

Kooperative Sanierung

Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen
bei nachhaltigen Gebäudesanierungen

J. Suschek-Berger, M. Ornetzeder

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

54/2006

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
Währingerstraße 121/3, 1180 Wien
Email: versand@projektfabrik.at

Kooperative Sanierung

Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen
bei nachhaltigen Gebäudesanierungen

Mag. Jürgen Suschek-Berger
Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik,
Arbeit und Kultur (IFZ)

Dr. Michael Ornetzeder
Zentrum für Soziale Innovation

Graz, Jänner 2006

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 beauftragten Projekts aus der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie *Haus der Zukunft* intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten und Nutzerakzeptanz bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt 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 Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt 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 in der Schriftenreihe publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderZukunft.at> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula

Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Kurzfassung

Motivation

In der Bau- und Wohnungswirtschaft bekommt die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Gebäude und Wohnungen ein immer größeres Gewicht. Bereits jetzt entfällt etwa die Hälfte der jährlich für den Wohnungsbau aufgewendeten Investitionen auf Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung bestehender Wohnungen.

Umfangreiche Sanierungsprozesse im Geschosswohnbau sind aber ohne die Einbindung der BewohnerInnen nicht durchführbar – vor allem dann nicht, wenn die Sanierungsmaßnahmen (etwa zusätzliche energetische und ökologische Verbesserungen) aus rechtlichen Gründen nur mit Zustimmung der BewohnerInnen möglich sind. Durch eine frühzeitige und systematischere Einbeziehung von BewohnerInnen könnten zweifellos viele der derzeit von Wohnbauträgern geäußerten Probleme mangelnder Unterstützung umfassender Sanierungsmaßnahmen vermieden werden.

Ziel

Ziel dieses Projektes war es, einerseits die Zugänge von Wohnbaugenossenschaften und andererseits die Bedürfnisse von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen in Geschosswohnbauten zu erforschen, effiziente Modelle der Nutzerpartizipation zu entwickeln, exemplarische Moderations- und Beteiligungsprozesse für Sanierungsprojekte durchzuführen und die Projektergebnisse in Form einer Broschüre aufzubereiten.

Inhalt

Inhalt dieses Projektes war die Durchführung einer Literaturanalyse zum Thema „Partizipation“, die Durchführung von Experteninterviews zum Thema „Beteiligungsmöglichkeiten bei (nachhaltigen) Sanierungsprozessen aus Sicht der Wohnbaugenossenschaften“, die Durchführung von Fokusgruppen zum Thema „Erfahrungen mit (nachhaltigen) Sanierungsprozessen aus Sicht der BewohnerInnen“, die Betrachtung und Einbeziehung internationaler Modelle zum Thema „Partizipation von BewohnerInnen bei (nachhaltigen) Sanierungsprozessen“, die Entwicklung eines flexiblen Beteiligungsmodells für Sanierungsprojekte und dessen Erprobung in der Praxis.

Methoden der Bearbeitung

- Analyse relevanter Literatur
- Qualitative Interviews mit ExpertInnen
- Fokusgruppen mit BewohnerInnen
- Workshops mit ExpertInnen
- Moderation einer Bewohnerversammlung
- Teilnehmende Beobachtungen
- Feldforschung
- Erarbeitung einer Broschüre.

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Es hat sich gezeigt, dass Wohnbaugenossenschaften und Hausverwaltungen für Ansätze und Modelle der Beteiligung von BewohnerInnen bei der Durchführung von Sanierungsprozessen durchaus aufgeschlossen sind. Die BewohnerInnen werden als „KundInnen“ wahrgenommen und auch dementsprechend betreut. Bei vielen Gemeinsamkeiten, die es gibt, verfügt aber doch jede Hausverwaltung im Umgang mit ihren BewohnerInnen über einen sehr individuellen Stil.

Die Genossenschaften müssen sich einerseits im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen bewegen – so definieren das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) gewisse Vorgehensweisen, die eingehalten werden müssen, z.B. Informationspflichten, das Abhalten von Informationsveranstaltungen in regelmäßigen Abständen, die Durchführung von Umfragen und Abstimmungen unter den BewohnerInnen oder die Einhaltung von Fristen.

Andererseits sind die Genossenschaften selbst an Möglichkeiten, die BewohnerInnen ihrer betreuten Wohnobjekte bei Sanierungsprozessen einzubeziehen, sehr interessiert und entwickeln teilweise auch schon eigene Ansätze und Verfahren dafür, die die bisher üblichen Methoden wie Hausversammlungen oder Abstimmungen ergänzen – so z.B. die Bildung von Kleingruppen mit interessierten BewohnerInnen zur Vorbereitung von Sanierungsprozessen zur Entwicklung von Wünschen und Vorschlägen oder Begehungen von Wohnanlagen im Vorfeld von Sanierungen, um die Wünsche und auch die Befürchtungen der BewohnerInnen persönlich kennen zu lernen, die Organisation von Exkursionen zu schon sanierten Objekten oder die Möglichkeit, bei Sanierungsprozessen in Teilbereichen unter (vorgegebenen) Alternativen wählen zu können.

Es werden aber auch klare Grenzen der Beteiligung von BewohnerInnen gesehen und artikuliert, so z.B. bei der Auswahl von (ökologischen) Baustoffen oder der Beurteilung von technischen Details, die der Entscheidung von ExpertInnen vorbehalten werden.

Unter nachhaltiger oder ökologischer Sanierung wird von den Wohnbauträgern in erster Linie „thermische Sanierung“ bzw. „Wärmedämmung“ verstanden. Damit in Zusammenhang wird noch der Tausch von Fenstern oder die Umstellung auf einen zentralen und umweltfreundlicheren Energieträger beim Heizungssystem gesehen. Darüber hinaus gehende Aspekte wie z.B. der Einsatz von ökologischen Baustoffen spielen praktisch keine Rolle.

Die zuständigen HausverwalterInnen sind ExpertInnen in ihrem Beruf und haben ihren eigenen Stil der Kommunikation mit und Beteiligung von BewohnerInnen entwickelt. Darüber hinaus ist es aber durchaus sinnvoll, den für Sanierungen verantwortlichen Personen neue Möglichkeiten der Partizipation zur Verfügung zu stellen (wie z.B. Moderationen, Begehungen, Exkursionen, Checklisten für BewohnerInnen, Fokusgruppen), die sie je nach Situation und den Rahmenbedingungen auswählen und einsetzen können.

Das im Rahmen des vorliegenden Projekts entwickelte „flexible Partizipationsmodell“ soll diesen Prozess unterstützen. Dieses Modell richtet sich in erster Linie an PraktikerInnen. Ausgehend von den bestehenden Ansprüchen und Stilen der Sanierungsverantwortlichen sowie den Erwartungen der Bewohnerschaft kann mit Hilfe dieses Modells aus vorhandenen Elementen ein individuell auf das jeweilige Projekt abgestimmter Beteiligungsprozess erstellt werden.

Abstract

Motivation

In the building and housing industry the maintenance and modernization of existing buildings and dwellings gets an ever larger weight. Already now about half of the investments spent annually on housebuilding is allotted to repair, reorganization and modernization of existing dwellings.

Extensive refurbishment processes in multi floor buildings are not feasible without the integration of occupants - above all not if the measures of refurbishment (e.g. additional energetic and ecological improvements) for legal reasons are possible only with the agreement of occupants. Certainly many of the problems of support lacking of comprehensive measures of refurbishment expressed at present by housing associations could be avoided by an early and more systematic inclusion of occupants.

Goal

The aim of this project was on the one hand to investigate the access of housing companies to and on the other hand the needs from occupants with refurbishment processes in multi floor buildings, to develop efficient models of user participation, to execute

exemplary moderation- and participation processes for refurbishment projects and to accomplish the project results in form of a brochure.

Contents

Contents of this project were the execution of a literature analysis about "participation", the performance of expert interviews with the topic "participation possibilities in (sustainable) refurbishment processes from the view of housing companies", the execution from focus groups dealing with the topic "experiences with (sustainable) refurbishment processes from occupants' view", the inclusion of international models about "participation of occupants during (sustainable) refurbishment processes", the development of a flexible participation model for refurbishment projects and its testing in practice.

Methods

- Analysis of relevant literature
- Qualitative interviews with experts
- Focus groups with occupants
- Workshops with experts
- Moderation of an occupants' meeting
- Participating observations
- Field research
- Development of a brochure.

Results and conclusions

It appeared that housing companies are quite open minded for approaches and models of occupants' participation for the execution of refurbishment processes. Occupants are perceived as "customers" and cared for accordingly. There are many things in common, but however nevertheless each housing company has a very individual style in handling their occupants.

On the one hand the housing companies have to move within the legally prescribed framework - in such a way the residential property law ("Wohnungseigentumsgesetz") and the non-profit-making housing law ("Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz") define certain proceedings, which must be kept, e.g. duties to supply information, holding from information meetings in regular intervals, the execution of inquiries and votings with the occupants or the observance of periods.

On the other hand the companies themselves are very interested in possibilities of including occupants in reorganization processes and develop partly already own approaches and procedures for it, which supplement the usual methods such as information meetings or votings - e.g. the formation of small groups with interested occupants for the preparation of refurbishment processes to develop their wishes and suggestions or inspections of housing areas in the forefield of refurbishment, in order to get to know the desires and also the fears of occupants personally, the organization of excursions to objects already refurbished or the possibility of selecting under (given) alternatives in subareas in refurbishment processes.

In addition clear borders of occupants' participation are seen and articulated, e.g. concerning the selection of (ecological) building materials or the evaluation of technical details, which are reserved to the decision by experts.

Sustainable or ecological reorganization means for the housing companies "thermal refurbishment" or "thermal insulation". Additionally in connection with this approach is seen the exchange of windows or the conversion to a central and more pollution

free source of energy for the heating system. Beyond that other aspects like e.g. the use of ecological building materials play no role.

The responsible house keepers are experts in their profession. They have developed their own style of communication with and participation of occupants. Beyond that it is however quite meaningful to put new possibilities of participation at for refurbishment responsible persons disposal (e.g. moderation, inspections, excursions, check lists for occupants, focus groups), which they can select and set in depending upon situation and the basic conditions.

The in the context of this project developed "flexible participation model" is for supporting this process. This model is directed primarily to practical experts. On the basis of the existing requirements and styles of the for refurbishment responsible persons as well as the expectations of the occupants a participation process co-ordinated individually with a respective project can be provided with the help of this model and its elements.

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	10
1.1.	Problemstellung	10
1.2.	Projekthalt und -hintergrund.....	10
1.3.	Warum ist dieses Projekt im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ von Interesse?.....	10
1.4.	Probleme bei Sanierungen.....	10
1.5.	Welche Vorarbeiten gibt es bereits zum Thema?.....	11
1.6.	Aufbau der Arbeit.....	11
2.	VERWENDETE METHODEN UND DATEN	13
3.	LITERATURANALYSE (MODUL 1).....	14
3.1.	Einleitung	14
3.2.	Voraussetzungen für das Gelingen von Partizipationsprozessen	14
3.3.	Nutzen und Grenzen von Partizipation	17
3.4.	Formale und informale Verfahren	19
3.5.	Ebenen, Stufen und Schritte im Beteiligungsprozess	20
3.6.	Partizipations- und Beteiligungsmethoden.....	23
3.6.1.	Aktivierende Befragung.....	24
3.6.2.	Anwaltsplanung.....	24
3.6.3.	Arbeitsgruppe oder Arbeitskreis.....	25
3.6.4.	Beirat und Ausschuss	25
3.6.5.	BürgerInnenversammlung.....	26
3.6.6.	Exkursion	26
3.6.7.	Fokusgruppe	27
3.6.8.	Konsensus-Konferenz	27
3.6.9.	Kooperativer Diskurs	28
3.6.10.	Kooperativer Workshop.....	29
3.6.11.	Mediation	29
3.6.12.	Open Space Konferenz.....	30
3.6.13.	Ortsbegehung.....	30
3.6.14.	Mehrstufiges Dialogisches Verfahren.....	31
3.6.15.	Planungszelle und Bürgergutachten.....	32
3.6.16.	Runder Tisch.....	32
3.6.17.	Service-Stelle.....	33
3.6.18.	Szenario-Workshop	33
3.6.19.	Vortrags- und Diskussionsveranstaltung	34
3.6.20.	Zukunftskonferenz.....	34
3.6.21.	Zukunftswerkstatt.....	35
3.7.	Fallbeispiele	35
3.7.1.	Sanierung der Esslinger Weststadt	36
3.7.2.	Bürgerbeteiligung im Modellstadtteil Freiburg-Vauban.....	37
3.7.3.	Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost.....	40
3.7.4.	Bewohnerbeteiligung in Bremen-Tenever.....	42
4.	EVALUIERUNG DER PROBLEMSITUATION AUS SICHT DER GEBÄUDEEIGENTÜMER (MODUL 2).....	44
4.1.	Auswertung der Interviews	44
4.2.	Zur gesetzlichen Lage	44

4.2.1.	Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	44
4.2.2.	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	45
4.2.3.	Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).....	46
4.2.4.	Schlichtungsstelle.....	47
4.2.5.	WBSF und Wiener Wohnen	48
4.3.	Formen der Sanierung.....	48
4.3.1.	Erhaltungsarbeiten	48
4.3.2.	Sockelsanierung.....	48
4.3.3.	Thewosan-Sanierung.....	49
4.3.4.	Nachhaltige bzw. ökologische Sanierung	49
4.4.	Beginn des Sanierungsprozesses	49
4.5.	(Persönliche) Einzelkontakte	50
4.6.	Schriftliche Informationen.....	51
4.7.	BewohnersprecherInnen, Bewohnerbeirat, Mieterstatut.....	51
4.8.	Kleingruppen	52
4.9.	Begehungen	53
4.10.	Hausversammlungen	53
4.11.	Abstimmungen und Umfragen	55
4.12.	Ausschreibungen	57
4.13.	Betreuung und Kommunikation in der Bauphase.....	58
4.14.	Abrechnungen.....	59
4.15.	Abschluss des Sanierungsprojektes	59
4.16.	Grenzen der Beteiligung.....	60
4.17.	Zusammenfassung verwendeter Partizipationsformen.....	60
5.	EVALUIERUNG DER PROBLEMSITUATION AUS SICHT DER BEWOHNERINNEN (MODUL 3).....	63
5.1.	Das Projekt Denggenhofsiedlung	63
5.2.	Das Projekt Pestalozzistraße/Proleberstraße, Leoben.....	67
5.3.	Das Projekt Klopstockgasse, Graz	68
5.4.	Resümee aus den Fokusgruppen mit den BewohnerInnen	70
6.	INTERNATIONALE BEISPIELE VON BETEILIGUNGSMODELLEN BEI SANIERUNGSPROZESSEN (MODUL 4)	72
6.1.	Deutschland	72
6.1.1.	Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“	72
6.1.2.	Forschungsprojekt „Nachhaltiges Sanieren im Bestand“	75
6.2.	Niederlande.....	77
6.2.1.	Workshop mit Evert Hasselaar.....	77
6.2.2.	Checklist „Healthy Housing“	78
6.2.3.	Das Beteiligungsmodell „Rombo“	79
6.2.4.	Beteiligung von BewohnerInnen in den Niederlanden.....	82
6.3.	Europa	82
6.3.1.	Sustainable Refurbishment in Europe (SUREURD)	82
7.	DAS FLEXIBLE BETEILIGUNGSMODELL (MODUL 5)	83
7.1.	Einleitung	83
7.2.	Sanierung und Nachhaltigkeit	84
7.3.	Warum ist die Partizipation von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen überhaupt sinnvoll?	85
7.4.	Die vier Ebenen der Partizipation.....	86
7.5.	Die Akteure im Sanierungsprozess.....	88
7.6.	Verschiedene „Organisationsstile“ in Sanierungsprozessen	89

7.7.	Ablauf und Phasen von Sanierungsprozessen	89
7.8.	Das flexible Beteiligungsmodell	90
7.9.	Bewertung der einzelnen Methoden	92
7.10.	Ausblick	98
8.	PARTIZIPATIVE BEGLEITUNG VON PILOTPROJEKTEN (MODUL 6)	99
8.1.	Einleitung	99
8.2.	Bemühungen um Pilotprojekte	100
8.2.1.	Steiermark	100
8.2.2.	Wien	101
8.3.	Empirische Erfahrungen	102
8.3.1.	Teilnehmende Beobachtungen von Hausversammlungen	103
9.	WORKSHOPS UND TAGUNGEN	117
9.1.	Expertenworkshop	117
9.2.	Workshop „Konfliktfreie Sanierung?“	118
9.3.	Abschlussworkshop	118
9.4.	Präsentationen des Projekts auf Konferenzen und Tagungen	119
10.	PRAXISBROSCHÜRE	121
11.	ERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN	122
12.	EMPFEHLUNGEN	124
13.	LITERATURVERZEICHNIS	125
14.	ANHANG	128
14.1.	Leitfaden für Experteninterviews „Kooperative Sanierung“	128
14.2.	Einladungsbrief zur Fokusgruppe „Denggenhof“	130
14.3.	Leitfaden für Fokus-Gruppendiskussion „Denggenhof“	132
14.4.	Unterschiedliche Sanierungsprozesse	134
14.5.	Expertenworkshop	140
14.5.1.	Einladung	140
14.5.2.	Programm	142
14.6.	Abschlussworkshop	143
14.6.1.	Einladung	143
14.6.2.	Programm	144
14.7.	Paper für Tagung in Trento, Italien	145

1. Einleitung

1.1. Problemstellung

Ziel dieses Projektes war es, einerseits die Zugänge von Wohnbaugenossenschaften und andererseits die Bedürfnisse von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen in Geschosswohnbauten zu erforschen, effiziente Modelle der Nutzerpartizipation zu entwickeln, exemplarische Moderations- und Beteiligungsprozesse für Sanierungsprojekte durchzuführen und die Projektergebnisse in Form einer Broschüre aufzubereiten.

1.2. Projektinhalt und -hintergrund

In der Bau- und Wohnungswirtschaft hat sich ein Paradigmenwechsel vom Neubau zur Bestandserhaltung vollzogen. Die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Wohnungen bekommt ein immer größeres Gewicht. Etwa die Hälfte der für den Wohnungsbau aufgewendeten Mittel entfällt z.B. in Deutschland auf Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung bestehender Wohnungen. In Österreich stellt sich die Situation ähnlich dar.

Von diesen Modernisierungsprozessen sind BewohnerInnen intensiv betroffen, sowohl in finanzieller Hinsicht als auch in Bezug auf Belastungen, die durch den Sanierungsprozess auf sie zukommen. Sie müssen auch über Art und Weise der Sanierung informiert werden und es müssen ihnen bestimmte Mitbestimmungs- und Mitentscheidungsmöglichkeiten eröffnet werden. Umso wichtiger ist es, für Sanierungsprozesse Modelle der Bewohnerbeteiligung zu entwickeln und anzubieten, die dieser Situation gerecht werden und für verschiedene Bereiche und Felder eingesetzt werden können.

1.3. Warum ist dieses Projekt im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ von Interesse?

Im „Haus der Zukunft“ spielen energetische und ökologische Sanierungsprozesse eine bedeutende Rolle. Die verstärkte Integration von BewohnerInnen in den Prozess der Umsetzung nachhaltiger Sanierungen ist ein wichtiges Ziel des Programmes „Haus der Zukunft“. Diese Integration führt zu einer starken Identifikation der BewohnerInnen mit den Maßnahmen, die einer nachhaltigen Sanierung dienen und der Wohnsiedlung oder dem Gebäude, in der/dem sie wohnen. Die Relevanz des vorliegenden Projektes liegt damit in erster Linie auf der Erhöhung der Zufriedenheit der NutzerInnen und der Ebene der Verbesserung der Wohnqualität im vorhandenen Gebäudebestand.

1.4. Probleme bei Sanierungen

Diese Modernisierungsbestrebungen stellen nicht nur eine große ökonomische Herausforderung für die Wohnbaugenossenschaften dar. Sie bieten auch die Chance, den Gebäudebestand ökologisch zu sanieren und ihn an die Bedürfnisse der BewohnerInnen anzupassen. In vielen Fällen wird die Chance, mit der Sanierung eines Gebäudes auch ökologische und energetische Aspekte möglichst umfassend zu integrieren, allerdings nicht genutzt. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass es den Wohnbauträgern nicht gelingt, eine Mehrheit der BewohnerInnen vom Nutzen einer über die Gebäudeerhaltung hinausgehenden energetischen und ökologischen Sanierung zu überzeugen bzw. daran, dass von vornherein eine intensive Auseinandersetzung und Zusammenarbeit mit den BewohnerInnen gescheut wird. Eine nachhaltige Sanierung erschöpft sich aber nicht nur in der Berücksichtigung ökologischer und energetischer Aspekte, sondern verlangt auch den Respekt vor den Wünschen der BewohnerInnen und das Aushandeln der gegenseitigen Interessen. Dies kann aber nur funktionieren, wenn die NutzerInnen in den Sanierungsprozess involviert und als kompetente AkteurInnen einbezogen werden. In vielen Fällen ist die Einbindung auch deshalb nötig, weil Sanierungskonzepte im allgemeinen und energetische und ökologische Sanierungen im speziellen nur mit Zustimmung der MieterInnen bzw. speziell der EigentümerInnen umsetzbar sind.

Innovativ in diesem Projekt ist insbesondere die Entwicklung eines Partizipationsmodells, das für weitere Sanierungsprozesse einsetz- und adaptierbar ist. Es wird damit ein wichtiges Hindernis für die Sanierung von Gebäuden behoben, nämlich der Widerstand der WohnungsinhaberInnen, der durch ein Partizipationsmodell in ein konstruktives Miteinander umgewandelt werden kann.

1.5. Welche Vorarbeiten gibt es bereits zum Thema?

Das Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) in Frankfurt/Main hat gemeinsam mit mehreren Partnerinstitutionen ein Projekt zum Thema „Nachhaltiges Sanieren im Bestand – Integrierte Dienstleistungen für zukunftsfähige Wohnstile“ durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Integration der unterschiedlichen Perspektiven aller Beteiligten von entscheidender Wichtigkeit ist. Ein Projektergebnis war die Erarbeitung eines Leitfadens für nachhaltige Sanierungen, der als eine Grundlage für dieses Projekt darstellt.

Das OTB Research Institute für Housing and Urban Mobility Studies in Delft führt in den Niederlanden Projekte zu den Themen „Gesundheit“ und „Lüftung“ in Wohngebäuden durch. Für die Einbeziehung der BewohnerInnen wurden Bewertungsinstrumente entwickelt, die der Selbstevaluation der MieterInnen und der Bestandaufnahme von Mängeln in den Wohnbereichen dient. Dabei zeigt sich, dass alleine die Einbeziehung der NutzerInnen in die Erstellung der Mängelliste einen positiven Effekt auf ihre Motivation bei zu setzenden Sanierungsmaßnahmen mit sich bringt. Diese Ansätze wurden mit dem zuständigen Projektleiter im Rahmen eines Workshops diskutiert und Erkenntnisse daraus für die Entwicklung eines flexiblen Beteiligungsmodells abgeleitet.

Im Rahmen der Ausschreibung „Haus der Zukunft“ waren zwei weitere Projekte dem Thema „Beteiligung und Sanierung“ gewidmet.

Das erste Projekt wurde vom Österreichischen Ökologieinstitut durchgeführt und trug den Titel „Sanierung Pro! Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnbau“. Ziel dieses Projektes war die Erstellung eines Leitfadens („Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung“), der Bauträger, PlanerInnen und BeraterInnen im Rahmen von Sanierungsprozessen im mehrgeschossigen Wohnbau bei der Bewohnereinbindung unterstützt.

Das zweite Projekt wurde von der Österreichischen Energieagentur durchgeführt und hatte den Titel „Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum“ und hatte das Ziel, durch eine Verbesserung des Planungs-, Informations- und Entscheidungsprozesses die Akzeptanz von umfassenden und innovativen Sanierungen im Wohnungseigentum zu erhöhen.

Mit beiden Projekten gab es während der Projektlaufzeit Kontakt und Austausch über Zugänge und Ergebnisse. In einer gemeinsamen „Haus der Zukunft in der Praxis“-Veranstaltung in Graz („Konfliktfreie Sanierung?“) wurden Ergebnisse aus allen drei Projekten einer interessierten Zielgruppe vorgestellt. Überlegungen zur Herausgabe einer gemeinsamen Publikation wurden angestellt, aber schlussendlich doch nicht in die Tat umgesetzt.

1.6. Aufbau der Arbeit

Das erste Kapitel dieses Endberichtes bildet diese Einleitung.

Im zweiten Kapitel werden die verwendeten Forschungsmethoden für die Durchführung dieses Projektes skizziert.

Im dritten Kapitel der Arbeit wird eine Literaturanalyse präsentiert, die sich allgemein mit Zugängen, Nutzen, Grenzen, verschiedenen Intensitäten, Möglichkeiten, Formen und Methoden von Beteiligung auseinandersetzt, um einen ersten Überblick über diese Landschaft zu erhalten und Folgerungen für eine Übertragung in den Sanierungs- und Modernisierungsbereich ableiten zu können.

Im vierten Kapitel wird die Auswertung von 15 Interviews mit für Sanierungsprozesse zuständigen ExpertInnen (z.B. Verantwortliche in Wohnbaugenossenschaften, VertreterInnen von Hausverwaltungen und technischen Abteilungen, Vertreter

einer Schlichtungsstelle und eines Mieterbeirats) vorgestellt. Sie dienen zur Illustration des Ablaufes eines Sanierungsprozesses, der zu beachtenden Rahmenbedingungen und der Erforschung der bestehenden Beteiligungsmöglichkeiten für BewohnerInnen.

Im fünften Kapitel werden die Ergebnisse dreier durchgeführter Fokusgruppen mit BewohnerInnen aus Wohnsiedlungen dargestellt, in denen Sanierungsprojekte durchgeführt wurde. Diese wurden in den Diskussionsgruppen mit den BewohnerInnen noch einmal aufgearbeitet und reflektiert.

Im sechsten Kapitel werden einige internationale Erfahrungen mit nachhaltigen Sanierungs- und Beteiligungsprozessen dargestellt, insbesondere wird eine Exkursion in die Niederlande und ein gemeinsamer Workshop mit Evert Hasselaar, einem holländischen Experten in den Bereichen gesundes Wohnen, erneuerbare Energie und Partizipation und auch externer Berater für dieses Projekt, beschrieben.

Im siebten Kapitel wird ein flexibles Beteiligungsmodell für Sanierungsprozesse präsentiert, das aus den gemachten Erfahrungen in diesem Projekt entwickelt wurde. Es nimmt Bezug auf die Akteure in einem Sanierungsprozess, beschreibt verschiedene Ebenen der Partizipation und unterschiedliche Organisationsstile der Wohnbaugenossenschaften und Hausverwaltungen, identifiziert Abläufe von Sanierungsprozessen, setzt sich mit dem Thema „Nachhaltigkeit“ auseinander, präsentiert für verschiedene Sanierungsabläufe Möglichkeiten und Methoden der Beteiligung, die je nach Bedarf, Anlass und Situation gewählt werden können und beschreibt deren Vor- und Nachteile.

Im achten Kapitel wird zuerst dargelegt und begründet, warum es leider nicht möglich war, dass flexible Beteiligungsmodell in der Realität und Praxis in der Form zu testen, wie es im Projektplan ursprünglich vorgesehen war. Im Anschluss daran werden eigene empirische Erfahrungen geschildert, die sich in Form von teilnehmenden Beobachtungen bei Hausversammlungen und Haussprechersitzungen, bei der Moderation einer Hausversammlung und in Form der Begehung einer Wohnsiedlung zur Vorbereitung einer Sanierung gemacht wurden und die für das flexible Beteiligungsmodell sehr wichtig waren.

Im neunten Kapitel werden die drei Workshops dargestellt, die im Rahmen dieses Projektes durchgeführt wurden. Ebenso werden mehrere internationalen Konferenzen angeführt, auf denen dieses Projekt präsentiert wurde.

Im zehnten Kapitel wird die Praxisbroschüre vorgestellt, die als ein Output dieses Projektes entstanden ist.

Das elfte Kapitel beinhaltet die abgeleiteten Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus dem vorliegenden Projekt, das zwölfte Kapitel Empfehlungen für verschiedene Zielgruppen.

2. Verwendete Methoden und Daten

Für die Literaturanalyse wurden mehrere Publikationen herangezogen, die im Literaturverzeichnis aufgelistet sind.

Die qualitativen Experteninterviews wurden mit Hilfe eines Gesprächsleitfadens durchgeführt, dauerten in der Regel 1 bis 1 1/2 Stunden, wurden auf Tonband mitgeschnitten, transkribiert und inhaltsanalytisch mit dem Softwareprogramm „ATLAS Ti“ ausgewertet.

Die Sicht der BewohnerInnen wurde in „Fokusgruppen“ erarbeitet. Fokus-Gruppen bestehen aus 6 bis 12 Personen, die unter kontrollierten Bedingungen über ein bestimmtes Thema diskutieren. Die TeilnehmerInnen verfügen über eine gemeinsame Erfahrung, die den Ausgangspunkt der Diskussion bildet: Im vorliegenden Fall sind dies die durchgeführten Sanierungsprozesse. Die Gespräche wurden auf Tonband aufgezeichnet, transkribiert und inhaltsanalytisch ausgewertet. Ein wesentlicher Vorteil der Fokus-Gruppendiskussion – etwa im Vergleich zu Einzelinterviews – ist die Möglichkeit zur Interaktion. Die TeilnehmerInnen können sich gegenseitig Fragen stellen, können bisherige Ansichten im Lichte neuer Argumente überdenken und gegebenenfalls ändern. Die Gruppendiskussion ermöglicht Lernprozesse bei den TeilnehmerInnen und vermittelt in der Regel ein vielfältigeres und komplexeres Bild der vorhandenen Einstellungen.

Eine weitere empirische Methode stellte die teilnehmende Beobachtung von Bewohnerversammlungen dar, die nach einem vorgegebenen Beobachtungsraster analysiert wurden. Ebenso wurde ein Treffen von HaussprecherInnen beobachtet und ausgewertet. Die Ergebnisse aus diesen Beobachtungen wurden protokolliert und für das Projekt extrahiert und nutzbar gemacht.

Direkten Zugang in das Untersuchungsfeld boten die Möglichkeit, eine Hausversammlung selbst zu moderieren und die Durchführung einer Begehung in einer zu sanierenden Wohnanlage.

