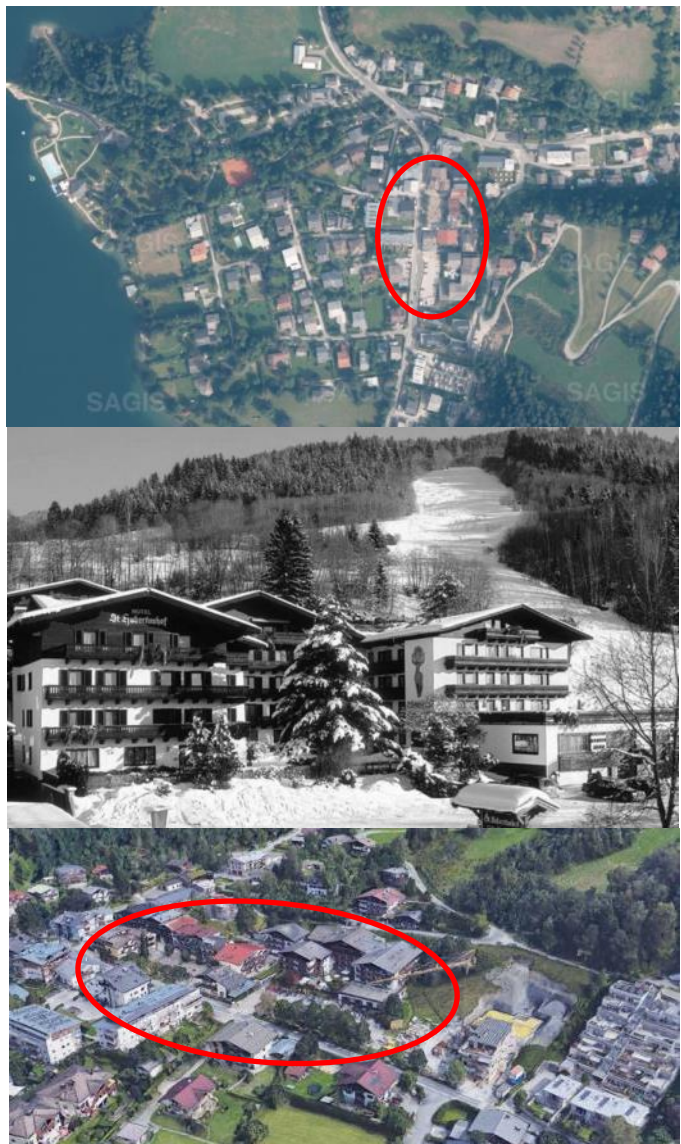


## Bürgerbefragung Thumersbach zur Bebauung des Areals Hubertushof Ergebnisse / Analysen / Empfehlungen



Im Auftrag der Stadtgemeinde Zell am See

Juli 2021

## Inhalt

1. Ausgangslage und Kontext der Befragung .....	3
2. Beschreibung der Grundgesamtheit.....	4
3. Ergebnisse der Befragung .....	7
3.1. Veränderung des Lebensraumes.....	8
3.2. Problemwahrnehmung .....	9
3.3. Zufriedenheit mit den Angeboten im Ort .....	11
3.4. Verbesserungen und zusätzliche Bemühungen.....	13
4. Bürgerpositionen zum Neubauprojekt Hubertus .....	14
4.1. Ängste / Befürchtungen / Bedenken zum Bauprojekt.....	14
4.2. Positive Erwartungen / mögliche Verbesserungen.....	15
4.3. Alternativen und Wunschvorstellungen.....	16
4.4. Nutzungsoptionen für Gemeinschaftsräume .....	17
4.5. Interesse an einem Tiefgaragenparkplatz .....	18
5. Aufgabenstellung der Steuerungsgruppe aus Bürgersicht.....	19
6. Erkenntnisse .....	20

## 1. Ausgangslage und Kontext der Befragung

Gezählte sechs der insgesamt 435 Personen, die sich an der Bürgerbefragung aktiv beteiligt und den an sie verschickten Fragebogen ausgefüllt retourniert haben, haben Thumersbach noch als eigenständige Gemeinde (Eingemeindung am 1.1.1939; der älteste Befragte ist Jahrgang 1931) erlebt. Trotzdem macht sich ein kollektives Bedürfnis nach Autonomie und Abgrenzung in vielerlei Hinsicht bemerkbar. Der Wunsch nach Bewahrung (Wiederherstellung?) dörflicher Strukturen, lokaler Identität und Eigenständigkeit zieht sich durch die Befragung, wird vor allem in den persönlichen Kommentaren und individuellen Problembeschreibungen sichtbar.

Thumersbach hat sich, wie die Gesamtgemeinde Zell am See, stark verändert, ist einem enormen wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Wandel unterworfen. Vor allem der *Verlust* touristischer und nachgelagerter Infrastruktur (Lifte, Pisten, Gaststätten und Gästebetten, Sport- und Freizeitinfrastruktur, Dienstleistung und Gewerbe) wird von vielen Befragten als Manko und als Übel empfunden und beschrieben. Und dann hat auch noch gerade im Befragungszeitraum die örtliche Filiale der Raiffeisenbank von Präsenzbetrieb auf Selbstbedienungsschalter umgestellt, was als *Schließung* empfunden und beschrieben wird.

Das Hotel Hubertus, dessen Areal zur Disposition und Neubebauung steht, dient in der *öffentlichen* (veröffentlichten) *Wahrnehmung* als Symbol und Synonym für ein drohendes (angekündigtes) *Worst-Case-Szenario* im Kontext des gefühlten und vielfach beklagten Bedeutungsverlustes der Katastralgemeinde Thumersbach. Es liegt im *Zentrum* und stellt nach der Stilllegung des Schiliftes 1998 ein verbliebenes Relikt aus der Zeit der Hochblüte des lokalen Fremdenverkehrs dar. Die anstehende Demolierung und Umwidmung kommt einem Denkmalsturm nahe. Dieser Schluss lässt sich aus den Ergebnissen der Befragung und der Emotionalität, mit der von einer großen Mehrheit der Befragten das Thema wahrgenommen und beschrieben wird, ziehen. Dabei bezieht sich der beklagte *Verlust der Mitte* ebenso auf den (in seiner jetzigen Form dysfunktional wahrgenommenen und ungeliebten) Dorfplatz, auf die Leerstände in der Sockelzone rund um diesen, fehlende Sozialräume, Begegnungs- und Interaktionsmöglichkeiten im Ortskern.

Die öffentliche, im Land Salzburg und vor allem im Pinzgau vehement geführte Debatte um Zuzug, Zweitwohnsitze und für Normalverbraucher unleistbare Immobilienpreise spiegelt sich stark im Befragungsergebnis nieder. Ebenso finden sich die im Vorfeld und begleitend zum kooperativen Planungsprozess lancierten, griffig dargestellten Szenarien der Initiative PRO Thumersbach auf vielen Fragebögen wieder. Der *hoch* gegriffene, wiederholt kolportierte Vergleich eines *Klein-Manhattan*, das *über die Köpfe der Nachbarschaft hinweg* in der Ortsmitte von Thumersbach errichtet zu werden drohe, hat seine alarmierende Wirkung bei vielen Befragten nicht verfehlt. Trotz der schwierigen Startbedingungen steht eine Mehrheit der Ortsbevölkerung dem Vorhaben positiver gegenüber, als es zu erwarten war.

Die Durchführung der vorliegenden Befragung wie auch die breit aufgestellte Steuerungsgruppe zur Vorbereitung des Projektes gewährleisteten eine weitgehende Einbindung der beteiligten und betroffenen Instanzen in den Planungs- und Entscheidungsprozess. Partizipation im Zuge eines privaten (nicht kommunalen, nicht öffentlichen) Bauvorhabens beinhaltet ein Mitspracherecht, aber kein bindendes Vetorecht oder Plebiszit. Bürgermeinungen werden gehört, gewichtet und berücksichtigt. Rechtskonforme Vorgangsweisen, Eigentumsrechte, Bauordnungen, die geltende Raumordnung, Niederlassungsfreiheit („*kein Zuzug!*“) oder die Ansiedlung von Betrieben stehen nicht zur Disposition, die Rechte Dritter sind keine Verhandlungsmasse. Möglichkeiten und Grenzen der Einbindung in einen Entscheidungsprozess sind klar zu kommunizieren.

Engagiert geführte Beteiligungsprozesse mit (zu) hohen Erwartungen münden in Frustration, wenn es in der Realisierung hapert, wie das lokale Vorhaben „*Begegnungszone*“ (2013/2014) beweist. Die Enttäuschung über die schleppende Umsetzung und der fehlende sichtbare Erfolg ziehen sich durch die Ergebnisse der gesamten Befragung. Wunsch und Wirklichkeit decken einander nicht: das „*kleine feine Boutique-Hotel*“, das sich manche an diesem Standort alternativ zum Bauvorhaben wünschen, kollidiert mit der ökonomischen Realität ebenso wie die „*Parkähnliche Grünfläche*“ und der paradoxe Wunsch nach einem überschaubaren Wohnprojekt exklusiv für Ortsansässige mit möglichst wenigen aber leistbaren Einheiten.

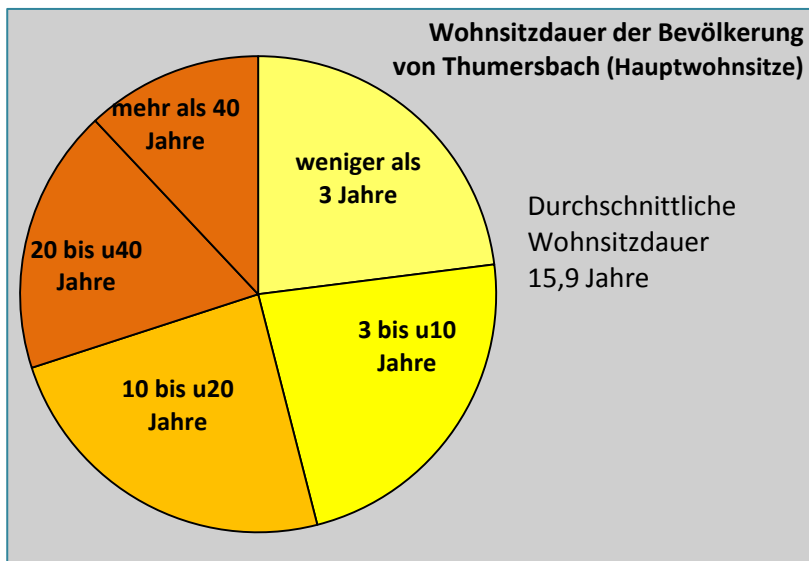
Ziel der Bürgerbefragung ist es, eine sozialwissenschaftliche Evidenz zu den Befürchtungen und Erwartungen der betroffenen Bevölkerung zum Projekt und zur Ortsteilentwicklung vorzulegen. Aus der Projektplanung und –umsetzung soll ein öffentlicher Mehrwert für den gesamten Ort generiert werden. Die Befragungsergebnisse haben, über die Agenden des Planungsvorhabens hinaus, einige offene *Baustellen* in der Ortsteilentwicklung von Thumersbach aufgezeigt und offengelegt. Die freigesetzte Energie und das aktivierte Engagement kann über das anlassgebende Bauvorhaben hinaus als Beitrag für die Neugestaltung des öffentlichen Raumes und des sozialen Lebens in Thumersbach genutzt werden.

