haus ist damit geringfügig dichter besiedelt. Mit Bezug auf die in der Volkszählung 1991 für Leonding festgestellte Bewohnerzahl von 21.210 Personen ergibt sich, daß 5,6 % der Einwohner der Gemeinde in den beiden Hochhäusern am Harter Plateau leben.

*Tabelle 1: Altersstruktur der Bewohner der Hochhäuser und der österreichischen Bevölkerung
(Angaben in Prozent)*

Alter	Hochhäuser ²	Bevölkerung
bis 4 Jahre	8	6
5 – 9 Jahre	7	6
10 – 14 Jahre	9	6
15 – 19 Jahre	8	6
20 – 24 Jahre	10	6
25 – 29 Jahre	12	8
30 – 39 Jahre	17	17
40 – 49 Jahre	15	13
50 – 59 Jahre	9	12
ab 60 Jahren	5	20
gesamt	100	100
n	1.192	8.059.400

² keine signifikanten Unterschiede zwischen den Hochhäusern

Quelle der Vergleichsdaten: ÖSTAT 1997: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996

Tabelle 1 zeigt, daß in den Hochhäusern jüngere Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Heranwachsende) stark über-, ältere Personen dagegen stark unterrepräsentiert sind. 43 % der Bewohner der Hochhäuser, aber nur 30 % der Bundesbevölkerung haben das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet. Die Diskrepanzen zeichnen sich weniger bei den kleineren Kindern bis zum 9. Lebensjahr als bei den älteren Kindern ab dem 10. Lebensjahr (sog. „Lückekinder“), den Jugendlichen und den Heranwachsenden ab. In den Hochhäusern findet sich also ein überhöhter Anteil von im weitesten Sinn als „Jugendliche²“ zu bezeichnenden Bewohnern. Rund ein Viertel der Bewohner (27 %) fallen in diese Kategorie. Eine erhöhte „Belastung“ der Häuser mit Jugendlichen ist damit zweifelsfrei feststellbar.

Sowohl die Hälfte der Bewohner der Hochhäuser (52 %) als auch die Hälfte der Gesamtbevölkerung (50 %) sind zwischen 25 und 59 Jahren alt. Personen zwischen 25 und 29 Jahren sind in den Hochhäusern noch überrepräsentiert, der Anteil der 30- bis 49Jährigen entspricht demjenigen in der Bevölkerung, Personen zwischen 50 und 59 sind bereits unterrepräsentiert.

Der erhöhten Rate Jugendlicher entspricht eine auffällig niedrige Quote älterer Bewohner. Jugendliche sind damit eindeutig auf Kosten der Älteren überrepräsentiert. Nur ein Zwanzigstel der Bewohner der Hochhäuser, aber ein Fünftel der österreichischen Bevölkerung haben bereits das 60. Lebensjahr vollendet. Ältere Personen, die bereits aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind, leben kaum in den Hochhäusern. Eine Polarisierung der Bewohnerschaft in Gruppen, deren Be-

² Die Bezeichnung „Jugendlicher“ wird hier nicht im rechtlichen Sinn verwendet. Der Begriff bezeichnet vielmehr Personen zwischen dem 10. und dem unvollendeten 25. Lebensjahr. Diesem weiten Begriffsverständnis liegt die Überlegung zugrunde, daß die Statuspassage vom abhängigen Kind zum anerkannten Erwachsenen sich in etwa über den genannten Zeitraum erstreckt.

dürfnisse sich grundlegend unterscheiden, ist zumindest im Hinblick auf das Alter nicht beobachtbar.

Unterm Strich läßt sich festhalten: In den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 wohnen überdurchschnittlich viele junge und vergleichsweise wenige alte Menschen, was eine Charakterisierung der Altersstruktur als „verjüngt“ rechtfertigt.

Tabelle 2: Altersstruktur der Bewohner der Hochhäuser und der Gemeinde Leonding (Angaben in Prozent)

Alter	Hochhäuser	Leonding
bis 10 Jahre	16	11
11 – 20 Jahre	18	12
21 – 30 Jahre	22	14
31 – 40 Jahre	16	18
41 – 50 Jahre	16	15
51 – 60 Jahre	8	13
ab 61 Jahren	4	17
gesamt	100	100
n	1.192	23.363

Quelle der Vergleichsdaten: Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Leonding für Anfang 1998

Die Bewohner der Hochhäuser weichen von der Bevölkerung Leondings im gleichen Sinne ab wie von der Gesamtheit der in Österreich lebenden Personen. Rund ein Drittel der Bewohner der Hochhäuser (34 %), aber nur ein Viertel (23 %) aller Leondinger sind jünger als 21 Jahre. Demgegenüber haben erst 12 % der Bewohner der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9, aber 30 % aller Einwohner Leondings schon das 51. Lebensjahr vollendet. In den Hochhäusern sind damit jüngere Personen über- und ältere unterrepräsentiert.

Die Jugendlichen sind dabei kaum Hauptmieter und Haushaltsvorstand. Nur 2 % der Wohnungen sind an Personen, die das 20. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vergeben. Die in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 lebenden Jugendlichen wohnen in der Hauptsache noch im Haushalt der Eltern.

Tabelle 3: Verteilung der Bewohner der Hochhäuser, der Gemeinde Leonding und der österreichischen Bevölkerung nach dem Geschlecht (Angaben in Prozent)

Geschlecht	Hochhäuser ²	Leonding	Bevölkerung
Männer	48	48	49
Frauen	52	52	51
gesamt	100	100	100
n	1.193	23.460	8.059.400

² keine signifikanten Unterschiede zwischen den Hochhäusern

Quelle der Vergleichsdaten: ÖSTAT 1997: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996, Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Leonding für den 1. September 1998

In den Hochhäusern wohnen zu gleichen Teilen Männer und Frauen. Zumindest auf den ersten Blick heben sich die Bewohner unter dem Gesichtspunkt der Geschlechterverteilung nicht von der Bevölkerung ab. Unterschiede werden jedoch sichtbar, wenn man das Geschlecht zum Alter in Beziehung setzt. Während in der österreichischen Bevölkerung die gleichen Anteile von Männern und Frauen darüber hinwegtäuschen, daß Frauen in den älteren Bevölkerungssegmenten überrepräsentiert und in den jüngeren Altersgruppen unterrepräsentiert sind, läßt sich eine solche Wechselbeziehung unter den Bewohnern der Hochhäuser nicht beobachten. Ganz im Gegenteil sind Frauen in der Gruppe der 30-39Jährigen überdurchschnittlich, in der Gruppe der 50-59Jährigen dagegen unterdurchschnittlich vertreten. In den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 finden sich damit mehr „jüngere“ und weniger „ältere“ Frauen, als es der Bevölkerung entspricht. Um es kurz vorwegzunehmen: Hier kommt erstmals der hohe Anteil von Alleinerzieherinnen in den Hochhäusern zum Ausdruck.

Tabelle 4: Verteilung der Bewohner der Hochhäuser und der österreichischen Bevölkerung nach dem Familienstand (Angaben in Prozent)

Familienstand	Hochhäuser ²	Leonding	Bevölkerung
ledig	51	42	42
verheiratet	39	46	46
geschieden	9	6	5
verwitwet	1	6	7
gesamt	100	100	100
n	1.190	23.587	8.059.400

² keine signifikanten Unterschiede zwischen den Hochhäusern

Quelle der Vergleichsdaten: ÖSTAT 1997: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996, Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Leonding für den 13. Oktober 1998

Rund die Hälfte der Bewohner der Hochhäuser (51 %) sind ledig. Diese auffällig hohe Ledigen-Quote (der entsprechende Anteil in der Bevölkerung sowohl Leondings als auch Österreichs beträgt 42 %) entspricht der Altersstruktur. Die Bewohnerschaft der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 ist vergleichsweise jung und damit vielfach noch nicht im „heiratsfähigen“ Alter. Das erklärt auch den vergleichsweise geringen Anteil verheirateter Personen in den Hochhäusern.

Beachtung verdient auch der im Vergleich zur Gesamtbevölkerung überhöhte Anteil Geschiedener in den Hochhäusern. 9 % der Bewohner haben eine Scheidung hinter sich, der entsprechende Anteil in der Bevölkerung liegt bei 5 % (Österreich) bzw. 6 % (Leonding). Wenn man sich die Altersstruktur (viele jugendliche Bewohner) vor Augen hält, erscheint die Geschiedenen-Quote noch markanter. Diese Zahl unterstreicht die in den qualitativen Interviews mehrfach geäußerte Vermutung, wonach die Hochhäuser vor allem von Personen, die rasch und unmittelbar Wohnraum benötigen, bezogen werden. Eine Scheidung bzw. die der Trennung vorausgehenden Beziehungsprobleme sind in der Regel mit der Aufgabe der gemeinsamen Wohnung verbunden, woraus sich zumindest für einen Partner die Notwendigkeit der (oftmals kurzfristigen) Beschaffung einer neuen Unterkunft ergibt.

Der geringe Witwer-Anteil ist ebenfalls als Produkt der Altersstruktur zu werten. Hier kommt der Sachverhalt, daß kaum ältere Personen in den Hochhäusern leben, zum Tragen.

Tabelle 5: Haushaltsstruktur (Angaben in Prozent)

Haushaltsstruktur	Hochhäuser ²	Bevölkerung
Single	22	30
Paar	20	23
Alleinerzieher	14	8
Familien	35	35
Haushalte mit Mitbewohnern, die nicht zur Kernfamilie zählen	9	4
gesamt	100	100
n	449	8.059.400

² keine signifikanten Unterschiede zwischen den Hochhäusern

Quelle der Vergleichsdaten: ÖSTAT 1997: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996

Etwas mehr als ein Fünftel der Wohneinheiten in den Hochhäusern (22 %) beherbergen einen Einpersonen-Haushalt. Singles sind damit in den Hochhäusern gegenüber der Bevölkerung (30 %) unterrepräsentiert. Die Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 erscheinen für alleinlebende Personen nicht sehr attraktiv.

Exakt ein Fünftel der Wohnungen wird von Paaren bewohnt. Dies entspricht in etwa dem Anteil solcher Haushaltsgemeinschaften an allen Haushalten.

Immerhin 14 % der Wohnungen sind an Alleinerzieher vermietet. Der entsprechende Wert in der Bevölkerung (8 %) wird damit fast um das Doppelte überschritten. Die bemerkenswerte Alleinerzieher-Rate in den Hochhäusern ist im Zusammenhang mit der überhöhten Geschiedenen-Quote zu sehen (52 % der Alleinerzieher in den Häusern Harterfeldstraße 7 bzw. 9 sind geschieden). Viele Personen, deren Ehe wieder gelöst wird, binden sich nicht sogleich an einen neuen Partner und ziehen ihre Kinder lieber alleine groß. Hier kommt abermals zum Ausdruck, daß Wohnungen in den Hochhäusern vergleichsweise häufig von Personen belegt werden, die rasch und unmittelbar Wohnraum benötigen. Die in den qualitativen Interviews mehrfach geäußerte Vermutung „Ins Hochhaus zieht nur, wer unbedingt muß.“ findet hier ihre zahlenmäßige Bestätigung.

Ein Drittel der Haushalte (35 %) fällt in das klassische Familiensegment (Eltern + Kinder). Familien sind in den Hochhäusern nicht häufiger und nicht weniger vertreten als in der Gesamtheit aller österreichischen Haushalte.

9 % der Wohnungen dienen als Unterkunft für Haushaltsgemeinschaften, die über die traditionelle Kernfamilie hinausgehen. Hier wird die Wohnung mit Verwandten, Freunden, Bekannten und anderen Personen geteilt. Eine solche Haushaltsform kann zwar nicht als „typisch“ für die Hochhäuser bezeichnet werden, kommt hier aber doch wesentlich häufiger vor, als es in Österreich üblich ist.

Tabelle 6: Kinderzahl in den Wohnungen (Angaben in Prozent)

Kinderzahl	Hochhäuser ²	Bevölkerung
keine Kinder	49	51
1 Kind	26	24
2 Kinder	17	19
3 und mehr Kinder	8	6
gesamt	100	100
n	456	3.164.000

² keine signifikanten Unterschiede zwischen den Hochhäusern

Quelle der Vergleichsdaten: ÖSTAT 1997: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996

Hinsichtlich der Zahl der in den einzelnen Haushalten lebenden Kinder bestehen keine Abweichungen von der Gesamtbevölkerung. In Rund der Hälfte der Haushalte (51 %) leben auch Kinder³. Wenn Kinder zum Haushalt gehören, dann meist Einzelkinder: In etwa einem Viertel der Wohnungen (26 %) lebt exakt 1 Kind. 17 % der Haushalte umfassen zwei Kinder. Als „kinderreich“ können 8 % der Haushalte bezeichnet werden. Dort leben zumindest 3 Kindern mit den Eltern bzw. einem Elternteil zusammen.

Tabelle 7: Anteil der Personen mit anderer als der österreichischen Staatsbürgerschaft in den Hochhäusern und in der österreichischen Bevölkerung (Angaben in Prozent)

Staatsbürgerschaft	Hochhäuser ²	Leonding	Bevölkerung
Österreich	79	92	91
nicht Österreich	21	8	9
gesamt	100	100	100
n	1.193	23.460	8.059.400

² Anteil der Personen mit anderer als österreichischer Staatsbürgerschaft im 9-er Haus höher als im 7-er Haus, dazu später mehr

Quelle der Vergleichsdaten: ÖSTAT 1997: Mikrozensus Jahresergebnisse 1996, Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Leonding für 1. September 1998

Ein Fünftel (21 %) der Bewohner der Hochhäuser besitzen eine andere Staatsbürgerschaft als die österreichische. Der Ausländeranteil liegt damit weit über den in der Bevölkerung üblichen 9 %

³ Der Begriff „Kinder“ wird hier nicht in seiner rechtlichen Bedeutung verwendet. Er bezeichnet vielmehr alle Nachkommen, die noch mit den Eltern im gemeinsamen Haushalt leben und umfaßt damit auch Jugendliche und Heranwachsende, die noch keinen eigenen Hausstand gegründet haben.

(Österreich) bzw. 8 % (Leonding). Wohnungen in den Hochhäusern werden offensichtlich in verstärktem Maße mit Ausländern belegt, von einer „Majorität der Minorität“ kann allerdings nicht gesprochen werden. Um Konflikten zwischen den Bewohnern und einer zunehmenden Abwertung der Wohnanlage in den Augen der Öffentlichkeit vorzubeugen, sollte die Ausländerquote seitens der für die Belegung verantwortlichen Personen jedoch im Auge behalten werden.

Unter den Personen mit anderer als österreichischer Staatsbürgerschaft dominieren Staatsbürger des ehemaligen Jugoslawien (6 % Serben, 5 % Bosnier, 4 % Kroaten). Diese stellen insgesamt 15 % der Bewohner. Es folgen Türken mit einem Anteil von 3 %. Asiaten machen weniger als 1 % der Bewohner aus.

Aus der Tatsache, daß 21 % der Bewohner eine andere als die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, darf nicht gefolgert werden, daß ein Fünftel der Wohnungen an Ausländer vermietet sind. Nur in 12 % der Wohnungen scheint eine Person mit anderer als österreichischer Staatsbürgerschaft als Haushaltsvorstand auf. Wenn man die Überlegung, daß der Haushaltsvorstand in der Regel mit dem Hauptmieter gleichzusetzen ist, beibehält, sind damit rund ein Achtel der Wohnungen im Besitz von Ausländern. Die Differenz erklärt sich zum einen aus der höheren Kinderzahl ausländischer Familien, zum anderen aus der abweichenden Zusammensetzung der ausländischen Haushalte.

Tabelle 8: Kinderzahl in den Wohnungen mit inländischem und ausländischem Haushaltsvorstand (n = 455, Angaben in Prozent, Sign. = 100 %)

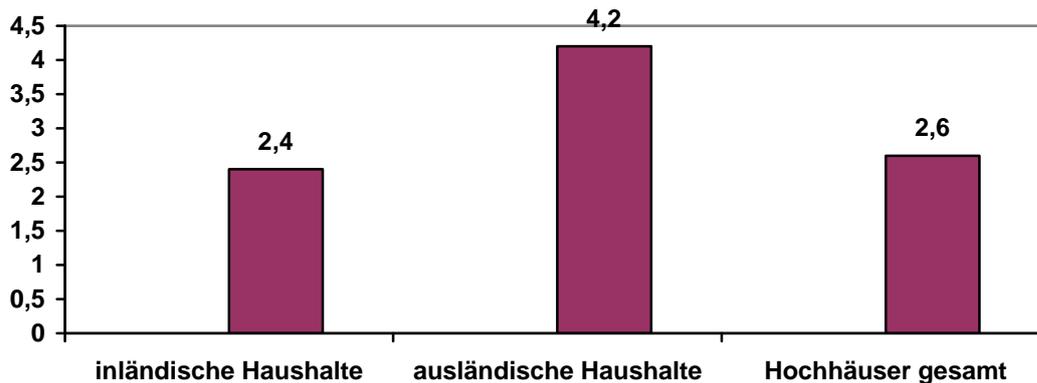
Kinderzahl	„österreichische“ Haushalte	„nicht-österreichische“ Haushalte	Hochhäuser gesamt
keine Kinder	54	13	49
1 Kind	26	30	26
2 Kinder	15	28	17
3 Kinder	4	19	6
4 und mehr Kinder	1	10	2
gesamt	100	100	100

Mehr als die Hälfte der Haushalte, deren Haushaltsvorstand die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, aber nur etwas mehr als ein Zehntel der ausländischen Haushalte sind als „kinderlos“⁴ zu bezeichnen. Demgegenüber leben nur in 5 % der österreichischen, aber in fast einem Drittel (29 %) der nicht-österreichischen Haushalte drei bzw. mehr Kinder. In den Hochhäusern lebende ausländische Haushalte heben sich von ihren inländischen Gegenstücken durch eine höhere Kinderzahl ab. Auf einer allgemeineren Ebene schlägt sich dies wie folgt zu Buche: Während 89 % der Haushaltsvorstände als Inländer zu bezeichnen sind, gilt dies nur mehr für 74 % der in den Häusern lebenden Kinder.

Die abweichende Zusammensetzung der „ausländischen“ Haushalte kommt am deutlichsten bei den Mitbewohnern zum Ausdruck. In 15 % der Haushalte, deren Haushaltsvorstand nicht über die österreichische Staatsbürgerschaft verfügt, aber nur in 8 % der „österreichischen“ Haushalte leben Personen, die nicht zur Kernfamilie gehören. Personen mit anderer als österreichischer Staatsbürgerschaft nehmen häufiger Verwandte, Freunde, Bekannte und andere Personen bei sich auf.

⁴ Zur Verwendung des Begriffes „Kind“ sei auf Fußnote 2 verwiesen.

Abbildung 4: mittlere Personenzahl in „inländischen“ und „ausländischen“ Haushalten
($n = 455$, $Sign. = 100\%$)



In Summe läßt sich festhalten: Haushalte, deren Vorstand eine andere als die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt, sind durchwegs größer als ihre „österreichischen“ Gegenstücke. Während „ausländische“ Haushalte in den Hochhäusern im Mittel 4 Personen umfassen, setzen sich „inländische“ Haushalte im Schnitt aus 2 Personen zusammen. Diese Differenz hat ihre Ursache sowohl in einer größeren Kinderzahl der „Nicht-Österreicher“ als auch in einer erhöhten Bereitschaft dieser Personen, Personen, die nicht zur Kernfamilie gehören, Unterkunft zu gewähren.

Unterschiede zwischen den Hochhäusern finden sich nur im Hinblick auf das Merkmal der Staatsbürgerschaft. 82 % der Bewohner des 7er-Hauses, aber nur 77 % der Bewohner des 9er-Hauses sind österreichische Staatsbürger. Im Haus Harterfeldstraße 9 leben mehr Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft als im Haus Harterfeldstraße 7. Dieser Befund widerspricht der in den Interviews mehrfach zum Ausdruck gekommenen Überzeugung, wonach vor allem das 7er-Haus mit Fremden belegt sei. Diese Unstimmigkeit löst sich auf, wenn man berücksichtigt, daß hier die formale Staatsbürgerschaft Grundlage der Klassifizierung ist, während die alltägliche Wahrnehmung eher von der ethnischen Zugehörigkeit bestimmt wird. Teilt man die Hauptmieter nach der Herkunft des Familiennamens in Namen, die mit einiger Wahrscheinlichkeit ausländischer Herkunft sind, und solche, die höchstwahrscheinlich einheimisch sind, kommt man im Haus Harterfeldstraße 7 auf eine Inländerquote von 83 % und im Haus Harterfeldstraße 9 auf eine Inländerquote von 86 %⁵. Diese Differenz ist statistisch nicht signifikant, kann jedoch als Hinweis für die Brauchbarkeit der Erklärung des Widerspruches zwischen den statistischen Befunden und der alltäglichen Wahrnehmung der mit den Hochhäusern befaßten Personen gelesen werden.

Basierend auf der Annahme, daß die subjektive Wahrnehmung des Fremdenanteils maßgeblich von der Rate der im Nahbereich befindlichen ausländischen Haushalte beeinflusst wird, stellt sich die Frage nach der räumlichen Verteilung der nicht-österreichischen Haushalte in den Häusern. Der für die Bewohner noch am ehesten überschaubare Bereich in den Häusern ist das eigene Stockwerk. Betrachtet man den Anteil nicht-österreichischer Haushalte in den einzelnen Etagen, wird im Haus Harterfeldstraße 7 eine Konzentration von Ausländern in der 10. (33 %) und in der 19. Etage (36 %), im Haus Harterfeldstraße 9 eine Kristallisation dieser Personengruppe in der 7. (27 %) und in der 10. Etage (40 %) sichtbar. Die nicht-österreichischen Haushalte verteilen sich dabei gleichmäßig auf beide Trakte. Inländische Bewohner dieser Etagen könnten eine besonders dichte Besiedelung mit Fremden wahrnehmen.

⁵ Die Gleichsetzung von deutschsprachigem Namen und österreichischer Herkunft ist zulässig, da aus anderen Analysen bekannt ist, daß nur 0,3 % der Bewohner Deutsche sind.

4.1.3 Zur Situation besonderer Bewohnergruppen

In diesem Abschnitt werden Aussagen zu bestimmten Bewohner/innen/gruppen zusammengefaßt und Ergebnissen aus der Hochhausliteratur gegenüber gestellt, sofern dies im Hinblick auf die Situation der Bewohner der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 aufschlußreich erscheint. Bisher wurde deutlich, daß in jüngerer Zeit vermehrt Zuzüge von Personen und (Teil-)Familien in der Folge von Ehescheidungen oder sonstigen Trennungen stattgefunden haben und stattfinden, so daß wir uns hier zunächst auf jene Gruppen konzentrieren, die besonders oft Thema unserer Gespräche waren: die Kinder, die Halbwüchsigen, die Jugendlichen. In diesem Zusammenhang wird natürlich auch auf eine schon erwähnte, damit in enger Beziehung stehende Gruppe rekurriert, nämlich auf alleinerziehende (berufstätige) Mütter. In einem nächsten Schritt wird dann die Wahrnehmung der Ausländerthematik behandelt. Die beiden Themen wurden ausgewählt, weil eben ein hoher Kinder- bzw. Jugendlichenanteil und eine ausgeprägte Belegung mit Personen, die eine andere als die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, charakteristisch für die Situation in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 sind.

