

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnbau

G. Tappeiner, K. Walch, M. Koblmüller, et al.

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

4/2004

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Bestellmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter <http://www.nachhaltigwirtschaften.at/>
oder unter:

Projektfabrik Waldhör
Nedergasse 23, 1190 Wien
Email: versand@projektfabrik.at

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnbau

Autoren:

Georg Tappeiner, Österreichisches Ökologie Institut
Karin Walch, Österreichisches Ökologie Institut
Manfred Koblmüller, Österreichisches Ökologie Institut
Celine Loibl, Österreichisches Ökologie Institut
Martin Lukovnjak, Österreichisches Ökologie Institut

Wien, 20. Juli 2004

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines im Rahmen der Programmlinie *Haus der Zukunft* beauftragten Projekts. Dieses mehrjährige Forschungs- und Technologieprogramm wurde 1999 als im Rahmen des F&E Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften* vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet.

Das strategische Anliegen der Programmlinie *Haus der Zukunft* ist es, wichtige Fragestellungen in Forschung und Entwicklung zu thematisieren und die daraus resultierenden Ergebnisse in neuen und umfassenden Demonstrationsprojekten zur Anwendung kommen zu lassen. Damit werden für die Planung und Realisierung von neuen und sanierten Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizienten Bauens und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit der Forschungsförderungsgesellschaft bei der Projektabwicklung liegt die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse über unseren Erwartungen und führt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie auch in der Schriftenreihe "Nachhaltig Wirtschaften konkret" publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderzukunft.at/> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

Mag. Elisabeth Huchler

Abt. Energie- und Umwelttechnologien

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau

KURZFASSUNG

Motivation

Die Wohnungswirtschaft hat einen Paradigmenwechsel vom Neubau hin zur Bestandsoptimierung vollzogen. Die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes steht derzeit bei vielen Wohnungsunternehmen im Zentrum der mittelfristigen Investitionsplanungen. Daraus ergeben sich für die Planungsabläufe als auch die bautechnischen Erfordernisse vielfältige neue Herausforderungen.

Im Mittelpunkt der Überlegungen von **SanierungPRO!** steht die Bewohnereinbindung in den Sanierungsprozess. Sanierung stellt im Vergleich zum Neubaubereich einen Eingriff in bestehende bauliche und soziale Systeme dar und erfordert gerade deshalb eine intensive Kooperation zwischen den handelnden Akteuren: Bauträger, Planer, Politik und Verwaltung und Bewohner.

Ziel

Ziel des Projektes ist die Erstellung eines Leitfadens, der Bauträger, Planer oder Berater im Rahmen von Sanierungsprozessen im mehrgeschossigen Wohnbau bei der Gestaltung und Begleitung der Bewohnereinbindung unterstützt. Des Weiteren werden auf der Grundlage der Projektergebnisse für den vorliegenden Endbericht Strategieempfehlungen für den Bereich Politik und Verwaltung sowie weiterführende Forschungsfragen formuliert.

Inhalte - Projektablauf

Folgende Arbeiten und praxisorientierte Bausteine wurden durchgeführt:

- Allgemeine Übersicht über Sanierungstypen (speziell am Beispiel der Wohnbauförderung Salzburg, Wien und Niederösterreich)
- Grundlagen zu Sanierungsprozessen und zu Beteiligungsverfahren
- Akteursanalyse über die in Sanierungsprozessen Beteiligten, ihre Interessen, Handlungsspielräume und Kommunikationsmöglichkeiten
- Prozessdesign, Begleitung und Dokumentation der Sanierung BUWOG Salzburg-Liefering (Bauperiode 1941; Wohnanlage mit 240 Wohneinheiten)
- Recherche und Dokumentation weiterer Vergleichsprojekte (Flaksiedlung Linz Leonding / Oberösterreich der VLW, Südtirolersiedlung „Neue Heimat“ in Bischofshofen / Salzburg der GSWB, Wohnsiedlung in der Belß- Lüdeckestraße / Berlin-Lankwitz GSW Berlin)
- Experteninterviews mit Bauträgern, Planern oder Bewohnervertreter
- Kooperation mit zwei „Haus der Zukunft“-Forschungsprojekten und einem Projekt der Wohnbauforschung Salzburg
- Expertenworkshop zwischen der Wohnbauwirtschaft, der Wohnbauförderung Salzburg und gemeinnützigen Einrichtungen der Bewohnerberatung in Salzburg

Publikation als Endergebnis

Die Publikation „Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung. Ein Leitfaden für Bauträger und Berater“ stellt neben dem vorliegenden Schlussbericht das Endergebnis des Forschungsprojektes dar. Darin werden die zentralen Erkenntnisse zur Gestaltung und Begleitung der Bewohnereinbindung im Rahmen von Sanierungsprojekten anwendungsorientiert und zielgruppenspezifisch dargestellt.

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Die Optimierung von Sanierungsprozessen im Sinne der Zielsetzungen des Programms „Nachhaltig Wirtschaften“ ist eine umfassende gesellschaftspolitische Aufgabe, welche – im Vergleich zum Neubau - durch bestehende Strukturen ein hohes Maß an Komplexität mit sich bringt. Sanierung, als Eingriff und Auseinandersetzung mit bestehenden baulichen und sozialen Strukturen, ist ein dynamischer Prozess der ständigen Optimierung. Dies setzt voraus, dass die Akteure - Bauträger, Planer, Prozessbegleitung sowie Politik und Verwaltung – ihre Konzepte stets von Neuem an den Erfahrungen vergangener Sanierungsprojekte reflektieren, um darüber ein hohes Maß an Prozessbewusstsein zu entwickeln. Professionelle Kommunikation und offene Information gegenüber den Bewohnern hat dabei über die gesamte Mietdauer zu erfolgen und darf nicht ausschließlich auf die Phase der Sanierung beschränkt sein.

Aufgrund der hohen Komplexität von Sanierungsmaßnahmen hängt der Sanierungserfolg entscheidend davon ab, ob es allen beteiligten Akteuren gelingt, in ihrem jeweiligen Bereich optimale Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

ZIELGRUPPE BAUTRÄGER UND PLANER

- Eine offene und laufende Information erhöht das „Bauverständnis“ der Bewohner sowie ihre Identifikation mit dem Objekt.
- Eine laufende Erhebung des bautechnischen Zustands der Objekte (Gebäudedatenbank) sowie der Bewohnerstruktur ist Voraussetzung für die Entwicklung einer optimalen Sanierungsstrategie.
- Die Entwicklung einer Sanierungsstrategie und von Handlungsoptionen hat vor Beginn der Bewohnereinbindung durch das Projektteam zu erfolgen.
- Der Bauträger entscheidet über den Charakter der Bewohnereinbindung - Information, Befragung (Konsultation) oder Mitbestimmung - und setzt die BewohnerInnen davon von Beginn an in Kenntnis.
- Kontinuität und hohe soziale Kompetenz im Projektteam und bei den Ansprechpartnern für die Bewohner vermindert Konflikte.
- Vorgespräche mit BewohnerInnen fördern den Erfolg eines Sanierungsprozesses.
- Einrichtung einer „Bauträger Akademie“ als institutionalisierter Erfahrungsaustausch zwischen den Bauträgern.

ZIELGRUPPE POLITIK UND VERWALTUNG

- Flexible Fördermodelle für unterschiedliche Rahmenbedingungen:
- 100% Zustimmungserfordernis darf kein K.O.-Kriterium für gute Sanierungskonzepte sein
- Flexiblere Förderlaufzeit
- Abfederung sozialer Härten durch eine Kombination von Objekt- und Subjektförderung im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme (auch bei Einzelmaßnahmen).
- Förderung der erforderlichen Vorerhebungen (wie Bausubstanz, Bewohnerstruktur) sowie der Verfahrenskosten (externe Prozessbegleitung) der Bewohnereinbindung.

Unsere abschließende These:

Die verbreitete Einschätzung, Bewohnereinbindung hat die Tendenz Innovationen im Sanierungsbereich zu verhindern, lässt sich unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen relativieren, wenn nicht sogar gänzlich umkehren. Gelingt dies nicht, so ist die Innovation an sich auf ihre Nachhaltigkeit zu überprüfen: Denn gilt es doch - im Sinne der Zielsetzungen des Impulsprogramms „Nachhaltig Wirtschaften“ - den Innovationsbegriff im Kontext ökologischer, ökonomischer und sozialer Dimensionen zu betrachten.

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau

SUMMARY

Motivation

The housing industry has initiated a paradigm change from new construction to optimization of properties. The reorganization and modernization of existing buildings are therefore central points in medium-term investment plans of many housing enterprises. This leads to various new challenges for the planning processes and the structural requirements.

The central consideration of **SanierungPRO!** is the integration of the inhabitants into the reorganization processes. In comparison to the area of new construction, reorganization represents an interference into existing structural and social systems and therefore requires an intensive co-operation between all the acting participants: Builders, planners, politics and administration as well as inhabitants.

Goal

The goal of the project is the development of a guideline, which supports builders and planners or consultants in the organization and monitoring of inhabitant integration into the reorganization processes of multi-storey housing. In addition, on the basis of the results of the project for the available final report, strategic recommendations for politics and administration as well as further research questions are formulated.

Contents - course of the project

The following workings and practice-oriented components were accomplished:

- General overview of reorganization types (including a special example of the housing assistant programs Salzburg, Vienna and Lower Austria)
- Basic principles of reorganization processes and participation procedures
- Analysis of the participants in reorganization processes as well as their interests, scope and communication possibilities
- Process design, monitoring and documentation of the reorganization of BUWOG Salzburg-Liefering (building period 1941; housing estate with 240 housing units)
- Data research and documentation of further comparison projects (Flaksiedlung Linz Leonding/Upper Austria of the VLW, Südtirolersiedlung "Neue Heimat" in Bischofshofen/Salzburg of the GSWB, housing estate in the Belß-Lüdeckestraße/Berlin-Lankwitz GSW Berlin)
- Expert interviews with builders, planners and occupant representatives
- Co-operation with two „Haus der Zukunft“-research projects and one project of the housing research Salzburg
- Expert workshop with the residential building industry, the housing assistant program Salzburg and non-profit organizations of the inhabitant consultation in Salzburg

Publication as a final result

The publication "SanierungPRO! – Reorganization and inhabitant integration in multi-storey housebuilding. A guideline for builders, planners and consultants" represents the final result of the research project beside the available final report. Inside, the central findings for the organization and monitoring of inhabitant integration in the framework of application-orientated and target-group-specific reorganization projects are stated.

Results and conclusions

The optimization of reorganization processes in the sense of the objectives of the program "Sustainable Development" is a comprehensive socio-political task, which is lasting. This is the reason for the higher degree of complexity in comparison to the new construction sector. Reorganization, as interference in and work with existing constructional and social structures, is a dynamic process, which has to be optimized constantly. This presupposes that the participants - builders, planners, process consultants as well as politics and administration - always reflect their concepts at the experiences of past reorganization projects, in order to develop a high degree of process consciousness. Professional communication and open information towards the inhabitants are therefore essential not only during the phase of the reorganization, but during the entire term of lease.

Due to the high complexity of reorganization measures, the success of such programs depends crucially on the questions whether each participant can ensure optimal basic conditions within her respective range.

TARGET GROUP BUILDERS AND PLANNERS

- Current and open information increases the understanding of the inhabitants for the building process as well as their identification with the object
- Current enquiries about the constructional conditions of the objects (building data base) as well as the inhabitant structure is a presupposition for the development of an optimal reorganization strategy
- The development of a reorganization strategy and of activity options by the project team has to take place before the start of the inhabitant integration
- The builder decides on the character of the inhabitant integration - information, questioning (consultation) or participation - and informs the inhabitants constantly
- Continuity and a high degree of social competence in the project team and among the contact persons decrease conflicts
- Preliminary talks with the inhabitants promote the success of the reorganization process
- Establishment of a "builders academy" as an institutionalized exchange of experiences between the builders

TARGET GROUP POLITICS AND ADMINISTRATION

- Flexible promotion models for different basic conditions:
 - The requirement of 100% agreement must not be an exclusion criterion for good reorganization concepts
 - More flexible time periods for the promotion
- Cushioning of social hardships by the use of a combination of object and subject promotion in the context of a reorganization measure (also with individual measures)
- Promotion of the necessary pre-enquiries (like built volumes, inhabitant structure) as well as law costs (external process consultation) of the inhabitant integration

OUR CONCLUDING THESIS:

Taking the guidelines into account, the common opinion that inhabitant integration may lead to a prevention of innovation within the reorganization sector, can not only be diluted but even be completely turned around.

If this does not succeed, the innovation itself has to be examined for its sustainability: Because it applies - in the sense of the „Haus der Zukunft“ objectives – that the innovation term has to be viewed in the context of ecological, economic and social dimensions.

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG.....	13
1-1	Problembeschreibung und Zielsetzung	13
1-2	Schwerpunkte im Sinne von „HAUS DER ZUKUNFT“.....	14
1-3	Projekttablauf – Aufbau der Arbeit.....	14
1-4	Verwendete Methoden	17
2	PROJEKTBERICHT	18
2-1	Grundlagenarbeiten	18
2-1-1	Akteursanalyse: Akteure und ihre Interessen.....	18
2-1-2	Sanierungstyp	27
2-1-3	Beteiligungsmodelle und Bewohnerorganisation	32
2-2	Modellprojekt BUWOG Salzburg-Liefering	49
2-2-1	Prozess der Bewohnerbeteiligung.....	49
2-2-2	Erweiterte Projektdokumentation des Modellvorhabens "Salzburg-Liefering (BUWOG)"	61
2-2-3	Einfluss der Förder- und Rechtsbestimmungen auf den Beteiligungsprozess, am Beispiel der Wohnbauförderung Salzburg.....	72
2-2-4	Erkenntnisse aus der Prozessbegleitung	74
2-3	Vergleichsprojekte: Sanierungsbeispiele mit Bewohnereinbindung aus Österreich und Deutschland.....	78
2-3-1	Dokumentationen der Vergleichsprojekte.....	78
2-3-2	Interviews mit Sanierungsverantwortlichen	99
2-3-3	Erkenntnisse aus den Interviews	101
2-3-4	Gastkommentar Helmut Asche.....	119
2-4	Zielgruppenworkshop in Salzburg.....	124
2-4-1	Erkenntnisse für den Leitfaden	124
3	PROJEKTERGEBNISSE	129
3-1	Leitfaden „Erfolgreich Sanieren mit Bewohnerbeteiligung“	129
3-1-1	Zielgruppen.....	129
3-1-2	Leitfadengliederung und Inhalt	130
3-2	Strategieempfehlungen für Bauträger, Politik und Verwaltung.....	134
3-2-1	Zielgruppe Bauträger	135
3-2-2	Zielgruppe Politik und Verwaltung.....	138
3-3	Empfehlungen für den weiterführenden Forschungsbedarf	141
3-3-1	Bewohnereinbindung als Innovationsmotor !.....	141
3-3-2	Generationenkonflikt Jung / Alt: „Kinderspielplatz oder Hundewiese?“	141
3-3-3	Flexible Fördermodelle	142
3-3-4	„Bauen und Wohnen findet Stadt“	142
4	LITERATUR.....	143
5	ANHANG.....	146
5-1	Interviewleitfaden / Interviews.....	146
5-2	Protokoll Workshop Salzburg	206
5-3	Fragebogen BUWOG Salzburg-Liefering ("Sanierungsinformation")	212

1 EINLEITUNG

1-1 Problembeschreibung und Zielsetzung

Problembeschreibung

Bei zukünftigen Sanierungen steht für Bauträger nicht nur die technische Optimierung der Gebäude sondern auch die Integration der Bewohnerinteressen in das Sanierungskonzept im Mittelpunkt: Sanierungskonzepte sollen nicht nur „für die Bewohner“ (wie vielfach im Neubau) sondern „mit den Bewohnern“ erarbeitet werden. Die Bewohnerschaft und deren Sichtweise über „nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität“ sind als wesentlichen Bestimmungsfaktoren bei Bestandsveränderungen zu sehen.

Jede Idee zur gebäudetechnischen Innovation im Sinne einer „nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes“ steht und fällt mit der Bereitschaft der Bewohnerschaft, diese Innovation auch als Mehrgewinn an Wohnqualität anzunehmen.

Doch wie können die Interessen der BewohnerInnen, die Interessen des Bauträgers sowie die Zielsetzungen der Wohnbauförderung bestmöglich in Sanierungsprozessen integriert werden.

Folgende wesentliche Fragestellungen stellen sich für den Bauträger, die Planungsexperten oder einer Bewohner-Service Stelle im Zuge eines Sanierungsvorhabens etwa: Ist es möglich gemeinsam mit den BewohnerInnen ein Sanierungskonzept zu entwickeln und umzusetzen? Unter welchen Voraussetzungen ist es für einen Bauträger sinnvoll eine breite Bewohnerbeteiligung durchzuführen? Welche organisatorischen Rahmenbedingungen braucht es dazu (Prozessdesign, Zeitrahmen, Methodenbausteine, etc.)?

Ziel

Vor diesem Hintergrund war das Ziel des Projektes die Erstellung eines Handbuchs das Bauträger, Planer oder Berater im Rahmen von Sanierungsprozessen im mehrgeschossigen Wohnbau unterstützt: Handlungsempfehlungen fördern die bestmögliche Integration der unterschiedlichen Interessen. Hinweise und Beispiele aus abgeschlossenen Sanierungen zeigen auf, wie die Planung und Durchführung von Sanierungsprozessen mit Bewohnerbeteiligung erfolgreich verlaufen kann und was Stolpersteine sein können. Erfahrungsberichte unterschiedlicher Akteure liefern wichtige Inputs zum Ablauf von Sanierungsprozessen in Form von Gastkommentaren und Zitaten...

Folgende Fragen werden u.a. beantwortet:

- Was sind die Erfolgskriterien für die Planung und Durchführung von Sanierungsprozessen mit Bewohnerbeteiligung?
- Welche Konflikte und Probleme treten bei Sanierungsprozessen mit Bewohnerbeteiligung auf?
- Was sind die Knackpunkte?
- Welche organisatorischen Rahmenbedingungen sind für erfolgreiche Sanierungsprozesse notwendig (Prozessdesign, Zeitrahmen, Methodenbausteine, etc.)?

1-2 **Schwerpunkte im Sinne von „HAUS DER ZUKUNFT“**

Folgende Punkte werden u.a. im Sinne der Ausschreibung bearbeitet:

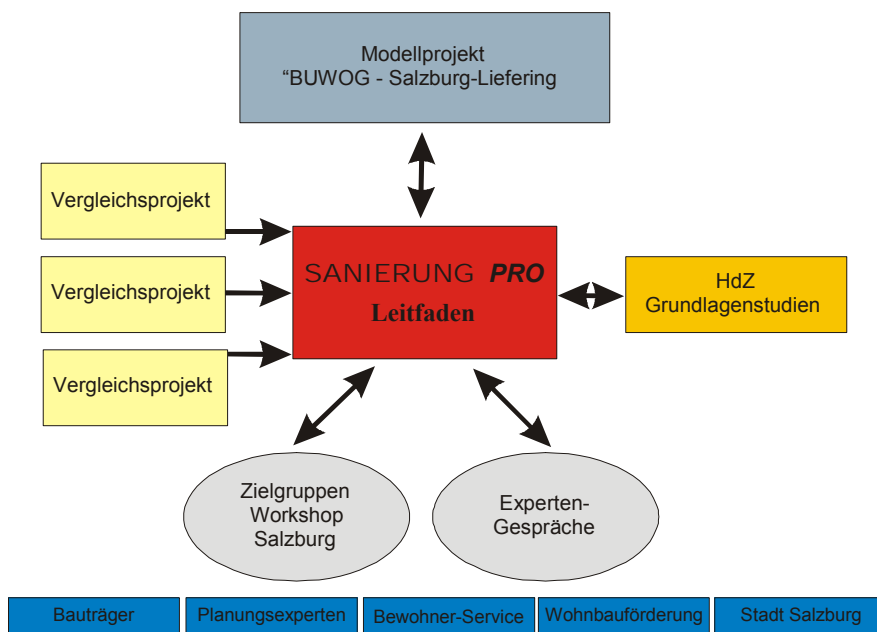
- Grundlagenarbeit zu Sanierungsmodellen, Beteiligungsverfahren und Akteursketten im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus
- Analyse der Interessen aller am Sanierungsprozess beteiligten Akteure
- Anbindung der Studie an ein Sanierungsverfahren: Design und Durchführung des Modellprojekts Sanierung „BUWOG / Salzburg-Liefering“ (Bauperiode 1941; 240 Wohneinheiten)
- Aufbereitung und Analyse von Erfahrungen aus konkreten Sanierungsverfahren in Österreich und Deutschland (Interviews mit Projektinvolvierten)
- Integration von Erfahrungen und Wissensbeständen anderer Haus der Zukunft Projekte sowie der Salzburger Wohnbauforschung
- Know-how-Transfer zwischen der Wohnbauwirtschaft, der Wohnbauförderung und sozialen Einrichtungen der Bewohnerberatung und –begleitung in Salzburg und Wien
- Entwicklung eines Prozesshandbuches zur verstärkten Integration der NutzerInnen in Sanierungsvorhaben

1-3 **Projekttablauf – Aufbau der Arbeit**

Ausgangsbasis für das Projekt Sanierung PRO! ist eine im Auftrag der BUWOG durchgeführte Begleitung einer Bewohnerbeteiligung im Rahmen des Sanierungsvorhabens „BUWOG Salzburg-Liefering“. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden vom Projektteam mit den Ergebnissen anderer „Haus der Zukunft“ - Grundlagenstudien, den Erfahrungen aus verschiedenen Vergleichsprojekten sowie Ergebnissen aus Expertenworkshops- und Gesprächen zusammengeführt (siehe Abb. 1). Zusätzlich zu diesen Inputs aus der Praxis wurden im Rahmen des Projektes Grundlagen aus den Bereichen Akteursforschung, Gruppendynamik, Beteiligungsverfahren, Sanierungstypologien, Förderung und Recht recherchiert und aufbereitet. Der vorliegende Endbericht dokumentiert die einzelnen

Projektschritte im Detail und stellt die Synthese des Forschungsprojektes als zusammenfassende Empfehlungen an Bauträger, Politik und Verwaltung dar. Diese Inhalte werden zielgruppenspezifisch für Bauträger und Planer in Form des Leitfadens „Sanierung PRO! – Sanierung und Bewohnerbeteiligung“ aufbereitet und publiziert. Die Diffusion der Projektergebnisse erfolgt durch den Vertrieb der Publikation unter den Interessensvertretungen der Bauwirtschaft, Kammern, Förderabteilungen u.a. interessierten Akteuren im Sanierungsbereich.

Abb. 1: Projektstruktur



Meilensteine

Februar 2002	Start Modellprojekt „BUWOG Salzburg – Lieferung“
März 2002	Auftaktveranstaltung Bewohnerbeteiligung „Salzburg – Lieferung“
Oktober 2002	Start „Haus der Zukunft“-Projekt „Sanierung PRO“
Juni 2003	Experten-Workshop in Salzburg
Juli 2003	Abschlussforum Bewohnerbeteiligung „Salzburg – Lieferung“
Oktober 2003	Projektabschluss Modellprojekt „BUWOG Salzburg – Lieferung“
Nov. 03–Mai 04	Experteninterviews
Juli 2004	„Haus der Zukunft“-Endbericht „Sanierung Pro!“
September 2004	Publikation des Leitfadens „Sanierung PRO!“

Projekt-Team

Ökologie-Institut

Georg Tappeiner (Projektleitung)

Manfred Koblmüller

Karin Walch

Celine Marie Loibl

Martin Lukovnjak

Externe Beratung „Architektur“:

Ursula Spannberger / Salzburg

BUWOG Bauen und Wohnen GmbH

Robert Puhr

Barbara Samitz

Christa Pusch

Bewohnerservice Salzburg / Laufenstraße

Walter Barbarovsky

Kooperation mit einem Wohnbauforschungsprojekt des Bundeslandes Salzburg

Das Forschungsvorhaben „Sanierung Pro!“ wurde in enger Kooperation mit einem weiteren Forschungsprojekt im Bundesland Salzburg durchgeführt, das die „Gesamtheitliche Sanierung zusammenhängender Siedlungsstrukturen“ zum Inhalt hatte (Laufzeit: Herbst 2002 bis Frühjahr 2004); gefördert aus Mitteln der Wohnbauforschung des Bundeslandes Salzburg; Projektkoordination: SIR Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen).

Der Zielgruppen-Workshop im Juni 2003 wurde gemeinsam von beiden Projektteams vorbereitet und durchgeführt.

1-4 Verwendete Methoden

Im Rahmen von Sanierung *PRO!* wurden folgende Methoden zur Anwendung gebracht:

- Interviews mit Verantwortlichen der Vergleichsprojekte zu ihren Erfahrungen mit Sanierungsprozessen und Bewohnerbeteiligung (Interviews mit Planer, Bauträger, Hausverwaltung, BewohnerInnen)
- Interviews mit Vertreter der Gemeinnützigen Wohnungs-Aktiengesellschaft „Österreichisches Siedlungswerk“ und der Gemeinnützigen Bau - u. Wohnungsgenossenschaft „Wien Süd“
- Experten- und Zielgruppenworkshops in Salzburg zum Thema „Bewohnerbeteiligung bei Sanierungsprojekten“
- Reflexionsgespräche mit den Projektverantwortlichen der BUWOG
- Workshops mit inhaltlich verwandten „Haus der Zukunft“-Projekten
- Literaturrecherche zu den Themen Partizipation, Recht und Förderung

Im Rahmen der Bewohnereinbindung des Modellvorhabens „BUWOG Salzburg-Liefering“:

- Workshops, Einzelgespräche, Bewohnerforen und Bewohnersprechstunden
- quantitative und qualitative Befragung der Bewohner des Modellvorhabens Salzburg Liefering zu ihren Sanierungswünschen
- Aufbau der Bewohnerorganisation über die Wahl von MietervertreterInnen
- Informationsmedien wie Aushänge, Handouts, Powerpoint-Präsentationen zum Sanierungskonzept

2 PROJEKTBERICHT

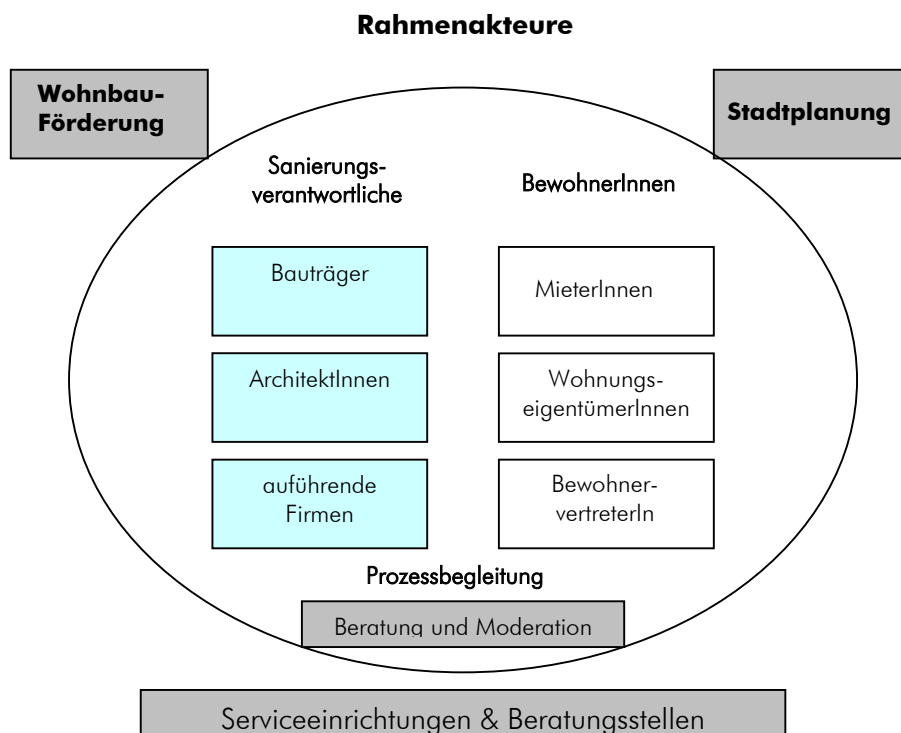
2-1 Grundlagenarbeiten

Die folgenden Grundlagen zu den Themen Akteure und ihre Interessen in Sanierungsvorhaben, Sanierungstypologien und Beteiligungsmodelle sind zum einen zusammengefasste Rechercheergebnisse zum anderen beinhalten sie bereits Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben „BUWOG Salzburg – Lieferung“, den Vergleichsprojekten sowie den Gesprächen und Workshops mit ExpertInnen der Bauwirtschaft.

2-1-1 Akteursanalyse: Akteure und ihre Interessen

Die folgende Darstellung bietet ein Orientierungsmodell für eine erste Identifizierung der unterschiedlichen Akteure an, die in ein Sanierungsvorhaben involviert sein können. Sowohl die spezifische Zusammensetzung der Akteure als auch die Dynamik ihrer Interessen variieren natürlich von Fall zu Fall. Als Grundlage zur ersten Sondierung und Vorbereitung eines Beteiligungsprozesses bzw. einer partizipativ gestalteten Planungsphase, kann jedoch von charakteristischen Grundkonstellationen dieser Akteure und ihrer Interessen ausgegangen werden. Diese Vorannahmen zu den beteiligten Akteuren und Interessen zu überprüfen und so zu berichtigen, dass sie die Realität des jeweiligen Sanierungsfall es möglichst gut erfassen, sollte das Ziel der **Erstgespräche** sein, in welchen die Voraussetzungen und der Ablauf eines geplanten Beteiligungsverfahrens **zwischen Bauträger und Prozessbegleiter** geklärt werden.

Abb. 1 Wer ist beteiligt? – ein Überblick



Sanierungsverantwortliche

BAUTRÄGER, PLANER, BAUFIRMEN

„an einem Strick ziehen ...“

Bauträger, Planer/innen und Baufirmen haben einen engeren zeitlichen Planungshorizont und anders gelagerte Interessen als Wohnbauförderung und Stadtplanung. Gemeinsame Ziele liegen aber in so weit vor, als auch sie an Wohnumfeldqualität und Standortattraktivität interessiert sind und Ghettobildungen sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen vermeiden wollen.

Die Erfüllung der gesetzlich verankerten Instandhaltungspflicht stellt die Bauträger vor das Dilemma, einerseits das Ziel einer möglichst kostengünstigen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen verfolgen zu müssen, andererseits aber auch die Minimierung *künftiger* Instandhaltungskosten durch solide Ausführung der Baumaßnahmen sicherstellen zu müssen.

„... alles im Griff haben...“

Planungssicherheit und termingerechte Durchführung von Sanierungen sind weitere zentrale Interessen der Bauträger, da ihnen aus Fehlplanungen, Terminverzögerungen und Konflikten mit der Bewohnerschaft Zusatzkosten und Imageschäden erwachsen. Das Risiko, durch mangelhaft angekündigte und organisierte Sanierungsmaßnahmen das Klima zu den Bewohnern/innen der betroffenen Objekte nachhaltig zu verschlechtern, ist vielfach der Grund, warum Bauträger die Durchführung von Informations- oder Beteiligungsverfahren im Vorfeld von Sanierungsprozessen in Erwägung ziehen.

Das Ziel solcher Verfahren besteht aber nicht nur darin, Akzeptanz für die geplanten Maßnahmen und Beteiligung an den Sanierungskosten zu erreichen, sondern auch darin, latente Konflikte in geordneter Weise beizulegen, und durch den Beteiligungsprozess sogar eine verbesserte Kommunikation zu den Bewohnern aufzubauen. Die Bauträger sind deshalb daran interessiert, den Bedürfnissen der BewohnerInnen so weit wie möglich entgegen zu kommen.

Sie scheuen aber das Risiko, dass Sanierungsmaßnahmen womöglich gerade *durch* ein (unglücklich gestaltetes) Beteiligungsverfahren blockiert werden könnten: Diese Gefahr droht wenn es zu Missverständnissen darüber kommt, auf welche Entscheidungen sich eventuelle Mitspracherechte erstrecken und wenn unter den Bewohnern selbst Konflikte eskalieren weil sich ihre Wünsche nicht auf einen Nenner bringen lassen.

„... und sich gut informieren“

Nur auf der Grundlage von detaillierten Kenntnisse über die bestehende Bausubstanz und über die bereits von den Bewohnern/innen vielfach selbst getätigten Investitionen ist es im übrigen möglich, sachlich auf deren Wünsche und Bedenken einzugehen und Sanierungsvarianten zu entwickeln, die für alle Beteiligten attraktiv sind.

Vielfach stehen die Zeitressourcen, die für eine Durchführung derartiger Erhebungen und zur Einbeziehung der betroffenen Bewohnern/innen benötigt werden, nicht beim Bauträger selbst zur Verfügung. Oft werden daher einerseits vor Ort Bewohnerservicebüros eingerichtet oder zumindest Betreuungspersonen ernannt, die für eine funktionierende Kommunikation zwischen Mietern/innen und Bauträger sorgen sollen. In vielen Fällen werden auch externe Berater/innen oder spezialisierte Planer/innen mit der Vorbereitung und Abwicklung dieser Aufgaben betraut.

„gute Arbeit soll sich lohnen“

PlanerInnen und Architekten/innen sind – abgesehen von ihren Bemühungen um die baulich hochwertige Gestaltung der Sanierung – vor allem auch daran interessiert, langfristig tragfähige Geschäftsbeziehungen zu Wohnbaugenossenschaften und Bauträgern aufzubauen und den Planungsaufwand in Relation zum Honorar nicht zu überziehen. Diese Relation verschlechtert sich, wenn infolge von Widerständen der Bewohner/innen Umplanungen vorgenommen werden müssen oder wenn bereits fertig geplante Baumaßnahmen infolge von fehlender Akzeptanz auf Seiten der Betroffenen nicht zur Durchführung kommen. Aus diesem Grund stehen auch diese Akteure der Einbeziehung von Bewohnern/innen überwiegend aufgeschlossen gegenüber bzw. bieten dafür auch zum Teil selbst ihre Unterstützung an.

Ähnlich liegen die Interessen der beteiligten Baufirmen. Ihre Gewinnspannen reduzieren sich, wenn Kommunikationsdefizite in der Vorbereitungsphase der Sanierung zu wiederholten Neukalkulationen, Fehlplanungen und zu Koordinationsproblemen oder Verzögerungen in der Bauabwicklung führen.

BewohnerInnen

MIETER/INNEN, WOHNUNGSEIGENTÜMER/INNEN, BEWOHNERVERTRETER/INNEN

„den Bewohner“ gibt es nicht

Im Bemühen, sich einen Überblick über die Interessen der BewohnerInnen zu verschaffen, ist es wichtig sich vor Augen zu halten, dass diese keine homogene Interessengruppe bilden sondern dass sich in der Regel in unterschiedliche Teilgruppierungen unterscheiden lassen, die geradezu konträre Ziele verfolgen können. Die erste grundlegende Differenzierung ist zwischen Mietern/innen und Wohnungseigentümern/innen vorzunehmen, da das Investitionsverhalten und die Nutzenkalküle dieser beiden Gruppen aufgrund ihrer unterschiedlichen Rechtsposition beträchtliche Unterschiede zeigen.

„Der eine will dies, der andere will das...“

Die Wahrung bestehender Nutzungsrechte von Dachböden, Kellern, oder Grünflächen und die Minimierung von Mieterhöhungen stehen für die Mehrzahl der Bewohner/innen an oberster Stelle ihrer Prioritäten. Dies trifft insbesondere für

einkommensschwache Gruppen zu, die schnell an die Grenze ihrer finanziellen Spielräume stoßen.

Ganz anders sehen die Prioritäten einkommensstarker Mietersegmente aus. Diese sind oft äußerst interessiert an Maßnahmen zur Hebung der Wohnqualität und des Gebäudezustands und sind vielfach bereit, sich an Investitionen zu beteiligen, die Heizkosten und Lärmbelästigung reduzieren.

In der Vorlaufphase von Sanierungen sollten diese unterschiedlichen Prioritäten erhoben und als Entscheidungsgrundlage für Maßnahmenvarianten und Finanzierungsmodelle berücksichtigt werden

... aber es gibt auch gemeinsame Nenner“

Ziele, die beiden Gruppen gleichermaßen wichtig sind, betreffen hingegen die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Einflussnahme in die Sanierungsplanung, die Abgeltung eigener Sanierungsmaßnahmen und die belästigungsarme Durchführung der Baumaßnahmen.

Bestehende Kommunikationsschienen nutzen

Bestehende Bewohnervertretungen fungieren als Vermittler/innen und sollten jedenfalls als Unterstützung bei der Vorbereitung und Begleitung von Sanierungsprojekten genutzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Personen, welche diese Rolle übernehmen – zusätzlich zu ihren eigenen Sanierungswünschen - ein soziales Interesse an Anerkennung unter den Bewohnern/innen haben. Ihre Verhandlungsposition im Rahmen einer Mietereinbeziehung kann dadurch ambivalent sein und muss nicht mit der Sichtweise der (oft schweigenden) Mehrheit übereinstimmen.

Erfahrungen mit Beteiligungsprozessen

Die folgende Stellungnahme, die B. DENG, Leiter der Bewohnerservice-Stelle Forellnwegsiedlung, im Rahmen eines 2003 in Salzburg durchgeführten Expertenworkshops zum Thema 'Bewohnereinbindung in Sanierungsprojekten'¹ abgab, vermittelt einen Eindruck zu den positiven Erfahrungen von BewohnerInnen mit Beteiligungsverfahren. Dabei fällt auf, dass den sozialen Effekten der Verfahren und ihren Auswirkungen auf die Wohnzufriedenheit und die Identifikation mit dem Wohnumfeld deutlich höheres Gewicht beigemessen wird als der Frage, wie weit es im Zuge der Beteiligungsverfahren gelang, ökologisch-bautechnische Optimierungen oder nur die verpflichtend vorgeschriebenen Mindesterhaltungsmaßnahmen zu realisieren:

„Die Stadt Salzburg hat mit Bürgerbeteiligung bei größeren Sanierungsmaßnahmen im sozialen Wohnbau sehr viele positive Erfahrungen gesammelt und gelernt, was Wohnqualität heißt und das sich Bürgerbeteiligung in Zusammenhang mit professioneller Gemeinwesenarbeit rechnet. Wohnberatung und Mitbestimmung erzeugen höhere Wohnqualität, höhere Wohnzufriedenheit und höhere Identifikation mit der Wohnung und Wohnumgebung. Hingegen sind Wohnsiedlungen, die in den

¹ Veranstalter: Österreichisches Ökologie-Institut für angewandte Umweltforschung und Salzburger Institut für Raumordnung, Salzburg, 17. Juni 2003

letzten 20-30 Jahren ohne Bürgerbeteiligung gebaut oder saniert wurden, gekennzeichnet von Wohnunzufriedenheit. Das äußert sich in Fluktuation, Delogierungen, Vandalismus und in sozialen Konflikten und damit verbunden auch mit hohen Sozialhilfeausgaben für die öffentliche Hand.

Das heißt ohne Bürgerbeteiligung, bürgerschaftliches Engagement, ohne Freiräume, Begegnungsstätten für Jung und Alt - kommt es in großen Siedlungen zur Anonymität, Intoleranz, Rückzug, Ausgrenzung von Andersdenkenden, Ausländern, sozial Schwachen. Es entsteht ein Nährboden für soziale Konflikte, Keimzellen für Verwahrlosung von Kindern und Jugendlichen bis hin zur Kriminalität. Es gibt massive gesellschaftliche Veränderungen was Kommunikation und Konfliktbewältigung betrifft. Gemeinschaftliches Leben entsteht zum Teil nicht mehr von allein. Die Leute werden immer weniger kontakt-, konflikt- und beziehungsfähig. Man braucht deshalb immer mehr professionelle Hilfestellungen. Zum Beispiel gibt es heute 'First Love – Ambulanzen' für jungen Leute, Mediatoren für Ehe- und Beziehungskonflikte, oder Bürgerbeteiligung, um das Zusammenleben in größeren Siedlungen einigermaßen erträglich zu gestalten.“

‘Bewohnereinbindung bei Sanierungsprojekten’: B.DENGG, am Expertenworkshop am 17. Juni 2003, Salzburg, durchgeführt im Rahmen des Projektes ‘SANIERUNG PRO! Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau’. Projekt des Österreichischen Ökologie Instituts für angewandte Umweltforschung i. A. des bmvit

Bewohnerinitiativen PRO ...

Auch ohne professionelle Unterstützung organisieren sich Mieter/innen gelegentlich in Initiativgruppen, um gemeinsame Ziele zu verfolgen. Wenn derartige Zusammenschlüsse spontan und aus eigenem Antrieb erfolgen, dann übt der jeweilige Anlass der Initiative größten Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppen aus und darauf, welche Arten von Persönlichkeiten die Führung der Initiative übernehmen. Die Führungsrolle in ‘Positiv-Initiativen’ wie etwa zur Schaffung eines Spielplatzes oder zur Umgestaltung von Grünflächen übernehmen häufig integrativ wirkende Persönlichkeiten, deren Stärke in der Leitung konstruktiver und lösungsorientierter Diskussionsprozesse liegt. Wenn bereits etablierte Bewohnervertreter/innen für ein Beteiligungsverfahren zur Verfügung stehen, die im Rahmen derartiger Vorprozesse in ihre Vertretungsrolle hineingewachsen sind, liegen die Voraussetzungen für die Durchführung partizipativer Planungsprozesse günstig.

... und Bewohnerinitiativen CONTRA

Personen, die sich in der Organisation und Vertretung von ‘Widerstands-Initiativen’ engagieren, haben andere Stärken: darunter die Fähigkeit, Interessengegensätze offen anzusprechen und hart zu verhandeln. Hausvertrauenspersonen, die im Rahmen solcher ‘oppositionellen’ Prozesse zu ihrer Rolle gekommen sind, erweisen sich oft als schwierige Verhandlungspartner in Beteiligungsverfahren. Sie aktivieren und verstärken durch ihre Funktion tendentiell die jeweils vorhandenen Konfliktpotentiale während BewohnervertreterInnen, die sich im Zuge von konstruktiven Vorinitiativen etabliert haben stärker an Kompromissfindung und Konfliktbeilegung interessiert sind. Eine

andere Situation liegt dann vor, wenn die Ernennung von BewohnervertreterInnen erst im Zusammenhang mit den Vorbereitungen für einen Sanierungsprozess angeregt wird. In diesem Fall ergeben sich Probleme bisweilen dadurch, dass die neu eingerichtete Vertretungsfunktion von Seiten der Bewohnerschaft noch zu wenig wahrgenommen, anerkannt und genutzt wird.

Prozessbegleitung

BERATUNG & MODERATION

„klare Kommunikation ist das wichtigste ...“

Auch Berater und Moderatoren, die Sanierungsprojekte im Auftrag von Bauträgern Aufgaben begleiten, verfolgen ihre professionellen Interessen und sind spezifischen Zielen verpflichtet. An vorderster Stelle stehen die zügige und erfolgreiche Abwicklung des Verfahrens sowie die Erarbeitung von Lösungen, die von möglichst vielen Beteiligten unterstützt werden. Die Organisation des Kommunikationsflusses zwischen Bewohnern/innen und Bauträgern verhandlungsneutrale Prozessverantwortliche bietet den Vorteil, dass eine klare und effiziente Kommunikation zwischen allen Beteiligten als eigenständiger Erfolgsfaktor wahrgenommen und professionell gestaltet wird.

„... und der Ton macht die Musik“

Die sorgfältige Entwicklung geeigneter Verfahrensdesigns, realistische Terminplanung und fundierte Moderationskenntnisse sind drei zentrale Voraussetzungen für erfolgreiche Bewohnereinbindung. Wie wichtig es zum Beispiel ist, in geeigneter Weise auf Mieterversammlungen und Informationsveranstaltungen aufmerksam zu machen, geht aus dem folgenden Kommentar hervor, den ein Bewohnervertreter im Rahmen des bereits erwähnten Expertenworkshops zum Thema 'Bewohnereinbindung in Sanierungsprojekten'² einbrachte:

² Veranstalter: Österreichisches Ökologie-Institut für angewandte Umweltforschung und Salzburger Institut für Raumordnung, Salzburg, 17. Juni 2003

„Es ist ein großer Unterschied wie man zum Beispiel Hausgemeinschaften zu Hausversammlungen einlädt: Statt einem Hinweis am schwarzen Brett - "Einladung zur Hausversammlung am soundsovielten im Hobbyraum" - ohne Tagesordnungspunkte - ist mangelnde Wertschätzung und deswegen kommen auch nur „4-5 Hansl'n“.

Es ist wohl besser, wenn ich eine Einladung interessant mache: Tagesordnungspunkte anführe, die die Bewohner berühren oder ärgern, wie Sauberkeit, Katzenplage, offene Instandhaltungen, Sicherheit - mit einem freundlichen Hinweis, dass wichtige Entscheidungen getroffen werden und daher die Anwesenheit eines jeden Haushaltes wichtig wäre". Da kommen 50% und das ist toll. Sie regen sich auf über Müll, fehlende Parkplätze, Schimmel, Hausmeister - sie kommen - und das ist wichtig. Und hier muss man ansetzen und fragen: Haben auch andere die selben Probleme? Würden sie sich engagieren? Vielleicht bei einer Arbeitsgruppe mitmachen - zur Behebung der Probleme beitragen, bei Verbesserungen mitarbeiten? Hier wird bereits bewusst das erste Mitbestimmungspflänzchen gesetzt, Hilfe zur Selbsthilfe gefördert.

Das heißt ohne Bürgerbeteiligung, bürgerschaftliches Engagement, ohne Freiräume, Begegnungsstätten für Jung und Alt - kommt es in großen Siedlungen zur Anonymität, Intoleranz, Rückzug, Ausgrenzung von Andersdenkenden, Ausländern, sozial Schwachen. Es entsteht ein Nährboden für soziale Konflikte, Keimzellen für Verwahrlosung von Kindern und Jugendlichen bis hin zur Kriminalität. Es gibt massive gesellschaftliche Veränderungen was Kommunikation und Konfliktbewältigung betrifft. Gemeinschaftliches Leben entsteht zum Teil nicht mehr von allein. Die Leute werden immer weniger kontakt-, konflikt- und beziehungsfähig. Man braucht deshalb immer mehr professionelle Hilfestellungen. Zum Beispiel gibt es heute 'First Love – Ambulanzen' für jungen Leute, Mediatoren für Ehe- und Beziehungskonflikte, oder Bürgerbeteiligung, um das Zusammenleben in größeren Siedlungen einigermaßen erträglich zu gestalten.“

‘Bewohnereinbindung bei Sanierungsprojekten’. B.DENGG, am Expertenworkshop am 17. Juni 2003, Salzburg, durchgeführt im Rahmen des Projektes ‘SANIERUNG PRO! Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau’. Projekt des Österreichischen Ökologie Instituts für angewandte Umweltforschung i. A. des bmvit

Rahmenakteure

WOHNBAUFÖRDERUNG, STADTPLANUNG, SERVICESTELLEN UND
BERATUNGSEINRICHTUNGEN

„Bestandssicherung und Nachverdichtung“

Wohnbauförderung und Stadtplanung verfolgen langfristige Planungshorizonte: Die Wohnbauförderpolitik orientiert sich seit Beginn der 1990-er Jahre zunehmend um von Neubauförderung auf Sanierungsförderung und die auch die Stadtplanung als zweiter wichtiger Rahmenakteur von Sanierungsvorhaben hat sich in der Regel dem

Ziel verpflichtet, auf eine Reduzierung des Flächenverbrauches, auf Nachverdichtung und Bestandsaufwertung vorhandener Bausubstanz hin zu wirken.

„Quartiersentwicklung und Wohnqualität“

Als Strategie zur Entkoppelung von Eigentumsbildung und Flächenverbrauch unterstützt die Raumordnungspolitik Ansätze zur Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum sowie zum Ausbau von Dachräumen. Ein wichtiges Ziel der Stadtplanung ist die Förderung sozial gut durchmischter Wohnviertel und die Vermeidung von Segregationsprozessen. Darüber hinaus ist die Stadtplanung als Rahmenakteur generell interessiert an allen Initiativen zur Quartiersentwicklung und zur Hebung der sozialen Qualität des Wohnumfeldes. Projekte, die sich an diesen Zielen orientieren, werden in der Regel unterstützt, ebenso wie die Durchführung von Beteiligungsverfahren, die zur Stärkung der Identifikation mit der Wohnumgebung und zur Entwicklung der Gemeinwesenorientierung beitragen. Dies gilt insbesondere für Sanierungsaufgaben in benachteiligten Wohngebieten, denen Bestandsentwertung und soziale Folgekosten drohen.

Bei den bisher aufgezählten Interessen handelt es sich um grundsätzliche raumordnungspolitische Zielsetzungen. Ob sie aber auch für die spezifisch betroffenen Baulandflächen Priorität im Rahmen der jeweiligen kommunalen Entwicklungsplanung haben, ist vor Beginn von Sanierungsplanungen und Beteiligungsverfahren zu überprüfen. Die beiden Akteure nehmen über die Festlegung von Förderbedingungen, durch Vorgabe der möglichen Flächennutzungen und oft auch über lokale Bebauungspläne Einfluss auf die Rahmenbedingungen von Sanierungsvorhaben und auf damit auch auf die Interessendynamik in Beteiligungsverfahren.

„Steuerung aus dem Hintergrund“

Ruft man sich die Handlungsspielräume der beiden Rahmenakteure Wohnbauförderung und Stadtplanung vor Augen, so wird schnell deutlich, dass sie weitreichenden Einfluss auf den Verlauf von Sanierungsprojekten haben, auch wenn sie im Allgemeinen nicht persönlich in Erscheinung treten. Die Festlegung und Änderung von Förderrichtlinien ist ein hoch wirksames Lenkungsinstrument zur indirekten Steuerung von Sanierungsentscheidungen und die Vorgabe von Mindeststandards der Energieeffizienz als Entscheidungskriterium für die Zuerkennung von Fördergeldern stellt eine massive Intervention zugunsten ökologisch sinnvoller Gebäudesanierungen dar.

Eine weiterer Weg, um punktuell im Rahmen von Pioniervorhaben auf Sanierungsplanungen Einfluss zu nehmen, besteht in der Vergabe von Forschungsaufträgen und in der Förderung von sanierungsbegleitenden Beratungsprojekten; eine Möglichkeit, die sowohl von Seiten der Wohnbauförderung als auch von Seiten der Stadtplanung genutzt regelmäßig wird. Zu den Steuerungsinstrumenten der Raumplanung gehört auch die Möglichkeit, Baugenehmigungen mit der Vorschreibung bestimmter Begleitmaßnahmen wie z.B. der Schaffung öffentlicher Grünflächen zu verbinden. Die Initiierung und Förderung von

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie etwa von Bewohnerservicestellen ist eine weitere Möglichkeit für die Stadtplanung, auf die Rahmenbedingungen für Sanierungsprozesse Einfluss zu nehmen und Bewohnereinbindung mittelbar zu unterstützen.

„Serviceeinrichtungen und Beratungsstellen“

Neben Moderatoren/innen, die zur Organisation von Beteiligungsverfahren beigezogen werden können, bieten auch verschiedene Serviceeinrichtungen wie Gebietsbetreuungen, Quartiersmanagement-Büros oder Mieterberatungsstellen, Unterstützung für Sanierungsinteressierte an. Die gewöhnlich eher knappen Zeitressourcen, die diesen Stellen für ihre Beratungstätigkeit zur Verfügung stehen, erlauben ihnen aber kaum, sich intensiv mit den Einzelheiten von Sanierungsprojekten vertraut zu machen oder regelmäßig an Hausversammlungen teilzunehmen. Im Interesse dieser Akteure liegt es vor allem, über Termine und Resultate der Beteiligungsverfahren informiert und in Vorbesprechungen zur Verfahrensplanung involviert zu werden.

Zeithorizonte der unterschiedlichen Akteursinteressen

Akteure	Interessen	Zeithorizont in Jahren		
		Kurz (-5)	Mittel (5-10)	Lang (10-20)
Wohnbau-förderung	Bestandssicherung / -aufwertung, Bereitstellung von Wohnraum (sozialer Wohnbau)			
Stadtplanung	Reduzierung Flächenverbrauch, Vermeidung Zersiedelung – Nachverdichtung, Bestandssicherung, soziale Durchmischung, Stadtteilaufwertung, Wohnumfeldverbesserung			
Bauträger	Instandhaltung, Wertsteigerung, Planungssicherheit, Mieterzufriedenheit, Vertrauensbasis und Kommunikationsklima, Nutzung von Fördermitteln			
BewohnerInnen (heterogen)	Wahrung bestehender Nutzungsrechte, Minimierung zusätzlicher Kostenbelastungen, Hebung der Wohnqualität (Wohnung und Wohnumfeld), Berücksichtigung getätigter Investitionen, belästigungsarme Durchführung, Möglichkeit der Einsichtnahme und Einflussnahme, Erhalt der Bausubstanz, Nutzung von Fördermitteln			
Planer	akzeptable Relation von Aufwand und Honorar, Zufriedenheit der Auftraggeber; mittelfristig erhöhte Auftragschancen in Sanierungsprojekten			
Baufirmen	akzeptable Relation von Aufwand und			

	Honorar , Zufriedenheit der Auftraggeber			
Bewohner-vertretungen	Soziale Anerkennung der Bewohner/innen			
Beratungs-/ u. Betreuungseinrichtungen	Zufriedenheit der Klienten/innen und der finanzierenden Stellen			
Prozessbegleitung	Zufriedenheit von Bewohnern/innen und Auftraggebern, akzeptable Relation von Aufwand und Honorar; mittelfristig erhöhte Auftragschancen in Sanierungsprojekten			

2-1-2 Sanierungstyp

Typisierung von Sanierungsprojekten: nach Umfang und Ziel von Sanierungsmaßnahmen

		Umfang der Sanierungsmaßnahmen		
		(A) Einzelmaßnahmen, an allgemeinen Teilen des Wohngebäudes	(B) Sockelsanierung: umfangreiche Sanierung am bewohnten Objekt: an allgemeinen Teilen des Hauses und in einzelnen Wohnungen	(C) Komplettsanierung / Totalsanierung Erneuerung sämtlicher Wohneinheiten + allgemeine Teile; auch am unbewohnten Objekt; in Einzelfällen: Abbruch (von Gebäudeteilen) und Neubau
Ziel / Ergebnis der Sanierung	(1) Erhaltung des Gebäudes	Wien: Erhaltungsarbeiten nach MRG NÖ: Erhaltungsarbeiten nach MRG, falls nicht durch Mietzinsreserve, EVB oder durch Rücklagen gedeckt Sbg: Erhaltungsarbeiten nach MRG		
	(2) Erhaltung + Verbesserung („Regelfall-Sanierung“) lt. MRG / WGG	Wien: Einzelverbesserungsmaßnahmen NÖ: Basisförderung Sbg: „Andere Sanierungsmaßnahmen“	Wien: Sockelsanierung (auf durchschnittlichem Niveau) NÖ: Basisförderung (hohe Energie- / Bewertungszahl) Sbg: Umfassende Sanierung (mit wenigen Öko-Punkten)	Wien: Totalsanierung (auf durchschnittlichem Niveau);
	(3) Senkung des Energieverbrauchs (als Einzelziel)	Wien: Einzelverbesserungen zur Senkung des Heizwärmebedarfs (THEWOSAN)	Wien: umfassende Maßnahmen zur Senkung des Heizwärmebedarfs (THEWOSAN)	

	<p>(4) Umfassende Erneuerung (Standardaufwertung) nach einem langfristigen Gesamtkonzept, z.B. nach <u>Zielkriterien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Wohnqualität, Ausstattungsstandards ▪ Öko-Bilanz: Energieverbrauch, CO2-Bilanz, Baustoffe,... ▪ Ökonomie: Betriebskosten, langfristiger Wertsteigerung ▪ Wohnzufriedenheit, soziale Stabilisierung, Identifikation 		<p>Wien: Sockelsanierung (auf hohem Niveau, inkl. THEWOSAN)</p> <p>NÖ: Basisförderung (geringe Energie- / Bewertungszahl)</p> <p>Sbg: Umfassende Sanierung (mit hoher Anzahl an Öko-Punkten)</p>	<p>Wien: Totalsanierung (auf hohem Niveau)</p> <p>Salzburg: bei Überschreitung der Sanierungskosten von 80% der Neubaukosten: Förderung wie Neubau</p>
--	---	--	--	--

Anmerkung: Die entsprechenden Begriffe / Sanierungsmodelle nach den Bestimmungen der Wohnbauförderung in Wien, NÖ und Salzburg wurden angeführt.

Beispiele für Einzelmaßnahmen [Spalte A]

- Fenstertausch
- Fenstersanierung
- Kellertrockenlegung
- Fassadenerneuerung (Vollwärmeschutz)
- Heizkessel-Austausch
- Neue Elektroinstallationen
- Neue Sanitärinstallationen
- Erneuerung der Stiegenhäuser
- Erneuerung von Eingangsbereichen
- Dacherneuerung
- Wärmedämmung für Oberste Geschossdecke – Kellerdecke
- Balkone / Terrassen (als Einzelmaßnahme für einzelne Wohnungen)

Beispiele für Umfassende Erneuerung (Standardaufwertung) nach einem langfristigen Gesamtkonzept [Zeile 4]

- Wohnungszusammenlegungen
- neue Wohnungsgrundrisse (z.B. größere Badezimmer)
- Erneuerung der Stiegenaufgänge
- Kompletterneuerung der Kellerzone
- Dacherneuerung, Dachausbau
- Vergrößerung der Fenster / Verlegung von Fensterachsen
- Neubau der Heizungsanlage mit dem Ziel: zentrale Heizwärmeversorgung (inkl. Fernwärmeanschluss, lokales Heizwerk auf Biomasse-Basis, Errichtung einer Solaranlage, etc.)
- Einrichtung einer kontrollierten Be- und Entlüftung
- Balkone / Terrassen (als gemeinsamer Standard für alle Wohnungen)

Anwendung der Typisierung:

Dieses Schema könnte für folgende Phasen im Sanierungsprozess eingesetzt werden:

PHASE 1 / VORBEREITUNG UND SANIERUNGSKONZEPT

(a) Definition des Ziels der Sanierung

(„von oben nach unten“) ... von der bloßen Erhaltung des Zustandes bis zur umfassenden Standardaufwertung; das entsprechende „Feld“ festlegen:

- Zieldefinition durch den Bauträger; im Rahmen der internen Clearingphase (Hinweis: die Festlegung der Sanierungsziele durch den Bauträger sollte vor dem Start einer Bewohnerbeteiligung in den wesentlichen Punkten abgeschlossen sein!)
- Zieldefinition durch die Bewohnerschaft; als Teil des Beteiligungsprozesses

(b) Festlegung der erforderlichen Maßnahmen

(„von links nach rechts“); z. B. Einzelmaßnahmen oder umfassende Sockelsanierung

(c) Feststellung des Kostenrahmens, und der zur Verfügung stehenden Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, bzw. der daran anschließenden rechtlichen Rahmenbedingungen:

- Grobe Kostenschätzung / Umlegung auf Miethöhe (EVB-Erhöhungen)
- Zu klären ist: „Brauche ich für die erforderlichen Maßnahmen die grundsätzliche Zustimmung aller MieterInnen?“

(d) Abgleichung mit Zielen zur allgemeinen Wohnumfeldverbesserung:

- städtebauliche Zielsetzungen der Stadt / Gemeinde (Baudichte, Gestaltung,...)
- Verkehrsregelungen, Stellflächenangebot, Lärmsanierung
- Freiflächenangebot
- soziale Infrastrukturangebote (Kinderbetreuung, seniorenrechtliches Wohnen,...)
- Klimaschutz- und Energiepolitik der Gemeinde

(e) Rückkopplung:

Prozess zur Zielabgleichung zwischen Bauträger, Bewohnerschaft und Vertretern für Stadt- und Gemeindeentwicklung muss abgeschlossen sein:

-> ev. zurück zum Punkt (a): neue Zielfestlegung (Auswahl eines Zielfeldes in der Matrix), die konsensfähig ist;

Aus den oben genannten Schritten (a – e) folgt das **Design für den Beteiligungsprozess für die Phase 1:**

- Umfang, Tiefe der inhaltlich-bautechnische Bearbeitung
- Methoden / Instrumente der Beteiligung
- Auswahl der Beteiligten
- Zeitrahmen
- Aufwand (Zeit, interne Ressourcen, externe Betreuung)

PHASE 2 / SANIERUNGSPLANUNG

Ausgangslage:

Die Auswahl des entsprechenden Feldes der Matrix wird nicht mehr in Frage gestellt.

(a) Detailfestlegung der Zielkriterien:

z.B. bei Umfassender Standardaufwertung – was sind die Zielkriterien?

- Ökologie: z.B. Energiekennzahlen HWB von ... kWh/ m² a
- Ökonomie: z.B. max. EVB-Zusatzbelastung von ... EUR; mittelfristige Senkung Betriebskosten um ... %;
- Soziales: z.B. barrierefreies Wohnen im Ausmaß von ... % aller Wohnungen

(b) Detailfestlegung der erforderlichen Maßnahmen:

- technisch / ökologisch: z.B. Baustoffe, Heizungssysteme, Dämmsysteme,...
- ökonomisch: detaillierte Kostenschätzungen (nach Varianten) -> Erstellung eines Finanzierungsplans
- sozial: z.B. Architekturschema für Balkone; Grobskizzen für Grünflächen-Gestaltung; Nutzungskonzept für Gemeinschaftseinrichtungen

(c) Feststellung der zur Verfügung stehenden Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, bzw. der daran anschließenden rechtlichen Rahmenbedingungen:

- Fördermodell im Bundesland: Welche Maßnahmen werden wie gefördert?
- Finanzierungskonzept: In welchem Umfang müssen sich Mieter an den Sanierungskosten beteiligen, welche Möglichkeiten zur subjektiven Förderung gibt es, Abgeltung von mieterseitigen Vorleistung, etc.?
- Rechtliche Fragen: Brauche ich die Zustimmung zu den Detailplanungen durch die betroffenen Mieter, z.B. bei Heizsystemen, bei Materialauswahl, etc.?

(d) Rückkopplung:

Prozess zur Zielabgleichung zwischen Bauträger und Bewohnerschaft muss (nur bis zu einem vorher festzulegenden Punkt! – nicht für alle denkbaren Detailfragen) abgeschlossen sein:

-> ev. zurück zur Detailfestlegung der Zielkriterien (Punkt a): neue Zielkategorien, die als konsensfähige Basis für die Maßnahmenplanung verwendet werden können

Aus den oben angeführten Punkten der Phase 2 (a bis d) folgt das **Design für den Beteiligungsprozess für die Phase 2:**

- Umfang, Tiefe der inhaltlich-bautechnischen Bearbeitung
- Methoden / Instrumente der Beteiligung
- Auswahl der Beteiligten
- Zeitrahmen
- Aufwand (Zeit, interne Ressourcen, externe Betreuung)

PHASE 3 / UMSETZUNGSPHASE + MIETERBETREUUNG

Die ausgewählten Zielsetzungen für die Sanierung bleiben weiterhin relevant, auch in der Umsetzungsphase

Ausrichtung der Sanierungsabwicklung:

- Auswahl der ausführenden Unternehmen (nach Qualitätskriterien, z.B. auch soziale Kompetenzen für Baumanagement / MieterInnenbetreuung)
- technische Detaillösungen, die erst in der Umsetzungsphase / Bauphase festgelegt werden
- ökologisches Baustellenmanagement: z.B. Baustellenabwicklung / Recycling
- soziale Ziele für die Umsetzung: z. B. Beteiligung der MieterInnen, z.B. bei Grünflächen-Gestaltung; Gemeinschaftseinrichtungen; Nutzungskonzepte

EX-POST-PHASE / NACH ABSCHLUSS DER SANIERUNGSMABNAHMEN

Evaluierung der Zielerreichung, z.B. 2 Jahre nach Abschluss der Sanierungsarbeiten

Die Zielerreichung ist anhand der ausgewählten Kriterien (in der Phase 2 / Teil a) überprüfbar, auch als Basis für weiterführende, laufende Verbesserungsmaßnahmen.

2-1-3 Beteiligungsmodelle und Bewohnerorganisation

Im folgenden Kapitel sind zusammenfassend grundlegende Beteiligungsmodelle dargestellt. Sie spannen jenen Rahmen auf, in dem sich der Bauträger bzw. die Planer - Prozessbegleiter im Zuge eines Sanierungsvorhabens mit Bewohnereinbindung bewegen.

Des Weiteren wird ein ausführlicher Beitrag die Bedeutung der Bewohnerorganisation im Rahmen von Sanierungsvorhaben und mögliche Formen der Etablierung von Mietersprechern darstellen.

Beteiligungsmodelle

Stellen sich Sanierungsverantwortliche einer Bewohnerbeteiligung, so ist der erste und entscheidende Knackpunkt, die Frage nach dem Ausmaß der Beteiligungsmöglichkeit für die MieterInnen.

Wie weitreichend sollen/können sich die MieterInnen beteiligen ?

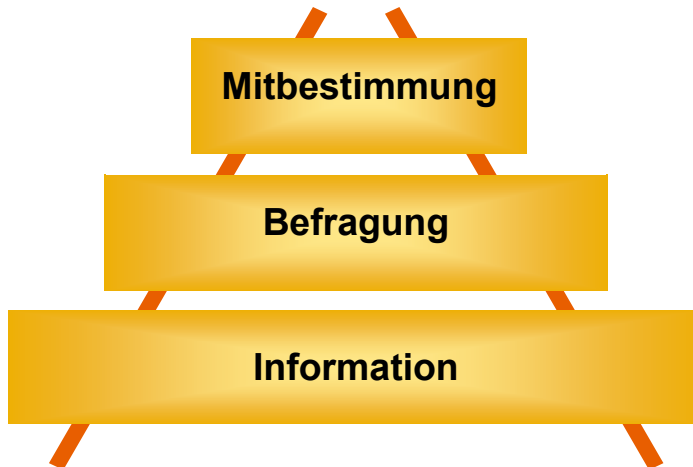
Diese Frage muss vom Bauträger anhand von vier Faktoren beantwortet werden (in der angeführten Abfolge):

- **Charakteristik des Sanierungsvorhabens:** Können verschiedene Sanierungsvarianten formuliert werden (aus bautechnischer und finanzierungstechnischer Sicht)? Entstehen daraus potentielle Gestaltungsspielräume für die BewohnerInnen?
- **Beteiligungserfordernisse:** Welche Erfordernisse resultieren aus rechtlichen Vorgaben (wie MRG, Förderbestimmungen oder stadtplanerischen Vorgaben)?
- **Unternehmensstrategie:** Ist die Einbindung der MieterInnen in Planungsprozesse Teil der Unternehmensstrategie des Bauträgers? Sollen darüber Kundenzufriedenheit, Bindung ans Unternehmen, geringe Fluktuation über eine höhere Identifikation mit dem Wohnbau erreicht werden?
- **Mieterstruktur:** Die Bereitschaft, sich in Beteiligungsverfahren einzubringen, ist je nach Sozial- und Altersstruktur in unterschiedlichem Ausmaß gegeben. Wie hoch ist das (vermutete) Interesse an einer Verbesserung/Modernisierung der Gebäudesubstanz, der Wohnung oder der Freiräume? Welches Interesse haben die BewohnerInnen mit zu entscheiden?

Die Beantwortung dieser Fragen ist Voraussetzung, um eine auf das konkrete Sanierungsvorhaben als auch auf die Unternehmensstrategie eines Bauträgers abgestimmte Form der Bewohnerbeteiligung zu definieren.

Die Verfahrensvielfalt, die in der Literatur zum Thema Partizipation diskutiert wird, wird im folgenden in drei Gruppen unterteilt. Diese weisen klar unterscheidbare Zielsetzungen bei der Einbeziehung der Mieterschaft in Sanierungsprozesse auf und erfordern damit auch unterschiedliche Abläufe und Methoden.

Abb. 2: Grundlegende Beteiligungsformen



Der Projektträger muss sich im Vorfeld der Bewohnereinbindung (Phase 1 der Sanierung: Vorbereitung und Sanierungskonzept) für einen Verfahrenstyp entscheiden. Nur dann besteht die Möglichkeit, das Verfahrensdesign methodisch und zeitlich derart in den Projektverlauf zu integrieren, dass die angestrebten Zielsetzungen der Beteiligung optimal erreicht werden können. Dazu gehört u.a. eine verständliche und über den gesamten Projektverlauf gleichbleibende Charakteristik der Bewohnereinbindung, die auch fortwährend kommuniziert werden muss. Nur so können falsche Erwartungen in Bezug auf die Möglichkeiten der Einflussnahme und damit Konflikte oder Frustration auf Seiten der MieterInnen (aber auch dem Projektteam) verhindert werden.

☛ Die Hauptzielsetzungen der MieterInnenbeteiligung sollen vorrangig vom Projektträger entschieden werden. Die sich daraus ergebenden Handlungsspielräume sind frühzeitig, transparent und fortwährend an alle beteiligten AkteurInnen zu kommunizieren.

Wurde vom Bauträger im ersten Schritt der generelle Verfahrenstyp bestimmt, so können in weiterer Folge der detaillierte Verfahrensablauf sowie einzelne Beteiligungsschritte (methodische Elemente) gemeinsam mit dem Prozessbegleiter entwickelt werden. Dabei kann es auch zu einer Kombination verschiedener methodischer Elemente aus anderen Verfahrenstypen kommen. So kann zum Beispiel in einem Informationsverfahren die Möglichkeit der Mitbestimmung in der Detailfrage der Fassadenfarbe ermöglicht werden. Ebenso können in einem Mitbestimmungsprozess einzelne Maßnahmen nicht zur Diskussion stehen und lediglich darüber informiert werden.

VERFAHRENTYP INFORMATION

Ziel der informativen Bewohnereinbindung ist eine transparente, umfassende und rechtzeitige Information über das Sanierungskonzept, die Maßnahmen und deren Durchführung. Die alleinige Entscheidungskompetenz bleibt beim Bauträger.

Professionelles Informationsmanagement ist ein unverzichtbarer Bestandteil jeder Sanierung und wird vom Projektteam als erste Intensitätsstufe der Bewohnereinbindung definiert. Somit gilt:

Keine Sanierung ohne Bewohnereinbindung!

Diese Forderung trägt dem Umstand Rechnung, dass jede Sanierung einen Eingriff in bestehende bauliche und soziale Strukturen darstellt.

Von diesem Verfahrenstyp kann nur gesprochen werden, wenn der Bauherr aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (Förderrecht, MRG, ...) keine Notwendigkeit hat, eine Mehrheit für das Sanierungskonzept oder einzelnen Maßnahmen zu erreichen (EVB Erhöhung, ...).

„Die Mieterinformation entspricht einer Werbeveranstaltung für Veränderungs- und Modernisierungsvorstellungen des Bauherrn“ (Zitat Asche, GSW Berlin)

Voraussetzungen informativer Beteiligung

Es bestehen keine rechtlichen Notwendigkeiten, die Zustimmung der MieterInnen einzuholen !

