

Sanierung und Partizipation

Kooperation oder Konflikt?

ökosan '09

Weiz, 8.10.2009

Michael Ornetzeder
Institut für Technikfolgenabschätzung
Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien

Jürgen Suschek-Berger
Interuniversitäres Forschungszentrum, Graz

Einleitung

- Die Modernisierung des Gebäudebestandes bietet ein großes Potenzial für die Erreichung nachhaltiger Ziele
- EU: rund 80.000 großvolumige Wohngebäude, die nach 1945 gebaut wurden
- Die Herausforderung für die Wohnungswirtschaft
 - Die Sanierungsrate zu erhöhen (0,5% > 3%)
 - Die Qualität der Sanierungen zu verbessern und gleichzeitig den Umfang zu erweitern
 - Kommunikation mit den BewohnerInnen und anderen Gruppen > Partizipation ist ein wichtiger Faktor

Nachhaltige Sanierung und Partizipation



- Nachhaltige Sanierung: umfassender Ansatz, der soziale, kulturelle, ökologische und ökonomische Aspekte berücksichtigt
 - Technische Aspekte (Reparaturen, Energieeffizienz)
 - Komfort, Gesundheit, Bildung, öffentliches Bewusstsein, soziale Sicherheit, Flächennutzung, Mobilität, Kosteneffizienz, kulturelles Erbe, Nachbarschaft und AnrainerInnen etc.
- Ziele der Partizipation
 - Legitimation: demokratischer Aspekt
 - Effizienz: ökonomischer Aspekt, Wissen der BewohnerInnen
 - Identifikation: emanzipatorischer Aspekt

Sanierungspraxis in Österreich

- **Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften**
 - „Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den KundInnen“
 - „Energietechnischer und ökologischer Vorreiter“
- **Langjährige Erfahrung**
 - Technische Abwicklung
 - Kommunikation mit BewohnerInnen > sehr unterschiedliche Organisationskulturen, wenige Methoden, wenig Austausch von Beteiligungs-Know-how
- **Beteiligte soziale Akteure**
 - Hausverwaltungen (zentraler Akteur)
 - Andere: BewohnerInnen, Baugewerke, Nachbarschaft, Förderinstitutionen
- **Typische Phasen**
- **Dauer: 3-7 Jahre**



Flexibles Beteiligungsmodell

- Beteiligung als ein Mittel zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten
- Aber: Es gibt keinen idealen Beteiligungsprozess
- Sondern: Ein 'Werkzeugkasten', der verschiedene Methoden für alle Phasen des Prozesses auf verschiedenen Ebenen der Partizipation bietet
- Nicht so viele BewohnerInnen wie möglich an allen Phasen des Prozesses beteiligen, sondern eine passende Kombination aus Expertenwissen, Know-how der BewohnerInnen und demokratischer Abläufe
- Der Sanierungsprozess als ein maßgeschneiderter Prozess basierend auf
 - Kommunikationskultur, bisher verwendete Formen von Kommunikation
 - Spezifische, projektbezogene Erfordernisse



Grundregeln der Beteiligung

- Den BewohnerInnen müssen die für den Prozess notwendigen Informationen zugänglich sein.
- Es muss allen BewohnerInnen, die interessiert sind, möglich sein, am Beteiligungsprozess teilzunehmen.
- Es muss zu Beginn festgelegt werden, wie mit den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses umgegangen wird.
- Die BewohnerInnen müssen mit ihren Anliegen und Vorschlägen ernst genommen werden.
- Der Beteiligungsprozess darf nicht als Mittel zur Manipulation und zur Durchsetzung bestimmter Interessen missbraucht werden.

Flexibles Beteiligungsmodell Teil 1

Sanierungsphase	Möglichkeiten der Beteiligung von BewohnerInnen	Mögliche Partizipationsmethoden
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Mitsprache bei Erhöhung der Rücklagen bzw. des EVB • Schriftliche Informationen an BewohnerInnen • Strukturiertes Erfassen von Bewohnerwünschen • Vorbereitung der Mitgestaltung im gesamten Planungs- und Sanierungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivierende Befragungen • Aushänge • Exkursionen • Informationsschreiben • Interne Medien (z.B. Zeitschrift) • Interviews • Persönliche Gespräche • Strukturierte Befragungen • Zukunftswerkstatt
Bestandsaufnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Begehung des Objekts mit BewohnerInnen • Besuch der BewohnerInnen in ihren Wohnungen während der Begehung („Aufsuchende Begehung“) 	<ul style="list-style-type: none"> • Begehungen • Checklisten • Strukturierte Leitfäden oder Fragebögen
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von Kleingruppen zur Erarbeitung des Sanierungskonzeptes • Arbeit mit VertreterInnen der BewohnerInnen • Informationsweitergabe in Hausversammlung(en) 	<ul style="list-style-type: none"> • BewohnerInnenbeirat • Einbeziehung von ExpertInnen • Moderierte Hausversammlung • Moderierte Kleingruppen • Runde Tische • Workshops

Flexibles Beteiligungsmodell Teil 2

Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Einbeziehung von (gewählten) BewohnerInnen • Vorschläge und Empfehlungen von BewohnerInnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungsprozesse unter BewohnerInnen • BewohnerInnenbeirat • Moderierte Hausversammlung
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) • Informationsweitergabe in Hausversammlung(en) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauausschuss • BewohnerInnenbeirat • Gesetzlich vorgeschriebene Abstimmungen und Umfragen • Moderierte Hausversammlung • Schriftliche Information durch Briefe und Aushänge
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Information und Partizipation durch Baubüro • „Technischer Dienst“ des Bauträgers vor Ort • Parteienverkehr vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> • Begehungen • Installierung eines „Baubüros“ vor Ort • Sprechstunden während der Bauphase
Reflexion	<ul style="list-style-type: none"> • Rechnungslegung für die BewohnerInnen • Reflexion des Sanierungsprozesses 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauausschuss • Fokusgruppen

Fallbeispiel: Bestandsaufnahme

<p>Bestands- aufnahme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Begehung des Objekts mit BewohnerInnen • Besuch der BewohnerInnen in ihren Wohnungen während der Begehung („Aufsuchende Begehung“) 	<ul style="list-style-type: none"> • Begehungen • Checklisten • Strukturierte Leitfäden oder Fragebögen
-------------------------------	--	--

Abschließende Bemerkungen

- Umfassende Sanierungsprojekte werden in den nächsten Jahren immer wichtiger werden
- Die Beteiligung von BewohnerInnen in Geschoßwohnbauten muss auf jeden Fall organisiert werden, ein gut durchgeführter Partizipationsprozess kann das Ergebnis verbessern
- Die zunehmende Erfordernis, BewohnerInnen zu beteiligen kann mit Hilfe des “flexiblen Beteiligungsmodells” unterstützt und umgesetzt werden
- > Broschüre: „Kooperative Sanierung“

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Michael Ornetzeder
Institut für Technikfolgenabschätzung (ITA)
Österreichische Akademie der Wissenschaften
Wien

Jürgen Suschek-Berger
Interuniversitäres
Forschungszentrum (IFZ)
Graz