
ENDBERICHT

Rahmenprozess zur Modernisierung von Arbeitersiedlungen aus den 1920er bis 1940er Jahren

Modul 1: Vorbereitungen

Projektteam Rainer | Lang | Schreiner

Auftraggeber: Klima- und Energiefonds

Graz, Jänner 2021

Titel	Endbericht Rahmenprozess zur Modernisierung von Arbeitersiedlungen aus den 1920er bis 1940er Jahren – Modul 1: Vorbereitungen
Auftraggeber	Klima- und Energiefonds Leopold-Ungar-Platz 2 / Stiege 1 / 4.OG / Top 142 1190 Wien, Österreich
Bearbeitung	Projektteam Rainer Lang Schreiner Auftragnehmer: Arch. Dipl.-Ing. Ernst Rainer (Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U., Ziviltechniker für Architektur und Raumplanung) Kooperationspartner: Dipl.-Ing. Gerhard Lang (smartwärts e.U.) und Mag. ^a Karin Schreiner (reacct e.U.)
Projektstart und -dauer	Projektstart: April 2020 Projektende: Dezember 2020
Berichtslegung	Jänner 2021

Synopsis

Das Projekt beschäftigte sich mit der Identifikation des **Unterstützungsbedarfs** von Gebäudeeigentümern und Stadtverwaltungen bei der **Modernisierung von Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit**. Im Rahmen des Projekts erfolgte eine Markterhebung durch Erfassung statistischer Daten, Erkundung von Good-Practice Beispielen, einer digitalen Umfrage und durch persönliche Kontakte mit den Akteursgruppen.

Die Analyse zeigt auf, dass ein **Modernisierungsbedarf** dieser Gebäudegruppe gegeben ist, da sich Sanierungen in der Vergangenheit auf Einzelmaßnahmen oder Reparaturen beschränkten. Aktuell ist ein Trend zum **Re-Constructing-Modell** zu beobachten, bei dem die Gebäude abgerissen und vollkommen neu wiedererrichtet werden. Dabei gehen städtebauliche Qualitäten des Bestandsquartiers verloren. Potenziale für klimaneutrale Quartiere werden zudem nur ansatzweise genutzt, da **kein quartiersbezogener Modernisierungsansatz** verfolgt wird.

Die Gründe hierfür lassen sich mit unzureichenden Kapazitäten und Kompetenzen bei den Akteursgruppen sowie mit ungeeigneter Finanzierung für Quartiersmodernisierungen zusammenfassen. Mit folgenden **Maßnahmen** können diese Lücken geschlossen werden:

- Finanzierungsmodell für Quartiersmodernisierungen
- Support für die Erstellung von Machbarkeitskonzepten
- Kompetenzaufbau bei den Akteursgruppen
- Bewusstseinsbildung für Qualitäten von Arbeitersiedlungen

Folgende weitere konkrete **Schritte** werden vorgeschlagen:

- Vertiefung der internationalen Recherche bezüglich Good-Practice Beispielen
- Vertiefung der internationalen Recherche bezüglich Finanzierungsmodellen für Quartiersmodernisierungen
- Übertragung von Erfolgsfaktoren von internationalen Good-Practice Beispielen auf aktuelle konkrete Modernisierungsvorhaben in Österreich
- Initiierung vom Prozessdialogen mit Bauträgern / Hausverwaltern, Stadtverwaltungen und Fachleuten (Ziviltechnikerkammer, ÖROK, Netzwerke), um den Unterstützungsbedarf den potenziellen Programmträgern (BMRLT und BMK) akkordiert zu vermitteln.

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG.....	4
1 EINLEITUNG	6
1.1 Ausgangssituation und Motivation.....	6
1.2 Inhalte, Zielsetzungen und Indikatoren	7
1.3 Methodische Vorgehensweise.....	8
1.3.1 SCHÄRFUNG VON DEFINITIONEN.....	8
1.3.2 RECHERCHE UND GRUNDLAGENERMITTLUNG	8
1.3.3 BEST-PRACTICE	9
1.3.4 BEDARFSABFRAGE	9
2 GRUNDLAGEN UND STATISTISCHE DATEN	10
2.1 Arten des sozialen Wohnbaus	10
2.2 Anzahl der Gebäude bzw. Wohnungen	10
2.3 Energiebedarf	11
2.4 Energieträger	12
2.5 Südtiroler Siedlungen als Sonderbaumaßnahme	12
2.6 Qualität von Arbeitersiedlungen	12
3 GOOD-PRACTICE BEISPIELE	15
4 AUSWERTUNG DER DATEN UND ZUSAMMENFASSUNG DER DIGITALEN UMFRAGE	20
4.1 Begünstigende Faktoren für das Gelingen von Modernisierungen.....	21
4.2 Hemmnisse für die Modernisierungsrate bzw. -qualität.....	22
4.3 Ergänzende Anmerkungen.....	23
4.4 Rolle des Klima- und Energiefonds	24
4.5 Erwartungen an den geplanten Prozessdialog	25
5 AUSWERTUNG DER DATEN UND ZUSAMMENFASSUNG DER BEDARFSABFRAGE.....	26
5.1 Hausverwaltungen, Wohnbauträger	26
5.2 Stadtverwaltungen.....	27
5.3 Fachleute.....	27
5.4 Modernisierungsqualität	27
5.5 Verdichtung.....	27
5.6 Einbindung der BewohnerInnen	28
5.7 Kernaussagen der Akteursgruppen	28
5.8 Rolle des Klima- und Energiefonds	29
6 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND NÄCHSTE SCHRITTE	30
6.1 Lücken und Bedarfe	30
6.2 Akteursumfeld	31
6.3 nächste Schritte	33
6.3.1 VERTIEFUNG DER RECHERCHE.....	33
6.3.2 EINBINDUNG UND AKTIVIERUNG VON AKTEURSGRUPPEN	34
7 QUELLENANGABEN UND ANHANG.....	35
7.1 Literatur- und Quellenverweise.....	35

KURZFASSUNG

Im Rahmen des Projekts wurde untersucht, wie sich aktuell der Bestand an Quartieren mit Arbeitersiedlungen der 1920er bis 1940er Jahre (inklusive der Südtiroler Siedlungen) darstellt, welche Erfahrungen mit Modernisierungen dieses Gebäudebestands bestehen und welche Unterstützungsbedarfe bei den Akteursgruppen vorliegen. Hintergrund für diese Untersuchung waren **zwei zentrale Fragen**:

1. Wie können mehr Modernisierungen dieser Quartiere initiiert werden?
2. Wie können Modernisierungen im Sinne der nationalen Energie- und Klimapolitik erfolgen?

DIE ANALYSE

Wesentliche **Erkennungsmerkmale** dieser Siedlungen sind hohe Aufenthaltsqualität dank großzügiger Grünanlagen (ursprünglich auch als Kleingärten zur Selbstversorgung genutzt) und einfache Gebäudegeometrien mit zwei bis vier Geschossen. Für die Südtiroler Bauten gilt zudem eine durchgängige Systematisierung der Grundrisse u. a. mit Bad und WC innerhalb des Wohnungsverbundes als wesentliche Neuerung des Wohnbaus.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass ein **Modernisierungsbedarf dieses Gebäudebestandes** im Hinblick auf die Energie- und Klimaziele vielfach gegeben ist. Zu beobachten sind Gebäudebestände, die bislang nicht oder nur geringfügig thermisch saniert sind. Vorwiegende Heizsysteme sind Einzelheizungen oder Gas(-etagen-)heizungen.

Für die Modernisierung dieser Siedlungen besteht die zentrale **Herausforderung** in den geringen Rücklagen zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen. Der Grund hierfür liegt in dem Umstand, dass Mieteinkünfte entsprechend den Regelungen des sozialen Wohnbaus für einkommensschwache BewohnerInnen limitiert sind. Für umfassende Sanierungen sind daher weder die erforderlichen Finanzmittel angespart, noch können diese über künftige Mieteinnahmen refinanziert werden. In der Regel werden daher nur Schäden repariert oder Teilsanierungen durchgeführt. Die Anreize über die Wohnbauförderung sind für diese Bestandsquartiere zu gering und beziehen sich rein auf die Gebäude (und nicht auf ein Quartier). Ein geeignetes **Finanzierungsmodell** für die Modernisierung von Quartieren liegt nicht vor.

Abhilfe schafft aktuell das sogenannte **Re-Constructing-Modell**: dabei werden die Bestandsgebäude Stück für Stück abgerissen und neu mit einer größeren Anzahl an Wohnungen errichtet. Für den Gebäudeeigentümer ergibt sich damit die Möglichkeit der Refinanzierung durch die erhöhte Anzahl an MieterInnen. Auf Seite der NutzerInnen ist von Vorteil, dass sie in der gewohnten Umgebung wohnen bleiben können. Aus energetischer Sicht weisen die Neubauten höhere Energieeffizienz auf als die Bestandsbauten und der Einbau von zentralen Heizsystemen auf Basis erneuerbarer Energieträger wird forciert. Von Nachteil ist jedoch, dass die städtebaulichen Qualitäten der Bestandsquartiere (Zusammenspiel aus Gebäuden, Grünraum und Verkehrsflächen) mit den Neubauten verloren gehen. Maßnahmen für die Klimawandelanpassung und die Mobilitätswende spielen eine untergeordnete Rolle.

DIE ERKENNTNISSE

Daraus zeigt sich, dass bei den Gebäudeeigentümern der Wohnquartiere nur ein **geringes Bewusstsein für eine gesamtheitliche Modernisierung** der Quartiere vorhanden ist. Die Kernkompetenzen liegen in den Bereichen der Bautechnik und Haustechnik. Darüber hinausgehende Themen der Grünraumplanung, Vermeidung sommerlicher Überwärmung, Mobilitätsplanung, smarte IT-Infrastruktur, gesellschaftliche Wohntrends wie Wohnen und Arbeiten im Quartier sind von untergeordneter Bedeutung und entsprechendes **Know-how** ist bei den Modernisierungsverantwortlichen nicht ausreichend aufgebaut. Hinzu kommt, dass die

Modernisierung von Quartieren im **Verantwortungsbereich von zwei Eigentümern** liegt: die Gebäude und Innenhöfe befinden sich im Eigentum von Wohnbauträgern oder institutionellen Eigentümern. Die Freiräume mit Verkehrsflächen und Grünzonen befinden sich im Eigentum der Städte. Diese aufgeteilten Zuständigkeiten und die daraus resultierenden **komplexen Prozesse** erschweren eine gesamtheitliche Modernisierung eines Quartiers. Die gesamtheitliche Modernisierung von Quartieren wird durch den zusätzlichen zeitlichen Ressourcenbedarf erschwert, wodurch sich eine **Kapazitäts- und Kompetenzlücke** bei den Verantwortlichen ergibt.

Um die bestehenden Lücken zu schließen, sind folgende Maßnahmen zweckmäßig:

1. Finanzierungsmodell für Quartierssanierungen („**Stadtentwicklungsfonds**“) für Gebäudeeigentümer und Stadt-/Gemeindeverwaltungen. Dieses neue Finanzierungsmodell soll sich im ersten Schritt auf die Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit in Klein- und Mittelstädten konzentrieren. Diese Auswahl wird mit dem kulturellen Erbe dieser Quartiere sowie der überschaubaren Anzahl aber österreichweiten Verbreitung dieser Quartiere begründet.
2. Finanziell unterstützte und begleitete **Machbarkeitskonzepte** zur Vorbereitung von gesamtheitlichen Quartiersmodernisierungen: kooperative Entwicklungsprozesse mehrerer Akteursgruppen und fachlicher Support über Energie- und Gebäudetechnologien hinaus.
3. **Kompetenzaufbau** bei Entscheidungsträgern und operativen Einheiten: Erweiterung der technischen und prozessualen Kenntnisse für Quartiersmodernisierungsmanagement.
4. **Gesamtheitliche Bewertung der Qualitäten** eines Bestandsquartiers: systematische Bestandsanalyse unter Berücksichtigung der individuellen Erwartungen an Wohnqualität sowie der gesellschaftlichen Vorgaben bezüglich Energie- und Klimapolitik.

Hauptzielgruppe der Maßnahmen sind die Gebäudeeigentümer und Stadt-/Gemeindeverwaltung mit ihren operativen Einheiten, das sind die Hausverwaltungen bzw. die einzelnen Abteilungen der Stadtverwaltung wie Stadtplanung, Grünraumplanung etc. Zur Gruppe der Gebäudeeigentümer zählen insbesondere die (gemeinnützigen) Wohnbauträger sowie institutionelle Gebäudeeigentümer (beispielsweise die ÖBB).