In mehreren Veranstaltungen und Workshops mit einem interessierten Zielpublikum und ExpertInnen wurden Ergebnisse des Projektes vorgestellt, diskutiert und Rückmeldungen und Anregungen eingearbeitet. Ebenso wichtig war der Austausch auf mehreren internationalen Konferenzen.

3. Literaturanalyse (Modul I)

3.1. Einleitung

Dieses Projekt setzt sich mit den Möglichkeiten auseinander, BewohnerInnen bei Sanierungs- und Modernisierungsprojekten in den Prozess zu integrieren, sie zu informieren, mit ihnen in Kontakt zu treten und sie – so weit wie möglich bzw. sinnvoll – an den vielfältigen Escheidungsprozessen zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang gibt es einerseits bereits „gelebte Beteiligungs-Praxis“, die von den Wohnbaugenossenschaften und deren Hausverwaltungen erfolgreich angewendet wird. Andererseits dürften hier noch Zugänge und Potenziale möglich sein, die von den Wohnbauträgern noch nicht ausgeschöpft werden.

Um einen Überblick darüber zu bekommen, welche Ansätze und Zugänge bei Beteiligung von betroffenen BürgerInnen/BewohnerInnen überhaupt möglich sind, wird in diesem Kapitel eine überblicksartige Analyse österreichischer, deutscher und internationaler Literatur zum Thema „Partizipation und Beteiligung“ vorgenommen. Es werden einerseits Zugänge gesichtet, die sich allgemein mit den Voraussetzungen für Beteiligungsprozesse auseinandersetzen, die die verschiedenen Ebenen, auf denen ein Partizipationsprozess stattfinden kann, beschreiben und den Ablauf eines derartigen Prozesses darstellen. Im Anschluss daran werden verschiedene Methoden und Verfahren präsentiert, die es ermöglichen, einen derartigen Beteiligungsprozess durchzuführen. Einige empirische Beispiele runden diese Darstellung ab.

Zweck dieses Arbeitsschrittes ist es, anhand der allgemeinen Darstellung von Beteiligungsmethoden Anregungen für die mögliche Übertragbarkeit dieser allgemeinen Zugänge auf das spezielle Thema „Nutzerpartizipation bei Bau- und Sanierungsprojekten“ zu erhalten.

Zahlreiche Publikationen sind in den letzten Jahren zu den Themen „Partizipation“, „Beteiligung“ und „Mediation“ entstanden. Eine Suche zum Stichwort „Partizipation“ in der Internet-Suchmaschine google ergibt 1.850.000 Treffer (Stand Jänner 2006). Eine umfassende Darstellung ist daher in diesem Rahmen nicht möglich und auch nicht sinnvoll, sehr wohl aber soll ein kurzer Überblick geschaffen werden.

In der Soziologie bedeutet Partizipation die Einbindung von Individuen (sogenannte Stakeholder) in Entscheidungs- und Willensbildungsprozesse. Wünschenswert sind vielfältige Partizipationsmöglichkeiten und eine hohe tatsächliche Partizipationsrate. Partizipation ist gesellschaftlich relevant, weil sie zum Aufbau von sozialem Kapital führt und somit sozial integrativ wirkt.

Eine funktionierende Demokratie braucht Beteiligung und Mitbestimmung sowie engagierte BürgerInnen, die diese Aufgaben wahrnehmen. Für die Möglichkeiten der Einbringung sind zahlreiche Methoden entwickelt worden, die auf verschiedenen Ebenen angesetzt werden können. Diese werden in den folgenden Unterkapiteln beschrieben und dargestellt.

3.2. Voraussetzungen für das Gelingen von Partizipationsprozessen

Beckmann und Keck¹ beschreiben in ihrem Buch „Beteiligungsverfahren in Theorie und Anwendung“ eine Reihe von Grundvoraussetzungen, die für die Durchführung von Beteiligungsverfahren ganz allgemein von zentraler Bedeutung sind. Wenn gewährleistet ist, dass Beteiligungsverfahren fair, kompetent, legitimiert und effizient abgewickelt werden, bilden sie einen wertvollen Beitrag demokratischer Willensbildung.

¹ vgl. Beckmann/Keck 1999, S. 2.

Das Gebot der Fairness verlangt gleiche Beteiligungschancen für alle Betroffenen und gleiche Rechte und Pflichten für alle Beteiligten in Beteiligungsverfahren. Kompetenz entsteht durch vereinbarte Regeln für die Überprüfung von Wissen und für die Argumentation und Beweisführung. Legitimation erfordert nachvollziehbare Kriterien der TeilnehmerInnenauswahl und die Integration des Verfahrens in legal vorgeschriebene Entscheidungsprozesse, und die Forderung nach Effizienz verlangt ein positives Verhältnis von Zeitaufwand und Kosten des Verfahrens zum Ergebnis.

Weiters lassen sich eine Reihe von Regeln für konsens- und verständigungsorientierte Beteiligungsverfahren ableiten². Die wichtigsten finden sich in folgender Auflistung, wobei diese als „idealtypisch“ zu verstehen sind.

- Klares Mandat

Die Fragestellung an die TeilnehmerInnen, ihre Aufgaben und ihre Kompetenzen müssen zu Beginn klar benannt sein.

- Zeit

Ein klarer Zeitplan erlaubt allen Beteiligten, ihren Aufwand vorab zu bestimmen. Die Zeit muss ausreichen, um das gestellte Thema hinreichend ausführlich und ohne unnötigen Zeitdruck zu behandeln.

- Offenheit des Ergebnisses

Keine Partei darf versuchen, vorab getroffene Entscheidungen als Ergebnis eines Diskurses durchzusetzen. Alle Beteiligten müssen bereit sein, auf ihre Präferenzen zugunsten anderer, als besser bewerteter Optionen zu verzichten.

- Gleiche Rechte und Pflichten

Alle Beteiligten sind bezüglich ihrer Position innerhalb des Verfahrens gleichgestellt. Hierarchien, Kompetenzen und Machtverhältnisse außerhalb des Diskurses können keine Privilegien und Sonderrechte innerhalb des Verfahrens begründen.

- Wissen und Lernen

Relevantes Wissen muss mobilisiert und den TeilnehmerInnen zur Verfügung gestellt werden; alle Parteien müssen bereit sein, daraus und aus den Argumenten der anderen zu lernen und ihre Positionen dementsprechend zu überdenken.

- Rationalität

Gefühlsäußerungen und moralische Verurteilungen fremder Positionen blockieren in der Regel die Möglichkeit einer konsensualen Einigung. Sie sind deshalb zu vermeiden.

- Rückkoppelung

Zwischen- und Endergebnisse müssen der Öffentlichkeit und den beteiligten Gruppen zugänglich gemacht werden. Die Transparenz des Verfahrens ist ein wesentliches Element seiner Legitimierung.

Im Buch „Partizipation“ werden folgende Kriterien für gute und erfolgreiche Beteiligungsverfahren formuliert (Auszug):³

- Hat jede/r, der vom Vorhaben betroffen war, auch gewusst, dass der Beteiligungsprozess stattfindet?
- Hatte jede/r Betroffene Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren?
- Hat es am Beginn des Verfahrens Klärung und Zustimmung zur Art der Beteiligung, den Zielen des Verfahrens, den Zeit- und Rahmenbedingungen etc. gegeben?

² vgl. Beckmann/Keck 1999, S. 3.

³ vgl. Kollmann u.a. (Hrsg.) 2003, S. 29.

- Waren alle relevanten Informationen für die TeilnehmerInnen frei zugänglich?
- Sind die Ziele des Vorhabens offen und ausreichend diskutiert worden?
- Waren die Ergebnisse am Ende des Verfahrens transparent?

Britta Rösener hielt im Rahmen des Workshops „Partizipation und Nachhaltigkeit“ am 23.9.2005 in Berlin einen Impulsvortrag zum Thema „Partizipations-Prozesse gestalten: Worauf kommt es (nicht) an?“⁴ In diesem beschreibt sie folgende Fragen, die man sich im Zuge der Vorbereitung eines Beteiligungsprozess stellen sollte:

1. Was sind Gegenstand, Ziele und Leitfragen der Untersuchung?
2. Wer sind die Zielgruppen?
3. Welche Ressourcen stehen zur Verfügung?
4. Welche Rahmenbedingungen gibt es?
5. Und dann erst: Welche Methoden setze ich ein?

Das „Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung“ nennt – wiederum in Form einer Handlungsanleitung – fünf Voraussetzungen für einen erfolgreichen Beteiligungsprozess:⁵

1. Klären Sie Ziele und Aufgabenstellungen.

Allen Beteiligten sollte klar sein, welches Ziel der Beteiligungsprozess verfolgt und wie die Aufgabenstellung lautet. Diese Aufgabenstellung muss vom Ergebnis her offen sein.

2. Laden Sie alle Betroffenen ein, sich zu beteiligen.

Der Beteiligungsprozess soll für alle interessierten Personen offen sein. Sollte es mehrere Interessierte mit gleichen Interessen geben, können VertreterInnen entsendet werden. Auch auf ein ausgewogenes Verhältnis von Männern und Frauen sollte geachtet werden. Die Teilnahme am Beteiligungsprozess ist freiwillig.

3. Planen Sie ausreichend Zeit und Geld ein.

Für einen Beteiligungsprozess ist ausreichend Zeit nötig. Wenn möglich, sollte der Aufwand für die Beteiligten finanziell entschädigt werden.

4. Legen Sie Einflussmöglichkeiten und den Umgang mit den Ergebnissen offen.

Allen TeilnehmerInnen muss von Anfang an klar sein, welchen Einfluss sie auf das Ergebnis haben und wer im Beteiligungsprozess welche Entscheidungen trifft. Ebenso muss klar sein, was mit den Ergebnissen des Partizipationsprozesses passiert.

5. Verknüpfen Sie den Prozess mit bestehenden Entscheidungsstrukturen.

⁴ vgl. http://www.sozial-oekologische-forschung.org/_media/Roesner_Methoden-Partizipation.pdf

⁵ vgl. Arbter u.a. 2005, S. 21.

Wenn möglich, sollte der Prozess mit öffentlichen (formalen) Entscheidungsverfahren gekoppelt werden. Es besteht aber kein Anspruch darauf, dass die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses in die formale Entscheidung übernommen werden.

6. Sorgen Sie für Informationsfluss.

Den Beteiligten müssen alle relevanten Informationen kontinuierlich zur Verfügung stehen. Eine gute Dokumentation des Beteiligungsprozesses ist dabei hilfreich.

In dieser allgemeinen Beschreibung von Zugängen zeigen sich einige Grundelemente, die auch für Beteiligungsprozesse im Modernisierungsbereich eine wichtige Rolle spielen werden, z.B. Fragen des gleichen Zugangs aller Beteiligten zum Prozess, der Kosten, der zu investierenden Zeit, der Verantwortlichkeiten und der Vereinbarungen über den Umgang mit den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses.

3.3. Nutzen und Grenzen von Partizipation

Zu definieren ist auch, welchen Nutzen ein Partizipationsprozess haben kann und welchen Grenzen er unterliegt. Auf die Frage „Was kann und soll Partizipation leisten?“ geben im Buch „Partizipation“ verschiedene ExpertInnen Antwort, die im Folgenden kurz zusammengefasst werden.⁶

- Partizipation ist ein Instrument gemeinsamen Fragens und Antwortsuchens.
- Partizipation kann und soll die repräsentative Demokratie ergänzen, kann sie aber nicht ersetzen.
- BürgerInnenbeteiligung ist ein Versuch, in strittigen Angelegenheiten über die Verteilung von Lasten und Nutzen gerecht zu verhandeln.
- In Partizipationsprozessen wird ExpertInnenwissen durch Wissen der Betroffenen ergänzt.
- Durch Partizipation werden demokratische Verhaltensweisen eingeübt.
- Entscheidungen, die auf Grundlage von Partizipationsprozessen getroffen werden, sind stärker legitimiert.
- Planungsprozesse können inhaltlich verbessert und zeitlich beschleunigt werden.
- Planungen sind bedürfnisgerechter und damit langfristig zufriedenstellender.
- Mit „BürgerInnenbeteiligung“ ist allerdings nicht gesagt, dass die Beteiligten tatsächlich etwas bewirken.

Worin besteht der Nutzen von Partizipation für verschiedene Interessensgruppen?⁷

Der Nutzen eines Partizipationsprozesses liegt vor allem in den „weichen Faktoren“, wie die erhöhte Akzeptanz von Vorhaben, die Stärkung von sozialen Strukturen, das Empowerment von Beteiligten etc.

- Nutzen für Verwaltung, Politik, private Investoren
- Beitrag zur Deeskalation bestehender Konflikte
- Zeitersparnis durch Vermeidung der Blockade eines Vorhabens
- Kosteneinsparung durch Vermeidung von Blockaden

⁶ vgl. Kollmann u.a. (Hrsg.) 2003, S.15.

⁷ vgl. Kollmann u.a. (Hrsg.) 2003, S. 52f.

- Prestigegegewinn für Politik, Verwaltung, private Investoren
- Erarbeitung tragfähiger Lösungen
- Erarbeitung adäquater Lösungen für anstehende Probleme
 - Nutzen für die BürgerInnen
- Berücksichtigung der Interessen der Betroffenen
- Wahrung der Autonomie und Selbstbestimmung von Betroffenen
- Verbesserung des Vorhabens
- Lernen von Selbstorganisation und Eintreten für Interessen

- Nutzen für PlanerInnen
- Erreichen tragfähiger Problemlösungen
- Erarbeitung adäquater Lösungen durch die Einbeziehung des Wissens der Betroffenen
- Prestigegegewinn im Berufsumfeld.

Rainer Maderthaner formuliert an gleicher Stelle aber auch Grenzen der Beteiligung, die durch verschiedene Probleme verursacht werden können:⁸

- Ablenkung von wichtigen Problemen

Mitbestimmungsprozesse sind aufwändig, daher binden sie Ressourcen, die vielleicht für wichtigere Angelegenheiten zur Verfügung stehen sollten.

- Anlass für unrealistische Erfolgserwartungen

Wenn die Erwartungen an den Prozess unrealistisch hoch angesetzt sind, folgt daraus meist Enttäuschung und Abwertung der erreichten Ergebnisse.

- Demonstration alltagspolitischer Hilflosigkeit

Schlecht organisierte und wenig erfolgreiche Partizipationsprozesse können als Beweis dafür missbraucht werden, dass direktdemokratische Maßnahmen nicht sinnvoll sind.

- Plattform für Selbstdarsteller

Der Missbrauch des Prozesses für die Profilierungssucht einzelner TeilnehmerInnen kann zum Scheitern des gesamten Prozesses führen.

- Manipulationsmittel zur Akzeptanzhebung

⁸ vgl. Kollmann u.a. (Hrsg.) 2003, S. 30f.

Durch gesteuerte Auswahl von TeilnehmerInnen am Prozess oder durch eine parteiische Moderation können Projekte, die eventuell umstritten sind, partizipativ legitimiert werden. Auf diese Weise wird Beteiligung als Instrument zur Durchsetzung vorgefasster Beschlüsse missbraucht.

Auch im „Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung“ werden Grenzen der Partizipation definiert.⁹ Beteiligungsprozesse haben wenig Aussicht auf Erfolg, wenn

- die Betroffenen nicht daran teilnehmen wollen, weil sie Angst haben, vereinnahmt zu werden oder schon schlechte Erfahrungen mit Beteiligung gemacht haben;
- die Unterstützung seitens der EntscheidungsträgerInnen fehlt;
- es keinen Handlungsspielraum gibt, weil wesentliche Entscheidungen bereits gefallen sind;
- soziale Ungleichheiten nicht ausgeglichen werden.

Die hier beschriebenen Vorteile eines Partizipationsprozesses treffen zum Großteil auch für Beteiligungsverfahren bei Sanierungsprozessen zu (z.B. Nutzung des Expertenwissens von Betroffenen, stärkere Legitimation, inhaltliche Verbesserung, zeitliche Beschleunigung, langfristige Bedürfnisgerechtigkeit, Vermeidung von Konflikten, Kosteneinsparung, Prestigegewinn, Unterstützung der Selbstbestimmung der Betroffenen). Darüber hinaus sind Beteiligungsmöglichkeiten bei Modernisierungsprojekten aber natürlich auch gewissen Einschränkungen unterworfen und gewissen Gefahren ausgesetzt, wie z.B. dass sie von BewohnerInnen zur Eigendarstellung missbraucht werden oder dass die Beteiligung nicht ernst gemeint ist, sondern in Manipulation der Betroffenen mündet. Möglicherweise schon gemachte schlechte Erfahrungen der BewohnerInnen mit der Wohnbaugenossenschaft in Informations-, Kommunikations- und Beteiligungsprozessen können hier auch eine dämpfende Rolle spielen.

3.4. Formale und informale Verfahren

Generell lassen sich zwei Modelle von Beteiligungsmöglichkeiten definieren: „formale“ und „informale“:¹⁰

Formale Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung sind verpflichtend durchzuführen und unterliegen gesetzlichen Regelungen. Die stärkste Position in einem formalen Beteiligungsverfahren ist die Parteienstellung. Zu den formalen Verfahren zählen z.B. Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP-Verfahren), oder Naturschutzverfahren für Betriebsanlagen. Am Ende eines formalen Verfahrens liegt eine behördliche (z.B. ein Bescheid) oder eine politische Entscheidung (z.B. ein Gemeinderatsbeschluss) vor.

Informale Beteiligungsverfahren beruhen auf Freiwilligkeit und können unterschiedlich gestaltet sein. Die Methoden informaler Beteiligung sind vielfältig und flexibel. Die Ergebnisse haben oft nur empfehlenden Charakter.

Im Buch „Partizipation“ werden die formalen Beteiligungsverfahren in zwei Typen unterteilt:¹¹

- a) größere Bürgernähe von Politik und Verwaltung; z.B. öffentliche Sitzungen der Gemeindegremien
- b) eigenständige Handlungsmöglichkeiten der BürgerInnen abhängig von Eigeninitiative, z.B. Anregungs- und Beschwerderechte, Volksbegehren.

⁹ vgl. Arbter u.a.2005, S.12.

¹⁰ vgl. Arbter u.a. 2005, S.10.

¹¹ vgl. Kollmann u.a. (Hrsg.) 2003, S. 21.

Formale und informale Verfahren können verschränkt stattfinden. Informale Beteiligungsmöglichkeiten sind frei gestaltbar. Ihr Einsatz ist zusätzliche und freiwillig. Sie ersetzen etablierte Gremien nicht, sondern bereiten Optionen vor.

Auch im Fall von Sanierungsprozessen haben wir es mit beiden Formen von Verfahren zu tun: einerseits unterliegen die Abläufe gesetzlichen Bestimmungen, die ein gewisses Vorgehen vorschreiben, andererseits liegt es im Ermessen der Wohnbauträger, darüber hinaus Möglichkeiten der Beteiligung für die BewohnerInnen zu schaffen.

3.5. Ebenen, Stufen und Schritte im Beteiligungsprozess

Ein Beteiligungsprozess kann auf unterschiedlichen Ebenen ansetzen und verschiedene Stufen der Beteiligung umfassen:¹²

- Auf der höchsten Entscheidungsebene, der Ebene der Politiken (z.B. Erarbeitung von Strategien, Leitbildern, strategischen Konzepten)
- bei Plänen und Programmen
- bei konkreten Projekten.

Weiters unterscheidet das „Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung“ drei unterschiedliche Stufen von Partizipationsmöglichkeiten:¹³

- Information

Betroffene und Interessierte werden über ein Vorhaben informiert. Dies kann in Form von schriftlichen Materialien (Informationsschreiben, Aushang etc.) geschehen oder im direkten Kontakt (z.B. Informationsveranstaltungen). Eine Beeinflussung der zu treffenden Entscheidung ist nicht möglich.

- Konsultation

Betroffene und InteressentInnen können zu vorgelegten Vorschlägen Stellung nehmen und ihre Ideen und Vorschläge einbringen. Diese Rückmeldungen werden bei der Entscheidung berücksichtigt. Konsultation kann in Form von öffentlichen Diskussionsveranstaltungen, Befragungen, Versammlungen etc. stattfinden.

- Mitbestimmung

Betroffene und Interessierte können bei der Entwicklung eines Vorhabens, seiner Ausführung und Umsetzung mitbestimmen. Der Grad der Mitbestimmung kann unterschiedlich sein. Methoden hierfür sind z.B. Arbeitsgruppen, Runde Tische, Planungszellen oder Mediationsverfahren.

David Wilcox¹⁴ beschreibt einen Rahmen („framework“) für einen effektiven Beteiligungsprozess.¹⁵ Als erstes ist es wichtig, sich zu überlegen, welche „Haltung“ oder „Stellung“ („stance“) man gegenüber dem Partizipationsprozess einnimmt. Nach seiner Einschätzung gibt es fünf mögliche Stufen:¹⁶

¹² vgl. Arbter u.a. 205, S. 8.

¹³ vgl. Arbter u.a.. 2005, S. 9.

¹⁴ <http://www.partnerships.org.uk/guide/frame.htm>

¹⁵ vgl. Wilcox 1994, S. 8.

¹⁶ vgl. Wilcox, 1994, S. 10ff.

- Stance 1: Information

Information unterstützt alle anderen Ebenen der Partizipation. Die Beurteilung der Information durch die AdressatInnen ist davon abhängig, wer sie gibt und wer dafür verantwortlich ist. Es ist ratsam, sich trotz der Einwegkommunikation auch in das anzusprechende Gegenüber zu versetzen, denn wichtig ist dessen Reaktion und dessen Antwort auf die Information, die gegeben wurde.

Mögliche Methoden sind Flugblätter, Zeitschriften, Newsletters, Präsentationen, Posters, Filme, Fotos, Videos etc.

Mögliche Probleme, die bei dieser Stufe der Beteiligung auftreten können, liegen einerseits darin, dass es für den/die SenderIn keine Reaktion von den AdressatInnen gibt, andererseits es sein kann, dass die Betroffenen mit dieser Einwegkommunikation unzufrieden sind und mehr Beteiligung wünschen. Auch fehlendes Budget wirkt sich negativ aus.

- Stance 2: Consultation

Consultation meint, den Betroffenen eingeschränkte Möglichkeiten zu geben, bei Entscheidungen mitzuwirken. Probleme können besprochen werden, Kommentare sind erlaubt und werden in Erwägung gezogen, um dann im Prozess fortzufahren – eventuell nach Verhandlungen mit Betroffenen, dies muss aber nicht der Fall sein. Es geht auf dieser Stufe nicht um Unterstützung bei der Umsetzung.

Diese Stufe der Partizipation beinhaltet alle Erfordernisse der „Informationsstufe“ und darüber hinaus die Fähigkeit, mit Feedback umgehen zu können.

Passend ist diese Form der Beteiligung, wenn es um die Verbesserung bestehender Dienste und Dienstleistungen geht, wenn es klare Vorstellungen und Visionen gibt, wie ein Projekt oder ein Programm aussehen soll und es nur eine begrenzte Anzahl von Auswahlmöglichkeiten gibt.

Nicht passend ist diese Form der Beteiligung, wenn man nicht bereit ist, auf die Meinungen und Anregungen anderer einzugehen oder wenn man sich selbst darüber nicht im Klaren ist, was man tun möchte.

Mögliche Methoden sind Umfragen, Markt- und Meinungsforschung, beratende Treffen oder beratende Beiräte.

Mögliche Probleme stellen ein nicht ausreichendes Budget dar, unrealistische Einschätzungen über Ablauf, Zeitdauer und Endtermine für diese Form, oder auch, wenn es zuwenig oder zuviel Feedback gibt und damit nicht adäquat umgegangen werden kann.

- Stance 3: Deciding together

Dies ist eine schwierige Stufe in der Partizipation, denn sie bedeutet, die Ideen anderer Personen zu akzeptieren und danach aus gemeinsamen Optionen zu wählen.

Auf dieser Stufe wird den Betroffenen die Möglichkeit gegeben auszuwählen, ohne dass sie selbst dafür verantwortlich sind, die Entscheidungen zu verwirklichen. Diese Stufe beinhaltet alle Erfordernisse der „Konsultationsstufe“ und zusätzlich dazu die Fähigkeit, gemeinsam Optionen entwickeln, zwischen ihnen auswählen zu können und über die weitere Vorgangsweise übereinzustimmen. Die notwendigen Techniken werden komplexer, die involvierten Personen müssen mehr Vertrauen mitbringen und es wird mehr Zeit benötigt.

Mögliche Methoden sind Stakeholder-Analysen, SWOT-Analysen, Cost/Benefit-Analysen oder Brainstorming.

Mögliche Probleme können darin liegen, dass zuwenig Zeit für den Prozess zur Verfügung steht, dass die Betroffenen nicht interessiert sind, am Verfahren teilzunehmen oder die einzusetzenden Techniken zu komplex sind.

- Stance 4: Acting together

Acting together beinhaltet eine Zusammenarbeit oder die Bildung von Partnerschaften über einen längeren Zeitraum. Diese Stufe baut auf der Stufe des „deciding together“ auf. Voraussetzung ist eine gemeinsame Sprache, eine geteilte Vision von dem, was alle wollen und die Mittel, um dies auszuführen. Die Partner müssen einander vertrauen und darüber übereinstimmen, was sie wollen. Partnerschaften auf dieser Stufe sollten langfristig sein.

Mögliche Methoden hierfür sind Teambildungs-, Design- und Business-Plan-Übungen, der Einsatz von Arbeits- und Steuerungsgruppen und die Etablierung längerfristiger Verbindlichkeiten.

Mögliche Probleme können auftauchen, wenn Strukturen zu früh aufgesetzt werden und Entscheidungen zu früh fallen, wenn Konflikte in den etablierten Gruppen auftreten oder wenn sich manche Beteiligte mit ihren Interessen ausgeschlossen fühlen.

- Stance 5: Supporting local initiatives

Diese Ebene bedeutet, andere dabei zu unterstützen, ihre Pläne zu entwickeln und umzusetzen. Dies ist die Stufe, die mit am meisten „Empowerment“ verbunden ist – Betroffene, die unterstützt werden, wollen ihre eigenen Ideen verwirklichen. Neue Organisationsformen müssen gefunden werden, um Unterstützung zu akquirieren und Projekte oder Programme zu verwirklichen. Der Prozess wird von denjenigen betreut, geleitet und umgesetzt, die für das Projekt oder das Programm verantwortlich sind.

Mögliche Methoden sind das Angebot von finanziellen Zuschüssen oder anderen Formen von Unterstützung, Workshops zur Erarbeitung gemeinsamer Visionen und Ziele, Workshops zu den Themen Design, Öffentlichkeitsarbeit und Fund Raising, Besuche von und Exkursionen zu ähnlichen Projekten.

Mögliche Probleme können dadurch entstehen, dass die gemeinsamen Interessen nicht organisiert werden können, die Steuerungsgruppe keine Entscheidungen treffen kann oder dass die Interessen zwar in die Tat umgesetzt, aber nicht unterstützt werden.

Weiters beschreibt Wilcox den Ablauf eines idealtypischen Partizipationsprozesses in vier Phasen¹⁷:

- Initiation

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die einen Beteiligungsprozess initiieren können bzw. wie ein Partizipationsprozess gestartet wird. Er kann durch Proteste gegen ein geplantes Vorhaben ausgelöst werden oder dadurch, dass die Regierung, der Staat oder eine Behörde ein bestimmtes Projekt planen. In dieser Phase ist die Situation oft noch undeutlich und unklar, mit undeutlicher Verteilung von Interessen, Ansprüchen und Ideen. In dieser Phase ist es wichtig, sich Klarheit über den Stand der Dinge und die zu bearbeitenden Kernthemen zu schaffen.

- Preparation

80% eines erfolgreichen Partizipationsprozesses wird durch dessen gute Vorbereitung geleistet, meint Wilcox. Wenn die Kernthemen klar geworden sind, so sollten Vorbereitungen an drei „Fronten“ passieren: Vorarbeiten mit der/den Personen, die den Prozess fördern und befördern; Übereinkunft über den Zugang zu den Kernthemen; Erarbeiten und Entwickeln einer Strategie.

- Participation

Dies ist die Phase, in der der eigentliche Prozess stattfindet, in der es Veranstaltungen, Materialien und den Einsatz verschiedener Beteiligungsmethoden gibt.

¹⁷ vgl. Wilcox 1994, S. 16ff.

- Continuation

Dies stellt die finale Phase in einem Partizipationsprozess dar. In dieser Phase sollte klar sein, wie mit gemachten Vorschlägen umgegangen werden soll bzw. wie diese weiterverfolgt werden können. Abhängig wird dies auch davon sein, auf welcher Ebene der Partizipation man sich befindet.

Nächstes wichtiges Kriterium ist die Auswahl der Personen, die involviert werden sollen und auch wollen, z.B.

- PolitikerInnen
- BeamtInnen
- AktivistInnen
- BewohnerInnen
- Aktivgruppen.

Es muss vereinbart werden, auf welcher Beteiligungsebene diese Personengruppen einbezogen werden möchten. Effektive Partizipation wird dann stattfinden, wenn jede/r der Beteiligten mit dem mit ihm/ihr vereinbarten Beteiligungsgrad zufrieden ist.

Diese Beschreibung von in ihrer Intensität verschiedenen Beteiligungsebenen geben auch bereits erste Hinweise darauf, auf welchen Stufen ein Partizipationsprozess bei Sanierungsprojekten ansetzen kann, ebenso, wie er vom Ablauf her gestaltet werden könnte und wer einbezogen werden sollte.

3.6. Partizipations- und Beteiligungsmethoden

Im Laufe der letzten drei Jahrzehnte wurden zahlreiche Methoden zur Beteiligung der Öffentlichkeit, von BürgerInnen, Betroffenen, speziellen Zielgruppen oder anderen Interessierten an Planungs- und Entscheidungsprozessen entwickelt. Die Vielfalt ist groß, die Zugänge je nach Land und Kultur unterschiedlich und auch die in der Praxis gemachten Erfahrungen variieren.

Es gibt keine bestimmten Methoden, die bestimmten Einsatzfeldern zugewiesen werden können, Übergänge zwischen verschiedenen möglichen Einsatzbereichen sind oft fließend. Empfehlungen können nur auf den jeweiligen Einzelfall hin abgegeben werden.

