

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

# Flexibles Beteiligungsmodell Teil 2

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



# Fallbeispiel: Bestandsaufnahme

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

# 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