Als relevante **Multiplikatoren und Unterstützer** gelten die jeweiligen Interessensverbände, das sind der gbv (Österreichischer Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen), der Österreichische Städtebund und der Österreichische Gemeindebund. Zudem sind auf technischer Ebene die Ziviltechnikerkammer und die Smart City Vernetzungsplattform von Bedeutung. Bezüglich der Finanzierung sind einerseits die **Förderstellen der Bundesländer** und andererseits die Förderstellen des Bundes (FFG, KPC und aws) von Bedeutung, um die Maßnahmen unter den bestehenden Instrumenten abzustimmen.

Als potenzielle **Programmträger** für die genannten Maßnahmen gelten das Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) sowie das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK).

Folgende weitere konkrete **Schritte** werden vorgeschlagen:

- Vertiefung der internationalen Recherche bezüglich Good-Practice Beispielen
- Vertiefung der internationalen Recherche bezüglich Finanzierungsmodellen für Quartiersmodernisierungen
- Übertragung von Erfolgsfaktoren von internationalen Good-Practice Beispielen auf aktuelle konkrete Modernisierungsvorhaben in Österreich
- Initiierung von Prozessdialogen mit Bauträgern / Hausverwaltern, Stadtverwaltungen und Fachleuten (Ziviltechnikerkammer, ÖROK, Netzwerke), um den Unterstützungsbedarf den potenziellen Programmträgern (BMLRT und BMK) akkordiert zu vermitteln.

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSSITUATION UND MOTIVATION

Bestandsgebäude spielen eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens, da ein großer Teil des Energieeinsatzes durch geringe Qualität der Gebäudehülle verloren geht und immer noch ein hoher Anteil der Gebäude mit fossilen Energieträgern versorgt wird. Um eine möglichst hohe Wirkung von Maßnahmen im Gebäudesektor im Sinne des Klimaschutzes und einer nachhaltigkeitsorientierten Energiepolitik zu erreichen, braucht es einen integrierten Ansatz bestehend aus Wärme-, Strom- und Mobilitätswende. Bisherige Maßnahmen zeigen laut der österreichischen Klima- und Energiestrategie “mission2030” eine positive Entwicklung des Wärmeenergieeinsatzes in Gebäuden. Allerdings ist noch immer ein erhebliches Energie- und CO₂-Einsparungspotenzial im Gebäudesektor vorhanden: so wird bis 2030 eine Reduktion um mindestens 3 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent angestrebt. Die Erreichbarkeit von Bestandsgebäuden für umfassende Modernisierungen wird zunehmend schwieriger, unter anderem aufgrund von Interessenkonflikten zwischen EigentümerInnen und Nutzenden sowie der Finanzierung von entsprechenden Maßnahmen.

Der Klima- und Energiefonds geht daher verstärkt auf die zentralen Akteursgruppen zu, die für die Erhaltung der Gebäude verantwortlich sind und über künftige Modernisierungsmaßnahmen entscheiden. Als direkte Konsequenz bedeutet dies, dass GebäudeeigentümerInnen verstärkt in den Fokus des Klima- und Energiefonds rücken. Im Rahmen eines interdisziplinären Dialogs der GebäudeeigentümerInnen mit Sanierungsfachleuten und behördlichen VertreterInnen können praxistaugliche Lösungsansätze gemeinsam entwickelt werden. Diese Lösungsansätze sollen insbesondere auf die unterschiedlichen Interessenlagen der einzelnen Akteursgruppen eingehen und die Grundlage für eine langfristige Entwicklung der Bestandsgebäude bilden.

Aufgrund der geschichtlichen und der damit verbundenen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung des 20. Jahrhunderts in Österreich gibt es eine Vielzahl von Arbeitersiedlungen aus den 1920er bis 1940er Jahren. Die oftmals bauhistorisch wertvollen Wohnanlagen sind vorwiegend im Eigentum von öffentlichen und sozialen Wohnbauträgern.

Einen „besonderen Stellenwert“ nehmen die sogenannten „**Südtiroler Siedlungen**“ ein. Es handelt sich dabei um Wohnsiedlungen, welche in den 30er Jahren zur Umsiedelung von deutschsprachigen BürgerInnen aus Oberitalien nach Österreich errichtet wurden. Die Besonderheiten dabei sind die große Anzahl der Wohnungen für 75.000 Personen, die schnelle und technisch einfache Bauweise und die vielen Standorte in österreichischen Kleinstädten. Die Siedlungen befinden sich in den Bundesländern Burgenland, Nieder- und Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg. In Kärnten und Teilen der Steiermark wurden deutschsprachige BürgerInnen aus dem Kanaltal in die sogenannten “Kanaltalersiedlungen” umgesiedelt. Südtiroler Siedlungen (inklusive der Kanaltalersiedlungen) stellen somit einen repräsentativen Gebäudetypen in Österreich dar.

Es gibt in 48 österreichischen Städten und Gemeinden Standorte mit Südtiroler Siedlungen, wobei die Anzahl der Städte und Gemeinden in Tirol am höchsten ist (22 Städte und Gemeinden). Weitere relevante Anteile an Südtiroler Siedlungen befinden sich in Vorarlberg (8 Städte und Gemeinden), Salzburg (6 Städte und Gemeinden) und der Steiermark (8 Städte und Gemeinden). Eine genaue Aufstellung der Standorte inkl. des Modernisierungsstatus von Südtiroler Siedlungen liegt

österreichweit nicht vor. So ist beispielsweise bekannt, dass sich in Nordtirol 43 Siedlungen befinden - davon stehen zwei Siedlungen in Kematen und Reutte (zumindest teilweise) unter Denkmalschutz.¹

Aufgrund ihrer Ausrichtung zu sparsamem und leistbarem Wohnraum für Arbeitskräfte und den damit verbundenen reduzierten Wohnungsgrundrissen werden diese Siedlungen heutzutage auch noch immer von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Personen bewohnt. So zeigt sich aus Vorarlberg, dass die Südtiroler Siedlungen aufgrund des Sanierungsrückstands und vor allem der fehlenden Zentralheizung kaum an Einheimische vermietbar sind.

Das Fehlen von zukunftsorientierten Strategien für die Modernisierung und Weiterentwicklung dieser Siedlungen hat schon mehrmals dazu geführt, dass bereits begonnene Entscheidungsprozesse und Architekturwettbewerbe ohne Umsetzungen beendet wurden. Exemplarisch zu erwähnen sind zwei unlängst gescheiterte Projektinitiativen in den Städten Lienz und Villach.²

Im Fokus des fortschreitenden Klimawandels, der erforderlichen Post Oil Society und der Gefahr der Ausgrenzung von wirtschaftlich schwach und sozial benachteiligten Personen beim smarten gesellschaftlichen Wandel benötigen diese Wohnbauareale dringend „zukunftsweisende Strategien“ zur Modernisierung.

1.2 INHALTE, ZIELSETZUNGEN UND INDIKATOREN

Mit der Durchführung des Moduls 1 werden

- eine Recherche und Grundlagenermittlung,
- eine Bedarfsabfrage der relevanten Akteursgruppen
- und die daraus abgeleitete Zusammenfassung der Erkenntnisse erarbeitet.

Folgende Ziele wurden damit erreicht:

- Interesse an und InteressentInnen für Prozessdialoge(n) wecken bzw. erreichen: zwei schriftliche Interessensbekundungen und elf weitere konkrete InteressentInnen liegen vor. Geplanter Zielwert: drei Interessensbekundungen für eine nachfolgende Prozessbegleitung

Indikatoren:

- Befragung von Personen in Unternehmen und Kommunalverwaltungen: 30 Personen geplant, 50 Personen erreicht
- Identifizierung von fünf geplanten Good-Practice-Beispielen im DACH-Raum: die Recherche hat aufgezeigt, dass nur wenige Good-Practice-Beispiele vorliegen. In Österreich gibt es ein Re-Constructing Beispiel in Wörgl, das einen gesamtheitlichen Ansatz verfolgt. Zudem finden sich weitere Re-Constructing Beispiele (ohne ganzheitlichen Ansatz) in Tirol und in Kärnten. Drei Beispiele für bestandserhaltende Modernisierungen von Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit wurden im gesamten DACH-Raum identifiziert.

1 <https://oe1.orf.at/artikel/644805/Suedtiroler-Siedlungen>

2 <https://kaernten.orf.at/v2/news/stories/2758870> und <https://www.dolomitenstadt.at/story/wohnen-im-sueden>

1.3 METHODISCHE VORGEHENSWEISE

1.3.1 SCHÄRFUNG VON DEFINITIONEN

Bauperiode

Im Zuge der Recherche und Grundlagenermittlung hat sich gezeigt, dass sowohl in der Literatur als auch bei statistischen Daten alle Gebäude aus der Bauperiode von 1919 bis 1944 zusammengefasst werden. Daher ist der ursprüngliche Betrachtungszeitraum von Arbeitersiedlungen der 1930er bis 1940er Jahre ausgedehnt bzw. angepasst worden auf die Zeit der 1920er bis 1940er Jahre (ungefähr die Zwischenkriegszeit).

Gruppen von Gebäudeeigentümern

Als Arbeitersiedlungen im Sinne des Schwerpunkts kommen Geschoßwohnbauten aus den 1920er bis 1940er Jahren in Betracht, die speziell für ArbeiterInnen geschaffen wurden. Derartige Siedlungen können auf Initiative von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, industriellen Unternehmen oder auch Städten und Gemeinden errichtet worden sein. Strukturell sind somit 3 Gruppen von Gebäudeeigentümern vorhanden:

1. **(Gemeinnützige) Wohnbaugenossenschaften:** diese sind für den sozialen Wohnbau in gewissen Regionen und Bundesländern aktiv und gehören dem gbv Österreich als Mitglied an. Die betreffenden Gebäude unterliegen zumeist dem WGG ("einmal WGG, immer WGG"). Zum Teil sind Gebäude dem MRG (z.B. im Falle von Zukäufen) zuzuordnen oder auch als Mischeigentum (WGG und WEG) einzustufen, wenn Gebäude von den Genossenschaften zugekauft oder Wohnungen an die seinerzeitigen Mieter verkauft wurden.

Unter diesen Wohnbau fallen auch die Südtiroler Siedlungen als Sonderbaumaßnahme bzw. als neuer Wohnraum für die deutschsprachige Bevölkerung aus Italien (Südtirol, Kanaltal) in Österreich.

2. **Wohnbauträger von Industrie und Dienstleistern:** diese waren für die Bereitstellung von Wohnraum für die Belegschaft der Betriebe möglichst vor Ort zuständig (z.B. Stahl-, Ziegel- oder Papierproduktion bzw. Eisenbahn oder Energieversorgung). Die Industrie hat diese Wohnbauten nicht selbst gebaut, sondern hat dafür Genossenschaften gegründet (z.B. Die Frohnleitner). Sie sind zum Teil Mitglied des gbv Österreich.
3. **Kommunale Wohnbauträger:** diese waren für den sozialen Wohnbau der Städte und Gemeinden für die lokale Bevölkerung zuständig.

1.3.2 RECHERCHE UND GRUNDLAGENERMITTLUNG

Für die Recherche und Grundlagenermittlung sind folgende Quellen verwendet worden:

- Statistik Austria
- Internetrecherche, Projektberichte (siehe Anhang)
- Bücher (siehe Anhang)
- Informationen aus Gesprächen

1.3.3 BEST-PRACTICE

Für die Best-Practice-Beispiele sind folgende Quellen verwendet worden:

- Internetrecherche
- Publikationen und Projektberichte
- Informationen aus Gesprächen

1.3.4 BEDARFSABFRAGE

Die Befragung von Fachleuten von Wohnbaugenossenschaften, Stadt und Gemeindeverwaltungen, Landesverwaltungen, Interessensvertretungen wie dem Bundesdenkmalamt sowie Modernisierungsfachleuten erfolgte:

- mittels digitaler Umfrage über die Energy Transition Timeline des Klima- und Energiefonds (23 Personen erreicht) sowie
- über persönliche telefonische Interviews von Fachleuten aus den genannten Akteursgruppen (50 Personen erreicht).

2 GRUNDLAGEN UND STATISTISCHE DATEN

2.1 ARTEN DES SOZIALEN WOHNBAUS

Als Arbeitersiedlungen im Sinne des betrachteten Schwerpunkts kommen Geschosswohnbauten (Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten) aus den 1920er bis 1940er Jahre in Betracht, die speziell für ArbeiterInnen geschaffen wurden. Derartige Siedlungen können auf Initiative von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, industriellen Unternehmen oder auch Städten und Gemeinden errichtet worden sein (siehe Kap. Schärfung von Definitionen).

2.2 ANZAHL DER GEBÄUDE BZW. WOHNUNGEN

Von den insgesamt rund 2,2 Mio. Bestandsgebäuden in Österreich sind rund 150.000 Wohngebäude zwischen 1919 und 1944 erbaut worden (6,9 %). Rund 24.000 (1,1 %) verfügen über mehr als zwei Wohneinheiten und bilden somit die Grundlage für das vorhandene Modernisierungspotenzial.

Bundesland	Gebäude gesamt	Anzahl der Gebäude			
		Wohngebäude Bauperiode 1919 bis 1944		Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen Bauperiode 1919 bis 1944	
Burgenland	123.109	8.909	7,24%	235	0,19%
Kärnten	172.465	10.855	6,29%	1.525	0,88%
Niederösterreich	591.433	47.285	7,99%	3.291	0,56%
Oberösterreich	383.429	20.618	5,38%	4.339	1,13%
Salzburg	129.233	6.825	5,28%	1.621	1,25%
Steiermark	350.651	20.279	5,78%	3.446	0,98%
Tirol	177.745	8.657	4,87%	2.702	1,52%
Vorarlberg	98.469	4.861	4,94%	1.126	1,14%
Wien	164.746	23.744	14,41%	5.923	3,60%
Summe	2.191.280	152.033	6,94%	24.208	1,10%

Tabelle 1: Anzahl der Gebäude³

Erfolgt diese Analyse auf Wohnungsebene, so betrifft das rund 340.000 Wohnungen, die in der Periode erbaut worden sind (7,7 %), rund 185.000 befinden sich in Wohngebäuden, die über mehr als 2 Wohneinheiten verfügen (4,2%).

Bundesland	Wohnungen gesamt	Anzahl der Wohnungen			
		Wohnungen Bauperiode 1919 bis 1944		Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen Bauperiode 1919 bis 1944	
Burgenland	147.376	10.695	7,26%	1.204	0,82%
Kärnten	301.096	20.062	6,66%	7.982	2,65%
Niederösterreich	852.574	69.452	8,15%	18.717	2,20%
Oberösterreich	699.956	48.898	6,99%	27.242	3,89%
Salzburg	282.847	16.108	5,69%	8.698	3,08%
Steiermark	616.801	42.007	6,81%	21.670	3,51%
Tirol	375.583	24.001	6,39%	15.156	4,04%
Vorarlberg	181.335	10.480	5,78%	5.248	2,89%
Wien	983.840	99.561	10,12%	79.433	8,07%
Summe	4.441.408	341.264	7,68%	185.350	4,17%

Tabelle 2: Anzahl der Wohnungen⁴

3 Statistik Austria, Registerzählung 2011 – GWZ: Gebäude

4 Statistik Austria, Registerzählung 2011 – GWZ: Wohnungen

Für die **Steiermark** gibt es für die Zeit von 1938 bis 1945 relativ konkrete Daten über den sozialen Wohnbau. Im Rahmen einer Studie wurden 118 Wohnsiedlungen mit insgesamt etwa 10.000 Wohneinheiten dokumentiert, die in diesem Zeitraum in der Steiermark errichtet worden sind (ohne Graz). Dabei wurde der soziale Wohnbau der (Zwischen-) Kriegszeit in folgende Kategorien eingeteilt, abhängig vom jeweiligen Bauträger:⁵

- Wohnungs AG der Reichswerke „Hermann Göring“ (heutige VOEST Alpine)
- „Neue Heimat“ der Deutschen Arbeiterfront und die Südtiroler Siedlung
- Südmärkische Heimstätte
- Genossenschaftswohnbau – Industriebau (z.B. Stahlindustrie)
- Kommunaler Wohnbau (Wohnungsbau der Gemeinden)
- Wohnungsbau der Wehrmacht und der Reichfinanzverwaltung
- Kleinsiedlungs- und Landarbeiterwohnbau
- Kriegsbedingter Behelfswohnbau
- Sozialer Wohnbau in Graz

„Der absolute Schwerpunkt der NS-Wohnbautätigkeit lag in den obersteirischen Industriegebieten der Mürz-Mur-Furche und rund um den Erzberg, die eine zentrale Rolle für die Rüstung spielten. [...] Vom Sozialwohnbau dieser Zeit entfielen über 80% auf Arbeiterwohnungen, der Anteil der Südtiroler-Wohnungen betrug bloß etwa 13%, jeder der Beamtenwohnungen nur rund 7%.“⁶

2.3 ENERGIEBEDARF

Der Energiebedarf der Gebäude der Bauperiode 1919-1944 ist je nach Bundesland unterschiedlich und liegt zwischen 161 kWh/m²a und 198 kWh/m²a.

Bundesland	Energiebedarf in kWh/m ² a Mehrfamilienhäuser von 1900 bis 1945
Burgenland	161
Kärnten	186
Niederösterreich	178
Oberösterreich	177
Salzburg	185
Steiermark	178
Tirol	198
Vorarlberg	173
Wien	170

Tabelle 3: Energiebedarf nach Bauperiode und Bundesland⁷

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass ein Energieeinsparpotenzial vorhanden und ein Modernisierungsbedarf dieses Gebäudebestandes im Hinblick auf die Energie- und Klimaziele vielfach gegeben ist.

⁵ Lackner, H.: Der soziale Wohnbau in der Steiermark 1938 – 1945, S. 1f.

⁶ Lackner, H.: Der soziale Wohnbau in der Steiermark 1938 – 1945, S. VI

⁷ Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Volkswirtschaftliche Effekte von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energien in den österreichischen Klima- und Energiemodellregionen.

2.4 ENERGIETRÄGER

Die Energieträger, die in den Wohnungen der Bauperiode 1919 – 1944 genutzt werden, konnten durch die Statistik nicht ermittelt werden. Aufgrund der geführten Interviews und Gespräche wird angenommen, dass die Wohnungen primär mit Gas versorgt werden, sofern vorhanden vermutlich mit Fernwärme. Die restlichen Wohnungen verfügen wahrscheinlich über Einzelöfen, die mit Strom, Holz oder Öl betrieben werden.

2.5 SÜDTIROLER SIEDLUNGEN ALS SONDERBAUMAßNAHME

Ein spezieller Fokus wurde auf die Südtiroler Siedlungen gelegt, welche insbesondere ab 1938 einen Schwerpunkt der Wohnbaupolitik in der damaligen „Ostmark“ dargestellt haben. So gehen die Gründungen der Wohnbaugenossenschaften „Neue Heimat“ in den einzelnen Bundesländern auf die Bereitstellung von Wohnraum für die Optanten aus Südtirol und dem Kanaltal zurück.

Wesentliche Erkennungsmerkmale dieser Siedlungen sind großzügige Grünanlagen und einfache Gebäudegeometrien mit zwei bis vier Geschoßen. Für die Südtiroler Bauten gilt zudem eine durchgängige Systematisierung der Grundrisse u. a. mit Bad und WC innerhalb des Wohnungsverbundes als wesentliche Neuerung des Wohnbaus. Die Wohnungen hatten eine Grundfläche von 50 bis 60 m², das war für den damaligen Baustandard luxuriös. Problematisch war während des Krieges die Beschaffung des Baumaterials. Dementsprechend fiel auch die Qualität der Bausubstanz aus – die Luftschutzkeller waren unzulänglich und auch die Ausstattung der Bäder ließ oft einige Jahre auf sich warten. Insgesamt waren **bis 1945 in ganz Österreich 13.500 Wohnungen** errichtet worden, wovon sich ca. 10.000 in Tirol und Vorarlberg befinden (mit der **Wohnbaugesellschaft „Neue Heimat“ als Bauträger**).⁸

2.6 QUALITÄT VON ARBEITERSIEDLUNGEN

Typisch für den nationalsozialistischen Wohnbau waren große Siedlungsprojekte mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern und einem vielfältigen Freiraumangebot. Musterbeispiele für solche Großsiedlungen sind z.B. die Münichtal-Siedlung in Eisenerz oder die Gladen-Siedlung in Trofaiach.

Darüber hinaus wurden z.B. in der Steiermark auch Wohneinheiten in Form von Ein-Familien- bzw. Reihenhäusern errichtet, einige davon mit großzügigen Grünanlagen. Diesen wird von führenden Architekten wie etwa Friedrich Achleitner ein relativ hoher Wohnwert bescheinigt, auch gegenüber „modernen“ Anlagen.⁹

Bei den Arbeiterwohnhäusern ist erkennbar, dass die Grundrisse der Gebäude sehr genormt und systematisch aufgebaut sind. Ziele waren einerseits einen möglichst gleichmäßigen Wohnungsstandard für die MitarbeiterInnen der Betriebe und andererseits kostengünstige Gebäude sowohl in der Errichtung als auch für den Betrieb zu realisieren.

Die Errichtung der Gebäude erfolgte mit regional vorhandenen Baustoffen wie Ziegel und Holz oder aber auch durch Nutzung von Rohstoffen wie Schlackebeton, die bei Industrieprozessen als Abfallprodukt angefallen sind.

Bei den errichteten Wohnungen handeltet es durchwegs um kleine 1 bis 2 Zimmerwohnungen mit ca. 30m² Nutzfläche. Die Wohnungen sind über ein zentrales gemeinsames Stiegenhaus erschlossen

8 Lackenberger, A.; Mader, G.: Heimat verloren – Heimat gewonnen? Spurensuche zur Option der Südtiroler 1939, S. 9f.

9 Lackner, H.: Der soziale Wohnbau in der Steiermark 1938 – 1945, S. VII.

und mittels dezentrale Sanitärzellen (WCs und gemeinsame Wasserentnahmestellen) versorgt worden. Die Standardisierung der Wohnungsgrundrisse führte zu klaren einfachen Gebäudeformen und damit verbunden zu vorwiegend 2 bis 4 geschoßigen Gebäuden. Die Abbildung 1 und Abbildung 2 zeigen typische Gebäudetypologien von Arbeiterwohnhäusern aus den 20er und 30er Jahren.

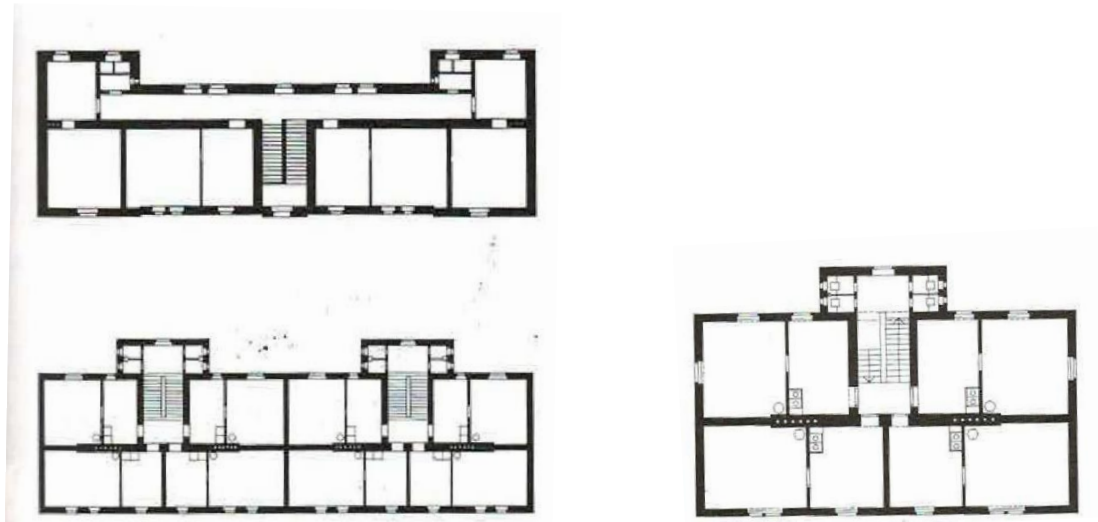


Abbildung 1: Kolonie Münichtal der Österreichisch-Alpinen Montangesellschaft, 1922 (links) und Mürzbogensiedlung der Gebrüder Boehler & Co AG Bruck an der Mur, 1905 (rechts)¹⁰



Abbildung 2: Gebrüder Boehler & Co AG, Kapfenberg, 1912 (links) und Laubengang für Hüttenarbeiter, Vordernberg, 1921/22 (rechts)¹¹

Die Arbeitersiedlungen im stadträumlichen Bereich weisen hohe Aufenthaltsqualitäten auf, da es für die Industriebetriebe sehr wichtig war, dass die Arbeitskräfte ein erholsames Lebensumfeld vorfinden.

