

# Smart Cities Demo

## 2. Zwischenpräsentation

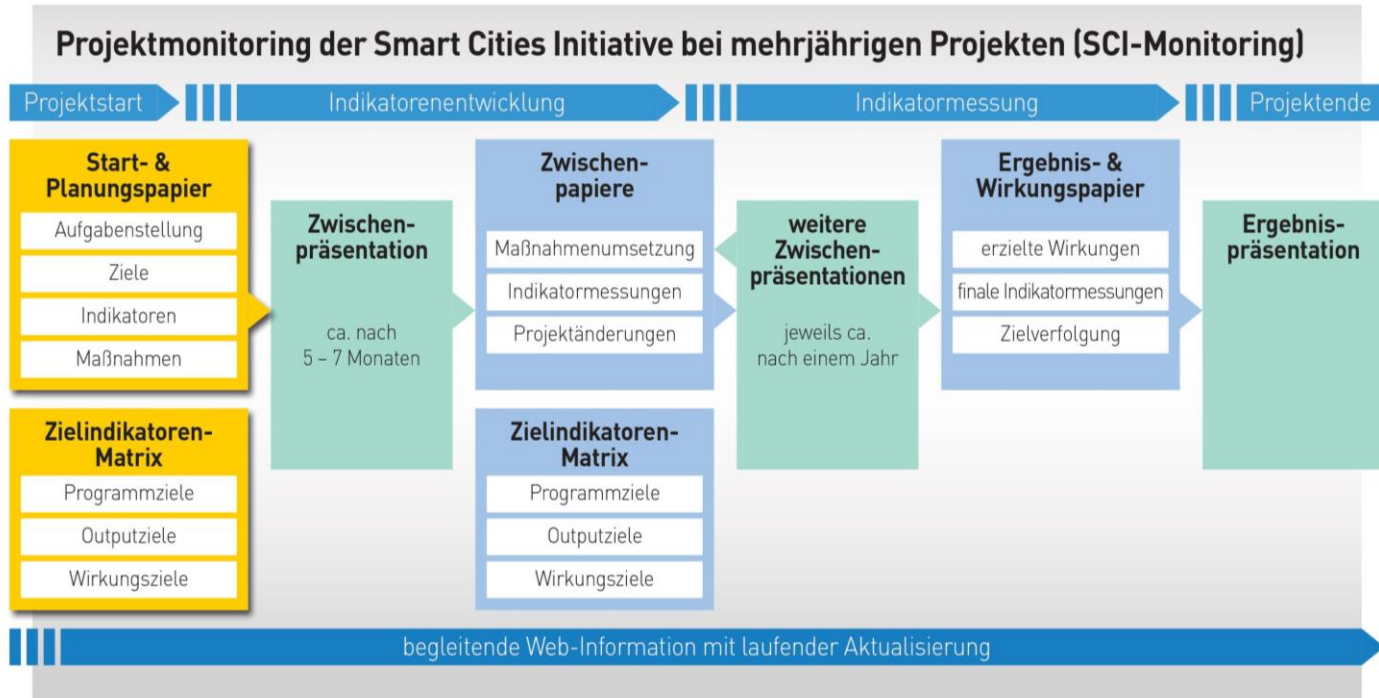
### Transform Ternitz

Transformation der ehemaligen Arbeitersiedlung  
in Ternitz: Resiliente Quartiersentwicklung  
bottom-up gestalten





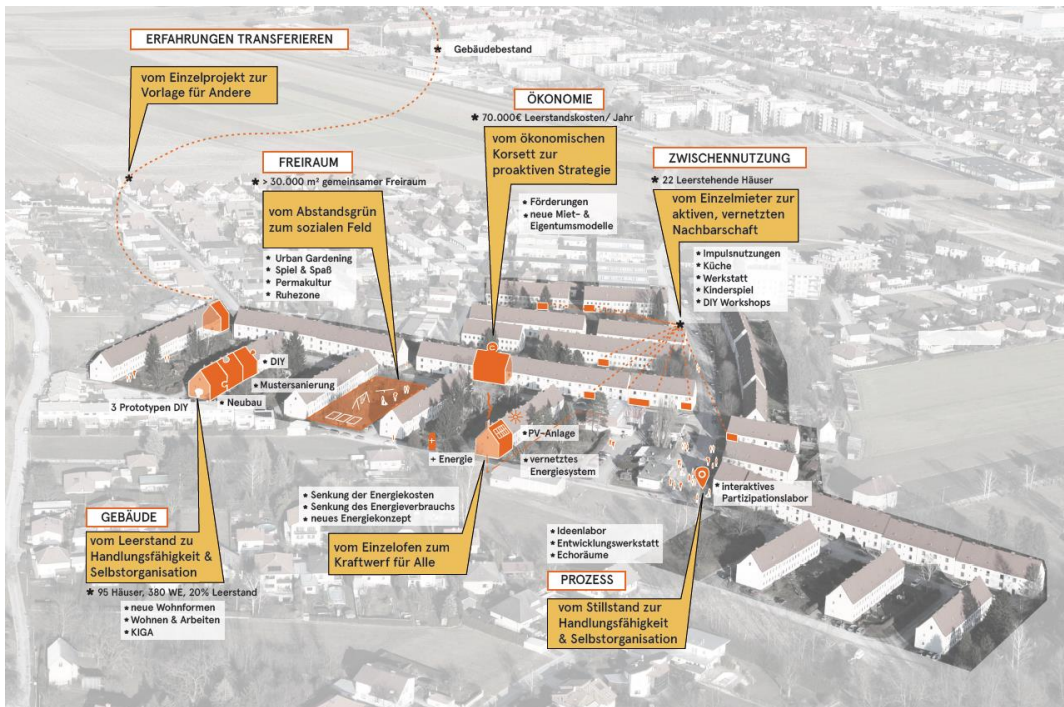
# Phase Projektmonitoring





# Teil 1

## Projektüberblick



TRANSFORMATION SIEDLUNG III



1. Welches ist die **Problemstellung** bzw. Herausforderung, die dem Projekt zugrunde liegt (auf Basis des Start- & Planungspapiers / Zwischenpapiers)?

Die **Dreiersiedlung in Ternitz / NÖ** ist eine **ehemalige Arbeitersiedlung aus den 1940er Jahren** und heute mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert:

- Strukturwandel und **Abbau von Arbeitsplätzen in Industriebetrieben** seit den 1970er / 1980er Jahren.
- **Stagnierende bis schrumpfende Bevölkerungsentwicklung** der Gemeinde.
- Ca. **ein Viertel der Wohneinheiten** in der Siedlung **steht** aktuell **leer**.
- Bausubstanz ist **sanierungsbedürftig**.



