

Innovativer
Wohnbau
in Salzburg



Projekt

STEIGFLUG

ERNEUERUNG

Richard-Knoller-Straße



Vorworte



Landesrat
Walter Blachfellner

Unter dem Projektitel „Steigflug“ wurde die Wohnanlage der Salzburg Wohnbau mit insgesamt 164 Wohnungen in der Richard-Knoller-Straße in Salzburg renoviert.

Die sechs Häuser werden komplett general-saniert und teilweise aufgestockt. Ziel dieses Vorzeigeprojektes war neben der Erhöhung der Wohnqualität, vor allem die Betriebskosten nachhaltig zu senken. Bei den Sanierungsarbeiten wurde großes Augenmerk auf Energieeinsparung gelegt. So wurden alle Häuser mit einer Biomasseheizung ausgestattet. Eine zusätzliche Solaranlage und eine hochwertige Wärmedämmung sind weiters für die Reduktion der Energiekosten verantwortlich.

Die Gesamtinvestition von 5,6 Millionen Euro wurde mit einem Förderdarlehen von 3,7 Millionen Euro aus Mitteln des Landes-

wohnbaufonds unterstützt. Zusätzlich zum Förderdarlehen wurden rund 55.000,— Euro an Wohnbauforschungsmittel für die ERNEUERUNG der Richard-Knoller-Straße bereit gestellt.

Gerade in der Stadt Salzburg ist es wichtig, zusätzliches Bauland zur Wohnraumschaffung innerhalb des Bestandes zu gewinnen. Durch die Aufstockung eines zusätzlichen Dachgeschosses wurde der Baubestand im Sinne einer Nachverdichtung weiterentwickelt und die bestehende Infrastruktur bestmöglich genutzt. Bei diesem Projekt ist eine optimale Nutzung und Reorganisation der Wohneinheiten inkl. Nachverdichtung gelungen.

Für mich als Wohnbaulandesrat ist dieses Sanierungsprojekt ein Musterbeispiel für lebenswertes und leistbares Wohnen. ◆



Bürgermeister
Dr. Heinz Schaden

Gerade wegen des extrem hohen Preisniveaus in der Stadt Salzburg ist es besonders wichtig, dass der soziale Wohnbau nicht auf der Strecke bleibt. Nicht zuletzt durch die tatkräftige Mithilfe gemeinnütziger Bauvereinigungen ist es in der Vergangenheit gelungen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt stetig zu verbessern. Dabei geht es nicht nur um den Neubau, sondern vor allem auch um Investitionen in die Qualität. Projekte wie die Generalsanierung der Wohnanlage in der Richard-Knoller-Straße finden daher meine volle Unterstützung. Zu mehr Wohnqualität wird auch der Umstand beitra-

gen, dass die Stadt mehr als 1 Million Euro in den Ausbau der Obus-Linie 8 investiert, die in Zukunft durch Kugelhof- und Karolingerstraße geleitet wird und somit den Anschluss der Anrainer an den öffentlichen Verkehr verbessert.

Die Fertigstellung des ersten von drei Bauabschnitten darf ich als Bürgermeister der Landeshauptstadt nun zum Anlass nehmen, um der gemeinnützigen Bauvereinigung für die gelungene Sanierung, aber insbesondere auch den Bewohnern zu ihrer neuen Wohnanlage zu gratulieren.

Herzlichen Glückwunsch! ◆



STEIGFLUG



Richard Knoller

Geboren am 25.04.1869 und gestorben am 04.03.1926 in Wien. Prof. Dr. Knoller gilt als der Begründer der Flugwissenschaft in Österreich und war Pionier in der Weiterentwicklung der Flugmechanik und Erbauer mehrerer sehr erfolgreicher Flugzeugtypen. Ihm sind auch wesentliche aerodynamische Erkenntnisse im Segelflug zu verdanken.



Die Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau
Dipl.Ing.(BA) Christian Struber MBA (links)
und Mag. Dr. Roland Wernik MBA

Neue Wohnqualität und allgemeine Wohnumfeldverbesserung in einer bestehenden Wohnanlage in teilweise bewohntem Zustand zu schaffen, bedeutet schon eine besondere Herausforderung für alle Beteiligten. Dank dem überdurchschnittlichen Engagement aller Projektpartner ist es gelungen, den Mieterinnen und Mietern der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße 5 und 17 ihren Lebensraum erheblich aufzuwerten. Nachhaltigkeit, Bedarfsorientierung und soziale Verantwortung sind die entscheidenden Faktoren. Die ersten Erfolge der in mehreren Etappen abgewickelten Bauphasen zeigen, dass wir mit dieser Art der Projektentwicklung auf dem richtigen Weg sind und dem Projektziel „Steigflug“ – Synonym für unser Ziel – gerecht werden. ◆



Inhalt

- 4 Erfahrungen
- 6 Ausgangslage
- 8 Architektonisches Erneuerungskonzept
- 10 Energetisches Konzept
- 12 Sozialorganisatorische Begleitung der Erneuerung
- 16 Erneuerung Wohnumfeld – Partizipation bei der Freiraumgestaltung
- 18 Ausblick auf die weiteren Bauetappen und das Endziel

Erfahrungen



Christoph Bamberger
Projektleiter „Projekt Steigflug“ – Salzburg Wohnbau

Die Erneuerung der Wohnanlage im bewohnten Zustand war für uns eine besondere Herausforderung. In der Projektvorbereitung wurde ein enger Kontakt mit den Mietern und mit dem Wohnungsamt gesucht und diese wurden von Anfang an in den Sanierungsprozess eingebunden und auf die anstehenden Maßnahmen vorbereitet. Es war uns ein wichtiges Anliegen, die Gebäudestruktur nicht abzubauen, sondern den Bestand zu modernisieren und zu erhalten. Durch die enge Kooperation mit den Mietern und Institutionen ist das Projekt sehr erfolgreich verlaufen und gelungen.



Rupert Reiter
Bauleiter Salzburg Wohnbau

Die technische Umsetzung der umfassenden Sanierungsmaßnahmen in der Baustruktur, mit gleichzeitiger Wohnraumschaffung durch Gebäudeaufstockung in bewohnten Objekten, stellt für die örtliche Bauleitung immer eine interessante Herausforderung dar. Bei Haus 17 war das im Besonderen der Fall, mussten doch 48 Garconnieren und 8 Zweizimmerwohnungen auf Rohbauzustand zurückgebaut werden und durch neue Wohnungsgrundrisse auf 15 Garconnieren, 12 Zweizimmerwohnungen und 12 Dreizimmerwohnungen neu aufgesetzt werden. Im Dachgeschoss wurden zusätzlich 6 Zweizimmer- und 2 Dreizimmerwohnungen neu geschaffen.



Dipl.Ing. Eva Lederer-Hangöbl
Abteilung 10 - Wohnbauförderung, Land Salzburg

Ein Haus wird nur einmal gebaut, ein Zuhause aber – durch neue Ideen – jeden Tag neu.“ Oft bedeutet der erste Schritt am Weg zu einem gemeinsamen Sanierungsprojekt, aufeinander zuzugehen und gemeinsam an einer Veränderung mitwirken zu wollen. Ein Ziel vor Augen zu haben und die Ideen von allen Beteiligten Hand in Hand umzusetzen, dies führte bei diesem Projekt zu einem neuen Raumerlebnis in gewohnter Umgebung und zu einem neuen Zuhause für die Bewohner.

Peter Holzmann
Wohnungsamt der Stadt Salzburg

Die Sanierung der Wohnsiedlung Richard-Knoller-Straße ist einer der sehr erfreulichen Versuche der Siedlungserneuerung – nicht Abbruch und Neubau oder Entmietung Entkernung – hier wurde ein neuer Weg eingeschlagen. Die Salzburg Wohnbau hat hier ein hohes Maß an Verantwortung gezeigt und diese Umbaumaßnahmen mit dem Mieterbestand durchgeführt- mit einem tollen Ergebnis.





**Christian Hitzebichler
Polier**

Diese nicht alltägliche Baustelle war eine besondere Herausforderung für mich. Da das Gebäude während der gesamten Bauzeit bewohnt war, war es uns natürlich ein Anliegen, die Bauarbeiten für die Bewohner so erträglich wie möglich durchzuführen. Rückblickend habe ich bei dieser Baustelle viele positive Erfahrungen gesammelt.



**Mag. FH Barbara Wick
Sozialarbeiterin und Theaterpädagogin, wohnbund:consult**

Das Hauptaugenmerk unserer begleitenden Sozialarbeit liegt bei der Förderung der Identifikation und Verbundenheit mit dem Quartier und der Motivation zu mehr Engagement und Beteiligung in der Wohnanlage. Nachbarschaft soll wieder positiver erlebt werden. Es gibt viele Bewohner, die zwar etwas tun wollen, die sich einbringen möchten. Sie haben sich jedoch zurückgezogen, weil sie auch sehr viel Ärger mit anderen Bewohnern erleben mussten. Die Devise „nur nicht einmischen“ gilt daher nach wie vor für manche. Durch die kontinuierliche gemeinwesenorientierte Arbeit im Zusammenhang mit der Siedlungserneuerung macht sich jedoch eine positive Veränderung bereits bemerkbar.



Stefan Lackinger

Baustellenkoordination – Sicherheit und Gesundheit für Arbeitnehmer und Bewohner

Bei der Generalsanierung des teilbewohnten Hauses Richard-Knoller-Straße 17 ist durch die gemeinsame Nutzung (Bewohner und Arbeitnehmer) während der gesamten Umbauarbeiten die Baustellenkoordination besonderes wichtig. Bereits in der Planungsphase / Ausschreibungsphase werden die gemeinsamen Schutzzeineinrichtungen vom Planungsordinator gemeinsam mit dem Projektleiter festgelegt und in einem Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan schriftlich festgehalten. Um das mögliche Unfallrisiko der einzelnen Bewohner auf null zu minieren, wird der Baustellenbereich strikt von den Verkehrswegen der Bewohner getrennt.



Während der Ausführungsarbeiten (gesamte Bauzeit) übernimmt der Baustellenkoordinator die Rolle der Überwachung der im Plan festgelegten Maßnahmen und passt diese im Bedarfsfall an. Da eine Baustelle ein erhöhtes Risikofeld für Arbeitsunfälle darstellt, wird seitens der Salzburg Wohnbau keine Kosten und Mühen gescheut, um die Baustelle unfallfrei abwickeln zu können.



Ausgangslage

Die 6 Häuser der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße mit 164 Wohnungen im Stadtteil Maxglan wurden in den 1970er-Jahren erbaut und entsprachen aufgrund ihres Allgemeinzustandes schon länger nicht mehr den heutigen Anforderungen des geförderten Wohnbaus.



Ing. Inge Strauß
SIR - Salzburger Institut
für Raumordnung & Wohnen



Durch die schlechte Dämmung der Außenbauteile und die großen Oberflächen (durch die einspringenden Loggien) waren die Heizkosten für diese Häuser sehr hoch und es gab häufig Probleme mit Schimmel. Die Häuser wurden mit Öl-Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung der jeweiligen Wohnungen beheizt.

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 Kleinstwohnungen entsprachen auch von ihrer Grundrissgestaltung nicht mehr den modernen Wohnvorstellungen. Die Freiflächen sind großzügig und mit einem schönen Baumbestand, wurde aber in den letzten Jahren wenig gepflegt und genutzt. Die praktizierte, auf akute Dringlichkeit setzende kommunale Wohnungsvergabe der ver-

Haus Nr. 17 wurde im 1. Bauabschnitt saniert, ab Juni 2012 beginnen die Sanierungsarbeiten an den anderen Häusern.



Projekt **STIEGFLUG**

ERNEUERUNG
Richard-Knoller-Straße

gangen Jahre führte dazu, dass sich die Bewohnerschaft zunehmend aus Personen bzw. Haushalten in sehr schwierigen Lebenssituationen zusammensetzte.

Grobe Nachbarschaftskonflikte und eine Häufung von Polizeieinsätzen waren die Folge.

ZIELE

Wie bei vielen Wohnhäusern, bei denen eine größere Sanierung ansteht, gab es auch hier die Diskussion „Sanieren oder Abbrechen“. Die Salzburg Wohnbau und die Stadt Salzburg entschieden, dass die Gebäude in ihrer Anordnung und Größe sowie die Freiräume im wesentlichen erhalten werden sollen, aber bei der Sanierung durchaus auch in die Struktur der Gebäude (speziell Haus Nr 17) eingegriffen werden soll und eine umfassende Modernisierung und Aufwertung der Gebäude und Freiräume erfolgen soll. Die Erschließung, die Wohnungsgrößen und Grundrisse sollen analysiert und angepasst werden, Loggien geschlossen und moderne Balkone vorgesezt werden. Durch ein aufgesetztes Dachgeschoß kann die Zahl der Wohnungen trotz Zusammenlegungen in den unteren Geschossen annähernd gleich bleiben. Ein besserer Mix aus größeren und kleineren Wohnungen soll auch einen ausgewogeneren sozialen Mix in der Bewohnerschaft bringen.

Die Verbesserung der thermischen Gebäudequalität durch gute Wärmedämmung sowie eine angepasste, umweltfreundliche Form der Energieversorgung war ein erklärtes Ziel. Die Energieversorgung wurde für alle 6 Häuser gemeinsam mit Solar und Biomasse geplant, wobei in der Bauzeit ein mobiler Heizcontainer eine gute Übergangslösung darstellt.

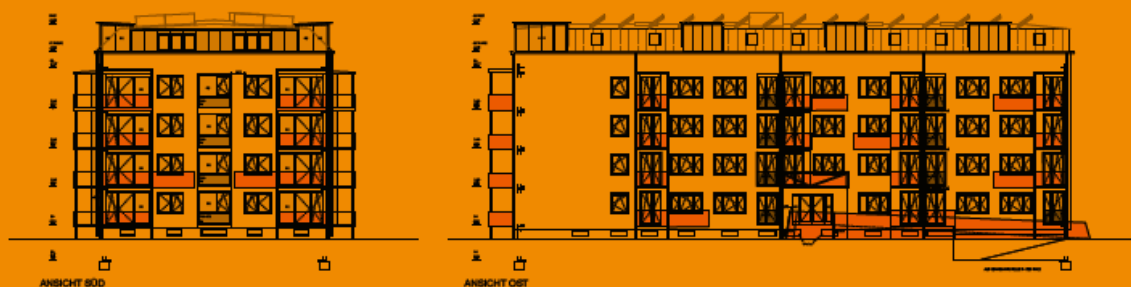
Eine gesamtheitliche Sanierung der Wohnsiedlung erfordert neben den baulichen Sanierungsmaßnahmen auch einen längerfristigen, ganzheitlichen Prozess einer umfassenden sozialstrukturellen Erneuerung des gesamten Quartiers. Zu diesem Zweck wurde das Projekt

„Steigflug“ gestartet und ein Raum im Keller des Hauses 17 eingerichtet, der als Informations- und Kommunikationsraum genutzt werden kann und von wo aus eine soziologische Betreuung durch den Wohnbund den Bewohnern in der gesamten Bauzeit Informationen gibt und als Anlaufstelle dienen kann.

Ziel ist, die Bewohner in den Sanierungsprozess einzubinden und möglichst vielen Bestandsmietern zu ermöglichen in der Anlage unter besseren Bedingungen wohnen zu bleiben und sie sowohl beim Bauablauf, als auch im sozialen Miteinander zu unterstützen.

Die erste Bauetappe (Haus Nr 17) wurde im Winter 2010/2011 fertig gestellt und mit der Planung und Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen der nächsten Häuser begonnen.

Dieses Projekt wird hier dokumentiert um den Prozess und die Ergebnisse aufzuzeigen und Mut zu machen auch schwierige Sanierungsprojekte mit hochgesteckten Zielen künftig in Angriff zu nehmen. ◆



Der Eingang wurde von der Stirnseite auf die Längsseite verlegt und durch eine Rampe barrierefrei gemacht.

Architektonisches Erneuerungskonzept



Architekt DI Wolfgang
Schwarzenbacher



Architekt
DI Christian Struber
Projektarchitekt

Das Haus Richard-Knoller-Straße Nr. 17 ist Pilotprojekt der Eneuerung 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 etliche „Problemfälle“



Warum ist das für die architektonische Gestaltung relevant?

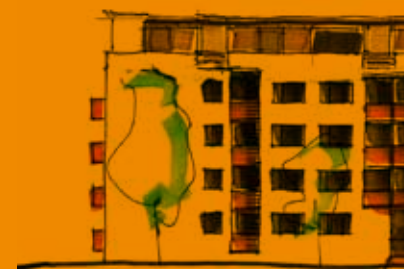
Eingangssituation, Belichtung der inneren Erschließung, Wohnungsgrundrisse, private Freiflächen (Balkone) und nicht zuletzt die Fassadengestaltung prägen das „Image“ und somit die Akzeptanz eines Hauses für die Menschen, die darin wohnen.

Technische Ausgangslage:

Schottenbauweise mit 30 m² „Zellen“, in den Baukörper eingeschnittene Kleinloggien mit einem „Maximum“ an Wärmebrücken, Dämmstandard der 70-er Jahre, Öleinzellöfen.

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 (des selben Architekturbüros) und
- mit Erstellung eines Aussenraumkonzepts 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.

Als wesentlicher Teil der sozialen Akzeptanz und gestalterischen Erneuerung soll zeitgleich mit den nächsten Sanierungsetappen ein Aussenanlagenkonzept umgesetzt werden, dass von den Architekten entworfen und vorbereitet und mit wohnbund:consult in Workshops mit den Bewohnern abgestimmt wurde. ◆



Energetisches Konzept



Geschäftsführer
Ing. Roland Edhofer



Ing. Christof König
mueller-uni.at
Ingenieurbüro GmbH

Energieeffizienz

Durch die wärmetechnische Verbesserung der Bestandsbauteile, die Optimierung der Bauteilaufbauten im Bereich der Dachgeschoßaufstockung und den Einbau von Fenstern mit einer 3-Scheibenverglasung kann laut Energieausweis ein Heizwärmebedarf von 21 kWh/(m²a) erreicht werden. Hierbei handelt es sich laut Ö-Norm B 81101 um ein Niedrigstenergie-Gebäude

Die hochwertige Verglasung der Fensterflächen steigert das Behaglichkeitsempfinden vor den großflächigen Fenstern wesentlich. Die Ausführung einer bedarfsgerechten Lüftung mit Abluftanlage führt dazu, dass der hygienische Luftwechsel gewährleistet wird. Weiters können eventuelle Feuchtschäden durch fehlende oder unzureichende Lüftung vorgebeugt werden.

Durch das energetisch optimierte Haustechniksystem, die Beheizung mittels Pelletsanlage und die Ausführung einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung können die CO₂-Emissionen des Objektes im Vergleich zum Bestand deutlich reduziert werden. die zusätzlich benötigte Energie für die Warmwasseraufbereitung in Spitzenzeiten kann über die Pelletsheizung bereitgestellt werden.

Mit Hilfe der Energiebuchhaltung werden Energieverbräuche und Solaranlage regelmäßig aufgezeichnet. Durch dieses Hilfsmittel sind gleichwertige Projekte vergleichbar. Weiters können auftretende Störungen schneller erkannt und behoben werden.

Heizpavillon

Anstatt der Einzel-Öfenheizung in den Räumlichkeiten der Wohnungen wurde für die

Gebäudeart	1 - große Wohnbauten	Erbaut im Jahr	1971
Standort	Richard-Knoller-Straße 17 5020 Salzburg-Stadt	Katastralgemeinde	Maxglan
Eigentümer/Errichter	Salzburger Siedlungswerk Gen. (zum Zeitpunkt d. Ausfertigung) Bruno Oberdörferplatz 1 5033 Salzburg	Grundstücksnummer	697/10
		Anlagezahl	2475
		Anzahl Wohnungen	56

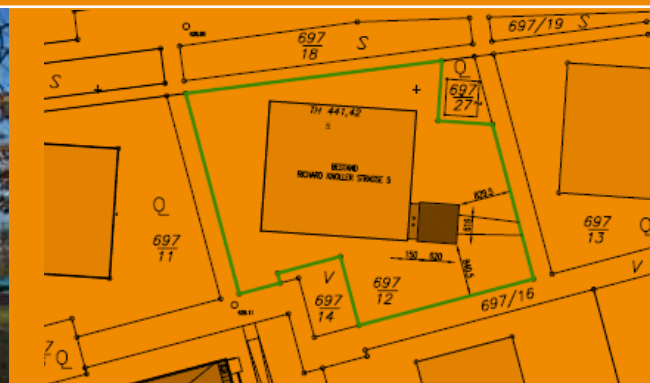
WÄRMESCHUTZKLASSEN		FLÄCHENBEZOGENER HEIZWÄRMEBEDARF
Niedriger Heizwärmebedarf	Skalierung	MMt per ← 21 kWh/(m ² a)
A	HWB _{geb} ≤ 30 kWh/(m ² a)	
B	HWB _{geb} ≤ 50 kWh/(m ² a)	
C	HWB _{geb} ≤ 70 kWh/(m ² a)	
D	HWB _{geb} ≤ 90 kWh/(m ² a)	
E	HWB _{geb} ≤ 120 kWh/(m ² a)	
F	HWB _{geb} ≤ 160 kWh/(m ² a)	
G	HWB _{geb} > 160 kWh/(m ² a)	
Hoher Heizwärmebedarf		
LEK_{trans} - Wert		22,0
LEK_{trans} zulässig - Wert		38

Bauphysik: Ing. Katrin Freinbichler

gesamte Siedlung der Richard-Knoller-Straße 3 bis 17 ein neues, ökologisches 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 CO₂-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.

Das Bild zeigt die erste Modulausbaustufe des Heizpavillon mit Heizcontainer im Erdgeschoss und dem Pelletscontainer im Obergeschoss mit 50 m³ Pelletsvorrat.



Projekt **WEGFLUG**

ERNEUERUNG
Richard-Knoller-Straße

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

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

Sonnenenergie

Am Dach der Objektaufstockung wurde eine Solaranlage mit 165 m² Kollektorfläche montiert. Die daraus gewonnene Sonnenenergie wird in die zweigeschossigen Pufferspeicher (8000 und 9000 Liter) des Objektes eingespeist und zur Warmwassererwärmung, bzw. Raumheizung verwendet.

Photovoltaikanlage

Am südseitigen Dach wurde auch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 5,2KW installiert. Die Kollektorfläche der Anlage beträgt 36 m² 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.

Die von Herrn König geplante Photovoltaikanlage besteht aus 22 Modulen mit einer Fläche von ca. 31 m². Die Module sind parallel zur

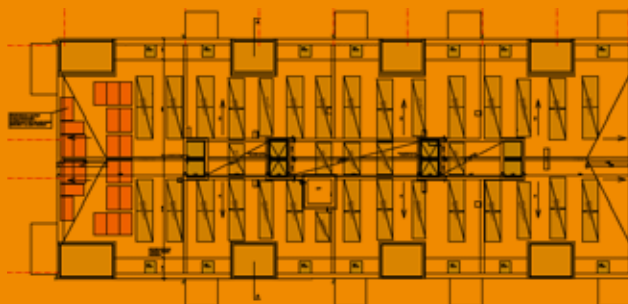


Dachfläche montiert um die zur Verfügung stehende Fläche optimal ausnutzen zu können und die Gebäudeoptik nicht zu stören. Mit einer Gesamtleistung von 5kWp liefert die Anlage elektrische Energie von ca. 5400kWh jährlich. Diese Energie wird über einen Drehstromwechselrichter in das öffentliche Stromnetz (Salzburg AG) eingespeist. ◆



Feuchtegesteuerte Lüftungselemente sorgen für gute Luftqualität

HAUS 17		VORHER	NACHHER
Energieeffizienz	Heizwärmebedarf HWB	ca. 50 kWh/m ² a	21 kWh/m ² a
	LEK	ca. 38	22
	Dämmung Außenwand	6 cm Vollwärmeschutz	Zusätzlich 14 cm Dämmung
Energieversorgung	Art der Beheizung	Öl-Einzelöfen	Heizzentrale mit Pellets für die ganze Siedlung
			165 m ² Solarkollektor mit 2 zweigeschoßigen Pufferspeichern mit 8000 und 9000 Liter
			31 m ² Photovoltaik erzeugen ca. 5000 kWh Strom jährlich



Dachdraufsicht: rot: 31 m² PV Module im Süden; grün: schräg aufgestellt 165 m² thermische Sonnenkollektoren

Sozialorganisatorische Begleitung der Erneuerung



Dr. Raimund Gutmann
Mag. FH Barbara Wick

wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.
Entwicklung

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 sehr 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 Beitrag zu einem verbesserten nachbarschaftlichen Miteinander leisten.

Die allgemeinen Maßnahmen der „sozialen Erneuerung“ der Wohnanlage, die unmittelbar mit der baulich-technischen 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 städtischen Wohnungsamt
- Positives „Neighbourhood-Branding“ (Förderung Imagewandel)

Methodik: Aktivierende Sozial- und Gemeinwesenarbeit

Über den Einsatz aktivierender Sozial- und Gemeinwesenarbeit wurde beginnend mit der Sanierung des Hauses Nr. 17 das Augenmerk von den Erschwernissen eines Wohnens in einer Großbaustelle auf die späteren Vorteile umgelenkt, die durch eine grundlegende Sanierung erreicht werden. Die positiven Synergien der Sanierung der Wohnanlage wurden und werden genutzt, um einen auch sozialen „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 der Erneuerungsprozesse wird insbesondere auf folgende Methoden einer aktivierenden Sozial- und Gemeinwesenarbeit zurückgegriffen:

„Die soziale Ausgangssituation der Wohnanlage stellt eine sukzessiv gewachsene Konzentration sozialer Problemlagen, kumulativer Benachteiligungen und sozialräumlicher Ausgrenzung dar.“

Dr. Raimund Gutmann

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

**Mieterbüro „Treff 17“:
Anlaufstelle und Ort der Begegnung**

Das modern eingerichtete Mieterbüro „Treff17“, in den Kellerräumen des Hauses Nr. 17 gibt es als Informationsdrehscheibe und Anlaufstelle vor Ort seit Projektbeginn im Juni 2009. Das Mieterbüro steht mit regelmäßigen Öffnungszeiten (Jour-Fixe) allen Bewohnern sowohl als Info- und Anlaufstelle, als auch zunehmend als Ort der Begegnung zur Verfügung. Das Angebot umfasst die vollständige Information über die Sanierung, soziale Beratungsangebote, die Funktion einer Beschwerdestelle, Informationsdrehscheibe bis zum informellen Nachbarschaftstreff. Das Mieterbüro Treff 17 wird weiters vom Projektteam und der Bauleitung als Ausstellungs- und Besprechungslokal genutzt.

Ansprechperson an der Schnittstelle Hausverwaltung und Bewohner

Für das Gelingen einer ganzheitlichen Sanierung ist eine integrative und „intermediäre“ Kontaktperson vor Ort, die v. a. das Vertrauen der Mieter/innen genießt, besonders wichtig. Sanierungsspezifische Fragestellungen und damit verknüpfte soziale bzw. wohnalltagsbezogene Themen können dadurch direkt abgeklärt oder an die Projektkoordination weitergeleitet werden.

Während der Sanierung von Haus 17 kamen an den Jour-Fixe-Tagen durchschnittlich jeweils 5 Bewohner mit unterschiedlichen Anliegen, Fragen und Beanstandungen ins Mieterbüro. In der ersten Projektphase beschäftigte die Bewohner/innen primär alles rund um den Sanierungsablauf. Mit dem Abschluss der



Beim regelmäßigen „Frauen-Kaffee“

Sanierung im Haus Nr. 17 begannen der Projektkoordinator und die Sozialarbeiterin die Bewohner der Häuser 3, 5 und 7 auf die bevorstehende Sanierung in Form von persönlichen Informationsgesprächen vorzubereiten.

Unmittelbar mit der Fertigstellung der Sanierung von Haus 17 wurde unter den Bewohnern eine Mieterbefragung über die Zufriedenheit mit dem Sanierungsablauf durchgeführt, welche ein wichtiges Feedback bedeutete.

Beschwerde und Konfliktmanagement

Ein gezieltes Konfliktmanagement war seit dem Projektstart fixer Bestandteil der sozialorganisatorischen Begleitung. 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 oder Hausversammlungen bearbeitet. Auch Kontroversen zwischen neuen und alteingesessenen Mietern im sanierten Haus Nr. 17 werden immer wieder im „Treff17“ zur Sprache gebracht und damit zum großen Teil gelöst, bevor diese sich weiter verhärten können.



„
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

„Wiederaufbau“ nachbarschaftlicher Kontakte

Vereinfachende Selbst-, Fremd- und Gesellschaftsbilder waren und sind immer noch bezeichnend für einen Teil der Mieter in der Wohnanlage. Selbstzerstörerisches Verhalten, die Abwertung anderer, die physische Gefährdung des Umfeldes etc. schädigten das soziale Klima in der Wohnanlage massiv. Diese Konzentration sozialer Probleme und wenig hoffnungsvolle Auseinandersetzungen bewirken, dass sich „unauffällige“ Mieter gänzlich zurückziehen und jeden Kontakt zu den Nachbarn meiden. Dadurch sind keine normalen Nachbarschaftsverhältnisse möglich.

Mit der abgeschlossenen Sanierung und dem Bezug der neuen Wohnungen hat sich die nachbarschaftliche Situation unter den Mietern im Haus Nr. 17 stark verbessert. Die Aussicht auf eine sanierte und damit fast neue Wohnung erzeugte bei einigen Mietern den gewünschten Zukunftsoptimismus und sogar eine gewisse Euphorie. Der neue Wohnkomfort wirkt sich zum Teil auch bereits positiv auf das nachbarschaftliche Verhalten im Wohnhaus aus. Durch die modernen und „herzeigbaren“ Wohnungen werden Aussagen von Mietern zufolge auch wieder Besucher empfangen. Die durch die neuen Bewohner veränderten Nachbarschaften im Haus machen das Knüpfen von Bekanntschaften innerhalb der Hausgemeinschaft wieder 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.

Soziale Beratung und Hausversammlungen

Das Mieterbüro Treff 17 dient als niederschwellige Anlaufstelle für individuelle Anliegen, welche Fragen der Miete, Wohnung und Konflikte in der Nachbarschaft etc. be-

treffen. Beziehungskonflikte, Themen wie Arbeitslosigkeit oder der Umgang mit einer psychischen Erkrankung werden ebenfalls 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, in Einzelberatungen Hilfestellung bei Antragsstellungen wie Pflegegeld, Wohnbeihilfe etc. zu geben.

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.

Moderation der Wohnungsbelegung und Diskussion der Mietkosten

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.

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



Projekt **STEIGFLUG**

ERNEUERUNG
Richard-Knoller-Straße

Umsiedlungsmanagement, individuelle Umzugshilfe

Das Umsiedlungsmanagement, die detaillierte Planung und rechtzeitige Information der Mieter über den Ablauf des notwendigen (temporären) Umzugs war mit Sanierungsbeginn im Haus Nr. 17 eine ganz wichtige Aufgabe des Mieterbüros. 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.

Soziokulturelle Aktivitäten als Anlässe für Begegnung

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 oft als „Asoziale“ bezeichneten Bewohnern der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße meiden und diese Haltung auch an ihre Kinder weitergeben. Das negative Image der Wohnanlage kann mittelfristig nur durch vielseitige Bemühungen nachhaltig verändert werden.

In Kooperation mit engagierten Bewohnern der benachbarten Wohnanlagen wurden seit Projektbeginn regelmäßig Nachbarschaftskinderfeste 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 der sozialen Ausgrenzung entgegen zu wirken. Einzelne Nachbarschaftsfeste wurden in Kooperation mit der Nachbarsiedlung im Bewohner-Pavillon der Wohnanlage Klostermaierhofweg durchgeführt. Unterschiedliche jahreszeitli-

che Anlässe wie z.B. Fasching, Weihnachtskarten-Aktion, Baustellenbesichtigungen mit kommunikativem Programm werden aufgegriffen, um in lockerer Atmosphäre gemeinsam mit Kindern und Erwachsenen zu feiern und gegenseitige Ressentiments abzubauen.

Infobroschüren, Plakate und Flyer

Mietergerechte Informations-Materialien boten bzw. bieten die notwendige Begleitung des Projektes, um für größtmögliche Öffentlichkeitswirksamkeit und Transparenz zu sorgen. „Niederschwellige“ Flyer, Plakate, Infotafeln und Info-Blätter etc. wurden und werden daher vielseitig eingesetzt.

Attraktiver Projektfolder als Imageträger

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 für das Sanierungsprojekt 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.

Info „Steigflug-Blatt“

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



Ehrung langjähriger Mieterinnen



Erneuerung Wohnumfeld – Partizipation bei der Freiraumplanung



Dr. Raimund Gutmann
Mag. FH Barbara Wick
wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.
Entwicklung



Architekt DI Wolfgang
Schwarzenbacher



Architekt
DI Christian Struber
Projektarchitekt

Der Einladung zur gemeinsamen Planung der Erneuerung des Wohnumfeldes im Oktober 2010 folgten insgesamt 45 Erwachsene und etwa 20 Kinder. Die Beteiligungsaktion wurde in Bezug auf die Themen und Planungsspielräume mit der Projektkoordination und dem Architekturbüro abgesprochen und intensiv vorbereitet. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden gemeinsam mit dem Architekturbüro analysiert und in den Freiraumplan eingearbeitet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen sukzessive parallel zur Sanierung der Objekte gemeinsam mit den Mietern „partizipativ“ umgesetzt werden.

Aufwertung und Raum für Begegnung als Zielsetzung:

- Interesse am eigenen unmittelbaren Wohnumfeld wecken
- Dialogbereitschaft wecken, Diskussionsprozesse ankurbeln und den (geschädigten) sozialen Zusammenhalt im Quartier stärken
- Konkrete Mitgestaltungsangebote wie Mietergarten, Grün-Patenschaften vorstellen
- Allgemein „neues“ Engagement im Quartier fördern

Programm und Methoden

Die Aktion begann mit einem „Siedlungs-Quiz“: Die Bewohner gingen mit einer Liste von Fragen/Aufgaben durch die Wohnanlage. Für jede zurück gebrachte Liste gab es einen kleinen Preis. „Welche Regeln brauchen wir?“ stand danach im Fokus. Auf ein vorbereitetes



Flipchart werden Wünsche und Vorstellungen bezüglich „Siedlungsregeln“ notiert. Alle Teilnehmer/innen erhielten einen A4-Aussenanlagenplan sowie Bögen mit Piktogrammen für unterschiedliche Nutzungen wie Kleinkinderspielplatz, Mietergarten, Hundewiese, Rodelhügel, Sitzecke, Wäscheplatz etc. Aufgabenstellung: Für die gewünschten jeweiligen Nutzungen sollten passende Orte gefunden und diskutiert werden. Ein besonderer Schwerpunkt war das Projekt „Mietergarten“, wo es um die Einrichtung eines gemeinsamen Nutzgartens im Areal ging. Personen, die grundsätzlich Interesse

Freiraumzustand
vor der Sanierung



Ausblick auf die weiteren Bauetappen und das Endziel

Nach Generalsanierung und der Dachgeschoßaufstockung Richard-Knoller-Straße 17 sind folgende weitere Sanierungsetappen in der Richard-Knoller-Siedlung geplant:



Rupert Reiter
Projektleiter Baumanagement
Salzburg Wohnbau

Jahr 2012: 20 Wohnungen vom Haus Richard-Knoller-Straße 5 umfassend sanieren und im Dachgeschoss 5 neue Wohnungen errichten

Jahr 2013: 20 Wohnungen vom Haus Richard-Knoller-Straße 3 umfassend sanieren und im Dachgeschoss 5 neue Wohnungen errichten

Jahr 2014: 24 Wohnungen vom Haus Richard-Knoller-Straße 9/11 umfassend sanieren und im Dachgeschoss 6 neue Wohnungen errichten

Jahr 2015: 24 Wohnungen vom Haus Richard-Knoller-Straße 13/15 umfassend sanieren und im Dachgeschoss 6 neue Wohnungen errichten

Jahr 2016: 20 Wohnungen vom Haus Richard-Knoller-Straße 7 umfassend sanieren und im Dachgeschoss 5 neue Wohnungen errichten

Das Endziel des Projektes Steigflug – Erneuerung Richard-Knoller-Siedlung ist der innovative Wohnbau zur Beruhigung des sozialen Brennpunktes durch Umsetzung umfassender baulichen Sanierungsmaßnahmen mit sozialer

Begleitung und die Schaffung von günstigen neuen Wohnungen im Dachgeschoss durch Gebäudeaufstockung, sowie der Neugestaltung der Außenanlage.

Folgende Baumaßnahmen sind im Detail geplant:

- Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Dachgeschossaufstockung
- Einbau eines Aufzuges zur barrierefreien Erreichung sämtlicher Geschoße
- Herstellen einer barrierefreien Hauszugangsrampe
- Wärmetechnische Sanierung mit LEK-T unter 18W/m²K durch Austausch der Fenster- und Türelemente und aufbringen eines zusätzlichen Vollwärmeschutzes
- Erneuerung der gesamten Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlage
- Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage
- Installieren einer Aufdachsolaranlage mit Pufferspeicherung
- Entfernung sämtlicher Öl-Einzelöfen (1 bis 3 Stk je Wohnung) und installieren der Radiatorenheizkörper, welche durch die neue zentrale Pelletsheizungsanlage und Solaranlage versorgt werden
- Gesamtsanierung Bad und WC
- Austausch der Wohnungseingangstüren und sämtlicher Innentüren
- Vergrößerung und Neugestaltung der Balkone
- Überdachte Fahrrad/Rollerbox nach Wahl mit Elektroanschluss für Elektrofahrräder oder Elektroroller
- Überdachte Müllbox



- Mietergärten nach Bedarf
- Hundewiese eingezäunt
- Rodel/Spielhügel und Kleinkinderspielplatz/ Spielstraße
- Gehwege mit Sitzgelegenheiten
- Pflege der Grünräume

Besonders nochmals erwähnenswert ist die Ausstattung der ebenerdigen Fahrrad/Rollerboxen mit einer Stromversorgung um die Batterieladung der zukunftsweisende Elektromobilität durch Elektrofahräder und der Elektroroller (anstatt der Autos) sicherzustellen.



Visualisierung

Im Juni 2012 beginnen die Arbeiten für die Sanierung von Haus Nr. 5

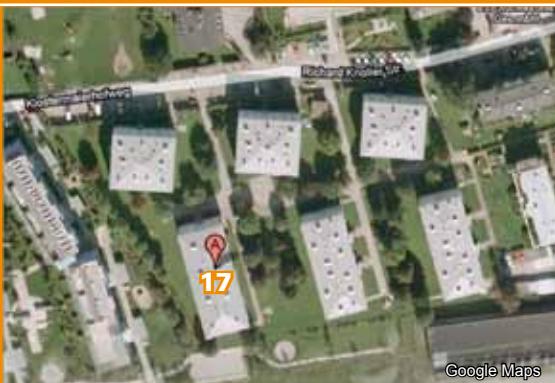


1. BAUETAPPE HAUS NR. 17

		BESTAND	SANIERT
Gebäude- daten	Baujahr	1972	2009 - 2011
	Zahl der Häuser	1	1
	Zahl der Wohnungen	56	47 (Whg. zusammengesetzt, 8 davon neu im DG)
	Davon: 1-Zi	48	15
	2-Zi	8	18
	3-Zi		14
	Zahl der Geschoße	EG + 3	EG + 3 + DG
	Bebauungsdichte (BMZ)	2,47	3,21
	Ges. Wnfl m²	1.875,28 m²	2.282,35 m² davon 458,12 m² neu im DG
Ges. BGF m²	2.575 m²	3.270 m²	
Energie	Energiekennzahl HWB	ca. 50	21
	LEK	ca. 38	22
	Außenwand U-Wert	0,44 W/m²K	0,15 W/m²K
	Dachgeschoß U-Wert	0,19 W/m²K	0,15 W/m²K
	Kellerdecke U-Wert	0,36 W/m²K	0,31 W/m²K
Fenster U-Wert	1,48 W/m²K	0,98 W/m²K	
Bau- kosten	inkl. DG Aufstockung veranschlagt	-	ca. € 3,7 Mill.

SIEDLUNG Richard-Knoller-Straße

		BESTAND	SANIERUNG
Gebäude- daten	Baujahr	1972 - 1974	2009 - 2017
	Zahl der Häuser	6	6
	Zahl der Wohnungen	164	ca. 182
	Zahl der Geschoße	EG + 3	EG + 3 + DG
	Bebauungsdichte (BMZ)	2,47	3,21
	Ges. Wnfl m²	9.776 m²	ca. 11.670 m²
Ges. BGF m²	12.485 m²	ca. 16.050 m²	
Energie	Energiekennzahl HWB	45 - 50	20 - 24
	LEK	34 - 38	19 - 22
Bau- kosten	inkl. DG Aufstockung veranschlagt	-	ca. € 16,0 Mill.



Google Maps



SCHNITT BESTAND 1:200



SYSTEMSCHNITT AUFSTOCKUNG 1:200

Projekt **WEGFLUG**

ERNEUERUNG
Richard-Knoller-Straße



wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

SCHWARZENBACHER ARCHITEKTUR ZT GMBH

Salzburger Landeswohnbaufonds
*für leistbares und
lebenswertes Wohnen*



Für unser Land!

Landesrat Walter Blachfellner

IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen

Schillerstraße 25 / Stiege Nord, 5020 Salzburg

Tel. +43 (0)662 62 34 55, sir@salzburg.gv.at, www.sir.at

REDAKTION: SIR, Ing. Inge Strauß, GRAFIK: Ingrid Imser

FOTOS: SIR, Architekt Schwarzenbacher, Salzburg Wohnbau, wohnbund:consult

Salzburg, Mai 2012