Die ursprüngliche Absicht, in eigenen Abschnitten auch auf die spezifische Situation von Frauen und auch von älteren Menschen in den Hochhäusern einzugehen, ist auf der Basis des erhaltenen Interviewmaterials nicht zu realisieren – diesbezügliche Äußerungen sind kaum auffällig, mit Ausnahme vielleicht des Hinweises auf mögliche Gefühle von Angst im halböffentlichen Bereich der Hochhäuser.

4.1.3.1 Minderjährige Bewohner

4.1.3.1.1 Kinder

In bezug auf kleinere Kinder gibt es zwei Hauptthemen, die beide direkt auf das Wohnen *im Hochhaus* bezogen sind:

- Einmal die Situation der Spielplätze und
- zum anderen – und vor allem!– die Situation in den halböffentlichen Bereichen innerhalb der Hochhäuser.

Im Hinblick auf die Spielplatzsituation werden zum einen hygienische, aus dem Ausführen von Hunden resultierende Unzulänglichkeiten beklagt, zum anderen wird die Beaufsichtigung der Kinder problematisiert. Die Spielplätze, insbesondere die Sandkisten, sind häufig mit den Exkrementen von Hunden verunreinigt. „Das kleine Kind kann man in den Sandhaufen gar nicht hinein lassen. (...) Und das Umfeld heraußen, da liegen die Hundstrümmerl herum, wo noch Sand und etwas Wiese ist“. Das bedeutet, daß die vorhandenen Spielplätze schon aus hygienischen Gründen nicht in der vorgesehenen Weise genutzt werden können. Dazu kommt noch ein Problem bei der Beaufsichtigung der Kinder. Insbesondere Mütter aus den oberen Etagen wollen ihre Kinder nicht unbeaufsichtigt auf den Spielplatz lassen, da sie nötigenfalls nicht rechtzeitig bei ihrem Kind sein könnten. „Wenn das Kind in der Sandkiste unten spielt und die Mutter schaut zu vom 18. Stock, wie das Kind mit Sand gefüttert wird, bis die hinunter kommt, ist das Kind voll mit Sand“.

Probleme bei der Beaufsichtigung der Kinder, wenn sie sich im Außenbereich der Häuser aufhalten, werden in der Hochhaus-Literatur mehrfach angeführt (z.B. Flade 1987, Robers 1988, WHO 1992, Herlyn 1970). „Die unmittelbare Zuordnung von Wohnung und Spielplatz ist (...) nur für die in den unteren Stockwerken gelegenen Wohnungen zu realisieren, weshalb denn auch nur in diesen Wohnungen Familien mit Kindern wohnen sollten“ (Robers 1988: 32). Eine hohe Stockwerkslage macht es unmöglich, die Kinder von der Wohnung aus zu beaufsichtigen, wenn sie im Freien spielen. „In einer amerikanischen Untersuchung wurden die Aussagen von Frauen verglichen, die entweder in 3- oder 19-stöckigen Gebäuden wohnten (Marcus 1974). Befragt, ob sie

ihre unter 6jährigen Kinder allein draußen spielen lassen, antworteten 74 % der Frauen aus den 3stöckigen Häusern mit ‚ja‘, jedoch nur 35 % der Frauen aus den Hochhäusern“ (Flade 1987: 106). Nach Leitner/Geißler-Gruber (o.J.: 14) zeigen mehrere Untersuchungen, daß Kinder aus Hochhäusern signifikant weniger Zeit außerhalb des Hauses verbringen als Kinder aus Häusern mit 4 bis 5 Etagen. Kinder aus höheren Etagen können von der Wohnung aus nicht angemessen beaufsichtigt werden, wenn sie die Spielplätze im Umfeld des Hauses benutzen. Daraus folgt, daß diese Kinder sich generell weniger im Freien aufhalten oder von ihren Müttern bei solchen Aktivitäten begleitet werden. Beides kann Entwicklungsverzögerungen im Bereich der Ablösung von den Eltern und des Selbständigwerdens zur Folge haben (Leitner/Geißler-Gruber o.J.: 14). Aus diesem Grunde werden Hochhäuser (zumindest die höheren Stockwerkslagen) mehrfach als für Familien mit kleinen Kindern ungeeignete Wohnform dargestellt (z.B. Flade 1987: 106, Robers 1988: 32, WHO 1992: 47).

Wie stellt sich nun die Verteilung der Haushalte mit Kindern in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 dar? Insgesamt leben in 51 % der Wohnungen auch Kinder. Nur 15 % der Haushalte mit Kindern sind in den unteren drei Etagen angesiedelt. Demgegenüber belegen mehr als die Hälfte (56 %) dieser Haushalte eine Wohnung ab der 10. Etage. Diese Verteilung unterstreicht die in den Interviews angesprochenen Schwierigkeiten bei der Beaufsichtigung der Kinder, wenn sie die Spielplätze frequentieren.

Ein sehr großes Problem in den Hochhäusern, das wird an verschiedenen Stellen dieses Berichts ganz deutlich, sind die halböffentlichen Bereiche wie Gänge, Liftbereich, Keller, Fahrradabstellräume u.ä. In geradezu erschreckend drastischer Weise wird im Zusammenhang mit Kindern mehrfach auf diese Bereiche hingewiesen. Die halböffentlichen Zonen werden dabei sehr häufig als angstausslösend beschrieben („Ich habe schon in einigen Aufsätzen gelesen, daß Kinder vom Hochhaus große Angst haben vor dem Leben auf den Gängen und in diesen Nebenräumen des Hochhauses“). Der Eingangsbereich, die Gänge, die Stiegenhäuser, aber auch die Lifte stellen für Kinder eine Quelle von Unsicherheitserfahrungen dar. Angst lösen dabei auch die den halböffentlichen Raum besetzenden älteren Kinder und Jugendlichen aus. Zur Problematik der Lifte: „Da passiert einiges. Sie (die Kinder) sind abgeschirmt, abgeschnitten, wo ist da ein Kontrollmechanismus da. Es ist schon ein Problem da, finde ich, vor allem im Bereich der sexuellen Erfahrungen“.

4.1.3.1.2 Jugendliche

Die Jugendlichen spielen eigentlich in allen Gesprächen eine große Rolle. Daraus läßt sich die Bedeutung dieser Personengruppe für den Alltag der Bewohner erkennen. Es wird ihre soziale Situation geschildert, ihr Verhalten, der krasse Mangel an Infrastruktur und was daraus resultiert, aber auch, was man machen müßte.

Am augenscheinlichsten sind die Ansammlungen von Jugendlichen im öffentlichen und halböffentlichen Raum. Junge Menschen treffen sich häufig im Stiegenhaus und auf den Gängen der Hochhäuser, aber auch in der näheren Wohnumgebung (bei Bänken, auf den Spielplätzen). Nicht immer handelt es sich dabei um Jugendliche aus den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 bzw. des Harter Plateaus. Auch Schüler der in diesem Gebiet gelegenen Höheren Technischen Lehranstalt besetzen diese Territorien, während sie auf den nächsten Bus warten („Gerade in der Winterzeit halten sie sich viel in den Gängen der Hochhäuser auf“). Die Zusammenkünfte von Jugendlichen werden von den Bewohnern der Hochhäuser als Belästigung erlebt. Ins Auge sticht dabei insbesondere der weitverbreitete Konsum alkoholischer Getränke. „Dort wo der Lift ist, dort sitzen sie beisammen. Dort wird tendiert, dort wird gesoffen“. Es werden eine Erhöhung des Lärmpegels, eine vermehrte Abfallbelastung und insbesondere ein Urinieren auch im halböffentlichen Bereich der Hochhäuser beklagt („Ist eh klar, daß die Jungen - es ist nicht klar, aber es kommt natürlich vor -, wenn sich die Buben ansaufen, ja und dann pischen gehen müssen und der steht im 20.

Stock oder im 19. Stock, daß der auf den Gang pischt. Ist ja ganz klar, ja weil der wird nicht runterfahren, sagen „paßt’s auf, ich geh schnell pischen hinaus und komme dann wieder zurück“).

Die Bewohner fühlen sich belästigt und reagieren darauf mit einer diffusen Angst, obgleich sich den Interviews entnehmen läßt, daß konkrete Kriminalitätserfahrungen nicht gemacht werden („Es ist nur der Aufenthalt durch Jugendliche, der bei der Bevölkerung Ärgernis erregt. Aber die Jugendlichen sind nicht so, daß man sagen kann, sie stellen was an“). Die Präsenz der Jugendlichen per se bzw. die damit verknüpften „Belastungen“ (Lärm, Verschmutzung etc.) werden als störend empfunden.

Als Ursache für die Konzentration von Jugendlichen an dafür nicht vorgesehenen Orten wird eine unzureichende Infrastruktur für diese Personengruppe wahrgenommen. „Ja was sollen sie tun, wo sollen sie hin. Ihnen bleibt nichts anderes übrig, als dort sitzen, wenn es regnet oder schlechtes Wetter ist, halten sie sich dort auf“. Das Wohnumfeld wird im Hinblick auf Bedürfnisse von Jugendlichen als nicht sehr attraktiv beurteilt. In mehreren Interviews kommt zum Ausdruck, daß das vorhandene Jugendzentrum von manchen Jugendlichen nicht angenommen wird.

Die allseitige Schlußfolgerung aus diesen Schilderungen ist die dringende Notwendigkeit der Schaffung von Infrastruktur für die betroffenen Jugendlichen, und zwar in den Häusern in Form geeigneter Räume und im Freiraum in Form geeigneter Flächen mit entsprechender Widmung und entsprechenden Möglichkeiten: Möglichst viel Spielfläche, Fußballplatz, Basketballplatz, wo die Jugendlichen ihre Möglichkeiten hätten, neben Wohnstraßenqualität und Schaffung von Höfen in den Wohnbereichen vor allem für die Kinder, einen Fußballplatz – nicht einen gepflegten, sondern eine „Fetzenwiese“, wo die Jugendlichen sich austoben können, einen Platz mit einem Zaun herum, wo sie z.B. Basketball spielen können und die Aggressionen abbauen können und dann wieder halbwegs annehmbar wären, Räume zu installieren, damit die Jugendlichen nicht irgendwo herunter im Freien sein müssen, die Schaffung eines Umfelds, das sie auch haben wollen, und ähnliche Vorschläge, die an anderer Stelle detaillierter darzustellen sind.

Die von zahlreichen Gesprächspartnern geäußerte Vermutung, daß die „Probleme mit Jugendlichen“ u.a. auf eine unzureichende Infrastruktur im Freizeitbereich zurückzuführen sind, geht konform mit der in der einschlägigen Fachliteratur vertretenen Auffassung (z.B. Robers 1988: 32, Dubet 1997: 220ff).

4.1.3.1.3 Halbwüchsige (Lückekinder)

Dieser Teil der jungen Bewohnergeneration – umschrieben auch mit einem Begriff aus jüngerer Zeit - wird bewußt an letzter Stelle behandelt, weil ihre Situation, wie schon verschiedentlich deutlich wurde, nicht ohne Bezug vor allem auf jene der Jugendlichen gesehen werden kann, insbesondere im Hinblick auf negative Ausstrahlungen der eben geschilderten Problematik. Als Halbwüchsige werden hier Kinder von etwa 10 bis 14 Jahren bezeichnet (vgl. Schanzenbächer 1995).

Bereits die Halbwüchsigen werden mit einem ausgeprägten Alkohol- und Nikotinkonsum in Verbindung gebracht. Sie befinden sich in einer widersprüchlichen Situation: Zum einen lösen die älteren den halböffentlichen Bereich besetzenden Jugendlichen noch Angst aus, zum anderen üben diese aber auch eine gewisse Anziehungskraft aus. In diesem Übergangsstadium vom Kind zum Jugendlichen erfolgt die Anpassung an und die Integration in die Jugendgruppen.

Das Jugendzentrum am Harter Plateau wendet sich an Personen, die bereits das 13. Lebensjahr vollendet haben. Jüngere werden nicht eingelassen, obwohl diese bereits Bedarf anmelden („Da sind teilweise 10-Jährige dabei, die schon herein wollen“). Ab Herbst 1998 soll probeweise ein Kindernachmittag für Kinder ab 10 Jahren eingeführt werden, „um auch für die schon ein bißchen da zu sein, um sie in die Gepflogenheiten des Jugendzentrums einzubinden, einzugewöhnen, wenn sie dann die Besucher von morgen sind“. Wenn man nun auch die Hygieneprobleme auf

den Spielplätzen bedenkt, wird deutlich, daß schon die Halbwüchsigen unter einem Mangel an geeigneten Freizeitmöglichkeiten zu leiden haben.

4.1.3.2 *Ausländer*

Was die Ausländer/innen betrifft, gibt es differierende Angaben über ihren Anteil an der Bewohnerschaft. Die Meinungen der Interviewpartner streuen hier von 10 % bis 30 %. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, daß sich die Wahrnehmung nicht an der tatsächlichen Staatszugehörigkeit, sondern an äußeren Erkennungsmerkmalen (Sprache, Aussehen etc.) orientiert. So können (eingebürgerte) österreichische Staatsbürger durchaus einen Ausländereindruck vermitteln, während Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft, die sich äußerlich nicht vom mitteleuropäischen Erscheinungsbild abheben, häufig als „Inländer“ definiert werden. Der tatsächliche Anteil der Bewohner mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft liegt bei 21 %. Aus der Tatsache, daß 21 % der Bewohner eine andere als die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, darf nicht gefolgert werden, daß ein Fünftel der Wohnungen an Ausländer vermietet sind. Nur in 12 % der Wohnungen scheint eine Person mit anderer als österreichischer Staatsbürgerschaft als Haushaltsvorstand auf.

Wahrgenommen werden vor allem Bewohner des ehemaligen Jugoslawien und aus der Türkei. „Schwerpunkt werden also sicher Menschen aus dem ehemaligen Jugoslawien sein, Türken, also was praktisch als Gastarbeiter einmal reingekommen ist, was als Flüchtling reingekommen ist“. Im Zusammenhang mit der Flüchtlingsproblematik wird von einer Wohnkarriere, die von den Asylantenheimen in der Lunzerstraße in die Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 führt, berichtet. „Ich glaube (...), die Hochhäuser haben für den Fluktuationsbestand die Funktion eines Karrierezwischenstandortes. Manchmal unterste Stufe, also für die Inländer, und manchmal schon eine gehobene Stufe für Ausländer“.

Aus all diesen Aussagen wird die Lückenfunktion der Hochhäuser für die Versorgung vor allem der Problemgruppe „Ausländer“ überaus deutlich, aber immer vor dem Hintergrund, daß es hier um Wohnungen geht, die für „Österreicher“ sozusagen nur im äußersten Fall zu akzeptieren sind. Es kann nicht davon gesprochen werden, daß „Ausländer“ österreichische Staatsbürger aus den Hochhäusern vertreiben. Die ausgeprägte Belegung der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 mit Ausländern ist vielmehr ein Produkt der mangelnden Attraktivität dieser Wohnobjekte für Österreicher.

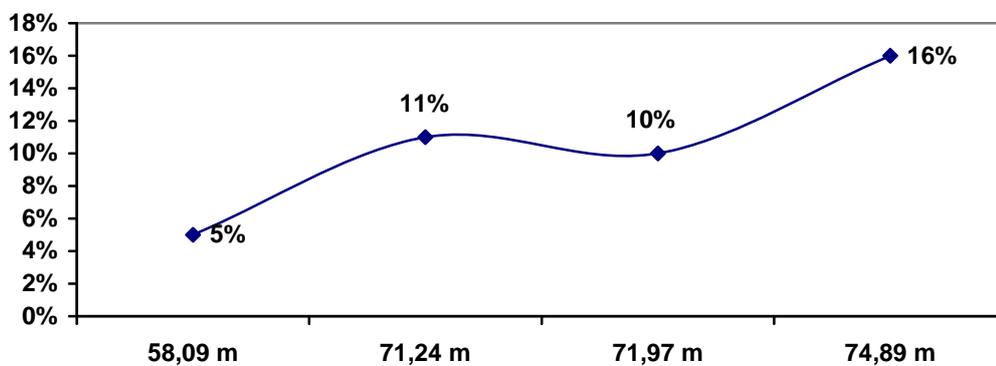
In den Interviews kommt mehrfach eine Zunahme des Anteils der ausländischen Bewohner zur Sprache. Das bedeutet, daß die sich aus der Analyse der Daten des Meldeamtes der Gemeinde Leonding abzeichnende vermehrte Belegung der Hochhäuser mit Personen, die keine österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, von den Interviewpartnern auch wahrgenommen wird. Die Übereinstimmung der Beobachtungen der Gesprächspartner mit den Befunden der statistischen Analyse der Meldedaten unterstreicht die Aussagekraft der Befunde. Die Zunahme des Ausländeranteils wird von den Befragten eher kritisch beurteilt. Im Gegensatz zu den teilweise heftigen kritisierenden Äußerungen in bezug auf die Entwicklung des Ausländeranteils läßt sich den Interviews aber auch entnehmen, daß – abgesehen von Vorkommnissen im Zusammenhang mit Konfrontationen zwischen Angehörigen verfeindeter oder in Kriegshandlungen verwickelter Nationalitäten – es den „Ausländern“ nicht wirklich konkret Greifbares anzukreiden gibt: Sie sind anscheinend relativ pünktliche Zahler (pünktlicher oft als die „Österreicher“), wohl auch, weil sie möglicherweise schneller Sanktionen zu befürchten haben, und auch sonst „hört man nichts von den Ausländern selber“ im Sinne etwa strafrechtlich relevanter Tatbestände. Augenscheinlich sind die kulturellen und äußeren Unterschiede. Was herauskommt, ist, daß sie einfach da sind mit ihrem Anderssein: mit ihrem Aussehen, ihren Gebräuchen, ihrem Essen, ihrer Musik usw. Und das ist für manche nicht einfach. Diese Differenzen lösen bei manchen „Inländern“ Befremden und eine distanzierte Haltung aus.

4.1.4 Mieterstruktur

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Hauptmieter der Wohnungen in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9. Der Analyse liegt die Annahme zugrunde, daß der jeweilige Haushaltsvorstand bei der GIWOG als Hauptmieter gemeldet ist⁶.

Die Hauptmieter besitzen zu 88 % die österreichische Staatsbürgerschaft. Das bedeutet, daß 12 % der Wohnungen an Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft vermietet wurden. Fremde belegen damit weniger Wohnungen in den Hochhäusern, als es ihrem Anteil an der Bewohnerzahl (21 %) entsprechen würde. Der überhöhte Fremdenanteil ist Produkt einer größeren Bewohnerzahl der an Personen mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft vermieteten Wohneinheiten.

Abbildung 5: Anteil der Mieter mit einer anderen als der österreichischen Staatsbürgerschaft nach Wohnungsgröße (n = 453, Angaben in Prozent)

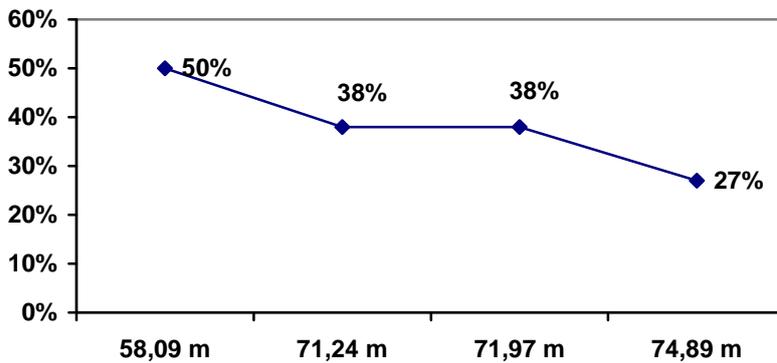


Vor allem die größeren Wohnungen werden mit Personen nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft belegt. Dies erscheint im Hinblick auf die größere Kinderzahl ausländischer Familien durchaus plausibel. Auf die Bedeutsamkeit der Kinderzahl in diesem Zusammenhang verweist auch ein Blick auf die Größe der Kinderzimmer in den Wohnungstypen. Die Kinderzimmer in den Wohnungen vom Typ 71,97 m² sind deutlich kleiner als die in den Wohnungen vom Typ 71,24 m², was den leichten Abfall in der Quote nicht-österreichischer Mieter plausibel erklären könnte.

Bei 64 % der Wohnungen scheinen Männer, bei 36 % Frauen als Hauptmieter auf. Wohnungen in den Hochhäusern werden hauptsächlich an Männer vergeben.

⁶ Für diese Annahme spricht, daß sich die Geschlechterverteilungen der Haushaltsvorstände und der von der GIWOG als Hauptmieter genannten Personen entsprechen.

Abbildung 6: Anteil von Mieterinnen nach Wohnungsgröße (n = 453, Angaben in Prozent)



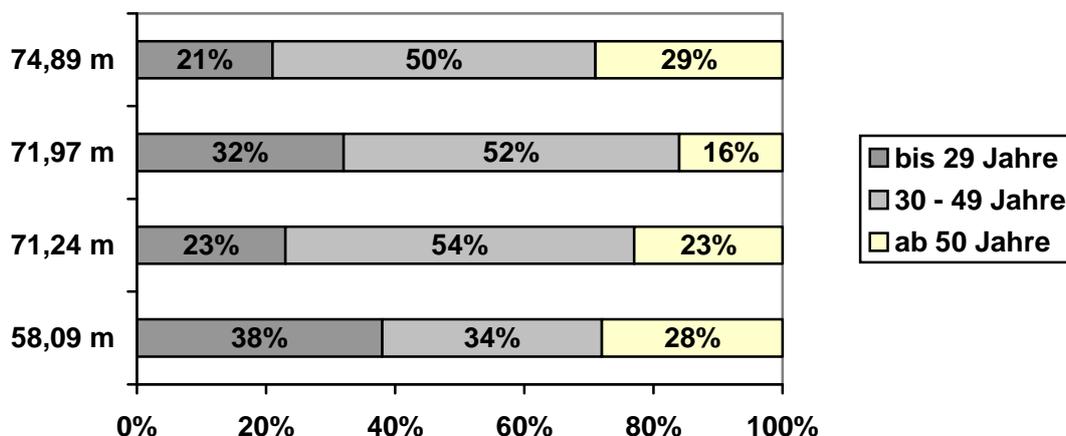
Vor allem die kleinsten Wohnungen vom Typ „58 m²“ werden an Frauen vermietet. Je größer die Wohnung, desto weniger scheinen Frauen als Hauptmieter auf.

Bei den Hauptmieterinnen handelt es sich sehr häufig um Alleinerzieherinnen (38 %) und Singles (23 %). Wenn Paare, sei es mit oder ohne Kinder, gemeinsam in einer Wohnung leben, wird meistens (in 79 % der Fälle) der Mann als Hauptmieter eingetragen. Bereits diesen Befunden läßt sich entnehmen, daß Haushalte, in denen eine Frau die Position des Haushaltsvorstandes einnimmt, weniger Personen umfassen, als solche mit einem männlichen Haushaltsvorstand. 60 % der Haushalte, wo eine Frau Hauptmieter ist, aber nur 48 % derjenigen, wo ein Mann Hauptmieter ist, zählen nicht mehr als zwei Personen. Die höhere Quote der Mieterinnen in den kleineren Wohnungen ist damit vor dem Hintergrund einer geringeren Zahl von Haushaltsmitgliedern zu sehen.

Nur 2 % der Mieter haben das 20. Lebensjahr noch nicht vollendet. Exakt ein Viertel sind zwischen 20 und 29 Jahren alt. 26 % zählen zwischen 30 und 39, 23 % zwischen 40 und 49 Jahre. 24 % der Hauptmieter haben bereits das 50. Lebensjahr vollendet.

