

Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung!

Sanierung Pro!

Rahmenbedingungen für...

Baulicher Zustand

Marktstrategie des
Bauträgers

Wohnzufriedenheit

...erfolgreiche Sanierungen mit Bewohnereinbindung

Standortentwicklung

Kostenaufwand

[.....]

Sozialstruktur

Akzeptanz von
Veränderungen

Mitbestimmungsrechte

Sanierung Pro!

Projektteam:

Österreichisches Ökologie-Institut
(Wien – Salzburg)



BUWOG Bauen und Wohnen



Bewohnerservice Laufenstraße
(Salzburg-Liefering)



Finanziert von:

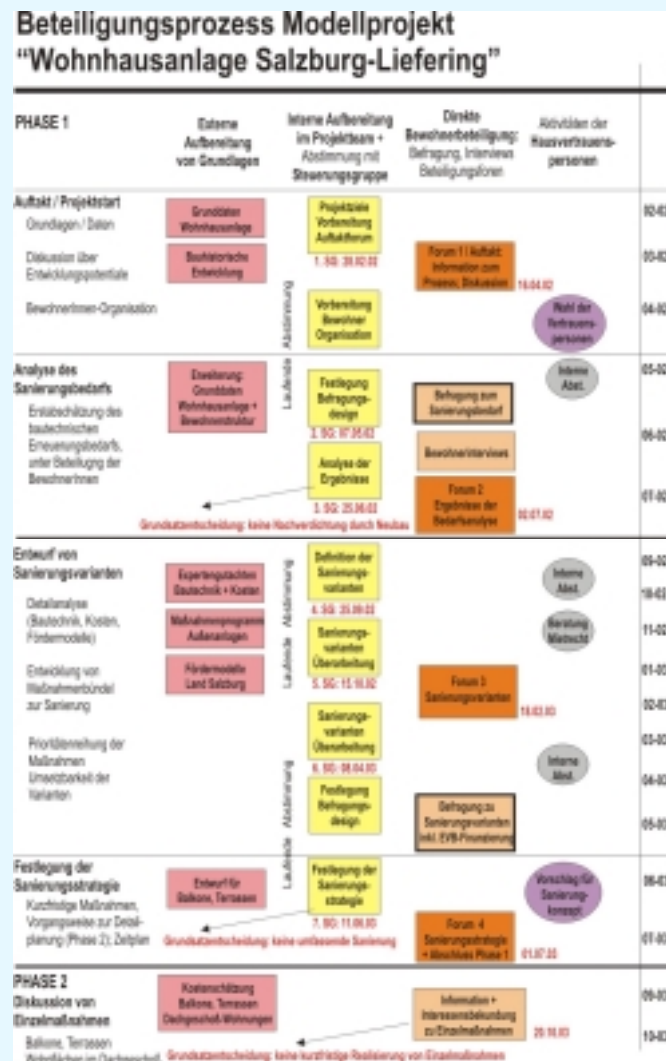


Modellprojekt Salzburg-Liefering

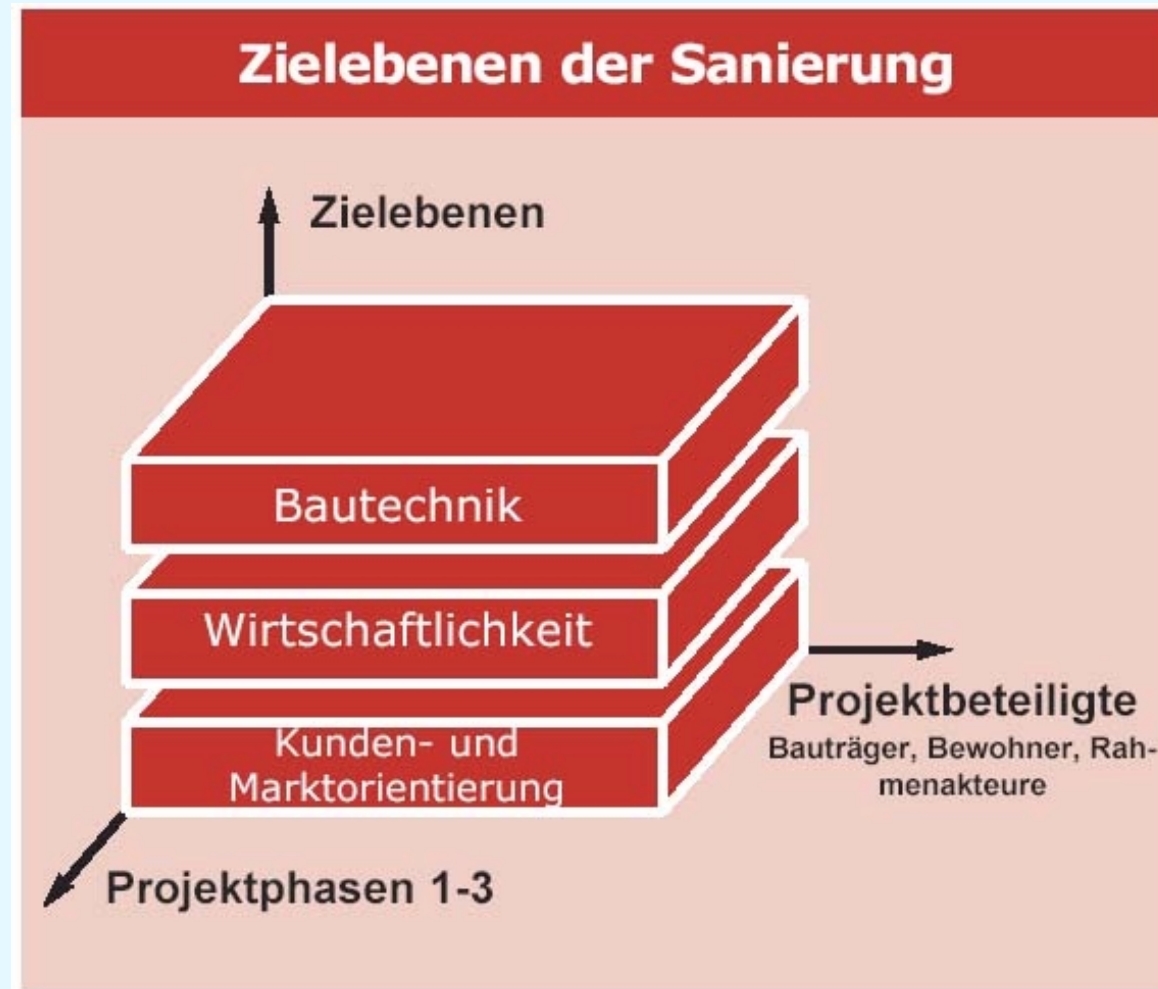
240 Wohneinheiten
Baujahr 1942

Sanierungserfordernis:
Dach, Keller, Fassade
dezentrale Heizsysteme

Nachverdichtung denkbar
(Dachgeschoß, Neubau)



Strategische Ausrichtung



Sanierung Pro!

3 Vergleichsprojekte

GSWB Bischofshofen

GSW Berlin

VLW Linz-Leonding

Expertenworkshop (Salzburg, Juni 2003)

Interviews mit Bauträger

Projektergebnisse:

Sanierung am Objekt

Forschungsbericht
inkl. Empfehlungen für
Bauträger - Wohnbaupolitik



Leitfaden
„Erfolgreich Sanieren“

(ab Nov. 2004 verfügbar)



Phasen der Sanierung

Phase 1:
Projektentwicklung

Phase 2:
Bewohnereinbindung, Planbeschluss

Phase 3:
Bau, Umsetzung, Nutzung

Ausgangslage / am Objekt

Bautechnischer Zustand

Erhaltungs- / Betriebsaufwand

Soziale Struktur der Bewohner

Wohnzufriedenheit

-> *Objekt-Datenbank als Wissensbasis*

Ausgangslage / extern

Rechtliche Vorgaben: MRG, WGG

Förderbestimmungen (nach Bundesland)

Standortqualität + Infrastruktur

Stadtentwicklung,
regionale Wohnbaupolitik

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.

Bewohnerinteressen

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

bestehende Nutzungsrechte sichern

geringe Mietzahlungen+Betriebskosten

hohe Umfeldqualität (Freiraum, Lärm,...)

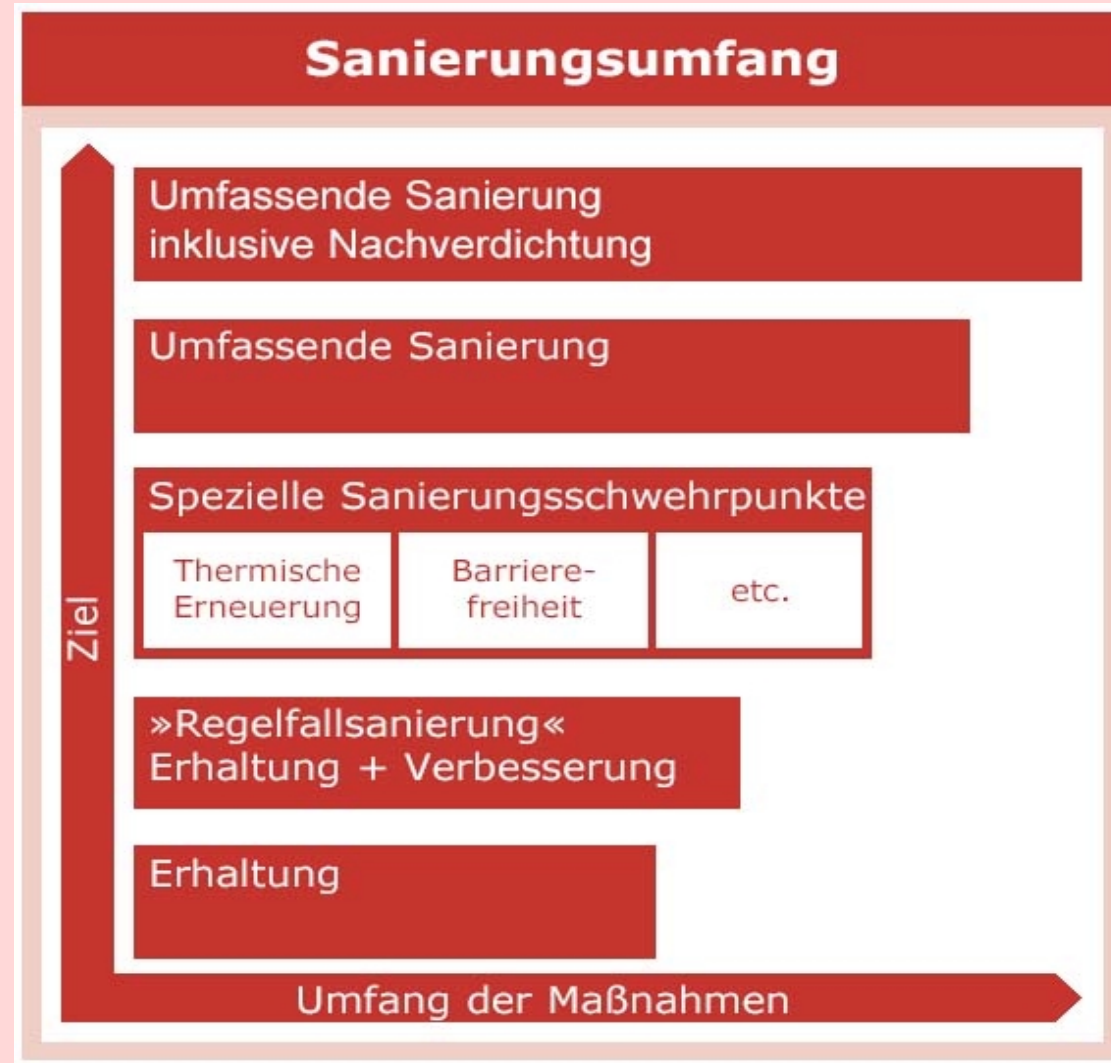
individueller Wohnstandard

- > Stimmungslagen
- > Bewohnerinitiativen

PRO SANIERUNG

CONTRA SANIERUNG

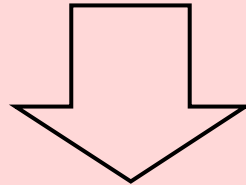
Umfang der Sanierung



Sanierung Pro!

Sanierungskonzept

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



Handlungsalternativen sind auszuarbeiten:

...technische Varianten -> Kosten

...Finanzierungsvarianten -> Kosten

...Zeitraum d. Umsetzung -> Kosten

Form der Bewohnereinbindung



Auswahl des Beteiligungsgrads - Kriterien:

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

Information - Konsultation

Information der Bewohner
als laufende Bauträgeraufgabe

bei Sanierungsvorhaben:
Intensität der Kommunikation steigt

Information schafft Vertrauensbasis

Konsultation (Befragung) bringt Mehrwert
für Sanierung und Kundenverhältnis

Kooperative Planung „Mitbestimmung“

Ausgangspunkt:

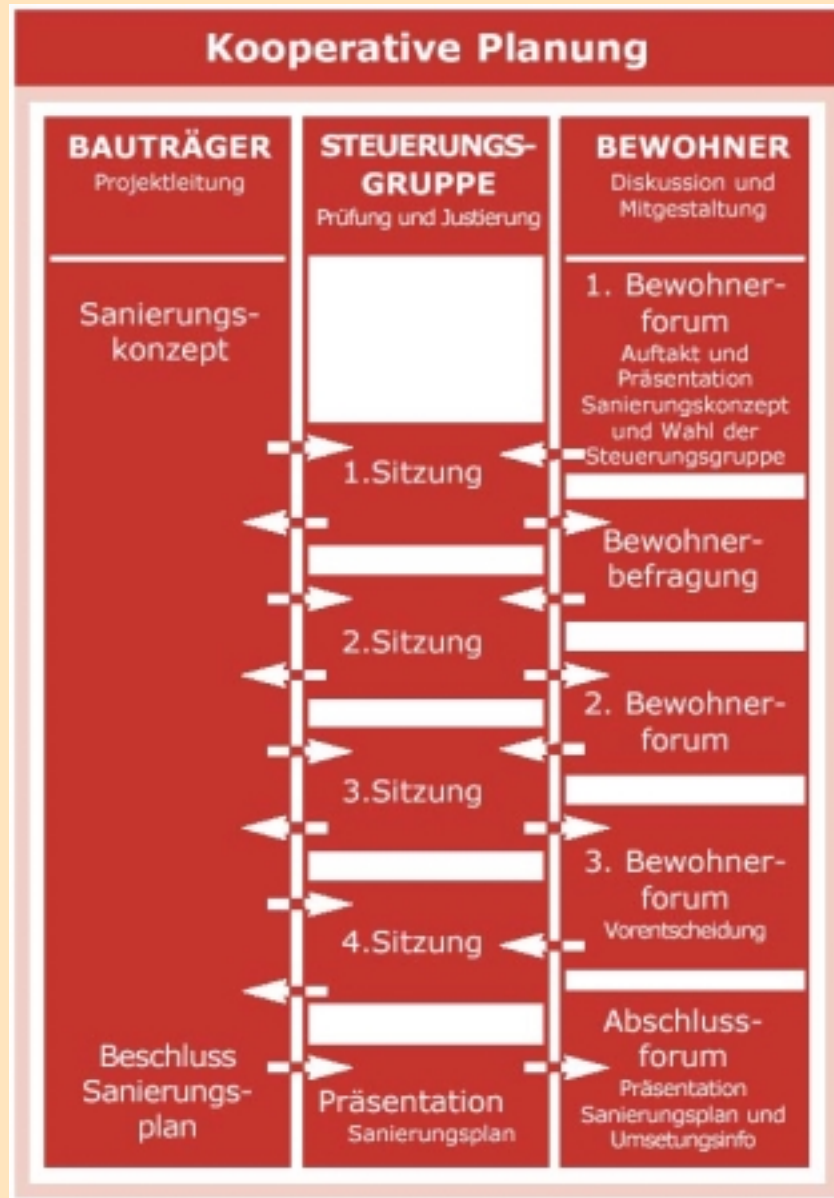
- (a) gesetzlich festgelegte Mit-Entscheidungsrechte
-> erfolgreiche Überzeugungsarbeit
- (b) freiwillig:
Kundenbindung, Zufriedenheit, Marktposition

Erforderlich ist:

Ziele und Interessen des Bauträgers definieren

Entscheidungsmöglichkeiten abgrenzen

Prozess-Struktur: Bewohnervertretung, Ablauf, Begleitung



Kooperative Planung „Mitbestimmung“ [Ablaufschema]

Prüfung + Anpassung des Sanierungskonzeptes

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

Darzustellen sind die Auswirkungen auf...

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

GRUNDSATZ:

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

Bau / Nutzung

Fortsetzung der Information +
Konsultation vor Ort

Baukoordination mit
Bewohnereinbindung

Flexibilität in den individuellen
Details

Projektabschluss:
Bilanzierung – Dokumentation

Feste Feiern!

„Erfolgreich Sanieren“

Ein Leitfaden für Bauträger und Berater

Ergebnis des Forschungsprojekts Sanierung Pro, im Rahmen des Programms „Haus der Zukunft“ (bmvit), mit Unterstützung der Wohnbauforschung Salzburg

Fertigstellung: Anfang November 2004

Zu bestellen bei:

Arbeitsgruppe „Haus der Zukunft“
ÖGUT – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und
Technik

Tel. 01 / 3156393-25

Fax 01 / 3156393-22

mail: office@HAUSderzukunft.at

oder

Österreichisches Ökologie-Institut

Tel. 01 / 5236105

Fax 01 / 5235843

mail: oekoinstitut@ecology.at

