

# Projekt: Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung Leitfaden für Bauträger und Hausverwaltungen

## Projektteam:

**Österreichisches Ökologie-Institut  
(Wien – Salzburg)**

**Bewohnerservice Laufenstraße  
(Salzburg-Liefering)**

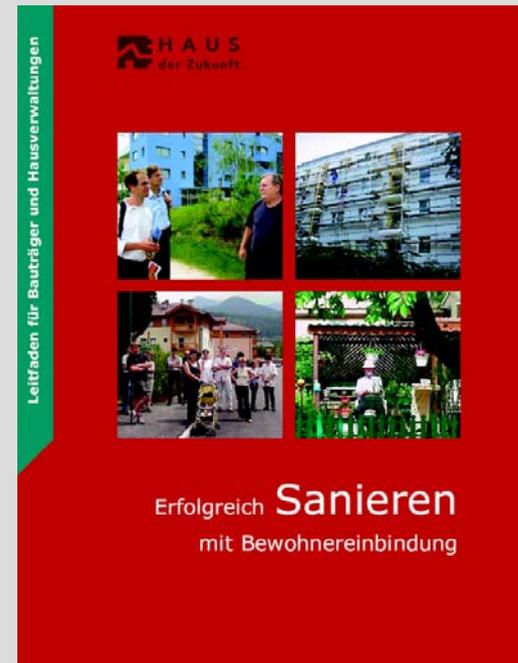
**Laufzeit: Sept. 2002 – Okt. 2004**

## Finanziert von:

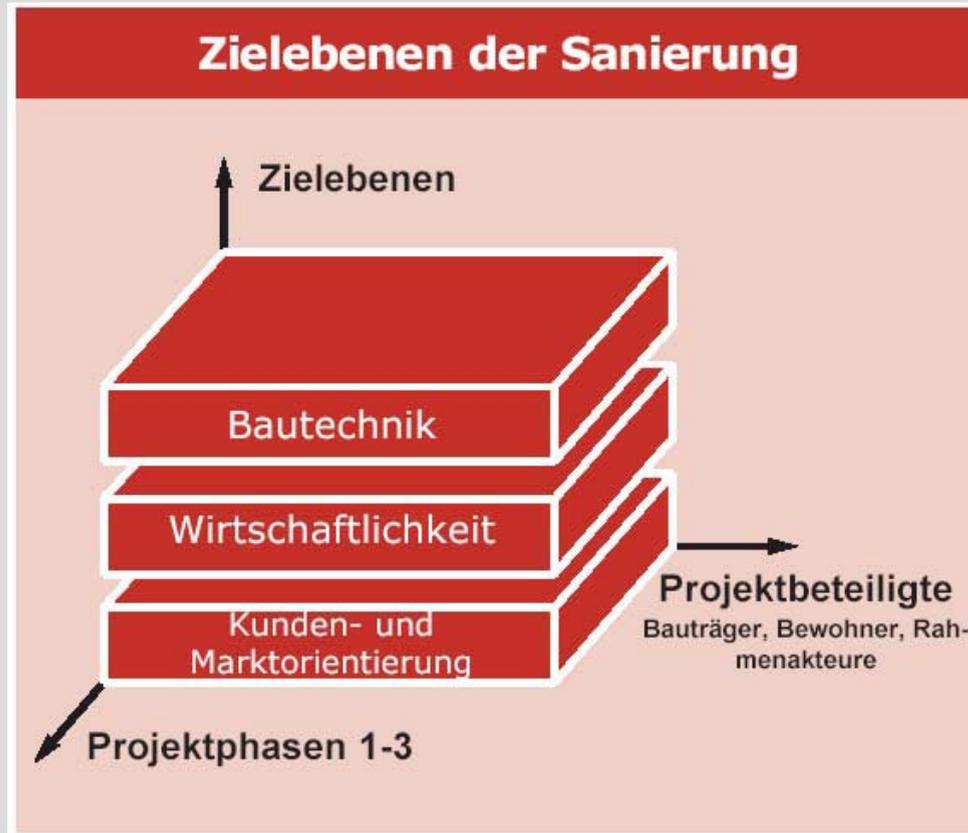
**bmvit / Programmlinie Haus der Zukunft**