Der Altersverteilung läßt sich entnehmen, daß Personen unter 20 Jahren als Mieter nur eine kleine Gruppe darstellen. Ihr hoher Anteil an den Bewohnern (32 %) kommt dadurch zustande, daß sie überwiegend mit den Eltern in den Hochhäusern wohnen.

Abbildung 7: Alter der Hauptmieter nach Wohnungsgröße (n = 452, Angaben in Prozent)



Jüngere Hauptmieter finden sich vor allem in den kleinsten Wohnungen vom Typ 58,09 m². Diese Wohnungen werden besonders häufig an Personen, die das 30. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, vergeben. In den größeren Wohnungen stellen Personen zwischen 30 und 49 Jahren die Mehrheit der Mieter.

Es fällt zunächst auf, daß junge Mieter in den Wohnungen vom Typ 71,97 m² wesentlich häufiger vertreten sind als in den Wohnungen vom Typ 71,24 m². Hier kommt abermals ein Effekt der Größe des Kinderzimmers zum Ausdruck. Junge Personen haben (noch) die wenigsten Kinder, weshalb sie eher Wohnungen ohne oder mit kleinen Kinderzimmern belegen. Das sind in den Hochhäusern eben die Wohneinheiten der Typen 58,09 m² und 71,97 m².

Des Weiteren sticht ein vergleichsweise hoher Anteil älterer Mieter in den kleinsten Wohnungen hervor. Dies erscheint verwunderlich, wenn man bedenkt, daß diese Personen bereits Kinder großgezogen haben. Der Widerspruch löst sich auf, wenn man berücksichtigt, daß es sich bei den über-50jährigen Mietern der Wohneinheiten vom Typ 58,09 m² zumeist um Personen handelt, die erst im fortgeschrittenen Alter in diese Wohnung eingezogen sind. 57 % dieser Teilgruppe haben die Wohnung in den letzten 7 Jahren bezogen. Bei den älteren Mietern der kleinsten Wohneinheiten handelt es sich also in der Hauptsache um Personen, die die Wohnung erst bezogen haben, nachdem die Kinder den gemeinsamen Haushalt verlassen haben.

4.1.5 Entwicklung der Bewohner- und der Mieterstruktur

In einem nächsten Schritt soll das Augenmerk auf die Entwicklung der Bewohner- und der Mieterstruktur gelegt werden. Aufgrund der Restriktionen des verfügbaren Datenmaterials muß die Analyse dabei auf einen Vergleich der Zusammensetzung der Bewohnerschaft des Jahres 1988 mit den heutigen Bewohnern beschränkt bleiben.

4.1.5.1 Entwicklung der Bewohnerstruktur

Tabelle 9: Altersstruktur der Bewohner der Hochhäuser 1988 und 1998 (Angaben in Prozent)

Alter	1988	1998
bis 4 Jahre	9	8
5 – 9 Jahre	9	7
10 – 14 Jahre	7	9
15 – 19 Jahre	5	8
20 – 24 Jahre	11	10
25 – 29 Jahre	15	12
30 – 39 Jahre	23	17
40 – 49 Jahre	15	15
50 – 59 Jahre	5	9
ab 60 Jahren	1	5
gesamt	100	100
n	884 ⁷	1.192

Der Anteil der Jugendlichen ist heute größer als damals. Während 1988 noch 12 % der Bewohner zwischen 10 und 19 Jahren alt waren, fallen heute 17 % in diese Altersgruppe. Mit dem Anteil der Jugendlichen könnte die durch sie verursachte Belastung zugenommen haben. Auch der Anteil älterer Personen ist im Wachsen begriffen. 1988 hatten nur 6 % der Bewohner bereits das 50. Lebensjahr vollendet, heute liegt die Rate der Über-50Jährigen bei 14 %. Demgegenüber ist im Bereich der mittleren Alterskategorien ein Rückgang feststellbar. Der Anteil der 30-39Jährigen ist von 23 % auf 17 % gesunken.

Die beschriebenen Veränderungsprozesse deuten eine zunehmende Durchmischung der Bewohnerschaft im Hinblick auf das Alter an. Es ist ein Anwachsen sowohl der Quote junger als auch der Rate älterer Menschen beobachtbar. Kehrseite dieser tendenziellen Polarisierung in „Jung & Alt“ ist die vermehrte Konfrontation von Bewohnergruppen mit gegensätzlichen Bedürfnissen und Interessen. Hier zeichnet sich ein zunehmendes Konfliktpotential ab.

⁷ Es ist anzunehmen, daß diese Zahl nicht gleich der Zahl der Bewohner im Jahr 1988 ist. Vielmehr erscheint es plausibel, daß das verfügbare Datenmaterial nicht erschöpfend ist.

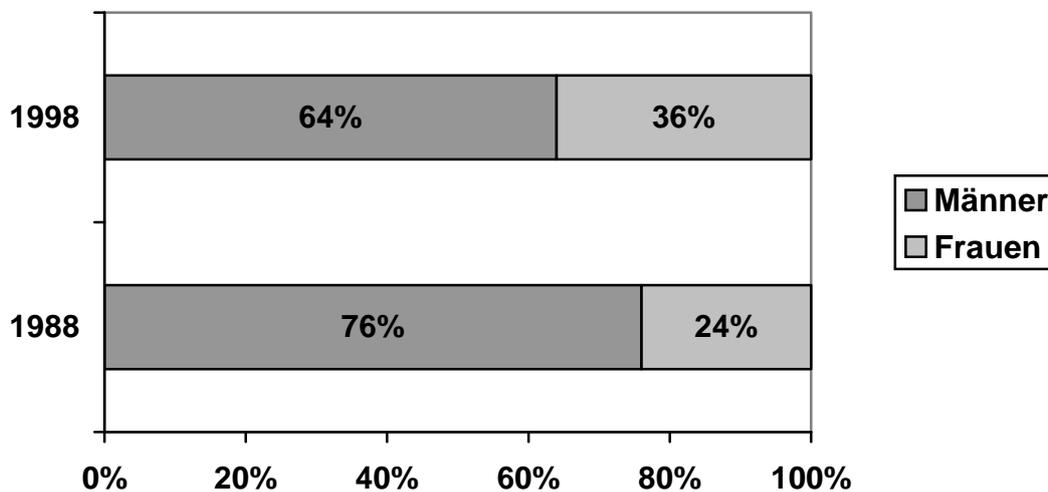
4.1.5.2 Entwicklung der Mieterstruktur

Tabelle 10: Altersstruktur der Mieter 1988 und 1998 (Angaben in Prozent)

Alter	1988	1998
bis 24 Jahre	9	12
25 – 29 Jahre	24	14
30 – 39 Jahre	32	26
40 – 49 Jahre	25	23
50 – 59 Jahre	8	16
ab 60 Jahren	2	9
gesamt	100	100
n	362 ⁸	455

Der Anteil der Hauptmieter zwischen 25 und 39 Jahren hat seit 1988 von 56 % auf 40 % abgenommen, derjenige der Mieter ab 50 Jahren hat von 10 % auf 25 % zugenommen. Unterm Strich kommt damit zum Ausdruck, daß die Mieter immer älter werden. Die langjährigen Mieter altern mit dem Haus.

Abbildung 8: Geschlecht der Mieter 1988 und 1998 (n = 362 bzw. 455, Angaben in Prozent)



Der Anteil der Hauptmieterinnen ist von rund einem Viertel im Jahr 1988 auf mehr als ein Drittel im Jahr 1998 gestiegen. Das bedeutet, daß die Wohnungen in den Hochhäusern zunehmend an Frauen vermietet werden. Mit Vorbehalten kann auch diese Entwicklung als Hinweis auf einen wachsenden Zuzug von Alleinerzieherinnen gedeutet werden.

⁸ Diese Zahl verweist abermals darauf, daß der verfügbare Datensatz nicht vollständig ist.

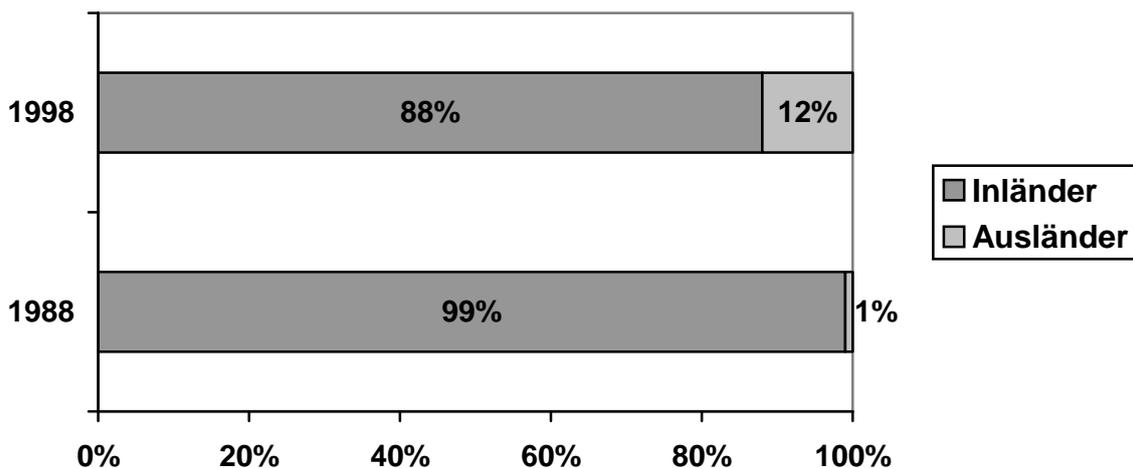
Tabelle 11: Familienstand der Mieter 1988 und 1998 (Angaben in Prozent)

Familienstand	1988	1998
ledig	15	26
verheiratet	64	51
geschieden	18	19
verwitwet	3	4
gesamt	100	100
n	362	455

Die Hauptmieter sind heute in geringerem Maße verheiratet und in höherem Maße ledig als früher. Auch hier kommt der abnehmende Anteil klassischer Familienhaushalte zum Ausdruck.

Aufschluß über die „Ausländerdichte“ kann man erhalten, wenn man die Zahl der an Ausländer vermieteten Wohnungen zu verschiedenen Zeitpunkten vergleicht.

Abbildung 9: Staatsbürgerschaft der Mieter 1988 und 1998 (n = 362 bzw. 455, Angaben in Prozent)



Eine tiefgreifende Umwälzung ist im Hinblick auf die Nationalität der Bewohner zu beobachten. Der Anteil der Mieter mit anderer als der österreichischen Staatsbürgerschaft hat sich seit 1988 vervielfacht. Das bedeutet, daß die Wohnungen in den Hochhäusern zunehmend mit „Ausländern“ belegt werden. Wenn eine Wohnung frei wird, rücken kaum Inländer nach. Bei einer Fortsetzung dieser Belegungspolitik sind in naher Zukunft größere Probleme und ein rapide zunehmendes Konfliktpotential zu befürchten. Nach Kirchhoff et al. (1990: 49f) führen hohe Anteile von Ausländern in einem begrenzten Gebiet zu Konflikten mit den hier lebenden Inländern und zu einer Stigmatisierung bzw. Abwertung des Wohngebietes durch Außenstehende. In den qualitativen Interviews sind mehrfach Auseinandersetzungen zwischen den verschiedenen ethnischen Gruppierungen in den Hochhäusern angeklungen. Insgesamt macht der Vergleich der Anteile nicht-österreichischer Mieter 1988 und 1998 deutlich, daß dem Merkmal der Staatsbürgerschaft bei der zukünftigen Vergabepolitik ein vermehrtes Augenmerk zu schenken ist.

Zusammenfassend lassen sich dem Vergleich der Zusammensetzung der Mieterschaft 1988 und 1998 folgende Entwicklungslinien entnehmen: Die Mieter werden zunehmend älter, Wohnungen werden vermehrt an Frauen und Personen mit anderer als der österreichischen Staatsbürgerschaft vergeben, der Anteil der Familien ist im Abnehmen begriffen.

4.2 Fluktuation

Das Phänomen der Fluktuation soll sowohl in zeitlicher als auch in räumlicher Hinsicht beleuchtet werden. An eine differenzierte Darstellung der Mieterwechsel in den Wohneinheiten bzw. im Zeitverlauf wird eine Beschreibung der Einzugs- und der Abwanderungsgebiete anschließen.

4.2.1 Mieterwechsel

Wie schon erwähnt wurden die Hochhäuser am 1. September 1974 (Harterfeldstraße 9) bzw. am 1. Mai 1975 (Harterfeldstraße 7) zum Einzug freigegeben. In den Häusern ergibt sich folgende Verteilung der Mieterwechsel:

Tabelle 12: Häufigkeit der Mieterwechsel seit Bezug der Hochhäuser differenziert nach Hausnummer (n = 480, Angaben in Prozent, Sign. = 100 %)

Mieterwechsel ⁹	Harterfeldstraße 7	Harterfeldstraße 9	beide Hochhäuser
kein Mieterwechsel	11	14	12
1	12	16	14
2	14	18	16
3	15	18	17
4	18	14	16
5	13	11	12
6 und mehr	17	9	13
gesamt	100	100	100
durchschnittliche Zahl von Mieterwechseln pro Wohnung	3,4	2,8	3,1

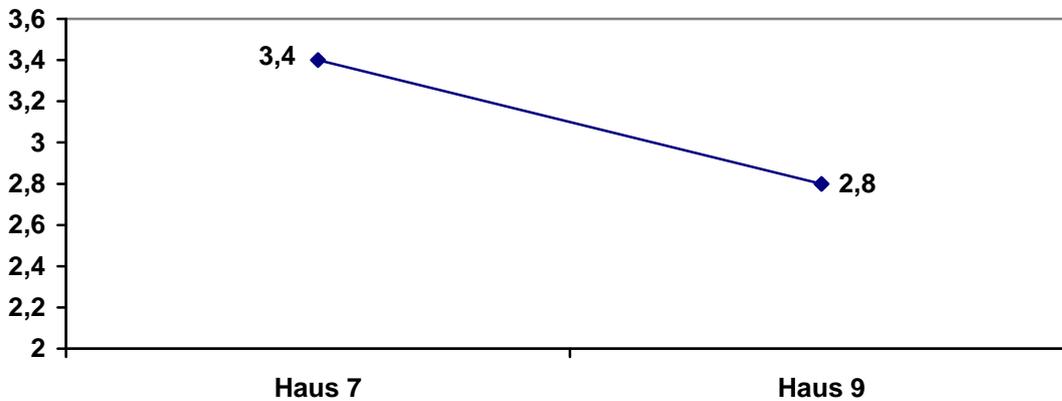
In beiden Häusern zusammen findet sich ein Segment von 12 % der Wohnungen, in denen noch kein Mieterwechsel erfolgt ist. Im Detail bedeutet dies, daß in 11 % der Wohnungen des Hauses Harterfeldstraße 7 und in 14 % der Wohnungen des Hauses Harterfeldstraße 9 noch die Erstmieter leben, also jene Personen, die das Haus zum Zeitpunkt der Freigabe im Jahr 1974 bzw. 1975 bezogen haben.

13 % der Wohnungen können als äußerst fluktuationsbelastet betrachtet werden. Hier haben die Mieter zumindest sechs mal gewechselt. Im Haus Harterfeldstraße 7 findet sich ein beinahe doppelt so hoher Anteil von Wohnungen mit höchst instabilen Mietverhältnissen wie im Haus Harterfeldstraße 9. 17 % der Wohnungen im Haus Harterfeldstraße 7, aber nur 9 % der Wohneinheiten im Haus Harterfeldstraße 9 wurden bereits mehr als sechsmal vermietet.

⁹ 1 Mieterwechsel bedeutet dabei, daß nunmehr der zweite Hauptmieter in der Wohnung gemeldet ist.

In einem nächsten Schritt wird zu klären sein, welche Wohnungen von einer erhöhten Fluktuation geprägt sind. Zunächst soll das Augenmerk aber noch einmal auf die Unterschiede zwischen den beiden Hochhäusern gelenkt werden.

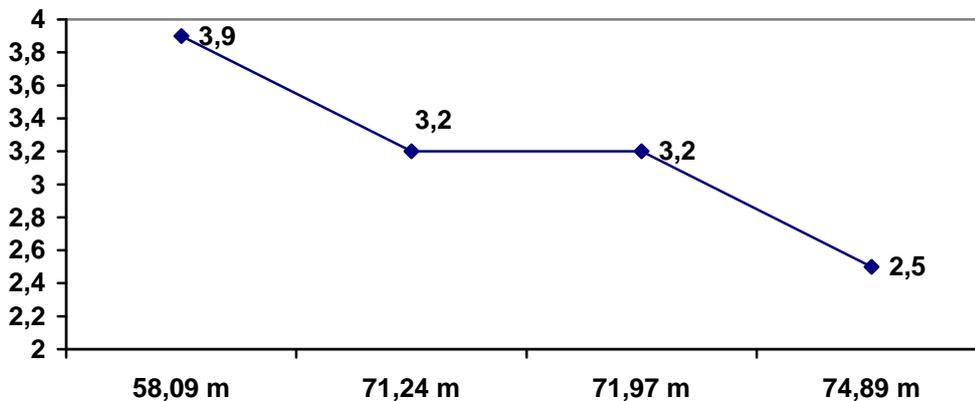
Abbildung 10: durchschnittliche Zahl von Mieterwechseln pro Wohnung differenziert nach Hausnummer ($n = 480$, $Sign. = 100\%$)



Ein Blick auf die Mittelwerte macht deutlich, daß die Mieter im Haus Harterfeldstraße 7 generell häufiger wechseln als im Haus Harterfeldstraße 9. Dies entspricht den in den qualitativen Interviews wiederholt angeklungenen Vermutungen, wonach „im 7er-Haus häufiger Personen ein- und ausziehen“. Die Differenz erscheint noch markanter, wenn man berücksichtigt, daß das Haus Harterfeldstraße 7 erst 8 Monate nach dem Haus Harterfeldstraße 9 zur Besiedelung freigegeben wurde. Aus der erhöhten Fluktuation ergeben sich Hinweise auf im Vergleich zum 9-er Haus instabilere Beziehungen zwischen den Bewohnern. Das Haus Harterfeldstraße 7 könnte sich vom Haus Harterfeldstraße 9 durch eine vermehrte Anonymität und ein geringeres Potential an informellen Konfliktregelungsmechanismen abheben.

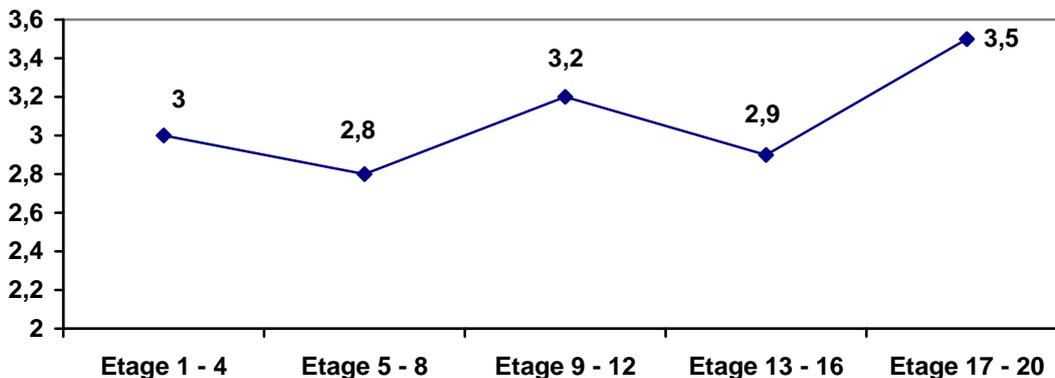
Zur Aufhellung der baulichen Bestimmungsfaktoren der Fluktuation wurde eine Varianzanalyse gerechnet. Neben der Hausnummer erwiesen sich die Stockwerkslage, die Ausrichtung der Wohnung im Stockwerk und die Größe der Wohneinheit als wichtige Einflußgrößen. Die größere Bedeutung kommt dabei der Wohnfläche zu.

Abbildung 11: durchschnittliche Zahl von Mieterwechseln pro Wohnung differenziert nach Wohnnutzfläche (n = 480, Sign. = 100 %)



Die Fluktuationsbelastung wächst mit abnehmender Größe der Wohnung. Die häufigsten Mieterwechsel werden in den kleinsten Wohnungen vom Typ „58 m²“ vollzogen. Den größeren Wohnungen vom Typ „74,89 m²“ bleiben die Mieter am längsten erhalten. Diese Differenz kann zweierlei bedeuten: Zum einen, daß die größeren Wohnungen ihre Bewohner in einem erhöhten Maße zufriedenstellen können, zum anderen, daß die größeren Wohnungen eher von Personen mit einem stabilen Wohnverhalten (Familien, höhere Einkommensklassen) bezogen werden.

Abbildung 12: durchschnittliche Zahl von Mieterwechseln pro Wohnung differenziert nach Stockwerk (n = 480, Sign. = 97 %)



Ganz allgemein läßt sich in den obersten Etagen eine erhöhte Fluktuation beobachten. Wohneinheiten, die im Bereich von der siebzehnten und bis zur zwanzigsten Etage angesiedelt sind, können ihre Bewohner vergleichsweise wenig zufriedenstellen. Diese Wohnungen werden im Verhältnis zu den anderen Wohneinheiten für eine auffällig kurze Zeitspanne bewohnt.

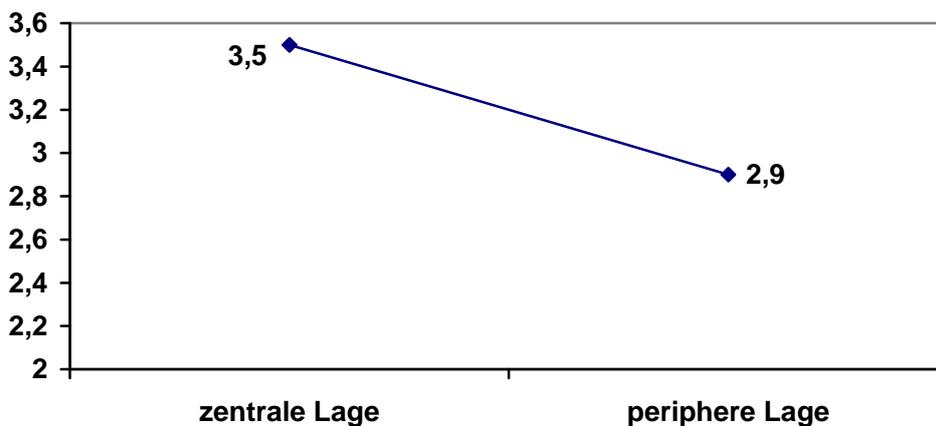
Im Hinblick auf die Fluktuationsbelastung spielt auch die Lage der Wohnung im jeweiligen Stockwerk eine Rolle. „Stadtauswärts“ – also in Richtung Horsching – gelegene Wohnungen werden häufiger gewechselt als „stadteinwärts“ – in Richtung Linz – gelegene. Der Zusammenhang dürfte dabei auf eine ungleiche Lärmbelastung der beiden Ausrichtungen zurückzuführen

sein. Dem Lärmkataster läßt sich entnehmen, daß westseitige Wohneinheiten einer größeren Lärmbelastung ausgesetzt sind als ostseitige.

Zusammenfassend läßt sich festhalten: Die Fluktuationsbelastung hängt vom jeweiligen Hochhaus, der Größe der Wohnung, der Ausrichtung der Wohnung und der Stockwerkslage ab. Die häufigsten Mieterwechsel werden im Haus Harterfeldstraße 7, in den Wohneinheiten auf der West-Seite (Richtung Hörsching), in den Wohnungen vom Typ „58 m²“ bzw. in den obersten Etagen verzeichnet.

