

# Bericht der Kompetenzstelle Siedlungsarbeit 2021

## *Zweite 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	<i>Siedlungsprojekte</i> .....	6
3.2	<i>Unterstützende Maßnahmen der Kompetenzstelle</i> .....	8
<b>4</b>	<b>Zweite Säule: Wissensmanagement</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Dritte Säule: Netzwerkarbeit und Kooperation</b> .....	<b>11</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 gewonnene Ausschreibung und den daraus resultierenden längerfristigen Vertrag konnten wir mit 01.01.2020 mit der **zweiten Ausbaustufe** starten. Das Stundenausmaß wurde 2021 auf 35 Wochenstunden erhöht.

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\*innen 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\*in 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\*innen 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:

- **Einzugsbegleitung in der Blaha in Rankweil**

Vogewosi / Marktgemeinde Rankweil

durchgeführt von der Gemeinwesenstelle Mitand

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Abgeschlossenes Projekt**

- **Einzugsbegleitung Brachsenweg in Bregenz**

Wohnbauselbsthilfe / Stadt Bregenz

durchgeführt von Christian Marino (Gemeinwesenstelle Bregenz)

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Abgeschlossenes Projekt**

- **Einzugsbegleitung Unter der Riedenburg in Bregenz**

Vogewosi / Stadt Bregenz

durchgeführt von Günther Willi (Gemeinwesenstelle Bregenz)

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Abgeschlossenes Projekt**

- **Einzugsbegleitung Dafins in Zwischenwasser**

Alpenländische / Gemeinde Zwischenwasser

durchgeführt von ifs Wohnen

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Abgeschlossenes Projekt**

**Besonderheit:** Coronabedingt konnten wir nur ein Bewohner\*innentreffen abhalten. Als Ersatz für das zweite Treffen boten wir Einzelgespräche (fanden im Gemeinschaftsraum statt) für alle Bewohner\*innen an. Diese wurden sehr intensiv genutzt. Aus diesen



Gesprächen kristallisierten sich zwei Konfliktbereiche heraus. Gemeinsam mit der Gemeinde und dem Wohnbauträger konnten wir diese gut lösen. Durch diese Interventionen mussten wir das geplante Stundenausmaß (in Absprache mit der Wohnbauförderung und dem Wohnbauträger) ein wenig überschreiten.

– **Aktivierende Bewohner\*innenbefragung in der Hannes Grabher Siedlung in Lustenau**

Vogewosi / Marktgemeinde Lustenau

durchgeführt von Dragana Balinovic (Fachstelle Zusammen Leben) und Michael Hämmerle (Kaplan Bonetti Beratungsstelle)

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Besonderheit:** Die aktivierende Befragung wird in Kombination mit der Siedlungsanalyse in Lustenau durchgeführt.

**Abgeschlossenes Projekt**

– **Einzugsbegleitung in Doren und eine aktivierende Bewohner\*innenbefragung im bestehenden Haus**

Wohnbauselbsthilfe/ Gemeinde Doren/ Morscher Bau

durchgeführt von ifs Wohnen

begleitet durch SiV-Kompetenzstelle

**Laufendes Projekt**

– **Einzugsbegleitung Diepoldsauerstraße in Hohenems**

Wohnbauselbsthilfe/ Stadt Hohenems

durchgeführt von Josef Gojo (Stadt Hohenems)

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\*innen für Bewohner\*innen, soziale Einrichtungen, Gemeindeämter und Hausverwaltungen, um nur die Wichtigsten zu erwähnen.

### – Nachbarschaftskonflikte

Auch in diesem Jahr wurden wir von den gemeinnützigen Wohnbauträgern bei schwierigen Konflikten unter Nachbarn\*innen hinzugezogen. Die Bearbeitung erfordert sehr viel Zeit und Geduld. Um die Situationen zu entschärfen und die Hausverwaltungen zu entlasten, sind wir nach den ersten Interventionen oft Monate Ansprechpartner\*innen für die Bewohner\*innen. Vermehrt kamen auch Anfragen aus Wohnanlagen im Eigentum. Diesen können wir leider nur Tipps und kurze Beratungen anbieten, da dieser Bereich nicht in unserem Auftrag enthalten ist. Auffallend sind die Übereinstimmungen der Konflikthemen im Eigentum und im gemeinnützigen Wohnbau.

### – Unterstützung für die Hausverwaltungen bei sehr belasteten Mieter\*innen

Wir wurden vermehrt von den Hausverwaltungen angefragt, um sie bei psychisch kranken bzw. sehr auffälligen Mieter\*innen zu unterstützen. Für alle Beteiligten sind dies sehr belastende Situationen, die einen oft langwierigen Prozess erfordern.