**Land Salzburg – Wohnbauförderung**

**Eigenmittel der BUWOG**



# Sanierung umfasst...



# Modellprojekt Salzburg-Liefering

**240 Wohneinheiten  
Baujahr 1942**

**Sanierungserfordernis:**

- Dach
- Fassade, teilweise auch Keller
- dezentrale Heizsysteme

**Nachverdichtung denkbar  
(Dachgeschoß-Ausbau, Neubau)**



# 3 Vergleichsprojekte



**GSWB Bischofshofen**



**GSW Berlin**



**VLW Linz-Leonding**

## Expertenworkshop: Juni 2003 (Salzburg)

## Interviews mit Bauträger



**BUWOG**



**Wien Süd**



**ÖSW**

# Phasen der Sanierung



**Phase 1:  
Projektentwicklung**



**Phase 2:  
Bewohnereinbindung, Planabschluss**



**Phase 3:  
Bau, Umsetzung, Nutzung**

# (1) Wer ist beteiligt?



# Ausgangslage / am Objekt

- Bautechnischer Zustand
- Erhaltungs- / Betriebsaufwand
- Soziale Struktur der Bewohner
- Wohnzufriedenheit



# Ausgangslage / extern

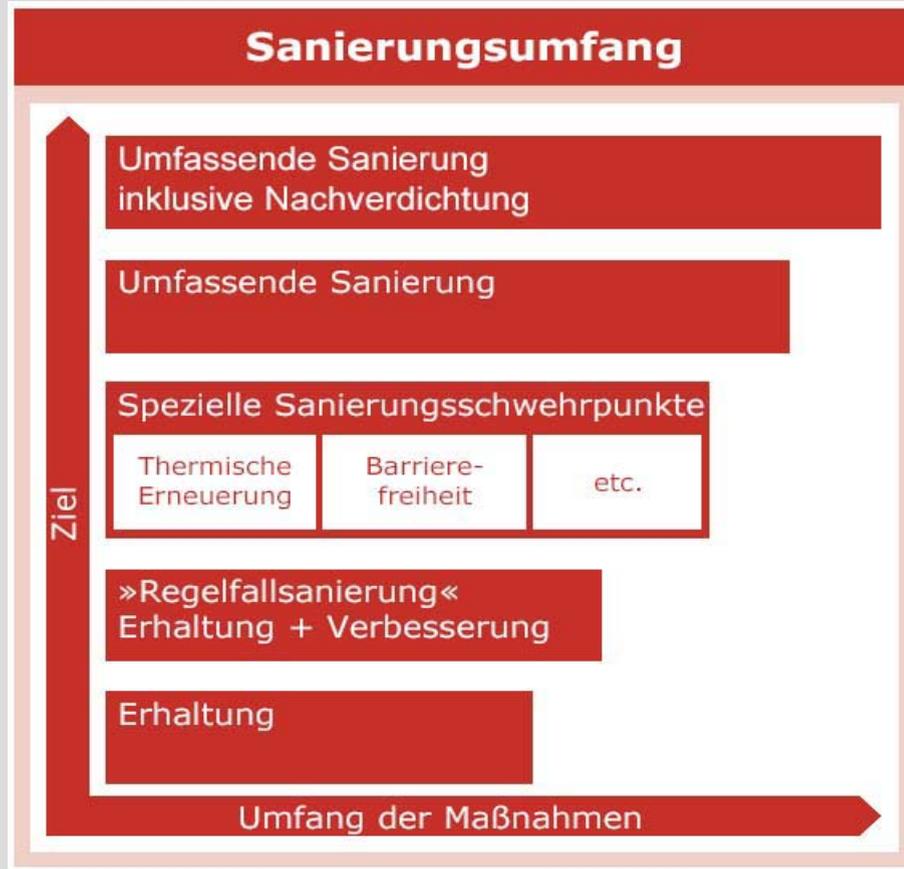
- Standortqualität + Infrastruktur
- Stadtentwicklung, Wohnbaupolitik
- Rechtliche Situation, MRG, WEG, WGG



**-> Objekt-Datenbank als Wissensbasis**

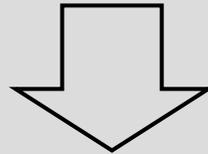
# (2) Umfang der Sanierung

Phase 1:  
Projektentwicklung



# (3) Sanierungskonzept

Die Ziele der Sanierung legt der Bauträger fest.  
(baulich - wirtschaftlich - kundenbezogen)



Handlungsalternativen sind auszuarbeiten:



...technische Varianten -> Kosten

...Finanzierungsvarianten -> Kosten

...Zeitraum d. Umsetzung -> Kosten

# (4) Form der Bewohnereinbindung



## Auswahl des Beteiligungsgrads:

- Erfordernis nach Rechtslage
- Unternehmensstrategie (Kundenbeziehung)
- Bewohnerstruktur
- Handlungsoptionen im Sanierungskonzept

# Bewohnerinteressen

**„... DEN Bewohner gibt es nicht“: soziale Differenz!**

**bestehende Nutzungsrechte sichern**

**geringe Mietzahlungen + Betriebskosten**

**hohe Umfeldqualität (Freiraum, Lärm,...)**

**individueller Wohnstandard**

- > **Stimmungslagen**
- > **Bewohnerinitiativen**



**PRO SANIERUNG**

**CONTRA SANIERUNG**

# Einfluss von Recht / Förderung auf die Form der Bewohnereinbindung

z.B. Umfassende Sanierung / Salzburg

**Sanierungsergebnis:  
„durchgehend zeitgemäßer  
Wohnstandard“**



- > **100 % Versorgungsgrad mit Zentralheizung**
- > **Akzeptanz von Änderungen innerhalb der Wohnungen muss gegeben sein.**

# Phasen der Sanierung



**Phase 1:  
Projektentwicklung**



**Phase 2:  
Bewohnereinbindung, Planabschluss**



**Phase 3:  
Bau, Umsetzung, Nutzung**

# (1) Information



**Bewohnerversammlung**

**Bewohnerinformation  
(schriftlich, Aushang,...)**

**Information der Bewohner  
als laufende Bauträgeraufgabe**

**Information schafft Vertrauen**

**bei Sanierungsvorhaben:  
Anforderung an Kommunikation steigt**

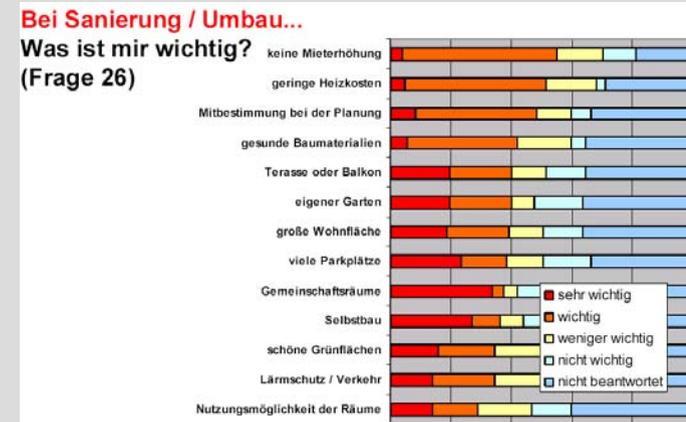


# (2) Befragung (Konsultation)



**Bewohnerbefragung**  
(z.B. Fragebogen)

**Einzelgespräche**



**Konsultation (Befragung) bringt Mehrwert für Sanierung und Kundenverhältnis**

**Fragestellungen zur allgemeinen Wohnqualität, nicht zu technischen Details der Sanierung**

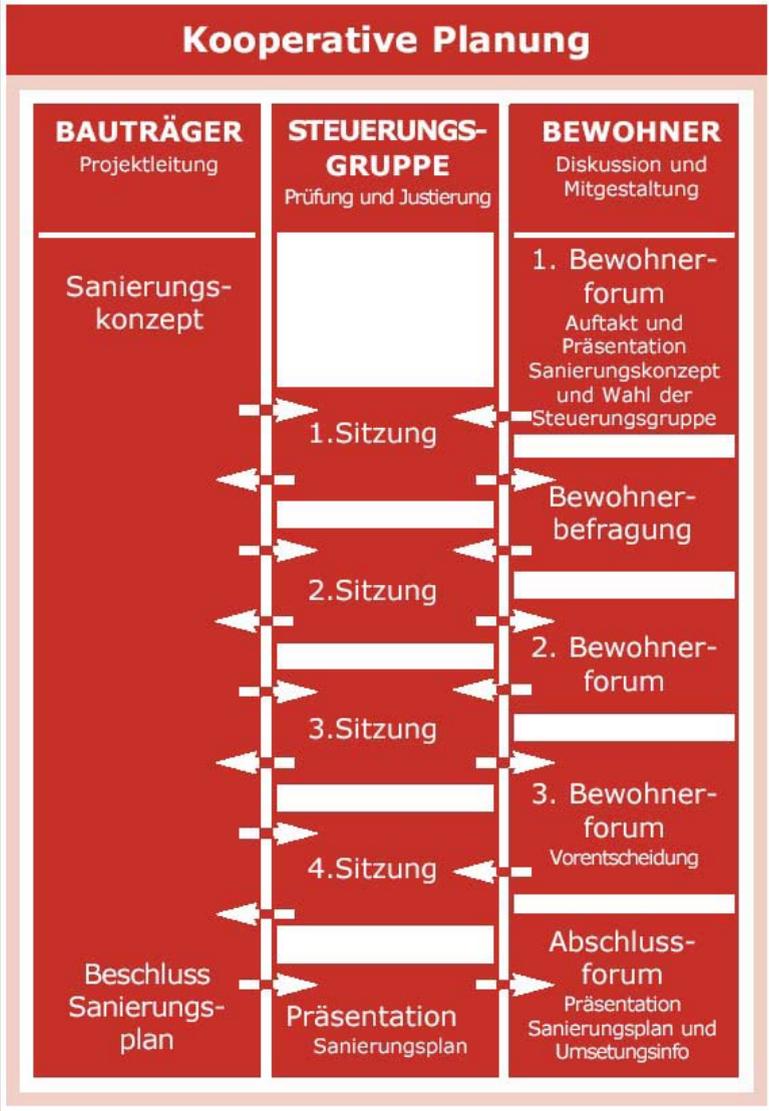
# (3) Kooperative Planung „Mitbestimmung“



## Ausgangspunkt:

- (a) gesetzlich festgelegte Mit-Entscheidungsrechte  
-> erfolgreiche Überzeugungsarbeit
- (b) freiwillig:  
Kundenbindung, Zufriedenheit, Marktposition

Phase 2:  
Bewohnereinbindung



**Bauträger definiert vorher Ziele und Interessen (= Sanierungskonzept)**

**Entscheidungsraum klar abgrenzen**

**Struktur ist erforderlich: Bewohnervertretung, zeitlicher Ablauf Prozess-Steuerung**

**Zeitraum: 12 - 18 Monate**

# Prüfung + Anpassung des Sanierungskonzeptes

<b>MUSS</b>	<p><b>Gesetze, Förderung</b>  <b>Budget, Marktlage</b>  <b>Corporate Identity des Bauträgers</b></p>
<b>SOLL</b>	<p><b>Qualitätskriterien (Bau, Freiraum)</b>  <b>Nutzungsmix, Soziale Struktur</b>  <b>Technik, Kosten, Termine</b></p>
<b>DARF</b>	<p><b>Ausstattungsvarianten / Wohnung</b>  <b>Material und Design</b>  <b>Finanzierung</b></p>

**Darzustellen sind die Auswirkungen auf...**

- ...Wohnstandard
- ...Kosten des Wohnens

**GRUNDSATZ:**

- (1) Zielkonformität**
- (2) Flexibilität im Detail**

# Phasen der Sanierung



**Phase 1:  
Projektentwicklung**



**Phase 2:  
Bewohnereinbindung, Planabschluss**



**Phase 3:  
Bau, Umsetzung, Nutzung**

# Bauliche Umsetzung

**Fortsetzung der Information +  
Konsultation vor Ort**

**Baukoordination mit  
Bewohnereinbindung:  
-> Zeitmanagement!**

**Flexibilität in den individuellen  
Details**



**nach Fertigstellung:**

**Bilanzierung – Dokumentation  
Erfolgreichen Abschluss feiern!**

# Empfehlungen: Bauträger

**Sanierung = Modernisierung  
nur mit Bewohnereinbindung!**

Bewusstsein für notwendige Investitionen aufbauen, Finanzierungsaufwand erläutern -> laufende, umfassende Information

**Wissensmanagement im Unternehmen**

Baustandard, Bewohnerstruktur, Zufriedenheit,... (Objekt-Datenbank)

**Strategie: Zielorientierung und Transparenz**

Hard Facts und Soft Stories

**Sanierungsmanagement braucht soziale  
Kompetenz -> in die laufende Verwaltung integrieren**

# Empfehlungen: Wohnbaupolitik

**Prozessbegleitung + Bewohnereinbindung  
als förderfähiger Sanierungsaufwand**

**flexible Handhabung baulicher  
Mindestvorgaben in der Sanierungsförderung  
(z.B. über Zeitfaktor / Etappenlösungen)**

**Kombination von Objekt- / Subjektförderung  
in der Sanierung: z.B. erweiterte Wohnbeihilfe-Modelle**