



# Kooperative Sanierung

Workshop „Konfliktfreie Sanierung?“

Graz, 17.9.2004

Michael Ornetzeder, ZSI  
Jürgen Suschek-Berger, IFZ



# Projektpartner

- Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur (IFZ), Graz
- Zentrum für Soziale Innovation (ZSI), Wien

# Projektmodule



- Literaturanalyse und Analyse von bisher vorhandenen Beteiligungsmodellen für Sanierungsprozesse
- Evaluierung der Situation aus Sicht der Gebäudeeigentümer und Wohnbaugenossenschaften (Experteninterviews und Expertenworkshop)
- Evaluierung der Situation aus Sicht der BewohnerInnen (Fokusgruppen)
- Entwicklung eines eigenen Partizipationsmodells
- Exemplarische Durchführung von Pilotprojekten
- Aufbereitung der Projektergebnisse in einer Praxis-Broschüre



# Experten-Interviews

- Bewohnerinformation und -beteiligung wird als wichtig und nützlich angesehen
- Gesetzliche Vorgaben (z.B. WEG) begünstigen diese einerseits, andererseits werden dadurch auch Grenzen der Beteiligung definiert
- Änderungen in der Handhabung von WEG und anderen Vorschriften werden gewünscht
- Es werden auch Grenzen der Beteiligung gesehen und definiert
- Es gibt fast immer die Möglichkeit für die BewohnerInnen, unter verschiedenen (vorgegebenen) Alternativen auszuwählen
- Informationsveranstaltungen (z.B. Hausversammlungen) werden höchst professionell abgehalten

# Fokusgruppen mit BewohnerInnen



- Gute Informationspolitik durch die Genossenschaft wird als sehr positiv empfunden
- Die Erreichbarkeit der VertreterInnen der Genossenschaft und deren Präsenz vor Ort wirkt positiv
- Überlastung der Hausverwaltung wird wahrgenommen
- Lange Vorlaufzeiten und Verschiebungen wirken sich negativ aus
- Es gibt viel Wissen der BewohnerInnen, das nicht genutzt wird bzw. werden kann
- Wenn die BewohnerInnen nicht gefragt und einbezogen werden, kommt es zu nachträglichen Veränderungswünschen
- Wahl der ausführenden Baufirmen ist von großer Bedeutung

# Einbeziehung von BewohnerInnen



- Legitimation  
Ein breiter Meinungsbildungsprozess gewährleistet, dass Interessen der BewohnerInnen berücksichtigt und Entscheidungen demokratisch abgesichert werden.
- Effizienz  
Durch frühzeitige Integration der Bedürfnisse der BewohnerInnen werden nachträgliche aufwendige Änderungen vermieden.
- Identifikation  
Durch frühzeitige Information steigt die Identifikation der BewohnerInnen mit der Sanierung.

# Vier Ebenen der Partizipation



- **Information**  
ist eine Ein-Weg-Kommunikation und die Grundlage jeder Partizipation.
- **Kommunikation**  
ist eine Zwei-Weg-Kommunikation und setzt einen Dialog und Kontakt zwischen den Beteiligten voraus.
- **Mitgestaltung**  
bedeutet aktive Mitgestaltung der BewohnerInnen und Auseinandersetzung mit konkreten und bestimmten Fragen der Sanierung. BewohnerInnen werden zu ExpertInnen für ihr Wohnumfeld.
- **Mitentscheidung**  
bedeutet Übernehmen von Mitverantwortung (kollektive und individuelle Optionen).



# Flexibles Beteiligungsmodell

- Stellt keinen „idealen“ Partizipationsprozess dar
- Alle Beteiligungsmöglichkeiten zu nutzen ist nicht möglich und wäre auch unsinnig
- Soll als „Tool-Kit“ („Werkzeugkasten“) verstanden werden
- Für die einzelnen Phasen des Sanierungsprozesses werden Beteiligungsmöglichkeiten angeboten
- Unterschiedliche Tiefe, Zugänge und Methoden
- Überlappen sich teilweise, können mehreren Phasen zugeordnet werden
- Kann auf „Organisationsstile“ der Genossenschaften abgestimmt werden
- Muss auf die beteiligten BewohnerInnen abgestimmt sein



# Beispiele aus dem Modell



- **Grundsatzentscheidung**  
Schriftliche Informationen, Umfragen, Exkursionen zu sanierten Gebäuden
- **Bestandsaufnahme**  
Begehungen gemeinsam mit BewohnerInnen, Selbstevaluation und Bewertung des Gebäudes durch die BewohnerInnen
- **Grobplanung**  
Hausversammlungen, Workshops, Inputs von ExpertInnen, Arbeits- und Fokusgruppen
- **Detailplanung und Ausschreibung**  
Einrichtung eines Bewohnerbeirates, Einbeziehen der BewohnerInnen bei der Auswahl der sanierenden Baufirma
- **Entscheidung**  
Abstimmungen, Umfragen, Hausversammlungen
- **Bauphase**  
Einrichtung eines Bauausschusses mit BewohnerInnen
- **Reflexion und Nachbereitung**  
Kostenkontrolle mit BewohnerInnen, Reflexion in Fokusgruppen



# Resümee aus dem Projekt

- Bei den Genossenschaften große Aufgeschlossenheit gegenüber Beteiligung von BewohnerInnen, scheitert aber oft an gesetzlichen Vorgaben, Mangel an Zeit und Geld
- Sehr viel wird trotz dieser widrigen Umstände versucht und durchgeführt
- Thermische Sanierung ist Standard, ökologisch-nachhaltige Kriterien spielen eine Rolle, aber nur in einem gewissen Rahmen
- Widerspruch nachhaltige Sanierung und Beteiligung existiert manchmal
- Schnittstelle Genossenschaft – BewohnerInnen ist ausbaufähig, es gibt gegenseitiges Verständnis
- Empfehlungen folgen

NACHHALTIG wirtschaften



Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!



Eine Initiative des Bundesministeriums  
für Verkehr, Innovation und Technologie