### – Begleitung anderer sozialer Einrichtungen

Auch in diesem Jahr waren die Anfragen von sozialen Einrichtungen die uns um Unterstützung bei komplexen Problemstellungen baten, sehr hoch. Durch unsere gute und enge Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern können wir unser Wissen nutzen und den Einrichtungen zur Verfügung stellen. So konnten gemeinsam viele gute Lösungen gefunden werden.



## 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 den gemeinnützigen Wohnbau bis zur Wohnungsvergabe. Die landesweiten Vergaberichtlinien standen dabei im Mittelpunkt.

### – **Richtlinien zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen**

Von der Wohnbauförderung wurde die SiV-Kompetenzstelle beauftragt, Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen zu begutachten und daraus Verbesserungsvorschläge für die kommenden Richtlinien zu erarbeiten. Gemeinsam mit dem Spielplatzexperten Günther Weißkopf setzten wir uns intensiv damit auseinander. Unsere Vorschläge für qualitativere Spielplätze wurden der Wohnbauförderung (Mag. Ladenhauf) vorgestellt und diskutiert. Wir hoffen sehr, dass sie in den nächsten Richtlinien mitgedacht werden. Nicht nur, aber vor allem für Kinder und Jugendliche sind gut durchdachte Spiel- und Freiflächen von enormer Bedeutung.

### – **Vernetzung von Projektleiter\*innen in der Siedlungsarbeit**

Wie im Konzept vorgesehen versuchen wir in Siedlungsprojekten, vor Ort Projektleiter\*innen zu gewinnen. Somit ist die Nachhaltigkeit auch nach Projektende stärker gewährleistet. Diese Projektleitungen wünschen sich eine Vernetzung untereinander. Ein erstes Treffen hat stattgefunden und stieß auf großes Interesse. In diesem Rahmen konnten wir uns austauschen und voneinander lernen. Von den Teilnehmer\*innen wurde der Wunsch geäußert, diese Treffen 2 mal im Jahr zu installieren und haben uns gebeten, dass die Kompetenzstelle einen fachlichen Input vorbereitet. Leider kam uns zum vorbereiteten zweiten Treffen Corona dazwischen.

### – **Workshops für Mitarbeiter\*innen von gemeinnützigen Wohnbauträgern**

Die gute und enge Kooperation mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern führte dazu, dass einer davon uns bat, „Workshops“ für ihre Mitarbeiter\*innen anzubieten. Gerade die letzten zwei Jahre waren und sind die Hausverwaltungen vor großen Herausforderungen gestellt. Mit den Führungskräften erarbeiteten wir ein Programm, das auf die Bedürfnisse ihrer Mitarbeiter\*innen abgestimmt war. Neben unserem fachlichen Input, erarbeiteten wir gemeinsam Strategien im Umgang mit schwierigen Mieter\*innen, eskalierenden Konflikten und



anderen herausfordernden Situationen. Von den Führungskräften und den Mitarbeiter\*innen, wurde der Wunsch geäußert solche „Fortbildungen“ regelmäßig anzubieten.

#### **– Sichere Wohnanlagen**

Mit den Sicherheitskoordinatoren der Landespolizeidirektion Vorarlberg besichtigten wir große Wohnanlagen und setzten uns mit dem Thema „Sicherheit in Wohnanlagen“ auseinander. Das Sicherheitsgefühl von Bewohner\*innen ist oft sehr subjektiv. Es gibt aber auch klare „Parameter“ die dies beeinflussen. Diese neuen Erkenntnisse konnten wir gleich in aktuelle Siedlungsprojekte einfließen lassen. Diese neue Kooperation werden wir im nächsten Jahr intensivieren.

#### **– Zusammenarbeit Ausbildungszentrum Vorarlberg (AZV – überbetrieblicher Lehrbetrieb der Arbeiterkammer und der Wirtschaftskammer)**

Auf Wunsch und Anfrage des AZV Hohenems boten unsere Mitarbeiter\*innen einen Workshop für volljährige Auszubildende im AZV Hohenems an. Dabei erhielten die Teilnehmer\*innen konkrete Informationen über die Bereiche Existenzsicherung und Wohnen, mit einem Schwerpunkt auf den Zugangskriterien und den Vergabemodalitäten des gemeinnützigen Wohnbaus in Vorarlberg. Das Angebot wurde von ca. 20 jungen Erwachsenen angenommen und soll in Zukunft als Fixangebot in die Ausbildungsschiene des AZV integriert werden.

#### **– Marktgemeinde Rankweil – Aktualisierung des Sozialleitbildes**

Die bereits mehrjährige, gute Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Rankweil im Bereich Wohnen und Siedlungsarbeit führte zu einer Einladung, an der Aktualisierung des Sozialleitbildes mit zu wirken. In diesem Rahmen hielten unsere Mitarbeiter\*innen einen Impulsworkshop zu den Themen – Wohnen, Armut und Soziales in der Region Vorderland und in Rankweil – und nahmen an einer weiterführenden Arbeitsgruppe zu diesen Themen teil.