## 2. Beschreibung der Grundgesamtheit

Der Zeller Ortsteil Thumersbach weist zum Befragungszeitpunkt 1.079 Einwohner mit Hauptwohnsitz auf. Im Rahmen der Steuerungsgruppensitzungen sowie zum Zweck der mit dem Neubauprojekt verbundenen Bedarfsplanung notwendiger Kinderbetreuungseinheiten und zur Vorbereitung auf die am 23.6.2021 durchgeführte Bürgerversammlung wurden die Meldedaten des Ortsteils Thumersbach nach soziodemographischen Merkmalen aufbereitet. Neben den Hauptwohnsitzen sind 411 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet, die Gesamteinwohnerzahl beläuft sich auf 1.490. Das Durchschnittsalter der BewohnerInnen (HWS) beträgt 44 Jahre, 15,3% (n=165 Personen) sind unter 18 J.; 27,2% (n=294) über 60 Jahre alt. Kinder im Krabbelgruppenalter gibt es aktuell im Ortsteil 28, im Kindergartenalter 46 und im Volksschulalter 35. Bei der Neuvergabe der Wohnungen bzw. bei der Planung des Wohnungsmixes im Neubauprojekt sind diese Kenngrößen zu beachten um eine Überlastung des bestehenden Systems zu vermeiden.

Altersgruppen (Hauptwohnsitze)	absolute Zahlen	Anteil %
unter 3 Jahre (Krabbelgruppe)	28	2,6%
3 bis 6 Jahre (Kindergarten)	46	4,3%
7 bis 10 Jahre (Volksschule)	35	3,2%
11 bis 14 Jahre (Unterstufe)	26	2,4%
15 bis 17 Jahre (Oberstufe)	30	2,8%
18 bis 25 Jahre (Junge Erwachsene)	89	8,3%
26 bis 34 Jahre (Starter + Gründer)	140	13,0%
35 bis 59 Jahre (Etablierte)	391	36,2%
60 bis 75 Jahre (Best Ager)	176	16,3%
76+ (Senioren)	118	10,9%
alle	1079	100%

Trotz des relativ hohen Durchschnittsalters der Gesamtbevölkerung (HWS) beträgt die durchschnittliche Wohnsitzdauer lediglich 15,9 Jahre. Dies ist ein Ergebnis der regen Bautätigkeit der letzten Jahre und der damit verbundenen Bevölkerungsdynamik. Als *echte Einheimische* definieren sich (gelten) vor allem Personen, die länger als 20 Jahre ortsansässig sind.



Personen mit mehr als 20 Jahren Wohndauer im Ort stellen im Ort weniger als ein Drittel der Bevölkerung, aber in der durchgeführten Befragung den Hauptanteil (60%) derer, die den Fragebogen ausgefüllt retourniert haben.

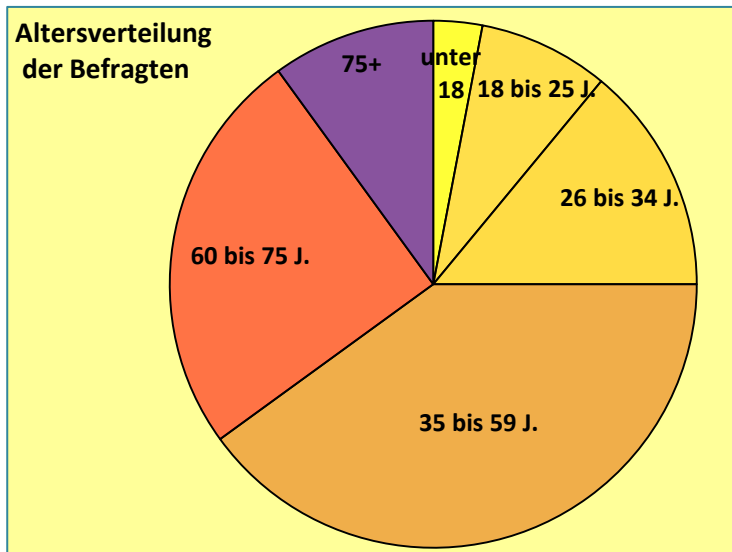
Die Befragungsergebnisse spiegeln verstärkt Bewertungen und Bedürfnisse älterer LangzeitbewohnerInnen wider.

Zuzug und Zweitwohnsitze sind dominierende Themen in der Problemdarstellung der Befragten. Von den aktuell 1.490 Personen, die im Melderegister von Thumersbach aufscheinen, haben 1.079 (72,4%) hier ihren Hauptwohnsitz und 411 Personen (27,6%) einen Nebenwohnsitz. Bei den Personen mit gemeldetem Nebenwohnsitz stellen österreichische Staatsbürger die Mehrheit (58,4%) gefolgt von Personen mit deutscher (16,3%) und niederländischer (12,4%) und britischer (3,9%) Staatsangehörigkeit. Das geplante Bauvorhaben auf dem Areal des Hubertushofes böte die Möglichkeit, eine Einladung an Personen mit Zweitwohnsitzen zu richten, in einem seniorenrechtlichen Wohnumfeld einen Hauptwohnsitz zu begründen und an ihrem Lebensabend Teil der örtlichen Community zu werden. 123 der Personen, die einen Nebenwohnsitz angemeldet haben, befinden sich im Pensionsalter.

Zieladressen der Befragung waren alle Personen mit Hauptwohnsitz in der Katastralgemeinde, die älter sind als 16 Jahre (Jahrgänge vor 2005). Dies entspricht der Gruppe der Wahl- und somit Entscheidungsberechtigten bei Kommunalwahlen. Die Befragung wurde von MitarbeiterInnen des Bauamtes der Stadtgemeinde organisiert, die Fragebögen mit einem Begleitbrief des Bürgermeisters in der KW 26 verschickt. Für den Rücklauf standen beschriftete Wahlurnen vor Ort im Kindergarten, der Volksschule, dem Kaufhaus Dreiseitl und im Foyer des Rathauses bereit. Die sorgfältige Vorbereitung und Durchführung und die unbürokratische Abwicklung hat sich einem Rücklauf niedergeschlagen, der die Erwartungen weit übertroffen hat.

Aus der enormen Resonanz ergibt sich eine statistisch hoch repräsentative Datenlage: 432 ausgefüllte Fragebögen wurden in die statistische Auswertung einbezogen. Da die Befragten im Vergleich zur Grundgesamtheit der BewohnerInnen einen höheren Altersschnitt und eine längere Wohndauer aufweisen, sind diese beiden Gruppen in den Ergebnissen überrepräsentiert. Das ist bei der Interpretation der Daten und Ergebnisse zu beachten.

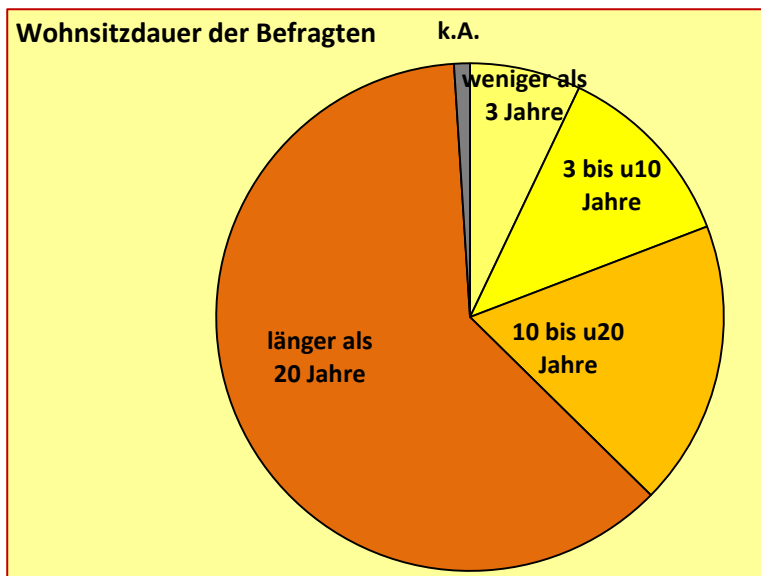
Obwohl die Fragebögen nur an Personen über 16 Jahren mit Hauptwohnsitz verschickt wurden, war auf 14% des Rücklaufes „Nebenwohnsitz“<sup>1</sup> ankreuzt, 4% enthielten dazu keine Angaben. Etwas weniger als die Hälfte wohnt im Ortskern (47%), die anderen außerhalb der Ortsmitte.



Das Durchschnittsalter der Befragten liegt bei 51 Jahren.

Personen unter 35 J. (25%) sind unter-, die Altersgruppe 60 bis 75 Jahre (ebenfalls 25%) im Vergleich zu ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung deutlich überrepräsentiert.

Etwas mehr als die Hälfte (54%) der Befragten sind weiblich, 44% männlich, auf 7 Fragebögen fehlte die Angabe bzw. haben einige Paare haben den Fragebogen gemeinsam ausgefüllt und beides angekreuzt. Nach eigenen Angaben sind 61% der Befragten erwerbstätig (eine Zahl die aufgrund des Altersschnittes sehr hoch erscheint), 29% sind es nicht (mehr); 10% machten dazu keine Angaben. Im Vergleich zur Wohnsitzdauer aus den Meldedaten haben sich überproportional viele Bewohner mit langer Wohnsitzdauer an der Befragung beteiligt.



Deklarierte KurzzeitbewohnerInnen (weniger als 10 Jahre) fühlten sich durch die Befragung tendenziell weniger häufig angesprochen (weniger zugehörig?).

Sie sind von den massiven Veränderungen der letzten Jahre/Jahrzehnte persönlich weniger betroffen.

Dementsprechend weisen sie eine weniger ausgeprägte (eine andere) Problemwahrnehmung und demzufolge einen geringeren Artikulationsbedarf auf.

Zusätzlich zu den abgefragten Themenspektren mit den vorgegebenen Antwortkategorien war in den einzelnen Fragekontexten die Möglichkeit gegeben, selbstformulierte Kommentare und

<sup>1</sup> Wie deklarierte Nebenwohnsitzer an die Fragebögen gekommen sind, ist ungeklärt. Ausgegangen wird von einer innerfamiliären Weitergabe an *weichende Kinder* bzw. Familienmitglieder. Einige der Fragebogenformulare waren (augenscheinlich) eigenständig kopiert worden. Da sich diese Fälle aufgrund des hohen Rücklaufs statistisch kaum niederschlagen, wird diese Adaption (Manipulation) der Zielgruppe toleriert und als zusätzliches Interesse, sich zur Sache zu Wort zu melden, gewertet.

individuelle Stellungnahmen abzugeben. Diese Möglichkeit wurde ausführlich wahrgenommen. Die sich in allen Fragekontexten mehrfach (wortident) wiederholenden Statements wurden (im Originalwortlaut und der Originalorthographie, siehe Anhang) transkribiert und qualitativ ausgewertet. Es kamen 1492 Statements, (mehrheitlich) Problembeschreibungen und Vorschläge zu den fünf Themenbereichen zur Auswertung:

- Veränderungen (609 kategorisierte Wortmeldungen auf 281 Fragebögen)
- Probleme und Herausforderungen (121 auf 111 FB)
- Notwendige Verbesserungen (379 auf 212 FB)
- Alternative Nutzung Standort Hubertushof (274 auf 183 FB)
- weitere Nutzungsmöglichkeiten für einen Gemeinschaftsraum (109 auf 93 FB)

Stärker als aus den statistisch errechneten Zustimmungsraten zu den einzelnen Fragestellungen wird in den individuellen Problembeschreibungen ein hoher Leidensdruck, eine persönliche und kollektive Frustration über die Veränderungen der letzten Jahre sichtbar. In vielen Aussagen manifestiert sich eine selbstbewusste und ausgeprägte Anspruchshaltung gegenüber der Stadtverwaltung, Entscheidungsträgern und Projektbetreibern. Wortwahl, Sprachstil und die zur Verstärkung des Gesagten/Geschriebenen beigefügten Satzzeichen [!!!] vieler Statements entsprechen dem Interaktions- und Kommunikationsstil von Internetchats. Dies mag der kontroversen Diskussion im Vorfeld und der Medienpräsenz des Themas während des Befragungszeitraumes wie auch einer sich allgemein verstärkenden *Kultur des semi-öffentlichen Empörtseins* im Schutz der Anonymität geschuldet sein. Im wissenschaftlichen Kontext wurde dieser Sprachstil bislang nur bei kleinen Gruppen indifferenter Kritiker festgestellt.