In den 1970er-Jahren sind erste spezifische Partizipationsinstrumente entwickelt und diskutiert worden. Anwaltsplanung, Planungszelle und Bürgerinitiativen sind die bekanntesten Beispiele aus dieser Zeit, welche noch heute von Bedeutung sind. Beirat, Workshop, Hearing und Enquete-Kommission als klassische expertenbezogene Partizipationsinstrumente waren eher elitistisch angelegt und z.T. der Politikberatung zuzuordnen, gelegentlich werden jedoch auch VertreterInnen organisierter Interessen eingebunden.

Neuere Formen setzten ihre Hoffnung auf Verfahren der Konfliktbewältigung, welche auf Verhandlungslösungen bauen. Im angelsächsischen Raum haben derartige Ansätze als Tribunale im Vergleich zu juristischen Verhandlungen eine Tradition, die bis in das letzte Jahrhundert zurückreicht. Diskursorientierte Modelle und Mediationsverfahren verdienen derzeit erhöhte Aufmerksamkeit auch im deutschsprachigen Raum.

Die verschiedenen Methoden sind in zahlreichen Publikationen zusammengefasst, dargestellt und bewertet. Darüber hinaus gibt es für einzelne Methoden spezielle Fachliteratur. An dieser Stelle seien exemplarisch genannt: die schon erwähnten Publikationen

„Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung“¹⁸, das Buch „Partizipation. Ein Reiseführer für Grenzüberschreitungen in Wissenschaft und Planung“¹⁹, der Leitfaden „Beteiligungsverfahren“²⁰ und der „Guide to participation“ von Wilcox („An A to Z of participation“²¹). Klaus Selle bietet in seinem Klassiker „Planung und Kommunikation“²² ebenfalls eine Übersicht und Zusammenstellung verschiedener Beteiligungsmethoden. Im Methodenhandbuch „Praxis Bürgerbeteiligung“²³ werden in einzelnen Beiträgen verschiedene Formen und Möglichkeiten der Partizipation beschrieben.

Im Folgenden werden verschiedene Beteiligungsverfahren dargestellt und zusammengefasst, um einen Überblick über die bisher vorhandenen Möglichkeiten zu geben. Sie werden nach einem von Beckmann und Keck vorgeschlagenen Schema präsentiert, das folgende Bestandteile enthält: Beschreibung, Einsatzmöglichkeiten, Ablauf, AkteurInnen, Aufwand. Ein wichtiges Auswahlkriterium war, inwieweit diese Methoden auch Anregungen geben und geeignet sind, um in Bau-, Planungs- und Sanierungsprozessen eingesetzt werden zu können. Eine derartige Zusammenstellung kann nicht erschöpfend sein und dies wäre in diesem Zusammenhang auch nicht sinnvoll – aber sie kann als erster Anstoß zum Weiterdenken, Weiterarbeiten und zur Weiterentwicklung verstanden werden.

3.6.1. Aktivierende Befragung

- Beschreibung

Diese Methode versucht einerseits, Informationen von Interviewpersonen zu erhalten und andererseits, Personen zur Mitarbeit an einem Partizipationsprozess zu animieren.

- Einsatzmöglichkeiten

Informationsgewinnung, Aktivierung

- Ablauf

Vor der Durchführung des Interviews ist die Formulierung eines Gesprächsleitfadens notwendig, mit dem das Interview durchgeführt werden kann. Die Gespräche können zwischen einer und mehreren Stunden dauern. Für die Durchführung und Auswertung des Interviews braucht es einiges an Erfahrung.

- AkteurInnen

BürgerInnen, Einzelpersonen, GruppenvertreterInnen

- Aufwand

Kosten für Aufnahmegerät, Tonbänder, eventuell Kosten für Auswertungssoftware

3.6.2. Anwaltsplanung

- Beschreibung

Anwaltsplanung bedeutet die Vertretung vor allem nicht organisierter Interessen und Bevölkerungsgruppen, um die Berücksichtigung aller durch eine Planung tangierten Interessen sicher zu stellen. Der/die AnwaltsplanerIn als ExpertIn vertritt die Interessen seiner/ihrer Klientel gegenüber den mit der Planung befassten Stellen. Auf der anderen Seite unterstützt er/sie die

¹⁸ vgl. Arbter u.a. 2005, S. 58ff.

¹⁹ vgl. Kollmann u.a. 2003, S. 87ff.

²⁰ vgl. Beckmann/Keck 1999, S. 24ff.

²¹ vgl. Wilcox 1994, S. 27ff.

²² vgl. Selle (Hrsg.) 1996, S.345ff.

²³ vgl. Ley/Weitz /Hrsg.)2003

Klientel bei deren Selbstorganisation und Entscheidungsfindung und berät sie fachlich. Der Anwaltsplanung kommen vielfach Übersetzungs- und Vermittlungsaufgaben zwischen Fach- und Alltagskompetenz zu.

Anwaltsplanung wird meist von der Öffentlichen Hand finanziert. PlanungsanwältInnen müssen weisungsfrei gestellt und ihre Aufgaben und Kompetenzen klar definiert sein.

- Einsatzmöglichkeiten

Bei konkreten Planungsverfahren bis zur Umsetzung, auf kommunaler Ebene oder darunter. Zur Berücksichtigung der Interessen benachteiligter Gruppen.

- Ablauf

Bereits im Vorfeld der Planung werden Interessensgruppen und Konfliktlinien festgestellt, um dementsprechend AnwaltsplanerInnen beauftragen zu können. Diese arbeiten dann parallel zur planenden Verwaltung eigene Konzepte aus und bringen diese konkurrierend oder ergänzend in den Planungsprozess ein.

- AkteurInnen

Politik und Verwaltung, BürgerInnen, PlanerInnen bzw. Planungsbüros

- Aufwand

Unterschiedlich, je nach Intensität. Kann zwischen wenigen Beratungsstunden pro Woche und kontinuierlicher Vertretung liegen. Die Anwaltsplanung für unterprivilegierte Gruppen wird vom Planungsträger bezahlt, daher ist der finanzielle Aufwand erheblich. Darüber hinaus erfordert das Abwägen konkurrierender Planungen einen erhöhten Zeitaufwand.

3.6.3. Arbeitsgruppe oder Arbeitskreis

- Beschreibung

Eine Arbeitsgruppe besteht aus mehreren Personen, die sich zur Bearbeitung bestimmter Themen (mehrmals) treffen.

- Einsatzmöglichkeiten

Zur Vorbereitung von Entscheidungen, Diskussion verschiedener Standpunkte und Meinungen, Austausch von Wissen

- Ablauf

Themenvorbereitung, Austausch der Standpunkte, Diskussion im kleinen Rahmen, Ergebnissicherung

- AkteurInnen

BürgerInnen, eventuell Fachleute, Moderation

- Aufwand

Kosten für Raum, Ankündigung, Einladung, eventuell Honorar für ExpertInnen

3.6.4. Beirat und Ausschuss

- Beschreibung

Ein Beirat ist ein beratendes Gremium, das weisungsfrei zu bestimmten Themen arbeitet. Im Beirat müssen unterschiedliche Interessen vertreten sein.

- Einsatzmöglichkeiten

Die Interessen von BürgerInnen können durch die Mitarbeit in Beirat und Ausschüssen publik gemacht werden.

- Ablauf

Der Beirat sollte sich regelmäßig zu bestimmten Fragen treffen. Die Treffen müssen vorbereitet und protokolliert werden.

- AkteurInnen

Interessierte, Betroffene, ExpertInnen

- Aufwand

Mehrmalige Treffen, Kosten für Räume, Verpflegung, eventuell Aufwandsentschädigungen

3.6.5. BürgerInnenversammlung

- Beschreibung

BürgerInnenversammlungen dienen der öffentlichen Diskussion allgemeiner Angelegenheiten. Es gibt einerseits formale BürgerInnenversammlungen (in den Gemeindeordnungen geregelt), andererseits informale Versammlungen, die im Ermessen der Gemeinde liegen.

- Einsatzmöglichkeiten

Erörterung kommunaler Probleme und Planungsprozesse

- Ablauf

Der/die BürgermeisterIn lädt eigenständig oder auf Antrag der Wahlberechtigten zu einer Versammlung ein. Die Teilnehmenden sollen Gelegenheit haben, ihre Meinungen und Ansichten zu äußern. Eine professionelle Moderation ist von Vorteil. Klar sollte auch sein, welchem Zweck die Veranstaltung dient und was mit den Ergebnissen passieren wird.

- AkteurInnen

Politik und Verwaltung, BürgerInnen, PlanerInnen

- Aufwand

Miete für Raum, Honorar für professionelle Moderation, Kosten für Ankündigung und Einladung

3.6.6. Exkursion

- Beschreibung

Eine Exkursion ist ein Ausflug von Betroffenen mit ExpertInnen zu ähnlichen, bereits durchgeführten Projekten, um zu sehen, wie dort ähnliche Probleme gelöst wurden.

- Einsatzmöglichkeiten

Generierung neuer Ideen, Planungsprozesse

- Ablauf

Eine Exkursion kann zwischen einem halben Tag und mehreren Tagen dauern und sollte gut vorbereitet sein. Vorinformationen und Vorbereitung sind wichtige Erfolgselemente.

- AkteurInnen

BürgerInnen, ExpertInnen

- Aufwand

Ressourcen für Vorbereitung, Unterlagen, eventuell Transportmittel, Verpflegung, Raum für Nachbesprechung

3.6.7. Fokusgruppe²⁴

- Beschreibung

Ziel der Fokusgruppe ist die Beteiligung von Betroffenen und/oder Entscheidungsträgern zur Verbesserung der Praxis- und Politikrelevanz der Forschung und Entwicklung. Es werden Gruppen von sechs bis zwölf Personen zusammengestellt. Die Gruppendiskussion wird von mindestens zwei ModeratorInnen geführt (es wird abwechselnd moderiert). Dabei werden unterschiedliche Arten von Wissen, Fachwissen und Erfahrungen auf konkrete Fragestellungen hin fokussiert.

- Einsatzmöglichkeiten

Die Anwendung von Fokusgruppen ist nicht an einen bestimmten zeitlichen Horizont gebunden. Fokusgruppen können sowohl bei konkreten Planungsvorhaben oder Problemlösungen eingesetzt werden als auch bei Aufgabenstellungen mit Langzeitperspektive. Die Fokusgruppe eignet sich für konfliktfreie Situationen, aber auch bei latenten Konflikten.

- Ablauf

Die TeilnehmerInnen einer Fokusgruppe kommen in einer Sitzung zusammen. Diese dauert in der Regel ca. 2 Stunden. Die TeilnehmerInnen beeinflussen sich in der Diskussion gegenseitig, in dem sie auf Gedanken und Kommentare anderer eingehen und neue Ideen kreieren. Produkt einer Fokusgruppe ist sozusagen ein Stimmungsbild der Teilnehmenden, welches als Empfehlungskatalog dokumentiert werden kann. AdressatInnen sind politische EntscheidungsträgerInnen sowie VertreterInnen von Wirtschaft und Wissenschaft.

- AkteurInnen

Gruppe von LaiInnen oder InteressensvertreterInnen. Die Gruppenzusammensetzung erfolgt anhand eines spezifischen Merkmals.

- Aufwand

Es sind zu organisieren: Räume für Gruppensitzungen, zwei ModeratorInnen pro Gruppe, ExpertInnenhonorare. Der organisatorische Aufwand macht einen zeitlichen Vorlauf von mindestens vier Wochen notwendig.

3.6.8. Konsensus-Konferenz²⁵

- Beschreibung

Bei Konsensus-Konferenzen handelt es sich um spezielle Formen von Hearings, die die Bewertung gesellschaftlich kontroverser Themen durch LaiInnen zum Ziel haben.

Charakteristisch für die Konsensus-Konferenz ist die besondere Gewichtung der BürgerInnengruppe (angestrebt wird ein grober Querschnitt durch die Bevölkerung), welche die Hauptverantwortung für die wesentlichen Aspekte der Konferenz in den Händen hält. Dies gilt insbesondere für die thematischen Fragestellungen, die Auswahl der ExpertInnen, die Bewertung von Informationen sowie die Abfassung des Schlussdokuments.

²⁴ Genauere Darstellung siehe z.B. Bloor u.a. 2001, Dürrenberger 1999, Morgan 1997, Puchta/Potter 2004.

²⁵ Genauere Darstellung siehe z.B. Joss 2000, Joss/Duran 1995.

Da dieses Verfahren besondere methodische Kenntnisse erfordert, empfiehlt es sich, für die Durchführung einer Konsensus-Konferenz auf neutrale und erfahrene ModeratorInnen und ProjektleiterInnen zurück zu greifen, die ggf. aus einer Einrichtung der Technikfolgenabschätzung kommen.

Im günstigsten Fall wird ein hohes Informations- und Argumentationsniveau bei den Beteiligten erreicht.

Das Verfahren wird vor allem in den nordischen europäischen Ländern, aber auch in den Niederlanden und den USA verwendet.

- Einsatzmöglichkeiten

Besonders ist dieses Verfahren geeignet für die praktische Umsetzung politischer und gesellschaftlicher Zielsetzungen. Es kann im konfliktfreien Raum und bei latenten Konflikten eingesetzt werden.

- Ablauf

Am Anfang steht die allgemeine Planung, dann folgen die organisatorische Vorbereitung und die Vorbereitungswochenenden. Die eigentliche Konsensus-Konferenz dauert zwischen drei und vier Tagen. In dieser öffentlichen Konferenz erörtert eine Gruppe von zwischen 10 und 20 BürgerInnen das zur Diskussion stehende Thema eingehend im Dialog mit ExpertInnen.

Am Ende steht ein Evaluationsbericht, in dem die Gruppe Empfehlungen zur politischen und weiteren gesellschaftlichen Handhabung des Themas macht. HauptadressatInnen sind die politischen EntscheidungsträgerInnen und daneben die ExpertInnen und die Öffentlichkeit.

- AkteurInnen

BürgerInnen, Mitglieder des Organisations- und Moderationsteams (ProjektmanagerInnen), ExpertInnen, evtl. noch Mitglieder eines Beratungskomitees; erwünscht sind darüber hinaus während der Konsensus-Konferenz ZuhörerInnen (verleiht der Konferenz Öffentlichkeit) sowie die Presse und VertreterInnen der Politik.

- Aufwand

Zu organisieren sind: Sitzungssaal für drei bis vier Tage, Kosten für Projektmanagement und Moderation, ExpertInnenhonorare, Aufwandsentschädigungen für die BürgerInnen.

3.6.9. Kooperativer Diskurs²⁶

- Beschreibung

Bei diesem Modell werden mehrere Verfahren miteinander gekoppelt: Kriterienfindung durch Mediation, Klärung von Auswirkungen durch Gruppen-Delphi und Abwägung von Handlungsoptionen durch Planungszellen bilden die Verfahrensbausteine für das Gesamtmodell. Die Beratungen der verschiedenen Gruppen auf den verschiedenen Stufen werden jeweils von einem neutralen Moderator geleitet.

- Einsatzmöglichkeiten

Bei Planungsentscheidungen unterschiedlicher zeitlicher Perspektiven auf regionaler Ebene.

- Ablauf

Der kooperative Diskurs wird in drei Stufen durchgeführt: Zunächst wird ein umfassendes Wertegerüst erarbeitet, der als Kriterienkatalog für die weitere Beurteilung der Planungsoptionen dient. Dann beschreiben ExpertInnen die erwartbaren Auswirkungen der verschiedenen Optionen (Gruppen-Delphi), damit in einem letzten Schritt zufällig ausgewählte BürgerInnen und Bürger die Handlungsoptionen bewerten und Empfehlungen abgeben.

²⁶ Genauere Darstellung siehe z.B. Renn/Webler in Köberle u.a. 1997, S. 64-100.

- AkteurInnen

Interessensgruppen, ExpertInnen, zufällig ausgewählte BürgerInnen

- Aufwand

Hoher organisatorischer und zeitlicher Aufwand, Raumkosten, Experten honorare, Aufwandsentschädigung für die Teilnehmenden

3.6.10. Kooperativer Workshop

- Beschreibung

Im kooperativen Workshop arbeiten ExpertInnen verschiedener Disziplinen an Lösungsmöglichkeiten.

- Einsatzmöglichkeiten

Ideenfindung, Planungs- und Entwicklungsprozesse

- Ablauf

In einem offenen Arbeitsklima arbeiten die ExpertInnen mehrere Stunden, einen Tag oder mehrere Tage an den ausgewählten Themenstellungen. Zu bestimmten Zeitpunkten sollten die Arbeitsergebnisse festgehalten werden („Meilensteine“), die Veranstaltung sollte dokumentiert werden.

- AkteurInnen

ExpertInnen

- Aufwand

Kosten für Raummiete, Reisekosten, Aufwands- und Aufenthaltsentschädigungen für ExpertInnen

3.6.11. Mediation²⁷

- Beschreibung

Mediation bedeutet den Versuch, in Konfliktsituationen mit allen Beteiligten unter Hinzuziehung eines neutralen Dritten auf dem Verhandlungswege eine einvernehmliche Lösung zu finden. Falls kein Konsens möglich ist, soll zwischen den streitenden Interessensgruppen wenigstens der Dissens präzisiert werden. Dabei liegt es an den Konfliktparteien selbst, eine ihren Interessen optimal entsprechende Problemlösung zu erarbeiten, d.h. der/die MediatorIn hat nicht die Aufgabe, einen Schiedsspruch auszusprechen.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Mediation ist erstens die prinzipielle Gesprächsbereitschaft der wesentlichen AkteurInnen und zweitens die Person des/der MediatorIn. Sie muss von allen Beteiligten als unabhängig und überparteilich akzeptiert werden, sollte über einige Erfahrung bzw. eine Mediatorenausbildung verfügen; Kenntnis von Problemlösungs- und Entscheidungstechniken sowie psychologisches Geschick haben und stets die Verfahrensspielregeln überzeugend einhalten können.

Bei allen Beteiligten muss die Bereitschaft gegeben sein, an der Regelung oder Lösung des Konfliktes mit zu arbeiten. Voraussetzungen dafür sind die Fähigkeit zur Selbstkritik, die Offenlegung der jeweiligen Interessen und die Bereitschaft, Zugeständnisse zu machen.

- Einsatzmöglichkeiten

²⁷ Genauere Darstellung siehe z.B. Gaßner u.a. 1992, Zilleßen (Hrsg.) 1998, Oppermann/Langer 2000.

Mediationen sind sowohl als Politikdialog einsetzbar wie im Sozial- oder Wirtschaftsbereich als auch im Umwelt- und Technologiebereich.

Das Verfahren kann bei konkreten Planungsverfahren und Problemstellungen eingesetzt werden, vor allem in Situationen, die einen offenen Konflikt aufweisen.

- Ablauf

Zunächst müssen alle an einem Konflikt Beteiligten identifiziert werden, um alle relevanten AkteurInnen an einen Tisch zu bekommen. Anschließend werden die Konflikte benannt und erörtert, d.h. Interessen, Hintergründe, Aversionen und Blockaden werden transparent gemacht. In einem nächsten Schritt wird das Konfliktlösungspotential ermittelt. Auf erzielte Übereinkünfte folgen die ersten Schritte der Umsetzung.

Das Ergebnis der Mediation sind Übereinkünfte, die von den Konfliktparteien sukzessive umgesetzt werden. Eine Feedbackschleife sollte dafür sorgen, dass ggf. eine Korrektur der Übereinkünfte vorgenommen wird.

- AkteurInnen

Alle Personen oder Gruppen, die vom Konflikt berührt sind sowie qualifizierte MediatorInnen

- Aufwand

Zu organisieren sind: ein Raum für die Sitzungen der Mediation, Honorar für MediatorIn bzw. MediatorInnenteam. Der organisatorischer Aufwand steigt mit längerem zeitlichen Vorlauf.

3.6.12. Open Space Konferenz

- Beschreibung

Eine Open Space Konferenz hat nur ein Leitthema, keine ReferentInnen, keine vorbereiteten Themen oder Arbeitsgruppen. Der Ablauf wird von den Teilnehmenden selbst bestimmt.

- Einsatzmöglichkeiten

An einem Open Space können mehrere hundert Personen teilnehmen, die Methode macht es möglich, komplexe Themen mit einer Vielzahl von Menschen zu bearbeiten

- Ablauf

Zu Beginn gibt es eine Einführung in das Thema und die Methode durch die ModeratorInnen. Die Beteiligten können selbst entscheiden, in welcher Form sie ihr Wissen und ihre Kompetenzen einbringen wollen.

In mehreren Runden wird das zu behandelnde Thema in Kleingruppen diskutiert, erörtert, in Einzelaspekte zerlegt, aus verschiedenen Sichtweisen betrachtet, Maßnahmenpläne werden entwickelt. Die selbstmoderierten Kleingruppen verfassen Protokolle über ihre Ergebnisse. Die Protokolle werden allen TeilnehmerInnen zugänglich gemacht. Die Maßnahmenpläne erhalten konkrete Schritte zur Umsetzung.

- AkteurInnen

Interessierte, EntscheidungsträgerInnen, GruppenvertreterInnen

- Aufwand

Kosten für Räume, Seminarmaterialien, Moderation

3.6.13. Ortsbegehung

- Beschreibung

Durch eine Ortsbegehung wird den BürgerInnen eine Außensicht der Gemeinde vermittelt. Der Ort wird gemeinsam mit Fachleuten begangen, verschiedene Sichtweisen können vermittelt, mögliche Probleme sofort diskutiert werden.

- Einsatzmöglichkeiten

Für Planungen, Fragen der Gemeindeentwicklung, Bestandsanalysen

- Ablauf

Der zu begehende Ort wird von den OrganisatorInnen ausgewählt und in der Vorbereitungsphase begangen. Fachleute und BürgerInnen nehmen die Begehung der ausgewählten Orte und Plätze gemeinsam vor, eine gemeinsame Nachbereitung ist sinnvoll, um die bei der Begehung gemachten Erfahrungen auszutauschen und zu vertiefen.

- AkteurInnen

ExpertInnen, BürgerInnen, Verwaltung

- Aufwand

Ort sollte vorher von den ExpertInnen begangen werden, Ankündigung, Einladung, Organisation der Begehung, Raum für Diskussion, Austausch und Nachbesprechung

3.6.14. Mehrstufiges Dialogisches Verfahren

- Beschreibung

Das Mehrstufige Dialogische Verfahren kombiniert verschiedene Instrumentarien der qualitativen Sozialforschung und der Bürgerbeteiligung in einem Verfahren mit dem Ziel, politische Entscheidungsprozesse zu demokratisieren und zu rationalisieren. Das Verfahren beginnt mit der Analyse des Problemfeldes und der möglichen Konfliktpotenziale und führt zur Erarbeitung konkreter Handlungsempfehlungen in Planungszellen.

- Einsatzmöglichkeiten

Von langfristigen Aspekten bis hin zu unmittelbar anstehenden Planungsentscheidungen, lokal oder räumlich überschaubare Einheiten

- Ablauf

Das Verfahren ist dreigeteilt: leitfadengestützte qualitative Interviews mit einem ausgewählten Personenkreis liefern Informationen über Sichtweisen und mögliche Konfliktfelder, die dann in Moderatorenunden mit ca. 15 TeilnehmerInnen (Interviewte und ExpertInnen) ergänzt werden. Auf dieser Basis arbeiten Planungszellen konkrete Handlungsempfehlungen aus.

- AkteurInnen

ExpertInnen, zufällig ausgewählte BürgerInnen

- Aufwand

Erheblicher Aufwand: Interviewerstellung und -durchführung, Moderatorenunden, Durchführung der Planungszellen

3.6.15. Planungszelle und Bürgergutachten²⁸

- Beschreibung

In einer Planungszelle wirken nach dem Zufallsprinzip ausgewählte nichtorganisierte BürgerInnen mit. Je nach Größe des Projekts partizipieren zwischen 100 und 250 Personen, die als Betroffene zu Beteiligten gemacht werden. Um an Problemlösungsprozessen zur Erarbeitung von Empfehlungen an Entscheidungsgremien konstruktiv mitwirken zu können, werden die Beteiligten in einem Prozess der Information und Diskussion entscheidungsfähig gemacht. Die Erörterung der anstehenden Probleme soll gemeinwohlorientiert, d.h. jenseits der persönlichen Interessen abgewickelt werden. Durch die einzelnen Sitzungen führen zwei ModeratorInnen.

- Einsatzmöglichkeiten

In erster Linie bei Planungsentscheidungen unterschiedlicher zeitlicher Perspektiven und in Situationen ohne offenen Konflikt eingesetzt.

- Ablauf

Die TeilnehmerInnen erhalten fachliche Informationen (z.B. bei Ortsbegehungen und durch Referate). Die Arbeit der TeilnehmerInnen besteht darin, sich an Diskussionen zu beteiligen und Bewertungen zu tätigen, die als Entscheidungsgrundlage dienen.

Der Ablauf gliedert sich in eine Vorbereitungsphase (TeilnehmerInnenauswahl, Programmplanung etc.), die Durchführungsphase und die Nacharbeit (Veröffentlichung des Abschlussberichtes).

BürgerInnen werden nach dem Zufallsprinzip aus dem Wählerverzeichnis ausgewählt und arbeiten mehrere Tage an einem Thema. Ihr Aufwand wird vergütet. ExpertInnen bringen Inputs ein, die im Plenum und in Kleingruppen diskutiert werden.

Die Vermittlung der Ergebnisse erfolgt durch sogenannte „Bürgergutachten“ an die politischen EntscheidungsträgerInnen und PlanerInnen.

- AkteurInnen

Es handelt sich um heterogene Gruppen von zufällig ausgewählten LaiInnen (BürgerInnen). Wechsel und/oder Vertretung sind nicht möglich, um den gleichbleibenden Informations- und Diskussionsstand der TeilnehmerInnen nicht zu gefährden.

- Aufwand

Räume für Plenar- und Gruppensitzungen, zwei ModeratorInnen pro Gruppe, ExpertInnenhonorare, Aufwandsentschädigung für die TeilnehmerInnen, großer organisatorischer Aufwand und zeitlicher Vorlauf von ca. acht Wochen nötig

3.6.16. Runder Tisch

- Beschreibung

Ein Runder Tisch ist ein systematisch gegliederter Prozess, der durch eine/n neutrale/n ModeratorIn begleitet wird. Bei Bedarf gibt es Informationen durch ExpertInnen.

Jede am Runden Tisch vertretene Interessensgruppe sollte durch dieselbe Anzahl an Personen mit Stimmrecht vertreten sein. Die TeilnehmerInnen sollten in den Gruppen und Organisationen, die sie vertreten, gut verankert sein, damit sie die beim Runden Tisch getroffenen Entscheidungen auch dort vertreten und umsetzen können.

Möglich sind auch zwei Kreise, ein kleinerer, in dem eventuell vertrauliche Verhandlungen geführt werden und ein größerer, der allen Interessierten offen steht.

²⁸ Genauere Darstellung siehe z.B. Bongardt 1999, Diemel 1992.

- Einsatzmöglichkeiten

In erster Linie bei Planungsverfahren

- Ablauf

Die Arbeitskreise des Runden Tisches kommen entweder in regelmäßigen Abständen oder bei Bedarf zusammen. Ein Arbeitskreis besteht aus bis zu 20 Personen, die gezielt ausgewählt werden.

- AkteurInnen

InteressensvertreterInnen, Fachleute, Projektbeteiligte, ev. PolitikerInnen

- Aufwand

Raum für Sitzungen, ModeratorIn, ProtokollantIn, organisatorischer Aufwand, Expertenhonore

3.6.17. Service-Stelle

- Beschreibung

Eine Servicestelle ist eine Einrichtung, die für die Dauer einer Planungs- oder Umsetzungsphase eingerichtet wird. Sie dient der Bevölkerung als Ansprechpartner für Fragen, die die Planung oder Umsetzung betreffen.

- Einsatzmöglichkeiten

Institution einer Anlaufstelle für BürgerInnen

- Ablauf

Es sollte fixe Sprechzeiten des/der Betreuers/in während der Einrichtung der Servicestelle geben.

- AkteurInnen

Betreuungspersonal, BürgerInnen

- Aufwand

Honorar für Betreuungsperson, eventuell Miete für Räume

3.6.18. Szenario-Workshop

- Beschreibung

Der Szenario-Workshop hat zum Ziel, zu einer auf lokaler Ebene anstehenden Problemstellung einen Dialog und eine gemeinsame Planung unter den TeilnehmerInnen zu fördern. Zu den TeilnehmerInnen zählen AnrainerInnen, UnternehmerInnen, PlanerInnen, InteressensvertreterInnen und technische Fachleute.

- Einsatzmöglichkeiten

Bei mittel- und langfristigen Entscheidungsprozessen auf lokaler Ebene

- Ablauf

Zu Beginn des Szenario-Workshops erarbeiten externe ExpertInnen denkbare Szenarien. Diese werden vom Projektmanager und einem Beratungskomitee auf Vollständigkeit geprüft. Das Erstellen der Szenarien hat einen Vorlauf von mehreren Monaten vor dem Workshop. Projektmanager und Beratungskomitee legen die Kriterien für die Workshoporganisation fest. Dazu zählt die Auswahl der 24 bis 32 WorkshopteilnehmerInnen, sowie die Konzeption des Workshopdesigns. Der Szenario-Workshop besteht aus zwei

Teilen: der erste Teil umfasst die Einleitung und die Vorstellung der Szenarien, der zweite Teil umfasst die Erarbeitung der Aktionspläne.

- AkteurInnen

Mitglieder des Projektmanagementteams, Beratungskomitee, technische ExpertInnen, WorkshopteilnehmerInnen, Medien, PolitikerInnen

- Aufwand

Kosten für Projektmanagement, Honorare für ModeratorInnen und Szenario-EntwerferInnen, Honorare für Mitglieder des Beratungskomitees und Aufwandsentschädigung für TeilnehmerInnen, Räume für zwei Workshoptage. Organisatorischer Aufwand und Vorlaufzeit

3.6.19. Vortrags- und Diskussionsveranstaltung

- Beschreibung

Ein/e ExpertIn referiert zu einem bestimmten Thema, stellt ein Problem, ein Projekt oder ein Vorhaben dar. Anschließend an den Vortrag gibt es eine Diskussion.