Daneben finden sich Hinweise auf eine erhöhte Fluktuationsbelastung der Wohnungen im Aufzugsbereich.

Abbildung 13: durchschnittliche Zahl von Mieterwechseln pro Wohnung differenziert nach Lage im Stockwerk (n = 480, Sign. = 100 %)



Wohneinheiten, die im Zentrum der jeweiligen Stockwerke angrenzend an den Wartebereich bei den Liften gelegen sind, werden häufiger gewechselt als Wohnungen in eher peripherer Lage. Möglicherweise spielt aber hier auch die Tatsache, daß die Hälfte der kleinen Wohnungen vom Typ 58,09 m² direkt an den Lift angrenzen, eine Rolle.

4.2.2 Fluktuation im Zeitverlauf

In einem nächsten Schritt soll untersucht werden, ob sich die Mieterwechsel gleichmäßig über die Jahre verteilen oder ob sich Perioden erhöhter und verminderter Fluktuation feststellen lassen. Es zeichnet sich folgende Entwicklung der Fluktuationsbelastung ab:

Abbildung 14: Entwicklung der Fluktuation (Anzahl der Mieterwechsel pro Jahr)

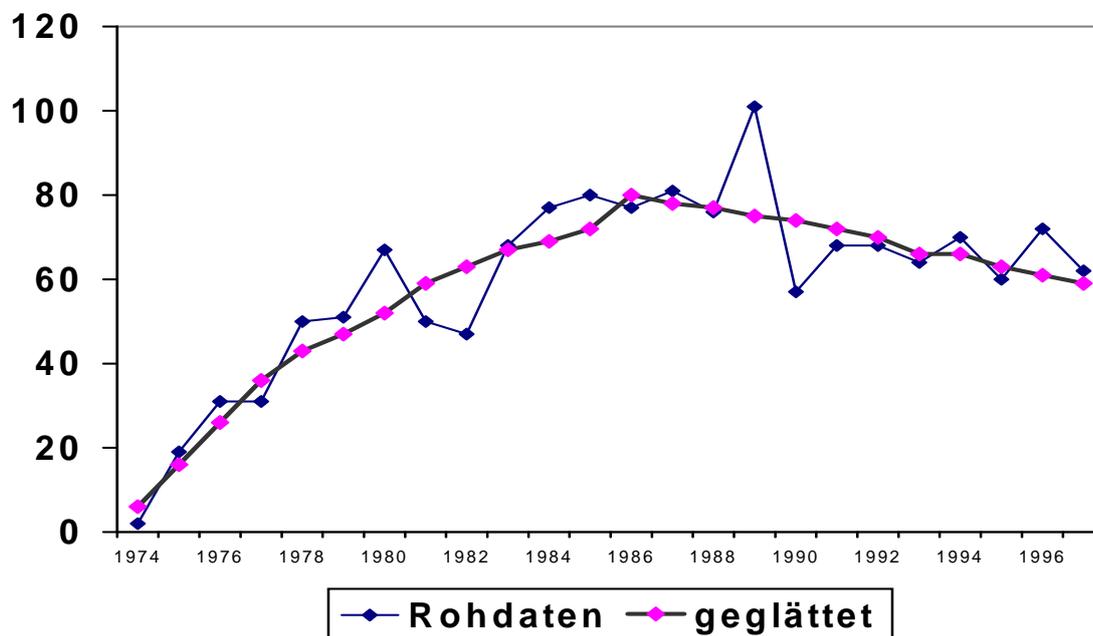


Abbildung 14 weist die höchste Fluktuationsbelastung für das Jahr 1989 aus. 1989 erscheint als das Jahr mit größter Zahl der Mieterwechsel seit Errichtung der Hochhäuser. Da dieses Datum mit der Umstellung des internen Dokumentationssystems der GIWOG von Karteikarten auf EDV zusammenfällt, kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, daß es sich hierbei um ein Artefakt handelt. Für diese Interpretation spricht der starke Abfall der Mieterwechsel von Dezember 1989 auf Jänner 1990.

Ganz allgemein wächst die Fluktuation ab dem Datum der Freigabe der Wohnungen kontinuierlich bis ins Jahr 1980, um dann bis 1982 wieder auf das Niveau von 1978 abzusinken. Die Periode zwischen 1984 und 1989 ist als Episode der größten Fluktuationsbelastung zu bezeichnen. Jahr für Jahr werden auffällig viele Wohnungen aufgegeben. Die Differenz zwischen 1989 und 1990 könnte aufgrund der Revision des Dokumentationssystems überschätzt sein. Zwischen 1991 und 1997 erweist sich die Fluktuation auf einem reduzierten Niveau als vergleichsweise stabil.

Um von kurzfristigen Schwankungen absehen und den langfristigen Trend bestimmen zu können, wurden gleitende Durchschnittswerte berechnet¹⁰. Die solcherart geglättete Kurve zeigt eine wachsende Fluktuationsbelastung bis ins Jahr 1985. Seit 1985 stagniert die Fluktuationsrate bzw. nimmt sogar geringfügig ab. Es lassen sich zwei mögliche Erklärungen für diese Trendumkehr anführen: Zum einen die ökonomischen Krise der ehemaligen VÖEST-Werke und zum anderen die allgemeine Entwicklung am Wohnungsmarkt.

¹⁰ Es wurde eine Fensterbreite von insgesamt 7 Jahren definiert. Wenn man die Breite des Fensters auf 11 Jahre vergrößert, verschiebt sich der Wendepunkt ins Jahr 1989. Auf jeden Fall weisen die Ergebnisse darauf hin, daß in der zweiten Hälfte der 80er Jahre eine Trendumkehr eingesetzt hat.

4.2.3 Einzugsgebiet – Letzte Meldeadresse der Bewohner

Um das räumliche Einzugsgebiet der Hochhäuser bestimmen zu können, wurde der vorausgehende Wohnort in die Analyse aufgenommen. Der Blick auf die letzte Meldeadresse der derzeitigen Bewohner soll informieren, aus welchen Gebieten und Regionen die Bewohner der Hochhäuser kommen. Damit erhält man gleichzeitig eine Antwort auf die Frage, wo neue Mieter gewonnen werden können.

Um Verzerrungen durch die jeweilige Haushaltsgröße auszuschalten, wurden der folgenden Auszählung nur die Meldedaten der Haushaltsvorstände zugrunde gelegt.

Tabelle 13: Letzte Meldeadresse der Haushaltsvorstände (n = 454, Angaben in Prozent)

Letztes Wohngebiet	Prozent
Oberösterreich	92
davon:	
Leonding	22
andere Gemeinden im Bezirk Linz-Land	11
Linz	37
Bezirk Urfahr-Umgebung	9
andere Bezirke	13
andere Bundesländer	6
andere Staaten	2
gesamt	100

Ein Großteil der derzeitigen Mieter haben auch vor dem Bezug der Hochhäuser in Oberösterreich gelebt. 92 % der Bewohner gaben als letzte Meldeadresse eine oberösterreichische Gemeinde an. 6 % haben zuvor in anderen Bundesländern gelebt. Wenn Personen aus anderen Bundesländern angesprochen werden können, dann vor allem Niederöreicher (3 %) und Steiermärker (2 %). 2 % sind direkt von ausländischen Orten in die Hochhäuser gezogen (insb. Einwohner des ehemaligen Jugoslawien). Die Hochhäuser finden Interessenten vornehmlich in der oberösterreichischen Wohnbevölkerung. Ein Direkteinzug aus anderen Bundesländern bzw. anderen Staaten stellt die Ausnahme von der Regel dar. Wenn solche Personen Wohneinheiten in den Hochhäusern belegen, dann meist erst im Anschluß an andere Wohnepisoden in Oberösterreich.

Innerhalb Oberösterreichs werden Mieter vor allem in den Bezirken Linz-Stadt (37 %) und Linz-Land (33 %) gewonnen. 9 % haben zuletzt in einer Gemeinde des politischen Bezirkes Urfahr-Umgebung gelebt. In Summe waren damit 79 % der aktuellen Bewohner auch vor dem Bezug der Hochhäuser schon im Linzer Zentralraum wohnhaft. Es läßt sich festhalten, daß sich vor allem Personen, die bereits im Linzer Zentralraum verankert sind, für eine Wohnung in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 entscheiden. Personen aus anderen Bezirken ziehen kaum in eines der Hochhäuser.

Rund ein Fünftel der Mieter (22 %) waren bereits vor dem Bezug der Wohnanlage in Leonding wohnhaft. Auf den in den Hochhäusern vorhandenen Wohnraum greifen demzufolge auch Personen, die bereits in Leonding beheimatet sind, zurück. Die Hochhäuser erfüllen damit die Funktion, Leondinger, die aus diversen Gründen einen Wohnungswechsel vornehmen, in der Gemeinde zu halten.

6 % der Mieter haben auch vor dem Bezug der aktuellen Wohnung schon in einem der beiden Hochhäuser gewohnt. Umzüge innerhalb der Hochhäuser kommen also vor.

4.2.4 Abwanderungsgebiete – Zukünftige Wohnadresse scheidender Bewohner

Unter Fluktuationsgesichtspunkten ist auch die Frage nach dem zukünftigen Wohnort ausziehender Parteien interessant. Zur Beantwortung dieser Fragestellung wurden die zwischen 1987 und 1998 aus den Hochhäusern wegziehenden Bewohner im Hinblick auf die nächste Meldeadresse untersucht. Eine solche Analyse kann Aufschluß geben, welche Wohngebiete von den Bewohnern der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 bevorzugt werden.

Abermals wurde, um Verfälschungen durch eine unterschiedliche Haushaltsgröße entgegenzuwirken, nur auf die Meldedaten der Haushaltsvorstände abgestellt.

Tabelle 14: Zukünftiges Wohngebiet wegziehender Parteien (n = 636, Angaben in Prozent)

zukünftiges Wohngebiet	Prozent
Oberösterreich	94
davon:	
Leonding	25
andere Gemeinden im Bezirk Linz-Land	13
Linz	38
Bezirk Urfahr-Umgebung	6
andere Bezirke	12
andere Bundesländer	5
andere Staaten	1
gesamt	100

Der größten Attraktivität unter den Bewohnern der Hochhäuser erfreut sich das Linzer Stadtgebiet. 38 % der ausziehenden Parteien entscheiden sich für eine Folgewohnung in Linz.

Insgesamt 38 % verbleiben im Bezirk Linz-Land. Anschlußwohnungen in der Gemeinde Leonding werden dabei von exakt einem Viertel der aus den Hochhäusern wegziehenden Parteien belegt. 13 % entscheiden sich für eine Wohnung in einer anderen Gemeinde im Bezirk Linz-Land. Wenn man die Hochhäuser verläßt, ist das also in drei Viertel der Fälle auch gleichbedeutend mit dem Verzicht auf einen weiteren Verbleib in Leonding.

6 % wählen im Anschluß einen Wohnsitz im politischen Bezirk Urfahr-Umgebung. In Summe bleiben damit 82 % der wegziehenden Parteien im Linzer Zentralraum wohnen. Wenn man beschließt, die Wohnung in den Hochhäusern aufzugeben, bedeutet dies nicht, daß man den Linzer Zentralraum verlassen will. Ganz im Gegenteil scheint eine massive, möglicherweise über den Arbeitsplatz und den Freundeskreis vermittelte, Bindung an das Einzugsgebiet der Landeshauptstadt zu bestehen.

Insgesamt werden 94 % der wegziehenden Parteien auch weiterhin in Oberösterreich leben. 5 % verlegen in ihren Wohnsitz in ein anderes Bundesland (am häufigsten nach Niederösterreich). Das Segment der Personen, die das Land verlassen, fällt mit 1 % gering aus.

5 Soziale Probleme und kritische Bereiche – zu den Schattenseiten des Lebens in Hochhäusern

5.1 Allgemeines

Berichte in den Massenmedien stellen soziale Probleme bzw. sozial abweichende Verhaltensweisen immer wieder als typisch für Großwohnanlagen dar. Auch die beiden Hochhäuser am Harter Plateau kamen diesbezüglich schon zu Ehren. Eine Serie von Brandanschlägen im Haus Harterfeldstraße 7 und vereinzelte Selbstmordversuche (einer davon erfolgreich) verhalfen den Hochhäusern zu medialer Präsenz. Eine Konsequenz einer solch einseitigen Berichterstattung ist der Aufbau eines negativen Images, welches von den Bewohnern der Hochhäuser auch tatsächlich beklagt wird. Hier soll jedoch nicht der Effekt selektiver Berichterstattung in den Medien untersucht, sondern nur die Existenz eines Stereotypes, wonach Großsiedlungen eine erhöhte Konflikthanfälligkeit anhaftet, aufgezeigt werden (vgl. Kirchhoff et al. 1990: 49, Neumann/Uterwedde 1993: 77ff).

Eine Analyse einschlägiger wissenschaftlicher Fachliteratur weist die Gleichsetzung von Großwohnanlagen mit sozialen Problemen als unzulässig aus. Die Bau- und Wohnform des Hochhauses bringt nicht zwingend eine erhöhte Anfälligkeit für soziale Konflikte mit sich. Vielmehr zeigen empirische Untersuchungen, daß der Zusammenhang zwischen baulicher Umwelt/Gebäudetyp und sozialer Konfliktbelastung nicht sehr hoch ist (Neumann/Uterwedde 1993: 78). Soziale Konflikte sind nicht typisch für Großwohnanlagen und treten nicht in allen Hochhäusern auf. Als wesentliche erklärende Variable wird die Bewohnerstruktur identifiziert. Eine hohe Konfliktilatenz ist dann gegeben, „wenn ganz spezifische sozialstrukturelle Merkmale der Bewohner gebündelt zusammentreffen“ (Neumann/Uterwedde 1993: 87). Damit stellt sich die Frage, welche Zusammensetzung eine Bewohnerstruktur als problematisch erscheinen läßt. In der Literatur werden diesbezüglich einige Hinweise gegeben. Als ungünstig gilt es, wenn folgende Personenkategorien überdurchschnittlich häufig auftreten: Jugendliche, Ausländer, Arbeitslose, Einkommensschwache, Sozialhilfeempfänger, Geschiedene, Alleinerzieher, kinderreiche Familien, Sozial-Schwache etc.; kurz: Personen, die überwiegend den materiell unterprivilegierten Bevölkerungsgruppen zugerechnet werden (Kirchhoff et al. 1990: 49, Neumann/Uterwedde 1993: 87, Knorr-Siedow 1997: 238f, Weeber et al. 1995: 133).

Im Detail werden folgende Erklärungsmodelle unterschieden (Kirchhoff et al. 1990: 49f):

- „Problemmieter“: In Großsiedlungen erhalten auch chronische Problemmieter Wohnraum, Personen also, die schon in anderen Wohngebieten von ihren Nachbarn als untragbar empfunden wurden. Daß diese Personen auch hier Schwierigkeiten machen bzw. bekommen werden, erscheint nicht unplausibel.
- „Lebenskrisen“: In Großsiedlungen ziehen bzw. wohnen zahlreiche Personen, die sich aufgrund von Arbeitslosigkeit, Scheidung etc. in einer massiven Lebenskrise befinden. Die grundlegende Verunsicherung und Frustration schafft den Nährboden für soziale Auffälligkeit.
- „Konfrontation unverträglicher Gruppen“: Personen, deren Bedürfnisse sich grundlegend unterscheiden, - z.B. Alte und Jugendliche, kinderreiche Familien und ruhebedürftige Pensionisten, Angehörige verfeindeter Nationen etc. – werden in unmittelbarer räumlicher Nähe untergebracht. Ob der fallweise gegensätzlichen Ansprüche und Einstellungen erscheinen Konflikte als nahezu unvermeidlich.

- „Dominanz von Minderheiten“: Hohe Anteile von Ausländern in einem begrenzten Gebiet führen zu Konflikten mit den hier lebenden Inländern und zu einer Stigmatisierung bzw. Abwertung des Wohngebietes durch Außenstehende.
- „Verarmung“: Wenn in einer Siedlung Arbeitslosigkeit und Armut Überhand nehmen, kann sich aufgrund der gleichartigen und wechselseitig beobachtbaren Lebenserfahrungen eine Eigendynamik entwickeln. Die individuelle Frustration schaukelt sich zu einer kollektiven Resignation, die den Nährboden für sozial auffällige Verhaltensweisen darstellen kann, auf.

Die erhöhte Konfliktpotenzialität bei einem ausgeprägten Anteil unterprivilegierter Gruppen resultiert nicht nur aus der Qualität des Verhaltens dieser Personen (diese Personen müssen sich nicht unbedingt anders verhalten als der Rest der Bevölkerung), sondern auch aus einer Verdichtung der Interaktion im Wohngebiet. Sozial benachteiligte Gruppen sind in der Siedlung präsenter als andere. „Ihr Wohnbereich (Wohnung und Wohnumfeld) ist der primäre Ort der Lebensgestaltung, da Alternativen wie Arbeitsplatz nicht vorhanden sind oder aus materiellen Gründen nicht oft aufgesucht werden können (Freizeiteinrichtungen außerhalb des Wohngebiets wie Kino, Theater (...))“ (Kirchhoff et al. 1990: 56). Mit dem Umfang der Anwesenheit im Wohnbereich steigt aber auch die Zahl der Konfliktgelegenheiten.

Wie sehr eignen sich die verschiedenen Erklärungsmodelle nun zur Charakterisierung der Bewohnerschaft der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9? Vorderhand kann diese Frage erst in einzelnen Punkten beantwortet werden.

27 % der Bewohner sind zwischen 10 und unter 25 Jahren alt. Der entsprechende Anteil in der Bevölkerung liegt bei 18 %. In den Hochhäusern leben überdurchschnittlich viele junge Menschen. Eine erhöhte „Belastung“ mit Jugendlichen ist zweifelsfrei feststellbar. Das ältere Segment der Bevölkerung ist dagegen unterproportional vertreten. 5 % der Bewohner der Hochhäuser, aber 20 % der Österreicher haben bereits das 60. Lebensjahr vollendet. Wenngleich also die Wohnanlage vergleichsweise viele Jugendliche beherbergt, ist doch keine Polarisierung in „jung“ und „alt“ beobachtbar.

Der Ausländeranteil in der österreichischen Wohnbevölkerung beträgt 9 %. 21 % der Bewohner der Hochhäuser besitzen eine andere Staatsbürgerschaft als die österreichische. Ausländer sind damit wesentlich stärker vertreten als es dem Bundesdurchschnitt entspricht. Von einer „Majorität der Minorität“ kann allerdings nicht gesprochen werden.

Unter den Ausländern dominieren Staatsbürger des ehemaligen Jugoslawien (6 % Serben, 5 % Bosnier, 4 % Kroaten). Konflikte zwischen diesen Gruppen können nicht ausgeschlossen werden und werden in den Interviews auch fallweise erwähnt. Der Bürgerkrieg in Ex-Jugoslawien scheint das Verhältnis zwischen den „jugoslawischen“ Bewohnern der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 belastet zu haben.

In 6 % der Haushalte in den Hochhäusern leben 3 Kinder, in 2 % 4 bzw. mehr Kinder. In die Kategorie „Kinder“ fallen dabei auch Personen, die als Jugendliche bzw. Jungerwachsene zu bezeichnen wären, aber noch im gemeinsamen Haushalt mit den Eltern leben. Insgesamt zeichnet sich damit keine auffällige Konzentration von kinderreichen Familien in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 ab.

In den Interviews finden sich mehrfach Aussagen, wonach die Wohnungen in den Hochhäusern vor allem von Personen, die rasch und unmittelbar Wohnraum benötigen, bezogen werden. Dabei handelt es sich oftmals um Personen, die ihre bisherige Wohnung aufgrund der Trennung bzw. Scheidung vom Partner aufgeben müssen. Diese Ausführungen deuten auf eine Kumulierung von Personen in Lebenskrisen in den Hochhäusern hin.

Wenn nun die Konfliktbelastung einer Wohnanlage von der Zusammensetzung der Bewohnerschaft abhängt, stellt sich die Frage nach der Belegungs- und Vergabepolitik. „Eine Wohnungsbelegung, die der Entstehung sozialer Konflikte entgegenwirken will, muß sich in erster Linie als

räumliche ‚Feinsteuerung‘ begreifen, die die Vergabe freiwerdender Wohnungen nicht dem Zufall bzw. der Reihenfolge der Bewerbungen überläßt“ (Kirchhoff et al. 1990: 59). Sinnvoll wäre eine Durchmischung aller sozialen Schichten (Weeber et al. 1995: 132). Die Verteilung der Berufs-, Einkommens- und Bildungsgruppen, aber auch die der Lebensphasen sollte in etwa derjenigen der Bevölkerung entsprechen. Das bedeutet, daß die Vergabe in Kenntnis der sozialen Situation sowohl des betreffenden Wohnobjektes als auch des Wohnungswerbers erfolgen müßte. Eine Zusammenarbeit der Organe der Wohnungsvergabe mit Personen, denen das individuelle Wohnobjekt vertraut ist (Hausmeistern, Mieterbetreuung etc.) könnte einen solchen Abstimmungsprozeß effektiv befördern.

5.2 Problemfelder

Im Anschluß an die allgemeinen Ausführungen zur Konfliktbelastung von Großwohnanlagen soll nun die Situation am Harter Plateau bzw. in den beiden Hochhäusern Harterfeldstraße 7 und 9 näher beleuchtet werden.

5.2.1 Anonymität

Charakteristisch für das Leben in den Hochhäusern scheint ein hoher Grad von Anonymität zu sein. Dies wird auch von den Bewohnern selbst als gravierendes Problem empfunden. Aussagen wie „Ich sehe immer Fremde und weiß eigentlich nicht, ob der dazugehört“ finden sich wiederholt in den Interviews. Mit der hohen Anonymität und der fehlenden persönlichen Bekanntschaft ist ein Mangel an informellen Konfliktregelungsmechanismen verbunden. Die informelle soziale Kontrolle in den Hochhäusern, verstanden als die Kräfte der Gemeinschaft zur Herbeiführung bzw. Erzwingung von sozial erwünschten Verhaltensweisen, wird als unzureichend beurteilt. Die fehlende persönliche Bekanntschaft verhindert Interventionen bei der Konfrontation mit unerwünschten Verhaltensweisen und schafft Freiräume für als unangemessen empfundenen Verhaltensformen. Die Aussage eines Interviewpartners „Man darf also nichts sagen, weil sonst wird man angefleget“ illustriert den Verzicht auf unmittelbare Konfliktbewältigung sehr deutlich.

Der Vollständigkeit halber sei hier angemerkt, daß sozialwissenschaftliche Untersuchungen darauf hinweisen, daß Anonymität auch als Vorteil von Hochhäusern erlebt werden kann. Nach Herylyn (1970: 164) begrüßen drei Viertel der Bewohner deutscher Hochhäuser die anonyme Wohnsituation. Ein hohes Maß an Anonymität indiziert zwar das Fehlen informeller sozialer Kontrolle, muß von den Bewohnern per se aber nicht negativ erlebt werden.

In den Interviews finden sich Hinweise auf eine ungleiche Verteilung der Kommunikationsdichte. Es wird der Verdacht geäußert, daß die Anonymität in den oberen Stockwerken höher ist. Als Grenze wird dabei der 9. bzw. der 10. Stock markiert.