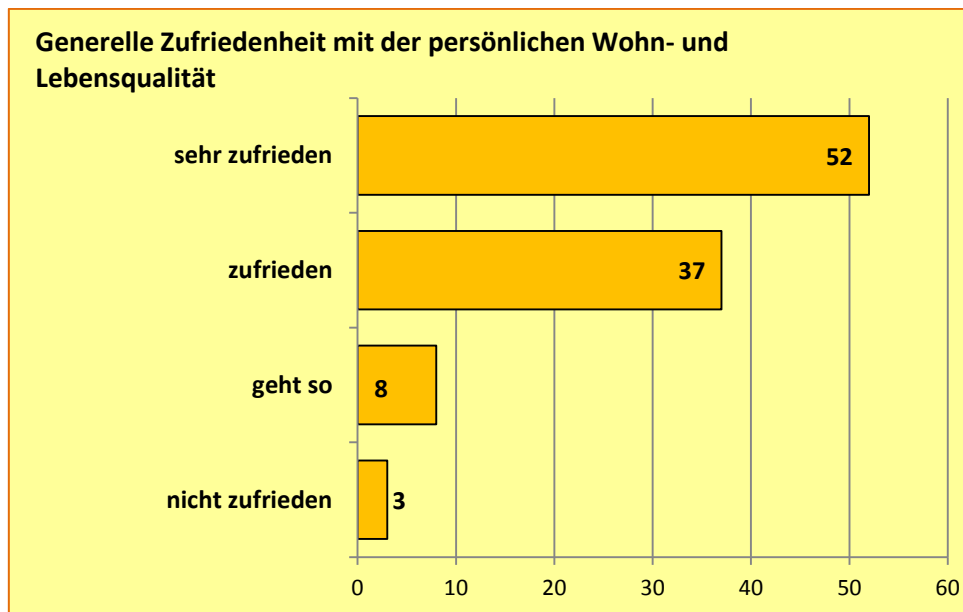
Die geweckten und geschürten Erwartungen sind ebenso groß wie die Bedenken. In der aktuellen Wahrnehmung der Ortsbewohner sollten mit dem Vorhaben Lösungen für viele *offene Baustellen* des Ortes verbunden sein. Die Erwartungen/Forderungen in einem Satz würden lauten: *„Möglichst kleine Wohnanlage mit leistbarem Wohnraum nur für Einheimische, inklusive öffentlicher Parkgarage, Parkanlage, Kinderspielplatz, Jugendtreff, Seniorenrunde, Dorfcave, Bauernmarkt und Vereinsräumlichkeiten“*. Dies wird sich kaum realisieren lassen. Aber, wie für 51% der Befragten, gilt die Aussage *„Besser als jetzt wird es auf jeden Fall.“*

Generell ist die enorme Resonanz, die die Bürgerbefragung hervorgerufen hat, als großer Erfolg im Zuge des Planungsprozesses zu werten. Das Bauvorhaben wurde in einen übergeordneten Kontext gestellt, die Schaffung eines möglichen Mehrwerts des Projektes für das Gemeinwesen in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Das Projekt kann zwar die Aufgabe, eine General-Lösung zur Schaffung des fehlenden Ortskerns anzubieten, nicht stemmen. Eine Einzelbaumaßnahme wird keine Lösung für jegliche Problemfelder des Ortsteiles (all in one) anbieten können. Flankierende (öffentliche) Maßnahmen können aber zur Etablierung einer *neuen Mitte* beitragen und einen positiven Beitrag zur Ortsteilentwicklung leisten, die über die Realisierung eines ambitionierten Wohnbauvorhabens hinausgehen. Projektübergreifende Lösungsansätze zur Schaffung des öffentlichen Mehrwerts sollen aber Ziel der Umsetzung bleiben, um die Akzeptanz des Bauvorhabens bei den Bewohnern zu gewährleisten.

### 3. Ergebnisse der Befragung

Es gibt wahrlich weniger gute Wohnstandorte als Thumersbach. Dementsprechend wurde die Frage nach der Zufriedenheit mit der persönlichen Wohn- und Lebensqualität von mehr als der

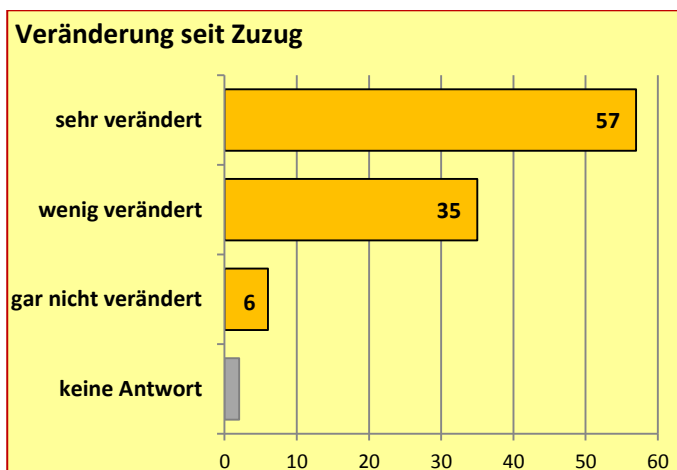
Hälfte der Befragten mit „*sehr zufrieden*“ beantwortet. Ein weiteres gutes Drittel (37%) zeigt sich „*zufrieden*“, mit „*geht so*“ antworten lediglich 8%, mit „*nicht zufrieden*“ 3%.



Die Veränderungen der letzten Jahre und Jahrzehnte fanden also weniger in den persönlichen Lebenszusammenhängen der Befragten einen Niederschlag, sondern beziehen sich auf das soziale und räumliche Umfeld.

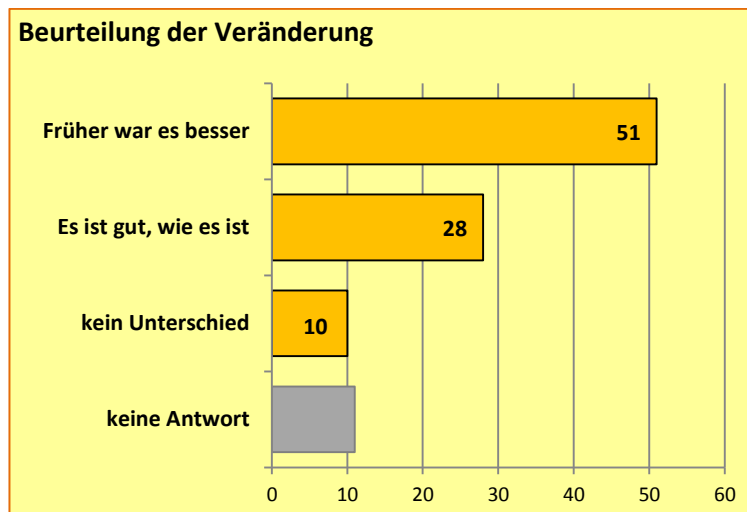
### 3.1. Veränderung des Lebensraumes

Die Frage „*Wie sehr hat sich Thumersbach seit Sie hier leben verändert?*“ wurde von 57% mit „*sehr*“ beantwortet. Für 35% hat sich „*wenig*“ verändert, für 6% macht es keinen Unterschied. Die Ergebnisse korrelieren mit dem Alter und der Wohnsitzdauer. Je länger der persönliche Vergleichszeitraum, desto spürbarer die Veränderung.



So überrascht es nicht, dass eine Mehrheit (51%) bei der Beurteilung der Veränderungen angekreuzt hat „*Früher war es besser*“ und bestätigt damit einen subjektiven Struktur- und Bedeutungsverlust ihres Lebensumfeldes. Für weniger als ein Drittel (28%) deckt sich die individuelle Wahrnehmung mit der Aussage „*Es ist gut, wie es ist*“, 10% sehen „*keinen Unterschied*“; 11% der Befragten haben sich einer Antwort, resp. einer Bewertung enthalten.





Bei den vielen und teils ausführlichen persönlichen Beschreibungen zu diesem Themenspektrum (609) überwiegen die Aussagen zur zunehmenden Verbauung und der Bebauungsdichte (130 Nennungen wurden dieser Kategorie zugeordnet, konkret Zweitwohnsitze 47 Mal genannt), steigende Verkehrsbelastung (101), der Verlust der Gastronomie bzw. eines Dorfwirtshauses (58), Defizite des sozialen Lebens (37). Der zugespernte, abgebaute Schilift wird 27 Mal angeführt.

Die vergleichsweise wenigen positiven Meldungen beziehen sich auf neue Geschäfte, den Bäcker und den Arzt (35) Verbesserungen der Freizeit-Infrastruktur und die Arbeit der Kulturinitiative (25). Mehrmals wohlwollend erwähnt werden die Schitourenstrecke auf den Ronachkopf, die Enzianhütte und deren Betreiber. Verbesserungen bei den Straßen, dem Radweg und dem Baulandsicherungsmodell stellen neun Befragte fest.

### 3.2. Problemwahrnehmung

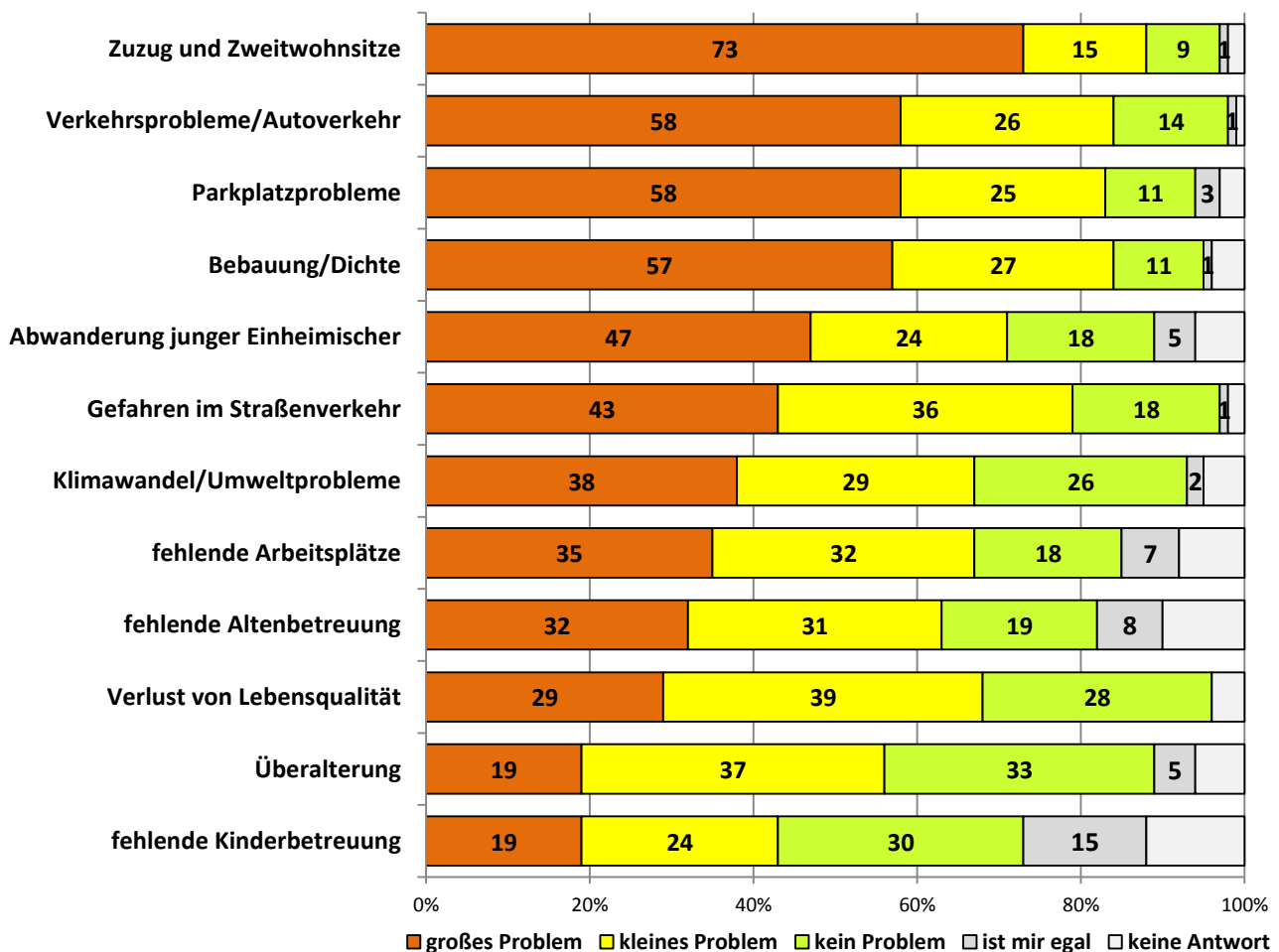
Die individuelle Bewertung von Wohn- und Lebensqualität, Zufriedenheit, Problemwahrnehmung, Mängelbewertung und Verbesserungspotentialen korreliert im sozialwissenschaftlichen Kontext stark mit dem sozialen Umfeld und den jeweiligen Vergleichs- und Bezugsgruppen der Befragten. Die seit mehreren Jahren mit dem SIR durchgeführten Wohnzufriedenheitsstudien, die vor allem neuere Wohnbauprojekte der gemeinnützigen Bauträger im Bundesland Salzburg im Focus haben, lassen ein (nach einer Premium-Wohnanlage im Salzburger Stadtteil Nonntal so genanntes) *Paradiesgartensyndrom* sichtbar werden: Festungsblick und prestigeträchtige Wohnadresse lassen die Erwartungen steigen und die Zufriedenheit mit dem Verfügbaren spürbar sinken. Eine ähnlich gelagerte Bewertungsdirektive dürfte der Bürgerbefragung in Thumersbach zu Grunde liegen. Liest man die Problembewertung ohne Kenntnis der Verhältnisse vor Ort, vor allem die persönlichen Kommentare, gewinnt man den Eindruck, es mit einem prekären, strukturarmen, peripheren Wohnstandort zu tun zu haben.