- Einsatzmöglichkeiten

Vermittlung von Information, gezielte Themenauswahl

- Ablauf

Zuerst Vortrag (Einwegkommunikation), dann Austausch, Rückfragen und Diskussion (Zweiwegkommunikation)

- AkteurInnen

ExpertInnen, Interessierte

- Aufwand

Kosten für Raum, Honorar für Vortragende/n, Kosten für Ankündigung und Einladung, eventuell Verpflegung

3.6.20. Zukunftskonferenz

- Beschreibung

Zukunftskonferenzen sind entwicklungsorientierte Workshops mit ausgewählter, gemischter Teilnehmerschaft aus allen betroffenen Bereichen. Sie erarbeiten nach einem festen Ablaufschema unter Anleitung von zwei ModeratorInnen Maßnahmen- und Aktionspläne für zukünftige Vorhaben im Wechselspiel von Plenarsitzungen und Kleingruppenarbeit.

- Einsatzmöglichkeiten

Bei langfristigen Planungen und Projekten auf allen Ebenen in der Gesellschaft sowie in Unternehmen

- Ablauf

Zuerst Einladungsphase an alle Beteiligten, dann gliedert sich die Konferenz selbst in mehrere Phasen: Rückblick auf die Vergangenheit – Erkundung der Gegenwart – Entwicklung idealer Zukunftsszenarien – Gemeinsamkeiten identifizieren – konkrete Maßnahmen planen.

- AkteurInnen

BürgerInnen, InteressensvertreterInnen, ExpertInnen, VertreterInnen von Politik und Verwaltung, 2 ModeratorInnen

- Aufwand

Räume, Unterkunft und Verpflegung, Moderation, hoher Materialaufwand

3.6.21. Zukunftswerkstatt²⁹

- Beschreibung

Ziel einer Zukunftswerkstatt ist es, dass Menschen für eine gewisse Zeit zusammen kommen und gemeinsam nach kreativen Lösungen für ein Problem suchen.

BürgerInnen sollen motiviert werden, sich an Planungsprozessen zu beteiligen („Betroffene sollen zu Beteiligten werden“). Die notwendige kreative und kommunikative Atmosphäre muss durch eine/n neutrale/n ModeratorIn erzielt werden. Diese/r muss darauf achten, dass erstens kurze, sachliche Diskussionsbeiträge erfolgen und zweitens kritische TeilnehmerInnen phantasievolle und unorthodoxe Beiträge anderer nicht gefährden.

- Einsatzmöglichkeiten

Bei Projekten mit Langzeitperspektive.

- Ablauf

Eine Arbeitsgruppe besteht in der Regel aus bis zu 15 Personen. Sinnvoll sind Veranstaltungen, die sich als Blockveranstaltung über einen Tag bis drei Tage erstrecken. Das Verfahren umfasst drei aufeinanderfolgende Phasen: Kritikphase, Phantasiephase und Verwirklichungsphase. Die TeilnehmerInnen entwerfen gemeinsam (wünschbare, mögliche, aber auch vorläufig unmögliche) Zukunftsszenarien und überprüfen deren Durchsetzbarkeit.

- AkteurInnen

Die Gruppenzusammensetzung definiert sich über bestimmte Merkmale (gemeinsame Betroffenheit, Mitglieder derselben Abteilung einer Organisation etc.)

- Aufwand

Raum für ein bis drei Tage, ein/e ModeratorIn, ExpertInnenhonorare, organisatorischer Aufwand abhängig von den AkteurInnen

Diese Übersicht über die vorhandenen Methoden und Formen der Beteiligung zeigt die große Bandbreite und gibt gleichzeitig Hinweise auf die verschiedenen Einsatzbereiche von Beteiligungsverfahren. Viele der genannten Methoden können auch im Rahmen von Sanierungsprozessen – in entsprechend angepasster Form – eingesetzt werden. Einige davon sind weit verbreitet: BewohnerInnen werden im Rahmen von Versammlungen über Sanierungsvorhaben informiert, bestimmte Fragen werden durch Befragungsaktionen einer Entscheidung zugeführt, Hausverwaltungen errichten zur Abwicklung von größeren Sanierungsprozessen Servicestellen vor Ort, um den BewohnerInnen kontinuierlich für Auskünfte und Anregungen zur Verfügung zu stehen. Darüber hinaus ist es aber durchaus angebracht, Detailfragen im Rahmen von Fokus-Gruppen zu erörtern, auftretende Konflikte in einem Mediationsverfahren beizulegen oder die „klassische“ Hausversammlung als Open Space Veranstaltung zu gestalten. Welche Formen sich konkret in welchen Phasen einer Gebäudesanierung eignen könnten, wird im Rahmen des flexiblen Beteiligungsmodells erörtert (siehe Kapitel 7).

3.7. Fallbeispiele

²⁹ Genauere Darstellung siehe z.B. Jungk/Müllert 1981, Kuhnt/Müllert 1996.

Im Folgenden werden einige Fallbeispiele aus dem Planungs- und Baubereich dargestellt, bei denen Beteiligungsmethoden zur Anwendung kamen und kommen. Diese stehen exemplarisch für viele andere, die hier auch aufgelistet werden könnten.

3.7.1. Sanierung der Esslinger Weststadt³⁰

Die Stadt Esslingen liegt im Neckartal etwa 17 km östlich von Stuttgart, hat ca. 90.000 EinwohnerInnen und 43.000 Arbeitsplätze. Der Stadtteil „Esslinger Westen“ ist ein typisches Industriequartier des 19. Jahrhunderts mit etwa 2.700 EinwohnerInnen.

1996 hat die Stadtverwaltung einen Beschluss zur Sanierung des Esslinger Westens gefasst. Das bisherige Industriequartier war durch Abwanderung von Produktionsbetrieben und durch die Umwidmung von Industriegebäuden in ein Kultur- und Freizeitzentrum und der Eröffnung von Kinos und Gastronomiebetrieben gravierend verändert worden. Durch die neuen Kultureinrichtungen kam es aber auch zu Konflikten zwischen BewohnerInnen und NutzerInnen – verstärkter Autoverkehr und Parkplatzsuche, Lärmbelästigung, nächtliche Ruhestörungen.

Diese Konflikte sollten durch das Bürgerbeteiligungsprojekt aufgegriffen werden. Von Vorteil war, dass von Seiten der Stadt große Bereitschaft bestand und ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt wurden, um das Verfahren durchführen zu können. Da es schon viele engagierte Gruppen gab, wurde ein möglichst offenes Beteiligungsmodell gewählt, um alle einbinden zu können.

So kam es zu zwei Hauptdiskussionssträngen:

Zuerst mussten die Aktivitäten verschiedener Ressorts der Stadtverwaltung untereinander gebündelt werden, um sinnvolle Diskursangebote für die BürgerInnen zu formulieren.

Weiters mussten die verschiedenen Interessen des StadtteilbewohnerInnen berücksichtigt werden, um eine Einigung über ein Leitbild für den Stadtteil herbeizuführen.

Zu Beginn des Projektes wurde der Entscheidungsbedarf mittels einer Umfrage unter den zuständigen Ämtern ermittelt. Die Palette der Themen war weitreichend – von einer Ausgestaltung des Neckarufers über die Umgestaltung der zentralen Straße des Viertels („Martinstraße“) bis hin zu Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes.

Am 7. Oktober 1998 fand die Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung in der Weststadt statt. Die BürgerInnen wurden gebeten, sich zu einem von der Stadtverwaltung angebotenen Thema zu engagieren oder eigene Themenvorschläge einzubringen. Es kam zu zwei Typen von Arbeitsgruppen: die einen beschäftigten sich mit konkreten räumlichen Projekten in der Stadt, die anderen waren solche, die sich schon länger mit einem Thema auseinandergesetzt hatten und dieses nun im Bürgerbeteiligungsmodell weiterverfolgten (z.B. Frauen, Kinder und Jugendliche, Vertreter der Wirtschaft).

In einem Abschlussworkshop wurde nach einem halben Jahr am 16. und 17. April 1999 der Stadt ein gemeinsam getragenes Bürgergutachten übergeben, an dem etwa 70 Personen aktiv mitgewirkt hatten. D.h., die BürgerInnen in Esslingen verließen sich darauf, dass die Stadtverwaltung ihre Ideen tatsächlich umsetzt. Sie wollten aber auch in der Phase der Präzisierung, der Detaillierung und der Umsetzung ihrer Ideen einbezogen werden. Daher haben sie der Stadt konkrete Mitwirkungsangebote unterbreitet.

Erste Umsetzungsmaßnahmen erfolgten ab Herbst 1999 mit der Umgestaltung der Martinstraße. Die Gestaltung der Straße wurde weitgehend mit den BürgerInnen abgestimmt. Im Mai 2000 erfolgte die Einweihung der Straße. Diese Maßnahme beanspruchte allerdings den Großteil des Sanierungsetats, sodass bis heute die übrigen vorgeschlagenen Sanierungsprojekte nur teilweise angegangen werden konnten.

Das Esslinger Beteiligungsprojekt lässt sich durch folgende Kennzeichen beschreiben:

- Kennzeichen der Projektierungs- und Konzeptionierungsphase

³⁰ vgl. Oppermann/Langer 1999.

Gegenstand der Beteiligung waren stadtteilbezogene Planungs- und Politikaufgaben mit einem starken gestalterischen Schwerpunkt. Empfehlungen sollten sich an die Stadtverwaltung und den Gemeinderat richten.

Der Stadtteil ist Identifikationsraum für die Beteiligten, wodurch sie die Kompetenz für die Mitwirkung erhalten. Zu Beginn des Projektes wurden in einer Ausstellung typische Situationen des Stadtteils, planerische Vorhaben und Gutachten gezeigt. Dies sollte zum Mitmachen motivieren.

Es wurde eine neutrale Institution- die TA-Akademie Baden-Württemberg – in das Projekt einbezogen. Die MitarbeiterInnen der TA-Akademie übernahmen sowohl Aufgaben der Beratung der Stadt als auch Moderations- und Gruppenführungsaufgaben.

Vorgespräche fanden in mehreren Gruppierungen statt. Besondere Verantwortung übernahm der „Bürgerausschuss Innenstadt“, der als Mitveranstalter auftrat.

Es gab sowohl moderierte Gruppen als auch freie Diskussionsgruppen, wodurch sich eine gute Gesamtstruktur der Bürgerinteressen ergab.

- Kennzeichen der Phase zur Verhandlung des Diskursangebotes

Eingeladen wurden alle Personen, die sich durch die verschiedenen Aufrufe und Einladungen angesprochen fühlten. Als Einladung diente zudem ein Stadtteilspaziergang mit VertreterInnen der Stadtverwaltung. Bei den meisten BürgerInnen überwog das Interesse am Thema und am Stadtteil. Beobachtungs- und Forschungsfunktionen standen in diesem Projekt nicht im Vordergrund.

- Kennzeichen der Diskursphase

Die Gruppen fanden sich pragmatisch nach Neigung zusammen. Sie gaben sich während der Diskussionen ihre Geschäftsordnung selbst und praktizierten konsensorientierte Entscheidungsregeln. Die Sitzungsvor- und -nachbereitung wurde von den ModeratorInnen übernommen, soweit dies von den Gruppen gewünscht wurde. In fast allen Gruppen wirkten VertreterInnen der Stadtverwaltung mit, die über den Stand der Dinge Auskunft gaben und in Dialog mit den BürgerInnen traten.

In Summe wurden etwa 40 Veranstaltungen, Treffen, Exkursionen, Gespräche und Ortsbesichtigungen durchgeführt. Bis zur Verabschiedung einer Empfehlung trafen sich die Gruppen etwa vier bis fünf Mal. Ziel war es, vor dem Abschlussworkshop zu einem gemeinsamen Empfehlungspapier der Gruppe zu kommen.

Die Empfehlungen an die Stadt wurden in einem weitgehenden Konsens aller Beteiligten verfasst.

- Kennzeichen der Transferphase

Die Übergabe des Bürgergutachtens gleich nach dem Workshop stellte den ersten Schritt der öffentlichen Vermittlung der Ergebnisse dar. Von Seiten der Stadtverwaltung wurden danach weitere Berichts- und Beschlusstermine in den Entscheidungsgremien des Gemeinderates herbeigeführt. Die beabsichtigte Wahl von GruppenvertreterInnen zur langfristigen Begleitung der Umsetzung erfolgte nicht. Es fühlten sich alle TeilnehmerInnen für die Umsetzung verantwortlich.

3.7.2. Bürgerbeteiligung im Modellstadtteil Freiburg-Vauban³¹

Vauban ist ein ehemaliges Kasernenareal im Süden Freiburgs, ca. 3 km von der Innenstadt entfernt. Bis 1992 wurde das Gebiet von der französischen Armee genutzt, dann kaufte die Stadt Freiburg das Gelände. Bis 2006 soll ein neuer Stadtteil für 5.000 Menschen und 600 Arbeitsplätze entstehen. Dieser neue Stadtteil solle sich durch folgende Kriterien auszeichnen:

³¹ vgl. Sperling (Hdsg.) 1999, S. 58ff.

- Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum
- Mischung von Wohnen und Arbeiten
- Schaffung von Wohnraum für verschiedene soziale Gruppen
- Vielfalt in der Baustruktur
- Verschiedene ökologische Ansätze
- Förderung öffentlicher Verkehrsmittel
- Nahwärmeversorgung und Niedrigenergiebauweise
- Entwicklung eines Stadtteilzentrums
- Familien- und Kinderfreundlichkeit und
- die Einrichtung einer erweiterten Bürgerbeteiligung.

Das Forum Vauban wurde 1994 von engagierten BürgerInnen mit der Absicht gegründet, soziale und ökologische Bau- und Wohnformen im Stadtteil zu verwirklichen. Die Entwicklung der Bürgerbeteiligung wurde in Form einer „lernenden Planung“ umgesetzt, so dass die Anregungen der BürgerInnen in den Planungsprozess und dessen Konkretisierung gut Eingang finden konnten. Das Forum Vauban organisierte diesen Prozess in Form regelmäßig tagender Arbeitskreise und Informations- und Beteiligungsveranstaltungen. Die Arbeit der Arbeitskreise gaben Ziele für die Entwicklung des sozial-ökologischen Stadtteils vor.

Folgende Fragen standen am Beginn des Beteiligungsprozesses:

- Wann werden wichtige Entscheidungen im Rahmen des Planungsprozesses getroffen?
- Welche Entscheidungen sind dies und welche Auswirkungen haben sie auf die Planung?
- Welche Form der Bürgerbeteiligung ist im Rahmen der jeweiligen Entscheidungsfindung sinnvoll und möglich?
- Wie kann diese Bürgerbeteiligung durch inhaltliche Vorarbeit sinnvoll unterstützt werden?
- Wie können die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens unter Beteiligung der Betroffenen realisiert werden?

Entsprechend diesen Fragen wurden bei der Stadtteilentwicklung in Vauban unterschiedliche Formen der Beteiligung ausgewählt und durchgeführt.

- Ehrenamtliches Engagement in Arbeitskreisen

In speziellen Arbeitskreisen beschäftigten sich BürgerInnen mit unterschiedlichen Themenbereichen wie Verkehr und Energie, Wohnen und Bauen oder Soziales und Frauen. Diese Arbeitskreise wurden durch MitarbeiterInnen des Forum Vauban organisiert und moderiert.

- Professionalisierung durch feste Bürostrukturen und hauptamtliche MitarbeiterInnen

Durch Zuschüsse wurde es möglich, dass das Forum Vauban hauptamtliche Arbeitskräfte einstellte, die sich durch hohes Engagement und ideelle Verbundenheit mit der Idee eines sozial-ökologischen Stadtteils auszeichneten. Sie sorgten für eine kontinuierliche Arbeit in Abstimmung mit den Arbeitskreisen und den Baugruppen.

- Mitwirkung in politischen Gremien und regelmäßiger Austausch mit der Fachverwaltung

Das Forum Vauban hatte einen Sitz (ohne Stimmberechtigung) in der gemeinderätlichen Arbeitsgruppe Vauban und konnte auf diesem Weg zahlreiche Ideen aus der Bürgerschaft in die politische Diskussion einbringen.

- Aufträge an externe Sachverständige

In der ersten Projektphase wurde gemeinsam mit Fachleuten die Vision eines nachhaltigen Stadtteils entwickelt. In der zweiten Projektphase wurden gezielt Werkverträge an externe ExpertInnen zu speziellen Fragestellungen vergeben.

- Öffentlichkeitsarbeit

Um die Idee des neuen Stadtteils bekannt zu machen und die Zielgruppe der neuen BewohnerInnen zu erreichen, wurde eine große Informations- und Werbekampagne mit Hilfe von Faltblättern, Anzeigen, Infotafeln und einem Infopoint durchgeführt. Weiters wurden die InteressentInnen über eine Zeitschrift informiert, die alle zwei Monate erschien. Eine Fragebogenaktion erhob die Einstellung der zukünftigen BewohnerInnen zu dem bisherigen Planungsprozess und den erarbeiteten Vorschlägen.

- Informationsbörsen und Interessentenbetreuung

Die Interessentenbetreuung und der Informationsaustausch erfolgten über

- Einzel- und Gruppengespräche,
- Arbeitsgruppen,
- Informationsbörsen, Veranstaltungen, Exkursionen,
- Fachpublikationen und
- eine Zeitschrift.

Weiters wurden Baugemeinschaften und Baugruppen gebildet, durch die ein kostengünstigeres Bauen ermöglicht wird. Mit dem Austauschprozess der einzelnen Bauinteressierten in den Baugruppen, aber auch über diese hinaus, wurden auch Informationen über kostengünstiges und ökologisches Bauen oder über Finanzierungs- und Rechtsfragen transportiert.

- Gemeinsame Planungsworkshops mit den AnwohnerInnen

Von der Stadt Freiburg und dem Forum Vauban wurden Workshops mit AnrainerInnen organisiert, um Fragen der Gestaltung bestimmter Quartiersbereiche zu klären.

- Quartiersarbeit

In weiterer Folge – mit zunehmendem Baufortschritt und zunehmender Besiedlung des Stadtteils – wurden vom Forum Vauban Betreuungsaufgaben übernommen, die Formen der Stadtteilarbeit und der Quartiersentwicklung entsprechen.

In einer kritischen Diskussion setzt sich Sperling zum Abschluss mit Problemen der in Vauban gewählten Formen der Beteiligung auseinander.

- Bürgerbeteiligung contra Interessensvertretung

Das Forum Vauban bezog seine Legitimation als Träger der Bürgerbeteiligung einerseits daraus, dem Kommunikationsprozess zwischen BürgerInnen und Verwaltung neue Impulse und eine organisatorische Basis zu geben, andererseits bezog es durch sein Eintreten für soziale und ökologische Innovationen inhaltlich Stellung und war damit nicht mehr neutral.

- Professionalisierung contra Basisnähe

Durch die Professionalisierung der Beteiligungsarbeit durch hauptamtliche MitarbeiterInnen im Forum wurde einerseits eine höhere Strukturierung und bessere Organisation erreicht, andererseits birgt dies die Gefahr in sich, die Kennzeichen einer Bürgerinitiative zu verlieren und von der Basis und deren Wünschen abzurücken.

- Innovationsfreude contra verantwortliches Handeln

Die Ausgangssituationen für eine Bürgerinitiative und einer öffentlichen Verwaltung können sehr unterschiedlich sein: einerseits Veränderungswille, Innovationsfreude und Spontaneität, andererseits die Zwänge eines Verwaltungsapparates und die damit verbundenen Verantwortlichkeiten.

- Bürgerbeteiligung als Umsetzungsträger

Wenn die Bürgerbeteiligung wie in Vauban auch Aufgaben der Umsetzung übernimmt (z.B. Baugruppen), so garantiert dies einerseits eine leichtere Umsetzung von Vorschlägen in die Realität, andererseits führt dies wiederum notwendig zu einer stärkeren Zusammenarbeit mit und eventuell auch Abhängigkeit von der Verwaltungsebene.

3.7.3. Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost³²

Vahrenheide liegt an der nördlichen Grenze der Landeshauptstadt Hannover rund vier Kilometer Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Durch eine Straßenbahnlinie ist der Stadtteil verkehrstechnisch gut angebunden. Der Stadtteil entstand in der Zeit von 1955 bis 1974 als erste niedersächsische Großwohnsiedlung am Stadtrand.

Das reine Wohngebiet ist städtebaulich dreigeteilt. Drei- oder viergeschossige Zeilenbauten mit rund 2.280 Wohnungen nehmen die weitaus größte Fläche ein. In Vahrenheide-West dominiert ein ausgedehntes Einfamilien-Reihenhausgebiet, und lediglich Vahrenheide-Süd-Ost wird von konzentrierter Hochhausbebauung (ca. 600 Wohnungen) mit bis zu 18 Stockwerken geprägt.

Das zentrale Problem in Vahrenheide war die Armut und die Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen bei vielen der BewohnerInnen. Verschärft wird diese Situation durch die starke räumliche Konzentration von benachteiligten Gruppen und Bevölkerungsschichten in den sanierungsbedürftigen Wohnungsbeständen.

Ziel der Sanierung von Vahrenheide-Ost war eine soziale Stabilisierung des Stadtteils und die Verbesserung der Lebensbedingungen seiner BewohnerInnen. Das zentrale Handlungsfeld war die städtebauliche Sanierung.

- Es wurde eine Sanierungskommission eingesetzt, die als lokalpolitisches Gremium der Entscheidungsfindung diente. Sie setzte sich aus sechs gewählten VertreterInnen der politischen Parteien zusammen sowie aus sechs BürgervertreterInnen, die von der Kommission ausgewählt werden. In der Regel folgt der Rat der Stadt den ausgearbeiteten Vorlagen der Sanierungskommission.

³² vgl. <http://www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/zwischenbilanz/2-hannover.phtml#6>.

- Die Bewohnerschaft wird bei allen Planungs- und Beteiligungsverfahren durch Anwaltsplanung unterstützt. Dieses Konzept sieht vor, den Schwachen Gehör zu verschaffen, aber auch informierend, verbindend, vernetzend, moderierend, übersetzend und beteiligend zwischen den verschiedenen AkteurInnen tätig zu sein.
- Gesteuert wurde der Sanierungsprozess durch ein spezifisch zusammengesetztes Sanierungsbüro direkt im Stadtteil. Koordiniert wurde die Arbeit im Sanierungsbüro von einem unabhängigen, erfahrenen Sanierungsbeauftragten. Er war vermittelnd und aktivierend zwischen den verschiedenen Netzwerken tätig (Stadtteilakteure, lokale Politik, Verwaltung, Wohnbaugenossenschaft, Stadtpolitik). Als Arbeitsschwerpunkte wurden definiert: Information und Unterstützung der BewohnerInnen, Koordination und Moderation der Vorhaben aller relevanten AkteurInnen im Stadtteil sowie die Entwicklung von Projekten.
- Das Sanierungsbüro initiierte die Gründung eines Bürgerforums als zentrales Beteiligungsgremium der Bewohner. Dieses Forum sollte die Basis an aktiver politischer Teilhabe und lokaler Selbstorganisation stärken und die Aktivitäten der vorhandenen AkteurInnen bündeln. Das Bürgerforum tagte zu Beginn alle zwei Wochen, danach alle vier Wochen und wurde von einem Bewohner bzw. einer Bewohnerin geleitet. Alle geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden hier vorgestellt, bevor sie in der Sanierungskommission erörtert und entschieden wurden.

Den Beginn der Sanierung markierte eine Stadtteilkonferenz, die von den zentralen Sanierungsakteuren initiiert und durchgeführt wurde. Dem folgte die Eröffnung eines Sanierungsbüros im Stadtteil, und die neu besetzte Sanierungskommission trat zusammen.

Schon bald zeigte sich, dass das neu eingerichtete Bürgerforum aufgrund von zu wenigen Aktiven mit der inhaltlichen und organisatorischen Arbeit eines solchen Forums überlastet war. Einen erheblichen Teil der notwendigen Vorbereitungsarbeiten übernahm daraufhin das Sanierungsbüro. Nicht übernehmen konnte das Sanierungsbüro die erforderliche Funktion eines unterstützenden Anwalts für das Bürgerforum. Die Teilnahme am Bürgerforum gestaltete sich wie üblich sozial stark selektiv. Zur Verbesserung der Situation wurden folgende Maßnahmen der Beteiligung praktiziert oder sind in der Planung.

- Die Mieterbeiräte der Wohnungsgesellschaft erhielten mehr Aufmerksamkeit und werden vom Sanierungsbüro unterstützt.
- Aktive aus der Bewohnerschaft und aus den lokalen Einrichtungen wurden als MultiplikatorInnen der Beteiligung ausgewählt und für diese Tätigkeit geschult.
- Das Sanierungsbüro verstärkte seine Aktivitäten zur Förderung der Selbstorganisation, insbesondere in Form von Wohnervereinen.
- Die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit organisierte und finanzierte die Stadt Hannover als Sanierungsträger gemeinsam mit dem Sanierungsbüro und dafür beauftragten JournalistInnen. Alle Haushalte erhielten in zweimonatlichem Abstand die »Sanierungszeitung Vahrenheide-Ost«. Informiert wird über zentrale Sanierungsaktivitäten, Termine und Veranstaltungen sowie über Aktivitäten von BewohnerInnen, Initiativen und lokalen Einrichtungen. Wie die Sanierungszeitung erscheinen auch Handzettel und Plakate in deutscher Sprache mit Zusammenfassungen auf türkisch und russisch.

Um eine effektive Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, lokalen Einrichtungen und BewohnerInnen zu ermöglichen, müssten stärker als bisher deren unterschiedliche Mentalitäten, Zeitrhythmen, Durchsetzungsfähigkeiten und Prioritäten berücksichtigt werden. Dazu ist eine ausgleichend wirkende, unabhängige Moderation und eine effektivere Unterstützung der BewohnerInnen notwendig. Als hinderlich für die Kooperation im Stadtteil haben sich in Vahrenheide die getrennt voneinander tätigen Gremien der Interessenartikulation und der Entscheidungsfindung erwiesen: Sanierungskommission (lokale Politik), Bürgerforum (BewohnerInnen), Sanierungsbüro (Verwaltung, Wohnungswirtschaft, unabhängiger Sanierungsbeauftragter), Koordinationsrunde (Professionelle aus den lokalen Einrichtungen).

3.7.4. Bewohnerbeteiligung in Bremen-Tenever³³

Tenever ist eine Großwohnanlage mit Sozialwohnungen in Bremen, in die man nur bei geringeren Einkommen einziehen kann. In der Anlage leben rund 8000 Menschen aus 80 Staaten. Es herrscht hohe Arbeitslosigkeit in der Wohnsiedlung.

Die deutsche Bundesregierung hat ein Programm mit dem Titel „Soziale Stadt“ gestartet, dass Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf zu Gute kommen soll. Dabei sind auch wesentlich die Erfahrungen auch aus den Nachbesserungsprojekten und dem Bremer Programm „Wohnen in Nachbarschaften – WIN“ berücksichtigt.³⁴

Das Projekt zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- den ressortübergreifenden und gemeinwesenorientierten Charakter (mehrere Abteilungen der öffentlichen Verwaltung aus dem Bau- und Sozialbereich arbeiten zusammen).
- neue Formen der Bewohnerbeteiligung und Aktivierung (BewohnerInnen werden als ExpertInnen für ihr Wohnumfeld wahrgenommen, planen und entscheiden mit).
- die Vernetzung (in Arbeitskreisen werden die einzelnen Bereiche vernetzt, arbeiten zusammen und kooperieren). Alle vier Wochen wird getagt.
- dezentrale Mittelvergabe durch die Stadtteilgruppe (ein öffentliches Forum, in dem alle sechs Wochen VertreterInnen der BewohnerInnen, der Kommunalpolitik, der öffentlichen Verwaltung, der sozialen Einrichtungen und alle interessierten BewohnerInnen zusammen kommen, um über Fragen des Gemeinwesens zu reden und finanzielle Mittel für Verbesserungen zu vergeben).

Hauptgründe für die Durchführung der Bewohnerbeteiligung in Tenever waren:

- BewohnerInnen als Betroffene wahrnehmen

Die mit den positiven, aber auch negativen Auswirkungen von Veränderungen zu leben haben. Als Betroffene sollten sie bei diesen Maßnahmen mitentscheiden können.

- BewohnerInnen als ExpertInnen wahrnehmen

BewohnerInnen sind ExpertInnen ihrer Wohnungen und des Wohnumfeldes. Dieses „Expertenwissen des täglichen Lebens“ muss als wichtige Kompetenz im Planungsprozess einbezogen werden.

- BewohnerInnen als IdeenproduzentInnen wahrnehmen

8.000 BewohnerInnen machen viel mehr Vorschläge als ein/e PlanerIn oder ArchitektIn.

- BewohnerInnen als (handelnde) Subjekte wahrnehmen

und nicht als Objekte für die Politik und Verwaltung.

³³ vgl. Barloschky (2001): Stadtteilentwicklung, Quartiersmanagement, Netzwerke und Bewohner/innenbeteiligung in sozialen Brennpunkten.

http://www.Stadtteilarbeit.de/Seiten/Projekte/Tenever/Projektbericht_Tenever.HTM.

³⁴ vgl. <http://www.stadtteilarbeit.de/Seiten/Methoden/Bremen/Konsensprinzip>

Folgende Formen und Methoden der Bewohnerbeteiligung sind in Tenever entwickelt und praktiziert worden:

- Durchführung von Hausversammlungen, Straßen-, Hof und Quartiersbewohnerversammlungen
- Thematische Bewohnerversammlungen
- Zielgruppenversammlungen bzw. Aktivitäten (z. B. Seniorentreffen, Kinderwettbewerb zur Umgestaltung der Spielplätze, etc.)
- Bewohnerplanungsgruppensitzung, (insbesondere bei Wohnprojekten), in denen die Bewohner den gesamten Entwicklungs- und Umsetzungsprozess mitbegleiten und mitentscheiden
- Ausweitung der Informations- und Mitbestimmungsrechte der Bewohner über die Nachbesserungsmaßnahmen hinaus durch einen Kooperationsvertrag zwischen der Mieterinitiative und der Wohnbaugenossenschaft
- Die höchste Form der Bewohnerbeteiligung stellt die Mitarbeit der BewohnerInnen in der Stadtteilgruppe Tenever dar. Die Stadtteilgruppe Tenever ist als Entscheidungsgremium für die Nachbesserung entwickelt worden. Sie tagt ca. alle zwei Monate öffentlich. In ihr arbeiten Vertreter der Verwaltung, der Kommunalpolitik, der Wohnungseigentümer, der sozialen Einrichtungen/Initiativen sowie die BewohnerInnen nach dem Konsensprinzip zusammen. In der Stadtteilgruppe werden alle Projekte beschlossen, eine Prioritätenliste festgelegt und über die Gewährung von finanziellen Zuwendungen entschieden. Alle beteiligten Gruppen haben ein Vetorecht (Entscheidungen nach dem Konsensprinzip).