Was ist nun die Ursache der hohen Anonymität? Zunächst sind hier natürlich die hohe Bewohnerdichte und die bauliche Struktur der Hochhäuser zu nennen. Flade (1987: 131) spricht in diesem Zusammenhang von einem „social overload“ (= ein Überangebot an sozialen Informationen). Diese Informationsdichte löst bei den Bewohnern Streß aus, der dadurch zu bewältigen versucht wird, daß sie sich in die eigenen vier Wände zurückziehen und die Nutzung des halböffentlichen Raumes (z.B. Gänge etc.) aufgeben. Unwirtliche Eingangsbereiche, Stiegenhäuser und Gänge laden außerdem nicht zum Verweilen und damit auch nicht zur Kommunikation ein (vgl. Weeber 1995: 126f). Dazu kommt eine hohe Fluktuation in den beiden Hochhäusern. Der häufige Mieterwechsel verhindert die Herausbildung stabiler sozialer Beziehungen.

Ein Bruch scheint sich mit der (notwendig gewordenen) Freigabe der Hochhäuser für Nicht-VOEST-Bedienstete vollzogen zu haben. Wohnungen in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 wurden früher nur an Dienstnehmer der VOEST vergeben. Mit der gemeinsamen Betriebszugehörigkeit war ein latentes Gefühl der Solidarität und ein höheres Maß an persönlicher Bekannt-

schaft verbunden. Auf der Grundlage dieses Wir-Gefühls konnten informelle Konfliktregelungsmechanismen funktionieren. „Und wenn einer Ramba-Zamba gemacht hat, bin ich halt zum Vater gegangen“. Mit der Freigabe der Hochhäuser auch für Nicht-VOEST-Bedienstete setzte eine Verminderung der hauseigenen Bewältigungskompetenz ein. Regelverletzungen waren nicht länger im Schutz der persönlichen Bekanntschaft sanktionierbar. Der steigende Aufwand bei Interventionen gegen unerwünschte Verhaltensweisen hatte einen weitgehenden Verzicht auf mißbilligende Reaktionen und einen Rückzug in die Privatsphäre zur Folge.

5.2.2 Arbeitslosigkeit

Wie sehr die Bewohner der Hochhäuser von Arbeitslosigkeit betroffen sind, kann vorerst nicht bestimmt werden. Von kompetenter Seite wird ein wachsender Anteil älterer Langzeitarbeitsloser verzeichnet.

5.2.3 Hygiene/Verschmutzung/Krankheit

Von den Interviewpartnern wird ein gravierendes Sauberkeitsproblem in den Hochhäusern wahrgenommen. Verunreinigungen im Eingangsbereich, im Stiegenhaus, in den Aufzügen und in den Gängen werden beklagt. Als Verursacher werden zum einen die von Hausbewohnern gehaltenen Hunde, zum anderen aber auch Kinder und Jugendliche identifiziert. Im Detail werden Staub, nicht entsorgter Müll („Wenn die zu faul sind, hinunter zu fahren (...), dann lassen sie den Mist-sack im Aufzug stehen, am Gang, irgendwo.“) und Verunreinigungen durch Urin genannt.

In den Gängen wird vor allem der Bodenbelag kritisiert. Vor dem Hintergrund der Tatsache, daß die Bodenbeläge seit mehr als 20 Jahren nicht erneuert wurden, erscheint die Bezeichnung als „Pilzkultur“ durchaus gerechtfertigt. Gefordert wird die Verlegung von abwaschbaren Bodenbelägen (z.B. Linoleumboden). Als Gegenargument wird von Seiten der GIWOG die geräuschdämmende Wirkung des derzeitigen Spannteppiches ins Treffen gebracht. „Wenn man da einen Linoleumboden (...) hineingibt, dann hat man das Gefühl, es klappert bei jedem Mensch, der vorbeigeht“. Dennoch wird eine Erneuerung in Aussicht gestellt.

Verunreinigungen durch Urin finden sich in den Stiegenhäusern, in den Gängen und in den Liften. Aus der Tatsache, daß solche Verschmutzungen mehrfach angesprochen werden, läßt sich schließen, daß es sich dabei um keine Einzelfälle handelt. Als Verursacher werden nicht nur Hunde, sondern auch sich im Stiegenhaus bzw. in den Gängen aufhaltende Kinder und Jugendliche verdächtigt.

Generell zeichnet sich ein problematischer Umgang mit Müll ab. Dies fängt mit dem achtlosen Wegwerfen kleiner Gegenstände (z.B. Zigarettenschachteln) im Haus an und steigert sich bis zu einer unsachgemäßen Lagerung von Sperrmüll. Immer wieder kommt es vor, daß Gebrauchsgegenstände entsorgt werden, indem man sie aus dem Fenster wirft. Im Zusammenhang mit den häufigen Mieterwechseln fällt regelmäßig Sperrmüll an, der nicht entsorgt, sondern einfach vor dem Haus abgestellt wird. Eine solche Ansammlung von Müll vor dem Haus hat jedoch Signalwirkung und führt rasch zur Vergrößerung der „Deponie“.

Vorgesehen ist die Lagerung von Müll im Keller der Gebäude Harterfeldstraße 7 und 9. Schattenseite dieser Entsorgungspraxis ist eine Belastung mit Ratten.

Eine erhöhte Krankheitsanfälligkeit der Bewohner der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 kommt in den Interviews nicht zum Ausdruck. Das deckt sich mit den Ergebnissen einschlägiger Forschungsprojekte, wonach eine Erkrankungshäufung in Hochhäusern nicht festgestellt werden kann (Leitner/Geißler-Gruber o.J.: 12). Möse et al. (1981: 312ff) haben die Umweltbelastung der unteren und oberen Stockwerke von Hochhäusern verglichen. Sie konnten feststellen, daß die Belastung mit Abgasen, Blei und Keimstoffen nach oben hin abnimmt. „(...) die Tatsache, daß ein Stiegenhaus (..) dort am keimreichsten (am allgemein schmutzigsten) sein wird, wo es gezwun-

genermaßen von allen Hausbewohnern frequentiert wird, nämlich im Parterre (...), ist doch nahe-liegend bis selbstverständlich“ (Möse et al. 1981: 320). Daraus geht hervor, daß das Wohnen im Hochhaus, sofern keine baulichen Mängel vorliegen, keine gesundheitliche Beeinträchtigung darstellt. Nach Schmidl/Wallner (1991: 89) zeigen sich auch keine signifikanten Auswirkungen der Gebäudehöhe auf die Häufigkeit psychischer Erkrankungen.

5.2.4 Hunde

Von Bewohnern der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 gehaltene Hunde sorgen immer wieder für Probleme im Haus. Die Kritik entzündet sich insbesondere an den Ausscheidungen der Hunde, die ihre Notdurft häufig im Haus bzw. in den Sandkisten verrichten. Des weiteren lösen die Hunde aber auch Angst aus, z.B. in den Liften, wo man mit den Hunden auf engstem Raum verweilen muß.

In den Interviews ist mehrfach von etwa 120 registrierten Hunden in den Hochhäusern die Rede. Dabei wird der Verdacht geäußert, daß nicht alle Hunde gemeldet sind und somit eine beträchtliche Dunkelziffer existiert. Die tatsächliche Anzahl der Hunde in den Häusern dürfte 120 bei weitem übersteigen. In Anbetracht der Beschwerden zahlreicher Bewohner besteht derzeit folgende Regelung: Personen, die neu in eines der beiden Hochhäuser einziehen, dürfen keine Hunde mehr mitbringen. Vorhandene Hunde läßt man auslaufen, sie müssen nicht weggegeben werden. Die Durchsetzbarkeit dieser normativen Regelung wird allerdings bezweifelt.

5.2.5 Konflikte

Konflikte unter den Bewohnern treten zumindest im Kleid von Nachbarschaftsstreitigkeiten kaum auf. Gerichtsanhängige Konflikte zwischen benachbarten Parteien existieren nicht. Die Situation erscheint vielmehr von einer hochgradigen Anonymität gekennzeichnet. Die damit verbundene Kontaktlosigkeit erklärt das Fehlen offener Konflikte in der Bewohnerschaft. Wenngleich es zu keinen offenen Auseinandersetzungen zwischen den Bewohnern kommt, lassen sich dennoch zwei zentrale Konfliktfelder identifizieren: Zum einen die von Bewohnern gehaltenen Hunde und zum anderen die Massierung von Jugendlichen im öffentlichen Raum.

Daß die Hunde Angst auslösen und für einen Teil der Sauberkeitsprobleme in den Häusern verantwortlich gemacht werden, wurde bereits dargestellt. Hier soll noch einmal erwähnt werden, daß Hunde mitunter ihre Notdurft in den Stiegenhäusern bzw. Gängen, aber auch in den Sandkisten der bei den Häusern angesiedelten Spielplätze verrichten. Letzteres findet insbesondere das Mißfallen der in den Häusern lebenden Familien mit Kleinkindern.

Bedingt durch eine unzureichende Infrastruktur für Jugendliche¹¹ (als Treffpunkte bieten sich nur das Jugendzentrum und der Sportplatz an) kommt es kontinuierlich zu Ansammlungen von Jugendlichen im öffentlichen Raum. Junge Menschen treffen sich in den Häusern (im Stiegenhaus, auf den Gängen) und in der Wohnumgebung (bei Bänken, auf den Spielplätzen). Nicht immer handelt es sich dabei um Bewohner der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 bzw. des Harter Plateaus. Auch Schüler der in diesem Gebiet gelegenen Höheren Technischen Lehranstalt belegen diese Territorien, während sie auf den nächsten Bus warten. Mit der Versammlung von Jugendlichen ist aber eine Erhöhung des Lärmpegels und eine vermehrte Abfallbelastung verbunden. Zudem fühlen sich andere Personen von der Nutzung dieser Orte ausgeschlossen. Beispielsweise verdrängen Jugendliche häufig die jüngeren Altersgruppen von den eigentlich für sie konzipierten Spielplätzen (Seidel 1997: 197) bzw. ältere Personen von den zur Erholung vorgesehenen Grün-

¹¹ Die Kategorie „Jugendlicher“ wird hier nicht im rechtlichen Sinn angewandt. Sie bezeichnet vielmehr Personen im Alter zwischen etwa 10 und 25 Jahren, es werden also auch Kinder und Heranwachsende inkludiert. Eine scharfe Trennlinie kann hier nicht gezogen werden.

flächen. Gruppierungen von Jugendlichen im öffentlichen Nahraum werden von den Bewohnern der Hochhäuser bzw. des Wohngebietes als störend empfunden. Die Bewohner fühlen sich belästigt und reagieren darauf mit einer diffusen Angst, obgleich sich den Interviews entnehmen läßt, daß konkrete Kriminalitätserfahrungen ausbleiben („nur der Aufenthalt durch Jugendliche, der eben die Bevölkerung zum Ärgernis erregt. Aber die Jugendlichen sind nicht so, daß man sagen kann, sie stellen was an“). Zusammenfassend läßt sich festhalten: Die Präsenz der Jugendlichen per se bzw. die damit verknüpften „Belastungen“ (Lärm, Verschmutzung etc.) werden als störend empfunden, nicht so sehr das tatsächliche Verhalten der jungen Leute.

Fallweise wird den Hochhäusern eine hohe Belastung mit Trennungen bzw. Scheidungen attestiert. Dieser Eindruck kann aber auch eine Folge der Wohnungsbelegungspraxis sein. Es konnte gezeigt werden, daß in die Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 häufig Personen ziehen, die sehr rasch eine neue Wohnung benötigen. Dieser Sachverhalt trifft unter anderem auf Personen zu, die sich vom Lebensgefährten bzw. vom Ehepartner getrennt haben. Es läßt sich hier nicht bestimmen, in welchem Maße die Trennungsbelastung „mitgebracht“ bzw. „hausgemacht“ ist („Es gibt viele Scheidungen, aber ich (...) kann nicht sagen, ob das mehr ist als woanders“). Die hohe Trennungsquote bringt ein vermehrtes Auftreten von Konflikten im Zusammenhang mit vergangenen Partnerschaften mit sich. Es häufen sich Fälle, in denen frühere Lebensgefährten oder Ehepartner als Täter von Vandalenakten bzw. Bosheitsakten verdächtigt werden.

Konflikte zwischen Inländern und Ausländern treten nicht zutage. Wenn man das Augenmerk auf ethnische Gesichtspunkte legt, lassen sich eher Konflikte zwischen verschiedenen nicht-österreichischen ethnischen Gruppen lokalisieren. Der Bürgerkrieg in Jugoslawien scheint auch das Verhältnis zwischen den Bewohnern serbischer, kroatischer und bosnischer Herkunft belastet zu haben. Von einem offenen Ausbruch dieses Konfliktes wird jedoch nicht berichtet.

5.2.6 Kriminalität/Vandalismus

Entgegen der öffentlichen Meinung scheint die Kriminalitätsbelastung am Harter Plateau nicht über der des Bundesgebietes zu liegen („Das Harter Plateau ist (...) mehr verrufen, als es ist“). Ein von der Gendarmerie durchgeführter Vergleich des Anzeigenaufkommens im Jahr 1996 wies für das Harter Plateau keine höhere Deliktsbelastung als für den Rest Leondings aus. Differenziert nach Straftatbeständen wird keine Häufung von Gewalt- und Eigentumsdelikten sichtbar. Am ehesten ist man noch mit Sachbeschädigungen konfrontiert. Ein Drogenproblem wird nicht wahrgenommen, Anstoß erregt dagegen der Umgang mit Alkohol. Ob der Konsum von Alkohol unter den Bewohnern der Hochhäuser den Bevölkerungsquerschnitt übersteigt, kann hier nicht entschieden werden. Fest steht, daß in den Interviews immer wieder ein exzessiver Genuß alkoholischer Getränke zur Sprache kommt („Dann ist, glaube ich auch, sehr weit verbreitet der Alkoholismus unter den Jugendlichen“).

Die häufige Präsenz der Polizei im Umfeld der Hochhäuser nährt den Eindruck einer erhöhten Kriminalitätsbelastung. Tatsächlich wird die Exekutive jedoch zumeist im Zusammenhang mit Ordnungswidrigkeiten gerufen. Bewohner bzw. Anrainer beschwerten sich über lärmende bzw. alkoholisierte Jugendliche, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Es handelt sich dabei nicht um Straftaten im Sinne des Strafgesetzbuches, sondern in erster Linie um „unangemessenes“ bzw. „unziemliches“ Verhalten, dessen Korrektur infolge des Fehlens informeller Regelungssysteme der Sicherheitswache übertragen wird. Ein Vertreter der Gendarmerie beschreibt dies wie folgt: „Es ist nicht die Kriminalität im herkömmlichen Sinn. (...) Sind mehr Bagatellsachen, wo wir immer wieder schlichtend eingreifen“. Dieser Sachverhalt kann wie folgt erklärt werden: Mit zunehmender Anonymität vollzieht sich in der Regel eine Veränderung der Kontrollpraxis. Je flüchtiger und unpersönlicher die sozialen Beziehungen in einem Gebiet, desto mehr wird informellen Konfliktregelungsmechanismen der Boden entzogen. Das Ausbleiben disziplinierender Interventionen von Seiten der Gemeinschaft (hier: von Seiten der Bewohner bzw.

Anrainer) wird durch eine vermehrte Mobilisierung der Exekutive substituiert (Hanak o.J.: 22f). Mit anderen Worten: Informelle soziale Kontrolle wird durch formelle soziale Kontrolle ersetzt.

Weit häufiger als alle anderen Formen von Kriminalität wird von Kennern der Situation am Harter Plateau ein ausufernder Vandalismus beklagt („Von Gewalt haben wir eigentlich weniger gehört. (...) Einfach Beschädigen und Beschmutzen“), dies sowohl in den beiden Hochhäusern als auch in der Wohnumgebung. Vandalismus bezeichnet dabei den mutwillig und sinnlos zerstörerischen Umgang mit Sachen (Weeber 1995: 129). Sachbeschädigungen werden vor allem Jugendlichen zugeschrieben. Der Täterkreis wird dabei allerdings nicht auf die jungen Bewohner der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 begrenzt. Es wird anerkannt, daß die Bewohner der umliegenden Häuser bzw. Personen aus anderen Stadtteilen für einen Teil der Schäden verantwortlich sind. Gewaltdelikte und andere Formen der Schwerekriminalität werden nicht beklagt. Die Konzentration der Kriminalitätsbelastung auf Akte von Vandalismus entspricht der in Großsiedlungen üblichen Deliktsstruktur (Robers 1988: 32).

Daß in Hochhäusern bzw. in der Umgebung der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 ein vermehrter Vandalismus zutage tritt, entspricht den Ergebnissen einer Studie von Weeber und Partner (1989, zit. n. Weeber 1995: 130). Danach finden sich Sachbeschädigungen überproportional häufig in

- hohen Gebäuden
- mit vielen Mietern
- mit hoher Fluktuation
- in denen zahlreiche Jugendliche leben
- deren Wohneinheiten vor allem von Personen mit dringlichem unmittelbarem Wohnungsbedarf bezogen werden.

5.2.7 Persönliche Sicherheit

Zahlreiche Bewohner der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 tragen ein zumindest latentes Unsicherheitsgefühl mit sich herum. Als unmittelbare Angstauslöser sind zunächst die herumlungernenden Jugendlichen und die vielen Hunde zu nennen. Dazu gesellt sich eine bemerkenswerte Kriminalitätsfurcht. Bewohner versperren ihre Utensilien, „weil sie schon erwarten, daß etwas gestohlen wird“. Dies zeigt sich z.B. in der Tendenz, die Fahrräder am Gang vor der jeweiligen Wohnungstür und nicht im Eingangsbereich abzustellen („Wenn sie die Fahrräder wieder unten lassen, dann fehlt dir wieder ein Korb oder was“).

Wie erklärt sich nun die Diskrepanz zwischen der kriminalstatistischen Unauffälligkeit und der verbreiteten Kriminalitätsfurcht? Nach Wilson/Kelling (1996: 121ff) und Hanak (1996: 61ff) lassen sich zwei Komponenten eines allgemeinen Unsicherheitsgefühles benennen, die im Alltag nicht differenziert wahrgenommen werden: zum einen die Angst vor Delikten im rechtlichen Sinn (Kriminalitätsfurcht), zum anderen die Angst vor „Belästigungen“ (Lärm, Flegeleien, Verschmutzung des öffentlichen Raumes etc.). Eine Angst, die aus der persönlichen Konfrontation mit zwar keine Strafrechtsnormen verletzenden, nichtsdestoweniger aber „unerwünschten“ Verhaltensweisen entsteht (z.B. das betont männliche Gebärde der sich versammelnden Jugendlichen), generalisiert auf den Bereich strafrechtlich verfolgbarer Verhaltensformen. Unordnung, auffälliges Verhalten etc. wird damit mittelbar zum Auslöser von Kriminalitätsfurcht.

5.2.8 Verschuldung

Die Bewohnerschaft der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 wird in den Interviews wiederholt als „sozial schwach“ beziehungsweise den „unteren Bevölkerungsschichten“ zurechenbar klassifiziert. Die unterprivilegierte Lage wird in Form eines geringen Einkommens spürbar und schlägt sich fallweise in einer Überschuldung nieder. Von seiten des Bezirksgerichtes wird gerade für die

Hochhäuser eine hohe Zahl von Exekutionen verzeichnet. Es häufen sich Schulden bei Versandhäusern und Mietrückstände.

Sichtbar wird die finanziell angespannte Situation mancher Bewohner der Hochhäuser beim Sozialdienst der Pfarre. Monatlich wird hier in etwa eine Person finanziell unterstützt. Rund 90 % der Unterstützten kommen dabei aus den Hochhäusern.

Trotz der ausgeprägten Schuldenproblematik können Delogierungen weitgehend vermieden werden. Die GIWOG agiert hier sehr zurückhaltend. Bei Mietrückständen werden Bewohner wiederholt gemahnt und zu einem klärenden Gespräch eingeladen. Die Vereinbarung von Ratenzahlungen zur Tilgung der Außenstände ist eine nicht unübliche Vorgehensweise. Nur wenn sich die Zahlungsrückstände absolut nicht mehr beheben lassen, kommt es zur Delogierung.

5.2.9 Brandschutz

In Anbetracht der hohen Bewohnerzahlen in Hochhäusern ist hier ein besonderes Augenmerk auf das Moment des Brandschutzes zu legen. Die Wichtigkeit einer effektiven Feuerbekämpfung kam bereits im Zusammenhang mit einer Serie von Brandanschlägen zum Ausdruck. In den frühen 90er Jahren wurde im Keller des Hauses Harterfeldstraße 7 mehrfach Feuer gelegt. Wenngleich der Täter niemals gefaßt werden konnte, konnte hier doch die Feuerwehr ihr Können demonstrieren und wertvolle Erfahrungen für die Bekämpfung von Brandherden in Hochhäusern gewinnen. Eine Konsequenz der nächtlichen Brandlegungen war die Schließung der Keller in den Hochhäusern von 20 Uhr abends bis 6 Uhr morgens.

Als auffälligstes Faktum unter dem Gesichtspunkt von Sicherheitsfragen läßt sich zunächst die unzureichende Höhe der Drehleitern der in der Region bzw. im Umfeld angesiedelten Feuerwehren festhalten. Die Leitern der Feuerwehr reichen nur bis in das 10. Geschöß. Von baulicher Seite her wurde dies berücksichtigt, indem auf Höhe des 10. Geschosses mehrere Einstiegsöffnungen geschaffen wurden. Für die höher liegenden Stockwerke wurde ein feuerfreier Abschnitt geschaffen. Es handelt sich dabei um eine Art nicht-entflammbarer Stiegenabgang, durch den Bewohner bis zum 10. Geschöß hinab evakuiert werden können.

In den Stiegenhäusern sind alle 5 Stockwerke Abschottungen vorhanden, die ein Übergreifen des Feuers zwischen den Abschnitten verhindern sollen. Diese Abschottungen bieten allerdings keinen zuverlässigen Schutz: Zum einen können sie die Ausbreitung des Rauches nicht verhindern, zum anderen können Brände sich von einer Etage zur nächsten ausweiten, wenn aufgrund der enormen Hitze die Fenster bersten. Ganz allgemein wird die zentrale Gefahr nicht nur im Feuer selbst, sondern auch in der Rauchentwicklung gesehen. Über die Stiegenhäuser (die Türen müssen offenstehen, damit die Bewohner flüchten können) kann sich der Rauch im ganzen Haus ausbreiten.

Eine Evakuierung der Bewohner kann über die Stiegenhäuser, über die Lifte und über die Leitern der Feuerwehr erfolgen. Aufgrund der Bedeutung der Aufzüge für die Flucht der Bewohner werden diese im Brandfall nicht unverzüglich abgeschaltet, sondern so lange wie möglich in Betrieb gelassen. Daraus ergibt sich für die Feuerwehr natürlich die Verpflichtung, darauf zu achten, daß der Lift nicht irgendwo stecken bleibt.

Eine Evakuierung über das Dach ist derzeit nicht vorgesehen. Dafür lassen sich mehrere Gründe anführen: Erstens existiert keine für größere Menschenzahlen geeignete Aufstiegsmöglichkeit zum Dach („Es ist eine Stiege in den Dachboden hinauf, die einfach keine Stiege ist, sondern (...) eher eine Mausleiter“). Zweitens eignet sich das Dach nicht zur Begehung. Es ist leicht abschüssig angelegt und wird von einem zwar robusten Geländer begrenzt, das für Kinder aber zu hoch geplant ist (es wird befürchtet, daß Kinder unter dem Geländer durchfallen könnten). Drittens besitzt das Dach nicht die Tragfähigkeit, die notwendig wäre, damit ein Hubschrauber darauf landen könnte. Die Bergung müßte konsequenterweise per Korb erfolgen, eine Vorgehensweise

die im Einzelfall durchaus erfolgreich sein kann, sich aber nicht zur Evakuierung größerer Personenzahlen eignet. Im Zusammenhang mit einer Bergung über das Dach ergeben sich auch Restriktionen aus der Wetterlage: Bei Nebel, starkem Schneefall etc. sind Hubschrauber nicht einsetzbar.

Die Evakuierung der Bewohnerschaft wird generell als schwieriges Unterfangen bezeichnet. Zum einen wird die Entstehung einer Panik befürchtet. Zum anderen läßt die Anonymität und Unpersönlichkeit der Kontakte im Haus es notwendig erscheinen, jede Wohnung einzeln zu verständigen und notfalls zu öffnen. Es wird nicht auf eine wechselseitige Alarmierung der Bewohner untereinander vertraut. Diese Problematik läßt sich mittels eines längeren Interviewauszuges sehr anschaulich darstellen: „Die Leute sind so, die haben keinen Kontakt zueinander, und es ist auch nicht so, daß der jetzt sagt, ich muß zu meinem Nachbarn noch gehen, weil dem muß ich es auch sagen. Der geht sicher nicht zum Nachbarn, der nimmt sein Pinkerl und geht. Ist ihm egal, ob beim Nachbarn wer drinnen ist oder nicht. Evakuierung ist ganz schwierig bei den Häusern, weil man weiß nie, ob nicht wer schläft drinnen, ob die Wohnung vielleicht leer ist. Man muß dann so viele Türen aufmachen und also, das ist so arbeitsaufwendig, daß es fast nicht zu machen ist bei so vielen Wohnungen“.

Die Schule und die Sporthalle sind für die Feuerwehr jederzeit zugänglich. Für den Fall einer umfassenden Evakuierung können dort Betten aufgestellt und ein Katastrophenlager eingerichtet werden.

Die Alarmierung der Feuerwehr kann wie folgt erfolgen: Im Keller der Hochhäuser befinden sich Rauchgasmelder, in den Stiegenhäusern sind Druckknopfmelder angebracht. In der Regel wird die Feuerwehr telefonisch verständigt. Aufgrund früherer Fehlalarmierungen (jeder Fehlalarm kostet die GIWOG etwa S 3.000,--) wird mittlerweile eine Bestätigung der Alarmmeldung verlangt. Diese erfolgt im Regelfall mittels einer Rückfrage beim Wohnobjektbetreuer.

In den Reihen der Feuerwehr existieren dennoch Bedenken, was den Brandschutz in den Hochhäusern betrifft. Zum einen verursachen Einsätze in den Häusern Harterfeldstraße 7 und 9 aufgrund des Wissens von den zahlreichen betroffenen, sich oftmals noch im Haus befindlichen Personen („Aber wenn (...) so viele Leute über mir sind und warten, daß ich herunter den Brand lösche, ist es vielleicht ein bißchen mehr Druck auf den Feuerwehrmann“) eine größere Streßbelastung, zum anderen wird die Ausrüstung für solche Einsätze als unzureichend beurteilt.

6 Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Situation bezüglich der Hochhäuser

Im folgenden werden drei Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Situation bezüglich der Hochhäuser am Harter Plateau diskutiert: eine Sanierung der Hochhäuser, eine Abtragung der oberen Stockwerke und ein Abriß der Hochhäuser nach Schaffung geeigneter Ersatzwohnungen.

6.1 Variante 1: Sanierung

Als Sanierungsvariante wird ein Bündel von Maßnahmen bezeichnet, das durch eine Summe von Verbesserungsschritten in und um die Hochhäuser die hauptsächlichen Probleme möglichst nachhaltig löst bzw. zumindest deutlich verringert. Als Quellen für solche Maßnahmen, die anschließend aufgelistet werden, dienten (1) die Hinweise aus den Expertengesprächen, (2) die Studie „Freiraumkonzept zur Wohnumfeldverbesserung am Harter Plateau“ (s. Anhang) und das Projekt „Harter Plateau“ im Rahmen des Konzepts „Stadt in Latenz“ (s. Architekturforum OÖ 1996), sowie (3) in- und ausländische Erfahrungsberichte über Verbesserungsmaßnahmen zu Thema „Wohnen im Hochhaus“ bzw. „Wohnumfeld von Hochhäusern“.

6.1.1 Maßnahmen innerhalb der Hochhäuser

Wie bereits oben ausführlich dargestellt, zeigen sich in den Hochhäusern am Harter Plateau neben den generellen Problemzonen des Wohnens in Hochhäusern (vgl. Weeber 1992, Kirchoff et al. 1990) auch etliche spezifische Aspekte, die mit den Grundrissen, der Lage und der spezifischen Ausstattung der beiden Hochhäuser Harterfeldstraße 7 und 9 zu tun haben. Mit Blick auf diese Probleme können nun folgende Maßnahmen abgegrenzt werden:

6.1.1.1 Verbesserungen im Bereich der Wohnungen

In den Experteninterviews wird mehrfach darauf hingewiesen, daß die Wohnungen selbst „in Ordnung“ seien und von den teilweise seit Errichtung dort lebenden MieterInnen gut erhalten und ausgestattet seien. Wo tatsächlich der Schuh drückt, und welche Sanierungen in den Wohnungen notwendig bzw. sinnvoll erscheinen (Installationen, Fenster, Wärmedämmung, Schalldämmung etc.), wird sich aus der BewohnerInnenbefragung ergeben.

Eine interessante Maßnahme im unmittelbaren Zusammenhang mit den einzelnen Wohnungen wurde gesprächsweise vorgeschlagen: Zusammenfassung von ein, maximal zwei Stockwerken zu einem kleinen „Haus im Haus“, mit folgenden Aspekten:

- Programmierung der Lifte durch das Wohnstockwerk: jeder kann nur in die beiden seinen Abschnitt bildenden Stockwerke fahren;
- zusätzliche versperrte Eingangstüren je Stockwerksbereich;
- Schaffung einer Kommunikationszone für die Stockwerksbereichs-BewohnerInnen (Gemeinschafts- bzw. Clubraum)

6.1.1.2 Verbesserungen der derzeitigen öffentlichen Bereiche und Zonen in den Häusern

6.1.1.2.1 Bauliche Verbesserungen im Eingangsbereich

Aus den vorliegenden Materialien sind keine spezifischen Maßnahmen baulicher Art für den Eingangsbereich der Hochhäuser einschließlich des Bereiches mit den Postkästen ableitbar. Die Pa-

parameter Beleuchtung, Farbgebung, bauliche Sicherheit, Kinder- und Behindertengerechtigkeit werden erst aus den Ergebnissen der BewohnerInnenbefragung näher beleuchtet werden können.

6.1.1.2.2 Organisatorische Verbesserungen im Eingangsbereich: Installierung eines Portiers

Die SAGA-GEWOS Wohnbaugesellschaft in Hamburg hat gute Erfahrungen mit der Installierung einer Portiersloge und der Beaufsichtigung durch einen Pförtner in ihren „Problemhochhäusern“ Erlerring 8 und 9 gemacht (siehe Anhang). Erhöhung der Sicherheit und Verbesserung der Nachbarschaftskontakte werden dort als wesentlichste Effekte genannt.

Diese Maßnahme wurde in einigen Experteninterviews direkt angesprochen. Befürwortung und Skepsis hielten sich die Waage. Als „Verringerung von Angst“ vor allem bei Kindern wurde sie begrüßt, als Beitrag zur allgemeinen Sicherheit bezweifelt: „Ein Portier wird zwar gesehen, kann aber auch nicht alle kennen, die da drinnen wohnen, weil es das nicht gibt, und ob jemand jetzt wirklich zum Meier oder zum Huber geht, kann er auch nicht prüfen.“

6.1.1.2.3 Bauliche Verbesserungen der Verkehrsflächen im Haus (Gänge, Liftbereich, Stiegen)

Als eines der größten Probleme wird, wie aufgezeigt, die Sauberkeit im Gang vor den Liften gesehen: „Von der gesundheitlichen Seite müßte der Gang schon gesperrt werden. Da braucht man nur einen Abstrich machen, was da Bazillen drinnen sind. Da kann man zusehen, wie einer in ein Eck ‚zuwipischt‘ ...“. Als Maßnahme wird die Verlegung eines Wisch- statt eines Teppichbodens empfohlen, was jedoch die Probleme der Trittschalldämmung erhöht.

Die Situation der langen, finsternen Gänge zu den Wohnungen wird als kaum sanierbar angesehen, allenfalls optische Maßnahmen als möglich erachtet: „Das ist konstruktionsbedingt: abgehängte Decken. Im Prinzip ist die Installation des Hochhauses über die Gänge gemacht worden, und dadurch hat man eine abgehängte Decke gemacht und in diesem Zwischenraum sind die Installationen drinnen. Man hat das Gefühl, es ist bedrückend, weil's nicht nur finster, sondern eben zu nieder sind. Das können's nach meiner Meinung nicht ändern, weil eben die Konstruktion des Hauses so ist. Sie können's weiß färbeln, optische Sachen machen, aber an der Grundfrage kann man kaum was ändern ...“

Alle anderen Bereiche und Parameter wurden in den Interviews nicht angesprochen, und auch aus den Erfahrungsberichten und Materialien im In- und Ausland ergeben sich keine weiteren besonderen Hinweise. Mauerdurchbrüche und ähnliche bauliche Maßnahmen wie für deutsche Plattenbauten empfohlen, sind aufgrund des Grundrisses und der Bauweise der Hochhäuser am Harter Plateau kaum zielführend. Insgesamt muß hier ebenfalls die BewohnerInnenbefragung besser Auskunft geben.

6.1.1.2.4 Verbesserungen in den Kellern

Der Kellerbereich ist eine häufige Problemquelle in Großwohnanlagen. Derzeit sind wegen der Serie von Brandanschlägen Anfang der 90er Jahre die Keller in den Hochhäusern in der Nacht gar nicht zugänglich, sowie untertags nur mit Schlüssel. Neben den Wünschen der Feuerwehr (totale Abschottung gegenüber den Häusern, eigener Brandzugang für die Feuerwehr) sind derzeit keine besonderen Maßnahmen anhand der vorhandenen Materialien sichtbar. Auch hier wird eine Vertiefung der Problemlage durch die BewohnerInnenbefragung Art und Umfang von notwendigen Maßnahmen erhellen.

6.1.1.2.5 Organisatorische Verbesserungen der Situation: Wiedereinführung e. Hausmeisters

Mit der Wiederinstallierung eines im jeweiligen Haus wohnhaften Hausmeisters wurden Hoffnungen der Verbesserung einiger negativer Aspekte verknüpft, wie die Verhinderung von Vandalismus, Verschmutzung, Ruhestörung u.ä.: „Aber ich weiß, da wohnt der Hausmeister und der Hausmeister traut sich aus der Wohnungstüre herauszuschauen, wenn es draußen zugeht, wenn jemand etwas angestellt hat ... Und wenn ein da ein paar sind, dann hat halt immer einer Dienst. Und wenn einer Dienst hat und ab und zu durchgeht, dann kostet es ein paar Schillinge mehr, dann zahlt man eben statt 6.200,-- eben 6.300,--. Aber ich glaube der Hunderter, was das in Wirklichkeit vielleicht kostet, was Sicherheit, Sauberkeit udgl. angeht, sollte es allen wert sein.“

Auch aus Sicht der Feuerwehr wäre die permanente Anwesenheit von Hausmeistern wünschenswert, um Fehlalarme sowie unnötige Liftbergungen zu vermeiden. Eine Überprüfung durch den Hausmeister vor der direkten Alarmierung der Feuerwehr würde deren Einsatzbereitschaft erhöhen und Fehleinsätze verringern: „... weil die Einsatzbereitschaft leidet sicher, wenn ich 3 mal die Woche in der Nacht aufstehen muß, und man sagt ‚Ah, ist eh‘ wieder Fehlalarm. Wo fahren wir denn wieder hin? Schon wieder ins Siebener-Haus‘ ...“

6.1.1.3 Verbesserungen der Brandsicherheit

Nicht zuletzt wegen der häufigen Kellerbrände in der Vergangenheit stehen Fragen der Brandsicherheit auf einer Liste an wünschenswerten Verbesserungen ziemlich weit oben. Im Detail wurden dabei folgende Punkte angesprochen:

- Bessere Fluchtmöglichkeit auf das Dach (richtige Stiege statt „Hühnerleiter“);
- Hubschrauberlandemöglichkeit auf dem Dach, die derzeit wegen der leichten Schräge nicht realisiert ist;
- Anschaffung einer zusätzlichen Bergeleiter, um im Brandfall bei mehr als einem Fenster aktiv werden zu können;
- Verbesserung der Alarmierung der HausbewohnerInnen;
- Keine Verbindung der Keller mit den Stiegenhäusern mehr, Keller nur mehr von außen zugänglich; ev. eigener Feuerwehrzugang;
- Verbesserung der Abschottungen innerhalb des Kellerbereiches;
- Verhinderung der Rauchverbreitung über die Kabelschächte;
- Verhinderung der Rauchverbreitung über die Stiegenhäuser.

6.1.1.4 Kommunikative und soziale Maßnahmen für die Hochhaus-BewohnerInnen

Neben den rein baulichen bzw. eher technisch-organisatorischen Maßnahmen wurden auch eine Reihe von sozialen und kommunikativen Verbesserungen genannt. Pförtner und Hausmeister haben natürlich neben ihrer Versorgungs- bzw. Kontrollfunktion auch soziale Funktionen, die oben bereits genannt wurden. An möglichen Maßnahmen wurden noch genannt:

6.1.1.4.1 Verbesserung der Bewohnerstruktur

Soziale Problemfälle sollten in ein so schwieriges Wohnfeld, wie es Hochhäuser von der Dimension des Harter Plateaus nun einmal sind, gar nicht einquartiert werden, da sich alle Probleme potenzieren, wird argumentiert. Dazu sollte bei Auftreten von Problemen auch rasch und konsequent durchgegriffen und im Bedarfsfall auch delogiert werden: „... und sie müßten ein bisschen schauen, wen sie hingeben; und wirklich nicht jeden. Ich will nicht unbedingt sagen: keine Aus-

länder, das ist nicht das Problem. Man müßte entscheiden können, was mache ich mit den unbelehrbaren Hundebesitzern, was mache ich mit dem wirklichen Gesindel, mit den 4 oder 5 Parteien, die derzeit drinnen wohnen. Dann delogiere ich eben wirklich, die gehören weg ...“

6.1.1.4.2 Treffpunkte und Kommunikationsmöglichkeiten im Haus

Als wichtiges Problem werden die älteren Kinder und Jugendlichen genannt, die in Ermangelung anderer Möglichkeiten Stiegenhäuser und Gänge als ihren Raum benutzen und dadurch Probleme schaffen: „Und die Jugendlichen haben natürlich jetzt überhaupt eine sehr schwierige Situation, weil es mit Lehrplätzen Probleme gibt, mit der ganzen Arbeitssituation und so weiter. Noch dazu sind die Wohnungen sehr klein, es gibt keinen Raum, wo man sich zurückziehen kann ...“ Neben den Freizeit- und Betreuungsangeboten im Wohnumfeld (s.u.) wird auch vereinzelt ein Jugendraum im Haus als Maßnahme angesprochen, z.B. eine Umwandlung der Fahrradräume in einen Jugendraum.

Neben dem Vorschlag der „Stockwerks-Nachbarschaft“ (s.o.) wird auch noch ein Treffpunkt insbesondere für Frauen vorgeschlagen: „Aber da wäre sicher ein Kommunikationszentrum für Frauen sinnvoll, also im Hochhaus irgendwo ein Raum, wo man vielleicht ein Café macht drinnen, ein selber geführtes, ein Kommunikationszentrum für die Leute.“

Auch die Schaffung eines guten sozialen Klimas durch Nachbarschafts- bzw. Stockwerksfeste wird angeregt: „Wenn Sie da schauen, z.B. Harterfeldstraße 10 oder 12, die haben alleweil so Hausfestln, die sitzen beisammen, und bei diesen niedrigeren Häusern ist halt doch ein bisschen mehr Kameradschaft bzw. Hausgemeinschaft. Das gibt es da drüben nicht. Da kommen erstens einmal zu viele Leute zusammen und dann sind sie doch anonym“.

Auch Klub- bzw. Hobbyräume in den Hochhäusern werden als nachbarschaftsfördernde Maßnahme genannt: „Daß man da vielleicht eine Möglichkeit schafft für irgendeinen Klubraum, daß man solche Räume zur Verfügung stellt, daß man ein bisschen agieren kann ...“

6.1.1.4.3 Schaffung eines Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches im Haus

Für die beiden ersten Stockwerke, die immer wieder als besonders problematisch bezeichnet werden (Lärm, Sicherheit ...) wird ein Umbau in eine Geschäfts- und Dienstleistungsebene empfohlen. Ärztezentrum, Nahversorgungsangebote, ein Café oder andere Gastronomieangebote werden als Möglichkeit genannt.

6.1.1.4.4 Schaffung eines gemeinsamen Freizeitbereiches auf den Dächern

Für den Dachbereich wurde - als „utopische Idee“ eine Erschließung als Freizeitzentrum der Bewohner angeregt. Von einem Tennisplatz, Dachpark, Joggingmöglichkeiten, Dachcafé bis zur Verbindung der beiden Hochhäuser mit einer Brücke von Dach zu Dach reichen hier die Phantasien. „Jeder Bewohner ist dann ein Privilegierter, denn er hat eine Dachterrasse ...“. Wegen der Aussicht könnten die Hochhäuser dann so etwas wie ein Mini-Donauturm werden, die auch von Besuchern gerne aufgesucht werden.

Diese Idee wird auch von der Planungsgruppe im Rahmen des Projekts „Stadt in Latenz“ vertreten: sie haben einen Panorama-Schrägaufzug aufs Dach eines Hochhauses und ebenfalls eine Verbindungsbrücke von Dach zu Dach als Gestaltungsidee entwickelt.

6.1.2 Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der beiden Hochhäuser

Als unmittelbares Umfeld der Hochhäuser sind primär die zugehörigen Parkplätze, Spielplätze und sonstigen Freiflächen und die zwischen den beiden Bauten hindurchführende Haidfeldstraße

anzusehen. Dem Umfeld zugerechnet wird auch die Außen-Optik der beiden Häuser (Fassade, architektonische Wirkung auf die Umgebung).

6.1.2.1 Verschönerungen und Verbesserungen der Hochhausarchitektur

Eine Fassadenbehübschung wird durchaus skeptisch betrachtet: „Für mich ist und bleibt es eine Betonburg, die so nicht reparabel ist. Ich befürchte, daß man wieder Augenauswischerei betreibt und das Ganze anfärbelt, was für die Leute, die drinnen wohnen, keine Bedeutung hat, sondern nur für die, die hinausschauen und sagen, aha, schau, aus dem Haus haben sie was Schönes gemacht: grün, orange, usw.. Das befürchte ich.“

Neben den eher skeptischen Gedanken zur Fassade gibt es noch die architektonischen Ideen in Verbindung mit der Erschließung der Dachflächen: Panorama-Schrägaufzug und Dachbrücke (s.o.).

6.1.2.2 Bauliche Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld

6.1.2.2.1 Parkplätze und Tiefgarage

Die derzeitige Parkplatzsituation wird als problematisch bezeichnet, da die vorhandenen Flächen nicht mehr ausreichen und zunehmend Zufahrten und weitere Flächen verparkt werden. Als „große“ Lösung wird in den Interviews mehrfach die Errichtung einer Tiefgarage angeregt, wodurch auch Freiflächen für die Freizeit- und Kommunikationsnutzung der BewohnerInnen gewonnen werden könnten. Die Schaffung einer Tiefgarage wird dabei immer in Verbindung mit der Idee der Überbrückung/ Untertunnelung der Straße zwischen den Hochhäusern gesehen:

„Ich stelle mir vor, man müßte herunter schauen, daß die Autos unten hinein kommen, unter die Erde, und zwischen den beiden Hochhäusern die Straße unten durchführen, durch die Meixnerkreuzung durch: eine Überdachung der Straße machen, daß so quasi ein Tunnel ist und daß da oben die Freifläche ist, wo sich die Jugendlichen aufhalten können. Wo sie von mir aus Fußball spielen können da hinten, oder sonstiges.“ - „Ja, aber jetzt wäre ja die Gelegenheit, daß man gleich unten durchfährt, die Überdachung macht und auf der anderen Seite die Autos unten in eine Garage hinein, in eine Tiefgarage. Ich glaube und dann wären Freiflächen vorhanden, wo man sagen kann, ja, damit können die Leute etwas anfangen. Ja, da machen wir eine Fetzenwiese, und so Dinge halt ...“ - „Aber solange die Autos sind und die Leute nirgends hingehen können, wird es Probleme geben: weil wenn man bei der Haustüre heraus geht, steht man bei einem Auto an. Es gibt ja nichts, und drüben das kleine Fleckerl, da sind meistens die Hunde drinnen, und die kleinen Kinder kann man nicht hineinlassen...“

Im Freiraumkonzept Harter Plateau wird neben den Tiefgaragenvariante eine Verlegung der derzeit im Kernbereich zwischen den Hochhäusern gelegenen Parkplätze auf schlecht bzw. wenig genutzte Flächen, wie den Spielplatz H, vorgeschlagen. Die „funktionale Trennung“ des Raumes zwischen den Häusern durch die Haidfeldstraße wird jedoch auch hier als wesentliches Problem gesehen. Auch eine Verlagerung der Parkplätze auf die Seite der Bundesstraße wurde seitens der befragten Experten angeregt.

6.1.2.2.2 Überbauung der Haidfeldstraße zwischen den Häusern

Diese bauliche Maßnahme wird als Kern der Wohnumfeldverbesserung für die beiden Häuser gesehen. Eine breite Über- oder Unterführung würde eine sozial und funktional gut verbundene Freiraumnutzung durch Kinder, Jugendliche und Erwachsene aus den Hochhäusern ermöglichen. Die Überführung (breite Brücke) als billigere Variante eröffnet dabei weniger umfangreiche Neugestaltungsmöglichkeiten der Freiflächen als eine großzügige Flächenvergrößerung durch eine Untertunnelung:

„Da könnte man wirklich eine große Spielfläche machen. OK., wenn ich sage, da ist ein Berg, da können sie im Winter mit dem Schlitten runter fahren, sie können eine Rutschbahn machen, mit allem Drum und Dran. Dort ist dann eine überbaute Spielstraße oder wie man es bezeichnet, vom Kreisverkehr bis zur Meixnersiedlung. 250 m, ein Rohr hineingebaut, zugeschüttet, das wäre was. Dann haben die zwei Hochhäuser einen zusätzlichen Freiraum. Dann ist es grün und die Ruhe dazu noch.“

Allerdings gibt es auch kritische Stimmen zur Untertunnelung der Haidfeldstraße, die diese lokale Maßnahme in Relation zu Investitionen in den öffentlichen Verkehr stellen:

„Erstens ist es zu teuer, und dann ist die politische Frage, wo fängt man an, wo hört man auf. Wenn die sagen, die kriegen den Tunnel, jetzt nur für die zwei Hochhäuser, das ist verrückt. Und dann wollen die anderen auch, dann kann man gleich von der Unionkreuzung bis Wagram alles untertunneln. Wann man sagt, diese Milliarden und Abermilliarden, die hat man, dann könnte man um 1 Milliarde Schilling sofort von der Unionkreuzung bis zur Meixnerkreuzung die Straßenbahn machen. Das löst natürlich das Problem vor Ort nicht gänzlich, aber dann erst kann man überlegen, wie auch mit dem lokalen Personenverkehr ohne große bauliche Maßnahmen umgegangen wird.“

Nicht unerwähnt darf bleiben, daß auch eine Verlegung der Haidfeldstraße in den Bereich östlich der Hochhäuser (Wegscheider Straße) diskutiert wird, mit anschließender senkrechter Einbindung in die B 139 (s. „Stadt in Latenz“, S. 124)

6.1.2.3 Gestaltungsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld: bessere Spielplätze, Parks

Hauptpunkt aller Vorschläge für das unmittelbare Umfeld der Hochhäuser sind eine der Wohn-dichte der Häuser entsprechende nutzbare Freiflächengröße, die vor allem Kindern und Jugendlichen entsprechende Entfaltungsmöglichkeiten bieten müßte.

