

Leben am Limit!?

Soziales Bauen – Projekt Siebenhügelsiedlung Klagenfurt

Elias Molitschnig¹ und Barbara Hardt-Stremayr²

¹ Fachhochschule Kärnten, Studiengang Architektur, Villacher Straße 1, 9800 Spittal/Drau, Österreich
e.molitschnig@fh-kaernten.at

² Fachhochschule Kärnten, Studiengang Disability und Diversity Studies, Primoschgasse 8, 9020 Klagenfurt, Österreich

Abstract. Das interdisziplinär und partizipativ ausgerichtete Projekt fokussiert auf die Um- oder Neugestaltung eines sozialen Wohnbaus aus den 60er Jahren und fasst Fragen des zeitgemäßen Wohnens und des aktiven sozialen Lebens und Miteinanders, unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit, zusammen. Die Siebenhügelsiedlung in Klagenfurt umfasst 200 Wohnungen und bietet durch sehr niedrige Mietpreise Menschen mit geringem Einkommen eine Bleibe. Die Merkmale der Mieter_innen zeigen eine hohe Zahl an Menschen mit Migrationshintergrund, mit Arbeitslosigkeit und geringer schulischer Bildung. Das Image der Siedlung ist beeinträchtigt. Der Eigentümer möchte im Zuge der baulich-räumlichen Umgestaltung in dem an sich attraktiven Stadtteil Waidmannsdorf die Mieter_innenstruktur durch Nachverdichtung aufbrechen, durchmischen, und nachhaltig befrieden, sowie das Image verbessern. Die Studiengänge Architektur, Diversity- und Disability-Studies der Fachhochschule Kärnten und die Studienrichtungen Ortsbezogene Kunst und Social Design der Universität für angewandte Kunst in Wien arbeiten in drei sequentiellen und voneinander unabhängigen Abschnitten zusammen. Alle drei Abschnitte sind mit einem partizipativen Vorgehen gekennzeichnet, d.h. die gegenwärtigen Mieter_innen wurden in den Prozessablauf eingebunden. Dabei kamen verschiedene sozialwissenschaftliche Beobachtungs- und Befragungsverfahren, wie auch offene Inszenierungen und soziale Initiativen zur Belebung des Miteinanders zum Einsatz. Die Ergebnisse wurden im Rahmen einer Ausstellung öffentlich präsentiert und zugänglich gemacht, die Konzepte und Ideen zur Umsetzung dem Eigentümer übergeben.

Keywords: nachhaltig soziales Bauen, partizipatives Vorgehen, Quartiersentwicklung.

1 Einführung

Projekthintergrund

Die Siebenhügelsiedlung liegt im Klagenfurter Stadtteil Waidmannsdorf, ein Bezirk mit hohem Grünflächenanteil und steigender Nachfrage seitens wohnungssuchender Bürger_innen. Inmitten die Siebenhügelsiedlung, sozialer Wohnbau für Menschen mit sehr niedrigem Einkommen. Ursprünglich für Menschen mit Migrationshintergrund und Flüchtlinge gebaut, bietet sie heute Menschen unterschiedlicher Herkunft, Nationalität, Religion und Sprache eine Bleibe. Die Siedlung besteht aus fünf Wohnblöcken mit insgesamt 200 Wohnungen. Die Gebäude wurden in den fünfziger Jahren erbaut und zwischenzeitlich thermisch saniert. Mittlerweile in die Jahre gekommen stellt sich der Eigentümer, die Stadt Klagenfurt, die Frage, ob die Siedlung durch Neubau, Sanierung, Nachverdichtung oder in Kombination den aktuellen Wohnstandards angepasst werden kann, und dabei nach wie vor leistbaren Wohnbau mit möglichst niedrigen Mietpreisen anzubieten.

Die Fachhochschule Kärnten wurde mit dem Projekt betraut, um mit weiteren vertiefenden Betrachtungen, im disziplinären Austausch und in Diskussion mit Mieter_innen zu Konzepten und Entwürfen zu gelangen, die neben der baulichen Aufwertung, unter Berücksichtigung ökonomischer Aspekte, auch zur Verbesserung der Qualität des Miteinanders führen.

2 Forschungsdesign

2.1 Forschungsfrage und thematische Schwerpunkte

Wie kann es gelingen alte Wohnquartiere zu sanieren, neu zu bauen oder zu adaptieren? Wie können gleichzeitig unterschiedliche Wohn- und Lebensanforderungen und Ansprüche, die in modernen Gesellschaften mit steigender Heterogenität entstehen, erreicht werden? Und wie können zudem Aspekte wie sozialverträgliche Machbarkeit und Kosteneffizienz Berücksichtigung finden?

Im Mittelpunkt steht die Frage nach zukünftig gebrauchten Wohnformen und konkreten Wohn- und Lebensvorstellungen der Mieter_innen. Vorzüge und positive Aspekte sind ebenso von Interesse wie Herausforderungen, aktuelle Probleme und Schwachstellen. Wo sehen die Mieter_innen Potenziale der Siedlung, wo bedarf es Verbesserungen?

Zu berücksichtigende Aspekte:

- Räumliche Veränderungen am Gebäudebestand müssen eine soziale Verbesserung der Gesamtsituation für die Bewohner_innen nach sich ziehen
- Größtmögliche Kosteneffizienz in der Umsetzung, um letztlich die Mietpreise konstant zu halten
- Partizipative Gestaltung und interdisziplinäres Vorgehen

- Entwicklung einer standardisierten Vorgehensweise für zukünftig ähnlich ausgerichtete Bauvorhaben und Folgeprojekte im sozialen Wohnbau

2.2 Prozess und methodischer Zugang

Der Forschungs- und Projektprozess teilt sich in mehrere Abschnitte, einem ersten umfassenden und zwei weiteren kleineren Abschnitten.

Abschnitt 1

Im ersten Abschnitt liegt neben der interdisziplinären Zusammenarbeit der beiden Studiengänge Architektur mit Diversity und Disability Studies der Fachhochschule Kärnten und der daraus entstehenden Wechselwirkung architektonischer und sozialer Überlegungen, im Multi-Methods-Design [1] ein besonderer Reiz des Vorgehens. Es werden neben verschiedenen Beobachtungsverfahren, Fotografien und Skizzen, mehrere Befragungsverfahren, sowie eine Großgruppen-Diskussionsmethode eingesetzt.

Der Prozess ist partizipativ ausgerichtet, die Einbindung der Zielgruppe stellt einen Schwerpunkt im Vorgehen dar und kann auf den Stufen der Partizipation nach Wright et al. [2] auf *Stufe vier – Anhörung*, und *Stufe fünf – Einbeziehung* der Zielgruppe eingeordnet werden.

Die Kriterien der *Qualitativen Inhaltsanalyse* nach Mayring [3] sind Grundlage für die kategoriale Auswertung der erhobenen Daten, die wiederum Basis für die Planung und Konzeptgestaltung der Architektur-Studierenden sind. Damit soll erreicht werden, dass die Vorstellungen vor Ort sich im Ergebnis wieder finden und dazu beitragen, dass die Bewohner_innen sich nachhaltig mit den Mietobjekten verbunden fühlen.

Abschnitt 2

In einem weiteren Abschnitt des Projektes kommt es zur interdisziplinären Zusammenarbeit zwischen dem Studiengang Architektur der Fachhochschule Kärnten und der Universität für angewandte Kunst in Wien.

Dieser Abschnitt widmet sich der Frage, wie die vorhandenen Waschküchen einer alternativen Verwendung zugeführt werden könnten. Dabei liegt der Fokus der kleinen Gruppe Studierender auf dem Zugang zu den Mieter_innen, deren „In-Beziehung-Treten“ untereinander und deren Partizipation in Ideen-Entwicklungsprozessen. Um eine hohe Akzeptanz zu erreichen und die Bedeutung des Wohnens in der Siebenhügelsiedlung unmittelbar zu erfassen, bezogen die Studierenden eine leerstehende Wohnung. Sie setzten verschiedene Aktionen, die die Mieter_innen in alltagsfernen Handlungs- und Wahrnehmungsräumen von einem Nebeneinanderwohnen zu einem Ansatz eines neuen Miteinanders zu führen.

Die Ergebnisse dieses Abschnittes werden im Rahmen einer Diplomarbeit am Studiengang Architektur aufgearbeitet und verschriftlicht.

Abschnitt 3

Der dritte und vorläufig letzte Abschnitt konzentrierte sich auf die im Abschnitt 1 Nicht-Erreichbaren Mieter_innen. Eine weitere Gruppe an Studierenden des Studiengangs DSS konnte in einer Momentaufnahme mit vertiefenden Leitfaden-Interviews einen neuerlichen Einblick erreichen.

Die Auswertung erfolgt angelehnt an den Abschnitt 1 mittels *Qualitativer Inhaltsanalyse* nach Mayring [3] in kategorialer Darstellung.

Die Auswertung des Abschnittes 1 ist Basis für die Entwicklung und Gestaltung der architektonischen Konzepte und Ideen. Abschnitt 2 und 3 finden Berücksichtigung in einem Abschlussbericht für den Auftraggeber, der Potenziale aufzeigt und weiteres partizipatives Vorgehen empfiehlt.

3 Nachhaltigkeit

3.1 Ökologische Perspektive des Projektes [7]

Schwerpunkte sind die weitere Verbesserung energetischer Standards, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Minimierung von Stoffströmen und Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden. Zugleich sollen Behaglichkeit und „Wohngesundheit“ weiter gesteigert werden. Der Wohnbau soll dazu beitragen, umweltbewusste Lebensstile zu fördern („Freizeit zu Hause“, Nachbarschaftskontakte, Sanfte Mobilität). Geförderter Wohnbau ist eingebettet in ein stadträumlich wirksames Netz von Grün- und Freiräumen. Die Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiräumen hat zeitgemäßen, ästhetischen, technischen und ökologischen Kriterien zu entsprechen sowie auch stadtstrukturelle Bezüge herzustellen. Ein wesentliches Kriterium ist die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen.

- Klima- und Ressourcenschonendes Bauen
- Gesundes und umweltbewusstes Wohnen
- Stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum
- Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum

3.2 Ökonomische Perspektive des Projektes [8]

Die Kriterien der Ökonomie wurden hinsichtlich der Grundstückskosten, der Gesamtbaukosten, der Nutzerkosten und der Vertragsbedingungen, der Kostenrelevanz der Bauausstattung, sowie Wirtschaftlichkeit der Garagenplanung dargestellt, detailliert aufgeschlüsselt und berechnet. Es wurde dabei in den Untersuchungen auch insbesondere die vorhandene Bausubstanz in die Überlegungen mit einbezogen und der Umgang mit vorhandenen bestehenden Ressourcen und der „grauen Energie“, stellte ein wichtiges Entscheidungskriterium in der nachhaltigen Überlegung und Ausrichtung des Projektes dar.

Grundstückskosten

- Grundankaufskosten
- Baurechtszins (Laufzeit, Entwicklung bzw. Indexierung)
- Grundstücksnebenkosten (von Vertragsabschluss bis Bezug)
 - Grest, Eintragungsgebühr
 - Vertragserrichtung, Provision
 - Kosten der Baureifmachung
 - Kontaminierungskosten
- Finanzierungskosten

Gesamtbaukosten

- Reine Baukosten (Bauherstellungskosten)
- Baunebenkosten in % der Gesamtbaukosten
- Angemessene Gesamtbaukosten gemäß §1 NeubauVO 2007, mit entsprechender Begründung der Inanspruchnahme (Erschwernisnachweis)
- Wirtschaftlichkeit der Planung
 - Bruttogeschosßfläche zu Nutzfläche *
 - Fassadenfläche zu Nutzfläche*
 - umbauter Raum zu Nutzfläche*
 - Wirtschaftlichkeit der
 - Haustechnikplanung
 - Wirtschaftlichkeit des Tragwerkes
 - Wirtschaftlichkeit der Garagenplanung bzw. alternative Stellplatzkonzepte

Nutzerkosten und Vertragsbedingungen

- Baukostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Grundkostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- Miete:
 - Mietzinsbildung (Einhaltung § 63)
 - Annuitäten und Kapitaldienst
 - Finanzierungsangebote wie Eigenmittelverzinsung und Eigenmittelstundungsangebote
- Eigentum:

- Kaufpreisbildung
- Finanzierungs- und Stundungsangebote
- Garagenentgelt
 - Finanzierungsbeitrag
 - Mietzinsbildung
 - Kaufpreis im Eigentum
- Baurechtszins (Höhe, Laufzeit und Entwicklung)
- Betriebskosten
- EVB- Entwicklung im ersten Jahr, geplante Entwicklung in den Folgejahren
- Nutzerbedingungen wie Vertragsbedingungen der Miet bzw. Eigentumsverträge
- Anwartschaftsverträge
 - Regelung der Mitbestimmung in Errichtung, Betrieb und Verwaltung

Kostenrelevanz der Bauausstattung

- Relation der Kosten zur Ausstattungsqualität
- Bauausstattung in Bezug auf Wärme- und Schallschutz
- Investitionskosten versus Langzeitkosten in Hinblick auf Lebensdauer und Werhaltigkeit von Gebäudeteilen
- Maßnahmen zur Senkung von Instandhaltungs- und Betriebskosten (Facility Management)

Wirtschaftlichkeit der Garagenplanung bzw. alternative Stellplatzkonzepte

3.3 Soziale Perspektive des Projektes

Der Grundgedanke der Partizipation bestehender Mieterinnen und Mieter, bzw. die Annahme, dass selbige auch zukünftige Nutzerinnen und Nutzer der Wohnanlage sein werden, ist ein wesentliches Merkmal im gesamten Projektverlauf.

Unter dem Begriff Partizipation ist in diesem Projekt die Teilnahme von Nutzerinnen und Nutzern an der Planung und Gestaltung einer Leistungserbringung durch die öffentliche Hand, konkret leistbarer Wohnungen, zu verstehen [4].

Das Zusammenführen der aus den individuellen Bedürfnissen der Endprodukt-Nutzer_innen entstammenden Bedarfe, mit den politischen und fachlichen Entscheidungsträgern, führt zu einer angemessenen Bedarfsoptimierung.

Das (Macht-) Verhältnis zwischen Staat und Bürger_innen wird dadurch weiter geöffnet und deren Kommunikation nähert sich auf die gleiche Ebene (vgl. dazu Transaktionsanalyse nach Eric Berne, 1967). Der Austausch und die Wahrnehmung des Gegenübers ändert sich und ermöglicht die Nutzung der Potentiale auf beiden Seiten.

Wenngleich die politischen Verantwortlichen sich darauf einigen müssen, zu welchem Ausmaß die Beteiligung der Nutzer_innen ermöglicht werden soll, ist es doch letztlich so, dass ein Mehr an Mitsprache und Mitgestaltung ein positiver Schritt in

Richtung mündige(r), politisch interessierte(r), verantwortungsbewusste(r) und engagierte(r), Bürger_innen bedeutet.

Warren [5] spricht in diesem Zusammenhang von „self-transformation“ durch Beteiligungsprozesse.

Es ist anzunehmen, dass persönlichkeitsbezogene Veränderungsprozesse eines Menschen nicht nach einem einzelnen partizipativ ausgerichteten Wohnbauprojekt, dessen Art der Umsetzung noch unklar ist, eintreten werden. Jedoch ist das „WIE“ des Umgangs miteinander ein erster wesentlicher Schritt, wenn neben neuem Wohnraum auch das soziale Miteinander verbessert werden soll.

Das Quartiersmanagement mit den drei Handlungsebenen, der Verwaltungs-, der intermediären, und der Stadtteilebene, bietet sich an, um komplexe strukturelle Veränderungsprozesse zu begleiten [6].

Gelingt den politisch Verantwortlichen eine glaubwürdige Veränderung und etabliert sich dauerhaft eine respektvolle Kultur des Miteinanders, so ist die Bereitschaft der Nutzer_innen sich für die Erhaltung und Pflege der Wohnanlage einzusetzen, sowie der Identifikation mit der Siedlung als „mein Zuhause“, gegeben und die Basis zur Nachhaltigkeit geschaffen.

4 Fazit

Die multidisziplinäre Herangehensweise im Projekt bietet ein kaleidoskopartiges, vielschichtiges Zwischenergebnis:

Die sozialwissenschaftlichen Beobachtungen und Befragungen haben ergeben, dass das Image aus der Sicht der Mieter_innen nicht so beeinträchtigt ist, wie ursprünglich angenommen. Eine Sanierung und Aufwertung der Wohnhäuser durch beispielsweise Balkon und Lift, wäre zwar wünschenswert, eine Mietpreiserhöhung jedoch nicht leistbar. So empfiehlt sich eine zeitgemäße, kostenoptimierte Sanierung und Adaptierung. Auf zwischenmenschlicher Ebene ist die heterogene Mieterschaft gefordert die unterschiedlichen Lebens- und Wohnstile zu vereinen. Lärm, Randaliererei, Einbruch, Diebstahl, Drogen und Alkohol beeinträchtigen gegenwärtig das Zusammenleben und führen zu Unmut und Ärger. Neben der sozialen Durchmischung könnte hier auch die Implementierung eines Quartiersmanagements nachhaltig zur Verbesserung der Problemlagen führen.

Es empfiehlt sich das partizipative Vorgehen im weiteren Projektverlauf im Hinblick auf die nachhaltige Bindung und Identifikation der Mieter_innen mit der Siedlung weiter fortzusetzen und im Detail zu konkretisieren.

Die künstlerische Intervention ergab eine interdisziplinäre Verknüpfung von Kunst und Architektur und ermöglichte dabei, den streng normierten, baulich reglementierten Raum des Wohnbaus zu verlassen.

So konnten neue Handlungs- und Wahrnehmungsräume abseits alltäglicher Muster und Klischees einer Wohnsiedlung eröffnet werden, die zur Identifikation mit dem Quartier beiträgt und das Miteinander der Bewohner_innen nachhaltig verbessert.

Referenzen

1. Morse, J.: Principles of Mixed Methods and Multimethod Research Design. In: Tashakkori, A. et al. (Hg.): Handbook of Mixed Methods in Social & Behavioral Research, pp. 189-208. Sage Publication Ltd. Thousand Oaks, London, New Dehli, (2002).
2. Wright, M., Block M., Von Unger, H.: Partizipation der Zielgruppe in der Gesundheitsförderung und Prävention. In: Wright, M. (Hg.): Partizipative Qualitätsentwicklung in der Gesundheitsförderung und Prävention, pp. 35-52. Verlag Hans Huber, Bern, (2010).
3. Mayring, P.: Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken, 12. Auflage, Beltz Verlag, Weinheim und Basel (2015).
4. Schnurr, St.: Partizipation In: Otto, H-U. Thiersch, H. (Hg.): Handbuch Soziale Arbeit, 5. Auflage S.1171-1180. Ernst Reinhardt Verlag, München. (2015).
5. Warren, M.E.: Can Participatory Democracy Produce Better Selfes? Political Psychology 14 (2), S. 209 (1993).
6. Oehler, P., Drilling, M.: Soziale Arbeit, Gemeinwesenarbeit und Stadtteilentwicklung. Eine theoretische Spurensuche. In: Oehler, P., Drilling, M. (Hg.) Soziale Arbeit und Stadtentwicklung. Forschungsperspektiven, Handlungsfelder, Herausforderungen, S.13-41. Springer Verlag, Wiesbaden. (2013).
7. Beurteilungsblatt 4 Säulen Modell der Wiener Wohnbauförderung- Ökologie S.1-2 März 2015
8. Beurteilungsblatt 4 Säulen Modell der Wiener Wohnbauförderung- Ökonomie S 2-3 März 2015