Ziele informativer Beteiligung

Professionelles Informationsmanagement soll bei den MieterInnen für die anstehenden Maßnahmen und ihre Folgewirkungen positive Stimmung erzeugen. Damit soll es gelingen

- die Beziehung Bauträger/Mieterschaft nicht zu belasten bzw. zu verbessern
- optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Merkmale informativer Beteiligung

- Die alleinige Entscheidungskompetenz bleibt beim Bauträger !
- Für die BewohnerInnen bestehen keine Möglichkeiten der Mitsprache (Befragung) oder Mitbestimmung !

Qualitätskriterien informativer Beteiligung

- Frühzeitige und laufende Information
- Transparente und verständliche Information
- Die Information muss alle Betroffenen erreichen

Methodenauswahl

- Informations- und Präsentationsveranstaltungen
- Informationsbüro in der Wohnhausanlage (Sprechstunden, speziell im Zuge der Realisierungsphase)
- Informations-Hotline
- Aushänge in der Wohnhausanlage
- Aussendungen an aller MieterInnen
- Schautafeln
- Projektfolder
- Website

Die Ziele und Qualitätskriterien informativer Beteiligung sind jedenfalls auch integraler und erfolgsentscheidender Bestandteil jeder Beteiligungsform höherer Intensität, wie Befragung oder Mitbestimmung. Entsprechend kommen auch dort klassische Methoden aus der informativen Bewohnereinbindung zur Anwendung.

VERFAHRENTYP BEFRAGUNG (KONSULTATION)

Sieht man von den unbedingt notwendigen Erhaltungsarbeiten an einem Wohnobjekt ab, so gilt es auch im Bereich der Sanierung die Konzepte auf die bestehende Mieterschaft und / oder ein bestimmtes künftiges Kundensegment auszurichten. Wohnen ist heute längst nicht mehr ausschließlich eine Frage der quantitativen Bedarfsdeckung. Qualitative Kriterien, den Lebenssituationen der BewohnerInnen angepasste Wohnformen entscheiden über den Marktbestand einer Wohnhausanlage. Um als Bauträger und Planer die hier für erforderlichen Informationen zu erlangen, ist die konsultative Beteiligungsform (oder einzelne methodische Elemente daraus) unerlässlich.

Ziel dieser Verfahrensart ist die Einbeziehung einzelner oder mehrerer Meinungen / Wünsche der BewohnerInnen in den Planungsprozess (Konsultation der MieterInnen). Der Bauherr „verpflichtet“ sich dabei, die Meinungen einzuholen und diese in seine Überlegungen mit einzubeziehen. Die alleinige Entscheidungskompetenz bleibt beim Bauherrn.

Von diesem Verfahrenstyp kann nur gesprochen werden, wenn der Bauherr aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (Förderrecht, MRG, ...) keine Notwendigkeit hat, eine Mehrheit für das Sanierungskonzept oder einzelnen Maßnahmen zu erreichen (EVB Erhöhung, ...)

Voraussetzungen konsultativer Beteiligung

- Es bestehen keine rechtlichen Notwendigkeiten, die Zustimmung der MieterInnen einzuholen!
- Der Bauträger verpflichtet sich, die Meinungen und Wünsche der MieterInnen in seine Überlegungen zum Sanierungskonzept einzubeziehen. Ob und in welcher Form diese berücksichtigt werden konnten, muss gegenüber den BewohnerInnen offen gelegt und argumentiert werden.

Ziele konsultativer Beteiligung

Ziele eines konsultativen Beteiligungsverfahrens sind

- das Wissen der MieterInnen um die Sanierungs- und Modernisierungserfordernisse nutzen
- bestmögliche Kenntnis über die Meinungen und Wünsche der Bewohnerschaft zu erlangen
- das Sanierungskonzept auf die Vorstellungen der MieterInnen ab zustimmen. Neben bautechnischen oder gestalterischen Fragen gilt es hier auch Kenntnis über die Finanzierungsbereitschaft (EVB-Erhöhung) zu erhalten
- die Beziehung Bauträger/Mieterschaft nicht zu belasten bzw. zu verbessern
- optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Merkmale konsultativer Beteiligung

- Die alleinige Entscheidungskompetenz bleibt beim Bauträger!
- Für die BewohnerInnen besteht die Möglichkeit ihre Meinungen / Wünsche einzubringen
- Es besteht von Seiten der BewohnerInnen kein „Anspruch“ auf die Realisierung ihrer Wünsche

Qualitätskriterien konsultativer Beteiligung

- Die Möglichkeiten der Beteiligung müssen besonders bei dieser Verfahrensart klar kommuniziert werden. Befragungen können leicht zu überzogenen Erwartungen bezüglich der Umsetzung individuell genannter Wünsche führen.
- Zielgerichtete und auf den konkreten Sanierungsfall abgestimmte Befragungsinhalte (keine Überfrachtung)
- Im Falle von Haushaltsbefragungen sind getrennte Fragebögen für Frauen und Männer zielführend (2 Fragebögen pro Haushalt, ev. farblich unterschieden)
- Die Befragungsinhalte müssen verständlich sein (kurze, konkrete Fragen). Die dahinterstehende Motivation („Warum wollen die das wissen“) muss für die MieterInnen nachvollziehbar sein.
- Neutrale Fragen, keine Suggestivfragen
- Auswertung der Befragungsergebnisse methodisch abgesichert
- Die Befragungsergebnisse werden den BewohnerInnen präsentiert
- Das *Ob* und *Wie* der Berücksichtigung der Wünsche / Meinungen der MieterInnen im Sanierungskonzept wird vom Bauträger offengelegt. Für die BewohnerInnen muss erkennbar sein, dass einzelne Befragungsergebnisse Einfluss auf das Sanierungskonzept hatten (es darf keine „Alibibefragung“ sein).

Methodenauswahl

- Einzelgespräche (Gesprächsleitfaden hilfreich, persönliches Vertrauensverhältnis kann aufgebaut werden)
- Befragung der Bewohnerschaft (standardisierter Fragebogen an jeden Haushalt, siehe Beispiel im Anhang)
- Ideenbazar (Marktplatz)
- Diskussionsveranstaltung mit Präsentation der Befragungsergebnisse
- Präsentationsveranstaltung zum Sanierungskonzept

Die Ziele und Qualitätskriterien konsultativer Beteiligung sind ebenso integraler und erfolgsentscheidender Bestandteil jeder Beteiligungsform höherer Intensität, wie der Mitbestimmung. Entsprechend kommen auch dort klassische Methoden aus der konsultativen Bewohnereinbindung zur Anwendung.

VERFAHRENTYP MITBESTIMMUNG

Die höchste Intensitätsstufe der Bewohnereinbindung stellt ein Sanierungsprozess dar, in dem die MieterInnen vom Entscheidungskraft erhalten. Diesbezüglich muss man zwischen zwei grundlegend verschiedenen Ausgangssituationen unterscheiden:

„Verpflichtende Mitbestimmung“

Im ersten Fall wird der Mieterschaft von Rechtswegen (Mit-)Entscheidungsmacht in die Hand gegeben. Dies kann über die Mietrechtsgesetzgebung oder aber über Formalkriterien der Förderbestimmungen geschehen. Beispielsweise muss der Bauträger im Falle einer EVB-Erhöhung über das gesetzlich erlaubte Maß je nach Bundesland eine 100%ige Zustimmung erreichen.

Entspringt die Motivation der Bewohnereinbindung ausschließlich aus diesem extern definierten Zwang, so geht es im Verfahren primär um Überzeugungsarbeit („Wie verkaufe ich das Sanierungskonzept, damit ich höchstmögliche Zustimmung erreiche“). Diese Motivation ist legitim, muss jedoch von den Prozessbegleitern erkannt werden und den BewohnerInnen offen gelegt werden. Methodisch geht es hier um eine bestmögliche Information und Präsentation des vom Bauträger entwickelten Sanierungskonzeptes. Bestenfalls wird der Mieterschaft in Bezug auf kleinere Maßnahmenbereiche Gestaltungsspielraum zugestanden, um für das Gesamtkonzept Zustimmung zu erreichen.

„Kooperative Planung“

In diesem Fall verspricht sich der Bauträger aus einer intensiven Mitwirkung der BewohnerInnen einen Mehrwert. Dieser kann auf zwei Ebenen liegen:

- Auf der sachlich, inhaltlichen Ebene: der Bauträger erwartet sich durch die Einbindung der BewohnerInnen ein auf die Bedürfnisse besser abgestimmtes Sanierungskonzept
- Auf der sozialen Ebene: eine Verbesserung der Hausgemeinschaft, des Vertrauens in den Bauträger (Kundenbindung), eine neue Dialogkultur

Entscheidet sich der Bauträger für die höchste Intensität der Bewohnereinbindung, so sollte er für sein Unternehmen jedenfalls auf beiden Ebenen einen Mehrwert erkennen. Nur so lässt sich der Aufwand eines solchen Verfahrens rechtfertigen, was wiederum Voraussetzung für die konsequente und glaubwürdige Umsetzung der erforderlichen Verfahrensschritte ist.

Natürlich kann es in vielen Fällen auch zu einer Kombination aus „erzwungener“ und „freiwilliger“ Mitbestimmung kommen.

Voraussetzungen für Mitbestimmungsverfahren

- Mitbestimmung ist aus rechtlichen Gründen vorgegeben und / oder
- der Bauträger erkennt für die Qualität des Sanierungskonzeptes und sein Unternehmen in dieser Beteiligungsform einen Nutzen.

Ziele von Mitbestimmungsverfahren

- das Erreichen einer höchstmöglichen Zustimmung zum Sanierungskonzept
- eine qualitative Verbesserung des Sanierungskonzeptes über das Expertenwissen der Mieterschaft zur Wohnhausanlage und ihren eigenen Bedürfnissen
- die Beziehung Bauträger/Mieterschaft zu verbessern
- soziale Qualitäten der Hausgemeinschaft zu verbessern oder zu stärken
- optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Merkmale von Mitbestimmungsverfahren

- Die alleinige Entscheidungskompetenz liegt nicht mehr beim Bauträger! Er gibt Entscheidungsmacht (in Teilbereichen) an die Bewohnerschaft ab (verpflichtend oder freiwillig)

Qualitätskriterien von Mitbestimmungsverfahren

Grundsätzlich gelten alle Qualitätsmerkmale der informativen und konsultativen Bewohnereinbindung. Zusätzlich dazu können folgende Qualitätsmerkmale zu beachten:

- Transparente Kommunikation der Motivation des Bauträgers, Mitbestimmung für die BewohnerInnen zu ermöglichen.
- Frühzeitige und wiederholte Offenlegung der Mitbestimmungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen
- Keine Überforderung der Entscheidungskompetenz der BewohnerInnen: Mitbestimmung ist nur in jenen Bereichen sinnvoll, in denen BewohnerInnen eine Expertise haben. So müssen bspw. bautechnische Fragestellungen (wie die Frage der anzuwendenden Technologie zur Trockenlegung) vom Bauträger beantwortet werden.
- Für die BewohnerInnen verständliche Erläuterung der Sanierungsnotwendigkeiten und des Sanierungskonzeptes
- Mitbestimmung braucht Zeit! Realistische Einschätzung der für die Mitbestimmung erforderlichen Zeiträume. BewohnerInnen benötigen eine

ausreichend bemessene Vorlaufzeit, um sich in die zur Diskussion stehende Materie einzuarbeiten.

- Bewohnerforen: ein gemeinsamer Diskussions- und Entscheidungsprozess aller BewohnerInnen einer Hausgemeinschaft ist ein anspruchsvoller gruppenspezifischer Prozess! Dieser Weg sollte vom Bauträger nur dann gewählt werden, wenn er den daraus resultierenden Mehrwert auf der „Beziehungsebene“ innerhalb der Hausgemeinschaft bzw. zwischen dieser und der Hausverwaltung entsprechend hoch einschätzt. Dieser Prozess bedarf erfahrungsgemäß jedenfalls einer neutralen, externen Begleitung! Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann Mitbestimmung auch über den Weg von intensiven Einzelgesprächen mit den Hausparteien realisiert werden.

Methodenauswahl

- Bewohnerforum (Diskussionsveranstaltung)
- Workshop
- Arbeitsgruppen
- Planungszelle oder MieterInnengutachten
- Zukunftswerkstatt
- Runder Tisch
- Gemeinsame Begehung der Wohnhausanlage
- Exkursion zu Beispielsanierungen
- Wahl von MietervertreterInnen, ev. Einbindung in Projektsteuerungsgruppe

Elemente der Mitbestimmung können zu einzelnen Maßnahmenbereichen auch in die Verfahrenstypen Information und Konsultation eingebunden werden.

Exkurs

Im Zuge der Expertengespräche mit Bauträgern und Planern zum Thema Sanierung und Partizipation hat sich für das Projektteam die Verwendung folgender, auf diese Zielgruppe abgestimmte Begrifflichkeit heraus gebildet. Dabei fiel die Wahl der Begrifflichkeiten immer im Sinne der Wortbedeutung für die Zielgruppe aus, auch wenn unter Umständen der Begriff als Fachausdruck etwas anders interpretiert wird.

Partizipation / Beteiligung → Einbindung: von den Bauträgern wird unter dem Begriff *Beteiligung* meist der Verfahrenstyp *Mitbestimmung* verstanden, also sehr weitreichende Möglichkeiten für die Mieterschaft. Damit ergibt sich bei der Verwendung dieses Begriffs von vornherein Erklärungsbedarf. Als Fachbegriff beschreibt Beteiligung alle drei Intensitätsstufen – Information, Befragung, Mitbestimmung. Um Missverständnisse bzw. vorschnelle „Ablehnung“ auf Seiten der Hauptzielgruppe des Leitfadens zu vermeiden, wird vom Projektteam der Überbegriff **Bewohnereinbindung** verwendet.

Der Begriff *Partizipation* wird erfahrungsgemäß unter Baupraktikern selten verwendet und deshalb auch für den Leitfaden nicht verwendet.

Konsultation → Befragung: Anstelle des Fachbegriffs Konsultation wird im für den Leitfaden der Begriff „Befragung“ verwendet. Aus methodischer Sicht hat „Befragung“ eine weit eingeschränktere Bedeutung als diese zweite Stufe der Bewohnereinbindung. Befragung beschreibt jedoch für die Zielgruppe unmissverständlich diese Form der Bewohnereinbindung.

Bewohnerorganisation

ARGUMENTE FÜR DIE EINRICHTUNG EINER MIETERVERTRETUNG

Damit eine Sanierung auch die Akzeptanz der Mieter findet, müssen die Kommunikationskanäle stimmen. Der Bauträger hat ein Interesse daran, sein Vorhaben so gut wie möglich zu transportieren und die Mieter wollen informiert sein und mitentscheiden können.

Sanierungen unterscheiden sich wesentlich von der Errichtung von Neubauten. Während im Neubau die – oft fiktiven – Wünsche der zukünftigen Mieter eingeplant werden, muss sich eine Sanierung an den Bedürfnissen der vorhandenen Mieter orientieren.

In vielen Fällen, insbesondere bei Standardverbesserungen im Wohnungsbestand, ist auch die formelle Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen durch jeden einzelnen Mieter / jede Mieterin erforderlich. Hier kommt Mietersprechern als Vertreter der Bewohnerinteressen eine zentrale Rolle in der Informationsvermittlung und in der Vorbereitung möglicher Sanierungsstrategien zu.

Ein Bauträger kann bei einer Sanierung auf die Mieter als Experten ihrer Bedürfnisse zurückgreifen. Das Expertenwissen der Mieter beruht auf ihrer unmittelbaren – oft jahrelangen – Erfahrung mit der Wohnung und der Wohnumgebung. Damit dieses Wissen genutzt werden kann, bedarf es eines Prozess zwischen Bauträger, Architekten und Mietern.

Hier können Mietersprecher eine wichtige Rolle einnehmen. Mietersprecher können im Rahmen ihrer nachbarschaftlichen Kontakte Informationen weitergeben und sie können, wenn sie in den laufenden Planungsprozess eingebunden werden, ihr Expertenwissen dem Bauträger zur Verfügung stellen. Sie können den Kontakt zwischen Bauträger und der Bewohnerschaft vereinfachen.

Im Rahmen eines Sanierungsvorhabens finden sich rasch Mieter, die sich für die Vorhaben interessieren und auch bereit sind sich engagiert einzubringen. Schon aus diesem Grund sollte es auch im Sinne des Bauträgers sein diese engagierten Bewohner in die Prozessstruktur zu integrieren.

ROLLENDEFINITION UND AUSWAHLKRITERIEN FÜR MIETERSPRECHER

Voraussetzung für die formelle Einrichtung von Mietervertretungen ist, dass die Rolle bzw. die Kompetenz der Mietervertreter im Rahmen eines Sanierungsprozesses für alle Beteiligten (Bauträger und Mieter) klar umrissen ist. Bevor es an die Wahl geht, muss sich der Bauträger klar werden, mit welchen Befugnissen er die Mietersprecher ausstatten will und wie lange die Funktionsperiode dauern soll.

Sollen die Mietersprecher nur für die Dauer der Planung der Sanierung die Funktion ausüben, oder auch für die Bauphase bzw. darüber hinaus. Bezüglich der Rechte hat sich z.B. Wiener Wohnen ein Mitbestimmungsstatut verordnet, das neben der Funktionsperiode auch eine Informations- und Anhörungspflicht des Bauträgers gegenüber den gewählten Mietersprechern regelt.

Wesentlich ist, dass gesetzlich vorbestimmte Entscheidungsrechte jedes einzelnen Mieters / jeder Mieterin (z.B. zu Veränderungen im Wohnungsbestand) durch die Einrichtung von Mietervertretungen jedenfalls unberührt bleiben.

Die Mietersprecher sind die Schnittstelle zwischen den Bewohnern und dem Bauträger. Eine direkte **Integration der Mietersprecher in die Steuerungsgruppe**, die für die Abwicklung des Sanierungsprozesses als wesentliches Arbeitsgremium fungiert, ist daher anzuraten. Ob Mietersprecher in diesem Gremium Informations- und Anhörungsrechte erhalten, oder auch klar definierte Rechte zur Mitentscheidung, ist im Vorfeld zu klären.

Damit kein Informationsmonopol der Mietersprecher gegenüber der Gesamtheit der BewohnerInnen entsteht, ist es wichtig, dass an entscheidenden Punkten im Sanierungsprozess die Mieter vom Bauträger auch direkt informiert und in den Planungsprozess integriert werden. Im Vorfeld sollen diese Bewohnerversammlungen (oder „Bewohnerforen“) mit den Mietersprechern in der Steuerungsgruppe vorbereitet und abgestimmt werden.

Mindestkriterien für Mietersprecher

In Folge einer klaren Rollendefinition ist die Frage zu klären, welche Mindestkriterien für die Auswahl von Mietersprecher gelten:

- **Anzahl der Mietersprecher, die als Team die Rolle der Mietervertretung übernehmen**
5-10 Personen bilden eine gute Gruppengröße für die Mietersprecher. Sind weniger Mietersprecher vorhanden, kann das bedeuten, dass aufgrund von Verhinderung zu wenige bei den Besprechungen anwesend sind. Bei mehr Gruppenmitgliedern wird die

Koordination erheblich schwieriger. Bei kleinen Objekten wird man auch mit weniger Mietersprechern das auslangen finden, da es einfacher ist die Mieter zu informieren.

▪ **Gibt es die Funktion eines Hauptsprechers / Koordinators?**

Wenn es nicht möglich ist, dass die Gruppe von einer externen Einrichtung, wie z.B. einem Bewohnerservice unterstützt wird, ist es günstig wenn einer der Mietersprecher eine Koordinationsfunktion ausüben kann. Diese Person kann Informationen an andere Mietersprecher weitergeben und Treffen einberufen und organisieren.

▪ **Mindestalter**

Mietersprecher sollten über gute Kommunikationsfähigkeiten verfügen und es sollte ihnen möglich sein, zwischen eigenen Wünschen und Anliegen und denen der Allgemeinheit zu unterscheiden. Kinder und demente Personen eignen sich deshalb nicht für die Funktion als Mietersprecher. Junge Erwachsene (ab 20J) eignen sich recht gut da sie oft den Kontakt zu den Jugendlichen in der Siedlung haben und oft auch als junge Eltern die Bedürfnisse von Kindern gut beurteilen können. Wichtig ist jedoch hauptsächlich die Akzeptanz der Person unter den Mietern. Um auch Kinder direkt in den Partizipationsprozess zu integrieren, kann z.B. ein Malwettbewerb in der Siedlung mit dem Thema: „Wie ich mir unsere Siedlung wünsche“ veranstaltet werden. Denkbar wäre auch eine Zusammenarbeit mit einem in der Nähe angesiedelten Kindergarten oder einer Schule: Kinder könnten die Wohnanlage besuchen und danach in einem Aufsatz niederschreiben was aus ihrer Sicht geändert werden sollte damit die Siedlung kinderfreundlich wird.

▪ **Mindestdauer des Mietverhältnisses**

Oft sind die Bedürfnisse der alteingesessenen Mieter unterschiedlich zu jenen die erst seit kurzer Zeit in der Wohnanlage wohnen. Für den Partizipationsprozess ist es günstig, wenn eine große Bandbreite der Bedürfnisse abgedeckt werden kann. Damit ein Kandidat auch gewählt wird, muss er auch in der Siedlung bekannt sein. Bei einer Mietdauer unter einem halben Jahr wird dies vermutlich nur selten der Fall sein.

▪ **zumindest eine weibliche MietersprecherIn**

Frauen haben unter Umständen nicht nur andere Wohnbedürfnisse sondern auch eine andere Sicht der Dinge als Männer. Sowohl für eine große Bandbreite der Meinungen, wie auch für den weiteren Partizipationsprozess ist eine gemischt geschlechtliche Zusammensetzung für die Gruppe der Mietersprecher günstig.

▪ **zumindest ein(e) jugendliche(r) MietersprecherIn unter 20**

▪ **zumindest ein(e) ältere(n) MietersprecherIn über 60**

Beide Altersgruppen haben spezifische Bedürfnisse die in eine Sanierungsplanung einfließen sollen. Deshalb sollten möglichst auch Vertreter dieser Altersgruppen als Mietersprecher zur Verfügung stehen. Gibt es keine Mietersprecher aus diesen Alterssegmenten, können andere Mietersprecher ein Auge auf die Wahrung der besonderen Bedürfnisse von Jugendlichen oder alten Menschen haben. Oft haben Mietersprecher zu pflegende Angehörige und sind gut über deren Bedürfnisse informiert. Es ist jedoch auch denkbar, die Wohnbedürfnisse Jugendlicher bzw. alter

Menschen zu erheben, oder einen Workshop für eine Altersgruppe anzubieten und diese Ergebnisse in den weiteren Prozess einfließen zu lassen.

3. Wahl der Mietersprecher

Damit die Mietersprecher möglichst große Akzeptanz in der Siedlung haben bietet sich eine Wahl an.

Zu überlegen ist, wer stimmberechtigt ist:

Sind es **alle Bewohner der Siedlung (Var. A)** oder ausschließlich **1 Person pro Wohneinheit**, d.h. in der Regel jene Personen, die in einem vertraglich-formellen Mietverhältnis mit dem Bauträger stehen (**Var. B**)?

Vorteile / Nachteile Var. A: Die Interessenslagen aller Bewohner werden über die Mietersprecher vertreten, auch jener Bewohner, die z.T. selten zu Wort kommen, z.B. Jugendliche, Frauen, etc. Nachteilig ist, dass der Kreis der dafür in Frage kommenden Personen größer wird, was das Handling der Wahl aufwendiger macht.

Vorteile / Nachteile Var. B: Mietersprecher sind die Vertretung der „Haushalte“, die formelle Abwicklung der Wahl ist einfacher. Ein möglicher Nachteil ist, dass sich nicht alle BewohnerInnen mit ihren Interessen durch die Mietersprecher vertreten fühlen.

Für den Partizipationsprozess ist eine breite Meinungsbasis unter den Mietersprechern günstig. Möglichst alle Bedürfnislagen sollten in der Gruppe der Mietersprecher vertreten sein. Spezielle Bedürfnisse (wie z.B. die der Kinder oder alter Menschen) können zwar auch separat erhoben werden, jedoch ist es wünschenswert, wenn diese auch bei den Mietersprechern vertreten sind.

Für ein möglichst breites Meinungsspektrum ist der Variante A der Vorzug zu geben. Jedoch muss die Nachvollziehbarkeit und Legitimität des Wahlergebnisses außer Frage stehen, was unter Umständen bei dieser Variante schwierig sein kann. Gerade der Beginn eines Partizipationsprozess kann von einem gewissen Misstrauen der Beteiligten geprägt sein. Immerhin stehen für die Mieter eventuell große Veränderungen in ihrer unmittelbaren Umgebung bevor, die einen weitreichenden Einfluss auf ihre Wohnbefindlichkeit haben können.

Auch der Bauträger ist unmittelbar mit den ihm vielleicht sonst unbekanntem Mietern konfrontiert und möchte seine Vorstellungen für die bevorstehende Sanierung in einem günstigen Licht präsentieren. Deshalb ist es auch für den Bauträger wichtig, dass die Mietersprecher als Informationsdrehscheibe von den anderen Mietern akzeptiert werden und dass ein breites Meinungs- und Bedürfnisspektrum in der Gruppe vertreten ist, um sich für Adaptierungen des Sanierungskonzepts möglichst passgenau an den Bedürfnissen der Mieter orientieren zu können.

Das Handling der Wahl kann insofern von Bedeutung sein, als die Legitimität des Wahlergebnisses bei einem sehr aufwändigen Wahlverfahren in Zweifel gezogen werden kann. Damit die Mietersprecher ihrer Aufgabe als Informationsdrehscheibe nachkommen können, ist es notwendig, dass das Wahlergebnis auch von den Mietern angenommen und die Gültigkeit der Wahl nicht angezweifelt wird.

Für die Durchführung der Wahl ist zu klären, welche Altersgrenze gezogen wird und wie der Nachweis für die Stimmberechtigung zu erbringen ist. Hier sollte darauf geachtet werden, dass der Vorgang nicht zu kompliziert wird. Es ist nicht sinnvoll wenn als Nachweis der Stimmberechtigung eine vollständige Dokumentenmappe mitgebracht und kontrolliert werden muss. Ein Ausweis und ein Meldezettel bzw. Mietvertrag sollten genügen, damit die Wahl handhabbar bleibt und die Ordnungsgemäßheit gewährleistet ist. Gibt es eine Einrichtung die die Mietervertreter unterstützen kann (Gebietsbetreuungen, Bewohnerservice etc.) sollte diese Einrichtung eingebunden werden. Dies unterstützt einerseits den Bauträger bei der Abwicklung der Wahl. Weiters ist für die Mieter, durch die Beiziehung eines „neutralen Dritten“ gewährleistet, dass kein Einfluss auf das Wahlergebnis genommen werden kann.

AUSWAHL VON KANDIDATINNEN

Für die Rahmenbedingungen einer Wahl ist es günstig wenn möglichst viele Personen zur Auswahl stehen. Wer im Rahmen der nachbarschaftlichen Kontakte am geeignetsten ist, Informationen zwischen Mietern und Vermieter zu transportieren, können die Bewohner selbst am besten beurteilen.

Bei einer Auftaktveranstaltung, in der grundsätzlich über das Sanierungsvorhaben informiert wird, können auch die Kandidaten für das Amt des Mietersprechers gefunden werden. Bei der Erläuterung der Funktion ist es wichtig, die Mieter darauf hinzuweisen, dass durch die Mietersprecher die Rechte der einzelnen Mieter nicht beschränkt werden.

Die Wahl sollte bald darauf stattfinden. Damit ist gewährleistet dass das Anliegen noch klar ist und die Mieter wissen worum es geht.

Abwicklung der Wahl

Die Ankündigung der Wahl sollte durch eine schriftliche Einladung an jeden Mieter erfolgen. Das ist persönlicher als ein einfacher Hausaushang und der Bauträger signalisiert dadurch auch sein Interesse an den Mietern und seine Kommunikationsbereitschaft.

Die Wahl selbst sollte möglichst in der Wohnhausanlage durchgeführt werden. Ein Vertreter des Bauträgers und der Beisitzer aus den Reihen der Bewohner bilden das Wahlkomitee. Der Vertreter des Bauträgers sollte möglichst in der Siedlung bekannt sein (z.B. der Hausverwalter) oder maßgeblich am weiteren Prozess beteiligt sein. Günstig ist es auch, einen Mieter der selbst nicht kandidiert, als Beisitzer für die Wahl zu finden. So können die Mieter von der Korrektheit der Wahl und der Auszählung der Stimmen versichert sein. Die Teilnahme eines neutralen Dritten (Gebietsbetreuung, Bewohnerservice etc.) kann bei der Organisation hilfreich sein und gibt den Mietern eine gewisse Sicherheit dass niemand Einfluss auf das Wahlergebnis nimmt.

Der Auszählung der Stimmen folgt die Bekanntgabe des Wahlergebnis. Auch hier sollte möglichst jeder Haushalt informiert werden, zusätzlich kann auch per Hausaushang das Ergebnis bekannt gemacht werden.

Anschließend sollte das erste Treffen der Mietervertreter mit dem Bauträger und den anderen Planungsbeteiligten stattfinden. Wenn es eine Einrichtung gibt die, die Mietersprecher unterstützt (Bewohnerservice etc) kann diese vorher ein **internes Treffen der Mietervertreter** („Konstituierende Sitzung der Mietervertretung“) organisieren und moderieren, damit sich die Mietervertreter gegenseitig kennen lernen.

Checkliste für die Wahl:

- ✓ Die Funktion und die Kompetenz (Rechte, „Amtsperiode“,...) der Mietersprecher muss klar sein
- ✓ Wer darf zur Wahl kandidieren?
- ✓ Wer ist stimmberechtigt ?
- ✓ Aufstellung von Interessenten / Kandidaten für die Funktion
- ✓ Ankündigung der Wahl
- ✓ Stimmzettel
- ✓ Wahlkomitee bestehend aus Bauträger, Bewohner und ev. anderen Institutionen
- ✓ Raum (möglichst in der Siedlung)
- ✓ Bekanntmachung des Wahlergebnis
- ✓ Konstituierendes Treffen der Mietersprecher

4. Was brauchen Mietersprecher:

Damit aus der Gruppe ein arbeitsfähiges Team wird braucht es Zeit. Günstig ist es, wenn eine gemeinwesennahe Einrichtung wie ein Bewohnerservice, Treffen organisieren und moderieren kann.

Da es zur Zeit in Österreich noch keine allgemein gültigen rechtlichen Rahmenbedingungen und auch keine Handlungs- und Umsetzungsgarantien für die Tätigkeit von Mietersprechern gibt, ist es wichtig dass die Mietersprecher sich mit ihren eigenen Erwartungen und den Erwartungen anderer (Mieter, Bauträger) auseinandersetzen. Die gewählten Mietersprecher finden sich in einer neuen und

ungewohnten Rolle wieder. Sie können in der Regel nicht auf eigene Erfahrungen oder auf das Wissen anderer für die Ausübung ihrer Funktion zurückgreifen.

Die Frage: „Vertrete ich, als gewählter Mietersprecher meine eigenen Interessen, oder die Interessen anderer?“ kann oft nicht leicht beantwortet werden. Ein Bewohnerservice kann hier das Coaching übernehmen und so die „Teambildung“ unterstützen und fördern.

Wesentliche Fragen zur internen Organisation der Mietersprecher sind zu klären:

- **Form der internen Kommunikation (regelmäßige Treffen, etc.)**

Gerade zu Beginn der Tätigkeit der Mietersprecher sind regelmäßige Treffen der Gruppe wichtig. Die Mietersprecher lernen einander und die Anliegen der andern kennen. Oft werden Personen, die schon vor dem Partizipationsprozess in der Siedlung aktiv waren, zum Mietersprecher gewählt. Damit auch die anderen Mietersprecher sich in den Prozess einbringen können und sich Gehör verschaffen können, sollten regelmäßige Treffen organisiert werden. Dabei ist eine externe Unterstützung, wie z.B. durch ein Bewohnerservice, eine wichtige Unterstützung für den notwendigen Gruppenfindungsprozess. Es muss jedoch darauf Rücksicht genommen werden, dass diese Treffen in der Freizeit der Mietervertreter stattfinden. Die Dichte und Frequenz der Treffen muss sich auch daran orientieren, wie viel Zeit die Mietersprecher, neben ihren anderen Verpflichtungen in der Familie und im Beruf, aufbringen können.

- **Gibt es die Funktion eines „Vorsitzenden“ / Hauptsprechers, welche Rolle übernimmt diese Person, z. B. in der Kommunikation mit dem Bauträger oder mit anderen Prozessbeteiligten?**

Innerhalb jeder Gruppe bilden sich dominante Mitglieder heraus. Das an sich ist kein Nachteil, wenn dafür gesorgt ist, dass die Meinungsbildung auf einer breiten Basis erfolgen kann und dass keines der Gruppenmitglieder „unter geht“. Eine externe Begleitung der Gruppe beschleunigt nicht nur den Gruppenfindungsprozess, sondern stärkt auch die schwächeren Gruppenmitglieder und trägt zu einer möglichst großen Meinungsvielfalt innerhalb der Gruppe bei. Ein Vorsitzender kann, besonders bei einer großen Gruppe, die Kommunikation erleichtern. Damit eine breite Meinungsbildung erfolgen kann, müssen jedoch alle Mietersprecher die gleichen Informationen haben.

- **Vorgangsweise zur interne Meinungsbildung und Entscheidungsfindung**

Erfolgt eine Informationsweitergabe in der Steuerungsgruppe kann es bei dieser Besprechung auch zu einer Meinungsbildung kommen. Manchmal ist es notwendig eine Meinungsbildung außerhalb der Steuerungsgruppe in gesonderten Treffen der Mietersprecher herbeizuführen. Dabei können auch Experten für bestimmte Themenbereiche (Mietrecht, Architektur etc.) wichtige Impulse für eine Entscheidungsfindung setzen.

Findet ein Vorschlag des Bauträgers einen Konsens innerhalb der Gruppe der Mietersprecher, so ist dies ein Indiz dafür dass er wahrscheinlich auch von den Mietern angenommen wird. Wenn aus mietrechtlichen Gründen eine Zustimmung der einzelnen Mieter erforderlich ist, muss diese jedoch unbedingt von allen Mietern

eingeholt werden. Das Gremium der Mietersprecher kann nicht die Ausübung der Rechte der Mieter übernehmen.

Die Auseinandersetzung des Bauträgers mit den Meinungen der Mietersprecher bietet eine gute Gelegenheit zu überprüfen, ob die Vorschläge die Bedürfnisse der Mieter trifft. Dies gelingt umso besser je heterogener die Gruppe der Mietersprecher besetzt ist. Ein Bauträger kann in der Diskussion davon ausgehen, dass die bei den Mietersprechern vorhandenen Meinungen die Meinungen der Mieter widerspiegeln. Quantitative Mehrheitsverhältnisse können daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Sollten diese interessant für den Bauträger sein, müssten sie in einer gesonderten Umfrage erhoben werden.

- **Umgang mit unterschiedlichen Positionen innerhalb der Gruppe der Mietervertreter?**

Nicht immer wird es den Mietersprechern gelingen zu einer einheitlichen Meinung zu kommen. Auch diese Differenzen kann der Bauträger nutzen. Da die Mietersprecher Experten ihrer Wohnbedürfnisse sind, liefern ihre Ansichten, auch wenn sie nicht einheitlich sind, wertvolle Informationen für die Sanierungsplanung. Wenn die Mietersprecher nicht zu einer einheitlichen Meinung gelangen können, sollte dies als Hinweis aufgenommen werden, dass es auch innerhalb der weiteren Bewohnerschaft unterschiedliche Positionen gibt. Die Mietersprecher sind ein Spiegel der Bewohnermeinung und liefern deshalb wichtige Informationen für den Bauträger und für die weitere Sanierungsplanung.

Liegen die Ansichten zu einem bestimmten Thema sehr weit auseinander, können die Pros und Kontras gesammelt werden und in einer Versammlung aller Bewohner (Bewohnerforum) zur Abstimmung gebracht werden.

- **Umgang mit nicht abgesprochenen Aktivitäten einzelner Mietersprecher, die nicht in Übereinstimmung mit der gesamten Mietervertretung gesetzt werden?**

Eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen den Mietern und dem Bauträger kann nur in einer Atmosphäre gegenseitigem Vertrauens zustande kommen. Für alle Teilnehmer an einem Partizipationsprozess muss gewährleistet sein, dass die beteiligten Partner innerhalb bestimmter Grenzen agieren und berechenbar bleiben. Dies gilt natürlich auch für die Zusammenarbeit in der Gruppe der Mietersprecher. Nicht abgesprochen Aktivitäten müssen thematisiert und besprochen werden. Mögliche Konsequenzen können vom Ausschluss einer Person bis zur Beendigung des Partizipationsprozess reichen. Bei einem Ausschluss eines gewählten Mietervertreter sollte auch die Neuwahl aller Mietersprecher überlegt und diskutiert werden.

WISSENSAUFBAU / EXTERNE BERATUNG

In manchen Fragestellungen müssen Experten für die weitere Meinungsbildung in der Gruppe der Mietersprecher herangezogen werden. Wenn sich Mieter bezüglich rechtlicher Fragen beraten lassen möchten, hat sich eine Kooperation mit Mieterschutzverband, Arbeiterkammer und ähnlichen Institutionen bewährt. Manchmal

ist es den Mietersprechern wichtig, eine zusätzliche Meinung zur Rechtsauffassung des Bauträgers einzuholen. Hier ist es besonders wichtig, dass eine unabhängige Instanz befragt wird. In einigen Fragestellungen haben die Mietersprecher oft selbst eine hohe Kompetenz, in anderen Fällen müssen unabhängige Experten bemüht werden. Nicht immer sind solche Expertisen kostenlos zu bekommen. Hier könnte ein kleines Budget zur Verfügung gestellt werden, das die Bewohnervertreter eigenständig verwalten können.

PARTIZIPATION IN ENTSCHEIDUNGSPROZESSE

Damit Mietersprecher tätig werden können, brauchen sie Informationen. Die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter sind ihnen aus ihren nachbarschaftlichen Kontakten bekannt. Damit der Bauträger von diesen Kenntnissen profitieren kann und die Mietersprecher die Vorhaben des Bauträgers kennt, braucht es regelmäßige Treffen zwischen den Mietersprechern und dem Bauträger. Hier hat es sich bewährt eine fixe Arbeitsgruppe (Steuerungsgruppe) mit allen an dem Sanierungsvorhaben beteiligten (Bauträger, Architekt, usw.) einzurichten.

EIGENE AKTIVITÄTEN

Manchmal müssen auch die Bewohnervertreter Versammlungen unabhängig vom Bauträger organisieren und moderieren. Der Aufwand dafür ist sehr hoch und ist selbst von aktiven und engagierten Bewohnervertretern kaum bewältigbar. Auch hierfür könnten Mittel bereitgestellt werden, um unabhängige Moderatoren für solche Bewohnerversammlungen zu engagieren. Die Auswahl solcher Moderatoren könnte von den Mietersprechern getroffen werden.

2-2 Modellprojekt BUWOG Salzburg-Liefering

Das Modellprojekt „BUWOG Salzburg – Liefering“ war ein zentrales Arbeitspaket im Rahmen des Forschungsprojektes. Das Projektteam wurde von Seiten des Bauträgers BUWOG – Bauen & Wohnen Ges.m.b.H beauftragt, im Zuge eines Sanierungsvorhabens einer „Südtirolersiedlung“ in Salzburg die Bewohnereinbindung zu gestalten und zu begleiten (bis zum Zeitpunkt der Umsetzungsreife). Die Einbindung in dieses Modellvorhaben und die daraus erworbenen Erkenntnisse, ermöglichten dem Projektteam die Entwicklung eines praxisnahen Leitfadens.

Die besonderen Rahmenbedingungen des Sanierungsvorhabens (Größenordnung und Bewohnerstruktur der Wohnhausanlagen, Bausubstanz und Struktur der Anlage, Konzept der Nachverdichtung über Neubau und Aufstockung, Einbindung der Stadtplanung, u.a.) ermöglichten vielfältige Erkenntnisse.

Im folgenden wird der Prozess der Bewohnereinbindung sowie die Wohnhausanlage im Detail beschrieben. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Endberichtes war die Umsetzung der beschlossenen Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen.

2-2-1 Prozess der Bewohnerbeteiligung

Beteiligte Akteure (Rollen, Kommunikationsbasis)

BETEILIGTE AKTEURE	AUFGABEN / ROLLEN IM PROZESS	PERSONEN
Bauträger BUWOG (beteiligte Abteilung):		
Stabstelle der Geschäftsführung	Projektkoordination „Modellprojekt Salzburg-Liefering“, interne und externe Kommunikation + Koordinierung der Akteure	Barbara Samitz
Rechtsabteilung	Prokurist, Stabstelle für Rechtsfragen und Projektkalkulation	Robert Puhr
Förderung / Finanzierung	Kalkulation, Förderung von Neubau- und Sanierungsprojekten	Christa Pusch
Haustechnik	laufende Instandhaltung, Feststellung des Sanierungsbedarfs, Ausschreibung / Abwicklung von Bauleistungen	Ing. J. Atz
Hausverwaltung	zentrale Verwaltungstätigkeit der Wohnobjekte, Abwicklung der Wohnungsvergabe, laufende Betreuung / Kommunikation	mehrmalige Personalwechsel / eingeschränkte

Regionale Verwaltung & Kundenbetreuung	laufende Vor-Ort-Betreuung von Wohnobjekten in den Bundesländern durch sog. „Örtliche Vertrauenspersonen“, direkt der Hausverwaltung zugeteilt	Rolle im Prozess J. Werner G. Rieder
Ext. Planungsakteure:		
Architektur	Entwurfsplanung für Nachverdichtung / bauliche Sanierungsmaßnahmen; Beratung in baurechtlichen Fragen	Arch. Spannberger
Bautechnische Sachverständige für Sanierungen	Erhebung des bautechnischen Sanierungsbedarfs, Kostenschätzung für Sanierungsmaßnahmen (Varianten)	Fa. Mibag Fa. Emberger / Heuberger
Freiraumplanung	Grobschätzung für Gestaltungsmaßnahmen	L.Arch. DI H. Soyoye
Bewohnerservice für den Stadtteil Lieferung	Unterstützung im Beteiligungsprozess, Organisation & Abwicklung der Beteiligungsforen, Selbstorganisation der Bewohnerschaft (Wahl der Vertrauenspersonen, Moderation der internen Besprechungen, Vermittlung von Know How,...)	W. Barbarovsky
Stadt Salzburg, Raumplanung und Verkehr (Abt. 9)	Sachinformationen in Fragen der generellen Stadtplanung, Bebauungsplanung und Verkehrsplanung, Weiterführung in einen weiterführenden Prozess zur Stadterneuerung; Aufbereitung von Grundinformationen / Datengrundlagen	DI M. Buttler
Prozessbegleitung	Entwurf und laufende Betreuung des Beteiligungsprozesses (Treffen der Steuerungsgruppe, Beteiligungsforen), Durchführung der Bewohnerbefragungen / Bewohnergespräche, inhaltlich-strategische Begleitung, Moderation der Großveranstaltungen	Ökologie-Institut: M. Koblmüller G. Tappeiner B. Pöll C. Loibl
Vertrauenspersonen der BewohnerInnen	Vertretung & Einbringung von Bewohnerinteressen in der Steuerungsgruppe, Teilhabe am Kommunikationsprozesses zw. Bauträger, Steuerungsgruppe und Bewohner (Information, Ansprechpersonen)	A. Dillinger N. Grössenberger F. Haigermoser C. Sattelberger J. Werner

In der **Prozess-Steuerungsgruppe** waren folgende Akteure vertreten:

- mind. 2 verantwortliche Personen des Bauträgers
- beauftragte Fachexpertin für Architektur
- Stadtteil-Bewohnerservice

- Vertreter der Stadtplanung (in der ersten Hälfte des Prozesses)
- gewählte Bewohner-Vertrauenspersonen (nach Durchführung einer Wahl)
- Prozessbegleitung

Zur internen Selbstorganisation der BewohnerInnen:

Zu Beginn des Beteiligungsprozesses war keine formelle Selbstorganisation der Bewohnerschaft gegeben. Die MieterInnen hatten die Ausverhandlung subjektiver Interessen mit den zuständigen Abteilungen des Bauträgers persönlich durchzuführen. Vor Ort in der Wohnhausanlage war eine sog. „Örtliche Vertrauensperson“ im Auftrag des Bauträgers als erster Ansprechpartner für Anliegen der MieterInnen und für die Weiterleitung von Informationen an die Bewohnerschaft zuständig.

Die Einrichtung bzw. Wahl von Mietersprechern bei Sanierungsprozessen erleichtert die Kontaktaufnahme und die Aushandlung unterschiedlicher Interessenslagen zwischen Bauträger, Bewohnerschaft und sonstigen Prozessbeteiligten. Es wurde daher in der Steuerungsgruppe beschlossen, gleich zu Beginn des Prozesses (April 2002) eine formelle Wahl von Vertrauenspersonen durchzuführen.

Die Vorbereitung und Abwicklung des Wahlprozederes (z.B. Aufstellung der KandidatInnen, Information zur Durchführung der Wahl an alle BewohnerInnen, Einrichtung eines Wahllokals,...) wurde vom Stadtteil-Bewohnerservice der Stadt Salzburg unterstützt. Stimmberechtigt waren alle Mieter und Mieterinnen der Wohnhausanlage.

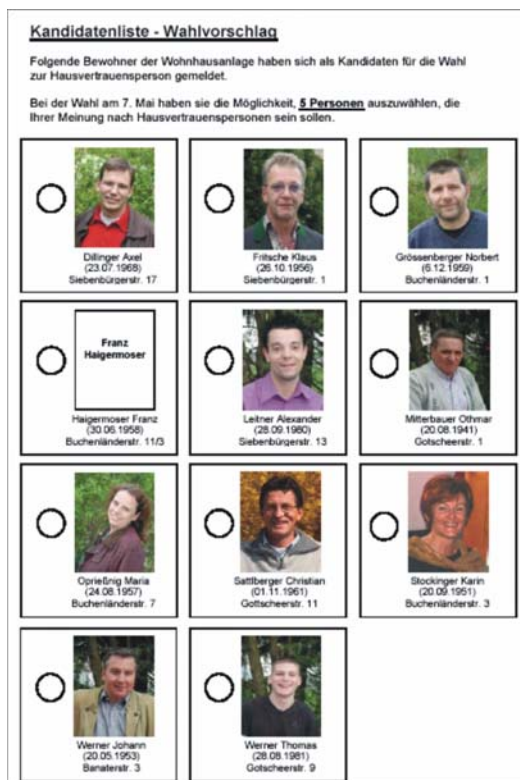


Abb. 3: Stimmzettel für die Wahl der Hausvertrauenspersonen / Salzburg-Liefering (BUWOG)

Als Ergebnis der Wahl übernahmen fünf Mieter als „Hausvertrauenspersonen“ in der Steuerungsgruppe folgende Aufgaben:

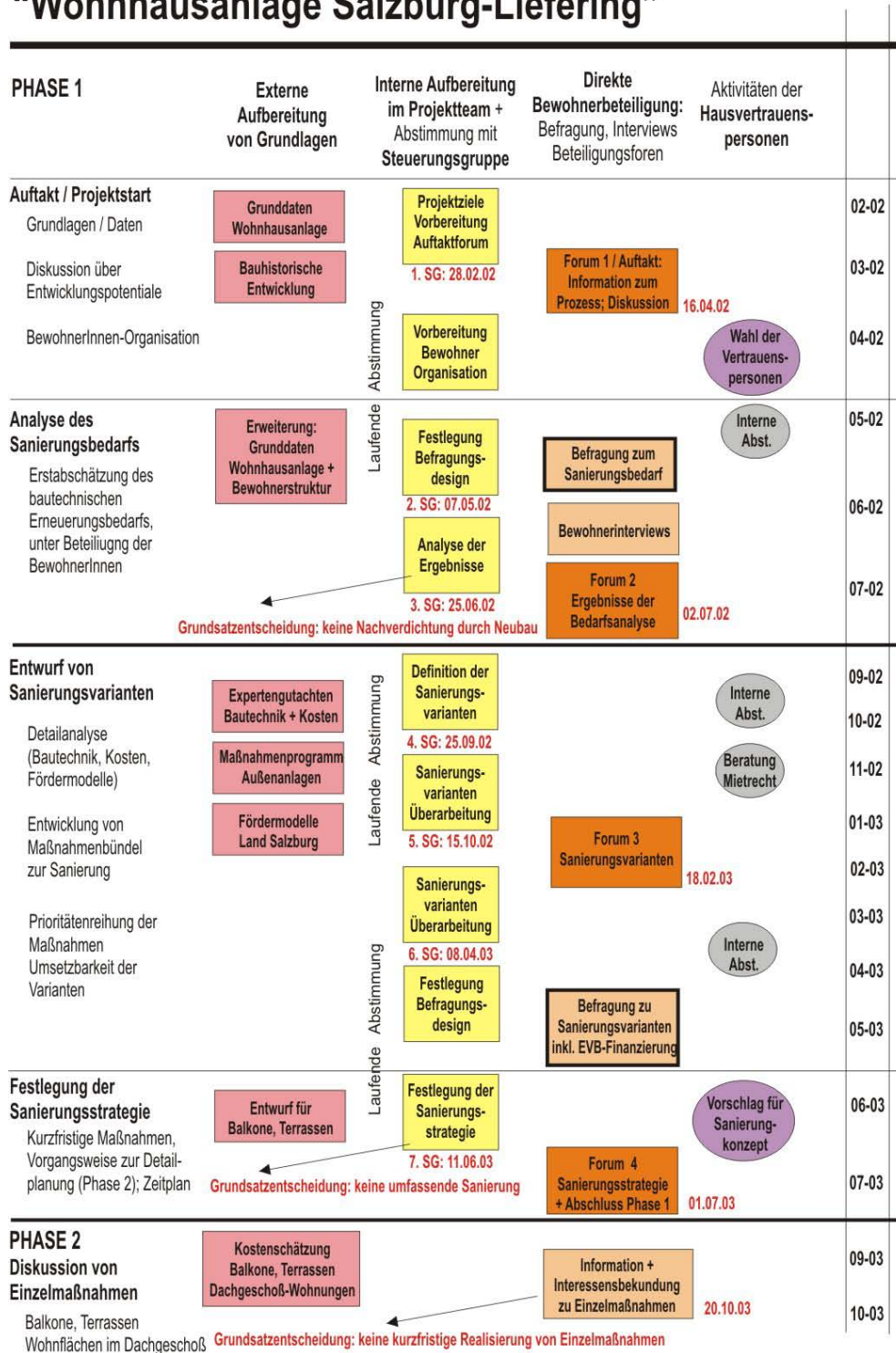
- Informationsaufbereitung zur Feststellung des Sanierungsbedarfs (Bekanntgabe von bautechnischen Mängel)
- Vorinformation über allgemeine Bedürfnisse und Anliegen der BewohnerInnen
- Mitarbeit an Inhalt und Analyse der Bewohnerbefragung
- Mitarbeit an der Erarbeitung von Sanierungsvarianten
- Vorbereitung möglicher Varianten für Einzelverbesserungen (Balkone, Terrassen, Ausbau von Wohnflächen im Dachgeschoß,...)
- Mitarbeit an der Entscheidung zur Sanierungsstrategie

In der Wohnhausanlage übernahmen die Hausvertrauenspersonen auch Teile der Kommunikationsarbeit zwischen Bauträger und den BewohnerInnen (v.a. laufende Informationen über den Stand des Prozesses).

Der Bauträger unterstützte die Hausvertrauenspersonen in ihrer Tätigkeit und stellte eine Minimalinfrastruktur für die interne Kommunikation zur Verfügung (z.B. Mobiltelefone).

Prozessesverlauf

Beteiligungsprozess Modellprojekt "Wohnhausanlage Salzburg-Liefering"



Beteiligungsmethoden:

2 Informationsveranstaltungen (Aufaktveranstaltung, Abschluss)

2 Informations- und Diskussionsveranstaltungen („Beteiligungsforen“)

Funktion:

- Information & Kommunikation über den Stand des Projektes
- Aushandlungsverfahren zu unterschiedlichen Interessenslagen der Prozessbeteiligten
- Entwicklung von konsensfähigen Lösungen (Festlegung des Sanierungsbedarfs, Diskussion von Sanierungsvarianten + Finanzierung, Umsetzungsstrategie)

Zur Teilnahme an den Informationsveranstaltungen und Beteiligungsforen wurden alle BewohnerInnen schriftlich eingeladen. Die Beteiligung schwankte zwischen 60 und 120 Personen (bei der Aufaktveranstaltung war die Teilnehmerzahl am höchsten).

Inhaltliche & organisatorische Vorbereitung: Ökologie-Institut, BUWOG

Moderation: Ökologie-Institut

Unterstützung in der Vorbereitung u. Durchführung: Bewohnerservice Laufenstraße

Schriftliche Bewohnerbefragung

Das Instrument der schriftlichen Bewohnerbefragung wurde zur Einbindung der gesamten Bewohnerschaft bei wesentlichen Entscheidungen eingesetzt:

- zu Beginn des Prozesses:** zur Information über die generelle Wohnzufriedenheit, zur Abklärung des Sanierungsbedarfs, zur Frage, ob grundsätzlich Bereitschaft zur Diskussion über Nachverdichtungsvarianten besteht
- in der letzten Phase des Prozesses:** zur Klärung der Umsetzbarkeit von Sanierungsvarianten, insbesondere der Finanzierbarkeit durch erhöhte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge

Inhaltliche Vorbereitung: Ökologie-Institut, BUWOG, in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe

Auswertung & Dokumentation der Ergebnisse: Ökologie-Institut, BUWOG



Frage 14: Mängel in der Wohnung

- A. Hellhörige Wände, schlechte Schallsolierung
- B. Schlechte Wärmeisolierung, kalte Wände
- C. Alte, undichte Fenster
- D. Feuchte Wände, Schimmelbildung
- E. Veraltete Ausstattung des Bades
- F. Zu kleines Bad
- G. Schlecht funktionierende Warmwasserversorgung
- H. Verstopfung oder übelriechende Abflussleitung
- I. Veraltete Ausstattung des WCs
- J. Veraltete / defekte Leitungen für Wasser, Heizung,...
- K. Veraltete Heizung
- L. Defekter oder renovierungsbedürftiger Fußboden
- M. Veraltete elektrische Installationen
- N. Veraltete Fensterläden / fehlender Sonnenschutz
- O. Schlechte Raumaufteilung
- P. Fehlender Balkon
- Q. Fehlende Terrasse, fehlender Zugang zum Hof

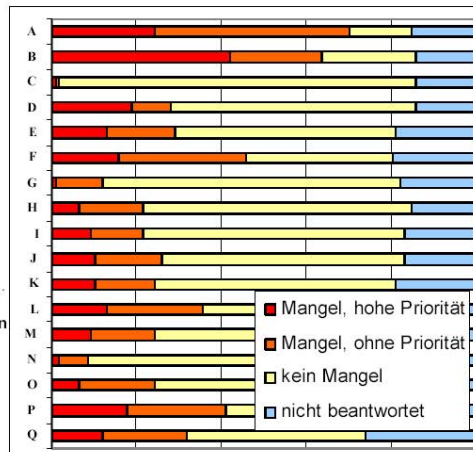


Abb.: Beispiel für die Auswertung der 1. Bewohnerbefragung („Sanierungserfordernisse“)

Einzelgespräche / Bewohnerinterviews

Bewohnergespräche wurden – auf freiwilliger Basis – mit einzelnen MieterInnen bzw. BewohnerInnen in der Wohnhausanlage durchgeführt. Ziel dieses Beteiligungsinstruments war die Dokumentation von subjektiven Zugängen zu den Themenbereichen „Wohnzufriedenheit – Veränderungserfordernis – Zukunftsfähigkeit“. Die Gespräche orientierten sich an einem Leitfragen-Katalog. Der Inhalt der Gespräche wurde schriftlich dokumentiert, allerdings nur anonymisiert ausgewertet.

Wesentliche Leitfragen:

- Was gefällt Ihnen an der Wohnung und an der Wohnhausanlage am besten?
- Was stört Sie am meisten, was gehört dringend saniert oder verändert?
- Welche bauliche Veränderung würden Sie jedenfalls ablehnen?
- Wie sieht Ihre ganz persönliche Wunschvorstellung vom Wohnen aus?

Vorbereitung, Durchführung, Auswertung: Ökologie-Institut

Sprechstundenservice

In wesentlichen Phasen des Beteiligungsprozesses (während der Zeitphase der Bewohnerbefragung 1, 2) wurde den BewohnerInnen ein Sprechstundenservice angeboten, um sich zu den Fragestellungen in der schriftlichen Aussendung, aber auch grundsätzlich über einzelne zur Diskussion stehende Sanierungsmaßnahmen informieren zu können.

Vorbereitung + Durchführung: Ökologie-Institut, BUWOG

Unterstützung in der Durchführung: Bewohnerservice Laufenstraße

Wahl von Vertrauenspersonen / Integration in die Steuerungsgruppe

siehe „Zur internen Selbstorganisation der BewohnerInnen“

Wesentliche Ergebnisse des Prozesses

FESTSTELLUNG DES SANIERUNGSERFORDERNISSES

Im Rahmen des Sanierungsprozesses ist es gelungen, einen gemeinsamen Wissensstand zwischen Bauträger und BewohnerInnen über den Sanierungsbedarf und die denkbaren Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität herbeizuführen:

- Auflistung der bautechnische Mängel mit hoher Dringlichkeit zur Sicherung des erforderlichen Mindeststandards (z. B. Dacherneuerung, Feuchtigkeitsschutz in der Kellerzone)
- Möglichkeiten zur bautechnischen und energetischen Optimierung (z. B. Verbesserung der Wärmedämmung)
- weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität (z. B. Gestaltung der Grünflächen)
- Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität, die über das Handlungsfeld des Bauträgers oder der BewohnerInnen hinausgehen (z. B. Lärmsituation an der Hauptverkehrsstraße)

SANIERUNGSVARIANTEN ALS DISKUSSIONSGRUNDLAGE

Wesentliche Erhaltungsmaßnahmen im Bestand wurden festgelegt:

Die Dacherneuerung wird auf jeden Fall durchgeführt und soll ab Frühjahr 2004 gestartet werden. Die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge werden auf das lt. WGG gesetzlich zulässige Höchstmaß angehoben.

Weiterführende Sanierungsvarianten wurden ausgearbeitet und zur Diskussion gestellt:

Auf Basis des Wissensstandes über anzustrebende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wurden in der Steuerungsgruppe unterschiedliche Sanierungsvarianten ausgearbeitet. Die Varianten unterscheiden sich im Umfang und in der Tiefe möglicher Sanierungsmaßnahmen im Kellerbereich und bei der Außenfassade.

	Erneuerung der Fassade	Kellersanierung	Finanzierung durch zusätzliche EVB-Beiträge
Variante 1	Vollwärmeschutz	-	0,60 €/m ²
Variante 2	-	Trockenlegung der Kellerwände mittels Elektro-Osmose	0,36 €/m ²
Variante 3	-	Keller-Vollsanierung	1,82 €/m ²
Variante 4	Vollwärmeschutz	Keller-Vollsanierung	2,42 €/m ²

Die Finanzierung dieser Sanierungsvarianten soll über die Einhebung von zusätzlich erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen erfolgen. Die Anhebung würde in einem Ausmaß erforderlich sein, das über der lt. WGG zulässigen Höchstgrenze für den gemeinnützige Wohnhausanlagen liegt. Daher wäre dazu eine 100% Zustimmung aller MieterInnen erforderlich.

Alternative Sanierungsvariante über Nachverdichtung / Dachausbau („Varinate 5“)

Zusätzlich wurde eine alternative Sanierungsvariante ausgearbeitet, die auf den Ausbau von Wohneinheiten im Dachbereich und die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen im (darunter befindlichen) Gebäudebestand abzielt. Gleichzeitig mit dem Dachausbau wird das bestehende Gebäude saniert.

Mit der Differenz zwischen niedrigeren Gestehungskosten (Grundkosten entfallen!) und marktkonformen Verwertungserlösen sowie unter Verwendung der laufenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen könnten umfassende Sanierungsmaßnahmen im Kellerbereich oder ein Vollwärmeschutz für die Fassade finanziert werden.

BEWERTUNG DER SANIERUNGSVARIANTEN

Die vorliegenden Sanierungsvarianten wurden von den beteiligten Akteuren unterschiedlich bewertet:

Aus der Sicht der BewohnerInnen:

Die ausgearbeiteten Sanierungsvarianten wurden mit großer Mehrheit von den MieterInnen im Rahmen einer Bewohnerbefragung im Mai 2003 abgelehnt (Beteiligungsquote: 53 %). Den vergleichsweise größten Zuspruch erhielt die Variante 1 (Fassade-Vollwärmeschutz) mit 30 % Zustimmung. Auch die Nachverdichtungsvariante (mit Dachgeschoßausbau) wurde mit großer Mehrheit abgelehnt, da viele BewohnerInnen die allgemeine Nutzbarkeit der Dachräume (z.B. für Wäschetrocknung) schätzen und ein weiterer Zuzug von Bewohnern als Belastung empfunden wird.

Aus der Sicht des Bauträgers:

Zielführend im Sinne einer Gesamtoptimierung und Wertsteigerung des Gebäudebestandes wäre eine Nachverdichtungsvariante (mit Dachgeschoß-Ausbau) mit möglichst umfassender Sanierung des Bestandes. Nachdem dafür keine Zustimmung seitens der Bewohnerschaft erzielt werden konnte und eine umfassende Sanierung keine Finanzierungsbasis aufweist, ist kurzfristig nur die Dacherneuerung machbar.

Diese sollte allerdings in einer Form ausgeführt werden, die Wohnungsausbauten im

Dachgeschoß zu einem späteren Zeitpunkt ohne größeren bautechnischen Aufwand ermöglicht.

Aus der Sicht der Stadtplanung / Stadterneuerung:

Die Stadt Salzburg setzt in ihrem langfristigen Entwicklungskonzept auf die Nutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale und Baulandreserven. Die Realisierung einer Sanierungsvariante, die auf eine bessere Nutzung bestehende Gebäude bei gleichzeitig bautechnischer Optimierung abzielt, wäre daher im Sinne der nachhaltigen Stadterneuerung zielführend.

Allerdings entspricht die Umsetzung dieser Strategie nur dann dem Prinzip der Nachhaltigkeit, wenn die Akzeptanz der BewohnerInnen des betroffenen Stadtteils dafür gegeben ist und insgesamt die Wohnqualität nicht reduziert wird (letzteres ist v.a. in Zusammenhang mit dem Verlust von Grünflächen argumentierbar).

ENTSCHEIDUNGSFINDUNG / GEPLANTE SANIERUNGSSTRATEGIE

Folgende Sanierungsmaßnahme wird zur kurzfristigen Umsetzung empfohlen:

SANIERUNG / Kurzfristige Umsetzung	
Sanierungsmaßnahmen	Dacherneuerung (inkl. Schalung, Unterdeckung, Lattung) und Erneuerung der Regenwasser-Ableitung
Kosten der Sanierung	EUR 55.000,- (lt. Kostenschätzung)
Finanzierung der Maßnahmen	aus EVB-Reserven bzw. lfd. EVB-Beiträgen, Fördermittel des Landes Salzburg
Planungsbeginn Baubeginn Geplantes Bauende	Herbst 2003 (Ausschreibung) Frühjahr 2004 Herbst 2004
Sanierungsablauf	Einbindung der Hausvertrauenspersonen in der Organisation der Baumaßnahmen (z. B. Räumung des Dachgeschoßes, kurzfristige Zwischenlösungen für Wäschetrocknung, usw.)

Weiterführende Sanierungsmaßnahmen

Weiterführende Sanierungsmaßnahmen wurden auf Basis eines fortgeführten Diskussions- und Planungsprozesses diskutiert, konnten allerdings nicht zur Umsetzung gebracht werden. Eine mittelfristige Realisierung scheint jedoch möglich.

SANIERUNG / Mittelfristige Umsetzung	
Sanierungsmaßnahmen	Ausbau von Balkonen / Terrassen
Kosten der Sanierung	
Finanzierung der Maßnahmen	durch erhöhte Mietzahlungen: monatl. EUR 82,- (für Terrassen); EUR 57,- (für Balkone)
Voraussetzung für die Realisierung	Es muss aus architektonisch-gestalterischen Überlegungen eine große Mehrheit der BewohnerInnen eines Wohngebäudes der Umsetzung der Maßnahme (inkl. Finanzierung) zustimmen. Bis Herbst 2003 konnte für keine der Wohngebäude eine zustimmende Mehrheit zustande gebracht werden.

SANIERUNG Mittelfristige Umsetzung	
Sanierungsmaßnahmen	Ausbau von Dachgeschoß-Wohnungen
Kosten der Sanierung	
Finanzierung der Maßnahmen	Vermietung / Verkauf zusätzlicher Wohnflächen an bestehende Mieter (Anbindung an bestehende Wohneinheiten); Vermietung / Verkauf von neuen abgeschlossenen Wohneinheiten an Neukunden (zu marktkonformen Preisen)
Voraussetzung für die Realisierung	Es müsste aus der Sicht des Bauträgers eine größere Anzahl der BewohnerInnen eines Wohngebäudes einer Anmietung bzw. einem Ankauf von zusätzlichen Wohnflächen im Dachgeschoß (inkl. Anbindung an die Wohneinheiten im Obergeschoß) zustimmen. Vermietung / Verkauf von frei finanzierten Wohneinheiten zu marktkonformen Preisen wird vom Bauträger zur Zeit als schwierig eingeschätzt.

2-2-2 Erweiterte Projektdokumentation des Modellvorhabens "Salzburg-Liefering (BUWOG)"

Grunddaten zur Wohnhausanlage

Baugeschichte / Eigentums- und Rechtssituation:

Die „Große Volkswohnsiedlung Liefering“ wurde im Jahr 1941 im Rahmen des NS-Wohnbauprogramms am nordwestlichen Stadtrand von Salzburg errichtet. Die Wohnungszuteilung erfolgte z.T. auch an sogenannte Aussiedler aus Südtirol, weshalb die Anlage auch als Südtirolersiedlung bezeichnet wird. Nach Ende des 2. Weltkriegs wurde die Anlage der Österreichischen gemeinnützigen Siedlungsges.m.b.H. (ÖGSG) übertragen. Diese verkaufte im Jahr 1972 an die gemeinnützige Bundeswohnbaugesellschaft (BUWOG). Seit dem Jahr 2000 ist die BUWOG Bauen und Wohnen GmbH ein bundeseigener gewerblicher Bauträger, der vorhandene Mietwohnungsbestand behielt allerdings den Gemeinnützigkeitsstatus.



Abb.: Historische Aufnahme der Wohnhausanlage BUWOG-Liefering aus den 60er-Jahren (Quelle: N. MAYR)



Abb.: Städtebauliche Situation (Auszug Stadtplan / Kompass-Verlag)

Städtebauliche Anordnung, bauliche Standards

Die zweigeschoßige Wohnhausanlage besteht aus neun Wohnzeilen. Drei längere sowie drei kürzere Wohngebäude bilden zusammen eine trapezförmige Hofsituation (Blockrandbebauung) mit einer unbebauten Grünfläche im Innenbereich. Drei weitere Wohngebäude liegen jeweils an den außenliegenden Straßenzügen; diesen Gebäuden sind nur kleinere gemeinschaftliche Freiflächen zugeordnet.

Insgesamt umfasst die Anlage 220 Wohneinheiten (22 Vier-Zimmer-Wohnungen, 176 Drei-Zimmer-Wohnungen, 22 Zwei-Zimmer-Wohnungen). Die Aufschließung der Wohnungen erfolgt über 42 Stiegenaufgänge im Zweispänner bzw. Dreispänner-System. Die Dachzone ist nicht als Wohnfläche genutzt.

Die einzelnen Wohnungen besaßen von Beginn an jeweils ein eigenes WC. Badezimmer-Ausstattungen wurden erst nach und nach entweder von den Mietern in Eigenbau oder – bei Neuvergabe einzelne Wohnungen – vom Bauträger nachgerüstet.

In der Kellerzone waren ursprünglich Gemeinschaftswaschküchen sowie Lagerräume für Brennstoffe eingerichtet. Heute dominiert die Nutzung als Lager- und Abstellfläche. Die Beheizung der Wohnungen erfolgte noch in den 70er-Jahren durchwegs über Einzelfeuerungen (Öl, tlw. Holz), einzelne Wohnungen wurden zwischenzeitlich mit Gas-Etagenheizungen aufgewertet. Die Dachböden stehen als Trockenraum zur Verfügung; eine Nutzung für Lagerzwecke ist aus feuerpolizeilichen Gründen unzulässig.

Die Außenmauern (30cm Ziegelmauerwerk) sind mit Rauputz-Fassade ausgestattet, ein Vollwärmeschutz wurde bisher nicht angebracht. Die Fenster wurden Ende der 90er-Jahre vollständig erneuert (Kunststofffenster). Im ursprünglichen Baukonzept waren weder Terrassen noch Balkone vorgesehen, auch eine spätere Nachrüstung wurde nicht durchgeführt. Insgesamt blieb dem Siedlungskomplex – mit Ausnahme einzelner wohnungsseitiger Verbesserungen - in seiner ursprünglichen Architektur und Gestaltung erhalten.



Abb.: Wohnhausanlage BUWOG-Liefering, 2002 (N. MAYR)

Freiraumnutzung, Umgebungssituation:

Direkt im Umfeld der jeweiligen Eingangszonen wurden Vorgarten-Situationen mit Hecken-Einfassungen geschaffen. Eine individuelle Nutzung der vorhandenen Grünflächen ist – abgesehen von einigen wenigen Mietergärten am östlichen Rand der Wohnhausanlage - nicht vorgesehen. Die Rasenfläche im Innenhofbereich verblieb ohne räumliche Gliederung und wird von einer großwüchsigen Baumreihe dominiert.

Ein Teil der befestigten Freiflächen ist für Stellplätze ausgewiesen. Ein Großteil des öffentlichen Raums (Straßenflächen) wird ebenfalls als Park- und Stellplatzzone genutzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über öffentliche Anlieger- und Sammelstraßen. Westlich schließt die Münchner Bundesstraße an, eine der wesentlichen Verkehrsverbindungen vom Stadtzentrum Richtung Westautobahn bzw. Bayr. Grenzübergang, mit entsprechend hoher Verkehrs- und Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete.



Abb.: Wohnhausanlage BUWOG-Liefering / Innenhof, 2002 (N. MAYR)

Nördlich und östlich der Anlage befinden sich 4-6-geschoßige Wohngebäude der GSWB, die - in einer jüngeren Bauperiode (60er-Jahre) errichtet - bereits teilweise generalsaniert wurden. Die südlich gelegene Wohngebiete bestehen aus Einfamilienhäusern mit privaten Grundstücksflächen aus den 40er- und 50er-Jahren („Kleine Volkswohnsiedlung Liefering“).