¹⁰ Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert Bd. 3/1: Wien 1.-12. Bezirk (Deutsch) Gebundene Ausgabe – 1. Oktober 2010, von Architekturzentrum Wien (Herausgeber), Friedrich Achleitner (Autor)

¹¹ Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert Bd. 3/1: Wien 1.-12. Bezirk (Deutsch) Gebundene Ausgabe – 1. Oktober 2010, von Architekturzentrum Wien (Herausgeber), Friedrich Achleitner (Autor)



Abbildung 3: Hochschwabsiedlung in Kapfenberg¹²



Abbildung 4: Italiener Siedlung in Bludenz¹³

Besonderes Augenmerk wurde auf die zur Verfügungstellung der Infrastruktur des täglichen Bedarfes, wie Kindergärten, Schulen, Sportstätten und Eigenversorgungsgärten sowie gemeinschaftliche Freiräume im direkten Wohnumfeld gelegt. Diese erwähnten Faktoren haben dazu geführt, dass die Arbeiterwohnanlagen aus den 20er und 30er Jahren in Österreich den Ruf eines hochwertigen Wohnumfeldes in der Bewohnerschaft haben.

Interessant ist, dass im Fokus der klimarelevanten Stadtentwicklung gerade dieser städtebauliche Ansatz ein hohes Entwicklungspotenzial in sich birgt. Im Zuge der Befragung von ExpertInnen und SchlüsselstakeholderInnen wurde auf diese Tatsache mehrmals hingewiesen.

¹² GIS, Land Steiermark

¹³ GIS, Land Steiermark

3 GOOD-PRACTICE BEISPIELE

Generell wird das Sanierungsgeschehen von Bestandsbauten in Österreich vielfältig dokumentiert – auch dank langjähriger Forschungsprogramme, die sich mit der Weiterentwicklung von Technologien, Prozessen und Dienstleistungen sowie mit Demonstrationsvorhaben beschäftigen. Allen voran sind die Online-Plattformen der Smart Cities Initiative¹⁴, die klimaaktiv Gebäudedatenbank¹⁵ und die von „Nachhaltig Wirtschaften“¹⁶ zu nennen. Eine relevante Publikation stellt die Zusammenstellung „Innovative Gebäude in Österreich“¹⁷ dar. Für all diese Informationsquellen gilt, dass die Suche nach Gebäuden der Zwischenkriegszeit aufwändig ist, weil die Errichtungsdaten nicht oder nur spärlich angeführt werden. Ergänzende Recherchen sind daher zumeist erforderlich. Zudem ist auch die Dokumentation der Sanierungsprojekte bei den Wohnbauträgern unsystematisch und unvollständig, sodass ohne Kenntnis der konkreten Sanierungsvorhaben vertiefende Informationen nur eher zufällig zu finden sind. Hinweise auf Sanierungstätigkeiten insbesondere bei Südtiroler und Kanaltaler Siedlungen bringen lokale Online-Zeitungsartikel, die sich häufig den Konflikten zwischen BewohnerInnen, Stadtverwaltungen und Wohnbauträgern widmen. Ergänzend zu den Internetrecherchen wurden Gespräche mit Sanierungsfachleuten geführt. Auch hier zeigt sich, dass der Wissensstand über innovative Sanierungsbeispiele von Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit gering ist.

Welche positiven Sanierungsbeispiele liegen nun für Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit vor? Und: in welchen Fällen handelt es sich um integrierte Modernisierungen von Bestandsquartieren? Neben der Einordnung als Arbeitersiedlung der Zwischenkriegszeit ist ein weiteres zentrale Suchkriterium der Umfang der Modernisierungstätigkeiten: gesucht wurden Modernisierungsbeispiele, die über eine reine energetische Sanierung von Gebäuden hinausgehen und damit Aspekte des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung gleichermaßen berücksichtigen. Die gesuchten Beispiele sollten somit mehr als nur den üblichen State of the art von Gebäudesanierungen darstellen. Die Antwort auf die zuvor genannten Fragen fällt eher ernüchternd aus: allzu viel gibt es nicht zu berichten.

Grundsätzlich sind **3 Sanierungsgeschehen** zu unterscheiden:

1. Sanierungswelle der Gebäude rund um die 1980er Jahre:

Im Zuge dieser Sanierungen erfolgten erste wärmeschutztechnische Verbesserungsmaßnahmen. Die Standards der damaligen Sanierungsmaßnahmen entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem wurden die Heizsysteme zumeist nicht erneuert oder auf erneuerbare Energieträger umgestellt. Gebäude dieser Sanierungswelle stellen keineswegs Good Practice Beispiele dar. Vielmehr stehen sie nun vor der nächsten Sanierungsphase, wobei bezogen auf die Gebäude und die Gebäudetechnik die Dekarbonisierung der Heizsysteme als die zentrale Herausforderung zu bewerten ist. Dies liegt darin begründet, dass in diesen Gebäuden zumeist noch keine zentralen Heizsysteme vorhanden sind.

2. Re-Constructing:

Bei diesem Modernisierungsverfahren werden Bestandsgebäude komplett abgerissen und anschließend neu gebaut. Die BewohnerInnen können innerhalb des Quartiers in neue Wohnungen umziehen und damit in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Die entstehenden Neubauten orientieren sich städtebaulich in der Regel nicht mehr am ehemaligen Bestand, sondern erzeugen durch geänderte

¹⁴ Smart Cities Initiative: www.smartcities.at/

¹⁵ klimaaktiv Gebäudedatenbank: www.klimaaktiv-gebaut.at/

¹⁶ Nachhaltig Wirtschaften: nachhaltigwirtschaften.at

¹⁷ Innovative Gebäude in Österreich, Technical Guide. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT), Stadt der Zukunft. 2. Auflage, Wien, April 2017

Baukörperstellungen, größere Gebäudevolumina und sich daraus ergebende angepasste Freiraumzonen eine völlig neue Charakteristik des Quartiers. Den technischen und ökonomischen Vorteilen einer Neubebauung und Verdichtung stehen möglicherweise konträre Interessen und Wünsche der BewohnerInnen sowie der Stadtverwaltung (historischer Bestand, städtebauliche Qualitäten) gegenüber.

Re-Constructing-Beispiele finden sich insbesondere bei der Neuen Heimat Tirol, die unter anderem die Südtiroler Siedlung in Wörgl (**“Smart City Wörgl”**) auf diese Weise komplett erneuert hat. Dieses Modernisierungsbeispiel ist insofern bemerkenswert, da hier eine „Zero-Emission-Siedlung“ u.a. mit einer deutlich effizienteren Strom-Wärmeversorgung auf Basis von Speichertechnologien umgesetzt werden soll.¹⁸

Weitere Re-Constructing-Modernisierungen der Neuen Heimat Tirol¹⁹:

- Jenbach: Passivhausqualität, Pelletsheizung, thermische Solaranlage für das Warmwasser, aktuell: 4. Bauabschnitt
- Telfs: Junges Wohnen „5-Euro-Wohnen“, Passivhausqualität, Pelletsanlage, aktuell: 3. Bauabschnitt
- Jochberg: Passivhausqualität, zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, PV-Anlage, aktuell: 1. Bauabschnitt
- Zams: Junges Wohnen „5-Euro-Wohnen“, Passivhausqualität, aktuell: 7. Bauabschnitt in Vorbereitung
- St. Johann: Passivhausstandard, Ortswärme, PV-Anlage, teils Ortsbildschutz, 3 Bauabschnitte geplant
- Kematen: teils Denkmalschutz, in Vorbereitung
- Kufstein: Passivhausstandard, Fernwärme, PV-Anlage, weitgehend autofrei, aktuell 2. Bauabschnitt

Das Re-Constructing-Modernisierungsmodell wird auch vom Kärntner Wohnbauträger „Fortschritt“ regelmäßig eingesetzt (u.a. für die sogenannten „Kanaltaler Siedlungen“).

3. Bestandserhaltende Modernisierung:

Die bestandserhaltende Modernisierung eines Quartiers aus der Zwischenkriegszeit stellt – im gesamten DACH-Raum - aktuell eine Ausnahme dar.

In Österreich gibt es mit der Modernisierung der **Burgfriedensiedlung in Hallein** (Smart City Demo Projekt „Wohnen findet Stadt“²⁰) das einzig dokumentierte Beispiel einer umfassenden, bestands-erhaltenden Modernisierung mit Wohngebäuden aus der Zwischenkriegszeit. Allerdings ist zu erwähnen, dass diese Siedlung aufgrund des langen Errichtungszeitraums von den 1930er bis in die 1970er Jahre nicht rein der Zwischenkriegszeit zuzuordnen ist. Das umgesetzte Demonstrationsgebäude ist laut Medienberichten der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg zuzuordnen. Die Modernisierung des Quartiers ist dennoch erwähnenswert, weil neben der Gebäudesanierung (Sanierung im bewohnten Zustand, Nachverdichtung durch Aufstockung, schallabsorbierende Dämmung, Bauteilaktivierung) auch Freiflächen (Grünraum und Parkierungsflächen) berücksichtigt werden.

¹⁸ Smart City Wörgl: <https://www.smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#suedtiroler-siedlung-smart-city-woergl> (1.12.2020)

¹⁹ Re-Constructing Beispiele der Neuen Heimat Tirol: <https://neueheimat.tirol/> (1.12.2020)

²⁰ Modernisierung Burgfriedensiedlung in Hallein: <https://smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#wohnen-findet-stadt-hallein-demo> (1.12.2020)

Sonstige innovative Sanierungsbeispiele in Österreich sind entweder Gebäuden aus der Gründerzeit oder aus der Nachkriegszeit zuzuordnen.

Aus dem deutschsprachigen Raum sind folgende Modernisierungsprojekte von Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit von Interesse:

- südliches Reiherstiegviertel in Hamburg, Deutschland
- Bata Siedlung in Möhlin, Schweiz

Südliches Reiherstiegviertel²¹



Abbildung 5: Saniertes Gebäude im südlichen Reiherstiegviertel²²

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine städtebauliche Sanierung, welches die Aufwertung von Gebäuden (Sanierung des Bestands und Neubauten) und Freiräume (Garteninseln, Spielplätze und Innenhöfe) in einem gesamtheitlichen Konzept zum Ziel hatte. Aus energetischer Sicht ist von Bedeutung, dass das Weltquartier als Vorbild gilt: über dem benachbarten alten Flakbunker, der zu einem "Energiebunker" umfunktioniert wurde, werden regenerative Energien für die Erzeugung von Wärme und Strom für das Reiherstiegviertel bereitgestellt. Die energetischen Kennzahlen weisen für die sanierten Gebäude im Weltquartier einen CO₂-Ausstoß von Null auf und der Primärenergiebedarf ist von rund 300 auf 9 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr gesunken. Das Quartier beinhaltet 820 Wohnungen (davon Umbau: 402 Wohnungen, Neubau: 284 Wohnungen, modernisiert: 67 Wohnungen) und Gewerbe (22 Büros, 7 Werkstätten, 4 Werkhöfe und 1 Gastronomie).

Schlüsselakteure:

- SAGA GWG: (privater) Bauherr
- GMH - Gebäudemanagement Hamburg: (öffentlicher) Bauherr – Entwickler für kommunale Immobilien in Hamburg
- IBA Hamburg, Kooperationspartner der SAGA GWG
- Architekturbüro kfs krause feyerabend sippel in Arbeitsgemeinschaft mit Sven Andresen und UrteSchlie Landschaftsarchitektur: städtebauliches Konzept
- Pro Quartier, Tochterunternehmen der SAGA GWG (Mieterbeteiligung)

²¹ Modernisierung südliches Reiherstiegviertel, Hamburg: <https://www.internationale-bauausstellung-hamburg.de/projekte/weltquartier/altbausanierung-freiraumgestaltung-wohnungsneubau/projekt/weltquartier-altbausanierung-freiraumgestaltung-wohnungsneubau.html>

²² Bildquelle: https://www.internationale-bauausstellung-hamburg.de/fileadmin/Projekte/00_Header_1308/weltquartier-Altbausanierung_header04_Kunze_978x375.jpg

- Architekturbüros u.a.: Kerner und Lang Architekten, Gerber Architekten, Dal Piaz + Giannetti Architekten und Petersen Pörksen Partner
- Planungsbeteiligte: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU); Bezirk Hamburg-Mitte; hAmBURG eNeRGie GmbH; Beschäftigung + Bildung e.V.; Büro für lokale Wirtschaft; Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LiG)
- Wohnservice Hamburg, Tochterunternehmen der SAGA GWG (Umzugslogistik)

Timeline

- 2007: interkulturelle Planungswerkstatt
- 2008: städtebaulicher Ideenwettbewerb
- 2009 – 2015: Umbauten und Neubauten
- ab 2010: Bezug der ersten fertig gestellten Gebäude

Finanzierung:

Das Projekt wurde durch Mittel aus dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) finanziert. Mit dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) sind die bisherigen Hamburgischen Stadtteilentwicklungsprogramme sowie die Programmsegmente der Bund-Länder-Städtebauförderung unter einem Dach zusammengeführt worden.