#### **– Imageveränderung**

Wir haben in Vorarlberg noch immer einige gemeinnützige Wohnanlagen die unter der Bevölkerung einen sehr schlechten Ruf haben. Die Folge davon ist, dass es bei den Gemeinden zu Schwierigkeiten bei der Vergabe kommt und die Bewohner\*innen unter dem Ruf ihrer Wohnanlage leiden. Daher haben wir uns damit beschäftigt, wie man eine Imageveränderung herbeiführen könnte. Wir erarbeiteten eine Methode, die man gut anwenden könnte. Voraussetzung dafür ist der politische Wille und die Unterstützung der Wohnbauträger. Was allen Beteiligten klar sein muss, ist der zeitliche Rahmen. Wir müssen uns dabei alle auf einen langen und intensiven Prozess einlassen. Die SiV-Kompetenzstelle ist überzeugt, dass es notwendig wäre dies in einigen Siedlungen zu versuchen.



### – **Auswertung bestehender Sozialraumanalysen in Vorarlberg zum Schwerpunktthema gemeinnütziger Wohnbau**

August Gächter vom Zentrum für Soziale Innovation hat in Vorarlberg (Bregenz, Hohenems u. Lustenau) Sozialraumanalysen erstellt. Nach Anregung von Mag. Karl Ladenhauf hat er eine Auswertung zum gemeinnützigen Wohnbau ausgearbeitet und diese haben wir gemeinsam mit LR Marco Tittler und den Geschäftsführer\*innen der gemeinnützigen Wohnbauträger intensiv diskutiert. Aus dieser Diskussion ergaben sich drei Schwerpunkte, an welchen wir gemeinsam weiterarbeiten werden.

1. Erheben und Clustern von Beschwerden der Mieter\*innen.
2. Einheitlich organisierte Befragung von Mieter\*innen nach den Motiven und Gründen der Selbstkündigung. Fragebögen wurden bereits erstellt. Der Erhebungszeitraum soll das Jahr 2022 sein. Eine laufende Auswertung durch August Gächter ist geplant.
3. Schaffung eines gemeinsamen Aus- bzw. Fortbildungsangebotes für die Mitarbeiter\*innen der gemeinnützigen Wohnbauträger.

### – **Videoclips zu „guter Nachbarschaft“**

Durch die große Unterstützung von LR Tittler und der Abt. Wohnbauförderung konnten wir mit der Firma Supershort drei Kurzvideos zu wichtigen Nachbarschaftsthemen erstellen. Zu unserer großen Freude, beteiligten sich die gemeinnützigen Wohnbauträger an den Kosten. Seit kurzer Zeit sind sie online. (Youtube-Kanal Land Vorarlberg, Homepage ifs, ...) Sie wurden bei Einzugsbegleitungen und Bewohner\*innenversammlungen schon eingesetzt und stießen auf großes Interesse! An der Verbreitung der Filme arbeiten wir gerade.

## 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.

In ständigem Austausch und Kooperation sind wir vor allem mit **der Abt. IVa Soziales und Gesundheit, der ARGE Wohnungslosenhilfe, verschiedenen sozialen Einrichtungen, Gemeinden, gemeinnützigen Wohnbauträgern, Eigentümervereinigung, VAI** und heuer verstärkt mit der **Abt. Raumplanung**.

An unterschiedlichen Veranstaltungen, in Gremien und Arbeitsgruppen nahmen wir teil und brachten dabei unsere fachliche Expertise ein.

Wir wurden in der **Radiosendung „Neues bei Neustätter“** interviewt und konnten dadurch das Thema **„Nachbarschaft“** positiv besetzen. Eine **öffentliche Aufmerksamkeit** konnte in konkreten **Siedlungsprojekten** erreicht werden. Aktuelle Projekte auch medial positiv zu flankieren ist sehr wichtig und auch gelungen.



Viele verschiedene Akteur\*innen befassen sich mit den Themen „verdichteter Wohnbau“, „qualitätsvolle Außenraumgestaltung“, „Siedlungsarbeit“, „Zusammenleben in Wohnanlagen“, „Leistbares Wohnen“, „Wohnungsvergaberichtlinien“ u.v.m.

**Aus diesem Grund ist eine intensive Zusammenarbeit und Kooperation wichtig, um das gemeinsame Ziel einer menschenwürdigen finanzierbaren Wohnsituation und möglichst hoher Wohnzufriedenheit aller in unserem Lande lebender Menschen zu erreichen.**

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