Soziale Struktur der BewohnerInnen

Zur Zeit wohnen in der Wohnhausanlage 355 Personen (Quelle: Magistrat Salzburg, Melderegister; Stand 04-2002). Die Siedlung befindet sich in einer Umbruchsituation: Die Pionierhaushalte der ErstbezieherInnen aus den 40er/50er-Jahren werden durch eine nachfolgende Mietergeneration abgelöst. Etwa 40 % der MieterInnen leben seit mehr als 30 Jahren in der Wohnhausanlage. Ebenso groß ist der Anteil der MieterInnen, die innerhalb der letzten 10 Jahre zugezogen sind.

Eine Überalterung der Bewohnerschaft ist klar erkennbar. 27 % der BewohnerInnen sind 60 Jahre oder älter. Der Anteil der Kinder- und Jugendlichen liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Stadt Salzburg (dieser liegt wiederum unter dem Landesdurchschnitt).

Die Ergebnisse der BewohnerInnen-Befragung weisen auf einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten hin. Die Sozialstruktur der BewohnerInnen wird teilweise von der über 30 Jahr lang praktizierten vorrangigen Wohnungszueilung an Bundesbedienstete mit geprägt.

Die Einkommenssituation wurde im Rahmen der Datenrecherche nicht erhoben. In einem gesamtstädtischen Vergleich wird jedoch die schlechtere soziale Lage der Bewohnerschaft des Stadtbezirks offensichtlich: Im Zählsprengel, dem die Wohnhausanlage zugeordnet ist, ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Sozialhilfe-Empfänger festzustellen (ROHRECKER, Stadtteilanalyse Lieferung 1994).

PROJEKTDATEN	
Bauzeit	1943/1944
Wohnhäuser, Anzahl Wohnungen vor / nach Sanierung	9 Wohnhäuser, 220 Wohneinheiten (ohne Zusammenlegungen)
Bauträger	BUWOG Bauen und Wohnen GmbH.
Anzahl Bewohner Altersstruktur	355 Einwohner Anteil Kinder / Jugendliche (unter 20): 13 % (Stadt Salzburg: 19 %) Anteil Ältere Personen (über 60): 27 % (Stadt Salzburg: 23 %) (Quelle: Magistrat Salzburg / Melderegister)
Bausubstanz vor Sanierung / Sanierungsbedarf	siehe nachfolgende Detail-Darstellungen
Durchschnittliche Miethöhe (Stand Dez. 2003)	bei alten Mietverträgen (vor 1994 abgeschlossen): EUR 3,08 / m ² (netto, inkl. Betriebskosten und EVB I + II) bei neuen Mietverträgen (nach 1994 abgeschlossen): EUR 4,01 (netto, inkl. Betriebskosten und EVB I + II)

Bautechnische Sanierungserfordernisse

Die angeführten Daten zum bautechnischen Zustand des Gebäudes entstammen folgenden Quellen:

- Ergebnis der schriftlichen Bewohnerbefragung vom Juni 2002 (bei 50 % Beteiligung aller Mieterinnen und Mieter)
- aktuelle Einschätzung des Bauträgers im Jahr 2002 (durch örtliche Vertrauensperson / J. Werner, technische Hausverwaltung / Hr. Atz)
- bautechnisches Gutachten inkl. Kostenschätzung der Mibag Sanierungs GmbH zur Kellersanierung (23.12.2002); Fa. Emberger Heuberger zur Sanierung des Daches und zur energetischen Sanierung der Außenfassade (Okt. 2002)

Anmerkung:

Eine vollständige Erhebung aller erforderlichen bautechnischen Grunddaten konnte im Rahmen des Beteiligungsprozesses nicht durchgeführt werden. Die angeführten Darstellungen zum Sanierungsbedarf entsprechen daher dem aktuellen Wissensstand der Steuerungsgruppe und decken nicht alle Fragestellungen zur Sanierung der Wohnhausanlage ab.

Energiebereitstellung

In der Wohnhausanlage befindet sich keine zentrale Heizungsanlage. Die Wohnungen werden mit Gaseinzelanlagen (Etagenheizungen) bzw. Einzelofenbefeuerung (Öl, Feststoffe) beheizt. Nachdem ein Großteil der Heizanlagen von den MieterInnen selbst eingebaut, erneuert oder über Ablöse von den jeweiligen Vormietern übernommen wurde, besteht kein großes Interesse an einer Neuinstallation eines zentralen Heizungssystems. Ein Anschluss an das städtische Fernheiznetz wäre unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und zur Verbesserung der ökologischen Bilanz naheliegend, ist allerdings mit größeren Eingriffen in den Wohnungsbestand verbunden. Aus diesem Grund und wegen der zu erwartenden Höhe der Investitionskosten wird die Errichtung einer zentralen Heizanlage von einem Großteil der MieterInnen negativ beurteilt.

Kellerwände / Kellerdecken

Das Mauerwerk der Keller-Außenwände ist an mehreren Stellen der Wohnhausanlage durchfeuchtet, ebenso der Kellerboden. Sowohl die mangelhafte Außenisolierung der Kellerwände (insbesondere bei höherem Grundwasserstand) als auch Mängel in der Regenwasserableitung können als Gründe genannt werden.

Eine Keller-Vollsanierung würde eine Vertikalabdichtung von Außen (inkl. Drainagierung), Horizontalsperren im Mauerwerk, eine Kanalüberprüfung und –sanierung sowie eine vollständige Erneuerung des Innenputzes sowie der Einrichtungen (Kellerabteile, Türen, usw.) umfassen.

Als vorrangigste Maßnahme erscheint die Überprüfung und Erneuerung der Abflussleitungen. Ebenso ist eine unterseitige Wärmedämmung der Kellerdecke zur energetischen Optimierung der Wohnhausanlage erforderlich.

Dachbereich

Die Erneuerung der Dachdeckung (inkl. Lattung und Abflussrinnen) ist dringend erforderlich. Die thermische Sanierung des Dachaufbaus erfolgt – falls kein Ausbau von Wohnungen im Dachgeschoßbereich durchgeführt wird – über eine Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke.

Fenster

Sämtliche Fenster der Wohnhausanlage wurden im Rahmen einer größeren und finanziell aufwändigen Sanierungsaktion innerhalb der letzten drei Jahre vollständig erneuert (Austausch der Holzfenster durch PVC-Fenster).

Außenfassaden

Der energetische Standard der Außenfassade bedarf einer Verbesserung. In Folge der Fenstererneuerung und unzureichender Lüftung wurde festgestellt, dass bei größeren Temperaturunterschieden zwischen Außen- und Innenräumen in einigen Wohnungen Schimmelbefall stattfindet.

Als Dämmmaterial sind u.a. Schaumstoffplatten (EPS) oder Steinwolle-Fassadenplatten denkbar. Die bestehenden Fensterbänke müssten neu versetzt werden, obwohl sie erst im Rahmen der Fenstererneuerung ausgetauscht wurden. Ebenso sind architektonische Gestaltungsfragen (Veränderung der Proportionalität, Abschluss zum Dachgesims, usw.) zu lösen.

Balkone / Terrassen

Zur Zeit sind keine direkten Zugänge aus den Wohnungen zum Außenraum in Form von Balkonen oder Terrassen vorhanden. Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurde festgestellt, dass für ca. 40 % der MieterInnen das Fehlen eines Balkons bzw. einer Terrasse als Mangel empfunden wird. Eine Nachrüstung unter finanzieller Beteiligung der MieterInnen ist denkbar, allerdings müssen einheitliche Gestaltungskriterien gefunden werden.

Boden, Bodenbeläge

Eine Erneuerung der Bodenbeläge ist v.a. in älteren, bisher nicht erneuerten Wohnungen erforderlich. Die schalltechnische Abschirmung der Wohnungen (v.a. gegen Trittschall) ist verbesserungswürdig, wäre allerdings mit einem erheblichen Eingriff in die bauliche Substanz verbunden (Erneuerung der Holzdecken-Konstruktion).

Sanitär (wohnungsseitig)

Die Ausstattung der Wohnungen mit Sanitäreinrichtung ist sehr unterschiedlich. Ein größerer Teil der Wohnungen wurden seitens der MieterInnen bzw. durch den Bauträger (bei Neuvermietungen) vollständig auf zeitgemäßen Standard gebracht, in einigen Wohnungen besteht noch erheblicher Sanierungsbedarf. Eine Vergrößerung der Badezimmer wird von einem größeren Anteil der MieterInnen als notwendig erachtet.

Elektro-Installationen

Die elektrischen Leitungen bzw. Anlagen werden bei jeder Neuvermietungen vom Bauträger auf den „Stand der Technik“ gebracht.

Mängel in der Wohnumgebung

Etwa die Hälfte der BewohnerInnen nennt den Mangel an PKW-Abstellflächen als Problem, das es zu lösen gilt. Die Grünanlagen, v.a. die größere Freifläche im Innenhof sind nicht für alle BewohnerInnen ansprechend gestaltet, insbesondere fehlen Spielangebote für Kinder und Jugendliche.

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr wird von einem Großteil der BewohnerInnen als Minderung der Wohnqualität empfunden, insbesondere entlang der Münchner Bundesstraße. Dauerhafte Verbesserungen sind in dieser verkehrsbelasteten Zone nur durch die Errichtung von straßenseitigen Lärmschutzwänden möglich.

Rahmenvorgaben für den Sanierungsprozess:

Strategische Planungsüberlegungen des Bauträgers:

Für den Bauträger BUWOG Bauen und Wohnen GmbH wird die Wohnhausanlage Salzburg-Liefering in erster Linie als **Wohnungsalbestand mit Erweiterungspotential** gesehen. Aus Sicht des Bauträgers ist im Rahmen einer Nachverdichtung (z. B. Neubauten im Hofbereich, Aufstockung oder Ausbau des Dachgeschoßes) die Umsetzung einer ganzheitlichen Sanierungslösung für den Gebäudebestand denkbar und sollte daher angestrebt werden.

Durch die marktkonforme Veräußerung zusätzlicher Wohnflächen würde die Möglichkeit geschaffen, eine entsprechende Finanzierungsbasis für eine nachhaltige Standardanhebung im Wohnungsbestand zu sichern, da ein Wohnungsneubau ohne Grundstückskosten und mit zumindest gleichbleibenden Errichtungskosten realisierbar wäre. Die Differenz zwischen Gestehungskosten und zu erwartenden Verwertungserlösen wäre in die Sanierung des Gebäudebestandes zu investieren. Damit könnte der Wert der Immobilie insgesamt gehoben werden.

Erste Überlegungen für eine Bestandserweiterung wurden im Jahr 2001 in Form von zusätzlich neu zu errichtenden Wohngebäuden im unbebauten Innenhofbereich angestellt. Eine Architektin wurde mit der Ausarbeitung von unterschiedlichen Bebauungsentwürfen beauftragt. Zu Beginn des Jahres 2002 (vor Abschluss der Vorentwurfsphase) wurde die Entscheidung getroffen, einen Diskussionsprozess mit den BewohnerInnen über die zukünftige Entwicklung der Wohnhausanlage zu starten. Eine umfassende Sanierung des Bestandes ohne Erweiterung des Wohnungsbestandes ist aus der Sicht des Bauträgers nur ökonomisch durchführbar, wenn die MieterInnen sich entschließen, einen Großteil der Kosten, die im Rahmen einer umfassenden Sanierung auftreten würden, in Form eines erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages selbst aufzustellen.

Vorgaben der Stadtplanung und Stadtpolitik

Bebauungsplanung und Stadtgestalt

Der gültige Bebauungsplan im Bereich Bessarabierstraße / Siebenbürgerstraße ist relativ neu. Zielsetzung der rechtsgültigen Bebauungsplanung ist die Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur (Blockrandbebauung mit freier Innenhoffläche) sowie eine Begrenzung der baulichen Verdichtung (Halten der derzeitigen Geschossanzahl). Zur Sicherung einer unbebauten Freifläche im Innenhofbereich wurde eine innere Baugrenzlinie festgelegt.

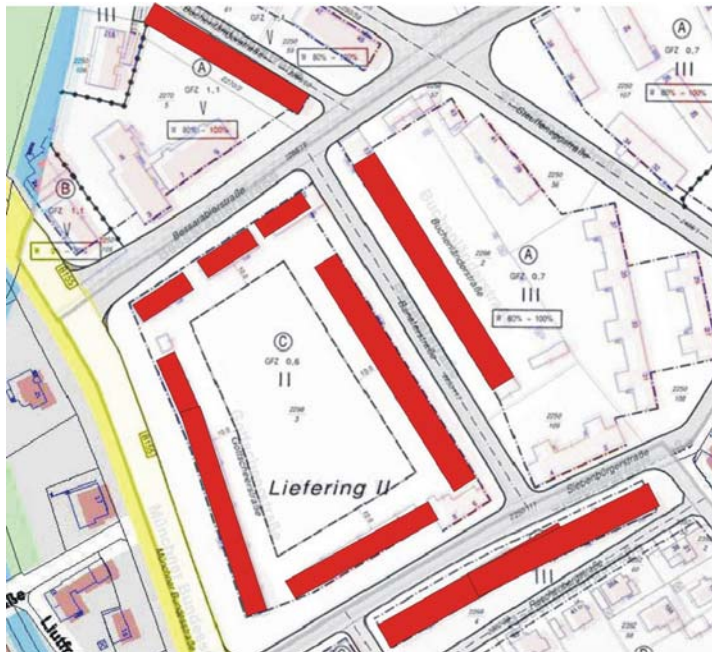


Abb.: Aktueller Bebauungsplan der Stadt Salzburg (Quelle: Magistrat, Abt. 9)

Das bestehende bauliche Ensemble wird als stadtbildprägend eingeschätzt. Es gibt in Salzburg außer dieser Wohnanlage nur eine Anlage mit ähnlicher Struktur und Architektur. Daher ist aus der Sicht der Stadtgestaltung eine besondere Sensibilität gegenüber einer baulichen Veränderung anzusetzen. Eine bauliche Erweiterung in Form von Zubauten oder Dachgeschoß-Ausbauten ist im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes möglich. Eine Aufzonierung (=Erweiterung um eines oder mehrere Vollgeschoße) entlang der Münchner Bundesstraße ist vorstellbar, möglicherweise aus Lärmschutzgründen sogar zweckmäßig.

Entwicklungsmöglichkeiten für die Freifläche im Innenhofbereich

Die derzeitige Nutzung der Grünfläche ist undefiniert, es findet keine individuelle Aneignung durch die BewohnerInnen statt. Das Qualitätsmerkmal einer großzügigen und nach außen hin weitgehend abgeschlossenen Freifläche zeichnet jedoch dieses Wohnquartier gegenüber anderen benachbarten Wohnanlagen aus und ist Teil der „Identität des Wohnstandortes“.

Bei der Ausarbeitung der Sanierungsvarianten soll daher aus Sicht der Stadtplanung die Erhaltung dieses Qualitätsmerkmals als oberste Zielsetzung gelten. Sanierungsszenarien, die in Teilbereichen auf zusätzliche Neubebauung setzen, können zur Diskussion gestellt werden, falls das Qualitätsmerkmal eines großzügigen Freiraumes erhalten bleibt und Konsens mit den BewohnerInnen über eine Neugestaltung in diesem Sinne hergestellt wird.

Stadtteilerneuerung

Die Stadt Salzburg steht hinter der Zielsetzung des Prozesses, die Sanierung des Wohnungsbestandes mit abgestuften Maßnahmen zur Stadtteilerneuerung zu verbinden. Defizite werden in der Gestaltung der Straßenräume erkannt; die Lärmsituation entlang der Münchner Bundesstraße vermindert die Wohnqualität in entscheidendem Ausmaß. Die Aufwertung der Außenbereiche ist daher ein wesentlicher Beitrag zur qualitativen Weiterentwicklung des Stadtteils Liefering-Süd. Bei Angeboten für „seniorengerechtes / betreutes Wohnen“ gibt es Nachholbedarf. Im Rahmen der geplanten BewohnerInnenbefragung sollte speziell auf diese Fragestellung eingegangen werden.

Vorgaben der Wohnbauförderung des Landes (Sanierungsförderung):

Das Fördersystem des Landes Salzburgs für Maßnahmen zur Wohnhaussanierung eröffnet für das Modellvorhaben Salzburg-Liefering zwei strategisch unterschiedliche Zugangsmöglichkeiten, wobei jede der beiden Vorgangsweisen mit größeren Hürden in der Umsetzbarkeit verbunden ist:

Durchführung einer „Umfassende Sanierung“:

Diese Strategie würde schall- und wärmetechnische Maßnahmen für das gesamte Wohnhausanlage beinhalten und jedenfalls Maßnahmen umfassen, die einen durchgehenden „zeitgemäßen Wohnstandard“ in allen Wohnungen gewährleisten. Das bedeutet u.a., dass alle Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen ausgestattet werden müssten. Eine „Umfassende Sanierung“ ist mit besseren Förderkonditionen verbunden (niedrigverzinstes Förderdarlehen des Landes) als die Förderung „anderer Sanierungsmaßnahmen“.

Aufgrund der **Schwierigkeiten, die erforderliche Zustimmung aller betroffenen MieterInnen zu den erforderlichen wohnungsseitigen Maßnahmen (v.a. zur Standardanhebung in der Beheizung) zu erlangen** und aufgrund des Umfangs der erforderlichen Investitionssumme wird die Umsetzung dieser Förderstrategie allerdings als schwierig eingeschätzt.

Förderung von Einzelmaßnahmen („Andere Sanierungsmaßnahmen“)

Einzelne Sanierungsmaßnahmen können zur Förderung in Form von einmaligen nicht rückzahlbaren Zuschüssen bzw. Annuitätenzuschüssen eingereicht werden (z. B. Dachsanierung, Kellersanierung). Als schwierige Voraussetzung zu Beginn des Diskussionsprozesses galt die gesetzlich festgelegte Vorgabe, **dass nach Abschluss einer geförderten Sanierungsmaßnahme innerhalb der nächsten 10 Jahre keine weiteren Maßnahmen im gleichen Wohnobjekt zur Förderung genehmigt werden können**. Eine Entscheidung zur Durchführung von weiteren Sanierungsmaßnahmen musste daher sehr rasch (vor Endabrechnung der bereits zur Förderung genehmigten Fenstererneuerung) gefällt werden.

2-2-3 Einfluss der Förder- und Rechtsbestimmungen auf den Beteiligungsprozess, am Beispiel der Wohnbauförderung Salzburg

Grundsätzlich stehen im Bundesland Salzburg für Sanierungsmaßnahmen in mehrgeschoßigen Mietwohnungsbauten zwei unterschiedliche Förderstrategien zur Verfügung:

(1) Förderung einzelner Sanierungsmaßnahmen (= „anderer Sanierungsmaßnahmen“ oder „kleine Sanierung“)

Für Bauträger besteht die Möglichkeit, die Förderung einzelner Sanierungsmaßnahmen (= „kleine Sanierung“) zu beantragen.

Vorteil dieser Fördervariante ist es, dass einzelne Sanierungsschritte, die vom Umfang her überschaubar und finanzierbar sind, angegangen werden können, während komplexe Verbesserungsmaßnahmen vorerst aufgespart bleiben. So ist z. B. kein Mindeststandard im Heizsystem für jede einzelne Wohnung vorgegeben. Damit wird der Entscheidungsprozess zur Festlegung einer umsetzbaren Sanierungsstrategie aus Sicht des Bauträgers erleichtert, da die formale Zustimmung jedes einzelnen Mieters zum Sanierungsprogramm nicht unbedingt erforderlich ist.

Nachteil:

Wenn für einzelne Maßnahmen (z.B. Dacherneuerung) Fördermittel im Rahmen einer „kleinen Sanierung“ beansprucht wurden, so besteht innerhalb der darauffolgenden 10 Jahre keine Möglichkeit, für zusätzlich erforderliche Sanierungsmaßnahmen (z.B. Fenstererneuerung) Fördermittel zu beantragen. Deshalb ist es auch bei dieser Sanierungsstrategie erforderlich, ein umfangreiches Gesamtpaket aller kurz- und mittelfristig geplanten Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten und auf mit den Interessen der BewohnerInnen abzustimmen.

Die Festlegung eines mittelfristig umsetzbaren Maßnahmenbündels ist ohne die Einleitung eines Beteiligungsprozesses nicht machbar, insbesondere dann, wenn eine Zustimmung zum Finanzierungskonzept erforderlich ist. Für eine Erhöhung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge über das gesetzlich zulässige Ausmaß hinaus muss lt. WGG / MRG eine 100%-Zustimmung aller Mieter einer Wohnhausanlage erzielt werden. Dafür ist ein großer personeller Ressourceneinsatz und hohe soziale Kompetenz der handelnden Akteure (insbesondere von Seiten des Bauträgers) erforderlich.

In der Praxis stellt sich diese Vorgabe als kaum zu bewältigendes Hindernis dar. Insbesondere ältere oder einkommensschwache MieterInnen können oder wollen einer

– wenn auch nur temporären – Mieterhöhung in größerem Ausmaß nicht zustimmen, auch wenn damit eine deutliche Verbesserung des Wohnstandards verbunden wäre.

Wenn es nicht gelingt, eine umfassende Zustimmung aller MieterInnen zu erhöhten EVB-Leistungen zu erreichen, so ist die Vorlage von Eigenmittel von Seiten des Bauträgers oft die einzig mögliche Ersatzlösung, um die Finanzierbarkeit eines Sanierungsprogramms sicherzustellen.

(2) Förderung einer „umfassenden Sanierung“

Die Umsetzung eines umfassenden Sanierungsprogramms entsprechend den Förderrichtlinien hat in den meisten Fällen direkte Auswirkungen auf die Wohnstandards bzw. Ausstattungsmerkmale in den bestehenden Wohneinheiten. Es ist daher davon auszugehen, dass Bauträger vor der Festlegung des Sanierungskonzeptes einen Konsultationsprozess mit den betroffenen MieterInnen durchführen, um eine möglichst breite Akzeptanz für die geplanten Maßnahmen und damit eine höhere Wohnzufriedenheit zu gewinnen.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Beteiligungsprozesses auch aus formalen Gründen durchzuführen, und zwar dann, wenn das Sanierungsprogramm auch wohnungsseitige Maßnahmen umfassen soll (z.B. Änderungen im Heizsystem, Einbau von Bademöglichkeiten). Nach Vorgabe des WGG bzw. MRG ist dazu die formale Zustimmung jedes einzelnen der betroffenen Mieter erforderlich.

Schwierigkeiten können z.B. dann entstehen, wenn einzelne Mieter bereits eine Erneuerung der Heizanlage auf Eigenkosten durchgeführt bzw. dafür Ablösezahlungen an den jeweiligen Vormieter getätigt haben. Auch wenn diese (Vor-)Leistungen im Abgeltungswege ausgeglichen werden können, ist damit nicht immer eine positive Stimmung für das Sanierungsprogramm gewährleistet. So empfinden insbesondere ältere Personen bauliche Eingriffe in den Wohnungsbestand oft als Störung ihres gewohnten Lebensumfeldes und lehnen daher das Sanierungskonzept in Summe ab.

Die Zustimmung der BewohnerInnen zur Sanierungsplanung ist auch dann erforderlich, wenn eine massive Beteiligung der Mieter an der Finanzierung der Maßnahmen vorzusehen ist. Wenn ein Sanierungsprogramm über eine erhebliche Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages finanziert werden muss, die aufgrund des Kostenumfanges der Sanierungsmaßnahmen über das gesetzlich vorgegebene Ausmaß (lt. WGG / MRG) hinausgeht, so ist dazu die 100%-Zustimmung aller betroffenen Mieter erforderlich. In der Praxis ist diese Vorgabe die größte Herausforderung für einen Beteiligungsprozess: Der Bauträger muss alle MieterInnen von der Sinnhaftigkeit der Sanierungsmaßnahmen überzeugen können, damit eine Zustimmung dazu bzw. die formelle Zustimmung zur Anhebung des EVB (falls über das gesetzlich vorgegebene Ausmaß hinausgehend) eingeholt werden kann.

2-2-4 Erkenntnisse aus der Prozessbegleitung

Phase 1

Vorbereitung und Sanierungskonzept

1.

Eine **detaillierte Wissensbasis** über den aktuellen bautechnischen Zustand des Sanierungsobjektes sowie über die soziale Struktur und die Bedürfnisse der Bewohnerschaft muss vorhanden sein, bevor Sanierungsplanung und Beteiligung gestartet werden.

Dafür sind in ausreichendem Maße Zeit- und Personalressourcen im Projektteam (innerhalb des Bauträgers) einzusetzen.

Erleichtert wird die inhaltliche Vorbereitung von Sanierungsprozessen durch die Einrichtung einer regelmäßig aktualisierten Gebäude-Dokumentation für sämtliche bewirtschafteten Objekte des Bauträgers, die u.a. folgende Datenbestände umfassen soll:

- Ausgangsstandard (Gebäude-Erstdokumentation bei Errichtung / Neubau)
- laufende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an allgemeinen Teilen der Gebäude
- Instandsetzungsarbeiten (wohnungsseitig) bei Neuvermietung seitens des Bauträgers
- Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen (wohnungsseitig) durch MieterInnen
- soziale Kenndaten über MieterInnen und BewohnerInnen (soweit aus Mietverträgen und allgemein zugänglichen Daten ablesbar)
- Ergebnisse periodisch durchgeführter BewohnerInnenbefragungen bezüglich Wohnzufriedenheit und Verbesserungsbedarf

2.

Eine **Ausgangsanalyse** im Projektteam muss festhalten, welche Sanierungsstrategie grundsätzlich möglich und umsetzbar ist, ausgehend von den externen Rahmenbedingungen:

- Stadtplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, Stadtteil-Entwicklung)
- mittelfristige Wohnbaustrategie der Kommunal- und Landespolitik
- Baurecht (bautechnische Vorgaben)
- Mietrecht (Bewohner-Mitbestimmungsrechte, Abstimmungserfordernisse,...)
- ggf. Interessenslage von Wohnungseigentümern (bei Mischobjekten)
- Wohnbauförderbestimmungen (Sanierungsförderung, Neubauförderung,...)
- Finanzierungsmöglichkeiten:
Verfügbarkeit über Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Eigenmitteleinsatz des Bauträgers,...

3.

Ohne **klare strategische Vorgabe** durch den Bauträger soll kein Sanierungsprozess gestartet werden.

Der Bauträger soll daher vor Beginn eines Beteiligungsprozesses ein **Rahmenkonzept** vorbereiten, das jene Maßnahmen umfasst, die aus Sicht des Bauträgers jedenfalls umzusetzen sind und die nicht zum Gegenstand eines Mitentscheidungsprozesses gemacht werden.

Diese als fix anzusehenden Sanierungsmaßnahmen müssen sowohl rechtlich als auch finanziell abgesichert sein.

Phase 2

Sanierungsplanung und Beteiligung

1.

Es muss im Projektteam vor Beginn eines Sanierungsprozesses eine **Übersicht zu möglichen Handlungsoptionen** (inkl. bautechnische Machbarkeit, Finanzierungsbasis) erarbeitet werden. Diese Optionen sind auch hinsichtlich ihrer „Zumutbarkeit für die BewohnerInnen“ zu bewerten, um den nachfolgenden Informations- und Beteiligungsprozess entsprechend gestalten zu können.

2.

Grundregeln für die **Form (Methode) der Bewohnerbeteiligung**:

- mehr Information (tlw. auch Konsultation) und weniger direkte Partizipation für die Gesamtheit der Bewohnerschaft
- Einzelgespräche mit allen betroffenen MieterInnen sind zweckmäßig, um Detailinformationen kommunizieren zu können; und sind unerlässlich für die Entwicklung einer umsetzungsfähigen Sanierungsstrategie
- echte Beteiligung an Entscheidungsprozessen soll in Kleingruppen mit „grundsätzlich an Sanierungsmaßnahmen interessierten MieterInnen“ erfolgen, mit klar abgesteckten Rahmen für die vorgehaltenen Entscheidungsmöglichkeiten

3.

Projektmanagement im Sanierungsprozess

Für die Vorbereitung und Abwicklung eines Sanierungsprozesses ist eine Steuerungsgruppe einzurichten. In dieser Arbeitsgruppe soll die grundsätzliche Ausrichtung des Prozesses sowie die jeweils nächstfolgenden Arbeitsschritte diskutiert und abgestimmt werden.

Die Zusammensetzung dieser Gruppe könnte nach dem Muster erfolgen, das im Modellvorhaben Salzburg-Liefering (BUWOG) angewandt wurde:

- Bauträger: Sanierungsprozess-Projektleitung
- Bauträger: Gebäudeverwaltung / Bautechnik
- Bauträger: Kalkulation und Finanzierung
- externe Fachexpertise Architektur, ev. auch Bautechnik / Sanierung
- Stadtteil-Bewohnerservice
- Stadtverwaltung: Stadtplanung und Verkehr
- 2-3 Bewohner-VertreterInnen (über Wahl bestimmt)
- externe Prozessbegleitung

Entscheidungen über anstehende Fragen können jedenfalls nur von den jeweils verantwortlichen Personen innerhalb des Bauträgers getroffen werden. Für die Arbeitsfähigkeit dieser Gruppe ist daher eine möglichst hohe Transparenz über die internen Verantwortlichkeiten bzw. Entscheidungsbefugnisse seitens des Bauträgers von großer Bedeutung.

Phase 3

Realisierung und Mieterbetreuung

1.

Ein professionell abgewickelter Informations- und Beteiligungsprozess stärkt die **Vertrauensbasis** zwischen Bewohnerschaft und den handelnden Personen seitens des Bauträgers. Die Motive für getroffene oder noch anstehende Entscheidungen können transparent gemacht werden, ebenso die Positionen der BewohnerInnen bezüglich Veränderungsbereitschaft und erforderlicher Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität.

2.

Jeder nachfolgende Umsetzungsschritt startet daher von besseren Rahmenbedingungen weg, als es ohne vorangegangene Informations- oder Konsultationsphase der Fall wäre.

Die Detailplanungs-, Ausschreibungs- und Bauphasen können kürzer angelegt werden, weil die handelnden Akteure (ausschreibende Stellen innerhalb des Bauträgers, extern beauftragte Planungsexperten, ausführende Bau- und Handwerksunternehmen, Genehmigungsbehörde, etc.) von einem besseren Wissensstand ausgehen können.

3.

Die eingerichteten Diskussions- und Beteiligungsebenen (z.B. Steuerungsgruppe, thematische Arbeitsgruppen, laufende Bewohner-Information, etc.) können auch während der Bauphase und darüber hinaus für Informations- und Konsultationsprozesse genutzt werden. Die Identifikation der BewohnerInnen mit dem Ergebnis der Sanierung bzw. mit ihren „neuen Qualitäten des Wohnens“ ist ein entscheidender Faktor für Kundenzufriedenheit und für die langfristige soziale Stabilität innerhalb der Wohnhausanlage.

2-3 Vergleichsprojekte: Sanierungsbeispiele mit Bewohnereinbindung aus Österreich und Deutschland

2-3-1 Dokumentationen der Vergleichsprojekte

Ein Schwerpunkt des Projektes Sanierung Pro lag darin, Erfahrungen aus anderen bereits abgeschlossenen Sanierungsverfahren aufzubereiten und zu analysieren. Bei der Analyse dieser Vergleichsprojekte standen insbesondere Erfolgskriterien und „Stolpersteine“ zur Erreichung einer Win-Win-Situation für die relevante Akteurskette im Vordergrund. Folgende Sanierungsprojekte wurden für die Analyse und Dokumentation ausgewählt:

- Flaksiedlung in Linz Leonding – VLW (Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften)
- Südtirolersiedlung „Neue Heimat“ in Bischofshofen / Salzburg – GSWB (Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft)
- Belß- Lüdeckestraße in Berlin-Lankwitz – GSW Berlin (Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH)

Die Vergleichsprojekte wurden vom Projektteam besichtigt und mit Fotos dokumentiert. Für die Analyse und Dokumentation wurden Experteninterviews mit den Projektinvolvierten durchgeführt (vgl. Kapitel 2-3-2) und Text-, Photo- und Planmaterial zu den Projekten recherchiert.

Nachfolgend werden die Projekte kurz beschrieben und mit folgenden Projekt- und Siedlungsdaten dargestellt:

- Bauzeit / Bauform / Anzahl Wohnungen
- Bausubstanz / Bewohnerstruktur
- Bauherr / beteiligte Firmen / Akteure und ihre Rollen
- Sanierungsmaßnahmen
- Sanierungsablauf / Finanzierung der Sanierung
- Beteiligungsmethoden

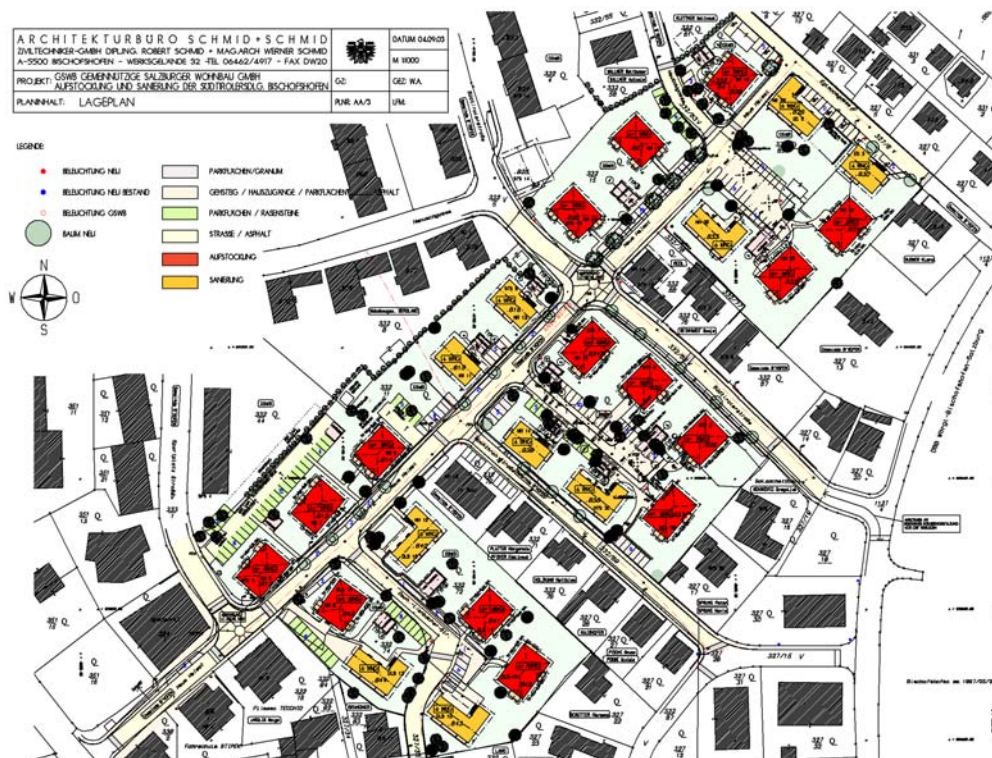
Südtiroler-Siedlung „Neue Heimat“

Bischofshofen / Salzburg – GSWB

Die abgeschlossene Sanierung der Anfang der 40er Jahre in Bischofshofen / Salzburg gebauten Südtiroler-Siedlung „Neue Heimat“ der GSWB (gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H.) ist ein gelungenes Beispiel für eine Modernisierung mit Einbeziehung der Bewohner im Bestand: Die Einbeziehung der Bewohner erfolgte jedoch nicht im Sinne einer Planungsbeteiligung, sondern die Bewohner wurden vorwiegend in Einzelgesprächen über die geplanten Maßnahmen informiert und um Zustimmung und Unterstützung der Sanierungsmaßnahmen gebeten. Im Rahmen der Möglichkeiten wurden die Sanierungsmaßnahmen auf die Bewohnerwünsche abgestimmt.

Die Sanierung wurde in drei Etappen durchgeführt, wobei in der ersten Etappe drei Musterhäuser generalsaniert und aufgestockt wurden. Diese Häuser fanden bei den Bewohnern großen Anklang und so konnten in weiterer Folge unter Zustimmung der Bewohner die weiteren Häuser modernisiert werden: Insgesamt wurden 15 Häuser um eine weitere Etage mit jeweils zwei Wohneinheiten aufgestockt und hiermit konnten 30 neue Wohnungen geschaffen werden. Alle Häuser wurden wärmetechnisch saniert, mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet und an das öffentliche Gasversorgungsnetz angeschlossen. Auch die Außenanlagen wurden neugestaltet.

Abb.: Planübersicht Südtiroler-Siedlung Bischofshofen (Quelle: Arch. Schmid)



Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau



Abb.: Südtiroler Siedlung (GSWB, Bischofshofen), 2003
Haus 1 vor der Sanierung



Haus 1 nach der Sanierung



Abb.: Südtiroler Siedlung (GSWB, Bischofshofen), 2003
Haus 2 vor der Sanierung



Haus 2 nach der Sanierung



Abb.: Südtiroler Siedlung (GSWB, Bischofshofen), 2003
Kinder in der Siedlung



Architekt mit Bewohnerin

PROJEKTDATEN		
Bauzeit	Anfang der 40er Jahre für Südtiroler Aussiedler errichtet	
Wohnhäuser, Anzahl Wohnungen vor / nach Sanierung	25 Wohnhäuser, 142 Wohnungen vor Sanierung, 172 Wohnungen nach Sanierung	
Bauträger	GSWB - Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. 5020 Salzburg - Ignaz Harrer Straße 84 http://www.gswb.at	
Bewohnerstruktur Anzahl Bewohner	Vor Sanierung ältere Generationen, mit der Aufstockung kamen jüngere Generationen nach	
Bausubstanz vor Sanierung / Sanierungsbedarf	Siedlung war sanierungsbedürftig / gesetzlichen Grundlagen erforderten Sanierung /	
Kosten der Sanierung / Finanzierung der Maßnahmen	80 Millionen Schilling, davon 50 Millionen Schilling für Aufstockung Für die Aufstockung wurde eine Neubauförderung in Anspruch genommen - gewisse Bereiche der Sanierung wurden dadurch finanziert: z.B. der Dachstuhl, Teile des Stiegenhauses (Kosten wurden nach der Nutzfläche aufgeteilt). Ebenso wurde eine Sanierungsförderung in Anspruch genommen	
Durchschnittliche Miethöhe (nachher)	Bruttomiete (ohne Heizung) von knapp 65 Schilling pro Quadratmeter nachher	
BETEILIGTE AKTEURE		AKTEURSROLLEN
Bauträger (beteiligte Abteilungen, Verantwortlichkeiten)	GSWB - Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft m.b.H. 5020 Salzburg - Ignaz Harrer Straße 84 Telefon: 0662 / 433 181 - 0 Telefax: 0662 / 433 181 - 60 http://www.gswb.at Ing. Johann Glück (Instandhaltung) johann.glueck@gswb.at	Auftraggeber, Finanzierungsplanung Prozessgestaltung

		Bewohnerverhandlungen („Betreuer für alle“)
Architekt	Architekt Dipl. Ing. Robert Schmid Bischofshofen Werksgelände 32 rs@architektenschmid.com	Ganzheitliche Sanierungsplanung bzw. Bearbeitung der Bauaufgaben, Bestandsaufnahme Prozessgestaltung, Bewohnerverhandlungen
Baufirma	Baumeister Lackner (in der Zwischenzeit leider verstorben) und sein Assistent Herr Gwechenberger	Bauleitung
Nachanalyse	Forschungsprojekt im Auftrag des Landes Salzburg (Abt 10 und Abt 15): SIR (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen), Architekt Dipl.Ing. Robert Schmid und Frau Mag. Rosemarie Fuchshofer (Soziologin)	
SANIERUNG		
Sanierungsmaßnahmen	<p>15 Häuser wurden um eine weitere Etage mit jeweils zwei Wohneinheiten aufgestockt (insgesamt 30 neue Wohnungen) und insgesamt wurden alle Häuser auf den technisch letzten Stand gebracht (Fenster, Wärmedämmung, Heizung, Stiegenhäuser). Mehrwert der Sanierung: „Das Image der Siedlung“ wurde „mitsaniert“.</p> <p>Fassadendämmung, Ausstattung der Wohnungen mit Isolierglasfenster und -türen, Zubau mit sechs bis acht Quadratmeter großen Terrassen bzw. Balkonen (Holzbalkone, 4 x 2 m), Neugestaltung der Stiegenhäuser, Anschluss an das öffentliche Gasversorgungsnetz, Zentralheizung: neuen Wohnungen mit Gasheizung,</p>	

	Schaffung von PKW-Abstellplätzen und Neuordnung der bestehenden: 1,1 Stellplätze pro Wohnung, Neugestaltung Außenanlagen: Grünflächen, Müllplätze, Fahrradplätze, Rodung und Bepflanzung, Individuelle Lösungen im kleinen Rahmen (auf Kosten der Mieter)	
Planungsbeginn Baubeginn Bauende	Planungsbeginn: Frühjahr 1998 1 Jahr Grundlagenerhebung, Planung und Diskussion bevor die Umsetzung begann. Abschluss Sanierung: 2001	
Sanierungsablauf	Ablauf in drei Etappen: Musterhäuser: In der ersten Etappe wurden drei Häuser generalsaniert und aufgestockt. Diese sechs neuen Wohneinheiten wurden im November 1999 an die Mieter übergeben zweite Etappe: Generalsanierung von insgesamt elf Häusern, wovon sechs Objekte um eine Etage aufgestockt wurden. Die Übergabe der neu geschaffenen Wohnungen am 22. August 2000 Sanierung von elf Häusern, wovon sechs aufgestockt wurden. Fertigstellung 2001	
Beteiligungsmethoden	Eine Einbeziehung der Mieter im Sinne einer Planungsbeteiligung – Schlagwort „Partizipation“ – gab es nicht. Die Mieter wurden sehr offen über die Maßnahmen informiert und um Zustimmung und Unterstützung gebeten. Nach Mieterrücksprachen gab es auch Adaptionen. Bewohnerversammlungen - ganz zu Beginn des Prozesses, in denen die Maßnahmen vorgestellt und präsentiert wurden (2 Stück) Einzelgespräche mit den Wohnungsparteien nach Bedarf (manchmal auch in Kleingruppen / Hausgemeinschaften): Im Gespräch	

	<p>wurde die Planung vorgestellt, erläutert was gemacht wird und was die Bewohner bekommen und wurden die Wünsche der Bewohner erhoben</p> <p>Eine schriftliche Zustimmung für die geplanten baulichen Maßnahmen (Aufstockung) wurde eingeholt (von Herrn Glück) >> bis auf ein paar haben alle unterschrieben</p> <p>Baubesprechung einmal die Woche: Leute hatten die Möglichkeit Fragen zu stellen und mit ihren Problemen zu kommen</p> <p>Schriftliche Informationen der Mieter über die Bautätigkeiten (Beginn, Dauer, Kosten)</p>	
--	--	--

Flaksiedlung in Linz Leonding

VLW, Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften

Die Flaksiedlung in Linz Leonding der Wohnungsgenossenschaft VLW entstand 1939 im Schlackenbau. 2003 wurden die Renovierungsarbeiten an den Häusern und den 164 Wohnungen mit einem gemeinsamen Fest der Bewohner und der VLW abgeschlossen: Die thermische Sanierung und farbige Gestaltung der Fassade, die Sanierung der Stiegenhäuser und der Einbau von Gasetagenheizungen standen dabei im Vordergrund. Aufgrund der Fahrbahnerweiterung der Welsnerstraße musste ein Haus abgetragen werden und dadurch verloren die anderen Häuser entlang der Straße einen Großteil des Grünraumes. Als Vorgartenersatz wurden diese Häuser mit Balkonen ausgestattet.

Initiiert wurde die Sanierung vom Siedlungsausschuss „Flaksiedlung aktiv“, ein gemeinnütziger Verein, der schon 1993 von 4 Familien gegründet wurde, um den damals sehr herabgekommenen Spielplatz in der Siedlung zu verbessern. Dies gelang erfolgreich und im Jahr 2000 trat dieser Mieterausschuss erneut mit Sanierungsvorschlägen an die VLW heran. Daraufhin wurde von der Genossenschaft die Sanierung der Siedlung beschlossen und in gemeinsamen Treffen mit dem Mieterausschuss ein Sanierungskonzept erarbeitet. Der Mieterausschuss informierte regelmäßig die restlichen Bewohner über die geplanten Maßnahmen und war Sprachrohr für deren Wünsche. Zusätzlich fanden Mieteranhörungen mit der Bauleitung, Hausverwaltung, Finanzabteilung und der Mietervertretung sowie eine Bewohnerversammlung statt.

Auch wenn dem Wunsch mancher Bewohner nach einem Balkon von Seiten der VLW nicht nachgekommen werden konnte, sind heute die Mieter größtenteils zufrieden mit der „neuen“ Flaksiedlung. Die gute Organisation der Bewohner und enge Zusammenarbeit zwischen dem Arbeitsausschuss der Mieter und der VLW trug stark zur erfolgreichen Sanierung der Flaksiedlung bei.



S

Abb.: Flak-Siedlung (VLW, Linz-Leonding) nach der Sanierung, 2003

PROJEKTDATEN		
Bauzeit	1939	
Wohnhäuser, Anzahl Wohnungen vor / nach Sanierung	41 Gebäude, einstöckig, 4 Wohneinheiten pro Haus, Schlackenbauten (Schlacke der Voest) „Flak“ stammt von Fliegerabwehr Ursprünglich 168 Wohnungen (50 m ² , 60 m ² , 72 m ²) / heute 164 Wohnungen (ein Haus wurde im Zuge der Erweiterung der Bundesstraße abgetragen) Drei Typen von Wohnungen: 50, 60 und 70 m ² (überwiegend Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 50 und 60 m ²)	
Bauträger	VLW - Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften - gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung http://www.vlw.at/	
Bewohnerstruktur Anzahl Bewohner	Im Schnitt 3 Bewohner pro Wohnung: Lebensgemeinschaften, Familien - wenig Singles	
Bausubstanz vor Sanierung / Sanierungsbedarf	Bereits vor 15 Jahren Teilsanierung, aber ohne wärmetechnische Verbesserungen: Erneuerung der Fassade, Dachsanierung und Kaminsanierung, Teilsanierung des Stiegenhauses, Einbau von Etagenheizungen bei einigen Wohnungen,	
Kosten der Sanierung	2,25 Millionen Euro	
Mieterhöhung	Erhöhung der Miete bis zur gesetzlichen Regelung vornahm (befristet auf 10 Jahre befristet erfolgte)	
BETEILIGTE AKTEURE		AKTEURSANALYSE
Bauträger (beteiligte Abteilungen, Verantwortlichkeiten)	VLW - Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften - gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung 4020 Linz, Humboldtstraße 49 Tel.: (070) 65 34 61 - Fax: (070) 65 34 61-19 – office@vlw.at; http://www.vlw.at/	

	<p>Hausverwaltung: Willibald Brunner Tel.: (070) 65 34 61-21</p> <p>Bauleitung: Herr Ing. Hans Uglarik Tel.: (070) 65 34 61-17</p> <p>Walter Hamberger</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungsplanung ▪ Finanzierungsplanung ▪ Bewohnerverhandlung ▪ Erläuterung bautechnischer Belange für Bewohner ▪ Übernahme der Bearbeitung und Antragstellung für den Mietzinszuschuss für Mieter mit geringem Einkommen
Mieterausschuss „Flaksiedlung aktiv“	<p>„Flaksiedlung aktiv“ : ein gemeinnütziger - und eingetragener - Verein, 1993 von 4 Familien gegründet, hatte die Sanierung des damalig sehr heruntergekommenen Spielplatzes in der Siedlung als Ziel. Dies gelang mit sehr gutem Erfolg im Jahr 1996.</p> <p>1998 in den Mieterausschuss umgewandelt, mit dem Ziel die Wohnqualität zu verbessern. Der Mieterausschuss besitzt eine Homepage: http://members.e-media.at/flaksiedlung.aktiv/default.htm</p> <p>Obmann: Herbert Obermann</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohnervertretung – Sprachrohr für Bewohnerinteressen, ▪ Kontakt zur VLW ▪ Rücksprache über Sanierungsmaßnahmen mit BewohnerInnen
SANIERUNG		
Sanierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmetechnische Vollsanierung der Fassade mit speziellem Farbkonzept (Wärmedämmung mit Polystyrol 14 cm und Silikonharzputz), Dachgeschoßdecken – Dämmung mit 21,5 cm Kellergeschoßdecken – Dämmung mit 7,5 cm ▪ Montage von Vordächern beim Hauseingang ▪ Stiegenhäuser: Erneuerung der Stiegenhausbeleuchtung, Wand- und Geländeranstriche, Holztreppe mit wartungsfreundlichen Kunststoffbelag verkleidet 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fenster: Austausch des restlichen Holzfenster mit Kunststoff-Fenster ▪ Balkonzubauten in 5 Stiegenhäuser (20 Balkone bei jenen Häusern, wo an der Straßenseite durch Fahrbahnerweiterung die Vorgärten verloren gingen) ▪ Zubau eines Balkons auf individuellen Wunsch einer Bewohnerin ▪ Einführung der Einbahnregelung im Siedlungsbereich ▪ Teilweise Erneuerung der PKW-Stellplätze ▪ Gasthermen: auf Wunsch vieler Mieter wurden Etagenheizungen auf ihre Kosten eingebaut (Ausgenommen waren davon Neuübernahmen / hier trug die VLW die Kosten) ▪ Erneuerung der Hauszugangswege ▪ Blitzschutz wurde angebracht ▪ Kellerabteile wurden auf Eigeninitiative einzelner Mieter und mit Genehmigung der VLW zusammengelegt und ausgestaltet 	
Finanzierung der Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2001 - Sanierungsförderung vom Land ▪ Erhöhung der Miete auf den gesetzlichen EVB (die bestehenden Rücklagen reichten für die Sanierung nicht aus), Erhöhung ist auf 10 Jahre befristet (dafür war jedoch keine generelle Zustimmung der Sanierungsmaßnahmen von Seiten der Mieter notwendig) 	
Planungsbeginn Baubeginn - Bauende	<p>2000 Sanierungsvorschläge vom Siedlungsausschuss Baubeginn: September 2001 Bauende: 2002</p>	

<p>Beteiligungsmethoden</p>	<p>Sanierungskonzept wurde mit Mieterausschuss, der schon lang vor der Sanierung gegründet wurde, abgestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1993 treten Bewohner über den Mieterausschuss an die VLW erstmals mit Sanierungswünschen heran (Mieterausschuss wurde gegründet, um die Kinderspielplatzsanierung voranzutreiben) ▪ 1996 wird der Kinderspielplatz auf Initiative der Bewohner saniert (mit Unterstützung der VLW) ▪ 2000 tritt der Mieterausschuss erneut mit Sanierungsvorschläge an die VLW heran ▪ Sanierungsankündigung durch VLW ▪ Treffen des Mieterausschusses nach ersten Ankündigung der Sanierung ▪ Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes von der VLW gemeinsam mit dem Mieterausschuss - dazu fanden insgesamt 9 Besprechungen zwischen VLW und Mieterausschuss statt ▪ Laufende Information von Mitgliedern des Ausschusses über den Inhalt der Gespräche an die restlichen Mieter ▪ drei Mieteranhörungen mit VLW Bauleitung, Hausverwaltung, Finanzabteilung, Mietervertretung ▪ Bewohnerversammlung betreffend dem Ausbau der B 139 Welsersstraße mit Bürgermeister, Beamten, Gendarmerie, Bundesstraßenverwaltung und Errichtungsgesellschaft >> Ausbau hat die Abtragung eines Objektes zur Folge und den Verlust von Grünraum für die anderen Häuser entlang der Welsersstraße 	
-----------------------------	---	--

Belß- Lüdeckestraße in Berlin-Lankwitz

GSW Berlin - Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH

Die seit 1953 bestehende Siedlung in der Belß-/ Lüdeckestraße in Berlin-Lankwitz wurde 1995-1998 saniert, modernisiert und erweitert sowie mit fünf Mehrfamilienhäusern ergänzt. Oberste Devise der Sanierung war der Erhalt des bestehenden nachbarschaftlichen Milieus und die Sicherstellung bezahlbarer Mieten nach der Sanierung.

Bei der Sanierung stellte die erweiternde Aufstockung der bestehenden Gebäude eine wirtschaftliche Ergänzung zur Modernisierung dar, die den Anbau von Balkons bzw. Terrassen, den Einbau zeitgemäßer Bäder, Zentralheizung, Wärmedämmung und eine Fenstererneuerung umfasste. Die Kopf- und Anbauten setzen die bestehenden Gebäude in gleicher Tiefe fort und nutzen die verfügbaren Restflächen.

Bis zu Sanierung wurde ein Großteil der Wohnungen mit Einzelfeuerstätten beheizt: Allesbrennern, Kachelöfen und Gasthermen. Um dem durch die Wärmedämmmaßnahmen verringerten Wärmebedarf gerecht zu werden, war ein Energieversorgungskonzept für das gesamte, 402 Wohneinheiten umfassende Wohngebiet, notwendig.

Die vorhandene Heizzentrale wurde umgebaut und vergrößert, um ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) und einen Spitzenlastkessel aufzunehmen. Über das neu verlegte Nahwärmenetz werden alle Wohnungen mit Wärme zur Raumheizung und Brauchwasserbereitung versorgt.

Für die WC-Spülung und Gartenbewässerung werden 100 Wohnungen mit aufbereitetem Regenwasser versorgt.

Nach Abschluss der im Taktverfahren durchgeführten Baumaßnahmen blieb 83 Prozent der ursprünglichen Mieter weiterhin in der Siedlung. Die Bewohner wurden in den Planungs- und Bauprozess intensiv eingebunden (siehe Beteiligungsmethoden). Während der Bauarbeiten wurden die Bewohner der Häuser in ein Umsiedeldorf umgesiedelt.

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau



Abb.: Belß- Lüdeckestraße (GSW Berlin), 2003
Siedlung vor der Sanierung



Sanierung nach der Sanierung



Abb.: Belß- Lüdeckestraße (GSW Berlin), 2003
Siedlung nach der Sanierung



Helmut Asche (Bereichsleiter
Modernisierung bei der GSW) in
der Siedlung

PROJEKTDATEN		
Bauzeit - Siedlungsdaten	<p>1952/53: Bau der Siedlung in 'Schlichtbauweise' für 'unschuldig in Not geratene Familien'</p> <p>1965: 'Umwandlung der wohnraumähnlichen Lagerunterkünfte zu vollwertigen Wohnungen, Vergrößerung der Wohneinheiten, Montage eines Satteldaches auf das undichte Pultdach, Dämmung und Verkleidung der Gebäudeaußenhaut (mit asbesthaltigen Platten)</p> <p>1975 Ergänzung von zusammenhängenden 5-7 geschossigen Neubauten</p> <p>1995-98 Modernisierung (siehe unten)</p>	
Wohnhäuser	148 WE vor Sanierung	
Bestand / Bausubstanz vor Sanierung	<p>Locker in Zeilen gruppierte Bebauung in zweigeschossiger Massivbauweise. Häuser sahen so aus, dass sie jeder erst mal abreißen wollte (>> kam sogar zu dem Beschluss über den Abriss und Neubebauung)</p> <p>Die vorhandene Bausubstanz war solide und unkompliziert (konnte komplett weiterverwendet werden). Die Gebäude (mit insges. 148 WE) hatten gute, aber sehr sparsame Grundrisse – 3 Zimmer-Wohnungen mit 63 qm Wohnfläche</p>	
Bauträger	GSW - Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH	
Bewohnerstruktur Anzahl Bewohner	<p>Es leben heute 83 % der ehemaligen Mieter weiterhin in der Siedlung</p> <p>Sehr multikulturelle Bewohnerstruktur im sanierten Altbestand, eher bürgerliche Bewohner in den Aufstockungen.</p>	
Kosten der Sanierung	<p>Baukosten pro m² DM 1.977</p> <p>Geamtkosten: 600.000 Dm – Das</p>	

	<p>Projekt wurde je zur Hälfte von der GSW und der Senatsverwaltung für Wohnen und Verkehr gefördert</p> <p>Die Planung, der Bau sowie die Finanzierung der Anlagen zur Energieversorgung wurden von der Berliner Energieagentur GmbH übernommen</p>	
Durchschnittliche Miethöhe nach Sanierung	Kaltmiete modernisierter Altbau DM 7,50,- / m ² ; Aufstockung DM 8,50 / m ²	
BETEILIGTE AKTEURE		AKTEURSANALYSE
Bauträger (beteiligte Abteilungen, Verantwortlichkeiten)	<p>GSW – Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (Kochstraße 22, 10969 Berlin – Kreuzberg, http://www.gsw.de)</p> <p>Projektleitung: Frau Ortmann, Herr Schön Mieterbetreuung: Frau Gisela Stolle Tel: 030-2534-2377 Fax: 030-2534-2399 (dezentrale Geschäftsstelle vor Ort), Herr Krause</p> <p>Planung Aussenanlagen: Herrr Fischer</p>	<p>Auftraggeber Planung der Aussenanlagen Mieterinformation- und Betreuung (dafür stand zusätzlich eine eigene GSW-Geschäftsstelle vor Ort zur Verfügung)</p>
Planungsteam	<p>Generalplanung Baufrösche Stadt- und Bauplanungs GmbH (Baufrösche Stadt- und Bauplanungs GmbH, Lange Straße 90, 34131 Kassel Telefon 0561-93799-0 Fax 0561-93799-22 eMail kassel@baufroesche.de http://www.baufroesche.de)</p> <p>Mitarbeiter: Ines Perka, Peter Wernicke, Anne Barbara Kindler Örtliche Bauleitung: Frank Redecker-Christiansen</p> <p>Statik: Lindschulte & Partner, Nordhorn (Mod/Inst und Aufstockung) Elektrotechnik: Dipl.-Ing. Norbert Macha, Berlin</p>	<p>Planung und Bauleitung</p>

	Sanitärtechnik und Regenwassernutzung: Sanitärsystemtechnik, Berlin Heizungstechnik: Planungsbüro für Energietechnik, Berlin	
Eigentümerunabhängige Mieterberatungsgesellschaft	Befragung der Mieter ergab eine 98 % Zustimmung zur Sanierung	Mieterbefragung vor Beginn der Sanierung (schriftliche Umfrage)
Baufirmen	<p>Gussek Haus, Nordhorn: Leichtbaukonstruktion (vorgefertigter Holztafelbau komplett incl. Ausbau und Unstallationen) Schrobsdorff Bau GmbH, Berlin: Modernisierung / Instandhaltung und Anbauten: Bauhauptgewerbe incl. Ausbau, Maler- und Bodenbelagsarbeiten Ibscher & Sohn GmbH, München Fenster und Fenstertüren Borst & Muschiol GmbH, Berlin</p> <p>Außenwanddämmung und Farbanstrich Schlosserei Weber, Schweinfurt</p> <p>Stahltreppen, Hauseingangselemente, Vordächer, Geländer Lokus GmbH, Berlin Heizungsinstallationen Resto GmbH, Berlin Elektroinstallationen Bagrat Isoliertechnik, Trier Kelleraußenwandabdichtung Uwe Morgenroth, Mühlenbeck Leitungen im Außenbereich / Tiefbau UTS Hahn GmbH, Seevetal Asbestentsorgung Troax, Berlin Kellertrennwände Bernd Lustig Gerüstbau, Berlin Gerüstbau Berliner Energie Agentur, Berlin</p> <p>Zentrale Nahwärmeversorgung</p>	

	<p>(BHKWHeizzentrale) Internes Stromversorgungsnetz Beton&Monierbau GmbH, Leonberg Generalunternehmer Neubau Lüdeckestraße 1-3 und 4,6,8 Rainer Kopa, Berlin Herrichten und Baustraßen Hans Graubner Nachfolger GmbH, Berlin Außenanlagen</p>	
SANIERUNG		
Sanierungsmaßnahmen	<p>Modernisierung / Instandhaltung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss:</p> <p>Fenstertüren mit Balkon / Terrasse Zeitgemäße Bäder Vergrößerte Küchen durch Abriss der Schornsteine Zentralheizung und neue Haustechnik</p> <p>Aufstockung im 2.Obergeschoß (ins. 84 Wohneinheiten): Große Diele mit Oberlicht kann über große Flügeltüren mit Wohnzimmer oder Wohnküche verbunden werden („Durchwohnen“) Fertigteilgerechte Grundrissgeometrie</p> <p>Die Aufstockung ergab einen vielfältigen Synergieeffekt z.B. bei Dach, Wärmeschutz, Ver- und Entsorgungsstränge, zentraler Betriebstechnik, Außenanlagen usw.</p> <p>Neubau: Kopf- und Anbauten an bestehende Bebauung, zusätzlich Neubauten</p> <p>Die Kopf- und Anbauten (insgesamt 61 WE) setzen die bestehenden Gebäude im gleichen Profil fort und nutzten verfügbare Restflächen.</p>	

	<p>Vier bestehende Gebäude mit insgesamt 28 WE wurden abgerissen und durch 5 Stadtvillen sowie einem Anbau an den Neubau aus dem Jahr 1969 ersetzt (mit zus. 88 WE)</p> <p>Ergänzung von Sonderwohnformen: Für geistig Behinderte (8 WE und Therapieraum) Wohngemeinschaften (5x6 bzw. 7 Zimmer Wohnungen) Atelierwohnungen für Künstler (3 WE) sowie Gemeinschaftsräume im umgebauten ehemaligen Waschhaus</p> <p>Wärmedämmung: Im Bereich Aufstockung: Wände, Decken- und Dachflächen aus vorgefertigten Holztafelbauelementen mit einem k-Wert von 0,2 W/m² K und ausreichendem Dachüberstand zu Vermeidung der Aufheizung durch Sonnenstrahlung. Im Bereich Mauerwerksbau: 15 cm Thermohaut mit Organ-Silikat-Putz auf 24 cm HBL-Mauerwerk mit einem k-Wert von 0,27 W/m²K und neuen Fenstern mit Wärmeschutzverglasung.</p> <p>Energieversorgung - die alten Allesbrennern, Kachelöfen und Gasthermen wurden ersetzt: die vorhandene Heizzentrale wurde umgebaut und vergrößert, um ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) und einen Spitzenlastkessel bei besonders kalter Witterung aufzunehmen. Das BHKW dient der Erzeugung von Wärme und Strom.</p> <p>Regenwasseraufbereitung: rund 100 Wohnungen werden mit aufbereitetem Regenwasser für WC-Spülung und Gartenbewässerung versorgt. Dadurch wird der Trinkwasserverbrauch verringert und das Grundwasser geschont.</p>	
--	--	--

Finanzierung der Maßnahmen	<p>Das Projekt wurde je zur Hälfte von der GSW und der Senatsverwaltung für Wohnen und Verkehr gefördert</p> <p>Die Ausstockung wurde als wirtschaftliche Ergänzung der Modernisierung gesehen.</p>	
<p>Planungszeit Baubeginn / Bauende</p> <p>Sanierungsablauf</p>	<p>1994-95 Planung 1995-98 Bauzeit</p> <p>Die Arbeiten erfolgten im Taktverfahren, es wurde gleichzeitig an jeweils zwei Gebäude gearbeitet. Bauzeit pro Haus: 7 Wochen!</p> <p>Die Bewohner der Häuser konnten während der Bauarbeiten nicht in der Wohnung bleiben. Damit sie vor Ort bleiben konnten, wurde ein Umsetzdorf gebaut, in das sie für ca. 12 bis 16 Wochen umsiedeln konnten.</p> <p>Die Arbeiten an den Ver- und Entsorgungssträngen im Außenbereich und die Arbeiten im Keller erfolgten vorgezogen bei den noch bewohnten Gebäuden, um die Verweildauer der Mieter in dem Umsetzdorf zu minimieren.</p>	
Beteiligungsmethoden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Befragung der Mieter durch eine eigentümerunabhängigen Mieterberatungsgesellschaft (ergab eine 98 % Zustimmung zur Sanierung) ▪ Schriftliche Information zur Sanierung: ▪ Ankündigung zu vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Art und Umfang der Arbeiten, Auflistung der Arbeiten mit Kosten, Bauablauf, Dauer der Arbeiten, Mietererhöhung, Bekanntgabe des zuständigen Ansprechpartners vor Ort) 	

	<ul style="list-style-type: none">▪ Ankündigung der Mieterversammlung, Wohnungsbegehungen▪ „Individuelle Modernisierungs- und Mieterhöhungsvereinbarungen“: Fixierung der gemeinsamen Interessen von Mieter und Vermieter (die Vereinbarung enthielt für jeden Mieter separat eine Auflistung der Arbeiten, die in seiner Wohnung mit entsprechenden Kosten vorgenommen wurden!) <p>(Inhalt: Einholen der Zustimmung der Maßnahmen, Mieterhöhungsbetrag wirksam ab..., Baubeginn der Wohnung, Duldung der Maßnahmen, Wohnflächenveränderung, Betriebskostenvorauszahlung)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ständige Mieterinformation während der Bauarbeiten über Mieterbüro in Siedlung▪ Information nach Abschluss der Bauarbeiten: Information über die durchgeführten Baumaßnahmen und Tipps zur Nutzung der neuen Ausstattung▪ Mieterfest	
--	---	--

2-3-2 Interviews mit Sanierungsverantwortlichen

Für „Sanierung Pro!“ wurden Expertengespräche mit Sanierungsinvolvierten geführt: Einerseits wurden diese mit Projektinvolvierten der Vergleichsprojekte und des Modellprojektes geführt, andererseits sprachen wir mit Sanierungsverantwortlichen großer gemeinnütziger Bau- und Wohngenossenschaften. Dadurch konnte das Know-How einer breiten Palette von Sanierungsfachleuten als Wissensbasis für den Leitfaden genutzt werden.

Die Experten wurden zu ihren Erfahrungen mit Sanierungen im Bestand befragt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in das Handbuch eingearbeitet und entsprechende Zitate an passenden Stellen eingebracht.

Die qualitativen Interviews wurden mit Hilfe eines vorgefertigten Interviewleitfaden durchgeführt. Der Interviewleitfaden und die detaillierten Interviewergebnisse sind im Annex dokumentiert.

Interviewte Experten:



Architekt DI Robert Schmid

Arch.büro Schmid + Schmid

Werksgelände 32

5500 Bischofshofen

Tel: 06462-4917

rs@architektenschmid.com

Projekte: Südtirolersiedlung in Bischofshofen, Neue Heimat Schwarzach

Ing. Johann Glück

GSWB - Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft

Leitung der Gebäude Instandhaltung

johann.glueck@gswb.at

Projekte: Südtirolersiedlung in Bischofshofen und Neue Heimat Schwarzach

Ing. Hans Uglarik

Bauleitung VLW - Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften - gemeinnützige Gesellschaft m. b.H.

www.vlw.at

Projekt: Flaksiedlung in Linz Leonding

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau



Willibald Brunner

Hausverwaltung VLW -Vereinigte Linzer
Wohnungsgenossenschaften
www.vlw.at
Projekt: Flaksiedlung in Linz Leonding



Herbert Obermann

Bewohnervertreter der Flaksiedlung in Linz Leonding, Obmann
des Mieterausschusses „Flaksiedlung aktiv“



Mag. PUHR

Prokurist BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH
Modellprojekt Lieferung / Salzburg
www.buwog.at/



Christa Pusch (links)

BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH
Finanzierungskonzept, Kostenkalkulation
Modellprojekt Lieferung
christa.pusch@buwog.at
www.buwog.at/

Barbara Samitz (rechts)

BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH
Projektleiterin Modellprojekt Lieferung
barbara.samitz@buwog.at



Ing. Horst Eisenmenger

Wien Süd - Gemeinnützige Bau - u. Wohnungsgenossenschaft

Tel: (01) 866-95-510

Fax: (01) 866-95-444

h.eisenmenger@wiensued.at

<http://www.wiensued.at/index.htm>



Arch. D.I. Michael Pech (rechts)

Österreichisches Siedlungswerk

Mitglied des Vorstandes

michael.pech@oesw.co.at

<http://www.oesw.at>

Dipl. -HTL-Ing. Thomas Walka (links)

Österreichisches Siedlungswerk

Gruppenleiter Sanierung

thomas.walka@oesw.co.at

2-3-3 Erkenntnisse aus den Interviews

Nachfolgend finden Sie einen Auszug mit den wichtigsten Erkenntnissen und Zitaten aus den Interviews nach folgenden Themenblöcken sortiert:

- ⇒ Phase 1: Vorbereitung und Sanierungsplanung
- ⇒ Phase 2: Sanierungsplanung und Beteiligung
 - ⇒ Teamorganisation / Prozessbegleitung
 - ⇒ Bewohnereinbindung (Erfahrungen, Erkenntnisse, Verfahrensarten der Einbindung)
 - ⇒ Bewohnerorganisation
- ⇒ Phase 3: Realisierung und Mieterbetreuung
- ⇒ Konflikte - Konfliktmanagement
- ⇒ Erfolgskriterien für Sanierungsprozesse
- ⇒ Recht – Förderung

Die Zitate veranschaulichen sehr gut, wie unterschiedlich die Erfahrungen der Bauträger und Sanierungsinvolvierten mit Bewohnereinbindung sind und zeigen das

Spektrum an verschiedenen Zugängen auf (Die Zitate entsprechen daher nicht immer den Schlussfolgerungen des Projektteams aus dem Gesamtprojekt):

In manchen Unternehmen verläuft die Bewohnereinbindung aufgrund langjähriger Erfahrung bereits routiniert ab: hier handelt es sich meist um Information und Befragung der Bewohner; die Zustimmung der Bewohner für umfassende Sanierungen und für eine daraus resultierende Erhöhung des EVBs kann in einigen Fällen erreicht werden.

In anderen Unternehmen werden umfassende Sanierungen durch die Bewohnereinbindung häufig gehemmt bzw. völlig blockiert - meist bei der Notwendigkeit einer 100% Zustimmung der Maßnahmen.