Die in den vergangenen Jahrzehnten weit weniger restriktiv gehandhabte Praxis der Genehmigung zur Errichtung von Zweitwohnsitzen, der Zuzug vieler wohlhabender *Ausländer*, die dadurch stark steigenden Immobilien und Grundstückspreise sind Tatsache. Dieses Faktum stellt in den Augen der Befragten das größte wahrgenommene Problempotential dar (73% „großes Problem“). Lediglich 9% sehen darin „kein Problem“, einem Prozent ist es „egal“, zwei Prozent enthalten sich der Antwort. Fast ebenso präsent in der Problemwahrnehmung sind Verkehrsprobleme, der Autoverkehr, Gefahren resultierend aus dem Nichteinhalten der Straßenverkehrsordnung, Parkplatzprobleme vor allem im Sommer im Bereich des Strandbades.

Die starke Betonung der Verkehrsprobleme in der Wahrnehmung der befragten Bürger kommt angesichts der vorgelagerten Analyse des Mobilitätsgeschehens eher unerwartet. Im Vorfeld wurden vom Verkehrsplanungsbüro ConSens Daten zur Verkehrsinfrastruktur, Verkehrsströmen, Belastungsspitzen, Gefahrenpotentialen und ÖPNV erhoben und der Steuerungsgruppe und dem Auditorium der Bürgerversammlung präsentiert worden.

Die objektiven Zahlen zeichnen eine weniger dramatische Lage, als sie von den Betroffenen vor Ort subjektiv empfunden wird. Die Nichteinhaltung der Geschwindigkeitsbeschränkung im Ort (30er Zone), der Ausweichverkehr auf der Thumersbacher Landesstraße (kürzester Weg zwischen Saalfelden und Bruck, bzw. um das Stadtgebiet von Zell am See zu umfahren) sowie die konzipierte, aber bislang nicht realisierte Begegnungszone im Bereich des Dorfplatzes prägen die Wahrnehmung stark. Zudem erregen viele (auswärtige) Fremd- und Falschparker, vor allem im Sommer im Bereich des Strandbades die Gemüter. Fehlende Geschwindigkeitskontrollen und rücksichtslose Radfahrer und solche, die den Radweg nicht benutzen („Radfahrer werden immer mehr, werden immer unverschämter und nehmen keine Rücksicht“ FB 101) werden wie die fehlende Busverbindung Richtung Bruck mehrfach thematisiert. Fast 300 der insgesamt 1.492 persönlichen Wortmeldungen in den verschiedenen Fragenkontexten sind dem Themenspektrum Verkehr zuzuordnen.

### Problemsicht und Herausforderungen



Am geringsten ausgeprägt ist die Problemwahrnehmung der (beim einem Besiedlungsstopp, wie vielfach gewünscht nicht unwahrscheinlichen) Überalterung der Bevölkerung. Ein Ergebnis, das

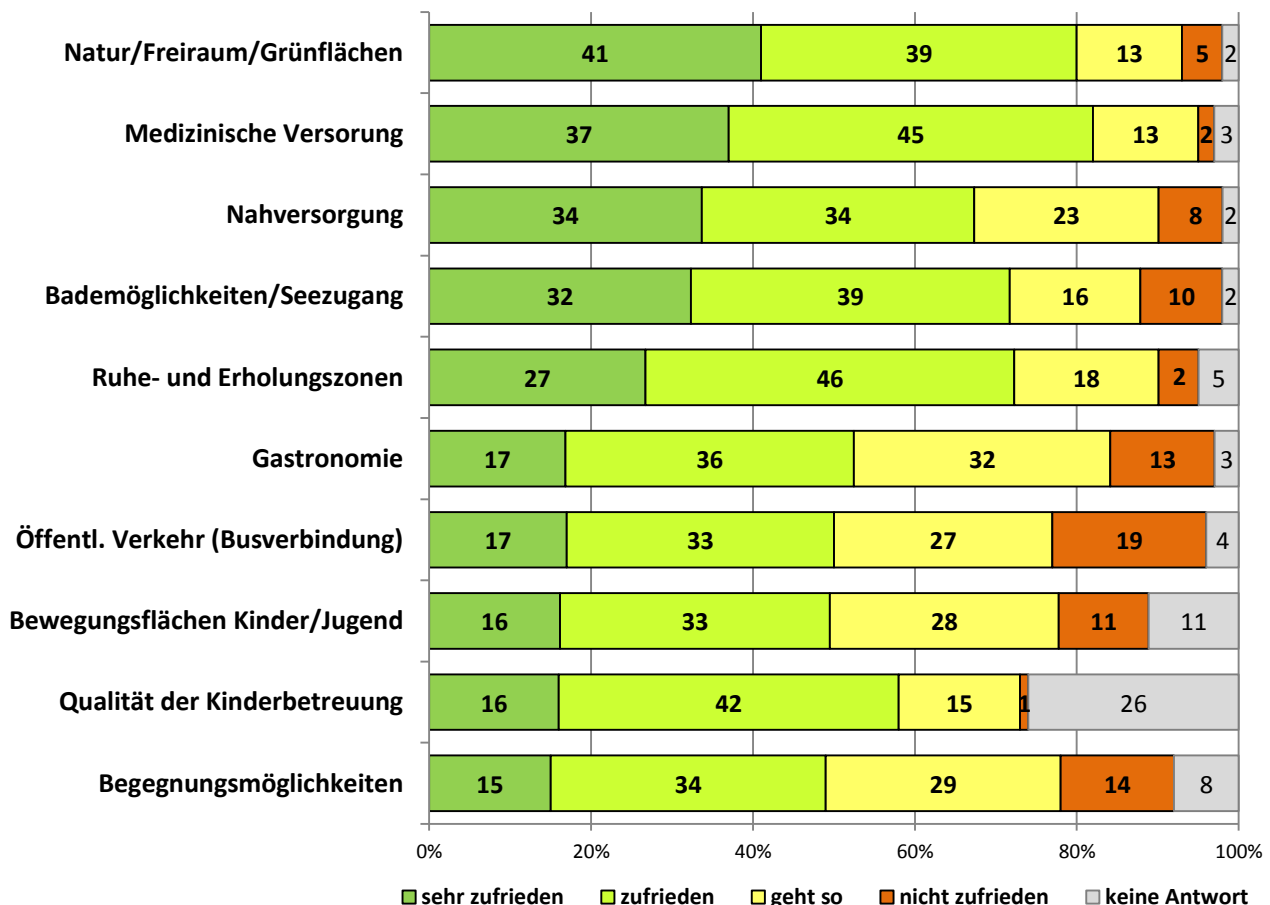
mit dem Durchschnittsalter der Befragten korrelieren dürfte, ebenso die Positionierung in Sachen Kinderbetreuung. Der Verlust der „sozialen Nähe“ wird in den persönlichen Kommentaren mehrfach thematisiert, das Fehlen eines öffentlichen WC's im Bereich des Kurparks (und beim Dorfplatz) angesprochen. Einige stoßen sich vehement an freilaufenden Hunden von Badegästen im Strandbad und dem Umstand, dass Hundebesitzer trotz bestehender Hundewiese ihre Tiere im Park Gassi führen. („Im Bereich Anlegestelle Thumersbach tummeln sich trotz Errichtung Hundepplatz im Bereich Haus Gabi Hunde in rauen Mengen, die trotz Leinenzwang im gesamten Park frei herumlaufen und sogar das Wasser verschmutzen!“ FB 186)

Die in den Kommentaren vielfach erhobene Forderung nach Baulandbereitstellung und „leistbarem Wohnen“ wird mehrmals mit der Klausel „für Einheimische“ versehen. Nicht nur der Zuzug Wohlhabender wird von den Befragten als Problem gesehen. Von mehreren Personen wird dezidiert darauf hingewiesen, dass man keinen sozialen Wohnbau will, keine Mietwohnungen, („Keine Sozialwohnungen in Thumersbach; Mietwohnungen braucht Thumersbach nicht!“ FB 215), kein „zweites Limberg“. Als bezeichnend kann die Aussage gewertet werden: „Wir verkümmern zur reinen Wohngegend“ (FB 18).

### 3.3. Zufriedenheit mit den Angeboten im Ort

Der Bereich mit den höchsten Zustimmung- und Zufriedenheitswerten ist der des Naturraums/Freiraum/Grünflächen, hiermit zeigen sich 41% „sehr zufrieden“ und weitere 39% „zufrieden“. Die Kategorie „geht so“ wird von 13% der Befragten angekreuzt, „nicht zufrieden“ sind lediglich 5%. Ebenfalls viele Pluspunkte sammeln die Ruhe- und Erholungszonen.

