

# Bericht der Kompetenzstelle Siedlungsarbeit 2019

## *Erste Ausbaustufe*





## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kompetenzstelle Siedlungsarbeit.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Erste Säule: Operative Aufgaben .....</b>	<b>6</b>
3.1	Siedlungsprojekte.....	6
3.2	Unterstützende Maßnahmen der Kompetenzstelle .....	9
<b>4</b>	<b>Zweite Säule: Wissensmanagement.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Dritte Säule: Netzwerkarbeit und Kooperation .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Resümee und Ausblick.....</b>	<b>13</b>

# 1 Einleitung

Im September 2013 beauftragte der Landeswohnbaufonds den ifs Fachbereich Wohnen damit, die Kompetenzstelle Siedlungsarbeit im gemeinnützigen integrativen Wohnbau einzurichten und aufzubauen. Dies soll in mehreren Ausbaustufen erfolgen.

Die erste Ausbaustufe war bis 31.12.2014 projektiert und wurde bis 31.12.2015 verlängert. Mit einer leichten Stundenerhöhung (von 15,3 auf 24,5 Stunden) verlängerte sich die Laufzeit der ersten Ausbaustufe bis Ende 2019.

Im Vollausbau, der in mehreren Stufen geplant ist, soll die Tätigkeit der Kompetenzstelle Siedlungsarbeit in Vorarlberg 60 Wochenstunden umfassen. Durch die geplante Stundenerhöhung musste die Wohnbauförderung den Auftrag EU-weit ausschreiben, woraufhin sich das ifs Wohnen selbstverständlich an der **Ausschreibung** beteiligte. Erfreulicherweise erhielt das ifs Wohnen in der Folge auch den Zuschlag für den Auftrag und kann somit – wie im Konzept geplant – den weiteren Ausbau vorantreiben. An dieser Stelle möchten wir uns für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Der Auftrag des Wohnbauförderungsbeirates beschreibt die Grundlagen und Aufgaben der Kompetenzstelle Siedlungsarbeit wie folgt:

## Grundlagen und Aufgaben

Das Leben in Wohnungen und Siedlungen ist für viele Menschen in Vorarlberg Alltag. Dieses Zusammenleben fordert von allen Beteiligten Toleranz, soziale Kompetenz und ein gewisses Maß an Rücksichtnahme. Es bietet aber auch Chancen und Möglichkeiten.

Dass dieses Zusammenleben nicht immer zu aller Zufriedenheit funktioniert, entspricht unserer Lebenserfahrung.

Die Gemeinden und die gemeinnützigen Wohnbauträger sind aktiv bemüht, auftretende Konflikte positiv zu lösen. Oft stoßen diese Bemühungen an finanzielle Grenzen. Die Fachressourcen auf diesem Gebiet sind begrenzt und der Kreis der Experten im Netzwerk der Sozialleistungen oftmals unbekannt.

Über Entschließung des Landtags vom 15.12.2011 wurde deshalb das Institut für Sozialdienste mit der Erarbeitung eines Konzepts über aktive Siedlungsarbeit in gemeinnützigen integrativen Wohnanlagen beauftragt, das gemeinsam überarbeitet worden ist.

**Das Konzept „Siedlungsarbeit in Vorarlberg SiV“, Stand Februar 2013, ist integrierter Bestandteil dieser Vereinbarung.**

Diese Vereinbarung dient der Umsetzung dieses Konzepts.

Das Konzept sieht die Einrichtung einer Kompetenzstelle sowohl für die Gemeinden, die gemeinnützigen Bauträger und die Bewohnerinnen und Bewohner von Siedlungen vor.



**Hauptaufgaben** dieser Stelle sind:

- Ansprechpartner als „one-stop-shop“ für alle Beteiligten,
- Erhebung der Ursache eines Konflikts/Problems,
- Festlegung der erforderlichen Maßnahmen,
- Organisation dieser Maßnahme unter größtmöglicher Einbindung bestehender Strukturen vor Ort,
- Unterstützung und Wissenstransfer, damit diese Strukturen vor Ort in ihren Kompetenzen laufend gestärkt werden,
- Erarbeitung und Sicherung von Standards in der Durchführung von Maßnahmen und in der ambulanten Betreuungsarbeit,
- Dokumentation und Evaluation der Projekte und Aufbau eines Wissensmanagements im Bereich Wohnen.

(Auszug aus dem Auftrag des Landeswohnbaufonds)

## 2 Kompetenzstelle Siedlungsarbeit

Die Kompetenzstelle Siedlungsarbeit baut auf drei Säulen auf. Die **erste Säule** stellt den operativen Bereich der Stelle dar. Im Rahmen der Aufgaben der **zweiten Säule** richtet sich der Fokus vor allem auf die Wissenserschließung und die Wahrung des „state of the art“. Die **dritte Säule** beinhaltet strategische Aufgaben wie die Netzwerkarbeit.

Die SiV-Kompetenzstelle arbeitet bedarfsorientiert, erfasst laufend die Bedürfnisse der Systempartner und der Betroffenen und ist primär Anlaufstelle für Gemeinden und Wohnbauträger. Durch die direkte Rückkoppelung der SiV-Kompetenzstelle an das Land Vorarlberg wird ein flächendeckender Überblick der Landesentwicklungen für das Land und die sowohl inhaltliche als auch planerische Steuerung durch dieses ermöglicht.

**Hauptaufgabe der Kompetenzstelle ist es, als „one-stop-shop“ für alle Themen in der Siedlungsarbeit bestehende Strukturen bestmöglich einzubinden und laufend in ihrer Kompetenz zu stärken.**



Abb. 1: Schematische Darstellung der Aufgabengebiete der SiV-Kompetenzstelle

## 3 Erste Säule: Operative Aufgaben

### 3.1 Siedlungsprojekte

Folgende Projekte wurden im Berichtszeitraum durchgeführt bzw. abgeschlossen oder laufen noch:

- **Begleitung einer Aktivgruppe (neues Modul) Otto Wohlgenanntstraße in Dornbirn**

Wohnbauselbsthilfe / Stadt Dornbirn

durchgeführt von ifs Wohnen

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Besonderheit:** Es gibt engagierte BewohnerInnen, die sich für die Wohnanlage einsetzen möchten. Sehr heterogene BewohnerInnenstruktur; viele Vorurteile und Berührungsängste.

**Abgeschlossenes Projekt**

- **Längerfristige Begleitung der Wohnanlage Blattur in Götzis**

Wohnbauselbsthilfe / Marktgemeinde Götzis

durchgeführt von GF Sina Escher (Kolpinghaus Götzis)

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Besonderheit:** Sonderwohnbauprogramm (ein Drittel Bleibeberechtigte); 33 Wohneinheiten; sehr hoher Anteil Kinder und Jugendliche (50 Prozent)

**Abgeschlossenes Projekt**

- **Einzugsbegleitung Felsenau in Frastanz**

Alpenländische Heimstätte / Marktgemeinde Frastanz

durchgeführt von Angelika Ott (Caritas Existenz und Wohnen)

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Besonderheit:** Hoch belastetes Quartier! Die Vergabe erfolgt über Frastanz und Feldkirch.

**Abgeschlossenes Projekt**



- **Einzugsbegleitung Alemannenstraße in Rankweil**  
Alpenländische Heimstätte / Marktgemeinde Rankweil  
durchgeführt von ifs Wohnen  
begleitet durch SiV-Kompetenzstelle  
**Abgeschlossenes Projekt**
  
- **Einzugsbegleitung in Mittelberg**  
Vogewosi / Gemeinde Mittelberg  
durchgeführt von Ulrike Müller (Gemeinwesenarbeit Kleinwalsertal)  
begleitet durch SiV-Kompetenzstelle  
**Abgeschlossenes Projekt**
  
- **Einzugsbegleitung Hauptstraße in Zwischenwasser**  
Alpenländische Heimstätte / Gemeinde Zwischenwasser  
durchgeführt von ifs Wohnen  
begleitet durch SiV-Kompetenzstelle  
**Besonderheit:** Es handelt sich um das erste gemeinnützige Wohnbauprojekt in der Gemeinde Zwischenwasser.  
**Abgeschlossenes Projekt**
  
- **Aktivierende BewohnerInnenbefragung Dorfstraße in Gaschurn**  
Gemeindewohnungen in Gaschurn  
durchgeführt von ifs Wohnen  
begleitet durch SiV-Kompetenzstelle  
**Besonderheit:** Die Hausgemeinschaft ist sehr konfliktbeladen und der Gemeinde gelang es trotz mehrfacher Versuche nicht, einen Kontakt zu den BewohnerInnen herzustellen. Neben der Befragung der BewohnerInnen der Anlage umfasste der Auftrag der Gemeinde das Erstellen einer Hausordnung.  
**Abgeschlossenes Projekt**



- **Einzugsbegleitung und längerfristige Begleitung der Wohnanlage Stiegstraße mit Einbezug des Quartiers in Rankweil**

Wohnbauselbsthilfe / Marktgemeinde Rankweil

durchgeführt von der Gemeinwesenstelle Mitand

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Laufendes Projekt**

- **Einzugsbegleitung Bahnweg in Frastanz**

Alpenländische Heimstätte / Marktgemeinde Frastanz

durchgeführt von Angelika Ott (Caritas Existenz und Wohnen)

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Laufendes Projekt**



## 3.2 Unterstützende Maßnahmen der Kompetenzstelle

### - „one-stop-shop“

Wie im Konzept beschrieben, hat sich die SiV-Kompetenzstelle immer mehr zu einer Drehscheibe für Fragen rund um das Thema „Wohnen“ entwickelt. Wir sind Ansprechpartner für BewohnerInnen, soziale Einrichtungen, Gemeindeämter und Hausverwaltungen, um nur die wichtigsten zu erwähnen. Die Themen sind sehr vielfältig und reichen von Fragen zu den Vergaberichtlinien bis zu Informationen bei sozialen Problemen. Gute Kenntnisse bezüglich des sozialen Netzes in Vorarlberg und eine enge Vernetzung sind dabei Voraussetzung, um den Anfragen und Lösungen gerecht zu werden.

### - Nachbarschaftskonflikte

Wie auch in den Jahren zuvor wurden wir vor allem von Wohnbauträgern und Gemeinden beauftragt, bei Nachbarschaftskonflikten unterstützend tätig zu werden. Bevor wir kontaktiert werden, versuchen die Wohnbauträger die Konflikte eigenständig zu regeln. Nur wenn dies nicht gelingt, wenden sie sich an uns. In unserer Arbeit ist eine Zunahme an verhärteten Konflikten mit teils hoher Gewaltbereitschaft auszumachen. Nicht selten gibt es im Vorfeld Polizeieinsätze und Anzeigen. Zusätzlich sind wir vermehrt mit Nachbarschaftskonflikten konfrontiert, deren Ursache in nicht behandelten psychischen Erkrankungen und der damit einhergehenden Überforderung der Nachbarschaft bzw. der Hausverwaltung liegt.

### - Moderation einer Hausversammlung

Auf Anfrage eines Wohnbauträgers und der Stadt Hohenems moderierten wir eine Hausversammlung. Die Ausgangssituation gestaltete sich als sehr schwierig, da es massive Konflikte zwischen den BewohnerInnen gab. Durch das gemeinsame Auftreten von Stadt, Wohnbauträger und Kompetenzstelle sowie die konstruktive Auseinandersetzung mit den BewohnerInnen der Wohnanlage konnten nachhaltige Lösungen gefunden werden.

Wir versuchen immer, gemeinsam mit den Gemeinden und den Wohnbauträgern Lösungen zu finden. Dabei legen wir großen Wert darauf, eine detaillierte Problemerkfassung durchzuführen. Hierfür nehmen wir uns genügend Zeit, um mit den richtigen Strategien eine nachhaltige Beruhigung der Situation für alle Beteiligten zu erreichen.

Bei allen abgeschlossenen Siedlungsprojekten wurden die Ziele evaluiert. Die Ergebnisse dieser Evaluationen wurden der Abt. Wohnbauförderung mitgeteilt.

Wir beschäftigten uns sehr intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit. Gleich zu Beginn eines Siedlungsprojektes versuchen wir Nachhaltigkeitsfaktoren zu implementieren. Neu kam im vergangenen Jahr hinzu, dass diese Faktoren ein halbes Jahr nach Beendigung eines Projektes gemeinsam mit der Steuerungsgruppe überprüft werden.

Ebenso wurden die Erfahrungen bzw. Ergebnisse der Maßnahmen regelmäßig der Abt. Wohnbauförderung mitgeteilt und gemeinsam reflektiert.

## 4 Zweite Säule: Wissensmanagement

**Die Wissenserschließung und die Weitergabe der Erfahrungen** wurden von der SiV-Kompetenzstelle konsequent weiterverfolgt. Die vermehrten Anfragen von Gemeinden, Wohnbauträgern und sozialen Einrichtungen bestätigen uns in diesem Tun.

### – **Anfragen von verschiedenen Gemeinden zum Thema gemeinnützige Wohnanlagen**

Auch in diesem Jahr konnten wir Grundlagenwissen zum breiten Thema „Wohnen“ vermitteln. Das Themenspektrum reichte von der Bedarfsklärung für privaten oder gemeinnützigen Wohnbau bis zur Wohnungsvergabe. Die landesweiten Vergaberichtlinien standen dabei im Mittelpunkt. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Bedarfserhebung in kleineren Gemeinden. Wir unterstützten die Vizebürgermeisterin von **Göfis** bei diesen Überlegungen und durften die Gemeinde **Laterns** beraten (um nur zwei der unterstützten Gemeinden zu nennen). In **Laterns** wurde der gemeinnützige Wohnbau auf einer Bürgerversammlung vorgestellt. Es wurden Artikel im Gemeindeblatt veröffentlicht und zukünftige BewohnerInnen konnten sich bei der Kompetenzstelle melden (was auch einige in Anspruch nahmen), damit sich die MitarbeiterInnen in Einzelgesprächen speziell derer Situation annehmen. Sehr erfreulich ist, dass **Laterns** sich gemeinsam mit der Alpenländischen Heimstätte entschlossen hat, ihr erstes Projekt zu starten. Von der Gemeinde **Mittelberg** wurden wir eingeladen, gemeinsam mit der Gemeinde Überlegungen zum Wohnungsmangel – vor allem im Tourismusbereich – anzustellen.

### – **Mitarbeit am Konzept „Gemeinnütziger Wohnbau in Wolfurt bis 2035“**

Der neugegründete Wohnungsbeirat soll den Prozess für die Planung des künftigen Ausbaus im gemeinnützigen Wohnbau in Wolfurt begleiten. Die Kompetenzstelle ist in diesem Beirat vertreten, um die sozialen Aspekte einfließen zu lassen. Dieser Prozess startete im Jahr 2017 und wurde 2019 abgeschlossen. Das Konzept wurde dem Gemeindevorstand präsentiert. Über dessen Entscheidung wurden wir noch nicht informiert.

### – **Sozialraumanalyse in Hohenems**

Auf Anregung der Abt. Wohnbauförderung wurde die SiV-Kompetenzstelle in die Planung und Steuerungsgruppe der geplanten Sozialraumanalyse in Hohenems aufgenommen. Nach großen Verzögerungen ist die Sozialraumanalyse fertiggestellt und wurde Anfang Dezember den verschiedenen Ausschüssen vorgestellt. Wir brachten unsere Überlegungen und Expertisen sehr intensiv in diesen Prozess ein.

– **Erstellung neuer Hausordnung für einen gemeinnützigen Wohnbauträger**

Auf Anregung der Kompetenzstelle hat die Alpenländische Heimstätte ihre Hausordnung neu verfasst. Gemeinsam konnten wir eine bewohnerfreundliche, kürzere und ansprechendere Hausordnung erstellen.

– **VAI und Connexia organisierten eine Veranstaltungsreihe zum Thema „Unterstützende Nachbarschaften“**

Wir wurden gebeten, im Rahmen dieser Veranstaltung unsere Arbeit vorzustellen und einen Workshop zum Thema „Einzugsbegleitung“ durchzuführen.

– **Forschungsprojekt „Weidenweg in Dornbirn“**

Forschungsfrage:

„Gelingt es, als Alternative zu den im Vorarlberger Geschloßwohnungsbau überwiegend realisierten Standard-Wohnungstypen

- Typologien zu entwickeln und umzusetzen, welche ein bedürfnisgerechtes Wohnen in einem förderlichen sozialen Umfeld ermöglichen,
- Flexibilität auf veränderte Lebensumstände der EigentümerInnen und MieterInnen aufweisen und
- durch kluge Kombination von Gemeinschafts- und individuellen Flächen zu einer Flächensuffizienz und damit zu nachhaltigen Kosteneinsparungen für den/die einzelne/n EigentümerIn/MieterIn führen,
- bei hoher ökologischer, energieeffizienter und integrativer Ausführungsqualität.“

Die Abt. Wohnbauförderung hat uns gebeten, in der Steuerungsgruppe dieses Projektes mitzuarbeiten.

– **Abt. Raumplanung führte Workshops zum Thema „Verdichtung“ durch**

Die SiV-Kompetenzstelle wurde von der Abt. Raumplanung zu diesen Workshops eingeladen. Wir brachten in zwei Workshops unsere Expertise ein. Ein besonderes Thema stellt die Gestaltung der Außenräume mit Einbeziehung der BewohnerInnen dar.

– **Evaluierung der Wohnungsvergaberichtlinien**

Im Auftrag der Wohnbauförderung wurden wir eingeladen, bei der Evaluierung mitzuwirken. Dies war 2018 und 2019 ein sehr zeitintensiver und hochspannender Prozess. Im Landtag wurde beschlossen, die Ergebnisse in die neuen Wohnungsvergaberichtlinien zu implementieren. Gemeinsam mit der Wohnbauförderung haben wir einen Vorschlag ausgearbeitet. Die geänderten bzw. angepassten Vergaberichtlinien sind gemäß der fachlichen



Einschätzung der Kompetenzstelle ein hervorragendes Instrument, um die tatsächliche Dringlichkeit zu erfassen sowie gemeinnützige Wohnungen bedarfsgerecht und transparent zu vergeben.

Die enge Kooperation mit der Abt. Wohnbauförderung wurde intensiv weiter betrieben. Durch diese gute Zusammenarbeit können wir schneller auf Bedarfe – vor allem von Gemeinden – eingehen.

## 5 Dritte Säule: Netzwerkarbeit und Kooperation

Dieser Bereich beinhaltet vor allem strategische Aufgaben mit dem Ziel des Wissenstransfers in die verschiedenen involvierten Disziplinen und Branchen sowie die Unterstützung der interdisziplinären Zusammenarbeit. Diese Säule sollte in den nächsten Schritten **noch stärker ausgebaut** werden. Es ist jedoch auch im Berichtszeitraum einiges in diesem Bereich passiert.

Es wurden verschiedene **Veranstaltungen besucht**, in denen die SiV-Kompetenzstelle ihre Themen einbrachte und neue Netzwerke knüpfte. Hier sind exemplarisch nur einige davon zu nennen: BAWO Tagung, Ostschweizer Sozialraumtagung St. Gallen „Smart Cities“, Soziale Arbeit und Raumentwicklung an der FH St. Gallen, INUAS Konferenz „Wohnen unter Druck“, Energielounge u.v.m.

Die regelmäßigen Austauschtreffen fanden auch im Jahr 2019 mit der **Eigentümerversammlung, okay.zusammen leben, den gemeinnützigen Wohnbauträgern, der Abt. IVa Soziales und Gesundheit, der Abt. Raumplanung, der ARGE Wohnungslosenhilfe** und verschiedenen **sozialen Einrichtungen** statt.

Verstärkt erhalten wir Anfragen aus anderen Bundesländern. Es herrscht großes Interesse an unseren Erfahrungen in Vorarlberg. Vor allem die **Kooperation zwischen Abt.**

**Wohnbauförderung und der SiV-Kompetenzstelle** wird mit großer Aufmerksamkeit verfolgt.

Eine gute **öffentliche Aufmerksamkeit** konnte in konkreten Siedlungsprojekten erreicht werden. Unterschiedliche regionale und landesweite Medien berichteten. Es ist uns ein großes Anliegen, die Projekte auch medial positiv zu flankieren.

Die Themen „Siedlungsarbeit“, „Zusammenleben in Wohnanlagen“, „Leistbares Wohnen“, „Wohnungsvergaberichtlinien“ etc. beschäftigen natürlich auch viele andere Einrichtungen, Abteilungen und Institutionen. Es ist besonders wichtig, dass die Zusammenarbeit weiterentwickelt und besser abgestimmt wird, denn je breiter die Kooperationen sind, desto näher kommen wir dem **Ziel, in Vorarlberg eine gute, menschenwürdige und finanzierbare Wohnsituation für alle sowie eine harmonische Wohnzufriedenheit zu erreichen.**



## 6 Resümee und Ausblick

### – Nachbarschaftskonflikte

Bei diesen Konflikten möchten wir die Wohnbauträger weiterhin tatkräftig unterstützen. Die Anfragen belegen die steigende Nachfrage.

### – okay.zusammen leben

Neben dem Austausch möchten wir die Projektstelle okay.zusammen leben verstärkt in laufende Siedlungsprojekte miteinbeziehen. Dies erfolgte 2019 bereits in einer Wohnanlage und war ein großer Erfolg. Gemeinsam mit den BewohnerInnen wurde das Thema „Was ist Integration?“ sehr humorvoll und engagiert bearbeitet.

### – Unterstützung von Kleingemeinden

Im Berichtsjahr zeigte sich wieder, wie wichtig die Unterstützung der Kleingemeinden in allen Fragen rund um das Thema Wohnen ist. Gemeinden, die zum ersten Mal eine gemeinnützige Wohnanlage bauen lassen, brauchen in diesem Prozess Begleitung, die wir ihnen gerne anbieten.

### – Erhöhtes Bauvolumen im gemeinnützigen Wohnbau

Diese erfreuliche Entwicklung spüren wir auch in unserer Tätigkeit. Dabei gilt es, die sozialen Aspekte sowie die Förderung und Unterstützung für ein gutes Zusammenleben auch bei verstärktem Bau von Wohnanlagen nicht außer Acht zu lassen. Die vermehrten Anfragen, die bei uns einlangen, zeigen dies deutlich.

### – Verdichtete Bauweise bzw. Bauen in Nachbarschaften

Verdichtung ist nicht nur ein Thema, das die Landes- und Gemeindepolitik beschäftigt, auch wir spüren dies in unserer Arbeit. Es ist sehr wichtig, die Bürgerbeteiligung dabei nicht zu vergessen. Wenn Menschen dichter zusammenwohnen und leben, stellt dies alle Beteiligten vor Herausforderungen. Wir bringen unsere Erfahrungen bzw. unser Know-how hier gerne ein.

### – Was macht ein gutes Wohnumfeld aus?

Gerade durch die verdichtete Bauweise ist ein gut gestaltetes Wohnumfeld von noch größerer Bedeutung. Wir werden uns im kommenden Jahr vermehrt diesem Thema widmen.



An dieser Stelle möchten wir, das Team der SiV-Kompetenzstelle, der Abt. Wohnbauförderung und im Besonderen Mag. Karl Ladenhauf für die hervorragende Zusammenarbeit danken!

DSA Heidi Lorenzi

