

Leitprojekt Stadtumbau Lehen

**Energieeffiziente Wohnquartiere durch Community Organizing
(Sozio Sub 6a)**

Arbeitsbericht Community Design im Neubauquartier Stadtwerk Lehen



Durchführung:

wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann
Mag. Sarah Untner

Salzburg, Juni 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
2	Belegungsmanagement.....	3
2.1	Das Konzept.....	4
2.2	Die Umsetzung.....	4
2.3	Resümee.....	5
3	Marke „Energieeffizientes Stadtquartier“.....	5
3.1	Corporate Identity.....	5
3.2	Neighbourhood Branding.....	6
4	Animation und Partizipation	6
4.1	Info-Point als Drehscheibe und Knotenpunkt.....	7
4.2	Sozialorganisatorische Begleitung der „Einwohnphase“	8
4.3	Stadtwerk-Kids.....	8
4.4	Stadtwerk-Teens	9
4.5	Stadtteiltheater LI – Grenzen hinweg spielen	9
4.6	Ausstellungsreihe „Aufbrüche – Umbrüche“	10
4.7	Stadtteilbuch “VonLehen ² – Rund um das Stadtwerk”	11
4.8	Fotoausstellung „aufwachsen-kindsein“.....	12
4.9	Moderierte Freiraumgestaltung	12
4.10	Veranstaltungen zu „Energiebewusst Wohnen, Leben und Arbeiten“	13
4.10.1	Stadtwerk Lehen Mai-Tours- „Tag der offenen Baustelle“	14
4.10.2	Stadtwerk Winterfest	14
4.10.3	Herbstfest Stadtwerk Lehen	15
4.10.4	Advent- Nachbarschaftsfest	16
4.10.5	Frühlingsfest / Sommer Nachbarschaftsfest	17
5	Fazit und Ausblick	18
6	Anhänge.....	19

1 Einführung

Unter „Community Design“ versteht man ein bewusstes Anstoßen von Prozessen der Vernetzung und lokaler Nachbarschaften. Durch gezielte Information der Bewohner und Aktivitäten im Quartier sollen nachbarschaftliche Netze und Strukturen aufgebaut und zur Teilhabe und Partizipation animiert werden. Darüber hinaus soll insbesondere der Schwerpunkt Energieeffizienz transportiert werden.

Eine Fotodokumentation aller Aktivitäten gibt es auf

<http://www.flickr.com/photos/stadtwerklehnen> und <https://www.facebook.com/stadtwerklehnen>

Unterstützend werden Erfahrungen und Ergebnisse internationaler Studien und Projekte (TU Delft in NL u.a.) genutzt. Als Basis für die Planung und Durchführung der Aktivitäten in diesem Arbeitspaket wurde der „Community Action Plan“ von Evert Hasselaar (TU Delft) herangezogen, der auch persönlich im Rahmen mehrerer workshops als externer Berater zur Verfügung stand.

✓ Anhang 1: Community Action Plan_Evert Hasselaar

2 Belegungsmanagement

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

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

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

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

Grundlage für sozial nachhaltige Quartiersstrukturen, als auch für ein energieeffizientes Wohnen werden sollte.

2.1 Das Konzept

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

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

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

✓ Anhang 2: Konzept „Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen“

✓ Anhang 3: Ergänzungen Belegungskonzept

2.2 Die Umsetzung

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

Die Stadt Salzburg hatte im Jahr 2009 ein Sanierungskonzept für diese Siedlung beschlossen, das jedoch zu einer politischen Kontroverse führte. Anfang 2011 wurden die Sanierungs- bzw. Abrisspläne konkretisiert. Das angrenzende Neubauareal Stadtwerk Lehen mit der für Salzburg großen Zahl an geförderten Mietwohnungen wurde daher als Chance gesehen, die sensiblen Sanierungs- und Abrisspläne durch die Umsiedlung der dort ansässigen, meist überalterten Bewohnerschaft in den Neubau zu bewerkstelligen.

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

2.3 Resümee

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

✓ Anhang 4: Bewohnerstruktur Stadtwerk Lehen

3 Marke „Energieeffizientes Stadtquartier“

3.1 Corporate Identity

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



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

3.2 Neighbourhood Branding

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

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

Der Ansatz des „Neighbourhood Branding“, ein in den Niederlanden erprobter Ansatz zur Erneuerung von Stadtteilen, kann als Ergänzung zu den planerisch-baulichen Quartiersentwicklungsstrategien, Beteiligungsprozessen und Öffentlichkeitsmaßnahmen gesehen werden. Durch „Neighbourhood Branding“ wird versucht, die Identität, das Profil eines Quartiers bzw. Stadtteils zu ergründen, durch gezielte Aktionen zu stärken und eine „Marke“ daraus zu entwickeln. Die Marke des Stadtteils symbolisiert jene Identität, welche die Bewohner als ehrlich und gehaltvoll wahrnehmen.

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

4 Animation und Partizipation

Sozialorganisatorische Maßnahmen und Aktivitäten sollen einerseits die Wohnqualität im Areal und im angrenzenden Umfeld erhöhen und andererseits das Bewusstsein für das Wohnen, Leben und Arbeiten in einem „Energieeffizienten Stadtquartier“ erhöhen. Dabei wurden und werden die Bedürfnisse, Ressourcen und Wünsche der alteingesessenen und „neuen“ Stadtteilbewohner, gleichermaßen berücksichtigt und über konkrete

Beteiligungsangebote entwickelt. Ziel war und ist es, nachbarschaftliche Netze & Strukturen aufzubauen und zur Teilhabe und Partizipation zu animieren.

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

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

4.1 Info-Point als Drehscheibe und Knotenpunkt

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



Eine Ausstellung zu den Projektinhalten und zum Thema Energie, ein Umgebungsmodell und eine Kinderecke standen den Besuchern während der Öffnungszeiten zur Verfügung. Informationen über das Gesamtprojekt, die Wohnungen, die Wohnungsvergabe, freie Gewerbeflächen in der Sockelzone wurden während der Bauphase erteilt. Mit Fertigstellung

des Wohnbauteils (Herbst 2011) war der Info-Point – jetzt in einem Gemeinschaftsraum - schwerpunktmäßig Auffangstelle für Projektideen im Quartier, unterstützte/begleitete nachbarschaftliche Initiativen (z.B. MARKT Stadtwerk Lehen, Musikinstitut, Konzernachmittag, Fotoprojekt, „Pflanz´ mit“ etc.) und vermittelte bei Nachbarschafts- bzw. Nutzungskonflikten.

Außerdem wurden die Studie über die möglichen Sanierungsmaßnahmen der Strubergassensiedlung und das Verkehrskonzept rund um das Areal Stadtwerk Lehen aufgelegt und waren für Interessierte öffentlich zugänglich. Eigens für das Stadtwerk Lehen entwickelte Energiespartipps wurden den Besuchern erklärt und als Handout mitgegeben.

4.2 Sozialorganisatorische Begleitung der „Einwohnphase“

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

Begleitende sozialorganisatorische Maßnahmen von Seiten des Quartiersmanagements:

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

✓ Anhang 5: Info-Card Quartiersmanagement

✓ Anhang 6: Provisorisches Leitsystem

4.3 Stadtwerk-Kids

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



4.4 Stadtwerk-Teens

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



4.5 Stadtteiltheater LI – Grenzen hinweg spielen

Bereits während der Bauphase des Wohnbauteils fanden sich auf Initiative einer wohnbund-Mitarbeiterin mit theaterpädagogischer Ausbildung schauspielfreudige Stadtteilbewohner und gründeten Lehens erste Stadtteiltheater-Gruppe (in Kooperation mit einer Stadtteilinitiative in Itzling). Die Gruppe besteht aus 11 Personen aus vier verschiedenen Kulturkreisen im Alter von 18-70 Jahren aus den Stadtteilen Lehen und Itzling (LI). Unter professioneller Anleitung durch eine Mitarbeiterin von wohnbund:consult (Barbara Wick, Sozialarbeiterin und Theaterpädagogin) wurden Themen rund ums Wohnen (Nachbarschaft, Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen etc.) in einem Stück bearbeitet. Stadtteiltheater

LI setzte mit dem ersten Stück „Theater im Stiegenhaus“ Nachbarschaften und den Wohnblock-Alltag in Szene. Motto: Weg von der Bühne, hin an die Plätze, wo sich das Zusammenleben von Menschen täglich abspielt - die Wohnhäuser selbst sollen die Bühne sein. Im Frühjahr 2012 feierte die Theatergruppe mit ihrem Stück Premiere. Aufgrund der großen Nachfrage gab es vier weitere Aufführungstermine im Herbst 2012 (September und Oktober). In der folgenden Produktion des Stadtteiltheaters LI wurden auch Themen rund um Energiesparen, Bedienung Haustechnik etc. eingebaut.



4.6 Ausstellungsreihe „Aufbrüche – Umbrüche“

Aufgrund der zahlreichen Bauprojekte (Nachnutzung des ehemaligen Stadions, Neubau Fallnhauser-Areal, Parklife auf den ehemaligen Mercedesgründen, Stadtwerk Lehen, Neubau des Interspars, Erneuerung der Strubergassensiedlung) ist Salzburgs dichtester aber auch vielfältigster Stadtteil Lehen und sind seine Bewohner einer ständigen Veränderung unterworfen.

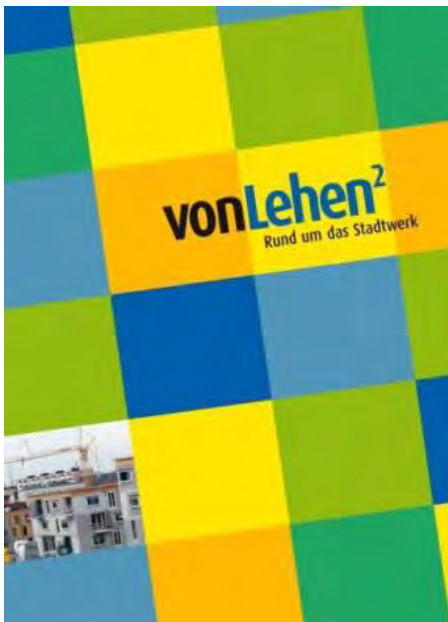
Wohnsiedlungen werden erneuert, der gewohnte Blick aus dem Fenster wandelt sich, neue Nachbarn kommen hinzu, öffentliche Räume und Plätze werden umgenutzt, neue Infrastruktur entsteht. Der Stadtteil war/ist im Um- und Aufbruch.

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



4.7 Stadtteilbuch “VonLehen² – Rund um das Stadtwerk”

Nach dem Erfolg des ersten Lehener Stadtteilbuchs und vielen Ideen für ein weiteres, haben der Verein Spektrum, prolit und wohnbund:consult (inhaltliche und redaktionelle Bearbeitung) sich auf die Suche nach neuen Geschichten und ihren Autor/innen gemacht. Insbesondere Anrainer der umliegenden Siedlungen, Stadtteilinitiativen, Lehener, Projektpartner, künftige Nutzer und Bewohner wurden motiviert Beiträge zu liefern.



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

4.8 Fotoausstellung „aufwachsen-kindsein“

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



4.9 Moderierte Freiraumgestaltung

Durch die dichte Bebauung, den zentralen Standort und die bewusst „urban“ definierte Sockelzone erhalten der Freiraum und seine Ausgestaltung im Stadtwerk Lehen eine besondere Bedeutung.

Bereits unmittelbar nach Bezug der Wohnungen zeigte sich ein Nachbesserungsbedarf der Freiflächen insbesondere hinsichtlich der Angebote für Kinder und Jugendliche sowie bei der Qualität der Grünflächen. Spiel- und Aufenthaltsflächen sind nur begrenzt vorhanden, einen eigenen Ballspielplatz gibt es nicht. Kinder und Jugendliche nutzen den „Boulevard“ entlang der Sockelzone zum Fußballspielen, Radfahren, Skaten etc. was laut Hausordnung ursprünglich verboten war und Nutzungskonflikte (Lärm, Müll etc.) mit den Anrainern zur Folge hatte. Auf Anregung des QM haben umfassende, partizipative Nachbesserungsarbeiten im Freiraum begonnen.

Eine vom Quartiersmanagement moderierte Arbeitsgruppe der Projektpartner (Bauträger, Stadt, Architekten) wurde installiert. Das Quartiersmanagement hat in kleinen Workshops mit den Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen sowie den Mietern der Erdgeschoßzone Ideen zur Freiraumgestaltung gesammelt und in die Arbeitsgruppe der Projektpartner einfließen lassen. Als erste, kurzfristige Maßnahmen wurden der Schotterrasen verbessert, Pflanztröge aufgestellt und begrünt und Bäume gepflanzt. Für die Kinder und Jugendlichen wurden

Spielgeräte im Nordbereich ergänzt, Tischtennistische und ein Wuzzler installiert sowie ein Bodenschach zum gemeinsamen Spielen am Inge-Morath-Platz aufgemalt. Die Arbeitsgruppe wird ab Herbst 2013 weitere, mittelfristige Maßnahmen bearbeiten.

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



✓ Anhang 7: Ideensammlungen Freiraumnachbesserungen

✓ Anhang 8: Präsentation Quartiersmanagement Freiraumnachbesserungen

✓ Anhang 9: Präsentation Stadtwerk Uni Salzburg

4.10 Veranstaltungen zu „Energiebewusst Wohnen, Leben und Arbeiten“

Die Arbeitsgruppen zu den Veranstaltungen im Stadtwerk Lehen wurden vom Quartiersmanagement moderiert, koordiniert und protokolliert. Unter Einbeziehung der Mieter der Sockelzone, der Bewohner und Anrainer, der Stadt (Info-Z, Kulturabteilung), den Projektpartnern (Bauträger, SIR, Salzburg AG) und stadteilrelevanten Institutionen konnten attraktive Programme geboten werden.

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

Die Veranstaltungen wurden von wohnbund bzw. dem Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen geplant und durchgeführt.

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

Kurz nach der Anlieferung des Pufferspeichers im Mai 2011 wurde zum „Tag der offenen Baustelle“ eingeladen. Mehr als 200 baustellenbegeisterte Menschen (künftige Bewohner, Anrainer, Projektpartner etc.) besuchten die „Stadtwerk Lehen Mai-Tours“ mit dem Themenschwerpunkt Öko-Energie & Mobilität. Unter Einbeziehung der Projektpartner wurde ein umfangreiches und vielfältiges Programm geboten.

Auf dem Programm standen:

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



✓ Anhang 10: Mai-Tours_Platat

✓ Anhang 11: Mai-Tours_Zeitungsbericht

4.10.2 Stadtwerk Winterfest

Kurz nachdem die Wohnungen im Stadtwerk Lehen übergeben und der Startschuss für die bauliche Umsetzung des Competence Parks SALZBURG erfolgt war, lud das Quartiersmanagement im Dezember 2011 zu einem großen Fest ein.

Auf dem Programm standen:

- Begrüßung durch den Planungs-Stadtrat, eine Landtagsabgeordnete & den gswb-Direktor
- Kunsthandwerks- und Kreativmarkt
- Glühwein, Punsch, Maroni & Würstl
- Kinderprogramm – Spielmarkt
- Lichtshow & Visuals am Hochhaus zu den Themen Energie & Nachbarschaft

- Musik mit Augustin Castilla-Avila
- Infostände & Ausstellungen zum Thema Energie
- Gesundheits-Check & winterliche Köstlichkeiten
- Filmporträt „Inge Morath“ im Fotohof

Für die Bewohner im Stadtwerk Lehen war das Winterfest die erste Möglichkeit, in entspannter Atmosphäre die Nachbarschaft kennen zu lernen. Eine Videodokumentation des Festes und weitere Videos rund um das Projekt gibt es hier:

<http://www.youtube.com/stadtwerklehen>



✓ Anhang 12: Einladung Stadtwerk Winterfest

4.10.3 Herbstfest Stadtwerk Lehen

Das Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen lud die neuen Institutionen und Firmen am Areal sowie „alteingesessene“ Einrichtungen im Stadtteil zu einem gemeinsamen Herbstfest ein. Das vielfältige Programm für Groß und Klein hat am 29.9.2012 viele Bewohner und Anrainer aus der Nachbarschaft angezogen.

Die Bewohner der Siedlung wurden bereits von Anfang an in die Planung des Festes mit einbezogen und eine eigene Arbeitsgruppe installiert. Die Programmpunkte Kuchenbuffet, Flohmarkt, Auftritte von Bands, Capoeira wurden von den Bewohnern selbst organisiert und durchgeführt (Partizipation und Empowerment), ebenso wie die beiden Ausstellungen in den Gemeinschaftsräumen.

