

# Subprojekt 6b: Sozialorganisatorische Maßnahmen im Stadtumbau

Leitprojekt:  
Stadtumbau Lehen

P. Haider  
R. Gutmann

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

## 43b/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 6b: Sozialorganisatorische Maßnahmen im Stadtumbau

Leitprojekt:  
Stadtumbau Lehen

DI Peter Haider, Dr. Raimund Gutmann,  
Mag. Sarah Untner, Ing. Ingeborg Straßl,  
DI Patrick Lüftenegger, DI Eva Katharina Lüftenegger

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen  
wohnbund:consult Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

Salzburg, August 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](http://www.HAUSderZukunft.at) Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

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

---



# Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung .....	8
Abstract.....	10
1 Einleitung.....	12
1.1 Ausgangssituation .....	12
1.2 Zielsetzung .....	12
1.3 Durchgeführte Arbeiten.....	13
2 Hintergrundinformationen zum Projektinhalt .....	14
2.1 Beschreibung der Vorarbeiten zum Thema.....	14
2.2 Beschreibung der Neuerungen sowie ihrer Vorteile gegenüber dem Ist-Stand (Innovationsgehalt des Projekts).....	14
2.3 Verwendete Methoden.....	15
3 Ergebnisse des Projektes .....	17
3.1 Info Point im Stadtwerk Lehen .....	17
3.2 Informationsabende und Veranstaltungen während dem Bezug .....	18
3.3 Informationsmaterial zu energierelevanten Themen .....	20
3.4 Verein Stadtwerk Lehen.....	21
3.5 Das Radhaus im Stadtwerk.....	21
3.6 Aktionstage zum Thema Energie und Umwelt .....	22
3.7 Ausstellungen zum Thema Energie und Umwelt.....	27
3.8 Stadtwerk Lounges .....	28
3.9 Präsentation Stadtteilbuch .....	30
3.10 Corporate Identity und Marketing.....	32
3.11 Vergleichbare Modelprojekte .....	34
3.12 Foto- und Videodokumentation .....	34
4 Detailangaben in Bezug auf die Ziele des Programms.....	35
4.1 Einpassung in das Programm .....	35
4.2 Beitrag zum Gesamtziel des Programms .....	35
4.3 Einbeziehung der Zielgruppen (Gruppen, die für die Umsetzung der Ergebnisse relevant sind) und Berücksichtigung ihrer Bedürfnisse im Projekt .....	36
4.4 Beschreibung der Umsetzungs-Potenziale (Marktpotenzial, Verbreitungs- bzw. Realisierungspotenzial) für die Projektergebnisse.....	37
5 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen .....	39
6 Ausblick und Empfehlungen .....	42

# Kurzfassung

## Ausgangssituation/Motivation

Das **Projekt „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 soll bei allen Maßnahmen auf einen umfassend nachhaltigen Ansatz unter Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Aspekten geachtet werden. Technische und bauliche Maßnahmen bei den einzelnen Demoprojekten werden mit Mitteln des EU- Programms Concerto gefördert.

## Inhalte und Zielsetzungen

Um die Effizienz und das Bewusstsein dieser Maßnahmen zu gewährleisten, wurde im Rahmen von **Stadtumbau Lehen– Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing** Sub 6a (Grundlagenforschung) und Sub 6b (Transfer und Vernetzung) eine Reihe von sozioökonomischen und soziokulturellen Themen bearbeitet. Dabei wurden konkrete Aktivitäten auf verschiedenen Ebenen (Stadtteil, Bewohner neuer Wohnungen, Bewohner von zu sanierenden Häusern) gesetzt. Dadurch sollte die Akzeptanz für energieeffiziente Maßnahmen erhöht und das Nutzerverhalten verbessert und den neuen Technologien angepasst werden. Die Rückmeldungen der Nutzer wurden ausgewertet, um ein Feedback an die Planer und Hersteller zu geben und die Bedienerfreundlichkeit zu erhöhen.

## Methodische Vorgehensweise

- Breite Öffentlichkeitsarbeit um die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit auf Stadtebene zu kommunizieren und für verschiedenste Personengruppen geeignete Informationsmöglichkeiten und Medien zu entwickeln.
- Konkrete Umsetzung der (in Sub 6a) erarbeiteten Konzepte zur Bewohnerbeteiligung und Information speziell in der Sanierung
- Information und Einbeziehung der Bewohner bei den Neubauprojekten im Stadtwerk Lehen und bei den Sanierungsprojekten auch in neuen Formen der Öffentlichkeitsarbeit und Nutzerbeteiligung.



## **Ergebnisse und Schlussfolgerungen**

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, die Koordination übersteigt die Kapazitäten der Stadtplanung, die vielfältigen Ansprüchen können von den Bauträgern nicht finanziert werden, Hausverwaltungen werden erst viel zu spät in den Prozess miteingebunden und die Erwartungen der Bewohner und der Bevölkerung werden schließlich nur zum Teil erfüllt. Sie fühlen sich im Recht zu kritisieren und stellen dadurch oft überzogene Forderungen.

Energieeffizienz und Klimaschutz ist zwar den meisten Menschen sehr wichtig, muss aber nebenbei passieren. Im Vordergrund steht Wohnkomfort zu überschaubaren 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. Information, Bildung und Sensibilisierung sind mit Sicherheit die richtigen Hebel. Die Menschen in ihrem Zuhause ständig damit zu konfrontieren kann jedoch mitunter belästigend wirken.

# **Abstract**

## **Starting point/Motivation**

The lead project "Stadtumbau Lehen" has the aim to increase the total quality and value of the city part 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. Technical and building measurements are supported by the EU program Concerto.

## **Contents and Objectives**

To insure the efficiency of the measurements and to increase the awareness for these themes in the sub-projects 6a (research) and 6b (transfer) the social economic measurements are worked out to support the other activities to reach the overall aims. Here basics are 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 the give feedback to the planers and constructors to make energy systems more user friendly.

## **Methods**

- Wide publicity communicated at neighbourhood level for energy efficiency and sustainability issues to develop appropriate information sources and media for different groups of people
- Implementation of developed concepts (in Sub 6a) for resident participation and information specially for rehabilitation
- Information and involvement of residents of the new building projects in and around the Stadtwerk Lehen with new public relation and participation concepts

## **Results**

For projects of this magnitude with strong interventions in the urban fabric a social and organizational support is absolutely necessary. The financing of these important measures would not be possible without funding.

Risks associated with the implementation of such demonstration projects are the very high expectations of all stakeholders. Architects provide jack-of-all-trade competition projects,

experts want to examine all at once, the coordination is beyond the capacity of urban planning institutes, the various requirements cannot be funded by the developers, property managers are integrated in the process far too late and the expectations of residents and the population are only partly fulfilled. They feel right to criticize and thus often enforce excessive demands.

Energy efficiency and climate protection is indeed very important to most people, but it should happen by the way. In the thick of things is living comfort at reasonable prices. As long as operating costs are not significantly out of line, interest and willingness to change user behavior do not exist. By increasing the efficiency of buildings logically the consumption decreases, but also increases the comfort and thus raises some savings again. The ongoing awareness of society for climate protection is extremely important and necessary for the future. However, the potential for influencing user behavior in households by means of information is low. Information, education and awareness are definitely the right ways to tackle the problem. To constantly confront people in their home can be annoying for them.

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangssituation

Das Leitprojekt Stadtumbau Lehen hat zum Ziel durch Koordination von baulichen, sozialökonomische und informellen Aktivitäten eine Veränderung des gesamten Stadtteiles in Hinblick auf erhöhte Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu erreichen. Im Subprojekt 6 sollen speziell die Themen energieeffizientes Bauen, erneuerbare Energien und nachhaltiges Verhalten breit kommuniziert werden und durch konkrete Betreuung und Information der Bewohner die erwarteten Einsparungen an CO<sub>2</sub> auch wirklich erreicht werden.

Der Stadtteil Lehen mit allen dort laufenden Aktivitäten (Neubauprojekte, Industriebrachen-Revitalisierung, Sanierungsprojekte, Ausbau des öffentlichen Verkehr und der Infrastruktur....) ist bestens geeignet gezielte Aktivitäten in Richtung auf eine breite Umsetzung der Energieeffizienzziele zu setzen und ist durchaus repräsentativ für viele Stadtteile in anderen Ballungsräumen.

## 1.2 Zielsetzung

Breite Öffentlichkeitsarbeit und Thematisierung im Stadtteil um eine Diskussion und Auseinandersetzung mit den Themen Energie und Nachhaltigkeit bei verschiedensten Bewohnergruppen zu erzielen.

Diese begleitende Information zu den Demonstrationsprojekten im Stadtteil soll helfen, die Qualitäten und Themen zu transportieren, die Akzeptanz zu erhöhen und eine langfristige Entwicklung des Stadtteils zu ermöglichen.

Zudem sollen speziell die Zielgruppen und Bewohner der Kerngebiete in Lehen, in denen Bauaktivitäten erfolgen in einen intensiveren Prozess eingebunden werden.

Bei dem Neubauareal im Stadtwerk Lehen werden die Bewohner in der Einwohnphase unterstützt und speziell betreut.

Auch bei der Vorbereitung der Sanierungen ist die Bewohnerinformation sehr wichtig. Die Sanierungsmaßnahmen werden von den Bewohnern insbesondere dann angenommen, wenn die Erfordernis zur Sanierung erkennbar ist und Komfortverbesserungen absehbar sind. Die Sanierungsplanung muss daher auf die Bedürfnisse der Bewohner und das Umfeldes abgestimmt werden und diese in den laufenden Prozess einbinden.

### **1.3 Durchgeführte Arbeiten**

In den Punkten 1.1 „AP3 Aktivitäten für energieeffizientes Nutzerverhalten“ und 1.2 „Aktivierende Öffentlichkeitsarbeit zur Energieeffizienz im Stadtteil“ werden die durchgeführten Arbeiten, erreichte Ergebnisse und Meilensteine beschrieben. Auf Unterschiede zum ursprünglichen Antrag wird im Einzelnen hingewiesen und die Gründe dafür beschrieben. Detailliertere Informationen zu manchen Themen, sowie die vereinbarten Deliverables befinden sich im Anhang.

## **2 Hintergrundinformationen zum Projektinhalt**

### **2.1 Beschreibung der Vorarbeiten zum Thema**

Im Rahmen des Leitprojektmanagements ist bereits die Gestaltung eines Raumes im Info point mit Plakaten und Infomaterial vorgesehen (Sub 8a AP 3). Im Sub 6 werden nun die realen Aktivitäten wie Themenveranstaltungen, breite Information und Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbefragungen konzipiert und abgewickelt.

Im Rahmen des Leitprojektmanagements wurde eine Kooperation und Austausch speziell zwischen den Stadtteilprojekten beschlossen. Die Methoden, Erfahrungen und Ergebnisse speziell aus den sozialorganisatorischen Aktivitäten sind dabei ein Schwerpunkt.

### **2.2 Beschreibung der Neuerungen sowie ihrer Vorteile gegenüber dem Ist-Stand (Innovationsgehalt des Projekts)**

Der Stadtteil Lehen befindet sich im Umbruch. Einige größere Bauprojekte werden mit energetischen und nachhaltigen Zielvorgaben errichtet und umgesetzt. Diese Projekte bringen eine Dynamik, die für eine weitgreifende Revitalisierung und Erneuerung genutzt werden soll. In der Strubergassensiedlung z.B. befinden sich 480 sanierungsbedürftige Wohnungen, die teils auch vom Grundriss, Barrierefreiheit, Schallschutz, Brandschutz nicht mehr den modernen Anforderungen entsprechen. Im November 2011 werden 293 neue geförderte Mietwohnungen auf dem angrenzenden Stadtwerk Lehen fertig gestellt. Hier ist es für Bewohner der alten Häuser möglich umzusiedeln und so bietet sich die einmalige Chance einzelne Stiegehäuser oder Häuser in der Strubergasse in kurzer Zeit leer zu bekommen und groß zu sanieren oder durch geeignete Neubauten zu ersetzen. Das bietet die Chance nicht nur thermisch zu sanieren, sondern auf Passivhäuser oder Plus Energie-Häuser aufzurüsten (gem. Rahmenplan für die Sanierung der Strubergassensiedlung von Arch. Schulze Draup April 2010).

Die, in Sub 6a entwickelten Konzepte für Neighbourhood branding und Partizipation sollen hier angewendet werden, um die Bewohner in den Sanierungsprozess einzubeziehen und damit die Akzeptanz zu erhöhen. Die Systeme des Neighbourhood branding und Planungswerkstätten werden bisher hauptsächlich bei Großprojekten angewandt. Hier sollen diese Prozesse auf den Maßstab einer kleineren Stadt oder Stadtteil angepasst werden.

## 2.3 Verwendete Methoden

Mit den sozialorganisatorischen Maßnahmen und partizipativen Aktivitäten des „Community Organizing“ im erweiterten Planungsgebiet und im Stadtteil Lehen sollte eine vertiefte Bewusstseinsbildung und damit Steigerung der Energieeffizienz erreicht werden, die neben den individuellen Nutzern auch die kollektive Ebene der Nachbarschaft und des Quartiers einbezieht. Dem lag die These zugrunde, dass destruktive soziale Verhältnisse und schlechte Kommunikation in Nachbarschaft und Quartier eine entscheidende Barriere bzw. Akzeptanzproblematik für Maßnahmen der Energieeffizienz darstellen können. Unterstellt wurde, dass insbesondere in benachteiligten Stadtteilen und Quartieren im sozialen Wandel Aktivitäten zur Förderung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, wenn sie ausschließlich den einzelnen Nutzer als Individuum ansprechen, ihr Potenzial nicht ausschöpfen können.

Für den modellhafte Prozess im Sub 6b sollten vor allem durch folgende Methoden bzw. Maßnahmen benutzt werden:

- Multimediale Informationsoffensive über IST-Situation des Stadtteils bzw. ausgewählter Wohnquartiere, mögliche Entwicklungsszenarien und Best Practices sowie Organisation einer „Perspektivenwerkstatt“ für ausgewählte Altbauquartiere mit Sanierungsbedarf
- Maßnahmen des „Neighbourhood Branding“ zur Imagebildung, Stärkung der „Community Relations“ und verbesserten Identifikation mit dem Wohnquartier bzw. dem Stadtteil (aktivierende Öffentlichkeitsarbeit)
- Organisation thematischer Gastvorträge und Workshops zur Information von Schlüsselpersonen wie Hausverwalter und –betreuer, Hausvertrauensleute, Planer u.a.
- Nutzung der Website und begleitender Social Media Aktivitäten (Facebook, Twitter etc.), mit dem Ziel:
  - die Website partizipativer und belebter zu machen (Partizipation und Diskussion)
  - die Interessenten und Nutzer besser kennen zu lernen
  - das Projekt bekannter zu machen (Öffentlichkeitsarbeit) und neue Interessenten zu gewinnen
  - eine Community/Fanbase und damit Multiplikatoren aufzubauen
  - einen Expertenstatus zu bestimmten Themenbereichen zu manifestieren
  - das eigene Projekt mit den anderen HdZ-Leitprojekten zu vernetzen sowie national und international bekannt zu machen und einen internationalen Dialog zu initiieren
- Einsatz der Methoden „Ideen-Brauerei“, Schreibwerkstatt, Stadtteilbuch und „Forum-Theater“ (Mitspieltheater) etc. zur niederschweligen Auseinandersetzung und Vermittlung der Relevanz des Themas Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

- Schwerpunktsetzung der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit bzw. der partizipativen Maßnahmen auf
  - Haushalte mit Migrationshintergrund, um auch deren Akzeptanz energiesparender Maßnahmen zu verbessern
  - Kinder und Jugendliche, um die Zukunftsgeneration „spielerisch“ für einen bewussten Umgang mit energiesparenden Maßnahmen zu sensibilisieren
- Videodokumentation der repräsentativen und innovativsten Aktivitäten
- Erstellen von Checklisten und Material als Unterstützung für Hausverwaltungen und Eigentümer zur Einleitung und Durchführung von Sanierungsprozessen aufbauend auf bereits vorliegendem Material



## 3 Ergebnisse des Projektes

### 3.1 Info Point im Stadtwerk Lehen

Der eigens im Stadtwerkareal eingerichtete Info Point stellt räumlich das Zentrum des Quartiersmanagements dar und wird somit im AP2 (siehe Zwischenbericht SUB6a) anhand Entstehung, Organisation und Infrastruktur näher erläutert. In vorliegendem Bericht sollen all jene Aktivitäten in und um den Info Point beschrieben werden, die Informationen rund um das Thema Energie beinhalten.

Der Info Point wurde am Areal als attraktives Visitor Center, Drehscheibe des Quartiersmanagements und Treffpunkt für Bewohner eingerichtet. Während der Öffnungszeiten und auf Anfrage stehen Mitarbeiter der wohnbund:consult Interessierten und deren Anliegen zur Verfügung.

Der Info Point dient vor allem auch dazu, Besuchern energierelevante Themen des Stadtwerk Lehens näher zu bringen und bei Fragen dazu zu informieren, zu jenem Zweck sind dort an zentraler Stelle beispielsweise die Studie über mögliche Sanierungsmaßnahmen der Strubergassensiedlung, geplantes Verkehrskonzept rund um das Stadtwerkareal oder Informationen über laufende und geplante Veranstaltungen ausliegend. Weiters stellt der Info-Point auch Auffangstelle für Projektideen im Quartier dar – so findet durchaus die eine oder andere energetische Initiative hier Anklang. (Mobilität – "Weniger Parkplätze, mehr Radwege", Fairkehrtes Fest, etc.)

Ausstellungen mit mobilen Schautafeln zu unterschiedlichen Energiethemen werden im Info Point je nach Anlass aufgehängt oder zu Aktivitäten mitgenommen. Der anschließende Besprechungsraum bietet stets Platz für energieinteressierte Gäste, die das Stadtwerkareal im Zuge von Exkursionen (Stadtwerk Lounges) besuchen; als willkommener Ausgangspunkt oder auch Zwischenstopp für Präsentationen und Erläuterungen anhand des dort aufgebauten Modells.



Abb. 1: Team wohnbund:consult, Kontak Info-Point Stadtwerk Lehen

## 3.2 Informationsabende und Veranstaltungen während dem Bezug

### Mai-Tours „Tag der offenen Baustelle“ (05|2011)

Große Veranstaltungen wie der Tag der offenen Baustelle bedürfen einer umfangreichen Organisation, welche im AP2 näher erläutert wird (siehe Zwischenbericht SUB6a). Doch stand bei dieser Veranstaltung auch der Schwerpunkt Energie wesentlich im Mittelpunkt und soll hier ein kurzer Überblick gewährleistet werden. Mehr als 200 baustellenbegeisterte Menschen besuchten am 20.5.2011 die Stadtwerk Lehen Mai-Tours „Tag der offenen Baustelle“ mit dem Themenschwerpunkt Öko-Energie & Mobilität.

Auf dem Programm standen:

- Geführte Baustellenbegehungen
- Ausstellung zum Energiekonzept Stadtwerk Lehen (SIR)
- „belebte Sockelzone“: Präsentation Galerien der Stadt Salzburg, Galerie Fotohof, Hilfswerk Salzburg, Kindergarten
- Info-Stände: Heimat Österreich, Prisma, Quartiersmanagement, Volkshochschule, Pufferspeicher & Mikronetz (Salzburg AG)
- Musik: deep sea mud – unplugged
- Essen, Trinken und Zeit für Gespräche



Abb. 2: Maitours „Tag der offenen Baustelle“

Im Rahmen der Baustellenführungen wurde die energietechnische Ausführung der Gesamtanlage erläutert. Die energieeffiziente Ausrichtung der Beleuchtung und die Besichtigung der Steuerungsanlagen bildeten dabei einen Schwerpunkt. Besonders wurde auf den Pufferspeicher und dessen Relevanz für den gesamten Wärmehaushalt der Anlage eingegangen. Eine Besichtigung der Solaranlagen auf den Dachflächen war leider aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

## **Mobilitätspaket (11|2011)**

Es wurde zum Thema Verkehrskonzept eine Abstimmung mit Stadtplanung und Salzburg AG, sowie den Bewohnern in der Frey Villa veranstaltet. Ziel dabei war eine zufriedenstellende Konzeption eines Lageplans mit Übersicht über öffentlichen Verkehr und Radwege.

Das damals in Gemeinschaft erarbeitete Verkehrskonzept wurde daraufhin im Info Point zur Präsentation ausgestellt und Besuchern und Interessierten die Möglichkeit zur Diskussion geboten. Daraufhin eingelangte Kritik von Anrainern wurde an die zuständige Behörde weitergeleitet.

Die Übergabe des Lageplans erfolgte zusammen mit dem Mobilitätspaket der SAG an die Bewohner bei Wohnungsübergabe im November 2011.

Den Bewohnern wurde bei Übergabe der Wohnungen im November 2011 ein Mobilitätspaket von der Salzburg AG überreicht. Dieses enthielt neben einem Schnupperticket, ein Aktionsangebot für eine Jahreskarte, ein Fahrplanbuch, Euregio-Stadtplan, Postkarte mit Adresse neu, diverse Gutscheine, Quartiersplan mit Haltestellen und Zielen, Angebot ÖV plus E-Bike, Antrag Jahreskarte mit Gratismonat Rücksendekarte für mehr Informationen (Aushangfahrplan), give aways, Schlüsselservice Stadt etc.

Auch die Studenten des PMU Studentenheims erhielten ein gesondertes Mobilitätspaket, welches unter anderem einen Gutschein von € 20.- für ihr Semesterticket und die ÖV-Informationen dazu beinhaltet. (A 0 Flugblatt Öffentlicher Verkehr)

## **E-Monitoring (01|2012)**

Die Teilnehmer des Monitoringprojekts aus SUB 3 wurden bei einer Veranstaltung im Pfarrsaal Lehen am 24.01.2012 das erste Mal eingeschult. Die Mieter wurden dabei über die Vorteile des Energiemonitorings informiert und die technische Lösung grundsätzlich erklärt. Auf die Abfragemöglichkeiten und die Darstellung der Internetlösung wurde benutzerorientiert eingegangen. Bei dieser Veranstaltung wurde das "EnergieCockpit" vorgestellt und die Inhalte durch einen direkten Einstieg ins System vermittelt. Nach einem Ausblick über die weiteren Schritte wurde den Bewohner eine Beteiligung am Energiemonitoring nahe gelegt.

## **Verkehrsplattform (06|2012)**

Als ein wichtiger Baustein für die Revitalisierung des ganzen Stadtteiles stellt das Stadtwerk Lehen für die Kommune eine große ökonomische und soziale Herausforderung dar. Um die vielen unterschiedlichen Anforderungen zu unterstützen und alle Potenziale einer (sozial) nachhaltigen Entwicklung für Lehen zu nutzen, wurde daher bereits in der Projektplanungsphase ein begleitendes „kooperatives Quartiersmanagement (QM)“ eingerichtet. Zentrale Aufgabe des kooperativen QM – mit Betonung auf – „kooperativ“ wegen der großen Zahl an Projektpartnern – ist es, die Wohn- und Stadtqualitäten im Areal

und im angrenzenden Umfeld durch sozialorganisatorische und vernetzende Maßnahmen sowie Aktivitäten zu entwickeln beziehungsweise zu erhöhen. Dabei sollen die Bedürfnisse, Ressourcen und Wünsche der alteingesessenen und „neuen“ Stadtteilbewohner gleichermaßen berücksichtigt und über konkrete Beteiligungsangebote entwickelt werden.

Zusammengefasst: Mit dem Quartiersmanagement – umgesetzt von wohnbund:consult - Büro für Stadt.Raum.Entwicklung – wird ein integrativer, sozialräumlicher An Schub geleistet, damit selbsttragende Strukturen im neuen Quartier (Stadtteil) entstehen und sich festigen können.

### **3.3 Informationsmaterial zu energierelevanten Themen**

#### **Energiespartipps für den Wohnalltag**

Für die Bewohner im Stadtwerk Lehen wurden Energiespartipps für den Wohnalltag entwickelt, die im Info-Point aufliegen. Diese werden Bewohnern bei Besuch mitgegeben. (A 1 Energiespar Tipps für den Wohnalltag)

#### **Nachhaltig Leben Kosten sparen**

Als Weiterentwicklung des ersten Infoblattes wurde den Bewohnern mit einem handlichen Folder, nochmals einfache Tipps bezüglich „Energiesparen“ speziell für das Wohnen im Stadtwerk Lehen gegeben. Diese eigens konzipierte Information enthält Themen wie Mobilität, Ver- und Entsorgung, Strom, Heizung und Wasserverbrauch. (D3.1 Nachhaltig Leben Kosten sparen)

#### **Bauzaun Transparent**

Auf einem ca. 2,5 x 5 Meter großem Transparent am Bauzaun des Gewerbeparks, wird das Energiekonzept des Stadtwerks für die Bewohner anschaulich dargestellt und ist zudem Präsentationsgrundlage bei Führungen mit Expertendelegationen aus dem In- und Ausland. (A 2 Energiekonzept Stadtwerk Bauzaun)

#### **Homepage Stadtwerk Lehen**

Die Homepage des Stadtwerk Lehen ist unter [www.stadtwerklehen.at](http://www.stadtwerklehen.at) einsehbar und wird vom wohnbund regelmäßig gewartet und mit aktuellen Informationen bestückt. Unter dem Punkt „Innovation“ sind Informationen zum Energiekonzept, der Klimaschutz Auszeichnung und dem individuelle Energiesparen mit dem Monitoringsystem aus Subprojekt 3 zu finden.

### **3.4 Verein Stadtwerk Lehen**

Zur operativen Umsetzung der Ziele der Qualitätsvereinbarung waren sowohl eine klare Aufgabendefinition als auch eine schlanke, kompakte Trägerstruktur notwendig. Aus diesem Grund wurde 2009 der „Verein Stadtwerk Lehen“ zur urbanen und sozial ausgewogenen Entwicklung des Quartiers gegründet. Für die operative Umsetzung der Aufgaben wurde zum einen eine Geschäftsführung bestellt und wurden zum anderen Leistungen zugekauft bzw. Aufgaben an Externe vergeben.

#### **Aufgaben- und Geschäftsfelder**

- Umsetzung der „urbanen Sockelzone“ als zentraler Baustein für ein lebendiges, nutzungsgemischtes Stadtquartier und Bindeglied zwischen den Nutzungen.
- Generalmieter und Verwalter der ca. 1.600 qm „urbane Sockelzone“ und Ausschreibung bzw. Vermietung an interessierte (soziokulturelle) Nutzer nach inhaltlichen, der Quartiersentwicklung förderlichen Qualitätszielen.
- Realisierung der durch das Modell „Bonus-Kubatur“ ermöglichten Vermietungs-Spielräume (Mietstaffelung).
- Identitätsstiftung, Standortmarketing (gemeinsames Corporate Design) und Entfaltung öffentlichen Lebens am neuen Areal (Wohnbau- u. Gewerbeteil).
- Trägerschaft und Controlling des begleitenden Quartiersmanagements.
- Integration des neuen Stadtquartiers in den Stadtteil.
- Organisation von Zwischennutzungen.
- Verwaltung der Zuschüsse durch die Stadt sowie der Partner.

#### **Vereinsstruktur**

Als Public-Private-Partnership ist der Verein transparent und übersichtlich konzipiert. Er ist kein „Mitgliederverein“, der eine große Anzahl von Mitgliedern wirbt, sondern ein Verein, der alle institutionellen Akteure/Stakeholder am Stadtwerk Lehen „kooperativ“ einschließt. Der ehrenamtliche Vorstand des Vereins besteht aus Vertretern der Stadt Salzburg, des gewerblichen Bauträgers, eines künftigen Nutzers der Sockelzone und einer Stadtteilinitiative. Die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger wirken auf eigenen Wunsch nur beratend/unterstützend im Verein mit.

### **3.5 Das Radhaus im Stadtwerk**

Das Radhaus im Stadtwerk Lehen ist eine der Attraktionen in der sogenannten Sockelzone und wurde maßgeblich von wohnbund:consult mitentwickelt.

Den BewohnerInnen des Salzburger Stadtteils Lehen seit 2013 ein vielseitiges Service rund um´s Rad zur Verfügung. Den Einkauf mit der INTERSPAR-Lieferbox nach Hause geliefert bekommen, das Rad unter Anleitung reparieren oder ein Lastenrad ausleihen - das ist



möglich durch ein Projekt des Vereins FAB (Verein zur Förderung von Arbeit und Beschäftigung) und des Landes Salzburg in Kooperation mit der Stadt Salzburg, dem Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz sowie INTERSPAR.

Im "Radhaus" finden acht Jugendliche und junge Erwachsene eine nachhaltige Beschäftigung. Sie werden hier auf den Einstieg ins Berufsleben schrittweise vorbereitet und sollen innerhalb eines Jahres in den regulären Arbeitsmarkt oder Lehrstelle wechseln.

„Mit dem Radhaus wurde von FAB ein neuartiges Integrationsprogramm entwickelt, bei dem der öffentliche Raum als vis a vis zur Entwicklung und Integration der Jugendlichen genützt wird. Jugendliche werden optimal gefördert und auf die Erfordernisse des Arbeitsmarktes vorbereitet“, so FAB Geschäftsführerin Mag.a Silvia Kunz über das neue Vorzeige-Projekt in der Stadt Salzburg. Die Jugendlichen erhalten individuelle Förderung und Bewerbungstraining durch erfahrene TrainerInnen und erlernen Grundfertigkeiten in den abwechslungsreichen Arbeitsbereichen



Abb. 3: Eröffnung Radhaus im Stadtwerk mit ehem. Landeshauptfrau Burgstaller und Bgm. Schaden

## 3.6 Aktionstage zum Thema Energie und Umwelt

### Stadtwerk Winterfest 12|2011

Unter dem Motto „Energiebewusst Wohnen, Leben und Arbeiten“ :

"Die Wohnungen im Stadtwerk Lehen sind übergeben und der Startschuss für die bauliche Umsetzung des Competence Parks SALZBURG ist erfolgt. Das neue Quartier Stadtwerk Lehen beginnt zu leben. Ein Grund am 16.12.2011, ab 16 Uhr, gemeinsam zu feiern!"



Abb. 4: Erstes Winterfest Stadtwerk Lehen

Auf dem Programm standen:

- Begrüßung durch Stadtrat Johann Padutsch, Landtagsabgeordnete Nicole Solarz & gswb-Direktor Bernhard Kopf
- Kunsthandwerks- und Kreativmarkt
- Glühwein, Punsch, Maroni & Würstl
- Kinderprogramm – Spielmarkt
- Lichtshow & Visuals am Hochhaus zu den Themen Energie & Nachbarschaft
- Musik mit Augustin Castilla-Avila
- Infostände & Ausstellungen zum Thema Energie
- Gesundheits-Check & winterliche Köstlichkeiten
- Filmporträt „Inge Morath“

Beim Winterfest wurde bei eisigen Temperaturen über das Thema Energie im Stadtwerk Lehen und Energie allgemein informiert. Heidi Bernsteiner vom SIR (ausgebildete Energieberaterin) gab an ihrem Stand Informationen an die Bewohner und Besucher und beantwortete Fragen zum Projekt und allgemeiner Art.

### Informationsveranstaltung E-Monitoring 01|2012

Die Bewohner wurden bei einer Veranstaltung im Pfarrsaal Lehen am 24.01.2012 das erste Mal eingeschult. Die Mieter wurden dabei über die Vorteile des Energiemonitorings informiert und die technische Lösung grundsätzlich erklärt. Auf die Abfragemöglichkeiten und die Darstellung der Internetlösung wurde benutzerorientiert eingegangen. Bei dieser Veranstaltung wurde das "EnergieCockpit" vorgestellt und die Inhalte durch einen direkten

Einstieg ins System vermittelt. Nach einem Ausblick über die weiteren Schritte wurde den Bewohnern eine Beteiligung am Energiemonitoring nahe gelegt.



Abb. 5: Infoveranstaltung im Pfarrsaal Lehen

### Fairkehrtes Fest 05|2012

Für ein Wochenende im Mai wurde die sonst so vielbefahrene Ignaz-Harrer Straße im Herzen des Stadtteil Lehen zur grünen Wohlfühloase. Die am 19.-20. Mai 2012 zur autofreien Zone erklärte Durchzugsstraße bot ausgestattet mit Rollrasen und zahlreichen Attraktionen die Möglichkeit, den Stadtteil bewusst und energiesparend zu genießen. Unter Mitwirken des wohnbund in der Gesamtorganisation konnten unter anderem folgende Programmpunkte implementiert werden: eine Info-Stand übers Stadtwerk Lehen, Stadtwerk-Tours, eine Ausstellung der gswb mit Informationen über das Sanierungsvorhaben (Teil Strubergassenareal), sowie Energiespartipps für den Wohnalltag.

Das fairkehrte Fest am 19./20.5 lockte etwa 25.000 Besucher an und war ein voller Erfolg. Des weiteren wurden den zahlreichen Gästen geboten: Gastgärten, Kinderspielflächen, Infostände zu Sozial- und Umweltthemen, Rollstuhlparcour, Straßenkino und natürlich viel Wiese samt Bäumen und Bänken. Die Straße wurde zu einem Ort der Begegnung und lud zum Verweilen ein.



Abb. 4: Fairkertes Fest, 19. und 20. Mai 2012



## Architekturtage 06|2012

Die Architekturtage Salzburg fanden vom 1. bis 2. Juni 2012 statt. Im breitgefächerten Programm von offenen Ateliers und Büros, über zahlreiche Exkursionen und Vorträge stand am Samstag das "Wohnmodell Lehen" im Fokus der Veranstaltungen. Als aktuellstes Beispiel der geschichtlichen Entwicklung sozialen Wohnbaus, wurde das Stadtwerkareal als Wohn- und Wissensquartier zum Mittel- und Ausgangspunkt laufender Veranstaltungen. Eines der Highlights des angebotenen Programms bot sicherlich die Open-Air-Podiumsdiskussion zum Thema: Stadtwerk Lehen: Der Umsetzungsprozess – Partizipation und Quartiersmanagement; eine moderierte Gesprächsrunde zu den Qualitätsbausteinen des neuen Stadtquartiers unter besonderer Berücksichtigung der Humanressourcen und sozialen Prozesse!



Abb. 5: Podiumsdiskussion im Stadtwerk bei den Architekturtagen 2012

Teilnehmer:

- Mag. Ursula Sargant-Riener, Magistrat Salzburg, Koordination Bewohnerservice-Stellen
- Ing. Michael Klock, Referent Stadtrat Padutsch, Projektkoordinator Steuerungsgruppe
- Mag. Sarah Untner, Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen, wohnbund:consult
- DI Paul Rajakovic, Architekturbüro transparadiso, Wien
- DI Gudrun Peller, Architektin, Gebietsbetreuung Wien-Favoriten, GB10
- Moderation: Dr. Raimund Gutmann, wohnbund:consult

## Stadtwerk Herbstfest – Tag der offenen Türen 09|2012

Ursprünglich war von jeher zur Übergabe der Wohnungen ein großes Fest geplant. Zwischenzeitlich sind auch bereits diverse Festivitäten erfolgt (siehe Winterfest, etc.), doch scheint es vor allem auch den Sponsoren eines angedachten "Eröffnungsfestes" sinnvoll, die Fertigstellung (oder zumindest einen wesentlichen Baufortschritt) des gewerblichen Teils abzuwarten und dann das gesamte Stadtwerkareal feierlich einzuweihen.

Dennoch arbeiten derzeit alle beteiligten Partner eifrig zusammen, um am 29. September 2012 ein buntes Programm für das Herbstfest des Stadtwerks auf die Beine zu stellen.

Zum Thema Energie wurden folgende Programmpunkte veranstaltet:

Die SIR Mitarbeiterinnen Inge Strauß und Eva Schuh betreuten während des Festes einen Informationsstand in der Nähe des Pufferspeichers, wo Interessierte über Fakten und System energieeffizienter Anlagen im Stadtwerkareal informiert wurden.

Von dort ausgehend wurden von der gswb stündliche Führungen mit Haustechnik-Experten Hrn. Stingl angeboten, bei der die Bewohner und interessierte Bürger selbst die Technikzentrale besichtigen konnten und alles über Heizung, Lüftung und Energie aus der Sonne erklärt wurde.



Abb. 6: Herbstfest 2012 im Stadtwerk

## Stadtwerk Frühlingsfest 05|2013

Leider meinte es das Wetter nicht gut mit uns. Aufgrund der frostigen Temperaturansagen haben wir uns daher entschieden das Frühlingsfest abzusagen und auf Herbst zu verschieben. Streusalz und Spielbus waren aber von 16-18 Uhr im Stadtwerk, um zumindest für die Kinder und Jugendlichen etwas anbieten.

Zur breiten Kommunikation der energierelevanten Themen wurde eigens ein Infostand organisiert. Dieser wird üblicherweise von 2 Fußabdruck-ExpertInnen, ausgebildet durch das Land Salzburg, Abteilung Umweltschutz, welche interessierten Personen gerne Fragen zum Thema beantworten und über einen ressourcenschonenden Lebensstil diskutieren. Die Veranstaltung musste am Vortag wegen dem schlechten Wetter leider abgesagt werden.



Abb. 7: Frühlingsfest 2013 im Stadtwerk, wegen Schlechtwetter abgesagt

### 3.7 Ausstellungen zum Thema Energie und Umwelt

Anstatt der geplanten Dauerausstellung wurden im Info Point laufend temporäre Beiträge rund um die Themen Energie, Umwelt- und Klimaschutz präsentiert.

#### **Energie findet Stadt**

Besonders für Städte und ähnlich große Ansiedlungen ist es wichtig, eine passende Energie-Strategie zu entwickeln. Dieser Prozess der Stadtentwicklung ist sehr komplex, da viele verschiedene Meinungen koordiniert werden müssen. Auf sechs Plakaten wird die Wichtigkeit von Energiestrategien im städtischen Kontext erklärt, um so den Bewohnern die Zusammenhänge zu verdeutlichen. Diese kleine Ausstellung wurde im Info Point präsentiert und auf einigen Veranstaltungen (Mai-Tours, Herbstfest,...) gezeigt und betreut.

#### **Concerto II „Green Solar Cities“**

Concerto dient der Umsetzung von demonstrative nachhaltigen Energielösungen für kommunen oder definierte Stadtteile. Auf vier Plakaten wird das EU-Projekt Concerto II Stadtumbau Lehen mit allen Salzburger Projekten und dazugehörigen innovativen Energielösungen vorgestellt.

#### **Leben auf zu großem Fuß**

Wie hoch ist unser Verbrauch an Natur und Ressourcen? Wieviel Energie, Wasser, Rohstoffe usw. brauchen wir in unserem täglichen Leben? Und leben wir schon im „grünen Bereich“? Antworten auf diese Fragen gibt die Initiative „Leben auf (zu) großem Fuß“, deren vorrangiges Ziel es ist, auf den üppigen Ressourcenverbrauch im täglichen Leben aufmerksam zu machen. Mit konkreten Tipps und Lösungsvorschlägen wird auf Schautafeln im Info Point hingewiesen. (A 3 Leben auf zu großem Fuß)

### **3.8 Stadtwerk Lounges**

Diese Veranstaltungen sollen dazu dienen, einerseits informativen Austausch zwischen Expertengruppen zu ermöglichen und zu fördern und andererseits auch interessierten Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, sich an Informationsveranstaltungen inhaltlich über energetische Themen zu bereichern, die Diskussion zu suchen und an Führungen im Gelände/Stadtteil teilzunehmen. Derlei Events stehen jederzeit die Räumlichkeiten des Info Points zur Verfügung, die mit Beamer ausgestatteten Besprechungsraum im Herzen der Anlage willkommenen Anlaufpunkt für Exkursionsbesucher darstellen.

Im Folgenden werden alle erfolgten Stadtwerk Lounges chronologisch erläutert.

#### **Expertengruppe aus Arhus, Dänemark - Herbstexkursion (10|2011)**

Am 4. Oktober 2011 beehrte der Besuch einer Gruppe aus Aarhus in Dänemark (24 Planer, Gemeindevertreter, Uni-Professoren und Projektentwickler) Salzburg. Treffpunkt war im Info Point in der Frey Villa am Stadtwerk Areal. Hier wurden anhand des Modells und einer Power Point Präsentation die Entwicklung im Stadtteil Lehen und das Projekt Stadtwerk Lehen im Besonderen erläutert. Speziell von Interesse war der Aspekt der „Bonuskubaturen“ um eine wirtschaftlich verwertbare Sockelzone zu schaffen und die Energielösung mit der großen thermischen Solaranlage. Nach einem kleinen Imbiss im Info-Point folgte die Besichtigung der Stadtwerk Baustelle, geführt durch Arch. Scheithauer und danach noch die Bauvorhaben Neue Mitte Lehen (Fertigstellung 2008/2009) und Parklife (Fertigstellung Nov 2011) geführt vom SIR.

#### **Norwegische Architekten-Delegation - Herbstexkursion (10|2011)**

Am 19. Oktober besuchte eine Gruppe aus Norwegen (9 Projektmitarbeiter eines Stadtteilentwicklungsprojektes: Planer, Gemeindevertreter und Bauträger) den Stadtteil Lehen. Nach kurzer Projektvorstellung im Info Point durch SIR und wohnbund erfolgte eine ausführliche Besichtigung der Stadtteilprojekte Stadtwerk Lehen, Eshaverstraße, Neue Mitte Lehen und Parklife mit jeweils Erläuterungen durch die zuständigen Bauleiter.

#### **Besuch von EU- und Regionalpolitikern (02|2012)**

Am 9. Februar 2012 besuchten EU- & Regionalpolitiker (Leichtfried, Maier, Panosch, Gallei) das Stadtwerk Lehen als Teil des EU-CONCERTO-Projektes zur Optimierung und nachhaltigen Verbesserung der Energiesysteme durch den Einsatz moderner, innovativer Techniken und der Verwendung erneuerbarer Energien.

Dazu wurden 2,3 Millionen Euro von der EU zur Verfügung gestellt.

SPÖ-EU-Abgeordneter Jörg Leichtfried stattete daher gemeinsam mit Vize-Bgmst. Martin Panosch, NR-Abg. Johann Maier und GR Wolfgang Gallei dem Neubauprojekt Stadtwerk Lehen einen Besuch ab. Nach einer Projektpräsentation & Diskussion im Info-Point führte

Raimund Gutmann vom Quartiersmanagement (wohnbund:consult) durch das Areal, in den neuen Kindergarten und in den Fotohof.

### **Workshop Energy Efficient Communities (10|2012)**

Mit dem internationalen Workshop "energieeffiziente Siedlungen" wurden die Einsatzmöglichkeiten und der Nutzen von Optimierungswerkzeugen aufgezeigt. Zur Veranstaltung am 2. -3. Oktober kamen rund 60 Teilnehmer, darunter Smart Cities Akteure die sich mit Energieeffizienz von Siedlungen beschäftigen. Als Auftakt zur Veranstaltung fand ein Empfang im Info Point des Stadtwerk Lehen mit Begehung des Stadtteils statt.

### **Weitere im Jahr 2012 erfolgte Veranstaltungen:**

- FH für Soziale Arbeit (Salzburg): Präsentation des Projektes, mit besonderem Augenmerk auf die Methode Quartiersmanagement
- Behindertenbeauftragte der Stadt Salzburg: Führung durch das Areal mit besonderem Augenmerk auf das Thema Barrierefreiheit
- Gbv-Tagung: Führung durch das Areal mit besonderem Augenmerk auf die Methode Quartiersmanagement
- Studierende Uni Salzburg
- Präsentation & Diskussion bei Verkehrsplattform
- Gesprächsrunde „Lehen im Imagewandel“ (siehe eigener Punkt)

### **Aktion mit dem Verein Streusalz 12|2012**

Das JUZ Lehen bietet jungen Menschen die Gelegenheit sich in einem nicht-kommerziellen Rahmen zu treffen. Die gemütliche Atmosphäre lädt zum Quatschen, Rumhängen, Musik hören und Selbermachen, zum Spielen, Sport machen und vielem mehr ein.

Die unterschiedlichen Angebote orientieren sich an den Wünschen und Interessen der Besucher/innen. Gemeinsam mit unseren Kooperationspartner/innen organisieren wir Turniere, Feste oder Projekte auch im Stadtteil. Es wurde versucht gemeinsam mit dem Salzburger Jugendverein Streusalz eine Aktion zur Sensibilisierung für Ökologie und Klimaschutz zu veranstalten. Die zuständige Mitarbeiterin hat leider kurzfristig den Verein verlassen und da die Stelle nicht gleich nachbesetzt werden konnte, ist die geplante Aktion leider nicht zustande gekommen. Als Ersatz wurde in Kooperation mit der neuen Mittelschule Lehen eine alternative Ausgearbeitet. Nähere Informationen dazu folgen im nächsten Punkt.

## **Ökologischer Fußabdruck Neue Mittelschule Lehen 05|2013**

Seit dem Jahr 2008 bietet das Umweltressort des Landes ein kostenloses Vortragsangebot zum Thema Ökologischer Fußabdruck an.

Mit dem ökologischen Fußabdruck kann aufgezeigt werden, wie sehr sich unsere Lebensweise auf die Zukunftsfähigkeit unseres Planeten auswirkt.

Die Grundidee dahinter: Alle natürlichen Rohstoffe, die wir zum Essen, Wohnen, Reisen etc. brauchen, benötigen Platz zum Nachwachsen. Der ökologische Fußabdruck macht diesen Flächenbedarf deutlich.

Um die Bedeutung eines sorgsamem Umgangs mit unserer Umwelt verständlich zu machen, gehört auch das Wissen um die Zusammenhänge zwischen Mensch, Umwelt und Natur.

Die ReferentInnen vermitteln anschaulich globale Zusammenhänge und zeigen anhand konkreter Beispiele Möglichkeiten für einen ressourcenschonenden Alltag in den Bereichen Ernährung, Mobilität, Wohnen und Konsum.

Im Bereich Wohnen wurde verstärkt auf das Projekt Stadtwerk Lehen hingewiesen.

- Vorstellung der Eckdaten
- Erneuerbare Energie (Photovoltaik, Thermische Anlage)
- SMART METER
- Was ist ein Niedrigenergiehaus

### **Unterstützung der Initiative „Weniger Parkplätze, mehr Radwege“**

Das aus dem Workshop 2011 hervorgegangene Verkehrskonzept für die Umgebung des neuen Areals Stadtwerk Lehen lag im Info Point auf und konnte jederzeit eingesehen werden. Im Studentenheim (Strubergasse 1) in der direkten Nachbarschaft hatte sich daraufhin eine Initiative mit dem Motto "Weniger Parkplätze, dafür mehr Radwege?" zusammen gefunden. Details sind im Positionspapier Radweg Strubergasse im Anhang zu finden.

(A 4 Positionspapier Radweg Strubergasse)

## **3.9 Präsentation Stadtteilbuch**

Das Buch Lehen 2 reiht sich eindeutig zu den Aktivitäten und Ergebnissen dieses Projektes, die nicht ausschließlich im Kontext der Nutzereffizienz beschrieben werden können. So wird die Entstehungsgeschichte und Entwicklung des Buches im Zuge der Inhalte des AP2 beschrieben (siehe Endbericht SUB6a).



Das Buch Lehen I ist ein 140 Seiten Farbdruck und wurde in jedem Geschäft und bei Veranstaltungen im Stadtteil aufgelegt und konnte käuflich um einen geringen Betrag erworben werden. Es fand großen Anklang und Verbreitung im Stadtteil.

Das Buch Lehen II sollte wieder Themen, Geschichten und Menschen speziell aus und für diesen Stadtteil beschreiben.

Nach dem Erfolg des ersten Lehener Stadtteilbuchs und vielen Ideen für ein weiteres haben sich der Verein Spektrum, prolit und wohnbund:consult auf die Suche nach neuen Geschichten und ihren Autor/innen gemacht: Der zweite Band porträtiert einen interessanten und kantigen, aber aufstrebenden Stadtteil und seine Menschen.

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 MigrantInnen und vielen Fotos – mitten aus dem Stadtteil.

Bei der Übergabe der Wohnungen im Stadtwerk Lehen hat jeder Bewohner eine Ausgabe des Stadtteilbuches erhalten.

Inhaltliche und redaktionelle Bearbeitung des **Stadtteilbuches** „VonLehen<sup>2</sup> – Rund um das Stadtwerk“ (Hrsg.: Verein Spektrum, prolit und wohnbund:consult, 176 S., gefördert durch HdZ); Präsentation und Vertrieb

Insbesondere Anrainer der umliegenden Siedlungen, Projektpartner, künftige Nutzer und Bewohner wurden motiviert mitzuschreiben. Bei der Präsentation am 9. November 2011 in der TriBühne Lehen waren mehr als 200 begeisterte Menschen zu Gast.

In ansprechend gestalteter und gut lesbarer Form ist hier auch das Energiekonzept und die Besonderheiten des Stadtwerk Lehen mit seiner großen Solaranlage erläutert, um den Bewohnern und Nachbarn in Lehen auch das „Bauwerk“ des Pufferspeichers näher zu bringen.



Abb. 8: Buchpräsentation von Lehen 2, mit auf der Bühne Bgm. Schaden und Stadtrat Panosch (Mitte v. links)

## 3.10 Corporate Identity und Marketing

Planung und Abstimmung der (gemeinsamen) Öffentlichkeitsaktivitäten (insbesondere mit dem Competence Park): Pressegespräch Bezirksblätter Salzburg.

### Stadtwerk Lehen Werbemittel

- Streuung der vorhandenen (Info-Mappe, Stadtwerk T-Shirts, Stadtwerk „Häferl“, Plakate) und Einführung neuer Werbemittel
- Tassen: 200 Stück, wurden beim Winterfest 2010 an alle Besucher verschenkt
- Liegestühle: 20 Stück, werden seit Frühjahr 2012 bei Veranstaltungen im Stadtwerk Lehen verwendet
- T-Shirts: wurden bereits zu Baubeginn 2009 an Projektpartner und Unterstützer des Projektes verschenkt



Abb. 9: Stadtwerk Werbemittel und Logo

### Netzwerk Lehen

Der Integrationsarbeit im Stadtteil dient die regelmäßige Teilnahme am "Netzwerk Lehen", einem Zusammenschluss von Organisationen und Institutionen aus dem Stadtteil Lehen, sowie die Vernetzung mit stadtteilrelevanten Institutionen wie Schulen, Kindergärten, Stadtbibliothek, Literaturhaus, oder dem Verein Spektrum.

Das Netzwerk bietet eine willkommene Plattform zum Austausch aller Beteiligten und fungiert als Ideenschmiede für verschiedenste Projekte im Stadtteil, wie zum Beispiel den Lehen Büchern I&II, dem fairkehrten Fest, dem Gesundheitsfest etc.

Die Koordination der Treffen obliegt wohnbund und dem Verein Spektrum.

### Fotodokumentation

Fotos von Veranstaltungen im Info-Point bzw. im Stadtteil und der Baustelle werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht (Flickr)



<http://www.flickr.com/photos/stadtwerklehen>

## **Publikationen**

Durch gezielte Medienarbeit (in Abstimmung mit Projektpartnern u. Info-Z) platziert sich das Pilotprojekt Stadtwerk Lehen in verschiedensten Magazinen, Zeitschriften und Fachliteratur.

- Wohnen plus
- Lebenslinien
- SIR Info
- Lokale Presse
- Tagespublikation der FH für Soziale Arbeit in Basel

(siehe A 5 Auszug Publikationen)

## **Stadtteilradio**

Das Stadtteilradio Lehen wurde ursprünglich von der Gemeindeentwicklung (ebenfalls SIR) und der partizipative Aspekt, sowie die Identifikation mit dem Stadtteil als solchem steht dabei im Vordergrund. Seit 2010 nützt nun auch der Stadtteil Lehen das Angebot der Radiofabrik und sendet einmal im Monat live aus dem Stadtteil.

## **Installation Pufferspeicher**

Der Pufferspeicher als zentrales Element des Energiesystems ist auch als Bauwerk mitten am Boulevard nicht zu übersehen. Es war Teil des architektonischen Konzeptes den Speicher nicht zu verstecken, sondern frei sichtbar als eigenes Bauwerk zu positionieren. In der Arbeitsgruppe „Solar“ wurde beschlossen den Pufferspeicher als zusätzliche Informationsfläche für die Bewohner zu nutzen und eine LED Installation zur Visualisierung zu entwerfen. Mit einzelnen, mittels LED beleuchteten Kästen werden in Wellenform rund um den Pufferspeicher der aktuelle Solarertrag für die thermische Solaranlage und die Photovoltaik Anlage ebenso wie der Anteil, den die Sonne zum Energiebedarf der letzten 24 Stunden beigetragen hat. Diese Anzeigen wurde im Sommer 2012 montiert und sollten zum Herbstfest in Betrieb gehen.

Auf der Südseite des Puffers wird auf einer Tafel die Erläuterungen zu den Anzeigen, sowie eine kurze Info zum System gegeben, sowie die beteiligten Partnern und die Förderprogramme dargestellt. Die Tafel wird Mitte Oktober montiert.

Auf einer eigenen Homepage [www.stadtwerk-sonne.at](http://www.stadtwerk-sonne.at) wird das System für Interessierte noch genauer erklärt. Weiters soll hier auch eine online Anzeige des laufenden Monitorings eingerichtet werden.

## 3.11 Vergleichbare Modellprojekte

### Austausch mit Projekt Reinighaus, Graz (11|2011)

Eine Kooperation und Austausch wurde speziell mit dem Projekt „Reinighausgründe“ in Graz aufgebaut und gepflegt. Nachdem die Vertreter der TU Graz zweimal in Salzburg das Projekt Stadtwerk Lehen im Bau besucht und mit einigen Vertretern (Stadtplanung, Bauträger) Gespräche geführt wurden, gab es im November 2011 einen Workshop in Graz bei dem Frau Straßl vom SIR das Projekt vorstellte und Vorgangsweisen und Strategien (speziell die Qualitätsvereinbarung und die Steuerungsgruppe) diskutiert wurden.

### Erfahrungsaustausch mit Evert Hasselaar von der TU Delft

Am 10. Oktober 2011 fand ein Meeting mit den Bauträgern gswb und HÖ, dem SIR und DI Evert Hasselaar von der TU Delft bei der gswb statt. Bei diesem Treffen berichtete Hr. Hasselaar von Erfahrungen aus den Niederlanden mit Bewohnerinformation und der Benutzerfreundlichkeit von Niedrigenergiehäusern und deren technischer Anlagen. Er zeigte auch Videomaterial zu diesem Thema.

Im Anschluss wurde das Informationsmaterial für die neuen Bewohner im Stadtwerk Lehen im Detail besprochen und Anregungen seines Vortrages darin aufgenommen. Auch der Ablauf des Informationsflusses und die Wohnungsübergabe in Bezug auf haustechnische Anlagen wurden daraufhin diskutiert.

## 3.12 Foto- und Videodokumentation

Im Rahmen des ersten Winterfests im Dezember 2012 wurde ein Video produziert. Unter <http://www.youtube.com/user/stadtwerklehen/videos> kann die vierminütige Dokumentation und einige Interviews rund um das Stadtwerk angeschaut werden.

Fotos von allen Veranstaltungen und Aktivitäten sind unter <http://www.flickr.com/photos/stadtwerklehen/sets/> für jedermann zugänglich und übersichtlich geordnet. Weitere Informationen und Bilder sind auf der Facebook Seite des Stadtwerks, unter <https://www.facebook.com/stadtwerklehen> zu finden (Anmeldung als User erforderlich).

Einen guten Überblick über den gesamten Stadtumbau Lehen verschafft das von Concerto finanzierte Video. Zu finden auf der SIR Homepage unter: [http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/sir\\_haupt/sir\\_energie/energieprojekte/eu\\_projekte/concerto\\_ii.htm](http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/sir_haupt/sir_energie/energieprojekte/eu_projekte/concerto_ii.htm)

## **4 Detailangaben in Bezug auf die Ziele des Programms**

### **4.1 Einpassung in das Programm**

Die Demonstrationsprojekte in den Programmen Haus der Zukunft und Concerto gewährleisten die Sichtbarmachung von Konzepten und Technologien hier mit dem Schwerpunkt die Ziele auf Stadtteilebene zu kommunizieren. Dies passierte einerseits durch die Steuerungsgruppe und die Qualitätsvereinbarung, wodurch die Durchgängigkeit des nachhaltig energetischen Ansatzes bei allen Demonstrationsprojekten gegeben war, andererseits soll speziell durch dieses Subprojekt auch die Kommunikation auf Bewohner und Nutzerebene sichergestellt werden.

Gerade die Vorbereitung von großangelegten innovativen Sanierungskonzepten auf Stadtteilebene ist eine wichtige Grundlage für eine langfristige nachhaltige Entwicklung.

Die Überleitung von neuen Technologien und Baustandards setzt auch eine gute Kommunikation mit den Nutzern und Bewohnern 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 Zufriedenheit als auch eine tatsächliche Energieeinsparung erfolgt.

### **4.2 Beitrag zum Gesamtziel des Programms**

Moderne Gebäudekonzepte mit innovativen Energiespartechnologien und aktiven, Energie produzierenden Elementen erfordern angepasstes Nutzerverhalten, um optimalen Betrieb sicherzustellen bzw. die damit verbundenen Möglichkeiten bestmöglich zu nutzen. Dadurch wurde zur Entwicklung und Markteinführung bzw. Marktdurchdringung wirtschaftlich umsetzbarer, innovativer (technischer und) organisatorischer Lösungen im Sinne eines CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudesektors und damit zum zentralen Ziel des Programms HdZ Plus beigetragen. Das Projekt leistet direkt einen Beitrag hierzu für die betreffenden Gebäude im Stadtteil Lehen. Eine Übertragung erfolgte bereits während der Projektlaufzeit durch die Kooperation mit den anderen Leitprojekten und ist in weiterer Folge möglich für andere vergleichbare Quartiere / Objekte.

Ein Ziel ist die Sichtbarmachung der entwickelten Lösungen im Rahmen des aufgewerteten Quartiers Stadtteil Lehen. Damit wurde ein Beitrag zum Programmziel "Initiierung von Demonstrationsprojekten (Gebäude, Siedlungen, Netze ...) geleistet, um die Sichtbarkeit von neuen Technologien und Konzepten zu gewährleisten".

Das Know-How, das sich die TU Delft in diesem Themenfeld in den vergangenen Jahren erarbeitet hat, wurde für das Projekt in Lehen und für allfällige Nachfolgeaktivitäten (Programmziel Verstärkung des internationalen Know-how-Transfers) in Österreich nutzbar gemacht.

Das betreffende Know-How wurde im Zuge der Projektarbeit an die am Projekt Beteiligten weitergegeben und durch Disseminierung der Ergebnisse für alle Interessierten verfügbar – Programmziel „weitere Stärkung der technologischen Position Österreichs und andererseits die Verbreitung dieser Technologien und des begleitenden Know-hows in die Bauwirtschaft mit dem Ziel einer signifikanten Erhöhung der Energieeffizienz, die Schaffung intelligenter Gesamtsysteme und einer verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger erreicht werden“.

Bewusstes Nutzerverhalten leistet Beitrag zum Funktionieren eines nachhaltigen Energiesystems und zur Reduktion der Klimawirkungen - somit leistet das Projekt auch einen Beitrag zu den einschlägigen grundsätzlichen Anliegen der Energieforschung.

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

Wer sind die relevanten Zielgruppen der geplanten Transfer- bzw. Vernetzungsaktivität?

Im AP 4 sind die Zielgruppe die breite Öffentlichkeit – Bewohner des Stadtteils Lehen, Politiker, Bauräger, Planer .....

Im AP 5 konzentrieren sich die Aktivitäten verstärkt auf die Bewohner eines bestimmten Projektes: im Neubaubereich auf die Bewohner des Stadtwerk Lehen, im Sanierungsbereich auf Bewohner von sanierungsbedürftigen Häusern (z.B. Strubergassensiedlung)

Wie wurde diese Zielgruppen erreicht?

Das Buch Lehen I ist im Stadtteil sehr positiv angenommen worden, da es Geschichten aus dem Stadtteil und der Leute dort erzählt. Es hat eine sehr breite Leserschaft gefunden und Themen aufgegriffen, die für viele Leute relevant sind. Nun sollte mit dem neuen Buch Lehen II bewusst die "Veränderung des Stadtteils" thematisiert werden, Entwicklungschance aufgezeigt und Energie und Nachhaltigkeit in leicht verständlicher Form transportiert werden, damit die Leute in der Nachbarschaft auch Qualitäten der neuen Projekte (die nicht immer auf den ersten Blick zu sehen sind) erkennen.

Es wurden zu Veranstaltungen (z.B. Allgemeine Baustellenbesichtigung oder Übergabe der Wohnungen im Nov 2011) auch Bewohner aus dem ganze Ortsteil eingeladen. Infoabende zu speziellen Themen ermöglichten eine detaillierte Auseinandersetzung mit einzelnen Themen.

Die Bewohner der neuen Mietwohnungen im Stadtwerk Lehen werden bereits von Beginn an in das Informationsnetzwerk eingebunden (Info-Point – Informationsabende – schriftliche Infos - Kennenlern Nachmittage – Interviews und Bewohnerbefragungen). Im ersten Jahr nach Bezug wurde in einer Post Occpancy Evaluation erhoben werden, was für die Bewohner nützlich, sinnvoll, informativ war, wo sie Qualitäten und Mängel sehen (AP 5).

Die Bewohner der benachbarten alten Wohnhäuser sollten auch in den Stadterneuerungsprozess eingebunden werden. Wenn Sanierungen in größerem Maß stattfinden, so sollten die Bewohner gezielt informiert, betreut werden, um Härtefälle zu vermeiden.

*Welchen Effekt soll die Transfer- bzw. Vernetzungsaktivität für diese Zielgruppen haben?*

Es sollte verhindert werden, dass es zu Verunsicherungen in der Bevölkerung durch die Baumaßnahmen und die neuen Projekte und Diskussionen kommt.

Die Themen Energieeffizienz und erneuerbare Energie sollten auch im städtischen Raum verstärkt in das Bewusstsein der Bevölkerung gebracht werden. Eine bessere Information der Bevölkerung führt einerseits zu einem besseren Nutzerverhalten (heizen, lüften) und führt zu mehr Aufgeschlossenheit für künftige Sanierungsprojekte.

Die Bewohner der neuen Wohnungen profitierten durch die begleitenden Maßnahmen durch bessere Information, einen besseren sozialen Mix in der Siedlung, moderierter Kommunikation in der Einwohnphase und niedrigen Energiekosten.

Die Bewohner der bestehenden Wohnanlage erhielten die Möglichkeit im Rahmen dieses Prozesse ihre Meinung und Wünsche einzubringen. Ein Mitgestalten der Wohnanlage sollte ebenso möglich sein, wie die Wahl in eine neue Wohnung zu ziehen und dort zu bleiben oder nach abgeschlossener Sanierung wieder zurückzukehren.

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

Buch Lehen II: Das Buch Lehen I ist ein 140 Seiten Farbdruck und wurde in jedem Geschäft und bei Veranstaltungen im Stadtteil aufgelegt und konnte käuflich um einen geringen Betrag

erworben werden. Es hat großen Anklang und Verbreitung im Stadtteil gefunden. Das Buch Lehen II sollte wieder Themen, Geschichten und Menschen speziell aus und für diesen Stadtteil beschreiben. Das Buch soll im Herbst 2011 herauskommen.

4-5 Info-Veranstaltungen im Info Point zu speziellen Themen: Bereits im Frühling 2011 sollte ein erster Infoabend im Info-Point stattfinden für potentielle Interessenten und Nachbarn. Die ersten Themen waren Energie- und Bauthemen sein, die sich aus dem Stadtwerk Projekt ergeben: großthermische Solaranlage, Photovoltaik, kontrollierte Wohnraumlüftung. In weiterer Folge soll es dann sowohl vor als auch nach Bezüge der Wohnungen Infoabende angeboten. Die weiteren Themen werden sich aus der sozialräumlichen Analyse und der Arbeit vor ort mit den Bewohnern ergeben.

Zur Übergabe der Wohnungen wird es ein großes Fest geben. Genaues Programm gibt es dazu keines, das Thema Energie und Nachhaltigkeit ist aber jedenfalls ein zentrales Thema.

Die Prozess-Evaluation und Post-Occupancy-Evaluierung erfolgt nach den Gütekriterien qualitativer Sozialforschung im für das Stadtwerk Lehen mittels teilstandardisierter, qualitativer Interviews. Zusätzlich liefern die Daten aus dem Energie-Monitoring eine empirische Basis für die weiteren Erhebungen und Auswertungen.

Im Zuge der Sanierungsbetreuung der Bewohner und der Prozessbegleitung wurde einfaches Infomaterial für die Bewohner erstellt.

Dies sollte aber auch für eine Generalisierung der Sanierungsdiskussion genutzt werden. Die meisten thermischen Sanierungen werden erst nach Jahren oder mit qualitativen Abstrichen in Hausversammlungen beschlossen. Ursache ist hier nie die technischen Probleme sondern immer Fragen der Meinungsbildung, Information und der Finanzierung. Die Hausverwalter, die solche Prozesse zu leiten haben, sind meist weder Techniker noch in der Moderation von Sanierungsprozessen ausgebildet. Es gibt im Rahmen vom Haus der Zukunft bereits interessante Vorarbeiten zu diesem Thema. Anhand der Sanierungsprojekte im Stadtteil Lehen sollten die Unterlagen und Hilfswerkzeuge für die Hausverwalter nochmals praktisch analysiert und vereinfacht werden und in Form von Foliensätzen und Checklisten einen leichteren Start und Durchführung von ganzheitlichen optimierten Sanierungsprozessen ermöglichen.

## 5 Schlussfolgerungen zu den Projektergebnissen

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 Stadtumbauprozess nicht mehr durch ein paar Bürgerversammlungen allein erledigt werden kann. Das heißt, neue Methoden und Kooperationsformen müssen erprobt und evaluiert 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 sind dadurch jetzt 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 Bauträgerbroschüren und Werbeanzeigen wurde weder das Logo noch die Website angeführt. Auch Hinweise auf den Info-Point und das QM 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 Gewerbeteil werden damit überbrückt und das Quartier wird als gemeinsamer neuer Stadtraum im Kontext des Stadtteils bzw. der Stadt Salzburg wahrgenommen.

Insgesamt sind bei Stadtentwicklungsprojekten dieser Größe die Erwartungshaltung und der Druck von außen für alle Beteiligten sehr groß. Das Augenmerk der Medien auf Schwächen des Projektes stellt eine große Gefahr dar, das mühsam aufgebaute positive Image zu kippen.

Die Erreichung der Projektziele Erhöhung der Akzeptanz für energieeffiziente Maßnahmen und Verbesserung des Nutzerverhalten ist schwer messbar. Grundsätzlich war es sehr schwierig, die Bewohner im Stadtteil Lehen bzw. die Bewohner des Stadtwerks für das Thema „Energie“ zu interessieren und 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 kann jedoch mitunter 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 2000m<sup>2</sup> großen Solarflächen, der Wärmepumpe und dem Pufferspeicher. Die Integration dieser hoch innovativen Technik muss in Zukunft besser in architektonische Konzepte mitaufgenommen werden als bisher. Lieblos aufgeständerte Solarkollektoren, unansehnliche freistehende Lüftungsgeräte und scheinbar wahllos platzierte Puffertanks machen nicht gerade Mut 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 - spielt dabei eine zentrale Rolle. Der Stadtteil befindet sich gewissermaßen in einer Zwischenphase des Stadtumbaus, 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. Bürger und Bewohner müssen rechtzeitig informiert und zum richtigen Zeitpunkt miteinbezogen 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.

## 6 Ausblick und Empfehlungen

Die Erkenntnisse des Projektes Stadtumbau Lehen– Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing zum Thema Community Design sind für die politisch Verantwortlichen eine grundlegende Basis für weitere Entscheidungsprozesse.

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

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, die Koordination übersteigt die Kapazitäten der Stadtplanung, die vielfältigen Ansprüchen können von den Bauträgern nicht finanziert werden, Hausverwaltungen werden erst viel zu spät in den Prozess miteingebunden und die Erwartungen der Bewohner werden schließlich nur zum Teil erfüllt. Sie fühlen sich im Recht zu kritisieren und stellen dadurch oft überzogene Forderungen.

Am wichtigsten ist daher die rechtzeitige 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 ist zwar den meisten Menschen sehr wichtig, muss aber nebenbei passieren. Im Vordergrund steht Wohnkomfort zu überschaubaren 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.

## Anhang

- A 0 Flugblatt Öffentlicher Verkehr (pdf)
- A 1 Energiespartipps für den Wohnalltag (pdf)
- A 2 Energiekonzept Stadtwerk Bauzaum (pdf)
- A 3 Ausstellungsplakate Leben auf zu großem Fuß (pdf)
- A 4 Positionspapier Radweg Strubergasse (pdf)
- A 5 Auszug Publikationen (pdf)
- A 6 Ausstellungsplakate Energie findet Stadt (pdf)
  
- D 3.1 Folder Nachhaltig Leben Kosten sparen (pdf)
- D 4.1 Ausstellung zum Thema Energie (pdf)
- D 4.2 Buch Lehen: Artikel Lehen II (pdf)
- D 4.3 Video: siehe Links im 1.1.12