Bata Siedlung²³



Abbildung 6 (links) Abbildung 7 (rechts): ehemalige Produktionshalle mit Haus-im-Haus Konzept²⁴

Basisinformation:

Beim Bata-Park handelt es sich um ein ehemaliges Industriegelände der Schuhfabrik Bata in Möhlin (Schweizer Kanton Aargau). Das Sanierungskonzept sieht eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe sowie Erholung und Produktivität vor. Die Besonderheit beim über 180.000 Quadratmeter großen Areal liegt darin, dass die Produktionshallen und das Clubhaus denkmalgeschützt sind. Für die Produktionshallen wurde daher ein Haus-im-Haus-Konzept realisiert, bei dem hinter der Fassade mit Backsteinen und Fensterfronten eine zweite Fassade entstand, damit den Anforderungen des erhöhten Wärmeschutzes Rechnung getragen werden konnte. In dem Areal befinden sich nun 1 Clubhaus, 2 Einfamilienhäuser, 17 Doppel-Einfamilienhäuser, 4 Wohnungen mit Atelier, 2 Vierfamilienhäuser, 7 Gewerbehallen sowie 2 Hallen mit 50 Wohnungen und 8 Ateliers.

²³ Modernisierung Bata Siedlung, Möhlin: <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/fricktal/wo-einst-schuhe-gefertigt-wurden-soll-schon-bald-gewohnt-werden-130611202>

²⁴ Bildquellen: <http://www.bjf.ch/index.php?project=1019#&gid=1&pid=5>, Fotografin: Christine Seiler

Schlüsselakteursgruppen:

- Eigentümer Jakob Müller AG (Systeme und Lösungen für Band- und Schmaltextilien)
- Sanierungsplanung: Bäumlín + John Architekten ETH/SIA²⁵
- Kommission Bata-Park: Begutachtung des Bauvorhabens durch eine ständige, den Gemeinderat von Möhlin beratende Fachkommission²⁶

Timeline:

- 1990: Schließung der Schuhfabrik
- 2005: Grundstückserwerb durch Jakob Müller AG, anschließend sukzessive Erneuerung des Areals
- 2007: Unternehmensansiedlung
- 2015 – 2017: Sanierungsarbeiten
- 2016: Bezug der ersten Wohnungen
- 2017: Umbau der Produktionshallen
- 2019: Auszeichnung mit dem Aargauer Heimatschutzpreis

Finanzierung:

keine Angaben

²⁵ <http://www.bjf.ch/index.php?project=1019>

²⁶ <https://www.jmre.ch/der-bata-park>

4 AUSWERTUNG DER DATEN UND ZUSAMMENFASSUNG DER DIGITALEN UMFRAGE

Die Befragung von Fachleuten von Wohnbaugenossenschaften, Stadt und Gemeindeverwaltungen, Landesverwaltungen, Interessensvertretungen wie dem Bundesdenkmalamt sowie Modernisierungsfachleuten erfolgte

- mittels digitaler Umfrage über die Energy Transition Timeline des Klima- und Energiefonds sowie
- über persönliche telefonische Interviews von Fachleuten aus den genannten Akteursgruppen.

Ziel der digitalen Umfrage war es, möglichst in die Breite zu gehen und eine Vielzahl an Personen aus den relevanten Akteursgruppen zu erreichen. Der Fokus lag dabei auf den Problemstellungen und Herausforderungen, die in Zusammenhang mit diesen Siedlungen stehen.



Abbildung 8: Online-Umfrage über die Energy Transition Timeline des Klima- und Energiefonds

Die **Verbreitung der Online-Umfrage** erfolgte über folgende Kanäle:

- Aussendung per E-Mail durch den Klima- und Energiefonds
- Aussendung per E-Mail durch den Österreichischen Städtebund an den Fachausschuss Energie
- Verbreitung in den sozialen Medien Twitter und LinkedIn

Trotz mehrfacher Erinnerungen an die Umfrage sowie einer Verlängerung des Feedback-Zeitraums war die Anzahl an Rückmeldungen geringer als erwartet. Ergänzend zu den erhaltenen Antworten wurde auch über telefonische Gespräche noch nachgeschärft. Als Learning kann festgehalten werden, dass eine digitale Umfrage nur ein Appetizer sein kann und ein persönlicher telefonischer Kontakt zum individualisierten (Nach-)Fragen nötig ist.

Insgesamt haben 23 Personen die digitale Umfrage abgeschlossen (davon 5 Wohnbauträger/Hausverwaltungen, 7 Fachleute, 7 Kommunalverwaltungen, 4 ohne Angaben). Die Ergebnisse werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.



Abbildung 9: Verbreitung in den sozialen Medien (Beispiele LinkedIn und Twitter)

4.1 BEGÜNSTIGENDE FAKTOREN FÜR DAS GELINGEN VON MODERNISIERUNGEN



Abbildung 10: Begünstigende Faktoren für das Gelingen von Modernisierungen

Am relevantesten:

- Transparente Entscheidungsgrundlagen, -prozesse
- Erfahrungen der Beteiligten mit Modernisierungen
- Koordinationsstelle: Information, Betreuung, Steuerung

Folgende ergänzende Anmerkungen wurden genannt:

- Baukultur ist mehr als Denkmal- und Ortsbildschutz. Gute Baukultur ist ganzheitlich, nachhaltig, sparsam und ressourcenschonend, sozial und vieles mehr Wir haben kaum gute Baukultur, wir haben Fachmärkte und Pfusch am Bau!
- Bei der klimagerechten Sanierung von Stadtteilen braucht die Kommunalpolitik Kapitalressourcen und aktive, unkomplizierte Unterstützung des Bundes. In Kleinstädten sonst nur Verwaltung statt Gestaltung möglich.

4.2 HEMMNISSE FÜR DIE MODERNISIERUNGSRATE BZW. -QUALITÄT

Am relevantesten:

- Nein-SagerInnen unter BewohnerInnen (generelle Ablehnung)
- Fehlende finanzielle Rücklagen
- Hoher Refinanzierungsbedarf vs. geringe Einsparung
- Komplexe Entscheidungsprozesse im Wohnrecht

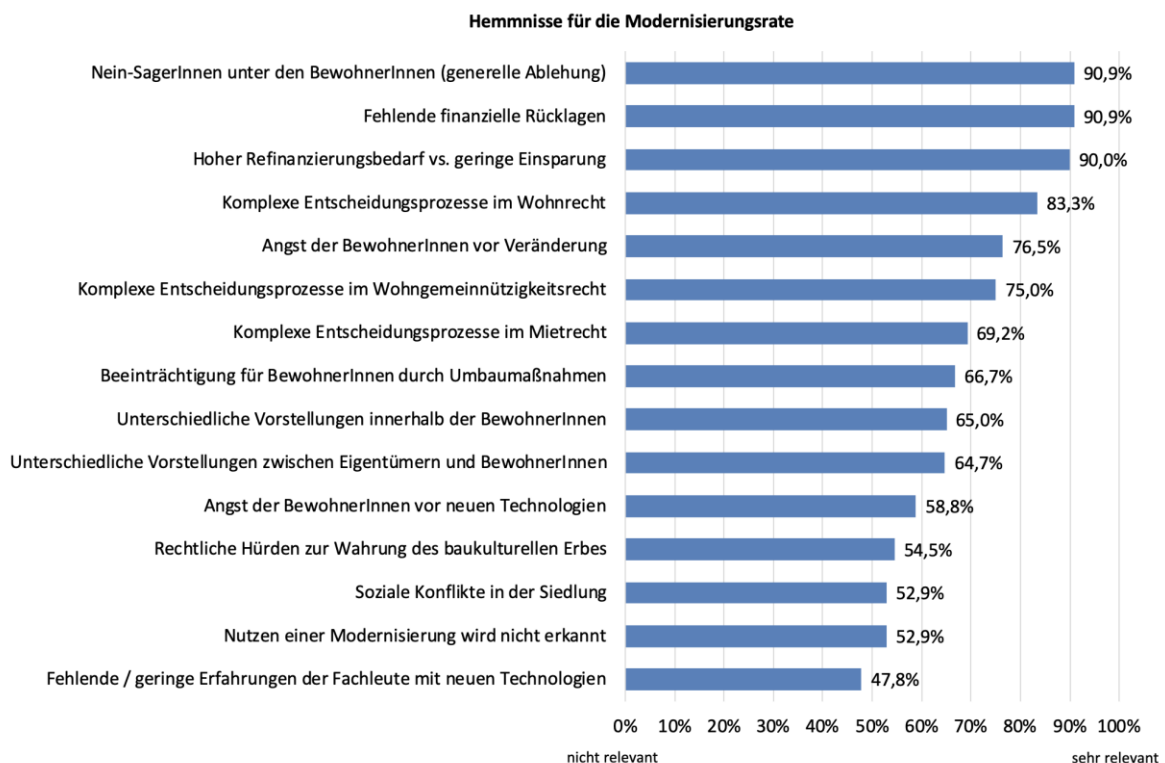


Abbildung 11: Hemmnisse für die Modernisierungsrate

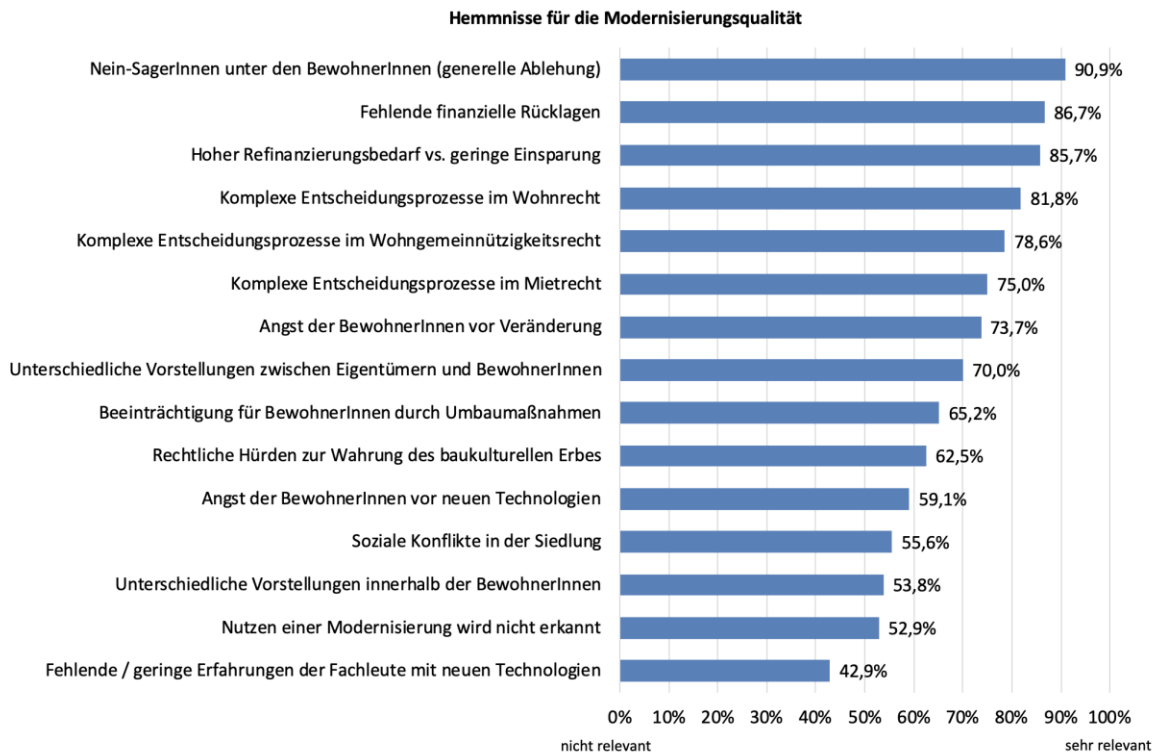


Abbildung 12: Hemmnisse für die Modernisierungsqualität

4.3 ERGÄNZENDE ANMERKUNGEN

Folgende **sonstige wichtige Erfolgsfaktoren** wurden genannt:

- Finanzielle Unterstützung bei der Entwicklung derartiger Projekte
- Förderung für die Entwicklungsprozesse – Förderung von komplexen Entwicklungs- und Planungsprozessen
- Treffen von Stadtverwaltungen, ArchitektInnen und Wohnbaugenossenschaften mit Modernisierungsfachleuten
- Support hinsichtlich Informationsaustausch, Öffentlichkeitsarbeit und Projektbegleitung
- Einbindung der Kommunalpolitik
- Schulung von Genossenschaften bzw. GebäudeeigentümerInnen
- Verpflichtende Qualitätsvorgaben für Förderungen
- Kostenlose Beratung für Städte und Gemeinden sowie alle Genossenschaften
- Bewusstseinsbildung für BewohnerInnen
- Good-Practice Beispiele (Mustersiedlung einer erfolgreichen Modernisierung, Katalog von guten Möglichkeiten z.B. Fassadenerneuerung, Balkonmodul, Dachausbauvarianten, Wohnungszusammenlegungen, etc.)
- Abhaltung von Informationsveranstaltungen sowie Stakeholder- und ExpertInnenworkshops in Kommunen, wo Sanierungsbedarf von Arbeitersiedlungen gegeben ist
- Infoveranstaltungen und Innovationsworkshops in Österreichs Städten
- Ausschreibung von Fördermaßnahmen zur Initiierung von umfassenden Modernisierungsprojekten
- Informationsveranstaltungen für zuständige PolitikerInnen, Hausverwaltungen und zuständige Stadtverwaltungen

- Informationsveranstaltungen für Entscheidungsträger in Österreichs Städten
- Infoveranstaltungen wo Bauexpertinnen aus Verwaltung, Wirtschaft und Bankenwesen zusammenfinden können und gemeinsam Projektideen dazu entwickeln
- Primäre Ansprechpartner sind die Wohnbauträger
- Österreichweiter Prozess, in dem ExpertInnen aus den Stadtverwaltungen lernen und sehen können, wie ein Modernisierungsprozess gestartet werden kann.
- Vernetzung im deutschsprachigen Raum (D-A-CH)
- Unterstützung und Förderung von umfassender Modernisierungsplanung

4.4 ROLLE DES KLIMA- UND ENERGIEFONDS

Die Rolle des Klima- und Energiefonds im Rahmen der Initiierung von Modernisierungen

- Stakeholdermanagement mit politischen Entscheidungsträgern forcieren
- Kein weiterer Forschungsbedarf: Alle erforderlichen Materialien, Technologien, Verfahren, Prozeduren inkl. aller erforderlichen Gewerke, Planungsbüros, Kreditanstalten etc. sind verfügbar und warten auf Aufträge. Sozialwissenschaftliche Begleitforschung inkl. Diskussion von Reboundeffekten, Lock-in Effekten, Diffusionsthemen etc. findet national spätestens seit dem Programm "Haus der Zukunft" ab dem Jahr 2000 statt und ist verfügbar. Selbiges gilt für div. EU-Rahmenprogramme bis zuletzt Horizon 2020. In Hinblick auf die nationalen Ziele 2040 ist jede weitere Verzögerung der Umsetzung eine fahrlässige Behinderung der Zielerreichung.
- Kleinstädte: aktive und kostenneutrale Unterstützung von externen Fachleuten
Österreichs Kleinstädte stehen mit dem Rücken zur Wand, geringste finanzielle Mittel, keine internen ExpertInnen und viel zu geringe bis keine Unterstützung vom Bund bei der immer größer werdenden Hauptaufgabe Stadtumbau! Die Städte brauchen dazu keine komplizierten Forschungsprojekte, sondern dringend eine Bundesförderung für Stadt-sanierungsprojekte.
- Klare gesetzliche Rahmenbedingungen im Fokus des Klimawandels
Die Vorgaben müssten dabei viel schärfer und zielgerichteter sein. Warum wird z.B. die Errichtung eines Einfamilienhauses heutzutage noch gefördert? Warum wird eine Modernisierung eines Stadtquartiers vom Bund nicht umfassend gefördert und steuerlich für private und öffentliche Investoren begünstigt? Im Fokus des Klimawandels benötigt der Markt andere rechtliche Rahmenbedingungen und mutige Vorgaben seitens der Bundespolitik. Wenn diese Gesetzesänderungen umgesetzt werden würden, könnten österreichische Bauträger zeigen wie innovativ sie sein können. Wir brauchen keine Forschungsprojekte, die am Markt vorbei entwickeln, sondern klare gesetzlich Rahmenbedingungen im Fokus des Klimawandels.
- Beispielhafte Sanierungen initiieren und publizieren
- Ansprechstelle, Best-Practice Beispiele, Prozessbegleitung

4.5 ERWARTUNGEN AN DEN GEPLANTEN PROZESSDIALOG

Anzahl der Interessenbekundungen: 13 (davon 2 Interessensbekundungen zusätzlich durch schriftliche Erklärungen)

- Support hinsichtlich Informationsaustausch, Öffentlichkeitsarbeit und Projektbegleitung
- Gemeinsam Projektideen entwickeln
- Übertragung erfolgreicher Services, Produkte aus der angewandten Forschung
- Beratung für Städte/Gemeinden, Genossenschaften, Bewusstseinsbildung für BewohnerInnen
- Katalog von guten Möglichkeiten/Beispielen auflegen
- Abhaltung von Stakeholder- und ExpertInnenworkshops in Kommunen wo Sanierungsbedarf von Arbeitersiedlungen besteht
- Infoveranstaltungen für PolitikerInnen, Hausverwaltungen und Stadtverwaltungen
- Vernetzung im deutschsprachigen Raum
- Förderung von komplexen Entwicklungs- und Planungsprozessen
- Erstellung von umfassenden Modernisierungskonzepten
- Bedarf der Stadtentwicklungsförderung für Klein- und Mittelstädte
- Förderung für die Unterstützung von Modernisierungen von Arbeiterwohnsiedlungen
- Hindernisse und Lösungsansätze beschreiben
- Best-Practice Beispiele

Sonstige Anmerkungen

- Zeitspanne bis in die 50er Jahre ausdehnen
- Wichtiger Schwerpunkt auch aus sozialer Sicht
- Keine Forschungsprojekte, sondern reale Umsetzungen auf hohem Niveau im Bereich der Stadtquartierssanierung
- Gezielt Förderungen & fachspezifische Begleitung
- Vielfach Ersatz der Arbeitersiedlungen durch Neubauten
- Idee der Arbeitersiedlung in Zeiten von Corona – Was bedeutet Wohnen und Arbeiten im Quartier im 21. Jahrhundert?
- Wichtig für Kleinstädte
- Einbindung von ImmobilienexpertInnen regionaler Banken
- Gegenüberstellung einer Modernisierung mit Abriss/Neubau
- Erhalt städtebaulicher Qualitäten unter Rücksichtnahme auf den hohen Investitionsbedarf durch die Eigentümer
- 1. Gesetzliche Rahmenbedingungen entrümpeln und den Zielpfad anpassen, 2. Finanzierung sichern, 3. die Fehler aus der Vergangenheit vermeiden und, 4. die Sanierungen durchführen

5 AUSWERTUNG DER DATEN UND ZUSAMMENFASSUNG DER BEDARFSABFRAGE

In Rahmen des Projektes wurden Fachleute mittels persönlicher Telefonbefragung oder durch Zusendung eines WEB Links zu einer WEB basierten Befragung zu Fachfragen interviewt.

Die Basis dazu bildete ein Interviewleitfaden der individuell an das Gespräch, der mit dem jeweiligen Gesprächspartner / der jeweiligen Gesprächspartnerin angepasst wurde. Bei der Befragung wurden insgesamt 77 Personen kontaktiert. Davon wurden mit 50 Personen Gespräche geführt, von 27 Personen ist keine Rückmeldung erfolgt.

Es konnten Personen von Bauträger/Hausverwaltungen aus allen Bundesländern, Stadtverwaltungen, Sanierungsfachleute und Interessensvertretungen in den Interviews angesprochen werden. Grundsätzlich ergab sich je nach Befragungsgruppe ein unterschiedliches Bild.

Akteursgruppe	Anzahl
Bauträger / Hausverwaltungen	18
Stadtverwaltungen	23
Fachleute	9

Tabelle 4: Übersicht Interviewpersonen von Akteursgruppen

Bundesland	Anzahl
Kärnten	4
Niederösterreich	5
Oberösterreich	4
Salzburg	1
Steiermark	14
Tirol	3
Vorarlberg	4
Wien	15

Tabelle 5: Übersicht Interviewpersonen von Akteursgruppen

Im Zuge der Umfrage sind 21 Wohnbauträger/Gebäudeeigentümer nicht kontaktiert worden, da die Gründung der jeweiligen Wohnbaugesellschaft erst nach 1944 erfolgt ist und die betroffenen Gebäude somit nicht im definierten Betrachtungszeitraum liegen.

5.1 HAUSVERWALTUNGEN, WOHNBAUTRÄGER

Bei den BewohnerInnen von Arbeiterwohnquartieren handelt es sich vorwiegend um einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, damit verbunden sind geringe Mieterträge und Gebäudesanierungsrücklagen vorhanden. Die zuständigen gemeinnützigen Wohnbauträger können aufgrund dieser geringen Budgetmittel nur geringfügige Sanierungsmaßnahmen tätigen.

Laut Rückmeldung der interviewten Immobilienfachleute „regeln“ die Wohnbauförderungen der Bundesländer die Modernisierungsqualität. Die Fördergrenzen limitieren den Modernisierungsumfang. Die neuen Baustandardvorgaben der OIB Richtlinien im Bereich

Brandschutz, Schallschutz, altersgerechtes und behindertengerechtes Bauen erschweren zusätzlich eine umfassende Sanierung historischer Bestandsbauten.

Die Befragung der ExpertInnen der Hausverwaltungen zeigte, dass die Hauptstrategie der Wohnbauträger auf Mindestinstandhaltung-oder Re-Constructingmaßnahmen liegt. Bei Re-Constructing erfolgt der Abriss der 1930er Jahre Gebäude, die Errichtung von Ersatzneubauten und eine bauliche Nachverdichtung. Die Nachverdichtung ermöglicht eine Steigerung der Mieterträge im betroffenen Wohnquartier und „finanziert“ dadurch indirekt die Errichtung der Ersatzneubauten. Ziel der Maßnahmen ist es, trotz höherer Wohnqualität so gut wie möglich eine Mietpreiserhöhung für die betroffenen BewohnerInnen zu vermeiden. Bauliche Innovationen beziehen sich damit vorwiegend auf Neubau.

5.2 STADTVERWALTUNGEN

Stadtverwaltungen sehen sich aktuell „nicht in der Rolle der treibenden Kraft“, es erfolgte der Verweis auf „zuständige Wohnbauträger und Hausverwaltungen“.

Die befragten Personen aus der Stadtverwaltung erkennen den Handlungsbedarf und die Notwendigkeit von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Bereich von Arbeitersiedlungen der 1930er Jahre, können aber keine aktive Rolle einnehmen, da es in Österreich an passenden Strukturen und Fördermaßnahmen fehlt.

Von Seiten der Stadtverwaltungen wurde mehrmals der Wunsch zur Einführung einer nationalen Städtebauförderung für Stadtsanierung im Fokus des Klimawandels geäußert. Als Vorbild dazu wurde die Bundes- Städtebauförderung Deutschlands erwähnt.

5.3 FACHLEUTE

Die interviewten Fachleute sehen grundsätzlich den Bedarf an innovativen Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Arbeitersiedlungen aus den 1930er Jahren.

Die Fachleute sehen die Initiative vom KLIEN als ersten Schritt in diese Richtung und hoffen auf weitere Maßnahmen. Als konkrete Lücke wurde genannt, dass in Österreich eine nationale Förderung zur Initiierung und externen Begleitung von Stadtquartierssanierungen fehlt.

Die Ziviltechnikerkammer sieht zudem ein Potenzial, dass sich Österreich bei der Initiative „Neues Europäisches Bauhaus“ der EU mittels eines österreichischen Expertennetzwerks beteiligt.

5.4 MODERNISIERUNGSQUALITÄT

In den Antworten wurde auch darauf hingewiesen, dass die umfassende Modernisierung eines Wohnquartiers eine integrative Zusammenarbeit zwischen Wohnbauträger, Stadtverwaltung und externen Fachleuten erfordert.

Wie bereits erwähnt, hoffen die Fachleute, dass weitere Impulse von Seiten des KLIEN zur Initiierung von Modernisierungsprojekten folgen.

5.5 VERDICHTUNG

Von Seiten der interviewten Personen wird grundsätzlich eine bauliche Verdichtung der Arbeiterwohnquartiere befürwortet.

Die großzügig vorhandenen Freiflächen kommen aus dem Ansatz der Selbstversorgungsgärten, dieses Potenzial könnte im Fokus des Klimawandels, der Ressourcenknappheit und der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten im Quartier wieder eine Rolle spielen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Sinne der Erhaltung dieser städtebaulichen Qualitäten der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung eher zu forcieren ist als ein Verbau von Freiflächen.

5.6 EINBINDUNG DER BEWOHNERINNEN

Die Einbindung der BewohnerInnen wird von Seiten der interviewten Personen grundsätzlich als wichtig betrachtet. Im Zuge von Modernisierungsprozessen ist jedoch genau zu überlegen, wann und wie betroffene BürgerInnen eingebunden werden können.

Es wurde darauf hingewiesen, dass fundierte technische Empfehlungen zu Modernisierungsmaßnahmen immer von interdisziplinären Teams von Fachleuten zu erarbeiten sind.

5.7 KERNAUSSAGEN DER AKTEURSGRUPPEN

Akteursgruppe	Bedarfe	Barrieren / Hemmnisse	Lösungsvorschlag
Bauträger	Umfassende Sanierungsmaßnahmen auf Stadtquartiersebene	Budgetäre Mittel	Nationale Städtebauförderung
Stadtverwaltungen	An breit angelegten Entwicklungsprozessen Einbindung von Fachleuten aus verschiedenen Fachbereichen	Fehlen von Fördermaßnahmen auf Ebene der Bundesländer und des Bundes	Zwei Maßnahmen: Nationale Fördermaßnahme zur Initiierung von Entwicklungsprozesse Nationale Städtebauförderung
Fachleute	Initiierung und Umsetzung von Sanierungsprojekten auf Stadtquartiersebene im Fokus Klimaziele der EU	Hemmnisse Komplexität der Aufgabenstellung Keine nationale Förderung für Projektinitiierung	Nationale Fördermaßnahme zur Initiierung von Entwicklungsprozessen

Tabelle 6: Übersicht Interviewpersonen von Akteursgruppen

5.8 ROLLE DES KLIMA- UND ENERGIEFONDS

Initiierung Demoprojekte

- Multiplikation – Erstellung einer Good-Practice-Datenbank
- Vernetzung von handelnden Akteuren in Österreich
- Prozesssupport zur Initiierung von Demoprojekte

Initiierung und Support der Planungsprozesse

- Null-Phase unterstützen (Machbarkeitsanalyse)
- Eintrittsschwelle reduzieren (BewohnerInneneinbindung)
- Innovative Planungsprozesse
- Vernetzung von Fachleuten, EnergieeffizienzkoordinatorIn

Initiierung Investitionsförderung auf Bundesebene

- Für innovative Modernisierungen von Stadtquartieren im Fokus vom Klimawandel und der Informationsgesellschaft

6 SCHLUSSFOLGERUNGEN UND NÄCHSTE SCHRITTE

6.1 LÜCKEN UND BEDARFE

Die Markterhebung zeigt auf, dass für die Modernisierung von Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit folgende Lücken bestehen:

1) Fehlendes Bewusstsein:

1a) ... der Entscheidungsträger für die **städtebaulichen Qualitäten** von Arbeitersiedlungen im Kontext von klimaneutralen Quartieren

1b) ... der Fachleute (Immobilienbranche und Stadtverwaltungen) für die Notwendigkeit der gesamtheitlichen Modernisierung von Arbeitersiedlungen zur Erlangung von klimaneutralen Quartieren (**Quartiersmodernisierung**)

→ Bedarf:

Bewusstsein schaffen für Quartiersmodernisierungen sowie gezielte Aktivierung der SchlüsselstakeholderInnen, wie zuständige Wohnbauträger und Hausverwaltungen, Fachleute der Stadtverwaltung, Kommunal- und Landespolitik.

→ Maßnahmen:

- Gesamtheitliche Bewertung der Qualitäten eines Bestandsquartiers mit Arbeitersiedlungen: systematische und gesamtheitliche Bestandsanalyse unter Berücksichtigung der individuellen Erwartungen an Wohnqualität sowie der gesellschaftlichen Vorgaben bezüglich Energie- und Klimapolitik
- siehe auch Maßnahmen zu Capacity Building

2) Kompetenzlücken:

2a) unzureichende und überholte **technische und rechtliche Kompetenzen** für die Modernisierung von Quartieren mit Arbeitersiedlungen (abseits von Bau- und Gebäudetechnik)

2b) ungenügende Methodenkompetenzen und Erfahrungen mit der Gestaltung und dem Management von **Multistakeholderprozessen** für die Modernisierung von Quartieren mit Arbeitersiedlungen

→ Bedarf:

Capacity Building von Entscheidungsträgern und operativen Einheiten für das integrative Management von Quartiersmodernisierungen

→ Maßnahmen:

- Kooperative Initiativen mit formellen und informellen Netzwerken zur Setzung von gemeinsamen Schwerpunkten und Aktionen zur Thematisierung des Zukunftspotenzials der Modernisierung von Arbeitersiedlungen, beispielsweise mit dem Bundesausschuss für Städtebau der Ziviltechnikerkammer Österreich, der Smart City Plattform oder dem e5 Programm.
- Initiierung und Etablierung eines österreichischen Pools an Fachleuten für Quartiersmodernisierungen in Kooperation mit dem Österreichischen Klimaschutz-Programm klimaaktiv.

- Initiierung und Etablierung einer Plattform an Technologie- und Prozessanbietern zur Sichtbarmachung des technischen Know Hows von österreichischen Firmen und DienstleisterInnen im Themenfeld der Quartiersmodernisierung.

3) Ressourcenmangel

Unzureichende personelle und finanzielle Ressourcen zur Erstellung von **Machbarkeitskonzepten** von konkreten Modernisierungsvorhaben in Quartieren mit Arbeitersiedlungen

→ Bedarf:

Unterstützung der Erstellung von Quartiersmodernisierungskonzepten durch finanziellen Support und die Bereitstellung von Fachleuten

→ Maßnahmen:

Angebot einer Projektinitiierungshilfe durch finanziellen Support bei der Erstellung von Machbarkeitskonzepten und Projektvorbereitungsstudien (Planungsphase 0). Wesentliche Bestandteile derartiger Konzepte und Studien sind kooperative Entwicklungsprozesse von mehreren Akteursgruppen. Der erforderliche fachliche Support geht über die vorhandenen Kompetenzen im Bereich der Energie- und Gebäudetechnologien hinaus. Relevante Themen sind: Anpassung an sommerliche Überhitzung, Grünraum- und Freiraumgestaltung, neue Mobilitätsformen, Sharing-Angebote, Community-Building, ...

4) Finanzierungsprobleme

Fehlendes **Finanzierungsmodell** für die **Umsetzung** von konkreten Modernisierungsvorhaben in Quartieren mit Arbeitersiedlungen

→ Bedarf:

Österreichischer Stadtentwicklungsfonds für die Modernisierung von Quartieren mit Arbeitersiedlungen in Abstimmung mit bestehenden Förderungsinstrumenten auf Bundes- und Landesebene

→ Maßnahmen:

Initiierung von einem nationalen Finanzierungsmodell für Quartierssanierungen („**Stadtentwicklungsfonds**“) für Gebäudeeigentümer und Stadt-/Gemeindeverwaltungen. Dieses neue Finanzierungsmodell soll sich im ersten Schritt auf die Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit in Klein- und Mittelstädten konzentrieren. Diese Auswahl wird mit dem kulturellen Erbe dieser Quartiere sowie der für ein Testbed überschaubaren Anzahl aber österreichweiten Verbreitung dieser Quartiere begründet.

6.2 AKTEURSUMFELD

Hauptzielgruppe der Maßnahmen sind die Gebäudeeigentümer und Stadt-/Gemeindeverwaltung mit ihren operativen Einheiten, das sind die Hausverwaltungen und technischen Einheiten bzw. die einzelnen Abteilungen der Stadtverwaltung wie Stadtplanung, Grünraumplanung etc. Die Arbeitersiedlungen befinden sich zumeist im Eigentum von (**gemeinnützigen**) **Wohnbauträgern** und **institutionellen Gebäudeeigentümern** (beispielsweise die ÖBB). Sonstige gewerbliche oder private Gebäudeeigentümer sind – wenn überhaupt – in sehr untergeordnetem Ausmaß vorhanden. Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit befinden sich bei Industriestandorten oftmals auch in **kleinen und mittelgroßen Städten**. Südtiroler und Kanaltaler Siedlungen sind in vielen Regionen Österreichs anzutreffen (schwerpunktmäßig in West- und Südösterreich). Auch hier finden sich diese Siedlungen vorwiegend in kleinen und mittelgroßen Städten.

Diese Hauptzielgruppen sind in Österreich sehr gut auf Bundes- und Landesebene über **Interessensvertretungen** vernetzt und organisiert. Auf Seiten der Bauträger ist dies der gbv (Österreichischer Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen), auf Seiten der Kommunalverwaltungen sind dies der Österreichische Städtebund und der Österreichische Gemeindebund. Alle drei Verbände verfügen über Landesorganisationen und vertreten die Interessen ihrer Mitglieder bei der Gestaltung der österreichischen Wohnbaupolitik, Raumordnung sowie der Förderungen. Sie stellen dank ihrer Vernetzung mit der Politiklandschaft und der Verwaltung geeignete Multiplikatoren und Unterstützer für die Initiierung der zuvor angeführten Maßnahmen dar. Die **ÖBB als Großunternehmen** in Österreich, welches sich im Eigentum der Republik befindet, verfügt ebenso über geeignete Kanäle in die Politik und Verwaltung – dies auf allen Ebenen: national, regional und lokal.

Weitere potenzielle **Multiplikatoren und Unterstützer** sind in informellen Netzwerken zu finden, wie beispielsweise die Smart City Vernetzungsplattform. Auf städtebaulicher und technischer Seite gibt es mit der Ziviltechnikerkammer eine weitere Akteursgruppe, die ihr Interesse an Innovation in der Stadtentwicklung an die Programmträger herantragen kann.

Auf europäischer Ebene ist auch die im Oktober 2020 veröffentlichte Strategie für eine „**Renovierungswelle**“ zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden interessant.²⁷ Die Renovierungsquote soll sich in den nächsten 10 Jahren mindestens verdoppeln und somit die Lebensqualität der Menschen steigern, die Treibhausgasemissionen in Europa verringern und die Digitalisierung fördern. Die Strategie beinhaltet unter anderem die Initiative „**Neues Europäisches Bauhaus**“. Grundsätzliche Idee dieser Initiative ist das Vernetzen von Wissenschaft, Architektur, Design, Kunst, Planung und Zivilgesellschaft, um den Menschen den Green Deal näherzubringen. Von Seiten der Ziviltechnikerkammer sind bereits erste Schritte zur Initiierung einer Österreichischen Expertenplattform eingeleitet worden, die als Anknüpfungspunkte für eine Kooperation dienen könnte.

Als potenzielle **Programmträger** für die genannten Maßnahmen gelten zwei Bundesministerien:

- auf raumplanerischer Seite: das Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (**BMLRT**), welches für die Koordination von Regionalpolitik und Raumordnung zuständig ist (Abteilung V/5).
- auf technologischer Seite: das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (**BMK**), welches bereits seit langer Zeit die Verantwortung für F&E-Programme wie Stadt der Zukunft innehat.

Für die Entwicklung einer Programmschiene zum Thema Quartiersmodernisierung von Arbeitersiedlungen der Zwischenkriegszeit sind einerseits die **Förderstellen der Bundesländer** und andererseits die operativen **Förderstellen des Bundes** (FFG, KPC und aws) von Bedeutung, um die Maßnahmen mit den bestehenden Förderinstrumenten abzustimmen. Mit der **Europäischen Investitionsbank** (EIB) besteht ein weiterer potentieller Anknüpfungspunkt insbesondere für ein künftiges Finanzierungsmodell von Quartiersmodernisierungen, zumal die EIB Projekte unterstützt, die das Leben im städtischen Raum nachhaltiger machen. Dabei werden die Themenbereiche wie beispielsweise integrierte Stadtentwicklung, Stadtsanierung und -erneuerung oder nachhaltige Mobilität abgedeckt.

²⁷ https://ec.europa.eu/germany/news/20201014-renovierungswelle_de

6.3 NÄCHSTE SCHRITTE

Die Strategie für die Initiierung der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt nach dem **Bottom-up Ansatz**, d.h. die Zielgruppen (Bedarfsträger) tragen den Unterstützungsbedarf an die potenziellen Programmträger heran. Für die Betonung der Notwendigkeit für das vorgeschlagene Maßnahmenpaket bedarf es einer breiten Allianz der Zielgruppen inklusive ihrer Interessensverbände und relevanter Netzwerke, um die entsprechenden Verantwortungsträger für die Problematik zu sensibilisieren und entgegenzuwirken.

Um den konkreten Bedarf an Quartiersmodernisierungen direkt an potenzielle Programmträger wie das BMRLT und das BMK heranzutragen, werden folgende Maßnahmenschritte vorgeschlagen:

1. Schließen noch vorhandener Wissenslücken
2. Aktivierung der Zielgruppen
3. Dialog mit den Programmträgern

6.3.1 VERTIEFUNG DER RECHERCHE

Ergänzend zur Einbindung und Aktivierung der Akteursgruppen bedarf es folgender inhaltlicher Vertiefungen, um einen besseren Einblick in Umsetzungsbeispiele und Unterstützungsprogramme auf internationaler Ebene zu erhalten. Diese Analysen dienen dem Vergleich mit der Situation in Österreich: welche Systeme sind in Österreich ebenfalls vorhanden, wo bestehen Lücken und wie schaut es mit der Übertragbarkeit auf Österreich aus?

- **Good Practice Analyse**

Die Analyse der Good Practice Beispiele dient der Erfassung von Eckdaten, Rahmenbedingungen und Prozessen. Wesentliche Fragen beschäftigen sich u.a. mit:

- i) Akteursgruppen, Rollen und Kompetenzen: Stakeholder und deren Rollen im Sanierungsprozess, Initiatoren für die Sanierung, Eigentümer der Liegenschaften, Prozessgestalter, zugezogene Fachleute, Förderstellen
- ii) Prozess: Laufzeiten der einzelnen Phasen, Entscheidungsprozesse, Zuständigkeiten, Einbindung der Bevölkerung bzw. der Betriebe
- iii) Finanzierung: Investitionskosten, Geschäftsmodell, Förderungen, Darlehen, Re-Finanzierung über Miete, Finanzierungsprogramme und Finanzierungsbeteiligte

- **Analyse internationaler Stadtentwicklungsfonds**

Die Analyse der internationalen Stadtentwicklungsfonds dient der Beschreibung erfolgreicher Stadtentwicklungsfonds im europäischen Raum, um die strategische Programmausrichtung und die grundsätzlichen Programmkomponenten kennen zu lernen. Vorgeschlagen wird die Analyse der länger bestehenden Stadtentwicklungsprogramme in Deutschland, der Schweiz sowie den skandinavischen Ländern. Wesentliche Fragen beschäftigen sich u.a. mit:

- i) Wer sind die Programmträger und wer ist für die Umsetzung zuständig?
- ii) Wie sehen die Programmstruktur und die Förderkonditionen des Programms aus?
- iii) Wie sehen die Prozessabläufe für die Projekteinreichung, Abwicklung, Monitoring und Qualitätssicherung aus?
- iv) Wer ist zu einer Einreichung berechtigt und welche Maßnahmen werden unterstützt?

6.3.2 EINBINDUNG UND AKTIVIERUNG VON AKTEURSGRUPPEN

Generelles Ziel der Einbindung und Aktivierung der Akteursgruppen ist die akkordierte Bekanntgabe eines Bedarfs für das vorgeschlagene Maßnahmenpaket. Zudem wird das vorgeschlagene Maßnahmenpaket im Dialog mit den interessierten Personen geschärft.

- **Quartiersstrang**

Der Quartiersstrang dient der Identifizierung der Lücken von aktuellen konkreten Modernisierungsvorhaben in Österreich zu internationalen Good-Practice Beispielen als Grundlage zur Schärfung der Bedarfe und Maßnahmen. Hierfür werden jene Städte und Bauträger in Österreich angesprochen, die ihr Interesse im Zuge der Markterhebung im Zuge dieses Projekts genannt haben. Das sind beispielsweise: Bludenz, Kapfenberg, Kematen, Lenzing, St. Pölten und Villach. Anzustreben ist eine regionale Verteilung anhand von drei konkreten Modernisierungsvorhaben.

Fragen beschäftigen sich u.a. mit:

- i) Wie unterscheiden sich die Projekte in Österreich von den internationalen Beispielen und welche Überschneidungen gibt es?
- ii) Was sind die Erfolgsfaktoren von den internationalen Good-Practice Beispielen?
- iii) Welche weiteren Anliegen und Fragen haben die Bedarfsträger an die internationalen Good-Practice Beispiele?

- **Aktivierungsstrang**

Der Aktivierungsstrang unterstützt die Bedarfsträger dabei, den Unterstützungsbedarf den potenziellen Programmträgern zu vermitteln. Hierfür werden die entsprechenden Interessensgruppen und die relevanten Netzwerke in Form von akteursgruppenspezifischen Prozessdialogen eingebunden. Diese Prozessdialoge sehen vor:

- i) Aktivierung von VertreterInnen der Zielgruppen: Abklären der Bereitschaft für eine Initiative zur Unterstützung von Quartiersmodernisierungen
- ii) Vorgespräche mit VertreterInnen der Interessensgruppen: Abklären der Bereitschaft für die Unterstützung dieser Initiative
- iii) Gemeinsamer Workshop von mehreren VertreterInnen der Zielgruppen und der Interessensvertretungen und Netzwerke: Schärfen und Vertiefen der Maßnahmenvorschläge
- iv) Gemeinsames Positionspapier: Erstellung eines akkordierten Positionspapiers für die potenziellen Programmträger mit Vorschlag für den weiteren Prozess und die Einbindung weiterer Akteursgruppen

Dieser Aktivierungsstrang wird für die Bauträger, Städte / Gemeinden und Ziviltechniker / ÖROK jeweils separat durchgeführt. Grundsätzlich ist die Teilnahme an den vorgeschlagenen Workshops offen für alle Interessierten der Akteursgruppen gestaltet.

- **Finanzierungsstrang**

Nach Abschluss der Einbindung und Aktivierung der Zielgruppen, Interessensvertretungen und Netzwerke und nach Abschluss der weiteren Recherchen erfolgt die Kontaktaufnahme mit den potentiellen Programmträgern. Dazu zählen insbesondere das BMK und das BMLRT mit den jeweiligen operativen Förderstellen der Bundesländer und des Bundes (wie der FFG, der KPC und dem aws) sowie der EIB. Die Strategie und der Prozess der Einbindung werden auf Basis der Erkenntnisse der vorangegangenen Schritte definiert.

7 QUELLENANGABEN UND ANHANG

7.1 LITERATUR- UND QUELLENVERWEISE

- [1] <https://oe1.orf.at/artikel/644805/Suedtiroler-Siedlungen>
- [2] <https://kaernten.orf.at/v2/news/stories/2758870> und <https://www.dolomitenstadt.at/story/wohnen-im-sueden/>
- [3] Statistik Austria, Registerzählung 2011 – GWZ: Gebäude
- [4] Statistik Austria, Registerzählung 2011 – GWZ: Wohnungen
- [5] Lackner, Helmut: Der soziale Wohnbau in der Steiermark 1938 – 1945 (Herausgeber: Historische Landeskommission für Steiermark, 1984)
- [6] Lackner, Helmut: Der soziale Wohnbau in der Steiermark 1938 – 1945 (Herausgeber: Historische Landeskommission für Steiermark, 1984)
- [7] Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung: Volkswirtschaftliche Effekte von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energien in den österreichischen Klima- und Energiemodellregionen. (2012)
- [8] Lackenberger, Anita; Mader Gerhard: Heimat verloren – Heimat gewonnen? Spurensuche zur Option der Südtiroler 1939, Medienbegleitheft zur DVD 12282 (Herausgeber: Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, 2006)
- [9] Lackner, Helmut: Der soziale Wohnbau in der Steiermark 1938 – 1945 (Herausgeber: Historische Landeskommission für Steiermark, 1984)
- [10] Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert Bd. 3/1: Wien 1.-12. Bezirk (Deutsch) Gebundene Ausgabe – 1. Oktober 2010, von Architekturzentrum Wien (Herausgeber), Friedrich Achleitner (Autor)
- [11] Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert Bd. 3/1: Wien 1.-12. Bezirk (Deutsch) Gebundene Ausgabe – 1. Oktober 2010, von Architekturzentrum Wien (Herausgeber), Friedrich Achleitner (Autor)
- [12] GIS Steiermark
- [13] GIS Steiermark
- [14] Smart Cities Initiative: www.smartcities.at/
- [15] klimaaktiv Gebäudedatenbank: www.klimaaktiv-gebaut.at/
- [16] Nachhaltig Wirtschaften: nachhaltigwirtschaften.at
- [17] Innovative Gebäude in Österreich, Technical Guide. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT), Stadt der Zukunft. 2. Auflage, Wien, April 2017
- [18] Smart City Wörgl: <https://www.smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#suedtiroler-siedlung-smart-city-woergl> (1.12.2020)
- [19] Re-Constructing Beispiele der Neuen Heimat Tirol: <https://neueheimat.tirol/> (1.12.2020)
- [20] Modernisierung Burgfriedsiedlung in Hallein: <https://smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#wohnen-findet-stadt-hallein-demo> (1.12.2020)
- [21] Modernisierung südliches Reiherstiegviertel, Hamburg: <https://www.internationale-bauausstellung-hamburg.de/projekte/weltquartier/altbausanierung-freiraumgestaltung-wohnungsneubau/projekt/weltquartier-altbausanierung-freiraumgestaltung-wohnungsneubau.html>
- [22] Bildquelle: https://www.internationale-bauausstellung-hamburg.de/fileadmin/Projekte/00_Header_1308/weltquartier-Altbausanierung_header04_Kunze_978x375.jpg
- [22] Modernisierung Bata Siedlung, Möhlin: <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/fricktal/wo-einst-schuhe-gefertigt-wurden-soll-schon-bald-gewohnt-werden-130611202>
- [23] Bildquelle: https://static.az-cdn.ch/_ip/BK9OFZV7brz3hFyTS6IA76VoBaw/7c32b648a95ea0b93ad8b02910995c5a12e8450a/remote.adjust.rotate=0&remote.size.w=3200&remote.size.h=2142&local.crop.h=1800&local.crop.w=3200&local.crop.x=0&local.crop.y=120&r=1,n-medium-16x9-far
- [24] Bildquellen: <http://www.bjf.ch/index.php?project=1019#&gid=1&pid=5>, Fotografien: Christine Seiler
- [25] <http://www.bjf.ch/index.php?project=1019>
- [26] <https://www.jmre.ch/der-bata-park>
- [27] https://ec.europa.eu/germany/news/20201014-renovierungswelle_de

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber

Klima- und Energiefonds
Leopold-Ungar-Platz 2 | Stiege 1 | Top 142, 1190 Wien

Autor*innen

Arch. Dipl.-Ing. Ernst Rainer (Büro für resiliente Raum- und Stadtentwicklung e.U., Ziviltechniker für Architektur und Raumplanung)
Dipl.-Ing. Gerhard Lang (smartwärts e.U.)
Mag.^a Karin Schreiner (reacct e.U.)

Redaktion & Lektorat

Mag.^a Daniela Kain,
daniela.kain@klimafonds.gv.at

Wir sind bemüht, alle Texte geschlechtsneutral zu formulieren. Sämtliche geschlechtsspezifischen Ausdrücke sind beidergeschlechtlich zu verstehen.

Diese Publikation wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert.
Stand: Jänner 2021