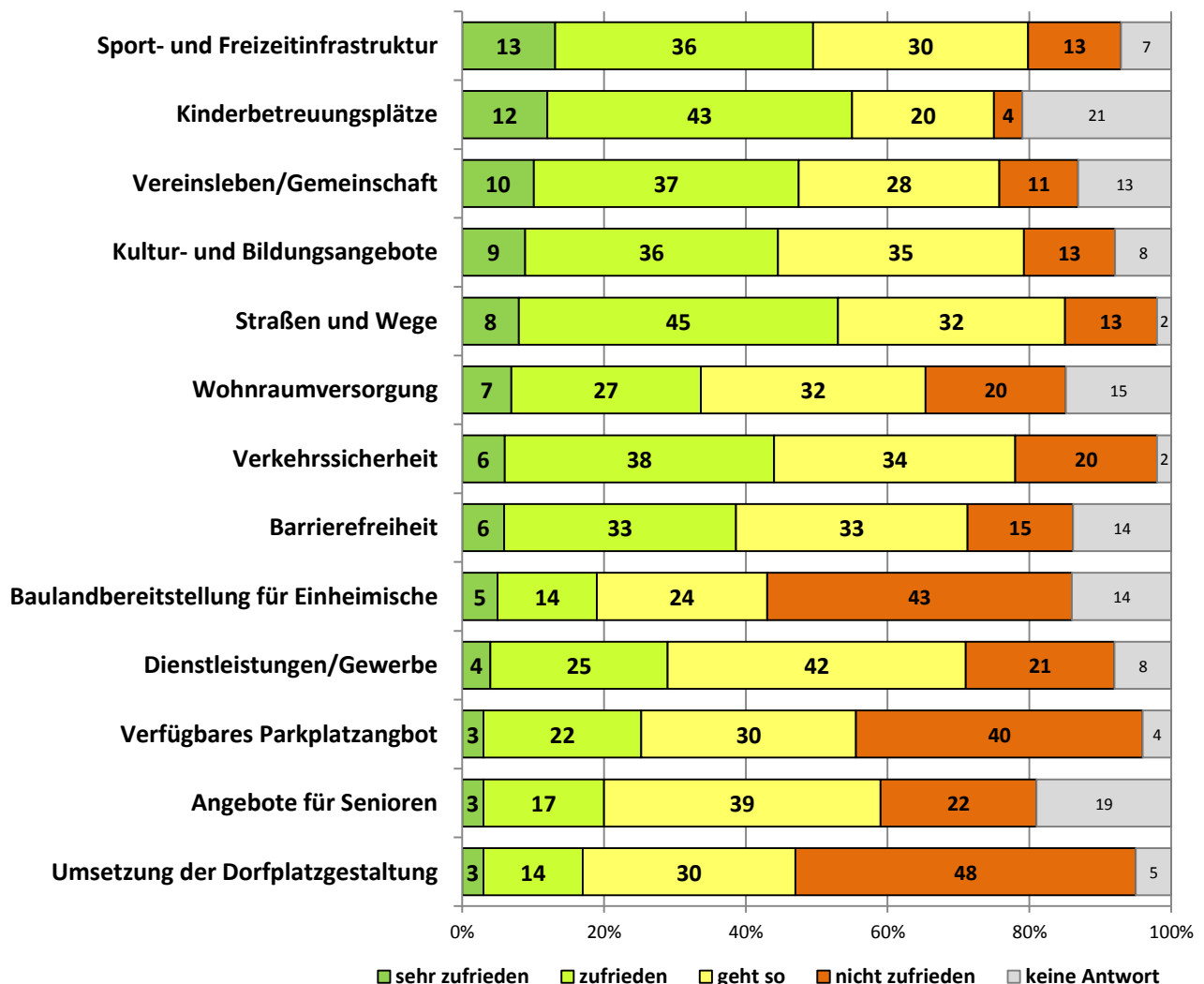
#### Zufriedenheit mit Angeboten und Begebenheiten im Ort



Die medizinische Grundversorgung findet die Zustimmung der Mehrheit der Befragten (ein anderes Ergebnis wäre in Anbetracht der räumlichen Nähe zum Tauernklinikum bedenklich gewesen). Allerdings wird mehrfach in den Kommentaren das Fehlen einer Apotheke im Ort thematisiert. Der bestehende Nahversorger findet viel Zustimmung und hat eine große Lobby in der Community der Befragten, einige wenige bemängeln die Auswahl und Qualität des Angebotes. Bademöglichkeiten und Seezugang werden von 71% der Befragten für gut befunden (32% „sehr zufrieden“; 39% „zufrieden“)

Hinsichtlich der Gastronomie trauert man früheren Verhältnissen und einem breiteren Angebot nach. Lediglich 17% zeigen sich mit dem aktuellen Status „sehr zufrieden“, weitere 36% „zufrieden“. Ein Drittel hat die Kategorie „geht so“ angekreuzt, 13% „nicht zufrieden“. In den Kommentaren wird deutlich, dass dies weniger eine Kritik hinsichtlich der Qualität der örtlichen Gastronomiebetriebe darstellt, als vielmehr das Fehlen einer klassischen Gaststube, womöglich mit Saal für Feste, Familieneiern und Vereinsabende, Stammtische und einem sonnigen Gastgarten. Alle diese Funktionen erfüllte der alte Hubertushof und wird demzufolge schmerzlich vermisst. Der Lohninghof stellt für einige keine geeignete Alternative dar.

### Zufriedenheit mit Angeboten und Begebenheiten im Ort



Der öffentliche Personennahverkehr ist zur Zufriedenheit von der Hälfte der Befragten, 27% bewerten das Angebot mit „geht so“, 19% sind „nicht zufrieden“. Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche liegen (aufgrund der Altersstruktur der Befragten) nicht unmittelbar im Focus der Befragten, ebenso das Angebot und die Qualität der Kinderbetreuungsplätze. Hier gibt ein Viertel der Befragten keine Wertung ab. Mit den vorhandenen Begegnungsmöglichkeiten im Ort zeigen sich 15% „sehr zufrieden“, weitere 34% „zufrieden“, dem stehen ungefähr gleich große Gruppen gegenüber die mit „geht so“ (29%) bzw. mit „nicht zufrieden“ 14% antworten.

Die größten Verbesserungspotentiale, abgeleitet aus dem Anteil der „Nicht Zufriedenen“ an der Grundgesamtheit weisen die Bereiche Dorfplatzgestaltung (48%), die Baulandbereitstellung (43%), das verfügbare Parkplatzangebot (40%), Angebote für Senioren (22%) Verkehrssicherheit und Wohnraumversorgung (je 20%) und der öffentliche Verkehr (19%) auf.

### **3.4. Verbesserungen und zusätzliche Bemühungen**

Die persönlichen Kommentare und Vorschläge auf die offene Frage „In welchen Bereichen braucht es aus Ihrer Sicht Verbesserungen und zusätzliche Bemühungen?“ förderten ein weiteres (wiederholtes) Mal die bereits beschriebene Mängelanalyse zu den bekannten Themenspektren zutage. Die 379 codierten Wortmeldungen (Originale Anhang Seiten 16 bis 25) sind mehrheitlich in einem emotionalen und in stark forderndem (direktivem) Wortlaut formuliert. Die Statements wurden thematischen Kategorien zugeordnet und beziehen sich mehrheitlich wiederum auf die Verkehrssituation und Verkehrsprobleme (132), diese verteilen sich auf Parkplatzprobleme (44; vor allem im Sommer im Bereich Strandbad, Seezugang); Verkehrsinfrastruktur 31; Verkehrsprobleme (Falschparker, Raser, Radfahrer ..) 33; und Verbesserungen der Busanbindung ÖPNV (26).

Das zweite große Themenspektrum betrifft fehlende Infrastruktur (72): davon Dienstleistungen und Gewerbe (26; vor allem Bank und 7mal konkret Apotheke), Nahversorger (12) Gastronomie und Tourismus (12). Die Forderung nach einem öffentlichen WC wird 11mal konkret erhoben. Die meistthematisierten Einzelkategorien sind die Wohnraumversorgung resp. die Forderung nach leistbarem Wohnen für Einheimische (63), die anstehende Adaption des Dorfplatzes (34) die bereits mehrfach erwähnte Stärkung des sozialen Lebens und der Dorfgemeinschaft (17), die in allen Kontexten zur Sprache gebrachte Problematik der Hunde im Kurpark und Strandbad (13) und allgemeine Forderungen nach weniger Ausländern respektive Asylwerbern im Ort (9).

Auch wenn das Ausmaß des kritischen Potentials und die Vehemenz der Forderungen angesichts der objektiven Daten zur innerörtlichen Struktur schwer nachzuvollziehen bzw. zu objektivieren ist, sollten Beschwerden und Kritik nicht als Polemik abgetan werden, sondern als Grundlage für einen Ortsentwicklungsprozess von innen genutzt werden. Das Protestpotential sollte als konstruktive Basis für eine gemeinsame Maßnahmenplanung in den Bereichen Verkehr, soziales Leben und zur Umsetzung der Dorfplatzgestaltung, der Begegnungszone und der Belebung des Ortskerns genutzt werden. Ein moderierter Begleitprozess scheint zum Interessensausgleich und zur Erarbeitung realitätsnaher Einzelmaßnahmen ratsam.

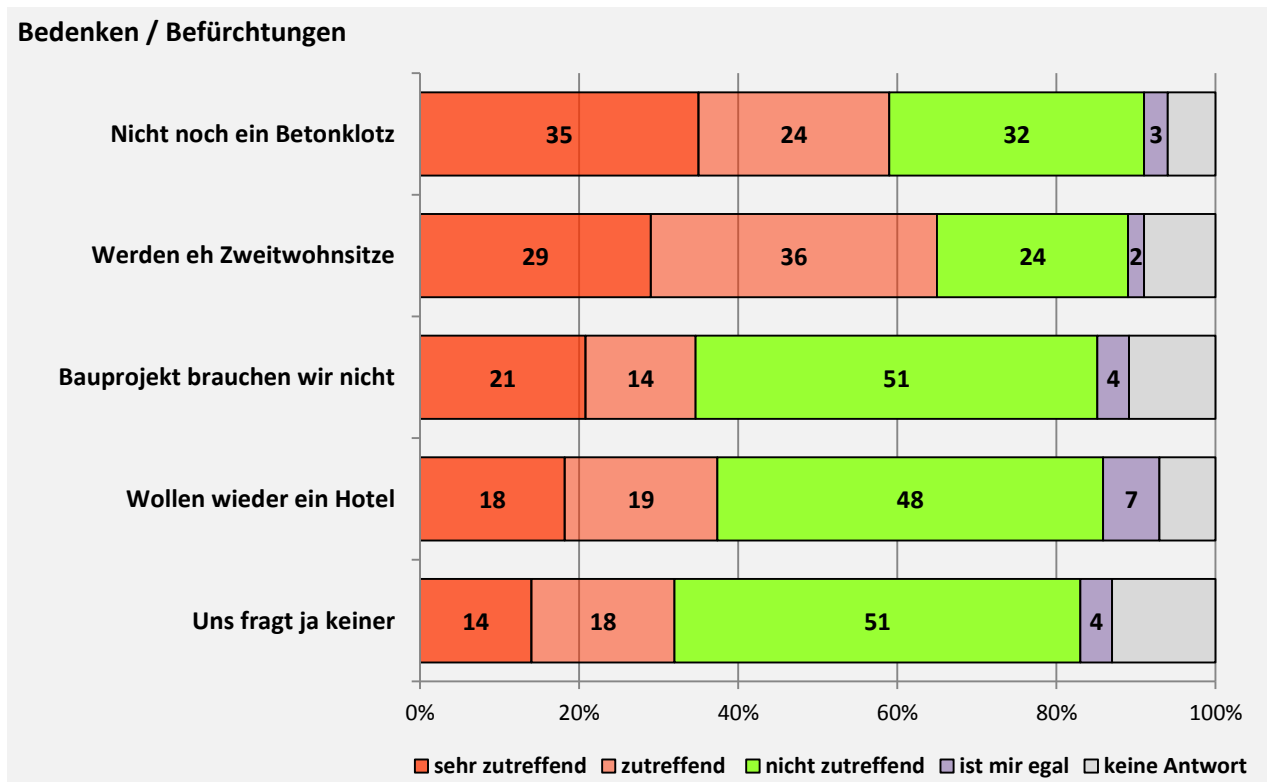
## 4. Bürgerpositionen zum Neubauprojekt Hubertus

Das Bauprojekt am Areal Hubertushof wird seit Bekanntwerden des Vorhabens in der lokalen Bevölkerung kontrovers und emotional diskutiert. Bereits im Vorfeld wurden massive Bedenken laut, die Initiative PRO Thumersbach ist mit ihren Vorbehalten stark in die Öffentlichkeit gegangen. Einzelne Vertreter bedienen trotz Bürgerversammlung, Einbindung in die Steuerungsgruppe und der Berücksichtigung vieler Forderungen durch das Planungsgremium und Projektbetreiber weiterhin lokale und überregionale Medien mit kritischen Stellungnahmen.