Phase 1 - Vorbereitung und Sanierungsplanung

ENTWICKLUNG EINER VORAUSSCHAUENDEN SANIERUNGSSTRATEGIE:

EISENMENGER

„Wir haben zum Beispiel eine 5 Jahresvorschau für Wien & NÖ. Hier haben wir – auf Grund der Notwendigkeit – versucht, eine Prioritätenreihung zu machen, um auch wegen der Budgetsituation eine gleiche Auslastung bzw. Kontinuität zu haben.“

WALKA

„Im Mietobjekt machen wir es so: wir kennen aus langjähriger Zugehörigkeit zum Unternehmen von vielen Häuser die Geschichte sehr gut. Was wurde wann, wo, wie umfangreich gemacht. Und **wir führen Jahrespläne über die Häuser**, speziell im Mietbereich: wo wäre Sanierungspotenzial gegeben, wo können wir was tun.“

EINE LAUFENDE ERHEBUNG DES BAUTECHNISCHEN ZUSTANDS DER OBJEKTE BZW. EINE »GEBÄUDEDATENBANK« ERLEICHTERN DIE INHALTLICHE VORBEREITUNG VON SANIERUNGSPROZESSEN:

PECH

„Wir kennen unsere Gebäude auf Grund der Vorschaupflicht, die wir gesetzlich haben. Es fahren vor allem unsere Techniker hin, machen Aufnahmen und sagen was gemacht werden muss.“

SAMITZ

„Das wir keine Daten über die Wohnhausanlage hatten - wir hatten keine Ahnung über den Zustand der Anlage - waren die Dachgeschosse vermietet oder nicht, das war irrsinnig schwierig auf so was draufzukommen. Und wenn man so was wieder macht, ist es das Wichtigste überhaupt, in die Startphase genügend Zeit zu investieren, dass man dann alles weiß. Nicht so wie es uns gegangen ist, dass jedes Monat irgendeine neue Überraschung kommt, von der wir nichts wußten.“

PUSCH

„...und da müssten Punkte drinnen stehen, die ganz wichtig sind. D.h. ich kenne meine Wohnhausanlage: wie ist der Wert der Immobilie jetzt, wie ist der Marktwert, was ist erzielbar, juristische Grundlagen, eine Form von Bestandsdaten. Wie viele Mieter gibt es, wie viele Leerstellungen gibt es, was ist bisher saniert worden. Ähnlich wie bei einem Sachverständigengutachten, wo ich wirklich Bewertungen habe, im Zuge sanierter Maßnahmen, oder eben was noch nicht passiert ist.“

„Wenn ich da viel an Infos habe, dann weiß ich das Ziel, damit ist mir dann der Weg klar.“

ENTWICKLUNG EINES SANIERUNGSKONZEPTEES VOR DEM START EINES BETEILIGUNGSPROZESSES:

EISENMENGER

„Bei uns ist es so, dass wir Mieterversammlungen durchführen. Wir geben einmal was vor und im Zuge dieser Mieterversammlung wird dann definitiv festgelegt, ob es gemacht wird und wenn es gemacht wird, was alles gemacht wird.“

„Wir haben auch einige Objekte – größere Wohnhausanlagen - wo man so viel EVB hat, dass man auch ohne Erhöhung durchkommt... Hier präsentieren wir sozusagen was wir vorhaben. **Hier richten wir uns in erster Linie nach unseren Vorschlägen, sonst geht es wieder nicht** – durch zusätzliche Vorschläge kommt man sonst über diese Grenze wieder drüber, dann haben wir wieder die Probleme dass man entweder in Niederösterreich eine Zustimmung braucht oder in Wien eine Schlichtungsstelle.“

PUHR

„**Eine Mieterbeteiligung ist notwendig um Akzeptanz zu schaffen. Allerdings muss die Entscheidung für das Projekt grundsätzlich gefallen sein.** Die Mieter können zwar mitgestalten aber nicht mehr mitentscheiden, ob das Projekt kommt oder nicht kommt. Diese Entscheidung würde ich nicht mehr aus der Hand geben. Dort (Anm.: Modellprojekt Lieferung) haben wir das gemacht, dann haben wir gleich alles aus der Hand gegeben. Das war wahrscheinlich taktisch nicht klug.“

„Das was ich machen will, das wird gemacht, da kann man höchstens über das wie reden aber nicht mehr ums ob. Und wenn irgendeine Finanzierung noch Platz hat, dann kann ich sagen ich investiere noch 100.000 Euro und da gibt es noch die und die sinnvollen Dinge die wir noch machen könnten und da kann man mitgestalten oder auch mitentscheiden, was kommt.“

SCHMID

„Wie weiß ich was die Interessen der Bewohner sind? Im Entwurfsprozess ist - die Bewohner fragen - eine Möglichkeit - ich sehe hier jedoch keinen Ansatz für brauchbare Lösungen (abgesehen von den normalen Erhebungen und Analysen der Ist- Situation) - vor allem nicht für Neues! Das bleibt schon noch längere Zeit **die**

Aufgabe des Architekten das Neue zu denken und vorzuschlagen. Dass man das natürlich mit den Nutzern diskutieren muss, sie davon überzeugen das ist auch klar, da sind die Anforderungen ganz besonders im Falle von ganzheitlichen Sanierungen wesentlich höher als früher, die Mieter sind einfach selbstbewusster, rechtskundig und auch manchmal misstrauisch (oft nicht zu unrecht). Aber »gemeinsam planen« - das erachte ich für mich als nicht zielführend - dieses **scheinbare »Mitplanenlassen« nach dem Motto »Was wollt ihr?« halte ich für unseriös** - Der **Bauträger hat zu sagen »was er will«**, nicht der Bewohner. Der Bewohner ist zu informieren und vom Nutzen zu überzeugen.“

WALKA

„Im Mietbereich ist es ja so, dass wir als Eigentümer selber sagen; wir würden diese Sanierung gerne durchführen, mit dem und dem Umfang. Wir gehen hier unseren geraden Weg und präsentieren dem Mieter die gesetzten Maßnahmen die wir vorhaben. Wir sagen unseren Mietern, das und das wäre sinnvoll, würde sie mit jeweiligen Kosten verbinden und hätte die oder die Erhöhung zur Folge. **Aber im Prinzip haben wir schon eine konkrete Linie bei den Häusern, welchen Stand der Technik wir erreichen wollen** und da muss man fast bei allen Häusern die selben Maßnahmen setzen. Dort und da gibt es mal Unterschiede, aber da ist auch alles dabei (Aufzüge, Elektroleitungen,...). Und wenn das einmal steht, geht man als nächsten Schritt zu einer Mieterpräsentation, wo sich Mieter einbringen können. Da gibt es dann engagierte Mieter, die verschiedene Vorschläge, Ideen haben.

SAMITZ

„Was ein Fehler war, dass wir eigentlich ohne Vorgaben reingegangen sind, also man sollte schon Vorgaben haben: „O.k., das und das ist Fakt, das bleibt, aber wir können die ein und anderen Wünsche berücksichtigen und darüber diskutieren.“

ERHEBUNG DER BEWOHNERBEDÜRFNISSE VOR SANIERUNGSPLANUNG:

PUHR

„Es ist interessant was gebraucht wird, was den Leuten abgeht, zu wissen bevor ich entscheide in welche Richtung ich investiere. Nur sobald ich anfang eine Umfrage zu machen, dann komm ich unter den großen Druck, dass die mitentscheiden wollen. Da ein Mittel oder einen Modus zu finden, wie ich heraushöre was dort fehlt, um das Objekt am Markt attraktiver zu machen, darüber sollte man nachdenken.“

PUSCH

„Wir haben ja eigentlich gar nicht gewusst, welche Zielgruppe gibt es dort, was wollen die Leute, was haben die für Wünsche, Anfragen und Beschwerden. Das müsste man bei einem anderen Projekt, in der Startphase ganz anders beginnen.“

SCHWERPUNKT DER SANIERUNGSPLANUNG AUF DAS GEBÄUDE LEGEN UND NICHT IN DIE WOHNUNGEN - DIES ERLEICHTERT IN VIELEN FÄLLEN DEN SANIERUNGSPROZES:

EISENMENGER

„Wir aus Wien Süd sind hauptsächlich an der Gebäudesanierung interessiert, die Wohnungssanierungen wird sich dann der Mieter wahrscheinlich selber machen. Die Wohnungen selber greifen wir nicht an.“

„Wir haben so viele Wohnhausanlagen, die unterschiedliche Heizsysteme haben. Wir haben zum Teil schon Zentralheizungssysteme, teilweise Einzelöfen, Gasöfen, Ölöfen – jeder hat irgendeine andere Heizungsanlage. Wir geben natürlich in Wohnhausanlagen, wo noch kein Gasanschluss vorhanden ist, die Möglichkeit diesen zu bekommen, wir machen die Hauptleitungen / Steigleitungen, aber den Anschluss an die Wohneinheiten muss sich jeder Mieter selber machen.“

„Wenn man wirklich eine komplette Sanierung von einem Objekt machen will, hat es meiner Meinung nach nur wirklich einen Sinn, wenn ich das Objekt freibekomme, dann kann ich wirklich zusätzliche Maßnahmen einbauen. **Wenn ich mir überlege, dass jeder Mieter andere Fliesen hat, andere Tapeten oder eine andere Malerei hat, Einbaumöbel hat, kann man sich vorstellen, dass es wahnsinnig schwierig ist auch innerhalb der Wohnungen was zu machen. Ist kaum umzusetzen.**“

Phase 2: Sanierungsplanung und Beteiligung

Teamorganisation / Prozessbegleitung

KONTINUITÄT INNERHALB DES PROJEKTTEAMS VERMINDERT KONFLIKTE:

PUHR

„Wir haben die letzten drei / vier Jahre zwei oder drei verschiedene Verwalter in Wien für die Siedlung in Salzburg (Anm. Modellprojekt Lieferung) zuständig erklärt und da ist auch einiges passiert, dass der eine was zugesagt hat und dann ist er ausgeschieden und der neue hat das natürlich nicht gewusst und bis der was gewusst hat, ist er schon wieder weg gewesen. Das ist natürlich problematisch.“

SCHMID

„Bauträger, Architekt und Bauabwicklung bilden sozusagen das Triumvirat, das den Prozess lenkt leitet und steuert.

Ich halte es übrigens für sehr wichtig, dass so wenig wie möglich handelnde Personen bei den Mietern in Erscheinung treten. Es gab immer nur 3 bzw. 4 Ansprechpersonen (Anm. Sanierung Südtiroler Siedlung in Bischofshofen). Ein Vertreter des Bauherrn, ein Bauleiter mit Assistent und ein Architekt. Diese Kontinuität in den Personen gibt Sicherheit und bringt Ruhe in den Ablauf.“

WALKA

„Wir haben zu jedem Projekt einen Projektleiter. Es ist auch durchgehend der selbe Ansprechpartner.“

GEGENSEITIGE WERTSCHÄTZUNG INNERHALB DES TEAMS FÖRDERT POSITIVEN PROZESS:

SCHMID

„In Bischofshofen (Anm.: Südtirolersiedlung) hatten wir großes Glück, dass die handelnden Personen – Bauträger, Bauleitung, Architekt - sich gegenseitig wertschätzten und jeder seinen "Part" einbringen konnte. Besonders wichtig war ein erfahrener Bauleiter.“

Bewohnereinbindung: Erfahrungen, Erkenntnisse, Verfahrensarten der Einbindung

VORTEILE, KOMFORTVERBESSERUNGEN UND DIE NOTWENDIGKEIT EINER SANIERUNG MÜSSEN DEN BEWOHNERN VERMITTELT WERDEN – MAßNAHMEN WERDEN SOMIT LEICHTER AKZEPTIERT:

GLÜCK

„Die Bewohner sind das wichtigste bei dem Ganzen! **Man muss immer wieder betonen, was ihnen zugute kommt. Was sie davon haben, wenn man saniert.** Weil die sehen nur z.B. da kommt ein Stock drauf und mehr nicht und wer zieht da wieder ein? Das funktioniert nur, indem man ihnen genau erklärt, wie es geht: das wird so finanziert, das zahlst du und das zahlt der und den Vorteil hast du.

In Bischofshofen hat jeder als Zuckerl einen Balkon gekriegt, die haben ein neues Stiegenhaus gekriegt. **Damit konnten wir die Leute dann überzeugen, dass es sinnvoll ist, so einen gewaltigen Einschnitt in das Objekt zu machen.**“

GUT VORBEREITETE PRÄSENTATIONEN UND ERFAHRUNGSTRANSFER AUS ABGESCHLOSSENEN PROZESSEN INNERHALB DES UNTERNEHMENS SIND ERFOLGSKRITERIEN:

EISENMENGER

„Wir präsentieren in Form einer Powerpoint-Präsentation unser Konzept, unter anderem auch mit einer Darstellung wie das Haus fertig ausschauen wird. Da beziehen wir die Leute schon sehr mit ein, weil wir auch im Zuge dieser Mieterversammlung von den Leuten wissen wollen, ob sie mit dem einverstanden sind,

was gibt es noch für Ideen, Vorstellungen, was kann man umsetzen, das muss sich natürlich alles in einem gewissen finanziellen Rahmen bewegen.“

„Eine freie Vereinbarung zustande zu bekommen ist nicht so leicht... Wir geben Ihnen (Anm. den Bewohnern) dann die Zeit, ca. 2-3 Wochen, sich diese freie Vereinbarung durch den Kopf gehen zu lassen und nach dieser Zeit unterschrieben wieder zu uns zurück zu schicken. Muss auf Holz klopfen, bis auf eine Situation, die jetzt über die Schlichtungsstelle geht, haben wir noch alles durchbekommen ! Das ist die Kunst der Mieterversammlung, die Mieter wirklich davon zu überzeugen. ... Man kann eigentlich sagen, dass zirka 80% unserer Projekte eine Erhöhung haben.“

„Wir haben zum Glück auch einen guten **Werbemanager** bei uns, der uns auch im Zuge der Präsentationen immer Hinweise gegeben hat, was wir besser machen könnten. So entwickelte sich die Präsentation von Jahr zu Jahr besser. **Die Erfahrungen der letzten Versammlungen arbeiten wir dann in die neuen Projekte ein.** In den letzten Jahrzehnten haben sich hier natürlich einige Erfahrungen gesammelt. Durch die Möglichkeit des Computers können die Inhalte nicht nur noch akustisch sondern auch visuell vermittelt werden, und dies ist ganz wichtig. Dadurch können Mieter auch selbst noch Ideen anbringen, die vielleicht nützlich und positiv sind.“

PECH

„Wir gehen den Weg über Hausversammlungen und Rücksprachen mit einzelnen Mietern oder Eigentümern durch die Hausverwalter, die eigentlich diejenigen sind, die die Häuser am besten kennen.“

VORGESPRÄCHE MIT BEWOHNER UND VORBEREITUNG DER MIETER AUF BEVORSTEHENDE ÄNDERUNGEN FÖRDERN POSITIVEN PROZESS:

PUHR

„Man muss sich in die Nutzersicht versetzen, man muss Vorgespräche führen, damit man auf die Probleme draufkommt und muss die Bewohner von vorn herein darauf hinweisen: „Wir machen das und es wird sich das und jenes ändern!“ Sonst hat man immer den Zorres nachher.“

BEWOHNERINFORMATION ÜBER BEWOHNERVERSAMMLUNGEN, EINZELGESPRÄCHE UND MIETERRÜCKFRAGEN – GEGEBENENFALLS ANPASSUNG DER BAUVORHABEN AN BEWOHNERWÜNSCHE:

SCHMID

„Die Einbeziehung der Mieter war vor allem laufende »Information« weniger ein »Mitplanen«. Es gab einige Bewohnerversammlungen - ganz zu Beginn - bei denen das was wir vorhatten, vorgestellt und präsentiert wurde. Das waren aber wenige

Veranstaltungen. Primär wurde einzeln mit den Leuten geredet und immer dann wann Bedarf war. Eine Einbeziehung der Mieter im Sinne einer Planungsbeteiligung - Schlagwort »Partizipation« - gab es nicht. Die **Mieter wurden sehr offen über die geplanten Maßnahmen informiert, sehr sachlich und ehrlich und um Zustimmung und Unterstützung gebeten** - das war alles.

Gegebenenfalls, wenn möglich **adaptierten wir unsere Vorhaben nach den Mieterrücksprachen** und im nachhinein gesehen - es war uns damals aber auch immer bewusst - **verbesserten sich die geplanten Maßnahmen meistens durch die Einwände der Mieter, in jedem Fall wurden sie aber umsetzbarer.**“

„Also Einbeziehung von Bewohnerinteressen - o.k., aber ganz wichtig - unter Einbeziehung von Architekten mit fachlicher und sozialer Kompetenz.“

WALKA

„Im Mietbereich geben wir die Schiene, was wir im Haus vorhaben, auf Grund unserer Erfahrung und aufgrund von Bestandsaufnahmen vor. Und diese Schiene versuchen wir zu fahren. Wenn Ideen kommen, wie die Waschküche sanieren oder den Kellerboden überziehen, dann nehmen wir diese Ideen auf und wenn sie finanzierbar sind, machen wir sie natürlich mit.“

GLÜCK

„Wir haben grundsätzlich einzeln mit den Leuten geredet. Wir haben, sobald wir die Planung gehabt haben, von jedem das Einverständnis eingeholt. Wobei wir bei dem Gespräch vorgestellt haben, was wir machen, was sie kriegen, was sie für Wünsche haben. Wir haben einfach einmal alles aufgenommen und haben uns definitiv die Genehmigung geholt.

Das hat im Schnitt eine halbe Stunde gedauert pro Wohnung. Wir haben probiert, mehrere Leute zusammenzufangen – das ist dann bei einigen Gebäuden ein bisschen schwieriger geworden. Die haben wir dann zurückgestellt und zunächst einmal drei Häuser gebaut. Dann haben sie das fertige Produkt gesehen und dann ist es bei einem Teil leichter gegangen.“

„Gewisse Informationen über die Bautätigkeit - wann es losgeht, was es kostet – gibt es immer wieder. **Ich glaube aber eher, dass der persönliche Kontakt das wichtigere ist.**“

DYNAMISCHER PROZESS ERMÖGLICHT INDIVIDUELLE WÜNSCHE IM KLEINEN RAHMEN:

SCHMID

„Der gesamte Prozess war sehr dynamisch. Und gerade durch die ständig neu auftauchenden Bewohnerwünsche, Bewohnereinwände und Bedürfnisse war er dynamisch. Alles war möglich - zumindest darüber reden. Und in fast allen Fällen wurden individuelle Lösungen gefunden, die auch finanzierbar waren und akzeptiert wurden. Wohnungsgrundrisse wurden aber nicht verändert - so weit ging die Sanierung nicht. Aber bei den Neubauwohnungen (Aufstockungen) gab es fast bei

jedem neuen Mieter kleine Sonderwünsche, die auch umgesetzt wurden - aber natürlich nur in kleinem Rahmen.“

SANIERUNGSPLANUNG GEMEINSAM MIT EINER BEWOHNERVERTRETUNG:

BRUNNER

„Es war tatsächlich so, dass wir von den Bewohnern Vorschläge gekriegt haben. Von dort her haben wir dann auch die Gespräche angefangen. Zu überlegen, welche Maßnahmen, welche Möglichkeiten haben wir....

Das Konzept ist dann im Haus gemeinsam mit dem Mieterausschuss erstellt worden, der in jeder Phase am Laufenden gehalten wurde. Natürlich ist während der Bauphase das eine oder andere dazugekommen.“

OPPOSITIONELLE MÜSSEN FÜR DEN PROZESS GEWONNEN WERDEN:

PUHR

„Was für mich bei dieser Veranstaltung herausgekommen ist, dass es offenbar sehr schlecht ist wenn man den Oppositionellen - oft meist nur wenigen Oppositionellen - einen Boden bietet, in dem sie ausfahren können. Ich weiß nicht ob die Form von Bewohnerversammlungen mit Podium und Mikrophon, wo sich dann die Schreier vorstellen können und alle aufhussen können, ob das eine ideale Form ist, um ein derartiges Projekt zu präsentieren, denn in Wirklichkeit gibt es diese Mieterschaft nicht, sondern es gibt in diesem Fall 300 einzelne Vertragspartner, wo man eigentlich mit jedem Sprechen könnte, das effizient abhandeln.“

„Dass wir den Oppositionellen ein Podium geboten haben, brachte die, die eigentlich gleichgültig der Sache gegenüber gestanden sind, gegen die Sache hoch. Das ist die Erkenntnis die ich errungen habe.“

PECH:

„Braucht Moderatoren die den, der dagegen ist, nicht aus dem Rahmen stellen, sondern ihn einbinden.“

Bewohnerorganisation

Einrichtung einer Bewohnervertretung:

BRUNNER

„Es ist absolut zu befürworten, dass man ein Projekt mit einem Obmann, einer Vertretung für die Mieter abwickeln kann, dass man sich nicht immer absichern muss mit einem Rundbrief, denn oft müssen die Entscheidungen kurzfristig fallen.“

„Man müsste vorher, wenn es das nicht gibt, einen Arbeitsausschuss der Mieter bilden, mit dem man dann zusammen arbeitet. Dann würde es funktionieren. Wir haben das

jetzt bei einer Sanierung in Vöcklabruck gemacht, das ist allerdings ein Eigentumshaus. Dort gibt es auch so einen Arbeitsausschuss, das sind 5 Eigentümer, die ganz eng mit dem Bauleiter die Sanierung besprechen. Es werden laufend die Informationen weitergeben und direkt vor Ort wird auch der Umfang der Sanierung mit dem Bauleiter festgelegt.“

GLÜCK

„Wir haben an und für sich die Erfahrung gemacht haben, dass die Haussprecher eher auf die eigenen Interessen schauen.“

SCHMID

„Das hat sich im Laufe des Baus von selbst entwickelt, dass manche Leute nicht nur ihre eigenen Interessen vertreten sondern die von mehreren Bewohnern. Diese Personen waren für uns sehr hilfreich und wertvoll und ganz wichtig im Prozess, weil wir einfach mehr Infos über Bedürfnisse und Anliegen erhielten und unsere Lösungen umsetzbarer gestalten konnten.“

Phase 3: Realisierung und Mieterbetreuung

MIETERBETREUUNGSTERMINE VOR BAUBEGINN UND WÄHREND DES BAUS VERMINDERN KONFLIKTE:

EISENMENGER

„Grundsätzlich ist es so, wenn wir zu Bauen beginnen, gibt es auch eine Mieterbetreuung: Das heißt wenn wir den Baubeginn festlegen, werden meistens 14 Tage davor die Mieter verständigt, dass mit dem Bau begonnen wird und gleichzeitig wird der Mieterbetreuungstermin bekannt gegeben. Wir weisen schon im Zuge der Mieterversammlung unsere Mieter darauf hin: Für uns ist es ganz wichtig, dass ihr dort hinkommt und wenn es irgendein Problem gibt, es uns dort sofort mitteilt.“

GLÜCK

„Wir haben eine Baubesprechung gehabt einmal in der Woche und da haben die Leute die Möglichkeit gehabt für Fragen und Probleme. Da haben sie keine Hemmungen gehabt, das hat dann auch gut funktioniert. Wobei man darf nicht einen bevorteilen oder benachteiligen, es muss jeder dasselbe kriegen.“

WALKA

„Wir sind mindest ja 2 x pro Woche an Ort und Stelle, weil wir ja die Bauarbeiten auch überwachen müssen. Es ist im Haus bekannt, wo man Wünsche äußern kann. Entweder telefonisch oder per Email. Und wir gehen dann schon auf diese Wünsche ein. Wenn wer wirklich eine Anregung hat und diese auch konstruktiv scheint, dann wird dieser nachgegangen. Sie haben immer wieder einen Querulanten im Haus, der sich über Kleinigkeiten beschwert, aber mit denen muss man leben. Aber auch dass kann man dann irgendwie einfach lösen.“

„Wenn die Bewohner die Hemmschwelle zu uns Technikern überwunden haben, dann rufen sie gleich uns an. Wir bieten uns ja im Haus mit Rundschreiben als Baubetreuer an. Wir sind ja auch für Hinweise dankbar, wir sehen und wissen auch nicht alles! Viele Leute wohnen seit –zig Jahren im Haus, die kennen das einfach in und auswendig. Für uns ist es eines von vielen, wo wir nicht alles wissen können.“

KOMMUNIZIEREN DER ZU ERWARTENDEN BELASTUNG VERMINDERT KONFLIKTE:

GLÜCK

„Wir haben von der Größe her drei Baufirmen gehabt (Anm.: Sanierung Südtirolersiedlung in Bischofshofen), bei zwei hat es relativ gut funktioniert, bei der dritten anfangs nicht, weil die Leute, die vor Ort auf der Baustelle gearbeitet haben vom Neubau gekommen sind. Denen waren die Leute egal und wir haben die größten Probleme gehabt.

Ich muss mit den Leuten vorher reden, die müssen wissen, wann die anfangen, wann irgendetwas laut ist, wann gebohrt oder gestemmt wird, dann können sie fortgehen, wenn sie das vorher wissen. Man muss einfach das Einvernehmen herstellen. Wenn irgendwo ein Bewohner eine Kleinigkeit in seiner Wohnung repariert haben möchte, dann darf ich als ausführende Firma nicht lang umeinander fragen »nein, kann ich nicht machen, da muss ich erst die Bauleitung fragen?« Einen gewissen Freiraum muss man denen einfach lassen.“

WALKA

„Eines darf man auch nicht vergessen, es ist ja auch immer die Furcht vor der Sanierung. Die Furcht vom Baulärm, Gerüst, Schmutz, Staub und von verklebten Fenstern. Ist sicherlich ein großer Stress für die Leute.“

SCHMID

„Und während des Baus - wie erfährt man da die Anliegen der Bewohner - die erfährt man - ob man will oder nicht - mit Sicherheit.“

Konflikte – Konfliktmanagement

PROZESSVERSTÄNDNIS, FACHVERSTÄNDNIS UND HOHE SOZIALKOMPETENZ HELFEN PROBLEME UND KONFLIKTE ZU LÖSEN

DYNAMISCHE PROBLEM- UND KONFLIKTLÖSUNG

SCHMID

„Im Laufe des Bauens (Anm.: Südtirolersiedlung Bischofshofen) tauchten dann eine ganze Reihe von - ich möchte es nicht - "Probleme" nennen sondern - zu lösende

Aufgaben, die nicht absehbar waren und die manche als Problem bezeichnen würden auf - die dann im Team gelöst wurden. Die Probleme wurden in sehr flexibler Art geklärt und gelöst - konflikttheoretisch kann man das was wir taten als **"dynamische Problem- bzw. Konfliktlösung"** bezeichnen. Eine Art des Umgangs mit Konflikten, wo während des Bearbeitungsprozesses sowohl die Mittel als auch die Ziele in dynamischer Weise sich verändern konnten. Eine sehr rasche und erfolgreiche Vorgangsweise - die aber ein hohes Maß an Prozessverständnis, Fachverständnis und Sozialkompetenz der Beteiligten voraussetzt - was wir - Gott sei dank - alle hatten.“

„Ein wichtiges Schlagwort während des Prozesses in der Bearbeitung mit den Beteiligten: die dynamische Prozess- und Problemlösungsmethode — wenn ich um das Problem zu lösen mit den handelnden Personen nicht nur die Mittel und Methoden verändern lasse, sondern sich dabei sogar die Zieldefinition ändern kann. Das ist ein völlig dynamischer Prozess, der aber wie das Prinzip der Evolution ein irrsinnig schneller und irrsinnig effektiver Weg ist. Es setzt allerdings voraus, dass die handelnden Personen diesen Prozess gehen können und derartig offen sind und widerstandslos sich dem hingeben **und wenn sich einmal ein Ziel ändert, das durchaus auch zulassen können** – das klingt so leicht, ist aber nicht so einfach.“

GOLDENEN MITTELWEG BEI KONFLIKTEN ZWISCHEN ALT UND JUNG ALS SANIERUNGSZIEL

IDENTIFIKATION DER MIETER MIT SANIERUNGSKONZEPT VERMINDERT KONFLIKTE

EISENMENGER

„Wir haben meistens zwei oder drei Varianten. Es ist so, dass wir immer wieder den goldenen Mittelweg versuchen zu finden, weil es muss finanzierbar sein. Meistens in diesen Wohnanlagen wohnen doch 70 % ältere Leute und es hier natürlich wahnsinnig schwierig ist, eine Sanierung zu verkaufen. Eine ältere Person muss man erst einmal überzeugen können, dass sie auch noch was hat von einer Sanierung. Die Jungen sind eh meistens dafür. Spannungen zwischen Jung und alt gibt es nach wie vor in vielen Wohnanlagen und deshalb versuchen wir natürlich auch einmal etwas vorzugeben. In der Versammlung ergeben sich meistens ein paar Ideen, die wir gar nicht gewusst haben. Das ist mein Standpunkt, **»Ich wohne nicht in dieser Wohnanlage, hier wohnt die Mietergemeinschaft, die sich hier wohl fühlen soll.«** Das ist einer der wichtigsten Punkte, weil neben Energie einsparen, soll sich der Mieter identifizieren mit dem wo er wohnt, das gibt die beste Qualität.“

„Es kann sein, dass solche Sachen (Anm.: Bewohnereinbindung) auch bremsen, weil die Einheit in einer Wohnanlage nie gegeben ist. Jeder hat andere Vorstellungen. Man kann es niemanden recht machen. Jüngere Leute lassen sich natürlich mehr überzeugen von z.B. ökologischen Maßnahmen wie ältere Leute. Hier muss man in einen grünen Bereich kommen.“

GLÜCK

„Es gibt Wohnhäuser und Siedlungen wo sich die alten und jungen Leute gut verstehen und dann gibt's wieder Siedlungen, wo jung und alt eine andere Sprache sprechen, die reden gar nicht miteinander. Da ist es wirklich schwierig, weil die Jungen nicht nachgeben wollen und die Alten nicht nachgeben wollen. Da kann es schon Probleme geben. Es gibt sicher Situationen, da geht es einfach nicht. Das weiß ich aber vorher schon. Das ist nicht machbar.“

MEDIATOREN ALS PROZESSBEGLEITER

PECH

„Unsere Firma betreut auch Sanierungen der Stadt Wien im Gemeindebaubereich und dort haben wir bei den öffentlichen Ausschreibungen verpflichtend einen Mediator, also jemanden der auch die Bewohner als Ansprechperson nimmt. Wir haben auch zwei Fachkräfte in unserem Unternehmen angestellt, die solche Dinge machen. Die kommen dann mit zu Versammlungen hinterlassen ihre Mailadresse und auch Handynummer. Sie können auch, wenn dies nicht direkt auf der Baustelle handhabbar ist, angesprochen werden.“

TOLERANZSPIELRAUM BEI SANIERUNGEN INNERHALB DER WOHNUNGEN BERÜCKSICHTIGEN:

GLÜCK

„Gerade alte Leuten wollen in der Wohnung selber keine Veränderung mehr. Da hat man schon ein Problem, wenn man denen sagen muss, es werden die Fenster getauscht. Wir haben in Bischofshofen zwei gehabt, dort haben wir die Fenster nicht getauscht. Da hätten wir es einfach nicht übers Herz gebracht, dass wir das tun. Da haben wir dann eben Vorkehrungen getroffen mit der Fassadendämmung, dass man die Fenster jederzeit im Nachhinein austauschen kann.“

„Wir wollen einfach nicht irgendwo, irgendwas erzwingen. Ich glaub, das hat auch ganz gut funktioniert, dass die Leute das gespürt haben, dass g´horcht wird, was sie für Probleme haben.“

SANIERUNGEN OHNE MIETERHÖHUNG ERLEICHTERN SANIERUNGSPROZESS:

WALKA

„Die meiste Ruhe gibt es bei Sanierungen mit Refinanzierung ohne Mieterhöhung, da kann man fast alles tun und lassen wie man es möchte.“

„Im Mietbereich läuft das eigentlich sehr ruhig ab, einen Widerstand bei den Mietern gibt es defakto nicht. Im Gegenteil, man ist sehr erfreut wenn man heute ein Haus aus dem Jahr 49 dem heutigen thermischen Stand anzupassen. Wenn man dem also Sorge trägt, dh. wir wirklich versuchen die Heizkosten der Leute zu minimieren, durch Fenster, Fassade, Geschossdecken-Dämmung, wenn es technisch möglich ist, eine Einleitung der Fernwärme vornehmen, dann wird es sehr willkommen geheißen. Leider ist es manchmal auch so, dass aufgrund vorher gesetzter Sanierungsmaßnahmen auch das entsprechende Geld nicht im Haus selber ist und auch nicht in 10 Jahren über die laufenden Einnahmen refinanziert werden kann, so dass wir erhöhen müssten und dann wird der Weg leider, eigentlich nicht von den Mietern, vom Gesetzgeber etwas steiniger.“

Mieterschaft meist auf billiges Wohnen ausgerichtet:

Puhr

„Und ich habe die Erfahrung gemacht, dass unsere Mieterschaft vor allem auf billiges Wohnen ausgerichtet ist, dass ist im sozialen Wohnbau die breite Masse und diese ist am glücklichsten, wenn sie nicht „belästigt“ werden und wenn sich an den gewohnten Lebensumständen nichts ändert.“

Erfolgskriterien für eine Sanierung

SOZIALE KOMPETENZ UND ERFAHRUNG IN PSYCHOLOGIE VORAUSSETZUNG FÜR ERFOLGREICHEN PROZESS:

PECH

„Wichtig ist, dass die Leute die die Informationsveranstaltungen machen Erfahrung in Menschenführung und Psychologie haben. Das heißt, dass man Stimmen die negativ sind - und die gibt es fast in jedem Haus - einmal reden lässt. Die Argumente am Punkt bringen und dann aber doch die Vorteile aufzeigen. Da bedarf es großen Fingerspitzengefühl. Braucht Moderatoren die den, der dagegen ist, nicht aus dem Rahmen stellen, sondern ihn einbinden. Und es hängt wirklich hauptsächlich von dem ab, der diese Sitzung leitet. Bei einem klappt es besser beim anderen nicht.“

BEREITS SANIERTE OBJEKTE ÜBERZEUGEN MIETERN FÜR ÄHNLICHE MAßNAHMEN

EISENMENGER

„Ein Punkt der auch sehr hilfreich sein kann ist, wenn sich in der Nähe der Anlage schon sanierte Objekte befinden und die Leute hören, dass man 30-40 % Heizkosten durch diese Sanierung gespart hat!! Und auf dies machen wir die Mieter aufmerksam, sodass sie vielleicht mit Leuten aus diesen Objekten Rücksprache halten, da wir ja eigentlich nur mit Statistiken argumentieren können.“

OBERMANN

„Am Beginn ist uns von den Technikern gesagt worden, ihr werdet eine Heizungseinsparung von gut 30% haben. Jetzt ist das Jahr vorübergegangen und ich persönlich habe eine Einsparung von 33%. Das haben wir natürlich auch unseren Leuten kundgetan. Es war keiner da, der mir widersprochen hat. Das hat fantastisch funktioniert. Ich wohne in einem von den ersten Häusern und war natürlich der erste, der von der Heizkostenabrechnung erzählen konnte. Das war wirklich toll.“

Kenntnis der Bewohnerbedürfnisse ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung:

PUHR

„Ich glaube auch immer mehr, dass das was sich in den Köpfen der Eigentümer und Architekten abspielt, nicht das ist was die Leute wollen. Daher sollte man in Kenntnis der Bedürfnisse der Bewohner kommen, um den Wert der Immobilie am Markt zu steigern. Also sehr wohl hinterfragen, was wollen eigentlich die Leute und nicht was will ich!“

SCHMID

„Wie man die Interessen der Bewohner in die Planung am besten einbezieht - das weiß ich genau - man muss ein Architekt sein, der die Interessen kennt und ernst nimmt - gut überlegt was da dran ist, die Bedürfnisse die nicht ausgesprochen wurden, ergänzt - und dies alles dann in eine Form und baubare Lösungen bringt. Das gilt für jeden Entwurf - wenn man statt »Interesse der Bewohner« - »Interesse des Bauherrn oder Nutzer« sagt (Anm.: Schmid sieht die Mietergemeinschaft als einen hochkomplexen, inhomogenen Bauherrn / Nutzer). Wenn ich die Interessen einmal habe und weiß, ist das für einen guten Architekten kein Problem - ist ja sein Beruf. Das gilt für den Entwurfsprozess. **Danach muss man einfach den Menschen zuhören und versuchen ihre Wünsche weitestgehend zu berücksichtigen, auch wenn mal eine Planänderung mehr als erwünscht notwendig ist - da darf man nicht kleinlich sein, auch der Bauträger nicht.**

Überzeugungsarbeit ausschlaggebend für eine erfolgreiche Sanierung

PECH

„Wir haben aber trotzdem in einzelnen Projekten Erfolg, hier liegt der Verdienst bei den Mitarbeiter vor Ort, die hier die Leute überzeugen.

In der Steiermark gibt es einen Bestand aus der Kriegszeit, armselig, noch mit Koksöfen. Hier wollten wir sanieren und die älteren Bewohner dieses Hauses meinten, es zahle sich für sie nicht mehr aus. Wir haben dann aber Überzeugungsarbeit gemacht und sie wirklich überzeugt und die Mieter sind jetzt sehr glücklich. Man muss da wirklich Überzeugungsarbeit leisten.“

WALKA

„Wir wissen, dass die Sanierung kommen wird, ob sie jetzt kommt oder in zwei Jahren unterscheidet sich nur bei den Preiserhöhungen. Das muss der Mieter mit dulden. Wir haben es versucht zu erklären. Was noch sein kann, dass man dann schlussendlich die Förderung verliert und dadurch wird es noch teurer. Das versuchen wir den Bewohner mit Überzeugungsarbeit beizubringen. Wenn ihr jetzt bezahlt, ist der Preis günstiger als in zwei Jahren.“

GEWISSES MAß AN MACHT FÜR ERFOLG AUSSCHLAGGEBEND:

PUHR

„...wenn man nicht ein gewisses Maß an Macht hat, dann kann man auf die Zustimmung der Bewohner nicht setzen. Das war der Grund warum die Bewohner nicht dafür waren und wie die mitbekommen haben, dass wir sie überhaupt nicht zwingen können, haben sie sich mit uns gespielt.“

Recht - Förderung

100 % ZUSTIMMUNG FÜR SANIERUNGSMAßNAHMEN IST IN DEN MEISTEN FÄLLEN NICHT ERREICHBAR – RECHTLICHE ÄNDERUNG NOTWENDIG

NOTWENDIGE 100% ZUSTIMMUNG FÜHRT HÄUFIG ZUR SCHLICHTUNGSSTELLE, WODURCH SICH SANIERUNGEN VERZÖGERN UND VERTEUERN

EISENMENGER

„In Niederösterreich ist es möglich, mit einer sogenannten freien Vereinbarung (3/4 Zustimmung) – da schließen wir eine freie Vereinbarung ab, in der stehen genau die Sanierungsmaßnahmen, die wir benötigen, die Gesamtbaukosten, die Erhöhung (in welcher Form auch immer) und die Laufzeit des Darlehens (wie lange eben diese Erhöhung läuft).

In Wien ist es anders: hier sind freie Vereinbarungen aufgrund der gesetzlichen Lage nicht möglich, hier muss es dann über die Schlichtungsstelle erfolgen.“

„Jede Schlichtungsstelle verzögert natürlich den Baubeginn, muss es beim Bezirksgericht einreichen, dass dauert bis alles wieder geprüft wird, bis es überhaupt zu einem Termin kommt.“

SAMITZ

„Wieso es nicht so gelaufen ist, wie wir wollten, war schon mal die Vorgabe vom Land, dass man dort (Anm. Salzburg Lieferung) überhaupt nur was machen kann, wenn die Mieter zu 100 % zustimmen, was eigentlich unmöglich ist. Weil das werde ich nie irgendwo schaffen. Das war somit schon von vornherein zum Scheitern verurteilt.“

WALKA

„Wir bräuchten eigentlich die 100%ige für die freiwillige Zuzahlung. Das ist uns bis jetzt erst 2 mal gelungen, wo die Mieter zu 100% gesagt haben, wir sind bereit – jetzt diese Maßnahmen umzusetzen, jetzt schon in den Genuss zu kommen. Wir wollen jetzt schon mehr zahlen. Da konnten wir dann gleich mit der Sanierung beginnen, haben dann die erhöhte Miete auf 10 Jahre vorgeschrieben.

Dort wo wir keine 100% Zustimmung bekommen, müssen wir einen Antrag bei der MA60 stellen, auf Erhöhung. Leider muss man bei so einem Schlichtungsverfahren mindesten mit 1-2 Jahren rechnen. Das ist ein Problem, das dann wieder zu einer Preissteigerung führt, da wir ja schon vorher die Preise am Tisch haben und dann Preisgleitungen berücksichtigen müssen. Die Sanierung kosten dann verspätet mit der selben Leistung leider mehr.“

ÄNDERUNG DES KOSTENDECKUNGSPRINZIPS IN DER ERHALTUNG:

PUHR

„Wenn ich es jetzt volkswirtschaftlich sehe, dann ist eine derartige thermische Sanierung was irrsinnig wichtiges, weil es ja 30 bis 40 Jahre betrifft und nicht auf die Refinanzierungszeit von 10 Jahren. Wenn ich das fördern möchte, dann muss ich von diesen Kostendeckungsprinzip in der Erhaltung wegkommen. **Dann muss ich eine Pauschale verlangen und egal ob der gemeinnützige Bauträger saniert oder nicht saniert, du zahlst das gleiche, dann entsteht das Interesse, dass saniert wird.** Aber so haben die Leute das Interesse, dass nicht getan wird, weil dann zahlen sie auch nichts. Und wenn ich weiß, ich ziehe in 3 Jahren aus und ich hab den Vorteil erst nach 10 Jahren, wenn der EVP wieder runter geht, warum soll er dann jetzt tun?“

VORERHEBUNGEN (BAUSUBSTANZ, BEWOHNERSTRUKTUR, KOSTENPLANUNG...) VERURSACHEN HOHE KOSTEN, DIE GEFÖRDERT WERDEN SOLLTEN:

PECH

„Kosten entstehen ja schon bei der Untersuchung selbst (Anm.: der Gebäude). Und unser Problem ist auch, dass diese Kosten ja nicht so gering sind - um das Potenzial der Förderung anzusprechen - eine Sichtkontrolle allein nützt da gar nichts. Da muss wirklich gerechnet werden: Ob wir es selber machen oder diese Aufträge außer Haus geben, liegt an der Kapazität. Aber Kosten sind da!“

2-3-4 Gastkommentar Helmut Asche

Bereichsleiter Modernisierung und Prokurist bei der GSW (Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH)



„Bauen im Bestand“

Bauliche und soziale Aspekte bei der Sanierung unter bewohnten Bedingungen

Die Sättigung des Wohnungsmarktes erfordert ein Umlenken der Investitionen auf den Bestandsbereich. Die Pflege der Bestandsmieter erhält somit eine größere Bedeutung als bisher. Diese Anpassungen unter neuen Marktbedingungen erfordern ein großes Umdenken in der Wohnungswirtschaft. Einen verloren gegangenen Mieter zurückzuholen, ist ein fast aussichtsloses Unterfangen. Wohnungssanierungen im bewohnten Zustand müssen hochpräzise und mit psychologischem Gespür geplant, koordiniert, überwacht, ausgeführt und betreut werden. Die Partizipation der Bewohner muss als besondere Herausforderung verstanden werden.

Der Mieter im Mittelpunkt der Sanierungsphasen

Die Anforderungen an die Beteiligten hinsichtlich Qualität und Managementenerfahrungen und die Sensibilität der Wohnungssanierung im bewohnten Zustand ist mit keiner anderen Bau- und Sanierungsleistung vergleichbar. Sämtliche an einer Wohnungssanierung tätigen Personen und Unternehmen, ob Wohnungsunternehmen, Planer, Bauüberwacher oder Ausführungsfirmen, haben dem Sachverhalt der Mieterproblematik ständig und in vollem Umfang Rechnung zu tragen. Ein großer Erfahrungshorizont aller Akteure ist bei der Wohnungssanierung unter bewohnten Bedingungen unersetzbar. Neben den technischen Herausforderungen müssen alle Beteiligten auch Fähigkeiten in den Sozialbetreuungsaufgaben und dem verbindlichen Umgang mit Mietern besitzen.

Im Vorfeld der Sanierung bedarf es einer umfassenden Planungsvorbereitung, denn sonst erfolgt ggf. eine Komplexsanierung, ohne dass das Ziel einer Mieterzufriedenheit mit einer längerfristigen Mieterbindung, und d. h. erfolgreiche Vermietung, erreicht wurde. Und gerade dem Problem einer sozialen Entmischung der Wohngebiete bzw. einer sich in den nächsten Jahren ergebenden verstärkten Mieterfluktuation, gilt es intensiv und rechtzeitig entgegenzuwirken.

Mieterinformation als zentrale Aufgabe

Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen zur Erreichung einer Planungssicherheit sind die wohnenden oder zukünftigen Mieter jeweils in die Vorbereitung mit einzubeziehen bzw. rechtzeitig zu informieren. Unklarheiten, Gerüchte oder falsche Leistungsumfänge einer Sanierung behindern den Ablauf einer solchen Maßnahme bzw. führen bereits im Vorfeld zum Misserfolg.

Eckpunkte für eine erfolgreiche Mieterinformation:

- keine falschen oder zu optimistischen Versprechungen gegenüber den Mietern!
- Schaffung von Vertrauensbildung (Einzelberatung, Direktgespräche)!
- Auswahl der richtigen Zeitpunkte von Mieterinformationen!
- Auswahl des richtigen Ortes von Mieterinformationsveranstaltungen!
- Verständliche und überschaubare Mieterinformationen!

Neben den Möglichkeiten von Wohnwertverbesserungen (umlagefähig) sollte dem Wohnumfeld und der Identität der Wohngebäude ein großer Stellenwert geschenkt werden. So bestehen oftmals ohne komplizierte bautechnische Probleme die Möglichkeiten von bedarfsgerechten Veränderungen von Wohnungsgrundrissen oder Detailproblemen. Dadurch werden meist auch weitergehende Einschränkungen und Belastungen im Rahmen der Sanierung akzeptiert, weil die Bestandsmieter positive aber nicht kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen registrieren. Ein besonderes Augenmerk sollte in Abhängigkeit der Mieter- und Altersstruktur auch alten- oder behindertenfreundlichen Umbaumaßnahmen geschenkt werden. Eine konsequente Umsetzung einer behindertengerechten Bauweise ist oftmals aus baulichen Gegebenheiten oder wirtschaftlichen Gründen schwer umsetzbar. Zentraler Erfolgsfaktor einer jeden Sanierung ist eine detaillierte Bestandsaufnahme vor der eigentlichen ingenieurtechnischen Planung der Sanierungsmaßnahme. Zur Feststellung bautechnischer Probleme wie auch sonstiger baulicher Besonderheiten in den Wohnungen muss ein repräsentativer Querschnitt der Wohnungen begangen werden. Nur so lassen sich Störungen im späteren Bauprozess vermeiden.

Im Rahmen dieser Wohnungsbegehungen besteht neben der Aufgabe einer baulichen Bestandsaufnahme gleichzeitig die Prüfung der Notwendigkeiten von eventuellen sozialen Betreuungsmaßnahmen verschiedener Mieter. Durch den direkten Mieterkontakt wird gleichzeitig die Akzeptanz zum geplanten Sanierungsumfang erfasst.

Mieterakzeptanz für erforderliche Sanierungsmaßnahmen

Die Sanierungsmaßnahmen werden vom Mieter / Bewohner insbesondere dann angenommen, wenn das Erfordernis erkennbar ist oder bei Standard- / Komfortverbesserungen.

Der intensive Kontakt zu den Bewohnern muss insbesondere gesucht werden bei

- sozial problematischer Mieterstruktur
- verschiedenen Berufsgruppen oder so genannten "Inventarmietern"
- qualitativ hohem Ausstattungsgrad der Wohnung, weil hier in Vorbereitung zur Sanierung ein größerer Klärungs- bzw. Entschädigungsbedarf besteht.
- Mietervertretern (Mieterbeirat) oder so genannten „Oppositionsführern“, da diese Mieter für die Sanierungsmaßnahmen als „Multiplikator“ positiv gewonnen werden müssen.

Die Aufgaben und Ziele des Mieterkontaktes bestehen darin, Tatsachen, Erkenntnisse und Probleme während der Sanierung offen anzusprechen. Dabei sollten zwar die Ängste vor einer solchen Sanierung genommen werden, aber andererseits keine „heile Welt“ vorgegaukelt werden. Wichtig ist auch, dass die Mieter aus den Wohnungsbegehungen die eingebrachten Informationen weitestgehend in der Durchführung wieder finden.

Komplexe Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen

Alle geplanten Maßnahmen müssen in einer mittel- und langfristigen Wirtschaftlichkeitsberechnung ökonomisch bewertet werden. Dabei sind neben den bestandstechnischen und miertertechnischen Ausgangsdaten, die Kostenplanung, mögliche Finanzierungen / Förderungen sowie spätere Umlageberechnungen (Mieterhöhung) für die Rentabilitätsberechnungen der Projekte einzubeziehen. Ausgehend von den vorbereitenden Maßnahmen (Projektierung) ist entsprechend des Leistungsumfanges der Sanierung eine exakte Terminplanung erforderlich, da eine Vielzahl von Faktoren eine Sanierung im bewohnten Zustand beeinflussen können und die Mieter bereits drei Monate vor Baubeginn verbindlich über die Terminierung informiert sein müssen.

Baublaufstörungen durch blockierende Mieter

Der Ablauf der Arbeiten in den Wohnungen unter bewohnten Bedingungen ist wohl als die komplizierteste Aufgabe der Sanierung anzusehen. Während der gesamten Modernisierungsmaßnahme gilt es wie schon erwähnt, die Mieterbetreuung gleichberechtigt wie die Lösung technisch-technologischer Probleme in den Mittelpunkt zu stellen. Hier müssen flankierende, unterstützende bauvertragliche Regelungen mit den ausführenden Firmen getroffen werden. Aus der Sanierungspraxis haben sich folgende zusätzliche Vereinbarungen mit den beteiligten Firmen bewährt:

- Bei fehlender Baufreiheit in den Wohnbereichen sind Zusatz- bzw. Reservekapazitäten über Standby-Verträge zu binden
- Regelmäßige Abstimmungs- und Informationsberatungen mit Mieterberatern zu Bautenstand, Terminablauf sowie anstehenden Problemen
- Bei Bedarf Teilnahme an wöchentlichen Mietersprechstunden sowie Kontrolle des Bauablaufes im Hinblick auf die Zielvorgaben
- Regelmäßige schriftliche Berichterstattungen zum Plan/Ist – Vergleich sowie den mieterspezifischen Problembereichen
- Mieterbetreuung hat bei jeder Leistung und jedem in der Wohnungssanierung Tätigen (vom Hilfsarbeiter bis zum Ingenieur) einen besonderen Stellenwert einzunehmen

Exkurs: Projektplanung und GSW-interne Organisationsabläufe

1. Bauprogrammplanung

Das potentielle Sanierungsobjekt wird – aufgrund diverser technischer und wohnungswirtschaftlicher Auswahlkriterien – in der langfristigen Bauprogrammliste geführt. Durch Bewertung weiterer Dringlichkeiten und unter Abwägung des Finanzrahmens kommt es zur Aufstellung kurz- und mittelfristiger Bauprogramme, wobei hier auch der Aufwand für die laufende Instandhaltung im Budget (Jahreswirtschaftsplan) zu berücksichtigen ist.

Ein erstes „Ranking“ und die strategische Ausrichtung der Investitionsplanung (halten, investieren, verkaufen) ist aus der Portfolio-Analyse abzuleiten.

2. Projektauswahl

Typische Merkmale, die zur Aufnahme eines Gebäudes bzw. Wohnquartiers in das -kurzfristige- Bauprogramm führen:

- desolote Bausubstanz, hohe lfd. Inst.-Kosten, insbesondere an den Bauteilen Dach und Fenster
- Wohnstandardanpassungen und Verbesserungen in der Haustechnik (Einbau von Bädern, Sammelheizungen etc.)
- Fluktuations- und Leerstandsquoten, Verschlechterung der Mieterstruktur und andere Aspekte der Bewirtschaftung
- besondere förderungs- und finanztechnische Vorgaben
- politische Zielvorgaben aus dem Bezirk oder der Unternehmensleitung.

- Objekte mit positivem cashflow nach Portfolio-Bewertung („investieren“)

3. Projektauftrag

Wenn im Wirtschaftsplan der Finanzrahmen und die Projekte definiert sind, wird objektscharf eine Entscheidungsvorlage für die Geschäftsführung erarbeitet, damit auf der Grundlage konkreter Planzahlen der Projektauftrag erteilt werden kann.

In diesem Papier werden alle erforderlichen Projektinformationen nochmals gebündelt, die Kosten und Mietendaten transparent gemacht, ebenso eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (Liquiditäts- und Rentabilitätszahlen) durchgeführt.

Die Projektfreigabe bildet formal den Arbeitsauftrag für die technische Realisierung der Baumaßnahme und die verbindlichen Mieterinformationen.

4. Mod./Inst.-Regelablauf (GSW-Arbeitspapier)

Der mit allen Verfahrensbeteiligten abgestimmte Regelablauf erfüllt u. a. folgende Funktionen:

- Strukturierung und Transparenz der internen Arbeits- und Entscheidungsprozesse (Schnittstellen)
- Aufzeigen der Projektbeteiligten und Definition von Verantwortlichkeiten
- Visualisierung der verschiedenen „Projekt-Lebensphasen“
- „Projekt-Stopps“ (Entscheidungsrauten) sind eindeutig erkennbar!

Berlin, im September 2003-09-24

Helmut Asche

2-4 Zielgruppenworkshop in Salzburg

„Bewohnerbeteiligung bei Sanierungsprojekten“ (17. Juni 2003, Salzburg)

Programmübersicht, Teilnehmerliste und Protokoll – siehe Anhang

2-4-1 Erkenntnisse für den Leitfaden

Phase 1

Vorbereitung und Sanierungskonzept

Erfolgsschlüssel für Sanierungsprozesse:

- Ökonomische win-win-Situation für Bauträger und MieterInnen schaffen.
- Für frühzeitige Sanierungsankündigung ist eine mittelfristige Sanierungsplanung für alle größeren Bestandsobjekte notwendig; diese muss laufend an alle BewohnerInnen kommuniziert werden.
- Das Interesse des Bauträgers zur Modernisierung muss glaubwürdig umgesetzt werden.

Am Beispiel GSW Berlin:

Laufende Mieterkontakte werden verbunden mit umfangreichen Informationen an MieterInnen. Im Vordergrund steht

- Kundenorientierung des Bauträgers
- Haushaltsweise Kontakte / Vorabschätzung: „Wie steht die Zustimmung zu geplanten Modernisierungsvorhaben?“
- Zu erwartende Belastung kommunizieren, damit MieterInnen abschätzen können, welche Veränderungen zu erwarten sind.

Entwicklung einer Sanierungsstrategie, vor dem Start eines Beteiligungsprozesses

„Grundsätzlich wissen wir im Unternehmen schon was wir wollen“ (Zitat: H. Asche, GSW Berlin) -> Grundsatzstrategie zur Sanierung des Gebäudes steht vor dem Start des Beteiligungsprozesses fest.

Darauf setzt die sog. „Modernisierungs-Ankündigung“ auf. Danach wird ein Paket der wertverbessernden Maßnahmen geschnürt, das wird von Haushalt zu Haushalt zur Abstimmung vorgelegt.

Zur Vorbereitung eines Beteiligungsprozesses ist es erforderlich, die BewohnerInnenstruktur zu kennen:

“Es sollen daher in regelmäßigen zeitlichen Abständen Einzelgespräche in den Wohnungen von Vertretern des Bauträgers oder von beauftragten externen Partnern durchgeführt werden. Eine örtliche Anwesenheit des Bauträgers ist nicht unbedingt erforderlich (wäre in Form eines regelmäßig besetzten „Wohnhaus-Büro“ auch denkbar). Partizipation soll nicht im Wirtshaus stattfinden.“ (Zitat: M. Fuchhofer, Soziologin)

Ziel der Gespräche:

- Hintergrund über Wohnqualität und Veränderungserfordernis erheben
- Wo liegen die Schwachpunkte im laufende Erhaltungs- und Verbesserungstätigkeit durch den Bauträger?
- Welche mittelfristigen Zielvorstellungen haben BewohnerInnen bezüglich ihrer Wohnqualität?

Vorschlag für Änderung der Bestimmungen in der Wohnbauförderung:

Die Aufwendungen für die Vorbereitungsphase (der erforderliche Ressourcen- und Personaleinsatz findet zur Zeit keinen Niederschlag in der Planungskostenkalkulation) soll als Teil der Gesamtkosten von Sanierungsvorhaben anerkannt und daher auch als förderfähig eingestuft werden.

Phase 2

Sanierungsplanung und Beteiligung

Ablauf des Modernisierungsprozesses

(„Bewohnte Sanierung“, am Beispiel GSW Berlin)

- Generelle Modernisierungsankündigung mit termingenaue Auflistung und Definition der Maßnahmen
- Einholen des Mietervotums (schriftliche Anfrage je Haushalt): wenn mehr als 50 % dem Verfahren zustimmen, dann geht der Prozess weiter. Liegt das Zustimmungsvotum unter einem Anteil von 50 %, wird der Prozess gestoppt.
- „Mod-Berater“ (Modernisierungsberater) nehmen in jedem Haushalt individuelle Verbesserungsvorschläge auf.
- Abschluss von „Mod-Verträgen“: Modernisierungsvereinbarung werden mit allen MieterInnen abgeschlossen, und beinhalten den genauen Maßnahmenumfang und eine Festlegung allfälliger Mieterhöhung aufgrund der Standardanhebung (dafür ist eine gute Vorplanung erforderlich).

Einbindung externer Partner in den Prozess:

Bis vor wenigen Jahren waren auch für größere Wohnbauunternehmen v.a. externe Experten (Fachplaner, Architekten, Mieterberatungsbüros) die wesentlichen Leistungsträger bei Sanierungsvorhaben. Beauftragte Projektsteuerer organisierten den Prozess.

Vor drei bis vier Jahren fand dann ein Umbruch statt: Die Neubautätigkeit liegt brach und daher wurden Arbeitskapazitäten intern bei Bauträgern vom Neubau zur Sanierungsabteilung umgeschichtet.

Heute wird $\frac{3}{4}$ der Leistungen im Rahmen von Sanierungsprozessen intern im Unternehmen erbracht; und nur bei Kapazitätsspitzen werden externe Partner eingebunden.

Interne Projekt-Organisation von Sanierungsprozessen

Einrichtung von temporären Projektteams mit den besten Personen, die im Bauträger für diese Aufgabenstellung zur Verfügung stehen (Bauleitung, Mieterbetreuung); mit situativer Projektlösungskompetenz, die bei Bedarf um externes Know How erweitert wird.

Akteure:

- Planung (Architektur, Energietechnik)
- Bauleitung
- Hausverwaltung
- Finanzierung
- Projektmanagement, -leitung (mit Kommunikationskompetenz / Mieterbetreuung)

Wichtigste Voraussetzung: Aufgabenklarheit innerhalb des Projektteams!

Anforderungen an den Sanierungsprozess: Gefragt sind gute Methoden und eine Prozessbegleitung

„Bei vielen gut gemeinten Beteiligungsprozessen fehlt es oft an Professionalität und passenden Kommunikationsmethoden. Es reicht nicht, die betroffenen MieterInnen nur ein bisschen "mitreden zu lassen". Es ist ein großer Unterschied, wie man z.B. Hausgemeinschaften zu Hausversammlungen ein lädt: Statt einem Hinweis am schwarzen Brett - "Einladung zur Hausversammlung am ... im Hobbyraum" - ohne Tagesordnungspunkte - ist mangelnde Wertschätzung und deswegen kommen auch nur 4-5 Personen.

Es ist wohl besser, wenn ich eine Einladung interessant mache, Tagesordnungspunkte anführe, die die Bewohner berühren oder ärgern, wie Sauberkeit, Katzenplage, offene Instandhaltungen, Sicherheit - mit einem freundlichen Hinweis, dass wichtige Entscheidungen getroffen werden und daher die Anwesenheit eines jeden Haushaltes wichtig wäre". Da kommen 50% und das ist toll.“

Methoden für BewohnerInnenbeteiligung

„Wird Partizipation ernst genommen, müssen Methoden angewendet werden, die sich an die Kultur der Menschen anpassen! Eine mögliche Methode ist die aktivierende Befragung mit Folgeveranstaltungen oder die Einrichtung von Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen, um einzelne Entscheidungen in der Sanierungsplanung gemeinsam mit den BewohnerInnen vorzubereiten.“

„Bewohner sind die lokalen Experten,

wenn es darum geht soziale Konflikte zu bearbeiten oder die Lebensqualität im Umfeld durch Verbesserungsmaßnahmen zu steigern und sie sind bereit auch selber Hand anzulegen.

Bürgerbeteiligung fördert auch die Konfliktfähigkeit der Menschen und vermeidet Ausgrenzung von sozial Schwächeren.“

(Zitate: B. Dengg, Bewohnerservice Forellenwegsiedlung, Salzburg)

Phase 3

Realisierung und Mieterbetreuung

„Auch bei Entscheidungen über sog. „Nebensächlichkeiten“ sollen die Mieter eingebunden sein: z.B. Kippfenster oder Schwenkfenster, Position der Steckdosen, Lage des Kinderspielplatzes. Dabei soll man mit den ausführenden Unternehmen eng kooperieren, auch wenn die wesentlichen bautechnischen Entscheidungen schon vorher zu treffen sind“ (Zitat: C. Reiböck, Elektronunternehmen)

Je mehr Akteure einer Siedlung (eines Stadtteils) sich an Sanierungs- und Veränderungsprozessen beteiligen, um so nachhaltiger ist die Wirkung und umso mehr steigt die Lebensqualität. Gestaltungsprozesse werden besser angenommen, wenn viele Gruppen beteiligt sind. Daraus resultiert eine gesamtheitliche bewohneraktivierende Stadtteilentwicklung.

3 PROJEKTERGEBNISSE

3-1 Leitfaden „Erfolgreich Sanieren mit Bewohnerbeteiligung“

Der Leitfaden verfolgt das Ziel, den Sanierungsverantwortlichen bei der Gestaltung und Begleitung von Sanierungsvorhaben mit Bewohnereinbindung ein strukturiertes Vorgehen zu erleichtern. Dabei wird versucht, die Leser anhand vielfältiger Fragenkomplexe zu den, für einen erfolgreichen Verlauf eines Sanierungsvorhabens wichtigen Inhalten, Überlegungen und Entscheidungen zu leiten. Insbesondere nicht „verhandlungsgewohnte“ Personen missachten oft elementare Verhaltensregeln. Dadurch kann der Diskussions- und Einigungsprozess zwischen den involvierten Akteursgruppen belastet oder sogar zum Abbruch geführt werden.

Der Leitfaden behandelt nicht einzelne bautechnische Fragestellungen (wie etwa die Publikation „Altbau Modernisierung – Der praktische Leitfaden“, Hrsg. Johannes Fechner), noch stellt er ein reines Methodenhandbuch zur Gestaltung von Beteiligungsprozessen (wie etwa „Informieren Beteiligen Kooperieren“ von Bischoff, Selle, Sinning) dar. Vielmehr versucht der Leitfaden prägnant verfasste Empfehlungen zu formulieren. Inhaltlich werden einerseits Anforderungen an den Ablauf einer Bewohnereinbindung und die „Haltung“ der Beteiligten formuliert, damit ein zielführender Prozess überhaupt möglich ist. Andererseits werden jene Rahmenbedingungen skizziert, die das Projektteam für einen erfolgreichen Ablauf des Vorhabens gewährleisten sollte. Diese reichen von einer detaillierten Erhebungsphase zur Bausubstanz bis zu Maßnahmen der Mieterbetreuung im Zuge der Sanierungsarbeiten. Praktische Checklisten erleichtern dem Leser die Orientierung und Anwendung.

Der Leitfaden bildet damit einen wichtigen Mosaikstein bei der Planung und Durchführung von Sanierungsvorhaben durch Bauträger und Planer.

3-1-1 Zielgruppen

Der Leitfaden richtet sich an die Hauptverantwortlichen für ein Sanierungsvorhaben und die Abwicklung der Bewohnereinbindung:

- **Bauträger**
- **Planer** und
- **Prozessberater**

Diese drei Akteursgruppen (Planer haben vielfach auch die Aufgabe der Prozessbegleitung) bilden aus der Perspektive des Leitfadens das **Projektteam**, das den Sanierungsprozess gestaltet und begleitet. Vor dem Hintergrund dieser

gemeinsamen Aufgabe ergeben sich gemeinsame Interessen. Auf diese Interessen bzw. den gemeinsamen Blickwinkel dieser Akteure sind die Inhalte des Leitfadens ausgerichtet. Im Sinne einer zielgruppenspezifischen und übersichtlichen Gestaltung des Leitfadens wurden die Fragestellungen eines Sanierungsvorhabens nicht aus der Sicht anderer relevanter Akteure behandelt. Trotzdem bietet der Leitfaden auch aufschlussreiche Inhalte für Bewohnerservicestellen, Bewohnervertreter, Bauausführende oder Stadtplanung und Förderstellen

Im Unterschied zum Leitfaden wendet sich der vorliegende Endbericht auch an **Politik** und **Verwaltung**, für die in Kapitel 4-2 und 4-3 Empfehlungen formuliert sind.

3-1-2 Leitfadengliederung und Inhalt

Der Leitfaden ist in drei Abschnitte gegliedert, die sich an den Hauptphasen eines Sanierungsvorhabens mit Bewohnereinbindung orientieren.

- **Abschnitt A: Projektentwicklung**
- **Abschnitt B: Bewohnereinbindung und Planungsabschluss**
- **Abschnitt C: Projektumsetzung**

Darüber hinaus werden im Serviceteil (Abschnitt D) die im Forschungsprojekt untersuchten Fallbeispiele dokumentiert sowie dem Leser nützliche Hinweise, wie Literatur, Kontaktadressen, websites u.a. gegeben.

Abschnitt A: Projektentwicklung

Der erste Abschnitt des Leitfadens widmet sich der Vorbereitung der Sanierung bzw. der Konzeption der Bewohnereinbindung. Die detaillierte Bearbeitung dieser ersten Phase eines Sanierungsvorhabens ist erfolgsentscheidend für alle weiteren Schritte. Sie nimmt im Vergleich zum Neubau einen noch höheren Stellenwert ein, da Sanierung in bestehende bauliche und soziale Strukturen eingreift und sich im Vorfeld darüber ein detailliertes Wissen aneignen muss. In der Praxis werden die relevanten Fragestellungen vielfach unzureichend untersucht. Ein wesentlich begrenzender Faktor für eine umfassende Vorbereitung stellen die beschränkten Möglichkeiten der Förderung dieser Sanierungsphase dar.

Entsprechend der Bedeutung dieser 1. Phase eines Sanierungsprojektes wird diesem Abschnitt im Leitfaden breiter Raum eingeräumt. Er gliedert sich in folgende Kapitel:

SANIERUNGSERFORDERNIS

Die Planung eines Sanierungsvorhabens erfordert als ersten Schritt eine detaillierte Erfassung der Bausubstanz, um in weiterer Folge eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Sanierungsstrategie zur Verfügung zu haben. Dieses Kapitel weist den Leser auf die zentralen Fragestellungen in dieser Projektphase hin, um ein umfassendes Bild über die Ausgangssituation zu erhalten.

Teilkapitel: Erhaltung, Erneuerung und Verbesserung, Umfassende Sanierung, Sondermaßnahmen

RECHT, FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Eckpunkte aus den Bereichen Recht, Förderung und Finanzierung dargestellt, die einen Einfluss auf die Entwicklung des Sanierungskonzeptes und in weiterer Folge auf die Form der Bewohnereinbindung haben.

WOHNSTANDARD UND BEWOHNERSTRUKTUR

Wohnstandard und Bewohnerstruktur des Sanierungsobjektes haben Einfluss auf das Sanierungskonzept. So ist bspw. die Bereitschaft auf Seiten der MieterInnen in Verbesserungsmaßnahmen zu investieren (in Form einer erhöhten Miete) von ihrer Alterstruktur, ihrem Familienstand sowie ihrer Einkommenssituation abhängig. Ebenso relevant sind etwaige in der Wohnungsverbesserung getätigten Eigeninvestitionen. Dieses Kapitel zeigt diese Zusammenhänge auf und formuliert dazu relevante Fragenstellungen für die Entwicklung des Sanierungskonzeptes.

BETEILIGTE UND IHRE INTERESSEN

Dieses Kapitel bietet ein Orientierungsmodell für die Identifizierung der unterschiedlichen Akteure und ihrer möglichen Interessen an. Sowohl die spezifische Zusammensetzung der Akteure als auch die Dynamik ihrer Interessen variieren natürlich von Fall zu Fall. Als Grundlage zur ersten Sondierung und Vorbereitung eines Beteiligungsprozesses bzw. einer partizipativ gestalteten Planungsphase, kann jedoch von charakteristischen Grundkonstellationen dieser Akteure und ihrer Interessen ausgegangen werden.

Teilkapitel: Bauträger, BewohnerInnen und Rahmenakteure

SANIERUNGSKONZEPT

Dieses Kapitel erläutert jene Bereiche eines Sanierungskonzeptes, über die die Sanierungsverantwortlichen vor der Phase der eigentlichen Einbindung der Bewohner bereits Grundsatzentscheidungen treffen müssen. Dabei werden nicht einzelne Bautechnikbereiche vertieft, sondern zu generellen Sanierungsgegenständen Hinweise gegeben. Entscheidend für dieses Kapitel, ist die Hinführung der Sanierungsverantwortlichen zur Festlegung der Erfolgskriterien für das Sanierungsprojekt sowie der für die Diskussion mit den Bewohnern entscheidenden Handlungsoptionen.

Teilkapitel: Erfolgskriterien des Bauträgers, Maßnahmen und Handlungsoptionen

VORBEREITUNG DER BEWOHNEREINBINDUNG

Das abschließende Kapitel des ersten Abschnittes führt den Leser zur Vorbereitung der Bewohnereinbindung. Vor dem Hintergrund aller erhobenen Grundlagen und getroffenen Vor-Entscheidungen auf Seiten des Bauträgers, kann jetzt das Design der Bewohnereinbindung entwickelt werden. Dieser Schritt wird jedenfalls gemeinsam mit der (externen) Prozessbegleitung durchgeführt.

Verschiedene Varianten der Zusammensetzung des Projektteams des Bauträgers sowie der Steuerungsgruppe zum Sanierungsvorhaben werden aufgezeigt und diskutiert.

Weiters werden im Kapitel die verschiedenen Stufen der Beteiligung – Information, Konsultation und Mitbestimmung) erläutert. Beispielhafte Abläufe der Bewohnereinbindung werden skizziert und einzelne Methodenbausteine (mit weiterführender Literatur) angeführt.

Das Kapitel Prozessbegleitung soll den Blick auf die Rolle und die Aufgaben der Prozessbegleitung lenken. Weiters gilt es, mit der Prozessbegleitung die Vorannahmen zu den beteiligten Akteuren und Interessen zu überprüfen und so zu berichtigen, dass sie die Realität des jeweiligen Sanierungsfalles möglichst gut erfassen. Dies sollte das Ziel der Erstgespräche sein, in welchen die Voraussetzungen und der Ablauf eines geplanten Beteiligungsverfahrens zwischen Bauträger und Prozessbegleiter geklärt werden.

Teilkapitel: Projektteam und Steuerung, Prozessbegleitung, Verfahrensart

Abschnitt B: Bewohnereinbindung und Planungsabschluss

Der zweite Abschnitt des Leitfadens konkretisiert den Ablauf der Bewohnereinbindung. Der Umgang mit möglichen „Stolpersteinen“ bei Beteiligungsverfahren wird thematisiert. Der Leser soll für die Durchführung der Bewohnereinbindung gerüstet sein. Auftretende Schwierigkeiten und Unvorhergesehenes im Beteiligungsprozess sind gleichzeitig Anlass für das Projektteam, das vormals definierte Sanierungskonzept (Maßnahmen und Handlungsoptionen), und Erfolgskriterien zu überprüfen und gegeben falls zu justieren.

Weitere Themen des zweiten Abschnittes sind mögliche Formen der Bewohnerorganisation sowie Hinweise auf die Bereiche Konfliktmanagement und Informationsmedien.

Teilkapitel: Prüfung und Justierung Sanierungskonzept, Im Dialog mit den BewohnerInnen, Bewohnerorganisation, Checkliste „Erfolgskriterien der Bewohnereinbindung“

Abschnitt C: Projektumsetzung

Abschnitt C beschreibt die wichtigsten Erfordernisse der dritten Phase eines Sanierungsvorhabens: die Umsetzung der Maßnahmen und begleitende Schritte der Mieterbetreuung.

Abschließend werden noch Überlegungen skizziert, die den Projektabschluss mit einer Bilanzierung des Projektverlaufs und den Projektzielen verbinden. Dieser Reflexionsschritt am Ende eines Projektes wird meist aus Ressourcengründen nicht durchgeführt. Er birgt jedoch für folgende Sanierungsvorhaben, die weitere Betreuung der Wohnhausanlage und ihrer Mieter als auch die weitere Zusammenarbeit des Projektteams ein hohes Erkenntnispotential.

Teilkapitel: Bewohnerbetreuung und –information, Umsetzungsmanagement, Projektabschluss (Bilanzierung und Zielerreichung), Gastkommentar BUWOG

Abschnitt D: Serviceteil

In Abschnitt D wird zu den 4 Fallbeispielen aus Österreich und Deutschland ein Grunddatenblatt dargestellt. Diese geben dem Leser die Möglichkeit, anhand konkreter Sanierungsvorhaben einzelne Inhalte des Leitfadens am Fallbeispiel nachvollziehen zu können.

Darüber hinaus sind in Abschnitt D weiterführende Kontakte, Literatur und websites angeführt.

Teilkapitel: Datenblätter zu den Fallbeispielen (Bischofshofen (GSWB), Linz-Leonding (VLW), Salzburg-Liefering (BUWOG), Belß-Lüdecke Berlin (GSW), Kontakte, Literatur und links.

3-2 Strategieempfehlungen für Bauträger, Politik und Verwaltung

In den vorliegenden Strategie-Empfehlungen werden die Teilergebnisse von SanierungPro! zusammengefasst und zielgruppenspezifische Empfehlungen zur Realisierung der Optimierungspotentiale formuliert.

Ausgangsbasis sind die Erfahrungen aus der Gestaltung und Begleitung der Bewohnereinbindung im Rahmen des Sanierungsprojektes „BUWOG Salzburg – Lieferung.“ Weiters wurden über die gesamte Projektlaufzeit Experten aus den Bereichen Bauwirtschaft, Architektur und Soziologie mit den Zwischenergebnissen konfrontiert.

Besondere Bedeutung kommt dem Expertenworkshop „Bewohnerbeteiligung bei Sanierungsprojekten“ (Juni 2003) in Salzburg bei. Dabei konnte das Projektteam zwischen Bauträgern (aus Deutschland und Österreich), Architekten, Bautechnikern, Soziologen, Vertreter von Förderstellen und Bewohnerservicestellen einen intensiven Austausch zum Thema einleiten. Neben dem Know-how Transfer und der Ausarbeitung von Empfehlungen zur Umsetzung von Sanierungsprojekten konnten im Rahmen dieser Expertenrunden auch die Zielsetzungen der Programmlinie Haus der Zukunft vermittelt und diskutiert werden.

Hervorzuheben ist, dass im Rahmen von SanierungPRO! ausschließlich die Frage einer optimalen Gestaltung und Durchführung der Bewohnereinbindung bearbeitet wurde. Das vorliegende Projekt behandelt damit keine bauökologischen Fragestellungen im Bereich der Sanierung.

Die Optimierung von Sanierungsprozessen im Sinne der Zielsetzungen des Programms „Nachhaltig Wirtschaften“ ist eine umfassende gesellschaftspolitische Aufgabe, welche – im Vergleich zum Neubau - durch bestehende Strukturen ein hohes Maß an Komplexität mit sich bringt. Voraussetzung einer erfolgreichen Bewältigung dieser Aufgabe ist die den jeweiligen Erfordernissen entsprechend optimierte Einbindung der BewohnerInnen.

In ihrer Konzeption verfolgen die Empfehlungen einen handlungsorientierten Ansatz und wurden spezifisch für die Zielgruppen Bauträger sowie Politik und Verwaltung entwickelt. Aufgrund der hohen Komplexität von Sanierungsmaßnahmen, als Eingriff in bestehende bauliche und soziale Systeme hängt der Sanierungserfolg jedoch entscheidend davon ab, ob es allen beteiligten Akteuren gelingt, in ihrem jeweiligen Bereich optimale Rahmenbedingungen zu gewährleisten. In diesem Sinne werden die nach Zielgruppen gegliederten Empfehlungen vom Projektteam als Gesamtpaket verstanden.

3-2-1 Zielgruppe Bauträger

„Keine Sanierung ohne Bewohnereinbindung !“

Im Verständnis des Projektteams sind unter Bewohnereinbindung informative und konsultative (Befragung) Verfahren, als auch Verfahren mit Mitbestimmungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen zu verstehen. Entscheidend für den Erfolg eines Großteils der Sanierungsvorhaben ist ein professionelles Informationsmanagement. Dies umfasst nicht nur den engeren Zeitraum des Sanierungsprojektes, sondern ist als laufende Aufgabe und Verpflichtung des Bauträgers gegenüber seinen Kunden zu verstehen. Diese Herangehensweise gewährleistet auch einen verhältnismäßig geringeren Aufwand bei der Bewohnereinbindung im Zuge des konkreten Sanierungskonzeptes. Für den Bauträger gilt: die Form der informativen Bewohnereinbindung ist integraler und erfolgsbestimmender Bestandteil seiner laufenden Verwaltungstätigkeiten.

„Sanierungsstrategie und Objektdatenbank“

Möglichste Kosteneffizienz und Qualität der Sanierungstätigkeiten eines Bauträgers bedürfen einer langfristigen Sanierungsstrategie über den gesamten Objektbestand. Dies erfordert wieder eine umfassende Dokumentation der gesamten Bausubstanz, der Bewohnerstruktur sowie der Standortqualitäten der einzelnen Objekte. Eine derartige Objektdatenbank ermöglicht dem Bauträger die Entwicklung einer langfristigen Sanierungsstrategie mit Investitionsplänen. Für wiederkehrende Sanierungserfordernisse können kostengünstige Sanierungsmodule konzipiert werden, die Bewohnerschaft kann laufend und transparent über die Aktivitäten informiert werden.

„Bauträger Akademie Sanierung“

„Erfahrungsaustausch ..., wie Kongresse, in denen Bauträger Projekte mit Schwächen und Erfahrungen präsentieren, gibt es eigentlich wenig. Man weiß nur ungefähr, wer was macht. Die Frage ist, wer so etwas einleiten kann. ... Aber unter uns Bauträgern, also meinen Mitbewerbern, gibt es keinen Austausch.“ (Walka, ÖSW)

Die Gestaltung der Bewohnereinbindung in Sanierungsprojekten lässt sich nicht in einem einfachen und auf alle Situationen anwendbaren Schema zusammenfassen. Sanierung, verstanden als ein Eingriff und eine Auseinandersetzung mit bestehenden baulichen und sozialen Strukturen, ist ein dynamischer Prozess der ständigen Optimierung. Dies setzt voraus, dass die Akteure - Bauherr / Bauträger, Planung und Prozessbegleitung sowie Politik und Verwaltung – ihre Konzepte stets von Neuem an den Erfahrungen vergangener Sanierungsprojekte reflektieren und darüber ein hohes Maß an Prozessbewusstsein entwickeln.

Aus den Projekterfahrungen, insbesondere den Erkenntnissen aus den Experteninterviews ergibt sich ein klarer Bedarf eines institutionalisierten Wissenstransfers unter den Bauträgern zum Thema Sanierung im allgemeinen und Bewohnereinbindung im speziellen.

Die Vielfalt der Rahmenbedingungen von Sanierungsprojekten - über die Bausubstanz bis hin zu der unterschiedlich strukturierten Bewohnerschaft – erfordern einen breit angelegten Erfahrungsaustausch zwischen den Bauträgern. Nur so kann effizient und erfolgreich der vielfältige Erfahrungsschatz aus den unzähligen in Österreich oder dem deutschsprachigen Ausland bereits durchgeführten Sanierungsprojekten mit Bewohner-einbindung genutzt werden.

Die Voraussetzungen für eine „Bauträger Akademie“ als Ort dieses institutionalisierten Austausches sind auch deshalb günstig, da es geringe Berührungspunkte zwischen den Bauträgern aufgrund fehlender Konkurrenz bestehen: jeder saniert seinen Gebäudebestand.

„...man kann ja voneinander lernen. Ein Konkurrenzdenken in diesem Sinn gibt es ja bei uns nicht. Wir sanieren unsere Häuser und eine andere Wohnbauvereinigungsfirma saniert ihre Häuser. Dadurch kommt man sich ja nicht in die Quere.“ (Walka, ÖSW)

„Bauverstand“ der Bewohner oder Sanierung verstehen

Die im Rahmen vergangener „Haus der Zukunft“ - Projekte zum Neubausektor vom Projektteam formulierte Handlungsempfehlung, Bewohnern „Bauverstand“ zu vermitteln, gilt ebenso für den Sanierungsbereich. Um so mehr, als dass die BewohnerInnen den Sanierungsprozess „mit(er)leben“ und für seine Umsetzung Verantwortung mittragen (bspw. über ihr Mitbestimmungsrecht bei EVB-Erhöhungen).

Beachtet man die Einschätzungen einzelner interviewter BewohnerInnen zu komplexen Problemen und Fragestellungen in dem vom Projektteam begleiteten Sanierungsvorhaben, so reift die Erkenntnis, dass hier oft mit dem sprichwörtlichen „Hausverstand“ analysiert und bewertet wird. Die Lösungsvorstellungen der Bewohner simplifizieren dabei tendenziell die vorhandenen Problemhintergründe. Meinungen wie „das kann doch nicht so kompliziert sein“ oder „das muss doch im Rahmen der bestehenden Mieten finanzierbar sein“ stehen unisono für schwindendes Vertrauen in die Entscheidungskompetenz der Bauherren, Hausverwaltungen, Experten und Planer. Hohes Unzufriedenheitspotenzial resultiert dabei meist aus dem komplexen und/oder nicht ausreichend kommunizierten Zustand der Gebäudesubstanz und des Sanierungskonzeptes.

Im Hinblick auf die Zielsetzungen einer qualitativ vollen Sanierung stellt jedoch das grundsätzliche Verständnis bei Bewohnern eine wesentliche Rahmenbedingung dar. Die daraus ableitbaren Notwendigkeiten in zahlreichen Sparten der (Weiter-)Bildung dürfen aber auch nicht über die wichtigen Aufgaben einer offenen Informationspolitik auf Seiten der Bauträger und der Stadtplanung hinweg täuschen. Daraus ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen:

„Lernen am Objekt - Regelmäßige Bewohnereinbindung in die Entwicklung des Wohngebäudes“

Regelmäßige Bewohnereinbindung in die Entwicklung ihres Wohngebäudes, nicht ausschließlich aber insbesondere während eines Sanierungsprojektes, ermöglicht ein „Lernen am Objekt“. Das Wissen über die Gebäudesubstanz, den Energieverbrauch,

der Verwendung der Betriebskosten und nicht zuletzt die Identifikation mit dem Gebäude und das Vertrauen in die Hausverwaltung können damit entscheidend verbessert werden. Dies bedeutet in weiterer Folge einen entscheidenden Startvorteil für jedes Sanierungsvorhaben.

Die Finanzierung derartiger Maßnahmen könnte teilweise als Bestandteil einer „innovativen“ Auslegung der Betriebskosten versucht werden, aber auch über einen zweckgebundenen Fonds im Rahmen einer modernen Wohnbauförderung erfolgen.

Offensives Herangehen

Die umfassende Information der BewohnerInnen eines Wohnobjektes über die Rahmenbedingungen des jeweiligen Objektes, die konkrete Gebäudekonzeption mit den dahinter stehenden Absichten der Bauträger und Planer sowie auch formalrechtlich anerkannten Berichtspflichten (Betriebskostenabrechnung, Investitionen,...) sollte viel mehr als bisher als „Grundrecht“ der Bewohner (der Kunden) behandelt werden.

Transparenz in der Vermittlung

Die Fortsetzung der Argumentation zur Informationspflicht besteht in der Forderung nach Transparenz in der Vermittlung der zu gewährenden Informationen. In Bezug auf komplexe Fragestellungen der Gebäudekonzeption oder der Stadtplanung sind hier quartiersbezogene Beratungsstellen (z.B. Gemeinsame Anlaufstellen der Bauträger; Gebietsbetreuung) denkbar, die ein Bündel an Informationen für die Vielfalt der Informationsbedürfnisse der Bewohner verwaltet und den Bewohnern auch näher bringt. Diese mitunter kostenintensive Beratungs- und Informationstätigkeit kann durch die Konzentration vorhandener Mittel und die gemeinsame Finanzierung aller notwendigen Akteure (Stadtplanung, Bauträger; z.B. aber auch Energieversorger) nicht nur finanziell attraktiver werden, sondern für die nachfragenden Bewohner auch mit zahlreichen Erleichterungen verbunden sein (One-Stop-Shop). Diese Notwendigkeit gilt für Neubauobjekte ebenso wie für lang bezogene Bestandsobjekte: „Ehrliche“, transparente und zeitgerechte Informationspolitik von Bewohnern als selbstverständliches und laufendes Element von Bauträger-Aufgaben reduziert im Nachhinein hohe Unzufriedenheits- und damit Kostenpotenziale.

Hard Facts & Soft Stories

Bei der Informationsgestaltung zum Wohnobjekt geht es um eine qualitativ hochwertige Darstellung von „Hard Facts“ (erforderliche Erhaltungsmaßnahmen, alle Kostenfragen; Benutzungseinschränkungen; ...) und „Soft Stories“ (vorhandene Handlungsspielräume bei der Entwicklung von Sanierungsmaßnahmen, Hintergründe zur Gebäudekonzeption wie Wettbewerbe, Innovationspotenziale, Absehbare Stadt- bzw. Gebietsentwicklung; ...).

In den Soft Stories liegt der Handlungsspielraum für den Bauträger und damit mögliche Mitbestimmungsbereiche für die Bewohner. Will der Bauträger Konfliktpotenziale reduzieren, dann ist die kundenorientierte Vermittlung von „Soft Stories“ das Gebot der ersten Stunde. Unabhängig von der feststehenden

Verringerung möglicher Konfliktpotenziale lassen die Befragungsergebnisse und Interviews den Schluss zu, dass die Vermittlung von „Soft Stories“ und deren (teilweisen) Realisierung wesentlich zu einer höheren Identifikation und somit auch Zufriedenheit mit dem jeweiligen Wohnobjekt beitragen kann.

3-2-2 Zielgruppe Politik und Verwaltung

Sanierungsförderung *NEU*

In einem System „Sanierungsförderung *NEU*“, das nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit ausgerichtet ist, sollten folgende Reformvorschläge diskutiert werden.

■ Reformvorschlag 1: Förderung der Prozessbegleitung

Die Kosten der Sanierungsvorbereitung (Bestandsaufnahme, Mieterbefragungen, Prozessgestaltung und Begleitung) und der Umsetzungsbetreuung sollen förderbar sein. Diese Projektschritte sind erfolgsentscheidende Meilensteine im Zuge eines Sanierungsvorhabens. Sie erfordern einen nicht unbeträchtlichen Personal- und Zeitaufwand, gewährleisten aber eine möglichst reibungslose und qualitativ hochstehende Sanierung. Um dem Stellenwert dieser Projektelemente Rechnung zu tragen, sollte für den Bauträger nicht nur die Möglichkeit bestehen, entsprechende Kostenstellen auch zur Förderung einzureichen, sondern Mindeststandards in den Förderrichtlinien festgehalten werden.

■ Reformvorschlag 2: 100% Zustimmung als K.O.-Kriterium ?

Die in verschiedenen Bundesländern geforderte Zustimmung von 100% der Bewohnerschaft zu den Sanierungsmaßnahmen bzw. einer EVB-Erhöhung über das gesetzliche Maß verhindert vielfach die Realisierung innovativer Sanierungskonzepte. Die grundsätzlich zu befürwortende Mitbestimmungsmöglichkeit der BewohnerInnen darf nicht zum unüberwindlichen Stolperstein werden. So könnte bspw. die 100% Marke auf 75% herab gesetzt werden. Im Gegenzug dazu können Kriterien formuliert werden, die soziale Härtefälle (Mieterhöhungen) abfedern und Mindeststandards bei der Bewohnereinbindung festlegen (fortlaufende Informationspflicht von Seiten des Bauträgers, differenzierte Mitbestimmungsvorgaben je nach Sanierungsmaßnahme, u.dgl.).

■ Reformvorschlag 3: Kombination Objekt-/Subjektförderung

Um im Bereich der Förderung möglichst flexibel auf die Erfordernisse verschiedener Sanierungsvorhaben reagieren zu können, bedarf es geeigneter Möglichkeiten, mit einer flexiblen Kombination von Objekt- und Subjektförderung auf die spezifische Bewohnerstruktur einzugehen.

Weiters sollte der Bezug der Wohnbeihilfe für finanziell schwache BewohnerInnen auch bei Einzelmaßnahmen, die eine Mieterhöhung erfordern, möglich sein.

■ Reformvorschlag 4: Wissensvermittlung

Die Wohnbauförderung muss stärker als bisher in Informations- und Bildungsarbeit investieren. Die wesentlichen Kostenfaktoren von Sanierungsmaßnahmen, die damit in Verbindung stehenden „Nachhaltigkeits-Gewinne“ sowie Vorteile für die BewohnerInnen und den Bauträger müssen bekannt sein. Nur so können sie in der Entscheidungsfindung der Akteure berücksichtigt werden.

Grundbildung in Sachen „Bauen und Wohnen“.

Wie bereits bei den Handlungsempfehlungen für die Zielgruppe Bauträger formuliert, stellt das Grundwissen der BewohnerInnen über ihr Gebäude einen entscheidenden Erfolgsfaktor für gelungene Sanierungsprojekte dar. Offensichtlich bestehen in diesem Zusammenhang auch Mängel in der dem klassischen Bildungssektor zuzuordnenden Grundbildung in Sachen „Bauen und Wohnen“, gleichermaßen für den Neubau- und Sanierungsbereich von Bedeutung.

Denkbar ist hier die Inangriffnahme eines Pilotvorhabens im Bildungsbereich unter dem Titel **„Bauen und Wohnen findet Stadt“**. Dabei wäre es neben der zentralen Einbeziehung der dafür zuständigen Bildungseinrichtungen (via das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kunst) von zentraler Bedeutung, dass praxiserprobte Experten einen derartigen Grundlagen-Unterricht lebhaft gestalten. In Frage kämen hier beispielsweise die Architektenkammer oder die Bauträgerverbände als professionelle Hauptakteure und Partner des Bildungssektors.

Die Zielsetzung eines derartigen Vorhabens liegt auf der Hand: Verständnis für Fragen des Wohnbaus, der Sanierung (und der Stadtplanung) wird vor allem von jenen Bewohnern aufgebracht werden, die zumindest die Grundzüge des Planungsalltags verstehen. Der professionelle (Wohn-)Bausektor kann ein derartiges Vorgehen aber gleichzeitig als eine attraktive Form der Bewerbung seiner Interessen interpretieren und auf diese Art zu einer höheren Akzeptanz der im Baubereich vertretenen Berufsgruppen beitragen.

Die Finanzierung derartiger Maßnahmen könnte teilweise über einen zweckgebundenen Fonds im Rahmen einer modernen Wohnbauförderung versucht werden, aber auch über entsprechende Landes- und Bundesförderungen aus dem Bildungs- und Umweltbereich erfolgen. Stellt doch der Bereich „Bauen und Wohnen“ einen der bedeutendsten Bereiche im gesellschaftlichen und Nachhaltigkeits-Kontext dar.

Informationsrecht der Bewohner

Die bereits mehrfach angeführte Notwendigkeit einer umfassenden Information der Bewohner über die Rahmenbedingungen ihres Wohnobjektes für qualitativvolles Sanieren, könnte auch in Form entsprechender rechtlicher Vorgaben gesichert werden. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang eine Modifizierung der entsprechenden Bestimmungen im Mietrechtsgesetz (MRG) und im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Zielrichtung „bewohnerfreundlicher“ Bestimmungen. Wenngleich hier viele

Bauträger und Hausverwaltungen die Ansicht vertreten werden, dass die bestehenden Vorgaben ohnehin den Bewohnern umfassende Rechte einräumen, darf an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es immer um die konkrete Form des praktizierten Rechtes handelt. Ein für viele Betroffene vielleicht nachvollziehbares Beispiel: die Nachvollziehung von Betriebskostenabrechnungen erfordert in manchen Fällen eine profunde betriebswirtschaftliche Ausbildung, in nahezu allen Fällen sehr viel Zeit.

3-3 Empfehlungen für den weiterführenden Forschungsbedarf

Abgeleitet aus den Ergebnissen und Schlussfolgerungen zum Projekt werden im folgenden Empfehlungen für den weiterführenden Forschungs-/Entwicklungsbedarf zum Thema Sanierung und Bewohnereinbindung im mehrgeschossigen Wohnungsbau angeführt.

3-3-1 Bewohnereinbindung als Innovationsmotor !

These des Projektteams:

Wird durch Bewohnereinbindung der Innovationsgrad einer Sanierung nicht gehoben, so liegt es nicht am Umstand der Bewohnereinbindung, sondern an den dafür relevanten Rahmenbedingungen bzw. an der Definition des Innovationsbegriffs (vielfach nur nach technischen Gesichtspunkten).

Die verbreitete Einschätzung, Bewohnereinbindung hat die Tendenz Innovationen im Sanierungsbereich zu verhindern, lässt sich unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen relativieren, wenn nicht sogar gänzlich umkehren.

Gelingt dies nicht, so ist die Innovation an sich auf ihre Nachhaltigkeit zu überprüfen: Denn gilt es doch - im Sinne der Zielsetzungen des Impulsprogramms „Nachhaltig Wirtschaften“ - den Innovationsbegriff im Kontext ökologischer, ökonomischer und sozialer Dimensionen zu betrachten. Im Verständnis des Projektteams muss dies folgerichtig bedeuten: ein Sanierungsvorhaben kann dann als innovativ bezeichnet werden, wenn unter Einbindung und Zustimmung aller relevanten Akteure, insbesondere der BewohnerInnen, als direkte Betroffene von Sanierungsmaßnahmen ein auch nach bautechnischen Kriterien fortschrittliches Sanierungskonzept realisiert wird. Des weiteren kann davon ausgegangen werden, dass auch das Expertenwissen der NutzerInnen einen entscheidenden Beitrag zu einem innovativen Sanierungskonzept leisten kann.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen gilt es nach Meinung des Projektteams, jene für die Entwicklung innovativer Sanierungskonzepte relevanten Rahmenbedingungen weiter zu entwickeln. Dazu zählen neben verschiedensten Prozessfragen (Gegenstand des gegenständlichen Projektes) auch Themen wie nutzergerechte Technologieentwicklung, flexible Fördersysteme, BewohnerInnenbetreuung als Bauträgeraufgabe, Bedürfnisstrukturen von BewohnerInnen, u.a.

3-3-2 Generationenkonflikt Jung / Alt: „Kinderspielplatz oder Hundewiese?“

Die Auswirkungen der Bewohnerstruktur auf den Sanierungsprozess werden vielfach nicht beachtet bzw. unterschätzt. Altersstruktur, Familienstand und Einkommenssituation der BewohnerInnen haben entscheidenden Einfluss auf die „Sanierungsfreudigkeit“ der BewohnerInnen. Mit welchen Konzepten von Seiten des

Bauträgers, der Planer bzw. der Prozesssteuerung auf unterschiedliche Bewohnerstrukturen reagiert werden kann, scheint aus der Erfahrung des Projektteams noch unzureichend untersucht. Diesbezüglich bedarf es allgemeiner Konzepte, die den Sanierungsverantwortlichen zur Verfügung gestellt werden.

3-3-3 Flexible Fördermodelle

Ein entscheidender fördernder oder hemmender Faktor erfolgreicher Sanierungen sind bestehende Förderbestimmungen. Im Zuge der Projektarbeit wurden die derzeitigen Fördermodelle in den zahlreichen Gesprächen mit Praktikern als auch im Zuge der Begleitung des Modellvorhabens BUWOG auf ihre Eignung für Sanierungsvorhaben hinterfragt. Die durchgängige Einschätzung dabei: Es bedarf dringend flexiblerer Fördermodelle, um den in Zukunft stetig wachsenden Herausforderungen im Sanierungsbereich gerecht zu werden. Einige Aspekte dazu: flexible Kombinationsmöglichkeiten von Individual- und Objektförderung, Laufzeit länger als 10 Jahre (geringere monatliche Rückzahlungsraten), 100% Zustimmungserfordernis bei EVB-Erhöhungen über das gesetzlich mögliche Maß zu hoch, u.ä. Jedenfalls ergibt sich aus den Projekterkenntnissen entscheidender Forschungsbedarf für den Bereich der Fördermodelle.

Public-Private-Partnership

In diesem Zusammenhang sollte auch die Frage des public-private-partnership zwischen öffentlicher Hand und Bauträgern weiter entwickelt werden: Wie können Investitionen der Kommunen in die Stadtteilaufwertung sinnvoll kombiniert werden mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Bauträger im Quartier ?

3-3-4 „Bauen und Wohnen findet Stadt“

Verständnis für Fragen des Wohnbaus, der Sanierung (und der Stadtplanung) wird vor allem von jenen Bewohnern aufgebracht werden, die zumindest die Grundzüge des Planungsalltags verstehen. Die als Handlungsempfehlung an die Politik und Verwaltung formulierte „Bildungsoffensive“ in dieser Frage, bedarf entsprechender Bildungsmaterialien für die unterschiedlichen Bildungsebenen (Schule, Erwachsenenbildung, u.a.). Die Entwicklung inhaltlicher und didaktischer Konzepte kann in diesem Zusammenhang als wichtige Herausforderung formuliert werden.

4 LITERATUR

Institut für sozial-ökologische Forschung GmbH –ISOE (2001): Nachhaltiges Sanieren im Bestand, Frankfurt am Main

Geißler-Gruber, Brigitta: Wohnen zwischen Selbst- und Fremdbestimmung. Mitbestimmung durch gewählte Hausvertrauensleute und Siedlungsvertreter im Mietwohnungsbestand, Diplomarbeit, Salzburg 1993

Hansen, Peter: Quartiersmanagement durch Wohnungsunternehmen, in: SRL Mitteilungen für Stadt-, Regional- und Landesplanungen: Schwerpunkt 2001

Kotzke, Gabriele: Kooperative Planung - ein Thema auch bei Nachverdichtungen, in: SRL Mitteilungen für Stadt-, Regional- und Landesplanungen: Schwerpunkt 2001

Fietkau, H.-J. (2000): Psychologie der Mediation. Lernchancen, Gruppenprozesse und Überwindung von Denkblockaden in Umweltkonflikten. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung, edition sigma

Institut für sozial-ökologische Forschung (2001): Forschungsverbund Nachhaltiges Sanieren im Bestand – integrierte Dienstleistungen für zukunftsfähige Wohnstile. Endbericht. Frankfurt am Main

Bischof, A., Selle, K., Sinning, H. (1995): Informieren, Beteiligen, Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren, Methoden und Techniken. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur

Selle, Klaus (2000): Was? Wer? Wie? Warum? Voraussetzungen und Möglichkeiten einer nachhaltigen Kommunikation. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. KiP –Kommunikation im Planungsprozess Bd. 2. Dortmund

Bischoff, Ariane; Selle, Klaus; Sinning, Heidi (1995): Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht zu Formen, Verfahren, Methoden und Techniken. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. Dortmund

Fechner, Johannes (2002): Altbau Modernisierung. Der praktische Leitfaden. Springer Wien New York. Wien

Adler, Udo; Sperling, Carsten; Vollmer, Carla (1999): Stadtvisionen. Nachhaltige Stadtentwicklung und neue Formen der Bürgerbeteiligung am Beispiel des Freiburger „Modellstadtteils Vauban“. Dokumentation der Konferenz „StadtVisionen“ vom 28-31. Oktober 1999 in Freiburg

Kollmann, Gerhard; Leuthold, Margit; Pfefferkorn, Wolfgang; Schrefel, Christian (2003): Partizipation. Ein Reiseführer für Grenzüberschreitungen in Wissenschaft und Planung. Profil-Verlag München. Wien

Flucher, Thomas; Kochendörfer, Bernd; von Minckwitz, Ursula; G. Viering, Markus (2003): Mediation im Bauwesen. Ernst&Sohn Berlin

Stempkowski, Rainer; Jodl, Hans Georg; Kovar, Andreas (2003): Projektmarketing im Bauwesen. Strategisches Umfeldmanagement zur Realisierung von Bauprojekten. MANZsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien

Straßl, Inge (2004): Innovativer Wohnbau in Salzburg. Gesamtheitliche Sanierung – Forschungsprojekt. SIR-Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen Salzburg

Hüttler, Walter; Fechner, Johannes; Havel, Margarete; Lang, Gerhard; Sammer, Karin (2003): Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum – Zwischenbericht. Energieverwertungsagentur E.V.A. Wien

Kallinger, Winfried; Gartner, Herbert; Stingl, Walter (2004): Bauträger & Projektentwickler. Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten. 3., aktualisierte Auflage. MANZsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung Wien

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau

5 ANHANG

5-1 Interviewleitfaden / Interviews (Puhr, Pusch/Samitz, Schmid, Glück, VLW, Pech/Walka, Eisenmenger)

Interviewleitfaden „Sanierung Pro“

BEGRÜSSUNGSTEXT

Unser Projekt „Sanierung Pro – Partizipation und Sanierung im mehrgeschossigen Wohnungsbau“ ist Teil des Forschungsprogramms „Haus der Zukunft“ des Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.

Das Ziel von „Sanierung Pro“ ist ein Handbuch zur Unterstützung von Bauträger, Wohnbauförderung, Planungsexperten sowie Bewohner-Service-Stellen bei der Gestaltung und Durchführung von Sanierungsprozessen: hier steht die bestmögliche Abstimmung der Interessen der Bewohner, der Interessen des Bauträgers sowie der Zielsetzungen der Wohnbauförderung im Mittelpunkt.

Eine zentrale Rolle für die Erstellung des Handbuches spielen abgeschlossene und laufende Sanierungsvorhaben in Österreich. Die zentralen Fragestellungen sind: Was sind die Erfolgskriterien und Stolpersteine bei der Beteiligung von Bewohnern in Sanierungsprozessen? Welche Rahmenbedingungen fördern die Realisierung umfassender bzw. ökologischer Sanierungen?

Gesprächsleitfaden mit Bauträger

Frageblock 1:

ALLGEMEINE ERFAHRUNGEN AUS SANIERUNGSPROJEKTEN

- Welche Erfahrungen haben sie bisher bei Sanierungen im Bestand mit den Bewohnern gemacht?
- Bei welchen Projekten haben Sie versucht, die Interessen und Sanierungswünsche von Bewohner zu berücksichtigen? Wie wurden die Bewohner gegebenenfalls in Sanierungsprozesse miteinbezogen? Wie wurden die Bewohnerwünsche erhoben?
- Konnten diese Wünsche berücksichtigt werden? Wenn nein, warum nicht?
-
- Waren die Bewohner bereit, für umfassende Sanierungen mehr als den gesetzlich vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu zahlen?
- Werden individuelle Lösungen für einzelne Wohnungen (z.B. Balkone, neue Wohnungsgrundrisse, Zugänge zu den Außenanlagen) – bei finanzieller Beteiligung der jeweiligen Mieter – zugelassen?

- Haben Sie Ideen, wie man individuelle Interessen der Bewohner in Planungen einbeziehen kann? Wird dadurch ihrer Erfahrung nach der Sanierungsprozess deutlich verändert?

Frageblock 2:

ERFAHRUNGEN AUS EINEM KONKRETEM SANIERUNGSPROJEKT

- Welche Sanierungsmaßnahmen wurden / werden durchgeführt?
 - Dach, Fassade
 - Oberdecke / Zwischendecken
 - Fenster / Außentüren
 - Keller
 - Stiegenaufgänge
 - Heizung
 - Sonst. technische Installationen
 - Außenanlagen
 - Wohnungsseitige Verbesserungen: Bad, WC, Boden...
 - Sonstiges:....
- Wie kam die Entscheidung für bestimmte Maßnahmen zustande? Wurde eine umfassende, ökologische Sanierung angestrebt?
- Wie erfolgt/e die Finanzierung der Maßnahmen?
Musste der EVB erhöht werden? Brauchte es dafür die Zustimmung der Mieter?
Kam es zu einer Anhebung der Miete?
- Wurden für einzelne Teilobjekte der Wohnhausanlage unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt? Wenn ja, warum?
- Wurden die Bewohner (schon im Vorfeld) über die Sanierungsmaßnahmen informiert? Wenn ja, wie? (Aussendung, Bewohnerversammlung, Sprechstunden,...)
- Gab es im Zuge der Sanierung (Planung und Umsetzung) Unstimmigkeiten mit den Bewohnern? Wie wurden diese gelöst?
- Welche Personen waren während der Umsetzung für die Bauleitung verantwortlich?
Wurden in dieser Phase noch spezielle Wünsche (oder ev. Beschwerden) der Bewohner berücksichtigt? Wer war der Ansprechpartner bei den Bewohnern?
- Spielten die Wohnanlagenbetreuer im Sanierungsprozess eine besondere Rolle?

Gesprächsleitfaden mit Bewohnervertreter

- Wann hat die Wohnungsgenossenschaft die Bewohner über die Planungen zur Sanierung informiert?
- Konnten die Bewohner ihre Wünsche einbringen? Hatten sie überhaupt Wünsche?
- Wie hat die Wohnungsgenossenschaft solche Wünsche berücksichtigt?
- Konnten sich die Bewohner am Planungsprozess beteiligen?
- Wie lief die Verständigung zwischen Bewohnern und der Genossenschaft?
- Welche Rolle hatten Sie als Wohnanlagenbetreuer/in im Sanierungsprozess?
- Haben Sie Ideen, wie man die Bewohner in die Planung und Umsetzung einer Sanierung besser einbeziehen könnte?

Interviews:

Mag. PUHR – Prokurist BUWOG

BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Hietzinger Kai 131
A - 1130 Wien

Eine Spezialität von diesem Interview ist, dass es zugleich eine kurze Reflexion vom Prozess in Salzburg Lieferung sein kann. Was mich zum Einstieg interessieren würde, wäre eine ad hoc - Einschätzung rückblickend auf das Projekt in Salzburg, so wie sie es wahr genommen haben. Von der Ausgangssituation, wo es um diesen Neubau im Zentrum der Freifläche gegangen ist bis hin zu den einzelnen Veranstaltungen, wo sie die eine oder die andere mitbekommen haben, vom atmosphärischen, den Rahmenbedingungen und dem gesamten Ausgang her.

PUHR: Fangen wir von hinten an, mich wundert der Ausgang nicht. An und für sich war die Aufgabenstellung damals, die Bewohner dorthin zu bringen, einer Nachverdichtung zu zustimmen und auf Grund der Erhaltung der Stadt Salzburg hatten wir überhaupt nichts dagegen zu setzen. Und die Erfahrungen aus anderen Nachverdichtungsprojekten ist, wenn man nicht ein gewisses Maß an Macht hat, dann kann man auf die Zustimmung der Bewohner nicht setzen. Das war der Grund warum die Bewohner nicht dafür waren und wie die mitbekommen haben, dass wir sie überhaupt nicht zwingen können, haben sie sich mit uns „gespielt“ .

Was für mich bei dieser Veranstaltung herausgekommen ist, diese Erfahrung hatte ich auch schon bei anderen Nachverdichtungsversuchen, dass es offenbar sehr schlecht ist wenn man den Oppositionellen - oft meist nur wenigen Oppositionellen - einen Boden bietet, in dem sie ausfahren können. Ich weiß nicht ob die Form von Bewohnerversammlungen mit Podium und Mikrofon, wo sich dann die Schreier

vorstellen können und alle aufhussen können, ob das eine ideale Form ist, um ein derartiges Projekt zu präsentieren, denn in Wirklichkeit gibt es diese Mieterschaft nicht, sondern es gibt in diesem Fall 300 einzelne Vertragspartner, wo man eigentlich mit jedem Sprechen könnte, das effizient abhandeln. Und das was wir geboten haben? Ich war nur bei den ersten Versammlungen dabei, die aber ziemlich deftig waren, was mir erzählt wurde ist es dann viel besser geworden. Das ist der Erfolg des Projektes, dass wir nun ein positives Image haben bei den 300 Kunden, was wir vorher nicht hatten. Dass wir den Oppositionellen ein Podium geboten haben, brachte die, die eigentlich gleichgültig der Sache gegenüber gestanden sind, gegen die Sache hoch. Das ist die Erkenntnis die ich errungen habe.

Ich höre heraus, dass es eine Vermutung gibt, dass es trotz der Rahmenbedingungen die es insgesamt gegeben hat - beispielsweise die Vorgaben der Stadt, die Zustimmung die notwendig wäre um einen Neubau zu bekommen oder andere Rahmenbedingungen - eventuell eine andere Form der Herangehensweise oder Diskussion mit den BewohnerInnen doch zu einen anderen Ergebnis führen hätte können.

PUHR: Also für die Nachverdichtung in dem Innenhof glaube ich nicht. Das einzige, wo ich eine Chance gesehen hätte, wenn man sich von Haus aus nur auf den Ausbau des Dachgeschosses konzentriert hätte. Aber dadurch dass wir derartig viel von Ihnen verlangt haben, ist es in eine derartige Abwehrstellung gegangen, dass gar nichts mehr gegangen ist..

Jetzt aus dem heraus - ein paar Sachen haben schon herausgeklungen - was sind den für sie Erkenntnisse in Bezug auf andere Sanierungsprojekte. Vergleichbare, wo sie sagen würden, Beteiligung - überhaupt nie mehr oder ja, aber in welcher Form?

PUHR: In der Form hatten wir einen Dachgeschossausbau in einem anderen Projekt gemacht, wo wir keine Podiumsveranstaltung abgehalten haben, sondern nur eine Ausstellung zum Projekt gemacht haben. Wo Mitarbeiter von uns anwesend waren, wo es die Möglichkeit gegeben hat, Einzelgespräche zu führen, allerdings unter einer stärkeren Position, das baurechtlich alles passt und wir aufstocken können, egal ob die BewohnerInnen wollen oder nicht! Zwei solche Vorhaben, also ein Sanierungsprojekt und ein Aufstockungsprojekt, haben wir schon gemacht. Diese waren zwar sehr kritisch, aber durch Einzelgespräche und die Erfahrung durch die zwei Veranstaltungen in Salzburg wo ich dabei war. Und mit der Aufstockung fangen wir wahrscheinlich heuer noch zum Bauen an.

Das ist natürlich nicht so ein massiver Eingriff wie in Salzburg, mit dieser Hofverbauung hat man dort wahrscheinlich alles umgebracht. Die zweite Erfahrung: man muss sich ganz genau überlegen, was den Leuten zumutbar ist oder nicht. Wenn man von Haus aus gesagt hätte, wir bauen nur die Dachgeschosse aus und richten euch dort eine schöne Grünanlage statt dieser faden Wiese dort her, dann wäre es den paar Schreibern nicht gelungen eine so große Masse auf Ihre Seite zu bringen.

Das kann durchaus sein, erst recht wegen der Rahmenbedingungen.

PUHR: Die Beteiligung war dort notwendig um die Herbeizubringen.

Eine Mieterbeteiligung ist in zwei Punkten notwendig: Erstens um Akzeptanz zu schaffen. Allerdings muss die Entscheidung für das Projekt grundsätzlich gefallen sein. Die Mieter können zwar mitgestalten aber nicht mehr mitentscheiden, ob das Projekt kommt oder nicht kommt. Diese Entscheidung würde ich nicht mehr aus der Hand geben. Dort (Anm.: in Salzburg) haben wir das gemacht, dann haben wir gleich alles aus der Hand gegeben. Das war wahrscheinlich taktisch nicht klug.

Also grundsätzlich hergehen als Bauträger oder als Investor und sagen, ich biete jene Varianten an, die ich theoretisch auch ohne Zustimmung der Mieter machen könnte.

PUHR: Richtig und wenn die mehr wollen, dann müssen sie dafür auch was hergeben. Das Zweite stammt nicht aus der Erfahrung aus Salzburg sondern wir haben einen Contracting - Preis gewonnen für eine Herzeiganlage im Bereich der thermischen Sanierung. Und ich habe die Erfahrung gemacht, dass unsere Mieterschaft vor allem auf billiges Wohnen ausgerichtet ist, dass ist im sozialen Wohnbau die breite Masse und diese ist am glücklichsten, wenn sie nicht „belästigt“ werden und wenn sich an den gewohnten Lebensumständen nichts ändert.

Und ich hab hier nun eine Wohnungsanlage - wo wir wahrscheinlich jetzt ein Drittel weniger Heizaufwand haben – bei der Generalsanierung die größten Beschwerden. Weil man nicht mehr mit dem Unterlaiberl vorm Fernseher sitzen kann, weil mehr als 22 Grad gibt die Heizung nicht her, wenn man sie aufdreht. Hier haben wir eine Wärmedämmfassade von 10 cm Tellplatten drauf bekommen, dadurch sind die Balkone um 10 cm schmaler, es passen die ganzen Möbel nicht mehr, die sie sich genau passend für die kleinen Balkone besorgt haben. Ich glaube, dass das schon zu lästig ist. Man muss sich in die Nutzersicht versetzen, man muss Vorgespräche führen, damit man auf die Probleme draufkommt und muss die Bewohner von vorn herein darauf hinweisen: „Wir machen das und es wird sich das und jenes ändern!“

Sonst hat man immer den Zorres nachher. Auf der einen Seite sind wir groß in den Medien gewesen, es war im Kurier im Immobilienteil als Musterprojekt und in unserer Kundenzeitschrift und eigentlich ist die Kundenzufriedenheit miserabelst.

Das ist ja auch eine der Frage die wir nun bei der Workshopreihe, die wir im Rahmen der HDZ-Projekte planen, nachgehen. Da geht es im zweiten Workshop darum, ob sozusagen eine innovative Sanierung verträglich mit Beteiligung bzw. mit dieser Bewohnerzufriedenheit ist. Oder liegt das diametral gegenüber. Weil erfahrungsgemäß sind die Bewohnerinteressen: „so wenig wie möglich Veränderung im Sinne von Störung und keine Mieterhöhungen“. Und da braucht man schon ein relativ großes Maß an Überzeugungsargumenten - auch im ökonomischen Bereich und mit der Langfristperspektive, die Mieter zu überzeugen, dass so was möglich ist. Und das durchaus vor dem Hintergrund des HDZ-Projektes und dieser Diskussion im Forschungsbereich wo der Begriff Nachhaltigkeit immer reingesetzt wird. Und dort diese Innovation im Sanierungsbereich, was die baulichen Möglichkeiten betrifft und zu gleich eine höchstmögliche Zufriedenheit und Beteiligung fordert. Und man auch in Richtung Bauträger einfach sagen muss, dass ist eine völlige Überforderung.

PUHR: Das ist natürlich so. Als Eigentümer hat man mit der Gemeinnützigkeit überhaupt eine besondere Rolle bekommen, hier ist schon das Interesse, dass die Häuser auf Kosten der Mieter hergerichtet werden.

Aber die Mieter sind unzufrieden, weil die wissen ganz genau, dass der Mehrwert durch die Möglichkeit diese Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu verlangen, von Ihnen selber finanziert wird.

Auf der anderen Seite gibt es seit 1994 die Systematik erhöhte Mietzinse bei Wiedermietung zu verlangen, die alle Entgeltkomponenten für die Instandhaltung beinhalten. Der zahlt 50 Schilling Miete und mit diesen 50 Schilling muss ich alles abgeben, die Refinanzierung, die Erhaltung und wenn ich wenig Erhaltung habe, dann habe ich mehr Gewinn und wenn ich viel Erhaltung habe, dann habe ich weniger Gewinn. Diese Mieter drängen irrsinnig auf thermische Verbesserung, weil es bringt Ihnen unmittelbar was. Sie müssen es sowieso zahlen. Das sind ungefähr 10 oder 12 Prozent unserer Mieterschaft die unter diesem System stehen. Wenn ich es jetzt volkswirtschaftlich sehe, dann ist eine derartige thermische Sanierung was irrsinnig wichtiges, weil es ja 30 bis 40 Jahre betrifft und nicht auf die Refinanzierungszeit von 10 Jahren. Wenn ich das fördern möchte, dann muss ich von diesen Kostendeckungsprinzip in der Erhaltung wegkommen. Dann muss ich denen eine Pauschale geben und egal ob der gemeinnützige Bauträger saniert oder nicht saniert, du zahlst das gleiche, dann entsteht das Interesse, dass saniert wird. Aber so haben die Leute das Interesse, dass nicht getan wird, weil dann zahlen sie auch nichts. Und wenn ich weiß, ich ziehe in 3 Jahren aus und ich hab den Vorteil erst nach 10 Jahren, wenn der EVP wieder runter geht, warum soll er dass dann jetzt tun?

Im Prinzip eine Veränderung auch was die Gesetzgebung betrifft.

PUHR: Beziehungsweise die Anwendbarkeit, weil derzeit kann ich das theoretisch für alle vorschreiben. Nur in der Praxis ist es so, dass die Gemeinnützigen den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag so darstellen wie eine Betriebskostenposition. In Wirklichkeit wenn ich nichts mache, muss ich es zurückzahlen. Ist auch legitim, aber in der Praxis spielt es sich anders ab. Ich kann mich erinnern, wie ich das noch selber gemacht habe, wenn ich was sanieren wollte, dann bin ich hin gefahren und hab auf Groschen genau ausgerechnet, was die Sanierung kostet, was die Finanzierung kostet und den Mietern gesagt: „Sie zahlen um 2 Schilling und 13 Groschen mehr Miete“. Dann ist gefeilscht worden ob die oder die Maßnahme notwendig ist und ich zahle nur 1 Schilling 99 mehr Miete. Das ist genau eins zu eins umgelegt worden.

Das wäre in Salzburg bei allen zusätzlichen Maßnahmen genau so gewesen. Weil ja auch kein Spielraum da war.

PUHR: ...haben eben die Stärke gehabt zu sagen, wir stellen 1 oder 33 vor, wir brauchen 50 Cent für die ohnehin anstehenden Erhaltungsmaßnahmen und der restliche Betrag wird jedenfalls vorgeschrieben und mit dem können wir was machen. Das ist ein Investitionsvolumen von X und da könnt ihr mitentscheiden. Das wäre auch ein Zugang gewesen. Das war in Salzburg nicht möglich, weil wir da schon angestanden sind, weil die Häuser so schlecht beinander waren. Bzw. aus relativer Sicht weil die Sanierung die man vor 10 Jahren gemacht hat ein Flickwerk war. Weil man das damals hätte angreifen müssen. Damals haben wir das ganze Geld ausgegeben für eine Fassadenkosmetik und nun ist die Fassadenkosmetik gerade abbezahlt und jetzt haben wir kein Geld und nun müssen wir gescheit sanieren.

Diese Ausgangssituation, also der Start von dem Projekt, da hätte man viel genauer darauf schauen müssen, was da wirklich die Rahmenbedingungen sind, das muss ich von meiner Seite aus sagen, dass das einer von den Punkten war wo ich wirklich dazu gelernt habe, dass ich zu wenig den Finger darauf gehalten habe, was sind hier nun die Rahmenbedingungen mit denen wir da hineingehen. Im Sinne von – so wie Sie es genannt haben – Zumutbarkeit, im Sinne von ist es überhaupt realistisch bzw. sinnvoll mit diesem Neubau herzukommen oder fährt man sich von vornhinein damit nicht den ganzen Prozess in den Keller. Die Überlegung vor dem Hintergrund welcher Ausgangssituation, vom Bestand her / der Substanz her angefangen bis hin zu den rechtlichen förderrechtlichen Rahmenbedingungen ist es total entscheidend, dass man sich das sehr genau anschaut. Da sind wir zu schwach gewesen.

PUHR: Das wäre aber auch nachträglich nicht zu schaffen gewesen. Da waren einfach die Rahmenbedingungen so schlecht. Die Möglichkeit wäre gewesen, mit weniger zu kommen.

Wir haben jetzt mit der Hausverwaltung vereinbart, wir machen das Dach so, dass man nachträglich im Dachbereich noch Wohnraum schaffen kann. So dass man in zwei oder drei Jahren die Entscheidung treffen kann, wir machen es doch.

Und die 6 oder 7 Bewohner die grundsätzlich wirklich Interesse hätten, das steht sich nicht dafür?

PUHR: Das steht sich nicht dafür. Ich glaub wir haben eben durch diesen Prozess ein positives Image bekommen. Und man muss den Leuten das Gefühl geben, sie haben sich durchgesetzt. Dann kann man mir neuen Vorstellungen auf Sie zu kommen. Dann startet man auf einer ganz neuen Ebene, mit einem Eigentümer, dem Sie vertrauen und dem sie nicht misstrauen. Jetzt glauben Sie, dass wir Sie als Partner akzeptieren. Wenn ich in zwei Jahren mit einem Projekt komme, z.B. wir bauen jetzt die Dachböden aus oder ein Mieter baut es auf Eigenregie aus um zeitgemäßes Wohnen zu schaffen, werden sie es als eine idealere Variante sehen, dass jemand aus einer 40 m² Wohnung eine 80 m² Wohnung macht - und außerdem ist es auch billiger, weil ich keine zweite Nassgruppe brauche. Entweder lässt man Arch. Spanberger noch ein oder zwei Standards entwickeln und wenn der Mieter sagt, er möchte den Bereich über der Wohnung dazu nehmen, dass man sagt, da gibt es mehrere Möglichkeiten, du kannst Variante A, B oder C wählen. Das kannst du auf Eigenkosten machen und wir lösen dir das laut gesetzlicher Vorschriften ab, wenn du ausziehst und sonst kostet uns das nichts. Und dass ich dann dort im Laufe der Jahre höherwertige Wohnungen bekomme – zeitgemäße Wohnungen. Das spukt so derzeit in meinem Hirn herum.

Weil Sie die Vertrauensbasis angesprochen haben, die ersten Veranstaltungen waren ja eigentlich dadurch geprägt davon, dass ein hohes Misstrauen der BUWOG gegenüber da war. Das war zum Teil bedingt durch diese Neubaugeschichte aber nicht nur?

PUHR: Das war eine von uns als total unproblematisch eingeschätzte Wohnhausanlage. Im Jahr 2000 haben wir zwar keine flächendeckende Mieterbefragung gemacht und da ist sie meiner Erinnerung nach auch nicht als eine Anlage aufgefallen, die schlecht abgeschnitten hätte.

Es hat sich meiner Ansicht nach mit dem Herrn Werner ein Biotop gebildet, wo der Herr Werner viel abgefangen hat und auf einen Teil der Mieterschaft einen ziemlich großen Druck ausgeübt hat, den hat man ruhig gestellt. Was natürlich auch unglücklich war, wir haben in Salzburg die letzten drei vier Jahre zwei oder drei

verschiedene Verwalter in Wien zuständig erklärt und da ist auch einiges passiert, dass der eine was zugesagt hat und dann ist er ausgeschieden und der neue hat das natürlich nicht gewusst und bis der was gewusst hat, ist er schon wieder weg gewesen. Das ist natürlich auch problematisch.

Und natürlich dass unsere Größe hier nicht gerade dazu beiträgt eine individuelle Betreuung zu gewährleisten. Bei 3.000 Wohnungen, da muss man sich darauf verlassen können, dass die örtlichen Vertrauensleute einfach den individuellen Bezug abdecken. Es läuft oft so, dass diese örtlichen Vertrauensleute gemeinsam mit den Mietern über uns in Wien schimpfen: „Die in Wien tun nichts. In Wien da geht nichts weiter“. Und wir wissen von vielen Dingen gar nichts bzw. wenn einer was nicht umsetzen will, dann sagt er einfach „das bringe ich nicht durch“.

Die fühlen sich eher der Mieterschaft zugehörig und nicht als Vertreter der BUWOG. Drum haben die eine irrsinnige Machtposition, weil wir betrachten sie als unsere Leute vor Ort.

Die können den Informationsfluss steuern wie sie wollen.

PUHR: Was mich total entsetzt hat - wir haben uns ja vom Herrn Werner getrennt – da hat es ja einen Aufstand gegeben, wahrscheinlich wegen der Beamtenmentalität, wie kann jemand seinen Job verlieren, so schlecht kann er ja gar nicht sein, dass das passieren darf und dann ist jemand gefallen und dann sind wir darauf gekommen dass der Herr Werner dort nicht einmal eine Winterbetreuung organisiert hat. Weil er dort selber gewohnt hat, um sich einfach selber Betriebskosten zu ersparen. Und bei Bedarf jemanden organisiert hat, der das gereinigt hat, aber da hat es keine Firma gegeben für die Winterbetreuung. Und es wirklich nur gemacht worden, wenn es wirklich geschneit hat, dann hat er jemanden organisiert, der den Gehsteig putzt.

Die örtlichen Vertrauensleute haben natürlich auch eine schwierige Position, dadurch dass sie dort direkt vor Ort wohnen.

PUHR : Dass sind zwei Interessen, da ist man total im Konflikt.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen haben sie da nun die Einstellung, Beteiligung eher hintanhalten und höchstens in Richtung guter Information zu gehen oder sind Sie durchaus jetzt offen, die Bewohnerbeteiligung je nach Projekt heranzugehen und zu schauen, was ein sinnvolles Maß ist?

PUHR: Mir der Denkweise jetzt als gewerblicher Bauträger?

Genau.

PUHR: Mit den jetzigen Rahmenbedingungen komme ich immer mehr zu dem Ergebnis, dass ich eh schon dargestellt habe. Das was ich machen will, das wird gemacht, da kann man höchstens über das wie reden aber nicht mehr ums ob. Und wenn irgendeine Finanzierung noch Platz hat, dann kann ich sagen ich investiere noch 100.000 Euro und da gibt es noch die und die sinnvollen Dinge die wir noch machen könnten und da kann man mitgestalten oder auch mitentscheiden, was kommt. Im wesentlichen geht es für mich als gewerblicher Bauträger mit gemeinnützigen Wohnungsbestand darum, dass ich sage aus der Vermietung verdiene ich nichts. Weil ich kostendeckend vermiete mit Ausnahme der seit 1994 vermieteten Wohnungen.

Was ich jetzt für den Eigentümer machen kann, dass ich den Wert der Objekte hebe, dass kann ich mit den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen machen, die ich innerhalb von 10 Jahren in die Erhaltung oder Verbesserung investiere und da muss ich mir auch überlegen, wie kann ich die Objekte wertvoller machen.

Da gibt es natürlich die Maßnahmen, die ich machen muss oder machen möchte, Umweltgerechtes-Denken-Leitbild, daher gibt es hier den Schwerpunkt energetische Maßnahmen. Wenn mir was übrigbleibt, dann kann ich den Leuten sagen, alles was auch aus der Sicht des Eigentümers in die Verbesserung mündet, könnt ihr machen um das Geld.

Dass heißt im Prinzip Beteiligung mit Schwerpunkt Information, einer sehr transparenten bezüglich der Projekte. Einen gewissen Anteil an Konsultation - im Sinne vom Hinterfragen „was sind die Bedürfnisse“ - je nach Projekt oder Objektlage - und einen kleinen Rest wenn Spielgeld vorhanden ist, wo Mitbestimmung möglich ist.

PUHR: Möchte noch auf den zweiten Punkt eingehen, ich glaube auch immer mehr, dass das was sich in den Köpfen der Eigentümer und Architekten abspielt, nicht das ist was die Leute wollen. Und wenn ich jetzt sage ich möchte den Wert des Objektes steigern, dann kann ich davon ausgehen, dass der der neu einzieht, ungefähr die gleiche Decke hat, wie die die schon drinnen wohnen. Daher sollte man in Kenntnis dieser Bedürfnisse kommen um den Wert der Immobilie am Markt zu steigern. Also sehr wohl hinterfragen, was wollen eigentlich die Leute und nicht was will ich.

Das ist auch so wenn man nach Deutschland schaut, dort sind die Bauträger auch bei einer solchen Gewichtung. Da führen sie bei weitem nicht mehr eine ausführliche Diskussion wie Mitbestimmung aussehen kann, sondern das ist nur ein kleiner Teil, wenn irgendein Spielwert übrig bleibt.

Aber ansonsten sind sie in dieser Informations- und Konsultationsarbeit um einiges durchaus voraus.

PUHR: Es ist interessant was gebraucht wird, was den Leuten abgeht, zu wissen bevor ich entscheide in welche Richtung ich investiere. Nur sobald ich anfrage eine Umfrage zu machen, dann komm ich unter den großen Druck, dass die mitentscheiden wollen. Da ein Mittel oder einen Modus zu finden, wie ich heraushöre was dort fehlt, um das Objekt am Markt attraktiver zu machen, darüber sollte man nachdenken.

Dazu abschließend: Das eine was sich auch bei anderen Bauträgern herausgestellt hat: Es besteht flächendeckend relativ wenig Kenntnis über den Bauzustand der in den nächsten Jahren anstehenden Objekte, die zu sanieren sind. Wenn man jetzt große Bauträger in Deutschland hernimmt, dann haben die teilweise Datenbanken, wo sie flächendeckend über ihre Objekte einen Überblick haben, was da an Sanierungserfordernissen zukommt. Daraus entwickeln sie Sanierungsmodule, die sie dann effizient in sehr ähnlicher Art und Weise und mit einer Mittel- und Langfristsperspektive einsetzen können. Das würde beispielsweise auf die Frage, die sie jetzt in Bezug auf das Hinterfragen von Bedürfnissen bei den Leuten gestellt haben, für mich auch eine Möglichkeit eröffnen: Wenn es als Standard gesehen wird, dass vom Bauträger sozusagen nicht nur in Abhängigkeit von gerade konkret anstehenden Projekten oder Realisierungserfordernis sondern grundsätzlich Bausubstanz als auch Bewohnerzufriedenheit erhoben wird, dann wird dass sozusagen von einer konkreten Projektrealisierung entkoppelt und damit auch der Zwang, dass man das dann zu dem Zeitpunkt genau so umsetzt. Dann ist das wie eine Umfrage, die einfach kontinuierlich erfolgt.

- (b) Christa PUSCH Finanzierungskonzept, Kostenkalkulation Modellprojekt
Lieferung
Barbara SAMITZ Projektleiterin Modellprojekt Lieferung

BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
Hietzinger Kai 131
A - 1130 Wien

Bitte um eine kurze Einschätzung, was für ein Gefühl, was für ein Eindruck, was "hängen geblieben ist vom Prozess in Salzburg. Ins Detail gehen wir dann später:

SAMITZ: Also für mich ist in Erinnerung geblieben, dass die erste Bewohnerversammlung irgendwie ein Chaos war. Mehr schreien als Diskussion, wo ich mir gedacht habe, um Gottes Willen und mit denen soll ich jetzt zusammen arbeiten und das wird nie etwas, da man mit denen nicht mal normal reden kann. Sie hören einem nicht zu und das war am eindrucksvollsten für mich.

Dass das eigentlich relativ schnell gekippt ist, dass dann ein Vertrauen da war und man mit den Leuten auch diskutieren und reden hat können. Dass auch geglaubt wurde, das was man ihnen sagte. Das nichts passiert, ohne Einbindung der Bewohner, das war total informierend für mich.

Was noch hängen geblieben ist, wir haben auch vorher noch mal darüber diskutiert, wieso es nicht so gelaufen ist, wie wir wollten, war schon mal die Vorgabe vom Land, dass man dort überhaupt nur was machen kann, wenn die Mieter zu 100 % zustimmen, was eigentlich unmöglich ist. Weil das werde ich nie irgendwo schaffen. Das war somit schon von vornherein zum Scheitern verurteilt. Was noch ein Fehler war, dass wir eigentlich ohne Vorgaben reingegangen sind, also man sollte schon wenige Vorgaben haben: „O.k., das und das ist Fakt, das bleibt, aber wir können die ein und anderen Wünsche berücksichtigen, über so etwas kann man noch diskutieren. Aber dass ein Neubau ist in der Mitte kommt, das ist Fakt, das bleibt! Aber wie der dann ausschaut, da könnt ihr mitreden“.

Das sollte in Zukunft in jeden Fall so gemacht werden, also ohne Vorgaben ist es sehr schwer. Dort waren die Vorgaben ja nicht möglich. Das wäre ein großer Punkt.

Und fürs Unternehmen selber, glaub ich, dass es ein sehr positiver Prozess war, da sich die Meinung der BUWOG geändert hat. Das war ein Gang ins Positive. Ist für unser Image in Salzburg sicher nicht schlecht, das spricht sich ja doch herum. Es sind 240 Wohnungen, sind nicht wenig Mieter dort. Das sehe ich als großen Erfolg von dem Projekt.

Danke

PUSCH: Also ich kann mich der Fr. Samitz nur anschließen, wir haben vorher gerade diskutiert. Was ich vielleicht noch herausheben kann. Die erste Situation Bewohnerforum, was für mich eigentlich ein Schock war. Von Beschimpfungen her, teilweise auch unter der Gürtellinie, Unterstellungen und ich habe mir meine Gedanken gemacht, warum passiert das eigentlich so. Ich denke, ein ganz wesentlicher Grund ist, dass die Buwog dort eigentlich nicht präsent war. Die Buwog in Wien war dort nicht präsent. Dort war die Buwog, der Herr Bernhard, der Bürgermeister wie wir später erfahren haben, aber nicht wirklich die Hausverwaltung, die Mitarbeiter des Unternehmens in Wien. Wir haben ja eigentlich gar nicht gewusst, welche Zielgruppe gibt es dort, was wollen die Leute, was haben die für Wünsche, Anfragen und Beschwerden.

Das müsste man bei einem anderen Projekt, in der Startphase ganz anders beginnen. Als nächste Erinnerung: jetzt die letzte Mieterbesprechung, die ich mit der Frau Spannberger gemacht habe, war für mich total positiv. Positiv insofern, indem erstens einmal mehr gekommen sind, als wir erwartet haben und die wirklich an Veränderungen interessiert waren, die auch nicht bei Kosten schreckhaft wurden. Es war halt nur ein so geringer Teil, von dieser gesamten Wohnhausanlage, dass das eben nicht zur Umsetzung kommt. Das war für mich total wesentlich, dass sich der Zugang zu den Mietern schon geändert hat.

SAMITZ: Mir ist noch was eingefallen, was total wichtig war. Das wir keine Daten über die Wohnhausanlage hatten. Wir hatten keine Ahnung über den Zustand der Anlage. Waren die Dachgeschosse vermietet oder nicht. Das war irrsinnig schwierig auf so was draufzukommen.

Entschuldigung, damit ich es richtig verstehe: war es wichtig, dass Ihr die Daten nicht gehabt habt oder war es ein Fehler.

SAMITZ: Das war ein Fehler, das wäre da wichtig, dass wir es hätten. Das Problem was für uns noch dazu kam war, dass der Hausverwalter dreimal gewechselt hat und somit viel Wissen verloren ging. Und wenn man so was wieder macht, ist es das wichtigste überhaupt in die Startphase genügend Zeit zu investieren, dass man dann alles weiß. Nicht so wie es uns gegangen ist, jedes Monat irgendeine neue Überraschung kommt, von der ich nichts weiß.

PUSCH: Und zu diesen Sachen, die du gerade angesprochen hast gibt es sicher in dem Projekt genau die Prozessphasen, genau so soll es nicht laufen. Aber es ist ja auch dazu da um zu lernen.

Prinzipiell der erste Zugang war meiner Meinung nach der falsche. Ich kann nicht Fenster sanieren und dann komm ich mit einer umfassenden Sanierung. Also da müsste man Immobilien aussuchen, wo eben so eine umfassende Sanierung ansteht, im Sinne wirklich Fenster, Fassade, Heizung usw. Da kann ich die Mieter sicher besser dazu bewegen was zu tun. Zu der vorigen Frage, was mir sehr gefallen hat, ist dieser Workshop in Salzburg. Mit verschiedensten kompetenten Personen. Mir hat das eigentlich sehr gut gezeigt, wie viel Interessen gibt es und wie viel Interessen muss ich da unter einen Hut bringen um dann irgendwie ein Gleichgewicht herzustellen, dass jeder zufrieden sein kann. Es muss ja jeder irgendwo seinen Nutzen haben. Der Mieter, der Investor, dass es eben eine breite Palette gibt von Bewohnerservice, von Mietern, Investor, die juristische Seite, die soziale Kompetenz, also das eigentlich rund herum stimmig abgewickelt gehört.

Die Ausgangssituation mit dem Neubau, in der Mitte drinnen. Neubau und Aufstockung eigentlich, mit den verschiedenen Varianten. Das war der Zeitpunkt, wo wir dazu gestoßen sind. Das heißt, davor ist ja schon der Prozess gelaufen, von der Fenstersanierung angefangen, von denen die Bewohner ursprünglich nichts wussten und dann diese Neubaugeschichte. Und jetzt vom Ergebnis her ist übergeblieben abseits von Atmosphärischen, Image und solchen Dingen und ein Lernprozess der von verschiedenen Seiten stattgefunden hat – „die Dachsanierung“.

PUSCH: Die ist nicht übergeblieben, die hätten wir so und so gemacht. Also das ist jetzt nicht ein Ergebnis dieses Prozesses, sondern das war immer so gedacht, wenn da nichts gewünscht wird, machen wir nur "im Rahmen der ordentlichen Hausverwaltung" diese Sanierung des Daches.

Wo sind für euch die entscheidenden Knackpunkte, dass es diese Entwicklung angenommen hat. Einer ist ja schon genannt worden, die Vorgaben vom Land. Das hat man ja vorher auch schon gewusst. Die Frage ist, und die steckt ein wenig da dahinter, mit welchem Interesse ist die Buwog an diesen Beteiligungsprozess hineingegangen. Wieso habt ihr diesen Prozess in dieser Form überhaupt gemacht?

1. Wisst ihr überhaupt, wieso diese Entscheidung überhaupt gefallen ist.
2. Und wie ist diese Entscheidung zu euch kommuniziert worden, habe nicht bestätigte Thesen dazu.

SAMITZ: Also aus meiner Sicht wurde das nie wirklich klar gesagt. Hab das für mich so gesehen, dass es ein wirtschaftliches Interesse war und das war alles. Da ist eine riesengroße Fläche die leer steht, die man verbauen könnte, nachverdichten könnte... Wo man so und soviel damit verdienen kann. Und das will man. Das war auch das Hauptinteresse, sonst hat man dort überhaupt kein anderes Interesse gehabt.

Weder das zu sanieren, oder sonst was.

Die Fehler:

1. Die Vorgabe
2. Dass man dort angefangen hat auszumessen, nachher von Bewohnern gefragt wurde und diese mit einer Lüge (Rohre werden verlegt) abgefertigt wurden. Aber da kennt wer den und wer den, da sind die Mieter bald dahinter gekommen, was eigentlich geplant ist. Und bevor wir das erste mal vor Ort ankamen, waren Sie schon vorbereitet, was sie uns alles zu Mitteilen haben, wenn wir das vorstellen.

Muss nochmals nachhacken, nur ökonomisches Interesse, dass im Prinzip legitim ist. Also da hab ich kein Problem damit. Ökonomisches Interesse mit natürlich höchst möglicher Rendite (Neubau), Sanierung eigentlich gar nicht. Jetzt frag ich mich von dem Hintergrund, war es dann die Hauptmotivation den Beteiligungsprozess zu machen, diejenige, die Zustimmung zu bekommen für den Neubau?

PUSCH: Ja

SAMITZ: Ja, ... so war es zu Beginn, was aber in der Zwischenzeit schon ist, dass wir draufgekommen sind, wie wichtig so Beteiligungsprozesse bei Sanierungen sein können. Also das war schon ein großer Lernprozess, dass wir auch bei weiteren Sanierungen so was andenken. Da gibt es z.B. Im 17. Bezirk ein Projekt (Dachbodenausbau), wo die Vorgabe war vom Projektleiter, sich mit mir in Verbindung zusetzen, wo gibt es da Parallelen. Das wird jetzt schon mitgedacht, dass man das auch so machen kann. Sicher nicht in den Umfang, aber Teile davon. Und es wird auch jetzt schon überlegt und das finde ich ganz toll, wie man dieses Handbuch dann integrieren kann in die tägliche Arbeit. Wie ich das der Hausverwaltung verwirken kann, was können sie daraus nehmen, wie können sie das umsetzen.

Aber das war nicht geplant, das hat sich zufällig ergeben.

PUSCH: Wobei da sicher viel Arbeit notwendig ist, denn man kann ja niemanden ein Handbuch geben und sagen so jetzt macht's. Das muss akzeptiert, geliebt werden, weil sonst bringt es nichts. Und der wirtschaftliche Aspekt war eben der, das ich über den Neubau, wo ich mir praktisch die Grundkosten erspare, die Finanzierung des Daches für die restlichen Mieter einbringen kann, d.h. die hätten sich die Erhöhung des EVB's erspart. Und hätten den Dachausbau über den Neubau finanziert. In dem das eigentlich nicht zustande gekommen ist, war das sicher ein Prozess, wo wir gesagt haben, also ich hab das so für mich selbst interpretiert (!!), dass es immer doch weitergegangen ist, weil das eigentlich so war, OK wir haben dann ein Handbuch. Es gibt zwei Ziele in diesem Projekt. Das erste Ziel ist, dass ich was bewege im Zuge der Sanierung Bessarabierstraße und das 2. Ziel, die Erstellung eines Handbuches. Einen

Erfolg werden wir mit der Erstellung des Handbuches haben und ganz aufgegeben haben wir das erste Ziel eigentlich bis dato auch nicht. Jetzt ist es so, das wir jetzt sagen, o.k. vielleicht gibt es Minimalvarianten in Bezug auf Balkon, Terrassen oder diese Dachböden. Das man hier im Rahmen was umsetzen kann, weil wenn ich jetzt das Dach saniere, heißt es für die nächsten 20-30 Jahre, brauch ich mir mal nicht überlegen was den Dachboden betrifft. Und da war schon auch immer für mich eine Bewegung drinnen, dass man da schon noch weiter tut. Deswegen diese Länge. So sehe ich das.

Das Interessante ist, dass die Erstellung des Handbuch auch von Seiten der Buwog von Interesse ist. Dachte, dass die Verbesserung des eigenen Image wichtiger war?

SAMITZ: Das hat sich wirklich erst jetzt in diese Richtung entwickelt, so in den letzten Gesprächen mit Mag. Puhr immer wieder, dass er eigentlich immer wieder nachfragt, was eigentlich mit dem Handbuch ist und er über die genaueren Inhalte Bescheid wissen wollte. Und dann hat er gesagt, wir sollten uns mal überlegen, wie können wir die Ergebnisse aus dem ganzen Prozess, was können wir damit machen, was können wir damit weitergeben.

Da können wir vielleicht gleich anschließen, da jetzt das Handbuch ein paar Mal gefallen ist. Was sind für euch bei einem neuen Sanierungsprojekt die Beteiligungsprozesse –welche Form der Beteiligung? Was sind für euch s die entscheidenden Fragen, wo ihr euch aus einem Handbuch heraus eine Hilfestellung erhoffen würdet.

PUSCH: Müsste zuerst einen Abschnitt "Startphase" geben und da müssten Punkte darin stehen, die ganz wichtig sind. D.h. ich kenne meine Wohnhausanlage: wie ist der Wert der Immobilie jetzt, wie ist der Marktwert, was ist erzielbar, juristische Grundlagen, eine Form von Bestandsdaten. Wie viele Mieter gibt es, wie viele Leerstehungen gibt es, was ist bisher saniert worden. Ähnlich wie bei einem Sachverständigengutachten, wo ich wirklich Bewertungen habe, im Zuge sanierter Maßnahmen, oder eben was noch nicht passiert ist. Und dann kann ich mir eigentlich den Kopf zerbrechen, ich hab jetzt das an Wert da, was will ich mittelfristig und langfristig mit der Immobilie machen. So Grundüberlegungen einmal.

Und dann auf die soziale Ebene, wie schaut jetzt die Zielgruppe im Haus aus, das muss ja nicht unbedingt stimmig sein, warum wohnen sie hier, sind sie glücklich in dieser Immobilie. Wenn nicht, warum nicht? Liegt es an einer persönlichen Emotion, seitens irgendeiner bestimmten Person, oder gibt es konkrete Sachen, warum die „Angefressen“ sind.

Also die Startphase ist anscheinend ein ganz wichtiger Punkt.

PUSCH: Also für mich wäre das ganz entscheidend, wenn ich da viel an Infos habe und dann weiß ich das Ziel, damit ist mir dann der Weg klar.

SAMITZ: Für mich wäre auch noch wichtig zu wissen, wer ist in so einem Prozess dabei, nicht nur der Bauträger und die Bewohner, wenn bekomme ich sonst noch dazu, vielleicht jemand von außen, der ein wenig als Mediator agiert. Ist es sinnvoll, oder wann ist es sinnvoll dass sich die Bewohner selbst organisieren sollen. Organisieren sie sich es teilweise selber, soll ich mich darum kümmern, solche Hinweise, für was sie gut sind. Ist es sinnvoll oder ist es nicht sinnvoll. Diese Punkte würde ich auch eher in diese "Startphase" geben.

PUSCH: Ich hätte noch gern eine Struktur. Wie würde eine Struktur aussehen, wenn ich kompetentes, effizientes Management in diesem Bereich abwickle.

Struktur im Sinne von Projektmanagement oder im Sinne von Beteiligungsprozess oder Sanierungsprozess?

PUSCH: Also erstens einmal im Sinne Projektmanagement, wo ist was angesiedelt und dann im nächsten Schritt welche Beteiligten sind dazu notwendig. Und das kann ja regional oder das kann von Projekt zu Projekt verschieden sein. Aber eine Projektstruktur muss ich haben, da kann ich vielleicht einen Teil auslassen oder weniger intensiv betreiben. Da würde mir dann auffallen, wenn wer fehlen würde, mir fehlt eine wichtige Person!!

(Anm: Die Grundstruktur des Handbuches wird vorgestellt): Die Begrifflichkeiten sind noch nicht ganz korrekt, aber vom Inhalt her ist es defakto zumindest von dem wir es jetzt gesprochen haben, relativ gut getroffen. Die Rahmenbedingungen sind eben diese Startphase, wo wir uns gedacht haben, es ist von der Struktur her eine durchgehende Linie, wo immer am Anfang zentrale Frage formuliert sind. Also für die Startphase, was sind hier zentrale Fragen die man sich stellen muss. Dann dieser Bereich der Auftragsklärung, wenn es einen externen Berater oder Begleiter gibt: Auftragsklärung mit Bauträger, Eigentümer, Auftraggeber oder ansonsten intern zwischen Projektteam, Projektleiter und wem auch immer, wo es genau um das geht - Sanierungsziel - Erfolgshorizonte, da gibt es die 3 Zielebenen: die bautechnische, die ökonomische und eben die "Kundenzufriedenheit". Also welche Zielebene hat welches Gewicht in diesem Prozess. Was ist die Motivation damit ich so was überhaupt mache. Ist es ein rein ökonomisches Ziel oder eine Kombination aus verschiedenen und was bedeutet das dann auf den unterschiedlichen Ebenen.

PUSCH: Meiner Meinung kann es nur eine Kombination sein. Ich werde schwer langfristig gut dastehen, wenn ich nur ein Interesse verfolge. Die Gewichtung muss nicht unbedingt die selbe sein, aber ich werde irgendwie alle drei Ebenen berücksichtigen.

Aber wenn du dir vor Augen haltest, wie wir jetzt auch davor diskutiert haben, was bei euch die Motivation war, dann war der Fokus eigentlich rein die ökonomische Ebene. Die anderen zwei sind dann erst später dazugekommen über sozusagen "AHA-Effekte". Und das es wichtig ist, dass in der Startphase alles thematisiert wird, sozusagen ein Bewusstsein darüber erzeugt wird.

PUSCH: Vom Auftrag her war es eigentlich ein ökonomisches Ziel und nicht unbedingt um Kunden zufrieden zu stellen durch bautechnische Maßnahmen.

Und daraus entsteht dann auch die Verfahrenart. Das muss nicht immer in der Intensität sein, das kann auch ein rein informatives Verfahren sein, was auch ganz bestimmte Rahmenbedingungen erfordert, dass das auch zu einer Zufriedenheit beispielsweise durch Transparenz führt. Es können Konsultative sein, wo du nur befragst aber ohne jegliche garantierte Mitbestimmungsmöglichkeit und eben wirklich hin bis zur Mitbestimmung. Und das muss auch am Anfang geklärt sein, in welche Richtung es geht und aus dem heraus entsteht dann auch ein inneres Projektteam wo man dann drauf kommt, was muss da jetzt eigentlich alles dabei sein. Und dann kommt es zu den Akteuren, die im Prinzip vier Gruppen sind. 1. Die Verantwortlichen

(Bauträger/Eigentümer) 2. BewohnerInnen, 3. Prozessbegleiter und 4. Rahmenakteure (z.B. Stadt Salzburg mit ihren Förderungen).

SAMITZ: So etwas könnte man dann auch durch eine Grafik darstellen und kommt dann auch so rein ins Handbuch.

Die Rahmenbedingungen im Sinne von Sanierungstypologien, da geht es dann eher in das Objekt hinein, Recht und Förderung und eben die Finanzierungsfrage, wie setzt sich das zusammen, beispielsweise aus Eigenmittel, aus Einnahmen, aus Mieterhöhungen, aus Förderungen. Dann diese angesprochene Vorerhebung, wo man eben Bestand bis ins Detail, bis zu Bewohnerstruktur genau anschauen muss. Dann komm ich zum Verfahrensdesign, wo ich so zu sagen die erste Architektur mache. Ein Beispiel der Startphase das auf so eine Art auch geplant ist.

PUSCH: Also ich denke mir, da liegt viel Zeit darin, also das andere ist ja dann eigentlich Umsetzung, wenn ich das eigentlich super erkläre und somit eine Basis habe, tu ich mir sicher leichter.

Am Ende haben wir halt immer so "Tipps und Stolpersteine" für die jeweilige Phase und dann kommen die Gastkommentare von der Grundstruktur her ist es so, dass dann noch 2 Phasen kommen. Einerseits die "Beteiligung" oder Planung, da wissen wir noch nicht genau wie sie wir nennen. Das ist so zu sagen die Phase, wo ich nach außen trete, an die Bewohner heran, wo ich aber noch nicht umsetze. Und die dritte Phase ist dann eben die Realisierung/Sanierung direkt, die in dem Handbuch den geringsten Anteil, Umfang, haben wird, wo es eher in die Richtung gehen wird: auf was muss man aufpassen z.B. das Umsetzungsmanagement so macht, dass es von der Informationsseite nicht wieder dazu kommt, dass sich die Bewohner nicht wieder überfahren fühlen. Dann kommt noch ein Serviceteil mit den Fallbeispielen, Recht und Kontakte. So ist es vom Aufbau her.

SAMITZ: Was noch Ergebnis war, raus aus dem Ganzen Prozess, dass vor allem diese Abschlussveranstaltung, dieses Grillfest, was ich als Abschlussveranstaltung gesehen hab, also das war total nett, das Wetter hat zwar nicht mitgespielt, aber die Stimmung war sehr nett. Wir sind ins Gespräch gekommen und bekamen positive Rückmeldungen. Und ich bin auch jetzt noch mit einigen in Mailkontakt, dass mich auch sehr freut. Und das Problem mit dem Lärmschutz sind wir jetzt gemeinsam angegangen, eben mit den Bewohnern. Die Hausverwaltung hat jetzt einen Antrag gestellt beim Land Salzburg. Die Bewohner haben dort jetzt auch alle 2 Wochen mal nachgefragt. Jetzt sind wir soweit, dass in der Münchner Bundesstraße ohnehin Lärmschutzwände montiert werden, aber auf einem anderen Teil der Münchner Bundesstraße und das anscheinend sehr gut reinpassen würde. Das ist für mich irgendwie so eine Art Danke schön und ich setz mich jetzt für das noch mal ein, die Bewohner zum Teil auch. Machen wir noch mal was Gutes, wovon alle etwas haben. Wenn das funktioniert, finde ich das fast als ein kleines Geschenk. Also das haben wir gemeinsam noch erreicht!!

Seit ihr da mit der Stadt auch in Kontakt gewesen?

SAMITZ: Da hat mir der Herr Bruckler ursprünglich einmal die Kontakte gegeben und angehängt, man solle nur lästig sein und mit Unterschriften von Bewohnern untermauern. Und es hat funktioniert, anscheinend...

Es hat auch sicher was damit zu tun, das die Stadtseite den Prozess mitverfolgt haben und das da jetzt auch andere Argumentationsmöglichkeiten da sind, in Richtung Priorität!

SAMITZ: Es sind so Kleinigkeiten, die eigentlich nicht mein Aufgabenbereich sind, aber das sind 2 Anrufe und die Bewohner sind glücklich und mir gibt es auch eine Art gutes Gefühl geholfen zu haben.

Es ist eher in beider Interesse, da es ja auch eine Werterhöhung der Immobilie ist.

(c) Architekt DI Robert Schmid

Arch.büro Schmid + Schmid
Werksgelände 32
5500 Bischofshofen
Tel: 06462-4917
rs@architektenschmid.com

Wie war die Bausubstanz vor der Sanierung, der Sanierungsbedarf? Warum wurde in Bischofshofen überhaupt eine Sanierung in die Wege geführt?

SCHMID: Vorerst ist es mir ein Anliegen auf den Begriff "Sanierung" etwas näher einzugehen.

Ich persönlich teile meine Bauaufgaben nicht so sehr in Neubau oder Sanierung oder Umbau oder sonstige Kategorisierung ein. Ich nenne sie alle - der Begriff ist gerade gefallen - Bauaufgaben. Kann sein dass etwas saniert wird, etwas neu gebaut wird, etwas abgebrochen oder sonst irgendwie verändert.

In Bischofshofen z.B. wurden manche Häuser aufgestockt, baulich erweitert - also Teile neu gebaut und auch umgebaut. Manche Häuser "nur saniert" d.h. das bestehende auf neueren Stand gebracht - nachdem bei diesen Häuser aber wiederum Balkone und Terrassen errichtet wurden kann ich in meiner Begriffswelt wieder nicht von einer reinen Sanierung sprechen.

Wenn ich dem - was in der Südtirolersiedlung Bischofshofen beplant und umgesetzt wurde einen Begriff zuordnen soll, dann wäre für mich der Begriff "ganzheitliche Sanierung" der, der am meisten das Thema beschreibt. Das Einzelwort "Sanierung" scheint mir zu missverständlich - das mag ich eigentlich nicht so gerne. Vielleicht hängt das auch damit zusammen, dass ich als Architekt es nicht als meine Aufgabe ansehe irgendwelche desolaten Bauteile wieder instand zu setzen - dazu braucht man keinen Architekten - sondern gute Bautechniker und gute Handwerker.

Wofür man aber einen Architekten braucht ist wenn, wie im Fall Bischofshofen eine Siedlung umgebaut, verdichtet, verändert werden soll - und das ist keine leichte Aufgabe, steht sie doch in einem äußerst komplexen Spannungsfeld diversester Rahmenbedingungen und Voraussetzungen. Bauträger, Architekt und Bauabwicklung bilden sozusagen das Triumvirat das den Prozess lenkt leitet und steuert - dazu später vielleicht mehr - beim Thema Planungs- und Abwicklungsstruktur, Ansprechpartner usw.

Konkret zu Ihrer Frage - Warum saniert wurde ?

Weil 1. - Der Bauzustand der Siedlung "sanierungsbedürftig" war, 2. - die gesetzlichen Grundlagen dies erforderten und 3. - die entsprechenden Geldmittel, die von den Mieter angespart wurden und von der GSWB verwaltet werden, vorhanden waren.

Welche Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?

SCHMID: Wieder muss ich auf die Begrifflichkeit hinweisen - Sanierungsmaßnahmen verstehe ich im Sinne von "ganzheitlichen Sanierungsmaßnahmen" d.h. auch Neubau und Aufstockungen wie in diesem Falle

Ja, im Wesentlichen wurde die Siedlung, verdichtet durch Aufstockung (ca. die Hälfte der 25 Häuser). Insgesamt wurden alle Häuser technisch (Fenster, Wärmedämmungen, Heizung, Stiegenhäuser usw.) auf den technisch letzten Stand gebracht - d.h. saniert. Eine wesentliche Maßnahme, von der wirklich alle Mieter profitierten und das auch

sehr wertgeschätzt wird ist die Errichtung von Balkonen - von nutzbaren (4 x 2 m) Freiräumen für jede Wohnung. Dies wertet die Wohnungen ungeheuer auf.

Geregelt wurden die PKW-Abstellplatzsituation, die Situation vorher war nicht besonders glücklich - es waren einfach viel zu wenig Abstellplätze vorhanden - dieses Problem wurde gelöst durch Schaffung entsprechender Flächen.

Ebenso das Thema Fahrräder und Müllentsorgungshäuschen - zumindest planlich - denn das Geld war alle und so stehen die Räder und der Müll wieder im Freien herum. Ja - die Kosten - das ist ein besonderes Thema - das führt momentan zu weit.

Sämtliche Freiflächen und Grünanlagen inkl. Bepflanzung wurden neu gestaltet.

Abschließend zur Frage was saniert wurde - ein ganz wichtiges Thema, und das kommt auch in der Bewohnerbefragung deutlich zum Ausdruck: Das Image der Siedlung

Das ist etwas das keine "Sanierung" im herkömmlichen Sinne mehr ist sondern eher mit dem Begriff - Mehrwert - fassbar wird, etwas das schwer objektivierbar ist, aber wesentlich für die Bewohner ist - oder aber es ist - Sanierung in höherem Sinne - und dieses "höherem Sinne" wieder nicht im Sinne von höherwertig als das Technische - sondern einfach - im Sinne von "mehr". Ich bitte auch mich insofern nicht mißzuverstehen - dass ich die technischen und bauabwicklungstechnischen Dinge - die unbedingt notwendig sind und sehr wichtig sind geringschätze, ganz im Gegenteil. Also das Image der Siedlung. Der tragende Entwurfsgedanke war, aus der desolaten, aus der Kriegszeit stammenden Siedlung die in der Zwischenzeit wirklich herabgekommen war eine Villensiedlung zu machen - mit Sozialwohnungen. Und das ist uns gelungen. Die Menschen die hier leben empfinden das so und sind stolz auf ihre Anlage.

Ein weiteres Thema im Bereich - schwer objektivierbar - die Farbgebung. Jedes Haus hat eine nur ihm eigene Farbe. Die Farben wurden mittels Biosensor farbenergetisch optimiert - ein Freund von mir ist darauf spezialisiert - der hat mir dabei geholfen. Das klingt vielleicht etwas befremdend - ich halte aber sehr viel davon weil ich immer wieder die Wirkungen erlebe.

Auch ein eigenes Thema bereits angesprochen - ein sehr wichtiges, der Umgang mit dem Baukörpern - das Thema "Villa" (Walmdächer, Betonung der Dachzonen usw.)

- ja und genau dazu braucht es Architekten - diese Dinge waren mein Teil, aber nicht nur.

Noch mal zum Image einer Siedlung? In Berlin wurden bewusst Fördermittel eingesetzt, um das Image von Siedlungen zu heben. Das gelang also in Bischofshofen auch.

SCHMID: Ja. Dem Grundprinzip folgend, dass innere Zustände und äußere Zustände ganz stark in einer Wechselbeziehung stehen, gelang uns das. Wenn du deine Siedlung schön machst, wenn du sie aufwertest, wann du das Element der Schönheit und der Qualität hineinbringst, dann hebst du sozusagen auch den Wert der Bewohner - das ist dann der Spiegel und damit kannst du durch das Einbringen von Farbe, von Schönheit, von Lebensqualität, Wohnqualität die Menschen im Selbstwert so weit heben, dass das wesentlich harmonischer wird. In Berlin hat man das gesehen, da hat es wirklich eine Auswirkung - sogar sinkende Kriminalitätsraten.

Also wir heben mit dem Äußeren das Innere und die Gesellschafts- oder Sozialstruktur einer Siedlung, diese verändert sich nachhaltig und auch die Menschen verändern sich in ihrem ganzen Umgang miteinander. Das Sozialgefüge, es wird einfach ein bisschen netter das ganze Zusammenleben und damit hat man eine gewisse Rechtfertigung auch in diesem Bereich.

Wie ist die Bewohnerstruktur der Siedlung? Gab es im Zuge der Sanierung in einem größeren Ausmaß einen Mieterwechsel?

SCHMID: Zur Bewohnerstruktur kann ich nicht viel sagen, das ist in der durchgeführten Bewohnerbefragung die von der hervorragenden Soziologin Rosemarie Fuchshofer genauesten erhoben worden. - bitte dort nachlesen.

Aus meiner Sicht kann ich nur sagen - ich war bei allen Mietern in den bestehenden Wohnungen, und habe Einblicke erhalten nicht nur in Wohnungen - sondern in die Menschen - wie sie leben, wie sie wohnen und einiges mehr - um es poetisch auszudrücken - in die Kostbarkeit jedes bzw. jeder einzelnen Person - und für diese Erfahrungen bin ich sehr dankbar. Und die Leute waren alle sehr nett - und dass sie heute alle so zufrieden sind - bitte auch in der Bewohnerbefragung nachlesen - darauf bin ich stolz.

Welche Akteure waren neben Ihnen und Ing. Glück noch am Sanierungsprozess beteiligt und für was waren die unterschiedlichen Akteure zuständig? (z.B.: auch innerhalb der GSWB)

SCHMID: In Bischofshofen hatten wir großes Glück, dass die handelnden Personen (Bauträger Bauleitung Architekt) sich gegenseitig wertschätzten und jeder seinen "Part" einbringen konnte. Besonders wichtig war ein erfahrener Bauleiter - Bmst. Lackner, der in der Zwischenzeit leider verstorben ist und sein Assistent Herr Gwechenberger.

Seitens der GSWB könnte von einer "one man show - Bmst. Glück" sprechen, zumindest das was ich wahrgenommen habe. Ich halte es übrigens für sehr wichtig dass so wenig wie möglich handelnde Personen bei den Mietern in Erscheinung treten. Es gab immer nur 3 bzw 4 Ansprechpersonen. Ein Vertreter des Bauherrn, ein Bauleiter mit Assistent und ein Architekt. Diese Kontinuität in den Personen gibt Sicherheit und bringt Ruhe in den Ablauf.

Wie kamen die Entscheidungen für die Sanierungsmaßnahmen letztendlich zustande?

SCHMID: Die Entscheidungen traf letztlich natürlich immer der Nutzervertreter - die GSWB. Das ist die Aufgabe des Eigentümers.

Was geschehen soll wurde vorerst im Planungsteam, in der Anfangsphase primär zwischen Bmst. Glück von der GSWB und mir als Architekt diskutiert und grob umrissen. Dann wurde wie bei jedem ganz normalen Entwurfsprozess von mir ein Vorschlag ausgearbeitet der wieder diskutiert, weiter präzisiert und verbessert wurde, so lange bis wir uns im Team einig waren - ja, so machen wir es - das wird gut sein so, das wird umsetzbar sein. Dann sind wir zu den Bewohnern gegangen - Versammlungen usw. (nicht besonders viele) - haben die Leute offensichtlich überzeugt und haben es gebaut.

Im Laufe des Bauens tauchten dann eine ganze Reihe von - ich möchte es nicht - "Probleme" nennen sondern - "zu lösende Aufgaben, die nicht absehbar waren und die manche als Probleme bezeichnen würden" auf, die dann im Team GSWB-Glück / Architekt-Schmid / Bauleitung-Lackner + Gwechenberger und nicht zu vergessen Statiker-Strasser sowie Haustechnikplanung-TAP und auch fallweise ausführende Firmen diskutiert - und gelöst wurden. Die Probleme wurden in sehr flexibler Art geklärt und gelöst - konflikttheoretisch kann man das was wir taten als "dynamische Problem- bzw. Konfliktlösung" bezeichnen. Eine Art des Umgangs mit Konflikten, wo während

des Bearbeitungsprozesses sowohl die Mittel als auch die Ziele in dynamischer Weise sich verändern konnten. Eine sehr rasche und erfolgreiche Vorgangsweise - die aber ein hohes Maß an Prozessverständnis, Fachverständnis und Sozialkompetenz der Beteiligten voraussetzt - was wir - Gott sei dank - alle hatten.

Also Ihre Frage ist vielleicht nicht punktgenau beantwortet und vor allem nicht sehr kurz, aber aus dem Gesagtem hoffe ich, dass ich das Prozesshafte am Prozess bzw. den Entscheidungsfindungen verständlich machen konnte.

Wie wurden die Bewohner neben den Einzelgesprächen, die Sie und Ing. Glück geführt haben, in den Sanierungsprozess einbezogen?

SCHMID: Es gab einige Bewohnerversammlungen - ganz zu Beginn - bei denen das was wir vorhatten vorgestellt und präsentiert wurde. Das waren aber wenige Veranstaltungen. Primär wurde einzeln mit den Leuten geredet und immer dann wann Bedarf war. Eine Einbeziehung der Mieter im Sinne einer Planungsbeteiligung - Schlagwort "Partizipation" - gab es nicht. Die Mieter wurden sehr offen über die geplanten Maßnahmen informiert, sehr sachlich und ehrlich und um Zustimmung und Unterstützung gebeten - das war alles. So wurde eigentlich immer mit den Mietern umgegangen - ob es nun die Erstentscheidung - ob überhaupt Aufstockung usw. bis zur Farbgebung der Häuser. Gegebenenfalls, wenn möglich adaptierten wir unsere Vorhaben nach den Mieterrücksprachen und im Nachhinein gesehen - es war uns damals aber auch immer bewusst - verbesserten sich die geplanten Maßnahmen meistens durch die Einwände der Mieter, in jedem Fall wurden sie aber umsetzbarer.

Zusammengefasst nochmals: Die Einbeziehung der Mieter war vor allem laufende "Information" weniger ein "Mitplanen". Am Anfang wenige Versammlungstermine (2 oder 3) dann immer Einzelgespräche, manchmal auch Kleingruppen - meist Hausgemeinschaften.

Können Sie mir ein Beispiel nennen, wo und wie eine Abstimmung mit Bewohnern erfolgte?

SCHMID: Ja. Stichwort Neugestaltung Außenanlagen – Thema der Rodungen von Pflanzungen in Siedlungen und andererseits die Neupflanzungen. Manchmal sind Bäume sehr störend, manche lieben einen Baum. Die einzige Chance solche Probleme zu lösen, ist meiner Erfahrung nach die, dass man einfach die betroffenen Mieter, die durch Beschattungen, Laubwurf der Bäume oder den Anblick der Bäume betroffen sind oder jene, die sich für einen Baum einsetzen, zusammenholt und dann in einem gemeinsamen improvisierenden Prozess schaut, will der Baum weg oder will er bleiben – wo gibt es Vor- und Nachteile. Im Gruppenprozess ergibt sich dann in der Regel ganz logisch - kommt der Baum weg oder bleibt er, wird er erhalten oder nicht? Manchmal stellt sich heraus, dass er besonders erhaltenswürdig ist und manchmal, dass er einfach absolut weg muss und unter Umständen durch eine sinnvolle Neupflanzung, die Situation wesentlich verbessert werden kann.

Ein wichtiges Schlagwort während des Prozesses in der Bearbeitung mit den Beteiligten: die dynamische Prozess- und Problemlösungsmethode — wenn ich um das Problem zu lösen mit den handelnden Personen nicht nur die Mittel und Methoden verändern lasse, sondern sich dabei sogar die Zieldefinition ändern kann. Das ist ein völlig dynamischer Prozess, der aber wie das Prinzip der Evolution (und ich glaube in der Natur funktioniert die Evolution genau so) ein irrsinnig schneller und irrsinnig effektiver Weg ist. Es setzt allerdings voraus, dass die handelnden Personen diesen Prozess gehen können und derartig offen sind und widerstandslos sich dem hingeben und

wenn sich einmal ein Ziel ändert, das durchaus auch zulassen können – das klingt so leicht, ist aber nicht so einfach.

Sind Bewohner gemeinsam für Bewohnerinteressen eingetreten? An wen haben Sie sich dabei gewandt?

SCHMID: Nicht direkt bzw. nicht in Form eines oder einer dezidiert von einer Bewohnergruppe beauftragten Sprechers oder Sprecherin. Das hat sich eher im Laufe des Baus von selbst entwickelt, dass manche Leute nicht nur ihre eigenen Interessen vertraten sondern die von mehreren Bewohnern. Diese Personen waren für uns sehr hilfreich und wertvoll und ganz wichtig im Prozess, weil wir einfach mehr Infos über Bedürfnisse und Anliegen erhielten und unsere Lösungen umsetzbarer gestalten konnten.

Waren individuelle Lösungen für einzelne Wohnungen (z.B. neue Wohnungsgrundrisse) – bei finanzieller Beteiligung der jeweiligen Mieter – zugelassen?

SCHMID: Alles war möglich - zumindest darüber reden. Und in fast allen Fällen wurden individuelle Lösungen gefunden, die auch finanzierbar waren und akzeptiert wurden. Wohnungsgrundrisse wurden aber nicht verändert - so weit ging die Sanierung nicht. Aber bei den Neubauwohnungen (Aufstockungen) gab es fast bei jedem neuen Mieter kleine Sonderwünsche, die auch umgesetzt wurden - aber natürlich nur in kleinem Rahmen.

Wurden während der Umsetzung noch spezielle Wünsche (oder ev. Beschwerden) der Bewohner berücksichtigt? Wer war in dieser Phase der Ansprechpartner bei den Bewohnern (Baufirmen)?

SCHMID: Wie auch schon gesagt war der gesamte Prozess sehr dynamisch. Und gerade durch die ständig neu auftauchenden Bewohnerwünsche, Bewohnereinwände und Bedürfnisse war er dynamisch. Firmen waren grundsätzlich keine Ansprechpartner - das lief alles über uns. Vertrauen in die Handwerker in Ehren - aber erfahrungsgemäß ist hier Kontrolle besser. Wir hatten aber durchwegs gute Handwerker - vor allem einheimische Firmen - das sehe ich als einen ganz wichtigen Faktor für das positive Gelingen der Südtirolersiedlung.

Haben Sie Ideen, wie man Interessen der Bewohner in Planungen am besten einbeziehen kann? Wird dadurch ihrer Erfahrung nach der Sanierungsprozess deutlich verändert?

SCHMID: Wie man die "Interessen der Bewohner" in die Planung am besten einbezieht - das weiß ich genau - man muß ein Architekt sein, der die Interessen kennt und ernst nimmt - gut überlegt was da dran ist, die Bedürfnisse die nicht ausgesprochen wurden, ergänzt - und dies alles dann in eine Form und baubare Lösungen bringt. Das gilt für jeden Entwurf - wenn man statt "Interesse der Bewohner" - "Interesse des Bauherrn oder Nutzer" sagt. Wenn ich die "Interessen" einmal habe und weiß, ist das für einen guten Architekten kein Problem - ist ja sein Beruf. Das gilt für den Entwurfsprozess. Danach muss man einfach den Menschen zuhören und versuchen ihre Wünsche weitestgehend zu berücksichtigen, auch wenn mal eine Planänderung mehr als erwünscht notwendig ist - da darf man nicht kleinlich sein, auch der Bauträger nicht.

Des Pudels Kern könnte aber die Frage sein - Wie weiß ich was denn die Interessen der Bewohner sind?

Im Entwurfsprozess ist - die Bewohner fragen - eine Möglichkeit - ich sehe hier jedoch keinen Ansatz für brauchbare Lösungen (Abgesehen von den normalen Erhebungen und Analysen der Ist- Situation) - vor allem nicht für Neues. Das bleibt schon noch längere Zeit die Aufgabe des Architekten das Neue zu denken und vorzuschlagen. Dass man das dann natürlich mit den Nutzern diskutieren muss, sie davon überzeugen das ist auch klar, da sind die Anforderungen ganz besonders im Falle von ganzheitlichen Sanierungen wesentlich höher als früher, die Mieter sind einfach selbstbewusster, rechtskundig und auch manchmal misstrauisch (oft nicht zu unrecht). Aber - "gemeinsam planen" - das erachte ich für mich als nicht zielführend - dieses scheinbare "Mitplanenlassen" nach dem Motto "Was wollt ihr?" halte ich für unseriös - Der Bauträger hat zu sagen "was er will", - verbessern will - natürlich - nicht der Bewohner. Der Bewohner ist zu informieren und vom Nutzen zu überzeugen. Und während des Baus - wie erfährt man da die Anliegen der Bewohner - die erfährt man - ob man will oder nicht - mit Sicherheit.

Für mich sind in der Sanierung, der umfassenden Sanierung und dies gilt für den gesamten Wohnungsbau die Basis immer noch die ganz einfachen elementaren Wohngrundbedürfnisse der Menschen für die es fast unendlich viele gute - leider auch schlecht Beispiele gibt - aus allen kann man sehr viel lernen. So unterschiedlich wie manchmal suggeriert wird sind die Bedürfnisse der Menschen an ihre Wohnungen nicht. Licht, Luft und Sonne, klare Räume, ordentliche Grundrisse, funktionierende Allgemeinzonen (PKW, Keller, Müll, Fahrräder), kurze Wege, Orientierbarkeit in der Siedlung, Freiräume, Finanzierbarkeit - wenn das alles passt ist es schon sehr viel.

Zur Frage ob meine Erfahrungen nach dem Bauvorhaben sich verändert haben. Ja das haben sie natürlich. Da ist vorerst, ganz allgemein - das grundsätzliche Mehr an Erfahrungen das ich gewonnen habe weil ich es getan habe. Und speziell - mehr Bewusstsein im Bereich Sozialer Wohnungsbau - auch für den Neubau, bzw. vor allem für den Neubau. Wichtig für mich auch das Bewusstsein - was braucht es für eine funktionierendes Umsetzungsteam im Bauen ganz allgemein. Welche Voraussetzungen, Eigenschaften und Fähigkeiten müssen die Akteure haben - damit gutes Bauen gut gelingt. Und die Erkenntnis - Ganzheitliche Sanierungen gehören zu den komplexesten Bauaufgaben, die ein hohes Maß an dynamischer Problem- und Konfliktlösungskompetenz sowie allgemeine Sozialkompetenz von den Akteuren erfordern, weil aufgrund der vorhandenen Mietergemeinschaft - die als hochkomplexer, inhomogener Bauherr / Nutzer aufgefasst werden kann - ein vielfältiges Spektrum an Konfliktpotential naturgemäß vorhanden ist - wie ich es sonst bei keiner Bauaufgabe kenne.

Abschließend möchte ich - um den Kreis zu schließen nochmals auf ihre Frage zurückkommen - Einbeziehung von Bewohnerinteressen zusammenhängend damit - bestmögliche Umsetzung. Ich habe eingangs erwähnt das ich das rein technische Sanieren und Instandsetzen nicht als Architektenaufgabe ansehe - das möchte ich insofern relativieren, als bei mir sehr oft aus solchen Anforderungen neue Ideen Materialien und Konzepte entstehen. Sozusagen Anlass geben über Grundsätzlicheres nachzudenken oder scheinbar bewährte Lösungen zu hinterfragen und nach besseren zu suchen. Und ich kann den Verantwortlichen nur ans Herz legen das kreative Potential von uns Architekten zu nutzen und einzubeziehen in die "Sanierungsaufgaben". Und wenn nur eine ordentliche Farbgestaltung herauskommt ist das schon etwas.

Also Einbeziehung von Bewohnerinteressen - o.k., aber ganz wichtig - unter Einbeziehung von Architekten mit fachlicher und sozialer Kompetenz.

Stichwort Sanierung der Südtiroler Siedlung in Schwarzach, gibt es große Unterschiede im Prozess zur Südtirolersiedlung in Bischofshofen ?

SCHMID: So wie jedes Haus anders ist als das andere, so ist jede Sanierung unterschiedlich!

Zu den Unterschieden bzw. Gleichheiten zwischen der Sanierung in der Südtiroler Siedlung in Bischofshofen und der Südtiroler Siedlung in Schwarzach: Schwarzach ist ganz anders, es ist ein Prinzip in der Sanierung, dass so wie in einer Siedlung jedes Haus und jede Situation und jeder Bewohner anders ist, so ist auch jede Sanierung in einer Siedlung anders. Schwarzach ist ganz anders als Bischofshofen, aber es ist ganz das gleiche (*Anmerkung Redaktion: dynamischer Prozess*), aber es ist ganz anders (*Anmerkung Redaktion: andere Bewohner, andere politische Situation, Herr Glück von der GSWB hat weniger Zeit für den Prozess und die Bewohnergespräche – vgl. nächster Absatz*).

Wir haben damals bei dem Workshop erlebt, wie uns der Herr Asche in einer phantastischen Art und Weise das System das sie bei Sanierungen in Berlin haben, erklärt hat. Ich war damals ein wenig neidisch, was die da auf die Füße stellen, mit der Organisation... Wenn man sich das aber genau bewusst macht und überlegt, dann kann man eigentlich schon sagen, dass diese Siedlungen in Berlin unglaublich homogen und gleichartig sind. Wir hier in unseren Regionen haben sicherlich das Problem, dass wir sehr sehr unterschiedliche Situationen und Strukturen haben, ob wir in der Stadt arbeiten, ob wir am Land arbeiten, von Ort zu Ort sind derartige große Unterschiede, wie es die wahrscheinlich in ganz Berlin nicht gibt und das ist oft nicht einmal 10 Kilometer von einander entfernt. Der Wohnungsbedarf, der Wohnungsversorgungsgrad ist jeweils unterschiedlich, politische Strukturen sind jeweils unterschiedlich, Bewohnerstrukturen sind unterschiedlich, zum Teil klimatische Unterschiede, es treffen sich wirklich so viele verschiedene Faktoren zusammen, dass ich wirklich noch einmal in eine flexiblere Prozessarbeit hineingehen muss. Und wir uns den jeweils immer wieder unterschiedlichen Situationen - viel mehr unterschiedlichen Situationen wie eben in Berlin – stellen müssen und jedes Mal fast neu definieren muss, wie man jetzt wieder vorgeht. Das ist bei uns die Schwierigkeit und Kunst, die Herausforderung und das Spannende und Komplexe. O.K.

- (d) **Ing. Johann Glück** Gebäude Instandhaltung Leitung
(Anm.: Das Interview ist speziell auf das Vergleichsprojekt in Bischofshofen ausgelegt)

GSWB - Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft
Ignaz Harrer Straße 84
5020 Salzburg
Telefon: 0662 / 433 181 - 0
Telefax: 0662 / 433 181 - 60

Sind Wohnungen von der Sanierung her das Schwierigste für einen Bauträger, z. B. ob es einen Bauträger überhaupt gelingt, in die Wohnungen reinzukommen, sag ich einmal.

Glück: Es fängt schon an, dass man durch die Mittel, die man zur Verfügung hat einschränken muss und je älter das Objekt ist und je kleiner vor allem desto schwieriger wird's für uns, weil ich einfach überall dieselben Mittel zur Verfügung hab, wie bei einem großen Haus, wo ich viel Wohnnutzfläche hab. es wird ja immer alles umgelegt auf die Nutzfläche. Finanziell tu ich mir natürlich viel leichter, ein Objekt zu sanieren, wenn es groß ist als wenn es klein ist, weil ich von der Förderung her immer nur die Wohnungen gefördert bekommen. Bei kleineren Objekten hab ich dann zusätzlich noch den negativen Einfluss, dass die Objekte einfach dann vom Alter her, vom baulichen Zustand her viel schlechter sind wie etwas Neueres. Da kommt einfach alles Negative zusammen.

...das heißt, es hängt vom Kompromiss ab zwischen finanziell machbar

Glück: Das war auch dann die Überlegung, irgendetwas muss man versuchen, dem ein bisschen entgegenzuwirken und da sind wir eben dann in früheren Objekten - wir haben ja schon früher angefangen, vor Bischofshofen - wobei wir dort überall nur Dachbodenausbauten gemacht haben, da haben wir keinen Stock draufgemacht. Da haben wir überall, wo wir schöne große Dachböden gehabt haben Wohnungen eingebaut. Das ist leichter gewesen, weil der Umbau nicht so groß war und es auch für die Bewohner selber es nicht so unangenehm war. Irgendwo war die Idee dann da in Bischofshofen, dass man sagt, ja eigentlich haben wir soviel Freiraum rundherum.

Der Charakter der Siedlung wird nicht wirklich entscheidend verändert.

Glück: Wird nicht entscheidend verändert und dort haben wir dann auch zusätzlich, eben durch den ganzen Freiraum, den wir dort gehabt haben, die Möglichkeit gehabt, Parkplätze zu errichten. Ich brauch für die neuen Wohnungen Parkplätze und komm sofort, wenn ich in der Richtung etwas tu in die unangenehme Situation, dass ich eben Parkplätze vorgeschrieben krieg im Zuge der Bauverhandlung (von der Gemeinde)

Die Gemeinde fordert das ein, weil sie Verwalter der öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist.

Glück: Ist auch legitim, wobei man natürlich in einzelnen Situationen eine Lösung finden muss. Wir haben jetzt parallel in Zell am See ein Objekt laufen, da stocken wir

auch 11 Häuser auf. da sind wir in einer ähnlichen Lage – aber das geht einfach nicht anders, wenn ich den Grund nicht habe, kann man nicht anders vorgehen.

Wie reagieren jetzt die Bewohner auf den Vorschlag, dass saniert werden soll? Eigentlich müssten sie ja zufrieden sein, weil der Standard wird ja angehoben. Insgesamt, der Wärmeschutz ist besser geworden.

Glück: Wobei man da ganz klar sagen muss, es ist die Zeit der Vorbereitung immer die schwierige. Denn der Mietern versteht erst dann, dass es schön wird, wenn er das fertige Produkt hat. Man muss jemanden beibringen, dass ohne dass er irgendwas hat davon, 2 - 3 Wohnungen mehr im Haus sind. Da muss man natürlich Kompromisse schließen. In Bischofshofen hat jeder als Zuckerl einen Balkon gekriegt, die haben ein neues Stiegenhaus gekriegt. Damit konnten wir die Leute dann überzeugen, dass es sinnvoll ist, so einen gewaltigen Einschnitt in das Objekt zu machen.

Der Bauträger muss auch etwas geben. Es ist ja ein Verhandlungsprozess.

Glück: Ohne dem hat man fast keine Chance, dass man das einvernehmlich mit den Leuten macht.

Haben sie dort das schriftliche Einverständnis der Bewohner zur Sanierung aufgrund gesetzlicher Vorgaben einholen müssen und ist es eine Grundeinstellung des Bauträgers GSWB zu sagen, als Bauträger mach ich nix, was gegen die Mehrheit der Bewohnerschaft geht?

Glück: Wir wären nicht angewiesen gewesen darauf aber wir haben es trotzdem gemacht, weil wir einfach wissen, dass es irrsinnig schwierig ist, wenn man während der Bauphase die Leute gegen sich hat. Das ist für uns ein Wahnsinn, für die Leute die vor Ort arbeiten, der Bauleiter und auch die Firmen vor allem. Die haben es am schwierigsten. Wir haben von der Größe her drei Baufirmen gehabt, bei zwei hat es relativ gut funktioniert, bei der dritten anfangs nicht, weil die Leute, die vor Ort auf der Baustelle gearbeitet haben vom Neubau gekommen sind, denen waren die Leute egal und wir haben die größten Probleme gehabt. Ich muss mit den Leuten vorher reden, die müssen wissen, wann die anfangen, wann irgendetwas laut ist, wann gebohrt oder gestemmt wird, dann können sie fortgehen, wenn sie das vorher wissen. Man muss einfach das Einvernehmen herstellen. Wenn irgendwo ein Bewohner eine Kleinigkeit in seiner Wohnung repariert haben möchte, dann darf ich als ausführende Firma nicht lang umeinander fragen „nein, kann ich nicht machen, da muss ich erst die Bauleitung fragen? Einen gewissen Freiraum muss man denen einfach lassen. Wenn einer einen Schrauben zum Einedrahn hat, dann muss er das tun können – der Bewohner freut sich, weil er einen hat, der ihm das macht und mit solche Maßnahmen, die keinem wehtun und überhaupt keinen Aufwand sind, aber ich muss einfach für ihn da sein, auch wenn er noch so ungut ist.

Die Bewohner sind dabei, das ist der Unterschied zum Neubau.

Glück: Da muss man als Firma dann vor Ort umdenken.

Das heißt, im Ausschreibungsverfahren wird auf das schon achtgegeben, ob die Firmen Erfahrungen mit Sanierungsprozessen haben.

Glück: Wobei wir direkt nicht ausschreiben, wir laden einfach die Firmen ein, wo wir wissen, die beherrschen das.

Für mich wäre es interessant zu wissen: Hat es irgendwelche Wünsche von den Bewohnern gegeben im Detail, z.B. eine bestimmte Form von Balkon, oder die Terrasse genau bei dem Ausgang und nicht woanders und war es möglich im Finanzierungsrahmen, genau auf diese Wünsche einzugehen oder war das schwierig, weil es einen Typus von Balkon gegeben hat und über den ist nicht mehr geredet worden?

Glück: Wir haben an und für sich dort die Leute relativ stark mit eingebunden. Wir haben einen Plan von den Geschossen gemacht und die Balkone festgelegt, wobei man ja vom Plan her verschiedene Varianten hat, wo ich den Balkon mach – ob beim Wohnzimmer oder ums Eck herum, man muss ein bisschen auf die Himmelsrichtung schauen, das tut man sowieso. und dann ist man parallel dazu zu den Bestandwohnungen gegangen und hat vor Ort in der Wohnung geschaut, wo es die Leute haben wollen. Wenn das übereingestimmt hat, hat es sowieso gepasst, wenn nicht, dann hat man halt geredet mit den Leuten. Wobei man dann eben gesagt hat, es müssen die zwei von den bestehenden Geschossen, die müssen sich einig sein. Wir haben auch dort vereinzelt, was ich mich erinnern kann, Situationen gehabt, wo es gar nicht gegangen ist. Einer hat z.B. ein eigenes Dach gekriegt, das war dann der letzte Ausweg.

Waren das meistens individuelle Gespräche? Oder haben Sie die Bewohner zusammengeholt zu einer Bewohnerversammlung?

Glück: Nein, wir haben grundsätzlich einzeln mit den Leuten geredet. Wir haben, sobald wir die Planung gehabt haben, von jedem das Einverständnis eingeholt. Wobei wir bei dem Gespräch vorgestellt haben, was wir machen, was sie kriegen, was sie für Wünsche haben. Wir haben einfach einmal alles aufgenommen und haben uns definitiv die Genehmigung geholt.

Schriftliche Zustimmung?

Glück: Ja, dass sie mit den baulichen Maßnahmen, mit der Aufstockung einverstanden sind, das haben auch bis auf ein paar alle unterschrieben. Das war zwar mühsam.

Da sind sie im Team gegangen?

Glück: Im Team oder allein, das waren doch fast 105 Wohnungen. Das hat im Schnitt eine halbe Stunde gedauert pro Wohnung. Wir haben probiert, weil man doch viele Leute braucht, mehrere zusammenzufangen – das ist dann bei einigen Gebäuden ein bisschen schwieriger geworden. Die haben wir dann zurückgestellt und zunächst einmal drei Häuser gebaut. Dann haben sie das fertige Produkt gesehen und dann ist es bei einem Teil leichter gegangen.

Wie lange war denn der Zeitraum von der ersten Konzeption, die sie wahrscheinlich im Haus gemacht haben gemeinsam mit dem Architekten bis zur Fertigstellung?

Glück: 3 Jahre

Wobei 1 Jahr diese Vordiskussion war?

Glück: Ja. Wir haben natürlich in Bischofshofen den Nachteil gehabt, weil wir das Gespür noch nicht gehabt haben, wie lange man für so etwas braucht. Wir sind dann in die Phase gekommen, wir haben schon gebaut, waren aber mit den Befragungen noch nicht fertig. Das hat sich überschritten. Da hat man im Nachhinein dann gesehen, was man nicht tun sollte.

Wo Anschauungsobjekte sind.

Glück: Man weiß nicht, wie es anfängt. Wir haben auch anfangs nicht geplant gehabt, dass wir die Stiegenhäuser neu machen. Das hat sich dann einfach im Zuge der Detailplanung für die Sanierung bzw. erst während der Umsetzung der ersten Sanierungsmaßnahmen als Notwendigkeit herausgestellt, wir haben uns nicht getraut am Anfang, muss ich ganz ehrlich sagen, weil doch die Leute 3-4 Wochen nicht über die Stiegen dürfen. Nicht über das normale Stiegenhaus. Wir haben dann bei einem Haus einmal gefragt. Dort war dann an und für sich die einhellige Meinung: „Nein, das macht uns überhaupt nichts, wir sind froh, wenn wir ein neues Stiegenhaus kriegen.“ Das war dann der Anstoß, dass man gesagt hat: „OK, wir machen es.“ Wir haben uns dann auch ein System ausgedacht.... wir haben dann eine Zeitlang provisorische Treppen hingestellt zu den Häusern, wo man dann gesehen hat, das hat ihnen getaugt. Ich hab den Eindruck gehabt, die haben eine Freude gehabt. Die waren direkt stolz, dass sie außen raufgehen haben können.

Ausziehen hat keiner müssen während des Umbaues, weil das ist ja auch oft der Knackpunkt.

Glück: Das wollten wir auch nicht, weil gerade alte Leuten wollen in der Wohnung selber keine Veränderung mehr. Da hat man schon ein Problem, wenn man denen sagen muss, es werden die Fenster getauscht. Das ist ein paar Tage Arbeit in der Wohnung und hat Probleme, dass man denen das beibringt und sagt: „So, das muss jetzt passieren.“ Wir haben in Bischofshofen zwei gehabt, dort haben wir die Fenster nicht getauscht. Da hätten wir es einfach nicht übers Herz gebracht, dass wir das tun. Da haben wir dann eben Vorkehrungen getroffen mit der Fassadendämmung, dass man die Fenster jederzeit im Nachhinein austauschen kann....

Aber das muss möglich sein, oder?

Glück: Toleranzspielraum, das muss sein. Wir wollten einfach nicht irgendwo, irgendwas erzwingen. Ich glaub, das hat auch ganz gut funktioniert, dass die Leute das gespürt haben, dass g´horcht wird, was sie für Probleme haben.

Und das ist gelungen, indem man den Architekten vor Ort gehabt hat, der war glaub ich auch sehr interessiert und engagiert am Diskussionsprozess mit den Bewohnern ?

Glück: Das war ein großes Glück. Es gibt wenige Architekten, die mit so einem Engagement da mittun. Das ist einfach seine Art, die er hat.

Den Eindruck hab ich gekriegt, er ist in der Wohnhausanlage immer noch bekannt. Die Plauderei geht sofort los, wenn man da durchspaziert. Das ist ja eher die Ausnahme. Oft ist es so, dass grad die Planer vor Ort präsent sind solange das Bauvorhaben rennt und dann wieder fort sind.

Glück: ???

Die Zeitdauer der Vorplanungs- und Diskussionsphase ist natürlich ein Teil des Kriteriums, es sind für sie auch Kosten, die da anfallen. Gibt es jetzt nach Bischofshofen eine Vorstellung, wie man das verkürzen kann? Würden sie wieder Einzelgespräche führen oder würden Sie das beim nächsten Vorhaben vielleicht anders organisieren, z.B.: Veranstaltungen? ... Oder hat sich das mit den Einzelgesprächen so bewährt. Denn die Dynamik ist in Veranstaltungen oft eine Schwierigkeit für die Entscheidungsfindung.

Glück: Es hat sich da drinnen sicherlich bewährt, weil es problemlos über die Runden gegangen ist. Es hätte wahrscheinlich auch anders sein können, dass man sagt, damit hat man überhaupt keinen Erfolg. Da muss man einfach die Situation, so wie sie ist, differenzieren. Beim Sanierungsprojekt Schwarzach ist es jetzt anders: weil wir auch vorhaben , im Gegensatz zu Bischofshofen, in allen Wohnungen zumindest einen zeitgemäßen Standard herzustellen, d.h. z.B. Etagenheizungen einbaut. Wir haben jetzt eine Versammlung gehabt und da haben wir es hausweise gemacht, weil wir gesagt haben, das ist doch irgendein Zuckerl, was man zusätzlich zu den Ganzen noch hat, ohne dass er mehr zahlt. Eine Etagenheizung in der Wohnung.

Kein Problem, oder?

Glück: Wir haben gesagt, dort probieren wir es einmal, dass wir es hausweise machen. Es hat an und für sich recht gut funktioniert. Wir haben von allen die Zustimmung gekriegt. Da sind die Voraussetzungen ein bisschen anders, weil wir da eine umfassende Sanierung machen müssen, d.h. wir nehmen die Darlehen auf 20 Jahre auf, das ist eine ganz andere Förderung, wo wir von allen die Zustimmung brauchen. Wenn da einer umfällt, kann ich es nicht machen. Wir brauchen 100%-Zustimmung.

Wird da auch über den Zeitraum der EVB erhöht?

Glück: Er wird schon erhöht, aber nicht über die Obergrenze, mit dem muss ich auskommen. Die Tatsache, dass ich nicht auf 10 Jahre rechne sondern 20 Jahre...

Und dort hat sich das bewährt?

Glück: Es ist die Situation einfach eine andere, es ist ein Mischmasch, weil wir tun sanieren, aufstocken, abreißen (neu bauen, Einwurf MK) und wir tun in manchen Objekten nur sanieren. Wir haben ein bestehendes Heizhaus dort und machen im Zuge des Neubaus ein zweites und wahrscheinlich auch ein drittes Heizhaus, wo wir

den ganzen Siedlungsbereich zentralheizungsmäßig versorgen können. Wir haben dort einfach die Voraussetzungen, dass wir das machen.

Sie würden als Wohnbauträger dann auch Wärmedienstleister sein?

Glück: Das wissen wir noch nicht.

Und für die Bewohner war das ein attraktives Angebot?

Glück: Wie es jetzt aussieht, wir haben jetzt den ersten Versuch gestartet bei einem Haus, das wir aufstocken, dass wir eben im Zuge der Sanierung eine umfassende Sanierung machen. 2 Wohnungen sind leer, 3 waren nicht da und die die da waren, haben alle unterschrieben.

Das ist interessant. Wir sind auch in einem Sanierungsprozess drinnen von der BUWOG in der Bessarabierstraße. Dort ist das ein sehr heikles Thema. Die umfassende Sanierung, Verbesserung im Wohnungsbestand, weil viele dort bereits investiert haben.

Glück: Wobei wir da schon schauen, wenn jetzt einer z.B. selber eine Etagenheizung drin hat, kann man seine Investitionen, die er gemacht hat verwenden. Heizkörper werden auf alle Fälle geprüft, wenn man es verwenden kann, dann kriegt er, abzüglich die Zeitwerte, eine Ablöse für das. Wenn das über den Zeitraum, wenn er es schon länger als 10 Jahre drinnen hat, kriegt er ja nichts mehr, dann hat er an und für sich auch keinen Nachteil, weil er ja eine Heizung von uns reinkriegt, die ihm keinen Schilling mehr kostet. Er hat einen neuen Standard und keinen Nachteil.

Und dieser Eingriff ist tolerabel, das wird gut organisiert, die baulichen Maßnahmen.

Glück: Wir machen das in Taxham, in der Götzheimer Allee, das sind an die 200 Wohnungen. Da haben wir schon von allen 200 die Zustimmung gekriegt, dass wir es machen können und ich glaub das klappt. Da sind schwierige Leute drinnen, das war mühsam. Das war im Endeffekt eben durch die Verbesserung, was jeder kriegt, doch ein Thema.

Wobei man natürlich eins dazusagen muss, es gibt beschränkte Förderungsmittel bei der umfassenden Sanierung, ich glaube für 200 Wohnungen im Jahr, die haben wir in Taxham allein gehabt.

Da könnte man auch sagen, dass sie die Rahmenbedingungen kritisch durchleuchten und wenn man von der Politik oder von den Förderstellen her sieht, da gibt es eine Obergrenze und man setzt aber gleichzeitig einen Schwerpunkt in der Sanierung aus energiepolitischen Gründen, da muss sich etwas ändern.

Glück: Das große Problem von der Förderung ist, es wird nur eine gewisse Qualität gefördert. Wir kriegen keine Qualität gefördert bei der normalen Sanierung. Was eben unser großes Manko ist, ich krieg ein kleines Haus genauso gefördert von der Höhe her, immer umgerechnet auf die Wohnung wie ein großes Haus. Ein großes Haus sanier ich leicht. Ein kleines Haus, wo ich nur 4-5 Wohnungen drinnen hab, da hab ich ein Problem.

Man kann aber sagen, grad bei der Sanierung sind es nicht immer Großvorhaben oder man muss in Etappen vorgehen.

Glück: Das ist auch nicht so einfach, weil ich eine Beschränkung hab, wenn ich ein Darlehen laufen hab, krieg ich erst wieder nach den 10 Jahren ein neues Darlehen. Ich kann es schon in Etappen machen, aber die sind dann soweit auseinander.

Diese Bestimmungen könnte man auch hinterfragen.

Glück: Es wirkt sich in der Summe nachteilig aus. Man hat einfach ein Schema, wo man drinnen ist, nach dem man arbeitet, wo bei einem geht's, beim andern nicht. Beim einen geht's leicht, weil da hab ich Geld in Hülle und Fülle, weil halt alles Positive zusammenkommt und beim andern kommt alles Negative zusammen, da hab ich gar nichts. Je höher das Haus desto mehr zusätzliche Arbeiten.

In Bischofshofen wäre es auch nicht gegangen, wenn nicht zusätzliche Wohnflächen dazu gekommen wären.

Glück: Wenn nicht die Aufstockung dazu gekommen wäre, das wirkt sich auf alle Fälle positiv aus, weil ich gewisse Kosten aufteilen kann. Ich hab von der Aufstockung her eine eigene Neubauförderung, wobei man natürlich sagt, man teilt die Kosten nach der Nutzfläche auf. D.h. Stiegenhaus, etc... Der Dachstuhl ist komplett Neubau, da hat man dann schon Möglichkeiten, dass man gewisse Bereiche von der Sanierung wegbringt.

Das ist ein Problem, vor dem stehen wir jetzt auch bei der BUWOG-Anlage. Da sind mehr als 200 Wohnungen und damit eine große Verrechnungseinheit.

Glück: Es ist nicht so ein Problem, wenn die Objekte gleich sind. Ein Problem wird es nur, wenn sie ungleich ausschauen. Das sind einfach so ungleiche Voraussetzungen, die einfach schlecht sind.

.. und auch in der Kostenaufteilung. Die Überlegung war nicht, das in mehrere Verrechnungseinheiten aufzusplittern?

Glück: In Bischofshofen haben wir es nicht gemacht, in Schwarzach machen wir es jetzt. Da teilen wir das komplett neu auf, die Verrechnungseinheiten so, wie die Art der Arbeiten sind, dass im Endeffekt immer Gleiches beinander ist.

Das hat eine gewisse Logik. Wenn der Mieterbestand sich verändert hab ich gleich eine neue Verrechnung, der geht dann in die Neubauobjekte rein.

Die Frage war nämlich: die EVB-Erhöhung ist ja eine heikle Geschichte, aber das hat natürlich auch damit zu tun: in dem Moment, wo ich mit dem Neubau keine Kostendeckung erreiche oder mit den Bewohnern keinen Konsens erreichen kann, dann bleib ich im Bestand und dann wird das zu teuer und müsste der EVB erhöht werden.

Glück: Wir haben ganz wenige Objekte, wo wir über den gesetzlichen Rahmen rausgegangen sind. Das ist schwierig, weil auf der einen Seite sind es billige Wohnungen und durch den EVB natürlich steigt die Miete gewaltig. Die Leute wohnen

einfach in einer Altbauwohnung und wir haben bis jetzt eigentlich immer geglaubt, dass wir mit der Obergrenze auskommen.

Kann sich das dann für einen Wohnbauträger rechnen?

Glück: Ob sich das rechnet, weiß ich nicht, aber grundsätzlich ist es so, dass es heute wenige gibt, die eine Wohnung so übernehmen, wie sie der Vormieter zurücklässt. Das war vor 10 oder 5 Jahren kein Thema. Ganz ein großer Kritikpunkt heute ist eine Wohnung ohne Heizung. Ich muss heute zumindest eine Etagenheizung, ganz egal wie betrieben, ob Gas oder Fernwärme, installieren. Man merkt in gewissen Bereichen schon, dass man einfach Probleme hat, ich muss eine ordentliche Malerei haben, die Elektroinstallationen auf dem letzten Stand haben, die Türen.

Wenn man also saniert, dann am Besten so, dass die Wohnung nachher einen Standard hat.

Glück: Wir tun alle Wohnungen brauchbar machen.

.. das geht aber nur bei einer Neuvermietung?

Glück: Ja, bei einer umfassenden Sanierung brauch ich eine Zentralheizung drinnen und ein verfliesenes Bad, das sind die 2 Kriterien. Es gibt schon Leute, die sagen, ich will gar keine Zentralheizung, mir genügt auch der schöne Ofen da drinnen. Wir haben in Zell am See vor der Sanierung die Leute informiert was wir machen und parallel dazu gefragt, ob sie Interesse haben an einer Etagenheizung. Das ist so grundverschieden. Die Jungen eher ja, die Alten eher nein.

Wie schafft man es, dass man den Bewohnern mehr Gewicht oder Sprachmöglichkeiten gibt? Wie kann man den Prozess für die öffnen, die in der Sanierung eine Chance sehen?

Glück: Das kann man nicht verallgemeinern. Es gibt Wohnhäuser und Siedlungen wo sich die alten und die jungen Leute gut verstehen und dann gibt's wieder Siedlungen, wo jung und alt eine andere Sprache sprechen, die reden gar nicht miteinander. Da ist es wirklich schwierig, weil die Jungen nicht nachgeben wollen und die Alten nicht nachgeben wollen. Da kann es schon Probleme geben. Es gibt sicher Situationen, da geht es einfach nicht. Das weiß ich aber vorher schon. Das ist nicht machbar.

Ein wichtiges Thema ist ja genau das Wissen über die Zustände im Haus, nicht nur bautechnischer Natur sondern auch was die Bewohner für Einstellungen haben zu Veränderung usw., dass man das vorher schon weiß, bevor man in den Prozess hineingeht.

Glück: Wir haben einen Architekt gehabt, was einfach gut funktioniert hat, wir haben nicht wegen jeden Blödsinn, es hat jeder gewusst, was geht und was nicht und wenn es Fragezeichen gegeben hat, dann hat man sich zusammengesetzt und besprochen und es ist erledigt worden. Das haben dann die Leute auch gesehen. Wir haben eine Baubesprechung gehabt einmal in der Woche und da haben die Leute die Möglichkeit gehabt für Fragen und Probleme. Da haben sie keine Hemmungen gehabt, das hat dann auch gut funktioniert. Wobei man darf nicht einen bevorteilen oder benachteiligen, es muss jeder dasselbe kriegen.

Gewisse Regeln muss es einfach geben, dann ist es transparent. Bei einer kleinen Anlage geht der direkte Kontakt mit den Mietern ja noch ganz gut, aber wenn das eine größere Anlage ist macht es Sinn, dass es eine Art Haussprecher gibt?

Glück: das ist schwierig, weil wir an und für sich die Erfahrung gemacht haben, dass die Haussprecher dann eher auf die eigenen Interessen schauen.

Das liegt auf der Hand. Allein der Schritt, sich aufstellen zu lassen, legt nahe, dass da eigene Interessen vorhanden sind.

Glück: wir haben dort zwar so 2-3 Leute gehabt, die „Bereichsbürgermeister“ waren, die haben dann schon für mehrere gesprochen.

.. das ist dann informell, oder?

Glück: Ja, entweder weil er es beruflich gewohnt war und jetzt in Pension ist, dem fad ist. Das sind eh immer dieselben Leute.

Man kann sie auch gut einbinden, wenn man sich ein bisschen beschäftigt. Wenn die einmal überzeugt sind, können sie Überzeugungsarbeit leisten.

Glück: Wenn man sie geschützt behandelt, nehmen sie einem viel Arbeit ab.

Wir haben bei der BUWOG Anlage jetzt den Weg versucht, über die Haussprecher eine Meinungsbildung in der Bewohnerschaft zu initiieren, einen Diskussionsprozess erst zu ermöglichen:

Glück: Die Bewohner sind das wichtigste bei dem Ganzen! Man immer wieder betonen, was ihnen zugute kommt. Was sie davon haben, wenn man saniert. Weil die sehen nur z.B. da kommt ein Stock drauf und mehr nicht und wer kommt da wieder rein? Das funktioniert nur, indem man ihnen genau erklärt, wie es geht – das wird so finanziert, das zahlst du und das zahlt der und den Vorteil hast du.

Hat es einmal eine schriftliche Information, eine Aussendung gegeben?

Glück: Gewisse Informationen über die Bautätigkeit - wann es losgeht, was es kostet – gibt es immer wieder. Ich glaube aber eher, dass der persönliche Kontakt das wichtigere ist.

Dann ist auch das Vertrauen da, es passiert eh richtig und gut.

Glück: da muss man einfach durch. Eine Bauleitung ist wichtig, dass immer jemand vor Ort ist und den Leuten sagt, wenn z.B. das Dach runter gerissen wird, damit die Leute wissen, dass die Kinder z.B. heut drin bleiben müssen. Es ist immer abhängig von den Leuten, wenn einer das aufnehmen will, was man ihm übermittelt, dann wird es funktionieren. Und wenn einer dabei ist, der sagt „mir ist alles wurscht“, dass muss man dann auch lernen.....

... müsste er dann die Zustimmung erteilen?

Glück: Er müsste nicht, aber das will man ja auch nicht. Aber im Nachhinein war es besser, dass wir es langsam angegangen sind und Ruhephasen gehabt haben.

Nachdenkphasen.

Glück: Das ist kein Nachteil.

Sie haben sicher ein gutes Vertrauensverhältnis zu ihren ausführenden Firmen, aber es ist gar nicht so schlecht, wenn einer schaut ob das passt, was passiert.

Glück: Es müsste jeder dazu lernen, wir haben momentan 40 Projekte in Arbeit. Es ist schon machbar, wenn es rein ums bauliche gehen würde, aber es ist einfach das ganze Drumherum soviel Arbeit. Unser Problem ist, egal welches Projekt das jetzt ist, der Bauleiter ist immer vor Ort. Man kann den Personen so schwer beibringen, dass der einmal nicht mehr für sie zuständig ist, wenn der Bau fertig ist. Da ist dann wieder der Hausverwalter zuständig. Je mehr sich einer um die Arbeiten dort kümmert, je mehr der Kontakt mit den Leuten da war, desto schwieriger wird es zu sagen, ich bin für euch nicht mehr zuständig. Man kommt einfach aus der Siedlung nicht mehr raus. Da kämpfen wir wahnsinnig.

Umgekehrt kann der Hausverwalter dieses Projektmanagement nicht ausfüllen.

Glück: Ja , das ist auch eine ganz andere Arbeit. Der tut sich sicher schwerer, dass er bautechnisch etwas tut als ein Techniker.

Man redet ja davon, dass es eigentlich ein eigener Funktionsbereich wäre. Dass man beide Bereiche zusammenführt und dann wieder delegiert.

Glück: wir haben jetzt auch Erfahrungen gemacht. Wir haben bei vielen Sanierungen, die technischen Arbeiten an ein Büro erteilt. Man erspart sich nicht viel Arbeit, weil der zwar die gesamte administrative, die Ausschreibung, Abrechnung und Controlling vor Ort übernimmt, aber die Probleme kommen alle wieder zu uns. Wir sind leider in der Situation, dass wir immer reagieren müssen.

Da ist ja grad der Umschwung im Gange, von der Phase der großen Neubauerweiterung hin zu einer Baumanagement- und Bauverwaltungsphase.

- (e) Ing. Hans Uglarik Bauleitung VLW
 Willibald Brunner Hausverwaltung VLW
 Herbert Obermann Bewohnervertreter, Obmann des
 Mieterausschusses „Flaksiedlung aktiv“

VLW -Vereinigte Linzer Wohnungsgenossenschaften –
gemeinnützige Gesellschaft m. b.H.

Humboldtstraße 49

4020 Linz

Tel.: (070) 65 34 61 - Fax: (070) 65 34 61-19

office@vlw.at

Ein paar Fragen zu Ihrer kürzlich sanierten Siedlung in Linz Leonding:

Wie sah die Wohnhausanlage von der Größe, vom Baulter, vom Gebäudezustand vor der Sanierung aus und wie ist man auf den Gedanken gekommen, eine Sanierung zu starten?

Obermann: Die Siedlung ist 1939-40 gebaut worden also während des Krieges. Die ersten Mieter waren Anfang der 40er Jahre eingezogen, es waren insgesamt 41 Gebäude, einstöckig ausgeführt. Natürlich in der damals üblichen Bauweise, in der Kriegsbauweise, die nicht selbstverständlich Ziegelbauten sind sondern vielfach Schlackenbauten. D.h. die Schlacke der VOEST wurde dazu verwendet, diese Bauten zu errichten, also die Materialien für die Innenausbauten, die Verkabelungen, die Stromleitungen auch entsprechend alt waren, z.B. die Stromleitungen noch in Aluminium ausgeführt. Es sind zunächst einmal Leute eingezogen, die in der damaligen Bauverwaltung waren. Es war ja an und für sich gedacht, daher auch der Name Flaksiedlung. Neben der Siedlung direkt war die Flak, etwas erhöht aufgestellt war eine Fliegerabwehr postiert und es sollten Wohnungen werden für Offiziere. Die haben, was ich gehört hab, die Nase gerümpft. Ich war ja damals schon auf der Welt, aber nicht dabei. Der Hitler soll bei einem Besuch gesagt haben: was, das sollen Wohnungen für unsere Unteroffiziere sein? Aber das war vielleicht nicht ganz so gemeint. Ich bin 1954 dort eingezogen, war sehr froh, es war ein Glücksfall, der auch mit einem nicht gerade kleinen finanziellen Aufwand verbunden war. Nicht was die Räumlichkeiten oder das Haus selbst, wir waren schon sehr froh, wenn wir für unser Geld etwas gekriegt haben. Heute würde man sagen, das ist Wahnsinn. Aber bitte das war halt so. Wir waren eine Jungfamilie und waren sehr froh, dass wir dort waren. Die Siedlung hat sich entwickelt und wir sind in dem glücklichen Zustand, dass viele junge Leute bei uns eingezogen sind.

Wie viele Wohnungen sind es?

Brunner: 164 - früher waren es 168 und im Zuge der Sanierungen ist ein Haus abgetragen worden, da die Erweiterung der anliegenden Bundesstrasse vollzogen wird.

Wie sind die durchschnittlichen Wohnungsgrößen? Oder welche Typen von Wohnungen sind drinnen?

Brunner: Es gibt 3 Typen: 50, 60 und 70 m², also relativ kleine Wohnungen, wobei sich die Zwei-Zimmerwohnungen mit 50 und die mit 60 m² etwa die Waage halten, d.h. die größeren sind die ganz wenigen.

Das war also die Ausgangslage. Und wann ist man jetzt mit dem Gedanken der Sanierung das erste Mal an die Bewohner herangetreten? War das der bauliche Zustand oder ist der Impuls aus der Bewohnerschaft gekommen, dass etwas geschehen muss oder war es ein anlagentechnisches, leitungstechnisches, heizungstechnisches Erfordernis?

VLW: Wir haben schon vor 15 Jahren eine Sanierung der Siedlung gemacht, damals allerdings ohne wärmetechnische Verbesserungen. Da ist einfach nur die Fassade erneuert worden. Das Dach ist komplett neu und die Kaminsanierung haben wir damals gemacht. Mit dabei war teilweise die Sanierung des Stiegenhauses. ...

Wir haben relativ ältere Mieter gehabt, die sich das nicht antun wollten, die Fenster tauschen zu lassen. Jetzt sind wir auf vielen Fenstern sitzen geblieben, wir wollten die Leute auch nicht zwingen. Im Zuge der jetzigen Sanierung ist das aber alles noch passiert.

Die ersten Gespräche waren 1990.

Das heißt, da sind die Bewohner an Sie herangetreten?

Brunner: Ja, es war tatsächlich so, dass wir von den Bewohnern Vorschläge gekriegt haben, wobei allerdings die Bewohner zum Siedlungsausschuss noch mehr gekommen sind als zu mir, wenn ich in der Siedlung war. Von dort her haben wir dann auch die Gespräche angefangen. Zu überlegen, welche Maßnahmen, welche Möglichkeiten haben wir.

Das ist sehr interessant. Es hat immer so einen Siedlungsausschuss gegeben?

Brunner: Das hat es eigentlich immer gegeben.

Die Bewohnervertretung hat den Anstoß gegeben, es muss etwas geschehen und Sie haben dann Planungen gestartet, sie haben ein Konzept erstellt, was alles machbar ist. Dieses Konzept ist im Haus erstellt worden oder haben Sie externe beauftragt?

VLW: Das Konzept ist dann im Haus gemeinsam mit dem Mieterausschuss erstellt worden, der in jeder Phase am Laufenden gehalten wurde. Das Ganze ist eingeleitet worden vom Herrn...Mautner mit dem Mieterausschuss, der ja jetzt mittlerweile in Pension ist. ... einbezogen worden bei der Finalisierung der ganzen Wünsche und hab das Projekt dann abgeschlossen. Natürlich ist während der Bauphase das eine oder andere dazugekommen.

Aber das Grundkonzept war eine wärmetechnische Vollsanierung - was die Fassade betrifft? Gab es ergänzend dazu andere bauliche Maßnahmen im wärmetechnischen Bereich?

VLW: Die thermische Sanierung der Fassade wurde mit einem Farbkonzept abgestimmt - mit einem Vorschlag der Putzindustrie. Gemeinsam mit dem Mieterausschuss wurde das Farbkonzept dann festgelegt. Es ist auch darum gegangen, diese Optik der Gebäude zu erhalten, den Stil zu erhalten. Die Hauptkriterien waren also die Fassadendämmung und was wärmetechnisch am zweit wichtigsten war, war natürlich die Dachgeschossdämmung und auch die Geländegeschossdeckendämmung, die natürlich nicht sehr einfach war. Das ist ja eine Art Bretterdecke. Die Dämmmaße wurde in Rücksprache mit den Projektanten ermittelt, weil es ja darum gegangen ist, entsprechende Förderungen dafür zu bekommen, aufgrund eines entsprechenden

Wärmedämmwert / U-Wert. Die Außenwände wurden bis zu 16 cm gedämmt und die Decken bis zu 22 cm. Wir haben uns für das unseres Erachtens beste System entschieden. Das nachhaltigste System, das war uns auch etwas Wert.

Dazu kamen Hauseingangsvordächer, das ist natürlich für die Optik und dass der Hauseingang entsprechend geschützt ist. Malerarbeiten im Stiegenhaus, Elektroinstallationen, Installation neuer Messverteiler, Stiegenhausbeleuchtung und der Blitzschutz wurde erstellt. Bei den Fenstern wurde ein großer Restbestand durch PVC ersetzt. Die größte Position, die noch nicht ganz fertig ist, ist jetzt die bestehenden Holztreppe zu verkleiden mit einem entsprechenden Belag, einem hochwertigen PVC-Belag als Schutz und für die Reinigung.

VLW: Sicherheitstechnisch darf man das ganze auch nicht vergessen, die Treppen waren schon sehr abgetreten und nicht ungefährlich, grad für ältere Personen.

VLW: Eine große Position ist natürlich auch die ganze Außengestaltung, da hat sich einiges geändert durch die Erweiterung der Bundesstrasse.

VLW: Wir haben schon geschaut, bestehende Grünflächen als solche zu belassen.

Obermann: Deshalb leben wir ein bisschen in einer Oase, nicht unbedingt 110%ig verparkt.

VLW: Wir sind ein bisschen in Zwang gekommen durch die Parkplätze, die wir durch die Verbreiterung verloren haben. Die haben wir schon ersetzen müssen. Wir haben vier zusätzliche gebraucht.

VLW: Es wurde speziell für die 5 Stiegenhäuser an der R.- strasse Balkonbauten gemacht, nur bei diesen 5 Stiegenhäusern als Ersatz für diesen Entfall der Vorgärten durch die Straßenverbreiterung. Es sind insgesamt 20 Loggien, die wir da errichtet haben.

Brunner: In Zuge dessen wurde dann auch für eine behinderte Partei ein Balkon errichtet. Das war dann ein Sonderwunsch und ich weiß nicht, inwieweit sie da Förderungen bekommen hat. Wir haben sie dann bei der Planung und Beratung unterstützt und sie hat das dann selbst in die Hand genommen.

Es war aber also ein Grundprinzip, dass das äußere Erscheinungsbild der Baukörper gleich bleibt? D. h. die durchgehende Anlage von Balkonen oder Loggien oder Terrassenflächen war nicht das Ziel der Sanierung und gar nicht der Wunsch von den anderen?

VLW: Vielleicht hat es dort oder da Anfragen gegeben, ob wir nicht bereit wären, Balkone auch in den anderen Häusern zu machen. Wir haben dem dann aber nicht zugestimmt, weil wir gesagt haben, grundsätzlich sollen nur die Balkone bekommen, die einen Garten verloren haben.

VLW: Es gibt keine Mietergärten, sondern frei zugängliche Grünflächen

VLW: Die ganze Anlage wird aufgeschlossen durch eine Einbahnregelung.

Und der Keller? Der war anscheinend nicht sanierungsbedürftig, glücklicherweise, weil es kostenintensiv ist.

VLW: Der Schwerpunkt war die thermische Sanierung der Fassade. Der Rahmen war natürlich ein gewisses Budget, in dem wir uns bewegen haben dürfen. Es ist sogar dort, wo es absolut notwendig war, auch im Keller etwas gemacht worden. Neben der Kellergeschossdeckendämmung, die ja überall passiert ist, wurden Kellerwände saniert. Darüber hinaus wurden Kanalverstopfungen saniert.

Zur Heizung: Die Wohnhausanlage ist einzelbeheizt?

VLW: Es sind in erster Linie Gasthermen in Betrieb

Aber die sind auf Initiative der einzelnen Mieter eingebaut worden?

VLW: Wir waren schon in sehr vielen Wohnungen mit Etagenheizungen ausgestattet. Wir haben vor einigen Jahren bei Sanierungen der Wohnungen angefangen, Etagenheizungen einzubauen und da sind sehr viele Mieter gekommen und haben gefragt, ob man das nicht bei bestehenden Mietverhältnissen auch machen kann und das ist dann auch so passiert.

Da haben Sie für die Mieter auf ihre Rechnung die Heizung gemacht?

VLW: Nein, auf Kosten der Mieter sind die Heizungen gemacht worden, außer bei einer Neuübernahme.

Das ist oft ein Problem bei umfassenden Sanierungen, weil die Förderbestimmungen so ausgelegt sind, dass nur dann ein erhöhter Fördersatz bei Sanierungen genehmigt wird, wenn das Ergebnis der Sanierung ist, dass alle Wohnungen Zentralheizungsstandard aufweisen. Wenn es jetzt nicht gelingt, alle Mieter davon zu überzeugen, dass sie ihre oft noch bestehenden Einzelheizungen austauschen lassen, dann kriegen sie die Förderung nicht. Das ist z.B. in unserem Salzburg Modellbeispiel der Fall. Aber das dürfte hier nicht das Problem gewesen sein, nachdem die meisten Wohnungen schon auf Initiative der Mieter...

Obermann: Darf ich dazu etwas sagen, wir haben ja unseren Erfolg publik gemacht. Am Beginn ist uns von den Technikern gesagt worden, ihr werdet eine Heizungseinsparung von gut 30% haben. Jetzt ist das Jahr vorübergegangen und ich persönlich habe eine Einsparung von 33%. Das haben wir natürlich auch unseren Leuten kundgetan. Es war keiner da, der mir widersprochen hat. D.h. es muss sicher so sein, die Berechnung war exakt. Das hat fantastisch funktioniert. Ich wohne in einem von den ersten Häusern und war natürlich der erste, der von der Heizkostenabrechnung erzählen konnte. Das war wirklich toll.

Wie sind eigentlich so Entscheidungen im Siedlungsausschuss zustande gekommen?

Obermann: Ich bin damals angetreten, weil sich der Verein Flaksiedlung aktiv damit beschäftigt hat, den Kinderspielplatz zu errichten. Er ist eh tadellos, keine Frage. Es war mir ein bisschen zu wenig, nachdem die erste Sanierung irre schlecht war, man hat ein Sichtdach gemacht aus Ersparnisgründen, auf unbedingtes Verlangen des damaligen Mieterausschusses, ich hab gesagt das ist ein Wahnsinn. Das waren lauter junge Leute, tut's euch mit dem Kinderspielplatz beschäftigen. Sie können sich gar nicht vorstellen, was im Vorfeld an Gesprächen durchgeführt worden sind (Anm. zwischen

Siedlungsausschuss u. VLW) und was auch im Vorfeld an Informationen für die Mieter aufbereitet wurde. (Anm: zählt Termine von sämtlichen Gesprächen auf...) Von all diesen Gesprächen ist die Mieterschaft laufend informiert worden. Im Jahr 2001 hat uns dann das Land die Förderung genehmigt und dann ist es im Eilzugtempo losgegangen. Das da kleine Irritierungen stattgefunden haben – bitte, bei welcher Baustelle gibt's die nicht? Wir haben hier eine hervorragende Zusammenarbeit gehabt, Gott sei Dank, sowohl von der Hausverwaltung. Es gibt ja auch Mieter, ältere Leute, die ein geringes Einkommen haben. Selbstverständlich nehmen wir uns um diese Leute an. Die lassen sich nicht gerne in ihre Vermögenssituation hineinschauen. Es hat funktioniert bis zur Antragsstellung. Es gab zweimal größere Mieteranhörungen, die tadellos besucht waren. Die Zusammenarbeit war einfach ein Musterbeispiel. Wir waren ja die Ansprechpartner und haben uns die Meinungen der Leute und die Irrmeinungen, die da am Anfang vorhanden waren anhören müssen. Haben sie natürlich weitergetragen und es hat sich in einem Rahmen beruhigt, insbesondere heute, wo es ja nahezu abgeschlossen ist, kann man sagen es gibt keinerlei große Probleme, überhaupt nie gegeben. Es hat keine größeren Differenzen gegeben. Das hätte ja auch auf uns abgefärbt. Aber da können wir sehr zufrieden sein.

Die Bauzeit war dann konkret zwischen 2001 und ?

VLW: Am 24. 9. 2001 haben sie die erste Gerüste aufgestellt.

Zum Thema der Finanzierung der Maßnahmen. Ist es gelungen, die Sanierung aus den Rücklagen zu finanzieren, die aus den EVB vorliegend waren oder war eine Erhöhung erforderlich?

VLW: Die Rücklagen waren in der Höhe nicht da. Wir haben eine Erhöhung machen müssen bis zur gesetzlichen Regelung. Darüber hinaus haben wir nichts gebraucht.

Das war dann auch der Finanzrahmen, nachdem sie die Sanierungsmassnahmen gestreckt haben?

VLW: Sparefroh, aber gut angewandt.

Es hat also keine generelle Zustimmung der Mieter zu den Sanierungsmassnahmen gebraucht? Sie haben aber sehr wohl den Konsens gesucht?

VLW: Ja, das bestimmt. Wir haben die Mieter von Anfang an informiert, dass es mit den bestehenden Rücklagen bei weitem nicht so gehen wird, sondern dass wir die notwendigen Erhöhungen durchführen müssen.

Ist das auf einen Zeitraum befristet?

VLW: Ist befristet auf 10 Jahre. Wir wollten es eigentlich auf 15 Jahre ausdehnen aber es war dann nur auf 10 notwendig.

Weil sie gesagt haben, finanziell nicht so begüterte Mieter haben Sie bei Anträgen unterstützt?

VLW: Die haben wir bis zum letzten Strich unterstützt

VLW: die finanzielle Belastung darf man nicht unterschätzen. Für manche ist es wirklich schwierig, über die Runden zu kommen. Diese sind glücklicherweise auch hergekommen, ohne sich zu schämen. Die sind gekommen und haben gesagt, bitte helft mir, das brauch ich.

Sind auch noch andere Wünsche von Seiten der Bewohner zu ihnen gekommen? Waren die Bewohner bereit, dafür auch zu zahlen?

VLW: Dinge, die extra bezahlt wurden, hat es keine gegeben. Im Prinzip war da noch eine andere Behinderte, die hat eine Box gehabt für ihren Rollstuhl. Da haben wir eine Blechhütte aufgestellt.

VLW: Sanierungen, Umgestaltungen oder Grundrissänderung der Wohnungen hat es im Zuge dieser Großsanierung nicht gegeben. War auch nie ein Thema.

Auch nicht z.B. eine Nutzung des Dachgeschosses.

VLW: Haben wir schon überlegt. Wir haben uns auch die Dachräume angeschaut und es wäre im wesentlichen nicht gegangen. Statisch und thermisch unmöglich und auch räumlich. Wir hätten den kompletten Dachboden für eine Wohnung gebraucht. Wenn das möglich gewesen wäre, den halben Dachboden zu belassen und den halben auszubauen, dann hätte ich es mir vorstellen können. Wobei das sowieso ziemlich nieder ist – wir hätten mit dem Dach sowieso in die Höhe fahren müssen.

VLW: Von der Optik her wäre es auch nicht vertretbar gewesen.

VLW: Es wäre vor allem eines, es war ein Wahnsinn die Bedachung bei der ersten Sanierung so zu belassen. D. h. wir haben auf den Dachböden im Sommer schon mal 40-50° und im Winter „brrr“, fürchterlich. Man hat damals Eternit draufgegeben, der Bürgermeister hat uns das verpasst und wir waren fürchterlich böse auf ihn. Damals ist die Dacheindeckung auf Wunsch der Mieter, des Mieterausschusses so ausgeführt worden. Wir wollten einmal ein Wärmemessgerät aufstellen, um zu schauen, wie es aussieht.

Hätten die Bewohner auch Probleme darin gesehen, dass sie vielleicht die Dachböden nicht mehr nutzen können?

VLW: Das wäre das nächste gewesen. Es sind pro Stiegenhaus 4 Wohneinheiten

Kellerräume bedingt nutzbar ist vielleicht auch ein Grund? Ohne dass es formell Mietgegenstand ist. In Salzburg ist das auch Thema, dort sind die Keller sehr sanierungsbedürftig und wenn man im Kellerbereich Sanierungsmaßnahmen setzen will, kommt man kostenmäßig gleich in eine Höhe, wo man mit dem EVB nicht auskommt.

VLW: Bei uns war es so, dass sich manche Bewohner der Häuser zusammengetan haben und gesagt haben, jetzt gestalten wir uns die Keller und machen größere Abteile... dann haben wir im Wesentlichen die Zustimmung erteilt.

Wie ist der Mieterausschuss zustande gekommen? Gibt es da eine formelle Wahl?

Obermann: Das ist ein eingetragener Verein, der aus Vorstand und eben 80-90 Mitgliedern besteht.

Das heißt ungefähr die Hälfte der Wohnungen.

VLW: So kann man das sagen.

Obermann: Wir vertreten prinzipiell jeden. Selbstverständlich auch Bewohner, die nicht Mitglied des Vereins sind. Wir sprechen für die gesamte Bewohnerschaft. Alle 3 Jahre findet Generalversammlung statt. „Flaksiedlung aktiv“.

Werden da Bewohnerfeste, Kinderfeste organisiert?

VLW: Wir werden am 5. Juli unser Siedlungsfest haben. Da feiern wir dann die Sanierung.

Wenn die Bewohner Fragen, Wünsche, Beschwerden haben, kommen sie zu Ihnen?

Uglarik: Ja oder direkt zur Hausverwaltung.

Umgekehrt, war es für sie in der Planung eine Unterstützung, dass sie wissen, sie haben Ansprechpersonen, die mit einem gewissen Status ausgestattet sind. Wenn ich mit denen gemeinsam arbeite, kann ich darauf vertrauen, dass die Bewohnerschaft integriert ist, weil sie Vertreter der Bewohner sind.

VLW: Das ist absolut zu befürworten, dass man ein mit einem Obmann, einer Vertretung für die Mieter Projekt abwickeln kann, dass man sich nicht immer absichern muss mit einem Rundbrief, denn oft müssen die Entscheidungen kurzfristig fallen.

Organisation der Allgemeinflächen, der Freiflächen. Gibt es da Gemeinschaftsräume. Wie haben sie diese Neuorganisation durchgeführt, haben sie einen Vorschlag gemacht und den der Mietervertretung vorgelegt oder haben sie diesen Vorschlag in der Mieterversammlung zur Abstimmung gebracht, weil da doch jeder teilbetroffen ist.

VLW: Wir haben Parkplätze gehabt, die Standplätze waren asphaltiert, zum Teil ohne Umrandung. Es war unbedingt erforderlich, im Zuge der Sanierung das neu zu gestalten.

VLW: Im Zuge dieser Stellplatzenerweiterung sind die Hauseingänge auf den neuesten Stand gebracht worden. Zum Teil hat es ja ursprünglich Wege gegeben, die sich dann eingespielt haben, ein Hauszugang, ein Zugang zum Wäscheplatz, eine Abkürzung etc.. und dass ist natürlich auch ein Kriterium gewesen, dass es ganz klar war, wenn man irgendwelche Maßnahmen setzt, dann braucht es dafür immer ein Argument. Sobald irgendwo eine Maßnahme getroffen wird für ein bestimmtes Haus, eine Hausgruppe und die schaut vielleicht anders aus als im Nebenhaus, dann bedarf es ein Argument, weil dann natürlich die Bewohner zu mir kommen, hat er es jetzt bekommen, weil er sich lauter gemeldet hat. Es kommen dann diese Neideffekte. Da sind laufend solche Entscheidungen zu treffen gewesen, das kommt oft Wochen oder Monate später.

Sind Ihnen da Räumlichkeiten zur Verfügung gestanden in der Wohnhausanlage, gibt es ein Vereinsbüro?

Obermann: Da gibt es im Keller eine Räumlichkeit, die ist ausgebaut und adaptiert worden.

... und für die Mieterversammlungen?

VLW: Die Tagesheimstätte in der Siedlung, die von der Stadtgemeinde betrieben wird.

Obermann: Es gibt in der Tagesheimstätte auch Mutterberatung. Wir haben direkt daneben den Kinderspielplatz, den vor 7 Jahren unsere jungen Leute errichtet haben, der mehr als reparaturbedürftig war. Man muss dazu sagen, die VLW hat uns da finanziell großzügig unterstützt.

Solche Aktionen für die Gemeinschaftsanlagen sind natürlich wichtig im Vertrauensverhältnis zwischen Bewohnerschaft und Genossenschaft.

Wie viele Leute wohnen insgesamt in den 164 Wohnungen? Wie ist die Belegung im Durchschnitt?

VLW: Im Schnitt drei Personen, relativ wenig Singles, eher Lebensgemeinschaften.

Man kann sagen ca. 480 Personen.

Würden Sie beim nächsten Sanierungsprozess irgendetwas anders machen? Das ist jetzt eher eine Frage an den Bauträger. Haben Sie etwas gelernt? Ich habe den Eindruck gewonnen, es ist alles sehr gut verlaufen, sehr harmonisch, Sie haben eine gute Vertreterschaft gehabt, mit der Sie kooperiert haben.

VLW: Wenn wir keinen Mietervertreter haben, dann wird das in dem Ausmaß, wie man es da in der Flaksiedlung zusammengebracht hat, nie gehen. Weil wir dort dann 50 und mehr Meinungen hätten.

Also haben Sie auch schon Erfahrung in anderen Projekten?

VLW: Wir haben schon viel Sanierungen gemacht, die nicht mit den Mietern in diesem Ausmaß gegangen sind. Wir haben dort ein Konzept vorgelegt und haben denen gesagt, so wird es ausschauen, das kostet es. Und das haben wir dann gemacht. Mit dem Ausschuss in der Flaksiedlung war es von Haus aus ganz anders.

Als Empfehlung für unseren Leitfaden kristallisiert sich heraus: je besser sich die Bewohner vor der Sanierung organisieren, umso erfolgreicher und intensiver kann man die Sanierung planen.

VLW: Ganz bestimmt

VLW: Es ist aber sehr viel Arbeit. Denn wenn man sich die Sitzungen anschaut und die Gespräche: das ist sehr viel Zeit. Weniger von uns aber von den Mietern. Muss man schon sagen.

Hat sich das bezahlt gemacht?

VLW: Erstens dass es finanziell passt und zweitens ist sehr wichtig, dass die Zufriedenheit der Menschen da ist, die dort wohnen. Man muss danach trachten, soviel wie möglich zufriedene Mieter zu haben. dass es immer wieder jemanden gibt, der ständig wegen irgendetwas anruft, die kennt man eh, von denen hört man jeden 3. Tag....

VLW: Ich hab was dazugelernt, ganz sicher. Auch für mich persönlich. Hochinteressant.

Bei anderen Projekte, wo sie gescheitert sind, das durchzusetzen - haben sie da Vorstellungen, wie man das anders angehen könnte, dass ein besseres Ergebnis herauskommt?

VLW: Man müsste vorher, wenn es das nicht gibt, einen Arbeitsausschuss der Mieter bilden, mit dem man dann zusammen arbeitet. Dann würde es funktionieren. Wir haben das jetzt bei einer Sanierung in Vöcklabruck, das ist allerdings ein Eigentumshaus. Dort gibt es auch so einen Arbeitsausschuss, das sind 5 Eigentümer, die ganz eng mit dem Bauleiter die Sanierung besprechen. Es werden laufend die Informationen weitergeben und direkt vor Ort wird auch der Umfang der Sanierung mit dem Bauleiter festgelegt.

Das sind viele Sitzungen und Gespräche, ein sehr intensiver Prozess

VLW: ...informieren, informieren, informieren. Zeit und Geld.

Einige Bauträger, mit denen wir schon Gespräche geführt haben und natürlich unser Partner, sind sich einig, dass diese Dinge ein Teilbestand der gesamten Sanierungskosten sein müssten, die förderfähig sind. Das ist eine Anregung an die Förderstelle.

(f) Arch. D.I. Michael Pech Mitglied des Vorstandes
Dipl. –HTL-Ing. Thomas Walka Gruppenleiter Sanierung

Österreichisches Siedlungswerk

Gemeinnützige Wohnungs-Aktiengesellschaft
A-1080 Wien, Feldgasse 6-8
Tel. 01-401 57-0 Fax. 01-401 57-151

Walka: Mietobjekte sind bei uns ein Leichteres – ein Leichteres dahingehend, dass wir / das Österr. Siedlungswerk als Eigentümer beabsichtigen die Anlage zu sanieren, natürlich gibt es hin und da Mieterwiderstände, wobei wir hier auch über die 10 jährige Finanzierung zur Schlichtungsstelle gehen müssen.

Wie lange sammeln sie schon Erfahrungen mit Sanierung?

Pech: Unser Unternehmen ist auf Grund unserer Struktur, als Bauträger aber auch als Verwalter, einer der größten in Österreich. Heute reden wir aber hier über den Wiener Bereich, weil wir auf Grund der Verländerung sozusagen unsere Geschäftstätigkeit in einzelne Gesellschaften ausgelagert haben, was mit der Förderung zu tun hat. Die ÖSW AG die hier als Beteiligungsholding einerseits, aber auch andererseits als Vorort in Wien operativ tätig ist, hat seit unserem Beginn im Jahre 1949 insgesamt 12-13tausend Wohnungen in dem Bereich hier errichtet, die wir größtenteils auch verwalten. Miet und Eigentum halten sich hierbei die Waage. Und auf Grund der Frage kann man auch sagen, dass wir im eigenen Bereich immer schon unsere Sanierungsaufträge ernstgenommen haben, in Abstimmung mit den Mietern.

Und wann haben dann diese Sanierungen eingesetzt, wenn sie unmittelbar nach dem Krieg begonnen haben?

Pech: Also 49 waren die ersten Bauten und die starke Bautätigkeit, eine reine Wohnversorgungspolitik war nach dem Krieg und hat bis in die 60-70 Jahre gedauert. Ab den 80er Jahren kam dann die Architekturschiene, bewusst qualitativ hochwertigen Wohnbau zu schaffen. Wo eben durch Wettbewerbe und internationale Architekten hier bahnbrechende Dinge für Österreich und Wien errichtet wurden.

Die ersten waren also so Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre.

Pech: Wobei jetzt die Hauptthemen in der Sanierung Thewosan bzw. thermische Verbesserung und Energiesparen sind. Da haben wir einerseits aus der Förderung heraus das Problem gehabt, dass Wien eines der letzten Bundesländer war, die hier entsprechende Förderung öffentlich zugänglich gemacht hat. Aufgrund unserer Erfahrung in fast allen Bundesländern, wissen wir, dass Kärnten und Salzburg schon viel früher hier sehr gute Förderungsmöglichkeiten geboten haben. Wien hat hier sicher nachgehinkt, muss aber sagen, dass zuletzt diese Thewosanförderung eine sehr gute und zielgerichtet ist. Das Problem für uns, und das wird der Kollege dann im Detail erzählen können, dass wir zum Teil schon vor diesen Förderungen schon Sanierungen durchgeführt haben. Die aber - den Stand der Bauordnung reflektiert - heute eigentlich nicht mehr State of the art sind. Umgekehrt aber aufgrund der Förderungsrichtlinien hier keine zusätzliche Förderung mehr möglich ist. Das sind zum Teil Fälle, die uns ein wenig schmerzen, dass wir zu schnell waren. Aber aus der

damaligen Sicht war die Entscheidung sicher auch richtig. Jetzt das Wort weiter an den Herrn Walka.

Walka: Im Mietbereich läuft das eigentlich sehr ruhig ab, einen Widerstand bei den Mietern gibt es defakto nicht. Im Gegenteil, man ist sehr erfreut wenn man heute ein Haus aus dem Jahr 49 dem heutigen thermischen Stand anzupassen. Wenn man dem also Sorge trägt, dh. wir wirklich versuchen die Heizkosten der Leute zu minimieren, durch Fenster, Fassade, Geschossdecken-Dämmung, wenn es technisch möglich ist, eine Einleitung der Fernwärme vornehmen, dann wird es sehr willkommen geheißen. Leider ist es manchmal auch so, dass aufgrund vorher gesetzter Sanierungsmaßnahmen auch das entsprechende Geld nicht im Haus selber ist und auch nicht in 10 Jahren über die laufenden Einnahmen refinanziert werden kann, so dass wir erhöhen müssten und dann wird der Weg leider, eigentlich nicht von den Mietern, vom Gesetzgeber etwas steiniger.

Bräuchten sie dann eine $\frac{3}{4}$ Mehrheit ?

Walka: Nein, wir bräuchten eigentlich die 100%ige für die freiwillige Zuzahlung. Das ist uns bis jetzt erst 2 mal gelungen, wo die Mieter zu 100% gesagt haben, wir sind bereit – jetzt diese Maßnahmen umzusetzen, jetzt schon in den Genuss zu kommen. Wir wollen jetzt schon mehr zahlen. Da konnten wir dann gleich mit der Sanierung beginnen, haben dann die erhöhte Miete auf 10 Jahre vorgeschrieben. Dort wo wir keine 100% Zustimmung bekommen, müssen wir einen Antrag bei der MA60 stellen, auf Erhöhung, weil der Gesetzgeber vorschreibt dass wir nur auf 10Jahre refinanzieren dürfen. Und was wir meistens im Zuge dieser Großsanierungen machen, das wir normale Erhaltungsarbeiten, also nicht nur die Schiene der thermischen Sanierung sehen, sondern auch „was“ ist noch im Haus notwendig. Da fällt auch die gesamte Haustechnik hinein. Steigleitungen, Berührungsschutz, gesetzliche Vorschriften bei Aufzügen etc... Das läuft dann alles in einem Paket gleich mit. Mit den Instandsetzungsarbeiten am Blechdach/Flachdächer/ Steildächer. Also nicht nur die geförderte Maßnahme, sondern das Haus als Gesamteinheit, so dass in den 10Jahren, wo wir keine zusätzlichen Einnahmen aus diesem Titel und wir kein Geld zur Verfügung haben um größere Sanierungen oder Instandsetzungen durchzuführen, das gleichzeitig mitgemacht wird!!

Da ist aber das Problem, wenn wir zur Schlichtung gehen müssen, zur Zeit haben wir 3 Häuser bei der Schlichtungsstelle, wovon eines davon schon saniert ist. Beim zweiten hatten wir leider einen Einspruch eines Mieter, der aber nicht gehalten hat. Es hat sich leider dadurch dieser Prozess auf 2 Jahre verzögert und ich hoffe heuer endlich diese Zusage zu bekommen, erhöhen zu dürfen. Das dritte Verfahren liegt noch bei den Behörden und muss noch abgehandelt werden. Leider muss man bei so einem Schlichtungsverfahren mindesten mit 1-2 Jahren rechnen. Das ist ein Problem, das dann wieder zu einer Preissteigerung führt, da wir ja schon vorher die Preise am Tisch haben und dann Preisgleitungen berücksichtigen müssen. Die Sanierung kosten dann verspätet mit der selben Leistung leider mehr.

Im Eigentumsbereich sieht es ganz anders aus, da stimmt es zwar so, dass eine einfache Mehrheit vom Gesetzgeber her ausreicht, auch für eine Erhöhung. Weil wir auch dort nicht das entsprechende Geld haben und mit Erhöhungen arbeiten müssen auf 10 Jahre. Das dort der Widerstand natürlich stärker ist, das hat auch teilweise mit dem Bewohner selbst zu tun. Denn die Leute die Ende der 40er Anfang der 50er Jahre in diese Häuser einzogen, also damals die junge Generation war, sind jetzt teilweise alleinstehende Mindestrentnerinnen, überwiegend Mindestrentnerinnen, die sich einfach eine Erhöhung in diesem Umfang nicht leisten können, aber das Haus schreit danach gewisse Sanierungsmaßnahmen zu setzen. Gleichzeitig kommen aber schon

beim Generationswechsel Junge nach, die natürlich wollen, dass das Haus auf einen neuen Stand gebracht wird. Die natürlich verstehen, dass das eine Werterhaltung, wenn nicht sogar eine Steigerung ihres Eigentums ist und die das einfach wollen. Und da kommt es zu einem irrsinnigen Generationskonflikt. Ich hatte erst vor 2 Wochen eine Sitzung mit einer Hausversammlung und es war gigantisch wie da die Generationen aneinander prallen, zwischen alt und jung. Die Alten sagen, warum soll ich mir das noch antun - ich kann es mir weder leisten noch möchte ich Lärm durch Baustellen und Schmutz, fremde Menschen....

Um richtig zu verstehen, das Hauptproblem ist nicht der Unterschied zwischen Miete und Eigentum, sondern eher der Konflikt zwischen Alt und Jung ??

Walka: Im Mietbereich haben wir viele alteingesessene Mieter, da ist der Widerstand nicht so groß. Warum weiß ich nicht, Sie nehmen es als gegeben hin, dass der Vermieter das und das erhöhen darf und der Gesetzgeber stimmt dem zu. Natürlich freut sich jeder mal über seine neuen Fenster, auch der eigentlich dagegen ist. Aber wenn er dann seine neuen dichten, sauberen Fenster mal hat, dann ist auch dieser ältere Mensch sehr zufrieden.

Aber im Eigentum ist es leider so, das wir überwiegend höhere Zahlungen einverlangen müssen, da das Wohnungseigentumsgesetz immer sagt, die Rücklagenschaffung muss angemessen sein. Damit bestimmen die Eigentümer, welche Rücklage sie zahlen wollen. Und wenn ich heute 30 – 40 Jahre alte Häuser habe und die Leute zahlen nur 70 Cent pro m² - obwohl unsere Verwaltung immer wieder versucht Erhöhungen durchzuführen - und meinen dies ist schon hoch, obwohl das WGG132 zustimmen würde, dann kann kein Geld zusammen kommen, um die selben Maßnahmen zu setzen. Und das ist über Jahre von den Eigentümern niedergestimmt worden, die nicht mehr für die Rücklagen zahlen wollten. Da ging es 3-4 Schilling seinerseits am qm. Hierzu gab es einen Beschluss und da muss sich die Verwaltung beugen und tat nur die notwendigsten Dinge. Nur jetzt fehlt das Kapital, jetzt steht eine Sanierung an und nun ist kein Geld da. Dadurch sind oft die Zahlungen im Eigentumsbereich eklatant höher als im Mietbereich. Haben im Mietbereich immer das zu verlangen, was erlaubt war und das wurde auch eingenommen. Jetzt ist ein wenig mehr Kapital vorhanden und damit sind die Erhöhungen im Mietbereich nie so hoch wie im Eigentumsbereich. Hier stößt man dann bei einer Mindestrentnerin bei Erhöhungen von nicht wenigen Euros, ganz schön auf Widerstand.

Wahrscheinlich dann nur durch einen Generationenwechsel lösbar?

Walka: Ja, zum Beispiel, das man sagt, ich überschreibe die Wohnung auf meinen Enkel und hab das Wohnrecht auf Lebenszeit, aber mein Enkel zahlt das.

Nur da haben wir das Problem, dass dann die älteren Herrschaften fragen, warum sie das zahlen müssen? Bei einer 90 qm Wohnung eine 240,- Euro Erhöhung/Monat, die für alte aber auch viele junge Menschen sehr viel ist, dafür wird hier dann auch massiv viel saniert und auf viel aus der Förderung herausgelöst, das ist z.B. das 2te Projekt mit der Energieverwertungsagentur gemacht haben. Nur wenn man die Zahlen sieht, kommt eine effektive Belastung von 240,-Euro, da kommt dann noch die Heizkostensparnis dazu; wo man dann noch ein wenig an Kosten spart, ist aber noch immer sehr viel Geld. Und darum stoßen wir immer wieder im Eigentum auf sehr hohen Widerstand.

Pech: Zusammenfassend: wir als Verwalter sind nicht jene die so etwas bestimmen, sondern nur vorschlagen können und das der Grund warum in der Vergangenheit bei vielen Häusern hier einfach die Rücklagen nicht entsprechend aufgebaut worden sind. Dazu kommt, wenn die Häuser in die Jahre kommen, dass diese geringen Rücklagen immer für die notwendigsten Reparaturen und Instandsetzung gebraucht werden müssen und dadurch kein Kapital vorhanden ist und sich dann die Sanierung massiv auf die monatlichen Kosten durchschlägt. Wir haben aber trotzdem in einzelnen Projekten Erfolg, hier liegt der Verdienst bei den Mitarbeiter vor Ort, die hier die Leute überzeugen.

Es gibt Argumente, dass die Bewohner einfach mehr Wohlbehagen haben, was die thermische Qualität betrifft, wegen der Kälteabstrahlung der Wände und so weiter. Hier werden in Gasthäusern Vorträge mit Powerpoint-Präsentationen gemacht, um zumindest ungeschlüssige noch irgendwie von der Qualität zu überzeugen, vor allem mit dem Argument, dass hier öffentliche Mittel eingesetzt werden, die letztlich dem Kyoto-Ziel näherkommende Bewirtschaftung hier auch mitfordern und letztlich auch das Argument, das man die Immobilie wertsteigernd zum Besseren bringt. Das glaub ich ist ein Hauptargument, wo es immer wieder gelingt, dass es doch geht. Wobei es für Leute die es sich nicht leisten können, sehr schwierig ist. Der Fehler ist meiner Meinung in der gesetzlichen Situation: es sollte doch möglich sein, gewisse Mindestrücklagen hier einfach vorzuschreiben, obwohl es dem Eigentumsgedanken widerspricht, aber dem Haus würde es gut tun. Die Frage, ob man nicht den Eigentümer, wie man das auch bei den Mietern tut, im Sinne der Erhaltung des Hauses verpflichtet.

Und die Mietzinsreserve, was passiert mit der?

Walka: Ein wichtiger Punkt noch dazu, im Eigentum haben wir sehr viele Fremdvermieter, das heißt, viele Eigentümer die Ihre Wohnung einfach vermieten. Der wohnt nicht dort und ist gar nicht so interessiert an guter Qualität.

Hier kommt aber ein Wandel der Zeit, Beispiel Magareteingürtel, die Gegend ist ja zur Zeit nicht sehr attraktiv, Lärmbelastet, die Häuser sind nicht schön, alt. Das derjenige auch schwer einen Mieter findet, mit dem kann ich argumentieren. Wenn dieses Haus schön hergerichtet ist, ein Fernwärmeanschluss, eine Vollwärmeschutzfassade, neue Fenster,... kann er eventuell Mieter bekommen und vor allem auch die Mieter halten. Doch es gibt Häuser, die er trotzdem gut vermietet und damit ist es einem Fremdbewohner, also diejenigen Eigentümer die dort nicht wohnen, komplett egal was mit dem Haus passiert. Er hat seine Vorschreibung die er von uns bekommt, er hat seine Mieteinnahme, da bleibt ein Teil über und das ist sein Gewinn. Und alles was anfällt, wird abgewehrt.

Diese Problematik führt mich jetzt auch zum 2ten Teil der Fragen, wo es nämlich im Kern darum geht wie man sich den Bewohnern letztlich nähert. Da gibt es 3 Alternativen: Erstens Information oder Präsentation. Zweitens Konsultation – man ist an Anregungen von den Bewohnern interessiert (kommen wo oft gute Ideen) und die dritte Schiene geht in Richtung Partizipation und Beteiligung, wo schon viele im Prozess stecken geblieben sind. Wie sehen Sie das?

Pech: Es ist richtig, das diese Frage wie man so etwas an die Eigentümer und Mieter heranbringt, ganz wichtig ist. Wir gehen den Weg über Hausversammlungen und Rücksprachen mit einzelnen Mietern oder Eigentümern durch die Hausverwalter, die eigentlich diejenigen sind, die die Häuser am besten kennen. Wir loten das Potenzial einmal aus. Wir kennen unsere Gebäude auf Grund der Vorschaupflicht, die wir gesetzlich haben. Vor allem fahren unsere Techniker hin, machen Aufnahmen und sagen was gemacht werden muss. Und da wissen wir dann auch, welche Häuser

„Umweltsünder“ sind, was die Heizung betrifft. Daraus kommen dann Präsentationen, die Herr Walka näher erklären kann. Kosten entstehen ja schon bei der Untersuchung selbst. Und unser Problem ist auch, dass diese Kosten ja nicht so gering sind - um das Potenzial der Förderung anzusprechen - eine Sichtkontrolle allein nützt da gar nichts. Da muss wirklich gerechnet werden: Ob wir es selber machen oder diese Aufträge außer Haus geben, liegt an der Kapazität. Aber Kosten sind da!!

Walka: Im Mietobjekt machen wir es so: wir kennen aus langjähriger Zugehörigkeit zum Unternehmen von vielen Häusern die Geschichte sehr gut. Was wurde wann, wo, wie umfangreich gemacht, also im größeren Rahmen versteht sich. Und wir führen Jahrespläne über die Häuser, speziell im Mietbereich: wo wäre Sanierungspotenzial gegeben, wo können wir was tun. Speziell jetzt auch auf die Thewosan ausgelegt. Danach werden die Einreichungen getan, die natürlich auch mit Kosten verbunden sind. Aber im Mietbereich ist es ja so, dass wir als Eigentümer selber sagen; wir würden diese Sanierung gerne durchführen, mit dem und dem Umfang. Wir gehen hier unseren geraden Weg und präsentieren dem Mieter die gesetzten Maßnahmen die wir vorhaben. Wir sagen unseren Mietern, das und das wäre sinnvoll, würde sie mit jeweiligen Kosten verbinden und hätte die oder die Erhöhung zur Folge. Aber im Prinzip haben wir schon eine konkrete Linie bei den Häusern, welchen Stand der Technik wir erreichen wollen und da muss man fast bei allen Häusern die selben Maßnahmen setzen. Dort und da gibt es mal Unterschiede, aber da ist auch alles dabei (Aufzüge, Elektroleitungen,...). Und wenn das einmal steht, geht man als nächsten Schritt zu einer Mieterpräsentation, wo sich Mieter einbringen können. Da gibt es dann engagierte Mieter, die verschiedene Vorschläge, Ideen haben. Wir machen davor auch Begehungen. Sofern es noch Hausbesorger gibt nehmen wir sie uns auch immer zur Hand. Die kennen ja das Haus am besten und sagen auch dann, was es zu tun gibt.

Reden Sie Bewohner auch aktiv an, Bewohnervertreter zu bilden, mit denen sie sich dann speziell austauschen?

Walka: Wir reden es schon an, ganz verstärkt auch im Eigentum, um einfach Sprachrohre im Haus zu bekommen und nicht die breite Masse ansprechen zu müssen. Wir versuchen es schon, wenn es möglich ist. Nur leider ist der Wille bei sehr vielen Häusern eher gering. Der hat seine vier Wände, ist zwar erfreut, dass er neue Fenster bekommt. Die meiste Ruhe gibt es bei Sanierungen mit Refinanzierung ohne Mieterhöhung, da kann man fast alles tun und lassen wie man es möchte.

Und in den Fällen, wo Leute selber in die Rolle der Bewohnervertreter preschen, dass ist nicht immer die optimale Vertretung?

Walka: Es gibt natürlich immer wieder Mieter, die sich dann auch, und da muss man dann auch immer sehr vorsichtig sein, heraus preschen, sich als Mietervertreter darstellen und in Wirklichkeit nur für sich sprechen und versuchen Ihr Wohl durchzubringen. Und da ist es wichtig alle gleich zu behandeln und niemanden zu bevorzugen bzw. benachteiligen.

Und unterscheiden sie formell in ihren Anschreiben an die Mieter zwischen Versammlungen, die sind ja sowieso vorgesehen, Projektpräsentationen oder Konsultationen, oder verwenden sie für alles den gleichen Begriff und behalten sich vor, ob sie dann Anregungen aufnehmen, je nach dem wie der Prozess verläuft?

Walka: Die Abwicklung ist die, dass wir, wenn wir eine Erhöhung machen müssen, schon versuchen über eine Mieterversammlung mit Präsentationen eine Einstimmigkeit zu erreichen.

Die Erklärung für meine Frage: Macht es in der Praxis Sinn, diese gewisse Wortgläuberei zu unterscheiden zwischen Mieterinformation, Mieterkonsultation und Bewohnerbeteiligung. Unter Fachleuten, die von außen zugeholt werden um etwas zu begleiten, ist es sehr wichtig, dass im Auftrag abzuklären. Der Fall liegt ganz anders, wenn sie das selber machen, weil da können sie dann situativ entscheiden, wie es aussieht. Mir kommt vor, als würde das keine enorm große Rolle spielen.

Walka: Im Mietbereich nicht, im Eigentum sicherlich ja. Im Eigentumsbereich haben wir eine sehr hohe Vorleistung, die auch mit sehr hohen Kosten in der Verwaltung dieses Prozesses verbunden ist.

Denn eines ist auch klar, obwohl es eigentlich nicht zur ordentlichen Verwaltung im Eigentum gehört, erwarten sich die Eigentümer diese Vorgänge und da gehen wir das ganze ein wenig anders an. Da ja meistens eine geringe Rücklage geschaffen wird, versuchen wir den Leuten, über eine Vorausschau von 15 Jahren zu sagen, mit was in den nächsten 10-15 Jahren zu rechnen ist. Mit dem was von Mietern eingezahlt wird, ist das nie realisierbar und wir müssen uns darüber unterhalten die Rücklage raschest zu erhöhen. Das stößt zeitweise auf Verständnis, aber auch auf absolutes Abneigung. Das ist der erste Schritt.

Dann haben wir unsere Erfahrungswerte mit Thewosan, wo wir aufgrund des Baukörpers die und die Förderungsschiene erreichen: dieses Geld können wir zusätzlich - in den Versammlungen überspitzt gesagt - „geschenkt bekommen, wenn wir jetzt die Situation anpacken und jetzt etwas tun.“ Da ist die Arbeit eine sehr große, denn bis ich im Eigentum mit einem Projekt zum realisieren beginne, bedarf es mindesten zwei Informationsveranstaltungen je nach Umfang können es auch drei werden. Die erste Vorinfo, dann fangen wir an grobe Schätzungen zusammen zu stellen, was man machen könnte und wie viel dies kostet, um auch bei uns im Haus die Kosten gering zu halten. Denn dies ist ja eigentlich ein immenser Aufwand.

Was uns häufig begegnet ist, das etwas als Bürgerbeteiligung bezeichnet wird und in Wahrheit ist es nur eine Information der Bewohner. Hier liegt der Fall umgekehrt, sie sprechen von Informationen und in Wahrheit ist es eine echte Beteiligung an der Entscheidungsfindung.

Pech: Wobei der Unterschied zwischen Miete und Eigentum hier nicht vergessen werden darf.

Aber es gibt auch viele Mischobjekte und da kommt es dann zu einer Überlappung.

Pech: Zunehmend, das wird verstärkt ein Thema in der Zukunft werden.

Walka: Mischobjekte haben wir natürlich auch, wir haben jetzt eine große Anlage, wo es einige Eigentümer gibt, die bis dato Miethäuser waren. Da kommen wir jetzt in eine typische Mischsituation, dass das Siedlungswerk zwar noch immer die Mehrheit hat, aber trotzdem nicht diese Einzeleigentümer überstimmt und meint „das machen wir“.

Sie haben zwar das Minderheitsrecht als Eigentümer, aber ausgeführt haben wir noch keines. Aber wir unterscheiden auch während der Ausführung, wenn jemand Wünsche und Anregungen hat, ein Bewohner, hier stellen wir Mieter und Eigentümer gleich.

Gibt es während der Bauausführung auch eine Art der Betreuung oder einen Informationskanal?

Walka: Wir sind ja mindest ja 2 x pro Woche an Ort und Stelle, weil wir ja die Bauarbeiten auch überwachen müssen. Es ist im Haus bekannt, wo man Wünsche äußern kann. Entweder telefonisch oder per Email. Und wir gehen dann schon auf diese Wünsche ein. Wenn wer wirklich eine Anregung hat und diese auch konstruktiv scheint, dann wird dieser auch nachgegangen. Sie haben immer wieder einen Querulanten im Haus, der sich über Kleinigkeiten beschwert, aber mit denen muss man leben. Aber auch dass kann man dann irgendwie einfach lösen.

Wie gehen sie mit individuellen Wünschen um, wenn Personen auch bereit sind Erhöhungen in Kauf zu nehmen, zum Beispiel bei Balkonen.

Walka: So etwas haben wir gerade gemacht, haben da ein Objekt im 19. Bezirk, da war hinten hinaus ein Blechdach und hier wurde vom Mieter aangeregt eine Terrasse daraus zu machen. Er würde auch die Kosten übernehmen, da gab es eine gewisse Aufteilung, ein Teil war Kostenerhaltung. Dies hat wunderbar funktioniert, und diese Person hat jetzt eine wunderschöne Terrasse. Diese haben wir im Zuge der Generalsanierung mitgemacht, die Kosten trägt aber überwiegend der Mieter. Er hat alle Genehmigungen und Baueinreichung, das hab ich sehr unterstützt. Oder gerade haben wir einen Fall, wo jemand in ein Dachterrassengeschoss wohnt und seine Fenster geteilt haben will, da sie gerade getauscht werden und dadurch dass das Fassadenbild nicht gestört wird, hat die Verwaltung zugestimmt. Die Mehrkosten zahlt auch hier der Mieter. Es wird niemanden etwas aus dem Allgemeinen geschenkt, es muss dann jeder für seine Mehrkosten selbst aufkommen.

Aber Sie sind offen für individuelle Maßnahmen.

Walka: Was spezielles sind auch die Außenjalousien, die sind ein beliebtes Thema. Gleich in Kooperation mit der Fenstertauschfirma, da es einen besseren Objektpreis bekommt.

Da sind wir eigentlich sehr offen.

Gibt es zum Beispiel bei einem Projekt Leute die mit der Erhöhung des EVB einverstanden sind und andere nicht.

Walka: Ja. Da wird es noch Probleme geben, z. B am Magaretengürtel. Da werden dann 2 Häuser schön sein und 2 Häuser nicht schön haben. Was auch für das Fassadenbild eine Katastrophe ist, da keine Gleichmäßigkeit der Fassade weitergeführt wird.

Das kann dann leicht passieren, dass die dann nachziehen wollen?

Walka: Die werden auch nachziehen, das glaube ich, wenn sie das sehen. Eines darf man auch nicht vergessen, es ist ja auch immer die Furcht vor der Sanierung. Die Furcht vom Baulärm, Gerüst, Schmutz, Staub und von verklebten Fenstern. Ist sicherlich ein großer Stress für die Leute.

Pech: In der Steiermark gibt es einen Bestand aus der Kriegszeit, armselig, noch mit Koksöfen. Hier wollten wir sanieren und die älteren Bewohner dieses Hauses meinten, es zahle sich für sie nicht mehr aus. Wir haben dann aber Überzeugungsarbeit gemacht und sie wirklich überzeugt und die Mieter sind jetzt sehr glücklich. Man muss da wirklich Überzeugungsarbeit leisten. Ich wollte noch eines ergänzen. Unsere Firma betreut auch Sanierungen der Stadt Wien im Gemeindebaubereich und dort haben wir bei den öffentlichen Ausschreibungen verpflichtend einen Mediator, also jemanden der auch die Bewohner als Ansprechperson nimmt. Da haben wir auch zwei Fachkräfte in unserem Unternehmen angestellt, die solche Dinge machen.

Die werden nur eingeschaltet wenn es schwierig wird.

Pech: Also bei Gemeinde Wien Projekten, wo wir große Aufträge abwickeln und bei internen Problemen, wo wir bei größeren Andrang Bedarf haben. Die kommen dann mit zu Versammlungen hinterlassen ihre Mailadresse und auch Handynummer. Sie können auch, wenn dies nicht direkt auf der Baustelle handhabbar ist, auch angesprochen werden.

Walka: Es ist ja bei allen Sanierungen auch der Verwalter irgendwo im Boot. Und oft ist ja auch für den Bewohner die erste Adresse der Verwalter.

Pech: Den kennt er, und das ist auch gut so.

Walka: Den ruft er als erster an und der leitet weiter. Wenn dann die Bewohner die Hemmschwelle zu uns Technikern überwunden haben, dann rufen sie gleich uns an. Wir bieten uns ja im Haus mit Rundschreiben als Baubetreuer an. Wir sind ja auch für Hinweise dankbar, wir sehen und wissen auch nicht alles! Viele Leute wohnen seit –zig Jahren im Haus, der kennt das einfach in und auswendig. Für uns ist es eines von vielen, wo wir nicht alles wissen können.

Also der Hausspezialist ist der Mieter selber.

Walka: Manche wollen sehr wohl mitarbeiten, aber anderen wiederum ist es egal. Wir haben oft Häuser wo wir dachten, da kommt ein riesen Wirbel zusammen, da war aber Stille. Da ist nichts gekommen. Das waren doch 6 oder 7 Stiegen.

Pech: Und im Eigentumsbereich geht es oft bis zum Anwalt! Da gehen Eigentümer, die gegen die Sanierung sind, zu Gericht, auch nach einer Beschlusslage und blockieren den Prozess. Da tun wir uns als Beauftragter oft schwer, die Aufträge entsprechend hinaus zu geben - für den Fall das es einen Formalfehler gibt, der uns angehängt werden kann. Und eine hundertprozentige Zustimmung gibt es fast nie, es muss bis zum Abschluss der Verfahren gewartet werden, um mit der Sanierung beginnen zu können!!

Man muss unsere Leute auch verstehen, die sich fragen, warum tut man sich das an. Aber der Erfolg gibt uns recht und man freut sich um so mehr.

Haben sie Anregungen, wie man individuelle Interessen von Bewohnern auch einbeziehen kann. Gibt es aus dieser langjährigen Erfahrung so etwas wie eine solide Strategie wie man in solchen Sanierungsvorhaben vorgeht ?

Pech: Wichtig ist, dass die Leute die die Informationsveranstaltungen machen Erfahrung in Menschenführung und Psychologie haben. Das heißt, dass man Stimmen die negativ sind - und die gibt es fast in jedem Haus - einmal reden lässt. Die

Argumente am Punkt bringen und dann aber doch die Vorteile aufzeigen. Da bedarf es großen Fingerspitzengefühl. Braucht Moderatoren die dem, der dagegen ist, nicht aus dem Rahmen stellen sondern ihn einbinden. Und es hängt wirklich hauptsächlich von dem ab, der diese Sitzung leitet. Bei einem klappt es besser beim anderen nicht.

Walka: Hängt natürlich auch von den Emotionen unserer Mitarbeiter ab, wenn diese beschimpft werden dann sinkt auch die Motivation der Sprecher.

Vor kurzem hatte ich eine sehr aggressive Hausversammlung, das Prestigeprojekt mit der Energieverwertungsagentur, wo wir betreut werden. Da moderiert 17&4, das Büro Mag. Havel machte Umfragen. Es gab auch einen Info-Point wo drei von uns und drei Personen von der Energieverwertungsagentur saßen. Dort lagen ausgearbeitete Infobroschüren auf und man konnte seine speziellen Fragen loswerden oder spezielle Fragen zu seiner Wohnung stellen. Und dann gab es eine zweite Hausversammlung, wo die nächste Phase, die Beschluss Sache kommt. Wir wären zwar beschlussfähig gewesen, haben das aber bewusst als Informationsveranstaltung laufen lassen und keine Beschlussfassung ausgeschrieben. Wir hätten auch keinen Beschluss zu Stande bekommen, da die Emotionen in verschiedene Richtungen sehr extrem waren. Es hat immer jeder gewusst, auf Grund der Broschüre mit welchen Kosten zu rechnen ist aber für manche war es sehr eklatant. Jetzt ist man so verblieben, dass einige Eigentümer einen Hausausschuss gebildet haben, was wir sehr begrüßen, der mit uns gemeinsam engagiert an einem Tisch sitzt. Denn bei einem Haus mit 24 Stiegen mit fast 12.000 m² Wohnungsfläche braucht man ein Sprachrohr, nachdem schreien wir fast. Der Ausschuss wird sich beraten und wenn sie Ergebnisse haben, werden wir uns mit ihnen zusammensetzen, wie wir weitermachen. Es ist für die Leute klar, dass wir etwas tun. Aber der Umfang, wo wir es in drei verschiedenen Paketen geschnürt haben, gefällt den Leute plötzlich nicht mehr. Denn sie hätten zu den drei Varianten noch vier andere, und da ist es schwer, dann eine Mehrheit zu bekommen. Jetzt muss man da eine Mittelweg finden, in Art einer Stichwahl. Zwei Drittel haben auch auf unsere Umfragebögen reagiert.

Bei einem kleineren Projekt in NÖ sind dagegen die Rückläufe eher gering. In diesen Bögen stehen nur prinzipielle Fragen wie: Was hätten sie gerne bei Ihren Häusern? Fenster, Fassade, nur Anstrich, Dachbau,... – der Rücklauf ist leider ernüchternd. Einerseits bekommt man als Verwalter den Vorwurf nichts zu tun, andererseits kommt vom Bewohner aber keinerlei Energie hier mitzuentcheiden. Es gibt immer ein paar die wollen, auf die müssen wir bauen und hoffen, andere damit umstimmen zu können. Aber im Endeffekt ist es so vielen Eigentümern egal, Hauptsache sie haben ihre Ruhe und müssen nicht mehr zahlen.

Gibt es ein Vorhaben, wo es interessante Erfahrungen gegeben hat?

Walka: Im Mietbereich geben wir die Schiene, was wir in dem Haus vorhaben, auf Grund unserer Erfahrung und aufgrund von Bestandsaufnahmen vor. Und diese Schiene versuchen wir zu fahren. Wenn Ideen kommen wie, die Waschküche sanieren oder den Kellerboden überziehen, dann nehmen wir diese Ideen auf und wenn sie finanzierbar sind, machen wir sie natürlich mit.

Pech: Es gibt 2 oder 3 Projekte im Mietbereich wo wir Einstimmigkeit erreicht haben, dies waren zwar kleine Anlagen, aber es gab auch einzelne Häuser mit 12 Bewohnern wo wir keine Einheit schaffen.

Gab es auch einen Fall, wo es in den ökologischen Bereich ging?

Walka: Eher weniger.

Pech: Da sind auch wir ein wenig enttäuscht, denn wir hatten versucht über thermische & rein technische Sanierung hinaus, einfach zeitgemäße Adoptionen zu machen. Etwa eine nicht mehr gebrauchte Hausbesorgerwohnung in einen Gemeinschaftsraum umzurüsten. Auch da haben wir zu Kenntnis nehmen müssen, dass das Interesse sehr gering ist bzw. der Generationenkampf kommt wieder zu Tage. Ich hatte einmal einen Vortrag mit dem Thema abgehalten. Bei Häusern aus den 50iger Jahren, wo man früher homogen eingezogen ist. Junge Leute die Kinder bekommen haben, die schon ausgezogen sind und jetzt als übernächste Generation, in dem die Eltern ausgezogen, gestorben oder ähnliches sind und die jungen mit ihren neuen Familien wieder einziehen. Jetzt kommt es zu Nachbarschaftskonflikten, da der Kinderspielplatz den es früher gegeben hat, die in den 50er und 60er Jahren gut genutzt wurde, jetzt einzelne junge dort große Probleme haben gegenüber den alt eingesessenen, die sagen: „Ihr stört, Kinder die schreien, brauchen wir nicht“ Und wir werden aufgefordert, hier entgegen zu arbeiten. Dies find ich sehr traurig, man sollte sich freuen, dass es Leben und Generationswechsel gibt. Da gibt es auch immer Probleme, die nichts mit Sanierung zu tun haben, aber doch immer den Unfrieden im Haus schüren und dadurch einheitliche Vorgangsweisen verhindern.

Haben Sie in Mietobjekten schon einen Dachausbau oder eine Aufstockung umzusetzen versucht?

Walka: Nein, wir haben es einmal bei einem Projekt gemeinsam versucht, da gab es die Möglichkeit zusätzlichen Dachraum, der zwar als Trockenboden gewidmet war, eventuell für 2 Wohnungen umzunutzen. Hat sich damals aber leider zerschlagen, da es damals noch keine Förderungen für so einen Fall gab. Wir haben leider wenig Substanz wo wir die Möglichkeiten haben. Es gibt kaum leere Flächen die als Wohnung ausgenutzt werden können. Es ist auch eine Sache der Widmung, man kann nicht einfach einen Spielraum zu einer Wohnung umbauen, auch wenn dieser nicht mehr genutzt wird. Es ist schade, man könnte aus so vielen Räumen und Plätzen etwas machen, aber man darf es wegen der Widmung nicht.

Bei wie viel Mietobjekten werden sie sanieren, wo eine Erhöhung der EVP notwendig ist. Bei wie vielen reicht die Rücklage aus?

Walka: Das haltet sich derzeit die Waage. Wobei wir versuchen, Arbeiten die nicht unbedingt gemacht werden müssen, da sie noch die nächsten 10 Jahre halten werden, hinaus zu schieben.

Bei zwei Projekten hatten sie eine 100% Zustimmung bei den anderen war es notwendig über die Schlichtungsstelle zu gehen ??

Walka: Ja, leider Gottes für die Leute. Wir wissen, dass die Sanierung kommen wird, ob sie jetzt kommt oder in zwei Jahren unterscheidet sich nur bei den Preiserhöhungen. Das muss der Mieter mit dulden. Wir haben es versucht zu erklären. Was noch sein kann, dass man dann schlussendlich die Förderung verliert und dadurch wird es noch teurer. Das versuchen wir den Bewohner mit Überzeugungsarbeit beizubringen. Wenn ihr jetzt bezahlt, ist der Preis günstiger als in zwei Jahren.

Außerdem wird ja auch die Stimmung im Haus schlecht, wenn man mit der Schlichtungstelle kommt?

Walka: Das weniger, wir sehen das Ganze emotionslos. Wir stellen unseren Antrag mit gutem Gewissen.

Das was wir bei der Schlichtung einreichen sind ja fertige öffentliche Ausschreibungen, die vom WBSF geprüft sind, wo die Berechnung schon geprüft ist. Und wir wurden auch noch nie zurückgewiesen. Wir sind ja schon vorher einige Prüfungen durchgegangen, das versuchen wir auch den Leuten darzulegen. Das wollen halt manche nicht verstehen.

Das klingt nach sehr viel Arbeit, das wird ja nicht einer bewältigen sonder eine Abteilung?

Walka: Wir sind auch eine Abteilung, sind 6 Mitarbeiter. Die Mieterversammlungen sind dabei hauptsächlich meine Aufgabe. Als Gruppenleiter habe ich die Hauptaufgabe zu sorgen, dass es Arbeit im Haus gibt. Wir haben zu jedem Projekt einen Projektleiter, wobei auch ich noch Projekte habe. Und wir sind ja schon in der Vorbereitungsphase aktiv beteiligt sind, wo der Mieter noch gar nicht einfließt. Zum Beispiel Thewosanberechnung, das ganze Prozedere beim WBSF, die öffentliche Ausschreibung, das Verhandlungsverfahren, das Vergabeverfahren. Es ist auch durchgehend der selbe Ansprechpartner. Und meine Aufgabe als Gruppensprecher ist es dann auch, in den Versammlungen den Eigentümern/Mietern zu präsentieren.

Gibt auch einen Austausch unter Kollegen, anderen Bauträgern oder international?

Walka: Die Sanierung ist noch immer eine Art Beiwagen, obwohl sie wirtschaftlich sehr an Bedeutung gewonnen hat. Derzeit ist es so, dass wir uns personell gleichhalten mit der Neubauabteilung. Nur kann man die Million € die ich in der Sanierung in die Hand nehme mal zwei zählen. Und wir haben zurzeit auch ein Bauvolumen von etwa 900.000,- im Laufen. Das sind verschiedene Phasen, in der Vorbereitung, in der Ausschreibung, in der Entwicklung, in der Durchführung, wo wir in den nächsten 2-3 Jahren ein ziemliches Potenzial laufen haben. Aber Erfahrungsaustausch - es gibt zwar Fachseminare - richtig unter Kollegen gibt es nicht.

Das ist aber ein Thema, das auf die Bauträger massiv zukommt, wovon manche schon viel Erfahrung haben, da sie sich schon Jahre damit befassen. Andere fangen mit diesem Prozess erst an und müssen auch erst die Strukturen entwickeln. Dies geht aber sehr langsam und schwierig.

Walka: Dies ist sicherlich ein Manko in diesem Bereich. Erfahrungsaustausch in diesem Bereich, wie Kongresse, in denen Bauträger Projekte mit Schwächen und Erfahrungen präsentieren, gibt es eigentlich wenig. Man weiß nur ungefähr wer was macht. Ist die Frage wer so etwas einleiten kann. Der Gemeinnützigkeitsverband, übergeordnete Stellen des Ministeriums könnten dies organisieren ?? Ein starkes Thema bei uns ist der Vollwärmeschutz, da gibt es mittlerweile ganz starke Vertretungen von der Industrie, Herstellern, Überwachungsstellen. Auch da bin ich ein wenig involviert, habe auch schon einen Vortrag gehalten. Aber unter uns Bauträgern, also meine Mitbewerber, gibt es keinen Austausch.

Und finden sie diese Idee eher wissenschaftlich realitätsfern??

Walka: Nein, warum nicht, man kann ja immer voneinander lernen. Ein Konkurrenzdenken in diesem Sinn gibt es ja bei uns nicht. Wir sanieren unsere Häuser und eine andere Wohnbauvereinigungsfirma saniert ihre Häuser. Dadurch kommt man sich ja nicht in die Quere.

Wie vorher schon erwähnt, manche sind schon weiter, andere fangen erst an. Vielleicht weil sie noch gar nicht die Bausubstanz haben und die Häuser erst in das Alter kommen um grundsaniert zu werden.

Eine Berliner Firma ist in dieser Situation schon sehr weit. Da wurden die ganzen alten Bauten innen und außen saniert.

Walka: Es gibt momentan in der Branche eine Akademie in Bratislava, die etwas tut. Diese Bauweisen wie die Ostdeutschen oder Slowaken und Tschechen haben wir ja auch nicht. Diese Konferenzen müssten auch nur national sein, da in jedem Land ganz andere Fördersituationen herrschen. Zwischen NÖ und Wien gibt es schon riesen Unterschiede!! Wir sind sehr stark in Wien und sind 2000 als Thewosan, kam sofort auf den Zug aufgesprungen, machen sehr viel für Thewosan in Wien. Haben auch sehr viele Kontakte in die WBSF hinein, sind auch dort bekannt und machen bei uns auch die ganzen Berechnungen die man braucht.

Wir haben oft gehört, dass nach Sanierungen mit Thewosan trotzdem ein Mieterwechsel stattgefunden hat. Vielen Leuten war die Erhöhung zu viel, siedelten aus, wodurch neue Mieter in das Objekt kamen. Haben sie da auch Erfahrungen gemacht??

Walka: Haben für Wohnungswechsel eine eigene Abteilung, haben natürlich auch eine bestimmte Mobilitätsrate, wo Leute Wohnungen wechseln. Das ist auch der Zug der Zeit. Hatten auch schon Fälle, wo man nicht mehr ausgezogen ist, da saniert wurde. Und die Leerstände sind dann auch schöner und schneller zu vermieten.

Ing. Horst Eisenmenger

Wien Süd

Gemeinnützige Bau - u. Wohnungsgenossenschaft
Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien

Haben Sie grundsätzlich schon Erfahrung mit Bewohnerbeteiligung – Information, Konsultation, Mitbestimmung – gemacht und wenn ja, wie hat diese ausgesehen?

Eisenmenger: Vielleicht zu Information: die Wien Süd ist die Mutter, die sehr viele Sanierungen im Eigenbereich macht, unter anderem auch mit Baubetreuung für die Stadt Wien – wie haben für die Stadt Wien das Schöpfwerk saniert (mit 100.000 Wohnungseinheiten, wobei wir hier bei 200 Wohneinheiten die Kategorie angehoben haben). Das zweite ist, dass wir eine Tochtergesellschaft in Berndorf haben, die „Gewog Arthur-Krupp“, die einen sehr großen Bestand an Althäusern haben – auch um die Jahrhundertwende und dort und da von der Bevölkerungsschicht eher einfache Leute wohnen, Billigmieten haben. Wir sind einer der größten Genossenschaften, die wirklich sehr viel sanieren - derzeit haben wir an die 40 Projekte in Bearbeitung – Gebäude von der Jahrhundertwende bis zu 60er, 70er und 80er Jahr - Gebäuden. Zwanzig Jahre sollte die Baubewilligung zurückliegen, damit man die Sanierung durchführen kann.

Hier erfolgt es so, dass wir grundsätzlich einmal auf Basis des Gebäudes her ein Sanierungskonzept entwerfen – hängt natürlich davon ab, ob das Gebäude unter Denkmalschutz ist oder eine Eigenanlage ist, ob wir einen Architekten miteinbeziehen. Aber grundsätzlich ist es so, dass wir die meisten Dinge selber von uns aus vorschlagen. Nur in der Farbgestaltung haben wir uns einen Architekten genommen, der sehr viel Erfahrung auf dem Gebiet hat und gute Beziehungen zum Denkmalsamt hat, der uns ein Farbkonzept entwickelt und wir mit diesem Farbkonzept und den Kalkulationen und dem Konzept in eine sogenannte Mieterpräsentation / Mieterversammlung gehen. Bei uns ist es so, dass wir Mieterversammlungen durchführen, weil es in Niederösterreich gegenüber der Wohnbauförderung erforderlich ist, dass wir zumindest $\frac{3}{4}$ Mehrheit zustande bekommen! Wir präsentieren in Form einer Powerpointpräsentation unser Konzept, unter anderem auch mit einer Darstellung wie das Haus fertig ausschauen wird. Da beziehen wir die Leute schon sehr mit ein, weil wir auch im Zuge dieser Mieterversammlung von den Leuten wissen wollen, ob sie mit dem einverstanden sind, was gibt es noch für Ideen, Vorstellungen, was kann man umsetzen, das muss sich natürlich alles in einem gewissen finanziellen Rahmen bewegen.

Sie formulieren es als Einladung, Anregungen zu geben und stellen es nicht so dar, dass man gemeinsam zu einem Konsens kommen soll, wie das ausschauen soll?

Eisenmenger: Wir geben einmal was vor und im Zuge dieser Mieterversammlung wird dann definitiv festgelegt, ob es gemacht wird und wenn es gemacht wird, was alles gemacht wird.

Es werden Varianten vorgestellt?

Eisenmenger: Wir haben meistens zwei oder drei Varianten – kommt auf die Größe der Anlage an. Es ist so, dass wir immer wieder den goldenen Mittelweg versuchen zu

finden, weil es muss finanzierbar sein. Meistens in diesen Wohnanlagen wohnen doch 70 % ältere Leute und es hier natürlich wahnsinnig schwierig ist, eine Sanierung zu verkaufen. Eine ältere Person muss man erst einmal überzeugen können, dass sie auch noch was hat von einer Sanierung. Die Jungen sind eh meistens dafür. Spannungen zwischen Jung und alt gibt es nach wie vor in vielen Wohnhausanlagen und deshalb versuchen wir natürlich auch einmal etwas vorzugeben. In der Versammlung ergeben sich meistens ein paar Ideen, die wir gar nicht gewusst haben. Das ist mein Standpunkt, „ich wohne nicht in dieser Wohnhausanlage, hier wohnt die Mietergemeinschaft, die sich hier wohl fühlen soll.“ Das ist einer der wichtigsten Punkte, weil neben Energie einsparen, soll sich der Mieter identifizieren mit dem wo er wohnt, das gibt die beste Qualität.

Und ist es dann so, dass Sie für die Erhöhung des EVB eine Bewilligung brauchen?

Eisenmenger: In Niederösterreich ist es möglich, mit einer sogenannten freien Vereinbarung (3/4 Zustimmung) – da schließen wir eine freie Vereinbarung ab, in der stehen genau die Sanierungsmaßnahmen, die wir benötigen, die Gesamtbaukosten, die Erhöhung (in welcher Form auch immer) und die Laufzeit des Darlehens (wie lange eben diese Erhöhung läuft). In Wien ist es anders: hier sind freie Vereinbarungen aufgrund der gesetzlichen Lage nicht möglich, hier muss es dann über die Schlichtungsstelle erfolgen.

Wir haben auch einige Objekte – größere Wohnhausanlagen - 70 – 80 Wohneinheiten - wo man so viel EVB hat, dass man auch ohne Erhöhung durchkommt. Und dann ist es eine Mieterpräsentation – wir präsentieren sozusagen was wir vorhaben. Hier richten wir uns in erster Linie nach unseren Vorschlägen, sonst geht es wieder nicht – durch zusätzliche Vorschläge kommt man sonst über diese Grenze wieder drüber, dann haben wir wieder die Probleme dass man entweder in Niederösterreich eine Zustimmung braucht oder in Wien eine Schlichtungsstelle. Jede Schlichtungsstelle verzögert natürlich den Baubeginn, muss es beim Bezirksgericht einreichen, dass dauert bis alles wieder geprüft wird, bis es überhaupt zu einem Termin kommt...

Das klingt nach sehr viel Erfahrung und Praxis mit solchen Dingen. Von manchen Bauträgern haben wir auch schon gehört, dass die Einbeziehung von Bewohnern die Sache ordentlich bremsen und blockieren kann?

Eisenmenger: Es kann sein, dass solche Sachen auch bremsen, weil die Einheit in einer Wohnhausanlage nie gegeben ist. Jeder hat andere Vorstellungen. Man kann es niemanden recht machen. Jüngere Leute lassen sich natürlich mehr überzeugen von z.B. ökologischen Maßnahmen wie ältere Leute. Hier muss man in einen grünen Bereich kommen. Oder Kyoto-Ziele - Ökologie: Es ist derzeit wahnsinnig schwierig einen Mittelwert zu finden, was kann man alles sanieren. Wir aus Wien Süd sind hauptsächlich an der Gebäudesanierung interessiert, die Wohnungssanierungen wird sich dann der Mieter wahrscheinlich selber machen. Wir geben zumindest die Chance, dass das Gebäude die nächsten 25 Jahre dementsprechend aussieht, die Qualität auch dementsprechend ist, die Wohnqualität auch in der Umgebung, der Außenanlage dementsprechend ist. Die Wohnungen selber greifen wir nicht an.

Auch was die Heizung betrifft?

Eisenmenger: Wir haben so viele Wohnhausanlagen, die unterschiedliche Heizsysteme haben. Wir haben zum Teil schon Zentralheizungssysteme, teilweise Einzelöfen, Gasöfen, Ölöfen – jeder hat irgendeine andere Heizungsanlage. Wir geben natürlich in Wohnhausanlagen, wo noch kein Gasanschluss vorhanden ist, die Möglichkeit diesen zu bekommen, wir machen die Hauptleitungen / Steigleitungen, aber den Anschluss an die Wohneinheiten muss sich jeder Mieter selber machen.

Ist das ein Vorgehen, zu dem Sie sich aus Erfahrung entschlossen haben, weil es sich als zu schwierig erwiesen hat?

Eisenmenger: Ja. Wir haben speziell bei unserer Tochtergesellschaft in Berndorf auch solche Häuser gehabt, relativ kleine Objekte mit 4-6 Wohnungseinheiten und hier war es uns nicht möglich, solange die Wohnungen nicht frei waren. Wenn man wirklich eine komplette Sanierung von einem Objekt machen will, hat es meiner Meinung nach nur wirklich einen Sinn, wenn ich das Objekt freibekomme, dann kann ich wirklich zusätzliche Maßnahmen einbauen. Wenn ich mir überlege, dass jeder Mieter andere Fliesen hat, andere Tapeten oder eine andere Malerei hat, Einbaumöbel hat, kann man sich vorstellen, dass es wahnsinnig schwierig ist auch innerhalb der Wohnungen was zu machen. Ist kaum umzusetzen.

Sie haben mehrfach darauf hingewiesen, dass sich jüngere und ältere Mieter unterscheiden, aber haben sie auch Wohnungseigentümer in den Objekten?

Eisenmenger: Wir haben relativ wenig Wohnungseigentümer, wir haben zu 95% Mieter. Im Wohnungseigentum selbst haben wir noch nichts saniert. Wir haben jetzt das erstmal bei unsere Tochtergesellschaft ein Mischobjekt, wo es Eigentümer und Mieter gibt. Hier ist es so, dass wir in erster Linie die Zustimmung der Eigentümer benötigen, die haben wir auch bekommen und von den Restmietern auch die $\frac{3}{4}$ Mehrheit benötigen. Aber mehr kann ich dazu nicht sagen. Es ist ein Objekt wo sehr viele Ausländer wohnen (Türken), da ist eine Spannung von vornhinein gegeben, aber es haben zumindest alle die Zustimmung gegeben, dass diese beiden Objekte saniert werden.

Abgesehen von dieser Form der Mieterpräsentation / Mieterversammlung haben Sie noch eine andere Variante?

Eisenmenger: Grundsätzlich ist es so, wenn wir zu Bauen beginnen, gibt es auch eine Mieterbetreuung: Das heißt wenn wir den Baubeginn festlegen, werden meistens 14 Tage davor die Mieter verständigt, dass mit dem Bau begonnen wird und gleichzeitig wird der Mieterbetreuungstermin bekannt gegeben – das passiert meistens am Abend oder am Nachmittag zwischen 16 und 18 Uhr. Wir weisen schon im Zuge der Mieterversammlung unsere Mieter darauf hin: „Für uns ist es ganz wichtig, dass ihr dort hinkommt und wenn es irgendein Problem gibt, es uns dort sofort mitteilt.“

Ist das regelmäßig?

Eisenmenger: Jede Woche. Hängt natürlich von der Größe der Sanierung ab, wenn wir nur Wohnhausanlagen mit 3-4 Einheiten haben, dann reicht es auch alle 14 Tage. Grundsätzlich ist es wöchentlich. Und es fängt vieles ab. Wir haben so viele Projekte und nicht die Menge an Bauleiter, dass auf jeder Baustelle die ganze Zeit jemand vor Ort ist. Wenn man heutzutage mit einer Dachsanierung beginnt und das Dach

abdeckt, es kurz darauf anfängt zu regnen hat der Mieter das Problem, dass es anfängt durchzusickern. Hier ist es wichtig, dass wir das so schnell wie möglich erfahren. Um so schneller wir das erfahren, umso schneller können wir reagieren. Umso schneller ist dann auch der Schaden behoben und Mehrschaden verhindert. Das ist für uns ganz wichtig. Die Mieterbetreuung ist für uns einer der wichtigsten Punkte.

Ist das alles aus ihren eigenen Sanierungserfahrungen entstanden, oder haben sie früher (jetzt) auch Fachleute beigezogen?

Eisenmenger: Wir haben das alles eigentlich selber entwickelt. Wir betreiben die Sanierungen seit 1986, da hatten wir unser erstes Sanierungsprojekt in Schwechat und seit diesem Zeitpunkt haben wir unser Wissen und KnowHow aufgebaut. Wir haben zum Glück auch einen guten Werbemanager bei uns, der uns auch im Zuge der Präsentationen immer Hinweise gegeben hat, was wir besser machen könnten. So entwickelte sich die Präsentation von Jahr zu Jahr besser. Die Erfahrungen der letzten Versammlungen arbeiten wir dann in die neuen Projekte ein. In den letzten Jahrzehnten haben sich hier natürlich einige Erfahrungen gesammelt. Durch die Möglichkeit des Computers können die Inhalte nicht nur noch akustisch sondern auch visuell vermittelt werden, und dies ist ganz wichtig. Dadurch können Mieter auch selbst noch Ideen anbringen, die vielleicht nützlich und positiv sind.

Für mich persönlich klingt das jetzt überraschend sehr professionell, weit entwickelt. Ist das tatsächlich so ungewöhnlich unter den Bauträgern, oder ist es doch eher weit verbreitet?

Eisenmenger: Ich glaube, dass wir einer der führenden sind. Ich weiß leider zu wenig, wie sich hierbei die anderen Bauträger verhalten. Ich kenne nur den Zusammenhang mit der Stadt Wien, wo es in den letzten Jahren notwendig war, für diese Hausbetreuungsleistungen Angebote zu stellen. Hier waren verschiedene Unterlagen erforderlich, wie Präsentationsmappen, wie würden wir das Projekt abwickeln ... Da sind wir dann auch nicht immer zum Zug gekommen, vielleicht gibt es andere die es noch besser machen, kann ich leider nicht beantworten. Ich kann sagen, dass wir versucht haben auf Grund unserer langjährigen Erfahrung den Mieter so wenig wie möglich zu belasten.

Dieser Wunsch ist sicherlich generell verbreitet, aber wie man die Sache dann angeht das ist doch relativ verschieden. Wie sieht es eigentlich mit individuellen Lösungen aus, bei finanzieller Beteiligung der jeweiligen Mieter, wie zum Beispiel bei einem Balkonzubau?

Eisenmenger: Das eher nicht. Finanzielle Beteiligung ist nur dann möglich, wenn die Leute auch wirklich zustimmen. Hin und wieder passiert es bei einem Fenstertausch. Oft gibt es Wohnhausanlagen die zu 2/3 schon privat die Fenster getauscht haben und dann würde das verbleibende Drittel noch getauscht werden. Vom letzten Drittel sind wiederum nur die Hälfte einverstanden und wir entschließen uns dann dazu eine Umfrage zu starten, sodass die die noch Interesse haben es uns mitteilen. Danach suchen wir eine Fensterfirma, die sich dann mit den Mietern in Verbindung setzt und dann die Preise verhandelt und das privat abwickelt.

Haben sie auch bei manchen Gebäuden Aufstockungen oder Dachausbau gemacht?

Eisenmenger: Wir hatten einige Objekte gehabt, bei denen wir Aufstockungen gemacht hatten. Wobei solche Arbeiten doch um einiges aufwendiger sind, als normale Dachreparaturen. Aber 2-3 Projekte in diese Richtung hatten wir schon.

Und da war auch die Zustimmung der Mieter notwendig ?

Eisenmenger: Nicht unbedingt für den Dachgeschossausbau, sondern eher für die anderen Sanierungen. Deshalb, da der Dachgeschossausbau als Neubaubereich neu kalkuliert und neu vergeben wird und das Sanierungsbudget ja nicht belasten.

Haben Sie Anregungen, wie man individuelle Interessen noch am ehesten einbeziehen kann? Und ob die Bewohnereinbeziehung den Prozess verändert, z.B. den Prozess komplizierter macht?. Und wenn komplizierter, was man dagegen tun kann?

Eisenmenger: Keine leichte Frage, denn je mehr man wieder Leute miteinbezieht und es ist nicht die Mehrheit dafür, wird die ganze Sache kompliziert. Das Problem ist, das ich immer eine Zustimmung bekommen muss. Speziell in Wien und NÖ. Noch ein Grund ist, ob das ganze auch realisierbar scheint und/oder kostenintensiv ist. Oder jemand eine Idee irgendwo aufgestöbert hat und das sich bei seinem Haus auch vorstellen möchte. Und solche Dinge verzögern dann diesen Prozess. Wie gesagt, eine freie Vereinbarung zustande zu bekommen ist nicht so leicht... Wir geben Ihnen dann die Zeit, ca. 2-3 Wochen, sich diese freie Vereinbarung durch den Kopf gehen zu lassen und nach dieser Zeit unterschrieben wieder zu uns zurück zu schicken.

Aber es gibt doch sicher Projekte, wo dies nicht gelingt??

Eisenmenger: Muss auf Holz klopfen, bis auf eine Situation, die jetzt über die Schlichtungsstelle geht, haben wir noch alles durchbekommen! Das ist die Kunst der Mieterversammlung, die Mieter wirklich davon zu überzeugen. Ein Punkt der auch sehr hilfreich sein kann ist, wenn sich in der Nähe der Anlage schon sanierte Objekte befinden und die Leute hören, dass man 30-40 % Heizkosten durch diese Sanierung gespart hat!! Und auf dies machen wir die Mieter aufmerksam, sodass sie vielleicht mit Leuten aus diesen Objekten Rücksprache halten, da wir ja eigentlich nur mit Statistiken argumentieren können.

Haben sie unter den Bewohnern dann eine spezielle Ansprechperson, so etwas wie einen Bewohnervertreter?

Eisenmenger: In großen Anlagen gibt es sicherlich Mietervertrauenspersonen die für die Bewohner einen Ansprechpartner darstellen. Aber in der Regel entscheiden die Mieter selbst. Andere Fälle gibt es auch, wo manche Mieter glauben sie seien die Mietervertreter, obwohl sie nie gewählt wurden. Diese glauben halt dann, sie seien die wichtigsten Personen in diesen Verhandlungen.

Haben sie eigentlich einen Sanierungsplan für Ihre Objekte – eine langfristige Sanierungsstrategie für den gesamten Gebäudebestand?

Eisenmenger: Wir haben zum Beispiel eine 5 Jahresvorschau für Wien & NÖ. Hier haben wir, aufgrund der Notwendigkeit, versucht eine Prioritätenreihung zu machen und auch wegen der Budgetsituation eine gleiche Auslastung bzw. Kontinuität zu haben.

Kann man sagen, bei wie viel Objekten eine Erhöhung des Erhaltungs & Verbesserungs-Beitrag notwendig ist?

Eisenmenger: Man kann eigentlich sagen, dass zirka 80% der Projekte eine Erhöhung haben. Noch etwas anderes, wir versuchen erstmals ein denkmalgeschütztes Gebäude auf Niedrigenergie zu sanieren. Ob es funktioniert, das wird sich aber erst weisen! Es ist halt schwierig hier durch Dämmung die Niedrigenergiekennzahlen zu erreichen, um auch eine vernünftige Förderungshöhe zu bekommen, da man ja die Außenfassade nicht verändern kann.

Kommt es vor, dass in größeren Anlagen mit mehreren Objekten die Zustimmung in einzelnen Objekten verschieden weit geht? Und die zum Beispiel in einem Objekt mehr im anderen weniger sanieren?

Eisenmenger: Grundsätzlich: wenn es eine Verrechnungseinheit ist, sind wir verpflichtet, die Gesamtkosten auf alle Mieter aufzurechnen und dadurch kann man nicht eines mehr und ein anderes weniger sanieren.

Wenn andererseits eine Wohnanlage aus verschiedenen Verrechnungseinheiten besteht, weil sie später gebaut wurden, da z.B. die Bauteile erst nach einer bestimmten Zeit gekommen sind, dies gibt es heutzutage noch viel stärker; dann kann es sein dass es eine eigene Verrechnungseinheit ist. Dann besteht schon die Möglichkeit dort mehr zu machen. Aber eigentlich versuchen wir schon, dass eine gesamte Wohnanlage gleichwertig saniert wird.

Habe mir ein Best Practise“-Beispiel in Berlin angesehen. Da hat man die Mieter blockweise umgesiedelt. Danach wurde der Block saniert und anschließend wurden sie wieder eingesiedelt.

Eisenmenger: Ich glaube, dass dies in Berlin nach der Wende um einiges einfacher ging als zum Beispiel in Wien.

Wenn sie sich die Mentalität der Österreicher ansehen, wird so etwas nicht gehen. Ein wenig anders hatte es die Stadt Wien gehandhabt, da gibt es das so genannte Huckepack-Verfahren. Am Schöpfwerk wurde das so praktiziert, hier gab es schon Jahre davor ein Besiedlungs-Stop. Die leer stehenden Wohnungen wurden dann saniert und danach Mietern der Anlage angeboten umzusiedeln. Die Interessierten sind dann von den Alt-Wohnungen in die sanierten umgezogen und so wurden neue Wohnungen zum sanieren frei. Also die Mieter sind einfach innerhalb der Wohnanlage umgezogen. Dies ist eine Möglichkeit die ohne weiters funktioniert.

5-2 Fragebogen Salzburg-Liefering ("Sanierungsinformation")

Sanierungsinformation, 2. Mai 2003:

Herr Mieter
Bessarabierstraße xx
5020 Salzburg

Sehr geehrter Herr / Frau ...

Für die Sanierung Ihrer Wohnhausanlage läuft seit mehr als einem Jahr ein intensiver Planungsprozess. Auf der Bewohner-Versammlung am 18. Februar 2003 wurden mögliche Varianten zur Sanierung präsentiert.

Mit diesem Schreiben wollen wir Ihnen die wichtigen Informationen über die Sanierungsplanung zukommen lassen. Gleichzeitig sind wir an Ihrer persönlichen Meinung zu einzelnen Sanierungsvarianten interessiert:

Welche der Sanierungsvarianten wollen Sie realisiert haben?

Ihre Meinungen werden gesammelt und als Grundlage für eine gemeinsame Entscheidungsfindung verwendet. Noch vor der Sommerpause (voraussichtlich in der 1. Juli-Woche) wollen wir Sie auf einer **Bewohnerversammlung** über das gesammelte Meinungsbild zur Sanierung und die weiteren Schritte informieren. Die Einladung dazu erfolgt zeitgerecht per Aushang.

[A] **Mit der Dacherneuerung wird begonnen...**

Wie bereits zugesichert, wird die Erneuerung der Dachdeckung für die gesamte Wohnhausanlage **auf jeden Fall** durchgeführt (inkl. Erneuerung der Dachlatten und Dachrinnen).

Wie wird die Dacherneuerung finanziert?

Nach Abschluss der Fenstererneuerung sind für Ihre Wohnhausanlage die Finanzreserven für Sanierungsmaßnahmen ausgeschöpft. Für die Erneuerung der Dachdeckung, aber auch für weitere Sanierungsmaßnahmen, ist jedenfalls eine Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages erforderlich.

Ab 1. September 2003 wird daher bei allen Mietverträgen der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im gesetzlich zulässigen Ausmaß eingehoben.

Das bedeutet, dass es bei älteren Mietverträgen zu einer Erhöhung der Mietzahlungen kommen wird. Bei neueren Mietverträgen wird bereits derzeit der maximale Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehoben.

Sie werden über diese Erhöhung noch in einem gesonderten Schreiben informiert werden.

Was ist der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)?

Nach dem geltenden Wohnrecht hat jeder gemeinnützige Bauträger zusätzlich zur Grundmiete einen sog. „Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB I und EVB II)“ vorzuschreiben. Diese Finanzmittel sind für die Finanzierung von notwendigen Erhaltungsarbeiten sowie von nützlichen Verbesserungsarbeiten, die „erkennbar sind oder in absehbarer Zeit notwendig werden“, zu verwenden.

Für die Höhe dieser Beträge gibt es gesetzlich festgelegte Obergrenzen. Ein Teil dieser Beträge (der sogenannte EVB II) muss innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab der Einhebung für Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden, ansonsten ist der Betrag an die MieterInnen rückzuerstatten.

Was bedeutet das für die Höhe Ihrer Mietzahlung?

Bisher bezahlen Sie für Ihre Wohnung folgende **Gesamtmiete brutto**
(Grundmiete + EVB + Betriebs- und Verwaltungskosten + Umsatzsteuer)

.....

Sie zahlen ab 1. September 2003 monatlich:

Wann wird mit der Dacherneuerung begonnen?

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen möglichst rasch begonnen werden. Nur dann können sowohl für die bereits abgeschlossene Fenstererneuerung als auch für die Dacherneuerung öffentliche Fördergelder in Anspruch genommen werden.

[B] Sollen auch Keller und Fassade saniert werden?

Für die Kellerzone der Wohngebäude sowie die Außenfassaden sind unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen in Diskussion, die zu einer dauerhaften Verbesserung des baulichen Zustands führen sollen.

Dafür wurden von gewerblichen Bauunternehmen Kostenschätzungen eingeholt.

Wie können Sanierungsmaßnahmen für Keller und Fassade finanziert werden?

Keller und Fassade können nur saniert werden, wenn der ab 1. Sept. 2003 eingehobene EVB über das oben angeführte Ausmaß erhöht wird: Diese Erhöhung geht über die gesetzlich vorgegebene Grenze hinaus, deshalb ist dafür eine **100 % Zustimmung aller Mieter und Mieterinnen** der Wohnhausanlage erforderlich.

Wenn die Sanierungsmaßnahmen nur bei einzelnen Gebäuden der Wohnhausanlage durchgeführt werden sollen, ist jedenfalls eine 100 % Zustimmung in den betroffenen Gebäuden notwendig. In diesem Fall wäre eine Teilung der Wohnhausanlage in mehrere getrennte Verwaltungseinheiten Voraussetzung. Damit sind jedoch in weiterer Folge auch höhere Verwaltungskosten verbunden.

[C] Welche Möglichkeiten gibt es für die Sanierung der Keller und der Außenfassade?

Im folgenden stellen wir Ihnen mehrere mögliche Sanierungsvarianten vor.

Bei keiner der Varianten müssten Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen (auch nicht für einen kurzfristigen Zeitraum).

Jede Sanierungsvariante ist mit unterschiedlichen Kosten für Sie verbunden. Auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzungen wurde für jede Variante errechnet, wie sich die Höhe der Miete aufgrund der erhöhten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge verändern würde.

Bitte beachten Sie bei diesen Angaben, dass mögliche Veränderungen in den Betriebs- und Verwaltungskosten oder auch gesetzliche Index-Anpassungen nicht miteingerechnet wurden.

Variante 1:

Die Fassade wird mit Vollwärmeschutz ausgestattet.

Der Kellerbereich wird bei dieser Variante nicht saniert.

Die Kosten für Sie:

Sie bezahlen für die nächsten 10 Jahre zusätzlich zu der ab 1. Sept. 2003 eingehobenen Miete 0,60 €/m² netto.

Für Ihre Wohnung:

Sie bezahlen in den nächsten 10 Jahren monatlich, das bedeutet eine Erhöhung um im Vergleich zur Miete April 2003.

Berücksichtigt man die Einsparungsmöglichkeiten bei den Heizkosten, die jedem Mieter zugute kommen und den seit der Fenstererneuerung immer öfter auftretenden Schimmelbefall in einzelnen Wohnungen, so erscheint die Wärmedämmung der Fassade aus Sicht der BUWOG jedenfalls als sinnvoll.

Bedenken Sie, dass durch die Verminderung Ihrer Heizkosten die tatsächliche Mehrbelastung für jeden einzelnen Mieter unter den errechneten 0,60 €/m² liegen würde!

Variante 2:

Trockenlegung der Kellerwände

Die Kellerwände werden mittels elektromagnetischem Verfahren trockengelegt. Der bauliche Zustand des Kellers bleibt in diesem Fall wie bisher.

Die Fassade wird bei dieser Variante nicht mit Vollwärmeschutz ausgestattet.

Die Kosten für Sie:

Sie bezahlen für die nächsten 10 Jahre zusätzlich zu der ab 1. Sept. 2003 eingehobenen Miete 0,36 €/m² netto.

Für Ihre Wohnung:

Sie bezahlen in den nächsten 10 Jahren monatlich, das bedeutet eine Erhöhung um im Vergleich zur Miete April 2003.

Variante 3:

Keller-Vollsanierung

Die Kellerwände werden trockengelegt. Zusätzlich erfolgen Maßnahmen zum Schutz gegen Feuchtigkeit von außen durch Abdichtung, Überprüfung der Abflüsse und Leitungen. Der Innenverputz, die Zwischentüren und die Kellerabteile werden erneuert.

Die Fassade wird bei dieser Variante nicht mit Vollwärmeschutz ausgestattet.

Die Kosten für Sie:

Sie bezahlen für die nächsten 10 Jahre zusätzlich zu der ab 1. Sept. 2003 eingehobenen Miete 1,82 €/m² netto.

Für Ihre Wohnung:

Sie bezahlen in den nächsten 10 Jahren monatlich, das bedeutet eine Erhöhung um im Vergleich zur Miete April 2003.

Variante 4

Kellervollsanierung und Fassade Vollwärmeschutz

Die Fassade wird mit Vollwärmeschutz ausgestattet (wie bei Variante 1) und es erfolgt eine Keller-Vollsanierung (wie bei Variante 3).

Die Kosten für Sie:

Sie bezahlen für die nächsten 10 Jahre zusätzlich zu der ab 1. Sept. 2003 eingehobenen Miete 2,42 €/m² netto.

Für Ihre Wohnung:

Sie bezahlen in den nächsten 10 Jahren monatlich, das bedeutet eine Erhöhung um im Vergleich zur Miete April 2003.

Variante 5:

Im Dachbereich werden Eigentumswohnungen eingebaut.

Gleichzeitig mit dem Dachausbau wird das bestehende Gebäude saniert. Mit den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen können Sanierungsmaßnahmen im Keller (Variante 2) oder ein Vollwärmeschutz für die Fassade (Variante 1) finanziert werden.

Der äußere Gebäudeumfang bleibt wie bisher, es erfolgt keine Aufstockung um ein zusätzliches Geschöß. Für die Wäschetrocknung werden Ersatzlösungen eingerichtet. Beim Verkauf der Dachgeschosswohnungen wird Mietern und Mieterinnen der Wohnhausanlage ein **Vorkaufsrecht** eingeräumt.

Die Vorteile für Sie:

Die Dacherneuerung wird bei dieser Variante über den Veräußerungsgewinn der neuen Wohnungen finanziert. Das bedeutet, dass für die Erneuerung des Daches keine Beiträge von den derzeitigen Mietern verwendet werden müssen.

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) soll dennoch bei allen bestehenden Mietverträgen im gesetzlich möglichen Ausmaß eingehoben werden, damit Sanierungsmaßnahmen finanzierbar sind. Für die älteren Mietverträge bleibt daher eine geringfügige Erhöhung ab 1. September 2003.

Die Kosten für Sie:

Sie bezahlen ab 1. Sept. 2003 monatlich

[D] Geben Sie uns Ihre Meinung bekannt...

Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Meinung zu den vorliegenden Sanierungsvarianten zukommen zu lassen. **Verwenden Sie bitte dafür das beiliegende Antwortschreiben.**

Geben Sie uns bekannt, welche Sanierungsmaßnahmen Sie für sinnvoll erachten und ob sie bereit sind, für einen Zeitraum von 10 Jahren die zusätzlich erforderliche finanzielle Belastung zu übernehmen.

Ihre Zustimmung zu bestimmten Maßnahmenvorschlägen oder die Ablehnung einzelner Varianten ist unverbindlich. Die Angaben haben keine rechtliche Wirkung!

Die Rücksendungen erbitten wir per Post bis 28. Mai 2003

(mit beigelegtem frankierten Kuvert an die BUWOG)!

Wir sind natürlich auch an weiteren Anregungen interessiert.

Dafür können Sie die Rückseite des Antwortschreibens verwenden oder kontaktieren Sie uns per Telefon / e-mail (tel. 01 / 87828-334; mail: barbara.samitz@buwog.at).

SPRECHSTUNDEN-SERVICE DER BUWOG

FRAU SAMITZ UND HERR MAG. HORVATH STEHEN
FÜR FRAGEN ZUR SANIERUNG ODER FÜR WEITERE
ANREGUNGEN ZUR VERFÜGUNG

Montag, 19. Mai 2003; 16:00 bis 20:00 Uhr
im Bewohnerservice Laufenstrasse (Laufenstraße 36)

Die **Hausvertrauenspersonen** wurden in die Ausarbeitung dieser Sanierungs-Information eingebunden und stehen für Sie als Ansprechpersonen zur Verfügung:

Hr. Grössenberger telefonisch:

0699 / 11665880; Freitag, 9. Mai ab 12:00 Uhr bis Sonntag, 11. Mai, 18:00 Uhr

Hr. Dillinger telefonisch:

0664 / 5028838

Hr. Haigermoser: persönlich:

Montag, 12. Mai; Ort wird per Aushang bekannt gegeben

Mit freundlichen Grüßen
Barbara Samitz

5-3 Protokoll Workshop Salzburg

Einladung:

Bewohnerbeteiligung bei Sanierungsprojekten

Expertenworkshop

mit Baurägern, Unternehmen, PlanungsexpertInnen, Verwaltung,
Bewohnervertretungen

Salzburg 17. Juni 2003

9:00 bis 17:00 Uhr,

Bürgermeistersaal (BH Salzburg-Umgeb.), Fanny-v.-Lehnert-Str. 1

Programm:

09 bis 12:00

Impulsreferat 1:

Sanierungsplanung und Bewohnerbeteiligung: Perspektiven und Ziele aus Sicht des Baurägers“

Helmut Asche, Leiter der Sanierungsabteilung, GSW Berlin

Impulsreferat 2:

Sanierungsprozesse – Anforderungen aus der Sicht der Bewohnervertretung“

Bernhard Dengg, Bewohnerservice Forellengewegsiedlung / Salzburg-Liefering

Diskussion

Sammlung kritischer Punkte für die Planung und Umsetzung von Sanierungen

Mittagspause

13:15 bis 17:00

Thematische Arbeitsgruppen:

Präzisierung der Problemdefinition und Handlungsanforderungen

Best-Practice, positive Erfahrungen erfolgreicher Sanierungen

Anforderungen für „Optimale Sanierungsprozesse“

Wege zur Umsetzung

Geänderte Rahmenbedingungen (Rechtsnormen, Fördersystem)

Neue Funktionen der öffentlichen Stellen

Organisation der Sanierungsprozesse: Bauräger + PlanerInnen + Bewohnervertretung

Protokoll:

Bewohnerbeteiligung

bei Sanierungsprojekten

Expertenworkshop. Salzburg 17. Juni 2003

9:00 bis 17:00 Uhr, Bürgermeistersaal, Fanny-v.-Lehnert-Str. 1

DURCHGEFÜHRT IM RAHMEN DER FORSCHUNGSPROJEKTE

- SANIERUNG PRO! (HAUS DER ZUKUNFT / BMVIT; WOHNBAUFORSCHUNG SBG.)
- GESAMTHEITLICHE SANIERUNG ZUSAMMENHÄNGENDER SIEDLUNGSSTRUKTUREN (WOHNBAUFORSCHUNG SBG.)



Vorbereitung & Moderation der Veranstaltung:

Österreichisches
Ökologie-Institut



Büro Salzburg: tel. +43/662/876620; mail: oekoinstitut.sbg@ecology.at; www.ecology.at

Gefördert von:



Bundesministerium
für Verkehr,
Innovation und Technologie

In Kooperation mit:

Salzburger Institut
für Raumordnung
und Wohnen



www.sir.at



Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau

TeilnehmerInnen:

Helmut Meisl. GSWB, helmut.meisl@gswb.at

Bernhard Dengg. Bewohnerservice Forellenweg, MA 3/00

Raimund Gutmann. Wohnbund:consult, wohnbund.sbg@aon.at

Horst Irsiegler. WAG LINZ, horst.irsiegler@wag.at

Christian Hechenberger. technische Hausverwaltung, Christian.Hechenberger@hoe.at

Robert Preininger. bvfs – Bautechn. Versuchs- und Forschungsanstalt Salzburg, preininger@bvfs.at

Christian Reiböck. Handwerker, reiboeck@aon.at

Anna Kadela. Magistrat Stadt , Wohnungsamt. Anna.Kadela@stadt-salzburg.at

Franz Ramsauer. Magistrat Stadt Salzburg, Wohnungsamt franz.ramsauer@stadt-salzburg.at

Christine Fuchs. Magistrat Stadt Salzburg, Wohnungsamt Abt.10 christine.fuchs@stadt-salzburg.at

Robert Schmid. Architekt, vs@architektenschmid.com

Johann Schuha. Abt. 10 – Wohnungswesen, Land Salzburg, johann.schuha@salzburg.gv.at

Siegfried Esser. Abt. 10 – Wohnungswesen, Land Salzburg, siegfried.esser@salzburg.gv.at

Barbara Samitz. BUWOG, barbara.samitz@buwog.at

Christa Pusch. Buwog, christa.pusch@buwog.at

Axel Dillinger. Bewohner Lieferung, a.dillinger@utanet.at

Walter Barbarovsky. Bewohnerservice Laufenstraße, bs-laufenstrasse@sbg.at

Helmut Schörghofer. Sbg. Landesregierung, Wohnungswesen, wohnbauforderung@salzburg.gv.at

Peter Umgeher. Sbg. Landesregierung, Wohnungswesen, wohnbauforderung@salzburg.gv.at

Ursula Spannberger. Architektin, ursula.spannberger@architektur-musik.at

Robert Freund. ÖGUT, robert-freund@oegut.at

Franz Mair. Amt der Sbg. Landesregierung Abt. 15, franz.mair@salzburg.gv.at

Inge Strassl. SIR, inge.strassl@salzburg.gv.at

Helmut Asche. GSW Gemeinn. Siedlungs- u. Wohnungsbauges. Berlin mbH, helmut.asche@gsw.de

Karin Walch. Ökologie-Institut, walch@ecology.at

Georg Tappeiner. Ökologie-Institut, tappeiner@ecology.at

Manfred Koblmüller. Ökologie-Institut. koblmueeller@ecology.at

Impulsreferat 1:

Helmut Asche, GSW Berlin

Sanierungsplanung und Bewohnerbeteiligung: Perspektiven und Ziele aus Sicht des Bauträgers

Motto: „Durch Weisheit wird ein Haus gebaut und durch Verstand erhalten.“

Berlin: Bei Modernisierungen wird versucht, den Charme einer Anlage zu erhalten (Materialauswahl) – „das ist man den alten Baumeistern schuldig“.

Bei Bauträgern sollte es eine Fachstelle für Sanierungsanfragen geben. Z.B. gibt es in der GSW die sog. „MOD – Beratung“.

Bei Sanierungen sollten alle Beteiligten in die Verantwortung genommen werden. Es muss gelingen, konkurrierende Zielsetzungen zusammenzuführen.

Sanierungsstandards sind als Arbeitshilfe definiert. Allerdings ist jedes Sanierungsprojekt für sich eine spezielle Aufgabenstellung, weil in jedem Fall unterschiedliche Bewohnerschaften betroffen sind..

Arbeitsziele bei Sanierungen:

- Möglichst schonender Umgang mit der vorhandenen Substanz
- Möglichst geringe Belästigung der Mieter (kurze Umsetzungszeiten -> Taktfrequenz)
- Möglichst kurze Zeiten der Freizüge und des Leerstandes

Mieterkontakte – erfolgen über geballte Informationen der Mieter:

- Kundenorientierung
- Haushaltsweise Kontakte / Vorabschätzung: „Wie steht die Zustimmung zum Sanierungsvorhaben?“
- Zu erwartende Belastung kommunizieren: damit Mieter weiß was auf ihn zukommt (>>Ärger zwar am Anfang groß, aber die Dinge werden dann in der Ausführung akzeptiert)
- Versicherungsregeln für Schäden in Wohnungen

Mod-Verträge:

Modernisierungsvereinbarung mit Mieter abschließt, beinhaltet den genauen Maßnahmenumfang und eine Festlegung allfälliger Mieterhöhung aufgrund der Standardanhebung.... (braucht dazu eine gute Vorplanung)

Kosten der Sanierungsplanung bei „bewohnten Sanierungsobjekten“:

Umsetzungskosten (inkl. Bereitstellung von Ersatzwohnungen):	5.500 DM / Wohneinheit
Kosten der Mieterberatung:	1.200 DM / Wohneinheit

Diskussion:

Mietereigene Nachrüstungen / Ersatz für Wertverbesserungen, die durch den Mieter durchgeführt wurden:

- GSW vergibt Entschädigungen für vorhandene Einbauten (im Zeitwert)
- Ziel ist eine Nivellierung der Miete in allen Mietobjekten eines Gebäudes (gleiche Wohnstandards)

Einbindung Externer:

Bis vor wenigen Jahren waren v.a. externe Experten die Leistungsträger bei Sanierungsvorhaben (Fachplaner, Architekten, Mieterberatungsbüros) - Projektsteuerer organisierte den Prozess;

Danach fand ein Umbruch statt: die Neubautätigkeit liegt in Berlin brach und daher wurden Arbeitskapazitäten intern vom Neubau zur Sanierungsabteilung umgeschichtet; heute wird $\frac{3}{4}$ der Leistungen intern im Unternehmen erbracht; und nur bei Kapazitätsspitzen werden externe eingebunden.

Welche Maßnahmen werden im Rahmen der Sanierungsplanung den Mietern zur Abstimmung vorgelegt (auch die grundsätzliche Strategie der Sanierung)?

Asche „Grundsätzlich wissen wir im Unternehmen schon was wir wollen“ -> Grundsatzstrategie zur Sanierung des Gebäudes steht fest. Darauf setzt die sog. „Modernisierungs-Ankündigung“ auf.

Danach wird ein Paket der wertverbessernden Maßnahmen geschnürt, das wird von Haushalt zu Haushalt zur Abstimmung vorgelegt.

Bewohnte Sanierung erfolgt in zwei Stufen:

- Generelle Mod-Ankündigung mit termingenauer Auflistung und Definition der Maßnahmen
- Einholen des Mietervotums (schriftliche Anfrage je Haushalt): wenn mehr als 50 % dem Verfahren zustimmen, dann geht der Prozess weiter. Unter 50 % wird der Prozess gestoppt.
- Mod-Berater nimmt individuelle Wünsche auf.

Totalverweigerer ≠ Verweigerer

Totalverweigerer bei den Mietern: allgemein erforderliche Maßnahmen werden rechtlich durchgesetzt z.B. mit den Leitungen durch die Wohnung zu gehen und dann bei Neubezug nachsaniert

Verweigerer: Mieter, die den Mod-Vertrag zwar nicht unterzeichnen, aber Sanierung dulden: Nachfolgend wird eine Standardfeststellung durchgeführt, die gegebenenfalls eine Mieterhöhung zur Folge hat.

Sanierungsplanung erfolgt in der GSW mittelfristig (für die nächsten 5 Jahre werden die Objekte für die Sanierung definiert).

Strategien zur umfassenden Stadterneuerung / Stadtteilsanierung:

Darüber gibt es ausreichend dokumentierte Erfahrungsberichte, bereits seit den 70er-Jahren (Planquadrat / BürgerInnenbeteiligung, Sozialplanung zur Stadterneuerung, etc.)

Sanierungsprozesse in Wohnhausanlagen sind dann besonders erfolgreich, wenn sie in eine Strategie zur umfassenden Stadterneuerung eingebunden sind (Verkehr, Grünflächen, soziale Infrastruktur,...).

Dafür braucht es eine enge Kooperation mit den Verwaltungsbehörden (Bezirke, Stadt Berlin), bereits von Beginn an.

Impulsreferat 2:

Bernhard Dengg, Bewohnerservice Forellenwegsiedlung (Salzburg-Liefering) Sanierungsprozesse aus der Sicht der Bewohnerinteressen

Mein Motto für Bewohneraktivierung, Mitbestimmung und Stadtteilarbeit lautet:
"Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf"

Sanierungen

verbessern im allgemeinen die Optik, ist eine ganz normale baunotwendige Maßnahme, die für die Bewohner zwar als lästig, jedoch als notwendig empfunden wird.

Will man hingegen über eine Sanierung die Wohnqualität, die Lebensbedingungen in größeren Siedlungen und Wohngebieten verbessern und sozialen Ausgleich schaffen, dann ist Bürgerbeteiligung und professionelle Gemeinwesenarbeit die Voraussetzung.

Ich werde ihnen aus meiner langen praktischen Tätigkeit bei vielen Bürgerbeteiligungsprozessen, aber auch aus der Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit am Beispiel Wohnbauvorhaben FW über positive wie auch negative Erfahrungen berichten.

Gute Erfahrungen:

Die Stadt Salzburg hat sowohl bei größeren Sanierungsmaßnahmen in der z.B. Stauffeneggstrasse, als auch beim Bauvorhaben Forellenweg als Pilotprojekt für Mitbestimmung und Bürgerbeteiligung im sozialen Wohnbau sehr viele positive Erfahrungen gesammelt und gelernt, was Wohnqualität heißt und das sich Bürgerbeteiligung in Zusammenhang mit professioneller Gemeinwesenarbeit rechnet. Viele Projekte im In- und Ausland beweisen und viele Studien und Expertenaussagen bestätigen, mehr Information, mehr Wohnberatung und Mitbestimmung erzeugen höhere Wohnzufriedenheit, Wohnqualität und Identifikation mit der Wohnung und Wohnumgebung.

Hingegen Wohnsiedlungen, die in den letzten 20-30 Jahren ohne Bürgerbeteiligung gebaut oder saniert wurden, sind gekennzeichnet von Wohnunzufriedenheit, Fluktuation, Delogierung, Vandalismus und sozialen Konflikten und damit verbunden auch mit hohen Sozialhilfeausgaben für die öffentliche Hand.

Das heißt ohne Bürgerbeteiligung, bürgerschaftliches Engagement, ohne Freiräume, Begegnungsstätten für Jung und Alt - kommt es in großen Siedlungen zur Anonymität, Intoleranz, Rückzug, Ausgrenzung von Andersdenkenden, Ausländern, sozial Schwachen.

Es entsteht ein Nährboden für soziale Konflikte, Keimzellen für Verwahrlosung von Ki + Jug. bis hin zur Kriminalität. Folgen, wie wir wissen, die sowohl für Genossenschaften, als auch für die Kommune mit massiven Folgekosten verbunden sind.

Bürgerbeteiligung noch kein Standard

Dass Mitbestimmung im sozialen Wohnbau heute immer noch die Ausnahme statt verbindlicher Standard ist, ist in der heutigen Zeit als ein Skandal anzusehen.

Einzige kosmetische Neuheit ist, dass laut Wohnungseigentumsgesetz 2002 Hausverwaltungen alle zwei Jahre Hausversammlungen durchführen und Haussprecher wählen müssen.

Viele Mieter - auch je nach Genossenschaft und Hausverwalter werden hingegen weiterhin als unmündige, sich zu unterwerfende und geduldete Nutzer behandelt, deren Mieten - wie man häufig zu hören bekommt, sowieso sie Sozialhilfe bezahlt.

Auch am Forellenweg

war es trotz Gemeinderatsbeschluss in den ersten Jahren massive Auseinandersetzungen bezüglich Bürgerbeteiligung. Man hörte Vorwürfe, für das brauchen wir ein BS, wir machen immer schon Mitbestimmung, wir wissen was die Leute wollen, denn sie dürfen sich ja Böden und Fliesen aussuchen - und das war's dann schon. Angefressen war der Bauherr dann z.B. die Bewohner so undankbar sind und keine Teppichklopfstangen und Wäschespinnen brauchen.

Nur mit viel Kampf und beinhardter Auseinandersetzung ist es gelungen, die meisten Wünsche der Bewohner, die vor Bezug auf Basis einer Bürgerbefragung zusammen getragen wurden, auch umzusetzen.

Einige Beispiele:

- Für jede Parterrewohnung einen Vorgarten, das heißt verlängertes Wohnzimmer, weniger Hausmeistergrün
- Hobbyräume mit Außenzugängen für blockübergreifende Nutzungen
- statt Münzer Schillingautomaten
- Mitsprache bei der Gestaltung der Außenanlagen, Spielplätze in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten
- Positive Abstimmung über autofreie Siedlung
- Selbstreinigung der Stiegenhäuser, um Kosten zu sparen
- Freie Anwaltswahl für Wohnungseigentümer usw.

Und ich sage ihnen: Ohne Bürgerbeteiligung und Bewohnerservice vor Ort wäre das eingetreten, was vor der Bauzeit befürchtet und durch die Medien ging - "die Forellenwegsiedlung wird ein Stadt-Rand-Ghetto, eine Schlafstadt im Grünen, die Mischung zwischen Mietern und Eigentümern wird nicht funktionieren".

Salzburg hat mit den Pilotprojekt Forellenweg neue Wege in der Sozialpolitik mit GWA und Bewohnermitbestimmung erprobt und hat damit einen vollen Erfolg eingefahren. Mittlerweile gibt es bereits in sieben Stadtteilen **Bewohnerservicestellen**, weitere werden folgen.

Das heißt, Bewohneraktivierung und Mitbestimmung bei Großsiedlungen und eine Anlaufstelle vor Ort schaffen Wohnzufriedenheit und Lebensqualität. Eine Politik die sich rechnet. Die GSWB müsste eigentlich unsere Arbeit vor Ort, die Einsparungen durch Delogierungsprävention mindestens einen Planposten bezahlen oder die Struktur gratis zur Verfügung stellen.

Bürokratie behindert Eigeninitiative!

- Im allgemeinen ist es immer noch so: Es geht nichts, man lässt nichts zu, nimmt die Leute und ihre Bedürfnisse besonders der Mieter nicht ernst.
- Genossenschaften müssen lernen, Menschen Kompetenzen zuzutrauen
- Menschen sind grundsätzlich bereit, Verantwortung zu übernehmen
- Entscheidungsträger wie Politik, HV müssen lernen Verantwortung abzugeben, "das wir wissen es besser... ablegen!"
- Voraussetzung für größere Bau- oder Sanierungsmaßnahmen ist vorerst eine Bürgerbefragung, um die Wünsche, Bedürfnisse und Erwartungshaltung aller in das Projekt einfließen zu lassen.
- Und es ist bei Bürgerbeteiligungsprozessen immer wichtig, Politik und Verwaltung einzubinden.
- Strukturen zur Selbstorganisation müssen geschaffen oder zur Verfügung gestellt werden
- Man braucht für beide Seiten - Genossenschaft und Wohnungsinhaber klar verbindliche Spielregeln.
- und es bedarf eines Steuerungssystems (Moderators), der den Mitbestimmungsprozess steuert.

Mitgestaltungsanspruch wächst

Der Anspruch von Menschen sich an Gestaltungsprozessen in ihrem unmittelbaren Wohnbereich zu beteiligen, wächst. Wohnen kostet heute ein Schweine Geld und die Leute lassen sich immer weniger auf den Kopf scheißen.

Viele Mitbestimmungsprozesse scheitern leider am Willen von Architekten und Bauherren solche Prozesse zuzulassen.

Bei gutgemeinten Beteiligungsprozessen hingegen fehlt es oft an Professionalität und passenden Kommunikationsmitteln.

Es reicht nicht die betroffenen nur unter Führungszeichen ein bisschen "mitreden zu lassen".

Gefragt sind gute Methoden und eine Prozessbegleitung.

Es ist ein großer Unterschied wie man z.B. Hausgemeinschaften zu Hausversammlungen einlädt: Statt einem Hinweis am schwarzen Brett - "Einladung zur Hausversammlung am ... im Hobbyraum" - ohne Tagesordnungspunkte - ist mangelnde Wertschätzung und deswegen kommen auch nur 4-5 Hansln. Es ist wohl besser, wenn ich eine Einladung interessant mache, Tagesordnungspunkte anführe, die die Bewohner berühren oder ärgern, wie Sauberkeit, Katzenplage, offene Instandhaltungen, Sicherheit - mit einem freundlichen Hinweis, dass wichtige Entscheidungen getroffen werden und daher die Anwesenheit eines jeden Haushaltes wichtig wäre". Da kommen 50% und das ist toll.

Hausgemeinschaften sagen oft

"die cashen nur ab, nehmen uns nur nicht ernst." - die HV sagen "das sind lauter Querulanten und Gestörte" zu Hausversammlungen gehe ich nicht mehr hin. Ein Grundprinzip dazu: Auch Hausverwaltung ist Beziehungsarbeit. Man muss sich der

Diskussion stellen und alle Bewohner mit ihren Anliegen und Bedürfnissen, aber auch Provokationen ernst nehmen!

Menschen sind grundsätzlich aktiv

sie regen sich auf über Müll, fehlenden Parkplätze, Schimmel, Hausmeister - sie kommen - und das ist wichtig - und hier muss man ansetzen, fragen, haben auch andere die selben Probleme, würden sie sich engagieren, ev. bei einer Arbeitsgruppe bei der Behebung, Verbesserung mitarbeiten. Hier wird bereits bewusst das 1. Mitbestimmungspflänzchen gesetzt, Hilfe zur Selbsthilfe gefördert.

Die Meinung eines jeden ist wichtig

Zielgruppen können sich über Jahre ändern. Man hat es mit unterschiedlich gebildeten Leuten zu tun, wobei jedoch die Meinung eines jeden wichtig ist. Manche Parteien reden gerne gut und viel, es gibt auch sogenannte Blockwarts, die alles bestimmen wollen, mit denen muss man sich speziell auseinandersetzen. Wichtig sind auch Schlüsselpersonen, Integrationspersönlichkeiten, die vieles mittragen. Auch die schweigende Mehrheit hat viele gute Ideen. Jeder kann was, es gibt keinen Menschen der nichts kann, jeder Mensch hat Stärken und Schwächen - man muss sie nur motivieren und lassen.

Bewohner sind aber auch die lokalen Experten

wenn es darum geht soziale Konflikte zu bearbeiten oder die Lebensqualität im Umfeld durch Verbesserungsmaßnahmen zu steigern und sie sind bereit auch selber Hand anzulegen.

Bürgerbeteiligung fördert aus meiner Erfahrung daher auch die Konfliktfähigkeit der Menschen und vermeidet Ausgrenzung von sozial Schwächeren.

Bedingungen für ein Bürgerengagement ist jedoch ungleich verteilt!

Wer über viel Geld verfügt, Zeit hat, gesund ist, stabile soziale Beziehungen hat und in einem gut ausgestatteten Wohnumfeld lebt, der tut sich etwas leichter mit dem Engagement für die Gemeinschaft als jemand, der eine schlechte Schulausbildung hat, der nicht weiß, wovon er in zwei Monaten leben soll, der keine Unterbringungsmöglichkeit für seine Kinder hat, unter gesundheitlichen Problemen leidet oder in einem schlecht ausgestatteten Wohnquartier lebt. Der Grad der Selbsthilfekompetenz und auch der Grad der Bereitschaft, sich für andere zu engagieren, steigt mit der Verfügbarkeit bestimmter Ressourcen. Diese Ressourcen gilt es zu stärken, dazu braucht man Einrichtungen die man GWA nennt und im Wohnumfeld angesiedelt sind.

Methoden für Bürgerbeteiligungen

Wird Partizipation ernst genommen, müssen Methoden angewendet werden, die sich an die Kultur der Menschen anpassen! Eine Methode ist die aktivierende Befragung mit Folgeveranstaltungen, Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen.

Je mehr Akteure einer Siedlung (eines Stadtteils) sich an Sanierungs- und Veränderungsprozessen beteiligen, um so nachhaltiger ist die Wirkung und umso mehr steigt die Lebensqualität. Das wieder nützt der Politik! Gestaltungsprozesse werden besser angenommen, weil viele Gruppen beteiligt sind, und damit zur Belegung einer Siedlung (eines Stadtteils) beitragen.

Die Politik in Salzburg bringt öffentliche Dienstleistungen, GWA und Stadtteilarbeit durch die Bewohnerservicestellen den Bürgern wieder näher. Diese Stadtteilprofis wissen und erleben im täglichen Umgang mit Menschen vor Ort, wo den Menschen der Schuh drückt und nehmen sich ihrer Interessen an.

Nützen sie daher für diverse Bau- und Sanierungsmaßnahmen das Bewohnerservice vor Ort, in den Stadtteilen, auch dazu sind sie da.

Zusammengefasst - Ziel von Bürgerbeteiligung kann daher nur sein:

- Entwicklung von sozialen Leben
- Bildung von Gemeinschaften
- Förderung von Nachbarschaftshilfe
- Förderung von Wohn- und Lebensqualität
- Förderung von Identifikation mit der Siedlung und dem Stadtteil
- Imageverbesserung
- Senkung von Folgekosten

Schlussatz

1. Politik und Bauherren müssen begreifen, dass man mit Rezepten von Gestern nicht mehr die Probleme von heute lösen kann.
2. Es gibt massive gesellschaftliche Veränderungen was Kommunikation und Konfliktbewältigung betrifft. Gemeinschaftliches Leben entsteht zum Teil nicht mehr von allein. Leute werden immer weniger Kontakt-, Konflikt- und Beziehungsfähig. Man braucht daher heute verstärkt professionelle Hilfestellungen.
 - z.B. Es gibt heute eine First Love - Ambulanz für jungen Leute,
 - einen Mediator für Ehe- und Beziehungskonflikte,
 - oder Bürgerbeteiligung, um das Zusammenleben in größeren Siedlungen einigermaßen erträglich zu gestalten.

PROBLEMSAMMLUNG

Welche Konflikte und Probleme treten bei Sanierungsprozessen mit Bewohnerbeteiligung auf – Was sind die Knackpunkte?

Allgemeines

- Knackpunkte: Konfliktverständnis, Umgang mit Konflikten
- „Störfaktor Mieter“?
- Den Einzelnen nicht als „Nummer“ anzusehen
- Qualität ist kein Zufall, es gehören Intelligenz und Wille dazu, um ein Produkt zu verbessern
- Kommunikative und soziale Kompetenz der „Akteure“
- Dienstleistungsverständnis, Hausherrenmentalität, patriarchales Vollversorgungsmodell, de facto Eigentümerschaft, Kundenverständnis „Beißreflex“
- Sanierung muss zu einem Qualitätsprodukt entwickelt werden

ORGANISATORISCHE ABWICKLUNG, PLANUNG UND UMSETZUNG

- Information im ganzen Team – Planer – Firmen – Bewohner
- Befragung aller Altersgruppen nach ihren Wünschen und Bedürfnissen
- Bedürfnisse der Mieter
- Spannungsfeld Sanierungserfordernisse vs. Individuelle Wünsche
- Kein Vertrauen zum Bauträger
- Persönliche Befragung der Mieter
- Genaue technische Erhebung ist kein Kostenfaktor
- Status der WHA ist bekannt, was ist an Instandhaltung notwendig, kurzfristig, nachträglich; z.B. Daten der Mieterstruktur, Mieter haben Eigeninvestitionen getätigt
- Konflikte / Probleme sind Grundlagen / Bestandserhebung
- Es gibt ein Gesamtanierungskonzept des Organistors
- Wohnungsaufnahme Bestand Ablöse
- Zustand der Anlage muss bekannt sein
- „Kanalisation“ der Mieterwünsche
- Wahl von Haussprechern als Verbindungsperson und Partner
- Prozessbewusstsein der handelnden Personen
- Sanierung ist nonymer Wohnbau (nicht anonymer)
- Angst älterer Mieter vor technischer Abwicklung (Übersiedlung)
- Fachliche Kompetenz der ausführenden Firmen: Firmen nach fachlicher Kompetenz auswählt und nicht nach Billigstbieter
- Zeitgerechte und pünktliche Ausführung
- Flexibilität der Firmen (auch untereinander)

- Nachbetreuung
- Formulierung von Standards statt Handbuch – Standards zugeordnet zu Kosten und Zeit
- Umfassende ökologische Ansätze nicht punktuell

Kosten / Mieten

- Genaueste Kostenschätzung und Auswirkung auf die Mieten
- Maßnahmenumfang – Kappung der Miethöhe
- Bedenken der Mieter wegen höherer BK bei Modernisierung
- Warum soll ich mehr zahlen? (BK)
- Mietkostenerhöhung nach Sanierung
- Höhe der neuen Miete

Intern Bauträger

- Probleme und negative Erfahrungen bei bisherigen Sanierungen
- MitarbeiterInnenwechsel = Infoverlust
- Gesamtheitlicher Ansatz / Team
- Sanierungen waren bisher eine lästige Nebensache

Recht, Finanzierung und Förderung

- Förderungssituation / Finanzierung
- Finanzierung von Mieterbeteiligung
- Finanzierung / Förderung für Mieterberatung
- Geringe verfügbare Budgetmittel – jährl. Budget / Stadt
- Förderungsvorgaben
- Umfassende Sanierung 100%, Zustimmung ist ein Ko-Kriterium
- EVB-Grenze verhindert bessere / umfassende Lösungen (z.B. Energie)

Information / Kommunikation

- Transfer von Wissenschaft <-> Praxis, Forschung <-> Praxisbegleitung „Qualität ist kein Zufall“ (Zitat)
- Welche Maßnahmen sind notwendig sinnvoll? Erhebung / Doku
- Innovationsbereitschaft wecken
- Info Sanierung Arbeitsabläufe Notwendigkeit
- Erklärung der Arbeitsabläufe (wie beim Arzt)
- Angst der Mieter vor Mieterhöhung
- Bessere Information / Organisation, Beseitigung von Betriebsblindheit, beide Seiten
- Vertrauen gewinnen für Maßnahmen und Kosten
- Einbindung der Mieter durch permanenten Kommunikationsfluss
- „Vorteile“ einer Nachverdichtung?
- Rechtzeitige Einbindung
- „sinnloser“ nicht nachvollziehbarer Widerstand der Bewohner

- Beziehung (Kontaktpflege) Mieter – Bauträger
- Mieter oft behandelt wie ein Mensch 2. Klasse
- Überzeugung von der Vorteilhaftigkeit der Maßnahmen

Technik / Bautechnische Planung

- Bei der nachträglichen Anbringung von Balkonen wird die unterliegende Wohnung verdunkelt (Duldung?).
- Deklarationen fehlen
- Schallschutz Grenzen – Norm
- Salzburg AG aggressiv bei Stromheizung
- Einheitliche Bewertungsverfahren techn. Maßnahmen
- Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen (Parkplatzsituation, Außenanlagen)
- Gestaltung der Außenanlagen nur mit Bürgerbeteiligung
- Parkplätze nicht ohne Gemeinden (Geld) lösbar
- Es sollten nach Möglichkeit Balkone angebaut werden
- Behindertengerechte Sanierungen – Lifteinbau, - großes Bad
- Es muss unbedingt Kabelanschluss vorhanden sein – Kosten!!!
- Raumaufteilung: Mieter haben Probleme, die Wohnungen einzurichten, wollen keine Mansardenwohnung
- Mieter hat seine Wohnung saniert / verbessert
- Innerhalb einer Wohnung sollen individuelle Varianten möglich sein
- Bestandsaufnahme, Erhebung des Bauzustandes

Soziologie der Bewohner

- Unterschiedliche Lebenssituation der Bewohner
- Arbeitsgruppen zu Themen, die Leute bewegen
- Altersstruktur der Mieter / Interessenlagen. Unterschiedliche Wünsche je nach Altersstruktur
- Altersstruktur Alt / Jung unterschiedliche Wünsche: ältere Mieter sind Änderungsprozessen gegenüber nicht mehr so offen
- Altersstruktur der Mieter soll bekannt sein
- Uneinsichtigkeit in zeitgemäßen Standard (Lifte)
- Bedürfnisse der Mieter: keine Kostenerhöhung, kein mehr an Wohnqualität
- Verweigerung bzw. keine Mod. Vereinbarung
- Veränderung bestehender Strukturen bedarf anderer Handlungsweisen als Schaffung neuer Verhältnisse
- Wozu brauche ich einen Lift? (Bewohner / Mieter einer EG-Wohnung)
- Aktivierung von Eigeninitiative „Vollkasko“ All inclusive versus „Slow future“
- Problem Nachhaltigkeit von sozialen Prozessen, neue Haushaltsstruktur / Wohnbiografien

Gruppenarbeit:

Problempräzisierung zu Teilfragen der Sanierung

Fiktive Ausgangslage:

Wohnsiedlung, Baujahr frühe 60er-Jahre; umfassende Sanierung steht an.

Vier (beispielhafte) Fragestellungen, die zur Lösung anstehen:

Gruppe 1: Organisation und Projektmanagement für den Sanierungsprozess

Gruppe 2: Umgang mit Bewohnern, die Sanierungsüberlegungen strikt ablehnen („Blocksheriffs“)

Gruppe 3: Lösungen für wohnungsseitige Vorleistungen, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt durch Eigeninitiative einzelner MieterInnen erfolgt ist

Gruppe 4: Finanzierungsproblem: zu wenig Rücklagen sind vorhanden, keine Bereitschaft der MieterInnen, zusätzliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu leisten

Diskussionspunkte:

- (1) Faktoren für das Problem
- (2) Akteure und das Umfeld / Rahmenbedingungen
- (3) Mögliche Maßnahmen zur Lösung
- (4) Wer / Was ist Schlüssel für welches Problem?

GRUPPE 1:

Projektorganisation

Für eine gesamtheitliche Sanierung sind neue Organisation und neue Strukturen zu überlegen: Team / Projektmanagement / Informationsstrategie

TeilnehmerInnen: Samitz, Asche, Esser, Reiböck, Schmid, Schuha, Barbarovsky

Problem/Frage: langfristige Sanierungskonzepte/strategien über Gesamtbestand des Baurägers (Bestandsentwicklung/-pflege)

Lösung:

- „Instandhaltungsplanungstool“: Erfassen des Gesamtbestandes
- Hochrechnung der erforderlichen Maßnahmen
- Kosten / Entwicklung Ertrag
- Sanierungsszenarien

Problem / Frage: heterogener Baubestand einzelner Bauträger
Akteure / Problem / Frage: Impuls -> wirtschaftlicher Druck ->
Grundsatzentscheidung des Bauträgers

Lösung:

Wandlung vom Neubau zur Sanierung: von der „Technik“ zur „Hausbewirtschaftung“

Akteure / Lösung: Vom „Entwurfsarchitekten“ zum „Generalisten“ über alle Leistungsphasen und Umsetzung in die Hausbewirtschaftung

Lösung:

interdisziplinäre Planung und Umsetzung

Lösung:

von der Linienorganisation zur Matrixorganisation: temporäre Projektteams mit den besten Köpfe (Bauleitung, Mieterbetreuung); situative Projektlösungskompetenz

Akteure: PlanerIn / Bauleiter / Hausverwaltung / Finanzierung/ Projektmanagement, -leitung (Kontakt zu Mietern) / Mieterbetreuer

Akteure / Problem / Frage: Wann und wie muss Mieter einbezogen werden?
Einbeziehung der Mieter zum Zeitpunkt eines vorhandenen Konzeptes? Früher? (was wollen wir / was können wir)

- Mit Konzept des Bauträgers nach außen zu den Mietern gehen
- Von Anfang an Mieter einbeziehen; = „am lebenden Menschen operieren“

Lösung:

Aufgabenklarheit des Projektteams

Problem / Frage: „30.000,- Euro“ für Mieterbeteiligung oder für verbessernde Maßnahmen zur Wohnqualität?

Lösung:

Planungstool über Bausubstanz : Welche Sanierungen kommen? Rendite-Berechnung für Sanierungsszenarien, damit „ich weiß, was ich will“ möglich ist!

DISKUSSION:

Erfolg hängt von den sozialen Kompetenz der Beteiligten ab!

Neubau = Anonymes Bauen (im Geschoßwohnbau) oder nonymes Bauen mit einem einzelnen Bauherr (bei Einfamilienhäusern)

Sanierung = Nonymes - personenbezogenes Bauen, komplexer / heterogener „Bauherr“ (R. Schmid)

Zeitpunkt der Mieterbeteiligung?

Vorzeitige Grundsatzentscheidung durch den Bauträger: Entscheidung Abriss bzw. Erhaltung des Gebäudes muss gefallen sein; Mieterinformation entspricht einer „Werbeveranstaltung für Veränderungs- und Modernisierungsvorstellungen“ (H. Asche)

Die Ziele sollen gemeinsam mit den MieterInnen erarbeitet werden: z.B. Praktikabilität, Qualitätsstandards für Wohnen als Grundbedürfnis; (W. Barbarovsky)

Als Zielvorgabe gilt: Wie zufrieden sind die Mieter mit ihren Wohnungen?
Identifikation, Wohlfühlen

„Keine Sanierung aus dem Bauchladen“ – Bauträger muss wissen, welche Strategie für die Wohnhausanlage erforderlich ist“ Ein gut organisierter Bauträger kann i.d.R. gute Entscheidungen über die bauliche Erneuerung einer Wohnhausanlage treffen – Was wissen die Mieter besser? (H. Asche)

Angst vor Veränderung >>>> man muss sich an neue Verhältnisse gewöhnen!
„Allgemeine Sozialarbeit kann in Sanierungsprozessen nicht geleistet werden; der Bauträger kann nicht die Lebensqualität und die persönlichen Probleme jedes einzelnen Mieters lösen.“ (Fuchshofer)

Auch bei Entscheidungen über sog. „Nebensächlichkeiten“ sollen die Mieter eingebunden sein: z.B. Kippfenster oder Schwenkfenster, Position der Steckdosen, Lage des Kinderspielplatzes, usw.

„Man soll sich mit den ausführenden Firmen zusammenschließen“
„Fachentscheidungen sind vorher zu treffen“ (Reiböck)

GRUPPE 2

Soziologischer Schwerpunkt

Umfassende Sanierung steht an – es gibt zwei „Blocksheriffs“, die negativ Stimmung machen

TeilnehmerInnen: Spannberger, Ramsauer, Fuchshofer,?

Problemfaktoren:

ca. 3 BewohnerInnen von 100 sind als „schwierige Einzelpersonen“ zu erwarten / arbeiten mit unbelegbaren Behauptungen

Umfeld / Rahmenbedingungen:

wie (und ob) sind diese Personen legitimiert – vertreten sie nur sich selbst oder sind sie auch Sprachrohr der anderen?

Maßnahmen zur Lösung:

BewohnerInnenstruktur erheben

Einzelgespräche in der Wohnung– Vieraugengespräche,

dafür ist eine stationäre Anwesenheit des Bauträgers erforderlich (z.B. in Form eines regelmäßig besetzten „Wohnhaus-Büro“) , „Partizipation muss / soll NICHT im Wirtshaus stattfinden“;

Ziel der Gespräche:

- Hintergrund / Gefühle erheben
- was sind die Schwachpunkte?

- was möchte er / sie eigentlich?
- Isolieren / Hintergrund entziehen / Gegenöffentlichkeit schaffen
- mit Arbeit eindecken
- Sachinformationen verstärken
- Möglichkeit zum Rückzug ohne Gesichtverlust

Schlüssel zum Erfolg:

- persönliches Vertrauensverhältnis aufbauen: Hintergrund /Gefühle erheben kann, warum die Mieter die Sanierung nicht wollen und worauf es ihnen eigentlich ankommt
- Wo gibt es Ansatzpunkte die Mieter zu überzeugen?
- Rückzug der Sheriffs soll möglich sein, ohne dass sie ihr Gesicht dabei verlieren
- Ressource der Blocksheriffs nutzen >>> sie für sich gewinnen >>> werden zu den besten Außendienstmitarbeitern

GRUPPE 3

Eigeninitiativen

Umfassende Sanierung ist geplant. Einige Mieter haben bereits selbst Maßnahmen in ihrer Wohnung durchgeführt.

Teilnehmer: Irsiegler, Dillinger, Kadela, Walch

Faktoren:

- Sanierungszeitpunkt zu spät – wohnungsseitige Modernisierungen fanden bereits zu früherem Zeitpunkt auf Initiative einzelner MieterInnen statt („Bedürfnis nach Sanierungen & Umsetzungskompetenz war vorhanden“)
- Zu späte Planung und Information über Sanierungszeitpunkt
- Unterschiedliche Wertigkeiten (Kosten!) – Eigeninitiative ist oft kostengünstiger
- für Mieter ist es der einfachste, schnellste Weg, eigene Vorstellungen umzusetzen
- Individuelle Förderung von Einzelmaßnahmen (Heizung) für Mieter sind möglich
- Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage

Rahmenbedingungen:

- Rechte und Pflichten (aufgrund gesetzlicher Rahmenvorgaben: MRG, WGG, ABGB, WEG)
- Sanierungserfordernis

Lösung:

- Ablöse durch Bauträger: Problem ist die Wertfeststellung: subjektiver / objektiver Wert (Zeitwert)
- individuelle Lösungen sollen zugelassen werden
- Zu- und Abschläge bei Mietvorschreibungen, in Abhängigkeit davon, ob Standardanhebung auf Eigenkosten durchgeführt wurde oder nicht

Schlüssel zum Erfolg:

- ökonomische win-win-Situation schaffen
- Interesse des Bauträgers zur Modernisierung muss glaubwürdig umgesetzt werden
- für frühzeitige Sanierungsankündigung ist eine mittelfristige Sanierungsplanung notwendig; diese muss laufend kommuniziert werden

Diskussion:

- Vertragliche Regelung wichtig: Prozedere zur Modernisierung wird schon vorher festgelegt, was ist in 7-10 Jahren, wenn ich Balkon selbst zugebaut habe?
- Erfahrung aus Berlin: Eigeninitiative erfolgt fast immer ohne fachgerechter Ausführung >>>> bei Gesamtansanierungen sollten diese Zubauten erneuert werden
- „Mieter glauben wenig, jeder ist sein eigener Bauexperte...“ – aufgrund von Vergleichsrechnungen für unterschiedliche Lösungen kann Überzeugungsarbeit geleistet werden.
- Sachaufklärung!! „Schaut her, was kommt dabei heraus!“
- Wohnungen mitnimmt in der Finanzierung >>> Kosten auf die nächsten Mieter umschlägt

GRUPPE 4

Finanzschwerpunkt

40 Jahre altes gemeinnütziges Miethaus – umfassende Sanierung steht an – kaum Rücklagen

TeilnehmerInnen: Pusch, Freud, Schörghofer, Fuchs, Koblmüller

Problem:

- Gesetzliche Grundlagen: MRG, WGG
- Fehlendes Interesse des Eigentümers, bei Vollbelegung
- Fehlendes Interesse der Mieter, „günstiges Wohnen“, geschützter Bereich
- Fördersystem (in Salzburg): für umfassende Sanierung ist in allen Wohnungen Kategorie A-Standard Zielvorgabe

Rahmenvorgaben der Akteure:

Bauträger: als Investor, langfristiges Interesse

Mieter: mit Kosten-Nutzen-Kalkül, kurzfristiges Interesse

Fördergeber: eingeschränkt auf Gesetz, geringe Finanzmittel

Stadt / Gemeinde: Öffentliches Interesse an Stadterneuerung...

Lösungen:

- Änderung im Fördersystem, z.B. nachträgliche Ergänzungssanierung einzelner Wohnungen muss auch im Rahmen der „umfassenden Sanierung“ möglich sein, v.a. wenn ältere MieterInnen betroffen sind

- Bezug von Wohnbeihilfe für finanziell schwache MieterInnen auch bei Einzelsanierungsmaßnahmen, die eine Erhöhung der Miete erfordern
- erweiterte Möglichkeiten zur Fremdfinanzierung, z.B. Contracting-Modelle
- Wechsel in Eigentum:
- An Mieter: Wohnungsverkauf, -> langfristige Sichtweise auch beim Mieter; Interesse für Sanierungsmaßnahmen steigt
- An andere Bauträger: mit „strategischem Interesse“, bessere Eigenmittel Ausstattung
- Änderung im MRG/WGG: „Marktkonforme Vermietung“ bei Neuvermietung sollte möglich sein: das könnte allerdings zur Reduktion eigener Sanierungstätigkeit von Seiten der MieterInnen führen („über mehrere Generationen abgesichertes günstiges Wohnen ist dann nicht mehr möglich, damit wird die Wohnung uninteressant“).
- Kosten der Sanierungsvorbereitung (Bestandsaufnahme, Mieterbefragung, Prozessgestaltung) und Kosten der Umsetzungsbetreuung sollen förderbar sein

VISIONEN: Optimale Sanierungsprozesse brauchen....

WAS WÜNSCHE ICH FÜR DIE SANIERUNGSPROZESSE DER ZUKUNFT?

- ... nachhaltige Gebäude als Ergebnis (Freud)
- ... einen entzündenden Auftakt, der alle positiv aktiviert (Arch. Spannberger)
- ... zufriedene Mieter und zufriedene Bauträger, keine schlechte Nachrede (Schörghofer)
- ... glückliche Bewohner, die Nutzung des Potentials der Bewohner zur Verbesserung der Wohnqualität (Barbarovsky, Dillinger)
- ... klare interne Strukturen bei Bauträgern für die Vorgangsweise / ein Planungstool (Pusch)
- ... die Bewusstseinsbildung, dass Daten (über den Gebäudebestand, die Struktur der Bewohnerschaft) notwendig sind (Samitz)
- ... Wertschätzung des Baubestandes und der Bewohnerschaft = „ist das Gold was man in den Händen hat“ (Asche)
- ... ein reglementiertes Zusammenspiel der Akteure (Vorklärung, Festschreibung) (Asche)
- ... eine langfristige Vermietbarkeit (Asche)
- ... das gemeinsame Ziel: da ist was gelungen! (Esser)
- ... ein besseres gegenseitiges Verständnis (Schuha)
- ... ein hohes Maß an Prozessbewusstsein und Bereitschaft zur Konfliktarbeit (Schmid)
- ... ein Bewusstsein: „Ich darf bei Sanierungsprojekten mitwirken“ (Schmid)
- ... eine Erhöhung der Fördermittel durch Stadt und Land, wobei die Beteiligung berücksichtigt wird (Fuchs)
- ... viel Geld für Sanierung (Ramsauer)
- ... barrierefreie Zugänge (Kadela)
- ... Bei optimalen Sanierungsprozessen sollen die finanziellen Interessen im Hintergrund stehen (Reinböck)
- ... die Marktdiffusion innovativer, nachhaltiger Technologien (Preininger)
- ... eine Optimierung durch multiprofessionelle Teams; vor Ort klare Zuständigkeiten, klare Entscheidungen
- ... Formulieren von Standards für Sanierungsprozesse; eine Checkliste (Fuchshofer)
- ... einen institutionalisierten Dialog, wie er bereits mit dem Workshop begonnen wurde (Fuchshofer)
- ... eine optimale Vorbereitungsphase (Irsiegler)
- ... mehr Freude an Veränderungsprozessen (Kobl Müller)
- ... mehr Wissen über den Bestand und die Voraussetzungen vor Ort (Tappeiner)
- ... ein hohes Maß an Ehrlichkeit (Tappeiner)
- ... das Selbstverständnis, dass Sanierungen die Freiräume beinhalten und auch Fördermittel für die Freiräume zur Verfügung stehen (Walch).

Sanierung Pro!

Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnungsbau