

Subprojekt 6a: Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing

Leitprojekt:
Stadtumbau Lehen

R. Gutmann
S. Untner

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

43a/2014

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Downloadmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter
<http://www.nachhaltigwirtschaften.at>

Subprojekt 6a: Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing

Leitprojekt:
Stadtumbau Lehen

Dr. Raimund Gutmann, Mag. Sarah Untner
wohnbund:consult – Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

Ing. Ingeborg Straßl, DI Patrick Lüftenegger,
DI Eva Katharina Lüftenegger
SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen

Salzburg, Juni 2013

Ein Projektbericht im Rahmen des Programms



im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem Forschungs- und Technologieprogramm *Haus der Zukunft* des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Die Intention des Programms ist, die technologischen Voraussetzungen für zukünftige Gebäude zu schaffen. Zukünftige Gebäude sollen höchste Energieeffizienz aufweisen und kostengünstig zu einem Mehr an Lebensqualität beitragen. Manche werden es schaffen, in Summe mehr Energie zu erzeugen als sie verbrauchen („Haus der Zukunft Plus“). Innovationen im Bereich der zukunftsorientierten Bauweise werden eingeleitet und ihre Markteinführung und -verbreitung forciert. Die Ergebnisse werden in Form von Pilot- oder Demonstrationsprojekten umgesetzt, um die Sichtbarkeit von neuen Technologien und Konzepten zu gewährleisten.

Das Programm *Haus der Zukunft Plus* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie in der Schriftenreihe publiziert und elektronisch über das Internet unter der Webadresse www.HAUSderZukunft.at Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula
Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	13
2	Sozialraumanalyse des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd.....	13
3	Community Design im Neubauquartier Stadtwerk Lehen.....	14
3.1	Einführung	14
3.2	Aktivitäten zum „Community Design“	15
3.2.1	Belegungsmanagement.....	15
3.2.2	Marke „Energieeffizientes Stadtquartier“	17
3.2.3	Animation und Partizipation	18
3.3	Internationaler Erfahrungsaustausch	23
3.3.1	Workshops mit Evert Hasselaar, TU Delft.....	23
3.3.2	Reflexion Umsetzungsprozess Quartiersmanagement	24
3.3.3	Workshops Quartiersmanagement NEU.....	24
3.4	Symposium "Die Stadt sind wir!? Community Organizing und integrierte Stadt(teil)entwicklung"	24
3.5	Bedienfreundlichkeit von Haustechnik	25
3.5.1	Ergebnisse internationaler Studien.....	25
3.5.2	Resümee und Umsetzbarkeit auf Österreich	27
3.6	Analyse Informationsmaterial zum Thema Haustechnik.....	27
3.6.1	Workshop „Haustechnik + Bewohner = ?“	27
3.6.2	Handbuch für Haustechniker	29
3.6.3	Fazit	30
4	Vorbereitung Sanierungsprozess und Post-Occupancy-Evaluation (POE) Neubau	30
4.1	Dokumentation Sanierungsprozess Strubergassensiedlung	31
4.1.1	Umsetzung.....	31
4.1.2	Expertenrunde/Reflexion des Umsetzungsprozesses.....	32
4.1.3	Fazit	33
4.2	Material für Hausverwaltungen	34
4.3	Post-Occupancy-Evaluation Neubauquartier Stadtwerk Lehen.....	34
5	Ergebnisse des Projektes	35
6	Detailangaben in Bezug auf die Ziele des Programms.....	38
6.1	Einpassung in das Programm.....	38
6.2	Beitrag zum Gesamtziel des Programms.....	38

6.3	Einbeziehung der Zielgruppen (Gruppen, die für die Umsetzung der Ergebnisse relevant sind) und Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse im Projekt	38
6.4	Beschreibung der Umsetzungs-Potenziale (Marktpotenzial, Verbreitungs- bzw. Realisierungspotenzial) für die Projektergebnisse.....	39
7	Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen (Sub 6a+b).....	39
8	Ausblick und Empfehlungen	43
9	Anhang.....	44

Kurzfassung

Das Leitprojekt „Stadtumbau Lehen“ hat das übergeordnete Ziel, durch verschiedene Bauprojekte und begleitende Maßnahmen den Stadtteil Lehen aufzuwerten, die Energieeffizienz drastisch zu erhöhen und einen hohen Anteil erneuerbarer Energien durch gezielte Nutzung von Sonnenenergie (thermisch und mittel PV) einzubringen. Es wird bei allen Maßnahmen auf einen umfassend nachhaltigen Ansatz unter Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Aspekten geachtet.

Um das allgemeine Bewusstsein zu stärken und um die Effizienz dieser Maßnahmen zu gewährleisten, wurden im Rahmen der Subprojekte Sub 6a (Grundlagenforschung) und Sub 6b (Transfer und Vernetzung) eine Reihe von technologiebezogenen, sozialorganisatorischen und partizipativen Aspekten im Stadtumbau Lehen bearbeitet. Dabei wurden sekundäranalytisch Studien ausgewertet, Grundlagen erarbeitet, durch konkrete Erfahrungen in der Anwendung in verschiedenen Teilaspekten ergänzt, evaluiert und durch genaue Dokumentation für Folgeprojekte nutzbar aufbereitet. Das Thema breit zu kommunizieren, Akzeptanz und Verständnis zu erhöhen war das ambitionierte Ziel. Dabei sollte einerseits das Nutzerverhalten verbessert und an die neuen Technologien herangeführt werden. Andererseits sollten die Rückmeldungen der Nutzer verwendet werden, um ein Feedback an die Planer und Hersteller zu geben und die Bedienfreundlichkeit zu erhöhen.

Schwerpunkte des Subprojektes 6a waren:

- Der Stadtteil Lehen befindet sich durch einen starken soziodemografischen Wandel und großvolumige Baumaßnahmen im Umbruch. Eine Sozialraumanalyse lieferte quantitative und qualitative empirische Grundlagen, um gezielt Potenziale, Handlungsspielräume und Methoden für eine nachhaltige Entwicklung generieren zu können.
- Bewusstseinsbildende Aktivitäten wurden gezielt in die sozialplanerische und -organisatorische Quartiersarbeit (Community Design) im Zusammenhang mit den Themen energieeffizientes Nutzerverhalten, nachhaltiger Lebensstil, energiebewusste Mobilität und soziales Leben eingebracht. Eine Herausforderung dabei war, diese Themen für die verschiedenen Zielgruppen aufzubereiten, Interesse für das Thema zu wecken und die Bewohner/innen zu aktivieren.
- Ein ganzheitlicher Informations- und Partizipationsprozess im Neubauareal Stadtwerk Lehen wurde gestartet, der modellhaft für viele innere Stadterweiterungsprojekte in Österreich sein kann.
- Erhebungen zum Nutzerverhalten und die Auswirkungen auf den Energieverbrauch erhöhten einerseits den Wissensstand zum Themenbereich, ermöglichten gezielte Aktivitäten zu Verhaltensänderungen bei den Nutzern und führten andererseits zur notwendigen Rückkopplung an die Hersteller und Hausverwaltungen, um energie-relevante Haustechnik nutzerfreundlicher zu gestalten.

- Die Post-Occupancy-Evaluation im Neubauareal Stadtwerk Lehen am Projektende lieferte abschließend einen repräsentativen Survey zu Nutzerakzeptanz und -verhalten sowie zur allgemeinen Wohnzufriedenheit im dicht bebauten, urbanen Modell-Wohnquartier.

Die praktischen Ergebnisse des Beispielprojekts machen deutlich, dass die Anforderungen an soziale bzw. sozialorganisatorische Begleitmaßnahmen als Ergänzung zu städtebaulichen, architektonischen und energietechnischen Zielen immer größer werden und ein sozial nachhaltiger Stadtumbauprozess nicht mehr nur durch einige wenige Bürgerversammlungen allein erledigt werden kann. Das heißt, neue Methoden und Kooperationsformen müssen erprobt, evaluiert und als „Standards“ für künftige Stadtumbauprozesse definiert werden.

Abstract

The lead project "Stadtumbau Lehen" has the overall aim to increase the total quality and value of the city district Lehen and the energy efficiency and the use of renewable energies by leading different demo-projects with special focus on solar energy (thermal and PV). In all projects the aspects of total sustainability is very important and this contains also the ecological and social aspects.

To insure the efficiency of the measurements and to increase the awareness for these themes in the sub-projects 6a (research) and 6b (transfer) a set of basic technological, social and participative aspects of the urban restructuring of Lehen is worked out, results from further studies are used, experiences from activities in the area are used and evaluated and all shall be documented to be a helpful material for other projects. The aim is to increase the awareness, to increase the user behaviour and to give feedback to the planers and builders to make energy systems more user friendly.

The key aspects of the subproject 6a were:

- The district of Lehen is being concerned with its socio-demographic change and various big-scale building activities. A socio-spatial analysis shows potentials, opens options and defines methods for a sustainable development.
- Awareness raising activities are included in the community organizing process (community design) dealing with energy efficient user behaviour, sustainable lifestyle, energy conscious mobility and neighbourhood. A big task is to prepare the community work for the different target groups and also to activate the neighbourhoods.
- Conception and starting of the information and participation process in the new built area Stadtwerk Lehen which can be an example for many comparable areas of innercity urban extension in Austria.
- Investigation about the energy use and satisfaction of the users shall help by developing better information systems and shall give feedback to planer and constructors to make energy efficient technologies more user-friendly.
- A Post Occupancy Evaluation in the new built dwellings in the Stadtwerk Lehen at the end of the project delivers a representative survey of user behaviour and user acceptance and also of consumer satisfaction with the living conditions in general.

1 Einleitung

In diesem Subprojekt wurden auf verschiedenen Ebenen sozialorganisatorische Aspekte über das ohnehin konzipierte Maß hinaus bearbeitet, in praktischer Rückkopplung mit den Bewohnern, Hausverwaltern und Herstellern evaluiert und wissenschaftlich aufbereitet.

Dieses sozialorganisatorische Management (Community Organizing) setzte auf verschiedenen Ebenen an:

- In einer sozialräumlichen Grundlagenstudie (Sozialraumanalyse) wurden die Daten und Fakten des Areals in Lehen zusammengefasst und dienten als Basis für die weiteren sozialorganisatorischen Arbeiten.
- Unter Einbeziehung der Erfahrungen der TU Delft und anderer externer Experten wurde ein "Community Design" entwickelt, das als übertragbares Modell auch für andere vergleichbare Stadtteile herangezogen werden kann. Viele dieser Modelle kommen aus Großstadtszenarien und wurden hier auf den Maßstab von Stadtteilen in kleineren und mittleren Städten (österreichischer Maßstab) transferiert.
- Rückkopplung der Erkenntnisse auf die technische Ebene für den Einsatz und die Bedienfreundlichkeit von neuen Techniken im Wohnbau.
- Die Bewohner wurden befragt und Erfahrungen und Rückmeldungen für die weitere Bearbeitung der Ergebnisse für benutzerfreundliche Technologien und ein Sanierungshandbuch für Hausverwaltungen gesammelt.

Anmerkungen zum vorliegenden Bericht:

Der Lesbarkeit wegen wurde auf eine Genderschreibweise verzichtet und im Plural die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind aber beide Geschlechter gleichermaßen gemeint und angesprochen.

2 Sozialraumanalyse des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd

Die vorliegende „Sozialraumanalyse“ des erweiterten Planungsgebietes rund um den modellhaften Neubau „Stadtwerk Lehen“ im Süden des Salzburger Stadtteils Lehen war empirischer Anknüpfungspunkt für alle sozialräumlich wirksamen Aktivitäten im Rahmen des HdZplus-Projekts „Stadtumbau Lehen – Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing“. Die Analyse dokumentiert auf Basis quantitativer und qualitativer Daten die aktuelle sozialstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft und den momentanen Zustand der sozialen und kulturellen Infrastruktur im (erweiterten) Planungsgebiet.

Neben einem kurzen geschichtlichen Abriss der Stadtteilentwicklung und einer Sekundäranalyse von statistischen Daten und Publikationen wurden ergänzend dazu auch eigens erhobene qualitative Daten zu ausgewählten „Stadträumen“ eingearbeitet sowie auch sozial- und aktionsräumliche Aneignungen, Interaktionen und Restriktionen illustriert, die mittels moderierter Gruppendiskussion erarbeitet wurden.

Ein Schwerpunkt lag in der Beschreibung des baulichen Zustands und der Infrastruktur des Untersuchungsgebietes. Dargestellt und bewertet wurden neben der Wohnungssituation und der Energieversorgung, den Verkehrsbelastungen und der Parkraumsituation auch die Erreichbarkeiten von wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie u. a. Nahversorger, Bildungs- und medizinische Einrichtungen.

Eine kompakte Medienanalyse des lokalpolitischen Konflikts rund um Sanierung und/oder Abbruch der „Strubergassensiedlung“ rundet die Sozialraumanalyse ab. Letztere zeigt, wie wichtig eine frühzeitige und umfassende Bürgerbeteiligung insbesondere bei Stadterneuerungsmaßnahmen mit Ambitionen der Energieeffizienz ist.

Die ausgewerteten empirischen Daten, abgehandelten Stadtteilthemen und speziell durchleuchteten Teilaspekte des „Sozialraums“ Lehen-Süd machen die sozialen und infrastrukturellen Veränderungsprozesse in diesem Stadtraum sichtbar. Maßnahmen des gezielten Stadumbaus unter besonderer Beachtung der Schaffung energieeffizienter Wohnquartiere sowie zur sozialorganisatorischen Begleitung (Quartiersmanagement, Bewohnerservice etc.) können gezielt an die Sozialraumanalyse anknüpfen und die aufbereiteten Informationen nutzen.

Die „Sozialraumanalyse des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd“ sowie eine zusammenfassende Präsentation finden sich im Detail im Anhang des Berichts. (Deliverable 1+2)

3 Community Design im Neubauquartier Stadtwerk Lehen

3.1 Einführung

Unter „Community Design“ versteht man ein bewusstes Anstoßen von Prozessen der Vernetzung und lokaler Nachbarschaften. Durch gezielte Information der Bewohner und durch Aktivitäten im Quartier sollen nachbarschaftliche Netze und soziale Strukturen aufgebaut und zur Teilhabe und Partizipation animiert werden. Im vorliegenden Projekt sollte insbesondere auch der Schwerpunkt Energieeffizienz transportiert werden.

Unterstützend wurden Erfahrungen und Ergebnisse internationaler Studien und Projekte (TU Delft in NL u.a.) genutzt. Als Basis für die Planung und Durchführung der Aktivitäten in diesem Arbeitspaket wurde der „Community Action Plan“ von Evert Hasselaar (TU Delft) herangezogen.

Das Partizipations-Format des „Community Action Plan“ für Stadtquartiere und Nachbarschaften zielt auf soziale Nachhaltigkeit und besteht aus mehreren Phasen und Aktivitätenbündel. Spezielle Regeln der Ideenfindung im Rahmen einer Serie informeller, kreativer Workshops, die als „idea brewery“ firmiert, bilden das methodische Rüstzeug und gewährleisten, dass engagierte Bürgerinnen und Bürger auf einer gleichberechtigten, niederschweligen Ebene miteinander kooperieren und neue Initiativen und Projekte generieren.

Ein Text von E. Hasselaar zur Partizipationsmethode „Community Action Plan“ findet sich im Anhang des Berichts. (Anhang 1)

3.2 Aktivitäten zum „Community Design“

Die Maßnahmen und Aktivitäten zum Community Design der Neubausiedlung sind in einem zusammenfassenden Arbeitsbericht dokumentiert und bewertet (s. Bericht). Im Folgenden werden die wichtigsten Bausteine zusammenfassend präsentiert.

3.2.1 Belegungsmanagement

Eine „sozial differenzierte“, integrative und transparente Wohnungsbelegung hat Einfluss auf die „soziale Nachhaltigkeit“ im Sinne eines sozialverträglichen Bewohner-Mix und kann bei der Erstbesiedelung gut gesteuert werden.

Die Wohnungsvergabe in der Stadt Salzburg (im geförderten Mietwohnbau) erfolgt üblicherweise mittels Punktesystem, das sehr gut die Dringlichkeit abbildet. Bei strikter Anwendung führt dies jedoch zu einer sehr einseitigen Mieterstruktur und so langfristig zu konzentrierten sozialen Problemen.

Für das Neubauprojekt Stadtwerk Lehen wird in der unterzeichneten Qualitätsvereinbarung der Projektpartner ausdrücklich ein moderiertes Belegungsverfahren gefordert. Ziel ist dabei, dass im neuen Quartier Bewohner/innen leben, die sich gut informiert und bewusst für den dichten, urbanen Wohnstandort entschieden haben und auch die dortigen Angebote schätzen. Bei einem verbesserten bzw. sozial ausbalancierten Vergabesystem sollen auch die neuen sozio- demografischen Trends, Themen wie Siedlungsumfeld bzw. -struktur, Migrationshintergrund, Religion, „Lifestyles“, Kultur und Alter eine Rolle spielen. Dabei können auch Themen wie Nutzerverhalten und Energieverbrauch mit bearbeitet werden.

Als Steuerungselement wurde daher für das Stadtwerk Lehen ca. ein Jahr vor der Wohnungsvergabe die Arbeitsgruppe „Stadtwerk Wohnen“, bestehend aus Vertretern der beiden Wohnbauträger und den Magistratsabteilungen Wohnungsamt, Bewohnerservice und Integrationsbeauftragte installiert und vom Quartiersmanagement moderiert. Gemeinsam wurde ein Konzept zur Wohnungsbelegung im Stadtwerk Lehen erarbeitet, das sowohl Grundlage für sozial nachhaltige Quartiersstrukturen, als auch für ein energieeffizientes Wohnen werden sollte.

> Das Konzept

Das Besiedlungskonzept basiert auf dem Geist der Qualitätsvereinbarung, dem Leitbild des interkulturellen Generationenwohnens, der Durchmischung nach sozio-demografischen Kriterien, der Vergabe nicht strikt nach Dringlichkeit (soziale Mischung), der partizipativen Vergabe der Modellwohnformen und der Transparenz/Chancengleichheit (keine Protektion). Hintergrund der Konzeption war auch die „Checkliste für zukunftsweisenden Wohnbau“ der Stadt Salzburg.

Die verschiedenen sozialen Nachfragegruppen (Familien mit Kind, junge Paare ohne Kind, Singles, 50-plus-Generation, Drittstaatsangehörige) sollten bei der Belegung der Wohnungen möglichst repräsentativ berücksichtigt werden, um dem Ziel einer sozial ausgewogenen und differenzierten Durchmischung gerecht zu werden.

Ausgehend von dem Wohnungsangebot und der festgelegten Drittelvergabe durch das städtische Wohnungsamt wurde dem Quartiersmanagement ein Vorschlagsrecht von insgesamt 30 Wohneinheiten für sogenannte „Communitys“ eingeräumt. Unter „Communitys“ wurden Wohnungswerber verstanden, die ein besonderes Interesse am Gesamtprojekt „Stadtwerk Lehen“ zeigten und dies durch regelmäßige Kontakte im Info-Point bewiesen hatten sowie Personen, die sich aktiv ins Quartier einbringen wollten. Durch ihr bekundetes hohes Maß an bürgerschaftlichem Engagement und ihre Projektidentifizierung wurde erwartet, dass sie damit zu einem sozial „balancierten“ Quartier beitragen. Die Wohnungen sollten laut Konzept in einem moderierten Verfahren mittels eines „Belegungs-Bazars“, vergeben werden.

Die „Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen“ ist im Anhang des Berichts dokumentiert. (Anhang 2 + 3 im Arbeitsbericht Community Design)

> Die Umsetzung

Das ambitionierte Besiedlungskonzept konnte nicht wie beabsichtigt umgesetzt werden. Der Grund lag im dringlichen Sanierungsbedarf einer an das Stadtwerk Lehen angrenzenden städtischen Strubergassensiedlung aus den 1950/60er-Jahren (siehe Kapitel 4.1).

Die Stadt Salzburg hatte im Jahr 2009 ein Sanierungskonzept für diese Siedlung beschlossen, das jedoch zu einer politischen Kontroverse führte. Anfang 2011 wurden die

Sanierungs- bzw. Abrisspläne konkretisiert. Das angrenzende Neubauareal Stadtwerk Lehen mit der für Salzburg großen Zahl an geförderten Mietwohnungen wurde daher als Chance gesehen, die sensiblen Sanierungs- und Abrisspläne durch die Umsiedlung der dort ansässigen, meist überalterten Bewohnerschaft in den Neubau zu bewerkstelligen.

Damit war eine Umsetzung des oben dargestellten Besiedlungskonzeptes nicht mehr möglich. Die noch verbleibenden Wohnungen im Stadtwerk Lehen wurden von den beiden Bauträgern und dem Wohnungsamt folglich in einer für sie gewohnten Vorgehensweise (nach Liste) vergeben.

> Ergebnis – Resümee

Durch das nicht umgesetzte Besiedlungskonzept wurde das Ziel verfehlt, im neuen Quartier bei der Erstbesiedelung weitestgehend eine Bewohnerschaft zu bekommen, die sich ganz bewusst für diesen dichten, urbanen Standort und seinen Angeboten entscheiden. Die große Anzahl an Kindern und Jugendlichen (251 von insgesamt 712 Bewohnern) führt insbesondere hinsichtlich der Freiraumnutzung zu Konflikten. Kompensatorische, Identität stiftende und Gemeinschaft fördernde Maßnahmen von Seiten des Quartiersmanagements waren dadurch besonders gefragt.

Die Statistik zur Bewohnerstruktur des Wohnquartiers Stadtwerk Lehen findet sich im Bericht. (Anhang 4 im Arbeitsbericht Community Design)

3.2.2 Marke „Energieeffizientes Stadtquartier“

Ein Ziel des „Community Designs“ im Stadtwerk Lehen war auch die Präsentation der Neubebauung als energieeffizientes Modell-Wohnquartier. Der Aufbau einer Corporate Identity, eines Markenimages mit Logo, Website, Plakatserien und kleinen Merchandising-Artikeln sowie Aktivitäten des „Neighbourhood Branding“ waren dazu wichtige Bausteine.

> Corporate Identity

Gemeinsam mit einer Werbeagentur wurden bereits vor Baubeginn auf Basis des Projektleitbildes und der zentralen Projekthalte attraktive Kommunikationsmittel umgesetzt. Dabei wurde das Ziel verfolgt, das Gesamtprojekt Stadtwerk Lehen (Wohnbau- und Gewerbeteil als Einheit) positiv in der Öffentlichkeit zu verankern (Website, Plakatserie mit 5 Motiven als Imageträger, Info-Card, freundliche Buttons zum Anstecken für Unterstützer, Häferl, Liegestühle etc.). Die Werbemittel wurden bei den Projektpartnern, den Anrainern und an Schlüsselstellen im Stadtteil gestreut.

Neben den klassischen Informationsmaterialien wie Plakaten, Flyern, Infomappe, T-Shirts, Buttons etc. lag ein besonderes Augenmerk auf der Betreuung der „Online-Öffentlichkeit“. Eine interaktive Website www.stadtwerklehen.at, eine Facebook-Seite und ein Twitter-Account dienten (und dienen) als medienübergreifende Plattform für Öffentlichkeit und Beteiligung und laden zum Mitmachen ein. Eine Fotodokumentation aller Aktivitäten im Info-Point, im Stadtteil und über den laufenden Baufortschritt ist auf Flickr für alle Interessierten zugänglich. Bei allen Öffentlichkeitsaktivitäten wurde das gemeinsame Corporate Design genutzt.

