

Beitrag zum Workshop für EntscheidungsträgerInnen und MitarbeiterInnen  
gemeinnütziger Bauträger in Salzburg

Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung

# Lebensraum im Umbau

Ergebnisse und Analysen der  
BewohnerInnen- und Beteiligtenbefragungen  
im Rahmen der Sanierungen der Siedlungen  
„Neue Heimat“  
in Bischofshofen und Schwarzach

## **Wohnforschungsprojekt**

### „Gesamtheitliche Sanierung zusammenhängender Siedlungsstrukturen“

- Analyse einer abgeschlossenen Sanierung – Bischofshofen (172 WE)
- Begleitende Forschung bei einer neuen Sanierung – Schwarzach (107 WE)
- Projektzeitraum: Dez 02 – Juli 04
- Finanzierung durch das Land Salzburg (Wohnbauforschung)

# Wohnforschungsprojekt

## „Gesamtheitliche Sanierung zusammenhängender Siedlungsstrukturen“

### Aspekte des Projektes / Projektteam

- *Projektkoordination/Finanzierung: SIR Ing. Inge Strauß*
- *Umsetzung: GSWB; Ing. Johann Glück*
- *Energieversorgung: GSWB; Helmut Meisl*
- *Architektur; Arch. DI Robert Schmid*
- *Technik Fassadendämmung: bvfs Bautechnische Versuchs- und Forschungsanstalt Salzburg; DI Robert Preininger*
- *Ökologie: Bauphysik Team; Ing. Rainer Zwitterling*
- *Wohnbauförderung; Landesreg. Abt. 10; DI Helmut Schörghofer*
- *Energiewirtschaft Landesreg. Abt. 15/03; DDI Franz Mair*
- *Soziologie, Beteiligte/Betroffene; Dr. Rosemarie Fuchshofer*

# Die soziologische Begleitstudie

- BewohnerInnenbefragung im Zuge der (abgeschlossenen) Sanierung der Siedlung in Bischofshofen

*Standardisierte, schriftliche Vollerhebung mittels Fragebogen*

- Begleitforschung zur Beteiligten-Interaktion zur Sanierung in Schwarzach

*Persönliche Interviews mit VertreterInnen der beteiligten Instanzen:*

*Planende und Verantwortliche*

*Kommunalpolitische EntscheidungsträgerInnen*

*Betroffene BewohnerInnen*



# Prämisse

Die Sanierung einer durchgehend bewohnten Siedlung stellt eine massive Intervention in Alltag und Lebensraum der Betroffenen dar.

Auch wenn die Maßnahmen grundsätzlich außer Streit stehen, bedarf es einer Vielzahl an Entscheidungen, die für das unmittelbare Lebensumfeld und die Alltagsgestaltung der Betroffenen von großer Relevanz sind.

# Ziele der Studie

Die Studie dient der

- Suche nach Faktoren, die einen kontinuierlichen und (nach Möglichkeit) friktionsfreien Ablauf fördern bzw. behindern.
- Erarbeitung eines differenzierten Bildes des Kommunikationsprozesses zwischen den Beteiligten.
- Überprüfung der Kommunikations- und Entscheidungsmechanismen- und Strukturen.
- Erfassung der Zufriedenheit der Betroffenen mit den Ergebnissen.

# Inhalt der Studie

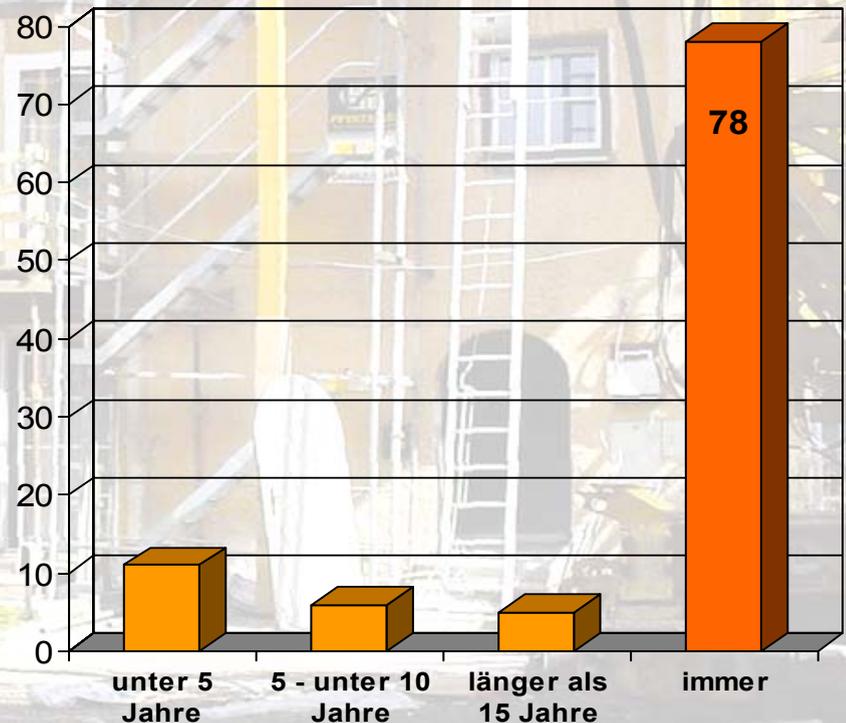
## Analysen und Ergebnisse



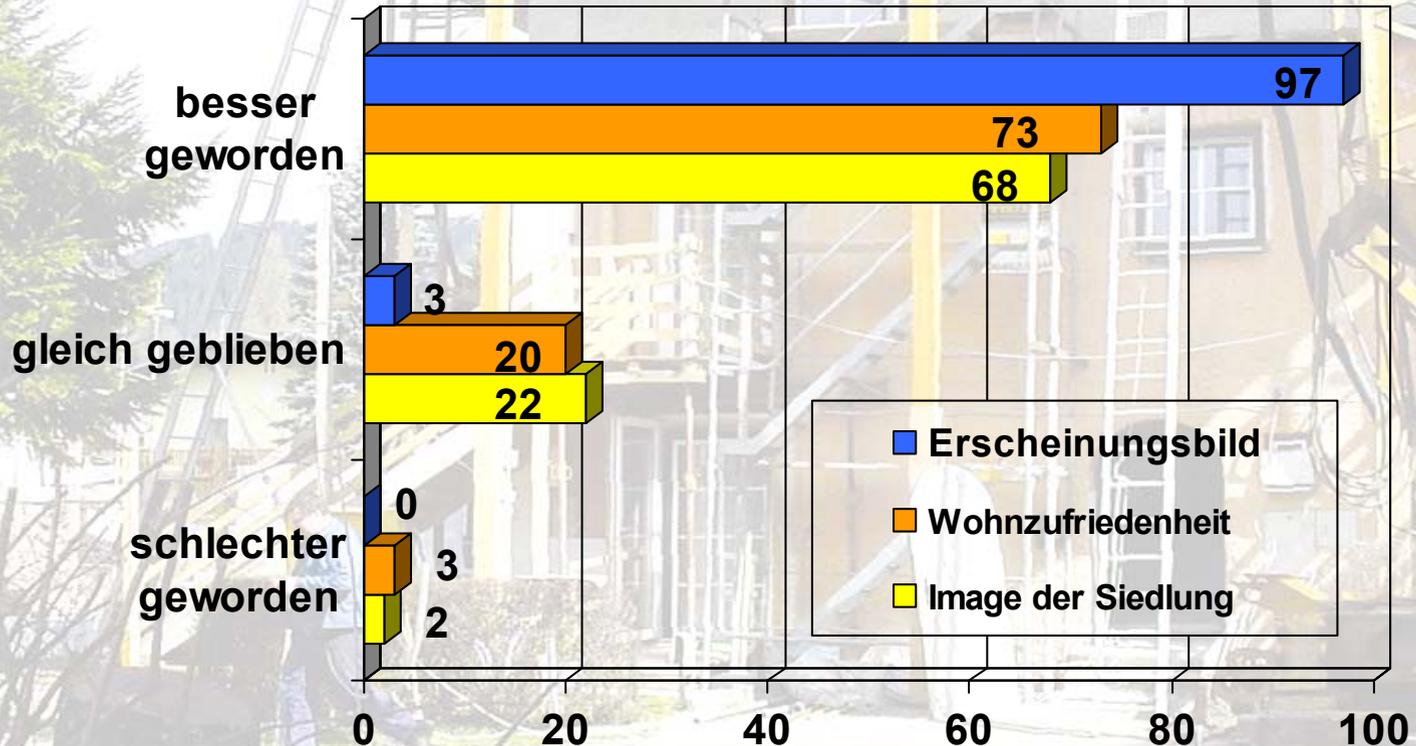
- BewohnerInnenprofile / Wohndauer
- Wohnzufriedenheit / Veränderung
- Bedürfnisgerechtigkeit
- Kommunikations- und Interaktionsmuster der beteiligten Instanzen
- Zwischen „Wunsch und Wirklichkeit“

# Wohnen auf Lebenszeit - BewohnerInnenprofil

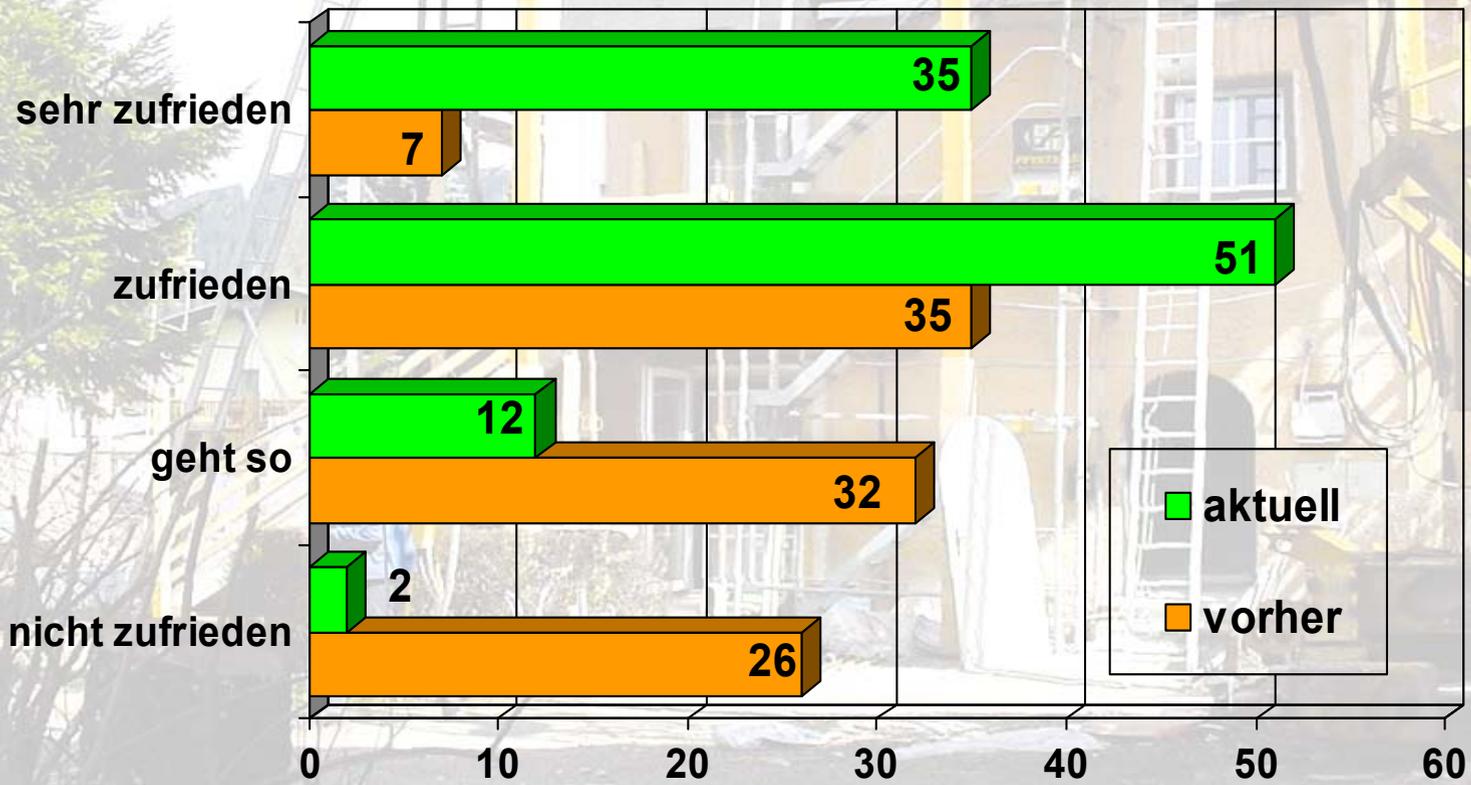
## Geplante weitere Wohndauer in der „Neuen Heimat“



# Veränderungen durch die Sanierung (Ergebnis Befragung Bischofshofen)



# Veränderung der individuellen Wohnzufriedenheit durch die Sanierung (Bischofshofen)



# Leben in der Baustelle

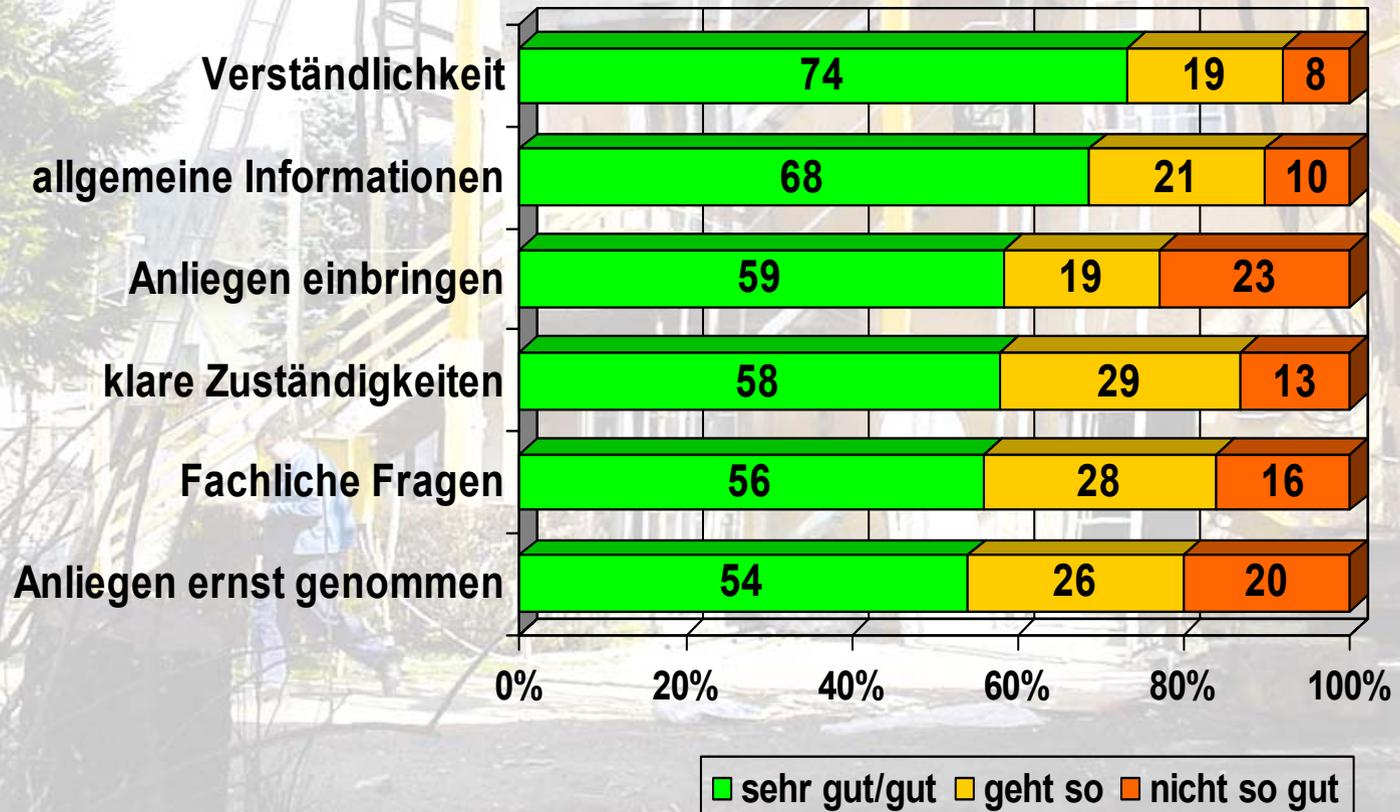
## Primäre Aufgaben der BewohnerInneneinbindung

- Sanierungsgewinn darlegen
- spezifische Gewohnheiten / Nutzungsmuster berücksichtigen
- Befürchtungen ernst nehmen
- Über unvermeidliche Beeinträchtigungen (Lärm/Staub, etc.) informieren
- Klare Zuständigkeiten schaffen
- Fixe AnsprechpartnerInnen bieten
- Kommunikations- und Interaktionsmuster optimieren



# Kommunikations- und Interaktionsmuster der Beteiligten

## (Bewertung Bischofshofen)



# Beteiligte / Funktionen / Intentionen

(Erkenntnisse Schwarzach)

## Planende/Verantwortliche

GSWB Hausverwaltung und  
Bauleitung

Architekt

Bauleitung vor Ort

Anlagenbetreuung

## Ausführende Firmen



## Kommunalpolitisch Verantwortliche

Bürgermeister

Vizebürgermeister

Betreubares Wohnen

## Betroffene

BewohnerInnen

# Information und Interaktion

- Abwägen zwischen nötigem „Generalwissen“ und Detailüberfrachtung.
- Siedlungsversammlungen sind allenfalls eine „Vorform“ der BewohnerInnenbeteiligung.
- Direkte, persönliche, fallbezogene Kommunikation (face to face) ist standardisierten Verfahren vorzuziehen.
- Beteiligungsinstrumente nicht der Gruppendynamik ausliefern.
- Öffentliche Verhandlungen fördern die Wahrnehmungskultur der „eigenen Benachteiligung“.

# Information und Interaktion

- Bestehende Siedlungen verfügen über eingespielte informelle Informationsinstanzen. Gerüchtebörse beachten und „handlen“.
- Individuelle Abgeltungsansprüche und Kompensationsleistungen nicht in größeren Kreisen diskutieren. (Beutetrieb)
- Sprechen über persönliche Anliegen in persönlichen (Einzel)Gesprächen.
- Vordergründig zeitaufwändige Verfahren optimieren den Arbeitsprozess durch eine Minimierung der Interventionen im laufenden Betrieb.

# Der „springende Punkt“

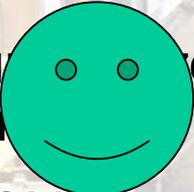


## Soziale Kompetenzen der Planenden und (Ver)Handelnden (1)

Adäquate Formen der BewohnerInnenbeteiligung sollen zum Standardinstrumentarium in der Planung und Ausführung, im Zuge der Errichtung und Sanierung sozialen Wohnbaus werden.

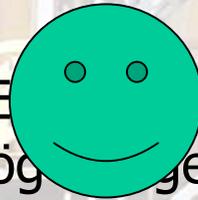
Dies bedingt die Erweiterung des Kompetenzspektrums der Handelnden im Bereich Planung und Ausführung über die derzeit gültigen Standard-Kompetenz-Profile hinaus.

# Soziale Kompetenzen der Planenden und (Ver)Handelnden

- Veränderungen der persönlichen Lebensräume und des Umfeldes werden von den Betroffenen vielfach eher als Bedrohung denn als Chance auf Verbesserungen wahrgenommen.
- Das Gelingen des Sanierungsprozesses hängt vor allem an den (ver)handelnden Personen .
- Wichtigste Kompetenz bei Verhandlungen ist Einfühlungsvermögen.
- Den Ängsten und Befürchtungen der betroffenen BewohnerInnen im Zuge einer Sanierung ist mit verstärkter Information zu begegnen.
- Überzeugungsarbeit (keine BewohnerInnennötigung) ist von Nöten.

# Soziale Kompetenzen der Planenden und (Ver)Handelnden

- Den Betroffenen ist der Gewinn der Sanierung sachlich darzustellen
- Kompensationen für Beeinträchtigungen nach Möglichkeit einzuräumen.
- Überzogene Zusagen und Eitelkeit sind zu vermeiden. Sie rächen sich durch Verzögerungen im Bauablauf.
- Zur Optimierung der Schnittstellen und Informationsdrehscheiben dienen fixe, verlässliche, vertrauenswürdige Ansprechpartner.
- Diese stellen in Zeiten des „Umbruchs“ einen Stabilitätsfaktor für die Betroffenen dar.
- Auf eine möglichst große Kontinuität der Kontaktpersonen ist zu achten.



# Soziale Kompetenzen der Planenden und (Ver)Handelnden

- Handelnde Personen müssen autorisiert sein, Entscheidungen in einem definierten Spektrum im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten (finanziell, technisch, zeitlich) zu treffen.
- Ihre Zusagen sind einzuhalten 
- Sanierungsprozesse sind für Machtspiele und persönliche Profilierungsversuche von Einzelpersonen auf Kosten des Gesamtvorhabens anfällig aber gänzlich ungeeignet.

# Soziale Kompetenzen der Planenden und (Ver)Handelnden

## *Local Heroes - Heimvorteile*

Sanierungsmaßnahmen bedeuten ein arbeits- und beschäftigungsintensives Handlungsfeld, lösen multiplikative private Folgeinvestitionen aus und sind ein geeignetes Instrument zur Förderung der regionalen Wertschöpfung. (LR Raus)

Lokalen Instanzen kommt in der Planung und Umsetzung von Sanierungsvorhaben nicht nur deshalb besondere Bedeutung zu.

## *Local Heroes - Heimvorteile*

### **Lokale Instanzen I:**

#### **Anlagebetreuung**

- Informationsdrehscheibe  
(BewohnerInnen, Hausverwaltung, Bauleitung vor Ort, ausführende Firmen)
- ständiger, direkter Ansprechpartner
- universell einsetzbarer Dienstleister
- Troubleshooter
- Stressverminderer
- Nothelfer
- 1. Beschwerde und Kontrollinstanz



## *Local Heroes - Heimvorteile*

### **Lokale Instanzen II:**

### **Ausführende Firmen**

Ortsansässige Firmen und Firmen aus der näheren Umgebung bewähren sich durch

- ein erhöhtes lokales Verantwortungsgefühl,
- einen verstärkten Gewährleistungszwang,
- die Aussicht auf ein langfristiges, direktes Feedback
- der Funktion der Mundpropaganda als wichtigstes Werbemittel im regionalen Umfeld.



# Schlussfolgerungen

- Der umfassenden Sanierung bewohnter Bausubstanz wird in Hinkunft sowohl ökonomisch, ökologisch als auch sozial im Wohnbau wachsende Bedeutung zukommen.
- Diese Herausforderung bedingt eine neue, interdisziplinäre Zugangsweise.



# Schlussfolgerungen

- Um umfassende Sanierung bedürfnisgerecht zu gestalten braucht es soziale Kompetenzen, die im Handlungsfeld „Bau“ (noch) nicht als Schlüsselqualifikationen gelten.
- Ein optimierter Kommunikationsprozess fördert den Sanierungsablauf.
- Dadurch lassen sich neben der Gefahr der Opposition von BewohnerInnen gegen Eingriffe in ihren gewohnten Lebensraum auch Kosten und Bauzeit verringern.