Die ausgewählten exemplarischen empirischen Beispiele zeigen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Beteiligungsmethoden in der Praxis.

Was können wir aus dieser allgemeinen Darstellung von Partizipationsmöglichkeiten und Beteiligungsmodellen für eine Übertragung in den Bereich der nachhaltigen Sanierung lernen? Welche Verfahren können übernommen werden, welche müssen modifiziert werden und welche erweisen sich als eher ungeeignet? Diese Überlegungen fließen in die Entwicklung des „flexible Beteiligungsmodells“ ein.

4. Evaluierung der Problemsituation aus Sicht der Gebäudeeigentümer (Modul 2)

4.1. Auswertung der Interviews

Die Durchführung eines Sanierungsprozesses stellt die Wohnbaugenossenschaften, die mit der Modernisierung befassten technischen Abteilungen und die beim Informations- und Kommunikationsprozess im Mittelpunkt stehenden Hausverwaltungen vor große Herausforderungen.

Gesetzliche Vorgaben müssen beachtet werden – unterschiedlich je nach Eigentums- bzw. Mietverhältnissen der BewohnerInnen, die Kosten für die Finanzierung unterschiedlicher Sanierungsvarianten müssen erstellt und bewertet werden, der Informationsaustausch und Kommunikationsprozess mit den betroffenen BewohnerInnen muss begonnen werden, Entscheidungen müssen gefällt und die Sanierung schließlich auch umgesetzt werden. Wie gestaltet sich ein Sanierungsprozess aus Sicht der Gebäudeeigentümer und –verwaltungen? Wie sind Ihre Erfahrungen bei bereits durchgeführten Sanierungsprojekten?

Um die Sicht der ExpertInnen aus den Wohnbaugenossenschaften kennen zu lernen, wurden insgesamt 15 qualitative Interviews mit 17 VertreterInnen von Wohnbaugenossenschaften und ähnlichen Institutionen in Wien und Graz geführt. Meist handelte es sich dabei um die LeiterInnen von Hausverwaltungen bzw. speziell Zuständige für Sanierungsvorhaben. Darüber hinaus wurden VertreterInnen des Grazer Umweltamtes, des Wiener Sozialbafonds, der Wiener Schlichtungsstelle und ein Mitglied eines Mieterbeirates in Wien befragt.

Diese Interviews dauerten in der Regel zwischen einer und eineinhalb Stunden, wurden auf Tonband aufgenommen, transkribiert und mit Hilfe des Softwarepaketes ATLAS-ti inhaltsanalytisch ausgewertet.

Im Folgenden ist die Auswertung dieser Interviews zu den Themenbereichen „Sanierung und Partizipation“ dargestellt. Die Darstellung der Interviewergebnisse beinhaltet gleichzeitig auch die Darstellung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, die bei einem Sanierungsprozess zu beachten sind, die möglichen Formen von Sanierungen, den Ablauf eines Sanierungsprozesses von dessen Beginn über die Information, Entscheidungen und Festlegung der Sanierung bis zu deren Umsetzung sowie deren Abschluss. Beteiligungsmöglichkeiten und deren Grenzen werden dargestellt.

4.2. Zur gesetzlichen Lage

Die Darstellung der gesetzlichen Lage, der einzelnen zur Anwendung kommenden Gesetze und der damit verbundenen Auswirkungen ist kein Schwerpunkt dieses Projektes, muss aber natürlich trotzdem in den Auswirkungen für Möglichkeiten der Bewohnerbeteiligung dargestellt werden. Im folgenden wird die gesetzliche Situation daher kurz dargestellt.

Prinzipiell sind zwei Hauptgesetze zu unterscheiden, auf die bei Sanierungsprozessen zu achten ist: erstens das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), das zur Anwendung kommt, wenn es sich bei einem Bestandsobjekt um ein Eigentumsobjekt, sprich um ein Objekt mit Eigentumswohnungen handelt und zweitens das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), welches zur Anwendung kommt, wenn es sich um Miet- oder Genossenschaftsobjekte (sprich: Objekte mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen) handelt. Bei gemischten Objekten (Eigentums- und Mietwohnungen) kommt das WEG zur Anwendung. Weitere Gesetze wie z.B. das Mietrechtsgesetz spielen natürlich auch in Sanierungsprozesse hinein, haben aber untergeordneten Charakter.

4.2.1. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das WEG gesteht den EigentümerInnen der Wohnungen sehr große Entscheidungs- und Machtbefugnisse zu, sodass es für die Wohnbaugenossenschaften relativ schwierig werden kann, hier von ihr vorgeschlagene Maßnahmen und Änderungen

durchzusetzen. Viele Vorschläge haben nur Empfehlungscharakter (z.B. der Vorschlag, den Beitrag für die Einzahlung der Rücklagen zu erhöhen, weil in absehbarer Zeit eine Sanierung des Gebäudes notwendig werden wird).

Wichtig in diesem Zusammenhang ist der Begriff der „Rücklage“. Die EigentümerInnen sind dazu verpflichtet, eine „angemessene“ Rücklage für allfällige Reparatur-, Verbesserungs- oder Sanierungsarbeiten am Gebäude anzulegen. Die Höhe dieser Rücklage wird von der Eigentümergemeinschaft, dem Verwalter oder dem Außerstreitrichter festgelegt. Die Erfahrung zeigt, dass diese meist unter dem Höchstsatz des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags (EVB) (siehe unten) liegen muss.

„Erfahrungsgemäß wissen wir ... im dreißigsten oder fünfundzwanzigsten Jahr heben wir im Mietbereich €Euro 1,32 ein, das ist die Schmerzgrenze bei Eigentümern ... Also, Eigentumsanlagen, die sich an die Schwellwerte laut EVB genähert haben, kenne ich bei uns nicht. In Wirklichkeit bleiben die Eigentümer immer unter den Schwellwerten nach dem WGG.“ (Interview 6)

Mit 1.7.2002 ist das neue WEG in Kraft getreten, das einige gravierende Änderungen gegenüber dem alten WEG in bezug auf die Verwaltung und Sanierung von Gebäuden und Wohnsiedlungen mit sich bringt.³⁵ Eine wichtige Änderung ist die Tatsache, dass für die Zustimmung zu einer thermischen Sanierung die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer reicht, es muss sich nicht um alle handeln.

„Der Oberste Gerichtshof hat im Jahre 2001 eindeutig festgesetzt, dass die Fassadendämmung, Kellerdeckendämmung, oberste Geschossdecke und Einbau von Wärmeschutzfenstern zu den normalen Erhaltungsmaßnahmen zu zählen sind, die in Österreich ortsüblich sind und deswegen zählen diese Maßnahmen zu ordentlichen Verwaltung und sind durch die Mehrheit beschließbar.“ (Interview 12)

„Einfache Mehrheit“ ist hier allerdings ein etwas irreführender Begriff ist: Es handelt sich dabei immer um die einfache Mehrheit aller EigentümerInnen bezogen auf das ganze Objekt, nicht um die einfache Mehrheit bezogen auf diejenigen EigentümerInnen, die sich z.B. an einer Abstimmung bzgl. zu setzender Sanierungsmaßnahmen beteiligen. Diese Regelung erschwert die Zustimmung zu Sanierungsprozessen im Wohnungseigentum sehr.

„Die Erfahrung zeigt uns, wenn wir eine Umfrage machen, bei solchen Eigentumsobjekten bekommen wir nur 70% zurück und dann bekommen sie über 50% Mehrheit zusammen, weil es gilt ja nicht die 70% auf 100% umgelegt. Der Gesetzgeber wollte das ändern im WEG 2002, hat es aber nicht durchgebracht. Weil dann wäre es einfach. Dann bekomme ich zwar nur 70% Stimmzettel rein, die rechne ich hoch auf 100% und dann geht sich's aus, aber das habe ich ja nie. Jetzt haben Sie 70% abgegebene Stimmzettel, 45% sagen ja und der Rest sagt nein. Können Sie gar nichts machen.“ (Interview 12)

Prinzipiell wird die Bewohnerschaft von Eigentumsobjekten als eher schwierig beschrieben, was ihre Kooperationsbereitschaft und Konsensfähigkeit angeht. Dies ist einerseits darin begründet, dass den Eigentümern im WEG eben sehr viel Mitsprache- und Einspruchsrecht eingeräumt wird, das von diesen auch oft genutzt wird, andererseits darin, dass die Interessenslagen der EigentümerInnen spezifische sind. So haben viele EigentümerInnen ihre eigenen Wohnungen oft vermietet, leben inzwischen in anderen Objekten und sind z.B. an Sanierungsmaßnahmen und deren Mitfinanzierung nicht interessiert, weil sie selbst von den Verbesserungen nicht profitieren und die zu investierenden Kosten aber nicht auf die MieterInnen abwälzen können.

„Es bedarf einer mehrheitlichen Entscheidung, ansonsten ist das Sanierungsmodell gestorben und das macht die Geschichte im Eigentumsbereich natürlich schon sofern ein bisschen komplizierter, als erfahrungsgemäß nach 20, 30 Jahren einige Eigentümer der Wohnungen dort nicht mehr wohnen, diese Wohnungen vermieten, an sich sehr hohe Mieten lukrieren wollen und nicht unbedingt Interesse haben, in das Haus zu investieren, ...“ (Interview 6)

4.2.2. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

³⁵ Eine hervorragende Darstellung des WEG und dessen Auswirkungen findet sich im Zwischenbericht des Projektes: „Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum“, Projektleitung: E. V. A. (DI Walter Hüttler), Wien, August 2003, S. 11-33, Projekt im Auftrag der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des BMVIT.

In Objekten, die nach WGG verwaltet werden, stellt sich die Situation einfacher dar. Die Mitbestimmungs- und Einspruchsmöglichkeiten sind für MieterInnen bei weitem nicht so ausgeprägt wie für EigentümerInnen. Hier kann wesentlich mehr von der Wohnbaugenossenschaft vorgeschrieben werden, auch wenn es oft Praxis ist, trotzdem die Meinung der BewohnerInnen einzuholen und zu berücksichtigen.

„Der Vorteil beim Gemeinnützigkeitsgesetz ist der, dass ich als Eigentümer oder als Mehrheitseigentümer gewisse Entscheidungen allein treffen kann. Ich kann entscheiden, wann ich das Haus thermisch saniere. ... Der Mieter hat dort kein Einspruchsrecht. ... Ich kann aber nur Dinge machen, die finanzierbar und wirtschaftlich sinnvoll sind.“ (Interview 12)

Die Wohnbaugenossenschaften sind verpflichtet, die Objekte laut WGG in Stand und in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Wichtigstes Instrument für die Finanzierung eines Sanierungsvorhabens ist der im WGG vorgeschriebene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).

4.2.3. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

Die Wohnbaugenossenschaft ist verpflichtet, für die Erhaltung der Wohnanlage einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) einzuheben. Die Festsetzung der Höhe des EVB kann alleine von der Genossenschaft vorgenommen werden, darf aber einen gewissen Betrag nicht übersteigen, nämlich €€höchstens Euro 1,32 pro Quadratmeter und Monat. Der EVB dient dazu, Geld für notwendig werdende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen anzusparen und diese bei Bedarf dann damit zu finanzieren. Falls keine Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden, müssten die eingezahlten Gelder wieder zurück erstattet werden. Dies passiert aber in der Praxis nicht.

Von einigen Genossenschaften wird der EVB schon nach 10 Jahren gering angehoben und nach 20 Jahren auf den Höchststand gesetzt, um sich im Sanierungsfall spätere Verfahren bei der Schlichtungsstelle zu ersparen. Will eine Genossenschaft einen höheren EVB als Euro 1,32 vorschreiben, so muss sie dies über die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht verlangen. Eine Erhöhung des EVB muss den MieterInnen im Vorfeld schriftlich angekündigt werden.

Übliche Praxis (und nach WGG möglich) ist es, in den ersten Jahren die Grundstufe des EVB, nämlich Euro 0,33 einzuheben, zwischen 10 und 20 Jahren Euro 0,88 und nach dem zwanzigsten Jahr Euro 1,32.

„Dort versuchen wir es durch vorausblickende Anhebung des sogenannten Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages, der ist gesetzlich normiert. Wenn ein Haus älter als 20 Jahre ist, sprich Erstbezugsdatum mehr als 20 Jahre zurückliegt, dann kann ich dort mit den entsprechenden Ankündigungsschreiben, den Mietern 1,32 Euro, ist eine wertgesicherte Sache pro m² und Wohnnutzfläche als EVB = Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag vorschreiben. Den muss ich in den nächsten 10 Jahren allerdings für solche Arbeiten verwenden. Wir machen das. Dann haben wir eine gewisse Rücklage, also EVBs angespart. Rücklage ist bei den Eigentümern!“ (Interview 12)

Meist wird versucht, Modernisierungen ohne die Erhöhung von Mietzins oder EVB durchzuführen.

„Wir versuchen es in aller Regel so, dass wir mit unseren Sanierungsmaßnahmen so fahren, dass wir keine Mietzinserhöhungsverfahren machen. ... Wir wollen ansparen, eben im Sinne einer normalen Mietzinsbildung, wo eben Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gesetzlich limitiert vorgeschrieben sind.“ (Interview 13)

Nach der Sanierung kann der EVB auch wieder reduziert werden.

„Wir dürfen ab einem gewissen Zeitpunkt einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag einheben. Wir haben die Pflicht, diesen einzusetzen und sinnvoll einzusetzen, um Akzeptanz zu finden, bemühen wir uns in gewissen Bereichen die Leute mit einzubeziehen, deren Wünsche entgegen zu nehmen und gemeinsam einfach eine Linie festzulegen. Wir finanzieren aus diesen Einhebungen die Sanierungen und wenn diese Sanierungen ausfinanziert sind, könnte man im Prinzip auch den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wieder reduzieren.“ (Interview 6)

Sollte eine Mietzinserhöhung für die Durchführung der Sanierung notwendig werden, muss auch diese über die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht beantragt werden.

4.2.4. Schlichtungsstelle

Wird von der Genossenschaft vorgeschlagen, über diesen Betrag von €Euro 1,32 hinaus den EVB – und damit den Mietzins - zu erhöhen, so muss dies über ein Schlichtungsstellenverfahren genehmigt werden. Die Mietzinserhöhung kann bei Genehmigung über einen Zeitraum von 10 Jahren befristet durchgeführt werden. Die Schlichtungsstellen sind den Bezirksgerichten vorgelagerte gesetzliche Einrichtungen, deren Entscheidungen Rechtswirksamkeit haben. Schlichtungsstellen gibt es in allen Landeshauptstädten mit Ausnahme von Vorarlberg und Burgenland sowie in St. Pölten, Stockerau und Neunkirchen in Niederösterreich und in Mürzzuschlag und Leoben in der Steiermark. Die Schlichtungsstellen sind nur für Miet- und Genossenschaftswohnbau zuständig, nicht für das Wohnungseigentum, in dem es andere Verfahrens- und Abstimmungsregelungen gibt.

Von einigen Genossenschaften (z.B. in Graz) wird eher vermieden, Verfahren über die Schlichtungsstellen laufen zu lassen.

„Im Prinzip, wenn ein hoher Erhaltungsaufwand notwendig ist, könnte man auch gerichtlich zur Schlichtungsstelle gehen, einen Nachweis führen, dass hohe Aufwendungen notwendig sind, aufgrund von Angeboten und den Erfordernissen von Darlehen und dann entscheidet die Schiedsstelle, inwieweit eine höhere Einhebung als 1,32 Euro pro Quadratmeter und Monat zulässig sind und dem Bewohner zumutbar sind. Erfahrungsgemäß wissen wir, dass bei solchen Verfahren, wo natürlich die Bewohner mit eingebunden werden, letztendlich eine Anhebung über 1,32 Euro pro Quadratmeter und Monat selten zustande kommt, weil es eine erhebliche Belastung für die Mieter darstellt und somit bescheidmäßig einem solchen Verlangen dem Wohnbau selten zugestimmt wird.“ (Interview 6)

Vor allem in Wien aber wird die Schlichtungsstelle laut Auskunft der Interviewpartner öfter genutzt, dabei handelt es sich meistens um Großprojekte. Dies hat sicher auch mit der spezifischen Situation in Wien zu tun, wo es sehr starke Mietervertretungen und eine Tradition des Mitbestimmens im Wohnbau gibt.

„Der Gesetzgeber hat da eine Entlastungsfunktion vorgesehen, damit die Gerichte nicht so überlastet sind und wenn ich das auf Wien beziehe, wäre das ja so gegeben. Weil wir haben etwa 9000 Verfahren im Jahr in Wien, bei der Schlichtungsstelle und die Entlastungsfunktion kommt darin zum Ausdruck, dass wir – wir haben eh eine Statistik - über 83% dieser Verfahren werden bei der Gemeindeglichtungsstelle in irgendeiner Form einer Erledigung zugeführt. Und lediglich 17% landen bei Gericht.“ (Interview 4)

Bei diesen Schlichtungsstellenverfahren haben die betroffenen BewohnerInnen Einsicht- und Einspruchsmöglichkeiten. Die Genossenschaft leitet das Verfahren ein und legt die notwendigen Unterlagen bei. In weiterer Folge wird ein Gutachten erstellt und es kommt zu einer Schlichtungsverhandlung, zu der alle MieterInnen eingeladen werden müssen. Diese können selbst teilnehmen, sich vertreten lassen oder auch schriftlich Einwendungen vorbringen. Die verschiedenen Positionen werden in der Verhandlung dargestellt und diskutiert. Die Entscheidung der Schlichtungsstelle wird schriftlich bekannt gegeben.

„Es wird zunächst einmal der Antrag verlesen, dann wird das Gutachten verlesen, dann werden allfällige Stellungnahmen, die schon eingelangt sind verlesen und dann wird das ganze mit den Parteien erörtert, nicht. ... Das wird alles in einem Protokoll festgehalten und dann gibt es eben ein Ergebnis. Das kann jetzt unterschiedlich sein. Wenn also keine Einwendungen erhoben werden – wir haben viele Verfahren auch, wo das in der Form mehr oder minder akzeptiert wird, oder wo halt Einwendungen erhoben werden, die gar nicht Gegenstand des Verfahrens sind ..., ja dann wird die Verhandlung geschlossen und dann gibt es eine schriftliche Entscheidung. (Interview 4)

Diese schriftliche Entscheidung kann aber wiederum angefochten werden.

„Die schriftliche Entscheidung kann wieder von jeder Verfahrenspartei, also von jedem einzelnen Mieter und natürlich auch von der Genossenschaft bei Gericht durch Anruf des Gerichtes angefochten werden. Es haben die Parteien dann vier Wochen Zeit ab Zustellung der Entscheidung das Gericht anzurufen. Und die Besonderheit ist, durch die Anrufung des Gerichtes tritt unsere Entscheidung wieder außer Kraft. So wie es bei uns nie etwas gegeben hätte. Und dann ist bei Gericht ein völlig neues Verfahren durchzuführen.“ (Interview 4)

Wenn die Erhöhung des EVB von der Schlichtungsstelle akzeptiert wird, darf sie auch durchgeführt werden.

4.2.5. WBSF³⁶ und Wiener Wohnen³⁷

In Wien sind zwei spezielle Stellen eingerichtet, die bei Sanierungsprozessen unterstützend und beratend tätig werden. Dies sind der Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (ehemals Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) und Wiener Wohnen.

Der WBSF wurde 1984 gegründet. Seine Aufgaben:

- Bodenbereitstellung, Projektentwicklung und Qualitätssicherung für den sozialen Wohnbau
- Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen, insbesondere Beratung, Koordination und Kontrolle der geförderten Wohnhaussanierung.

Bisher wurden über 8.800 Förderungsansuchen für Wohnhaussanierungen eingereicht und davon wurden rund 4.980 zur Förderung empfohlen. Die Baumaßnahmen sind bei 3.940 Häusern abgeschlossen. Das durch die Förderungsempfehlungen (Vorprüfberichte) ausgelöste Investitionsvolumen beträgt fast 4,64 Milliarden Euro, der Zuschuss des Landes Wien ca. 3,24 Milliarden Euro.

Im Rahmen des WBSF ist zu unterscheiden zwischen

- der Wohnhaussanierung (Sanierung des einzelnen Objektes)
- der Blocksanierung (liegenschaftsübergreifende Sanierung – Sanierung ganzer Häuserblöcke).

Wiener Wohnen ist eine spezielle Einrichtung der Stadt Wien und betreut die Wohnobjekte, die in der Verwaltung des Magistrats Wien stehen. Diese Objekte weisen auch noch die Besonderheit auf, dass sie über ein Mietermitbestimmungsstatut verfügen, in dem die Beteiligungsrechte der MieterInnen in diesen Gebäuden geregelt sind.

4.3. Formen der Sanierung

Nach den Bestimmungen des WBSF können mehrere Formen von Sanierungen unterschieden werden, nach denen sich auch die Förderungsmöglichkeiten richten. Diese Unterscheidung ist aber auch als allgemeine Unterscheidung von verschiedenen Sanierungsprozessen gut brauchbar.

4.3.1. Erhaltungsarbeiten

Erhaltungsarbeiten werden gefördert, wenn Kategorie C- und D-Wohnungen im Gebäude überwiegen. Hierzu gehören die Aufbringung einer Wärmedämmfassade oder der Einbau von Wärmeschutzfenstern, Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses wie Fassadeninstandsetzung oder Dachreparatur, Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen wie zentrale Wärmeversorgung, Aufzug, Waschküche etc., Installation von öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen Einrichtungen etc.

4.3.2. Sockelsanierung

Als Sockelsanierung wird in Wien eine Sanierung bezeichnet, bei der im Rahmen eines Sanierungskonzeptes eine durchgreifende, möglicherweise auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes vorgenommen wird. Mit einer umfassenden Renovierung des

³⁶ vgl. <http://www.wbsf.wien.at>.

³⁷ vgl. <http://www.wien.gv.at/wienerwohnen>.

Gebäudes wird der Grundstein – der Sockel – gelegt, dass die allgemeinen Teile des Hauses unmittelbar erneuert werden und die Wohnungen zumindest mittelfristig im Standard angehoben werden.

Im Rahmen einer Sockelsanierung sind folgende Maßnahmen förderbar: notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen (z.B. Fassadeninstandsetzung, Dachreparatur, Instandsetzen der Steigleitungen, Instandsetzen des Kanals, Tausch von Bleirohren in Trinkwasserleitungen), hausseitige Verbesserungsarbeiten (z.B. Aufzugseinbau, Einbau von Schallschutzfenstern), Standardanhebung von mindestens 20% der Wohnfläche.

4.3.3. Thewosan-Sanierung

Bei der Thewosan-Sanierung handelt es sich um eine thermisch-energetische Wohnhaussanierung. Thewosan wurde in Wien speziell für Gebäude der Nachkriegszeit bzw. Gründerzeitbauten entwickelt, in denen Wohnungen der Kategorie A oder B überwiegen.

In der Thewosan-Sanierung ist vor allem die thermisch Sanierung der gesamten beheizten Gebäudehülle beinhaltet (z.B. Wärmedämmung, Erneuerung von Fenstern und Außentüren, Maßnahmen zur Sicherstellung des hygienischen Luftwechsels, Maßnahmen zur Beseitigung von Wärmebrücken), anlagentechnische Maßnahmen (Umstellung oder Errichtung der Heizungsanlage auf bzw. mit Fernwärme, Biomasse, Errichtung einer Solaranlage), Maßnahmen zur Verbesserung des Wirkungsgrades bestehender Anlagen durch Kesseltausch etc. und auch die Errichtung von Lüftungsanlagen.

4.3.4. Nachhaltige bzw. ökologische Sanierung

Größere Standardsanierungen sind heute fast immer ökologische oder nachhaltige Sanierungen. Wobei unter diesem Begriff hauptsächlich folgende Komponenten verstanden werden: Aufbringung einer Wärmedämmung (Fassade, Kellerdecke, Dachboden), Tausch von Fenstern, Erneuerung, Umstellung oder Austausch der Heizungsanlage, Reparatur oder Austausch des Daches.

Darüber hinaus gehende Maßnahmen wie z.B. das Verwenden spezieller ökologischer Baustoffe oder der Einbau von Lüftungsanlagen bei Sanierungen kommt praktisch nicht vor.

Welche Maßnahmen werden von den Genossenschaften als ökologische und nachhaltige Sanierungsmaßnahmen gesehen?

„... wo wirklich hier größere Sanierungen, Sanierungsmaßnahmen in der Form stattfinden, als hier oberste Geschossdecke gedämmt wird, eine dementsprechende Wärmedämmung bei der Fassade, in welcher Form auch immer und die Kellergeschossdecke gedämmt wird. ... Natürlich gehört zu einer ökologischen Sanierung auch letztendlich aus unserer Sicht die Heizenergiequelle, die hier immer wieder berücksichtigt wird. Wir haben in diesem Bereich im Grazer Raum – ich würde meinen sicherlich 80 % der vorhandenen Ölheizungen auf Fernwärme umgestellt.“ (Interview 1)

„Der wesentliche Ansatz ist natürlich immer der, dass man versucht eine thermische oder ein Gesamtkonzept zu machen, wo die thermische Sanierung im Vordergrund steht, d.h. Fassadenerneuerung, Dämmungsarbeiten zum Keller hin, zum Dach hin, Heizungserneuerung, Fensteraustausch.“ (Interview 7).

„Also die Leitlinie grundsätzlich ist die, dass man sagt, einmal die Einhausung, d.h. vom Dach beginnend bis zum Keller sämtliche Elektroleitungen, innerhalb des Wohnungsbereiches – bei den Bauten, die wir bisher saniert haben größtenteils Fenstertausch, Gegensprechanlagen, Kommunikationsverkabelungen, wie Satelliten und vorbereitend Leerverrohrungen für spätere Aktivitäten und natürlich dann zur Erzielung der Förderungsmittel eben entsprechend die Berechnungen, die vorliegen und für thermische Maßnahmen.“ (Interview 9)

4.4. Beginn des Sanierungsprozesses

Der zu sanierende Gebäudebestand ist in Österreich in den letzten Jahren stark angewachsen. Die Wohnbaugenossenschaften müssen auf diesen Umstand verstärkt reagieren und tun dies auch.

„Wir haben vor mehr als 15 Jahren mit einem Mitarbeiter begonnen, haben dann vor 7, 8 Jahren auf zwei Mitarbeiter aufgestockt und nunmehr sind wir seit 2 Jahren, sind drei Techniker mit Sanierungen ausschließlich mit Sanierungen beschäftigt.“ (Interview 1)

„Wir haben bei uns das Sanieren vor etwas 2,5 Jahren zu einem wichtigen Thema erkoren, sage ich einmal, bedingt dadurch, dass die Neubauförderung sich nach unten entwickelt und das Potenzial von sanierungsbedürftigen Wohnungen mit jedem Jahr natürlich steigt.“ (Interview 7)

Wie beginnt ein Sanierungsprozess? Wie werden die zu sanierenden Objekte ausgewählt, wer gibt den Zeitplan vor? Oft geht die Initiative von den BewohnerInnen aus.

„Sehr oft ist es so, dass die Mieter an die Verwaltung herantreten, dass sie irgendwas tun wollen. Da sind nicht alle dahinter, aber doch ein Teil, und dann kriegen wir den Auftrag, dem auf den Grund zu gehen.“ (Interview 9)

*„Es kommt zum Teil von den Bewohnern. Dann ist natürlich unsere Arbeit umso leichter, weil sozusagen eine Grundstimmung, eine positive, der Sanierung bereits gegeben ist. Derartige Wünsche berücksichtigen wir gerne, weil das grundsätzlich unsere Arbeit erleichtert.“
(Interview 1)*

Ansonsten wird das Vorgehen intern festgelegt:

„Wir haben bei uns in der Abteilung alle eineinhalb bis zwei Monate eine interne Besprechung, da sind alle Mitarbeiter dabei und daraufhin folgt eine Besprechung mit der Hausverwaltung, mit den Technikern. Und wir haben einen Fünf-, Sechs-, Siebenjahresplan, wo wir schon fixieren, das Haus gehört saniert.“ (Interview 12)

„Im eigenen Bereich, also dort wo wir Alleineigentümer der Liegenschaften sind, gibt es üblicherweise ein Bauprogramm, das über einen Zeitraum von mehreren Jahren sich erstreckt. Es geht üblicherweise – das klingt jetzt zwar kommunistisch, aber in so Art 5-Jahresplänen abgefasst, wo einfach für einen mittelfristigen Zeitraum festgelegt wird, welche Objekte zur Sanierung heranstehen und das wird dann so im Jahresetappen abgearbeitet.“ (Interview 10)

Wird das Objekt zur Sanierung vorgeschlagen, geht es um eine erste Bestandsaufnahme: Was ist zu tun? Was ist zu reparieren, zu ersetzen, auszutauschen? Wie werden diese ersten Ideen an die BewohnerInnen herangetragen?

„Dann findet von unseren Technikern eine Kostenschätzung statt. Und dann geht man einmal in die erste Hausversammlung. Erklärt den Leuten das. Welche Vorteile es gibt, und, und, und. Wenn dann eine Bereitschaft erkennbar ist, macht man eine Ausschreibung und geht mit konkreten Zahlen zur nächsten Hausversammlung.“ (Interview 12)

„Dann wird mit unserer Expertentruppe - wir haben eben eine hauseigene Sanierungsabteilung - eine Grobkostenschätzung gemacht. Mit dieser Grobkostenschätzung geht man dann hinaus in die Hausgemeinschaft und sagt: wir haben festgestellt, es ist etwas zu tun, wir haben ein Sanierungskonzept einmal grob ins Auge gefasst und das wird so und soviel kosten und wird zu dieser Mehrbelastung führen, die im Laufe von X-Jahren refinanziert werden kann oder durch Einmalbeträge refinanziert werden kann, wie ist eure Meinung dazu.“ (Interview 7)

4.5. (Persönliche) Einzelkontakte

Im Zuge der Vorbereitungen zu einem Sanierungsprozess, während und nach der Sanierung kommt es zu zahlreichen persönlichen, telefonischen oder in letzter Zeit auch verstärkt E-mail-Kontakten. Diese Gespräche und Kontakte mit einzelnen Personen sind ein wichtiger Bestandteil im Kommunikationsprozess mit den BewohnerInnen, fühlen sich diese dadurch doch wertgeschätzt und ernst genommen.