6.1.2.3.1 Gut ausgestattete und geplante Spielplätze

Zwei Interviewausschnitte zu dieser Maßnahme, der für viele weitere Äußerungen stehen:

„Sicher ganz wichtig ist überhaupt einmal ein zentraler, öffentlicher Spielplatz, der heute gut für die Kleinen mit Geräten und so ausgestattet ist, wo jeder hingehen kann. Ich meine vorne bei den Hochhäusern, da gibt es unten eine Sandkiste und dann ist es passé.“

„Ich würde mir wünschen, daß die Kinder zum Beispiel Wohnstraßenqualität bekommen, soweit das möglich ist, wenn großzügig umgewidmet wird. Und in den Wohnbereichen sollten so Höfe geschaffen werden, wo die Kinder dann leichter auch im Hof bleiben können. Und halt möglichst viel Spielfläche, Fußballplatz, Basketballplatz, was halt jetzt so eher modern ist, wo die Jugendlichen ihre Möglichkeiten hätten. Und nicht immer irgendwo sind, wo sie eigentlich das Gefühl bekommen, sie stören. Für ein Kleinkind reicht ja oft ein normaler Spielplatz, man geht sowieso spazieren, oder muß man sowieso dabei bleiben. Aber wenn sie größer sind, wollen sie das nicht mehr, dann sollten sie Möglichkeiten haben, und das ist derzeit ein sehr schwieriges Problem.“

Auch das Institut für Freiraumplanung bemängelt in seiner Erhebung des Ist-Zustandes ganz massiv das Fehlen gut ausgestatteter, ansprechender, schattiger Spielplätze im Nahbereich der Hochhäuser. Kein Konzept, keine kindgerechte Gestaltung, wüstenähnlicher Charakter sind die verwendeten Worte für die derzeitige Situation. Vorgeschlagen wird, die hausnahen Spielplätze zu sanieren und in Partizipation der betroffenen Kinder und Eltern auf deren Bedürfnisse abzustimmen.

6.1.2.3.2 Wohnungsnahe Kommunikationsbereiche

Zur Zeit gibt es außer vereinzelt Bänken keine Möglichkeiten, die einladen, sich im Freien niederzulassen, aufzuhalten und dabei soziale Kontakte etc. zu pflegen. Das Institut für Freiraum-

planung schlägt vor, mit Beteiligung der BewohnerInnen solche Kommunikationsbereiche insbesondere auch rund um die Hochhäuser zu planen und zu gestalten.

6.1.2.4 Maßnahmen für das gesamte Harter Plateau

Die aus den vorliegenden Expertengesprächen und Konzepten sichtbaren Maßnahmen im weiteren Wohnumfeld lassen sich in vier Themenbereiche gliedern: kurz- und mittelfristig einerseits die Verbesserung der Situation für ältere Kinder und Jugendliche, andererseits die Betreuung vor allem von berufstätigen bzw. alleinerziehenden Müttern und Eltern; und langfristig einerseits die Schaffung eines organischen Zentrums für das Siedlungsgebiet, andererseits eine nachhaltige Verbesserung der Verkehrssituation rund um die überlastete Kremstal-Bundesstraße, die am Siedlungsgebiet und teilweise unmittelbar an den Hochhäusern vorbeiführt.

6.1.2.4.1 Maßnahmen für die Problemgruppe der Jugendlichen

Neben den baulichen Angeboten an Spiel- und Freiflächen wird hier vor allem die Betreuung für diese Bewohnergruppe zusätzlich angesprochen.

6.1.2.4.2 Einbindung in organisierte und betreute Freizeitangebote

Als erster Punkt wird hier mehrfach die Bedeutung der über verschiedene Vereine, insbesondere Sportvereine angebotenen Freizeitgestaltung und die Unterstützung dieser Organisationen bei ihrer Jugendarbeit angesprochen:

„Ich habe mich wirklich bei einigen Kindern bemüht, daß sie Fußballspielen gehen, also, daß sie in irgendeinen Verein gehen, wo sie in der Gruppe sind, wo sie aufgenommen werden, wo sie vielleicht auch gemeinsam Sport betreiben, wo es auch auf Pünktlichkeit und alle möglichen achtbaren Dinge halt ankommt, daß die das lernen. Es ist dann auffällig, daß kein Kind durchgehalten hat. Nach 2, 3 Monaten haben sie etwa beim Judo aufgehört, dann gehen sie dort weg, gehen zum Fußballverein, vielleicht 1 Monat und dann haben sie irgendwann alles durchprobiert und dann ist das abgehakt. Also die schaffen es nicht, auch die Eltern unterstützen sie nicht.“ – „Begleitend, mit Vereinen, irgend etwas anbieten für die Freizeit. Gelenkte Freizeit kann man es vielleicht so nennen, als Schlagwort. Das würde ich mir wünschen.“

Auch die Jugendarbeit bei Rotem Kreuz, Feuerwehr und anderen Sozialvereinen wird hier angeführt: „Ich bin selbst voriges Jahr zur Feuerwehr gegangen, da sind viele Junge dabei, und das ist ein Erziehungsfaktor für junge Leute. Wissen's, mich fasziniert das, dieser Erziehungsfaktor. Ein Erziehungsfaktor zusätzlich zum Elternhaus und speziell dann, wenn dann im Elternhaus der Erziehungsfaktor nicht so groß geschrieben wird, oder sehr groß ist. Auch da könnte man meines Erachtens mehr unternehmen.“

6.1.2.4.3 Schaffung eines weiteren Jugendclubs

Es gibt bereits ein diesbezügliches Angebot der Pfarre, das zwar auch von kirchenfernen Jugendlichen genutzt wird, jedoch nicht die volle wünschenswerte Reichweite aufweist. Ein „neutrales“ Jugendzentrum mit Betreuung als weiteres Angebot am Harter Plateau wird daher ebenfalls gefordert: „Jugendbetreuung wäre wichtig, daß man die auffängt, die eventuell herumstreunen, daß man die zu einer Freizeitbeschäftigung hinführt. Weil mit reden alleine, so nur ansprechen, das reicht sicher nicht. Die brauchen eine Betätigung in der Freizeit, eine sinnvolle. Und, daß das ganze Bewußtsein in der Jugend in diese Richtung hingelenkt werden möge. Ich glaube, daß das das Sinnvollere wäre.“

6.1.2.4.4 *Einsatz von Streetworkern*

Im Sozialhilfeverband Linz-Land sind an sich bereits Streetworker im Einsatz. Wegen der derzeitigen Stationierung in Traun kommen sie am Harter Plateau jedoch kaum zum Einsatz. Die Stationierung in Leonding wird seitens der Stadtpolitik gefordert. Von dieser Konzeption einer nachgehenden Sozialarbeit für Problemjugendliche halten jedoch nicht alle oppositionellen politischen Gruppierungen etwas.

6.1.2.5 *Maßnahmen für Eltern und Mütter*

Mit Blick auf positive Erfahrungen in anderen Stadtvierteln im Linzer Raum, wo Eltern-Kind-Einrichtungen neben der unmittelbaren Beratungs- und Betreuungsleistung auch viel zur generellen Verbesserung der Lebenssituation beigetragen haben, wird die Etablierung einer solchen Einrichtung auch am Harter Plateau gefordert:

„Eben mit so einem Eltern-Kind-Zentrum oder Familienzentrum, da fängt es an; Mutter-Kind-Turnen etc., einfach sinnvolle Angebote, die in Kombination mit der Familie eingebunden werden. Also nicht nur das Kind immer abnehmen, sondern Möglichkeiten für beide haben ... In der Ennsfeldsiedlung, die ist in Ebelsberg, ist eine WAG-Siedlung, da sind sehr viele alleinerziehende Mütter. Die Stadt Linz hat dort ein "Eltern-Kind-Zentrum" mitten in das Ennsfeld reingestellt. Und ich glaube, daß das viel bringt. Da sind Sozialarbeiterinnen, da ist Elternschulung, die haben viele Sachen. Das hat auch eine gewisse „Heimeligkeit“; man hat einen Treffpunkt für die Mütter mit Kindern, auch Selbsthilfegruppen für alleinerziehende Mütter, die eben dann gegenseitig auf die Kinder aufpassen und solche Sachen. Es ist irgendwie so ein Kristallisationspunkt, wo ich hingehen kann, wenn ich Hilfe brauche.“

6.1.2.6 *Verbesserung der allgemeinen Verkehrssituation*

6.1.2.6.1 *Lärmschutz gegenüber der Kremstalstraße*

Bedauert wird, daß ursprüngliche Pläne einer Tunnel- bzw. Unterflurtrassierung der Kremstalstraße nicht realisiert wurden: „Ich meine, die Pläne hätten wir gehabt, über den Tunnel, das war ja schon einmal da, und es wäre also eine Grundüberlegung gewesen, daß man das im Prinzip absenkt. Dann wären die Hochhäuser nicht mehr so direkt neben einer Ausfallstraße gestanden.“

Die jetzige Situation wird als schwierig zu bewältigen angesehen, da die Höhe der Hochhäuser durch andere Maßnahmen kaum umfassende Lösungen mehr zuläßt: „Nicht gehen tut es mit einem Wall, weil dann ab dem 8. Geschoß aufwärts - jetzt ja auch schon - der Lärm besonders stark ist. Wenn ich wen schützen möchte und müßte, dann sind es die oberen Geschosse und das kann ich nur mit einem Deckel über der Straße ...“

6.1.2.6.2 *Verkehrsberuhigung im Wohnbereich der Hochhäuser, Fuß- und Radverkehr*

Für die Verkehrssituation rund um die Hochhäuser sowie für das angrenzende Harter Plateau wird auch Verkehrsberuhigung durch Baumaßnahmen und Geschwindigkeitsbeschränkungen vorgeschlagen: „Und möglichst halt doch die 30iger-Zonen beibehalten, und die Einfahrtsstraße zu den Häusern nochmals erschweren, daß möglichst wenig Durchflußverkehr ist und daß die Autofahrer gezwungen sind, langsam zu fahren“.

„Bei Tempo 30 im gesamten Bereich könne auch der Radfahrrerverkehr problemlos „mitschwimmen“, meint die Projektgruppe „Stadt in Latenz“.

Die Projektgruppe Harter Plateau des Konzepts „Stadt in Latenz“ schlägt zusätzlich auch ein umfangreiches Netz von Fußgängerwegen vor, um die Lebensqualität zu verbessern. Sichere Fußwege werden zu allen öffentlichen Haltestellen, zum neuen „Marktplatz“ (s.u.), zu den Schulge-

bäuden samt Kindergarten sowie zum Freizeitbereich Kürnberghalle-Sporthalle-Freibad etc. vorgeschlagen. Auch die bereits angesprochene Verlegung der Haidfeldstraße aus dem Bereich zwischen den Hochhäusern nach Osten ist als Maßnahme der Verkehrsberuhigung nochmals zu nennen.

6.1.2.6.3 Verbesserung des öffentlichen Verkehrs

Eine Straßenbahnlinie auf das Harter Plateau ist schon lange konzipiert und soll in den nächsten Jahren in Angriff genommen werden. Auch die Stadtbahnkonzepte für den Linzer Raum sehen eine Achse „Harter Plateau“ vor. Für langfristige Lösung des öffentlichen Verkehrs durch Straßen- oder Stadtbahn sprechen sich auch alle interviewten Experten einhellig aus.

Kurzfristig ist die Maßnahme einer Busspur auf der B 139 bereits in Angriff genommen worden.

Einigkeit herrscht darüber, daß mit den Einkaufszentren und Fachmärkten entlang der B 139 die Ausweitung des öffentlichen Verkehrs nur Teilerfolge der Entlastung für das Harter Plateau wird bringen können.

6.1.2.7 Ein Zentrum für das Harter Plateau

Angesichts der derzeitigen Siedlungs- und Infrastruktur wird auch von einzelnen Experten wie von der „Stadt in Latenz“-Planungsgruppe ein gestaltetes Zentrum des Siedlungsgebietes für sinnvoll erachtet und als langfristige Planungsmaßnahme gefordert:

„Meiner Meinung nach, was unbedingt notwendig wäre, wäre ein Zentrum. Es gibt zwar die zwei Sparmärkte, und da sind die paar Geschäfte beisammen, aber eigentlich ist das tatsächliche Zentrum der Kreisverkehr. Es gibt in dem Sinn nirgendwo so eine Art Ortsplatz, wo sich rundherum Geschäfte ansiedeln und so und wo sich auch ein bisschen was tut, und wo vielleicht ein Kaffeehaus ist, wo man heraußen sitzen kann. ... (Interviewer: Kürnberghalle? Ja, aber es ist kein Zentrum, es gibt dort keinen gemeinsamen Platz) ... Ich denke mir, das wäre für die Identifikation - ich gehöre hier her und so - und auch vom Strukturellen her, zum Wohlfühlen, einfach notwendig“.

Dementsprechend finden sich im Konzept bei „Stadt in Latenz“ die Vorschläge (1) eines „Marktplatzes“ als zentralem Ort anstelle der derzeitigen „Meixnerkreuzung“, unter Einbindung der Pfarre, der Endhaltestelle der Straßen- bzw. Stadtbahn, mit Nahversorgungsgeschäften, sowie (2) eines Aufenthalts- und Veranstaltungsplatzes, „Prater“ genannt, wo ein zentraler Park und eine Infrastruktur für Freiluftveranstaltungen konzentriert sind.

6.1.2.8 Baustopp am Harter Plateau

Abschließend muß noch der radikale Vorschlag eines Baustopps am Harter Plateau genannt werden, dessen Aufhebung erst nach durchdachter und gesamthafter Planung für die Hochhäuser und ihre Zukunft wie für alle anderen Probleme des Stadtteils erfolgen sollte:

„Wirklich einmal Baustopp am Harter Plateau generell, alles Halt. Um einmal nachzudenken, nachzukommen, um die großen Fehler, die schon gemacht wurden, einigermaßen zu korrigieren. Man tut ja immer wieder etwas nach einem verfehlten Bebauungsschritt. Zum Beispiel hat die Stadt Leonding jetzt einer Erweiterung des UNO-Shoppings zugestimmt, sehr schnell, ohne Bedacht auf die Gesamtauswirkungen. Das sind Feuerwehrlösungen. Wir haben genug, jetzt ist wirklich einmal 3 Jahre Denkpause angesagt, und überhaupt nichts mehr neu bauen.“

6.2 Variante 2: Rückbau der Hochhäuser auf mindestens die Hälfte

6.2.1 Ersatzwohnbau

Eine der untersuchten Varianten ist der **Rückbau** der beiden Hochhäuser am Harter Plateau von jetzt 20 auf ca.10 Geschosse. Im Sinne der Gesamtvorgaben für das Sanierungsprojekt bedeutet dies auch die Notwendigkeit der **Erstellung von Ersatzwohnbauten** im Ausmaß des durch den Rückbau verminderten Wohnraums (das wären bei einer Halbierung der Anzahl der Geschosse **240 Wohnungen** in mit dem jetzigen Bestand vergleichbarer Größe). Grundsätzlich sind für diesen bereitzustellenden Ersatz (mit Ausnahme seines Umfangs) dieselben Voraussetzungen und Vorkehrungen zu beachten wie bei einem Abriß der Hochhäuser (verfügbare Flächen, Bauträger, Finanzierung, mietrechtliche Voraussetzungen und Notwendigkeiten usw.), sodaß *darauf* hier nicht noch einmal eigens eingegangen wird. Der Ersatz wäre natürlich bereitzustellen, *bevor* mit dem Rückbau selbst begonnen werden kann.

6.2.2 Technische Machbarkeit

Konkrete Erfahrungen gibt es diesbezüglich bei einem von 19 auf 10 Geschosse heruntergekürzten Hochhaus in Kassel (im Volksmund das „Blaue Palais“ genannt). Der *technische* Prozeß, nämlich „Darstellung des Entwicklungsstandes zeitgemäßer Abbruchtechniken, objektbezogene Abbruchvarianten mit den Bewertungskriterien Umweltakzeptanz, Sicherheitsaspekte, Wirtschaftlichkeit, Grundstücksbeeinträchtigung, Mitwirkung bei der Erstellung eines Funktionskonzepts für die bewohnten Geschosse, Entsorgung und Wiederverwendung von Baustoffen“ wurde im Zuge eines Begleitforschungsprojekts gut dokumentiert und liegt als Forschungsbericht vor (Meyer 1990).

Auch für die Hochhäuser am Harter Plateau ist der Rückbau technisch machbar, jedoch infolge der Bauweise (Stahlskelett-Montagebau) wesentlich langwieriger als etwa bei reinen Betonbauten: „Technisch möglich wäre es aufgrund der Bauweise, man muß halt alles wieder Stück für Stück abschrauben, und das dauert an sich lang. Es wird außen herum abgeschält, dann muß der Liftschacht erhalten bleiben, bis rauf, weil oben der Antriebsmotor ist ...“ (Interviewausschnitt).

6.2.3 Auswirkungen auf die verbleibenden Bewohner

Ganz am Schluß dieses Begleitforschungsberichts zum Projekt in Kassel wird der Hoffnung Ausdruck gegeben, daß das technisch gelungene Projekt auch seine *ökonomischen* Ziele erreichen möge, nämlich die Wiederherstellung einer vertretbaren Verwertbarkeit des Miethauses. Allerdings wird mit Bedauern festgestellt, daß die mit dem Rückbauprojekt anvisierte Zielgruppe der erwünschten Bewohner teilweise die mit den Bauarbeiten verbundenen Belastungen nicht ertragen wollten und ausgezogen sind (während die eher unerwünschten Bewohner sich teilweise anscheinend als hartnäckiger erwiesen haben).

Auch für die verbleibenden BewohnerInnen der Hochhäuser am Harter Plateau werden die Belastungen durch die Rückbauarbeiten als fast unzumutbar gesehen: „Es ist, wie ich glaube, eine nachhaltig unzumutbare Aktion. Man muß das ganze Häusl einrüsten und dann dauert das Jahre. Dann muß immer geschaut werden, daß alles vor Wasser geschützt ist, daß es nicht hineinregnet. Wie das Ganze sich abspielt, ist das eine tolle Sache für jede Baufirma, die hat über Jahre hin einen gewissen Beschäftigungsstand ausgelastet, aber für die Leute ist es unzumutbar.“ (Interviewausschnitt)

6.2.4 Effekte und Nachhaltigkeit der Maßnahme „Rückbau“

6.2.4.1 Verbesserung der Bewohnerstruktur

Diese Frage der Zielgruppen erwünschter Bewohner spielt im Beispiel des Hauses in Kassel eine herausragende Rolle bei der Entscheidung über die Inangriffnahme der einschneidenden Rückbaumaßnahmen, wie auch aus einem ausführlichen Telefoninterview mit dem zuständigen Verwalter des Hauses, das sich im Eigentum des Versorgungswerkes der Ärztekammer in Hessen befindet, resultierte. Erst aus dem Titel der genehmigten Umbaumaßnahmen waren nämlich Kündigungen vor allem der unerwünschten Mieter, die im Interview umstandslos als Prostituierte, Rauschgiftsüchtige, Selbstmörder u.ä., kurz „Asoziale“ beschrieben wurden, zu erreichen.

Dieser mögliche Effekt ist für die Hochhäuser am Harter Plateau irrelevant. Kündigung unerwünschter Mieter ist kein relevantes Ziel der geplanten Sanierung der Wohnsituation.

6.2.4.2 Schaffung überschaubarer sozialer Einheiten

Nach dem erfolgten Rückbau wurden im Haus in Kassel zusätzlich relativ weitreichende Service- und Kontrollrichtungen geschaffen (Portier usw.). Die Frage, ob mit solchen Einrichtungen die beschriebenen Probleme im Haus nicht mittelfristig in den Griff zu bekommen gewesen wären, verneinte der Vertreter des Hauseigentümers entschieden, mit dem Hinweis, daß seiner Meinung und Erfahrung nach das *in einem Hochhaus als solchem* unmöglich gewesen wäre.

Die Verringerung sozialer Probleme war auch das einzige Argument, das in unseren Experteninterviews für die Variante Rückbau ins Treffen geführt wurde, allerdings eher als „zweitbeste Lösung“, wenn ein Abriß als zu „utopisch“ angesehen wurde. Einige Interviewausschnitte: „Die Wohnqualität würde sich schon ändern. Wenn Sie in so ein Hochhaus reingehen, ist es anonym wie ein Krankenhaus, die ganze Geschichte ist sehr unpersönlich. Wenigstens ein Rückbau wäre aus dieser Sicht wünschenswert.“ – „Ich glaube, es braucht auch übersichtliche soziale Einheiten. Ich würde es daher im Rahmen einer Sanierung sehr bedenkenswert finden, zum Beispiel diese Wohnblocks zu verkleinern.“ – „Die Frage ist, ob man das Sozialproblem baulich lösen kann. Die Hochhausituation verschärft sicher alles, was dort an Problemen denkbar ist, nochmals um einen Grad. Es wurde auch der Vorschlag schon angesprochen rückzubauen, also die Höhe zu kürzen. Das würde, glaube ich, fast eine sinnvollere Lösung bedeuten, weil die Dichte der dort auf relativ geringem Raum lebenden Bevölkerung ein wesentlicher Faktor des Problems ist.“

Dieser Effekt der Verringerung der sozialen Dichte ist jedoch ohne die großen Probleme der Rückbaumaßnahmen für die verbleibenden BewohnerInnen auch durch einen kompletten Abriß mit Neubau erzielbar.

6.2.4.3 Ausmaß der notwendigen Maßnahmen

Ein Interviewpartner war der Ansicht, daß eine Kürzung um lediglich 10 Stockwerke die erhofften positiven Effekte gar nicht erreichen könnte, sondern daß auf maximal 4 Stockwerke rückgebaut werden müßte, um wirklich nachhaltige Verbesserungen zu erreichen: „Was erwarten Sie sich, wenn Sie statt 20 Stockwerken dann vielleicht 15 haben? Das bringt gar nichts. Sie müssen auf 4 Geschosse heruntergehen, dann haben Sie einen normalen Bau. Alles was Sie über 4 Geschosse haben, das können sie vergessen. Weil ein 10-geschossiges Haus wird Ihnen dieselben Probleme machen wie ein 20stöckiges, grundsätzlich. Das sind immer noch 400-500 Leute ... Also 8, 9 oder 10 Stock weg, das bringt überhaupt nichts.“ In dieselbe Richtung weist die Aussage eines Interviewpartners, der auf die langen anonymen Gänge Bezug nimmt. Die Architektur der Gänge würde auch bei einer Abtragung der oberen Etagen ein Gefühl der Anonymität und Unpersönlichkeit fortbestehen lassen.

6.2.5 Fazit: Zu geringe Effekte in Relation zu den Problemen der Abwicklung

Was aus dem zitierten Beispiel in Kassel - das einzige, das wir für diese Variante des Rückbaus gefunden haben - und den Meinungen der befragten Experten hervorgeht, sind neben den beträchtlichen technischen Herausforderungen und Problemen die massiven Schwierigkeiten und Belastungen, die vor allem für die verbleibenden Bewohner während des Um- und Rückbaus resultieren. Im Extremfall müßte für die Zeit der Baumaßnahmen u.U. eine temporäre totale Absiedlung aller Bewohner ins Auge gefaßt werden, von wo die Überlegung nicht mehr weit entfernt ist, *dauernden* Ersatz für alle Bewohner zu schaffen.

Aus diesen Gründen wird eine Rückbau-Variante im Sinne der Kürzung der beiden Hochhäuser um ca. die Hälfte der Geschosse nicht als realistisch angesehen, und eine weitergehende Kürzung wäre mit der Variante Abriß und Neubau weitgehend identisch.

6.3 Variante 3: Abriß der Hochhäuser

Die dritte – weitreichendste – Sanierungsvariante ist der Abriß der Hochhäuser. Es soll an dieser Stelle ein Überblick über die im Falle eines Abbruches zu beachtenden rechtlichen Bestimmungen gegeben werden. Im Anschluß werden die Statements unserer Gesprächspartner hinsichtlich dieser Variante zusammengefaßt.

Zwei weitere wichtige Dimensionen in diesem Zusammenhang, nämlich die technische Realisierbarkeit und die damit verbundene Wirtschaftlichkeit dieser Variante werden Gegenstand der weiteren Forschungstätigkeit sein und in den Endbericht einfließen.

6.3.1 Rechtliche Überlegungen zur Abrißvariante

Den Ausführungen über die rechtliche Grundlage der Abrißvariante liegt ein ausführliches Gespräch mit der Mietrechtsexpertin Fr. Dr. Sonja Toifl-Campregher zugrunde.

Empfohlen wird in jedem Fall, eine einvernehmliche Lösung des Mietverhältnisses mit den Bewohnern der Häuser Harterfeldstraße 7 und 9 anzustreben. De facto bedeutet das die Ausarbeitung einer einvernehmlichen Regelung, in der jene Vereinbarungen explizit angeführt sind, unter denen sich der Mieter zum Auszug bereit erklärt. In einem solchen Vertrag, der schriftlich abzufassen wäre, würden beispielsweise die bereitgestellte Ersatzwohnung, die abzulösenden Investitionen etc. genau spezifiziert sein. Es erscheint ratsam, dem Mieter eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses zu einem bestimmten Termin unterzeichnen zu lassen und spätestens ab diesem Zeitpunkt eine bezugsfertige, den getroffenen Vereinbarungen entsprechende Ersatzwohnung bereitzustellen.

Nun besteht die Möglichkeit, daß sich nicht alle Mieter zum Auszug bereit erklären. In einem solchen Fall müßte der Vermieter (also die GIWOG) gerichtlich kündigen. Jeder Mieter kann gegen eine Kündigung des Mietverhältnisses seitens der GIWOG Einspruch erheben. Im Einspruchsfall wäre ein gerichtliches Verfahren unvermeidbar. Welche gesetzlichen Grundlagen kommen nun in einem solchen Kündigungsverfahren zum Tragen?

Nach § 33 MRG sind bereits in der schriftlichen Kündigung alle beanspruchten Kündigungsgründe kurz anzuführen. Ein Kündigungsgrund, der im Kündigungsschreiben nicht explizit angeführt wird, kann nachträglich nicht mehr geltend gemacht werden. Werden gegen die Kündigung Einwendungen erhoben, so hat der Vermieter nachzuweisen, daß der von ihm geltend gemachte Kündigungsgrund gegeben ist.

Im Zusammenhang mit einem Abriß der Hochhäuser bieten sich folgende Kündigungsgründe an:

- Abbruch aus wirtschaftlichen Gründen (§ 30 Zi 14 MRG)

- Abbruch aus öffentlichem Interesse (§ 30 Zi 15 MRG)

Im Einzelfall kann bei Zutreffen der entsprechenden Anlaßbedingungen auch eine Kündigung aufgrund von unleidlichem Verhalten oder Mietrückständen erfolgen.

Ein Abbruch aus wirtschaftlichen Gründen kann begehrt werden, wenn die voraussichtlichen Reparaturkosten durch die zu erzielenden Mietzinse nicht gedeckt werden können. Der Vermieter muß dabei den voraussichtlichen Erhaltungsaufwand der nächsten 10 Jahre darlegen und die sich daraus für die einzelnen Wohnungen ergebenden erhöhten Mietzinse den Erfahrungswerten über die am Wohnungsmarkt erzielbaren Preise für solche Objekte gegenüberstellen. In § 30 Zi 14 MRG werden dieser Sachverhalt und die einzuhaltenden Nebenbedingungen wie folgt spezifiziert: Eine Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen ist demnach zulässig, wenn *„die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird“*. Es müssen also zwei Nebenbedingungen erfüllt sein: das Vorliegen einer Abbruchbewilligung von der Baubehörde und das Angebot „entsprechender“ Ersatzobjekte. Gemäß § 32 (2) MRG gilt eine Ersatzwohnung als entsprechend, *„wenn sie dem Mieter nach der Größe, der Ausstattung, der Lage und der Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung seiner persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse zumutbar ist“*. Mit anderen Worten: Die Ersatzwohnung muß hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage und Kosten vergleichbar sein.

Ein Abbruch aus öffentlichem Interesse kann erfolgen, wenn auf dem gegenständlichen Grundstück die Errichtung eines anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Bauwerkes vorgenommen werden soll. § 30 Zi 15 MRG spezifiziert dies wie folgt: Eine Kündigung des Mietverhältnisses von seiten des Vermieters ist demnach zulässig, wenn *„mit dem Abbruch (..) die Errichtung eines neuen (..) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (..) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnungsfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird“*. Aus Gründen eines öffentlichen Interesses können also privatrechtlich geschützte Rechte eines Mieters durchbrochen werden. Voraussetzungen sind dabei die Errichtung eines neuen Bauwerkes am selben Grundstück, das Vorliegen eines Bescheides der Bezirksverwaltungsbehörde, daß der Abbruch im öffentlichen Interesse liegt, sowie die Bereitstellung einer „entsprechenden“ Ersatzwohnung. Zur Definition von „entsprechend“ können abermals die Bestimmungen des § 32 (2) MRG herangezogen werden.

Bei Geltendmachung eines Kündigungsgrundes, bei dem Ersatz zu beschaffen ist, hat der Vermieter das Ersatzobjekt entweder in der Kündigung selbst anzubieten oder sich ein solches Angebot ausdrücklich vorzubehalten (§ 32 MRG). Fehlt im Kündigungsschreiben sowohl das Angebot als auch der ausdrückliche Vorbehalt, ist die Kündigung ohne Prüfung des Kündigungsgrundes aufzuheben. Im Fall des Vorbehaltes ist vom erkennenden Gericht zunächst in Form eines Zwischenurteiles über das Vorliegen des Kündigungsgrundes zu entscheiden. Wird der Kündigung stattgegeben, hat der Vermieter innerhalb von drei Monaten das Ersatzangebot schriftlich bei Gericht einzubringen. Versäumt er diese Frist, wird die Kündigung als rechtsunwirksam aufgehoben. § 32 (2) fordert zwar das Angebot von zwei Ersatzwohnungen, von denen muß nach gängiger Rechtsprechung allerdings nur eines „entsprechend“ sein. Bei rechtzeitigem Angebot von Ersatz hat der Mieter die Wahl,

1. das Angebot anzunehmen,
2. anstelle der Übernahme der Ersatzwohnung eine finanzielle Entschädigung zu begehren,

3. die Aufhebung der Kündigung mangels entsprechenden Ersatzobjektes zu begehren.

Die Höhe der finanziellen Entschädigung kann vom Gericht festgesetzt werden. Nach § 32 (4) MRG ist eine solche Entschädigung angemessen, wenn sie die Kosten für die Beschaffung eines entsprechenden Ersatzobjektes deckt. Die Kündigung wird rechtswirksam, wenn der Mieter das Ersatzangebot oder die gerichtlich festgesetzte Entschädigung annimmt oder wenn er dies nicht tut, die angebotene Wohnung vom Gericht aber als „entsprechend“ beurteilt wird. Das bedeutet: Wenn ein Kündigungsgrund, bei dem Ersatz angeboten werden muß, vorliegt, reicht es aus, eine nach Größe, Lage, Ausstattung und Mietzins vergleichbare Wohnung anzubieten. Auch eine beharrliche Weigerung des Mieters, eine solche Wohnung zu akzeptieren, kann dann das Wirksamwerden der Kündigung nicht verhindern. Die Kündigung stellt ihrerseits einen Exekutionstitel dar, der eine zwangsweise Räumung, also eine Delogierung, ermöglicht.

§ 32 (5) MRG belastet den Vermieter mit den Übersiedlungskosten. *„Der Vermieter hat überdies dem Mieter (...) die für den Umzug in der Gemeinde erforderlichen Übersiedlungskosten zu ersetzen“*.

Abschließend sollen noch kurz die rechtlichen Bestimmungen zur finanziellen Abgeltung getätigter Investitionen skizziert werden. § 10 MRG bestimmt: *„Der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, hat bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung“*. Das Ausmaß dieser jährlichen Abschreibung variiert zwischen 10 und 20 %. Betroffen von dieser Bestimmung sind vor allem Investitionen im Bereich der Elektro- und Sanitärinstallationen in ursprünglich schlecht ausgestatteten Wohnungen (z.B. Einbau eines Bades, einer Zentralheizung etc.). Ablösen für Möbel sind im Gesetz nicht vorgesehen.

6.3.2 Äußerungen zum Abriß der Hochhäuser und seinen Voraussetzungen

Die Aussagen unserer Gesprächspartnerinnen und –partner aus einer ersten Gesprächsrunde können wohl so zusammengefaßt werden: grundsätzlich wäre für viele ein Abriß denkbar, aber nur dann, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner dies wünschen und darüber hinaus noch einige andere Voraussetzungen erfüllt wären.

Wichtigste Voraussetzungen ist, wie oben ausgeführt, die Schaffung entsprechender Ersatzwohnungen. Diese Ersatzwohnungen müßten wieder innerhalb der Gemeindegrenzen Leondings liegen, da Gemeindepolitikern ein Abfluß von Einwohnern aus Gründen eines Abrisses der Hochhäuser nicht wünschenswert erscheint. Im Hinblick auf die Flächenwidmung in diesem Gebiet wäre die Schaffung von Ersatzwohnungen jedenfalls möglich. Von der Lage, der Größe und den Eigentumsverhältnissen her können Grundstücke in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden.

Vertreter von Feuerwehr und Rotem Kreuz weisen in diesem Zusammenhang auf die – an anderer Stelle bereits diskutierten - Schwierigkeiten im Notfall bzw. Katastrophenfall hin. Sie betrachten es aber nicht als ihre Kompetenz, einen Abriß dieser Gebäude zu verlangen.

Am Harter Plateau tätige Lehrerinnen und Lehrer sprechen sich durchwegs für einen Abriß aus, bezeichnen diese Variante aber als „Illusion“. Von Parteienvertreterinnen mit Kontakt zur Bevölkerung, wurde diese Skepsis gegenüber einer derart weitreichenden Maßnahme bestätigt: „Also die meisten (..) haben gesagt, das kann man sich fast nicht vorstellen.“ Und im Zusammenhang mit den Schlagzeilen über den Abriß in der Presse: „So richtig ernst genommen hat das eh kaum wer.“

Auch von Vertretern anderer Parteien wird zwar betont, daß es wohl „optisch schöner“ wäre, die Häuser abzureißen. Die Sinnhaftigkeit wird mit einem Verweis auf die zu erwartenden hohen Kosten aber bezweifelt.

Von Seiten der GIWOG wird allerdings – wie zu erwarten – ein etwas anderes Bild gezeichnet: wirtschaftlich wäre ein Abriß nicht zu rechtfertigen, weil die Gebäude technisch in Ordnung und bewohnbar sind. Durch einen Abriß der Hochhäuser würde viel Wohnraum verloren gehen. Überdies wären die Häuser noch nicht ausfinanziert, ein Abriß hätte auf „mittlere Sicht (...) Verlustcharakter“. Durch einen Abriß würde auch kein wertvoller Grund zur Nutzung frei. Dies ist in vergleichbaren anderen Fällen meist Argument für einen Abriß von Hochhäusern.

Dennoch wurde in unserem Gespräch betont, daß die GIWOG diesem Thema neutral gegenübersteht: „Wir sind (...) nicht die, die sagen, das muß dableiben und wir sind auch nicht die, die sagen, das muß weggerissen werden.“ Wichtig ist vor allem, daß Versprechungen gegenüber den Bewohnern, die Umfeldsituation zu verbessern, eingehalten werden.

7 Literatur

Aellig, J./Müller, P./Düby, H. 1974: Problem Hochhaus. Rechtsgrundlagen / Baubewilligungspraxis / Hochhaus und Baulandnutzung / Probleme mit hohen Bauten / Wirtschaftliche Aspekte, Nederteufen

Dubet, F. 1997: Die Logik der Jugendgewalt. Das Beispiel der französischen Vorstädte, in: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 37, Jahrgang 49, S. 220 – 234

Fangohr, H. 1988: Großwohnsiedlungen in der Diskussion. Am besten alles abreißen? In: Geographische Rundschau, Heft 11

Flade, A. 1987: Wohnen psychologisch betrachtet, Bern-Stuttgart-Toronto

Gestaltung des öffentlichen Verkehrs südwestlich von Linz. Information zur Pressekonferenz mit LR Franz Hiesl und LR Dipl.-Ing. Erich Haider. Linz, 1997.

Hanak, G. 1996: Finstere Gassen – Dunkle Gestalten. Unsicherheitserfahrungen in einem Wiener Stadtviertel, in: Leirer, H./Pilgram, A./Stangl, W./Steinert, H. (Hg.): Jahrbuch für Rechts- und Kriminalsoziologie 1995: Die sichere Stadt. Prävention und kommunale Sicherheitspolitik, Baden-Baden, S. 57 – 77

Herlyn, U. 1970: Wohnen im Hochhaus. Eine empirisch-soziologische Untersuchung in ausgewählten Hochhäusern der Städte München, Stuttgart, Hamburg und Wolfsburg, Stuttgart und Bern

Kahl, A. 1997: Leipzig-Grünau: Ergebnisse und Ableitungen aus der soziologischen Intervallstudie (1979 bis 1995) zum Wohnen in der Großsiedlung, in: Rietdorf, W. (Hg.): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern, S. 161 – 183

Kirchhoff, J./Jacobs, B./Mezler, J. 1990: Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre, Hamburg

Knorr-Siedow, Th. 1997: Ostdeutsche Plattenbausiedlungen als künftige soziale Problemgebiete?, in: Rietdorf, W. (Hg.): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern, S. 231 – 251

Lärmkataster Linz und Umgebung. Teilgebiet Leonding. Hrsg.: Amt der öö. Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, Lärm- und Strahlenschutz. Und Magistrat der Landeshauptstadt Linz, Amt für Natur- und Umweltschutz. Linz, 1997.

Lassy, H. 1998: Örtliches Entwicklungskonzept Leonding. II. Teilräume: Problemanalyse – Ziele – Maßnahmenbündel. Linz, Überarbeitung 28. 4. 1998.

Leitner, K./Geißler-Gruber, B. o.J.: Wohnen im Hochhaus – Literaturrecherche, Wien

Marcus, C.C. 1974: Children's play behavior in a low-rise innercity housing development, in: Carson, D. (Ed.): Man environment interactions: Evaluation and applications. EDRA, Vol. 12, Childhood City, Milwaukee

Meyer, R. 1990: Fachliche Begleitung des Teilabbruchs eines Hochhauses in Kassel, Forschungsbericht T 2210, IRB-Verlag

Möse, J.R./Raber, J./Grill, D./Köck, M. 1981: Zur gesundheitlichen Beurteilung von Hochhäusern. 1 Mitteilung: Verhalten einiger umweltbezoglicher Faktoren, in: Zentralblatt Bakteriologischer Hygiene, S. 312 – 322

Neumann, W./Uterwedde, H. 1993: Soziale und stadtstrukturelle Wirkungen der Wohnungs- und Städtebaupolitik in Frankreich am Beispiel der Großsiedlungen, Stuttgart

Oberösterreichische Nachrichten:

- „Feuerteufel rief Zeugin an“ in: Oberösterreichische Nachrichten vom 14.11.1992. Seite 23.
- „Linzerin sprang aus dem 19. Stockwerk: Überlebt“ in: Oberösterreichische Nachrichten vom 16.08.1995. Seite 13.
- „Verkohltes Essen löste Panik in Leondinger Wohnsilo aus“ in: Oberösterreichische Nachrichten vom 13.05.1988. Seite 6.
- „Zum Sterben ins Hochhaus: Mann sprang aus 19. Stock“ in: Oberösterreichische Nachrichten vom 25.10.1997. Seite 28.

Robers, J. 1988: Bericht des Bundesministers belegt: Hochhaussiedlung – kranker Patient mit durchaus guten Genesungschancen, in: Demokratische Gemeinde 8/1988, S. 30 - 32

Schanzenbächer, St. 1995: Lückekinder im sozialen Brennpunkt, in: Sozialwissenschaften und Berufspraxis, Jg. 18, Nr. 3

Schmidl H./Wallner, P. 1991: Schöne Aussichten. Anmerkungen zum Thema Hochhäuser und Gesundheit, in: Perspektiven 8/9/91, Wien, S. 58 – 60

Seidel, A. 1997: Beobachtungen zum Stand der Wohnumfeldverbesserung in den Großsiedlungen Ostdeutschlands unter sozial- und umweltwirksamen Aspekten, in: Rietdorf, W. (Hg.): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern, S. 185 – 207

Weeber, H. und Partner 1989: Sachbeschädigung in Wohnhäusern – Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Stuttgart

Weeber, H./Weeber, R./Hasenmaier, M./Hammer, St. 1995: Wohnhochhäuser heute, Stuttgart

WHO Commission on Health and Environment 1992: Report of the Panel of Urbanization, Genf

Wilson, J.W./Kelling, G.L. 1996: Polizei und Nachbarschaftssicherheit: Zerbrochene Fenster, in: Kriminologisches Journal, Jg. 28, S. 121 – 137

8 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: KARTENAUSSCHNITT LEONDING.....	9
ABBILDUNG 2: FLÄCHENWIDMUNGSPLAN LEONDING (AUSSCHNITT)	10
ABBILDUNG 3: LÄRMKATASTER LEONDING (AUSSCHNITT)	16
ABBILDUNG 4: MITTLERE PERSONENZAHL IN „INLÄNDISCHEN“ UND „AUSLÄNDISCHEN“ HAUSHALTEN (N = 455, SIGN.= 100 %)	29
ABBILDUNG 5: ANTEIL DER MIETER MIT EINER ANDEREN ALS DER ÖSTERREICHISCHEN STAATSBÜRGERSCHAFT NACH WOHNUNGSGRÖßE (N = 453, ANGABEN IN PROZENT)	34
ABBILDUNG 6: ANTEIL VON MIETERINNEN NACH WOHNUNGSGRÖßE (N = 453, ANGABEN IN PROZENT)	35
ABBILDUNG 7: ALTER DER HAUPTMIETER NACH WOHNUNGSGRÖßE (N = 452, ANGABEN IN PROZENT)	36
ABBILDUNG 8: GESCHLECHT DER MIETER 1988 UND 1998 (N = 362 BZW. 455, ANGABEN IN PROZENT)	38
ABBILDUNG 9: STAATSBÜRGERSCHAFT DER MIETER 1988 UND 1998 (N = 362 BZW. 455, ANGABEN IN PROZENT)	39
ABBILDUNG 10: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL VON MIETERWECHSELN PRO WOHNUNG DIFFERENZIERT NACH HAUSNUMMER (N = 480, SIGN.= 100 %)	41
ABBILDUNG 11: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL VON MIETERWECHSELN PRO WOHNUNG DIFFERENZIERT NACH WOHNUTZFLÄCHE (N = 480, SIGN.= 100 %)	42
ABBILDUNG 12: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL VON MIETERWECHSELN PRO WOHNUNG DIFFERENZIERT NACH STOCKWERK (N = 480, SIGN.= 97 %)	42
ABBILDUNG 13: DURCHSCHNITTLICHE ZAHL VON MIETERWECHSELN PRO WOHNUNG DIFFERENZIERT NACH LAGE IM STOCKWERK (N = 480, SIGN.= 100 %)	43
ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER FLUKTUATION (ANZAHL DER MIETERWECHSEL PRO JAHR) ..	44

9 Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER DER HOCHHÄUSER UND DER ÖSTERREICHISCHEN BEVÖLKERUNG (ANGABEN IN PROZENT)	23
TABELLE 2: ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER DER HOCHHÄUSER UND DER GEMEINDE LEONDING (ANGABEN IN PROZENT).....	24
TABELLE 3: VERTEILUNG DER BEWOHNER DER HOCHHÄUSER, DER GEMEINDE LEONDING UND DER ÖSTERREICHISCHEN BEVÖLKERUNG NACH DEM GESCHLECHT (ANGABEN IN PROZENT)	25
TABELLE 4: VERTEILUNG DER BEWOHNER DER HOCHHÄUSER UND DER ÖSTERREICHISCHEN BEVÖLKERUNG NACH DEM FAMILIENSTAND (ANGABEN IN PROZENT)	25
TABELLE 5: HAUSHALTSSTRUKTUR (ANGABEN IN PROZENT)	26
TABELLE 6: KINDERZAHL IN DEN WOHNUNGEN (ANGABEN IN PROZENT).....	27
TABELLE 7: ANTEIL DER PERSONEN MIT ANDERER ALS DER ÖSTERREICHISCHEN STAATSBÜRGERSCHAFT IN DEN HOCHHÄUSERN UND IN DER ÖSTERREICHISCHEN BEVÖLKERUNG (ANGABEN IN PROZENT)	27
TABELLE 8: KINDERZAHL IN DEN WOHNUNGEN MIT INLÄNDISCHEM UND AUSLÄNDISCHEM HAUSHALTSVORSTAND (N = 455, ANGABEN IN PROZENT, SIGN.= 100 %)	28
TABELLE 9: ALTERSSTRUKTUR DER BEWOHNER DER HOCHHÄUSER 1988 UND 1998 (ANGABEN IN PROZENT).....	37
TABELLE 10: ALTERSSTRUKTUR DER MIETER 1988 UND 1998 (ANGABEN IN PROZENT).....	38
TABELLE 11: FAMILIENSTAND DER MIETER 1988 UND 1998 (ANGABEN IN PROZENT).....	39
TABELLE 12: HÄUFIGKEIT DER MIETERWECHSEL SEIT BEZUG DER HOCHHÄUSER DIFFERENZIERT NACH HAUSNUMMER (N = 480, ANGABEN IN PROZENT, SIGN.= 100 %).....	40
TABELLE 13: LETZTE MELDEADRESSE DER HAUSHALTSVORSTÄNDE (N = 454, ANGABEN IN PROZENT).....	45
TABELLE 14: ZUKÜNFTIGES WOHNGEBIET WEGZIEHENDER PARTEIEN (N = 636, ANGABEN IN PROZENT).....	46