Die gewählte Begrifflichkeit sowie die Worst-Case-Szenarien („Klein-Manhattan“) aus der PR-Offensive der Projektgegnerseite finden sich in zahlreichen Antwort-Kommentaren der Bürgerbefragung wortident wieder. In Anbetracht dessen übersteigt die pragmatische Zustimmung zum Projekt in den Reihen der befragten BewohnerInnen die Erwartungswerte. Im Kontext der allgemeinen Problemwahrnehmung und der latenten bis manifesten Unzufriedenheit mit vielen Begebenheiten im Tagesgeschehen und der strukturellen Entwicklung des Ortes scheinen die Befürchtungen gegenüber der mit dem Bauprojekt neuerlichen einhergehenden Veränderung im Ortskern bewältigbar und eine Akzeptanz des Projektes erreichbar.

### 4.1. Ängste / Befürchtungen / Bedenken zum Bauprojekt

Den Befragten wurde eine Reihe von kritischen, tolerierenden und positiv positionierten Statements zur Bewertung vorgelegt. Für gut ein Drittel ist die Aussage „Betonklötze haben wir schon genug im Ort“ „sehr zutreffend“ (35%); für ein weiteres Viertel (24%) „zutreffend“. Ein Drittel (32%) bestätigt diese Aussage nicht. Der (trotz anderslautender Zusagen und verschärften Raumordnungsbedingungen) generellen Befürchtung, dass bei dem Bauvorhaben „eh nur wieder Zweitwohnsitze“ entstehen würden, stimmen fast zwei Drittel (65%) zu (29% „sehr zutreffend“ 36% „zutreffend“). Hier gilt es einem Glaubwürdigkeitsproblem mit Fakten zu begegnen.



Eine dezidiert ablehnende Haltung („*So ein Bauprojekt brauchen wir hier nicht*“) wird von etwas mehr als einem Drittel geteilt (21% „*sehr zutreffend*“; 14% „*zutreffend*“), 51% sind nicht dieser Meinung; 4% ist es „*egal*“ und 11% äußern sich dazu nicht. Etwa die Hälfte (48%) hat sich (mittlerweile?) von der Erwartung, dass dort wieder ein Hotel eröffnet werden soll/kann, verabschiedet, 37% finden noch immer (18% *sehr*, 19% *zutreffend*), dass das Gelände weiter als Standort für einen Beherbergungsbetrieb dienen sollte. Und trotz Bürgerversammlung, Bürgereinbindung in die Steuerungsgruppe und dieser Befragung fühlt sich noch immer ein Drittel der Befragten ungehört und unbeachtet. Die Aussage „*Uns fragt ja keiner, was wir davon halten*“ ist für 14% „*sehr zutreffend*“, für weitere 18% „*zutreffend*“. Es ist anzunehmen, dass der semantische Inhalt von dieser Gruppe eher im Sinne von „*auf uns hört ja keiner*“ gelesen und interpretiert wurde.

#### 4.2. Positive Erwartungen / mögliche Verbesserungen

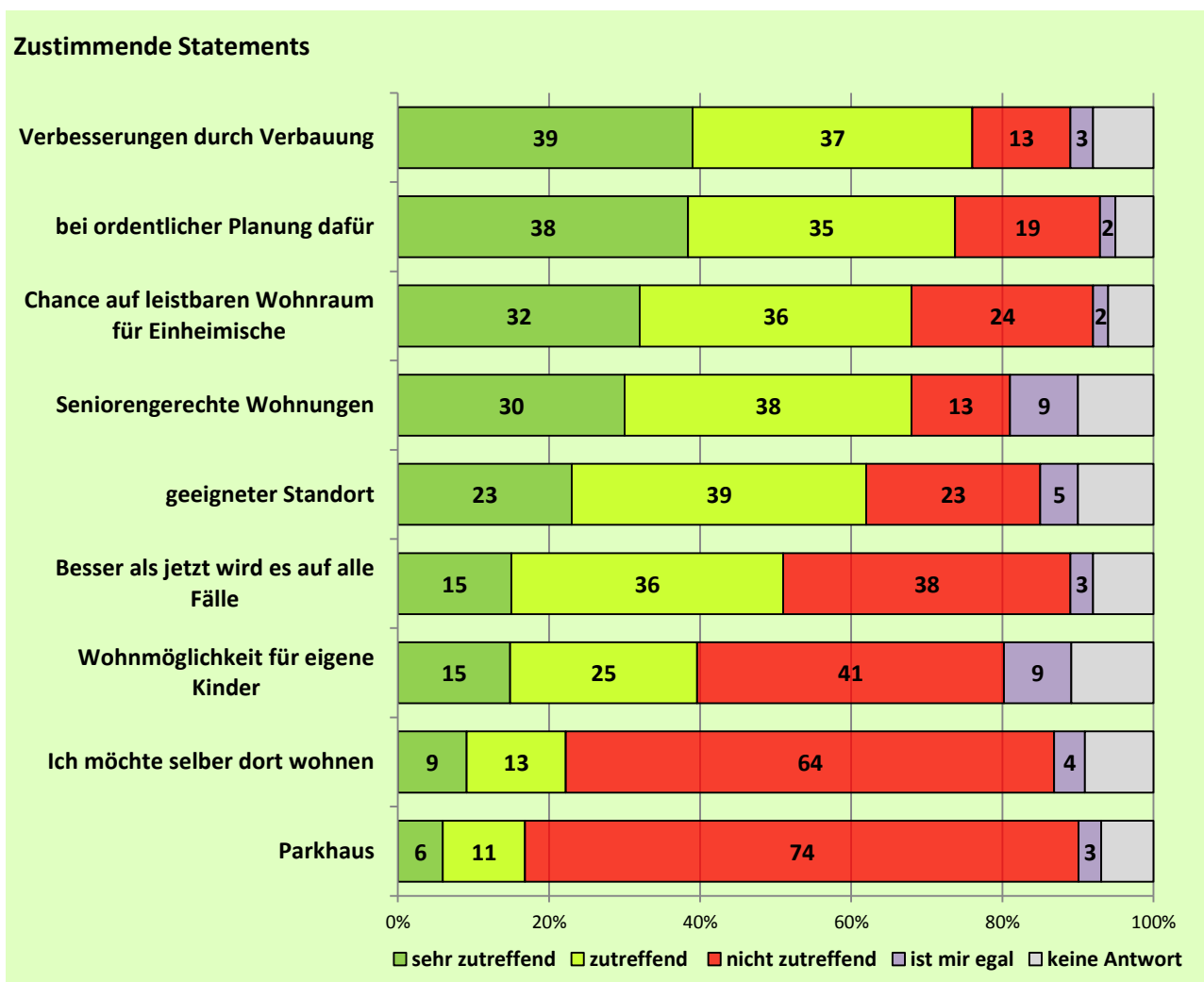
Wie bereits beschrieben war angesichts der projektkritischen Medienarbeit im Vorfeld eine enorme Bedenkenlage in der Bevölkerung gegenüber dem Bauvorhaben auf dem Gelände des ehemaligen Hubertushofes zu erwarten. Die geringen Zufriedenheitswerte mit dem örtlichen Status quo, die spürbare Kritik an *herrschenden Zuständen*, vor allem, was die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung betrifft, ließen auf ein hohes Ablehnungspotential schließen. Umso überraschender ist es, dass sich eine deutliche Mehrheit nicht generell gegen das Bauprojekt ausspricht, sondern, wie von der Gemeinde Zell am See und den Betreibern zugesagt, auf Verbesserungen für die ansässige Bevölkerung im Zuge der Umgestaltung hofft.

Vor allem wird von einer deutlichen Mehrheit, mehr als drei Viertel der Befragten, die Möglichkeit bestätigt, dass „*mit der Bebauung auch einige andere Verbesserungen durchgeführt werden könnten*“. (39% „*sehr zutreffend*“; 37% „*zutreffend*“). Eine etwas kleinere Gruppe (38% *sehr*, 35% *zutreffend*) ist dafür, wenn „*man das ordentlich plant und baut*“.

Mehr als zwei Drittel (32% „*sehr zutreffend*“; 36% „*zutreffend*“) sehen durch das Bauprojekt die Chance gegeben, „*leistbaren Wohnraum für junge Einheimische zu schaffen*“. Eine ebenso große Gruppe (mit leicht anderer Gewichtung: 30% „*sehr zutreffend*“; 38% „*zutreffend*“) sieht einen Bedarf für seniorengerechte Wohnungen im Ort gegeben. Ein Parkhaus können sich drei Viertel (74%) der Befragten dort nicht vorstellen.

Die Mehrheit schätzt das Hubertushofareal als geeigneten Standort für eine weitere Wohnbebauung ein (23% „*sehr zutreffend*“; 39% „*zutreffend*“), auch die Aussage „*Besser als jetzt wird es auf alle Fälle*“ wird von einer (pragmatischen) Mehrheit bestätigt (51%). Allerdings befürchten auch 38% eine Verschlechterung des Status quo, sie halten das Statement für „*nicht zutreffend*“. Zumindest 40% sehen mit dem vorliegenden Projekt eine realistische Chance gegeben, im Ort eine „*Wohnmöglichkeit für die eigenen Kinder*“ zu schaffen (n=170); 22% (n=96; 9% „*sehr zutreffend*“; 13% „*zutreffend*“) können sich vorstellen, „*selber dort zu wohnen*“.

Dies ergäbe allein schon in der Gruppe der Befragten in absoluten Zahlen ein theoretisches Interessentenpotential von 266 Personen. Beim Projektmarketing und dem Vergabeprozess der Mietwohnungen durch die Stadtgemeinde Zell am See sollte darauf geachtet werden, dass die neu entstehende Wohnanlage diese Chance, eine „*Neue Mitte Thumersbach*“ zu werden, nutzt.



### 4.3. Alternativen und Wunschvorstellungen

Subsummiert man die im Rahmen der Befragung getätigten Aussagen der Mehrheit der Befragten, so hat die Schließung des alten Hubertushofes (und die Verbauung der bis in die Ortsmitte reichenden Schiabfahrt), die gescheiterten Versuche der Revitalisierung und die Verbauung vieler Grundstücke im Herzen des Ortes in Köpfen und Herzen der BewohnerInnen von Thumersbach so etwas wie ein lokales Kollektiv-Trauma ausgelöst resp. verstärkt. Nicht anders ist die Emotionalität und Vehemenz zu verstehen und zu erklären, mit der das brachliegende Gelände als Symbol und Synonym für den Niedergang und den Bedeutungsverlust als eigenständige Tourismusdestination erhalten muss und man sich durch die Umnutzung zum Wohnort quasi *degradiert* fühlt. Dass ein Areal wie dieses aus ökonomischen Gründen nicht für weitere Jahre eine Nutzungsbrache sein kann und wird, liegt nahe.

