

Vom sozialen Brennpunkt zur attraktiven Wohnsiedlung



© SIR

Unter dem Titel „Steigflug“ wurde die Umgestaltung der in den 1970er-Jahren errichteten Wohnanlage in der Richard-Knoller-Straße in Salzburg-Maxglan vor mittlerweile über 10 Jahren in Angriff genommen. Im Fokus gestanden sind umfassende, v.a. **energetische Sanierungsmaßnahmen** sowie eine **Reorganisation der Wohneinheiten** und eine **Nachverdichtung** durch Aufstockung. Da in der Öffentlichkeit jahrzehntelang als Problemsiedlung verrufen, spielten neben den wirtschaftlichen, technischen und architektonischen Komponenten **soziale Aspekte** eine Schlüsselrolle.

Ausgangslage & angestrebte Veränderung

Was zum Zeitpunkt der Errichtung als üblicher Standard gegolten hat, entsprach nicht mehr den Anforderungen an den (geförderten) Mietwohnbau. Das Alter der Wohnanlage, aber auch ihr zweifelhafter Ruf als sozialer Brennpunkt mit vielen kinderreichen, sozial schwachen Familien sowie Personen in schwierigen Lebenssituationen erforderte Handlungsbedarf. Eine **umfassende Modernisierung** der Wohnanlage und eine Umgestaltung der großzügigen, aber wenig gepflegten und genutzten Freiflächen sollten zu einer **Aufwertung der gesamten Siedlung** führen. In Summe waren sechs Gebäude mit gesamt rund 160 Mietwohnungen umfasst.



VOR der Sanierung – abgewohnt & wenig einladend. © SIR

Eine besondere Problemlage gab es im Haus Nr. 17: ein Großteil der hier bestehenden Wohneinheiten waren Kleinstwohnungen. Die Vergabe dieser Garconnieren (Einzelraumwohnungen) und kleinen Zwei-Zimmer-Wohnungen durch das Wohnungsamt der Stadt Salzburg – damals überwiegend durch Dringlichkeit bestimmt – führte dazu, dass sich hier zunehmend Personen in oft sehr prekären Lebenssituationen konzentrierten, was wiederum gehäuft grobe Nachbarschaftskonflikte zur Folge hatte.

Herangehensweise & Besonderheiten

Zu Beginn des Projektes stellte sich die Frage: Abriss und Neubau oder doch Sanieren? Die Herausforderungen waren groß, doch die Stadt Salzburg als Grundeigentümer und Baurechtsgeber hat sich gemeinsam mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger zum Erhalt des Bestandes entschlossen. Neben der **energetischen Sanierung** mit der Verbesserung der thermischen Gebäudehülle und der Umstellung

auf eine umweltfreundliche zentrale Energieversorgung mit Solar und Biomasse wurde durch das **Aufsetzen eines Dachgeschoßes** zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Im Haus Nr. 17 wurde zusätzlich eine **Veränderung der Wohnungsgrößen** vorgenommen. Die Anzahl der Wohneinheiten in der Siedlung konnte somit insgesamt auf über 180 erhöht werden.

Die Sanierung erstreckte sich – von der Planung bis zur Fertigstellung – über fast ein Jahrzehnt (2009-2019); ein Teil der Gebäude war dabei immer bewohnt. Um die Belastung während des Umbaus für die Bewohnerschaft möglichst erträglich zu gestalten, wurde auf eine **sozialorganisatorische Begleitung** gesetzt. Deren Aufgabe war die Vermittlungsarbeit zwischen Bewohnerschaft und Hausverwaltung, aber auch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. Angestrebt wurde, möglichst vielen Bestandsmietern zu ermöglichen, anschließend unter verbesserten Bedingungen in der Anlage zu bleiben; eine Reihe der Wohnungen wurde aber auch neu vergeben.



WÄHREND des Umbaus – Sanierung & Aufstockung. © SIR

Sanierungsmaßnahmen & begleitende Aktivitäten

Das Konzept für die Sanierung und Attraktivierung der Wohnanlage war breit angelegt und zukunftsorientiert. Die intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten – Stadt Salzburg, Bauträger, Planer & Architekten, Soziologen, etc. – sowie die fachliche Begleitung durch das SIR, aber auch die Einbindung der bestehenden Mieterschaft haben wesentlich zur gelungenen Realisierung beigetragen.

Die Hauptpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ökologische Verbesserung durch nachhaltige Sanierung
- Zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung (ohne weiteren Bodenverbrauch)
- Imagewandel durch soziale Erneuerung



Quartierssanierung – eine komplexe Aufgabe. © SIR

Die umfassende Sanierung einer ganzen Siedlung ist eine komplexe Aufgabe, insbesondere dann, wenn die Wohnungen während des Umbaus weitestgehend bewohnbar bleiben sollen bzw. nur für kurze Zeit ein Ausziehen erforderlich sein soll. Um die Bewohnerschaft bestmöglich einzubinden, wurde eine soziologische Betreuung als Anlaufstelle und Bindeglied zur Hausverwaltung eingerichtet und vielfach in Anspruch genommen.

Erzielte Verbesserungen & Mehrwert

Umfassende Sanierungsmaßnahmen haben die **Lebensqualität** in der Siedlung aber auch im persönlichen Wohnumfeld deutlich verbessert. Zahlreiche Bausteine haben dazu beigetragen, den Komfort allgemein zu erhöhen. Insbesondere durch die zeitgemäße energetische Anpassung wurden die **Betriebskosten gesenkt**, was sich unmittelbar auf die Höhe der Mieten ausgewirkt hat und somit direkt beim Endverbraucher spürbar wurde. Als weiterer Effekt ist der ökologische Fußabdruck zu nennen, der deutlich gesenkt werden konnte.

Durch eine vertragliche **Nachverdichtung in Form aufgesetzter Dachgeschoße** sowie das Schließen der bestehenden Loggien wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne weiteres Bauland zu verwenden und zusätzlichen Boden zu versiegeln. Somit fand der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Berücksichtigung und ein positiver Beitrag für Umwelt und Klima wurde geleistet. Weiters konnten durch das Errichten von vorgesetzten Balkonen private Freiflächen geschaffen und somit eine weitere Verbesserung der Wohnumfeldqualität erzielt werden.



Durch Aufstockung konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. © SIR



Die Umsetzung eines **Außenanlagenkonzeptes** bildete einen wichtigen Baustein für die Aufwertung der Wohnanlage, die Aufenthaltsqualität und schlussendlich ein gutes soziales Miteinander. Bei der Umgestaltung der Freiflächen wurde die Bewohnerschaft aktiv eingebunden; geschaffen wurde ein deutlich erweitertes attraktives Angebot für alle Generationen: Spielflächen für Kinder, Gemeinschaftsgarten, Begegnungsbereiche, kleine Hundebereich, etc. Den Konflikt- und Reibungspunkten aufgrund diverser Ansprüche der Bewohnerschaft konnte dadurch gegengesteuert werden.

Der motorisierte Verkehr wurde weitgehend aus der Siedlung verbannt, Parken erfolgt in der siedlungseigenen Tiefgarage bzw. am Rand des Areals; ausgenommen sind Fahrten für Ladetätigkeit. Ein großzügiges, überdachtes Angebot zum Abstellen von Fahrrädern und Rollern rundet das Bild ab; es wurde dadurch massiv mehr und qualitativ stark verbessert.

Neben der Sanierung an sich hat auch das Außenanlagenkonzept zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnumfeldqualität beigetragen. © SIR

Ein Aspekt, der das Projekt maßgeblich von anderen Sanierungsvorhaben unterscheidet, war und ist die soziale Erneuerung und der damit gelungene **Imagewandel** der Wohnanlage. Einst geprägt von massiven Konflikten im Nachbarschaftsbereich, zwischen den Generationen oder aufgrund kultureller Unterschiede, aber auch einer hohen Fluktuation der Mieterinnen und Mieter konnte die damit verbundene negative Dynamik durch die Revitalisierungsmaßnahmen unterbrochen werden.

Ausschlaggebend dafür war ganz wesentlich der durch die Umorganisation entstandene Mix aus verschiedenen großen Wohnungen, der eine sozial ausgewogenere Zusammensetzung der Bewohnerschaft zur Folge hatte. Einen maßgeblichen Anteil an dem dadurch verbesserten nachbarschaftlichen

Miteinander hatte aber auch die sozialorganisatorische Begleitung während der Umgestaltungszeit. Ideen, Anregungen sowie Sorgen der Mieterschaft fanden Berücksichtigung und die Menschen fühlten sich gehört und mitgenommen. Neben einer Qualitätssteigerung ist somit auch eine **verbesserte Außenwahrnehmung** gelungen; die Ergebnisse der Erhebung zur Wohnzufriedenheit (SIR 2019) spiegeln das deutlich wider.



NACH der Sanierung – Siedlung mit neuer Lebensqualität und merklich verbesserter Außenwahrnehmung. © SIR

Projekt „Steigflug“ – eine Erfolgsgeschichte?

JA, das Konzept ist aufgegangen: das Projekt „Steigflug“ gilt als Beispiel dafür, wie in die Jahre gekommener sozialer Wohnbau auf modernen Standard gebracht und dadurch die Lebens- und Wohnqualität, aber auch das soziale Miteinander merklich verbessert werden können. Das schlüssige Gesamtkonzept und dessen Realisierung haben neben allen ökologischen Verbesserungen und der Schaffung von neuem Wohnraum zur Erhöhung von Identifikation, Zufriedenheit und Selbstwertgefühl der Bewohnerschaft beigetragen. Im Zuge der Revitalisierung ist es gelungen, der Wohnanlage eine neue Ausrichtung und damit wieder eine Zukunft zu geben. Die Wohnanlage in der Richard-Knoller-Straße wurde dadurch zu einem lebenswerten Platz in Salzburg-Maxglan – und das auch noch Jahre nach Abschluss der Maßnahmen.

Warum wurde die Wohnanlage Richard-Knoller-Straße gewählt?

Die im Projekt BONUS Wohnraum angestrebten Ziele und damit korrelierender Themen fanden bei der Sanierung der Wohnanlage Richard-Knoller-Straße Berücksichtigung. Folgende konnten gut, oder zumindest in Teilbereichen umgesetzt werden:

- *Optimale Nutzung von Bestandsbauten (insbesondere in älteren Wohngebieten)*
- *Schaffung von neuem Wohnraum durch Nachverdichtung; kein zusätzlicher Flächenbedarf, keine weitere Bodenversiegelung*
- *Klimagerechte, zukunftsfitte Sanierung; positiver Beitrag zur CO₂-Bilanz*
- *(Bauliche) Anreize für eine nachhaltige Mobilität (kein motorisierter Individualverkehr, vermehrtes und verbessertes Angebot zum Abstellen von Fahrrädern und Rollern)*
- *Grünraum (Erhalt, Weiterentwicklung & Qualifizierung der Siedlungsnatur)*

Zusammenschau – hier geht's zum **Video**: <https://youtu.be/X-nd5eihoAk> oder



Kofinanziert von der Europäischen Union