Auf dem Programm standen:

- Kinder- u. Jugendprogramm
- Energie- bzw. Technikführungen
- Gesundheitsmeile
- Stadtteiltheater
- Live-Musik
- Ausstellungen
- Capoeira

- Trommelworkshops
- Alles rund ums Rad
- Flohmarkt
- Lehen Rundfahrten mit dem modernsten Stadtbus
- Graffitiwand
- Kulinarisches
- Tag der offenen Türen in Fotohof, Stadtgalerie und Kindergarten
- und vieles mehr!



✓ Anhang 13: Herbstfest Stadtwerk Lehen_Programm

✓ Anhang 14: Herbstfest Stadtwerk Lehen_Plakat

4.10.4 Advent- Nachbarschaftsfest

In Zusammenarbeit mit Hilfswerk und Verein Spektrum lud das Quartiersmanagement im Dezember 2012 zu einem kleinen Advent-Nachbarschaftsfest ein. Bei Punsch, Maroni, Keksen, Feuertonnen und dem Winterspielbus konnten sich Groß und Klein nachbarschaftlich zusammengehörig fühlen.



✓ Anhang 15: Winter Nachbarschaftsfest Stadtwerk Lehen

4.10.5 Frühlingsfest / Sommer Nachbarschaftsfest

Ende Mai 2013 war von Seiten des Quartiersmanagements ein Frühlingsfest geplant. Leider musste das Fest aufgrund des Wetters abgesagt werden.

Auf dem Programm standen:

- Pflanzentauschbörse
- Freies Bouldern in der neuen Boulder-Town der VHS (unter Aufsicht)
- Generationen-Schach-Turnier
- Streusalz Burgeraction und Wuzzeln
- Kinderprogramm
- Flohmarkt
- open-air Radwerkstatt & kultige Lastenräder
- Hilfswerk Gesundheitsstraße
- Frühlings- & Kuchenbuffet
- Infostand Energie
- Tag der offenen Türen in Fotohof und Stadtgalerie

Dieses Programm wurde auf Herbst 2013 verschoben.

Als kleine Entschädigung haben das Quartiersmanagement und das Hilfswerk gemeinsam mit BewohnerInnen ganz kurzfristig ein kleines Sommer-Nachbarschaftsfest organisiert. Die Bewohner haben für ein leckeres Kuchenbuffet, Kebap, Getränke und einen kleinen Flohmarkt gesorgt. Beim Kinderprogramm des Hilfswerks kamen auch die ganz Kleinen auf ihre Kosten. Die Stimmung war super gut! Insgesamt ein richtig schönes Nachbarschaftsfest!



✓ Anhang 16: Frühlingsfest Stadtwerk Lehen

5 Fazit und Ausblick

Vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels ist es mehr denn je notwendig, die baulich-räumlichen und investiven sowie ökologischen Aspekte der Stadt(teil)entwicklung um soziale und kulturelle Dimensionen zu erweitern. Eine differenzierte sozialorganisatorische Strategie der Besiedelung und Nutzung sowie der partizipativen Sicherung einer maßgeschneiderten, modernen Freiraum- und Wohnfolge-Infrastruktur kann die Grundlage für eine nachhaltige urbane Stadt(teil)entwicklung sein, wie das Beispiel Stadtwerk Lehen zeigt.

Die praktischen Ergebnisse des Beispielprojekts machen deutlich, dass die Anforderungen an soziale Begleitmaßnahmen als Ergänzung zu städtebaulichen, architektonischen und energietechnischen Zielen immer größer werden und ein Stadtumbauprozess nicht mehr durch einzelne Bürgerversammlungen allein erledigt werden kann. Das heißt, neue Methoden und Kooperationsformen müssen erprobt, evaluiert und weiter entwickelt werden.

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

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

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

Insgesamt sind bei Stadtentwicklungsprojekten dieser Größe die Erwartungshaltung und der Druck von außen für alle Beteiligten sehr groß. Das Augenmerk der lokalen Medien auf

einzelne (aber behebbare) Schwächen des Projektes kann das mühsam aufgebaute positive Image nachhaltig gefährden.

6 Anhänge

Anhang 1_Community Action Plan_Evert Hasselaar

Anhang 2_ Konzept „Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen“

Anhang 3_Ergänzungen Belegungskonzept

Anhang 4_Bewohnerstruktur Stadtwerk Lehen

Anhang 5_Info-Card Quartiersmanagement

Anhang 6_provisorisches Leitsystem

Anhang 7_ Ideensammlungen Freiraumnachbesserungen

Anhang 8_ Präsentation Quartiersmanagement Freiraumnachbesserungen

Anhang 9_Präsentation Stadtwerk Uni Salzburg

Anhang 10_Maitours_Plakat

Anhang 11_Mai-Tours_Zeitungsbericht

Anhang 12_Einladung Stadtwerk Winterfest

Anhang 13_Herbstfest Stadtwerk Lehen_Programm

Anhang 14_Herbstfest Stadtwerk Lehen_Plakat

Anhang 15_Winter-Nachbarschaftsfest Stadtwerk Lehen

Anhang 16_Frühlingsfest Stadtwerk Lehen

FORMAT FOR COMMUNITY ACTION PLANS

1. Definition

A Community Action Plan for neighbourhoods is an agreement on actions to reach the goals with support from relevant stakeholders.

2. Goals

Social sustainability is the long term perspective. Social sustainability is that quality of a neighbourhood that can maintain the social, environmental and economic quality without major repair and restructuring in the next 50 years.

For the short period of one reconstruction project the goals are:

- 1) creating commitment among the stakeholders, by evoking, stimulating and facilitating active involvement of the key actors in the project, specifically addressing the citizens, but also the public sector and the landlord(s).
- 2) developing solutions to overcome barriers at the side of the end-users related to user friendliness, operability and behavioural aspects with regard to the technical solutions that are to be implemented in the projects, in order to maximise energy savings and minimize energy costs for the individual occupants.
- 3) developing innovative collaboration forms between the landlords, the tenants and the ESCO and other stakeholders, in order to take away barriers for implementation of measures and to improve renovation processes.
- 4) establishing energy performance agreements and innovative financial constructions between the municipality and the dwelling owners (landlords and private owners), in order to improve the financial feasibility of reconstruction plans.

In short, this will lead to actions in four themes

- a. Develop **stakeholder support** for ambitious projects
- b. Guarantee **user friendly** solutions
- c. Stimulate adapted **behaviour in support of sustainable performance**
- d. Manage **innovative collaboration and financing** to accelerate greening of cities.

In doing so, the seed is planted for a social sustainable neighbourhood.

3. Principles of community action

Stakeholder support relates to the active involvement of citizens and of institutional and professional stakeholders. We seek to have different stakeholders involved in processes that improve the level of support and stimulate adapted behaviour. The financial issue is a matter of using existing financial instruments, but when this is not enough, we suggest to discuss new forms of cooperation between institutions that can provide financial services and the developers. User friendly solutions are the effects of design tasks, but the performance quality of designs needs user orientation and for this reason user involvement. Much experience is available on user participation. Successful participation procedures require agreements on work plans and dedicated process management, for which professional coaching is indispensable. Cooperation and process management are the key elements.

Because the ambitions are high, the management of processes requires change in routine and also social experimentation. These changes are possible, when the following principles are recognised and followed.

a. Involve all stakeholders from an early stage in the decision making process and involve them in discussion on ambitions, goals and project objectives. Target groups are stakeholders from authorities, institutions and the local community

b. Create a network of persons who like to be socially active and are motivated to support social sustainability. This network can safeguard the process of social sustainability. When professionals are involved, ask for commitment as a person and for freedom to come up with ideas. This means that members of this network do not represent others or a business interest, but form a community that is open and dynamic and in support of shared ambitions

c. Organise events in which participants are of equal status and importance, with level input of ideas and cooperative decision making. Discussion and communication methods are selected, in which differences in creativity, in level of expertise and communicative skills will not limit the opportunities to participate. Mutual support of positive ideas is being generated.

d. Create opportunities to belong to a community, because people enjoy expanding their social network. One way for citizens is meeting their (future) neighbours and people in their streets or neighbourhood, they did not know beforehand.

e. Promote learning by doing, because people want to develop social and technical and behavioural skills and are at best in acquiring information when they experience the usefulness of learning. Teaching and learning are reciprocal in different members of a group.

f. A well managed process is a guarantee for success

The result of a process is the effect of what you put into it: stakeholders must be well informed and supported and the process must be well directed to reach results, even when these appear as the effect of spontaneous happenings. Social management with enthusiasm and belief that society can be moulded to suit everyone's needs is one key to success.

f. Connect top-down and bottom-up processes

Top down policies are translated into processes that can result in bottom-up support, while ideas and project initiatives of citizens are communicated with higher authorities. In Community Actions a link is established between citizens and builders/housing institutions and the local authorities.

g. Agree on ambition

An ambition statement is a joint expression of making step-upon-step towards higher sustainable quality. The ambition statement includes the network of stakeholders that can reach these ambitions and is accompanied by an action plan for 3 –5 years with SMART (specific, measurable, active, reasonable, time restricted) goals and practical organisation of work to be done. The draft ambition statement is already included in the Green Solar Cities project description (renewed version of January 2010), with support of many partners, but not all partners involved. The local authorities, the users, some external project developers, the community development institutions in Salzburg and stakeholders that will be introduced in the future planning process are not included as partners. The ambition statement needs periodic re-establishment, especially to include new partners.

h. Monitor effects

SMART goals require evaluation. Evaluation needs monitoring. The monitoring topics are the energy performance, level of support for plans, user friendliness, behaviour adaptation, financial feasibility.

4. Evaluation criteria

Monitoring of effects requires well selected indicators and also instruments or agreements on how to collect data, analyse data and which is the reference or base line. The reference condition is the condition at the start of the project. The SMART goals are in the project description, but some criteria need further description of the ambition level.

Table 1. presents indicators, to check if certain elements in the project need more attention.

stakeholders	Energy performance	Level of support	User friendliness	Behaviour adaptation	Financial feasibility
Local Authority		Speed up		Support campaign	Promote use of financial incentives
Housing Association	Calculation method	Expertise and design process	Requirements and pilot	Set up campaign	Use assets for quality and social sustainability
Direct User	Data collection	Participation	Testing pilot in practice	Support neighbours participating	Prioritize financial goals
Planner and Architect		Cooperate with users	Focus in design	Avoid need of user adaptation	Transparent priorities
Energy Company	Data available	Support innovative solutions	Transparent controls and billing	Support campaign	Billing not more than reference
Technical Consultancy	Analysis	Expertise over life cycle	Explore user needs		Expertise on cost
Contractor		Best quality performance	Access to project leader		Expertise on long term quality
Promoter and Evaluator	Feedback	Coaching of process	Accessible and present	Set up social activities	Financial transparency
Related citizen	Behaviour	Learning by doing	Active participating	Initiate social activities	Prioritize financial goals
Projects					
1					
2					
3					
etc					

Table: overview of evaluation criteria per stakeholder and project

New in this overview is the focus on behaviour. The need of behaviour adaptation should first be avoided through user friendly designs. However, changes in behaviour will be needed even in user friendly designs, think of the control features of new technical installations and orientation toward cooling of well insulated buildings. The second new topic is participation and searching for active involvement of users and other citizens. Also, financing models will need specific focus.

A number of evaluation criteria have been described in the Green Solar Cities project description, relating to for instance the following Tasks:

Energy performance:

A1.1 Agreement of calculation methods for building energy use and community energy balance calculations as well as for CO2 emission reduction scenarios and long term goals

A1.2 State of the art report for Copenhagen and Salzburg concerning ecobuilding design as basis of large scale integration of renewables. In connection to the establishment of energy balance calculations both for Concerto area and for the city as a whole

A1.3 Agreement in detail of reference buildings and ecobuilding quality of the Concerto project including whole life analysis together with demands for large scale integration of renewables

A1.4 Guidelines for measurement of energy consumption and environmental impact including influence from materials and technologies and socio-economic aspects. This should be related to ecobuilding, integration of renewables and the energy supply system

A1.7 Agreement on common policies in the two communities concerning implementation of increased low energy demands in relation to the demand from the EU-EPDB which needs revisions every 5 years (2006, 2011, 2016).

This topic is well established and work is in progress.

Level of support

A1.6 Identification of useful tools for promotion of best practice RUE and RES technologies like labelling systems (e.g. green diploma) and Solar City organisation in Copenhagen and Salzburg including visualisation of solar energy areas in the built environment

A1.8 Establishment of "Sustainable Cities" co-operation in both Copenhagen and Salzburg regions

Cooperation between Copenhagen and Salzburg is well established. Best practices have been evaluated to suggest useful tools for promotion, for informing stakeholders and for communication about projects, to have support by important stakeholders including users. This topic needs further attention and development. Here the learning by doing process is important. This format gives many suggestions for actions.

User friendliness

A1.5 Test of energy improvements and cost effective solutions in small scale tests on energy balance per housing unit, air tightness and cold bridges and low cost building integrated heat recovery ventilation systems.

Requirements for user friendliness are at stake where occupants are confronted with new comfort parameters, new control features and demands, new billing and cost calculation systems. The passive house technology poses many questions relating to user friendliness, which have been evaluated and already successfully responded to in a number of respects: ventilation control, cooling, restricted maintenance level in the individual dwellings, acoustical comfort of ventilation systems.

A number of issues will need attention in each new built and refurbished project, because of the user impact:

-low temperature heating

- hot water fill for Laundromats
- the control of heat recovery ventilation
- pre-cooling of fresh air during warm summer periods
- energy cost calculation, especially the distribution of fixed and variable energy cost
- changing impact of electricity consumption versus heat consumption
- internal acoustic insulation in dwellings with very well insulated envelopes
- low reaction speed of controls in low-energy buildings (for instance with floor heating)

Behaviour adaptation

When energy performance goals are not reached, then one cannot say that users are to blame for non-energy conscious behaviour or wrong use of equipment. The actual behaviour will move to an optimum between effort and comfort, except when behaviour changes as a result of new insight, based on learning and training. For instance: wrong use of ventilation services can lead to poor indoor air quality, even moisture or mould problems. Behaviour change will not be effective as long as the ventilation system makes noise or has low capacity or is not easy to control. First comes a good design and user friendly control features.

Where the technical solutions are best available technology but do not solve the “natural” control needs, then behaviour is at stake. It is very hard to change behaviour, except when the wins are greater than the effort of trying other ways. Behaviour change requires a wide range of communication tools, of social control, of direct feedback from people in the near social environment, and also of strict rules that have to be maintained. This requires a campaign with a wide range of activities. Even then not all users will be reached or are willing to change behaviour. When behaviour adaptation will give positive wins, and when the adaptation process is associated with learning-by-doing, then a new part of the target group may become involved and will adapt adapt their behaviour.

Financial feasibility

A1.5 Test of energy improvements and cost effective solutions in small scale tests on energy balance per housing unit, airtightness and cold bridges and low cost building integrated heat recovery ventilation systems

A1.9 Investigation on how to organize solar heating systems, Solar Stock Exchange and PV-Coop for Copenhagen and Salzburg.

Cost effective solutions have a good deal of attention in construction projects. These solutions are also needed in the application of renewable energy, in micro nets and district heating with renewable input. The distribution of financial means to either collective energy services or to individual dwelling performance levels, needs transparent information and discussion with many stakeholders involved, including users and citizens.

5. Format for actions

This section includes available best practices and also ideas that can be applied to the Concerto areas. The checklist is meant to select options that will be transformed into real project initiatives in either Copenhagen or Salzburg.

5.1. Develop stakeholder support for ambitious projects

Actions

5.1.1. Community activities to involve many citizens, based on best practices:

- idea brewery workshops with different target groups in the Concerto action areas:
 - for future occupants
 - for future commercial users
 - for the area around the new development area

This is a true bottom up process, leading to more active citizens.

5.1.2. The Community in action can be a variety of actions, when these actions consider the Criteria for actions in section 3: on different scales, from street level to city-wide actions:

- climate related activities, such as:
- promotion of membership of pv-cooperatives, of wind cooperatives,
- participation in educational programs,
- participation in art-contests,
- setting up discussions at home: eco-teams,
- green neighbour campaigns
- the Climate festival in the neighbourhood presents best practices, organises idea generation and discussion on community activities to raise awareness on RES
- a public Podium of presentation of successful projects and new proposals ((Pecha Kucha type presentations).

The community in action includes both personal and internet based encounters.

5.1.3. Development of well guided citizen participation procedures in the concerto projects, including guarantees, such as transparent information, guidance in drawing alternative plans, right to be heard, clear decision moments, for new developments and refurbishment

5.1.4. Public discussion and development of Ambition Statement that includes the local authority, consumer organisations (or new initiatives), the developers, and stakeholders already involved in demonstration projects, for instance architects, suppliers of systems. This statement. The Ambition Statement is meant to link the bottom-up processes with top-down processes.

5.1.5. Information centre for visitors, but with local activities, support for festivals, educational projects, etc. Including active transfer of information to the public, on local festivals, neighbourhood parties etc.

5.1.6.

5.2 Guarantee user friendly solutions

Actions

5.2.1. Organise excursions to realised projects that include techniques that are in view.

5.2.2. User friendliness is a design criteria that is a key element in the brief, in evaluating the design quality and in testing the post occupancy performance quality

5.2.3. Evaluate the user oriented quality in realised projects, document the success factors

5.2.4. Apply a community Energy Management system

5.2.5. Train and support green neighbours who help the community in proper use of new technologies and in healthy housing

5.3. Stimulate adapted behaviour in support of sustainable performance

Actions

5.3.1. Make the “Energiebuchhaltung” available for all Concerto projects

5.3.2. Create a green diploma for users, support the use and adaptation of behaviour with a campaign and point system

5.3.3. Evaluate the behaviour perception and adaptation in successful projects. Document success factors and translate these in required conditions for new projects.

5.3.4. See participation procedure (5.1.3.)

5.4. Manage innovative collaboration and financing to accelerate greening of cities.

Actions: collaboration

5.4.1. Organise a discussion on ESCO service by Energy Production Company or Distribution Company or by RES installer, developed in cooperation with project developer and with the help of local authority

5.4.2. Discuss the social impacts, qualities and added values and drawbacks of different forms of Energy Services

5.4.3. Make an inventory of local trends in costs, prices and savings and document the effects both in CO2 emission reduction and financially.

5.4.4. Promote the total cost of living, the comfort aspects and the “green label” as the approach to energy performance (include Green diploma etc)

5.4.5. Apply Energy Savings Contract for refurbishment projects to make energy saving transparent and to guarantee the overall effect of the measures

Actions: financial feasibility

5.4.6. Green mortgage or green loans with special low interest rates

5.4.7. Create a revolving fund for investment in extra energy performance, provide loans at low interest rate, for short periods of time

6. Next steps

From section 5 we select the most important topics, discuss them to make an action plan and take the initiative for a real project.

The input for the project can be summarised in the following items:

- inspiring stakeholders to engage in a creative process;
- support organisers of the project in handling specific process management strategies;
- organise bottom-up activities in which social participation leads to proposals for physical measures and for cooperative maintenance;
- find and involve the super promoters in this project who can become the ambassadors for social and ecological sustainability;
- observe and evaluate user friendliness of home installations, for optimum energy performance and perceived comfort
- contribute to conferences, workshops, information material including modern media such as Internet and video-films, to reach different target groups in a variety of ways.

The work involves mainly the following activities:

1. active organisation and participation in one workshop at the beginning of the project, to develop the social process ingredients and discuss tasks and initiatives;
2. participation in a workshop after communication with the social network in the area and with the goal to state and confirm an action plan including facilities and time table;
3. attend meetings to stimulate active involvement and create a growing group of active participants who organise the community from bottom-up, organise support for these persons, find coaches for these projects and suggest how follow up can be organised;
4. stimulate proposals for improving the neighbourhood, for instance stimulate how occupants can point out extra green areas, blind walls in need for decoration, how to improve safety, find local services to settle in the area, make social meeting places both outside and inside buildings etc.;
5. evaluating the quality of pilot installations, pilot houses etc. to test the user friendliness and to promote proper perceptions, both with suppliers and contractors or designers and with the users;
6. setting up a questionnaire to repeatedly ask groups of stakeholders about their needs, involvement and suggestions: the questionnaire is used as a sensor to measure the perceptions in the neighbourhood on the process, the activities and developments;
7. be part in feedback and evaluating processes, to discuss ways to optimise energy performance of buildings.

An extra activity is suggested:

Make video films together with groups or persons from the area, to point out active people and successful projects, to communicate the identity of immigrant groups in the area, to involve youngsters in pointing at their hangout places and favourite services, to share perceptions among elderly etc. Video can become a low-threshold communication medium in the area. The input involves making 12 films. The contacts, the script making, shooting and mounting is included in this bid. Of course, this creation process can continue with local people.

Phases

The activities cover a period of 2,5 years.

The input for this project will be offered during three periods:

- a. in the startup period: ending with the first workshop about planning of activities
- b. at the moment when the organisation has settled agreements and when work plans are clear, so the process is ready for expansion of the number of people involved: this takes place after about 6-8 months after the first period of active involvement
- c. in 2013, to make evaluations and to re-adjust and re-boost the process.

Planning

The project started January 2011. The involvement of OTB, TUDelft started in July 2011. The first month in the planning is suggested to be July 2011.

months	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
activities																				
1 startup	x																			
workshop			x																	
social network	x	x																		
2 expansion																				
workshop													x							
Video project							x	x	x				x	x						
Creative actions										x	x			x						
3 evaluate																	x			
reboost																		x		
finalise																				x

Examples from the city of Gouda

The strategy is being developed in the city of Gouda NL, by a group of persons (5 including Evert Hasselaar) who call themselves Idea Brewery. An idea brewery is also a method for idea generation in groups. This method is based on Delphi (Rand Association) or Metaplan (tutored by Rainhard Uberhorst, Germany).

Principles

1st element

Process management is the key to success

During one of the meetings, we asked the active people of Gouda, gathered to meet and know each other better: How can you put so much of your energy and time into your social activity? What do you need to make it an even better success? The reaction was very decisive: "Because we get so much positive energy from the success and feedback". That is

it, enough. There is no different reaction from tenants and private home owners, or from social sustainable and problem areas. One remark was: it is in our own interest, because a good neighbourhood creates a higher value of our houses. But still it works in the same way for rental property.

2d element

People are rewarded by involvement in and a contribution to positive social action, even when this involvement is small and of little importance

3d element

People enjoy meeting their neighbors and expanding their social network.

The act of giving compliments to strange people in the streets, during a festival, gave the most surprising encounters, most of them with a smile and with jokes and almost always with a positive feedback. It made me very happy, after the slow start and getting over the first barrier. The smile was still there the next day, and the next. I have discovered the secret of positive communication.

4th element

Focus on the positive opportunities, on the positive attitude, the enthusiasm

For many people ego-confirmation is the (concealed) bases for mobilization into social action, but the simple confirmation, call it acceptance, by other people, and the focus on activity with others is very rewarding.

5th element

Accept people as they are: good in their natural state of being, with the opportunity to be part of the movement toward a positive world

Format for activities

1. Personal encounters: people need to meet in person, to share experience, to learn about other views, to radiate and get enthusiastic
2. Digital encounters: the modern way of transferring information is the e-stadspoort, the City Portal. Part of this portal with a relevant meaning is a community of people who want to be part of this community and who follow the common rules:
 - every positive action is okay and welcome
 - give support to each other in improving and expanding ideas or projects
 - communicate with others about the results, to show the positive effects
3. Coaching
It is no common good that small but valuable activities are recognized and lead to more support and growth of the the number of projects and level of idea generation. Some coordination, meaning interaction between the activities, to promote and profile the hidden dimensions, which is the meaning for the city or the world, can be promoted. Also, many ideas don't become projects because the ones taking the initiative are not challenged into making further steps. Here a coach has an important role. How are you doing, What about your project? Do you need some help? Can you come to the meeting and take three minutes to present it? etc
4. Stimulating new idea generation
5. Facilitating with help: expertise, attention, pointing out people who can help, institutions who can give financial support etc.

6. From communication to cooperation
7. You get as a result what you put into the process

Stepping stones, meaning that you can build on previous successful working procedures, but expand with experiments, with doing an activity different from previous ones

Steps of the idea brewery

Rules of idea generation meeting

The rules support an informal and creative workshop in which citizens cooperate on horizontal level to generate positive new initiatives

Rules idea brewery

Invite positive and enthusiastic people, involved in the topic of the meeting

1. Present examples of results from projects in an kaleidoscope (three-four pp slides per idea, or two-three minutes)

2. Idea generation in subgroups of 5-6 (maximum of 8) persons:

- Take time to write down individual ideas
- Present these ideas to others in the subgroup
- Support these ideas, ask questions to clarify and inspire the person to improve the idea
- Write ideas down in a short sentence, easy to read at 4 m distance

Take only a few minutes per idea, make turns and continue this creative process

3. Presentation in plenary session

Ideas are clustered (use large Post-it stickers)

Spokes person per subgroup presents to plenary: time limitation depends on number of presentations. Not more than 20 minutes, so only headlines / clusters or just reading all ideas aloud, without comments.

Listeners react, add new ideas. It is important to keep up s dynamic and speedy presentation, that contribute to understanding what the best results are in all groups. This understanding is the basis for the voting process, in which the best ideals will have the highest support. Mind also, that good titles and few words with a strong text stick better into peoples minds than long and complex statements.

4. Priority selection

Everyone receives up to 10 self adhesive sticker-dots to vote for the best ideas. More than one vote can be pasted to good ideas.

Votes are counted

Discussion in priority order of these ideas

(depending on available time and energy)

5. For priority ideas coordinators are selected. Important, this is the productive effect of the meeting and guarantee for further action

6. Post-meeting activities

Coordinators make work plans in three months

Idea brewery coach keeps contact about progress

Now the time has come to

Cooperate

Ask for support

Become visible for others
Local community strategy
Develop local policy for ABCD
€ 3,- statement
Subsidies for projects
Easy access to city officials

Dr.ir. E. Hasselaar
OTB Research Institute for the Built Environment
Delft University of Technology
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft, The Netherlands
PO Box 5030, 2600 GA Delft
Phone +31 (0) 15 2787871
e-mail e.hasselaar@tudelft.nl
www.otb.tudelft.nl



Konzept:

Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen

*gemeinsam
sozial-differenziert
moderiert
transparent*

Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen
Durchführung: wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann & Mag. Sarah Untner

Salzburg, Jänner 2011

Einleitung:

Moderierte Wohnungsbelegung als Chance ...

In der unterzeichneten Qualitätsvereinbarung der Projektpartner sowie im Auftrag des Quartiersmanagements durch die Stadt Salzburg wird ausdrücklich eine „sozial differenzierte“, integrative und transparente Wohnungsbelegung bei der Umsetzung der Wohnbebauung im Stadtwerk Lehen gefordert. Ziel ist die „soziale Nachhaltigkeit“ im Sinne eines sozialverträglichen Bewohnermix, deren Basis bereits mit der Erstbesiedlung gelegt werden soll.

Ein moderiertes Belegungsverfahren leistet einen Beitrag dazu, dass im neuen Quartier Bewohner/innen leben, die sich gut informiert und bewusst für ein Wohnen & Leben in einem urbanen Stadtviertel entschieden haben und auch die dortigen Angebot schätzen können.

1. Steuerung: Arbeitsgruppe „Stadtwerk Wohnen“

Als Steuerungsinstrument wird eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der beiden Wohnbauträger (GSWB und HÖ), Magistrat Wohnungsamt, Magistrat Bewohnerservice und Magistrat Integrationsbeauftragte installiert. Das Quartiersmanagement (wohnbund:consult) übernimmt die Rolle der Moderation und Umsetzung.

2. Wohnungsangebot: Ausgangssituation

Im Stadtwerk Lehen entstehen insgesamt 289 Wohnungen, errichtet von der gswb (203 WE) und der Heimat Österreich (86 WE). Ein Drittel (97 WE) der Wohnungen wird das Wohnungsamt vergeben.

Dem Quartiersmanagement wird ein Vorschlagsrecht von insgesamt 30 WE („Communitys“) eingeräumt. Bei den „Communitys“ handelt es sich um Wohnungswerber, die ein besonderes Interesse am Gesamtprojekt „Stadtwerk Lehen“ zeigen und dies auch durch regelmäßige Kontakte im Info-Point beweisen. Durch ihr besonders hohes Maß an (bürgerschaftlichem) Engagement & Projektidentifizierung kann erwartet werden, dass sie zu einem sozial „balancierten“ Quartier beitragen.

Im Belegungsverfahren besonders behandelt werden die folgenden Gruppen:

- Modellwohnformen (Wohngruppe 55+, Wohngruppe „Young Mums“)
- Umsiedlungen im Zuge der geplanten Sanierungen (Strubergasse, Ignaz-Harrer-Str.)
- Miet-Kauf-Wohnungen der Heimat Österreich (HÖ)

Übersicht Wohnungsangebot:

	gswb	HÖ	Wohnungsamt	Summe
Wohnungen gesamt	135	57	97	289
„Communitys“	20	10		30
Wohngruppe 55+	11			11
„Young Mums“		6	6	12
„Umsiedler“			50	50
Miet-Kauf		30		30
Wohnungen „netto“	104	11	41	156

3. Besiedlungsziele: Geist der Qualitätsvereinbarung

- Leitbild ist interkulturelles Generationenwohnen
- Durchmischung nach sozio-demografischen Kriterien (= SOLL-Szenario)
- Vergabe nicht strikt nach Dringlichkeit (soziale Mischung)
- Partizipative Vergabe Modellwohnformen
- Transparenz/Chancengleichheit (keine Interventionen, Protektion)

4. Nachfragegruppen: sozial nachhaltiger Bewohnermix

Die verschiedenen sozialen Nachfragegruppen sollen bei der Belegung der Wohnungen möglichst repräsentativ berücksichtigt werden, um dem Ziel einer sozial ausgewogenen und differenzierten Durchmischung gerecht zu werden. Die Einteilung nach soziodemografischen Kriterien soll als grobe Orientierung für die Auswahl der Wohnungswerber durch die Bau-träger und das Wohnungsamt dienen.

Familie mit Kind(er)	~ 30 %
Junge Paare (wachsende Familie)	~ 20 %
Singles (junge Einpersonenhaushalte)	~ 25 %
Plus-Generation (60+)	~ 15 %
Drittstaatsangehörige (Ausländer)	~ 10 %
Gesamt	100 %

5. Ablauf Wohnungsbelegung: Information, Fragebogen, Moderation

I. Konzept & Arbeitsgruppe

Das Konzept „Wohnungsbelegung“ wird der Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen im Jänner 2011 vorgelegt. Mögliche Änderungen und Details werden gemeinsam abgestimmt und in das Konzept eingearbeitet. Eine gemeinsame Vorgangsweise bei der Wohnungsbelegung wird damit als Grundlage für den Ablauf und alle weiteren Schritte vereinbart.

II. Auswahl der Wohnungswerber

Die beiden Bauträger, das Wohnungsamt und das Quartiersmanagement (für die „Communitys“) wählen förderungswürdige Wohnungswerber im Rahmen ihres maximalen Kontingents und übereinstimmend mit dem Wohnungsschlüssel aus. Die Adressen werden abgeglichen. Die anteiligen sozialen Nachfragegruppen dienen als grobe Orientierung.

Die ausgewählten Wohnungswerber werden von den beiden Bauträgern und dem Wohnungsamt zu einem Informationsabend in der TriBühne Lehen schriftlich eingeladen.

Die Einladung zum Informationsabend bedeutet noch keine verbindliche Wohnungszusage!

III. Info-Abend & Beratungstage

Der Informationsabend („Info-Abend“) findet im Februar 2011 in der TriBühne Lehen statt. Die Präsentation erfolgt durch die Wohnbauträger, das Wohnungsamt und das SIR (Energie-Schwerpunkt). Moderiert wird der Abend durch das Quartiersmanagement.

Die Wohnungspläne werden zur Ansicht aufgehängt bzw. liegen auf. Informiert wird über Grundrisstypen, Ausstattung etc., die Modellwohnformen und u. a. auch über Wohnbeihilfe. Die Info-Mappe Stadtwerk Lehen mit beispielhaften Wohnungsplänen und einem Fragebogen wird verteilt. Der Fragebogen wird vom Quartiersmanagement, in Abstimmung mit der „Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen“, erstellt.

Für all jene, die am Informationsabend verhindert sind, werden Beratungstermine im Info-Point angeboten. Wer nicht teilnimmt und sich auch danach nicht meldet scheidet aus, ebenso auch alle, die den Fragebogen nicht ausfüllen.

IV. Auswertung Fragebogen

Die Rücksendung der Fragebögen ist Voraussetzung für die Einladung zu den Belegungsabenden und soll bis Anfang März 2011 erfolgen. Anschließend wertet das Quartiersmanagement die Fragebögen aus.

V. Moderierte Wohnungsbelegung („Belegungsbazar“)

Hinweis:

Der detaillierte Ablauf der Belegungsabende wird in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen konkretisiert.

Die Vergabe der Modellwohnformen, der „Umsiedler“ und der Miet-Kauf-Wohnungen geschieht in einem separaten Prozess.

Die ausgewählten Wohnungswerber werden – abgestimmt mit dem verfügbaren Wohnungsschlüssel – dem Quartiersmanagement mitgeteilt. Diese werden dann zu den Belegungsabenden eingeladen.

Die einzelnen Belegungsabende finden jeweils mit den Wohnungswerbern gleicher Wohnungsgrößen (z.B. alle 3-Zi-Wohnungen) statt.

Die genauen Pläne der einzelnen Wohnungen liegen auf und können eingesehen werden. An den Wänden wird gut sichtbar ein schematischer „Wohnungsspiegel“ aufgehängt. Die Wohnungswerber werden aufgefordert, ihre „Wunschwohnung“ und zwei „Alternativwohnungen“ auf farbigen Klebezetteln mit ihrem Namen zu markieren.

Die Wohnungen mit den meisten Klebezetteln („Wunschwohnungen“) werden als erste mittels Zufallsprinzip (Los oder Würfel) vergeben – die „Verlierer“ kleben ihre Wunschwohnungszettel dann auf andere passende Wohnungen. Im Anschluss werden alle weiteren Wohnungen „vergeben“.

VI. Wohnungsvergabe

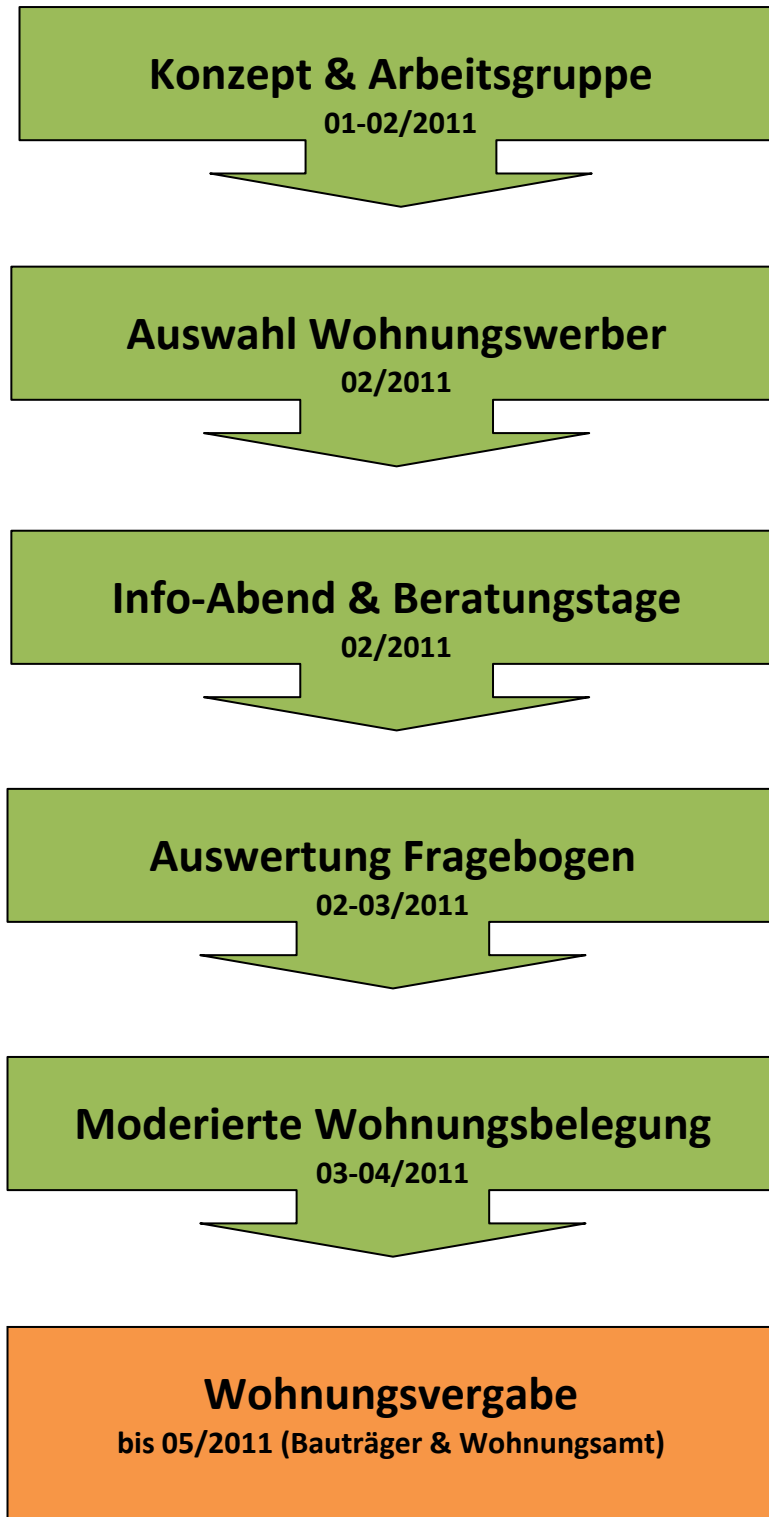
Das Ergebnis der Belegungsabende wird den beiden Wohnbauträgern und dem Wohnungsamt umgehend zur weiteren Bearbeitung übermittelt.

Die Wohnungswerber bekommen von den beiden Bauträgern bzw. dem Wohnungsamt bis spätestens Mai ein Schreiben mit der fixen Zusage über die Wohnungszuteilung (Vorvertrag?).

Die noch nicht belegten Wohnungen bzw. die Aussteiger werden danach laufend nachbesetzt. Für diese werden Beratungstermine im Info-Point angeboten und werden auch Fragebögen ausgegeben.

6. Zeitschiene

Konzept „Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen“





Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen

21.2.2011, 15.30-17.30 Uhr
Info-Point Stadtwerk Lehen

Ergebnisprotokoll

Anwesende:

Peter Holzmann (Wohnungsamt, Stadt Salzburg), Brigitte Kern (Heimat Österreich), Ursula Sargant-Riener (Koordination BWS, Stadt Salzburg), Mag. Daiva Döring (Integrationsbeauftragte Stadt Salzburg), Direktor Dr. Bernhard Kopf (Technischer Geschäftsführer gswb), Anna Laabmayr-Auinger (Sekretariat Technische Geschäftsführung gswb), Dr. Raimund Gutmann (wohnbund:consult), Mag. Sarah Untner (wohnbund:consult)

Das von wohnbund:consult erstellte und im Vorfeld an die AG Stadtwerk Wohnen übermittelte Konzept „Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen“ wird präsentiert und dient als Diskussionsbasis für die Arbeitsgruppe. **Die heute getroffenen Vereinbarungen gelten als Ergänzung bzw. Adaptierung des vorliegenden Konzeptes!** Eine gemeinsame Vorgangsweise bei der Wohnungsbelegung wird damit als Grundlage für den Ablauf und alle weiteren Schritte vereinbart.

1. Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen (Ergänzungen)

Vertreterin gswb: Fr. Anna Laabmyr-Auinger
Vertreter Wohnungsamt: Hr. Holzmann

2. Wohnungsangebot: Ausgangssituation

Stand Sanierungsmaßnahmen Strubergasse/Ignaz-Harrer-Str./Rosseggerstr.

Hr. Holzmann berichtet über die im Stadtsenat beschlossenen Sanierungsmaßnahmen rund um das Areal Stadtwerk Lehen. Ca. 250 Haushalte sind von einer Absiedlung betroffen und werden in den nächsten Wochen über Umsiedlungsoptionen (u.a. Stadtwerk Lehen) informiert. Im Stadtwerk Lehen werden aus heutiger Sicht 70 Wohnungen für mögliche „Umsiedler“ reserviert. Diese 70 Haushalte sollen im Vergabeprozess vorgezogen werden und bereits vorweg ihre Wohnungen aussuchen können.

Die Liste der feststehenden „Umsiedler“ wird bis spätestens 15.4. von Seiten des Wohnungsamtes erstellt.

Miete-Kauf-Wohnungen:

Die Heimat Österreich hat großes Interesse daran Miete-Kauf-Wohnungen anzubieten. Gestaffelte Finanzierungsbeiträge sind angedacht. Die Wohnungen sind auch für Haushalte aus dem Kontingent des Wohnungsamtes gedacht.

Übersicht Wohnungsangebot (neu!)

	gswb	HÖ	Wohnungsamt	Summe
Wohnungen gesamt	135	57	97	289
„Communitys“	20	10		30
Wohngruppe 55+	11			11
„Young Mums“		6	6	12
„Umsiedler“	20		50	70
Miet-Kauf		30		30
Wohnungen „netto“	84	11	41	136

Bemerkung zu den „Communitys“:

- Anteil gswb (20): Miete
- Anteil HÖ (10): Miete-Kauf

3. Besiedlungsziele (Ergänzungen)

- Keine Interventionen
- Wohnungsanlage soll langfristig „funktionieren“
- Längerfristige Belegung (wenig Fluktuation)
- Identifikation mit der Wohnanlage wird vorausgesetzt

4. Nachfragegruppen (Ergänzungen)

- ➔ Anteil von Haushalten, die Ihre Miete finanzieren aus
 - Arbeitseinkommen: 90%
 - Transfereinkommen: 10%
- ➔ Die Belagsobergrenze wird nicht ausgeschöpft!
- ➔ Anteil Drittstaatsangehörige: maximal 10%

5. Ablauf Wohnungsbelegung

Auswahl der Wohnungswerber:

- **Quartiersmanagement/„Communitys“**
Bei den „Communitys“ handelt es sich um Wohnungswerber, die ein besonderes Interesse am Gesamtprojekt „Stadtwerk Lehen“ zeigen und dies auch durch regelmäßige Kontakte im Info-Point beweisen. Durch ihr besonders hohes Maß an (bürgerschaftlichem) Engagement & Projektidentifizierung kann erwartet werden, dass sie zu einem sozial „balancierten“ Quartier beitragen.

Von Seiten des Quartiersmanagements wird als Orientierung eine Liste der im Info-Point gesammelten Wohnungsinteressenten an die Bauträger übermittelt und 30 „Communitys“ vorgeschlagen (20 für Miete, 10 für Miete-Kauf).

▪ **Wohnbauträger und Wohnungsamt**

Eine nicht personalisierte Liste der ausgewählten Wohnungswerber wird erstellt und bis Ende März dem Quartiersmanagement übermittelt.

„Korridor“/ (Grund)Regeln zur qualitativen Vorauswahl der Wohnungswerber

Jeder ausgewählte Wohnungsinteressent muss

- einen Fragebogen ausfüllen, um im Vergabeprozess weiter zu kommen.
- den Info-Abend (bzw. alternativ die Beratungstage im Info-Point) besuchen.
- Den Vergabe-„Korridor“ samt dem damit verbundenen Vergabeprozess anerkennen.

6. Zeitschiene

Die Übergabe der Wohnungen ist im November 2011 geplant. Bis Ende Mai müssen die künftigen Bewohner feststehen, im Anschluss prüfen die Bauträger die Förderwürdigkeit.

Info-Abend & Beratungstage: Start ab Anfang April

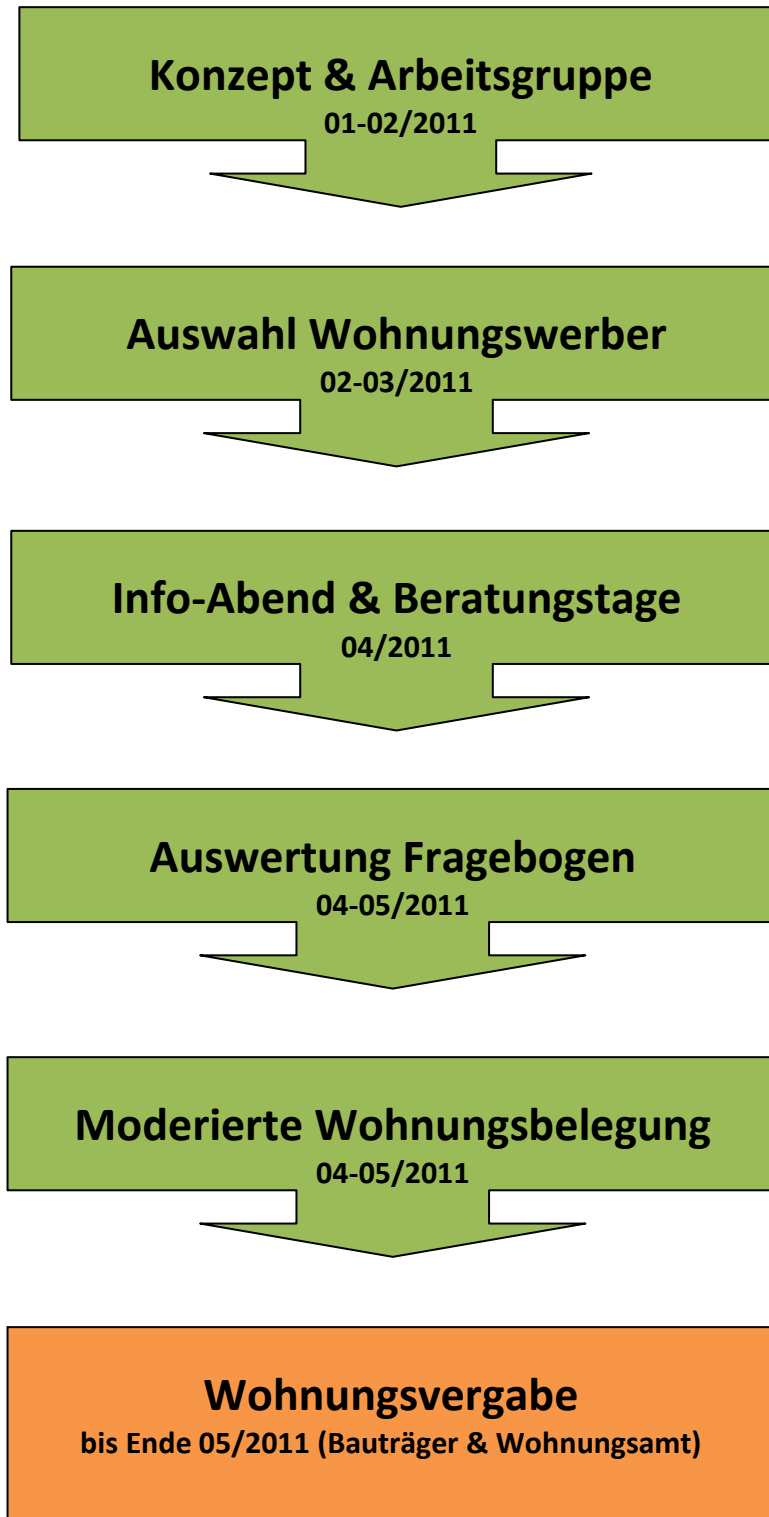
Definitive Wohnungsvergabe: bis 15.6.2011

Fazit: Nächste Schritte

- ➔ Das Wohnungsamt erstellt bis spätestens Mitte April eine Liste der feststehenden „Umsiedler“
- ➔ Die beiden Bauträger erstellen bis Ende März eine nicht personalisierte Liste ihrer ausgewählten Wohnungswerber und übermitteln diese dem Quartiersmanagement
- ➔ Die ausgewählten Wohnungswerber werden Ende März von den Bauträgern und dem Wohnungsamt für den Info-Abend (Anfang April) eingeladen
- ➔ Das Quartiersmanagement erstellt bis Mitte März eine Liste aller Wohnungswerber, die mit dem Info-Point in Kontakt waren und wählt bereits die ersten „Communitys“ aus
- ➔ Das Quartiersmanagement erstellt bis Ende März einen Fragebogen für die Wohnungswerber
- ➔ Das Quartiersmanagement startet mit der Gruppenfindung für die „Wohngruppe 55+“ (Vorschlag an die GSWB)
- ➔ Das Quartiersmanagement bereitet den Info-Abend vor

1. Zeitschiene (neu!)

Konzept „Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen“



Bewohnerstruktur Stadtwerk Lehen

Anonymisierte Auswertung der Mieterdaten der
gswb, Heimat Österreich und der Stadt Salzburg/Wohnungsamt



Dr. Raimund Gutmann
Mag. Sarah Untner

Salzburg, 15-02-2012

wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung
Hellbrunnerstraße 3
5020 Salzburg
Tel.: +43/662/872177
www.wohnbund.at

1) Ausgangssituation

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Salzburger Stadtwerke errichteten die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger gswb (203 WE) und Heimat Österreich (84 WE) von 2009-2011 insgesamt 287 geförderte Wohnungen.

Die Wohnungen wurden von den beiden Bauträgern und dem städtischen Wohnungsamt wie folgt vergeben:

Vergabe	Anzahl WE
gswb	119
Heimat Österreich	51
Wohnungsamt	117
gesamt	287

Im Bauteil der Heimat Österreich befindet sich außerdem ein Studentenheim mit 97 Appartements. Die dort wohnenden Studierenden wurden in der vorliegenden Auswertung nicht berücksichtigt.

2) Anzahl der Bewohner/innen

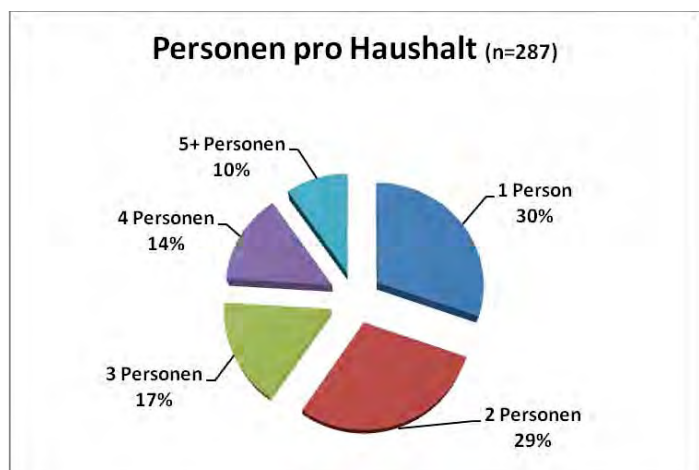
In den 287 Wohnungen leben insgesamt 712 Menschen, davon 251 Kinder (35%).

	absolut	%
Kinder	251	35%
Erwachsene	461	65%
Personen gesamt	712	100%

3) Anzahl Personen pro Haushalt

Fast 60% der Haushalte besteht aus 1-2 Personen, ein Viertel der Haushalte aus vier Personen oder mehr.

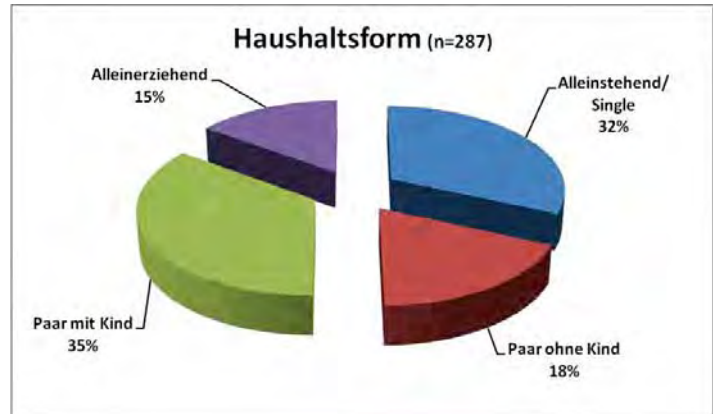
Personen pro Haushalt	absolut	%
1 Person	87	30%
2 Personen	84	29%
3 Personen	47	17%
4 Personen	41	14%
5 Personen	20	7%
6 Personen	5	2%
7+ Personen	3	1%
gesamt	287	100%



4) Haushaltsformen

In fast jedem dritten Haushalt (32%) leben alleinstehende Personen.

Haushaltsform	absolut	%
Alleinstehend/Single	91	32%
Paar ohne Kind	52	18%
Paar mit Kind	101	35%
Alleinerziehend	43	15%
gesamt	287	100%



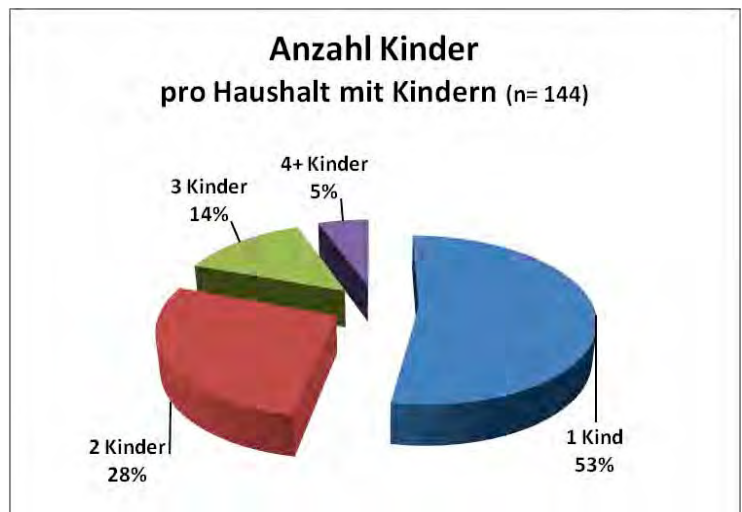
5) Haushalte mit Kindern und Kinderanzahl

Die Hälfte der 287 Haushalte hat Kinder. Aufgrund des hohen Anteils an jungen Erwachsenen ist in den nächsten Jahren mit zahlreichen Geburten zu rechnen.

Haushalt	absolut
mit Kind	144
ohne Kind	143
gesamt	287

Kinderanzahl

	absolut	%
1 Kind	76	53%
2 Kinder	40	28%
3 Kinder	20	14%
4 Kinder	5	3%
5 Kinder	3	2%
gesamt	144	100%



Mehr als vier Fünftel der Haushalte mit Kindern hat 1-2 Kinder. Immerhin knapp jeder fünfte Haushalt hat drei oder mehr Kinder.

6) Altersstruktur der erwachsenen Bewohner/innen

Mehr als 60% der erwachsenen Bewohner/innen sind jünger als 40 Jahre. 10% sind älter als 60 Jahre.

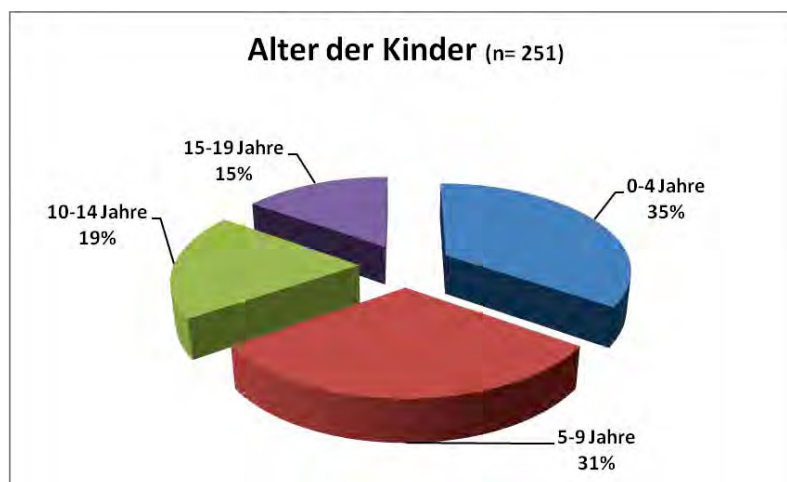
Jahre	absolut	%
< 20	4	1%
20-29	136	29%
30-39	153	33%
40-49	65	14%
50-59	58	13%
60-69	25	5%
70-79	12	3%
80-89	8	2%
gesamt	461	100%



7) Altersstruktur der Kinder

Von den insgesamt 251 Kindern sind zwei Drittel (das sind 164 Kinder) unter 10 Jahre alt.

Jahre	absolut	%
0-4	87	35%
5-9	77	31%
10-14	49	19%
15-19	38	15%
gesamt	251	100%

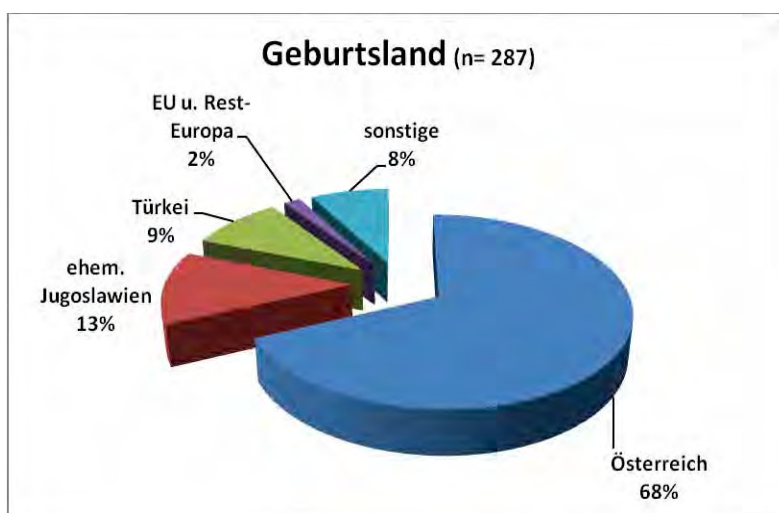


8) Geburtsland des Antragstellers (Haushaltsvorstand)

Die Auswertung bezieht sich ausschließlich auf das Geburtsland des Antragstellers (Haushaltsvorstand), denn von den weiteren Personen im Haushalt (inkl. Kinder) stehen uns keine Daten zur Verfügung.

Knapp ein Drittel (32%) der Antragsteller (Haushaltsvorstände) hat Migrationshintergrund, das liegt weit über dem Stadtdurchschnitt (ca. 25%).

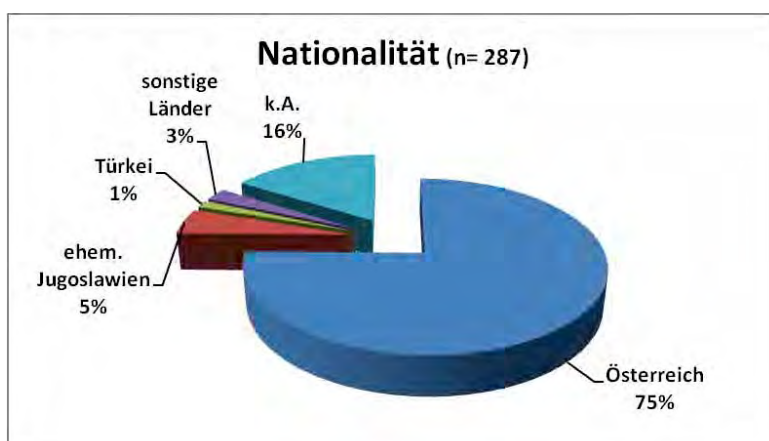
	absolut	%
Österreich	196	68%
ehem. Jugoslawien	36	13%
Türkei	27	9%
EU	3	1%
Rest-Europa	2	1%
sonstige Länder	23	8%
gesamt	287	100%



9) Staatsbürgerschaft Antragsteller (Haushaltsvorstand)

Drei Viertel der Antragsteller (Haushaltsvorstand) haben die österreichische Staatsbürgerschaft. Bei 46 Personen gibt es hinsichtlich der Staatsbürgerschaft keine Angaben.

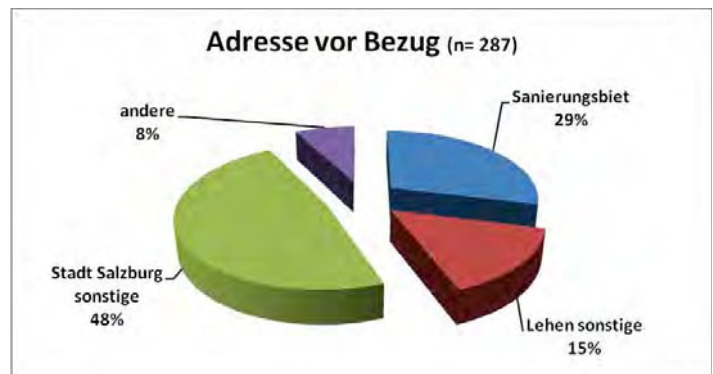
Nationalität	absolut	%
Österreich	216	75%
ehem. Jugoslawien	14	5%
Türkei	4	1%
sonstige Länder	7	3%
k.A.	46	16%
gesamt	287	100%



10) Wohnadresse vor Bezug

Fast ein Drittel der Haushalte kommt aus dem angrenzenden Sanierungsgebiet (Ignaz-Harrer-Straße/Roseggerstraße/Strubergasse), weitere 15% aus dem übrigen Stadtteil Lehen. Demnach hat fast die Hälfte der Haushalte (44%) vor dem Einzug bereits in Lehen gewohnt.

	absolut	relativ
Sanierungsgebiet	83	29%
Lehen sonstige	44	15%
Stadt Salzburg sonstige	138	48%
andere	22	8%
gesamt	287	100%



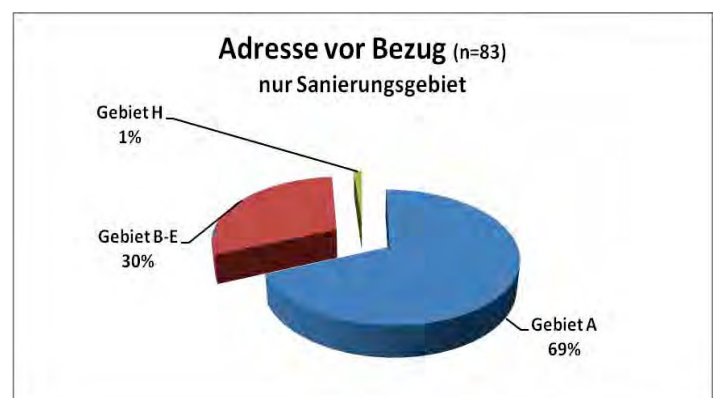
Adresse vor Bezug	absolut	relativ
Lehen	127	44%
Stadt Salzburg sonstige	138	48%
andere	22	8%
gesamt	287	100%

Etwa die Hälfte der Haushalte kommt aus dem übrigen Stadtgebiet und 8% von außerhalb der Stadt Salzburg.

Vorherige Wohnadresse im Sanierungsgebiet (Ignaz-Harrer-Straße/Roseggerstraße/Strubergasse)

Mehr als zwei Drittel der „Umsiedler“ aus dem Sanierungsgebiet kommt aus dem Sanierungsgebiet A (Ignaz-Harrer-Straße/Roseggerstraße), der Rest aus der Strubergassensiedlung (Sanierungsgebiet B-H).

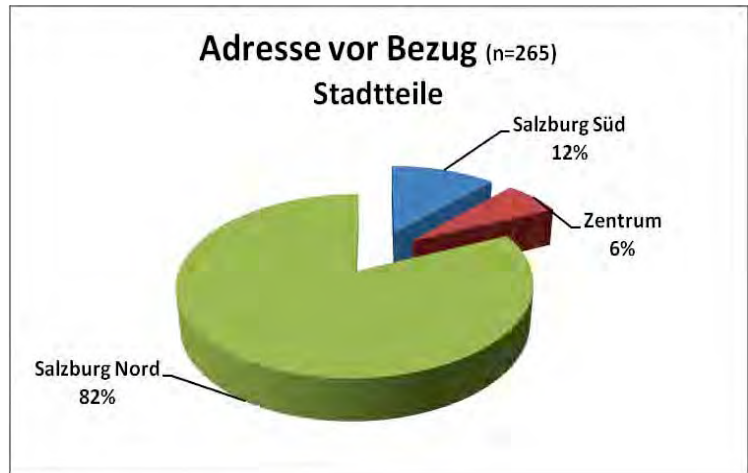
Adresse vor Bezug	absolut	%
Sanierungsgebiet A	57	69%
Sanierungsgebiet B-E	25	30%
Sanierungsgebiet H	1	1%
gesamt	83	100%



Vorherige Wohnadresse nach Stadtteilen

Mehr als zwei Drittel der Haushalte kommt aus den nördlichen Stadtteilen.

Stadtteil	absolut	%
Salzburg Süd	31	12%
Zentrum	17	6%
Salzburg Nord	217	82%
gesamt	265	100%



Erklärung zu den Stadtteilen:

Salzburg Nord: Lehen, Liefering, Taxham, Maxglan, Itzling, Elisabeth-Vorstadt, Schallmoos, Gnigl, Langwied

Salzburg Süd: Aigen, Parsch, Gneis, Salzburg Süd, Leopoldskron, Morzg

Zentrum: Altstadt, Andräviertel, Nonntal, Mülln, Riedenburg

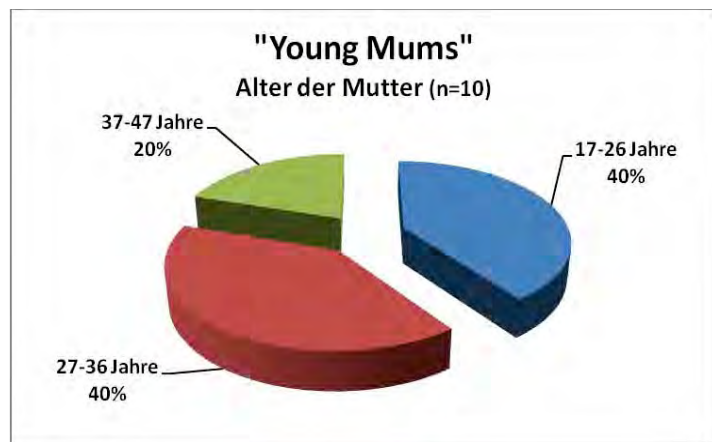
11) Wohnschwerpunkt „Young Mums“ (10 WE)

Der Wohnschwerpunkt „Young Mums“ im Bauteil der Heimat Österreich besteht aus insgesamt 10 Wohnungen, die zu gleichen Teilen vom Wohnungsamt und der Heimat Österreich vergeben wurden. Die alleinerziehenden Mütter kommen fast ausschließlich aus Österreich, eine aus Serbien. Vier der Mütter haben bereits vor Bezug im Stadtteil Lehen gewohnt, alle anderen kommen aus dem übrigen Stadtgebiet.

Alter der Mutter

Die jüngste Mutter ist 17 Jahre alt, die älteste 47 Jahre. Ein Teil der Schwerpunkt-Wohnungen sind derzeit fehlbelegt.

Alter Mutter	absolut
17-26 Jahre	4
27-36 Jahre	4
37-47 Jahre	2
gesamt	10

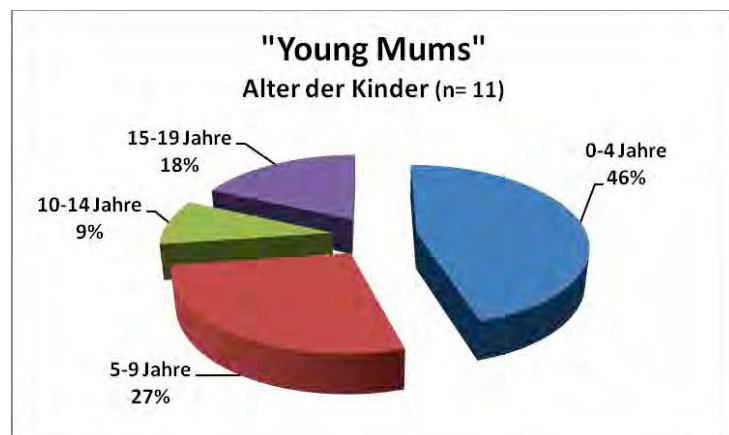


Alter der Kinder

Im Wohnschwerpunkt „Young Mums“ wohnen insgesamt 11 Kinder, d.h. eine Mutter hat zwei Kinder, alle weiteren ein Kind.

Das älteste Kind ist 18 Jahre alt, die drei jüngsten Kinder wurden 2011 geboren.

Alter Kinder	absolut
0-4 Jahre	5
5-9 Jahre	3
10-14 Jahre	1
15-19 Jahre	2
gesamt	11



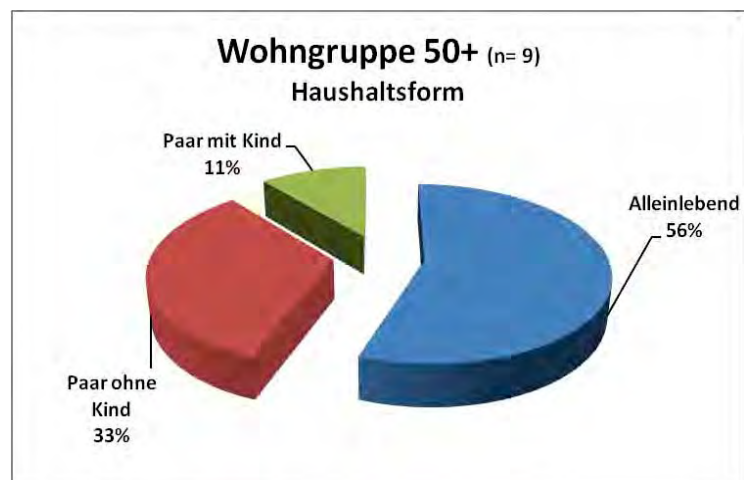
12) „Wohngruppe für Fortgeschrittene 50+“ (9 WE)

Die „Wohngruppe für Fortgeschrittene 50+“ im Bauteil der gswb besteht insgesamt aus neun Wohnungen, eine davon wurde vom Wohnungsamt vergeben. Drei Haushalte der Wohngruppe haben vor Bezug in Lehen gewohnt, fünf weitere im übrigen Stadtgebiet und ein Haushalt kommt von außerhalb der Stadt. Zwei der Haushaltsvorstände haben Migrationshintergrund.

Haushaltsform

Mehr als die Hälfte der Haushalte ist alleinstehend, eine Wohnung ist mit einer Familie (mit zwei Kindern unter 10 Jahre) belegt.

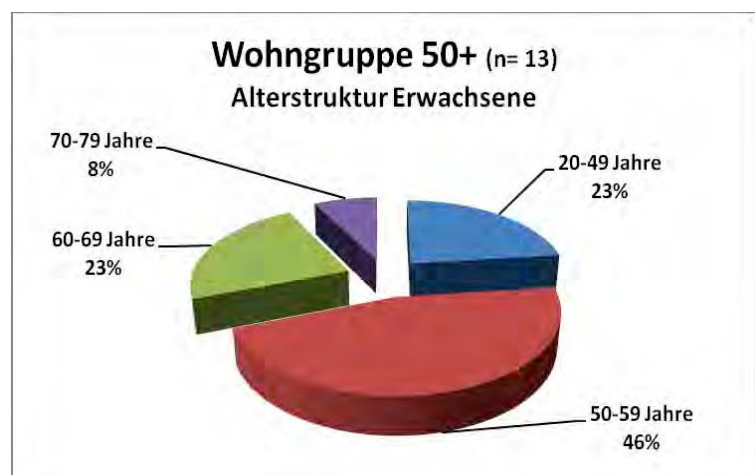
Haushaltsform	absolut
Alleinlebend	5
Paar ohne Kind	3
Paar mit Kind	1
Alleinerziehend	0
gesamt	9



Altersstruktur d. Erwachsenen

Mehr als die Hälfte der erwachsenen Bewohner/innen sind zwischen 40-59 Jahre. Ein Teil der Schwerpunkt-Wohnungen sind derzeit fehlbelegt.

Alter	absolut
20-29 Jahre	1
30-39 Jahre	1
40-49 Jahre	1
50-59 Jahre	6
60-69 Jahre	3
70-79 Jahre	1
80-89 Jahre	0
gesamt	13



STADTWERK
LEHEN



LEBEN IM STADTWERK LEHEN

INFO-
POINT

QUARTIERS-
MANAGEMENT



SERVICE – SERVIS – HIZMET

Wir vom **Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen**
sind Ihr Partner, wenn

- Sie Information und Beratung rund um Ihre „neue“ Wohnung oder das neue Quartier benötigen,
- Fragen in Zusammenhang mit den neuen Baustellen (Competence Park; Sanierung/Neubau Ignaz-Harrer-Straße & Strubersiedlung) auftauchen,
- es Konflikte in der Nachbarschaft gibt,
- Sie Fragen zu den Freiflächen/Spielplätzen haben,
- Sie eine Idee für (gemeinsame) Aktivitäten haben,
- Sie sich in Ihrem Wohnumfeld persönlich engagieren wollen oder
- Sie einen Raum für eine Veranstaltung benötigen.

Das **Service der Stadt Salzburg** steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern jeden Alters kostenlos zur Verfügung!

Sie erreichen uns ...

... im Nachbarschaftstreff der Heimat Österreich, Inge-Morath-Platz, Haus G (bis Februar im Nachbarschaftstreff der gswb, Inge-Morath-Platz, Haus E)

... zu den Öffnungszeiten,

Montag: 9-12 Uhr, Mittwoch: 16-19 Uhr, Donnerstag: 13-16 Uhr

... auf unserer Hotline 0664-5121778

oder per mail infopoint@stadtwerklehen.at !

Wir freuen uns auf ein aktives Miteinander!

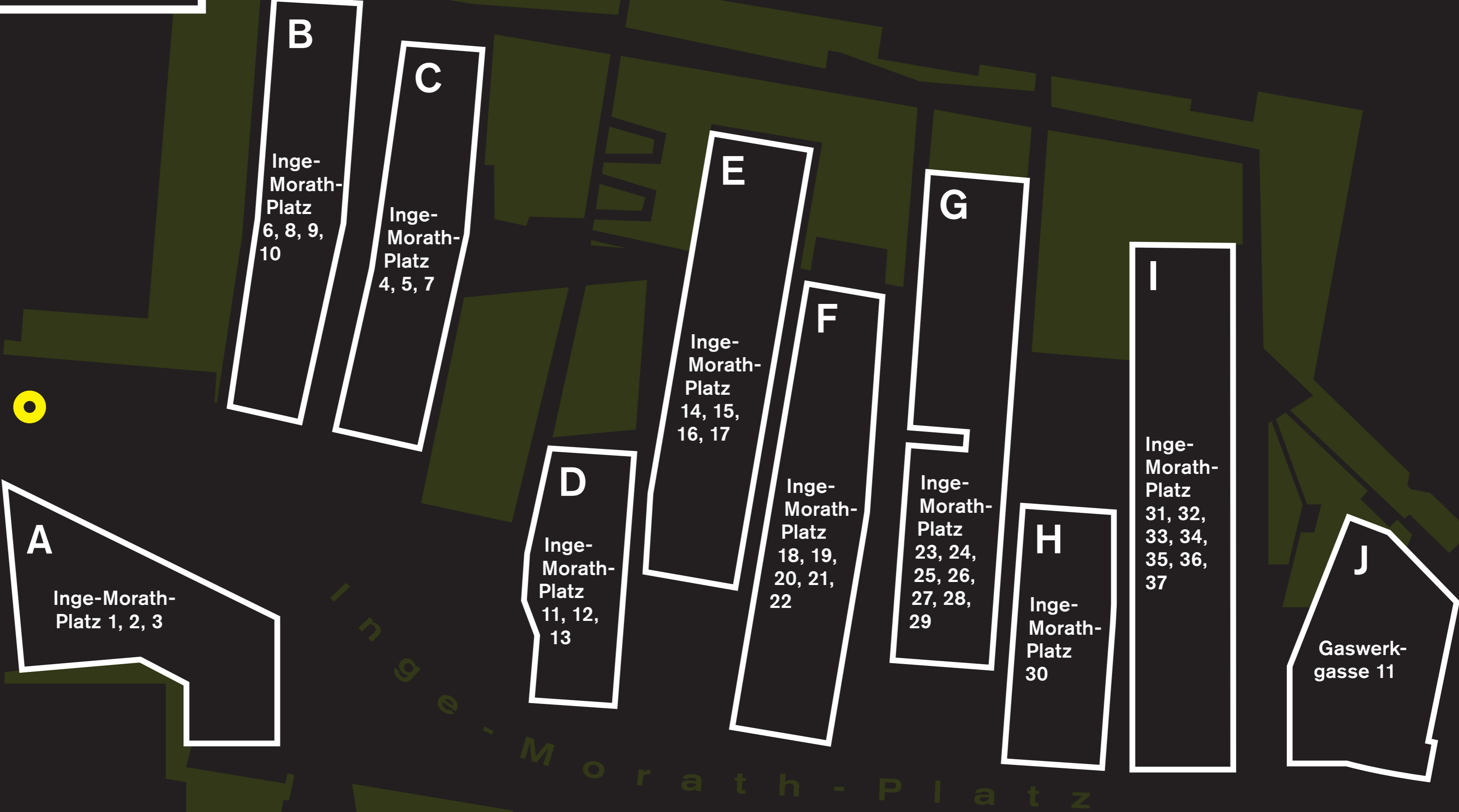
Das Team vom Quartiersmanagement/Info-Point



www.stadtwerklehen.at

Lageplan

Wohnpark



Competence Park

IN BAU

Zusammenfassung Ideensammlungen Freiraumnachbesserungen

Mieter Sockelzone

- ✓ Wollen bei Entscheidungen hinsichtlich Boulevardausstattung mitsprechen
- ✓ Enzis
- ✓ Wichtig: Qualität, kein „second-hand-Charakter“
- ✓ Ist-Situation: Mülleimer am Boulevard untragbar

Jugendliche/Streusalz

- ✓ Siehe Flip-Chart (Fotos)

Radhaus (Jugendliche)

- ✓ Siehe Flip-Chart (Fotos)

Kinder/Spielbus

- ✓ Nordteil bestehenden Hügel aufschütten, damit als Hügel nutzbar (rodeln etc.)
- ✓ Wird noch ergänzt

Bewohner (Infoabend, persönliche Besuche im Info-Point & mails)

Grundproblem: hohe Frequenz am Inge-Morath-Platz (Kinder/Jugendliche) als Konfliktpunkt(Lärm, gefährliche Situationen) - Generationenkonflikte

Lösungsvorschlag: Boulevard durch unterschiedliche Maßnahmen beruhigen, hintere Freibereiche attraktiver gestalten

- ✓ Mülleimer am Boulevard
- ✓ Nordteil HÖ – regelmäßige Überflutung
- ✓ Nordteil: Beleuchtung hat noch nie funktioniert
- ✓ Kindergartenfreifläche öffnen
- ✓ Da wo Treppe ist – großer Spielplatz oder Fußballplatz
- ✓ Spielgeräte mit hoher Qualität ergänzen, z.B. Kletterturm
- ✓ Cafe als Treffpunkt
- ✓ Vorkehrungen im Boden (Stempfen, Blumentröge etc.), damit Radfahren in den Gassen nicht so attraktiv ist
- ✓ Vor GM-West: Steine statt Asphalt, Blumentröge, Pergola
- ✓ Schattenspender am Boulevard schaffen
- ✓ Häuser bunter machen
- ✓ Schalldämpfung
- ✓ Aufgemaltes Schach
- ✓ Platz vor Fotohof: Sitzinseln
- ✓ Boulevard begrünen (Pflanztröge)
- ✓ Naturnahe Spielgeräte
- ✓ Tischtennistische bei überdachtem Bereich
- ✓ Spielgeräte für 6-10 Jährige fehlen
- ✓ Da wo Weihnachtsbaum war – grüne Oase machen mit Sitzmöglichkeiten und Bäumen (in Pflanztrögen)
- ✓ Skaterrampe
- ✓ Basketballkorb
- ✓ Schmetterlingshaus (Wintergarten)
- ✓ Großes Trampolin

- ✓ Eigener Treffpunkt für Jugendliche
- ✓ Abwechslungsreichere Spielplätze für Kinder
- ✓ Nordteil HÖ, Kinderspielplatz: statt Steinen wäre Wiese mit Sträuchern wünschenswert – würde auch schallregulierend wirken
- ✓ Bäume am gesamten Areal
- ✓ Moos-Graffiti

www.stadtwerk-lehen.at

STADTWERK
LEHEN

Stadtwerk Lehen

Qualitätsverbesserung Freiraum

Info-Point, 30.1.2013



wohnbund:consult, Büro für Stadt.Raum.Entwicklung

The image shows a detailed architectural site plan of a residential development. The plan features several multi-story apartment buildings, green courtyards, and pedestrian walkways. A large orange callout bubble is overlaid on the right side of the plan, containing text in German. The bubble has a blue outline and a gradient fill. The text inside the bubble is in bold black font. The background is a grayscale architectural drawing with green areas representing lawns and trees.

Mieter Sockelzone

- Fokus auf Boulevard
- Qualität im Mittelpunkt

Jugendliche (Streusalz)

- Volleyballstempen
 - "Gummiboden"
 - Basketballkorb
 - Fußballfläche
 - ~~Handball~~
 - Tischfußball (überdacht)
 - Tischtennis (überdacht)
 - "Chillerecke" (Hängematten)
- Wünsche für's Stadtwerk :)*
- Goerz*
Top
Sied
H.J
Selma
Skamina
- Aleddali*
m
Göttem
- Matteo*
Yunus
Domi
Leon
Naal

Jugendliche (RadHaus))

- /deen
- Imbissstand
 - Pflanzen
 - Fahrradständer
 - Imbissstand ✓
 - Sitzgelegenheiten - Bank
 - Fußballplatz (Sand) Volleyball
 - Wiese (Gras) ✓
 - Sonnenschirme - Sonnensegel
 - Spielplatz ✓
 - Brunnen (Wasserfläche)
 - Grillplatz



An architectural site plan of a residential development. The plan shows several rectangular building footprints arranged in a grid-like pattern. Green spaces, including lawns and tree-lined paths, are interspersed between the buildings. A large yellow callout bubble with a blue outline is positioned on the left side of the plan, containing text. Three smaller yellow circles with blue outlines are placed on the plan: one in the upper right quadrant, one in the middle right, and one in the lower right. The overall layout suggests a modern, walkable neighborhood design.

Kinder (Spielbus)

- Spielhügel im Norden höher (Wellen, Rodeln ...) u.a.m.

Bewohner/innen (Infoabend)

- Freiflächen Kindergarten öffnen
- Eisenrampe weg – Ballspielplatz
- Spielgeräte mit mehr Qualität
- Radfahren in den Gassen einbremsen
- Blumentröge, Pergola, Laube
- Sitzinseln
- Naturnahe Spielgeräte
- Tischtennis
- Basketballkorb
- mehr Bäume
- etc.





Freiflächen Kindergarten

Aufwertung Spielplatz

Platzgestaltung

Grünoase

Ballspielplatz

Spielzone

Bäume (Lichtschächte)

Gassen

Platzgestaltung

Großer Platz (Westen)

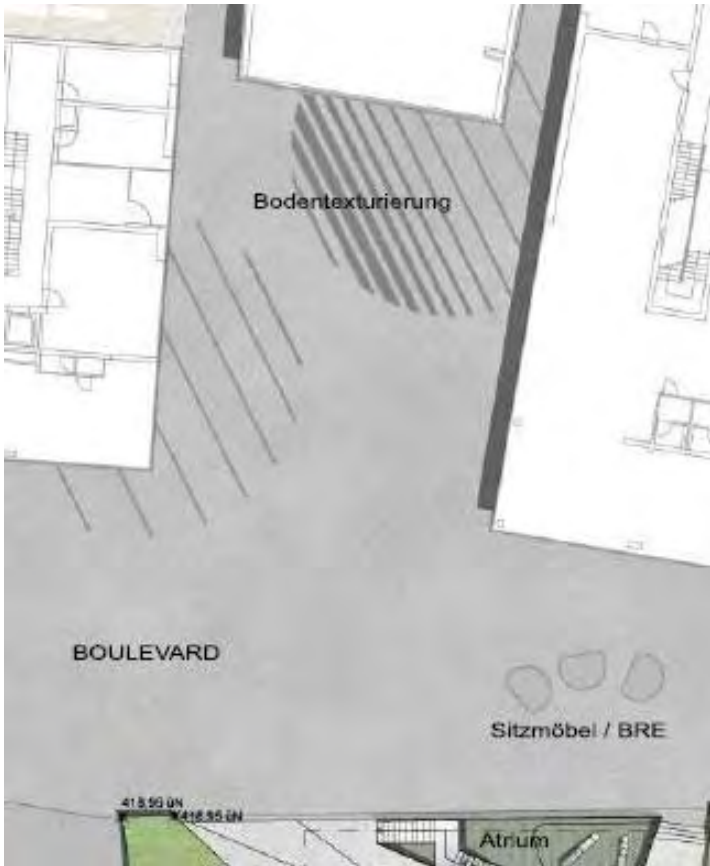


Überdachte Zone

Konzept Galerie Fotohof?



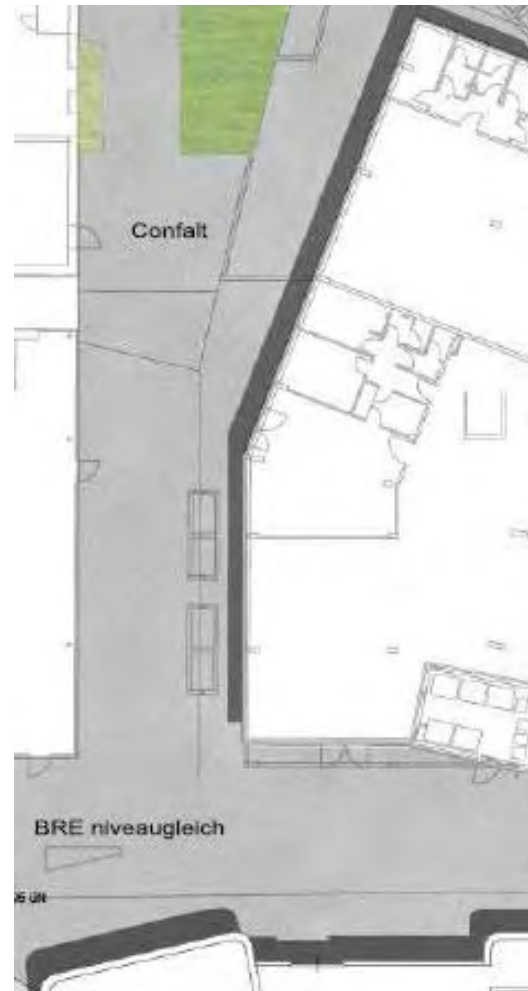
Platz vor Gemeinschaftsraum W.



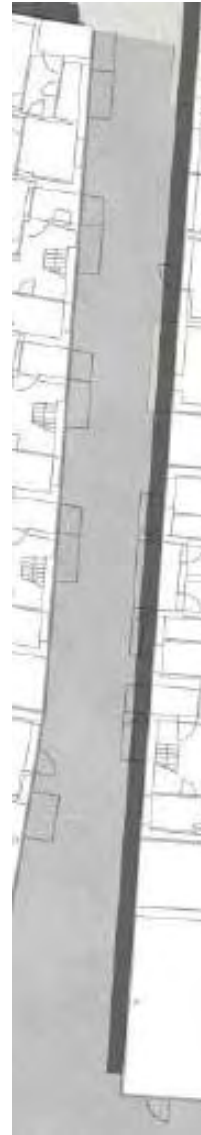
Platz vor Info-Point



Gasse / Umfeld Studentenheim



Gässchen



Große Kinderspielzone



Freiraum Kindergarten / Rampe



Großer Spielplatz (Norden)



Kleinkinderspielplatz (Norden)



Grünachse





Lösungen gesucht ... ?
Danke für Ihre Mitwirkung!



Neues Zentrum für Lehen **Lebensqualität hat oberste Qualität!**

**Auf dem Weg von der Altlast S 13 „Gaswerk
Roseggerstraße“ zum Modellprojekt
Stadtwerkeareal Salzburgs**

Univ. Prof. Dr. Jürgen Breuste
Universität Salzburg
Stadt- und Landschaftsökologie

„Das Areal soll das neue Zentrum für Lehen werden“, Dr. Gasteiger, Vorstandssprecher der Salzburg AG, Partizipative Freiraumplanung – Freiraum mit besonderer Bedeutung - Dr. Gutmann



4,2 ha Fläche



RG FREIRAUMPLANUNG M 1:500

1. Flächenbegrünung (Oberflächen, Entsiegelung, Wege, Bäume, Mietergärten)
2. Fassadenbegrünung
3. Wasser
4. Spielbereiche
5. Möblierung – Beschattung, Sitzplätze, Pergolen

1. Flächenbegrünung

mögliche Form einer **Tiefgaragenbegrünung**:

Begrünung bzw. Entsiegelung von Asphaltflächen notwendig, um

- den Freiraum generell aufzuwerten
- die Förderung neuer Nutzungsmöglichkeiten (Erholungsfaktor)
- einer starken Erhitzung der Asphaltflächen im Sommer entgegenzuwirken
- durch Bepflanzung CO_2 und andere Schadstoffe zu binden → Verbesserung der Luftqualität
- einen Temperatenausgleich zu erreichen → Verbesserung des Mikroklimas
- durch Aufnahme von Niederschlagswasser die Kanalisation zu entlasten



2. Fassadenbegrünung

- Verschiedene Ranksysteme: Holzspaliere, Gittersysteme, Seilsysteme
- Empfehlung: Seilsysteme mit entsprechender Abstimmung auf die Pflanzen



- Grobe Einschätzung der Sonnenstunden
- 1. 8-12 Stunden: **exponiert, vollsonnig** (Pfeifenwinde, Efeu, Blauregen etc.)
- 2. 5-8 Stunden: **sonnig** (Pfeifenwinde, Clematis, Kletterrosen, Akebie, Efeu etc.)
- 3. 2-5 Stunden: **halbschattig** (Pfeifenwinde, Clematis, Akebie, Efeu etc.)
- 4. 0-2 Stunden: **absonnig oder schattig** (Efeu, Kletterhortensie etc.)

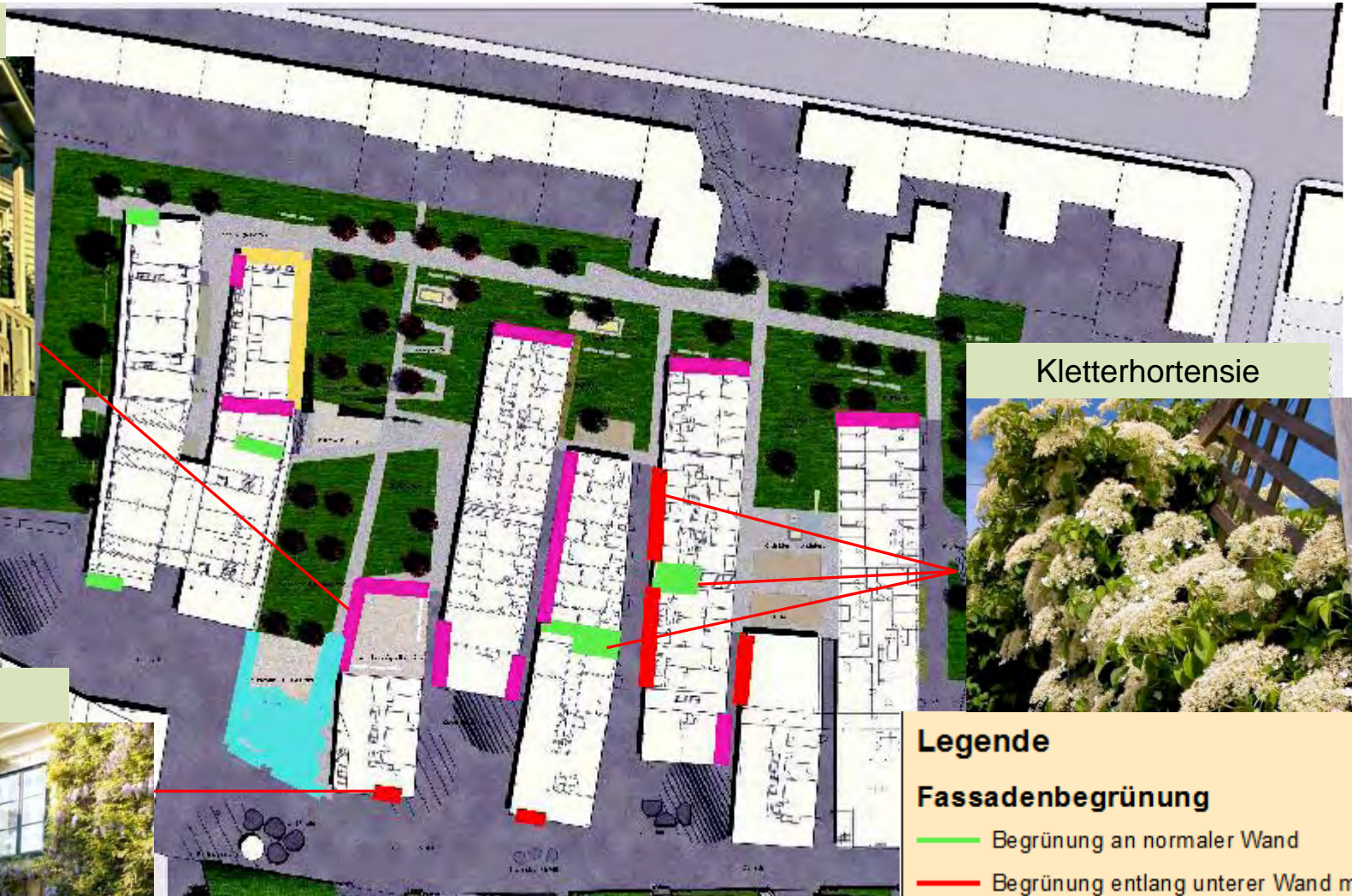
Vorschläge für vertikale Begrünung

Pfeifenwinde



and Lan

Blauregen



Kletterhortensie



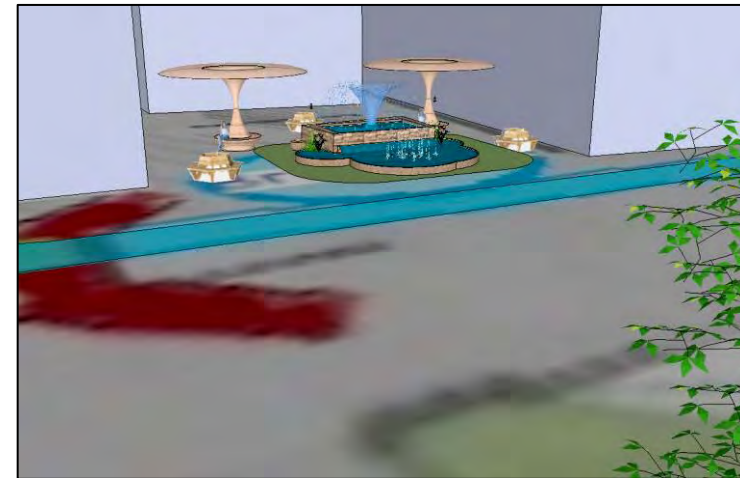
Legende

Fassadenbegrünung

- Begrünung an normaler Wand
- Begrünung entlang unterer Wand m. A.
- Pflanzen entlang Gitter
- Wand mit Außenverkleidung
- vorgehängte Aussenfassade

3. Wasser

- **Ziel:** „Wasser“ in den Stadtwerken stärker einbinden in Form von Wasserläufen, Brunnen, Wasserspielplätzen etc.
- → Orientierung an bereits bestehenden Projekten (z.B. Freiburger Bächle)



4. Spielbereiche

- v.a. Verbesserung der bestehenden Spielflächen
- naturnahe Gestaltung
- Bereiche für alle Altersgruppen



Ist-Zustand: Sehr überschaubares, offenes Gelände

Ziel: Mehr Möglichkeiten für Gemeinschaftlichkeit aber auch Privatsphäre

→ Erholungsräume, Kommunikation, wetterunabhängige Freiraumaktivitäten

Beispiel Modell einer textilen Überdachung

Glasdach oder textile Überdachung



5. Möblierung



Regeln ökologischen Bauens

1. So wenig wie mgl. Fläche verbauen oder versiegeln
2. So viel wie mgl. bestehendes Grün erhalten
3. Keine Reduzierung der Quantität bereits bestehenden Grünausstattung bei Baumaßnahmen (Grünumfang alt = Grünumfang neu)
4. Keine Gebäude ohne Gebäudebegrünung, kein Flächdachgebäude ohne Dachbegrünung
5. Minimierung der notwendigen Versiegelung bei Baumaßnahmen
6. Maximierung der funktionalen (!) Grünausstattung, besonders Grün-Vernetzung, wenig plegeintensives Grün, Beteiligung der Bürger an der Bestimmung von Quantität und Qualität des Grüns und an der Pflege
7. Besondere Förderung eines (neuen) Baumbestandes (auch bei Versiegelung mgl.!)
8. Gebäudeorientierung, Farben, Beschattung etc. für günstiges Mikroklima berücksichtigen.
9. Versiegelungsarten wählen, die Versickerung erlauben
10. Regenwasser für Bewässerung und Versickerung nutzen

„Bei den Arbeitssitzungen der Planungsgruppen stand die Steigerung der Lebensqualität im Stadtteil Lehen an oberster Stelle. Neben einer Symbiose aus Wohnungen und Geschäftsflächen sollen soziale Einrichtungen, Lokale und große Grünflächen entstehen.“

(Planungsstadtrat Padutsch)



STADTWERKE-AREAL ORT INDUSTRIEKULTURELLER GESCHICHTE



Industriekulturelle Geschichte Stadtwerk Lehen:

23. Dezember 1857 | Der „Gasingenieur“ Peter Otker errichtet im heutigen Lehen ein Gaswerk auf dem Areal des sogenannten „Niederhofs“ in Mälin. Als Rohstoff für die Gaserzeugung wird Torf verwendet, bis auf Braunkohle ungenutzt wird.

16. Jänner 1859 | Die Stadt Salzburg erstrahlt erstmals im Schein von Gaslaternen. Laufende Erweiterung und Ausbau der Gellände.

Ab 1875 | Errichtung eines dritten Gasometers. Umstellung der Gasproduktion von Braunkohle auf Steinkohle als Grundstoff.

1905 | Die Stadt Salzburg übernimmt nach dem Auslaufen des Gasvertrages das Werk. Es werden erstmals spezielle Teer- und Ammoniakgruben angelegt.

Zwischenkriegszeit | Es wird weiter expandiert, neue Vertikal-Kammeröfen werden errichtet und die Verwaltung mit den Wasserwerken fusioniert.

Nachkriegszeit und Wideraufbau | Bau des 10.000 m³ Gasometers. Um new Absatzmärkte zu gewinnen, wird mit der Produktion von Kardinin (kristalliner Süßstoff aus Abfallprodukten der Gaserzeugung) begonnen.

1. August 1950 | Gründung der Salzburger Stadtwerke.

1959 | Umstellung in der Gasproduktion von Kohle als Rohstoff auf Flüssiggas. Dadurch werden Teer und Ammoniak nicht mehr ausgeschleudert.

1965-1968 | Bau des Stadtwerke-Hochhauses.

1986 | Beginn des Abbaus der bestehenden Gasproduktionsanlagen auf dem Stadtwerke-Areal wegen der Umstellung auf Erdgas.

1989 | Umwandlung der Salzburger Stadtwerke in eine Aktiengesellschaft.

2000 | Fusion mit der SAFE zur Salzburg AG.

Planungsart für die Nachnutzung des Stadtwerke-Areals.

- Die Stadt Salzburg und die Salzburg AG rufen einen Arbeitskreis ein, der von Planungsexperten betreut wird.
- Die Salzburg AG bereitet das Gelände für die optimale Verwertung und Nachnutzung vor. Verursachtes, kostenintensives Erdbeben wird abgetragen und entsorgt.

2004 | „Masterplan“ von Arch. Max Rieder & stowfuture.com als Vorgabe für das städtebaulichen Wettbewerb.

2006 | Städtebaulicher u. Architekturwettbewerb
1. Preis: Architektbüro transparent

Stadtwerk Lehen baut auf Geschichte: Das Areal war im 19. und 20. Jahrhundert Energie-Knotenpunkt der Stadt. Lässt sich diese Kraft des Ortes für die Wissensgesellschaft von morgen nutzen? Die Umnutzung eines alten Industrieareals statt Bauen auf der grünen Wiese ist jedenfalls nachhaltig!



STADTWERK
LEHEN

RG Urban and Landscape Ecology



Was will man in Lehen bewirken?

sozialer Brennpunkt
Früher

Stadion Lehen



mehr Lebensqualität ?
Heute

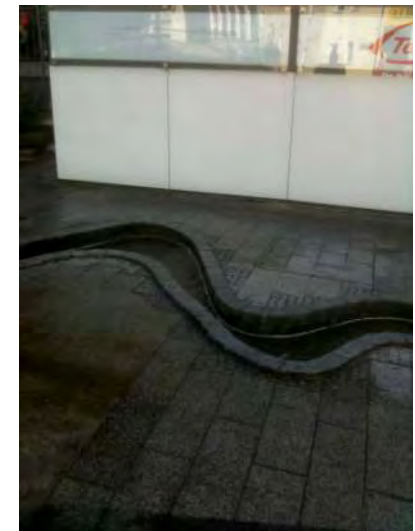
Stadtbibliothek



www.stahlbauverband.at

Wasserläufe

Bestehende Infrastruktur nutzen



Lodz, Polen: Manufaktura

<http://kultur.polen.travel/lodz/sites/kultur.polen.travel.lodz/files/upload/lodz-manufaktura-2.jpg>

Freiburger Bächle

<http://www.buehler-zwetschge.de/FreiburgBaechle.jpg>

St. Wolfgang

Eigene Fotografie

Von Beispielen aus anderen Städten lernen!

Spielbereiche



möglichst naturnahe Gestaltung, z.B. beim Spielhügel



Ausweitung d. Spielflächen auf dafür vorgesehenen Bereichen



kleiner Fußballplatz anstatt der Rollstuhlrampe



neue Spielmöglichkeiten durch Einbezug von Wasser 16

5. Möblierung

Überdachungen steigern das Wohlbefinden aller Bewohner

Warum?

- Öffentlicher Raum wird aufgewertet
- Freiluftaktivitäten werden für alle wetterunabhängig

Lösungsvorschlag

- Glasdach
- Textile Überdachung



Beispiel 1: Flughafen München

Beispiel 2: Modell einer textilen Überdachung



INNOVATION IM STADTWERK LEHEN

MAI- TOURS

TAG DER OFFENEN BAUSTELLE
FR 20.5. VON 14-17 UHR
HOCHHAUS STRUBERGASSE

FÜHRUNGEN / PRÄSENTATIONEN
ÖKO-ENERGIE / PUFFERSPEICHER
WÜRSTL & GETRÄNKE

WOHNEN IM STADTWERK LEHEN

MAI- TOURS

TAG DER OFFENEN BAUSTELLE
FR 20.5. VON 14-17 UHR
HOCHHAUS STRUBERGASSE

FÜHRUNGEN / PRÄSENTATIONEN
ÖKO-ENERGIE / PUFFERSPEICHER
WÜRSTL & GETRÄNKE

ESSEN & Trinken

Salzburg bietet eine bunte Vielfalt hochwertiger Restaurants, gutbürgerlicher Gasthöfe, trendiger Pubs und heißer Szene-Treffs. Jede Woche stellen wir eine kleine Auswahl vor. Wenn auch Sie Ihr Lokal hier präsentieren möchten – Infos unter Tel. 0 662/82 02 20 oder Mail an stn@salzburg.com

SCHNITZELPARADIES gemütlich, urig – für jeden etwas



Im Schnitzelparadies erwarten Sie unglaubliche Schnitzelvariationen: Vom bekannten „Hausschnitzel“ bis zum „Indischen Schnitzel“ (eine Spezialität mit Curry und exotischen Früchten). Ein großer Veranstaltungssaal bietet mit seinen 80 Sitzplätzen genug Platz für Familienfeiern, Vereinsveranstaltungen, Reisegruppen und vor allem Weihnachtsfeiern! In der Gaststube gibt es 40 Nichtraucher- und 20 Raucherplätze.

MO: Schnitzeltag • Wochentags: Mittagmenü

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dorfwirt Ebenau • 5323 Ebenau 12
Reservierungen bitte unter: Tel. 06221/7561

WOK & ROLL
BEST THAI KITCHEN

MARCHHART
Firmianstr. 2, 5020 Salzburg
Tel. 0662/82 67 85, www.marchharts.com

Hana's INDISCHE SPEZIALITÄTEN

MITTAGSMENÜ
VON MONTAG – FREITAG 11–14 UHR **7,90**

FÜR STUDENTEN 5,90
(NUR GÜLTIG MIT STUDENTENAUSWEIS)

Hana's Rasol • Indisches Restaurant
Getreidegasse 18 • 5020 Salzburg • Tel. 0662 / 843 939
www.hanas-rasol.at

Baustelle lockte Besucher nach Lehen

Bestaunt. „Gemma Baustelle schauen“ sagten sich an die 200 Besucher beim Tag der offenen Baustelle auf dem Stadtwerke-Areal.

ANDREAS PRAHER

LEHEN. „Dicht beisammen bleiben und zur Gruppe aufschließen“, ermahnt Bauleiter Hannes Götzinger die Besucher. Auf dem Asphalt steht die Luft. Unter dem Bauhelm bilden sich die ersten Schweißperlen. Aus dem kleinen Partyzelt beim Stadtwerke-Hochhaus erklingen rockige Töne. Die ersten Besucher haben es sich bereits auf den Bierbänken bei Debreziner und Co. gemütlich gemacht. Einen Sonnenschutz suchen sie vergeblich, Schirme gibt es keine. Hin und wieder lässt sich ein nackter Oberkörper eines Bauarbeiters auf dem Gerüst blicken. Der Betrieb ist zwar nicht gänzlich eingestellt, aber um etliche Dezibel ruhiger als sonst.

Trotz Badewetter haben es sich an die 200 Interessierte nicht nehmen lassen und sind vergangenen Freitag zum Tag der offenen Baustelle auf das Stadtwerke-Areal gepilgert.



Elinor (3) und Paul (4) erkundeten die Tiefgarage.



„Um 14 Uhr haben wir uns schon gedacht, ‚Wie soll das logistisch funktionieren‘, weil der Andrang so groß war“, schildert Sarah Untner vom Büro für Stadtteilentwicklung.

14 Millionen für 289 neue Wohnungen

14 Millionen Euro verbauen die GSWB und die Heimat Österreich derzeit auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke. Insgesamt entstehen dort 289 Wohnungen sowie ein Studentenheim mit 97 Appartements. Im kommenden Wintersemester sollen dort die ersten Stu-



Luise Reitstätter (l.) und Laila Huber kamen wegen der Architektur.

denten einziehen, zu Jahresende können die ersten Mieter in ihre Wohnungen. In der so genannten Sockelzone werden die Stadtgalerie, der Fotohof sowie ein Atelierhaus und ein Familien- bzw. Sozialzentrum Platz finden. „Wir wollten uns einfach die Baustelle anschauen gehen“,



Neben der Architektur bot der Tag der offenen Baustelle auf dem Stadtwerke-Areal auch etwas andere Reize fürs Auge.

Bilder (4): SW/APRA

sagt Laila Huber. Die Doktorandin ist gemeinsam mit ihrer Freundin Luise Reitstätter hier. Nicht, weil sie sich für eine Wohnung angemeldet hätten, sondern eher aus Interesse an der Architektur. „Aber natürlich stellt man sich die Frage, ob man da wohnen möchte“, meint Reitstätter.

Das Interesse an der Architektur hat auch Gabriele Mendelson nach Lehen geführt. „Ich bin Architektin, da interessiert es mich natürlich, wenn wo etwas gebaut wird.“ Gleichzeitig sei eine Baustelle für Kinder immer besonders spannend, so die Mutter der dreijährigen Elinor.

KURZ AKTUELL

Müllner Hügel bis Montag gesperrt

MÜLLN. Wie berichtet, braucht der rund 60 Jahre alte Alm-Durchfluss unter der Müllner Hauptstraße dringend eine statische Verstärkung. Die Arbeiten dazu beginnen am Freitag, 27. Mai, um etwa 18 Uhr, das Ende ist für spätestens Montag früh, 5 Uhr, geplant. Während dieser Zeit ist der Müllner Hügel für jeglichen Durchzugsverkehr gesperrt. Anrainer können stadtauswärts bis zum nördlichen Bärenhäuschen zufahren. Die Kosten für das Provisorium betragen rund 30.000 Euro. Eine dauerhafte Lösung ist frühestens ab der Almabkehr im Herbst möglich.

Rundgang durch das Samer Mösl

SAM. Der Naturschutzbund Salzburg lädt im Rahmen der „Woche der Artenvielfalt“ am Freitag, 27. Mai, um 16.30 Uhr zu einem biologischen Rundgang durch das Samer Mösl. Treffpunkt ist am Ostende des Langmoosweges.

HOSENWOCHE

17. Mai bis 04. Juni

HERREN SET	DAMEN SET
2 Hosen + 1 Oberteil	2 Hosen + 1 Oberteil
€ 69 ⁹⁵	€ 89 ⁹⁵

adelsberger
auffallend anziehend

St. Johann/Pg

Angabete gültig solange der Vorrat reicht! Symbolbilder: Commander, In Linea



**WILLKOMMEN
WELCOME
HOSGELDINIZ
DOBRO DOŠLI**

DAHEIM!

**EIN GRUND
GEMEINSAM
ZU FEIERN.**

STADTWERK WINTERFEST

am 16.12.2011 ab 16 Uhr

Inge-Morath-Platz

Begrüßung durch Stadtrat
Johann Padutsch



- ★ Kunsthandwerks- und Kreativmarkt
 - Glühwein, Punsch, Maroni & Würstl
- ★ Kinderprogramm - Spielemarkt
 - Lichtshow & Visuals am Hochhaus
- ★ Musik mit Agustin Castilla-Avila
 - Infostände & Ausstellungen
- ★ Gesundheits-Check & winterliche Köstlichkeiten
 - Filmporträt „Inge Morath“

Feiern Sie mit uns ein Fest für alle Stadtwerker, Bewohner/innen, Freunde, Projektpartner und Anrainer. Mit allen, die hier wohnen, leben und arbeiten.

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in Ihrem neuen Zuhause!

★
Raimund Gutmann, Fang Liang He & Sarah Untner

Quartiersmanagement/Info-Point

im Auftrag der Stadt Salzburg ★

Mitwirkende: Corner's Hütte, Galerie Fotohof, Hilfswerk Salzburg, Literaturhaus, Radwerk 2010, SIR, show2go, Stadt Salzburg, Strukt, Verein Spektrum, Volkshochschule, Waldklang, wohnbund:consult

Das Fest findet bei jedem Wetter statt!

www.stadtwerklehnen.at

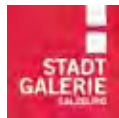




wohnbund:consult



FOTOHOF
galerie edition bibliothek artothek



VOLKSSCHULE LEHEN II



Das Fest findet bei jedem Wetter statt!

Impressum:

Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen, wohnbund:consult

(im Auftrag der Stadt Salzburg)

Info-Point/ Gemeinschaftsraum Ost, Inge-Morath-Platz, 5020 Salzburg

Kontakt: 0664-5121778 & infopoint@stadtwerk-lehen.at



LEBEN IM STADTWERK LEHEN

HERBSTFEST

Das neue Stadtquartier lädt ein!

Samstag, 29.9.2012, 14-19 Uhr

Inge-Morath-Platz

zwischen Gaswerk-gasse und Roseggerstraße

www.stadtwerk-lehen.at



Bühne
Live-Musik mit
Dos and dust,
Betty's Apartment,
Please madame
& Aufführungen
der VS-Lehen II

„Groß-Klein-Gemeinsam“
Spielezelt mit Spielebar
(Spektrum)

Tag der offenen Tür & Präsentation Berufsbild Kindergartenpädagogik

Architekturführung
14.30 h
P. Rajakovics
& Ch. Scheithauer

Malen, Basteln, Kinderschminken
(Hilfswerk)

Tag der offenen Tür & Video „Wir sind alle Salzburger“

Ausstellung „aufwachsen-kindsein“ Lisa-Alessandra Kutzelnig

Ausstellung „bild.er.leben“ Karin Wimmer

Gesundheitsmeile & Alterssimulationsanzug

Tag der offenen Tür & Führungen

Trommel-Workshops (VHS)

Kuchenbuffet

Info-Bus (Hilfswerk)

Flohmarkt

Theater im Stiegenhaus
18 h
(Stadtteiltheater L.L.)

Waldklang Kulinarik

Energie- & Technikführung jede volle Stunde (gswb)

Energie im Stadtwerk Lehen
14-17 h
(SIR)

Streusalz Lehen
Lese/Chill out Area
(Spektrum & Stadtbibliothek)
Wuzzel-Aktiv Zone
Sing Star Lounge

Go-Karts, Einräder & Graffiti
(Hilfswerk)

Alles rund ums Rad
Radcheck, Fahrradcodierung & Infostand
14-17 h
(KFV)

Lehen-Rundfahrten
(Salzburg AG)

erostepost-Bücherflohmarkt
Ausstellung Helga Eiterer
HC-Artmann-Café

LEBEN IM STADTWERK LEHEN

HERBSTFEST

Das neue Stadtquartier lädt ein!

Samstag, 29.9.2012, 14-19 Uhr

Inge-Morath-Platz

zwischen Gaswerk-gasse und Roseggerstraße

**Kinder- u. Jugendprogramm / Energie-Führungen / Gesundheitsmeile /
Stadtteiltheater / Live-Musik / Ausstellungen / Capoeira /
Flohmarkt / Radcheck / Lehen-Rundfahrten / Graffitiwand /
Sing Star Lounge / Kulinarisches etc.**

Tag der offenen Türen in Fotohof, Stadtgalerie und Kindergarten

Infos & Programm unter
www.stadtwerkelehen.at

Winter - Nachbarschaftsfest

Montag ❄️ 17.12. ❄️ 15-18 Uhr

beim Weihnachtsbaum
am Inge-Morath-Platz

Punsch
Winterspielbus
Feuertonne
Maroni
Kekse



LEBEN IM STADTWERK LEHEN

FRÜHLINGSFEST

Freitag, 24.5.2013, 16-19 Uhr
Inge-Morath-Platz

Pflanzentauschbörse / Generationen-Schach-Turnier / Kinderprogramm
Freies Bouldern in der neuen Boulder-Town der VHS (unter Aufsicht)
Streusalz Burgeraction und Wuzzeln / Hilfswerk Gesundheitsstraße
Open-Air Radwerkstatt & kultige Lastenräder / Flohmarkt
Frühlings- & Kuchenbuffet / Infostand Energie
Tag der offenen Türen in Fotohof und Stadtgalerie

weitere Infos unter
www.stadtwerkelehen.at