Die befragten BürgerInnen von Thumersbach wurden gebeten, Alternativvorschläge („*Ich hätte dort lieber ein ...*“) zum geplanten Bauprojekt zu machen. Realitätsnähe der Vorschläge wurde nicht eingefordert, aber vorausgesetzt. Aber wünschen kann man sich auch Dinge, die jeglicher Umsetzungschance entbehren. Von den 274 gemachten Vorschlägen bezogen sich 50 (trotz mehrfach gescheiterter Anläufe) auf einen Hotelneubau, wobei mehrfach die Attribute „*klein*“ und „*fein*“ benutzt werden. Diese Beschränkung dürfte sich angesichts des Grundstückspreises ebenso schwer umsetzen lassen, wie die mehrfach aufgestellte Forderung nach einer reinen Grünfläche



(11x: „einen Park mit ein paar schönen Wohnungen“; „naturnahe Parklandschaft“; „begrünter Parkplatz; Grünfläche!!!“), eines Parkplatzes/einer Tiefgarage (9) oder von Sport- und Freizeiteinrichtungen (9). Allgemein pro Wohnprojekt sind 38 der Wortmeldungen; weitere 32 beziehen sich konkret auf Bebauungsdichte und die Bauhöhe; 15 wollen ein „kleines/kleineres Wohnprojekt“. Auf die Kategorie „betreutes Wohnen“ bzw. „Wohnungen für Senioren“ bezogen sich 22 Vorschläge. Ansiedlung von Geschäften und Gewerbebetrieben auf dem Areal stehen auf der Wunschliste von 21 Befragten, ebenso viele thematisieren nochmals allgemein nutzbare Gemeinschaftsräume.

Weitere Kommentare fallen in die Kategorie „NIX“ resp. „NIMBY“ (steht als Kürzel für „not in my backyard“) und richten sich ausdrücklich gegen „Mietwohnungen“ und „Sozialen Wohnbau“ (18). Das Vorzeigeprojekt Limberg wird (8x) konkret als Negativbeispiel angeführt („Bitte nicht so einen Schandfleck wie Limberg. Und bitte für Einheimische Bürger, keinen Zuzug aus Nachbargemeinden“); 11x keine Zweitwohnsitze, 7x keine Ausländer oder Asylwerber.

#### 4.4. Nutzungsoptionen für Gemeinschaftsräume

Eigentlich bezog sich die Frage nach den Nutzungsmöglichkeiten von Gemeinschaftsräumen auf das neue Bauprojekt: „Wenn in unmittelbarer Nähe zum Lohninghof weitere Räumlichkeiten geschaffen werden, die den Bewohnern von Thumersbach offenstehen, welche Nutzungsmöglichkeiten und Aktivitäten würden Sie sich dort wünschen?“ Als Antwortmöglichkeiten zu den vorgeschlagenen Kategorien standen die Optionen „würde ich selber nutzen/besuchen“ und „würde ich gerne dort anbieten“ zur Disposition, um den Bedarf bzw. eine mögliche Nachfrage einschätzen zu können.

Tatsächlich wurden sowohl die anzukreuzenden Möglichkeiten, als auch in der Rubrik „etwas anderes“ einzufügenden Vorschläge offenbar auf den grundsächlichen Wunsch nach offenen/öffentlichen Räumen bezogen. Ein nicht unerheblicher Teil der Rückmeldungen dürfte sich auf die Öffnung und Nutzbarmachung der gemeindeeigenen Liegenschaft Lohninghof für die ortsansässige Bevölkerung beziehen. Einen öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsraum („Schaffung eines Gemeinschaftsraumes, der auch von Gruppen und Vereinen gemietet werden kann“ als Antwortkategorie der Frage „Wofür soll sich die Steuerungsgruppe bei den Eigentümern und Baurägern des neuen Projektes besonders einsetzen?“) halten 34% für „sehr wichtig“ und weitere 34% für „wichtig“ (Grafik unten).

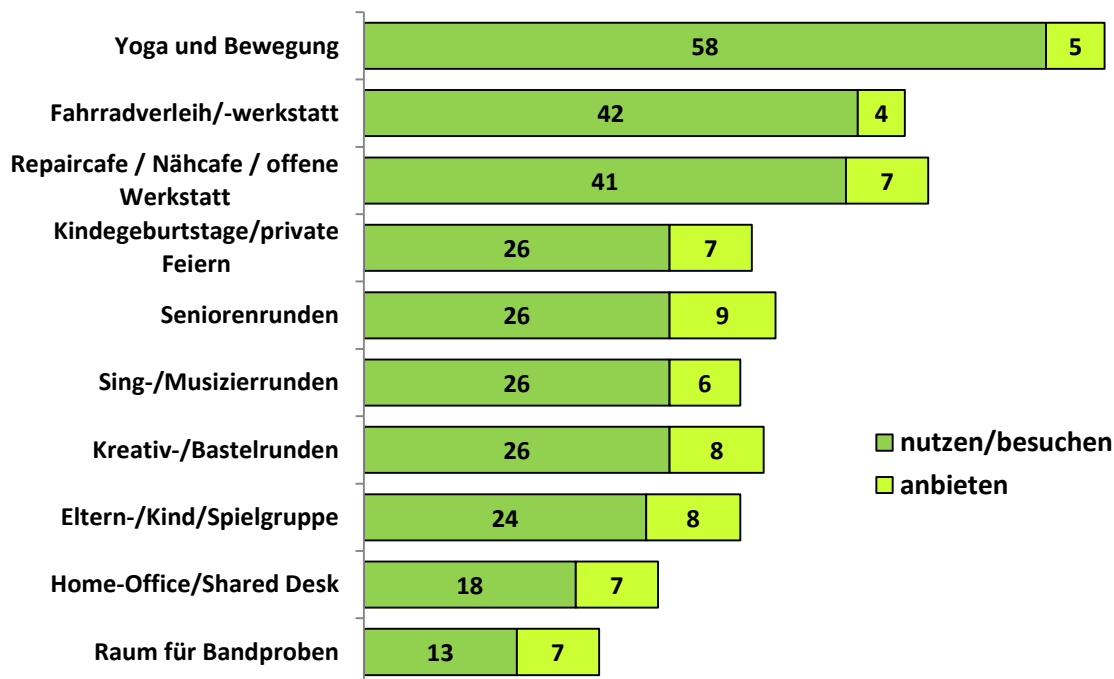
Es sollte geprüft werden, ob, wie weit und unter welchen Bedingungen die im Eigentum der Kommune befindliche Raumressource Lohninghof verstärkt zur Belebung der Dorfgemeinschaft genutzt werden kann. Der Lohninghof spielt als identitätsstiftender Faktor in den Reihen der ansässigen Dorfbevölkerung offenbar eine noch größere Rolle als der Hubertushof. Dem Erhalt respektive der Schaffung des sozialen Miteinanders würden Interaktions- und Kommunikationsmöglichkeiten an diesem Ort sehr zu Gute kommen.

Zielgruppen für Aktivitäten, glaubt man den Befragten, sollten ausreichend vorhanden sein. Das theoretische NutzerInnenpotential reicht für eine dauerhafte Bespielung einer ganzen Reihe von Räumlichkeiten. Raumressourcen und Vorbehaltsflächen, die im neuen Bauprojekt als Gemeinschaftsräume gewidmet und nicht nur von den BewohnerInnen sondern auch von den *Alteingesessenen* frequentiert werden können, würden die Akzeptanz und die Integration der Neusiedler fördern helfen. Eine *kümmernde Instanz* für Organisation, Koordination, Terminplanung, Reinigung und Zielgruppen-Akquise ist sowohl für die friktionsfreie Nutzung und Auslastung neuer Räume als auch für die Re-Aktivierung des Lohninghofes für breitere Nutzergruppen unabdingbar.

Selbst wenn nur ein Bruchteil derer, die ihr persönliches Interesse an den vorgeschlagenen Aktivitäten in einem Gemeinschaftsraum bekundet haben, dieses auch tatsächlich realisieren und Angebote nutzen, wären Wartelisten für gewisse Aktivitäten nötig. Yoga und Bewegungsangebote werden von 58% (das sind 250 Personen) gewünscht; 5% (n=21) würden entsprechende Kurse selber anbieten wollen.

Eine Fahrradwerkstatt fände 42% Interessenten (n=180) und 4% Anbieter (n=18), auch ein Repair- oder Nähcafe könnte auf eine große Zielgruppe hoffen (42%;n=179) bzw. 7% (n=30) die ein solches Service den MitbürgerInnen anbieten würden. Seniorenrunden, Sing- und Musizerrunden, Kreativangebote und Bastelrunden, wie auch Eltern-Kind-/Spielgruppen würden ein Viertel der Befragten nach eigenen Angaben selber nutzen resp. besuchen (n=+/-110) und eine nicht unerhebliche Gruppe (6 bis 9%) für andere organisieren (n=+/- 30).

#### Angebote und AnbieterInnen



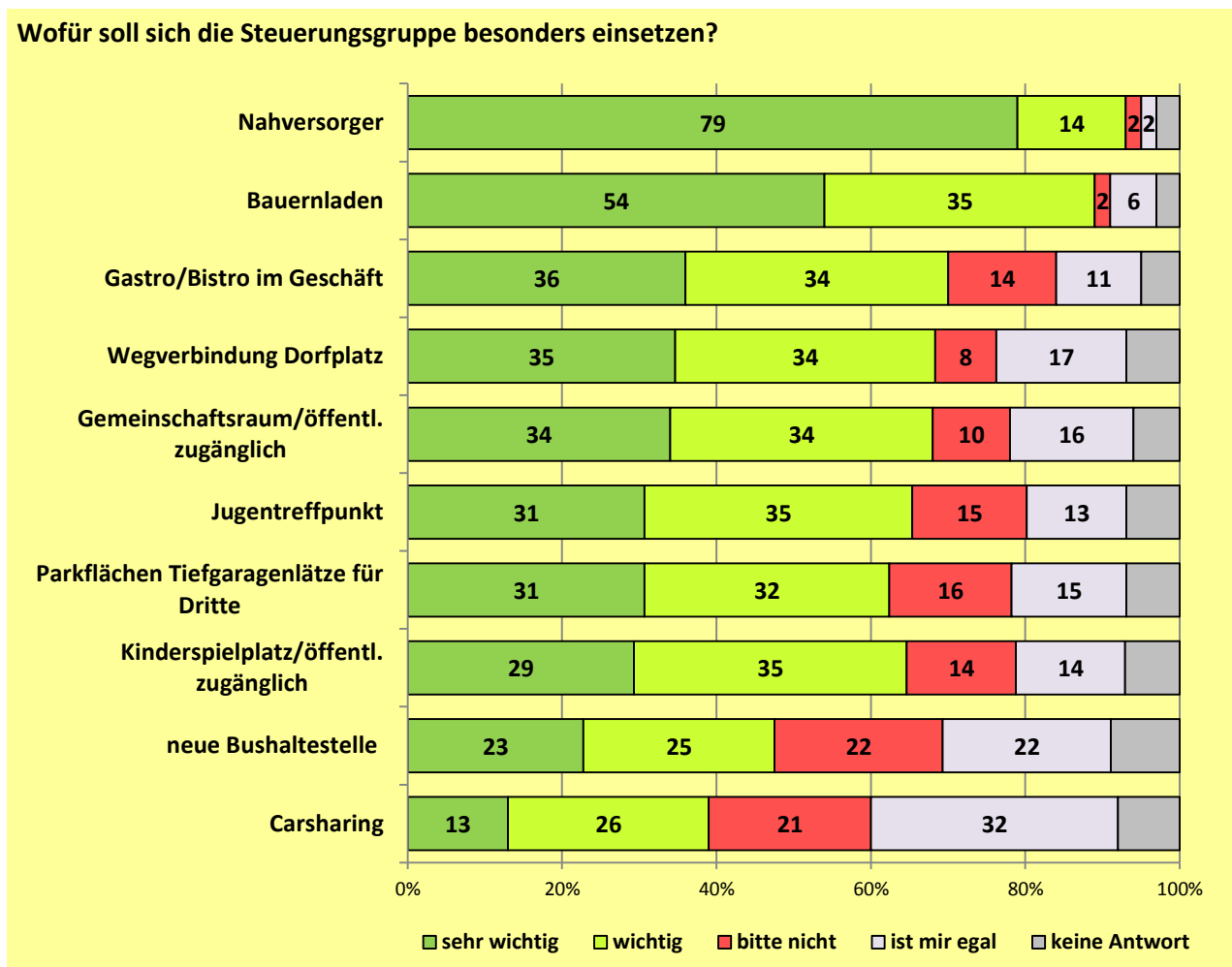
Räume für private Feiern und Kindergeburtsstage suchen 26% (n=114). Ein Shared-Desk Angebot/Platz für Home-office würde allein in den Reihen der Befragten bereits 76 Nachfrager (18%) finden, 13% (n=57) interessieren sich für einen Raum für Bandproben. Bei den anderen Vorschlägen zur Raumnutzung wurden noch differenziertere Sport- und Freizeitangebote aufgezählt (20), Kunst- und Kultur (13), Räume für Theaterproben wurden konkret sechsmal genannt und neunmal die konkrete Forderung formuliert, den Lohninghof besser zu nutzen.

#### 4.5. Interesse an einem Tiefgaragenparkplatz

Die Frage nach dem persönlichen Interesse an einem dauerhaft gemieteten oder im Eigentum zu erwerbenden Tiefgaragenstellplatz im Neubauprojekt wurde von 22% der Befragten (n=94 Personen) mit ja beantwortet.

## 5. Aufgabenstellung der Steuerungsgruppe aus Bürgersicht

Dass sich eine Neubebauung des Areals des ehemaligen Hubertushofes, durch wen auch immer, als komplexes Vorhaben herausstellen würde, war bereits im Vorfeld klar. Unterschiedliche Interessenlagen, eine kritische, rührige Bürgerinitiative, selbstbewusste und durchsetzungsfähige AnrainerInnen und beteiligte Instanzen aller Art und Provenienz, die ein Recht auf Mitsprache und Mitgestaltung einfordern, bedingen eine gut durchdachte Vorgangsweise um zu einer brauchbaren Lösung zu kommen. Um den Ablauf des Procedere, den Entscheidungsprozess, die Planung und Umsetzung so konstruktiv und transparent wie möglich zu gestalten, griff die Stadtgemeinde Zell am See auf eine bereits bewährte Vorgangsweise und Personalkonstellation zurück: die Einsetzung einer Steuerungsgruppe unter der Leitung von Ing. Inge Straßl vom SIR. Aushandlungsprozesse im Vorfeld und die Einbindung unterschiedlicher Interessensgruppen und ExpertInnen mögen im Vorfeld einen Zusatzaufwand bedeuten, bringen aber haltbare, umsetzbare, von den beteiligten Instanzen getragene und akzeptierte Ergebnisse.



Neben den Projektbetreibern, den zuständigen Entscheidungsträgern, der Bauabteilung, dem Gestaltungsbeirat und FachexpertInnen sind AnrainervertreterInnen und die Initiative PRO Thumersbach eingebunden. Im Gegensatz zu Gemeindevertretern sind Interessensvertreter in Beteiligungsprozessen nicht mit einem durch Wahlen legitimierten Mandat der Bevölkerung ausgestattet. Zur noch besseren Verankerung des Projektes im räumlichen Umfeld wurde diese Bürgerbefragung durchgeführt. Sie soll Aufschluss über die Haltung der Mehrheit der betroffenen Bevölkerung geben und für Steuerungsgruppe Handlungsrichtlinien in unterschiedlichen Belangen bieten.

Besonders am Herzen liegt der Gesamtgruppe der Befragten der Erhalt / die Ansiedlung eines Nahversorgers im Zuge der Neubebauung (93%). Für 79% hat dies oberste Priorität („*sehr wichtig*“, für weitere 14% ist es eine Option („*wenn's geht*“))

Weit oben in der Liste steht ein Bauernladen, dessen Realisierung in den Augen von 89% von der Steuerungsgruppe unterstützt werden soll (54% „*sehr wichtig*“, 35% „*wenn's geht*“). Von den weiteren vorgeschlagenen Themen finden fast alle die Zustimmung bzw. einen Handlungsauftrag von ca. zwei Drittel der Befragten: Gastro/Bistro im Geschäft (70%; 36/34); Wegverbindung zwischen Kindergarten/Dorfplatz und den neuen Objekten (69%; 35/34); der bereits angesprochene öffentlich zugängliche Gemeinschaftsraum (68%; 34/34); ein Treffpunkt für Jugendliche (67%; 31/35) ebenso Stellflächen in der neuen Tiefgarage für Nicht-Hausbewohner (63%; 31/32). Einen Kinderspielplatz auf dem Areal, der auch von anderen Kindern genutzt werden kann sehen 64% als Verhandlungsmaterie der Steuerungsgruppe (29/35). Immer noch stark, aber im Vergleich zum Gesamtportfolio am wenigsten ausgeprägt ist das Interesse am Lobbying für eine neue Bushaltestelle (48%; 23/25; 22% „*bitte nicht*“) bzw. ein Carsharing in Thumersbach (39%; 13/26; 21% „*bitte nicht*“).

## 6. Erkenntnisse

Thumersbach liegt nicht auf der Schattseite und ist nicht die schlechteste Adresse in Zell am See. Und Zell am See ist nicht der unbeliebteste Wohnort des Landes Salzburg. Und das Land Salzburg ist nicht ... Thumersbach hat, wie viele aufstrebende Destinationen und beliebte Wohnstandorte in den letzten Jahrzehnten mehrfache Metamorphosen durchgemacht: vom Bauerndorf der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts zum Touristenhotspot und begehrten Promi-Wohnort in der Hochblüte des Wintertourismus. Seit sich der Anlagen-Schitourismus auf die andere Seeseite verlagert hat, „*verkümmert*“ (Zitat) der Ort zur Wohngegend. Die *Dorfgemeinschaft* hat der Veränderung ebenso wenig standgehalten wie die alte Infrastruktur und der ländliche Charakter des Siedlungsraumes. Viele wurden wohlhabend, anspruchsvoll, für mehr als die Hälfte der TeilnehmerInnen an dieser Befragung war es „*früher besser*“.

Man sehnt sich zurück nach verlorener Eigenständigkeit, nach verfügbarer Infrastruktur vor Ort: Post, Bank, Geschäfte, Gasthäuser, Handwerker, Dienstleistungen, Freizeitangebote, Treffpunkte. Man definiert sich nicht gern als Ortsteil von Zell am See. Das, was es nicht in Thumersbach gibt, gilt als nicht vorhanden. Dabei hätte eine Gemeinde von der Einwohnerzahl Thumersbachs im Jahre 2021 kaum mehr einen eigenen Kindergarten, eine eigene Schule, eine Post- oder Bankfiliale, einen Bäcker, eine Arzt und einen Nahversorger. Aber darum geht es nur am Rande.

Diese Analyse dient der Erklärung der sonst unerklärlichen Betonung von Mängeln, Defiziten und Problemlagen, die sich durch die gesamte Bürgerbefragung zieht. Würde man die Daten und Fakten nicht kennen, glaubte man, es handelte sich um einen prekären Wohnstandort. Vielleicht will man andere, die auch an so einem schönen Ort wohnen möchten, abschrecken. Man will unter sich bleiben. Solchen paradoxen Raum-Wahrnehmungen bin ich in meiner mehr 30 Jährigen sozialwissenschaftlichen Praxis schon mehrfach begegnet. Starke soziale Differenzierung senkt die allgemeine Zufriedenheit in Lebensräumen, aber weniger bei den Habenichtsen und den wirklich Wohlhabenden, sondern bei den sozialen Aufsteigern.

Angesichts der allgemein kritischen Stimmungslage und des medialen Gegenwindes im Vorfeld der Projektentwicklung stand eine starke allgemeine Ablehnung des Bauvorhabens von Seiten der OrtsteilbewohnerInnen im Raum.

Die Zustimmung zum geplanten Wohnbauvorhaben auf dem Areal des ehemaligen Hubertushofes ist höher als es angesichts der gut vernehmbaren Widerstände vor Ort erwartbar war, bzw. fällt die Ablehnung weniger heftig aus, als im Vorfeld zu befürchten war und dargelegt wurde. Es gibt allerdings einige sich aus den Erfahrungen der letzten Jahre/Jahrzehnte begründete Vorbehalte hinsichtlich Bebauungsdichte und Bevölkerungszuwachs.

Die bereits im Zuge des kooperativen Planungsprozesses gemachten Zusagen, sich an Abmachungen, Vorschriften und Regeln zu halten (Höhe, Dichte, Begleitinfrastruktur) werden angesichts gemachter Erfahrungen in der Vergangenheit von einigen Bevölkerungsgruppen stark in Zweifel gezogen. Einer der Gründe dafür dürfte an der noch ausstehenden Realisierung des Ergebnisses der Neugestaltung des Dorfplatzes (Workshops 2013/2014) sein. Es gilt, die durch den breit aufgestellten Aushandlungsprozess mühsam erworbene Glaubwürdigkeit der jetzt beteiligten Instanzen nicht zu verspielen.

Dann liegen eine Akzeptanz des Bauvorhabens und die Schaffung eines gesellschaftlichen, kommunalen und gemeinschaftlichen Mehrwerts durch flankierende Verbesserungsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Areals im Bereich des Möglichen.

Von Seiten der Bauträger und im Rahmen des ausgeschriebenen Architektenwettbewerbes ist darauf zu achten, dass das durch den bislang sehr transparent und konstruktiv verlaufenden Projektentwicklungsprozess abgebaute Misstrauen (Zweitwohnsitze, Baudichte, Leistbarkeit, etc.) nicht wieder erstarkt. Der weitere Planungsprozess und die Ausführung des Bauvorhabens werden von Seiten der betroffenen BürgerInnen mit hoher Aufmerksamkeit verfolgt werden. Das Vorhaben wird von der Mehrheit der Befragten als *kleineres Übel* gesehen, Fans des Bauprojektes sind die ThumersbacherInnen deswegen aber noch nicht. Weitere Formate der Bürgerinformation und adäquate Formen der Einbindung der Bevölkerung in Belange, die über das Grundstück als solches hinausgehen werden nötig sein um eine weitgehend friktionsfreie Abwicklung zu ermöglichen. Der Gruppe der latenten GegnerInnen des Projektes sollte jeglicher Anlass zu einem öffentlich vertretenen „*Wir hatten recht, mit unseren Bedenken*“ genommen werden.

Von der Stadtgemeinde Zell am See, den zuständigen EntscheidungsträgerInnen und kommunalen Verantwortlichen sollte das aktivierte Potential innerhalb der Reihen der BewohnerInnen von Thumersbach konstruktiv für einen lokalen Entwicklungsschub im Ortsteil genutzt werden. Bisher nicht umgesetzte Vorhaben (bzw. adaptierte Versionen 2021), vor allem im Bereich Straßenverkehr (Begegnungszone, Angebote ÖPNV, Mikromobilität, Optimierung bei den verfügbaren Parkplätzen, Verkehrslenkungsmaßnahmen) sollten ebenso zeitnah angegangen werden, wie Maßnahmen zur Stärkung des Gemeinschaftslebens und des sozialen Miteinander.

Eine entsprechende Bedarfslage wird in den Ergebnissen der Befragung deutlich sichtbar, insbesondere die Schaffung, respektive Aktivierung von niederschwellig verfügbaren Gemeinschaftsräumen, Zugang und Nutzbarkeit der Räumlichkeiten im Lohninghof für eine breitere Zielgruppe und die Unterstützung von Personen, Initiativen und Gruppen, die im Rahmen der Bürgerbefragung ihre Bereitschaft kund getan haben, Angebote für die Gemeinschaft zu gestalten. Eine professionell begleitete Maßnahmenplanung (u.a. in der Form von Workshops mit den betroffenen Zielgruppen, Verantwortlichen, ExpertInnen und BewohnerInneneinbindung) wird empfohlen.

Dr. Rosemarie Fuchshofer

08/2021