> „Neighbourhood Branding“

Als Ergänzung zu den Öffentlichkeitsmaßnahmen wurde durch „Neighbourhood Branding“ versucht, die Identität, das Profil des neuen Quartiers zu ergründen, durch gezielte Aktionen zu stärken und eine „Marke“ (Energieeffizientes Stadtquartier) daraus zu entwickeln.

Die Verbesserung des derzeit negativen Stadtteil-Images von Lehen als Wohnstandort wurde als wichtige Voraussetzung für eine langfristige und stabile sozial ausgewogene Entwicklung angesehen. Das Unverwechselbare und Einzigartige des Quartiers und des umliegenden Stadtteils wurde bei den Aktivitäten betont und in den Vordergrund gerückt.

Der Ansatz des „Neighbourhood Branding“, ein in den Niederlanden erprobter Ansatz zur Erneuerung von Stadtteilen, kann als Ergänzung zu den planerisch-baulichen Quartiersentwicklungsstrategien, Beteiligungsprozessen und Öffentlichkeitsmaßnahmen gesehen werden.

Die Anforderungen an die Integration der zur Sanierung und Weiterentwicklung anstehenden bzw. neuen Quartiere in den bestehenden Stadtteil sind groß, denn Bebauungs- und Bevölkerungsdichte sowie Verkehrsbelastung sind jetzt schon hoch. Die geplanten großen Wohn- und Infrastrukturprojekte lösen unterschiedlichste Empfindungen, Erwartungen, Hoffnungen aber auch Ängste und Gefühle der Ungewissheit bei den Bewohnern aus. Spontaner Widerstand und eine Reihe von lokalen Bürgerinitiativen zeigen dies bereits deutlich.

3.2.3 Animation und Partizipation

Sozialorganisatorische Maßnahmen und Aktivitäten sollen einerseits die Wohnqualität im Areal und im angrenzenden Umfeld erhöhen und andererseits das Bewusstsein für das Wohnen, Leben und Arbeiten in einem „Energieeffizienten Stadtquartier“ erhöhen. Dabei wurden die Bedürfnisse, Ressourcen und Wünsche der alteingesessenen und „neuen“ Stadtteilbewohner, gleichermaßen berücksichtigt und über konkrete Beteiligungsangebote entwickelt. Ziel war es, nachbarschaftliche Netze & Strukturen aufzubauen und zur Teilhabe und Partizipation zu animieren.

Baustellen in dicht besiedelten Gebieten sind nicht nur Belastung und Herausforderung für die Anrainer (erhöhte Verkehrsbelastung, Schmutz, Baulärm, Verlust von vertrauten Nachbarschaften, Zuzug von Menschen aus anderen Kulturen etc.), sondern lösen aufgrund mangelnder Information oft Ängste und Verunsicherungen aus. Umbrüche und Aufbrüche bedeuten in der Stadt(teil)entwicklung immer auch zahlreiche Eingriffe in das Alltagsleben der Bewohner.

Die Möglichkeit, sich im Info-Point laufend über den aktuellen Baufortschritt zu informieren, im Rahmen von Führungen Baustellenluft zu schnuppern und bei niederschweligen Veranstaltungen mit Projektverantwortlichen und Nachbarn ins Gespräch zu kommen, hatte vielen diese Ängste und Vorurteile genommen bzw. im Gegenteil für Aufbruchstimmung gesorgt.

> „Info-Point“ als Drehscheibe und Knotenpunkt

Um bürgernah agieren und eine positive Imagebildung des Standortes vermitteln zu können, war die frühzeitige Einrichtung eines „Vor-Ort-Büros“ in Lehen erforderlich. Der „Info-Point Stadtwerk Lehen“ als Drehscheibe und Knotenpunkt der Aktivitäten des Quartiersmanagement wurde zu Baubeginn im Herbst 2009 direkt am Areal (alte Frey-Villa) eröffnet und hatte die Funktion einer Informations-, Anlauf-, Vernetzungs- und Beratungsstelle für Anrainer, Wohnungs- und Geschäftsinteressenten sowie sonstigen interessierten Personen. Der Info-Point diente auch für die Aktivitäten im Rahmen des Leitprojektes „Stadtumbau Lehen – Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing“ als Ausgangspunkt und Drehscheibe.

Eine Ausstellung zu den Projekthaltungen und zum Thema Energie, ein Umgebungsmodell und eine Kinderecke standen den Besuchern während der Öffnungszeiten zur Verfügung. Informationen zum Gesamtprojekt, die Wohnungen, die Wohnungsvergabe, die Verkehrskonzepte und zu freien Gewerbeflächen in der Sockelzone wurden während der Bauphase erteilt. Mit Fertigstellung des Wohnbauteils (Herbst 2011) war der Info-Point – jetzt in einem Gemeinschaftsraum vor Ort – Auffangstelle für Projektideen im Quartier, unterstützte nachbarschaftliche Initiativen (z.B. MARKT Stadtwerk Lehen, Musikinstitut, Konzernachmittag, Fotoprojekt, „Pflanz´ mit“ etc.) und vermittelte bei Nachbarschafts- bzw. Nutzungskonflikten. Eigens für das Stadtwerk Lehen entwickelte Energiespartipps wurden den Besuchern erklärt und als Handout mitgegeben.

> Sozialorganisatorische Begleitung der „Einwohnphase“

Die 287 Wohnungen im Stadtwerk Lehen wurden im November 2011 innerhalb von drei Tagen an ihre Bewohner übergeben. (Die 100 Studentenapartments waren schon drei Monate vorher übergeben.) Die ersten Besiedelungswochen waren nicht nur aufregend für die Bewohner, sondern auch prägend hinsichtlich der nachbarschaftlichen Beziehungen und der Identifizierung mit dem neuen Zuhause.

Begleitende sozialorganisatorische Maßnahmen von Seiten des Quartiersmanagements:

- Willkommensgeschenke: Mobilitätspaket der Salzburg AG, Lehen Buch II
- Info-Material: Info-Card Quartiersmanagement, provisorisches Leitsystem, Verkehrskonzept etc. (als Download auf der Website verfügbar und im Areal verteilt)
- Organisation eines Handwerkers/Tischlers, der insbesondere älteren Personen beim Übersiedeln zur Hand ging
- verstärkte Anwesenheit vor Ort und Unterstützung bei der logistischen Abwicklung (Übersiedlungs-Verkehr etc.)

> Stadtwerk-Kids und Stadtwerk-Teens

Als Reaktion auf die große Anzahl an Kindern im Areal organisierte das Quartiersmanagement bereits mit Anfang 2012 präventiv für 3 Stunden pro Woche Spielbus-Aktionen in einem der beiden Gemeinschaftsräume (Durchführung Verein Spektrum) und einen wöchentlichen Capoeira-Kurs.

Spezielle Angebote für Jugendliche und ein laufender Austausch mit einem Profi-Team (Durchführung: Streusalz – mobile Jugendarbeit) über die Bedürfnisse der Jugendlichen sollten mögliche Konfliktherde bereits im Vorfeld abfangen.

> „Stadtteiltheater LI“ – Grenzen hinweg spielen

Bereits während der Bauphase des Wohnbauteils fanden sich auf Initiative einer Mitarbeiterin im Projektteam mit theaterpädagogischer Ausbildung schauspielfreudige Stadtteilbewohner und gründeten Lehens erste Stadtteiltheater-Gruppe (in Kooperation mit einer Stadtteilinitiative in Itzling; daher der Name „LI“). Die Gruppe besteht aus 11 Personen aus 4 verschiedenen Kulturkreisen im Alter von 18-70 Jahren aus den Stadtteilen Lehen und Itzling (LI). Unter professioneller Anleitung der Theaterpädagogin wurden Themen rund ums Wohnen (Nachbarschaft, Zusammenleben etc.) in einem Stück bearbeitet.

Stadtteiltheater LI setzte mit dem ersten Stück „Theater im Stiegenhaus“ Nachbarschaften und den Wohnblock-Alltag in Szene. Motto: Weg von der Bühne, hin an die Plätze, wo sich das Zusammenleben von Menschen täglich abspielt – die Wohnhäuser selbst sollen die Bühne sein. Insgesamt gab es im Projektzeitraum 5 Aufführungstermine. In der zweiten Produktion des Stadtteiltheaters LI wurden auch Themen rund um Energiesparen, Bedienung Haustechnik etc. eingebaut.

> Ausstellungsreihe „Aufbrüche – Umbrüche“

Aufgrund der zahlreichen Bauprojekte (Nachnutzung des ehemaligen Stadions, Neubau Fallnhauser-Areal, Parklife auf den ehemaligen Mercedesgründen, Stadtwerk Lehen, Neubau des Interspars, Erneuerung der Strubergassensiedlung) ist Salzburgs dichtester aber

auch vielfältigster Stadtteil Lehen und sind seine Bewohner einer ständigen Veränderung unterworfen. Wohnsiedlungen werden erneuert, der gewohnte Blick aus dem Fenster wandelt sich, neue Nachbarn kommen hinzu, öffentliche Räume und Plätze werden umgenutzt, neue Infrastruktur entsteht. Der Stadtteil war/ist im Um- und Aufbruch.

Diesem Thema widmeten sich im Sommer 2011 zwei Ausstellungen im Info-Point. Der Fotograf Max Otte und die Künstlergruppe Artforum Gneis haben sich mit den Aufbrüchen und Umbrüchen des Stadtteils historisch und gegenwärtig auseinandergesetzt. Die Ausstellungen stießen insbesondere in der Nachbarschaft auf großes Interesse.

> Stadtteilbuch “VonLehen² – Rund um das Stadtwerk”

Nach dem Erfolg des ersten Lehener Stadtteilbuchs haben der Verein Spektrum, prolit vom Literaturhaus und wohnbund:consult (inhaltliche und redaktionelle Bearbeitung) sich auf die Suche nach neuen Geschichten und Autoren gemacht. Insbesondere Anrainer der umliegenden Siedlungen, Stadtteilinitiativen, Projektpartner, künftige Nutzer und Bewohner wurden motiviert Beiträge zu liefern.

Das 176 Seiten starke Buch in einer Auflage von 1800 Stück, geschrieben von den Menschen, die in Lehen leben, mit Zeichnungen und Texten von Kindern, Portraits von Lehener „Originalen“, Geschichten der Älteren, Statements von Jugendlichen, Erfahrungen von Migranten und vielen Fotos wurde mit einer großen, bunten Veranstaltung präsentiert. Bei der Übergabe der Wohnungen im Stadtwerk Lehen erhielt jeder Bewohner eine Ausgabe des Stadtteilbuches. Das war ein wichtiger Baustein für die Identifikation mit dem neuen Quartier.

> Fotoausstellung „aufwachsen – kindsein“

In der autofreien Zone entlang des Inge-Morath-Platzes mitten im Quartier entstand ein begehrter Aufenthaltsort für die Kinder, die die Straßen mit Kreide bunt bemalen, basteln, seilspringen und skaten. Das Zusammenleben der Kinder verschiedenen Alters und unterschiedlicher Herkunft auf der Schwelle vom Kind zum Jugendlichen hat die Fotografin und Stadtwerk-Bewohnerin Lisa Alessandra Kutzelnig inspiriert. Das Projekt „aufwachsen – kindsein“ wurde als Dauerausstellung in einem Gemeinschaftsraum konzipiert und begleitet die Kinder im Stadtwerk Lehen in ihrem Heranwachsen. Die Ausstellung wird laufend aktualisiert.

> Moderierte Freiraumgestaltung

Durch die dichte Bebauung, den zentralen Standort und die bewusst „urban“ definierte Sockelzone erhalten der Freiraum und seine Ausgestaltung im Stadtwerk Lehen eine besondere Bedeutung. Bereits unmittelbar nach Bezug der Wohnungen zeigte sich ein

Nachbesserungsbedarf der Freiflächen insbesondere hinsichtlich der Angebote für Kinder und Jugendliche sowie bei der Qualität der Grünflächen. Spiel- und Aufenthaltsflächen sind nur begrenzt vorhanden, einen eigenen Ballspielplatz gibt es nicht. Kinder und Jugendliche nutzen den „Boulevard“ entlang der Sockelzone zum Fußballspielen, Radfahren, Skaten etc. was Nutzungskonflikte (Lärm, Müll etc.) mit den Bewohnern zur Folge hatte. Auf Anregung des Quartiersmanagements haben umfassende, partizipative Nachbesserungsarbeiten im Freiraum begonnen.

Eine vom Quartiersmanagement moderierte Arbeitsgruppe der Projektpartner (Bauträger, Stadt, Architekten) wurde installiert. Das Quartiersmanagement hat in kleinen Workshops mit den Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen sowie den Mietern der Erdgeschoßzone Ideen zur Freiraumgestaltung gesammelt und in die Arbeitsgruppe der Projektpartner einfließen lassen. Als erste, kurzfristige Maßnahmen wurden der Schotterrasen verbessert, Pflanztröge aufgestellt und begrünt und Bäume gepflanzt. Für die Kinder und Jugendlichen wurden Spielgeräte im Nordbereich ergänzt, Tischtennistische und ein Wuzzler installiert sowie ein Bodenschach zum gemeinsamen Spielen am Inge-Morath-Platz aufgemalt. Die Arbeitsgruppe wird ab Herbst 2013 weitere, mittelfristige Maßnahmen bearbeiten.

Parallel dazu hat sich eine Studierendengruppe der Universität Salzburg vom Institut für Stadt- und Landschaftsökologie mit der Freiraumgestaltung im Stadtwerk Lehen befasst. Die Ergebnisse der Studierenden wurden der Projektgruppe präsentiert und sind in die Maßnahmenplanungen eingeflossen.

Die Ideensammlungen und Maßnahmenvorschläge zu Freiraumnachbesserungen sind im Anhang des Berichts dokumentiert. (Anhang 7, 8 + 9 im Arbeitsbericht Community Design)

> Veranstaltungen zu „Energiebewusst Wohnen, Leben und Arbeiten“

Die Arbeitsgruppen zum Themenbereich „energiebewusster Leben“ wurden vom Quartiersmanagement moderiert, koordiniert und protokolliert. Unter Einbeziehung der Mieter der Sockelzone, der Bewohner und Anrainer, der Stadt (Info-Z, Kulturabteilung), den Projektpartnern (Bauträger, SIR, Salzburg AG) und stadtteilrelevanten Institutionen konnten attraktive Programme geboten werden.

Gemeinsames Ziel der Veranstaltungen war es, das neue Quartier in den bestehenden Stadtteil zu integrieren, Raum für Begegnung, Vernetzung und Kommunikation zu schaffen und für das Thema „Energiebewusster Lebensstil“ zu sensibilisieren.

> Stadtwerk Lehen Mai-Tours- „Tag der offenen Baustelle“

Kurz nach der Anlieferung des Pufferspeichers im Mai 2011 wurde zum „Tag der offenen Baustelle“ eingeladen. Mehr als 200 baustellenbegeisterte Menschen (künftige Bewohner, Anrainer, Projektpartner etc.) besuchten die „Stadtwerk Lehen Mai-Tours“ mit dem

Themenschwerpunkt Öko-Energie & Mobilität. Unter Einbeziehung der Projektpartner wurde ein umfangreiches und vielfältiges Programm geboten.

> Siedlungsfeste: Stadtwerk Winterfest, Herbstfest u.a.m.

Kurz nachdem die Wohnungen im Stadtwerk Lehen übergeben und der Startschuss für die bauliche Umsetzung des Competence Parks SALZBURG erfolgt war, lud das Quartiersmanagement im Dezember 2011 zu einem großen Winterfest. Für die Bewohner im Stadtwerk Lehen war das Winterfest die erste Möglichkeit, in entspannter Atmosphäre die Nachbarschaft kennen zu lernen. Das Thema Energie und Nachhaltigkeit wurde mittels Visuals am Hochhaus attraktiv transportiert.

Eine Videodokumentation des Festes und weitere Videos rund um das Projekt gibt es hier: <http://www.youtube.com/stadtwerklehen>

Im September 2012 lud das Quartiersmanagement die neuen Institutionen und Firmen am Areal sowie „alteingesessene“ Einrichtungen im Stadtteil zu einem gemeinsamen Herbstfest ein. Das vielfältige Programm für Groß und Klein hat viele Bewohner und Anrainer aus der Nachbarschaft angezogen. Interessierte Bewohner der Siedlung wurden bereits von Anfang an in die Planung des Festes mit einbezogen.

Eine detaillierte Beschreibung der Aktivitäten zum „Community Design im Neubauquartier Stadtwerk Lehen“ befindet sich im Bericht. (Deliverable 3; s. auch Anhänge)

Eine Fotodokumentation aller Aktivitäten gibt es auf der Website www.stadtwerklehen.at und <http://www.flickr.com/photos/stadtwerklehen> und <https://www.facebook.com/stadtwerklehen>

3.3 Internationaler Erfahrungsaustausch

Im Folgenden werden ausgewählte Präsentationen und Workshops dokumentiert.

3.3.1 Workshops mit Evert Hasselaar, TU Delft

Im Juli und Oktober 2011 gab es zweitägige Workshops zu den Themen Öffentlichkeitsmaßnahmen für Energiebewusstsein und im November einen zum „Community Action Plan“.

Die Protokolle und ein Link zu einem Video von Evert Hasselaar zur „Ideenbrauerei Salzburg“ finden sich im Anhang des Berichts.

3.3.2 Reflexion Umsetzungsprozess Quartiersmanagement

Im Rahmen der Architekturtag 2012 wurde in einer von wohnbund moderierten Gesprächsrunde zu den Qualitätsbausteinen des neuen Stadtquartiers der Umsetzungsprozess des Quartiersmanagements bzw. des Community Designs Stadtwerk Lehen reflektiert.

Am Podium diskutierten Vertreter der Stadt, der Bewohnerservices, der Architekturbüros und der Gebietsbetreuung Wien sowie der Bauträger.

3.3.3 Workshops Quartiersmanagement NEU

Der gemeinnützige Wohnbauträger gswb hatte unterschiedliche Experten rund um die Wohnungswirtschaft zu einem Workshop eingeladen, um sich über zukünftige Modelle des Quartiersmanagements im geförderten Wohnbau auszutauschen. Im Rahmen des zweitägigen Workshops wurden Erfahrungen der „Wohnpartner“, eines Wiener Projektes für den Gemeindebau, präsentiert und die Übertragbarkeit auf Salzburg diskutiert.

3.4 Symposium "Die Stadt sind wir!? Community Organizing und integrierte Stadt(teil)entwicklung"

Im November 2012 veranstaltete wohnbund das Symposium "Die Stadt sind wir!? Community Organizing und integrierte Stadt(teil)entwicklung". Das Symposium fand im Künstlerhaus Salzburg eingebettet in die laufende, kritische Ausstellung zum Thema „Erhöhte Temperatur - Kunst und Klima“ statt.

Community Organizing ist ein Format für bürgerschaftliche, zivilgesellschaftliche Organisationsarbeit in Wohnquartieren, Stadtvierteln oder auch ganzen Städten und Gemeinden. Durch den gezielten Aufbau einer Kultur der Beteiligung, Selbstbestimmung und demokratischen Entscheidungsfindung werden Bürgerinnen und Bürger darin unterstützt, ihre Interessen zu formulieren, gemeinsam zu handeln und damit zur Lösung von Problemen in ihrem Umfeld, aber auch für eine demokratische Stadtentwicklung beizutragen.

Das Symposium diskutierte die Themen Beteiligung und Community Organizing auf Basis der Erfahrungen mit unterschiedlichen Ansätzen, Formaten und Verfahren mit Fachleuten und formulierte mögliche Ansätze für die Zukunft.

Mit über 80 Teilnehmenden war das Symposium gut besucht. Die inhaltlichen Inputs der Vortragenden sorgten für Diskussionsstoff und im Rahmen der "Ideenbrauerei" entstanden viele kreative Vorschläge, wie Stadt demokratischer und für alle lebenswerter gestaltet werden könnte. Die Vorträge des Symposiums und die Ergebnisse der Ideenbrauerei wurden in Form einer Broschüre zusammengefasst.

Die Broschüre zum Symposium „Die Stadt sind wir!?“ mit allen Vortragstexten findet sich im Anhang des Berichts. (Deliverable 4)



3.5 Bedienfreundlichkeit von Haustechnik

Die voranschreitende Technisierung unserer Welt macht auch vor dem Wohnbau nicht halt. Neue Techniken bieten neue Möglichkeiten und machen unsere Gebäude effizienter und intelligenter. Ein unberechenbarer Faktor in diesem System ist oftmals der Nutzer. Fehlende oder nicht gut aufbereitete Information kann schnell zu Desinteresse und Ablehnung führen.

3.5.1 Ergebnisse internationaler Studien

Es wurden zwei Studien der TU-Delft analysiert und im Rahmen eines Workshops mit dem Autor Evert Hasselaar diskutiert. Es handelt sich um:

- User test of best practice RUE and RES technologies and recommendations for improving user friendliness of HVAC systems (2008)
- A Guideline for Developing User Manuals of Innovative Energy Efficient Houses (2009)

User test of best practice

In dieser Studie wurden dänische und österreichische Wohnprojekte evaluiert und Empfehlungen für zukünftige Projekte erarbeitet. Im Wesentlichen wurde festgestellt, dass sich Bewohner moderner Niedrigenergiehäuser zunehmend an höhere Temperaturen gewöhnen.

Die Energieverbräuche werden zwar stark reduziert, durch diese Einsparung „gönnen“ sich jedoch viele bis zu 25 Grad Raumtemperatur im Winter. Es gibt mittlerweile viele effiziente Gebäudesysteme, die die Herausforderung des Heizens gut beherrschen. In Wohnräumen entsteht durch die zunehmende Technisierung auch immer mehr Abwärme diverser Gerätschaften, die sich im Winter zusätzlich positiv auswirkt. Die neue Herausforderung, der wir uns stellen müssen, ist Gebäude im Sommer zu kühlen. Effiziente Beschattungssysteme und Möglichkeiten zu Querlüftung unterstützen die haustechnischen Anlagen dabei enorm.

Ein großes Problem bei der Optimierung haustechnischer Anlagen ist das individuelle Komfortempfinden und das unterschiedliche Interesse, Systeme zu regulieren. Der Idealzustand ist erreicht, wenn sich das individuelle Wohlbefinden ohne viel Zutun einstellt.

Auszug Empfehlungen:

- Benutzerfreundlichkeit bedeutet wenig Regeln und geringer Wartungsaufwand
- Der Bewohner soll nicht ständig mit Technologie konfrontiert werden, diese soll im Hintergrund ihren Zweck erfüllen
- Prinzip „learning by doing“ und einfache Bedienung

Developing User Manuals

Auch bei der Entwicklung von Handbüchern für haustechnische Anlagen spielen die individuellen Bedürfnisse eine tragende Rolle. Die Größe des Haushalts, dessen Konstitution und das Alter der Personen sowie soziale und kulturelle Präferenzen sind Einflussfaktoren. Wichtig für den Bewohner sind im Endeffekt:

- komfortables Raumklima
- verständliche Handhabung
- einfache und günstige Wartung
- niedrige Energiekosten

Ein Manual bzw. Handbuch ist als Interaktion von der sozialen auf die technische Ebene zu verstehen. Dies kann auf mehreren Wegen passieren, beispielsweise mittels Hausbesuchen, Einschulungskursen, Videoanleitungen oder Handbüchern.

Auszug Empfehlungen:

- Einschulung mit Experten
- Einsatz unterschiedlicher Medien
- Hinweis auf Wartungsarbeiten
- Testläufe der eingesetzten Materialien
- Zusammenarbeit von Herstellern und Designern mit Endverbrauchern

3.5.2 Resümee und Umsetzbarkeit auf Österreich

Die Studien verschaffen einen guten Überblick über das Thema und stellen zugleich den hohen Grad der Technisierung unserer gegenwärtigen Baukultur in Frage. Der Einsatz technischer Systeme macht Gebäude zwar effizient, aber auch sensibel und anfällig. Natürliche beziehungsweise architektonische Lösungen stoßen oft auf mehr Verständnis und Akzeptanz bei den Nutzern. Zukünftig muss sich entweder die Technik weiter entwickeln und die Akzeptanz beim Nutzer steigen oder wir greifen zu bodenständigeren Methoden, um unsere Gebäude energieeffizient zu gestalten.

3.6 Analyse Informationsmaterial zum Thema Haustechnik

Die während der Wohnungsübergabe im Stadtwerk Lehen zum Einsatz gekommenen Informationsmaterialien zum Thema Haustechnik (Bewohnerinfo, DVD, Folder) wurden gemeinsam mit einem Medien- und Marketingexperten analysiert und weiter entwickelt.

Das Feedback zu den einzelnen Informationsmaterialien befindet sich im Anhang des Berichts. (Anhang 5, 6 + 7)

Im Zuge eines Workshops wurden die Informationsmaterialien mit Hausverwaltern diskutiert und Empfehlungen für die benutzergerechte Aufbereitung von haustechnischen Informationsmaterialien erarbeitet.

3.6.1 Workshop „Haustechnik + Bewohner = ?“

Der hohe technische Baustandard stößt zum Teil bei den Nutzern auf wenig Akzeptanz. Der Informationsaustausch fällt schwer. Bewohner wollen sich in ihren vier Wänden nicht vorschreiben lassen, was sie zu tun oder zu lassen haben.

Bauträger haben wenig Spielraum innerhalb ihrer Rahmenbedingungen. Baugesetze, öffentliche, politische und wirtschaftliche Interessen, Förderungen, etc. grenzen ihr Handlungsfeld stark ein.

Gemeinsam mit dem Marketingexperten Dietmar Karner wurden die verfügbaren Informationsmaterialien (Handbuch gswb, DVD Heimat Österreich, Infolder SIR) analysiert.

Zielgruppe des Workshops:

- Hausverwaltungen der gemeinnützigen Wohnbauträger
- Autoren technischer Handbücher und Broschüren

Die Ergebnisse des Workshops werden folgend in drei Themenfeldern zusammengefasst.

1. Ursachen für Probleme im Umgang mit moderner Haustechnik:

- Planungsfehler verursachen viel Ärger
- Qualität der ausführenden Firmen (schlecht ausgebildetes Personal)
- Unwissenheit erzeugt Desinteresse, technisches Verständnis fehlt
- kein Wille, sich mit der Technik auseinander zu setzen
- Fehler- und Wartungsanfälligkeit neuer Techniken stören das Vertrauen
- wenig Eigenverantwortung der Nutzer
- Angst vor Abgabe der Eigenkontrolle an die Technik
- hartnäckige Vorurteile schaden dem Image moderner Haustechnik
- „Vollkasko Mentalität“ auch im Wohnbereich problematisch
- Sinnhaftigkeit wird oft hinterfragt

Zu viel Technik und zu viele Anweisungen werden von Seiten der Nutzer häufig als Einschränkung der persönlichen Freiheit empfunden. Die Sinnhaftigkeit mancher technischer Maßnahmen ist oft nicht klar – weder für Bauträger, noch für ausführende Firmen und am wenigsten für den Benutzer. Die Eigenverantwortung für Wartungsarbeiten innerhalb der eigenen Wohnung wird kaum wahrgenommen.

2. Probleme in der Kommunikation/Information:

- Technische Beschreibungen sind für Laien kaum verständlich
- Kommunikation passiert aus Technikperspektive, nicht aus Kundenperspektive
- unterschiedliche Zielgruppen (Alter, Geschlecht, soziale/geographische Herkunft,..)
- viele Bewohner sind noch keine „Digital Natives“
- Informationsüberfluss der Gegenwart erschwert sinnerfassendes Lesen
- Informationen nicht verfügbar wenn benötigt
- Viele Kunden wissen alles besser, wollen nicht belehrt werden
- Einzelbetreuungen sind extrem mühsam, zeit- und kostenintensiv

Das „Wording“ technischer Beschreibungen ist meist zu fachspezifisch und für Kunden daher nicht verständlich (Fachsimpelei). Eine der Ursachen dafür ist, dass Handbücher oft nicht den Anspruch haben, Informationen zu transportieren, sondern in erster Linie der rechtlichen Absicherung dienen. Die große Bandbreite der Zielgruppen (Kultur, Bildungsstand, Sprache,...) erschwert den Informationsfluss.

3. Grundsätzliche Fragen und Anmerkungen zu den modernen Wohnbaustandards:

- Entwickelt sich die Wohnbauförderung in die falsche Richtung?
- Zu teure Mieten!! Was bringt die kW/h an Ersparnis? Ökawahnsinn?
- Gemeinnütziger Wohnbau als Versuchsobjekt!?
- Warum so viel Technik?
- Entwicklung der Industrie ist gut?
- Klimapolitik steht über Wohnbaupolitik

Die Workshop-Teilnehmer sehen die Ursache des Problems in den gegenwärtig geforderten Baustandards. Eine weitere Auseinandersetzung zum scheinbaren Interessenskonflikt zwischen Klima- und Wohnbaupolitik wird ausdrücklich gewünscht. Die neutrale und vermittelnde Position des SIR soll als Plattform für weitere Diskussionen dienen.

3.6.2 Handbuch für Haustechniker

Ziel war es, ein Handbuch zu erstellen, das die Art und Weise, wie haustechnische Informationen benutzergerecht transportiert werden können, darstellt.

In Zusammenarbeit zwischen dem SIR und dem Marketing- und Kommunikationsexperten Dietmar Karner entstand das Handbuch „Kommunikation für Haustechniker“, um haustechnische Informationen benutzergerecht zu transportieren.

Folgende Punkte müssen im Vorfeld geklärt werden:

- Wer sind die Nutzer? Wer ist die Zielgruppe?
- Wer erklärt was/wann/wie/wem/wie oft?

Prinzipiell gilt:

- Technik soll keine Bedienungsanleitung benötigen (siehe i-Phone)
- „Keep it simple and stupid“ – Einfaches erklären (Piktogramme)
- Kurzbeschreibung auf maximal eine Seite (rechtlich Notwendiges im Anhang)
- Informationen gedanklich für 12-jährige schreiben
- Persönlichen Nutzen für den Kunden hervorheben

Konkrete Beispiele

- Hausversammlungen vor Wohnungsübergabe – dort gezielte Information
- Informationen bei Übergabe kommen nicht an (Küche, Möbel, etc. sind wichtiger)
- Kinder erklären die Haustechnik (Idee für DVD)

- Planungsfehler vermeiden – Erfahrungsaustausch mit Architekten unterstützen

Das vom SIR erstellte Kommunikationshandbuch für Haustechniker ist im Bericht dokumentiert. (Deliverable 5)

3.6.3 Fazit

Technik ist zu technisch - muss das sein? Wer ist für die „Erziehungsarbeit“ zuständig? Wie weit geht die Verantwortung der Hausverwaltungen? Muss das Thema die Bewohner interessieren?

Moderne Haustechnik soll im Hintergrund bleiben, einfach nur ihren Zweck erfüllen und auf Knopfdruck funktionieren. Leider sind wir davon noch ein Stück weit entfernt. In manchen Fällen werden Anlagen und Systeme nur eingebaut, um entsprechende Fördermittel zu lukrieren. Fragen über Sinn und Zweck sind weitläufig nicht geklärt.

Die Uneinigkeit darüber, welche Standards im Wohnbau zu erreichen sind, machen es auch künftig sehr schwer den Nutzer von dessen Bedeutung zu überzeugen. Ökologische Ziele dürfen nicht zu Lasten soziokultureller Interessen fallen, sondern müssen langfristig in das Bewusstsein aller aufgenommen werden.

4 Vorbereitung Sanierungsprozess und Post-Occupancy-Evaluation (POE) Neubau

Abweichung der Zielerreichung:

Laut Antrag war geplant, den Sanierungsprozess im erweiterten Planungsgebiet (Strubergasse) sozialorganisatorisch zu begleiten:

- Erheben der Mieterstruktur, Wünsche und Probleme in den bestehenden Häusern
- Aufbereiten der Unterlagen für gezielte Information der Bewohner (Thermografien, Dämmmaßnahmen, kontrollierte Wohnraumlüftung..)
- Abklären der Möglichkeiten für Partizipation und Beteiligung
- Veranstaltung einer Ideenwerkstatt (Laien und Experten) zur Sanierung und Weiterentwicklung des umgebenden Altbauquartiers Strubergassenviertel und/oder „Ideen-Brauerei“ (nach einer Konzeptidee der TU-Delft) in Zusammenarbeit mit der Robert Jungk Bibliothek Salzburg

Aufgrund damals nicht vorhersehbarer politischer Entwicklungen und medialer Beeinflussung war es ausdrücklich weder von Seiten der Stadt noch des Bauträgers gewünscht, die betroffenen Mieter mit einem Beteiligungs- und Informationsprozess zu begleiten. Ein eigenes, vom Bauträger eingerichtetes Bürgerbüro sollte die Themen der Mieter abfangen und die nötigen Informationen geben. D.h. jede „Einmischung“ von außen war unerwünscht bzw. wäre auch untersagt worden.

4.1 Dokumentation Sanierungsprozess Strubergassensiedlung

Die Sanierung der Strubergassensiedlung hat in Salzburg mittlerweile schon ein Stück Geschichte geschrieben. Seit mehreren Jahren hält dieses Großprojekt alle daran Beteiligten (Politik, Stadtverwaltung, Mieter, Anrainer und Bauträger) auf Trab.

Bereits vor 2009 herrschten seitens SIR - mit dem EU Projekt Concerto im Hintergrund - Bestrebungen, die Sanierung der Strubergasse in die Modernisierung des Stadtteils Lehen mit auf zu nehmen. Eine umfassende Sanierung war damals aus stadtpolitischer Sicht noch nicht geplant. Die Bestrebungen gingen in Richtung einer thermischen Sanierung, welche außenseitiges Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Bestandsfenster durch PVC Fenster und die Dämmung der Keller-, sowie der obersten Geschosßdecke vorsah. Eine Gruppe reger Mitarbeiter aus den Abteilungen SIR, der Salzburger Immobilien Gesellschaft (SIG) und der Stadt Salzburg war von dieser thermischen Sanierung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung nicht überzeugt. So wurde 2009 von SIR eine Arbeitsgruppe einberufen, welche über weitere Vorgehensweisen tagte.

Eine eigene Arbeitsgruppe (2009-März 2010) wurde gebildet. Die in der Anlage befindlichen Protokolle und ein Bericht geben ausführlich Information über deren Wirken. (Anhang 8; Deliverable 6)

4.1.1 Umsetzung

Im Frühling 2009 fiel der Beschluss, den Baubestand der stadteigenen Wohnungen mit einem entsprechenden Sanierungskonzept innerhalb der nächsten 5 Jahre thermisch zu sanieren.

Die Variante 1 (thermische Sanierung) scheint zwar kurzfristig eine angenehme Lösung und Mittel zur Beruhigung vor allem der älteren Mieterschaft zu sein, die sich sehr vehement gegen die Absiedelung wehrten. Doch bleiben durch den Beschluss der gemischten Sanierungsvarianten auch wesentliche Gewinne für die gesamte Siedlungsstruktur ungenutzt. Veraltete Grundrisse beispielsweise verhindern die Realisierbarkeit von barrierefreien Wohnungen. Ferner versiegt durch die Dämmung der obersten Geschosßdecke der Anschlusspunkt für die Nutzung entsprechender Nachverdichtungspotenziale und der Stadt als

Eigentümer stehen in 20-40 Jahren Folgekosten bevor. Die Anschlüsse und Übergänge der verschiedenen Baufelder aus den Varianten 1 und 2 sind bislang noch nicht eindeutig gelöst.

Die Absiedelung der von Neubau betroffenen Gebäude funktionierte bislang sehr gut, und obwohl den Mietern in jedem Fall eine vertragliche Rückkehrmöglichkeit angeboten wird, wird diese erfahrungsgemäß nur in den wenigsten Fällen in Anspruch genommen und die Mieter fühlen sich oftmals in ihren neuen Wohnungen sehr wohl. Einem erheblichen Anteil der Strubergassenbewohner wurden Wohnungen im neu errichteten Stadtwerk Lehen angeboten.

Als unterstützende Maßnahme und auch zur Beruhigung des Aufruhrs der vorangegangenen Jahre hat die Eröffnung des Bürgerbüros der gswb in der Rudolf-Biebl-Straße beigetragen, welches mittlerweile (Mitte 2013) alle 14 Tage den Mietern für Informationen zu den Sanierungsmaßnahmen offen steht. Sozialraumorientierte und Gemeinwesen bezogene Aktivitäten werden aktuell nicht geboten und sind nach aktuellem Stand auch nicht vorgesehen.

Generell soll im Stadtteil Lehen und besonders in jenen Gebieten, in denen nun durch bauliche Maßnahmen Veränderungen initiiert werden, auch auf eine neue soziale Struktur und einen ausgewogenen Mietermix geachtet werden. Da der Stadtteil ohnehin in den letzten Jahren stark in „sozialen Verruf“ geraten ist, müssen Potenziale der Neubebauung und innovativer Projekte genutzt werden.

4.1.2 Expertenrunde/Reflexion des Umsetzungsprozesses

Im Juni 2013 fand der Workshop „Wer gestaltet die Sanierung in unserer Stadt? Gesamtkonzepte Gestern, Heute, Morgen“ statt. Gemeinsam mit Vertretern der Bauträger, der Stadtplanung, dem Energieversorger, Soziologen und dem Verfasser der Studie „Umbau Wohnpark Strubergasse“ (Architekt Schulze Darup, 2010) wurde der Sanierungsprozess Strubergassensiedlung reflektiert, um daraus Erkenntnisse für zukünftige Projekte abzuleiten.

Ziele des Workshops:

- Notwendigkeit bzw. Vor- und Nachteile von Gesamtkonzepten evaluieren
- Grundlagen für künftige Wohnviertelsanierungen in der Stadt diskutieren
- Win-Win-Situation für Stadt, Energieversorger und Bauträger erarbeiten

Wesentliche Erkenntnisse:

- Unterschiedliche Wahrnehmungen: Aus Sicht der Stadt und der Planenden ist die Sanierung der Strubergasse ein großer Erfolg (abgesehen von der politischen Debatte), Bauträger hingegen scheuen die Umsetzung weiterer Sanierungsprojekte dieser Art (Imagerisiko wegen: Abriss, Zwangsumsiedelung, Nachverdichtung,...).

- Es herrschen unterschiedliche Meinungen beim Vergleich zwischen Passiv- und Niedrigenergiehaus hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Komfort. Die aktuelle „Rhomburg Studie“ unterstützt klar das NEH, „Passivhäuser“ bzw. Wissenschaft und Forschung dementieren.
- Fördersystem bei Sanierungen ist schlechter als für Neubauten. Notwendige sozialorganisatorische Prozessbegleitungen und erhöhte Planungsaufwände werden nicht berücksichtigt, gewerbliche Nutzungen bzw. Sockelzonen nicht explizit bearbeitet.
- Anpassungen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG), Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind vorzunehmen.
- Integration der Stadtplanung und des Energieversorgers in die Planungsdimension Siedlung sind absolut notwendig (Versorgungskonzept, Nachverdichtung, Mobilität,...).
- Die frühzeitige Miteinbeziehung der Bewohner muss eine Selbstverständlichkeit werden. Umfang, Art und Zeitpunkt sind hierbei erfolgsentscheidend. Viele Hemmnisse müssen überwunden werden.
- Von den Teilnehmern wird der Wunsch nach einer Arbeitsgruppe bzw. Plattform zum Thema Siedlungen/Sanierungen geäußert. SIR wird sich darum bemühen diese Arbeitsgruppe ehestmöglich zu installieren.

4.1.3 Fazit

Bei der Betrachtung von Siedlungen als Ganzes sind viele Potenziale erkennbar. Neue Chancen und Schwierigkeiten entstehen bei der Sanierung eines bestehenden Siedlungssystems. Es ist nicht allein die Aufgabe von Architekten, Ingenieuren und Haustechnikern, einzelne Gebäude bis ans Maximum zu optimieren. Die Arbeit am „lebenden Organismus“ erfordert auch soziologische Begleitung. Bürger im richtigen Moment an der Projektentwicklung zu beteiligen ist eine große Herausforderung, aber richtungsentscheidend für den weiteren Projektverlauf. Am Beispiel Strubergasse wird die Tragweite verdeutlicht: einige aufgeschreckte, halb informierte Bürger steigen auf die Barrikaden und durch den Beitrag der lokalen Medien wird ein gut gemeintes Projekt, das Aufwertung und Verbesserung zum Ziel hat, zur politischen Schlammschlacht. An innovative, kreative Lösungen ist nicht mehr zu denken.

Die technische Entwicklung ist weit genug, um gut funktionierende Konzepte bei einzelnen Gebäuden umzusetzen. Die Dimension Siedlung erfordert nicht zwangsläufig neue technische Lösungen, aber eine sinnvolle Kombination vorhandener Möglichkeiten. Die Konzeption ist sehr planungsintensiv und erfordert das Zusammenspiel von Technikern, Planern, Soziologen, Bürgern und auch der Politik.

Verantwortungen und Zuständigkeiten müssen gut koordiniert und definiert werden. Die Stadtplanung ist hier besonders gefordert, Grundlagen zu schaffen.

4.2 Material für Hausverwaltungen

Der im Zuge eines HdZ Projekts entstandene Leitfaden für Bauträger und Hausverwaltungen „Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung“ wird als aktuellstes Werk zu diesem Thema empfohlen. Der Sanierungsprozess ist übersichtlich in drei Phasen dargestellt – Projektentwicklung, Bewohnereinbindung und Projektumsetzung. Die Erstellung neuer Materialien wurde deshalb beschränkt und mehr Zeit für den intensiven Kontakt mit den gemeinnützigen Bauträgern (Heimat Österreich, Salzburg Wohnbau, die Salzburg, gswb) aufgewendet. Im Moment werden in Salzburg notwendige Strukturen und Rahmenbedingungen für kommende Quartierssanierungen vorbereitet. Der erwähnte Leitfaden sowie die Präsentationsfolien „Nachhaltige Sanierungen“ kommen dabei zum Einsatz.

Der Leitfaden „Erfolgreich sanieren mit Bewohnereinbindung“ findet sich im Bericht. (Anhang 9)

4.3 Post-Occupancy-Evaluation Neubauquartier Stadtwerk Lehen

Die Post Occupancy Evaluation (POE) ist ein sozialwissenschaftliches Untersuchungsformat, das insbesondere im städtebaulichen Bereich eingesetzt wird (aus dem englischen: post-occupancy evaluation = Bewertungen von Gebäuden nach deren Bezug).

Ziel ist es, die Zufriedenheit der Nutzer eines Gebäudes – hier der Bewohner einer Wohnanlage – im Hinblick auf unterschiedliche Themenbereiche zu analysieren, um Aussagen über die Wirkung von räumlich-gestalterischen Maßnahmen treffen zu können.

Die vorliegende POE-„Zufriedenheitsanalyse“ ist eine schriftliche Vollerhebung mit einer Rücklaufquote von 40 Prozent, was im Vergleich zu anderen Untersuchungen sehr akzeptabel ist.

Jedenfalls zu beachten ist die Tatsache, dass der Befragungszeitraum (Frühjahr 2013) vollständig in die Zeit der lokalen „aufgeheizten“ Debatte bzw. medialen Kampagne gegen eine generell nicht „salzburggerechte“ moderne Architektur, gegen einzelne viel zu dichte und urbane Bauprojekte gefallen ist. Das Quartier Stadtwerk Lehen wurde nicht zuletzt auch durch die öffentlichen Aktivitäten zweier Bewohnerinnen („Bürgerinitiative“ mit Flugblättern und Boulevard-Presse) gegen die Bebauung des Gewerbeteils Competence Park in eine Negativspirale hineingezogen.

Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung im Hinblick auf die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Wohnung, dem Umfeld, dem Energiesystem und dem Stadtviertel decken sich weitgehend mit den vielen Bewohnergesprächen und den Beobachtungen des Quartiersmanagements vor Ort.

Eine Wiederholung der Befragung nach 3 bis 5 Jahren der Wohndauer erscheint uns nicht zuletzt auf Grund der Tatsache der verspäteten Fertigstellung des Gewerbetells als besonders sinnvoll. Viele Aspekte, insbesondere alle, die den Freiraum und die Architektur betreffen, können derzeit noch nicht endgültig bewertet werden.

Der Fragebogen und die detaillierte Auswertung und Interpretation der POE befinden sich als Anhang 11 bzw. als Deliverable 8 im Anhang des Berichts.

5 Ergebnisse des Projektes

Im Rahmen des Projektes sind folgende Unterlagen/Berichte/Konzepte entstanden:

- **Sozialraumanalyse** des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd
- **Präsentation** Sozialraumanalyse des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd
- **Arbeitsbericht „Community Design** im Neubauquartier Stadtwerk Lehen“
- **Broschüre** Symposium „Die Stadt sind wir!“
- **Kommunikationshandbuch** für Haustechniker
- Publikationsfähiger **Bericht** Strubergasse
- **Präsentationsfolien** Nachhaltige Sanierungsprozesse für Hausverwalter
- **Post Occupancy Evaluation** des Neubauquartiers Stadtwerk Lehen
- **Konzept** Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen

Folgend werden die Verwertungs- und Weiterverbreitungsaktivitäten, die während des Projektes stattgefunden haben, kurz beschrieben und die jeweiligen Zielgruppen angeführt.

Tagung in Basel 06|2011

Präsentation des Quartiersmanagements Stadtwerk Lehen im Rahmen der Fachtagung „Soziale Arbeit und Stadtentwicklung“, Basel, Juni 2011; Daraus folgend Beitrag in der Publikation (siehe unten)

Smart City Symposium 05|2012

Die Stadtgemeinde Salzburg veranstaltete gemeinsam mit dem SIR-Salzbürger Institut für Raumordnung und Wohnen, der Salzburg AG und der Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energie Salzburg das erste Symposium im Rahmen des Projektes Smart City Salzburg. Beim Symposium wurde das Projekt Stadtumbau Lehen mit seinen sozialorganisatorischen Maßnahmen präsentiert.

Zielgruppe: Stadtplaner, Energieversorger, Wissenschaft und Forschung

Workshop Quartiersmanagement gswb 05|2012

Der gemeinnützige Wohnbauträger gswb ist auf der Suche nach einem geeigneten Quartiersmanagement Modell für Salzburg. Beim zweitägigen Workshop wurden Erfahrungen mit Projekten aus Wien ausgetauscht und die sozialdemografischen Rahmenbedingungen der Modellsiedlung Strubergasse und dem Stadtwerk diskutiert.

Zielgruppe: Bauträger, Hausverwaltung (gswb intern)

E-Nova Kongress 11|2012

Die e-nova wurde 2012 als 16. Veranstaltung in dieser Veranstaltungsreihe durchgeführt und soll internationalen Expertinnen und Experten einen fachlichen Austausch ermöglichen sowie der Diskussion von Ansätzen, Ergebnissen und Interpretationen und darüber hinaus dem Wissenstransfer und der Knüpfung von Kooperationen für zukünftige Zusammenarbeit zur Erreichung der Klimaziele 2020. Das Projekt wurde im Rahmen des internationalen Kongresses vorgestellt.

Zielgruppe: Wissenschaft- und Forschung

Concerto Konferenz Budapest 11|2012

Im Zuge der EU Concerto Konferenz in Budapest wurde das gesamte Projekt Stadtumbau Lehen vorgestellt. Besonderes Augenmerk galt bei dieser Veranstaltung den begleitenden Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung hinsichtlich Energieeffizienz und Monitoring.

Zielgruppe: Wissenschaft- und Forschung

European Renewable Energy Policies, Bukarest 03|2013

Ähnlich wie bei der Concerto Konferenz in Budapest wurden auch in Rumänien Einflüsse auf das energieeffiziente Nutzerverhalten diskutiert und das Projekt vorgestellt.

Zielgruppe: Wissenschaft und Forschung

Wohnbaukonferenz 04|2013

Bei der Abschlusskonferenz des Concerto Projektes wurden Ergebnisse und Erfahrungen von den Umsetzungsprojekten in Salzburg und Kopenhagen vorgestellt und auch die Frage diskutiert, wie die EU Ziele, die in der Gebäuderichtlinie formuliert wurden, bis 2020 tatsächlich umgesetzt werden können. Erkenntnisse aus dem Subprojekt 6 wurden ausführlich dargestellt.

Zielgruppe: Bauträger, Planer, Experten, Entscheidungsträger

Broschüre Stadtwerk Lehen 04|2013

In dieser Broschüre finden sich alle Informationen über das Stadtwerk Lehen übersichtlich zusammengestellt. Beschrieben sind unter anderem die Projektentwicklung, der Masterplan, das kooperative Quartiersmanagement, das Energieversorgungskonzept, die Mischung zwischen Wohnbau, Universität und Gewerbe, das Mobilitätsmanagement und das Freiraumkonzept.

Zielgruppe: Bauträger, Planer, Experten, Stadtplanung, Bewohner,...

Publikation 05|2013

Matthias Drilling, Patrick Oehler (Hrsg.): Soziale Arbeit und Stadtentwicklung
Forschungsperspektiven, Handlungsfelder, Herausforderungen
814 Seiten, 79 Abbildungen
ISBN 978-3-658-01945-7, Springer VS

Der Sammelband präsentiert Konzepte der Verbindung von sozialer Arbeit und Stadtentwicklung. Dabei wird das Themenfeld aus unterschiedlichen Forschungsperspektiven beleuchtet und anhand von Fallbeispielen kritisch Einblick in die Chancen und Grenzen ihrer Umsetzung gegeben. Darüber hinaus werden zukünftige Herausforderungen, Leitbilder und Ansätze einer planungsbezogenen "Sozialen Arbeit" beleuchtet.

wohnbund:consult ist mit einem Beitrag zum Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen (Salzburg) – Beispiel für (sozial) nachhaltigen Stadtumbau vertreten.

<http://www.springer.com/springer+vs/soziologie/book/978-3-658-01945-7>

Zielgruppe: Stadtplanung, Architektur, Soziologie, Ökonomie

6 Detailangaben in Bezug auf die Ziele des Programms

6.1 Einpassung in das Programm

Die Weiterentwicklung neuer Technologien und Baustandards im Wohnungsbau setzt auch eine optimierte Kommunikation mit den Nutzern (Bewohner, Anrainer etc.) voraus, um tatsächlich die geplanten Ergebnisse zu erzielen. Nur eine breite Bewusstseinsbildung und entsprechendes Nutzerverhalten gewährleisten, dass durch die neuen Technologien und Bauweisen sowohl eine Steigerung des Wohnkomforts und der Wohnzufriedenheit, als auch eine tatsächliche Energieeinsparung erfolgt.

6.2 Beitrag zum Gesamtziel des Programms

Moderne Gebäudekonzepte mit innovativen Energiespartechnologien und aktiven, Energie produzierenden Elementen erfordern ein entsprechendes Nutzerverhalten, um die damit verbundenen Möglichkeiten bestmöglich zu nutzen.

Das vorliegende Projekt macht eindrücklich sichtbar, dass die gesellschaftlichen „soft facts“, sprich das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer im Mittelpunkt stehen – und damit die sozialorganisatorischen Aktivitäten wie Gemeinwesenarbeit oder Quartiersmanagement eine unverzichtbare Ergänzung zu den immer komplexer werdenden technischen Systemen darstellen.

In der sozialen Kooperation und der Organisation des Gemeinwesens liegt die Zukunft der Menschheit ... und weniger in den technischen Utopien.

Eine Übertragung der Ergebnisse erfolgte bereits während der Projektlaufzeit durch den fachlichen Austausch mit den anderen Leitprojekten und ist auch in weiterer Folge im Hinblick auf andere vergleichbare Siedlungen oder Stadtquartiere möglich.

6.3 Einbeziehung der Zielgruppen (Gruppen, die für die Umsetzung der Ergebnisse relevant sind) und Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse im Projekt

Wenn man davon ausgeht, dass erst ein richtiges Nutzerverhalten bei Heizen, Lüften und Entsorgen sowie auch bei Konsum und Mobilität die gewünschte Energieeffizienz von Wohnquartieren sichert, wird die große Bedeutung der Einbeziehung möglichst aller sozialen Zielgruppen sichtbar. Konkrete Projekte und Maßnahmen müssen alle gesellschaftlichen Gruppen nicht nur als Individuen, sondern auch in ihrem sozialräumlichen Kontext entsprechend ihrer Möglichkeiten kooperativ einbinden.

Im vorliegenden Projekt wurde auf die Integration möglichst aller Zielgruppen großes Augenmerk gelegt. Erreicht wurden diese Zielgruppen durch eine Vielfalt an Aktivitäten wie das Stadteilbuch, Ausstellungen, Plakatserien, Website und Social Media sowie auch durch traditionelle Versammlungen und Workshops.

Die Bewohner des Neubauquartiers profitierten von den begleitenden Maßnahmen durch bessere Information, einen besseren sozialen Mix in der Siedlung, moderierter Kommunikation in der Einwohnphase und niedrigen Energiekosten.

6.4 Beschreibung der Umsetzungs-Potenziale (Marktpotenzial, Verbreitungs- bzw. Realisierungspotenzial) für die Projektergebnisse

Die im Laufe des Projekts umgesetzte und dokumentierte Palette an Konzepten, Maßnahmen, Handbüchern und Broschüren im Feld der Bewohnerbeteiligung und des „Community Organizing“ stellen einen Fundus für die Bearbeitung kommender Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozesse dar. Die große Zahl der in Zukunft anstehenden Sanierungs-, Erneuerungs- und Nachverdichtungsprojekte funktioniert ohne Einbindung der Betroffenen und der Zivilgesellschaft nur sehr schlecht und wäre letztlich auch wenig sozial nachhaltig.

Besiedlungs- oder auch Quartiersmanagement mit dem Ziel der „Community“-Bildung wird in Zukunft beim Stadtumbau bzw. bei der Schaffung energieeffizienter Wohnquartiere – sei es durch externe Institute oder durch Bauträger, Stadtverwaltungen und Planer – vermehrt zum Einsatz kommen und eine wachsende Marktnische bilden.

Die Post-Occupancy-Evaluierung der Neubausiedlung Stadtwerk Lehen erfolgte nach den Standards und Gütekriterien qualitativer Sozialforschung und ermöglicht daher Vergleichbarkeit mit anderen Modellprojekten.

7 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen (Sub 6a+b)

Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels ist es mehr denn je notwendig, die baulich-räumlichen und investiven sowie ökologischen Aspekte der Stadt-(teil)entwicklung um soziale und kulturelle Dimensionen zu erweitern.

Eine differenzierte sozialorganisatorische Strategie der Besiedelung und Nutzung sowie der partizipativen Sicherung einer maßgeschneiderten, modernen Freiraum- und Wohnfolge-

Infrastruktur, kann die Grundlage für eine nachhaltige urbane Stadt(teil)entwicklung sein, wie das Beispiel Stadtwerk Lehen zeigt.

Die praktischen Ergebnisse des Beispielprojekts machen deutlich, dass die Anforderungen an soziale Begleitmaßnahmen als Ergänzung zu städtebaulichen, architektonischen und energietechnischen Zielen immer größer werden und ein sozial nachhaltiger Stadtumbauprozess nicht mehr durch einige wenige Bürgerversammlungen allein erledigt werden kann. Das heißt, neue Methoden und Kooperationsformen müssen erprobt, evaluiert und als „Standard“ für Stadtentwicklungsprojekte festgelegt werden.

Das Instrument der „Qualitätsvereinbarung“ stellte keine Garantie für ganzheitliche Qualitäten dar, aber es war hilfreich als Bezugspunkt und Richtschnur im Umsetzungsprozess. Beim Stadtwerk Lehen waren die einzelnen Projektpartner sehr darum bemüht, die Ziele und Standards der Qualitätsvereinbarung zu erfüllen. Auch das Quartiersmanagement konnte damit seine Aktivitäten entsprechend legitimieren. Ein wesentliches Element für die übergreifende Koordination bzw. Kommunikation aller beteiligten Projektpartner war die Steuerungsgruppe. Ein Instrument, das in Folge auch bei anderen großen Stadtentwicklungsprojekten zum Einsatz kommen wird. Von Seiten der Bauträger war in der Steuerungsgruppe in erster Linie der technische Bereich abgedeckt. Eine frühestmögliche Einbeziehung der Hausverwaltung wäre für die Zukunft wünschenswert.

Schwer steuerbare politische Entscheidungsprozesse, wie die Umsetzung der Sanierungs- und Abrisspläne in der angrenzenden städtischen Wohnsiedlung und die Auswirkungen der Wirtschaftskrise, die insbesondere beim gewerblichen Bauträger zu Bauverzögerungen und Verwertungsproblemen führten, beeinflussten das gesamte Projekt und erforderten ein hohes Maß an Flexibilität. Die Instrumente „Steuerungsgruppe“ und Quartiersmanagement übernahmen dabei wichtige Vernetzungs-, Koordinations- und Motivationsaufgaben.

Durch das nicht umgesetzte Besiedlungskonzept wurde das Ziel verfehlt, im neuen Quartier bei der Erstbesiedelung weitestgehend Bewohner/innen zu bekommen, die sich ganz bewusst für diesen dichten, urbanen Standort entscheiden. Kompensatorische, Identität stiftende und Gemeinschaft fördernde Maßnahmen von Seiten des Quartiersmanagements waren dadurch besonders gefragt.

Die beiden Wohnbaugesellschaften hatten keinerlei Erfahrung mit dem Instrument Quartiersmanagement. Eine kooperative Zusammenarbeit stellte sich als sehr schwierig heraus. Außerdem zeigten die Wohnbaugesellschaften sehr wenig Interesse, sich an der gemeinsam entwickelten „Marke“ Stadtwerk Lehen zu beteiligen. In Broschüren und Werbeanzeigen des größeren Bauträgers (2/3 der Wohnungen) wurde z.B. weder das Logo noch die Website jemals angeführt. Auch Hinweise auf den Info-Point und das Quartiersmanagement blieben aus. Das vom Quartiersmanagement betreute Festhalten an einer durchgehenden gemeinsamen Corporate Identity hat sich jedoch bewährt. Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus und des privaten Projektentwicklers im Gewerbebereich werden damit überbrückt und das Quartier kann als gemeinsamer neuer Stadtraum im Kontext des Stadtteils bzw. der Stadt Salzburg wahrgenommen werden.

Insgesamt sind bei Stadtentwicklungsprojekten dieser Größe die Erwartungshaltung und der Druck von außen für alle Beteiligten sehr groß. Das Augenmerk der lokalen Medien auf einzelne (aber behebbare) Schwächen des Projektes kann das mühsam aufgebaute positive Image nachhaltig gefährden.

Die Erreichung der Projektziele „Erhöhung der Akzeptanz für energieeffiziente Maßnahmen“ und „Verbesserung des Nutzerverhaltens“ ist schwer messbar. Grundsätzlich war es sehr schwierig, die Bewohner im Stadtteil Lehen bzw. die Bewohner des Stadtwerks für das Thema „Energie“ zu interessieren bzw. zu motivieren. Das Komfortbedürfnis des Einzelnen hingegen steigt immer mehr. Unter dem Aspekt der Individualisierung der Gesellschaft ein wenig überraschendes Phänomen: die Wohnung muss warm sein, die Kosten überschaubar, die Technik bedienfreundlich und selbsterklärend. Alles andere ist unwichtig.

Der weithin bekannte „Rebound Effekt“ konnte auch im Stadtwerk Lehen festgestellt werden. Die sehr effizient gebauten Wohnblöcke verbrauchen mehr Energie als berechnet, was zum Teil auf den erhöhten Wohnkomfort der Nutzer zurückzuführen ist. Die Niedrigenergiebauweise senkt die Betriebskosten nicht wesentlich, sondern macht mehr Komfort bezahlbar. Auch viele Informationen, transportiert mit unterschiedlichen Medien, ergeben keine nennenswerten Einsparungen. Die grundsätzliche Einstellung zu unserem derzeitigen Lebensstil, geprägt von uneingeschränktem Konsum und grenzenloser Mobilität muss sich wandeln, um zukünftig sinnvoll mit den Ressourcen umgehen zu können. Information, Bildung und Sensibilisierung sind mit Sicherheit die richtigen Hebel. Die Menschen in ihrem Zuhause ständig damit zu konfrontieren, zeigt sich als wenig effizient und kann mitunter sogar belästigend wirken.

Das technische Konzept im Stadtwerk und in der angrenzenden Strubergassensiedlung erfreut sich internationaler Beachtung und Bewunderung. Delegationen aus der ganzen Welt interessieren sich für die Umsetzung des Nahwärmenetzes in Verbindung mit den 2000m² großen Solarflächen, der Wärmepumpe und dem Pufferspeicher. Die Integration dieser hoch innovativen Technik muss in Zukunft besser in architektonische Konzepte mit aufgenommen werden als bisher. Lieblos aufgeständerte Solarkollektoren, unansehnliche freistehende Lüftungsgeräte und scheinbar wahllos platzierte Puffertanks machen nicht gerade Mut bzw. Lust zur Energiewende.

Wie arbeitet das Projektteam mit den erarbeiteten Ergebnissen weiter?

Lehen ist ein inneres Stadtentwicklungsgebiet mit viel Potenzial. Durch sanierte, weiter entwickelte und neue Quartiere mit zeitgenössischer Architektur kann ein attraktives, nutzungsgemischtes und zukunftsorientiertes Lebens- und Arbeitsumfeld im „urbansten“ Stadtteil Salzburgs entstehen.

Der sehr zentrumsnahe Teilbereich „Lehen-Süd“ - rund um das Neubauprojekt Stadtwerk Lehen und das Sanierungsprojekt Strubergassensiedlung - spielen dabei eine zentrale Rolle. Der Stadtteil befindet sich gewissermaßen in einer Zwischenphase des Stadtbbaus, wo

das Alte nicht mehr recht funktioniert und das Neue sich erst entwickelt oder noch Zeit braucht.

Die Anforderungen an die Integration der sanierten bzw. neuen Quartiere in den bestehenden Stadtteil sind groß, denn Bebauungs- und Bevölkerungsdichte sowie Verkehrsbelastung sind jetzt schon hoch. Die geplanten großen Wohn- und Infrastrukturprojekte lösen unterschiedlichste Empfindungen, Erwartungen, Hoffnungen aber auch Ängste und Gefühle der Ungewissheit bei den Bewohnern aus. Spontaner Widerstand und eine Reihe von Bürgerinitiativen zeigen dies bereits deutlich.

Durch die begonnenen und geplanten Erneuerungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen tun sich allerdings auch Chancen und Entwicklungspotenziale auf, die – frühzeitig erkannt und genützt – eine erfolgreiche und positive Revitalisierung des Stadtteils in die Wege leiten können.

Gezieltes sozialraumbezogenes Stadtteilmanagement kann dabei eine wertvolle Unterstützung für das Ziel einer (sozial) nachhaltigen Entwicklung dieses auch für die Gesamtstadt wichtigen Stadtviertels sein. Diese Chance gilt es nun zu erkennen und in Form eines erweiterten Quartiersmanagements („Stadtteilmanagement Lehen Süd“) zu begleiten.

Auch in Zukunft müssen bei großangelegten Quartierssanierungen und Nachverdichtungen viele Beteiligte an einem Strang ziehen. Bei der Erstellung von Bebauungs- und Nachverdichtungskonzepten muss sehr behutsam vorgegangen werden.

Kleinere Baufelder, die von vielen unterschiedlichen Architekten bespielt werden können, schaffen Individualität und attraktive Kleinteiligkeit. Die aufwendige Inszenierung gekünstelter Welten von „alleskönnenden“ Architekturwettbewerbsprojekten könnte somit entfallen.

Die Stadtplanung ist gefordert, attraktive öffentliche Räume zu entwickeln und die öffentliche Verkehrsanbindung aufzuwerten. Die Bewohner müssen rechtzeitig informiert und zum richtigen Zeitpunkt mit einbezogen werden. Bauträger sind gefordert, nach individuellen Lösungen zu suchen und Projekte entsprechend zu entwickeln.

Für alle muss ein erkennbarer Mehrwert, zum Beispiel in Form von attraktiven Freiflächen, finanzierbaren Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Aufwertung von Siedlungen und Stadtteilen etc., erkennbar sein. Soziokulturelle und funktionale Aspekte müssen im Vordergrund stehen, nur so ist auch die Umsetzung ressourcenschonender und effizienter Lebensräume möglich. Klimaschutz allein ist nicht das richtige Mittel zum Zweck. Mit diesen Erkenntnissen werden unsere zukünftigen Projekte entwickelt.

8 Ausblick und Empfehlungen

Viele Städte und Gemeinden sind im Stress. Neue großvolumige Bauvorhaben, Infrastrukturen, Bahntrassen, Verkehrsbauten, Flughafenausbau, Kraftwerke u. a. m. erzeugen Aufregung und spontanen Widerstand bei den Bürgern. Infrastrukturelle Maßnahmen und damit Stadtentwicklung sind ohne Beteiligung der betroffenen und/oder interessierten Stadtbürger nicht mehr denkbar. Politische Legitimität, Transparenz und eine demokratische Kommunikationskultur sind jedoch nicht immer gegeben.

Die Erkenntnisse des Projektes „Stadtumbau Lehen – Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing“ sind für die politisch Verantwortlichen in Salzburg eine grundlegende Basis für weitere Entscheidungsprozesse.

Das inhaltliche Zugeständnis von Seiten der Stadtpolitik für eine weitere kooperative Vorgehensweise ist vorhanden und erste Bemühungen sind sichtbar. So ist beispielsweise im Zuge des Sanierungsprozesses Strubergassensiedlung eine gemeinsame, über das Sanierungsgebiet hinausreichende (partizipative) Freiraumplanung vorgesehen.

Bei Projekten dieser Größenordnung mit starken Eingriffen in das Stadtgefüge ist die sozialorganisatorische Begleitung absolut notwendig. Die Finanzierung dieser wichtigen Maßnahmen wäre ohne Förderprogramme nicht möglich.

Risiken bei der Umsetzung derartiger Demonstrationsprojekte bestehen in der sehr hohen Erwartungshaltung aller Beteiligten. Architekten liefern alleskönnende Wettbewerbsprojekte, Experten wollen alles auf einmal untersuchen bzw. umsetzen, die Koordination übersteigt die Kapazitäten der Stadtplanung, die vielfältigen Ansprüche können von den Bauträgern nicht finanziert werden, Hausverwaltungen werden erst viel zu spät in den Prozess mit eingebunden und die Erwartungen der Bewohner werden nur zum Teil erfüllt. Sie fühlen sich subjektiv im Recht alles zu kritisieren und stellen sehr hohe Forderungen.

Wesentlich ist daher die frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteure beginnend bei der Projektentwicklung bis hin zur Nutzungsphase. Hausverwaltungen und auch viele Bewohner wissen oft nichts über die Entwicklungen im Vorfeld. Die Wohnungsübergabe ist ein Schlüsselereignis. Hier kommt es zum Bruch des bis dahin durchgehend und gemeinsam entwickelten Konzepts.

Energieeffizienz und Klimaschutz sind zwar den meisten Menschen sehr wichtig, müssen aber nebenbei passieren. Im Vordergrund steht hoher Wohnkomfort zu niedrigen Preisen. Solange die Betriebskosten nicht maßgeblich aus dem Rahmen fallen, sind Interesse und Bereitschaft zur Änderung des Nutzerverhaltens kaum vorhanden. Mit der Steigerung der Effizienz von Gebäuden sinkt logischerweise der Verbrauch, steigt aber auch der Komfort und hebt somit einige Einsparungen wieder auf. Die laufende Sensibilisierung der Gesellschaft für den Klimaschutz ist extrem wichtig und notwendig für die Zukunft. Das Potential zur Beeinflussung des Nutzerverhaltens im Haushalt durch gezielte Information ist jedoch gering.

9 Anhang (s. Bericht)

Anhang 1_Community Action Plan_Evert Hasselaar

Anhang 2_Creative cities best practice EHasselaar v22July2011

Anhang 3_Protokoll_workshop_07_2012

Anhang 4_workshop_gswb

Anhang 5_Feedback DVD Heimat Österreich

Anhang 6_Feedback Bewohnerinfo gswb

Anhang 7_Feedback zum Folder SIR

Anhang 8_Protokolle Arbeitsgruppe Strubergassensiedlung

Anhang 9_Leitfaden „Erfolgreich sanieren mit Bewohnereinbindung“

Anhang 10_Bewohnerstruktur Stadtwerk Lehen

Anhang 11_Fragebogen

Anhang 12_Begleitschreiben Bauträger

Video Hasselaar Ideenbrauerei Salzburg

Deliverables

Deliverable 1_ Sozialraumanalyse des erweiterten Planungsgebietes Lehen-Süd

Deliverable 2_ Präsentation Sozialraumanalyse

Deliverable 3_ Arbeitsbericht „Community Design im Neubauquartier Stadtwerk Lehen“

Deliverable 4_ Broschüre Symposium „Die Stadt sind wir!“

Deliverable 5_ Kommunikationshandbuch für Haustechniker

Deliverable 6_ Publikationsfähiger Bericht Strubergasse

Deliverable 7_ Präsentationsfolien Nachhaltige Sanierungsprozesse für Hausverwalter

Deliverable 8_POE des Neubauquartiers Stadtwerk Lehen

Deliverable 9_ Konzept Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen