



Forschungsbericht 2011

## Projekt „Steigflug“

**Bautechnische und soziale Erneuerung  
der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße, Haus 17 und Umfeld**

**Ein Projekt der Salzburg Wohnbau GmbH**



### **Abschnitte A, B**

**Gesamtprojektleitung:** Christoph Bamberger

**Technik / Bauleitung:** Rupert Reiter

Salzburg Wohnbau GmbH

Bruno-Oberläuter-Platz 1, 5033 Salzburg

### **Abschnitte C, D**

**Projektleitung Sozialwissenschaftliche Begleitung:** Dr. Raimund Gutmann

**Bearbeitung / Gemeinwesenarbeit vor Ort:** Mag (FH) Barbara Wick

wohnbund:consult, Büro f. Stadt.Raum.Entwicklung

Hellbrunner Str. 3, 5020 Salzburg

**Gefördert aus Mitteln der Salzburger Landesregierung, Wohnbauforschung**

## **INHALT:**

**Einleitung**

**Factbox**

### **A) Ausgangssituation und Aufgabenstellung**

#### **1. Lage: Siedlung, Stadtteil**

- 1.1 Der Standort im Stadtgebiet
- 1.2 Lage im Stadtteil
- 1.3 Die „Knoller-Siedlung“

#### **2. Bauzustand**

#### **3. Sanierungsziele**

#### **4. Mieterbüro vor Ort**

### **B) Baulich-technische Sanierung und Aufstockung**

#### **1. Architektur**

- 1.1 Architektonisches Erneuerungskonzept
- 1.2 Baubeschreibung

#### **2. Grundrisse**

#### **3. Etappen und Ablaufplan**

- 3.1 Sanierungsplan in Etappen
- 3.2 Mietergespräche und Verhandlungen
- 3.3 Zentrale Probleme im Zuge der Vorbereitung und Sanierung
- 3.4 Kooperation und Vernetzung

#### **4. Umsetzung, Ergebnis**

- 4.1 Neuer Wohnungsschlüssel und Grundrissänderungen
- 4.2 Schwerpunkt: Balkon als zusätzliche Erholungsfläche
- 4.3 Schwerpunkt: Barrierefreiheit
- 4.4 Innenausbau: einfach und qualitativ
- 4.5 Dachgeschoss-Aufstockung
- 4.6 Gesamtergebnis: Fassaden, Erschließung und Dachausbau

#### **5. Energie**

- 5.1 Heizzentrale für die gesamte Siedlung
- 5.2 Energiegewinnung: Solar- und Photovoltaikanlage

#### **6. Freiraumgestaltung**

- 6.1 Grundlage
- 6.2 Bausteine des Freiraumkonzepts
- 6.3 Kostenschätzung Aussenanlagenkonzept

#### **7. Vorschau: Sanierung Haus 3,5, 7**

### **C) Die „sozialorganisatorische Begleitung“ der Siedlungserneuerung**

#### **1. Ausgangssituation „Sozialer Brennpunkt“**

#### **2. Projektziele – Neue Wohnqualität und „bessere“ Nachbarschaft**

#### **3. Methodik – Aktivierende Sozial- und Gemeinwesenarbeit**

#### **4. Strategien und Maßnahmen – Mieterbüro „Treff 17“ im Fokus**

- 4.1 Ansprechperson an der Schnittstelle Hausverwaltung und Bewohner
- 4.2 Beschwerde und Konfliktmanagement
- 4.3 Wiederaufbau nachbarschaftlicher Kontakte

- 4.4 Hausversammlungen
- 4.5 Einzelfallorientierte Beratung und Information
- 4.6 Belegungskonzept, Wohnungspläne, Mietkosten
- 4.7 Umsiedlungsmanagement, individuelle Umzugshilfe
- 4.8 Förderung der Verbundenheit mit dem Quartier
- 4.9 Mieterbefragung in Haus Nr. 17
- 5. Durchführung soziokultureller Aktivitäten**
  - 5.1 Nachbarschafts- und Kinderfeste
  - 5.2 „Steigflug“ Weihnachtskarte
  - 5.3 Bewohneraktion „Gemeinsame Freiraumgestaltung“
  - 5.4 Bewohneraktion „Gemma Haus schauen“
- 6. Vernetzung innerhalb der Siedlung und an den Schnittstellen zur Nachbarschaft**
- 7. Infobroschüren, Plakate und Flyer**
  - 7.1 Attraktiver Projektfolder
  - 7.2 Projektpräsentation, Symposium „Mehr als nur sanieren“
  - 7.3 Info „Steigflug-Blatt“
- 8. Zwischenbilanz & Ausblick**
  - 8.1 Eine Zwischenbilanz
  - 8.2 Ausblick: Sanierung der Häuser 3,5,7
  - 8.3 Bausteine sozialorganisatorischer Begleitung der Bauphase 2

## **D) Evaluierung: Sanierungsphase 1 / „Haus 17“**

- 1. Mieterbefragung – repräsentative Interviews im „Haus 17“**
  - 1.1 Ausgangssituation
  - 1.2 Befragungsmethode – Qualitative Interviews
  - 1.3 Allgemeine Wohnzufriedenheit im Haus 17
  - 1.4 Beurteilung von Zusammenleben und Nachbarschaft
  - 1.5 Zufriedenheit mit dem Ablauf der Sanierung
  - 1.6 Beurteilung von Mängelbehebung und Hausverwaltung
  - 1.7 Mieterwünsche zur Verbesserung des Wohnumfelds
  - 1.8 Zufriedenheit mit der „sozialorganisatorischen Begleitung“
- 2. Wohnungsschlüssel und Sozialstruktur von Haus 17**
  - 2.1 Überblick/Statistik vorher – nachher
  - 2.2 Wohnungsschlüssel
  - 2.3 Haushaltsgrößen
  - 2.4 Bewohnerstruktur

Quellen / Literatur

## **EINLEITUNG**

Die Wohnanlage Richard-Knoller-Straße (die „Knoller-Siedlung“) hat baulich-technischen Erneuerungsbedarf und stellt insgesamt einen „sozialen Brennpunkt“ kommunaler Wohnversorgung dar.

Bedingt durch das spezifische Wohnungsangebot und die kommunale Wohnungsvergabe nach Dringlichkeit ist die Mietwohnanlage geprägt von Haushalten mit kumulierten sozialen Problemlagen und Benachteiligungen. Zu den Symptomen einer Ghettobildung sozialer Randgruppen gehören insbesondere Fluktuation, Delogierungen, Desintegration und hohe Bewirtschaftungskosten durch Vandalismus sowie Suchtproblematiken, Sicherheitsdefizite und ein hartnäckiges Imageproblem. Neben den sichtbaren sozialen Problemen zeigen sich die typischen Symptome einer „gestressten Nachbarschaft“.

Insbesondere der sanierungsbedürftige Wohnblock R.-Knoller-Straße 17 mit 56 Wohnungen, wovon 48 Garconnieren mit je 30 qm Nutzfläche sind, mit Einzelöfen und fehlendem Lift etc., stellt einen wohnwirtschaftlich und sozial akuten Notstand dar.

In Anbetracht der Notwendigkeit einer „nachhaltigen“ Bewirtschaftung dieser wichtigen Wohnungsbestände ist im Falle der Siedlung Richard-Knoller-Straße somit sozialplanerischer und wohnwirtschaftlicher Handlungsbedarf gegeben. Darüber hinaus ist die soziale Stabilisierung der Wohnsiedlung eine notwendige Rahmenbedingung für die gesamte Weiterentwicklung des Stadtteils (u. a. der weitere Ausbau der Stieglgründe!)

*(aus dem Konzeptpapier, 2007)*

**Factbox: Sanierungsprojekt „Steigflug“, Richard-Knoller-Straße, Salzburg**

<b>Gebäude-</b> <b>daten</b>		<b>Bestand</b>	<b>sanier</b>
	Zahl der Häuser	6	1
	Zahl der Wohnungen gesamt	164WE	39WE + 8WE neu im DG (waren vorher 56 Wohnungen)
	Zahl der Geschoße	EG + 3	EG + 3 + DG
	Bebauungsdichte	0,9	bleibt gleich; nachträgliche DG- Aufstockung zählt nicht zur Erhöhung der Baudichte
	ges. Wohnnutzfläche	9.776,33m <sup>2</sup>	1.824,23m <sup>2</sup>
	Haus Richard- Knoller-Str. 17	1-Zi	48
		2-Zi	8
		3-Zi	14
		Zahl Wohnungen	56
	Haus R.Knollerstr. 17	Wohnnutzfläche	1.875,28m <sup>2</sup>
		oberirdisch umbauter Raum Haus 17	8.343m <sup>3</sup>
			2.282,35m <sup>2</sup> davon 458,12 m <sup>2</sup> neu im DG
			10.399m <sup>3</sup>
<b>Energie</b>	Gesamtanlage Energiekennzahl HWB angestrebt	Keine Daten vorhanden	kWh/m <sup>2</sup> a 21
	Gesamtanlage LEK angestrebt		18-22
<b>Energie</b>	Haus Richard- Knoller-Str. 17	Energiekennzahl HWB	21 kWh/m <sup>2</sup> a
		LEK trans	22
		Außenwand U-Wert	0,15 W/m <sup>2</sup> K
		Dachgeschoß U- Wert	0,15 W/m <sup>2</sup> K
		Kellerdecke U-Wert	0,31 W/m <sup>2</sup> K
		Fenster U-Wert	0,98 W/m <sup>2</sup> K
<b>Kosten</b>	veranschlagte Baukosten für gesamte Wohnanlage		ca. € 16,0 Mio inkl. DG Aufstockung
	Gesamtbaukosten Haus 17		ca. € 3,7 Mio
	Mieten (inklusive BK und UST)		sind je Objekt unterschiedlich

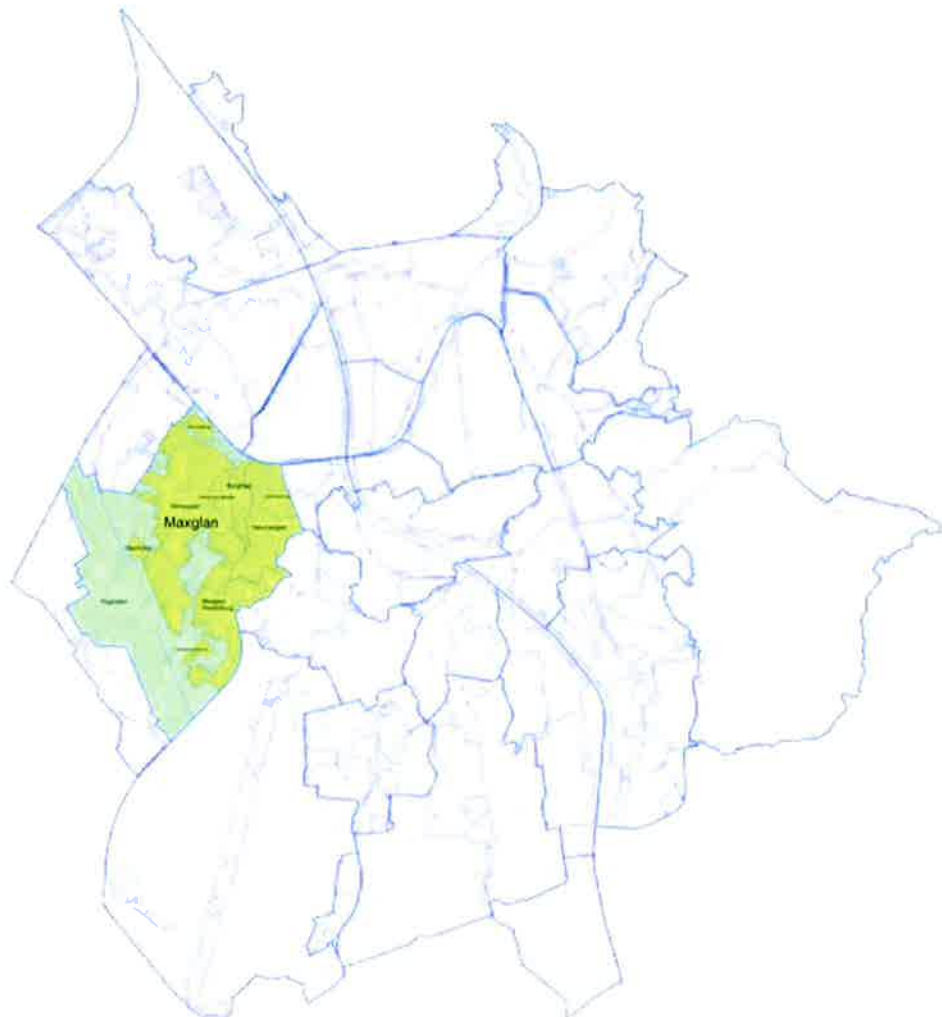
## A) Ausgangssituation und Aufgabenstellung

### 1. Lage: Siedlung, Stadtteil

#### 1.1 Der Standort im Stadtgebiet

Die Wohnanlage befindet sich im **Nordwesten** der Stadt Salzburg im Stadtteil Maxglan in unmittelbarer **Nähe zum Flughafen** und in Nachbarschaft zur Gemeinde Wals-Siezenheim. Es befindet sich unmittelbar bei der Wohnanlage eine O-Bushaltestelle der Linie 27, welche per ÖPNV den Standort mit dem Zentrum der Stadt Salzburg verbindet.

In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage befinden sich ein Nahversorger und eine Sportanlage des ASKÖ mit einem Café-Restaurant sowie der bekannte Gastwirt Kuglhof. Von Seiten der Stadt Salzburg war mit dem Siedlungsbau in unmittelbarer Nähe ein öffentlicher Spielplatz für die Bewohner errichtet worden. In den letzten Jahren hat diese Gegend durch die Errichtung von weiteren Wohnanlagen eine städtische Weiterentwicklung erfahren.



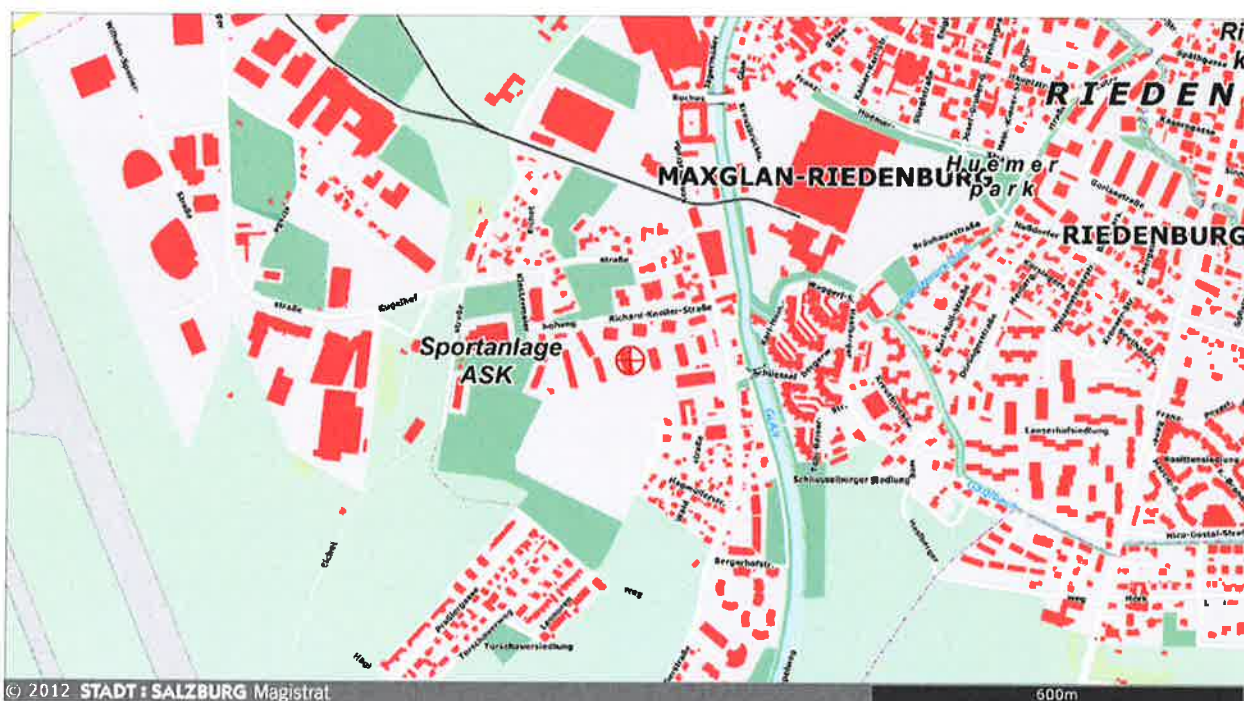


## 1.2 Lage im Stadtteil

Unter dem Begriff Maxglan West werden als Salzburger Stadtteil westlich von Maxglan die Kendlersiedlung und der Siedlungsraum um den Flecken Loig zusammengefasst. Diese Siedlungsräume südlich bzw. südwestlich des Flughafens finden im angrenzenden Raum der Gemeinde Wals-Siezenheim ihre Ergänzungen, sie sind gewissermaßen gemeindeübergreifend. Historisch zählte dieser Raum großteils zu Wals, kurzzeitig war er auch Teil von Maxglan.

(siehe u.a.: [http://www.salzburg.com/wiki/index.php/Maxglan\\_West](http://www.salzburg.com/wiki/index.php/Maxglan_West))

Die Wohnanlage Richard-Knoller-Straße liegt östlich vom Flughafen und wird durch diesen vom Gebiet Maxglan West getrennt. Diese Siedlungsbereiche im Westen des Stadtteils Maxglan sind nur durch Rollbahn-Unterführungen verbunden.



### 1.3 Die „Knoller-Siedlung“

Die gegenständliche Wohnanlage Richard-Knoller-Strasse 3-17 wurde Anfang der 70er-Jahre errichtet und bestand bei Sanierungsbeginn aus insgesamt 6 Wohnblöcken mit insgesamt **164 Wohnungen**.

Die Wohngebäude wurden auf einem **Baurechtsgrund der Stadt Salzburg** mit Mitteln der Wohnbauförderung des Landes errichtet.

Zwischen den jeweiligen Objekten sind größere Grünflächen mit einem beträchtlichen Baumbestand. Zum Zeitpunkt der Errichtung wurde eine zufriedenstellende bzw. der damaligen Zeit angemessene Raumaufteilung und Größe der Wohnungen gewählt, welche nach Darstellung des Bauträgers für die Bewohner durchaus zufriedenstellend war.

Im Wohngebäude der Richard-Knoller-Strasse 17 wurden **überwiegend Kleinstwohnungen** errichtet, welche der Hausverwaltung in den späteren Jahren auf Grund der Belegung durch Einzelpersonen mit sozialer Dringlichkeit gehäuft Probleme verursachten. Damals wurde zur Beheizung der jeweiligen Wohnung keine Zentralheizung errichtet, sondern die Beheizung erfolgte über ÖL-Einzelöfen mit einer zentralen Ölversorgung in der jeweiligen Wohnung.

Die Häuser der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße entsprachen auf Grund ihres Allgemeinzustandes schon länger nicht mehr den heutigen Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus und benötigten dringend eine umfassende Sanierung. Dies galt in besonderem Maße für das Haus 17. Sozial war die Wohnanlage – bekannt als „Knollersiedlung“ – inzwischen bereits als „**sozialer Brennpunkt**“ eingestuft und deutlich stigmatisiert.



(Abb.: die 6 Gebäude; Pfeil auf Haus 17; s. Google Maps)





(Abb.: Ansicht Haus 17 vor der Sanierung; Foto: Salzburg Wohnbau)

## 2. Bauzustand

Die Wohnanlage wurde Anfang der 70er-Jahre errichtet. Die Außenwände bestehen aus **Mantelbeton** und Mitte der 90er-Jahre wurde zur besseren Dämmung der Objekte ein Vollwärmeschutz mit 8 cm aufgebracht.

Grundsätzliche wurde bei der damaligen Bauweise eine **Schottenbauweise** umgesetzt, wobei die Innenwände gemauerte Einkornbetonwände sind. Das Dach wurde als Blechdach ohne Hinterlüftung ausgeführt, wobei im Jahr 2006 aufgrund massiver Undichtheiten ein neues Blechdach (verzinkt beschichtet) mit einer Hinterlüftung errichtet wurde. Zusätzlich wurde Mitte der 90er-Jahre eine Einblassdämmung im Dachbereich eingebracht.

Die Fenster wurden als **Kunststofffenster** ausgeführt, welche bereits einen sehr bedenklichen und labilen Zustand aufweisen. Durch die bereits vorhandenen Undichtheiten kam es in einigen Wohnungen zu einer massiven Schimmelbildung, wobei hier bereits die Bausubstanz einen leichten Schaden genommen hat.

Die Bodenbeläge wurden in Fliesen, PVC und Parkett ausgeführt. Diese haben jedoch aufgrund deren Nutzung die Lebensdauer erreicht und weisen einen dementsprechenden Zustand auf. Die Wohnungs- und Innentüren wurden in Holz ausgeführt und sind bereits stark beschädigt, vor allem die Wohnungstüren entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und ein Einbruchschutz, Schallschutz usw. ist nicht gegeben.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über **ÖL-Einzelöfen** in den jeweiligen Wohnungen, wobei in den 90er-Jahren nachträglich eine zentrale Ölversorgung mit Pumpensystem eingebaut wurde. Sämtlich Abfluss- und Wasserleitungen haben bereits die Lebensdauer überschritten und dadurch kam es immer wieder zu massiven Verstopfungen oder Rohrbrüchen, welche weiters die Substanz geschädigt haben.

Die **Badezimmer** und WC-Anlagen wurden nicht verfließt. Diese weisen noch einen **Ölanstrich** als Feuchtigkeitsschutz auf. Die Warmwassererzeugung erfolgt über Elektroboiler in den jeweiligen Wohnungen, wobei in den Küchen nur ein Kaltwasseranschluss vorhanden ist.

Die **Elektroversorgung** in den jeweiligen Wohnungen ist stark veraltet und die Leitungsquerschnitte können die heutige Lastentnahme nicht mehr abdecken und dadurch kommt es immer wieder zu Problemen mit der Stromversorgung und verschmorten Leitungen, welche eine Gefahr für die Bewohner darstellen.

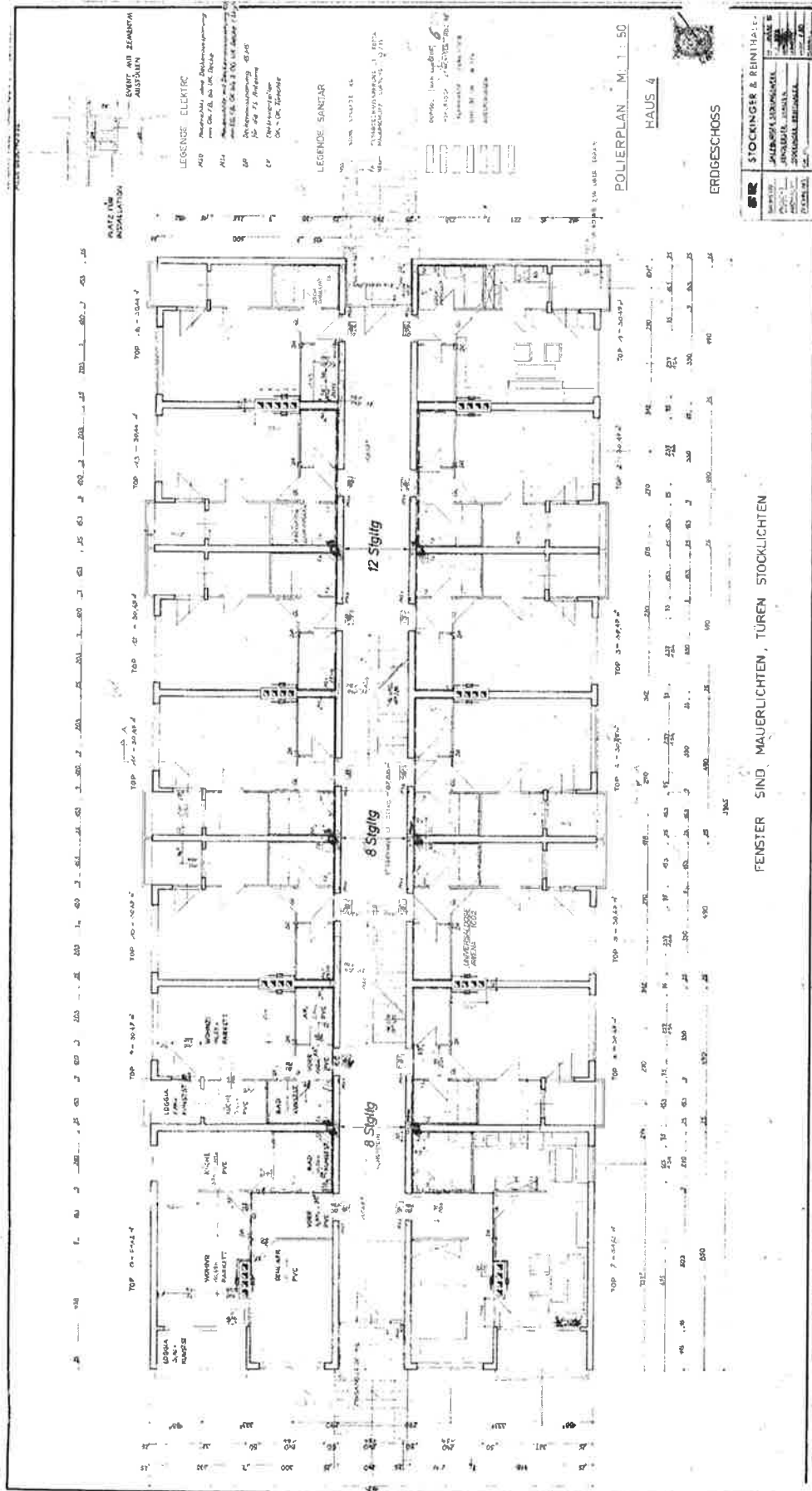
Aufgrund der Bauweise und der damals gewählten Beheizung weisen die Objekte eine **schlechte Energiebilanz** auf, welche die Betriebskosten dementsprechend erhöhten und dadurch eine enorme finanzielle Belastung für die sozial schwachen Mieter gegeben war. Das Haus 17 war von allen Objekten im schlechtesten Zustand.



(Abb.: Zustand Haus 17 vor der Sanierung; Fotos: Salzburg Wohnbau)

Nächste Seite:

(Abb.: Bestandsplan EG Haus 17 vor der Sanierung; Salzburg Wohnbau)





### 3. Sanierungsziele

Die Aufgabenstellung bestand im Wesentlichen darin, eine **kundenorientierte Strategie** zur **baulichen Erneuerung, städtebaulichen Aufwertung** und gleichzeitigen **sozialen Stabilisierung** dieser Problemsiedlung zu entwickeln und schrittweise umzusetzen. Begonnen werden sollte mit Wohnblock 17 und ersten Maßnahmen im Wohnumfeld. (vgl. Konzepttext 16.4.2007)

#### Architektonisch-städtebauliches Ziel:

Durch eine Strukturierung des Baukörpers (Dachgeschoß und vorgesetzte Balkone) soll eine verbesserte **Identifikation** mit dem Wohnumfeld, eine Angleichung an die zeitgemäße Architektursprache der benachbarten Wohnsiedlung (Stieggründe) und damit das Ende der „Stigmatisierung“ der Siedlung erreicht werden.

Die versetzte Anordnung des Dachgeschoßes hat im Vergleich zu einer Schrägdachausbildung mit Gaupen eine verbesserte Nutzbarkeit und Definition der Außenräume – durch zugeordnete Dachterrassen als auch der Zugangssituation – zur Folge.

Die **mittige Erschließung** knüpft daran an, ermöglicht einen barrierefreien Zugang und bricht den dunklen, langen Erschließungsgang. Nicht zuletzt könne durch eine Erhöhung der Nutzflächen die **Wirtschaftlichkeit** der „Erneuerungsmaßnahmen“ verbessert werden.

#### Sozialplanerisches Ziel:

Im Mittelpunkt stand neben der allgemein verbesserten Wohnqualität eine erhöhte **Sozialverträglichkeit** durch differenzierte Wohnungstypen sowie einen neuen Mieter-Mix. Dabei sind sowohl die Funktion des Quartiers zur Sicherung der Wohnversorgung von einkommensschwächeren sozialen Gruppen, als auch deren soziale Integrationsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem städtischen Wohnungsamt von einer Strategie der „sozial exklusiven“ Sanierung oder gar Abriss und Neubau abgesehen.

Die Ziele der **ganzheitlichen Erneuerung** der Wohnanlage waren also nicht nur bautechnischer und freiraumplanerischer Natur, sondern bezogen sich insbesondere auch auf die Erneuerung bzw. Stabilisierung der sozialen Situation in der „Knollersiedlung“. Zur „nachhaltigen“ Erreichung dieser sozialen Ziele sollten Programmentwicklung und Umsetzung der Erneuerungsmaßnahmen sozialplanerisch bzw. –organisatorisch begleitet werden. Diese Begleitung sollte auch Elemente der soziokulturellen Aktivierung und Gemeinwesenarbeit beinhalten.



### Die wichtigsten Ziele zusammengefasst:

- Im Mittelpunkt steht das sozialplanerische Ziel, möglichst viele der Bestandsmieter – auch jene mit vielen psychosozialen Problemen – in den Erneuerungsprozess einzubeziehen und die „Gesundung“ der Siedlung mit ihnen gemeinsam zu schaffen.
- Als Drehscheibe und Info-Stelle vor Ort wird im Keller des Hauses Nr. 17 ein Mieterbüro („Treff 17“) eingerichtet.
- Das Haus Richard-Knoller-Straße Nr. 17 wird als Pilotprojekt der Erneuerung des ganzen Quartiers von insgesamt 164 Wohnungen in sechs Baukörpern gesehen.
- Bautechnisch wird das Wohnhaus Nr. 17 in den Jahren 2010 und 2011 generalsaniert und aufgestockt. Das beinhaltet neben Fenstertausch, Kellerdeckendämmung und Vergrößerung der Balkone auch die Neuherstellung des WDVS (Wärmedämmverbundsystems).
- Ein Teil der nicht mehr zeitgemäßen Kleinstwohnungen (Garconnieren) wird durch Zusammenlegung zu Zwei-Zimmer-Wohnungen und die zusätzlichen Einheiten in der Aufstockung erweitern den Wohnungsmix um Familienwohnungen.
- Die neue Fassadengestaltung verbessert das äußere Erscheinungsbild und damit auch das „Image“ der Wohnanlage.
- Im Zuge der Sanierung wird eine zentrale Heizanlage eingebaut sowie eine Solar- und Photovoltaikanlage errichtet.
- Ein barrierefreier Zugang zum Objekt und zu allen Wohnungen wird durch die Errichtung einer neuen Eingangsrampe zum Haus sowie eines Liftes ermöglicht.
- Der Freiraum der gesamten Wohnanlage wird partizipativ unter Einbindung der Bewohner/innen erneuert und aufgewertet.



(Abb.: Haus 17 „alt“, Fotos: Salzburg Wohnbau)



(Abb.: Bestand Haus 17 „alt“, Arch. Schwarzenbacher)



(Abb.: Schaubild Haus 17 „neu“, Arch. Schwarzenbacher)

#### 4. Mieterbüro vor Ort

Im Zuge der Vorbereitungsarbeiten zum Sanierungsprojekt "Steigflug" wurde unter anderem eine **Betreuung der Mieter** vor Ort vorgeschlagen. Im Anfangsstadium wurde die Errichtung von zwei **Baustellencontainern** als Anlaufstelle für von der Sanierung unmittelbar betroffenen Mietern angedacht. Diese vorläufig geplante Containerlösung sollte ursprünglich als Außenstellenbüro der Projektleitung und der Sozialarbeiter dienen.

Bei der Erstellung des gesamten Sanierungskonzeptes der Wohnanlage Richard-Knoller-Strasse 3-17 und Einreichplanung der ersten Bauetappe (Haus 17) wurde eine ambitionierte und **modellhafte Maßnahme** hinsichtlich Mieterbetreuung vor Ort fixiert.

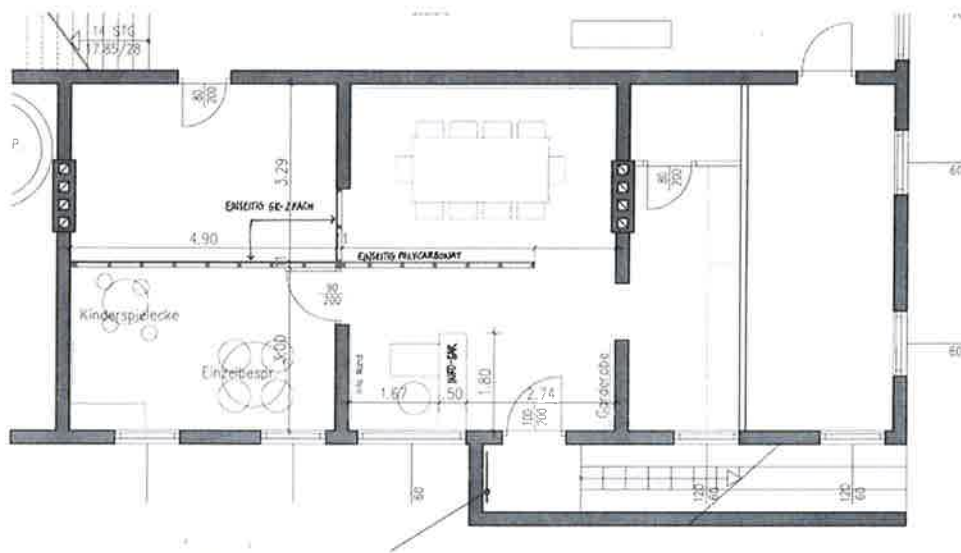
Das Wohngebäude Richard-Knoller-Strasse 17 verfügt über einen aussen liegenden Zugang zum Kellerbereich, mit weiterer Aufschließung zum Stiegenhaus. Der damals vorhandene Fahrradkeller wurde verkleinert und der restliche Fahrradkeller und Hausmeisterraum wurde sodann vom Stiegenhausbereich abgetrennt und zum **Infopoint "Treff 17"** adaptiert. Aufgrund der langjährigen Sanierungsphase und der Nutzung als Baubüro und Bewohner-treff wurde folgende Aufteilung umgesetzt:

- Vorraum mit **Info-Desk** zur laufenden Bewohnerbetreuung durch die Sozialarbeiterin und dem Projektleiter
- **Besprechungsraum** zur Abhaltung von Baubesprechungen und zur zukünftigen Nutzung als Begegnungsraum der Bewohner, für Mieterversammlungen, Frauen-Cafe usw.
- Küchenbereich und WC - Anlage
- Separater, geschlossener Besprechungsraum für die Abhaltung von Einzelgesprächen

Um das Angebot des Mieterbüros „Treff 17“ bekannt zu machen und für die Mitwirkung der Bewohner zu werben, wurde eine Infobroschüre erstellt, welche an alle Bewohner versendet wurde. Anfangs wurden drei Mal wöchentlich Jour-Fixe-Termine abgehalten, welche sehr positiv von den Bewohnern angenommen wurden.

Das Mieterbüro vor Ort wurde bereits im Zuge der Vorbereitungsarbeiten und der Führung von Einzelgesprächen über die jeweiligen Maßnahmen mit den unmittelbar betroffenen Bewohnern sehr häufig genutzt. Nach Abschluss der Sanierung von Haus 17 wird die Einrichtung laufend für die Sanierungsgespräche der nächsten Bauetappen und die Abhaltung von Bewohnertreffen genutzt.

Die Einrichtung des Mieterbüros sollte positive Aufbruchsstimmung, also **„Change“** symbolisieren, aber nicht zu durchgestylt wirken.



(Abb.: Planung Treff 17 durch Arch. Schwarzenbacher, Fotos: Salzburg Wohnbau)

## **B) Baulich-technische Sanierung und Aufstockung**

### **1. Architektur**

#### **1.1 Architektonisches Erneuerungskonzept**

Das Haus Richard-Knoller-Straße Nr. 17 ist Pilotprojekt der Erneuerung eines ganzen Quartiers von insgesamt 164 Wohnungen in sechs Baukörpern.

Im Haus 17 ist besonders auch der soziale Aspekt relevant, denn hier waren entlang eines schlecht belichteten Mittelgangs großteils Einzelraumwohnungen ("Garconnieren") untergebracht – Ergebnis: wenig soziale Durchmischung und viele "Problemfälle".

Warum ist das für die architektonische Gestaltung relevant?

Eingangssituation, Belichtung der inneren Erschließung, Wohnungsgrundrisse, private Freiflächen (Balkone) und nicht zuletzt die Fassadengestaltung prägen das "Image" und somit die Akzeptanz eines Hauses für die Menschen, die darin wohnen.

Technische Ausgangslage:

Schotenbauweise mit 30 m<sup>2</sup> "Zellen", in den Baukörper eingeschnittene Kleinloggien mit einem "Maximum" an Wärmebrücken, Dämmstandard der 70-er Jahre, Öleinzelföfen.

Die architektonisch, gestalterische Antwort auf die vorstehende Diagnose:

- Neue attraktive Eingangssituation in der Mitte des Hauses (statt vorher an der Stirnseite) mit Einbau eines Aufzugs und Platz für Postkästen, Kinderwägen etc.
- großzügige Belichtung des Erschließungsganges von der Stirnseite und über Dachverglasungen
- Vergrößerung der Wohnungen durch Schließen der Loggien und vorgesetzte Balkone
- teilweises Zusammenlegen der Wohnungen
- Ausbau/Aufsatz eines Dachgeschoßes mit überdachten, verglasten Dachterrassen
- gute Nutzbarkeit, individuelle Form und attraktive Farbgestaltung der nunmehr das Erscheinungsbild prägenden Balkone und Terrassen, dadurch Erhöhung von Identifikation, Zufriedenheit und Selbstwertgefühl der Bewohner ("unser Haus").



Alle diese Maßnahmen konnten auf der Basis hoher Wirtschaftlichkeit mit gängigen Techniken realisiert werden, der architektonische Mehrwert muss nicht mit aufgesetzten "Apps" gesucht werden, sondern wird mit Maßnahmen erreicht, die ohnehin aus den funktionellen Notwendigkeiten resultieren.

Dieses Konzept wurde zudem

- in einem baurechtlich engen Rahmen für die Form des Dachgeschoßausbaus,
- in Abstimmung auf die ebenfalls prägnante, mit dem Salzburger Landesenergiepreis 2003 ausgezeichnete Nachbarbebauung (desselben Architekturbüros) und
- mit Erstellung eines Aussenraum-Konzepts für das ganze Quartier realisiert.

Die Sanierung und Erneuerung des Hauses ist eine Symbiose von wirtschaftlichen, technischen, sozialen und architektonischen Komponenten, die wechselseitig aufeinander abgestimmt sind.

## 1.2 Baubeschreibung

Zusammenfassung der Baubeschreibung für die „Gesundung“ (Sanierung und Dachgeschoßausbau) eines Wohnhauses in der Richard Knoller Straße 17 mit 47 Wohneinheiten und Kellergeschoß auf GP 697/10 KG Maxglan, Salzburg

### **Allgemein:**

Das Haus Richard Knoller Straße 17 ist Teil einer größeren Siedlung und besteht derzeit aus 56 Wohneinheiten, großteils Einraumwohnungen. Im Zuge einer technischen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen „Gesundung“ ist geplant, die Wohneinheiten zu sanieren, teilweise zusammenzulegen sowie das Dachgeschoß auszubauen.

Die Beheizung ist über eine externe (im Gelände der Siedlung untergebrachte) Biomasseheizung geplant, die Warmwasserkollektoren werden ebenfalls am Dach des benachbarten Hauses Nr. 13 situiert.

### **> Technischer Bericht:**

Fundierung: Bestand

Kellerwände: Bestand

Kellergeschoßdecke: STB – Decke lt. Bestand, zusätzliche Wärmedämmung laut Bauteilkatalog/Bauphysik

Außenwände EG – 3.OG: Ziegelwand 25 cm + 5 cm Vollwärmeschutz laut Bestand, zusätzlich max 20 cm VWS laut Bauteilkatalog/Bauphysik

Außenwände DG: Holzkonstruktion mit Wärmedämmung laut Bauteilkatalog/Bauphysik

Tragende Wohnungstrennwände: Trennwandstein 25 cm laut schalltechn. Gutachten

Tragende Wohnungstrennwände DG: Holzkonstruktion/Gipskarton 22 cm

Zwischenwände: Gipskartonständerwand 10 cm

Geschoßdecken: Stahlbetondecken laut Bestand

Hauptstiegen: Stahlbetonläufe laut Bestand

Dachkonstruktion und Dachdeckung: Holzkonstruktion mit Wärmedämmung laut Bauteilkatalog/Bauphysik, Blechdeckung

Balkone und Vordächer: Stahlkonstruktion mit Boden Fertigteilelement Beton

Balkongeländer: Konstr. Stahlteile verzinkt, Brüstungen in Faserzement laut Detail

Fenster und Fenstertüren: Kunststofffenster, mit Wärmeschutzverglasung; Uwert Glas und Rahmen laut Bauteilkatalog/Bauphysik

Sonnenschutz: Innenjalousie

Innentüren: Stahlzargen , Wabentür lackiert, Wohnungseingangstüren entsprechend Schallschutz und Klimaklasse

Fußböden: Laminat schwimmend verlegt , keramische Beläge auf schwimmenden Estrich (Beschüttung, Dämmung) laut Bestand; Stiegenhäuser Bestand

Kellerfußboden: Estrich bzw. keramische Beläge auf schwimmenden Estrich laut Bestand

Heizung: externe Biomasseheizung-Radiatorenheizung

Lüftung: Bad und WC Abluft

Sanitär- und Elektroinstallation: Nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften und Normen (ÖVE) Zentrale solarunterstützte Warmwasserbereitung lt. Sonderfachplanung

Wasser- und Stromversorgung: Salzburger AG

Kanalisation: In städtisches Kanalsystem

Abfallbeseitigung: Städtische Müllentsorgung

Außenanlagen: Geh- und Radwege Feinasphalt bzw. Pflaster laut Gestaltungskonzept

Parkplätze: Asphalt laut Bestand

Kinderspielplätze: in Gesamtaußenraumgestaltung integriert, Bepflanzung und Oberflächengestaltung lt. Außenanlagenplan

**> Stellplätze:**

oberirdische Stellplätze: laut Bestand

**> Farbkonzept:**

Fassade verputzt, Farbe: weißgrau wie „Keim“ 9556

Fassade DG: Eternit „Sapura“ natur

Fenster, verputzte Flächen: weiß

Fenster DG: RAL 7005, „mausgrau“ o.ä.

Balkone: Stahlteile verzinkt, Brüstungen Lochblech RAL 2000 gelb-orange

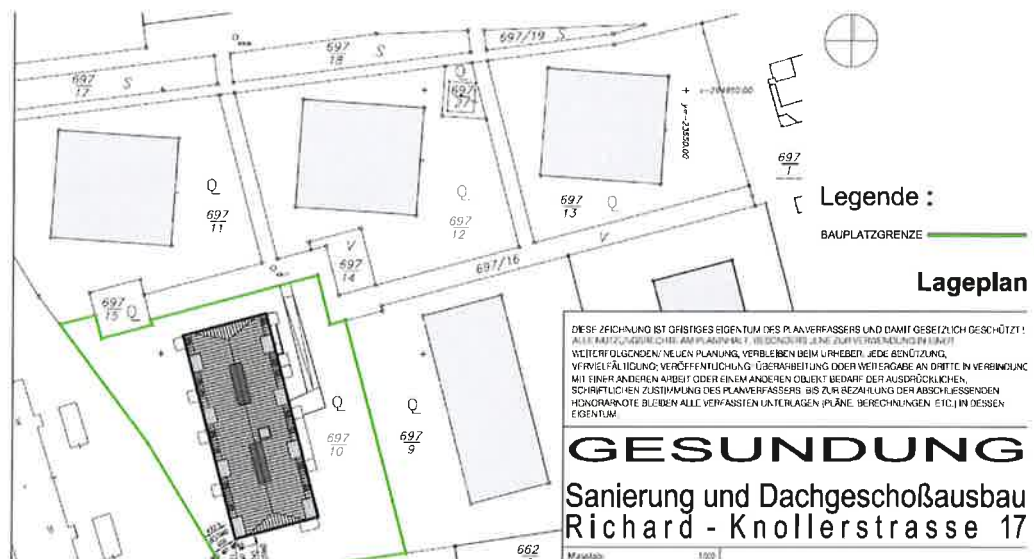
**> Datenblatt Flächenaufstellung:**

Bruttogeschoßflächen [m<sup>2</sup>]: lt. Bestand

Nettonutzflächenflächen [m<sup>2</sup>]: siehe Beiblatt

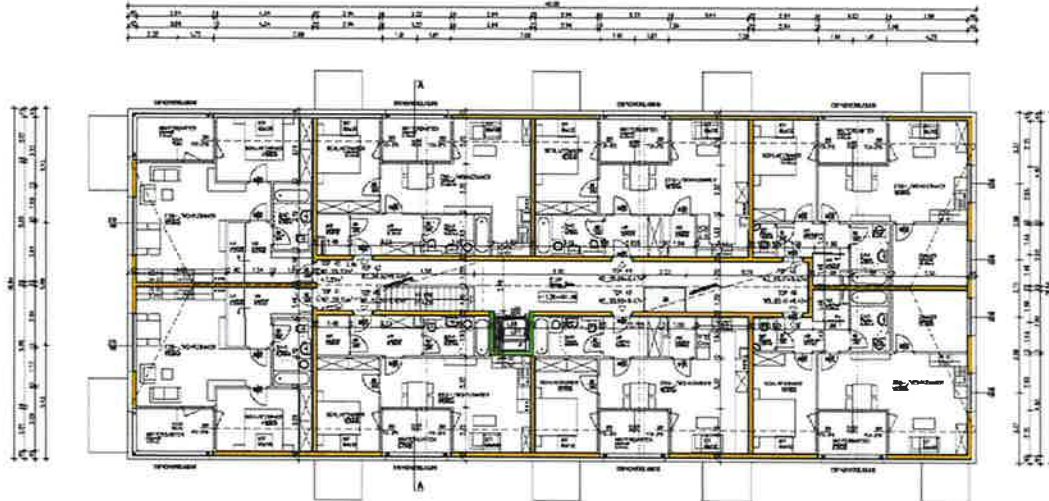
## 2. Grundrisse

Ein Großteil der Wohnungsgrundrisse von Haus 17 waren als Kleinstwohnungen bzw. Garconnieren nicht mehr zeitgemäß. Zudem war der Wohnungsmix mit 48 Ein-Zimmer-Wohnungen (86 %) von insgesamt 56 WE zu einseitig.

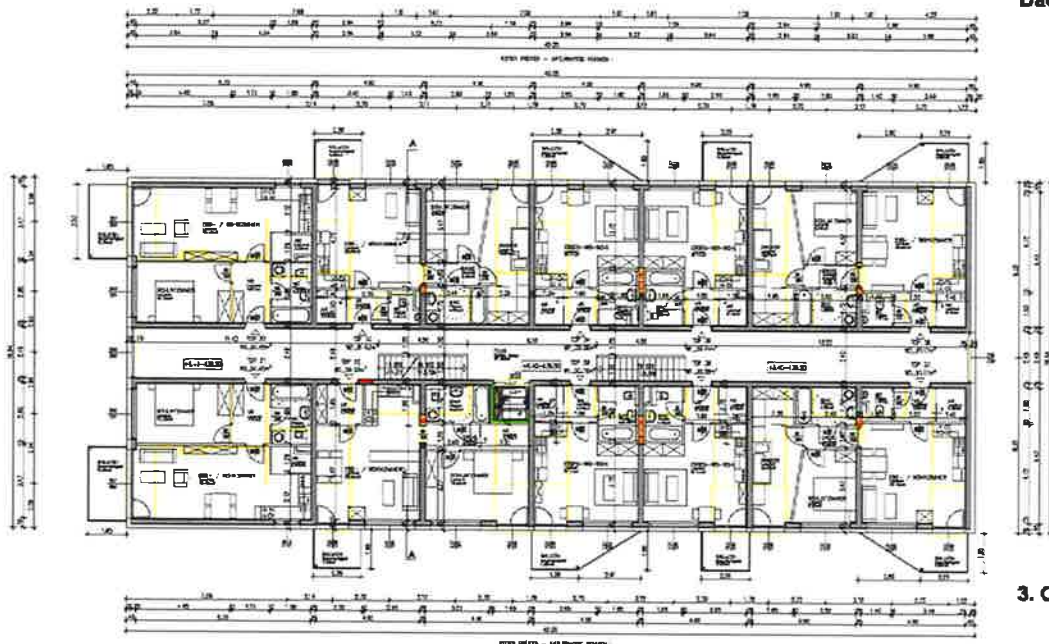


(Abb.: Lage Haus 17, Salzburg Wohnbau)





**Dachgeschoss**



**3. Obergeschoss**

**LEGENDE :**

- BETON ■
- MAUERWERK NEU ■
- LEICHTBAU INNENWAND ■
- LEICHTBAU AUSSENWAND ■
- DÄMBUNG ■
- ABBRUCH ■
- BESTAND ■

**Dachgeschoss  
3. Obergeschoss**

BEI DER ANFERTIGUNG DES SCHLUSSES BEZUGNEHME DER PLANVERFAHRENS UND DAHER  
DIESE PLAN GEGENSTÄNDLICH ALLE ANFORDERUNGEN AN PLANMÄSSIGKEIT, BEZUGNEHME  
DIE FÜR VERBUNDEN IN ETWAS WECHSELNDE BEWEIS FÜR PLANMÄSSIGKEIT  
VERFÜGBAR SIND WENN JEDER EINGANG, VERBUNDEN, DURCH  
VERBUNDENBEI DER BEWEISUNG DER WECHSELNDE BEWEISUNG  
MIT EINER ANDEREN ANFORDERUNG ODER EINER ANDEREN DURCH BEWEIS FÜR  
ANFORDERUNGEN BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME  
BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME  
BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME BEZUGNEHME

**GESUNDUNG**  
**Sanierung und Dachgeschoßausbau**  
**Richard - Knollerstrasse 17**

Werkname	17B
Ort	17B
Objektname	17B
Datum	17B
Projizient	3.0G + DG (Planname) 17B
<b>SCHWARZENBACHER ARCHITEKTUR ZT GMBH</b>	





**Ansicht West**



**Ansicht Ost**

**LEGENDE :**

- BETON
- MAUERWERK NEU
- LEICHTBAU AUSSENWAND
- LEICHTBAU AUSSENWAND
- DÄMMUNG
- ABBRUCH
- BESTAND

**Ansicht West  
Ansicht Ost**

DIESE ZEICHNUNG IST SOFORTIGES EIGENTUM DES PLANVERFASSERS UND DARF NICHT WIEDER VERWENDET WERDEN. ALLE RECHTSPERSONEN AN PLANVERFASSER BEZÜGLICH JEDER VERWENDEUNG IN EINER WEITERFÜHRENDEN NEUEN PLANUNG VERTRÄGLICH BEI UNTERER ODER BEZUGSWEISE VERWENDETER PLANUNG VERTRÄGLICH VERWENDET ODER WEITERGABE AN DREITE IN VERBINDUNG MIT EINER ANDEREN ARBEIT ODER EINER ANDEREN GRUND BEI EINER AUSWECHSELUNG, SCHREIBUNG ODER WEITERGABE DER PLANVERFASSER BEI DER BEWAHRUNG DER ABSCHLIESSENDE HENGEHRT BLEIBEN. ALLE VERFASSER MITVERFASSER (KUNDE, BERATUNGSFIRMEN, ETC.) IN BEZUG EIGENTUM

**GESUNDUNG**  
Sanierung und Dachgeschoßausbau  
Richard - Knollerstrasse 17

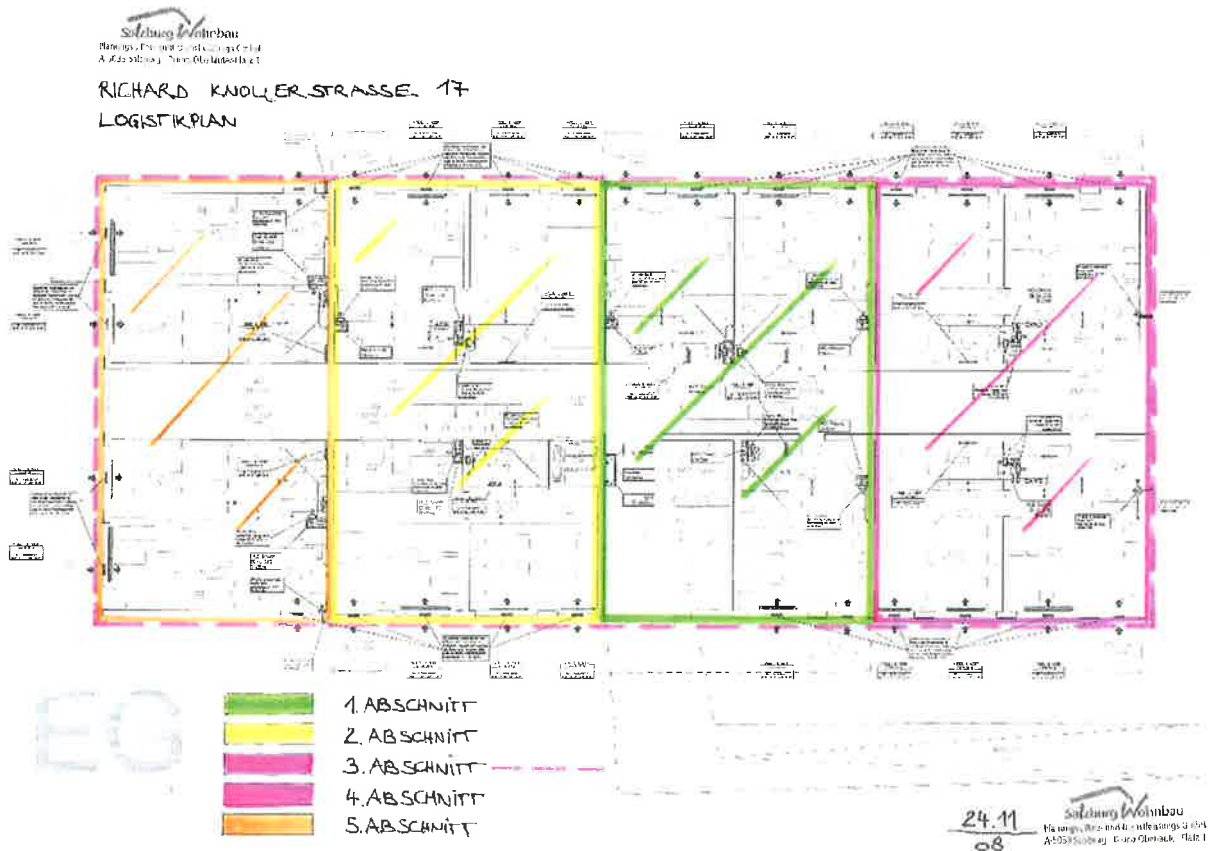
Einreichplanung

**SCHWARZENBACHER ARCHITEKTUR ZT GMBH**

### 3. Etappen und Ablaufplan

#### 3.1 Sanierungsplan in Etappen

Die Sanierung von Haus 17 erfolgte in mehreren Etappen, zwischen denen die Mieter jeweils umziehen mussten. Das Sanierungsprojekt wurde in 5 Abschnitte unterteilt, wovon der 5. Abschnitt die Aufstockung darstellte. (s. folgende Abb.)



(Abb.: Etappenplan Haus 17, Salzburg Wohnbau)



(Abb.: 1. Bauetappe Haus 17)

### 3.2 Mietergespräche und Verhandlungen

Die Vorbereitungsarbeiten für die Sanierungsarbeiten haben bereits im Sommer 2008 begonnen. Ursprünglich stellte sich die Thematik, wie man einen Wohnblock mit 56 Wohnungen umfassend sanieren kann. Unter umfassend ist zu verstehen, dass die gesamten Wohnungen entkernt und teilweise zusammengelegt werden, d. h. dass die Sanierung wie ein Neubau abgehandelt wird.

Anfangs wurde eine Variante ausgearbeitet, wo alle Mieter abgesiedelt werden sollten. Dies war jedoch auf Grund der unbefristeten Mietverträge und der Dauer für die Absiedlung (ca. 3 Jahre) nicht realisierbar. Es wurde dann die Sanierungsvariante "**Sanierung im bewohnten Zustand**" geboren.

Diese Variante umfasste die Teilung des Objektes in insgesamt 5 Bauetappen, wonach ein Großteil der Mieter im Objekt wohnhaft bleiben konnte.

Sämtliche Mieter wurden bei einer Mieterversammlung über die Sanierungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt und durch die jeweiligen Reaktionen der Anwesenden konnten wir einen optimalen Ablaufplan für die Sanierung erstellen.

Es wurden mit jedem einzelnen Mieter **Einzelgespräche** geführt und die jeweiligen Maßnahmen im Detail besprochen und mittels einer schriftlichen Sanierungsvereinbarung mit dem Mieter vereinbart. Hierbei musste ein besonderes Augenmerk auf die **Mietpreisbildung vorher zu nachher** gelegt werden. Grundsätzlich kann man sagen, dass die Vorbereitungsarbeiten (Mieterversammlung, Abhaltung Einzelgespräche usw.) ca. 5 Stunden pro Mieter betragen haben. Somit war ein zeitlicher Aufwand von ca. 280 Arbeitsstunden gegeben.

Die große Herausforderung stellte jedoch nicht die Vorbereitung der Mieter auf die Sanierung, sondern der **Ablauf der Sanierung in den jeweiligen Bauetappen** dar. Bei diesen mussten die Mieter immer wieder im Haus **intern umgesiedelt** werden, bis diese wieder in ihre neu sanierte und vergrößerte Wohnung rückgeführt werden konnten.

Zur Realisierung des Projektes waren Dutzende von Übersiedlungen notwendig. Für die Organisation und begleitende Kontrolle der Arbeiten war hierfür ein Zeitaufwand von ca. 8 Stunden je Übersiedlung gegeben. Somit war ein großer zeitlicher Aufwand allein schon durch die Organisation der Übersiedlungen gegeben. Zusätzlich mussten in allen Bestandswohnungen aufgrund der Demontage der Heizungsanlagen Notelektroheizungen installiert werden, welche wiederum finanzielle Probleme der Mieter nach sich zogen.

### 3.3 Zentrale Probleme im Zuge der Vorbereitung und Sanierung

- Angst die Wohnung zu verlieren,
- wenn die Miete steigt, kann ich mir die Wohnung nicht mehr leisten,
- wie wollen Sie uns mehrmals übersiedeln, das halten wir doch nicht aus und es ist unzumutbar,
- der Lärm und Schmutz ist unerträglich,
- Wassereintritt über das Dach wobei Wasserschäden in allen Wohnungen auftraten,
- Trennung der Baustellen vom restlichen bewohnten Bereich – Schaffung sicherer Zu- und Abgänge,
- Gewährleistung einer ordentlichen Beheizung der bewohnten Wohnungen,
- Kündigung und Absiedlung von extremen Problemmitern zur Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Diebstahl auf der Baustelle
- Anschuldigungen von Mietern, wir hätten im Zuge der Übersiedlungen etwas gestohlen,
- usw.

### 3.4 Kooperationen und Vernetzung

#### **Wohnungsamt:**

Bereits im Zuge der Vorbereitung zu den Sanierungsarbeiten wurde ein enger Kontakt zum städtischen Wohnungsamt gesucht. Hier wurden unter anderem Erfahrungen bei bereits durchgeführten Ab- bzw. Umsiedlungen ausgetauscht und konnten somit in das Projekt mit einfließen. Zusätzlich wurde die Vergabepaxis während der Sanierung erleichtert und somit konnten ohne Zustimmung des Wohnungsamtes Übersiedlungen in der Wohnanlage vorgenommen werden.

Um den Kontakt weiter zu fördern, wurde das Wohnungsamt in wesentliche Entscheidungen hinsichtlich der Sanierung eingebunden. Die Wohnungsgrößen wurden wesentlich verändert. Dadurch konnte eine bessere Zuteilung erfolgen. Auf Wunsch des Wohnungsamtes wurden besondere Wohnungstypen errichtet. Wohnungen für alleinerziehende Mütter, welche getrennte Schlafbereiche für Mutter und Kind und ein gemeinsames Wohnzimmer aufweisen sollen. Diese Art der Wohnung war von Seiten der Wohnbauförderung schwer zu realisieren, da diese nicht die notwendige Barrierefreiheit aufweisen.

#### **Enger Kontakt zu Sozialeinrichtungen:**

Ein Großteil der ursprünglichen Mieter hatten große soziale Probleme und wurden von Seiten des Sozialamtes unterstützt. Aufgrund der

Übersiedlungen und teilweise notwendigen Wohnungseinrichtung, welche bei einigen Mietern teilweise nicht vorhanden war, konnten wir ein Einvernehmen mit dem Sozialamt herstellen. Auch mit dieser Institution wurde ein enger Kontakt gesucht, da aufgrund der Änderung der Wohnungsgrößen Kostenerhöhungen auftraten.

**Soziale Arbeit GmbH:**

Im Zuge der Sanierung waren einige Übersiedlungen erforderlich, für diese Arbeit wurde die Fa. Tao, eine Institution der Sozialen Arbeit GmbH beigezogen. Die gesamten Übersiedlungen und die damit zusätzlich verbundenen Arbeiten wurden durch dessen Personal durchgeführt.

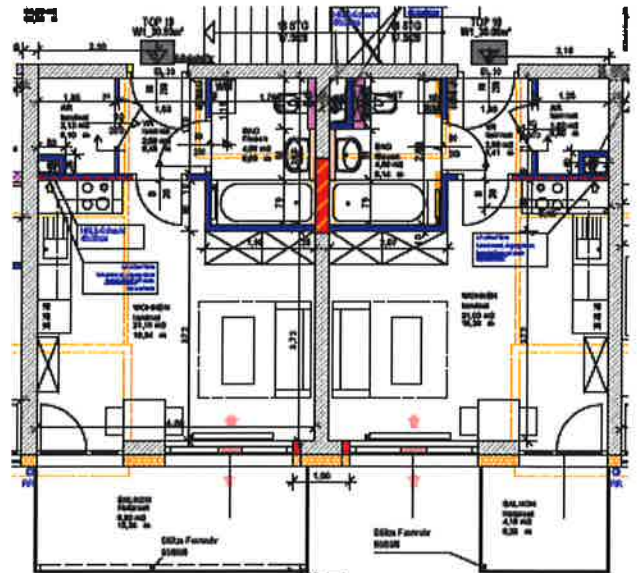
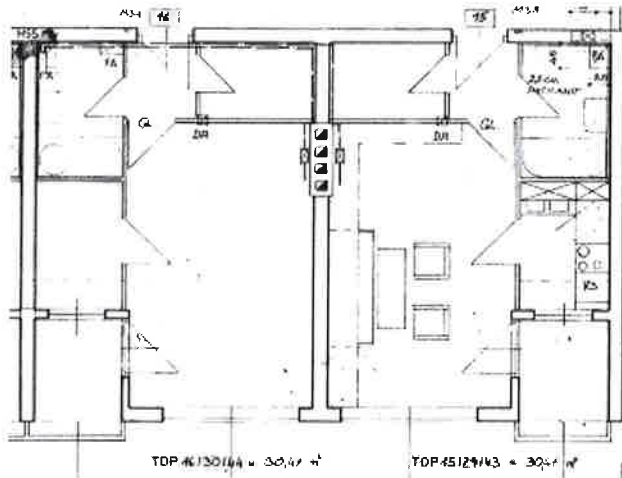


## 4. Umsetzung, Ergebnis

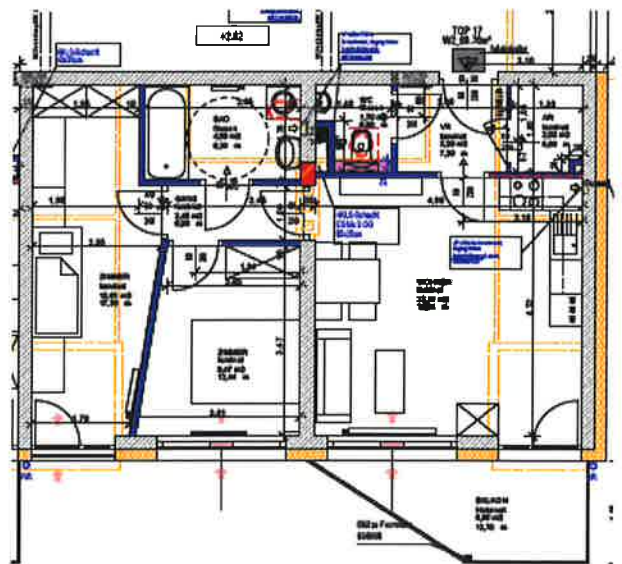
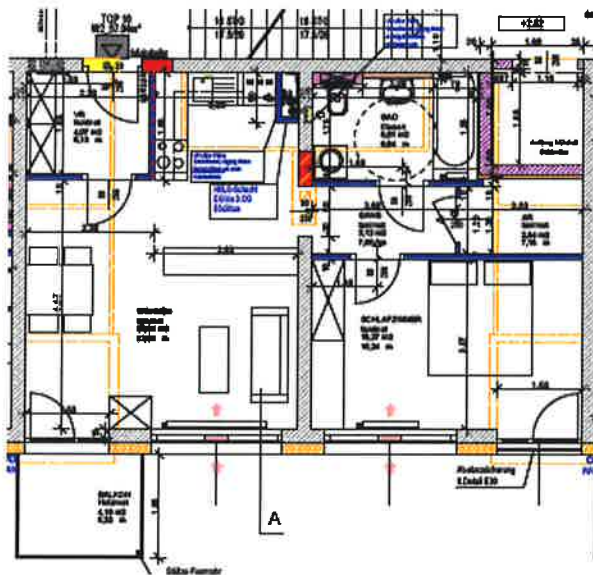
### 4.1 Neuer Wohnungsschlüssel und Grundrissänderungen

Die Sanierung ermöglichte sowohl eine deutliche Qualitätsverbesserung der verbleibenden Garconnieren als auch einen geänderten Wohnungsschlüssel durch Wohnungszusammenlegungen.

Umbau der Garconnieren



Umbau von 2 Garconnieren auf eine 2-Zimmer- sowie eine 3-Zimmerwohnung

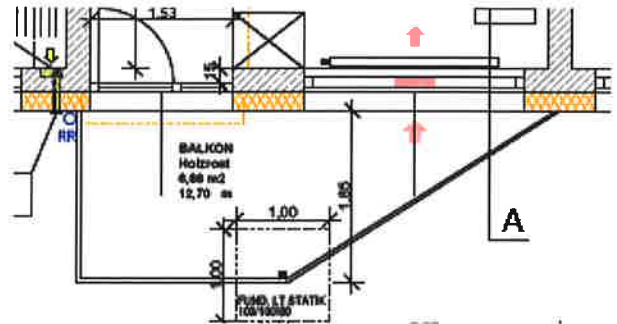


#### 4.2 Schwerpunkt: Balkon als zusätzliche Erholungsfläche

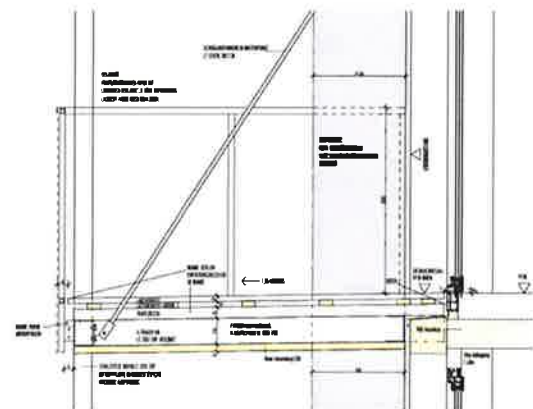
Neue und größere Balkone waren ein zentrales Element der Qualitätsverbesserung durch die Sanierung. Dies sowohl in architektonisch-gestalterischer, als auch im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten.



Ansicht der Balkone im Vergleich alt/neu: Balkone im Bestand (links) und die neu gestalteten Balkone (rechts)



Balkon mit einer Stützenlösung



Balkon mit Detaillösung der Schrägaufhängungstrebe

Bestandsbalkon für zwei Wohnungen



Balkon als Erholungsfläche



Mit Inkrafttreten des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 hat der Gesetzgeber den **Balkon als wertvolle Erholungsfläche** dahingehend aufgewertet, als diese mit einer Ausladetiefe von bis zu 3 Metern errichtet werden können und ohne dass dadurch nachbarrechtliche Abstandsunterschreitungs-Ansprüche der Grundstücksanrainer diesbezüglich geltend gemacht werden können.

Jedoch wurde die bebaubare Ausnutzbarkeit des Grundstückes, gemäß den Bebauungsgrundlagen bei den Bestandobjekten in der Richard-Knoller-Straße bereits seinerzeit voll ausgeschöpft.

Aus diesem Grund konnten die neuen vorgesetzten Balkone nicht mit einer Zweistützenkonstruktion in einfacher Bauweise errichtet werden, weil der Gesetzgeber diese Ausführung als Raumbildend beurteilt und somit eine Erhöhung der Grundausnutzbarkeit vorliegen würde.

Damit die Beurteilung der Raumbildung nicht zur Anrechnung gebracht werden konnte, wurde eine vorgesetzte Einstützenbalkonaufständigung mit kombinierter und statisch notwendiger Schrägstrebenaufhängung zur Umsetzung im Detail entwickelt und baulich umgesetzt.

Die örtlich erforderliche vertikale und horizontale brandabschnittsbildende Verkleidung wurde auch in der Balkondetailausbildung mit berücksichtigt und umgesetzt.

Dem Architekten gab die neue gesetzliche Grundlage der Balkonausladung bis zu 3 Meter Ausladung, in besonderen bei diesen Sanierungsobjekten, auch in Hinblick auf die Neugestaltung der Fassade, eine große architektonische Gestaltungsvielfalt, um das Erscheinungsbild der Fassade entsprechend auch aufzuwerten.

Nach Wohnungsübergabe, welche in Teilabschnitten erfolgte, nahmen die Wohnungsmieter die zusätzliche Erholungsfläche des Balkons unverzüglich an.

#### **4.3 Schwerpunkt: Barrierefreiheit**

Zur Erreichung der Barrierefreiheit wurden folgende Baumaßnahmen durchgeführt, bzw. Raumaufteilungskonzepte umgesetzt, damit die Wohnungen im Haus 17 im Bedarfsfall barrierefrei benützt werden können:

- Die Hauseingangstreppeanlage wurde abgetragen und durch eine örtlich neu konzipierte und am Abend unter dem Handlauf beleuchtete Zugangsrampe ersetzt.
- Eine Aufzugsanlage wurde zur Erreichung aller Geschoße eingebaut.
- Vor den Wohnungseingangstüren wurde an der Außen- und Innenseite der Tür der erforderliche Freiplatzbedarf für eine Rollstuhlnutzung mit 1,50 Meter Durchmesser gemäß der Wohnbauförderrichtlinie frei gehalten.



- In den Bädern der Zwei- und Dreizimmerwohnungen wurde der mögliche Drehradius zur Rollstuhlnutzung ebenfalls berücksichtigt.
- Bei den kleineren Bädern in den Garconnieren wurde der von der Wohnbauförderung vorgegebene Drehradius zwar unterschritten, jedoch sind die Bäder im Bedarfsfall für Rollstuhlnutzung noch geeignet.
- Eine Besonderheit bildet die Elternschlafzimmer der Dreizimmerwohnungen. Diese wurden zugunsten von machbaren Kinderzimmern unter der Mindestgröße baubehördlich mit Ausnahme bewilligt. Für Alleinerzieher/innen mit Kind sind die Schlafzimmer im Bedarfsfall für Rollstuhlnutzung geeignet.
- Ist ein Rollstuhlnutzungsbedarf des Schlafzimmers in einer Partnerschaft gegeben, dann kann das Kinderzimmer die notwendigen Stellflächen für zusätzliche Kleiderschränke anbieten.
- Der barrierefreie Zutritt zum jeweiligen Balkon und den Wintergärten im Dachgeschoß wurde mit Einbau einer 3cm hohen thermisch entkoppelten Türanschlagschiene sichergestellt.



Barrierefreie Zugangsrampe



Umbauarbeiten für Eingang Neu



Ausschachtung für Aufzug

#### 4.4 Innenausbau: einfach und qualitativ

Der Innenausbau der Wohnungen im Haus 17 folgt den guten und dennoch kostengünstigen Standards des geförderten Mietwohnungsbaus.



(Abb.: Beispiel Ausbau innen, Fotos: Salzburg Wohnbau)



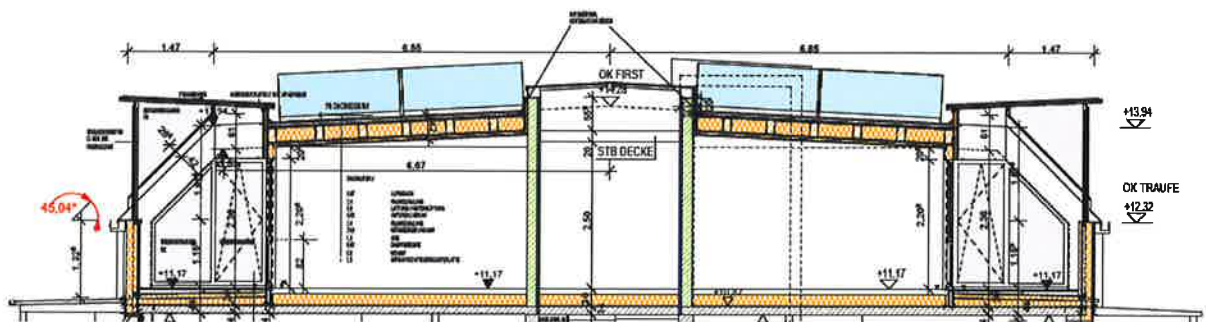
#### 4.5 Dachgeschoss-Aufstockung

Um nachträglich zusätzlichen Wohnraum im verbauten Gebiet zu schaffen, ermöglicht das Salzburger Bautechnikgesetz den nachträglichen **Aufbau eines Dachgeschosses**, unter der Voraussetzung, dass von der Oberkante der letzten Geschossdecke bis zur Traufe eine maximale Höhe von 1,60 Meter nicht überschritten wird und dass der Dachgeschossbaukörper von dieser maximalen Traufenhöhe mit einer maximalen Dachschräge von 45 Grad nicht übertragt wird.

Eine Ausnahme der Übertragung bildet unter anderem die Dachgaube. Diese kann bis zu einer Drittellänge der Traufe die 45 Grad Dachschrägenregelung übertragen.

Bei der umfassenden Sanierung des Wohnobjektes Richard-Knoller-Straße 17 wurde die Möglichkeit des nachträglichen **Dachgeschossaufbaus mit 8 neuen Wohnungen**, mit je ca. 55-65 qm Wohnnutzfläche, davon 6 Zweizimmerwohnungen und 2 Dreizimmerwohnungen, entsprechend umgesetzt.

Die Dachgaube wurde nutzungsmäßig auch als **Wintergarten** bzw. als Dachterrasse konzipiert, mit Schiebeglaselementen ausgestattet und bewusst vom Wohnbaukörper wärmetechnisch entkoppelt und steht mietkostenfrei zur Nutzung für die Mieter zur Verfügung.

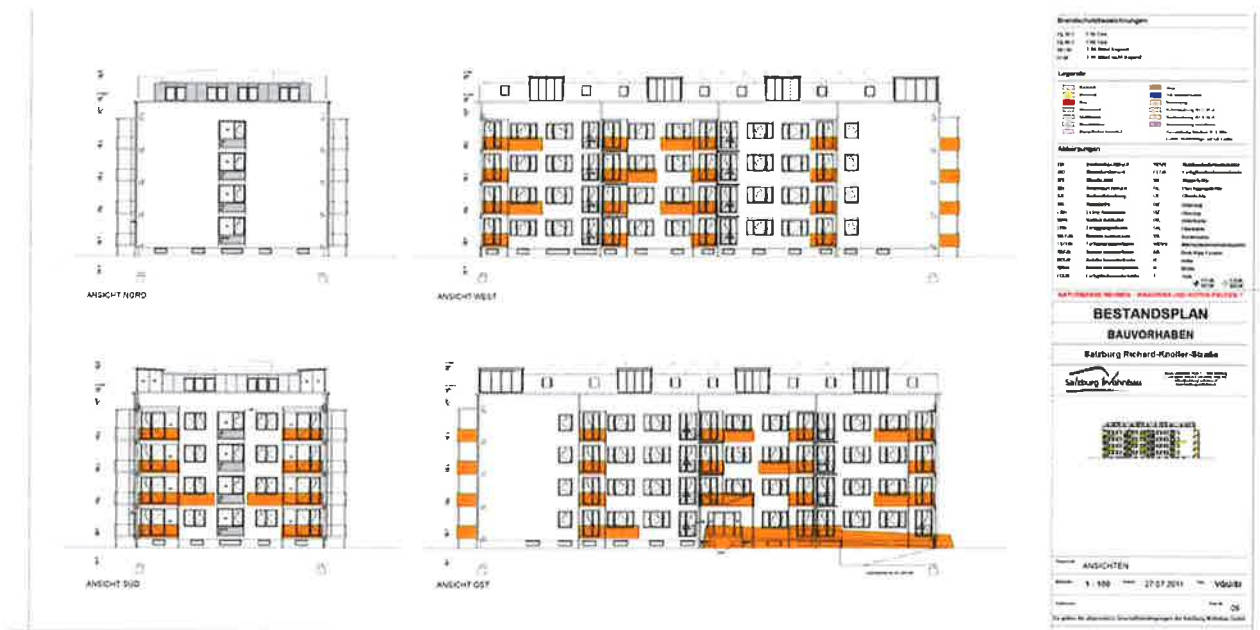


#### 4.6 Gesamtergebnis: Architektur Fassaden, Erschließung und Dachausbau

Das Gesamtergebnis wird im Folgenden durch Ansichten und Fotos nach der Fertigstellung illustriert:



(Abb.: Richard-Knoller- Straße 17, Fassadenansicht im Vergleich vorher/nachher, Fotos: Salzburg Wohnbau)





## 5. Energie

Ein zentrales Ziel der baulich-technischen Erneuerung der Siedlung war die Ablösung der Einzelöfen-Heizungen durch **ein zentrales Heizsystem** für die gesamte Siedlung. Die wirtschaftliche Nutzung der Sonnenenergie in Form einer **Solar- und Photovoltaikanlage** ergänzt das Energiekonzept zu einem nachhaltigen Gesamtsystem.

### 5.1 Heizzentrale für die gesamte Siedlung

Kernstück des neuen Energiekonzeptes ist die Errichtung einer Heizzentrale für die gesamte Siedlung.

Anstatt der Einzel-Öfenheizung in den Räumlichkeiten der Wohnungen wurde für die gesamte Siedlung der Richard-Knoller-Straße 3 bis 17 ein **neues, ökologisch verbessertes und zentrales Heizungskonzept** mit dem Brennstoff **Pellets** ausgearbeitet. Holzpellets sind mit großem Druck gepresste Röllchen aus reinem, heimischem Holz mit extrem wenig Feuchtigkeit und sehr hohem Brennwert. Die Pellets sind ein echter Biobrennstoff mit keinerlei Gesundheits- oder Sicherheitsrisiko und sind bei der Verbrennung CO<sub>2</sub>-neutral. Die Heizleistung beträgt in der ersten Ausbaustufe 160 kW. Es handelt sich dabei auch um ein äußerst ökonomisches Energiesystem.

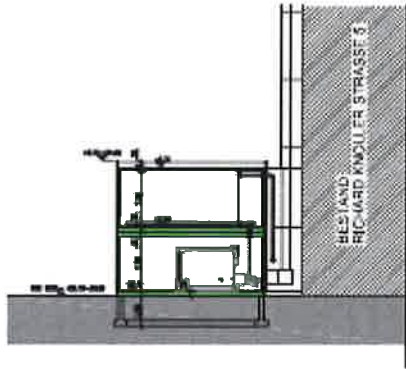
Die Heizzentrale wurde zentral neben dem Objekt Richard-Knoller-Straße 5 situiert und wird in Containermodulbauweise errichtet und nach Bedarf der Sanierungsabschnitte entsprechend mit dem jeweiligen Heizkessel ausgestattet.

Im Endausbau erzielt der Heizpavillon eine **Heizleistung von 640KW** und versorgt ca.182 Wohnungen.

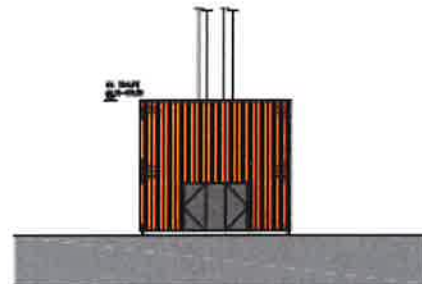
Der Heizwärmetransport erfolgt über gedämmte Nahwärmeerdleitungen und wird in die Objektsolarpuffer zweitrangig eingespeichert.



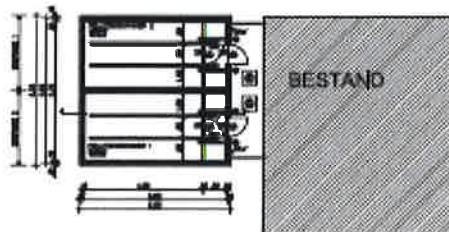
(Die Illustrationen zeigen die erste Modulausbaustufe des Heizpavillons mit Heizcontainer im Erdgeschoss und den Pelletscontainer im Obergeschoss mit 50 m<sup>3</sup> Pelletsvorrat.)



**SCHNITT A-A**



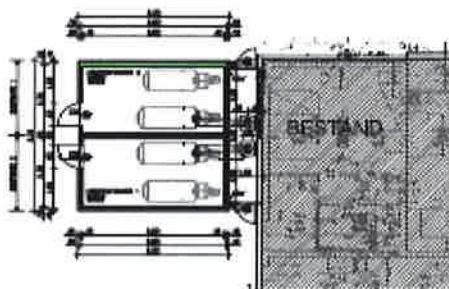
**ANSICHT OST**



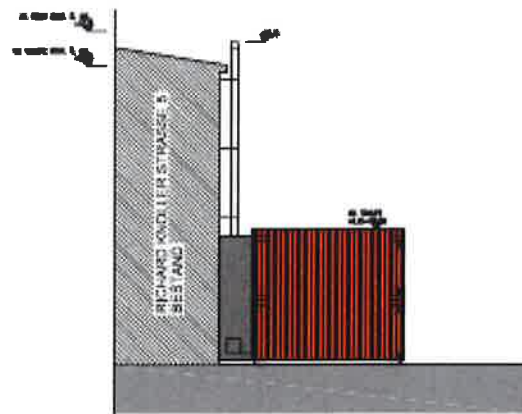
**OBERGESCHOSS**



**ANSICHT NORD**



**ERDGESCHOSS**



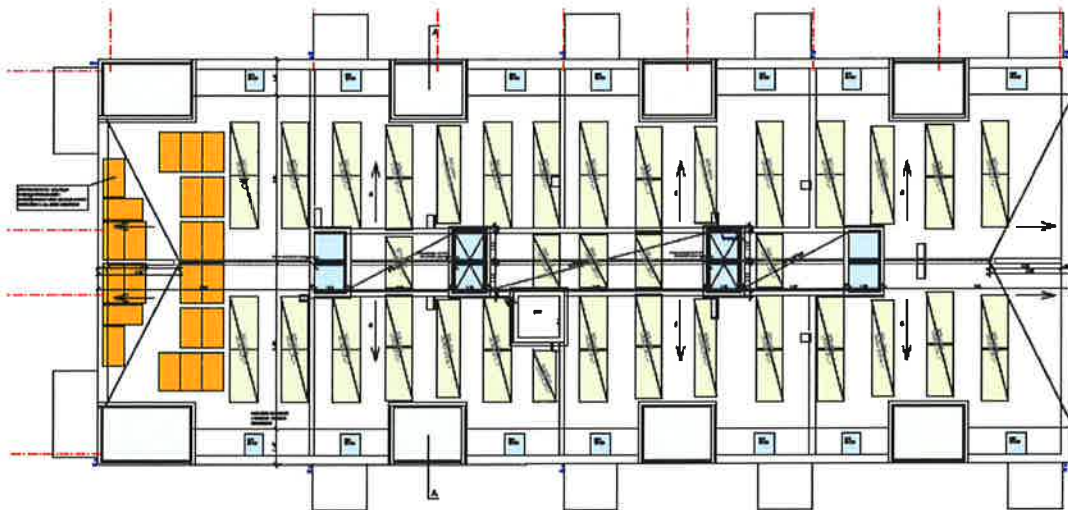
**ANSICHT SÜD**



## 5.2 Energiegewinnung: Solar- und Photovoltaikanlage

Am Dach der Objektaufstockung wurde eine **Solaranlage mit 165 qm Kollektorfläche** montiert. Die daraus gewonnene Sonnenenergie wird in die zweigeschossigen Pufferspeicher (8000 und 9000 Liter) des Objektes eingespeist und zur Warmwassererwärmung, bzw. Raumheizung verwendet

Am südseitigen Dach wurde auch eine **Photovoltaikanlage** mit einer Leistung von 5,2KW installiert. Die Kollektorfläche der Anlage beträgt 36m<sup>2</sup> und wurde in der Ebene der Dachschräge montiert. Der gewonnene Photovoltaikstrom wird in das Netz der Salzburg AG eingespeist und die erzielten Erträge vermindern die laufenden Betriebskosten der Mieter.



(Abb.: Bestandsplan Dachdraufsicht, Pläne u. Fotos: Salzburg Wohnbau)





## Photovoltaik - Berechnungstool der Österreichischen Energieagentur

**1. Allgemeine Angaben**

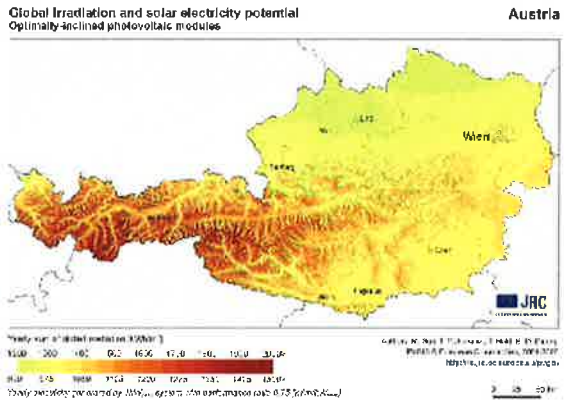
Ort des Dachbaus: **Salzburg**  
PLZ: **5020**

Einspeisung (zentrale Freifläche): **1118,8 kWh/m<sup>2</sup>**  
Einspeisung nach Angabe der Ausrichtung: **1118,8 kWh/m<sup>2</sup>**

Ausrichtung: **0°**  
Die Angabe der Ausrichtung der Anlage erfolgt von Osten nach Westen von -90° bis +90° (z.B.: -45° = SW)

Aufstellung: **0°**  
Die Angabe zur Neigung der Anlage erfolgt von 0° bis 90° (z.B.: 10° = Fassadenanlage)

Rechenhinweis: Es kommt in keiner Weise zu einer Verzerrung der Anlage! Die Anlage ist nicht schief!



**2. Technische Rahmenbedingungen**

Größe der Anlage: **5,17 kWp**  
Gesamtdach: **35,24 m<sup>2</sup>**  
Gesamtdachauslastung: **15,26 %**  
Systemauslastungsgrad: **12,97 %**  
Anzahl der Module: **21** (Module)

Modultypen: **Fächer: 1,6700 kWh/Modul**  
**Neigung: 0,2433 kWh/Modul**  
Modulwirkungsgrad (STC-Bedingungen): **15,0 %**

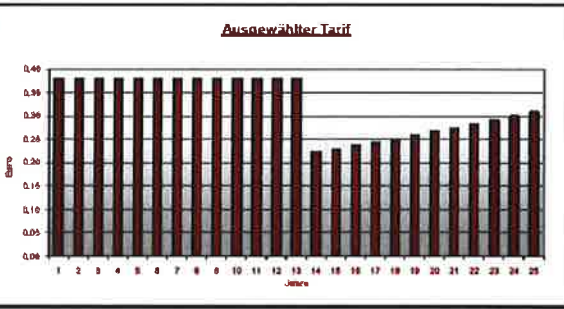
Wachstumsfaktor: **emp. Wirkungsgrad: 95,1 %**

**3. Förderungen für Salzburg**

Anlagegröße	Landesförderung	Bundförderung	Tariff
<= 5 kWp	-	-	-
> 5 - 20 kWp	-	-	0,3800 €
> 20 kWp	-	-	0,2998 €

Information: Seitens des Landes nur in Kombination mit einer Wärmepumpe Förderung möglich  
Gewünschte Vergütung: **Förderart**  
Vorgezogene nach Förderart: **Überschussabgabe**

Tariff - wenn gewählt  
Nach Ende des Förderzeits erfolgt die Umstellung auf Überschussabgabe.  
Angabe des Strom-Eigenverbrauchs: **100 %**  
Einspeisung in das öffentliche Netz: **0 %**  
Prognose Strompreis: **0,22 €/kWh**  
Prognose Vergütung bei Überschussabgabe: **0,54 €/kWh**  
Erwartete Vergütung: **0,217 €/kWh**

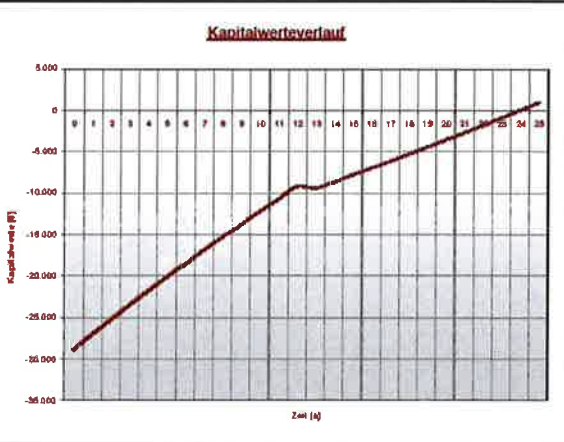


**4. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Investitionskosten:  
Spezifische Kosten pro kWp: **6,93 €/kWp**  
Kosten der Anlage (inkl. MWST.): **36.000 €**  
- Investitionsförderung des Landes: **- €**  
- sonstige Förderung (Bund, Gemeinde): **7.251 €**  
**Investitionskosten: 28.800 €**

Laufende Kosten:  
Wachstumsfaktor im 1. Jahr: **2,000 %**  
Laufende Kosten (Wartung, Versicherung): **0,1 %**  
Ertragsminderung (Dreißigjährig) pro Jahr: **0,1 %**

Endefaktor:  
Inflationsrate/Jahr: **2 %**  
Aktueller Barwertfaktor: **0,153 €/kWh**  
Aktuelle Vergütung für Einspeiser (EUV): **0,33 €/kWh**  
Überschussabgabe/Jahr: **2 %**  
Kalkulationszinsfuß: **1,5 %**



**Zusammenfassung**

Spezifischer Energieertrag: **881,7 kWh/m<sup>2</sup>/a**  
Gesamter Energieertrag: **4.579,2 kWh/a**

Investitionskosten: **28.800 €**  
Wartungskosten nach 25 Jahren: **1 €**  
Anschaffungskosten: **24 €**

Energieertrag nach 25 Jahren: **155.876 kWh**  
CO<sub>2</sub>-Einsparungsgrad: **68.416 kg CO<sub>2</sub>**

\* Hinweis: Der Förderart wird vom Bund getragen und ist für Anlagen > 5kWp ermäßig; die Fördermittel des Bundes sind in nachfolgendem Link (tagesaktuelles Kontingent) ersichtlich:  
[http://www.oeam.gv.at/stafoem/taes/taes-30-at/medialibrary/taes/contingent\\_tagesaktuelles\\_Unterstützungsräumen\\_in\\_EUR\\_kWp](http://www.oeam.gv.at/stafoem/taes/taes-30-at/medialibrary/taes/contingent_tagesaktuelles_Unterstützungsräumen_in_EUR_kWp)

(Grafik: Wirtschaftlichkeitsrechnung Photovoltaik)

## 6. Freiraumgestaltung

Mit der baulichen Sanierung von Haus 17 einhergehend wurde eine Erneuerung bzw. Umgestaltung des Freiraums erarbeitet. Das Architekturbüro Schwarzenbacher entwickelte gemeinsam mit der sozialorganisatorischen Begleitung ein Aussenanlagenkonzept, das mit den Bewohnern abgestimmt wurde.

Im Folgenden eine funktionale Beschreibung der Impulse/Icons durch das Architekturbüro.

### 6.1 Grundlage

- Gemeinsam mit der Salzburg Wohnbau und wohnbund:consult wurden Möglichkeiten/Angebote für die Aufwertung des Aussenraumes erarbeitet.
- Die erarbeiteten möglichen Angebote wurden in „Icons“ übersetzt, visuell aufbereitet und dienten als Grundlage für den von
- wohnbund:consult durchgeführten Workshop mit den Bewohnern.
- Endbericht dieses Workshops und dessen Interpretation.
- Interner Workshop mit wohnbund:consult, wo das Resultat des Workshops interpretiert und eine sinnvolle Abstimmung der Angebote fixiert wurde und dessen planliche Darstellung im überarbeiteten Aussenanlagenplan, datiert 6.12.2010, vorliegt.

### 6.2 Die Bausteine des Freiraumkonzepts

#### > Müllraum und Fahrradbox:

Witterungsgeschützer und versperrbarer Abstellbereich für 24 Fahrräder in Kombination mit Müll, jeweils den einzelnen Häusern zugeordnet (Ausführung lt. Detailplan 77/de/fmbox/01 und 02); Anzahl: 6

#### > Mietergärten:

Eingezäunter Bereich und Zugang nur mit Berechtigung, Zaunhöhe ca. 120cm, Tür Breite ca. 90cm

Größe des eingezäunten Bereiches abgestimmt auf Gesamtanzahl Wohnungen von 164

Soll Enthalten:

- Platz für Gartenwerkzeuge – Gartenhütte
- Sitzgelegenheit mit Bank und Tisch
- Wasseranschluss (Anzahl: 2)

#### > Hundewiese:

Eingezäunter Bereich mit einfacher Sitzgelegenheit (Bank), Zaunhöhe ca. 120cm, Tür Breite ca. 90cm

Größe des eingezäunten Bereiches lt. Plan

#### > Rodelhügel:

Einfache Geländemodellierung zwischen Haus 17 und 15. Optional auch zwischen Haus 15 und 11

**> Wäsche aufhängen:**

2 Wäschespinnen pro Haus, Verortung: dem Haus zugehörig, möglichst sonnig, in der Nähe einer befestigten Weges

Anzahl: 6 x a` 2 Wäschespinnen

**> Kleinkinderspielplatz:**

Genaueres Spielgeräteangebot muss sorgfältig abgestimmt werden. Ziel ist ein möglichst einfaches, robustes und wartungsextensives Angebot in Kombination mit Sitzgelegenheit (Pergola mit beranktem Rückenteil als Schutz für die nächstgelegenen Häuser). Anzahl: 2

**> Spielstraße:**

Bestehende asphaltierte Straße durch das Wohngebiet in Ost- West Richtung welche eine Spiel und Wohnstraße werden soll (Leben – Spielen – Wohnen). Um den Charakter der Straße zu verdeutlichen sollen einfache Spiele (Tempelhüpfen, Twister, etc.) punktuell auf den Asphalt aufgemalt werden.

**> Sitzgelegenheiten:**

Immer in Kombination mit einer einfachen Pergola mit Rückenteil als Rankgerüst. Potential einer thematischen Identifikation / Patenschaft (z.B. Rosenlaube, etc.) - keine Trinkerinseln!

Auflistung der geplanten Sitzgelegenheiten in der gesamten Siedlung:

- Mietergärten 2x
- Kleinkinderspielplätze 2x
- Hundewiese 1x
- Sitzen für 60+ 2x
- Opt. Sitzskulptur im Grünraum 3x

**> Beleuchtung Außenraum:**

- Erhebung Bestand und Ergänzung bei Bedarf

**> Bäume Bestand:**

- Stören teilweise die Bewohner
- Einige Bäume (Fichten) wurden privat sehr nahe an den Häusern gepflanzt
- Es bedarf einer professionellen Begutachtung der bestehenden Bäume – Baumpflege, Rückschnitt, Lichtung, etc.

(Mögliche Freiraum-Nutzungen wurden anschaulich als Icons dargestellt;  
 Grafik: Schwarzenbacher)

- |   |                     |   |                       |   |              |
|---|---------------------|---|-----------------------|---|--------------|
|  | BÄUME BESTAND       |  | WÄSCHE AUFHÄNGEN      |  | MIETERGÄRTEN |
|  | WEG PFLASTERPLATTEN |  | KLEINKINDERSPIELPLATZ |  | HUNDEWIESE   |
|  | ASPHALT             |  | LAUBE                 |  | MÜLLRAUM     |
|   |                     |  | SPIELSTRASSE          |  | FAHRRADBOX   |
|   |                     |  | RODELHÜGEL            |   |              |



DATUM : 6. DEZEMBER 2010  
 MASSSTAB : 1 : 500  
 FÜRMA : A3

RICHARD KNOLLER STRASSE

SCHWARZENBACHER ARCHITEKTUR ZT GMBH

PHOTOGRAPHIE: WILFRIED SPÄTZLE/PHO; TELEFON: 0431 882 82181; FAX: 0431 882 82181 11; E-MAIL: schwarzenbacher@schwarzenbacher.de; WWW: www.schwarzenbacher.de

77-entwurf-aussenanlagen





(Abb.: Freiraum vor der Sanierung; Foto: Salzburg Wohnbau)



(Abb.: Beteiligung an der Freiraumplanung; Foto: wohnbund:consult)

### 6.3 Kostenschätzung Aussenanlagenkonzept

Beschreibung	Anzahl	Einheitspreis	Ges. Preis
1 Einhausung Müll und Fahrradbox	6	20,000,00	120,000,00
2 Mietergärten	2	18,000,00	36,000,00
3 Hundewiese	1	11,000,00	11,000,00
4 Rodelhügel	2	3,500,00	7,000,00
5 Wäsche aufhängen	6	2,000,00	12,000,00
6 Kleinkinderspielplatz	2	17,000,00	34,000,00
7 Spielstraße	1	2,000,00	2,000,00
8 Sitzen für 60+	2	3,000,00	6,000,00
9 Sitzskulptur im Grünraum	3	3,000,00	9,000,00
10 Ergänzung Beleucht. Außenraum	1	10,000,00	10,000,00
11 Baumpflege	1	5,000,00	5,000,00
<b>Schätzkosten gesamt</b>			<b>252,000,00</b>

Kostenschätzung +-25% (angegebene Preis sind Netto-Preise)

## 7. Vorschau: Sanierung Häuser 3, 5, 7

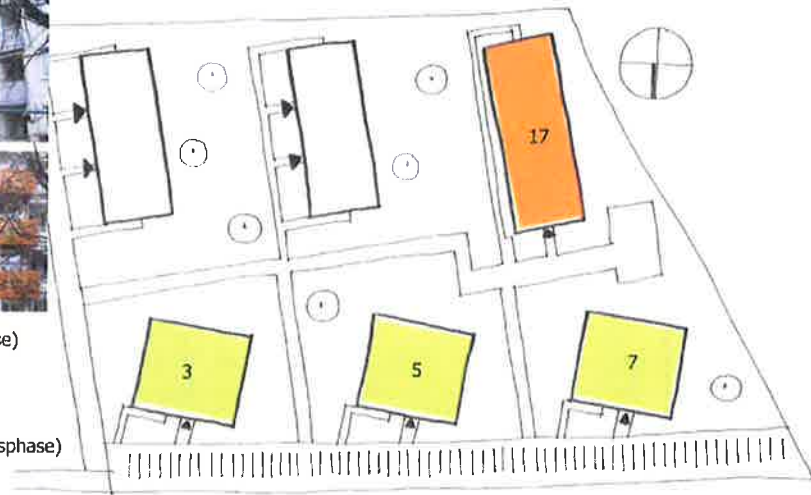
Mit April 2012 ist der Beginn der Sanierung der Häuser 3, 5 und 7 geplant. Im Folgenden eine Vorschau auf das Programm:

STEIGFLUG RICHARD KNOLLER STR.

BA 02\_30.03.2010

SCHWARZENBACHER ARCHITEKTUR ZT GMBH

LAGEPLAN orientierung



BA 1 (bauphase)

BA 2 (planungsphase)

STEIGFLUG RICHARD KNOLLER STR.

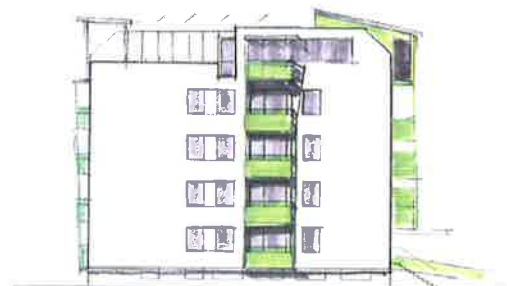
BA 02\_30.03.2010

SCHWARZENBACHER ARCHITEKTUR ZT GMBH

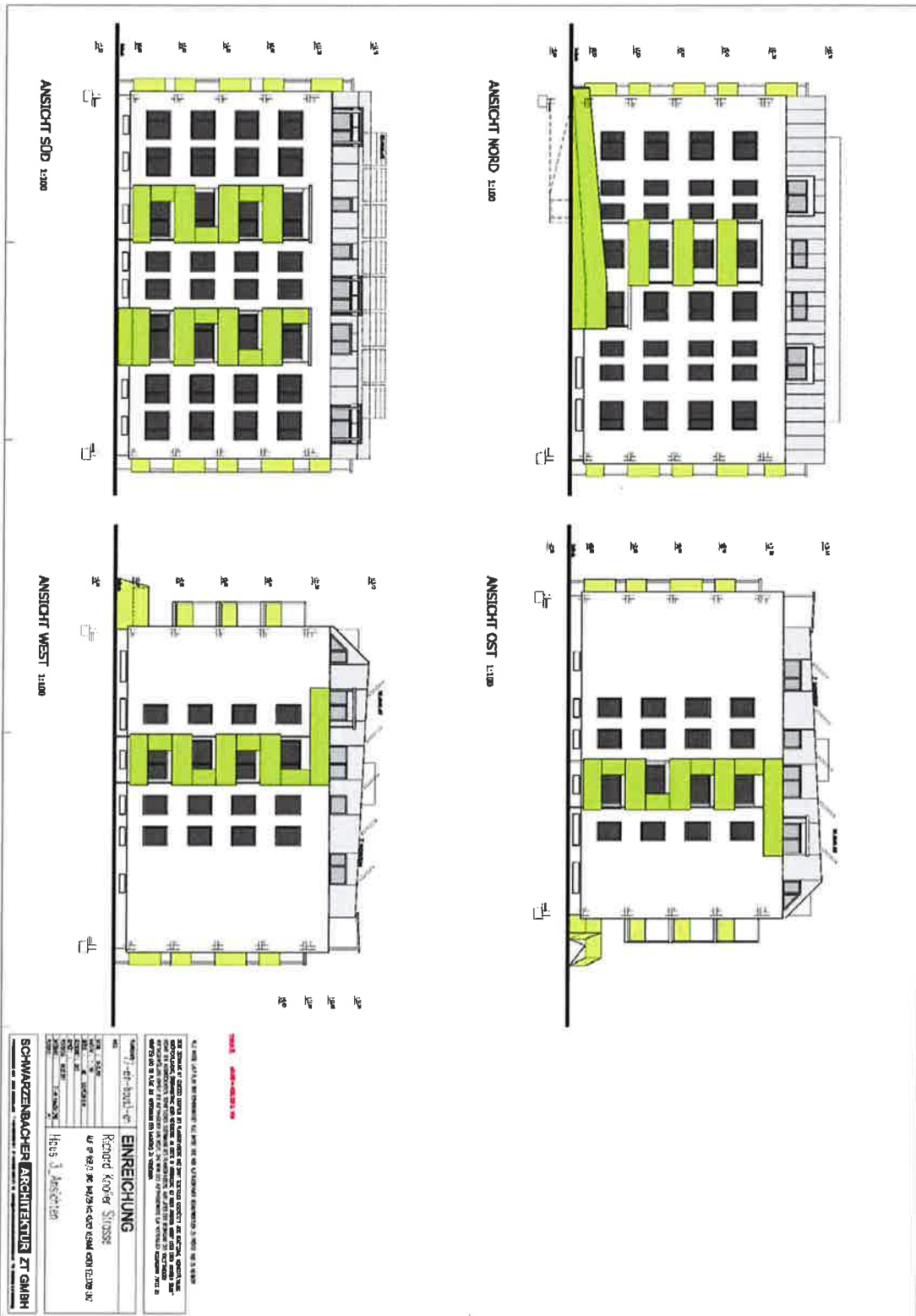
ANSICHTEN zeichenhafte gestik, klare erkennbare aufwertung



ANSICHT NORD 1:200



ANSICHT OST 1:200









## C) Die „sozialorganisatorische Begleitung“ der Siedlungserneuerung

### 1. Ausgangssituation „Sozialer Brennpunkt“

Die in den 1970er-Jahren erbauten Häuser der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße mit ihren **164 Wohnungen** entsprachen aufgrund ihres Allgemeinzustandes schon länger nicht mehr den heutigen Anforderungen des sozialen Wohnbaus. Neben der anstehenden baulichen Sanierung stand auch die Veränderung der Wohnungsgrößen im **Wohnhaus Richard-Knoller-Straße 17** an. Bislang setzte sich dieses Wohnhaus aus Garconnieren und kleinen 2-Zimmer Wohnungen zusammen. Ein Umstand, der die Bewohnerschaft dieses Hauses auf alleinstehende Personen und Paare ohne Kinder begrenzte.

Die praktizierte, allein auf akute **Dringlichkeit** setzende **kommunale Wohnungsvergabe** der vergangenen Jahre führte dazu, dass sich die Bewohnerschaft zunehmend aus Personen bzw. Haushalten in sehr schwierigen Lebenssituationen zusammensetzte. Schwere und chronische Fälle von Alkohol- und Drogenmissbrauch traten gehäuft auf. Personen mit psychischen und psychiatrischen Erkrankungen sowie ehemals obdachlose Personen bezogen vor allem die Garconnieren und Kleinwohnungen im Haus Nr.17.

Grobe **Nachbarschaftskonflikte** und eine Häufung von **Polizeieinsätzen** waren die Folge. Verwahrlosung der Freiflächen und Allgemeinbereiche waren nach außen sichtbare Zeichen des Verfalls.

Die verbliebenen „unauffälligen“ Bewohner des Hauses Nr. 17 sowie die Mieter der angrenzenden Nachbarschaft fühlten sich vor allem durch die **Problemmieter vom Haus 17** gestört und in ihrer Wohnqualität massiv eingeschränkt. Eigenen Aussagen zu Folge vermieden sie es in wachsendem Maße, Bekannte zu sich nach Hause einzuladen.

Kinder der angrenzenden Neubauwohnanlage mieden Kontakte zu Kindern der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße, erwachsene Bewohner wichen sich aus, nachbarschaftliche Kontakte wurden zunehmend weniger gepflegt. „**Nur nicht einmischen**“ und „am besten **keinen Kontakt** zu den Nachbarn, denn das bringt nur Ärger“ lautete die allgemeine Devise.

Fazit der Salzburg Wohnbau: Eine Korrektur in **Richtung einer „normalen“ Wohnsiedlung** erfordert neben den notwendigen baulichen Sanierungsmaßnahmen auch einen längerfristigen, ganzheitlichen **Prozess einer umfassenden sozialstrukturellen Erneuerung** des gesamten Quartiers.

Um dieser „**sozialräumlichen Abwärtsspirale**“ zu begegnen, die Wohnqualität in der Anlage langfristig zu steigern und der beginnenden Stigmatisierung eines ganzen Viertels entgegenzuwirken, entstand daher das Konzept der ganzheitlichen Sanierung der Wohnanlage, beginnend mit Haus Nr.17. Neben technischen Veränderungen, einem neuen Heizsystem, einer Solar- u. Photovoltaikanlage sollten die Wohnungsgrößen so verändert werden, dass

damit **auch Paaren und Familien mit Kindern** Wohnmöglichkeiten geboten und eine **sozialverträglichere soziale Durchmischung** der Mieterschaft in diesem Haus erreicht werden kann.

Für die Eigentümerin, die Salzburg Wohnbau, war klar, dass begleitend zur baulichen Sanierung der in die Jahre gekommenen Anlage insbesondere in der Zeit der Bauarbeiten eine „**sozialorganisatorische Begleitung**“ angeboten werden muss, um das negative Image dieser Wohnanlage langfristig zu verbessern.

Die **soziale Ausgangslage** der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße stellt – auf einen kurzen Nenner gebracht – eine sukzessiv gewachsene **Konzentration sozialer Problemlagen** und sozialräumlicher Ausgrenzung dar. In der öffentlichen Wahrnehmung handelte es sich bei Projektstart um ein **Schwerpunktgebiet kommunaler Sozialfürsorge, psychosozialer und auch polizeilicher Interventionen**.

## 2. Projektziele – Neue Wohnqualität und „bessere“ Nachbarschaft

Im Wissen, dass eine **Sanierung bei bestehender Mieterschaft** eine enorme **Belastung** für die Mieter bedeutet und die Anforderungen an die Mieter daher sehr hoch sind, sollte die sozialorganisatorische Begleitung auf einen intensiven Kontakt mit den zum Teil sozial massiv auffälligen/schwierigen Mietern setzen. Weiters sollte die Entwicklung von **neuen, konstruktiven Begegnungen** unter der gesamten Mieterschaft angekurbelt werden. Die Kooperation mit sozialen Einrichtungen und Institutionen sowie die Vermittlungsarbeit zwischen Mieterschaft und Hausverwaltung und den Mietern untereinander sollten dabei ebenso wichtig sein, wie das Knüpfen von funktionierenden Netzwerken im Wohnumfeld. Zudem sollten **soziokulturelle Aktionen und Veranstaltungen** einen wesentlichen Beitrag zu einem verbesserten nachbarschaftlichen Miteinander leisten.

Bestehende positive – jedoch nicht mehr genützte – Ressourcen sollten wiedererlangt und nachhaltig für die Hausgemeinschaft genutzt werden. Ausgehend von einem bewussteren Umgang mit den eigenen Möglichkeiten, sollte ein positiver Umgang mit den Personen im direkten Umfeld entwickelt werden. Die **Motivation zu mehr Engagement und Beteiligung** im Wohnumfeld und der vermehrten Bereitschaft zur Übernahme von sozialer Verantwortung für die Nachbarn sollte über die sozialorganisatorische Begleitung ebenfalls entwickelt werden, um so die Identifikation mit dem Quartier zu fördern.

Aufbauend auf den Inhalten und Zielsetzungen des mittelfristigen Projekts „Steigflug“ sollte **die sozialorganisatorische Begleitung** der Sanierung des (Problemhauses) Hauses Richard-Knoller-Straße Nr. 17 in den Mittelpunkt gerückt werden. Die allgemeinen **Maßnahmen der „sozialen Erneuerung“** der Wohnanlage, die unmittelbar mit der modellhaften baulichen Sanierung verknüpft sind, sollten beginnend mit dem Haus 17 bedarfsorientiert, sozial verantwortlich und nachhaltig umgesetzt werden.

In sozialplanerischer Hinsicht standen und stehen beim Projekt „Steigflug“ vor allem folgende **Projektziele** im Fokus:

- **Unterstützung einer sozialverträglich ablaufenden Sanierung;**
- **Begleitende einzelfallorientierte Beratung und Information;**
- **Förderung von Identifikation und Verbundenheit mit dem Quartier sowie „Erneuerungsbewusstsein“;**
- **Vernetzung innerhalb der Siedlung und an den Schnittstellen zur Nachbarschaft;**
- **Öffnung zur Nachbarschaft und Kontaktaufnahme mit Dialoggruppen im Stadtteil;**
- **Weiterleitung von Bewohneranliegen, enge Kooperation mit der Hausverwaltung und Hausbetreuung sowie dem Wohnungsamt;**
- **Positives „Neighbourhood-Branding“ (Förderung Imagewandel).**

### **3. Methodik – Aktivierende Sozial- und Gemeinwesenarbeit**

Ausgehend von den Erfahrungen bei der Sanierung des Hauses Nr. 17 soll auch weiterhin das Augenmerk von den Erschwernissen einer Baustelle auf **die Vorteile**, die durch die Sanierung erwachsen können, gelenkt werden. Die positiven **Synergien** der Sanierung der Wohnanlage können genutzt werden, um einen „Neuanfang“ bei möglichst vielen Mietern zu bewirken und insgesamt den ambitionierten Zielen des Projekts „Steigflug“ im Zusammenhang mit der gesamten Siedlung gerecht zu werden.

Bei der sozialorganisatorischen Begleitung wird insbesondere auf folgende **Methoden** zurückgegriffen:

- Lebensweltorientierung,
- Empowerment und Ressourcenorientierung,
- „Soziale Netzwerkarbeit“,
- Partizipation,
- Soziokulturelle Animation.



## Aktivierende Sozial- und Gemeinwesenarbeit

Nachbarschaftsprobleme und strukturelle Angelegenheiten gemeinsam bearbeiten

#### 4. Strategien und Maßnahmen – Mieterbüro „Treff 17“ im Fokus

Das modern eingerichtete **Mieterbüro „Treff17“**, in den Kellerräumen des Hauses Nr. 17 gibt es als **Anlaufstelle vor Ort** seit Juni 2009. Zu Beginn der Sanierung hatte das Mieterbüro 3 x wöchentlich jeweils 4 Stunden, zu unterschiedlichen Tageszeiten geöffnet. Seit dem 2. Halbjahr 2010 ist das Mieterbüro auf Grund des engen Budgetrahmens nur mehr an einem Nachmittag pro Woche (Jour-Fixe) für 3 Stunden geöffnet. Das Mieterbüro „Treff17“ wird seit seiner Eröffnung von den Bewohnern sowohl als Info- und Anlaufstelle, als auch zunehmend als **Ort der Begegnung** genutzt.

Das Angebot des Mieterbüros „Treff 17“ umfasst **soziale Dienstleistungen**, die von der Beschwerdestelle, über die Funktion als Informationsdrehscheibe bis zum informellen Nachbarschaftstreff gingen.

##### 4.1 Ansprechperson an der Schnittstelle Hausverwaltung und Bewohner

###### Ziel/Programm:

Für das Gelingen einer ganzheitlichen Sanierung ist eine **integrative Kontaktperson vor Ort**, die v. a. das Vertrauen der Mieter/innen genießt, erforderlich. Sanierungsspezifische Fragestellungen werden direkt abgeklärt oder an den Projektkoordinator weitergeleitet.

###### Aktivitäten:

An den **Jour-Fixe-Tagen** während der Sanierung von Haus 17 kamen durchschnittlich jeweils zwischen 3 und 5 Bewohner mit unterschiedlichen Anliegen, Fragen und Beanstandungen ins Mieterbüro. Wie in der ersten Projektphase beschäftigten die Bewohner in erster Linie Fragen zur Sanierung. Mit dem Abschluss der Sanierung im Haus Nr. 17 begannen der Projektkoordinator und die Sozialarbeiterin die Bewohner der Häuser 3, 5 und 7 auf die bevorstehende Sanierung vorzubereiten. Die Mieter der Wohnhäuser 7 und 5 wurden in Form von persönlichen Informationsgesprächen über den genauen Ablauf der anstehenden Sanierung unterrichtet. Die Informationsgespräche mit den Mietern des Hauses Nr. 3 sollen im Herbst 2011 durchgeführt werden. Derzeit kommen an den Jour-Fixe-Tagen wieder vermehrt Bewohner spontan in den „Treff17“. Die bevorstehende Sanierung der nächsten Objekte, Beschwerden und Nachbarschaftsstreitigkeiten sind dabei die häufigsten Themen.



## 4.2 Beschwerde und Konfliktmanagement

### Ziel/Programm:

Ein **gezieltes Konfliktmanagement** ist seit dem „Steigflug“-Projektstart fixer Bestandteil der Arbeit. Die Bewohner kommen mit unterschiedlichen größeren und kleineren Konflikten in den „Treff17“. Aktuelle oder seit längerer Zeit schwelende Konflikte innerhalb der Bewohnerschaft werden aufgegriffen und im Rahmen von vermittelnden Gesprächen bearbeitet. Auch **Kontroversen zwischen neuen und alleingewesenen Mietern** im sanierten Haus Nr. 17 werden immer wieder im „Treff17“ zur Sprache gebracht. Als Ursachen für die neuerlichen Konflikte wurden vor allem lärmende, an der Rampe auf- und abfahrende Kinder und Lärm – verursacht durch alkoholisierte Mieter – angeführt. Die Anlässe werden genutzt, um Regeln und Strategien zur Konfliktlösung mit den Mietern zu erarbeiten bzw. Unterstützung von außen durch die Hausverwaltung, Sozialvereine bzw. – wenn alle Vermittlung ausgeschöpft ist – auch die Polizei zu holen.

### Aktivitäten:

Hintergrund einer spontan einberufenen Bewohnerversammlung im Sommer 2010 war eine **Schlägerei** vor dem Haus Nr. 17, die einen größeren Polizeieinsatz zur Folge hatte. Vor allem die Bewohner des angrenzenden Hauses Nr. 7 fühlten sich massiv in ihren Bedürfnissen nach Sicherheit und Ruhe beeinträchtigt. Als Reaktion auf die ihrer Meinung nach ungenügende Bestrafung der Kontrahenten drohten die Bewohner, geschlossen keine Miete mehr zu bezahlen.

Ziel der **Bewohnerversammlung** war daher, deeskalierend auf die aufgeführten Bewohner einzuwirken und den Vorfall aufzugreifen, um zu mehr Beteiligung und Engagement zu motivieren. Die Bereitschaft zur Übernahme von sozialer Verantwortung für die Nachbarn sollte anhand dieses Vorfalls gestärkt werden. Zum vereinbarten Termin hatten sich dann auch Nachbarn aus den anderen Wohnhäusern angeschlossen. Somit waren rund **50 Personen** anwesend, die Versammlung wurde aus Platzgründen daher kurzerhand auf den angrenzenden Spielplatz verlegt. Es zeigte sich, dass die zu diesem Zeitpunkt unzureichenden Informationen zur Sanierung der Häuser 3, 5, und 7 ein weiterer Anlass für den Unmut der Mieter war.

Nachdem die andauernden Unruhen im Haus 17 und die potenziellen Möglichkeiten der Nachbarn zur Einforderung von Ruhe besprochen waren, wurde auch erläutert, welche **Sanktionen** von Seiten der Hauseigentümer für die Unruhestifter folgen würden. Die bevorstehende Sanierung der Häuser 3, 5, und 7 wurde vom anwesenden Projektkoordinator ebenfalls ausführlich erläutert.

Diese emotionsgeladene Situation verdeutlicht, wie wichtig es für die konstruktive Mehrheit der Mieter ist, ausreichend informiert zu werden.

Ausgewählte Aussagen:

*„Das Gesindel soll ausziehen! Da traut man sich ja nicht mehr vor`s Haus! Das lass ich mir nicht mehr gefallen. Wir wollen endlich unsere Ruhe haben!“*

*Frau M., Bewohnerin im Haus Nr. 7*

*„Ich werde eine Unterschriftenliste machen und mit der von Haus zu Haus gehen. Wenn wir uns zusammentun, dann können wir etwas erreichen.“*

*Frau B., Bewohnerin in Haus Nr. 3*

### 4.3 Wiederaufbau nachbarschaftlicher Kontakte

Ziel/Programm:

**Populistische Selbst-, Fremd- und Gesellschaftsbilder** sind bezeichnend für einen Teil der Mieter in der Wohnanlage. Selbstzerstörendes Verhalten, die Abwertung anderer, die Gefährdung des Umfeldes etc. schädigen das Klima in der Wohnanlage. Diese sukzessive gewachsene Konzentration sozialer Probleme bewirkt, dass sich „unauffällige“ Mieter zurückziehen und jeden Kontakt zu den Nachbarn meiden.

Aktivitäten:

Mit der abgeschlossenen Sanierung und dem Bezug der neuen Wohnungen hat sich die **nachbarschaftliche Situation** unter den Mietern im Haus Nr. 17 verändert. Die Aussicht auf eine Verbesserung der Wohnsituation erzeugte bei einigen Mietern sogar eine **neue Euphorie**. Der neue Wohnkomfort wirkt sich zum Teil auch positiv auf das nachbarschaftliche Verhalten im Wohnhaus aus. Durch die modernen und „herzeigbaren“ Wohnungen werden Aussagen von Mietern zufolge wieder Besucher empfangen. Die veränderten Nachbarschaften im Haus machen das Knüpfen von neuen Bekanntschaften innerhalb der Hausgemeinschaft möglich. Die in der Wohnanlage und vor allem im Haus Nr. 17 verbliebenen **Problemmieter** verhielten sich während der Sanierung aufgrund der Anwesenheit der Bauarbeiter und der Sozialarbeiterin ruhiger bzw. zurückhaltender. Derzeit wird von erneuten **Eskalationen** im Wohnumfeld berichtet, die zumeist auf **Alkoholmissbrauch** zurückzuführen sind.

Ausgewählte Aussagen:

*„Ich will eigentlich nur meine Ruhe. Mit den Nachbarn fange ich mir lieber nichts an, da hat man Ärger. Von der Nachbarin nebenan sehe ich eigentlich nur den Mist, der tagelang vor ihrer Wohnungstüre steht. Wenn man die dann darauf anredet, wird man höchstens beleidigt.“*

*Frau J., eine Mieterin im Haus Nr.17*

*„Die Frau G. von unten läutet immer wieder an und fragt, ob ich etwas habe für sie (Geld, Kleidung). Ich will mit denen nix zu tun haben. Und wenn sie wieder Geld haben, dann hängen sie stockbetrunken auf der Stiege herum.“*

*Frau N., eine Mieterin im Haus Nr.17*

#### 4.4 Hausversammlungen

##### Ziel/Programm:

Offizielle Hausversammlungen werden im Rahmen des Projekts „Steigflug“ nur bei Bedarf durchgeführt. Das liegt primär daran, dass viele Bewohner/innen mit dieser **Form der Partizipation** nicht umgehen können und lieber einzeln oder in kleinen Gruppen Kontakt haben wollen.

##### Aktivitäten:

Abgesehen von anlassbezogenen Hausversammlungen wurden 2010 routinemäßig in den Häusern 3, 5, 7, 13 und 15 Hausversammlungen abgehalten. Der Hausverwalter war bei den Versammlungen zugegen. Es zeigte sich, dass Hausversammlungen, die nach einem **Anlassfall** und auf Urgenz durch die Mieter zustande kamen, wesentlich besser besucht waren.

#### 4.5 Einzelfallorientierte Beratung und Information

##### Ziel/Programm:

Das Mieterbüro dient als **niederschwellige Anlaufstelle** für individuelle Anliegen, welche die Miete, Wohnung und Konflikte in der Nachbarschaft etc. betreffen. Beziehungskonflikte, Themen wie Arbeitslosigkeit oder der Umgang mit einer psychischen Erkrankung werden aufgegriffen. Die betroffenen Mieter werden – sofern sie dies wollen – an **soziale Dienste und Institutionen weitervermittelt** (z. B. Salzburger Hilfswerk, Wohnungsamt, Soziale Arbeit GmbH, Sozialamt). Eine weitere Aufgabe des Mieterbüros ist es, Hilfestellung bei Antragsstellungen zu geben (Pflegegeld, Wohnbeihilfe, Antragstellung für die Wohnbeihilfe etc.) sowie Alltagsgeschichten zu dokumentieren.

##### Aktivitäten:

Mit Ende der ersten Projektphase – Fertigstellung Haus 17 – reduzierte sich die Zahl der Einzelberatungen im „Treff17“. Zusätzlich zu den Jour-Fixe-Zeiten werden aber weiterhin individuell vereinbarte Besuche in der gesamten Wohnanlage durchgeführt. Vor allem die bevorstehende Sanierung der nächsten Wohnhäuser war Anlass für zahlreiche Einzelgespräche mit den Bewohnern.

##### Ausgewählte Aussagen:

*„Mein Mann ist schwerkrank. Er braucht rund um die Uhr Betreuung. Er hält keinen Lärm mehr aus. Wie soll ein Umbau in der Wohnung da funktionieren?“*

*Frau M. Bewohnerin im Haus Nr. 7*

#### 4.6 Belegungskonzept, Wohnungspläne, Mietkosten

##### Ziel/Programm:

Anschauliche **Wohnungsgrundrisse** und einfache, in Kooperation mit interessierten Mietern gezeichnete **Etagenpläne** waren im Mieterbüro einsehbar. Sie gaben die Lage und Größe der neuen Wohnungen wieder. Für die Mieter bot sich dadurch die Möglichkeit, den **transparenten Vergabeprozess** kontinuierlich mitzuverfolgen. Auch detaillierte Wohnungspläne und die jeweiligen Mietkosten waren in der Zeit der Sanierung von Haus Nr.17 im Mieterbüro jederzeit einsehbar. Individuelle Mietersituationen konnten dabei im Detail und diskret besprochen werden.

##### Aktivitäten:

Im Verlauf der Sanierung kamen regelmäßig fast alle Mieter in den „Treff 17“ und informierten sich über den Stand der Sanierung, die Lage der einzelnen Wohnungen, die Nachbarschaft (Wer wohnt daneben?), die Mietkosten etc. Die transparente und zum Teil auch mitbestimmte Wohnungsbelegung stellte sich als unverzichtbares Instrument der sozialen Neustrukturierung des Hauses 17 heraus.

##### Ausgewählte Aussagen:

*„Ich möchte wissen, wo ich hinkomme. Diese Unwissenheit macht mich rasend und da fängt man dann zum Grübeln an, weil man will nicht übersehen werden oder in eine Wohnung kommen, die man nicht haben will“*

*Herr M. Mieter in Haus Nr. 17*

#### 4.7 Umsiedlungsmanagement, individuelle Umzugshilfe

##### Ziel/Programm:

Das **Umsiedlungsmanagement**, die detaillierte Planung und rechtzeitige Information der Mieter über den Ablauf des notwendigen Umzugs war seit dem Sanierungsbeginn im Haus Nr. 17 ein Bestandteil der Tätigkeit im Mieterbüro „Treff 17“.

##### Aktivitäten:

Vor allem **hochbetagte oder schwer beeinträchtigte Mieter** nutzten die Unterstützung der Sozialarbeiterin. Mieter, die aufgrund der Sanierung im vorangegangenen Jahr bereits einmal umgezogen waren, konnten im September 2010 endlich in ihre neue, fixe Wohnung einziehen. Die Freude über die neue und zum Teil größere Wohnung war naturgemäß sehr groß.

Einige der jüngeren Mieter führten die Übersiedlung großteils eigenständig durch und benötigten daher wenig Unterstützung durch die Übersiedlungsfirma. Manche von ihnen erhielten den Schlüssel zur neuen Wohnung bereits vor der geplanten Übergabe.

Ausgewählte Aussagen:

*„Ich kann gar nicht glauben, dass ich das noch erlebe! Zum Schluss ist das Warten auf die neue Wohnung schon recht lange geworden. Jetzt bin ich aber sehr froh, dass ich so eine schöne Wohnung bekommen habe.“*

*Frau L. Bewohnerin im Haus Nr. 17*

*„Wir haben nur die Küche übersiedeln lassen, den Rest haben wir selber gemacht. Das ist alles sehr schnell gegangen“*

*Fr. B. Bewohnerin im Haus Nr. 17*

#### 4.8 Förderung der Verbundenheit mit dem Quartier

Ziel/Programm:

Die im Rahmen des Projekts „Steigflug“ durchgeführten Veranstaltungen und das **Infoblatt** trugen zur Verbundenheit mit dem Quartier bei. Alle bisher durchgeführten Aktivitäten sollten die Mieter in der Überzeugung bestärken, dass auch **sie selbst** sehr viel zur positiven Veränderung in der Wohnanlage und im umliegenden Quartier beitragen können. Das regelmäßig erscheinende Infoblatt hält die Bewohner über die Veränderungen in der Wohnanlage auf dem Laufenden, informiert über Veranstaltungen und fördert die positive Identifikation mit der Wohnanlage.

Aktivitäten:

Seit Projektbeginn wurden **Veranstaltungen** wie zum Beispiel „Frauen Cafe“, Nachbarschaftsfeste, Spielplatzfeste, Faschingsfeste, Weihnachtsfeiern und Weihnachtsaktionen (Projekte Weihnachtskarten, „Räuchern-gehen“) durchgeführt (*siehe nächstes Kap. bzw. Arbeitsberichte*). Seit Herbst 2009 erscheinen Infoblätter mit einer Auflage von ca. 200 Stück. Neben diversen **soziokulturellen Aktivitäten** wurde auch eine Aktion zur partizipativen Gestaltung des Freiraums durchgeführt.

#### 4.9 Mieterbefragung in Haus Nr. 17

Ziel/Programm:

Eine im Herbst 2010 durchgeführte **Mieterbefragung** zur zu diesem Zeitpunkt fast abgeschlossenen Sanierung des Hauses 17 sowie zur dortigen **Wohnzufriedenheit** ergibt ein **erstes Stimmungsbild**. Fragen wurden zur Sanierung sowie zur Projektkoordination und sozialen



Begleitung, dem Übersiedlungsmanagement und der allgemeinen Wohnzufriedenheit gestellt. **15 repräsentativ ausgewählte Bewohner** wurden befragt.

Aktivitäten:

Ein Großteil der befragten (zumeist langjährigen) Bewohner ist mit den **Belastungen während der Sanierung** gut zu Rande gekommen. Kritikpunkte waren vor allem das Warten auf die **Mängelbehebung** in den neuen Wohnungen sowie die fehlende Sauberkeit im Stiegenhaus. Vor allem vor den Wochenenden wünschen die Bewohner eine ordentlich hinterlassene Baustelle. Der Baulärm störte einen Großteil der Mieter nur zu Beginn. An diese Beeinträchtigung hatten sich die Mieter relativ rasch gewöhnt. Erfreulich ist, dass die neuen Wohnungen von allen Mietern geschätzt werden. Die Größe der Balkone, die Aufteilung der neuen Wohnräume, die neue Heizung, der Einbau des Fahrstuhls sowie die Helligkeit im Stiegenhaus sind Faktoren, die nach Meinung der befragten Mieter sehr zur neuen Wohnqualität in Haus Nr. 17 beitragen.

Ideen zu einem verbesserten Miteinander in der Wohnanlage konnten im Rahmen der Mieterbefragung nur wenige festgestellt werden. Die Mieter sind nach wie vor vorsichtig und halten sich mit Kontakten zur Nachbarschaft zurück.

Ausgewählte Aussagen:

*„Bei mir passt alles“*

*Herr S., Bewohner im Haus Nr. 17*

*„Meinem Bruder werden die Reifen immer wieder aufgeschlitzt.*

*Das ist jetzt schon oft passiert. In der ganzen Siedlung wohnen furchtbare Leute.“*

*Frau K., Bewohnerin im Haus Nr. 17*

*„Eine bessere Mischung der Bewohner wäre gut. Es sind so viele "Gfraster" da. Die Kellerabteile wurden aufgebrochen, es wird gestohlen. Mir wurden 7 Fahrräder und 1 Moped gestohlen. Ich will nur meine Ruhe haben und ich will auch nicht, dass wer zu mir kommt.*

*Herr P., Bewohner im Haus Nr. 17*

*„Ich fände es gut, wenn einmal im Monat ein Treffen mit allen Mietern des Hauses stattfinden würde. Da kann man sich dann ausreden und zusammenkommen.“*

*Frau L., Bewohnerin im Haus Nr. 17*



**STEIGFLUG**

**Öffnungszeiten Treff17**  
Mittwoch, 16.00 – 19.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Soziale Begleitung**  
Karin Huber, 0682 7548-1200

**Projektkoordinatorin Sanierung**  
Ulrich Huber, 0682 7548-1200

**Kautionverwaltung**  
Huber & Partner, 0682 7548-1200



## Mieterbüro „Treff17“

Ein geselliger Treffpunkt im Kellergeschoss in der Richard-Knoller-Straße 17

## 5. Durchführung soziokultureller Aktivitäten

Allgemein **niederschwellige** Spiel- und Freizeitangebote, gemeinsame Bewohneraktivitäten in Kooperation mit Dialoggruppen werden seit Sanierungsbeginn durchgeführt. Wichtig ist die Einbeziehung der umliegenden Wohnanlagen, da deren Bewohner den Kontakt zu den so bezeichneten „Asozialen“ in der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße meiden und diese Haltung auch an ihre Kinder weitergeben. Das negative Image der Wohnanlage kann nur durch vielseitige Bemühungen nachhaltig verändert werden.

*„Mit den Kindern aus den Blöcken von da vorne spiele ich nicht. Wenn die am Spielplatz sind, geh ich in ‚unsere‘ Siedlung“.*

*(Aussage eines 8-jährigen Kindes der benachbarten Wohnanlage Klostermaierhofweg)*

Im Folgenden einige ausgewählte Aktivitäten:

### 5.1 Nachbarschafts- und Kinderfeste

In Kooperation mit engagierten Bewohnern der Nachbar-Wohnanlagen und dem Verein Spektrum werden seit Projektbeginn regelmäßig **Nachbarschafts-Kinderfeste** im Spielplatz der Richard-Knoller-Straße durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltungen ist es, die **Öffnung zur Nachbarschaft** voranzutreiben, den Kontakt der Kinder untereinander zu verbessern und die **soziale Ausgrenzung** zu vermindern. Die Veranstaltungen waren sehr gut besucht. Allerdings kamen in erster Linie Bewohner der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße zu den Festen.

Die **Faschingsfeste** wurden in Kooperation mit einer engagierten Bewohnerin der Wohnanlage Klostermaierhofweg im Pavillon „K7“ in der Wohnanlage Klostermaierhofweg durchgeführt. Der Fasching wurde als Anlass genommen, um in lockerer Atmosphäre gemeinsam mit Kindern und Erwachsenen zu feiern. Die teilnehmenden Bewohner/innen haben mit Kuchen und Getränken ihre Beiträge geleistet und sich positiv eingebracht. Ziel dieser Veranstaltung war, den Kontakt unter den Kindern und Erwachsenen der Wohnanlage zu verbessern. Die Veranstaltungen waren gut besucht. Allerdings gab es auch Proteste von Anrainern der Wohnanlage Klostermaierhofweg, wie das folgende Zitat illustriert:

*„Jetzt waren wir froh, dass endlich einmal Ruhe ist und die ‚Gfraster‘ in ihrer Siedlung bleiben und dann machen sie so eine Veranstaltung. Wir wollen keinen Kontakt mit diesem Gsindel. Mit denen da drüben haben wir schon genug durchgemacht.“*

*(Auszug aus einem Telefonat mit einer Bewohnerin)*

### 5.2 „Steigflug“ Weihnachtskarte

Viele Bewohner/innen der Siedlung haben sehr wenig bis gar keinen Kontakt zu Familienmitgliedern oder Freunden. Ziel dieser Aktion war es daher, **Kontakte** in der Vorweihnachtszeit wieder aufzufrischen. Die

Bewohner der Wohnanlage wurden mittels speziell für den Anlass gedruckter Gratis-Karten angeregt, **persönliche Weihnachtskarten** an Freunde und Verwandte zu schreiben.

*„Ich hab zwei brave Kinder, die sind inzwischen erwachsen, die hab ich schon Jahre nicht mehr gesehen. Die wissen wahrscheinlich gar nicht mehr, dass es mich gibt.“*

*( Herr P., Mieter im Haus Nr. 17)*

### 5.3 Bewohneraktion „Gemeinsame Freiraumgestaltung“

Die Aktion wurde im Oktober 2010 in der Zeit von 14 bis 17 Uhr durchgeführt. Es nahmen insgesamt **45 Erwachsene** an der Aktion teil. Durchgehend waren auch ca. 20 Kinder anwesend.

Die ausgewerteten Ergebnisse dieser partizipativen Freiraumgestaltung wurden gemeinsam mit dem Architekturbüro analysiert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, die in Folge zum Teil mit den Mietern „partizipativ“ umgesetzt werden sollen, werden derzeit bearbeitet.

Im Folgenden wird die **Aktion** näher beschrieben:

#### Zielsetzung:

- Einladung zu **Partizipation** und Engagement
- **Dialogbereitschaft** wecken, Diskussionsprozess ankurbeln
- **Mitgestaltungsangebote** vorstellen (Mietergarten, Pergola Patenschaften)
- **Information** zur weiteren Sanierung

#### Programm:

- **„Siedlungs-Quiz“:** Die Bewohner gehen mit einer Liste von Fragen/Aufgaben durch die Wohnanlage. Es gibt einen Preis für jeden zurückgebrachten Fragezettel
- **„Welche Regeln brauchen wir?“:** Auf ein vorbereitetes Flipchart werden Anregungen zu „Siedlungsregeln“ geschrieben.
- Projekt **Mietergarten:** Eine Liste zum Eintragen für interessierte Personen liegt auf. Mietergarteninteressierte tragen sich ein.
- **Außenanlagenplan:** A4-Pläne zu Gestaltung der Außenanlagen und Bögen mit Piktogrammen liegen auf. Für die jeweiligen Piktogramme (Kleinkinderspielplatz, Mietergarten, Hundewiese, Rodelhügel, Sitzecke, Wäscheplatz etc.) sollen passende Plätze gefunden werden.

- **Stimmungssäulen:** Je eine „Gewittersäule“ (das stört mich in der Wohnanlage), „Sonnensäule“ (das gefällt mir) und „Ideen-säule“ (das möchte ich umsetzen) sind aufgestellt. Zu den Säulen gibt es Kärtchen, die beschrieben und in die entsprechende Säule geworfen werden.
- **Info-Ecke** der SWB: Der Projektkoordinator ist die gesamte Zeit anwesend und gibt Auskunft über die geplante weitere Sanierung.
- **Kinderaktion:** Verein Spektrum kommt mit 3 Mitarbeitern und übernimmt ein auf die Aktion abgestimmtes Kinderprogramm.

### Ergebnisse:

Auffallend gut waren Interesse und Beteiligung beim Programmpunkt **„Gestaltung der Außenanlagen“**. Die von den Architekten vorbereiteten Pläne der Außenanlagen wurden von den Bewohnern diskutiert und bearbeitet. Weitere Vorschläge zur Nutzung der Außenbereiche wurden eingebracht. Das Interesse der Beteiligten richtete sich allerdings vorwiegend auf das Umfeld des eigenen Wohnblocks. Besonders groß war das Interesse an genügend Möglichkeiten zum Wäsche aufhängen. Vor allem Frauen mit Migrationshintergrund waren sehr an diesem Thema interessiert. Der angedachte **„Mietergarten“** rief ausschließlich positive Reaktionen hervor. In die Interessentenliste haben sich bereits **12 Personen** eingetragen. Auffallend viele Personen regten an, die **Hundewiese** (zwischen RK 17 u. RK 7) zum Klostermaierhofweg hin zu errichten.

Die **„Stimmungssäulen“** wurden anfänglich wenig beachtet, schließlich aber doch befüllt. **22 Anregungen** wurden insgesamt gezählt, wobei die Säule „Das stört mich in der Wohnanlage“ eindeutig die meisten Zettel (16) enthielt. 7 der Zettel enthielten die Aufforderung, die Bäume in der Anlage zu kürzen! Des Weiteren wurden Zettel zu Hundekot, abgemeldete Autos entfernen lassen, Mistkübel aufstellen, Komposthaufen entfernen, kein Spielplatz in der Wohnanlage, Notrufnummern in Stiegenhäusern anbringen etc. ausgewertet. Reges Interesse war auch beim Punkt **„Mietergarten“** zu beobachten. Die Bewohner erkundigten sich ausführlich. 12 Personen – ausschließlich Frauen unterschiedlicher Nationalität – trugen sich in die Liste ein und erklärten sich zur Teilnahme in einer Arbeitsgruppe bereit. Die Möglichkeit, sich beim Projektkoordinator über den **weiteren Verlauf der Sanierung** zu informieren, wurde häufig in Anspruch genommen. Die Gelegenheit wurde auch genutzt, um die Hausverwaltung auf **Misstände** in der Wohnanlage aufmerksam zu machen.

### Eine typische Meinung:

*„Ich gehe meine Wege und rede nur mit den Leuten die ich mag. Die neue Wohnung ist sehr schön. Auf die Freiflächen freu ich mich schon recht. Vor allem, wenn es dann ein Bankerl zum Sitzen gibt. Auch für den Mietergarten habe ich mich eingetragen.“*  
(Frau G., Bewohnerin im Haus Nr. 17)



#### **5.4 Bewohneraktion „Gemma Haus schauen“**

Alle interessierten Bewohner der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße wurden zu Beginn des Jahres 2011 zu einer **Besichtigung** des frisch sanierten Hauses Nr. 17 eingeladen. Der Bauleiter führte durch das Haus und die fertig gestellten Wohnungen des letzten Bauabschnitts.



## Feste und Veranstaltungen

Unkomplizierte Bewohner-Kontakte – feiern, reden, Spaß haben

## 6. Vernetzung innerhalb der Siedlung und an den Schnittstellen zur Nachbarschaft

Die Kooperation mit sozialen Einrichtungen und Institutionen, die Vermittlungsarbeit zwischen Mieterschaft und Hausverwaltung sowie den Mietern untereinander sind dabei ebenso wichtig wie das Knüpfen von funktionierenden Netzwerken im Wohnumfeld. **Vernetzungstreffen** dienen der Kontaktaufnahme und der Vernetzung mit den Dialoggruppen in der unmittelbaren Nachbarschaft und dem Stadtteil (Vereine, Institutionen, Maxglaner Wirtschaft, Bewohnerservicestelle Maxglan/Taxham, Komm-Berger-Sandhofer-Siedlung, Polizeiwache Maxglan, ASKÖ, HS Maxglan, Beratungslehrer). Diese Treffen finden regelmäßig und in unterschiedlicher personeller Zusammensetzung statt.

Eine kontinuierliche Vernetzung dient der kompakten Informationsweitergabe über bestehende **Angebote** aller Akteure im Umfeld untereinander. Sinnvolle Kooperationen zur Verbesserung des Dialogs und Optimierung der Schnittstellen werden im Rahmen dieser Treffen angestrebt.

- Vernetzungstreffen Kendlerstraße, vierteljährlich im „Komm“ der Wohnanlage Berger-Sandhofer
- Vernetzungstreffen Bewohnerservice Maxglan/Taxham





## Über`d Kinder kuman d` Leit zam

Vernetzung innerhalb der Siedlung und an den Schnittstellen zur Nachbarschaft

## 7. Infobroschüren, Plakate und Flyer

Mietergerechte **Informations-Materialien** boten bzw. bieten die notwendige Begleitung des Projektes, um für größtmögliche Öffentlichkeitswirksamkeit und Transparenz zu sorgen. Flyer, Flugblätter, Plakate, Infotafeln und Info-Blätter etc. wurden insbesondere im Zusammenhang mit der Sanierung Haus 17 daher vielseitig eingesetzt.

### 7.1 Attraktiver Projektfolder

Gerade wegen der Situation als sozial stigmatisierte Siedlung mit stadtbekanntem schlechtem Image war es der Wohnbaugesellschaft, den Architekten und dem Projektteam wichtig, einen attraktiven und optimistischen **Faltprospekt** zum Projekt herauszubringen. Gemeinsam mit einer Werbeagentur wurde ausgehend vom Begriff „Steigflug“, der Optimismus und Aufbruch signalisiert, ein eigenes **Corporate Design** entwickelt.

Der Bezug zum positiven Image des Fliegens wird auch durch den prominenten Namensgeber der Wohnadresse, Richard Knoller, unterstrichen. Dieser war ein berühmter österreichischer Flugpionier und Flugzeugbauer.

### 7.2 Projektpräsentation, Symposium „Mehr als nur sanieren“

Im Rahmen des Symposiums zum Thema „Mehr als nur sanieren“ präsentierten DI Reiter (SWB) und Dr. Gutmann (wohnbund:consult) das Projekt „Steigflug“. Das Symposium, (Veranstalter: SIR u. Amt f. Stadtplanung u. Verkehr, Salzburg) diente als Plattform für einen gezielten Erfahrungsaustausch. Hauseigentümer, Entscheidungsträger, Planer und Experten sollten im Rahmen der Veranstaltung motiviert werden, ganzheitliche engagierte Sanierungskonzepte zu entwickeln und umzusetzen. Zusätzlich zur Projekt Präsentation wurde ein Beitrag in der in der SIR-Broschüre „Mehr als nur sanieren“ erstellt.

### 7.3 Info „Steigflug-Blatt“

Als Informationsorgan der Mieter/innen und auch zur Information der umliegenden Häuser gibt es das vierseitige „**Steigflug-Blatt**“, das regelmäßig halbjährlich erscheint und über die Sanierungsmaßnahmen, soziokulturelle Aktivitäten und aktuelle Mieterbelange berichtet.





# ST EIGFLUG

Historische und soziale Erneuerung der Wohnanlage Richard-Knoller-Strasse

- Barock-Altbestand
- Stufenlos modern
- Neue Bauteilfertigung



## In der Richard-Knoller-Straße bewegt sich was!

# das fest der nachbarn

Mach mit beim gemeinsamen Feiern in Deinem Wohnhaus

Wir sind alle sehr verschieden, aber wohnen tun wir im selben Haus

Treff 17 ist Ihnen behilflich bei der Organisation Ihrer Feier. Außerdem werden pro Wohnhaus Lebensmittel im Wert von € 50,- gesponsert!!!

## GEMMA HAUS SCHAUN

Kommen Sie zur Hausbesichtigung!

Zur Besichtigung vom Haus Richard-Knoller-Straße Nr. 17 samt kürzlich fertig gestellter Wohnungen laden wir alle Bewohnerinnen und Bewohner recht herzlich ein!

Die Besichtigungstour wird von Bauleiter DI Rupert Feller geführt.

**Freitag, 20. Jänner 2011**  
**15.00 Uhr**

Teilnehmer-Einladungstermin: Mittwoch 17

### Wohnanlage Richard-Knoller-Strasse

## ST EIGFLUG BLATT Ausgabe 6

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner!

Hurra, das war der erste Streich!...

Abschnitt 1 – Haus Nr. 17 – ist abgeschlossen! Mit der feierlichen Übergabe der 47 gestrahlensanierten Wohnungen in der Richard-Knoller-Strasse 17 errichtete die erste Sanierungsbauschicht im Rahmen des Projekts „Steigflug“ seinen krönenden Abschluss. Die bautechnische und soziale Erneuerung der gesamten Wohnanlage wurde im Haus Nr. 17 vorzüglich umgesetzt. Bauschicht 2 mit individuellen Übergangsmaßnahmen waren notwendig, um die Sanierung an bewohnten Objekten durchzuführen. Viele Hände waren und sind im Rahmen der Sanierung in der Richard-Knoller-Strasse tätig. Das Architekturbüro Schwanerbacher trägt durch die neue Form- und Farbgebung und durch die Schaffung von Freizeitebenen für alle Wohnungen ganz wesentlich zur Verbesserung der Wohnsituation bei. wohnungsbau.at für die Betreuung des Treff 17 zuständig. Im Treff 17 sind Bewohnerinnen mit allen Anliegen, Beschwerden und Ideen zur Verbesserung der Nachbarschaft willkommen. Ziel des gesamten Projekts „Steigflug“ ist es ja, eine neue Wohnkultur, ein sicheres Umfeld und eine gute Nachbarschaft in der Wohnanlage zu fördern.

HERZLICHEN DANK an alle Bewohnerinnen und Bewohner! Für die erfolgreiche Durchführung vom Projekt „Steigflug“ brauchen wir brauchen wir Ihre/ Eure Unterstützung! HERZLICHEN DANK speziell auch an die Bewohner/innen von Haus Nr. 17 für das Ausstrahlen von Lärm und Streitigkeit. Durch das entgegenkommende Verhalten und durch die detaillierte Planung des gesamten Projekts konnte die Sanierung von Haus Nr. 17 früher als geplant abgeschlossen werden.

Gemma Haus schauen – ein Erfolg! Die Bewohnerinnen der Richard-Knoller-Strasse besuchten sich Ende Jänner eines Besuchs, was eine Teilungsgelände, neu sanierten Wohnungen im Haus Nr. 17 verschaffen.



### ... und der Zweite folgt sogleich!

#### Sanierung Richard-Knoller-Strasse 7, 5 und 3

Parallel zur Sanierung von Haus Nr. 17 wird erfragt an die Planung der Umsetzung der nächsten Bauteilphase. Auch für die Sanierung der Objekte Richard-Knoller-Strasse 7 und 3 wurde vom Architekturbüro Schwanerbacher ein interessantes Konzept für die Fassadengestaltung ausgearbeitet.

Bereits in den vergangenen Monaten kann mit der Sanierung begonnen werden. Die Bewohner von Haus 7 und 5 sind bereits informiert und haben sich Sanierung zugesagt. Die Informationsgespräche mit den Mietern von Haus Nr. 3 starten demnächst!

Auch diese Bauphase wird eine Bewohnerschaft für die Mieterinnen und Mieter der gesamten Wohnanlage darstellen.

Daher bedarf es wie bereits im Vorhinein für Ihr Verständnis und Ihre Geduld! Wir werden alle uns möglichen Maßnahmen zur Reduktion der Beeinträchtigung setzen.

**„Heizschlag“ – Eine Unterstützung des Landes Salzburg**

Achtung, gleich Beitragen! Antragsformulare gibt es im Treff 17. Auch hier können Salzburger Haushalte mit geringem Einkommen durch den Heizkostenzuschuss in der Höhe von € 150,- unterstützt werden. Der Zuschuss kann bis 31.07.2011 gegen Nachweis (Rechnung) der tatsächlichen Heizkosten beantragt werden.

Voraussetzungen:  
Pro Haushalt die monatliche Einkommensgrenze folgende Richtsätze nicht überschreiten:  
Alleinstehende: € 800,-  
Einkommenslose, Lebens- und Haushaltsgemeinschaften: € 1.200,-  
jedes weitere erwachsene Person im Haushalt: € 400,-  
Sämtliche Einkommen bzw. zu leistende Unterhaltspflichten sind durch aktuelle Unterlagen nachzuweisen.

Für die Aktion wurden € 535.000,- zur Verfügung gestellt. Sobald der Beitrag ausgeschrieben ist, erlangen keine weiteren Förderungen mehr. Entschieden ist der Zeitpunkt des Einlangens des Antrags. Der Heizschlag kann durch Bürgervereine der Stadt Salzburg beantragt werden.

## UNSER GARTEN WIRD NEU!

VORBEIKOMMEN – MITMACHEN – MITPLANEN!

Termin: Freitag, 22. Oktober 2010 (Freizeitort: bei Regenmeter, Freitag, 29. Oktober 2010)  
Zeit: 14.00 – 17.00 Uhr  
Ort: auf der Grünfläche der Wohnanlage Richard-Knoller-Strasse

Programm:

- Grundzüge NEU – Präsentation der Bauplanungsunterlagen
- Mitplanen und GEDENKEN – Mitmach-Aktionen für Erwachsene
- Aktuelle SANIERUNGSSITIO – Christoph Blauderger gibt Auskunft
- Jodeln – Basteln und Pavillon der Bewohnerinnen
- Kinderaktion mit dem Versuch Spektakel

Eine Veranstaltung von Treff 17, Projekt Steigflug, im Auftrag Salzburg Wohnbau, Tel. 0664-202294

## Mediale Motivation

Projektbegleitendes Infomaterial für Bewohner und Projektpartner  
- attraktiv, ansprechend und Interesse weckend

## 8. Zwischenbilanz & Ausblick

Die modellhafte Sanierungsabwicklung, die in mehreren Teilschritten **im bewohnten Objekt** erfolgte und **temporäre Umzüge der Mieter** notwendig machte, war nicht nur für die Projektkoordination und die Bauausführung eine große Herausforderung, sondern insbesondere **für die ohnehin kaum mehr belastbaren Mieter eine enorme Anstrengung**.

Die Soziale Begleitung setzte daher auf einen **intensiven Kontakt** mit den Mietern im Haus Nr. 17. Dennoch kam es auch in diesem Zeitraum zu einzelnen Eskalationen im Wohnalltag. Rückmeldungen von Bewohnern und Polizei bestätigen jedoch, dass die Anzahl der Polizeieinsätze im Quartier aufgrund der gemeinsamen Anstrengungen deutlich zurückgegangen ist. Abgesehen davon ist **die Stimmung in der Anlage** deutlich **entspannter** als zu Sanierungsbeginn. Die **Qualität der sozialen Kontakte** untereinander veränderte sich ebenfalls seit dem Beginn der Aktivitäten.

Die Begegnungen verlaufen **respektvoller** und der Umgang untereinander ist **wertschätzender** geworden. Die Vorfälle von **Vandalismus** gingen mit Ende der Sanierung ebenfalls zurück. Aufgrund des Kontakts zwischen Projektkoordinator bzw. Sozialarbeiterin und Bewohnern hat auch die Beteiligung an den **soziokulturellen Aktionen** zugenommen. Unerwartet viele Mieter kamen zum Beispiel zur partizipativen Freiraumaktion im Oktober 2010. Die Gruppe der Teilnehmer/innen war auch gut durchmischt, was Geschlecht, sozialer Status, Alter und die ethnische Zugehörigkeit betrifft.

Die ersten **positiven Entwicklungen** nach Sanierung und Wiederbezug von Haus 17 dürfen jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass die Siedlung trotz der laufenden Sanierung nach wie vor **einen hartnäckigen „sozialen Brennpunkt“** darstellt und es noch weiterer Anstrengungen bedarf.

Die **ganzheitliche Erneuerung der gesamten Wohnanlage** Richard-Knoller-Straße steht nach 1,5 Jahren sozialorganisatorischer Begleitung und am Ende der Sanierung von Haus Nr. 17 erst am Beginn, denn die **Sanierung der weiteren Häuser** (3, 5 und 7) sowie die Umsetzung der **Neugestaltung des Wohnumfeldes** stehen noch an. Ziel ist nach wie vor eine Sanierung im bewohnten Zustand, d.h. die Erhöhung der Lebensqualität der ansässigen Mieter/innen und **nicht die Verdrängung bisheriger Mieter** als Folge vollständiger Freimachung. Möglichst vielen der sozial benachteiligten Mieter soll der Wiedereinzug in ihre bedarfsgerecht modernisierte Wohnung oder der Wechsel in eine neue Wohnung anderswo ermöglicht werden.

### 8.1 Eine Zwischenbilanz

Die **vorläufige Bilanz** nach der Fertigstellung von Haus 17 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Den in den Projektzielen formulierten, grundsätzlichen „**Qualitäten**“ der sozialorganisatorischen Begleitung konnte das Projektteam in weiten Belangen gerecht werden.

- Die schwierige Herausforderung einer **Sanierung** eines sozialen Brennpunkts **im bewohnten Zustand** konnte den Zielen gemäß auch bei sparsamem Personaleinsatz unterstützt und die Belastungen der Mieter entsprechend sozial abgefedert werden.
- Durch persönliche Interventionen konnten **Eskalationen** zum Teil verhindert oder zumindest abgemildert werden.
- Durch die intensive Begleitung und den Bezug der neuen Wohnungen entstanden **neue Perspektiven** bei den Mietern. **Optimismus** wurde geweckt und Erneuerungsbewusstsein geschaffen.
- Die Motivation zu mehr **Engagement und Beteiligung** im Wohnumfeld und zu vermehrter Bereitschaft zur Übernahme von **sozialer Verantwortung** für die Nachbarn muss weiterhin forciert werden, um so die (zerbrechliche) Identifikation mit dem Quartier zu fördern.
- Angesichts der Schwierigkeit des Projektes war das **Finden einer optimalen Kooperation** mit der Projektkoordination und Hausverwaltung ein langwieriger Prozess, der jedoch zunehmend besser funktionierte.

## 8.2 **Ausblick: Sanierung der Häuser 3,5,7**

Derzeit arbeiten Salzburg Wohnbau, Wohnungsamt, Architekten und Sozialplaner eng zusammen, um nach Haus 17 auch die Mieter der nächsten Baustufe in den **Häusern 3, 5, und 7** umfassend über die bevorstehende Sanierung dieser Wohnhäuser zu informieren und den **Beteiligungsspielraum** abzuklären.

Die bauliche Sanierung der weiteren Häuser soll anknüpfend an die allgemeinen **Projektziele von „Steigflug“** und die Erfahrungen der komplexen bautechnischen und sozialstrukturellen Sanierung von Haus Nr. 17 ab Februar 2012 erfolgen. Die geplanten Aktivitäten orientieren sich zeitlich und inhaltlich am aktualisierten bautechnischen und organisatorischen **Sanierungs-Terminplan** des mittelfristig angelegten Projekts „Steigflug“.

## 8.3 **Bausteine sozialorganisatorischer Begleitung der Bauphase 2**

Auf Basis der allgemeinen Projektziele werden für die **Evaluierung** der Sanierungsphase 1 (Haus Nr. 17) sowie die sozialorganisatorische und wissenschaftliche Begleitung der Erneuerungs-/Bauphase 2 (01/2011-12/2013) folgende Arbeitspakete definiert:

### Evaluierung der Bauphase 1:

Die Sanierung in Haus Richard-Knoller-Straße 17 wurde mit Anfang des Jahres 2011 abgeschlossen. In Zusammenarbeit mit Salzburg Wohnbau

(Salzburger Siedlungswerk) ist die Bauphase 1 nun auch evaluiert worden. Über die Berichtlegung hinaus soll das bisherige Projekt in Form einer Ausstellung auch breiter präsentiert werden.

- Erstellung einer **Ausstellung** zur Sanierungsphase 1 (Haus 17) - redaktionelle Bearbeitung, Satz, Layout und Grafik
- Betreuung der Ausstellung und Organisation eines „**Events**“ zur Haus17-Fertigstellung

#### Sozialorganisatorische Begleitung der Bauphase 2:

2011 wurde die Vorbereitung der Sanierungs-/Bauphase 2 der Wohnanlage gestartet. Die Häuser 3, 5 und 7 werden ab Frühjahr 2012 saniert.

- **Jourfixe-Sprechstunden** und Beratungsangebote im Mieterbüro „Treff 17“ im Umfang von 3 Stunden pro Woche sowie Beratung nach telefonsicher Vereinbarung
- Detaillierte Bewohnerinformation, Aussendungen, Herausgabe **Info-Blatt** „Steigflug-Blatt“ (in Abstimmung mit Projektleitung)
- Regelmäßige **Hausversammlungen** in allen 3 Wohnhäusern in enger Kooperation mit Hausverwaltung u. Projektkoordination (Vor- und Nachbereitung)
- Protokollierung und **Moderation der Mieteranliegen** sowie Beschwerde- u. Konfliktmanagement
- **Soziale Beratung** bei Problemfällen und individuellen schwierigen sozialen Situationen

#### Moderation der Wohnumfeldverbesserung und Freiraum-Gestaltung des Quartiers:

- **Hausversammlungen** in allen Wohnhäusern in enger Kooperation mit dem Architekturbüro, der Hausverwaltung und Projektkoordination (Vor- und Nachbereitung)
- Moderation von **Arbeitsgruppen „Freiraumgestaltung“** zu den einzelnen Maßnahmenvorschlägen bzw. den umzugestaltenden Quartiersbereichen
- **Bewohnereinbindung** bei der Realisierung der Umgestaltung der Aussenanlagen in Form von **Aktionstagen** (Eigenarbeit)
- „Freiraumgestaltung“ und **Aktivitäten mit den Kindern**
- Information und **Koordination** der Interessentengruppe

- Gemeinschaftliche **Mietgarten-Anlage**
- Initiative zu einem „**Hunde-Klub**“ zur Veränderung der Hundehalte-Kultur in der Wohnanlage
- Aktivitäten zur besseren **Vernetzung** mit der Nachbarschaft

Niederschwellige siedlungsbezogene Gemeinwesenarbeit zur Stärkung von „sozialer Balance“, Nachbarschaft und Selbsthilfe

- Niederschwellige **soziokulturelle Angebote** und Aktivitäten im „Treff 17“ sowie im Sommer auch im Freiraum und am Kinderspielplatz (z.B. „Tag der Nachbarschaft“, Maifest 2012, diverse Kinderfeste, Adventveranstaltung, regelmäßiges „Bewohner-Café“)
- **Redaktionelle Bearbeitung** von Aussendungen, Plakaten, Flugblättern zu Angeboten der Beteiligung und Eigeninitiative (Beiträge im Info-Blatt etc.)
- **„Tag der offenen Tür“ im Haus 17** sowie Unterstützung des Aufbaus neuer nachbarschaftlicher Kontakte und Verantwortlichkeiten im Haus („Anschubhilfe“)
- **Austausch** mit Jugendwohlfahrt, Wohnungsamt, Sozialamt und Kooperationspartnern im Stadtteil





ANSICHT NORD 1:100

ANSICHT OST 1:100



ANSICHT SUD 1:100

ANSICHT WEST 1:100

## Ausblick - eine Zwischenbilanz

Haus 17, ein Haus in orange - und grün geht's weiter

## D) Evaluierung: Sanierungsphase 1 / „Haus 17“

### 1. Mieterbefragung – repräsentative Interviews im „Haus 17“

#### 1.1 Ausgangssituation

Die praktizierte, allein auf akute **Dringlichkeit** setzende kommunale Wohnungsvergabe der vergangenen Jahre führte dazu, dass sich die Bewohnerschaft vor dem Beginn der Generalsanierung im Haus Richard-Knoller-Straße Nr. 17 zum Großteil aus **Personen in sehr schwierigen Lebenssituationen** zusammensetzte.

Zu Beginn der Sanierung waren **43** (77%) der zu diesem Zeitpunkt noch **56** Wohnungen in Haus Nr. 17 bewohnt. Der Leerstand war allein darauf zurückzuführen, dass freie Wohnungen in Erwartung der Sanierung nicht mehr nachbelegt wurden.

**28** Personen, und damit rund **zwei Drittel** (65%) der langjährigen Mieter, wechselten nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in eine neue Wohnung ins sanierte Haus zurück. Die restlichen **19** Wohnungen wurden durch **neue Mieter** belegt.

#### 1.2 Befragungsmethode – Qualitative Interviews

Die im Sommer 2011 erfolgte **Mieterbefragung** ergibt ein repräsentatives Bild der Meinungen in der Richard-Knoller-Straße 17. **Von 47 Haushalten wurden 12 (25%) und damit ein Viertel der Haushalte befragt.** Interviewt wurde ein repräsentativer Querschnitt langjähriger und neu zugezogener Mieter unterschiedlicher Altersgruppen, Lebenssituationen und Kulturen. Bei den Befragten handelte es sich zu gleichen Teilen um Frauen und Männer.

Die **Ergebnisse der Mieterbefragung** tragen dazu bei, die im Projekt „Steigflug“ formulierten Thesen der „ganzheitlichen sozialen Erneuerung“ auf ihre **Umsetzungsakzeptanz** hin zu überprüfen. Des Weiteren sollen sie ein **Stimmungsbild** vom Wohnen in der Wohnanlage, vor allem aber vom Wohnen in Haus Nr. 17 vermitteln.

#### 1.3 Allgemeine Wohnzufriedenheit im Haus 17

Im Hinblick auf „Wohnzufriedenheit“ wurden die repräsentativ ausgewählten Mieter nach zentralen **lebensqualitätsrelevanten Faktoren**, wie zum Beispiel der Zufriedenheit mit den unmittelbaren Wohnbedingungen (Wohnung, Wohnhaus und Wohnumfeld) befragt. Ebenso wurden sie aufgefordert das Ansehen bzw. Image der Wohnanlage einzuschätzen.

Alle befragten **neu zugezogenen Bewohner** gaben an, zufrieden mit der Wohnung und den Aussenflächen zu sein. Die Nähe zur Stadtmitte,

die Grünfläche in der Wohnanlage und der Mietpreis der Wohnung wurden von den neuen Mietern als positive Argumente für ihre Wohnzufriedenheit angegeben.

Dasselbe Ergebnis erzielte die Frage bei den langjährigen Mietern. Sie sind ebenfalls zufrieden mit der neuen Wohnung. Alle befragten langjährigen Mieter gaben an, dass sich die **Wohnqualität** in ihrer Wohnung **sehr verbessert** hätte.

*„Es ist jetzt viel besser hier als vorher. Man hört weniger von den anderen Mietern. Die neue Wohnung ist viel größer. Die Wohnungstüren sind jetzt viel schwerer als die alten. Dadurch höre ich nur mehr wenig Lärm durch. Vorher hab ich ja nur eine Garconniere gehabt. Ich hab jetzt wesentlich mehr Platz und meine Freundin wird bald mir ziehen.“*

*(Herr D., 27 Jahre, langjähriger Mieter in Haus Nr. 17)*

Im Zuge der Sanierung sollte möglichst vielen Mietern der **Wiedereinzug in eine bedarfsgerecht modernisierte Wohnung** ermöglicht werden. Insgesamt konnten **11** der verbliebenen **25** langjährigen Hauptmieter einer Garconniere ihre Wohnsituation durch den **Bezug einer größeren Wohnung** verbessern. Die 15 Garconnieren im sanierten Gebäude wurden bis auf eine Ausnahme durch langjährige Hauptmieter wiederbesiedelt. Vor allem jene Mieter, die von der **bedarfsorientierten Mindestsicherung** leben, bezogen nach der Sanierung wieder eine der ca. 30m<sup>2</sup> großen Garconnieren – jedoch mit Balkon. Dieser Umstand wurde von den Mietern unterschiedlich bewertet.

Einige Bewohner hatten sich mit dem Wechsel in eine größere Wohnung auch eine Änderung ihrer Lebenssituation erhofft. Im Rahmen einer ersten Befragung (2010) äußerte sich Herr M., ein langjähriger Mieter, dazu folgendermaßen:

*„Wenn ich eine größere Wohnung hätte, könnten mich meine Kinder besuchen“.*

*(Herr M., 65 Jahre, langjähriger Mieter)*

Nach der Sanierung wurde Herr M. erneut befragt:

*„Freuen über die neue Wohnung tu ich mich schon. [...]Es sind halt keine 2-Zimmer. [...]Meine Kinder kommen eigentlich nicht. Ich hab alles in einem Raum. Das schaut auch nicht so gut aus.“*

Ein anderer Mieter – ebenfalls ein langjähriger Mieter einer Garconniere - störte sich wiederum nicht daran, dass sich die **Wohnungsgröße** nicht geändert hatte. Herr P. äußerte sich zufrieden mit dem Wohnen in seiner Garconniere:

*„Mit der Wohnung bin ich zufrieden. Verändert hat sich für mich durch die Sanierung nichts, außer, dass die Wohnung erneuert wurde.“*

*(Herr P., 53 Jahre, langjähriger Mieter)*

Auf die Frage, wie sie das Ansehen der Wohnanlage einschätzen würden, gaben 60% der neu Hinzugezogenen an, dass sie dazu keine Meinung hätten und sie weder Positives noch Negatives von der

Wohnanlage Richard-Knoller-Straße gehört hätten. 20% gaben an, die Wohnanlage gut zu kennen, da sie bereits vor der Übersiedlung in das Haus Nr. 17 in der Wohnanlage gewohnt hatten.

Weitere 20% bewerteten das **Ansehen der Wohnanlage** als „nicht gut“. Eine neue Mieterin erklärte zum Beispiel, dass sich Freunde und Bekannte „nicht gerade begeistert“ gezeigt hätten, als sie vom bevorstehenden Umzug erzählt hatte. Sie selbst hatte im Vorfeld aber nie etwas von der Wohnanlage und dessen schlechtem Image gehört. Eine Ablehnung der Wohnung ihrerseits sei aber sowieso nicht möglich gewesen – so die Mieterin – da sie ansonsten eine Sperre durch das Wohnungsamt riskiert hätte.

*„Ich habe dringend eine Wohnung gebraucht und hab mir gedacht, dass die Siedlung schon nicht so ein soziales Problem sein wird, wie Freunde von mir gesagt haben. Vielleicht war das ja mal so [...]Es gibt aber schon Leute hier, denen man besser aus dem Weg geht und es ist auch oft recht laut hier. Es wird viel gestritten.“*

*(Frau H. 45 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

*„Wenn ich sage, dass ich in der Knollersiedlung wohne, bekomme ich schwerer einen Job als andere. Das ist mir bereits passiert. Vor kurzem hat die Sachbearbeiterin vom Finanzamt sogar mit „oh weia“ reagiert, als sie hörte wo ich wohne.“*

*(Frau D., 27 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

Fasst man die Aussagen der langjährigen Mieter zum **Thema „Ansehen der Wohnanlage“** zusammen, ergibt sich folgendes Bild:

Die Hälfte der Befragten ist besorgt, dass die Zustände im Haus bald wieder so sein werden wie vor der Sanierung:

*„Schade, dass die Leute nicht besser auf das Haus achtgeben. Es schaut oft ziemlich aus, auch im Lift. Es wäre so viel besser hier, wenn sich die Leute mehr an die Hausordnung halten würden (z.B. Parken), aber es hält sich niemand daran.“*

*(Herr D., 27 Jahre, langjähriger Mieter in Haus Nr. 17)*

Rund **ein Viertel** der Befragten ist der Meinung, dass eine **bessere Durchmischung der Mieterschaft** und die weitere Sanierung zukünftig eine Veränderung des Ansehens der Wohnanlage bewirken könnte. Zudem gaben sie an, dass die Polizeieinsätze im Vergleich zur Zeit vor der Sanierung, merkbar zurückgegangen wären.

*„Jetzt wohnen mehr Familien hier. Die Kinder hört man zwar, aber das stört mich nicht. Ich freu mich schon, wenn die Siedlung fertig ist. Das schaut gut aus. Polizei haben wir jetzt weniger hier. Es wohnen aber auch nicht mehr so viele ‚Gfraster‘ da.“*

*(Frau B., 38 Jahre, langjährige Mieterin)*

Ein weiteres Viertel gab an, **dass Freunde nun wieder öfter zu Besuch kommen**. Diese würden auch bestätigen, dass die Wohnung und das Wohnhaus nun heller, freundlicher und vor allem ordentlicher seien. Sie vermuten, dass sich das Ansehen der Wohnanlage bereits verbessert hat.

*„Mein Bruder und meine Schwägerin kommen gerne zu mir. Denen gefällt es jetzt so gut hier.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

#### 1.4 Beurteilung von Zusammenleben und Nachbarschaft

Vorangegangene Befragungen in der Wohnanlage ergaben, dass **nachbarschaftliche Kontakte** von einem Großteil der Mieter **vermieden** wurden, weil dies ihrer Meinung nach in erster Linie „Ärger“ nach sich ziehen würde.

Auf die Frage, ob sich das Zusammenleben der Bewohner seit der Sanierung verändert hätte, antwortete z.B. der langjährige Mieter Herr P., dass angetrunkene und laute Nachbarn und Besucher, die vor allem nachts ein und aus gehen würden, für ihn nach wie vor ein Ärgernis seien. Auch die vielen Hunde im Haus Nr. 17 und in der gesamten Wohnanlage seien störend. Herr P. gab an, den Kontakt zu anderen Mietern weiterhin zu meiden:

*„Im Haus wohnen noch immer ganz schön viele Leute die „auffallend“ sind. Ändern tut sich da nichts. Es bleibt meistens so wie es ist, deshalb bin ich froh, wenn ich nichts höre. Es wohnen noch immer sehr viele Giftler und Alkoholiker da und es sind viel zu viele Hunde hier.“*

*(Herr P., 53 Jahre, langjähriger Mieter)*

Die Hälfte der befragten langjährigen Bewohner verbringt einen Großteil ihrer Zeit zu Hause. Diese Mieter kamen nach der Sanierung wieder vermehrt in den Treff 17 und klagten über erneuten Lärm und Eskalationen. Stellvertretend für diese Gruppe sei Herr H. – ein engagierter Bewohner in Haus Nr. 17 – erwähnt. Herr H. ist um Ordnung und Sauberkeit im Haus bemüht und kommt oft in das Mieterbüro, um über Missstände im Haus zu berichten:

*„So schön könnt es jetzt sein, wenn sich nicht schon wieder das ganze „G'sindel im Haus herumtreiben täte. Die finden überall einen Platz zum Übernachten und wenn man sie darauf anredet, dass sie hier im Haus nichts zu suchen haben, dann bekommt man nur eine blöde Antwort angehängt.“*

*(Herr H., 65 Jahre, langjähriger Mieter)*

Zwei der befragten langjährigen Bewohner gaben an, seit der Sanierung und dem damit verbundenen Umzug wenig – weder negatives noch positives – von den anderen Mietern mitzubekommen. Die Frage nach einer **Verbesserung im Zusammenleben** konnten sie daher nicht beantworten. Diese Gruppe der Befragten wohnt entweder im obersten Stock des Wohnhauses oder verbringt nur wenig Zeit zu Hause.

*„Ich habe nur zu wenigen Leuten im Haus Kontakt, weil ich arbeite oder bei meinem Freund bin. Das passt aber, die Ruhe ist mir am allerwichtigsten.“*

*(Herr Sch., 59 Jahre, langjähriger Mieter)*



Eine weitere langjährige Mieterin betonte beim Interview des Öfteren, dass sie den **Kontakt** zu anderen Mietern im Haus, bis auf ein paar Ausnahmen, vermeiden würde und sich das Zusammenleben im Haus seit der Sanierung nicht verändert hätte:

*„Das Klima war früher nicht besonders und ist jetzt auch nicht besser. Bis auf ein paar nette Leute, interessieren mich die anderen nicht. Ich bin da aber kein Maßstab, weil ich die Kontakte – bis auf Grüßen – sowieso vermeide. Was mich sehr ärgert ist, wenn es gleich wieder so ausschaut im Haus. Wenn sich die Leute an die Hausordnung hielten, wäre das Zusammenleben kein Problem.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

Vor allem die **neu zugezogenen Mieter mit Kindern** fühlen sich durch den Lärm der Nachbarn gestört. Zwei Drittel der befragten neu Zugezogenen gaben an, dass dies ihre Zufriedenheit mit der Wohnung nachhaltig beeinträchtigen würde. Für Familie H. – eine neu zugewanderte Familie mit Migrationshintergrund – wäre der anhaltende Lärm ein Grund wieder auszuziehen, obwohl die Familie ausdrücklich betont, wie wohl sich alle in der Wohnung fühlen würden.

*„Es gibt sehr laute Mieter im Haus Nr. 17 und auch im Haus Nr. 3. Im 17er Haus gibt es zwei Herren mit Hunden die sehr laut sind, schreien und streiten. Sie sind oft betrunken. Ich habe bereits ein Kind und möchte noch mehr Kinder. Für Kinder ist das aber kein Umfeld“*

*(Herr. H., 48 Jahre, neu zugezogener Mieter)*

Herr H. betont aber, dass es **auch nette Nachbarn** im Haus in direkter Nachbarschaft gäbe (eine neu zugezogene Familie mit Kindern, Anm.) und sich die Familien gegenseitig besuchen würden.

Andere neue Mieter im Haus 17 berichteten folgendes:

*„Phasenweise sind die Leute recht aggressiv im Haus. Die Rampe ist Treffpunkt für Bewohner-Gespräche. Da ich auf dieser Seite wohne, muss ich Gespräche, Streitereien im Sommer zwangsläufig mit anhören.“*

*(Frau H., 45 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

*„Vor kurzem ist ein Betrunkenener im Stiegenhaus gelegen. Für meine Kinder ist das nichts, aber die Polizei ruf ich auch nicht an. Wir sind aus Lehen und haben uns gedacht, dass es hier ruhig ist.“*

*(Herr H., 48 Jahre, neu zugezogener Mieter)*

Ein weiteres Drittel der befragten, neu zugezogenen Mieter gab beim Interview an, dass sie bisher nur wenig, aber **ausschließlich nette Begegnungen im 17er Haus** gehabt hätten. Diese Gruppe der Befragten ist allerdings beruflich viel unterwegs und daher eher selten zu Hause.

Frau H (neu zugezogene Mieterin) und Frau J (langjährige Mieterin) auf die Frage „was es bräuchte, damit das **Zusammenleben** im Haus besser funktionieren könnte“:

*„Toleranz, ein angenehmer Umgangston und ein bisschen mehr an die Regeln halten, wäre wichtig.“*

*(Frau H., 45 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

*„Ich kann mir nur vorstellen, dass es funktioniert, wenn auch nette Leute hier wohnen würden. Die Hilfe im Kleinen - mit den Leuten die einem sympathisch sind - funktioniert sehr gut.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

Die Motivation zu mehr **Engagement und Beteiligung** im Wohnumfeld und die Bereitschaft zur Übernahme von sozialer Verantwortung für die Nachbarn wurden im Rahmen der Sanierung forciert, um die Identifikation mit dem Quartier zu fördern. Bei den Interviews wurden beide Gruppen – langjährige und neu zugezogene Mieter – gefragt, ob sie sich in einer Art „**Mieter-Initiative**“ engagieren würden. Ein Ziel dieser Gruppe wäre es, die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung zu optimieren und die Nachbarschaft im Haus und in der Wohnanlage zu verbessern.

Rund 70% der neu zugezogenen befragten Mieter und 30% der langjährigen Mieter befanden diese Idee für gut und erklärten sich bereit, **sich dabei beteiligen zu wollen**.

*„Ja, gute Idee, kommt aber darauf an, wer dabei ist. Mit so manchen will ich nichts zu tun haben.“*

*(Herr H., 65 Jahre, langjähriger Mieter)*

*„Naja, da muss ich ja fast mittun. Aufregen allein bringt schließlich auch nichts.“*

*(Frau H., 45 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

## 1.5 Zufriedenheit mit dem Ablauf der Sanierung

Im Rahmen des Projektes „Steigflug“ sollte das Augenmerk der Bewohner von den **zwangsläufigen Erschwernissen** der Baustelle auf die **Vorteile**, die von der Sanierung erwartet werden können, gelenkt werden. Die Abwicklung der Sanierung bzw. die Aufstockung des Hauses Nr. 17 erfolgten im bewohnten Objekt, was eine **enorme Beeinträchtigung** für die langjährigen Mieter bedeutete, da die Lärm- und Staubbelastung zum Teil sehr groß war. Im Rahmen der repräsentativen Interviews wurde daher ermittelt, ob es gelungen war, die Belastungen mit positiven Assoziationen wie zum Beispiel die Freude auf eine neue Wohnung in der vertrauten Umgebung zu besetzen.

Die **Lärmbelastung** wurde von der Hälfte der befragten langjährigen Mieter als „sehr laut“ eingestuft. Dies vor allem von jenen Bewohnern, die sich zum Großteil zu Hause aufhalten:

*„Das war zeitweise echt schlimm. Ich hatte ja den Unfall und konnte die Wohnung nicht verlassen. Da hatte ich den Lärm von früh bis spät.“*

*(Herr P., 53 Jahre, langjähriger Mieter)*

*„Zu Beginn war sehr viel Lärm. Die Freude auf eine neue Wohnung war schon da. Die lange Dauer der Baustelle ist eine große Belastung für mich gewesen, weil ich immer schauen muss, dass ich unterwegs bin und nicht in Ruhe zuhause sein kann. Auch das Hin- und Herziehen war eine Belastung.“*

*(Herr H., 65 Jahre, langjähriger Mieter)*

Her Sch. arbeitet in einer Bäckerei in der Nachtschicht. Für ihn war die Belastung ebenfalls sehr groß:

*„Für mich war der Lärm sehr schlimm, weil ich in der Nachtschicht arbeite und am Tag schlafen muss.“*

*(Herr Sch., 59 Jahre, langjähriger Mieter)*

**Nicht alle Mieter litten unter den Belastungen der Sanierung.** Für die Pensionistin Frau J. war der Lärm der Sanierung ein Zeichen dafür „dass etwas weitergeht“. Sie freute sich sehr auf die neue Wohnung und nahm die Belastungen äußerst gelassen hin:

*„Für mich war das keine Belastung. Die Freude auf die neue Wohnung war sehr groß. Mein großer Wunsch war ja eine 2-Zimmer Wohnung südseitig und ich bin noch immer so froh mit der Wohnung.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

Zwei weitere langjährige Bewohner gaben ebenfalls an, dass die Zeit der Sanierung für sie nicht so schlimm gewesen sei, da sie die meiste Zeit in der Arbeit gewesen wären.

*„Ich habe da wenig mitgekriegt, weil ich am Tag immer arbeite. Außer dem Staub und Dreck habe ich wenig gemerkt. Geärgert hat mich, wenn es am Wochenende nicht sauber gewesen ist. Die Bauarbeiter haben da manchmal nicht gut gearbeitet. Da hätten die Chefs viel mehr darauf schauen müssen. Das hätte man viel öfter machen müssen.“*

*(Herr D., 27 Jahre, langjähriger Mieter in Haus Nr. 17)*

Bis auf die **mangelnde Sauberkeit** nach Arbeitsschluss gab es aber keine weiteren Bemängelungen von Seiten der befragten Mieter. Alle Befragten gaben an, **zufrieden mit der Bauleitung** gewesen zu sein. Einzig das Warten auf die Erledigung von Beanstandungen hätte manchmal gestört, sei aber verzeihbar gewesen, so ein Mieter.

*„Dem Herrn (Projektleiter, Anm.) hat man zwar auch immer nachlaufen müssen. Die Sachen sind dann aber erledigt worden.“*

*(Herr P., 53 Jahre, langjähriger Mieter)*

## 1.6 Beurteilung von Mängelbehebung und Hausverwaltung

Die **regelmäßige Vor-Ort-Anwesenheit** der Bauleitung, Hausverwaltung und der Sozialarbeiterin wurde von allen befragten, langjährigen Be-

wohnern als vorteilhaft und praktisch empfunden, weil man – so die Mieter – „gleich zu den betreffenden Leuten hingehen kann, wenn man etwas braucht und nicht erst telefonieren muss.“

Auf die Frage nach der **Zufriedenheit mit der Arbeit der Hausverwaltung** gab ein Viertel der befragten Mieter – langjährige und neue – an, zuweilen recht lang auf Erledigungen durch die Hausverwaltung gewartet zu haben. **Der Satz „wird erledigt“** falle – so die Mieter – allzu häufig. Es würde dann aber dauern und weitere Telefonate erfordern, bis etwas passiere.

*„Wenn etwas nicht passt, dauert es immer sehr lange, bis es gemacht wird. Ansonsten ist die Hausverwaltung ok.“*

*(Herr A., 26 Jahre, neu zugezogene Mieter)*

*„Zu Beginn war die Hausverwaltung super. Jetzt hab ich den Eindruck, dass sie das alles nicht mehr interessiert. Ich fühle mich hingehalten. Den Satz, "ich kümmere mich drum", mag ich schon gar nicht mehr hören. Weil ich eh weiß, dass ich dann nichts mehr höre.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

Knapp ein Sechstel der befragten Mieter gab an, bisher keinen bzw. wenig Kontakt zur Hausverwaltung gehabt zu haben (neue Mieter). Rund **zwei Drittel** der der Befragten – langjährige und neue Mieter – gaben an, „**sehr zufrieden**“ mit der **Hausverwaltung** zu sein. Sie erlebten die Hausverwaltung als zuvorkommend und kompetent.

Die Frage nach Problemen bei der Sanierung, wie zum Beispiel die Einhaltung von Terminen, die Pünktlichkeit, die Unterstützung beim Umzug etc. wurde unterschiedlich bewertet.

Alle befragten langjährigen Bewohner waren, bis auf fallweise längere Wartezeiten, **zufrieden mit der Koordination** durch die Projektleitung der „Salzburg Wohnbau“ und die Unterstützung bei der Übersiedlung durch die „Soziale Arbeit GmbH“.

*„Die Projektleitung war ganz o.k. Man hat zwar auch immer wieder erinnern müssen. Die Sachen sind dann aber erledigt worden.“*

*(Herr H., 65 Jahre, langjähriger Mieter)*

*„Die Hilfe war total o.k., da hat alles gepasst. Auch die Montagearbeiten wurden sehr gut erledigt. Vor allem der Elektriker war sehr nett. Bei mir hat alles gepasst.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

Die **Begutachtung von Mängeln**, welche nach der Sanierung aufgetreten waren, bewertete die Hälfte der Befragten – langjährige und neu

Zugezogene – als „in Ordnung“. Die langen Wartezeiten auf die Behebung der Mängel durch Handwerksfirmen wurden von ca. einem Drittel der befragten Bewohner erwähnt, jedoch unterschiedlich bewertet. Gerade Bewohner, welche oft zu Hause sind, gaben an, dass das Warten für sie sehr schwierig war und **verlässlichere Zusagen** sehr wichtig für sie gewesen wären:

*„Wenn es heißt, es kommt jemand vorbei, dann wartest du - man richtet sich das so ein und wenn dann niemand kommt und auch niemand anruft, dann ist das ärgerlich. Das Warten ist nicht angenehm.“*

*(Herr P., 53 Jahre, langjähriger Mieter)*

Den befragten erwerbstätigen Bewohnern fiel es wiederum nicht so schwer, mit längeren Wartezeiten umzugehen:

*„Ein paar Kleinigkeiten in der Wohnung passen noch nicht. Da wird jemand vorbeischaun. Das kann bei neuen Wohnungen immer wieder einmal passieren.“*

*(Herr Sch., 59 Jahre, langjähriger Mieter)*

Auf die Frage „Gibt es Probleme, Mängel, die nach der Sanierung auftauchen und noch nicht behoben wurden?“ erwähnte ca. die Hälfte der Befragten – langjährige und neu Zugezogene – **diverse Mängel**, die aber bereits von den Bewohnern bzw. der sozialen Begleitung an die Projektleitung weitervermittelt worden waren.

## 1.7 Mieterwünsche zur Verbesserung des Wohnumfelds

Im Rahmen der Mieterbefragung wurden die Bewohner auch zu ihrer **Meinung** hinsichtlich geplanter bzw. möglicher Verbesserungen im Wohnumfeld befragt. Zu diesen Punkten hatten die Befragten die Möglichkeit, ihre Meinung in Form einer **Skala** (sehr wichtig – wichtig – unwichtig – keine Meinung) abzugeben:

### Mietergärten:

**Zwei Drittel** der befragten langjährigen Mieter **befürwortet** die Errichtung von Mietergärten (**Gemeinschaftsgarten** mit privaten Beeten). Diese Mieter bewerteten die Idee zu 80% mit „sehr wichtig“ und zu 20% mit „wichtig“. Ein langjähriger Mieter erwägt, selbst ein Beet anzumieten und wünscht über die weitere Planung der Gärten informiert zu werden. Ein Drittel der befragten langjährigen Mieter hält die Errichtung von Mietergärten für unwichtig. Ein Befragter argumentierte folgendermaßen:



*„Ich halte das für keine gute Idee, da wird sicher nur wieder gestritten.“*

*(Herr P., 53 Jahre, langjähriger Mieter)*

Die **Meinungen der neu zugezogenen Bewohner** zu den geplanten Mietergärten fielen **zur Gänze positiv** aus. 80% bewerteten die Idee der Gärten sogar mit „sehr wichtig“. Eine neu zugezogene Mieterin hat sich ebenfalls bereits für einen Mietergarten angemeldet.

*„Sehr wichtig - mir kommt vor, da hätten die alten Leute wieder mehr zu tun“.*

*(Frau K., 62 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

#### Hundewiese:

Im Rahmen der Freiraumgestaltung ist auch geplant, einen Teil der Freifläche als „**Hundewiese**“ abzugrenzen. Die Errichtung eines solchen abgegrenzten Bereiches **befürworten zwei Drittel der langjährigen Mieter** (jeweils 50% „sehr wichtig“ und „wichtig“). Ein Drittel lehnt die Idee ab.

**Drei Viertel der befragten, neu zugezogenen Mieter** halten eine Hundewiese ebenfalls für eine gute Idee. Eine befürwortende Bewohnerin äußert allerdings eine gewisse Skepsis, was die Säuberung der Hundewiese anbelangt. Ihrer Ansicht nach müsse die Frage der Säuberung unbedingt im Vorfeld geklärt werden, weil das die Hundebesitzer sicher nicht von sich aus erledigen würden. Ein Viertel der neu zugezogenen Mieter hält nichts von der Idee einer Hundewiese, dazu ein Befragter:

*„Unwichtig - ich glaube die Leute würden die Wiese mit ihren Hunden sowieso nicht benutzen. Denen ist doch egal, wo die Hunde hinmachen.“*

*(Herr A., 26 Jahre, neu zugezogener Mieter)*

#### Sitzgelegenheiten:

In der Wohnanlage gibt es **derzeit keine Sitzgelegenheiten**. Im Zuge der Freiraumgestaltung ist geplant, mit Staudenbepflanzungen abgegrenzte Plätze mit Sitzgelegenheiten einzurichten.

Von den langjährigen Bewohnern bewertet ein Drittel der Bewohner die Idee mit „sehr wichtig“. Ein weiteres Drittel enthielt sich der Meinung und das letzte Drittel der Befragten hält die Idee für nicht sinnvoll. Eine typische Antwort:

*„Unwichtig - da gibt es nur wieder Ärger. Ja keine Bankerl aufstellen. Da geht's dann zu wie in einem "Türkenlager". Da bringt man die Leute dann die ganze Nacht nicht mehr weiter.“*

*(Herr H., 65 Jahre, langjähriger Mieter)*

Die **neu zugezogenen Mieter befürworten** dieses Vorhaben mit großer Mehrheit (**80%** mit „sehr wichtig“). Eine neu zugezogene Mieterin, welche die Wohnanlage seit langem kennt, weil sie bereits vorher in einem anderen Haus der Wohnanlage gewohnt hatte, meinte dazu:

*„Sehr wichtig - wir brauchen mehr Plätze zum Sitzen und Ratschen. Die Leute können im Moment ja nur auf den Stiegen vor dem Haus sitzen.“*

*(Frau K., 62 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

### Kinderspielplatz:

Auch ein **Kleinkinderspielplatz** ist geplant. Grundgedanke dazu war, dass Kinder bei einem Spielplatz in der Anlage besser von den Eltern zu beaufsichtigen wären und die Kleinkinder dort geschützter wären als am angrenzenden öffentlichen Spielplatz.

Die langjährigen Mieter bewerteten die Idee zu jeweils einem Drittel als „sehr wichtig“, „unwichtig“ und „keine Meinung“.

*Keine Meinung dazu – es kommt eher darauf an, wo er geplant ist. Mich betrifft das nicht. Wegen dem Lärm müssten die Mieter urteilen, die dort wohnen, wo er hinkommen soll.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

Von den neu zugezogenen Mietern wurde die Idee eines Kleinkinderspielplatzes mit großer Mehrheit befürwortet (80% mit „sehr wichtig und „wichtig“).

*„Wichtig – aber da muss man schon an die direkten Nachbarn denken, die könnte das stören.“*

*(Herr A., 26 Jahre, neu zugezogene Mieter)*

## **1.8 Zufriedenheit mit der „sozialorganisatorischen Begleitung“**

Die Abschlussfrage der repräsentativen Befragung beschäftigte sich mit der **Akzeptanz** der „sozialorganisatorischen Begleitung“ und den Aktivitäten im Mieterbüro „Treff17“.

Die **langjährigen Bewohner** des Hauses Nr.17 äußerten sich **durchwegs positiv** zum Angebot der sozialorganisatorischen Begleitung durch das „Projekt Steigflug“. Im Haus Nr. 17 wird die soziale Begleitung allerdings

in enger **Verknüpfung mit der Sanierung** des Hauses gesehen. Dem entsprechend fielen auch die Antworten der Bewohner aus.

**Zwei typische Meinungen:**

*„Zur Zeit der Sanierung war es gut, dass man gleich Vor-Ort etwas loswerden konnte.  
Wie wir's gebraucht haben war es super, dass es das Büro gab.“*

*(Frau J., 65 Jahre, langjährige Mieterin)*

*„Ich finde es gut, dass einmal pro Woche jemand da ist. Es ist eine gute Anlaufstelle,  
ein Raum, um Probleme anzusprechen. Aber das Büro ist viel zu groß und der  
Radkeller viel zu klein.“*

*(Herr Sch., 59 Jahre, langjähriger Mieter)*

Von den **neu zugezogenen Bewohnern** kannte ca. **die Hälfte** der Befragten das Mieterbüro „Treff17“ und dessen Zielsetzungen, wobei ein Großteil der neu Zugezogenen bereits vorher in der Siedlung wohnhaft war.

Frau K., eine neu zugezogene Mieterin aus einem anderen Wohnhaus der Siedlung, meinte dazu:

*„Durch das Projekt wird an einer ‚familiäreren Atmosphäre‘ in der Siedlung gearbeitet  
und geschaut, dass wieder andere Leute hierher kommen. Es ist gut, wenn man direkt  
wohin gehen und seine Beanstandungen melden kann.“*

*(Frau K., 62 Jahre, neu zugezogene Mieterin)*

## 2) Wohnungsschlüssel und Sozialstruktur von Haus 17

### 2.1 Überblick/Statistik vorher – nachher

Im Folgenden eine knappe Übersichtstabelle zu Anzahl Wohnungen, Haushaltsgrößen und Bewohnerstruktur:

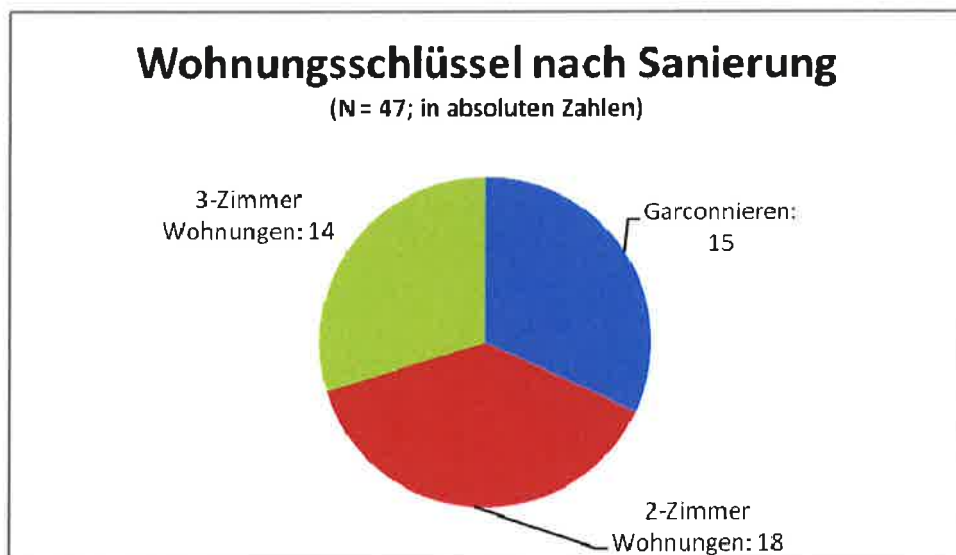
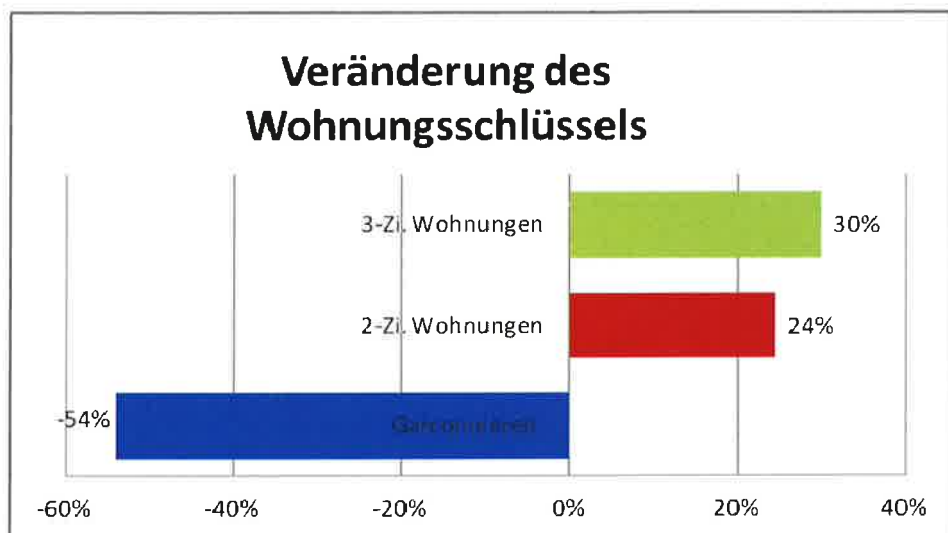
	vor der Sanierung		nach der Sanierung		
	abs.	%	abs.	%	
<b>Wohnungen</b>					
Wohnungen gesamt	56	100	Wohnungen gesamt	47	100
Wohnungen bewohnt	43	77	Wohnungen bewohnt	47	100
Leerstand	13	23	Leerstand	0	
Garconnieren	48	86	Garconnieren	15	32
2-Zi. Wohnungen	8	14	2-Zi. Wohnungen	18	38
			3-Zi. Wohnungen	14	30
<b>Haushaltsform</b>					
Einpersonen-Haushalte	36	84	Einpersonen-Haushalte	28	60
Haushalte mit Kind(er)	5	11	Haushalte mit Kind(er)	14	29
Haushalte ohne Kinder (Paare)	2	5	Haushalte ohne Kinder (Paare)	5	11
<b>Bewohnerstruktur</b>					
Frauen	18	42	Frauen	28	36
Männer	24	56	Männer	17	36
Soziale Einrichtung (ambulant betreute Wohnung)	1	2	Soziale Einrichtung (ambulant betreute Wohnung)	2	4
Mieter mit Migrationshintergrund	9	21	Mieter mit Migrationshintergrund	21	45
Mieter mit Suchterkrankung und/oder psychischer Beeinträchtigung	22	51	Mieter mit Suchterkrankung und/oder psychischer Beeinträchtigung	15	32

### 2.2 Wohnungsschlüssel

Von 56 Wohnungen waren zu Beginn der Sanierung nur 43 und damit etwas mehr als drei Viertel bewohnt, 13 Wohnungen standen – frei gemacht in Erwartung der Sanierung – leer.

Im Zuge der Sanierung wurde die **Anzahl der Wohnungen** im Haus 17 (2-Zimmer Wohnungen und Garconnieren) von 56 auf 47 (84%) reduziert, die zum Zeitpunkt der Berichtslegung alle vermietet waren.

Von den ursprünglich 48 Garconnieren (100%) sind 15 als Garconnieren erhalten geblieben. 33 Garconnieren (69%) wurden zu 24 Wohnungen (2- bzw. 3-Zimmer-WE) umgebaut. Die 8 südseitig gelegenen 2-Zimmer Wohnungen sind erhalten geblieben. 8 Wohnungen (2- u. 3-Zimmer-Wohnungen) kamen im Zuge der Aufstockung des Dachgeschosses dazu.





### 2.3 Haushaltsgrößen

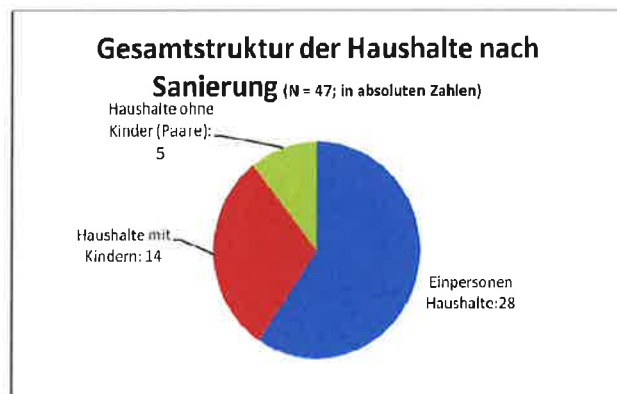
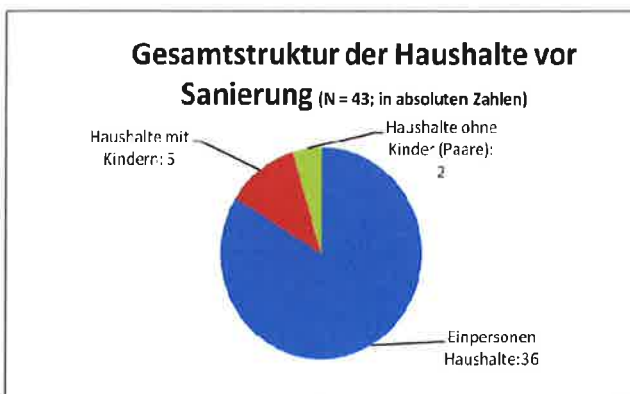
Im Haus Nr. 17 wurden 36 der 43 bewohnten Wohnungen vor der Sanierung von Einzelpersonen (84%) bewohnt. In 5 Haushalten lebten Familien, wobei die Kinder alle im jugendlichen Alter bzw. bereits erwachsen waren. In 2 Haushalten lebten Paare ohne Kinder.

Nach der Sanierung gibt es in den 47 Wohnungen 28 Einpersonenhaushalte (60%), 14 Haushalte mit Kindern im kindlichen, jugendlichen und erwachsenem Alter(29%)und 5 Haushalte in denen Paare ohne Kinder leben (11%)

Die Anzahl der Einpersonenhaushalte verringerte sich durch die Sanierung um 8 Haushalte. Die Anzahl der Haushalte mit Kindern hat sich durch die Sanierung um 9 Haushalte erhöht. Die Haushalte, in denen Paare ohne Kinder leben, haben um 3 Haushalte zugenommen.

Nach der Sanierung gibt es in den Garconnieren nur mehr Einpersonenhaushalte

vor der Sanierung			nach der Sanierung		
	abs.	%		abs.	%
Wohnungen gesamt	43	100	Wohnungen gesamt	47	100
Einpersonenhaushalte	36	84	Einpersonenhaushalte	28	60
Haushalte mit Kind(er)	5	11	Haushalte mit Kind(er)	14	29
Haushalte ohne Kinder	2	5	Haushalte ohne Kinder	5	11



## 2.4 Bewohnerstruktur

Vor der Sanierung wurden die Wohnungen in Haus Nr. 17 von 18 Frauen als Hauptmieter (42%) und 24 Männern als Hauptmieter (56%) bewohnt. Eine Wohnung wurde von einer sozialen Einrichtung als so genannte Außenwohnung mit ambulanter Betreuung belegt.

Nach der Sanierung wurde das Haus von 28 Frauen als Hauptmieter (60%) und 17 Männern als Hauptmieter (36%) bewohnt. Zwei Wohnungen wurden von der sozialen Einrichtung angemietet.

vor der Sanierung			nach der Sanierung		
	abs.	%		abs.	%
Bewohnte Wohnungen gesamt	43	100	Bewohnte Wohnungen gesamt	47	100
Frauen	18	42	Frauen	28	60
Männer	24	56	Männer	17	36
Soziale Einrichtung (ambulant betreute Wohnung)	1	2	Soziale Einrichtung (ambulant betreute Wohnung)	2	4

Die **Anzahl der Frauen** (Hauptmieter) nahm um 10 Personen zu. Die Anzahl der Männer (Hauptmieter) verringerte sich um 5 Personen. Die soziale Einrichtung bezog eine weitere Wohnung zur ambulanten Betreuung im Haus.

Insgesamt konnten 11 der verbliebenen langjährigen Mieter (30%) einer Garconniere (7 w, 4 m) ihre Wohnsituation infolge der Sanierung durch den Bezug einer größeren Wohnung (2- oder 3-Zimmer-Wohnung) im Haus Nr. 17 verbessern. Von den 15 nach der Sanierung verbliebenen Garconnieren wurden 14 (93%) durch langjährige Hauptmieter bzw. die soziale Einrichtung wieder besetzt. Für diese Mieter brachte die Sanierung keine Änderung der Wohnungsgröße.

Die soziale Einrichtung mietete nach der Sanierung eine zweite Garconniere als so genannte Außenwohnung im Haus Nummer 17 an. Von den Mietern, die im Zuge der Sanierung in eine Wohnung in der Stadt Salzburg zogen, ist nicht bekannt, ob die Änderung ihrer Wohnsituation eine Verbesserung für sie bedeutet hat.

Der Anteil der **Mieter mit Migrationshintergrund**, der vor der Sanierung bei 21% (9 Hauptmieter) lag, stieg auf 45% (21 Hauptmieter).

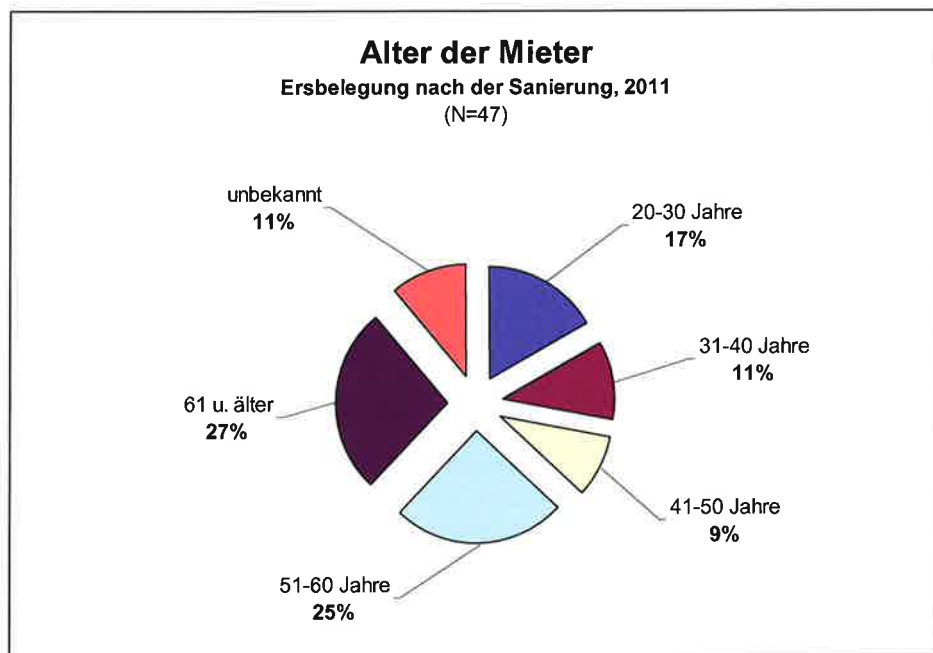
Etwas mehr als die Hälfte der langjährig im Haus Nr. 17 lebenden Personen leiden unter einer **Suchterkrankung und/oder einer psychischen**

**Beeinträchtigung.** Das sind 22 Bewohner (13 Männer und 9 Frauen). Diese Zahl hat sich auf 12 Personen (6 Männer und 6 Frauen) reduziert.

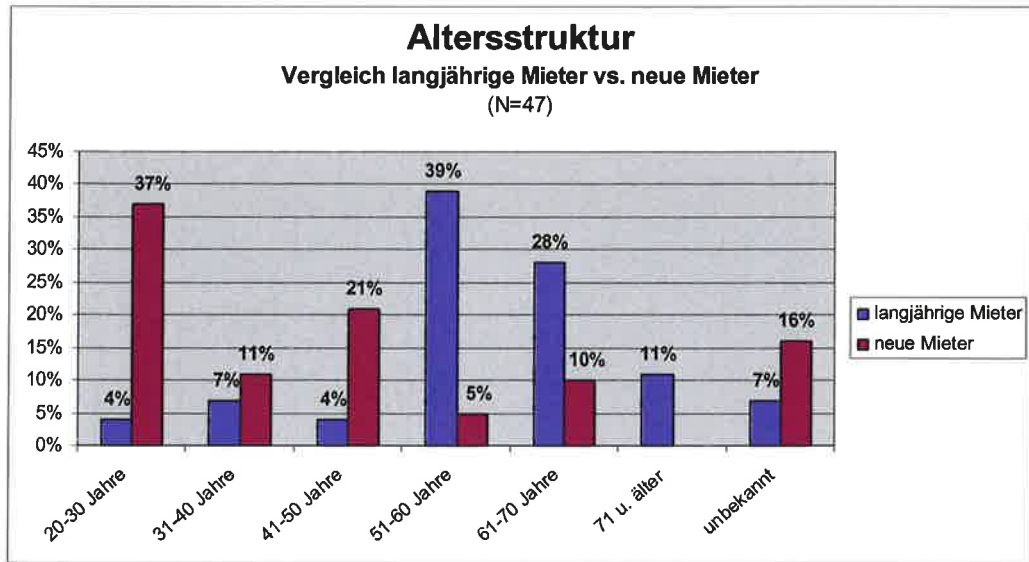
Die **Altersstruktur** der Mieter (Antragsteller/Haushaltsvorstand) nach der Sanierung von Haus 17 sieht wie folgt aus: Mehr als die Hälfte ist zwischen 51 und 70 Jahre alt, knapp ein Fünftel der Bewohner ist unter 30 Jahre. Bereits **in Pension ist rund ein Viertel** der Mieter.

Altersgruppe	Mieter gesamt *)	in Prozent
20-30 Jahre	8	17
31-40 Jahre	5	11
41-50 Jahre	4	9
51-60 Jahre	12	25
61-70 Jahre	10	21
71-80 Jahre	1	2
81-90 Jahre	2	4
unbekannt	5	11
<b>gesamt</b>	<b>47</b>	<b>100%</b>

*\*) Anmerk.: Das Alter der Mieter bezieht sich auf jenes des Antragstellers bzw. des sogenannten Haushaltsvorstands!*



Der in der folgenden Grafik gezeigte **Vergleich der verbliebenen lang-jährigen Mieter mit den neuen Mietern** (Einzug nach der Sanierung) zeigt, dass das Ziel der **Durchmischung** mit jungen durchaus Familien erreicht werden konnte. Fast die Hälfte der neuen Mieter (Antragsteller/Haushaltsvorstand) ist unter 40 Jahre.



## Quellen / Literatur

- Alisch, Monika, Dangschat, Jens: Armut und Soziale Integration. Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit. Opladen: Leske + Budrich, 1998
- Atteslander, Peter; Methoden der empirischen Sozialforschung; 11. bearbeitete und erweiterte Aufl., Erich Schmidt Verlag, Berlin 2006
- Burgard, Roland (Hg.): Standards der Zukunft – Wohnbau neu gedacht. Springer Wien/New York 2008
- Flade, Antje: Wohnen psychologisch betrachtet. Bern 2006
- Friedemann, Christiane/Giger, Andreas/Horx, Matthias (2002): Future Living - Lebensstile und Zielgruppen im Wandel. Studie des Zukunftsinstituts, Kelkheim
- Früchtel, Frank/Cyprian, Gudrun / Budde, Wolfgang (2007): Sozialer Raum und soziale Arbeit. Wiesbaden
- Gatterer, Harry/Truckenbrodt, Cornelia: Living in the Future. Die Zukunft des Wohnens. Studie des Zukunftsinstituts, Kelkheim 2005
- Gehmacher, Ernst u. a. (Hg.): Sozialkapital. Neue Zugänge zu gesellschaftlichen Kräften. Wien 2006
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens - Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim 1996
- Hinte, Wolfgang: Das Fachkonzept „Sozialraumorientierung“ in Haller, Dieter/Hinte, Wolfgang/-Kummer, Bernd: Jenseits von Tradition und Postmoderne – Sozialraumorientierung in der Schweiz, Österreich und Deutschland; Reihe Votum Weinheim und München 2007, S. 98-115
- Schader Stiftung (Hg.): Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen. Ergebnisse des Forschungs-Praxis-Projekts. Darmstadt 2011
- Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen 1999
- Zukunftsinstitut (Hg.): Lebensstile 2020 – Eine Typologie für Gesellschaft, Konsum und Marketing. Kelkheim 2007
- Zukunftszentrum Tirol (Hg.): Auf dem Weg zur Familienfreundlichkeit. Ein Handbuch für Gemeinden. Innsbruck 2009



## **ANHANG**