- **Heizung** erfolgt **mit Einzelöfen** und verursacht hohe Energiekosten und hohe lokale CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Der **serielle Wohnungsbestand** verfügt über knapp 400 sehr kompakte Wohneinheiten in Zeilenbau und **großzügige Freiräume**.
- **Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrisse** werden als **nicht mehr zeitgemäß** empfunden.
- Aufgrund der verhältnismäßig **niedrigen Mieten** leben heute vermehrt **sozial benachteiligte Bewohner\*innen** in der Siedlung und ist diese auch mit dem Image einer „Problemsiedlung“ behaftet.

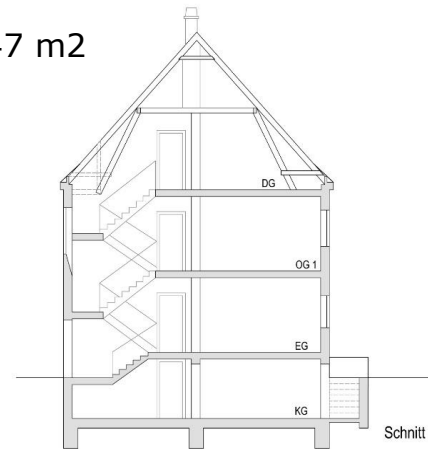
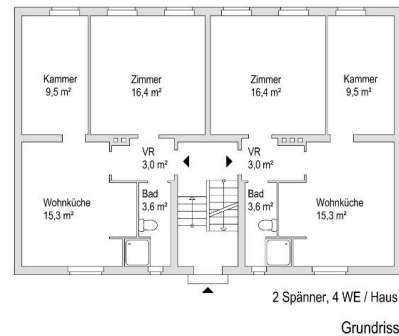


### Leerstand

Stand Dezember 2021:  
 380 WE Gesamt  
 223 WE vermietet  
 157 WE leerstehend  
 40% Leerstand



Serieller Wohnungsbestand  
 95 Häuser  
 380 Wohnungen  
 durch. Wohnungsgröße 47 m<sup>2</sup>





Fotos © einzueins





Fotos © Carla Lo



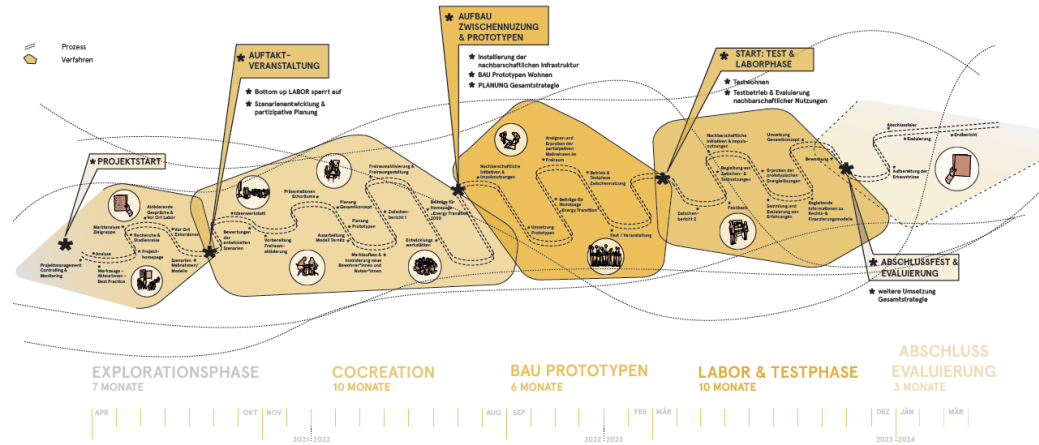


2. Welche **Maßnahmen** und **Aktivitäten** setzt das Projekt **generell**, um einen Beitrag zur Problemlösung zu leisten bzw. die selbst definierten Ziele des Ziel-Indikatoren-Systems (ZIS) zu verfolgen (auf Basis des Start- & Planungspapiers bzw. Zwischenpapiers)?

- Mit dem Projektvorhaben sollen Maßnahmen entwickelt werden, um die Krise, in der sich die Dreiersiedlung gegenwärtig befindet, zu bewältigen und die **Transformation der Siedlung zu einem in Zukunft erneut vitalen Siedlungsorganismus** zu ermöglichen.
- Dabei sollen **interessierte Bewohner\*innen und lokale Akteur\*innen eine aktive Rolle in der Quartiersentwicklung einnehmen** und deren Bedürfnisse, Interessen und Talente in die Entwicklung konkreter Maßnahmen einfließen.



- Die **räumliche Transformation** soll die Basis legen für **zukunftsorientiertes Wohnen** und eine **funktionale Durchmischung**.
- Die **Freiräume** sollen zu **lebendigen Orten der sozialen Interaktion** werden und den Anteil der Selbstversorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner\*innen erhöhen.
- Neue Energielösungen sollen den Umstieg auf eine **klimafreundliche und leistbare Energieversorgung** ermöglichen.
- Geeignete Rechts- und Finanzierungsmodelle sollen **ökonomische Vitalität** für die Siedlung und ihre zukünftige Entwicklung gewährleisten.



ZEITLEISTE TRANSFORMATIONSPROZESS

# Teil 2

## Fragen mit Bezug zu Berichtszeitraum

3. Welche **Maßnahmen** und **Aktivitäten** wurden im **Berichtszeitraum** gesetzt, um die Aufgabenstellung zu erledigen und die Ziele des ZIS zu erreichen?

## Lernen von Best Practice

- Aufbereitung interessanter Projekte in einem Best Practice Katalog
- Online-Austausch mit Projekten
- Exkursionen zu Projekten nach Graz, Salzburg und Ulm



Fotos © einszueins



# Aufbau und Launch der Projektwebsite

AAA

## DREIERSIEDLUNG TRANSFORM TERNITZ

### MENÜ

DIE DREIERSIEDLUNG  
DAS PROJEKT  
WOHNEN  
FREIRAUM  
ENERGIE  
MITGESTALTEN

KONTAKT  
ENGLISH VERSION



### AKTUELLES

Di, 13.12.2022 von 16:00 - 19:00:  
Vorweihnachtliches Keksebacken und  
Punschtrinken im Volkshaus Pottschach,  
Nobelgasse 3, 2630 Ternitz

[MEHR...](#)

#### HERZLICH WILLKOMMEN!

Kurzvideo über das Projekt "Transform  
Ternitz" und die Dreiersiedlung im Rahmen  
von 10 Jahre Caritas Stadtteilarbeit  
<https://youtu.be/ovGPVddupTc>

[MEHR...](#)



# Quartiersentwicklungslabor: Kommunikation & Partizipation vor Ort

Veranstaltungen  
im Volkshaus Pottschach



Aktivierende Befragung  
von Tür zu Tür



Nachbarschaftsraum  
in leer stehender  
Wohnung und  
Möblierung im  
Außenraum



Aktivitäten und Impulse  
im Freiraum

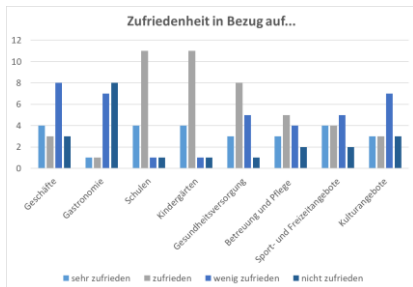


- Strategischer Leerstand
- Siedlungsgebiet

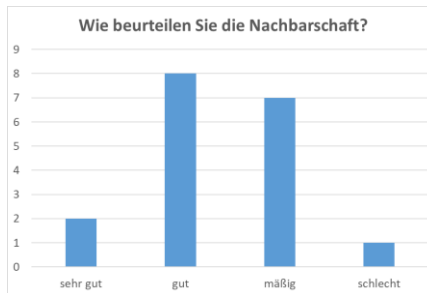


# Ausgewählte Ergebnisse Bewohner\*innenbefragung

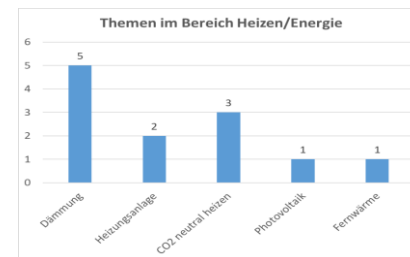
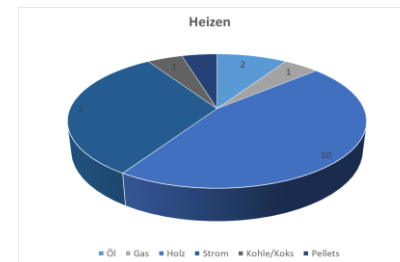
## Zufriedenheit / Bedürfnisse



## Thema Nachbarschaft



## Thema Heizen





## Ausgewählte Veranstaltungen und Aktivitäten vor Ort

- Kostenloser Radcheck
- Spielenachmittag mit Kinderfreunden
- Gartenstammtisch
- Energiesparcafé
- Sperrmülltag
- Adventkranzbinden
- ...







## Summer School mit Studierenden

- mit TU Wien & mostlikely Architektur
- Errichtung von gemeinschaftlicher Infrastruktur im Freiraum in Holzbauweise im Rahmen eines Design-Build-Studios vor Ort
- Vorab Exkursionen und Austausch mit Konsortium und Bewohner\*innen
- 20 Studierende wohnten 3 Wochen in der Siedlung
- Große (positive) mediale Aufmerksamkeit





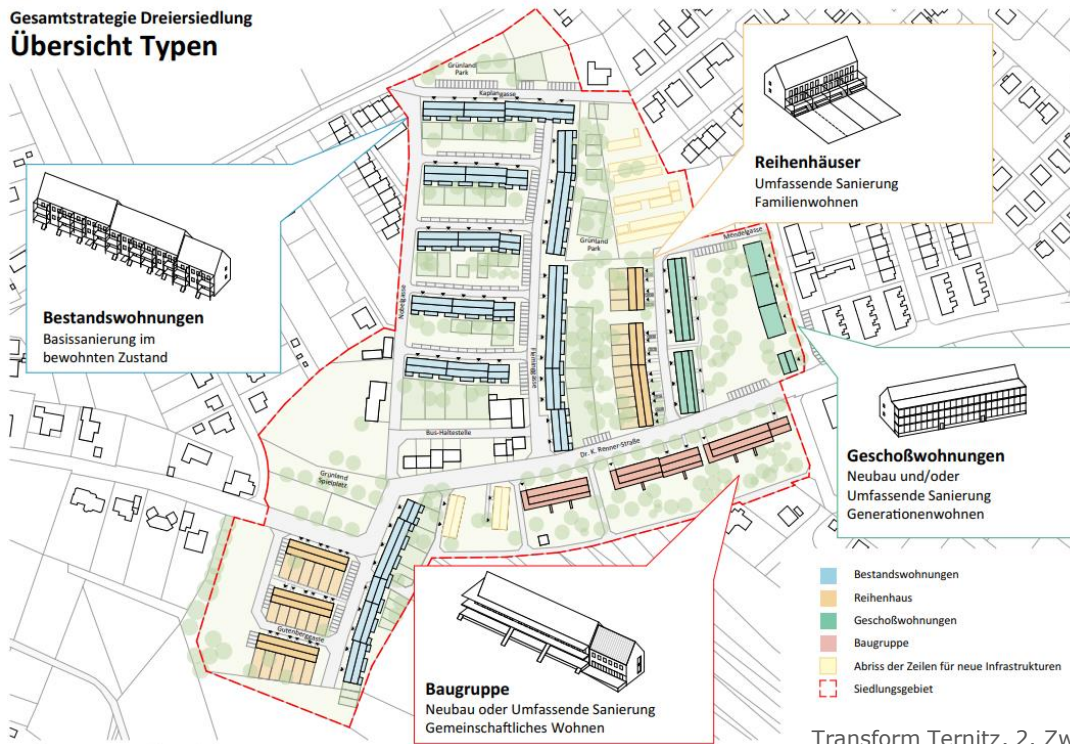
## Prototypen für gemeinschaftliche Infrastrukturen im Freiraum





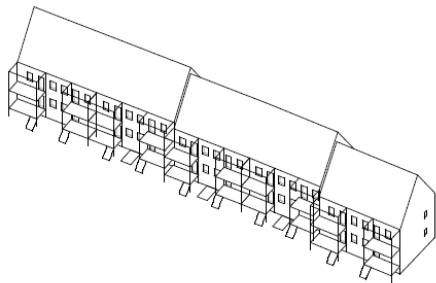
# Gesamtkonzept für die Siedlung

Gesamtstrategie Dreiersiedlung  
**Übersicht Typen**

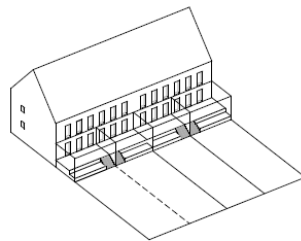




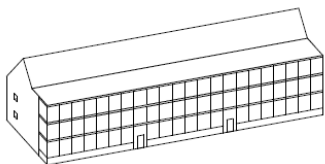
# Prototypen



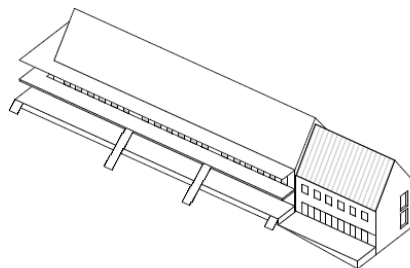
**Prototyp 1**  
Basissanierung mit Huckepackoptionen  
im bewohnten Zustand



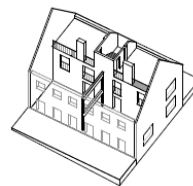
**Prototyp 2**  
Umfassende Sanierung im Leerstand -  
Reihenhaus



**Prototyp 3**  
Umfassende Sanierung im Leerstand -  
Geschoßwohnungen



**Prototyp 4**  
Plus-Energie Sanierung im Leerstand -  
Baugruppe



**Prototyp 5**  
Raum für Gemeinschaft



## Gesamtstrategie Dreiersiedlung Phasen

### Phase 4

Basissanierung + Bebauung des Grundstücks mit Arbö Garagen  
Baubeginn 3. Quartal 2028

132 WE (ohne Nachverdichtung)  
6200 m<sup>2</sup> WNF

Ziele: Wohnungsverbesserungen für Bestandsbewohner:innen;  
Nachverdichtung auf unverbautem Grundstück

### Phase 3

Basissanierung + Reihenhäuser  
Baubeginn 3. Quartal 2027

52 WE  
3650 m<sup>2</sup> WNF

Ziele: Bestandssanierung für Umsiedlung;  
Realisierung von Reihenhäusern nach erfolgreicher Marktsondierung

### Phase 2

Umfassende Sanierung zu Geschoßwohnungen und Reihenhäuser  
Basissanierung einer Zeile  
Baubeginn 3. Quartal 2026

77 WE  
5600 m<sup>2</sup> WNF

Ziele: Bestandssanierung für Umsiedlung; Test der Nachfrage nach Reihenhäusern;  
Zuzug von neuen Bewohner:innen  
Mögliche Entwicklung von Infrastrukturen (z.B. Kindergarten)

### Kennzahlen Gesamtstrategie

WE Gesamtstrategie	325
WNF Gesamtstrategie	19.700 m <sup>2</sup>
WE Bestand	380
WNF Bestand	17.700 m <sup>2</sup>

### Phase 1

Geschoßwohnungen Neubau  
Baubeginn 1. Quartal 2024

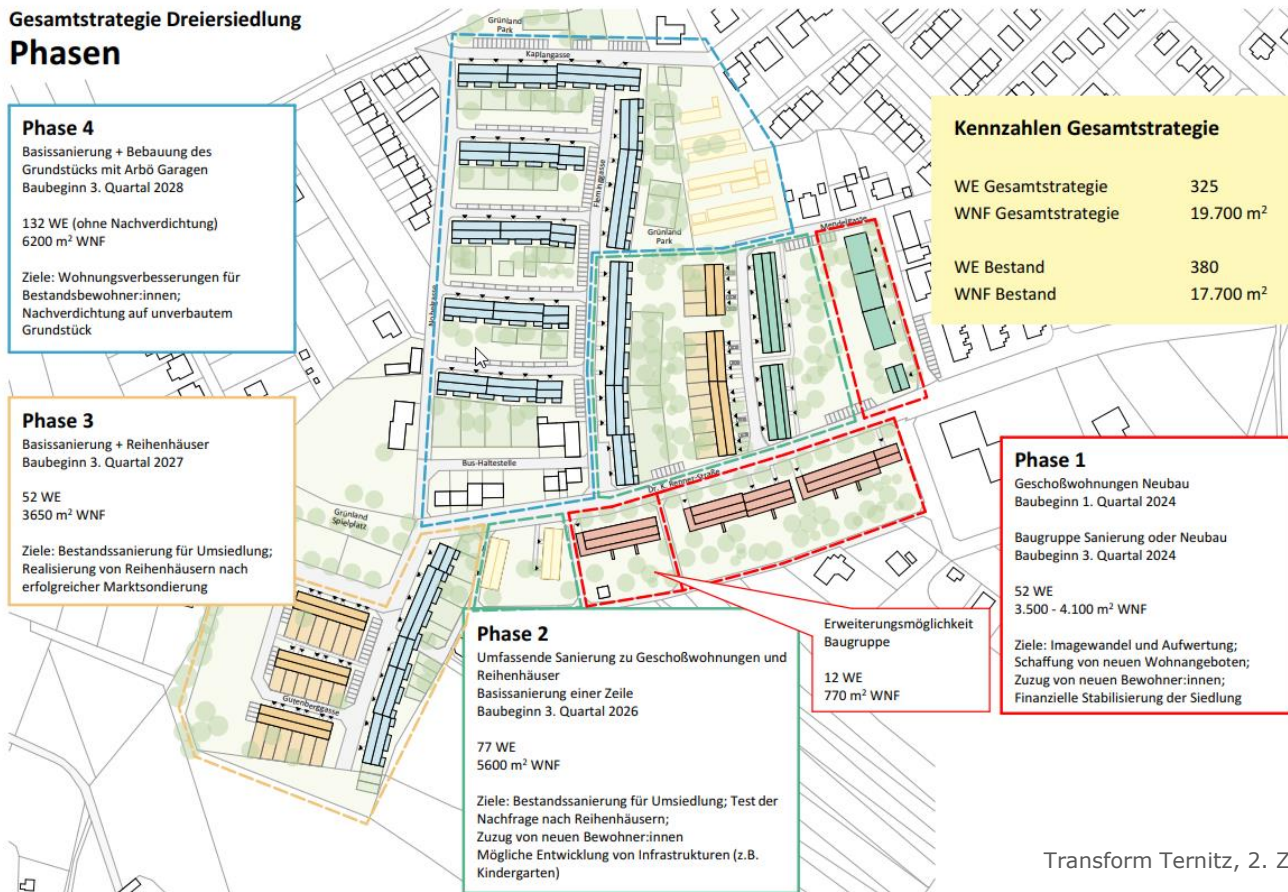
Baugruppe Sanierung oder Neubau  
Baubeginn 3. Quartal 2024

52 WE  
3.500 - 4.100 m<sup>2</sup> WNF

Ziele: Imagewandel und Aufwertung;  
Schaffung von neuen Wohnangeboten;  
Zuzug von neuen Bewohner:innen;  
Finanzielle Stabilisierung der Siedlung

Erweiterungsmöglichkeit  
Baugruppe

12 WE  
770 m<sup>2</sup> WNF





# Baugruppe

## Konzept

- Umfassende Sanierung durch eine Baugruppe
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Geschößwohnungen und Maisonnetten
- Laubgangerschließung
- Umbau eines Bestandshauses als Gemeinschaftshaus
- Ökologische Bauweise
- Baugruppenprozess

## Rechts- und Finanzierungsmodelle

- (Geförderte) Sanierung
- Baurecht
- Eigentum
- Eigeninvestitionen durch Gruppe

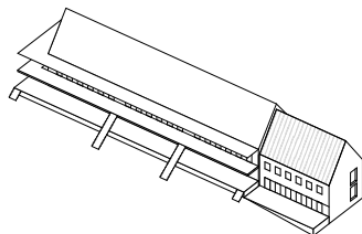
## Zielgruppen

- Neue Interessent:innen, die sich für gemeinschaftl. Wohnen im Bestand interessieren
- Eine bereits organisierte Gruppe auf der Suche nach einem Bestandsobjekt
- Einzugsraum NÖ und Wien

## Kommunikationskanäle / Marketing:

- Plattformen und Newsletter für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
- Verbreitung in Netzwerken, Inserate in relevanten Medien
- Information vor Ort zu Baugruppen und gemeinschaftlichem Zusammenleben
- Interessent:innentreffen und Mundpropaganda
- Projektwebsite, Projekttelefon, Projektmailadresse, Infopoint

## Umfassende Sanierung



## Kennzahlen

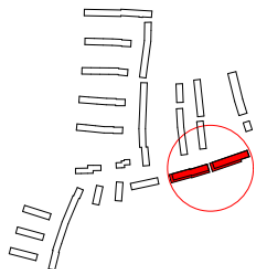
WE Umbau	28
WNF Umbau	1.800 m <sup>2</sup>
NF Gemeinschaftshaus	180 m <sup>2</sup>
WE Bestand	32
WNF Bestand	1.500 m <sup>2</sup>

### Irina (59 Jahre)

auf der Suche nach Wohnprojekt im ländlichen Raum;  
hat einen Job, der Teleworking zulässt

### Fabian (47 Jahre) & Sabine (43 Jahre)

auf der Suche nach einem Bestandsobjekt;  
eine ökologisch bewusste Lebensweise ist ihnen wichtig





# Geschoßwohnungen Neubau

## Konzept

- Abriss von 5 Häusern
- Neubau Geschoßwohnungen
- Generationenwohnen:
  - Barrierefreies Wohnungen
  - Große Wohnungen für Familien
- Umbau eines Bestandshauses als Gemeinschafts- und Coworkinghaus

## Rechts- und Finanzierungsmodelle

- Freifinanziertes Eigentum
- Freifinanzierte Miete / Miet-Kauf

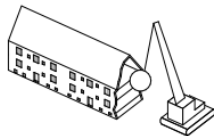
## Zielgruppen

- (ältere, mobilitätseingeschränkte) Bestandsmieter:innen
- Bekannte oder Familienmitglieder von Bestandsmieter:innen
- Interessent:innen aus Region Ternitz - Neunkirchen - Wiener Neustadt

## Kommunikationskanäle / Marketing:

- Aushänge an markanten Orten / Einrichtungen im Raum Ternitz und Neunkirchen
- Spezifischen Medien zu Wohnen im Alter / Generationenwohnen
- Inserate in lokalen Medien (online + Print)
- Infoschreiben / Infoveranstaltung für Bestandsmieter:innen (Umzugsmanagement)
- Infopoint, Projekttelefon, Projektmailadresse, Projektwebsite

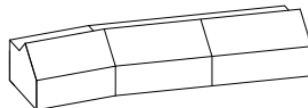
## Abriss 5 Häuser



## Sanierung Gemeinschaftshaus

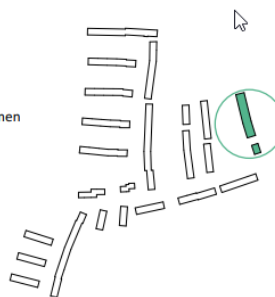


## Neubau Geschoßwohnungen



**Otto (71 Jahre):**  
 hat früher im Stahlwerk gearbeitet;  
 lebt in der Dreiersiedlung;  
 interessiert sich für eine barrierefreie Wohnung

**Anna (35 Jahre):**  
 Ottos Tochter;  
 alleinerziehend;  
 möchte neben ihrem Vater wohnen



## Kennzahlen

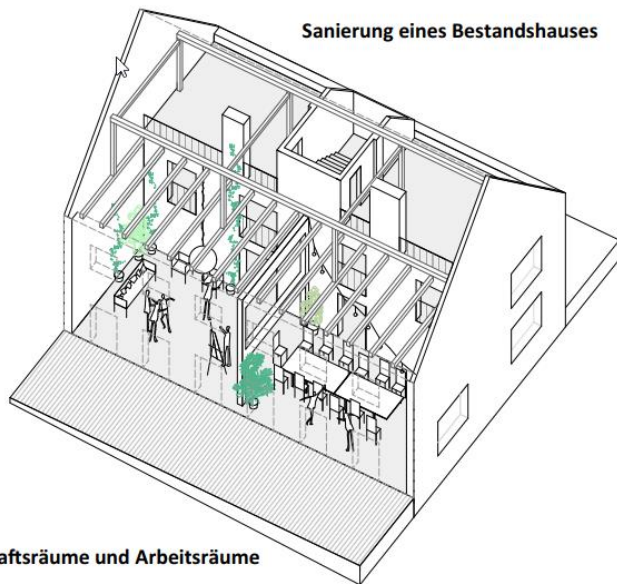
WE Bestand	24
WNF Bestand	1.120 m <sup>2</sup>
WE Neu	24
WNF Neu	1.700 m <sup>2</sup>
NF Gemeinschaftshaus	180 m <sup>2</sup>



## Gemeinschaftshaus

### Konzept

- Low-Tech Sanierung eines Bestandshauses
- Teilweise Entkernung & minimale Eingriffe
- Hoher multifunktionaler Gemeinschaftsraum
- Arbeits- und Atelierräume



Gemeinschaftsräume und Arbeitsräume

### Kennzahlen

WNF Bestand	190 m <sup>2</sup>
NF Gemeinschaftshaus	180 m <sup>2</sup>
BGF Gemeinschaftshaus oi	255 m <sup>2</sup>

### Referenz



Assemble, Granby Winter Garden





## Vergleich Energiesysteme

### Eigenversorgung: Wärmepumpen und Photovoltaik

#### VORTEILE

- Abstimmung mit den Sanierungsmaßnahmen
- Leistbarer Wohnraum durch
  - Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen und ihren starken Schwankungen
  - Senkung der Betriebskosten (Stromkosten der Allgemeinflächen)
  - Senkung der Energiekosten (Wärme und Strom)
- Ökologisch
  - Optimaler Eigenverbrauch: PV betreibt Wärmepumpen
  - Für die Nutzer:innen ein direkt erfahrbarer Beitrag für die Umwelt und damit multiplikative Aspekte zur Verbreitung des Umweltbewusstseins.
- Energiegemeinschaften
  - Teilen von überschüssiger PV-Energie in der Gemeinde: Möglichkeit von Energiegemeinschaften
- Komfort
  - Möglichkeit der Kühlung über Flächenheizung

#### NACHTEILE

- Wartung und Instandhaltungskosten

### Fremdversorgung: Fernwärme

#### VORTEILE

- Geringere Investitionskosten

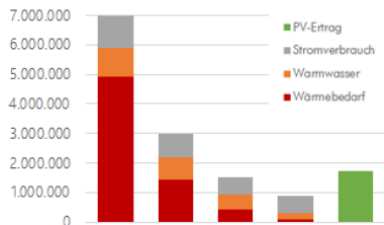
#### NACHTEILE

- Energieträger Biomasse unterliegt ebenfalls Preisschwankungen
- Abhängigkeit durch internationale Entwicklung (Holzmarkt)
- Brückentechnologie Biomasse als Energieträger **nicht regenerativ** (Nachwuchs von Baumbestand)

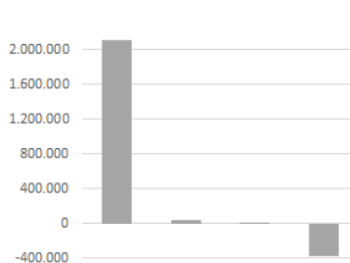


## Vergleich Energiesysteme

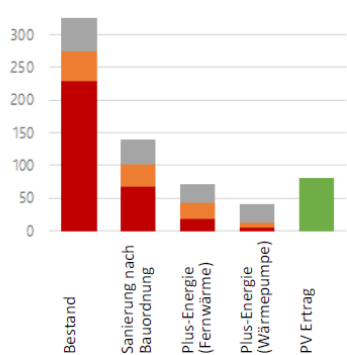
Endenergiebedarf  
Gesamte Siedlung  
[kWh/a]



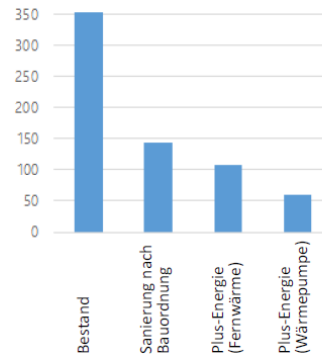
Netto CO<sub>2</sub>-Bedarf  
[kg/a]



Endenergiebedarf  
Flächenspezifisch<sup>1</sup>  
[kWh/m<sup>2</sup>.a]



Energiekosten  
(EUR/Monat) einer  
Wohnung mit 70m<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Zugrundegelegte Gesamt-BGF: 21.556 m<sup>2</sup>

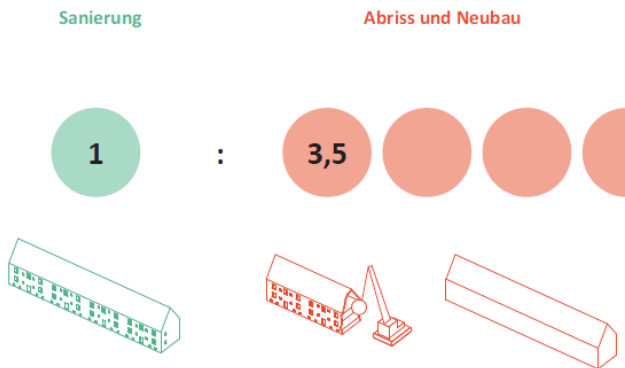
<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>-Bedarf bei Sanierungen: Annahme Ökostrom



# Ökobilanz - Global Warming Potential

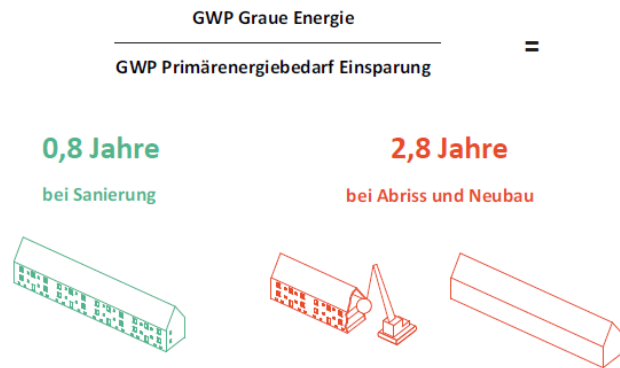
## Global Warming Potential der Grauen Energie im Verhältnis

Neuinvestition von Grauer Energie



## Amortisierungszeitraum des Global Warming Potentials

Zeitraum, in dem sich das GWP der Grauen Energie durch die Einsparungen des Primärenergiebedarfs amortisiert.



Grundlagen der Zahlen und der Größenverhältnisse sind der Prototyp Basissanierung und ein Neubau mit Standardaufbauten.

Bei einer umfassenderen Sanierung würde sich das Verhältnis zugunsten des Neubaus verschieben.



## Dissemination und Weitergabe von Lernerfahrungen

**Einladung zum Offenen Netzwerktreffen**  
Mittwoch 30.11.2022 | 14.00 - 15.30

**Zukunft im Bestand entdecken.  
Die transformative Erneuerung der Arbeitersiedlungen**

**Gastbeiträge**

**Transform Ternitz** Katharina Boyer, Paula Brücke (einszueins),  
Katharina Kirsch-Soriano da Silva, Lukas Batzenhard (Caritas)

**Antonius & Fatima, Bludenz** Gudrun Sturn (FRAU STURN)

**ZuZugleben, St. Pölten** Vera Casper (ÖBB), Gerhard Hofer (e7)

**via Zoom** Meeting-ID: 945 3263 2337 | Passwort: 940041  
<https://twwien.zoom.us/j/94532632337?pwd=4VBRPakJOsDFRnVZOVlBRVxZlHRDZaoq>

mehr auf unserer Homepage  
© Antraor Berniggel

innovations  
werkstatt



### Video Transform Ternitz

<https://youtu.be/ovGPVDdupTc>



4. Welche konkreten **Ergebnisse** konnten in der Berichtsperiode erzielt werden? Welche nicht und aus welchen Gründen?

Konkrete Ergebnisse:

- Aufbereitung eines **Best Practice Katalogs**
- Launch der **Projektwebsite**
- **Befragung der Bewohner\*innen** zu ihren Bedarfen und Ideen sowie laufendes Knüpfen neuer Kontakte und Führen weiterer Gespräche
- **Entwurf von Prototypen für die Gebäudezeilen** sowie Kostenkalkulation und Ökobilanz der Prototypen
- **Gesamtkonzept für die Siedlung** (inkl. Energieplanung) mit einem Phasenplan der Umsetzung einzelner Phasen und Prototypen



- Erhebung der Umsetzungs- und Nutzungsmöglichkeiten für **Photovoltaik**
- Umsetzung und Erprobung verschiedener Prototypen für **gemeinschaftliche Infrastrukturen im Freiraum**
- Umsetzung von Umnutzungen einer leerstehenden Wohnung als **"Nachbarschaftswohnung"**
- **Aktivitäten und Initiativen in der Nachbarschaft**, im Sinne des bottom-up Gedankens anknüpfend an vor Ort aktuelle Themen
- **Austausch mit Stakeholdern** und Weitergabe von bisherigen Lernerfahrungen



5. Welche konkreten **Akteure** (bitte detaillierte Beschreibung) werden durch welche Maßnahmen angesprochen bzw. eingebunden?

Bestehende und mögliche zukünftige **Bewohner\*innen der Siedlung** werden angesprochen durch:

- Befragung mit Fragebogen und vertiefende Gespräche zur Erhebung von Bedarfen, Wahrnehmungen und Ideen zur Dreiersiedlung
- Vielfältige Aktivitäten / Veranstaltungen / Partizipationsformate vor Ort
- Informationen zum Projekt und zu den aktuellen Aktivitäten und Terminen auf der Projektwebsite



**Lokale Akteur\*innen** werden angesprochen durch:

- Vernetzungsgespräche
- Kooperationen bei Aktivitäten und Veranstaltungen
- Aktuelle Informationen auf der Projektwebsite

Bisher folgende Akteur\*innen involviert:

Gemeinde Ternitz, Stadterneuerung Ternitz, Pensionist\*innenverband, Stahlstadtmuseum, Sozialmarkt, Kastlgreißler Priglitz.





**Interessierte Stakeholder**, die sich mit Modernisierung von ehemaligen Arbeitersiedlungen beschäftigen, werden angesprochen durch:

- Best Practice Katalog
- Projektwebsite
- Vernetzungs- & Transfer-Formate
  - **Erfahrungsaustausch** Rahmenprozess Modernisierung Arbeitersiedlungen & Projekte
  - **Vortrag bei REAL CORP** (27. internationale Konferenz zu Stadtplanung und Regionalentwicklung in der Informationsgesellschaft) **am 15.11.2022 (35 TN)**
  - **Input beim Netzwerktreffen futurelab TU Wien** „Zukunft im Bestand entdecken. Die transformative Erneuerung der Arbeitersiedlungen“ **am 30.11.2022 (45 TN)**



## 6. Inwiefern wurden Vertreter\*innen der Stadtverwaltung/-politik involviert?

Folgende Akteur\*innen der Stadtverwaltung/-politik wurden involviert:

- **Gemeinde Ternitz**
- **Stadterneuerung Ternitz**

Die **Gemeinde** unterstützte bei der Analyse der Bewohner\*innenstruktur durch Meldedaten und bringt aktuelle Bedarfe in Hinblick auf soziale Infrastruktur ein – wie Kindergarten und betreubares Wohnen. Vertreter\*innen der Gemeinde waren auch bei der Eröffnung der neuen Möblierung im Freiraum zugegen.

Mit dem in Ternitz initiierten **Stadterneuerungsprozess** sind wir vernetzt. Das Projekt kann als ein Baustein der Stadterneuerung und partizipativen Weiterentwicklung in der Gemeinde verstanden werden.



7. In welchen Bereichen und in welcher Intensität schlagen sich die erzielten Ergebnisse in den **Indikatorwerten** der Zielindikatoren-Matrix nieder?

**Quartiersentwicklungslabor** implementiert **mit 225 Bewohner\*innenkontakten** bei partizipativen, ko-kreativen Formaten bisher (18 Personen nahmen an Fragebogen-Befragung teil, 60 weitere persönliche Gespräche wurden geführt, 147 Teilnahmen bei Aktivitäten / Veranstaltungen).

> Der Zielwert für den gesamten Projektzeitraum wird daher erhöht auf 350-400 Bewohner\*innenkontakte.

**Ca. 35% der Bewohner\*innen** brachten sich in partizipative Prozesse vor Ort ein. Ihre Perspektiven flossen und fließen in konkrete Maßnahmen ein.

**6 lokale Akteur\*innen** involviert (Gemeinde, Stadterneuerung Ternitz, Pensionist\*innenverband, Stahlstadtmuseum, Sozialmarkt, Kastlgreißler).



**1 Gesamtkonzept für Siedlung** entwickelt – zu räumlicher Entwicklung (Wohnformen/Modernisierungsstrategien), Freiräumen und Energielösungen.

**1 Nachbarschaftswohnung** in einer leerstehenden Wohnung eingerichtet.

**4 Impulsnutzungen** (gemeinsch. Infrastrukturen) **im Freiraum** realisiert.

**5 Prototypen für** Sanierung / Modernisierung / Weiterentwicklung von **Gebäudezeilen** entwickelt.

**Endenergiebedarf** kann gegenüber dem Bestand / der derzeitigen Nutzung **um bis zu 87,4%** gesenkt werden (Planungswert Szenario Geothermie).



**1 Projekthomepage** ging online.

**10 Beiträge** auf der **Projekthomepage** und **4 Beiträge** auf der **Timeline Energy Transition** des Klima- und Energiefonds veröffentlicht.

**Über 2.800 Zugriffe auf Projekthomepage** bisher registriert.  
> Zielwert erhöht auf 3.000 Zugriffe.

**2 Videos** mit Fokus auf die Impulsnutzungen im Freiraum produziert.

**3 Presseberichte** in (lokalen) Medien erschienen.

**2 Transferformate** mit rund 80 Stakeholdern durchgeführt.  
> Zielwert erhöht auf 100 Stakeholder.



8. Welche **Änderungen** waren oder sind in Bezug auf die **Planung**, aufgrund der gemachten Umsetzungserfahrungen während des Berichtszeitraums, notwendig geworden?

- Im Vergleich zum Projektantrag konnte die **Gesamtstrategie für die Siedlung** in ihren Grundzügen bereits **früher als geplant erarbeitet** werden, nämlich **bis Herbst 2022 (statt Herbst 2023)**. Sie wird gegebenenfalls in einzelnen Aspekten laufend nachjustiert.
- Es sollen **nicht einzelne Demonstrationshäuser, sondern Prototypen in ganzen Gebäudezeilen** umgesetzt werden. Dies ist wirtschaftlicher und für die Umstellung des Heizsystems sinnvoller, bedeutet aber eine **längere Zeit für Planung und Genehmigungsverfahren**. Die Umsetzung wird vorbereitet und soll voraussichtlich im Herbst 2023 beginnen.



- Die **Finanzierung der Investitionskosten** stellt eine große **Hürde** dar. **Für die leer stehenden Siedlungsteile** werden daher Modernisierungsmaßnahmen angestrebt, die **auch andere Rechts- und Finanzierungsmodelle** vorsehen.

Dies sind bspw. die Umgestaltung zu Reihenhäusern mit der Option diese auch als Eigentumsobjekte zu verkaufen, die Errichtung von modernen Geschosswohnungen als Neubauten, wo zuziehende Bewohner\*innen einen kostendeckenden Neubau-Mietzins zahlen, bei der Errichtung im Sinne von Kreislaufwirtschaft Baumaterialien aus dem historischen Baubestand nach Möglichkeit aber auch wiederverwendet werden, oder die Vergabe von Baurecht an eine Baugruppe.

Diese Maßnahmen **sollen mithelfen, die bewohnten Teile der Siedlung (ca. 2/3 der Siedlung) zukunftsorientiert zu sanieren** und die dafür notwendigen Investitionen auch wirtschaftlich tragen zu können.



9. Welche **Änderungen** innerhalb (z.B. Wechsel Projektteam) oder außerhalb des Projektes (z.B. neue Gesetze, politischer Wechsel bei Entscheidungsträger\*innen) haben sich im Berichtszeitraum ereignet, die sich auf die Projektumsetzung auswirken (positiv/negativ)?

- Die **gesetzlichen Auflagen im Zuge der Corona Pandemie** im Winter 2022 haben den Start der Bewohner\*innen-Befragung und die ersten **Veranstaltungen vor Ort etwas eingeschränkt**. Seit dem Frühjahr 2022 konnten dann viele Aktivitäten in der Siedlung umgesetzt werden.
- Aufgrund der aktuell **hohen Inflation** ist ab dem Jahr 2023 mit einer **höheren Valorisierung von Löhnen und Gehaltskosten** zu rechnen.  
> Gewisse Auswirkung auf das innerhalb der genehmigten förderbaren Personalkosten mögliche Mengengerüst an Personalstunden, für die Begleitung der Realisierung der baulichen Prototypen sind aufgrund der Verzögerung auch etwas weniger Personalressourcen erforderlich.





**DREIERSIEDLUNG**  
TRANSFORM TERNITZ

# Teil 3

Nächste Schritte





10. Welche **öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten** können in der kommenden Berichtsperiode gemeinsam (Projektkonsortium + Klimafonds) gesetzt werden?

- Aktuelle **Beiträge auf der Timeline „Energy Transition 2050“** zu Highlights aus dem Projekt Transform Ternitz
- **Online Stakeholder Workshop am 26.1.2022** „Transformation ehemaliger Arbeitersiedlungen – Herausforderungen und Potenziale“
- Projektvorstellung in **Broschüre der Smart Cities Initiative**
- Projektvorstellung bei **Vernetzungstreffen der Smart Cities Initiative**



## 11. Welche **Materialien** werden zielgruppenspezifisch erstellt?

- **Best Practice Katalog**

richtet sich an **interessierte Stakeholder**

z.B. Wohnbauträger, Planer\*innen, Prozessbegleiter\*innen, Gemeinden

- **Postwurfsendungen, Flyer, Plakate**

richten sich an **Bewohner\*innen und lokale Akteur\*innen**

z.B. bestehende und mögliche zukünftige Bewohner\*innen, lokale Vereine

(tw. mehrsprachig – deutsch, englisch, türkisch, rumänisch, bosnisch/kroatisch/serbisch)

- **Homepage**

richtet sich an bestehende und zukünftige Bewohner\*innen – [www.dreiersiedlung.at](http://www.dreiersiedlung.at)

sowie Stakeholder – [www.transform-ternitz.at](http://www.transform-ternitz.at)



## 12. Gibt es **Wünsche** an den Klima- und Energiefonds?

- Unterstützung von **Vernetzung und Erfahrungsaustausch** mit vergleichbaren Projektvorhaben
  - Rahmenprozess Modernisierung Arbeitersiedlungen
  - Weitere Umsetzungsprojekte
  - ...
- **Aufzeigen von Hürden** für die Umsetzung von Projektvorhaben und **Lobbying für** die Schaffung von verbesserten **Rahmenbedingungen**
  - Fördertöpfe und Förderkriterien
  - Gesetzliche Rahmenbedingungen
  - ...