Das persönliche oder telefonische Gespräch wird von der Genossenschaft und auch von den BewohnerInnen gerne genutzt. Entweder ergeben sich Gespräche zufällig bei Besuchen oder Treffen, oder es gibt spezielle Kontakte zu HausbetreuerInnen,

HausbesorgerInnen, HaussprecherInnen oder Hausdelegierten. Diese werden auch gerne als erste Informationsquelle und als erste Ansprechpersonen genutzt, wenn Änderungen, Verbesserungen oder Sanierungen geplant sind.

„...sieht man auch oft zufällig Leute oder es werden von diesen, die man fragt: hast du Interesse, Wünsche, wir müssen einmal reden, die nennen dann auch einige Leute, von denen sie annehmen, dass die Interesse haben und so versuchen wir halt so langsam Interessenten einzuladen.“ (Interview 6)

4.6. Schriftliche Informationen

Vor und während eines Sanierungsprozesses sind schriftliche Informationen von großer Bedeutung. Einerseits spielen hier Aussendungen eine wichtige Rolle, die Informationen zur Sanierung für die BewohnerInnen beinhalten, andererseits auch Aushänge an schwarzen Brettern in den Wohnhäusern, Einladungen zu Hausversammlungen, Rundschreiben etc. Von Hausversammlungen müssen Protokolle angefertigt und verschickt werden. Schriftlichkeit ist Bedingung, damit alle Beteiligten wissen, woran sie sind und es schwarz auf weiß festgehalten ist.

„D.h. wir laden alle Mieter schriftlich ein zu dieser Hausversammlung zu kommen. Die Mieter bekommen schriftlich dokumentiert, was ist es, welche Maßnahmen sind im Zuge dieses Bauvorhabens geplant, welche Beitrag haben sie zu leisten.“ (Interview 14)

„... da hat sich sehr gut herauskristallisiert oder als probates Mittel herausgestellt, dass man hier, auch die Dinge, die man präsentieren, bereits in Schriftform mit hat und das jeden einzelnen auch sozusagen übergibt, dass er während der Veranstaltung begleitend das schon mitverfolgen kann. Das ist meiner Einschätzung nach sehr gut angekommen. Das machen wir jetzt in über 90 % der Fällen gehen wir derartig vor. Das hast sich sehr positiv herausgestellt.“ (Interview 1)

„Information ist alles. Information, Schriftlichkeit. Die Leute wollen aus der Hand sagen, o.k., wenn das nicht mündlich vereinbart ist, so gibt es ein Schriftstück, das sagt mir, dies und das haben wir ausgemacht, du weißt, was dran ist, ich weiß, was dran ist, die Sache hat sich, ja.“ (Interview 14)

4.7. BewohnersprecherInnen, Bewohnerbeirat, Mieterstatut³⁸

Fast alle Genossenschaften versuchen, für den Sanierungsprozess VertreterInnen oder SprecherInnen aus den Reihen der BewohnerInnen zu finden, die sich als AnsprechpartnerInnen und als Bindeglied zwischen BewohnerInnen und Genossenschaft für die Dauer des Sanierungsprozesses zur Verfügung stellen. Einerseits sind dies oft BewohnerInnen, die das Vertrauen der Hausgemeinschaft genießen, ohne rechtlich legitimiert zu sein, es gibt aber auch die Möglichkeit, dass dies rechtlich vorgeschriebene Funktionen sind, wie z.B. im Mietermitbestimmungsstatut der Stadt Wien festgelegt, das für viele Gemeindebauten in Wien gilt.

„... was es so gibt, entwickelt sich fast in jedem Haus irgendwo eine Sprechergemeinschaft oder einzelne Sprecher, die sich für das Haus interessieren und ich habe auch immer... versucht, eine Gruppe zu finden. Man kann halt nicht mit allen reden. Es gibt in jedem Haus irgendwo stärkere Persönlichkeiten, als Personen, die vom fachlichen oder der Eignung her da als Partner mittun und wenn man solche Partner in einem Haus gewinnt, dann ist es sicher leichter das ganze in einer positiven Richtung abzuwickeln.“ (Interview 3)

„Auch hier je nach Genossenschaft gibt es durchaus im Vorfeld Kontakte mit Mietersprechern oder auch nicht. Das hängt sehr stark davon ab, wie die Genossenschaft das organisiert. Einen Zwang zum Mietersprecher gibt es nicht.“ (Interview 8)

„Bewohner des Hauses, die sich ganz einfach aus den Hausversammlungen von Beginn der Anlage her rekrutieren und das sind eben die sich um absolut alles kümmern und absolut alles auch hier herbringen, egal ob das jetzt technische Wünsche, Sanierungswünsche oder auch laufende Betreuungen sind.“ (Interview 9)

³⁸ vgl. <http://www.view4.org/wienerwohnen/mmbst.htm>.

In Mietermitbestimmungsstatut der Stadt Wien ist die Wahl eines Mieterbeirates festgelegt, dessen Aufgaben, Rechte und Pflichten werden in diesem Statut beschrieben. Als weiteres Organ der Mitbestimmung neben dem Mieterbeirat fungiert die Mieterversammlung.

Der Mieterbeirat ist berechtigt, die Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten im Rahmen der vorhandenen Mittel (zum Beispiel Mietzinsreserve, Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) zu verlangen. Er kann eine zweckmäßige Koordination und Reihung dieser Arbeiten begehren, die sich am Stand der Technik, den finanziellen Auswirkungen oder anderen wichtigen Interessen der Bewohner orientieren sollen.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen ist verpflichtet, den Mieterbeirat über Erhaltungsarbeiten größeren Umfangs sowie über Verbesserungsarbeiten eingehend zu informieren, sofern die beabsichtigten Maßnahmen eine Erhöhung des Mietzinses zur Folge haben. Dazu sind die Kostenschätzung der Arbeiten, die Finanzierung, die finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Mieter sowie Beginn und Dauer der Arbeiten bekannt zu geben. Der Mieterbeirat kann binnen einem Monat ab Kenntnis begründete Einwendungen gegen unterbreitete Vorschläge erheben. In diesem Fall soll versucht werden, wenigstens eine Annäherung der Standpunkte zu erreichen. Ist keine Einigung zu erzielen und findet eine Klärung nicht durch ein Verfahren nach §§ 18 ff MRG statt, kann die Wohnungskommission zwecks Vermittlung angerufen werden.

„Und es ist auch dann schon so, dass auf Grund der Mieterbeteiligung, Mieterstatut, es gibt ja in den Gemeindebauten ein Mieterstatut, d.h. in der Regel Mietersprecher, Mieterbeiräte, die auch informiert werden müssen sollen. Beteiligt sind an der Projektentwicklung.“ (Interview 8)

„... deshalb ist der Mieterbeirat so wichtig. Als Organisator kann man sich nur wünschen, dass man einen Mieterbeirat hat, der konstruktiv mitarbeitet, dass das wirklich auch in den Sitzungen – wir haben regelmäßig Sitzungen mit diesen Mieterbeirat abgewickelt, vor Ort und haben den eingebunden.“ (Interview 3)

Die Haussprecher oder Mietervertreter haben im Falle eines Sanierungsprozesses eine wichtige Funktion als direkte AnsprechpartnerInnen für die Wohnbaugenossenschaft.

„Das ist nicht im Gesetz vorgesehen, aber wir sehen es durchaus positiv, wenn sich in Wohnhausanlagen ein Kreis von engagierten Personen bildet, weil das dann auch für uns ein Bindeglied ist zwischen der ‚abstrakten‘ Hausverwaltung und dem, was die Menschen vor Ort wirklich wollen ... ist das eben ein Sprachrohr der Mieter und wir sehen dem mit Interesse entgegen, was dieses Sprachrohr der Mieter an uns kommuniziert. Also, das ist durchaus hilfreich.“ (Interview 13)

„Wir versuchen immer, dass wir von dem Hausgemeinschaften einen Vertrauensmann finden, einen Bauausschuss-Vertrauensmann oder -frau, wie sie das auch immer nennen wollen, der den Kontakt zwischen den Bewohnern und uns herstellt. Der ist dann bei den Baubesprechungen dabei. Der sagt, die Frau Maier hätte den Wunsch und den Wunsch. Das hat sich also sehr gut bewährt. Bei uns fast überall. Nennt sich teilweise auch Bauausschuss. Können auch mehrere Personen sein und das hat sich auch durchaus bewährt.“ (Interview 12)

4.8. Kleingruppen

Eine Genossenschaft in Graz arbeitet im Vorfeld der Hausversammlungen mit Kleingruppen, wenn es um das Thema Sanierung geht. In diesen Kleingruppen werden mit interessierten Personen aus der Siedlung oder aus der Wohnanlage Vorschläge für das Sanierungsvorhaben erarbeitet, Kostenabschätzungen durchgeführt und die erarbeiteten Ergebnisse als Grundlage für Vorschläge in der Hausversammlung genommen.

„Wir versuchen Kontakt aufzunehmen mit Bewohnern, die uns aufgefallen sind, weil sie sich identifiziert haben mit den Häusern. Wir haben auch Gegner mit allen Maßnahmen versucht mit einzubinden, im Kleinen einmal, mit denen in eine Diskussion zu treten. Wenn es dann gelungen ist, in der kleinen Gruppe so halbwegs auf einen gemeinsamen Nennen zu kommen, dann war meistens der Zeitpunkt da, wo wir alles angeschrieben haben, Versammlungen einberufen haben, und dann diese möglichen Maßnahmen zur Diskussion gestellt haben.“ (Interview 6)

Dabei werden in einer Kleingruppe mit ausgewählten BewohnerInnen die Sanierungsschritte vorbesprochen und gemeinsam die möglichen Bestandteile der Sanierung und der jeweilige Kostenrahmen festgelegt.

„Wir diskutieren durch. Wir öffnen und lassen einmal die Bewohner aus ihrer Sicht Reihungen machen, was ist sinnvoll, was würden sie sich wünschen, lassen die Maßnahmen definieren und versuchen dann, wenn es möglich ist, schon bei der Sitzung gleich, ... die Reihung, die sie machen, auch in Zahlen zu kleiden.“ (Interview 6)

Diese Vorgangsweise scheint der Genossenschaft effektiver zu sein als gleich mit Vorschlägen in eine Hausversammlung zu gehen.

„Ohne, dass wir vorher in Kleingruppen sensibilisieren, wenn wir nur aus unserer Sicht und Erfahrung Sanierungspakete zusammen stellen und diese schriftlich an die Bewohner schicken und dann vielleicht zu einer Versammlung einladen, da haben wir die Erfahrung gemacht, ist die Hausgemeinschaft meistens überfordert. Es ist viel besser in Kleingruppen zu arbeiten und dann in das große Plenum zu gehen.“ (Interview 6)

Es geht explizit um eine Vorbereitung der Modernisierung in dieser Kleingruppe, nicht schon um das Durchsetzen einer bestimmten Sanierungsvariante.

„Wir wollen nicht bei einem Erstgespräch zu einem Ergebnis kommen, sondern wir wollen Vor- und Nachteile besprechen und sie nach Hause gehen lassen. Es muss auch alles abrasten.“ (Interview 6)

Kleingruppen kommen auch dann zum Einsatz, wenn es sich um sehr große Objekte handelt und es nicht möglich ist, mit allen BewohnerInnen zu kommunizieren. Es werden dann auch Hausversammlungen stiegenweise abgehalten, und mit VertreterInnen der BewohnerInnen Vorschläge in Kleingruppen vorbesprochen.

4.9. Begehungen

Einige Wohnbaugenossenschaften verwenden bereits das Instrument der Begehung der Wohnanlage oder der Wohngebäude, um gemeinsam mit den BewohnerInnen erste Informationen über den Zustand des Objektes und die Wünsche der Betroffenen zu erhalten.

„Da haben wir wieder auch – wir haben auch Wohnhausanlagen, wo es turnusmäßige Begehungen der Mietervertreter, des Hausverwalters und des Instandhaltungstechnikers gibt. Das hat sich bewährt. Man geht gemeinsam durch.“ (Interview 13)

„In einem Großteil der Wohnungen, sicher nicht in jede Wohnung, aber damit wir uns ein Bild geschaffen haben, wie ist die Mieterstruktur, wie ist die Bereitschaft? Das haben wir verbal bei der Begehung gemacht, haben es mit schriftlicher Ermittlung.“ (Interview 3)

4.10. Hausversammlungen

Im Falle des Beginns und der Durchführung eines Sanierungsprozesses startet die Information von und die Kommunikation mit den BewohnerInnen. Diese kann auf sehr unterschiedliche Art auf verschiedenen Ebenen erfolgen. Im Zentrum dieser verschiedenen Formen steht meist die Hausversammlung.

Im Falle eines Sanierungsprozesses kommt der Hausversammlung die Aufgabe zu, die BewohnerInnen über die bevorstehende Sanierung zu informieren, ihnen Vorschläge für die Gestaltung der Sanierung zu präsentieren und mit ihnen in Austausch über die Bestandteile und die Kosten der Sanierung zu treten.

„Dann bedeutet das, dass wir versuchen wirklich exakt den Umfang der Sanierungsmaßnahmen zu definieren und begleitend bereits Kostenschätzungen in unserem Hause abzugeben. Dann kommt es in der Regel zu Hausversammlungen, Eigentümerversammlungen, wo wir diese Vorstellungen der Genossenschaft präsentieren ... heute unter zur Hilfenahme moderner

Medien, Powerpoint-Präsentation etc. wollen wir sozusagen auf der einen Seite der Technik, auf der anderen Seite der Hausverwalter, der den kaufmännischen Part letztendlich zur Verfügung hat, präsentieren wir den Bewohnern was wir in Zukunft sozusagen als notwendig erachten.“ (Interview 1)

„Also bei dieser Hausversammlung bekommen die Mieter die genaue Information, welche Sanierungsmaßnahmen geplant sind, dann bekommen sie eine genaue Information, welche Verbesserungsarbeiten geplant sind und dann erhalten sie die letzte Information, welchen Kostenbeitrag sie dafür zu leisten haben, damit das gemacht werden kann.“ (Interview 14)

„Das wird natürlich dann den Bewohnern – genau, das ist der nächste Schritt, wenn das Sanierungskonzept steht und die Kosten ermittelt sind, dann erfolgt die Mieterinformation. Das hängt dann davon ab, je nachdem wie viele Mieter in so einer Anlage wohnen, gibt es dann ein, zwei oder drei Informationsabende, wo wir dann halt eine Art Powerpoint unsere Sanierungsvorschläge den Leuten erklären.“ (Interview 11)

Nach WEG ist die Abhaltung von Bewohnerversammlungen in gewissen Abständen zwingend vorgeschrieben. Der Hausverwalter muss alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einberufen. In dieser Eigentümerversammlung werden alle anstehenden Probleme wie z.B. auch Vorschläge zur Sanierung besprochen und abgestimmt. Die Schätzungen der Interviewpartner, wie viele der BewohnerInnen an einer Hausversammlung teilnehmen, schwanken zwischen 30 und 50%. Unumgänglich ist es, die bei der Bewohnerversammlung gefassten Beschlüsse auch den anderen BewohnerInnen, die nicht bei der Hausversammlung waren oder sein konnten, zur Beschlussfassung vorzulegen. Ebenso ist über die Ergebnisse der Hausversammlung schriftlich zu informieren.

IM WGG sind Mieterversammlungen nicht vorgeschrieben, werden aber in der Praxis ähnlich wie im WEG durchgeführt. Auch Umfragen und Abstimmungen gibt es in Objekten laut WGG.

In Rahmen dieser Eigentümer- oder Mieterversammlungen werden auch die ersten Pläne bzgl. Sanierungsvorhaben und erste Kostenschätzungen vorgestellt. Meist ist eine solche Versammlung ausschließlich diesem einen Thema gewidmet.

Wenn es sich um großvolumigere zu sanierende Objekte handelt (in Wien gibt es Beispiele von Projekten mit über 1000 Wohneinheiten), ist die Abhaltung einer einzigen Hausversammlung nicht mehr möglich und durchführbar, dann werden mehrere Versammlungen abgehalten.

„Wir haben dann 1, 2 womöglich bis zur Realisierung teilweise 3 Hausversammlungen oder Zusammenkünfte, wie immer – einzelner Bewohner, bevor wir überhaupt in die Errichtungsphase oder Sanierungsphase dann eintreten.“ (Interview 1)

„Wir haben sie in Gruppen geteilt und zwar mehrere Stiegen zusammen. Da waren alle eingeladen. Es waren teilweise bis zu 100 Leute, waren anwesend.“ (Interview 3)

Wie Eigentümer- oder Hausversammlungen abgehalten werden, ist von Hausverwaltung zu Hausverwaltung unterschiedlich. Allen gemeinsam ist, dass der Ort für diese Versammlungen, die früher oft in Waschküchen oder Hobbyräumen stattgefunden haben, inzwischen attraktiver gewählt wird. Es handelt sich dabei meist um Besprechungsräume in Pfarren, Bildungshäusern oder sogar Hotels, manchmal – wenn nicht anders möglich – um Extrazimmer von Gaststätten.

„Die Waschküchenzusammenkünfte verlassen wir wirklich. Wir gehen sogar weg von Gasthauszusammenkünften, wenn es irgendwie geht. Zu einem hohen Prozentsatz mieten wir Seminarräume an.“ (Interview 1)

„Im Grazer Bereich, also für Wohnungen, die wir in Graz verwalten, üblicherweise bei uns in der Genossenschaft bzw. Gesellschaft in unserem Sitzungssaal und bei Auswärtsprojekten machen wir es vor Ort. Da versuchen wir dann in einem Gemeindesaal zu gehen oder in irgendeine Schule oder so, je nachdem was sich anbietet. Hängt auch von der Größe des Objekts natürlich ab.“ (Interview 7)

„Wird so handgehabt, dass wir – also ich habe das selber gemacht, das bei diesen Althäusern, dass ich irgendwo in einem Haus ein extra Zimmer angemietet, also organisiert habe und dort die Besprechung abgewickelt haben und das ist teilweise auch bei kleinen Häusern in Wohnungen geschehen.“ (Interview 3)

„Die finden sowieso am Abend statt, also meistens um 19 Uhr in der Anlage. Dort gibt es meistens irgendeinen Gemeinschaftsraum, einen größeren. Sei es jetzt der Pensionistenclub, der in den Gemeindebauten angesiedelt ist oder eine Kinderbetreuungsgruppe, dort in diesen Räumen wird das dann meistens durchgeführt.“ (Interview 11)

Bei den meisten Versammlungen werden von den VertreterInnen der Genossenschaft oder der Hausverwaltung die inhaltlichen Themen medienunterstützt präsentiert.

„Natürlich ist heute, wo alles auch um Marketing, um Verkauf, um Präsentation geht, ist natürlich auch die Art und Weise der Präsentation ein wesentlicher Punkt. Wir sehen natürlich das unter Einsatz der Medien, die heute durchaus Gang und Gäbe sind, mit Powerpoint-Präsentationen, mit eben dementsprechender auch Aufbereitung bereits, ...“ (Interview 1)

„Zum Teil haben wir schon mit Plänen gearbeitet, die aufgehängt worden sind, wo die Leute im Eingangsbereich schon gesehen haben, so soll unser Haus ausschauen und das und das ist unsere Anlage und das und das soll geschehen, aber das meiste war eben schriftlich.“ (Interview 3)

Es gibt aber vereinzelt aber auch andere Sichtweisen:

Es ist so, wir haben vieles schon ausprobiert. Das Problem ist, mit Fotos haben wir das schon versucht oder natürlich hätten wir jetzt auch die Möglichkeit in Form einer Powerpoint-Präsentation, nur es ist so, die Bewohnerstruktur ist größtenteils ältere Menschen und wir haben die Erfahrung gemacht, wenn wir sie mit zuviel technischen Details überhäuft, das verstehen sie nicht und schalten ab. D.h. es entsteht dann keine Diskussion und das ist schlecht, weil da bleiben immer irgendwelche Punkte offen und das wollen wir vermeiden.“ (Interview 9)

Sehr bewährt hat sich auch das Instrument der thermografischen Aufnahme, das einige Wohnbaugenossenschaften zur Veranschaulichung von schlecht gedämmten Objekten und damit verbundenen Wärmeverlusten einsetzen.

„Wir arbeiten sehr viel mit der Grazer Energieagentur zusammen. Wir machen in den meisten Fällen thermografische Aufnahmen mit der Infrarotkamera. Damit man den Leuten optisch zeigen kann, wie das Haus von der wärmetechnischen Seite her aussieht. Dann zeigt man ihnen Vergleichsobjekte vorher – nachher. Wirkt fast immer.“ (Interview 12)

Als wichtig wird auch große Verständlichkeit in den präsentierten Inhalten erachtet. Die an die Präsentationen anschließenden Diskussionen können oft sehr intensiv, kontrovers, emotional und abschweifend ausfallen – hier sind psychologische, mediatorische und moderierende Kompetenzen des/der die Sitzung leitenden Hausverwalters/in gefragt.

„Es gibt sicher auch störende Momente, aber das muss man dann halt mit einem gewissen Geschick versuchen in Bahnen zu lenken. ... Einfach eine Diskussionsleitung oder eine Linie zu geben und einzugreifen, wenn sich vielleicht eine Diskussion entwickelt, die nicht in die Richtung geht oder das Thema verfehlt.“ (Interview 3)

Sehr viel wird hier schon im Vorfeld durch gute Vorbereitung der Bewohnerversammlungen und Abstimmungen abgedeckt. Es wird versucht, möglichst viel an Information schon vorher weiter zu geben und z.B. mit HaussprecherInnen oder Vertrauenspersonen, wenn vorhanden, Kontakt aufzunehmen.

„Und von dort weg wird dann der jeweilige Verwalter von mir angehalten in einem Gespräch einmal so vor Ort nach Zufall einzusteigen, bzw. jene Leute so langsam zu kontaktieren, die sich gelegentlich melden oder vielleicht auch die Funktion eines Haussprechers auch einnehmen. Und wenn das dann abgeschlossen ist, dass er mir einmal einige Personen nennen kann, dann schreiben wir die an und laden sie ein.“ (Interview 6)

4.11. Abstimmungen und Umfragen

Laut WEG müssen die in der Hausversammlung erarbeiteten Vorschläge in einer Umfrage abgestimmt werden. Für das Ergebnis der Umfrage zählt die einfache Mehrheit nach Besitzanteilen (sprich: Größe der Wohnungen). Weiters sind nach der Beschlussfassung Einspruchsfristen zu beachten, die je nach Gegenstand des Einspruches verschieden lang sind und bis zu sechs Monate betragen können.

„Wir haben leider das Problem, dass es eben einer Mehrheit bedarf, das bedeutet, dass mehr als die Hälfte der vorhandenen und im Grundbuch eingetragenen Wohnungen, die Eigentümer dieser Wohnungen einer Sanierungsmaßnahme zustimmen müssen, mehr als die Hälfte davon nach Anteil gerechnet natürlich und das ist ein schwieriges Unterfangen.“ (Interview 6)

„Im Eigentumsbereich hat man in der Regel, sage ich einmal, in der Hausversammlung nicht die notwendige Mehrheit, dann ist eine schriftliche Befragung natürlich und mit der Mehrheit würde man vorgehen, sage ich einmal, also im Rahmen des gesetzlichen Maßes, dann hat man diese Wartefristen einzuhalten, ob jemand allenfalls zum Außerstreitgericht geht, weil er mit der Maßnahme nicht einverstanden ist und wenn wir dann den Bescheid bekommen, dass keine Anfrage beim Außerstreitgericht waren, danach erfolgt die Beauftragung.“ (Interview 7)

Einfache Mehrheit ist – wie schon erwähnt – nicht bezogen auf die Zahl der teilnehmenden Abstimmenden, sondern eine einfache Mehrheit bezogen auf die Zahl aller BewohnerInnen. Hier gibt es von Seite der Genossenschaften den massiven Wunsch nach einer Änderung.

„Es müsste doch möglich sein, dass die Mehrheit jener, die sich beteiligen, entscheiden kann. So nach dem Motto, wenn 30 nicht mittun, weil sie sich gar nicht interessieren und 70 von 100 Wohnungen sich beteiligen und von den 70 etwas mehr als die Hälfte, sagen wir einmal 40 für eine Maßnahme wären, dann ist das eine Mehrheit. Das ist die Sicht der Eigentümer sehr oft, wenn sie dann wirklich wollen, dass sich etwas bewegt. Aber, das ist rechtlich in der Form nicht lösbar, weil eine Mehrheit, ist immer bezogen auf das, was besteht und im Grundbuch eingetragen ist und das bremst den ganzen Ablauf.“ (Interview 6)

Es gibt bei einzelnen Genossenschaften allerdings auch die Praxis, die Beschlüsse, die bei den Versammlungen getroffen werden, gleich schriftlich bestätigen zu lassen.

„Der Mieter hat die Möglichkeit, wenn diese Informationen, die er bekommen hat, ausreichend sind, kann er bereits nach der Versammlung seine Stimmabgabe schriftlich erteilen. D.h. wir machen das schriftlich.“ (Interview 14)

Ebenso wird befragt und abgestimmt, wenn bei der Modernisierung Alternativen für die BewohnerInnen zur Auswahl stehen, wie z.B. unterschiedliche Farbgestaltung für die Fassade oder die Stiegenhäuser, die Möglichkeit, eine gemeinsame SAT-Antenne auf dem Haus zu montieren, eventuell die Auswahl von ganzen oder geteilten Fenstern, Bodenbeläge für die Stiegenhäuser oder verschiedene Varianten bei der Gestaltung der Außenanlagen.

„Alternativen bei den Fenstern, bei der Fassadenfärbelung, Alternativen bei der Farbe vom Stiegenhaus, wie z.B. Wir hätten gern eine Satellitenempfangsanlage, wir hätten gerne Faradabstellplätze, also die Dinge finden sehr wohl ihren Niederschlag, sofern sie finanzierbar sind.“ (Interview 12)

Dies wird in Form von Befragungen abgestimmt, bei denen aber die einfache Mehrheit – auch bei nach WEG verwalteten Objekten – genügt, um Entscheidungen herbei zu führen. Dafür werden eigene Stimmzettel verwendet.

„Da steht ganz einfach oben, ich bin laut Rundschreiben vom so und so vielten für die Gestaltung des Stiegenhauses für die Variante a, b, c, d wie auch immer. Oder ich möchte das Stiegenhaus ausgemalt haben, Farbton Rosa, Grün, Blau, Beige und dann kreuzt er an. Steht unten Abgabe bis spätestens, Wohnungsnummer, Name und das schickt er zu uns herein.“ (Interview 12)

Auch neue Formen der Kommunikation und Möglichkeiten der Abstimmung z.B. über das Internet werden bereits erprobt.

„Und bei uns kriegt jeder Mieter bei Beginn seines Mietverhältnisses ein Code-Wort, ein Passwort, mit dem er sich in unser System einloggen kann und ich habe z.B. als mögliches Medium, das ich in diesem System nutzen kann, ein Abstimmungsmodul da drinnen, wo also Abstimmungen im System gemacht werden können. Wo der Mieter daheim über seinen Computer abstimmen kann. Natürlich nicht lückenlos, weil es ist ja eine Illusion zu glauben, dass jeder einen PC zu Hause hat, d.h. man muss es parallel machen.“ (Interview 13)

„Oder Farbauswahl, haben wir auch schon übers Internet gemacht. Wie soll die Fassade werden? Rot, grün, blau, gelb? Im Rahmen der Möglichkeiten. Also, das ist etwas, was sicherlich auch in Zukunft vermehrt heranzuziehen sein wird. Also, da haben wir auch schon gute Erfahrung gemacht und erwarten uns für die Zukunft sehr viel. Also all das, was über die Internetkommunikation

funktioniert und auch die Informationen an die Mieter. Also, wir machen Informationsschreiben an die Mieter, nicht nur mehr klassisch mit Aushang, sondern die werden in unserer Internet-Kommunikationsschiene hineingestellt.“ (Interview 13)

4.12. Ausschreibungen

Schließlich kommt es zu einer Entscheidung, ob und in welcher Weise das Objekt saniert werden kann und wird. Oft gibt es zu diesem Anlass noch eine Hausversammlung, in der die endgültigen Planungen präsentiert, letzte Abstimmungen vorgenommen und der Beginn der Sanierung angekündigt werden.

Eine Unsicherheit besteht noch darin, dass bei den ersten Präsentationen vor den MieterInnen die Preise nicht genau feststehen, es handelt sich teilweise noch um Schätzungen. Erst wenn die Ausschreibungsphase gelaufen und der Bestbieter ermittelt ist, kennt man die genauen Preise.

„Während der Versammlung muss man auch klar machen, dass man unterscheiden muss, weil in der Versammlung reden wir ja noch von geschätzten Preisen. ... Wir haben einen Spielraum eher nach oben. Wir erklären auch, dass bei Ausschreibung im Durchschnitt immer eher günstigere Konditionen erzielt werden.“ (Interview 6)

Wir gehen eben den ersten Schritt, das wir sagen, was wollen wir tun, das kostet in etwa so und so viel, wobei die Größenschätzung schon mit plus/minus 10% natürlich festgelegt ist und wenn die Bewohner sagen, das wollen wir auch, dann wird es wirklich in ein konkretes Projekt umgesetzt.“ (Interview 7)

„Letztendlich gibt es aber einen Konsens, welche Bauteile werden in welchem Umfang saniert und erst danach gehen wir über in eine konkrete Ausschreibungsphase und schreiben das Projekt genau auf die Entscheidungsfindung abzielend aus und dann beginnen wir das Projekt zu realisieren.“ (Interview 1)

Die Arbeiten für die Sanierung werden ausgeschrieben, aus den Firmen, die sich bewerben, wird der Bestbieter ermittelt. Bzgl. der Einladung und der Auswahl der Firmen gibt es unterschiedliche Strategien. So kann es sich um eine beschränkte oder eine öffentliche Ausschreibung handeln.

„Wir machen das so, wir haben gegenüber der früheren Vorgangsweise keine öffentlichen Ausschreibungen mehr. Sondern beschränkte Ausschreibungen. Wir laden nur Firmen ein, von denen wir wissen, dass sie eine qualitative gute Leistung bringen.“ (Rozner)

„Also prinzipiell sind wir einmal offen für alle Unternehmen. Wir laden je nach Größe des Projekts, sage ich einmal, und nach Region, wo es ist, vorrangig natürlich regionale Firmen ein. Da haben wir einen Pool, auf den wir zurückgreifen können durch unsere Steiermark weite Tätigkeit. Bei sehr großen Projekten machen wir auch quasi Ausschreibungen in einer Grazer Zeitung, wo wir Professionisten einladen, sich zu bewerben, sage ich einmal, einfach um einen bestmöglichen Preis zu erzielen.“ (Interview 6)

„Denn wir müssen ja die Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die dann ja ausgeschrieben werden und in unserem Fall ja öffentlich ausgeschrieben werden beim WWSF abgegeben werden, gar nicht bei uns, dort geöffnet werden, also wir sind da ganz heraußen und dann kriegen wir es erst, dann machen wir erst den Vergabevorschlag, d.h. dieser Vergabevorschlag wird auch wieder überprüft von mir und vom WWSF und dann haben wir eine Liste, also die Bestbieterangebote mit den Gewerken und das wird dann laut WWGG über mittels Aushang den Mietern mitgeteilt.“ (Interview 9)

Auch die Einbeziehung von Vorschlägen von den BewohnerInnen werden unterschiedlich gesehen.

„Wenn wir auf uns gestellt sind, wollen wir natürlich oder gehen wir darauf zurück, dass erprobte Firmen hier natürlich hier zum Einsatz kommen. Das sind aber dann nicht 2, 3, das sind sicher 7, 8, 9 bis 10, die wir ganz unterschiedlich einladen, auch aus den unterschiedlichen Regionen, damit auch hier nicht unbedingt damit weitgehend die Möglichkeit einer Absprache etc. hier hinten gehalten wird. Wir stehen dem gegenüber aber durchaus offen gegenüber, wenn hier Bewohner, Firmen hier namhaft machen, mit der Begründung, dass – ich sage einmal so, wenn wir Firmen nennen und es kommt nichts von der Bewohnerseite, sind wir mehr oder minder für die Ausführung voll verantwortlich.“ (Interview 1)

Dies ist aber auch nicht immer einfach:

„Viele Eigentümer haben aus privatem Hausbau oder aus vielem Gehörten und Gesagten, viel eigene Ideen, kennen dann den X und den Y sozusagen als Professionisten und Fachmann, der dann auch mitmischen sollte. Das ist oft ein sehr schwieriges Unterfangen.“ (Interview 6)

Besonders wichtig ist natürlich ein adäquates Preis-Leistungsverhältnis.

Wir sind natürlich da für neue Firmen offen, wenn das Preis-Leistungsverhältnis natürlich passt. Idealerweise, sage ich einmal, sind natürlich Firmen, wo Preis-Leistung passt und wir langjährig in Erfahrung in der Zusammenarbeit natürlich haben.“ (Interview 6)

„Wir haben schon Partner, mit denen wir gerne zusammen arbeiten, weil es eigentlich schon seit Jahren gut funktioniert, aber wir haben bei großen Bauführungen auch sehr weitreichende Ausschreibungen. Wir binden es nicht, wir haben auch kein Naheverhältnis zu irgendwelchen Firmen. Es muss das Preis-/Leistungsverhältnis passen. Und wenn Preis-/Leistung passt und wenn die Erfahrung auch passt, dann können wir sicherstellen, dass wir auch im Sinne der Mieter dort agieren können.“ (Interview 14)

Meist wird mit der Sanierung ein Generalunternehmer beauftragt, d.h. eine Firma, die mit Subfirmen alle zu erledigenden Sanierungsarbeiten selbst durchführt und für diese auch verantwortlich ist.

4.13. Betreuung und Kommunikation in der Bauphase

Die eigentliche Sanierungsphase, in der die Renovierungs-, Reparatur- und Dämmarbeiten durchgeführt werden, ist sicher die größte Belastungsphase für die BewohnerInnen. In dieser Zeit ist eine Betreuung der BewohnerInnen besonders wichtig, intensiver Kontakt und gesteigerte Kommunikation notwendig.

Diese Betreuungsaufgabe wird von allen Genossenschaften in ähnlicher Weise wahrgenommen. Es gibt einen zuständigen Ansprechpartner für die Sanierung, dies ist meist der zuständige Hausverwalter. Dieser ist zu gewissen gleichbleibenden Zeiten in der Sanierungsphase vor Ort und ansprechbar, manchmal wird sogar ein eigenes Baubüro in der Siedlung unterhalten. Auch Baubesprechungen mit den Firmen werden für Bewohnerkontakte genutzt.

„Bei einer größeren Baustelle ... gibt es einen fixen Tag, an dem eine Baubesprechung stattfindet. Und wir machen das üblicherweise so: wenn die Baubesprechung mit den Firmen angesetzt ist, um 14 Uhr; ist die Bauleitung draußen um 13 Uhr. Das wissen die Leute. D.h., die Leute können dort vorher hinkommen, können uns fragen. ... Erfahrungsgemäß merken wir aber, dass von dieser Möglichkeit nicht so sehr Gebrauch gemacht wird. Üblicherweise sind sehr viele bei der ersten Baubesprechung dort. ... Die ersten zwei Baubesprechungen, da sind mehr Leute da und dann kommen vereinzelte, wenn sie tatsächlich Wünsche haben und vielleicht ihre Leistungen vorgezogen haben wollen.“ (Interview 6)

„Wobei wir die Kommunikation, glaube ich, durchaus vernünftig gestaltet haben, als wir jede Woche, auch in der Bauphase, einen Termin haben, der festgelegt wird, wo sozusagen ein Baustellentermin stattfindet. ... Dort ist die örtliche Bauaufsicht oder das örtliche Bauaufsichtsorgan an Ort und Stelle. ... Das hat sich gut bewährt, weil das nehmen in der Regel wirklich während der ganzen Bauphase immer – je nachdem – zwischen drei, sieben, acht Bewohnern wahr.“ (Interview 1)

Wiener Genossenschaften haben manchmal auch ein eigenes Büro auf der Baustelle eingerichtet, vor allem dann, wenn es sich bei den zu sanierenden Wohnblöcken um sehr große Gebäude mit vielen Wohneinheiten handelt.

„Wir haben auf der Baustelle ein Büro. Erreichbar von bis. Da muss dann eben einer dauernd erreichbar und ansprechbar sein. Das ist so quasi ein Standard, den wir einfach aus der Erfahrung her eingeführt haben. Dass ist notwendig.“ (Interview 11)

„In der Bauphase, in der gesamten Bauphase, vor Ort. Wir haben dort Bürocontainers. Da ist dann unser Mitarbeiter und teilweise auch der zuständige Hausverwalter dort ...“ (Interview 9)

In vielen Fällen wird auch ein begleitender Bauausschuss eingesetzt.

„Wir versuchen immer, dass wir von den Hausgemeinschaften einen Vertrauensmann finden, einen Bauausschuss-Vertrauensmann oder -frau, wie sie das auch immer nennen wollen, der den Kontakt zwischen den Bewohnern und uns herstellt. Der ist dann bei den Baubesprechungen dabei... Das hat sich also sehr gut bewährt. Bei uns fast überall. Nennt sich teilweise auch Bauausschuss. Können auch mehrere Personen sein und das hat sich auch durchaus bewährt.“ (Interview 12)

„Wir bitten eigentlich bei dieser ersten Hausversammlung, wo das Projekt präsentieren auch als Standardinformation oder Standardaufruf, bitten wir immer aus dem Kreis der Bewohner 2 bis 3 Personen sich sozusagen zu einem Bauausschuss zu formieren und uns zu begleiten und laden die Bewohnerschaft da wirklich ein ...“ (Interview 1)

Die Auswahl dieser Vertrauensleute und Bauausschussmitglieder passiert – zumindest in Graz – nicht per Wahl, sondern dadurch, dass jemand schon vorher Ansprechperson für die Genossenschaft war oder sich selbst für diese Aufgabe meldet und von den anderen BewohnerInnen dafür akzeptiert wird. In Wien mag sich diese Situation – zumindest in den Gemeindebauten – auf Grund des dort vorhandenen Mietermitbestimmungsstatuts und der dort meist eingerichteten Mieterbeiräte durchaus anders darstellen.

Dass nicht alle BewohnerInnen zu jedem Zeitpunkt in der Sanierungsphase zur Verfügung stehen, um z. B. ihre Wohnungen für einen Fenstertausch zugänglich zu machen, kann zu Verzögerungen im Sanierungsprozess und Mehrbelastungen bei den BewohnerInnen führen.

„... wo es die Reibungsstellen gibt, einfach dass die Mieter dann bereit sein müssen, auch ein bisschen Zeit zu investieren. ... Wir haben gerade ein Objekt laufen, wo eben die Heizung auch umgestellt wird komplett mit Thermostatventilen, Umstellung von Öl auf Gas und im Zuge einer solchen Sanierung kann es schon passieren ... - es ist eine große Anlage – dass die Leute fünf bis sechs Tage Urlaub investieren müssen.“ (Interview 9)

„Ist die ganze Stiege an dem vereinbarten Termin zu Hause, dann geht etwas weiter. Ist sie nie zu Hause, dann ... kommt es wieder zu Verschiebungen.“ (Interview 11)

4.14. Abrechnungen

Trotz aller Belastungen ist der Sanierungsprozess einmal abgeschlossen. Ist dies gelungen, kann es noch zu vereinzelt notwendigen Nachbesserungsarbeiten oder der Behandlung und Behebung von Beschwerden kommen. Die von den Firmen garantierte Gewährleistungsfrist kann noch in Anspruch genommen werden. Zum Abschluss des Sanierungsprozesses werden die Kosten durch die Genossenschaft abgerechnet und den BewohnerInnen eine Endabrechnung präsentiert. Meist wird diese Arbeit durch den Bauausschuss begleitet.

„... das ist immer die Anzahl von zwei oder drei Personen, würde ich einmal sagen, im Durchschnitt, die sozusagen als begleitender Bauausschuss ... das Projekt begleiten, uns durchaus kontrollieren, sage ich jetzt einmal. Das ist ganz in unserem Sinne. Umso einfacher und leichter erfolgt für uns die Endabrechnung gegenüber den Bewohnern.“ (Interview 1)

In manchen Fällen werden die VertreterInnen des Bauausschusses auch direkt in die *Angebotseröffnung bei der Auswahl der Firmen eingebunden.*

„Wir wollen Transparenz an den Tag legen. ... Wir machen Angebotseröffnungen bei uns im Haus. Da sollen ... auch Bewohner durchaus anwesend sein, damit auch hier Transparenz gegeben ist.“ (Interview 1)

4.15. Abschluss des Sanierungsprojektes

Mit der Schlussrechnung ist der Sanierungsprozess abgeschlossen. Leider fehlt dann oft die Zeit, den Erfolg der Modernisierung noch gebührend zu feiern.

„Manchmal machen auch wir ein Abschlussfest, ..., aber es ist auch so, wir würden es aus unserer Sicht auch gerne machen, aber wir haben halt sehr viele Baustellen und wenn es dann einmal vorbei ist und halbwegs funktioniert hat, sind wir ja schon mit vollen Kräften an einen anderen Projekt, das ist die Realität.“ (Interview 6)

4.16. Grenzen der Beteiligung

Von den meisten InterviewpartnerInnen werden auch Grenzen der Beteiligung von BewohnerInnen genannt. Diese werden einerseits bei technischen Fragen angesetzt, in denen LaiInnen nach Ansicht der ExpertInnen nicht kompetent sein und mitentscheiden könnten (z.B. bei der Auswahl von Baustoffen).

„Es wäre ein Nonsens, eine Mietergemeinschaft entscheiden zu lassen, wie mache ich die Dachhaut? Der hat ja das technische Wissen nicht, d.h. ich muss als Hausverwalter, als Techniker entscheiden, was technisch sinnvoll ist!“ (Interview 12)

Andererseits werden aber auch die Möglichkeiten bei der Wahl von Alternativen eingeschränkt, z.B. dass es bei der Farbauswahl für die Fassade des Gebäudes nur zwei oder drei Alternativen gibt, die von der Genossenschaft vorgeschlagen werden und nichts darüber hinaus. Wie weit die Beteiligung gehen kann, soll und darf, ist in Nuancen je nach GesprächspartnerIn leicht unterschiedlich. Spürbar ist aber, dass die Hausverwaltungen und Genossenschaften unter großem Druck stehen, ihre Sanierungskonzepte durchzusetzen (was ja nicht immer gelingt) und daher natürlich auch viele Rahmenbedingungen vorgeben möchten.

4.17. Zusammenfassung verwendeter Partizipationsformen

Im folgenden seien diejenigen Informations-, Kommunikations- und Beteiligungsformen, die im Zuge der Experteninterviews von unseren GesprächspartnerInnen genannt wurden, zusammengefasst und dargestellt:

- (Persönliche) Einzelgespräche

Das persönliche oder telefonische Gespräch wird von den Genossenschaften und auch von den BewohnerInnen gerne genutzt. Entweder ergeben sich Gespräche zufällig bei Besuchen oder Treffen, oder es gibt spezielle Kontakte zu HausbetreuerInnen, HausbesorgerInnen, HaussprecherInnen oder Hausdelegierten. Diese werden auch gerne als erste Informationsquelle und als erste Ansprechpersonen genutzt, wenn Änderungen, Verbesserungen oder Sanierungen geplant sind. Diese nehmen auch eine Bindefunktion zu den anderen BewohnerInnen in der Siedlung wahr. Gesetzlich legitimiert sind diese VertreterInnen meist nicht – meist haben sie sich als Interessierte hervorgetan und wurden deshalb von der Genossenschaft angesprochen, oder sie wurden bei einer Hausversammlung genannt oder in irgendeiner Weise gewählt. Legitimieren können sie sich nur aus der Akzeptanz der BewohnerInnen.

- Schriftliche Informationen

Diese Art der Kommunikation ist sehr häufig und ergibt sich auch daraus, dass für sehr viele Verfahren und Entscheidungen im Wohnbau, vor allem im WEG-Bereich, Schriftlichkeit eine wichtige Voraussetzung und Bedingung für die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben ist. Hier kommen z.B. Informations- und Einladungsbriefe, das Versenden von Protokollen nach Wohnerversammlungen, Aushänge an den schwarzen Brettern in den Stiegenhäusern, Rundschreiben u.ä. zum Einsatz.

- Informationsfolder, Zeitschriften

Eine spezielle und aufwendigere Form der schriftlichen Informationen sind die Herausgabe von Informationsbroschüren oder – foldern, die spezielle Themen behandeln wie das richtige Heizen und Lüften (speziell nach einer thermischen Sanierung gibt es oft Probleme mit Schimmel) oder die Auflage und Ausgabe von internen Zeitschriften der Wohnbaugenossenschaften. Diese dienen der

allgemeinen Information über die Genossenschaft oder über die Geschehnisse in der Siedlung. Manchmal gibt es eine von den BewohnerInnen selbst gestaltete Siedlungszeitschrift (z.B. in der „Denggenhofsiedlung“ in Graz).

- Homepage, E-mail

Fast alle Wohnbaugenossenschaften verfügen inzwischen über eine Homepage, über die allgemeine Informationen über die Genossenschaft, über deren Aktivitäten und deren Leistungs- und Wohnungsangebot abgerufen werden können, ebenso die Kontaktadressen der jeweiligen AnsprechpartnerInnen. Alle Genossenschaften kommunizieren bereits über E-mail, eine Option, die in Zukunft sicher immer verstärkter von einer vor allem jüngeren Bewohnerschaft, die im Umgang mit elektronischen Medien geübt ist, genutzt werden wird. Bei einer der befragten Wiener Genossenschaften ist es sogar möglich, über ein Internetportal an Abstimmungen teilzunehmen und Informationen auszutauschen.

- Sprechstunden, Sprechtage

Manche Genossenschaften halten Sprechstunden oder sogar Sprechtage ab. So gibt es z.B. in der Denggenhofsiedlung in Graz ein eigenes Siedlungszentrum, das im Rahmen einer Sanierung geschaffen wurde, in dem der zuständige Hausverwalter zweimal im Monat abwechselnd vormittags und nachmittags anzutreffen ist. Ebenso kann es ganze Sprechtage geben. Wenn der Sanierungsprozess läuft, sind meist auch Fixtermine vorgesehen, an denen sich die BewohnerInnen bei Fragen und Problemen während der Sanierung an die Genossenschaft oder die ausführenden Baufirmen wenden können.

- Exkursionen und Begehungen

Manche Genossenschaften führen vor Sanierungen mit den BewohnerInnen Exkursionen zu schon sanierten Objekten durch, damit sich diese dort ein Bild machen und auch mit den betroffenen BewohnerInnen sprechen können. Ebenso gibt es Begehungen von Wohnanlagen, um Mängel und die Wünsche der BewohnerInnen feststellen zu können. Eine spezielle Form der Begehung wurde auch im Rahmen dieses Projektes durchgeführt.

- Kleingruppen

Eine mögliche Form der Beteiligung im Vorfeld von Sanierungsprozessen, aber auch für andere Fragestellungen, ist die Einrichtung von Kleingruppen, die unter Moderation der Hausverwaltung Vorschläge für den Modernisierungsprozess erarbeiten und Entscheidungen vorbereiten.

- Bewohnerversammlungen

Schon angesprochen wurde auch das Instrument der Bewohner-, Eigentümer-, Mieter- oder Hausversammlung, die gesetzlich vorgeschrieben ist und in gewissen zeitlichen Abständen durchgeführt werden muss. Diese dient zur Information der BewohnerInnen über die Arbeit der betreuenden Hausverwaltung und kann auch speziellen Themen gewidmet werden. Im Rahmen eines Modernisierungsprozesses spielt die Bewohnerversammlung eine wichtige Rolle als Informations-, Kommunikations- und Entscheidungsplattform zum Sanierungsprojekt. Diese Versammlungen können auch – je nach Größe der Siedlung oder des Wohnobjektes - objekt-, stiegen- oder hausbezogen durchgeführt werden.

- Befragungen, Abstimmungen

Vor allem die Vorschriften des WEG machen es notwendig, bei Vorschlägen zur Erhöhung von Rücklagen, zu Inhalten, Prozess und Ablauf der Sanierung und den damit verbundenen Kosten bei den BewohnerInnen Umfragen durchzuführen und Abstimmungen

herbei zu führen (die im Falle des WEG auch besondere Anforderungen an die Mehrheitsverhältnisse stellen). Aber auch bei Mietobjekten, die im Rahmen des WGG verwaltet werden und diese Abstimmungen nicht zwingend vorgeschrieben sind, werden diese oft durchgeführt, um die MieterInnen einzubeziehen. In vielen Fällen wird versucht, mit den BewohnerInnen einen Konsens zu erreichen, es passiert aber auch – vor allem in Wien – dass es zu einem Verfahren bei der Schlichtungsstelle kommt, wenn z.B. der EVB über das gesetzlich festgelegte Höchstmaß angehoben werden soll.

- Auswahlmöglichkeiten

Bei Sanierungsvorhaben werden den BewohnerInnen oft in gewissen Bereichen Auswahlmöglichkeiten angeboten, wie z. B. bei der Auswahl der Färbelung des Stiegenhauses oder der Aussenfassaden, bei der Gestaltung der Böden im Stiegenhausbereich oder der Auswahl der Fenster bei einem Fenstertausch (Kunststoff- oder Holzfenster). Ebenso wird oft die Möglichkeit angeboten, bei der Gestaltung der Außenanlagen (Grünflächen, Kinderspiel-, Fahrradabstell- und Müllsammelplätze) mitzubestimmen oder der Installation einer gemeinsamen SAT-Antenne für das ganze Haus zuzustimmen.

- Mietersprecher, Mieterbeirat, Mieterstatut

Wenn es ein Mieterstatut gibt (in Wien ist dies in vielen Gemeindebauten der Fall), dann gibt es MietersprecherInnen, die gesetzlich verankert und von den BewohnerInnen gewählt sind und die Vertretungsfunktionen wahrnehmen. So sind sie auch in begleitender und kontrollierender Funktion in das Sanierungsgeschehen und in die Endabrechnung der Sanierung eingebunden.

- Hausbetreuungszentren

Einige Genossenschaften haben auch Hausbetreuungszentren eingerichtet, von denen aus die BewohnerInnen betreut und versorgt werden und an die sie sich mit Anliegen wenden können.

Wie aus dieser Zusammenfassung ersichtlich wird, gibt es bereits viele Beteiligungsmöglichkeiten von BewohnerInnen, die von den Genossenschaften eingesetzt und verwendet werden – einige davon sind gesetzlich vorgegeben, andere aber auch von den Genossenschaften selbst entwickelt und freiwillig eingesetzt.

Wie der Ablauf eines Sanierungsprojektes von den BewohnerInnen erlebt wird, beschreibt das nächste Kapitel.

5. Evaluierung der Problemsituation aus Sicht der BewohnerInnen (Modul 3)

Die BewohnerInnen sind der wichtigste Partner für die Wohnbaugenossenschaften Hausverwaltungen und Bauträger bei einem Sanierungsprozess. Daher waren die Sichtweise und die Erfahrungen von BewohnerInnen bei durchgeführten Sanierungsprozessen von besonderem Interesse für dieses Forschungsprojekt.

Wir haben daher mit BewohnerInnen von drei Siedlungen, die saniert wurden, nach Abschluss des Sanierungsprozesses Fokusgruppen durchgeführt.

Eine Fokusgruppe ist eine moderierte Gruppendiskussion, die auf einen bestimmten Inhalt ausgerichtet ist. Der thematische Schwerpunkt wird mit Hilfe eines „vorbereiteten“ Stimulus gesetzt. Dieser soll die Phantasie der Beteiligten anregen und den thematischen Bezugspunkt anzeigen. Häufig verwendete Materialien sind kurze Referate, Texte, Videoeinspielungen, Bilder, Musik oder Gegenstände. Die Moderation erfolgt mit einem Gesprächsleitfaden, um zu gewährleisten, dass der gewählte thematische Schwerpunkt im Zentrum der Diskussion bleibt. Fokusgruppen setzen sich normalerweise aus sechs bis acht TeilnehmerInnen zusammen.³⁹

5.1. Das Projekt Denggenhofsiedlung

Die Denggenhofsiedlung in Graz befindet sich in Bezirk Gries, einem typischen Arbeiterbezirk. Sie wurde in den 40er-Jahren des letzten Jahrhunderts erbaut und ist im Besitz der Wohnbaugenossenschaft „Neue Heimat“. Bei den 447 Wohneinheiten in der Siedlung handelt es sich zum Großteil um Mietwohnungen, einige davon wurden inzwischen den MieterInnen zum Verkauf angeboten. Bei den Häusern in der Siedlung handelt es sich um großzügige, hofartig angelegte Bebauungen mit vielen Grünflächen und Innenhöfen. Die Häuser sind zwei- bis dreigeschossig mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Bei den ca. 1.500 BewohnerInnen handelt es sich um ältere Personen, die teilweise ihr ganzes Leben in der Siedlung gewohnt haben.

Aufgrund des Alters der Siedlungshäuser und bisher kaum vorgenommener Sanierungstätigkeiten waren diese vor einigen Jahren in einem höchst desolaten und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Zuge eines anderen Projektes ergab es sich, dass die Denggenhofsiedlung für einen Lokale Agenda 21-Prozess ausgewählt wurde, der ab dem Jahr 1999 ins Laufen kam. Beteiligt an diesem Stadtteilarbeitsprozess waren eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe unter der Leitung von DI Elisabeth Lechner (Architektin, die Gruppe nennt sich inzwischen S.O.U.L. – Soziokulturell organisiertes unterstütztes Lernen), die den Entwicklungs- und Beteiligungsprozess initiierte und betreute, das Umweltamt, das Frauenreferat, das Amt für Jugend und Familie, das Gesundheitsamt sowie das Seniorenbüro der Stadt Graz, der zuständige Bezirksrat sowie die Genossenschaft „Neue Heimat“.⁴⁰

Es wurden die Bedürfnisse der BewohnerInnen durch Interviews mit den HaussprecherInnen der Siedlung erhoben. Auch wurden „Grätzlbriefkasten“ installiert, um den BewohnerInnen die Möglichkeit zu anonymen Rückmeldungen und Anregungen zu geben. Bei einem großen Siedlungstreffen im Juli 1999 ergaben sich mehrere Schwerpunkte für eine Weiterarbeit, die in Arbeitskreisen mit den BewohnerInnen weiter verfolgt wurden. Einer dieser Arbeitskreise hatte das Thema „Bauliche Mängel“.

Aus diesen Anfängen ergaben sich viele Projekte, die bis heute in der Siedlung durchgeführt wurden. So wurde ein eigenes Siedlungszentrum „für Jung und Alt“ konzipiert und errichtet, das für verschiedenste Aktivitäten der BewohnerInnen genutzt werden kann und wird. Einige andere Beispiele – neben vielen anderen – sind die Herausgabe einer eigenen Siedlungszeitung und die Durchführung eines jährlichen Siedlungsfestes.

Im Rahmen dieser Entwicklungen entstand auch die Idee zum Sanierungsprozess für die 72 Gebäude der Siedlung. In diesen Sanierungsprozess eingebunden wurde von der „Neuen Heimat“ die Grazer Energieagentur (GEA), die die Vorbereitung und Betreuung der ökologischen Generalsanierung übernahm. Weiters konnte die Sanierung über ein EU-Projekt gefördert werden.

³⁹ vgl. auch Beschreibung der „Fokusgruppe“ in Kap. 3.

⁴⁰ vgl. Baumgartner u.a. 2000 und 2001, vgl. Lechner 2002.

Die Grazer Energieagentur erarbeitete zusammen mit der „Neuen Heimat“ Zeitplan und Ziele für das Sanierungsvorhaben. Im September 2000 wurden für die Siedlung repräsentative Haustypen ausgewählt, an Hand von drei Mustergebäuden wurden energetische und ökologische Schwachstellen analysiert und ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. Es wurden Thermografieaufnahmen gemacht, eine Grobanalyse und eine energetische Schwachstellenanalyse durchgeführt und ein Contracting-Modell entwickelt („Thermoprofit“).

Die Interessen der BewohnerInnen wurden soweit wie möglich berücksichtigt. Die BewohnerInnen hatten die Möglichkeit, Wünsche und Anregungen mitzuteilen und sich über die geplanten Sanierungsmaßnahmen zu informieren. Die Organisation der Bürgerbeteiligung erfolgte über die „BereichssprecherInnen“ (SprecherInnen der einzelnen Häusergruppen, die zwischen 30 und 60 Wohneinheiten vertreten), die in direktem Kontakt mit der Genossenschaft bzw. der Grazer Energieagentur standen. Die HaussprecherInnen bildeten wiederum das Bindeglied zu den BewohnerInnen.

Da die Sanierung ökologisch erfolgen sollte, wurden auch dementsprechende Kriterien in die Ausschreibung aufgenommen. Die erste derartige Ausschreibung überforderte allerdings die Anbieter, es musste ein zweites Mal ausgeschrieben werden. Aus diesem zweiten Verfahren ging schließlich die Baufirma „Alpine Mayreder“ als Bestbieter hervor, die Beauftragung erfolgte im Juli 2001.

Der Sanierungsprozess ist inzwischen abgeschlossen (um ein Jahr früher als erwartet). Die Investitionen konnten ganz aus den bisherigen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen der MieterInnen finanziert werden.

Folgende Maßnahmen wurden in der Sanierung gesetzt:

- Wärmedämmung der Außenwände (10 cm)
- Wärmedämmung der obersten Geschossdecken und Kellerdecken
- Sockelsanierung mit Wärmedämmung
- Austausch der alten Fenster gegen neue Holzfenster, Vermeidung von PU-Schaum beim Einbau
- Langlebige Produkte (z.B. Verblechungen aus Titanzinkblech)
- Umweltfreundliche Anstriche
- Gestaltung der Außenanlagen (z.B. Pergolen, Fahrradüberdachungen aus Holz)
- Grünraumgestaltung und Grünraumschutz
- Anreizmodell für die BewohnerInnen zur Umstellung auf Fernwärme.

Laut Bericht der Grazer Energieagentur betrug der Energieeinsatz vor der Sanierung 3,5 Millionen KWh, der Energieeinsatz nach der Sanierung 1,7 Millionen KWh. Dies entspricht einer CO₂-Reduktion von 282 Tonnen pro Jahr.⁴¹

Bemerkenswert ist weiters das Ausmaß dieser ökologischen Sanierung: 1500 Fenster wurden ausgetauscht, 35.000 m² Wärmedämmung mit einer durchschnittlichen Dicke von 10 cm wurde angebracht. Durch die Größe des Auftrages konnten ökologische Maßnahmen auch ohne Mehrkosten realisiert werden.

Das Sanierungsprojekt „Denggenhofsiedlung“ wurde in den Vorarbeiten für dieses Projekt sowohl von der Wohnbaugenossenschaft „Neue Heimat“ als auch vom Umweltamt der Stadt Graz als Vorzeigeprojekt genannt: sowohl in nachhaltig-ökologischer Hinsicht als auch bzgl. der Beteiligung der BewohnerInnen am Sanierungsprozess. Diese Beteiligungsmöglichkeiten waren für das vorliegende Forschungsprojekt natürlich von besonderem Interesse.

⁴¹ vgl. Grazer Energieagentur 2003.

Daher wurde speziell zu diesem Projekt (neben Interviews mit den Projektverantwortlichen der Neuen Heimat und des Umweltamtes Graz sowie eines Gespräches mit der Leiterin des Stadtteilprojektes) mit BewohnerInnen aus der Siedlung eine Diskussion im Rahmen einer „Fokusgruppe“ mit BewohnerInnen durchgeführt. Schwerpunkt der Diskussion sollten die Zufriedenheit mit dem Sanierungsprozess, mit dem Informations- und Kommunikationsfluss zwischen BewohnerInnen, Genossenschaft und ausführender Baufirma sowie den Möglichkeiten der Beteiligung sein.

Mit Hilfe der Wohnbaugenossenschaft „Neue Heimat“ war es möglich, alle BewohnerInnen der Siedlung schriftlich zu der Diskussion einzuladen.⁴² Es standen zwei Termine zur Auswahl, von denen schließlich nur einer durchgeführt wurde, weil es bis kurz davor auf Grund der Anmeldungen so wirkte, dass ein Termin genügen würde. Schließlich kamen aber doch 14 BewohnerInnen zur Diskussion, was für eine Fokusgruppe etwas zu viel ist und die Diskussion auch erschwerte. Es handelte sich bei den TeilnehmerInnen teilweise um BereichssprecherInnen, aber auch um andere BewohnerInnen der Siedlung.

Die Diskussion fand am 1. Dezember 2003 im Siedlungszentrum „für Jung und Alt“ in der Denggenhofsiedlung statt, also in dem Zentrum, das im Rahmen der Siedlungsaktivitäten entstanden war. Die Diskussion dauerte ca. 1 1/2 Stunden und wurde von Michael Ornetzeder und Jürgen Suschek-Berger moderiert⁴³. Die ganze Diskussion wurde auf Tonband mitgeschnitten und transkribiert.

Als Einstieg und Stimulus dienten Bilder von der Siedlung, die die Häuser vor und nach der Sanierung zeigten.

Grundsätzlich zeigte sich bei der Diskussion eine mehr als große Zufriedenheit mit der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung und dem damit verbundenen Sanierungsergebnis. Diese Zufriedenheit wird aus mehreren Quellen gespeist:

- Die Sanierung hat eine deutliche Verbesserung der Lebens- und Wohnsituation der Betroffenen gebracht. Die Wohnungen sind behaglicher geworden, die Motivation, in den Wohnungen zu verbleiben, wieder größer (was natürlich auch im Sinne der Genossenschaft ist).
- Die versprochene ökonomische Ersparnis durch die Reduktion der Heizkosten aufgrund der Wärmedämmung wurde eingehalten und hat die Erwartungen der MieterInnen teilweise offensichtlich übertraffen. Das galt bereits für den Winter 2002/03 und ist war auch im Winter 2003/04 bereits merkbar. Dies hat das Vertrauen in die verwaltende Genossenschaft ebenfalls gestärkt.
- Die beauftragte Baufirma war ihrer Aufgabe hervorragend gewachsen. Sie hat kompetent, verlässlich, rasch, flexibel und kooperativ gearbeitet. Sie war den Wünschen der Betroffenen gegenüber sehr offen und versuchte diesen so weit wie möglich entgegen zu kommen. Dies ging bis zu eigentlich nicht in den Aufgabenbereich der Baufirma gehenden unterstützenden Arbeiten für vor allem ältere BewohnerInnen der Siedlung. Die Sanierung wurde fast ein Jahr früher als geplant abgeschlossen, obwohl in dieser Zeit noch zwei Hochhäuser zusätzlich saniert wurden, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Denggenhofsiedlung befinden.
- Die Informationspolitik der Neuen Heimat wurde als transparent und gut empfunden. Die Betroffenen wurden genauestens informiert, das Projekt wurde ihnen in Informationsveranstaltungen für die ganze Siedlung bzw. für die einzelnen Bereiche (mehrere zusammengefasste Häuserzeilen) vorgestellt.
- Der zuständige Verwalter der Genossenschaft hielt vor und während der Sanierung Sprechstunden direkt vor Ort – nämlich im Siedlungszentrum – ab und war daher für die MieterInnen leicht persönlich verfügbar. Auch jetzt werden diese Sprechstunden noch zwei Mal im Monat alternierend vormittags und nachmittags abgehalten.
- In einigen Bereichen gab es Mitbestimmungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen. So wurden bei der Sanierung der Stiegenhäuser drei verschiedene „Musterstiegenhäuser“ in der Siedlung errichtet, die beispielhaft und anschaulich mögliche Alternativen der Stiegenhaussanierungen zeigten. Hier konnten Farbgestaltung, Bodenbeläge und Geländer mitausgesucht werden. Ebenso gab es Wahlmöglichkeiten bei der Fassadengestaltung, für die aus zwei verschiedenen Farbkonzepten gewählt werden konnte.

⁴² Einladungsbrief zur Diskussion siehe Anhang.

⁴³ Leitfaden für die Diskussion siehe Anhang.

- Sehr positiv wurde auch die Errichtung des Siedlungszentrums aufgenommen, wenn dies auch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Sanierungsprojekt stand.

Allerdings wurden auch einige Kritikpunkte in der Diskussion artikuliert und erörtert:

- Es dauerte sehr lange, bis die Sanierung durchgeführt wurde. Die Bewohnerinnen kamen sich von der „Neuen Heimat“ schon vergessen vor. Die Sanierung wurde erst angegangen, als die Mitglieder einer Bürgerinitiative in der Siedlung aktiv wurden. Antriebsmotor war die Tatsache, dass die Genossenschaft schon seit Jahrzehnten Rücklagen angespart hatte, ohne diese aber zu verzinsen (was allerdings gültigem Recht entsprach). Dies entfachte natürlich Unmut und die Forderung, sofort etwas mit dem „brachliegenden“ Geld zu unternehmen. Andererseits bedeutete diese lange Ansparungszeit auch, dass die Sanierung ohne Erhöhung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und ohne Einschaltung der Schlichtungsstelle durchgeführt werden konnte.

Einige technische Einzelheiten wurden aus Sicht der DiskussionsteilnehmerInnen nicht optimal gelöst:

- So gibt es jetzt teilweise Probleme beim Schließen der Balken, weil durch die Aufbringung der Dämmung auch die Fensterbretter breiter geworden sind und vor allem ältere BewohnerInnen von innen nicht mehr zu den Balken hinaus gelangen, um sie schließen zu können.
- Die Außenfensterbänke sind schwer zu reinigen und gefallen aus ästhetischen Gründen nicht allen BewohnerInnen.
- Mit dem Austausch der Jalousien und auch der Balken gibt es einige Unzufriedenheiten, da diese teilweise neuwertig waren, aber für ein einheitliches Gesamterscheinungsbild natürlich trotzdem ausgetaucht werden mussten. Die Jalousien passten nicht mehr, mussten abgeschnitten oder gänzlich erneuert werden, ebenso mussten teure selbst bezahlte Aluminiumbalken den neuen Holzbalken weichen.
- Die Vordächer bei den Hauseingangstüren werden ebenfalls als nicht optimal gelöst empfunden. Sie sind zu klein, schwer zu reinigen und erfüllen ihre Schutzfunktion bei Regen nicht.

Darüber hinaus wurden weitere Themen bei der Diskussion angerissen, die nicht mit der Sanierung zu tun hat, aber doch im Lichte des Partizipationsstandpunktes sehr interessant sind:

- Thema „Parkplätze“: Hier ging es darum, Schrägparkplätze in der Siedlung zu installieren, um die Parkplatznot in der Siedlung zu lindern. Zugesagte Parkplätze (für den Ausbau von Dachwohnungen) wurden nie errichtet. Alle Autos müssen auf öffentlichem Grund der Stadt Graz parken. Die Stadt Graz verschleppt diese Angelegenheit – nach Aussage von Anwesenden – seit Jahren.
- Thema „Wäsche-Ruck-Zuck“: Hier gab es den Wunsch, eine gemeinsame Lösung für die Anbringung von „Wäsche-Ruck-Zucks“ zum Trocknen der Wäsche mit der „Neuen Heimat“ zu finden. Diese Diskussion wurde von der „Neuen Heimat“ nicht geführt bzw. wurde dieses Ansinnen abgelehnt (trotz 80 bis 85% Unterstützungsunterschriften von den BewohnerInnen).

In diesen beiden Fällen zeigt sich aus Sicht der BewohnerInnen doch ein gewisses Gefühl des Nicht-Ernst-Genommen-Werdens seitens der Genossenschaft. Das Versprechen, für den Ausbau von Dachwohnungen und die damit verbundene Erhöhung der Mieterzahl in der Siedlung auch Parkplätze zu bekommen, wurde nicht erfüllt – jetzt wird seit Jahren um eine Lösung verhandelt.

Ebenso wurde eine Unterschriftenliste von der Genossenschaft nicht ernst genommen, die ein großes Anliegen der BewohnerInnen unterstützt. In beiden Fällen wäre wohl ein besseres Eingehen auf die Wünsche der BewohnerInnen günstig gewesen.

Abschließend sollte hier aber auch noch bemerkt werden, dass durch den Lokale Agenda 21-Prozess und die Stadtteilarbeit in der Siedlung Voraussetzungen für den Sanierungsprozess geschaffen wurden, die es sonst in dieser Art sicher nicht gegeben hätte. Das Ergebnis kann sich auf jeden Fall sehen lassen.

5.2. Das Projekt Pestalozzistraße/Proleberstraße, Leoben

Bei dem Projekt „Pestalozzistraße/Proleberstraße“ handelt es sich um eine alte Arbeitersiedlung im Stadtteil Donawitz in Leoben. Die Häuser stammen aus den 30-er-Jahren des letzten Jahrhunderts und wurden von der Wohnbaugenossenschaft „STIWOG“ vor einiger Zeit in der Verwaltung übernommen. Bis vor einigen Jahren hatten praktische keine Sanierungsmaßnahmen stattgefunden, dementsprechend schlecht war der bauliche Zustand der Häuser und die Unzufriedenheit der BewohnerInnen.

Die Sanierung wurde schließlich in den Jahren 2002/2003 durchgeführt. Folgende Elemente waren im Sanierungsprozess beinhaltet:

- Dachsanierung
- Fassadensanierung
- Fenstertausch
- Einbau von Gasthermen
- Verlegung neuer Böden in den Stiegenhäusern
- Ausmalen der Stiegenhäuser
- Austausch der Versorgungsleitungen
- Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Antenne
- Austausch der Gegensprechanlagen.

Es handelte sich also um eine wesentlich weniger nachhaltige und ökologische Sanierung als bei der Sanierung in der Denggenhofsiedlung.

Über die Vermittlung der STIWOG konnte in Leoben, Steiermark eine Fokusgruppe durchgeführt werden. Die Vorgangsweise für die Einladung war gleich wie beim Projekt „Denggenhofsiedlung“. Die Genossenschaft stellte das Adressenmaterial zur Verfügung, das ein persönliches Anschreiben der BewohnerInnen ermöglichte. Sieben BewohnerInnen zeigten sich interessiert und nahmen an der Fokusgruppe teil. Diese fand am 9. Juni 2004 im Gasthaus „Arkadenhof“ in Leoben statt. Die Diskussion, die ca. 1 1/2 Stunden dauerte und sehr lebhaft vor sich ging, wurde auf Tonband mitgeschnitten und transkribiert. Als Einstieg in die Diskussion diente eine Auflistung der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen. Im Folgenden sind sie Ergebnisse der Gruppendiskussion zusammengefasst.

Folgende kritische Punkte wurden angeführt:

- Dass die Sanierung so lange auf sich warten ließ und erst so spät durchgeführt wurde, löste großen Unmut aus.
- Die Kommunikation mit dem zuständigen Bauleiter erwies sich als schwierig. Er hatte zwar ein „offenes Ohr“, es wurde aber von den Bitten und Beschwerden, die ihm vorgebracht wurden, wenig bis nichts umgesetzt bzw. behandelt. Inhaltliche Kompetenz und Durchsetzungsfähigkeit wurden ihm abgesprochen.
- Teilweise fühlten sich die MieterInnen mit ihren Anliegen einfach nicht ernst genommen. Sie haben den Eindruck, sehr vehement auftreten zu müssen, um überhaupt etwas erreichen zu können.

- Manche Wünsche der MieterInnen wurden mit Bezug auf die Einheitlichkeit aller zu sanierenden Häuser abgelehnt. Diese Einheitlichkeit scheint den MieterInnen aber nach der Sanierung trotzdem nicht gegeben zu sein.
- Es herrschte bzgl. des Vorgehens bei der Sanierung große Unzufriedenheit. Die MieterInnen sind der Meinung, dass sehr viel schlechte Arbeit geleistet und vieles verpfuscht wurde (z.B. Malarbeiten im Stiegenhaus, Böden und Treppen, Wohnungseingangstüren, Fenstertausch, Abzugsrohre für WC und Bad wurden verstopft, falsche WC-Fenster wurden eingebaut und erst auf Druck der MieterInnen gegen die richtigen ausgetauscht, Licht in den Kellern, bei dem auch erst auf Druck der MieterInnen ein Rückschritt gegenüber dem ursprünglichen Zustand verhindert wurde).
- Die Sanierungsarbeiten in einzelnen Häusern wurden bruchstückhaft mit langen Intervallen dazwischen wahrgenommen, was immer wieder zu Schmutz-, Staub- und Lärmbelastungen geführt hat, die bei einem koordinierteren Vorgehen hätten verhindert werden können.
- Es gab Unzufriedenheit mit eingebauten Fenstern, bei denen die Oberlichte nur gekippt und nicht ganz geöffnet werden kann – wie soll die Oberlichte geputzt werden?
- Weiters waren die BewohnerInnen mit der Installation der neuen Beleuchtung in den Stiegenhäusern unzufrieden. Die Beleuchtung wurde wegen der ungünstigen Positionierung als schwächer und dunkler empfunden als vorher, wo es noch weniger Lampen gab. Auch die Positionierung von Lichtschaltern wurde bemängelt (z.B. Schalter für Hofbeleuchtung, der als Schalter für die Stiegenhausbeleuchtung wahrgenommen wird).
- Es gab Probleme mit dem schmelzenden Schnee auf dem Dach im Winter. Der Schnee schmilzt, die Dachfänger sind zu klein, es fallen gefährliche Eisplatten vom Dach.
- Und es gab Probleme mit den Tauben, die in Löchern unter dem Giebel Platz finden und alles verschmutzen.

Als positive Punkte wurden genannt:

- Die möglichen Wohnungszusammenlegungen und Bad- und WC-Erneuerungen wurden sehr positiv angenommen.
- Die Möglichkeiten der Mitsprache bzgl. der Färbelung des Stiegenhauses, der Auswahl des Bodenbelages und der Färbelung der Fassade wurden gerne angenommen.
- Die Einrichtung eines Büros der Wohnbaugenossenschaft vor Ort in Leoben und die Anwesenheit eines Vertreters der STIWOG wurden ebenfalls sehr positiv bewertet.
- Die Überlastung der Hausverwaltung durch zu viel Arbeit und zu viele zu betreuende Objekte wurde von den MieterInnen erwähnt und wird von ihnen sehr wohl wahrgenommen.

In der Diskussion wurden folgende Verbesserungsvorschläge gemacht:

- Günstig wäre eine geregelte, klar vorgegebene Anwesenheitszeit des Bauleiters vor Ort während der Bauphase.
- Es wurde mehr Kontrolle der Bauarbeiter während der Bauphase gefordert.
- Gestaffelte Informationen – zuerst eine Mieterversammlung, in der die Ideen zur Sanierung präsentiert werden, dann Zeit zum Überlegen, etwas später eine Versammlung zum Entscheiden.
- Bessere Koordination der einzelnen Sanierungsarbeiten und –schritte wäre wünschenswert gewesen.

5.3. Das Projekt Klopstockgasse, Graz

Bei der Klopstockgasse im Bezirk Eggenberg in Graz handelt es sich um zwei zusammenhängende zweistöckige Häuserzeilen entlang beider Seiten einer Gasse, die alle von der Wohnbaugenossenschaft „Neue Heimat“ verwaltet werden. Es handelt sich um

Nachkriegsbauten, deren baulicher Zustand – nach nur kleineren durchgeführten Teilsanierungen in den letzten Jahren – als sehr schlecht eingestuft werden konnte.

Die „Neue Heimat“ entschloss sich daher, die Wohnanlage grundlegend zu sanieren. Nach der ersten Planung sollte die Sanierung im Herbst 2003 starten, aufgrund interner Gründe bei der „Neuen Heimat“ wurde der Start der Sanierung aber um ein Jahr verschoben. So kam es erst im April 2004 zu einer Hausversammlung, bei der den BewohnerInnen das Sanierungsprojekt präsentiert wurde.⁴⁴ Der Beginn der Sanierung war im Sommer 2004, abgeschlossen wurde die Sanierung – unterbrochen durch eine Winterpause – im Frühjahr 2005.

Die Sanierung in der Klopstockgasse beinhaltete folgende Elemente:

- Wärmedämmung und Färbelung der Fassade
- Wärmedämmung der Keller- und Geschossdecke
- Fenstertausch
- Austausch der Fensterrollen
- Dacherneuerung
- Erneuerung der Versorgungsleitungen
- Ausmalen der Stiegenhäuser
- Erneuerung der Eingangstüren
- Installation von Bewegungsmeldern für Beleuchtung der Haustüren
- Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Antenne
- Ausmalen der Kellerräume
- Neugestaltung der Außenanlagen
- Errichtung eines Fahrradabstellplatzes
- Errichtung von einigen Balkonen (auf Kosten der jeweiligen MieterInnen).

Die Einladung zur Fokusgruppe fand diesmal persönlich über die zuständige Sanierungsbetreuerin der „Neuen Heimat“ statt, die einige HaussprecherInnen und BewohnerInnen zur Diskussion einlud. Und auch selbst bei dieser anwesend war. Sechs BewohnerInnen der Siedlung nahmen an der Diskussion teil, die am 23. Juni 2005 in einem Kaffeehaus in der Nähe der Siedlung in Graz/Eggenberg stattfand. Die Diskussion wurde auf Tonband mitgeschnitten und transkribiert.

Als kritische Punkte wurden angemerkt:

- Die BewohnerInnen mussten auf die Sanierung sehr lange warten.
- In einer ersten Einschätzungs- und Beobachtungsphase gab es die Befürchtung, dass sich die Sanierung sehr lange hinziehen würde. Die Sanierung des ersten Gebäudes zog sich eine Weile hin, wohl auch daher, weil bei diesem ersten Haus Erfahrungen für den weiteren Sanierungsprozess gesammelt wurden, der dann auch zügiger umgesetzt werden konnte.
- Es gab Unzufriedenheit mit einigen Baufirmen, die an der Sanierung beteiligt waren. Einerseits haben sie laut Aussage der BewohnerInnen nicht gut gearbeitet, andererseits ließen auch die Umgangsformen der Arbeiter zu wünschen übrig.
- Oft wurden Arbeiten sehr kurzfristig oder gar nicht angekündigt, auf einmal standen Arbeiter vor der Wohnungstür. Manchmal wurden auch angekündigte Arbeiten nicht durchgeführt.

⁴⁴ vgl. Kap. 8.3.1.3.

- Etwas mehr an Information während der Bauphase wäre wünschenswert gewesen.
- Die Informationspolitik bzgl. der Möglichkeiten, die Heizung umzustellen (zentrale Gasheizung statt Einzelöfen mit Festbrennstoffen) und Balkone errichten zu lassen, wurde als unzureichend und zu wenig aussagekräftig empfunden.

Positive Punkte waren:

- Einige Firmen und Handwerker wurden als besonders sorgfältig, genau, kooperativ und kommunikativ beschrieben.
- Mitbestimmungs- und Auswahlmöglichkeiten gab es bei den Farben für die Fassade, der Auswahl der Rollos und der Entscheidung, ob eine gemeinsame SAT-Antenne installiert werden sollte.
- Die Wärmedämmung wurde bereits im Sommer als gutisolierend und angenehm empfunden, dementsprechende Erwartungen gab es auch an die Wintermonate (die wahrscheinlich auch erfüllt werden konnten).
- Die zuständige Bauleiterin der „Neuen Heimat“ wurde als sehr engagiert, oft und regelmäßig vor Ort und damit für die BewohnerInnen greif- und ansprechbar geschildert.
- Die Zufriedenheit mit der Sanierung und dem Erscheinungsbild der Siedlung im neuen Kleid ist sehr groß.

Möglicher Verbesserungsvorschlag:

- Ein für alle BewohnerInnen einsehbarer Ablaufplan über die Arbeiten (wöchentlich oder monatlich) könnte ausgehängt werden, um einen Überblick zu haben, wann welche Arbeiten geplant sind und durchgeführt werden.

5.4. Resümee aus den Fokusgruppen mit den BewohnerInnen

Die drei unterschiedlichen Fokusgruppen mit BewohnerInnen zeigen im Großen und Ganzen übereinstimmende Ergebnisse.

Als wichtigste Punkte können zusammen gefasst werden:

- Je früher die Information der betroffenen BewohnerInnen erfolgt, je schneller sie in den Sanierungsprozess eingebunden werden, desto besser. Diese Information kann abgestuft erfolgen, zuerst in allgemeiner Weise bei einer Hausversammlung für die ganze Siedlung, dann auch in kleineren Einheiten, z.B. gestaffelt nach Wohnblöcken. Dieser Informationsfluss sollte so weit wie möglich über den ganzen Sanierungsprozess aufrecht erhalten bleiben.
- Die langen Vorlaufzeiten bei Sanierungen, das lange Warten auf die Modernisierung der eigenen Siedlung und des eigenen Wohngebäudes löst bei den BewohnerInnen oft Ärger und Frust aus. Die Ursachen für Verzögerungen und Verschiebungen liegen nicht immer im Verantwortungsbereich der Wohnbaugenossenschaften (so gab es ein Beispiel in Graz ein Beispiel, bei dem die Sanierung durch den Einspruch des Denkmalschutzes verzögert wurde), es ist aber trotzdem notwendig, die BewohnerInnen über die Vorgänge zu informieren und mit ihnen Kontakt zu halten. Die Aussage eines Bewohners – bezogen auf die Hausverwaltung - bei einer Hausversammlung bringt es auf den Punkt: „Auch wenn ihr nicht sanieren konntet, gehört hätten wir gerne früher etwas von euch!“
- Eine gute Informations- und Betreuungspolitik auch während der Bauphase ist von enormer Wichtigkeit und lässt die BewohnerInnen mögliche Beeinträchtigungen und Belästigungen während des Sanierungsprozesses leichter ertragen. Die oftmalige Anwesenheit und Ansprechbarkeit der zuständigen Ansprechperson der Genossenschaft in der Siedlung wirkt positiv, die BewohnerInnen haben das Gefühl, ihre Wünsche, Anliegen und Beschwerden einbringen zu können und fühlen sich ernst genommen. Noch vorteilhafter ist die Einrichtung eines Bau- oder Sanierungsbüros vor Ort, das als fixe Anlaufstelle während der Sanierung dienen kann.
- Von ebenso großer Wichtigkeit wie die Präsenz des Sanierungsverantwortlichen während der Bauzeit ist die Anwesenheit des zuständigen Bauleiters, der – meist im Generalauftrag – die beteiligten Firmen koordiniert. Auch dieser muss über hervorragende Kommunikationsfähigkeiten verfügen und sich durch Genauigkeit, Verlässlichkeit und

Begeisterungsfähigkeit auszeichnen. Auch sollten die bei der Sanierung eingesetzten ArbeiterInnen der einzelnen Baufirmen über grundlegende Kenntnisse in Höflichkeit und Hilfsbereitschaft verfügen.

- Soweit wie möglich, sollten mit den BewohnerInnen vereinbarte und angekündigte Sanierungsschritte und Bauarbeiten auch zum vereinbarten Zeitpunkt durchgeführt werden bzw. wenn dies nicht möglich ist, sollten die BewohnerInnen über Absagen und Verschiebungen so früh wie möglich informiert werden.
- Ein Übersichts- oder Ablaufplan des Sanierungsprozesses, der z.B. an einem während der Modernisierung aufgestellten Baucontainer angebracht wird, könnte für die BewohnerInnen eine bessere und genauere Übersicht über den geplanten und tatsächlich erfolgten Fortgang der Bauarbeiten bieten.
- Mitbestimmungs- und Auswahlmöglichkeiten werden von den BewohnerInnen gerne angenommen. So zeigen sie sich sehr interessiert an der Auswahl der Farben für die Fassadengestaltung der Gebäude oder der Färbelung der Stiegenhäuser, ebenso an der Neu- und Umgestaltung der Außenanlagen.
- Eine gute Möglichkeit, den BewohnerInnen bildlich vor Augen zu führen, wie das Ergebnis der Sanierung aussehen wird, ist die Durchführung einer „Mustersanierung“ zuerst einmal nur eines Gebäudes oder auch nur eines Stiegenhauses. Diese Vorgehensweise bietet gleichzeitig auch die Möglichkeit, Neues im kleinen Rahmen auszuprobieren und Erfahrungen für die weitere Sanierung zu sammeln.
- Es zeigt sich oft im nachhinein, dass das „tacit knowledge“, das Expertenwissen der BewohnerInnen beim Sanierungsprozess unterstützend hätte wirken und manche Unzufriedenheit vermeiden hätte helfen können. Von den BewohnerInnen wird auf vieles schon im Vorfeld der Modernisierung hingewiesen, was sich nach der Sanierung als richtig herausstellt und auch in technischer Hinsicht einiges an Ersparnis hätte bringen können. Wenn sicher auch nicht alle Vorschläge der BewohnerInnen umsetzbar scheinen und sind, wird von den zuständigen ExpertInnen doch relativ wenig von diesem Wissen aufgenommen, verwendet und umgesetzt.
- Den BewohnerInnen ist durchaus bewusst, dass die Hausverwaltungen mit Arbeitsüberlastungen zu kämpfen haben und es nicht möglich ist, dass sie „exklusiv“ und alleine bei einem Sanierungsprozess betreut werden können.
- Die Durchführung von Sanierungen führt zu einer größeren Zufriedenheit der BewohnerInnen mit ihrer Wohnsituation und beugt hohen Fluktuationsraten in der Bewohnerschaft vor. Die BewohnerInnen bleiben lieber in ihren Wohnungen, MieterInnen erwägen ihnen angebotene Kaufoptionen für ihre Wohnungen zu nutzen.
- Schließlich führt ein Sanierungsprozess auch zur Kommunikation und zum Austausch zwischen den BewohnerInnen. Wenn er gut strukturiert abläuft, kann er eventuell sogar den sozialen Zusammenhalt in der Siedlung stärken und z.B. die Kontakte zwischen älteren und jüngeren BewohnerInnen intensivieren.

6. Internationale Beispiele von Beteiligungsmodellen bei Sanierungsprozessen (Modul 4)

6.1. Deutschland

6.1.1. Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“⁴⁵

Ziel des Projektes „Niedrigenergiehaus im Bestand“ ist es, innovative technische Standards praktisch zu erproben, um wirtschaftlich tragfähige Empfehlungen für Sanierungen der Zukunft abzuleiten. Das Projekt geht zurück auf eine Empfehlung des Rates für Nachhaltige Entwicklung an die Bundesregierung und ist Bestandteil der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Durchgeführt wird dieses Projekt von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Die Ziele des Pilotprojektes sind:

- an Hand von Modellprojekten den Know-how-Transfer zu beschleunigen,
- innovative Technologien der energetischen Gebäudesanierung bekannt zu machen und weiterzuentwickeln sowie
- durch übertragbare, wirtschaftlich tragfähige Sanierungsempfehlungen zur Nachahmung anzuregen.

Die Sanierungsvorhaben sollen auch zeigen, dass energetische Sanierungen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung auch hinsichtlich

- der architektonischen Qualität,
- der Aufwertung des Wohnumfeldes,
- der Einbindung des Vorhabens in die Region,
- der Beteiligung der Mieter am Sanierungsprozess und
- der sozialen Stabilisierung des Siedlungsgebietes vorbildhaft sind.

Insgesamt nehmen bereits 21 Wohnungsbaugesellschaften in ganz Deutschland am Modellvorhaben "Niedrigenergiehaus im Bestand" teil. Um über 100 weitere vorbildliche Sanierungen auf den Weg zu bringen, startete die Deutsche Energieagentur (dena) Anfang Mai 2005 eine zweite Projektphase. Teilnehmen können alle Gebäudeeigentümer von der Wohnungsbaugesellschaft bis zum Einfamilienhausbesitzer, deren Gebäude vor 1979 errichtet wurden. Sie erhalten neben einer Basisförderung aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm zusätzliche zinsgünstige Darlehen als Modellförderung in Höhe von 50 bis maximal 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Rahmen dieses Programms wurden auch Leitfäden zum Thema „Mieterkommunikation und Mieterzufriedenheit“ bzw. „Mieterbeteiligung bei energetischer Sanierung“ erstellt.⁴⁶

Im ersten Leitfaden werden vier Ebenen der Mieterbeteiligung unterschieden:

1. Unterscheidung nach Art der institutionellen Organisation

Damit ist die Frage nach der formalen Einbindung der BewohnerInnen gemeint. Einen hohen Grad der Institutionalisierung weisen z.B. Mieterbeiräte auf.

⁴⁵ vgl. <http://www.neh-im-bestand.de>.

⁴⁶ vgl. http://www.neh-im-bestand.de/?template=dt_nehb_wissensdb_mieterkoop.

2. Dauer der Mieterbeteiligung (begrenzt oder dauerhaft)

Soll die Mieterbeteiligung einmalig, über einen festgelegten Zeitraum oder dauerhaft stattfinden? In einem Sanierungsprojekt wird es wahrscheinlich eine Beteiligungsmöglichkeit für einen festgelegten Zeitraum geben.

3. Intensität der Mieterbeteiligung

In welchem Maße werden den MieterInnen über die Informationspflichten hinaus Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte zubilligt?

4. Handlungsfelder und Inhalt

Welche Handlungsfelder sollen den MieterInnen zugestanden werden? Handlungsfelder gibt es sowohl im Neubau als auch bei der Bestandssanierung, die Beteiligung kann sich sowohl auf die Planung als auch auf konkrete Umsetzungen beziehen.

Mieterzufriedenheit ergibt sich – neben vielen anderen Faktoren wie z.B. der Kosten und der Qualität der Wohnung, dem Wohnumfeld, dem Image der Siedlung, der gebotenen Infrastruktur oder der Qualität der Nachbarschaftsbeziehungen – auch aus der Möglichkeit, auf den Wohnprozess und mit ihm in Zusammenhang stehende Entscheidungen Einfluss zu nehmen. Die Bewohnerbeteiligung beeinflusst die Kundenzufriedenheit.

Durch die Umsetzung von Bewohnerpartizipation lassen sich auch andere positive Effekte erreichen wie eine stabile Mieterschaft, geringe Fluktuationsraten bei der Bewohnerschaft.

Gerade im Fall von baulichen oder Sanierungsmaßnahmen kann die Bewohnerbeteiligung

- zur Erhöhung der Akzeptanz der geplanten Maßnahmen
- der Erleichterung der Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen,
- der Kanalisierung möglicher Konflikte, die bei der Modernisierung entstehen können, und
- der Erleichterung der Durchsetzung von möglichen Folgen der Maßnahmen (z.B. Mieterhöhungen nach der Sanierung)

dienen.

Die Beteiligung der MieterInnen führt zum positiven Effekt, dass auf ihre Erfahrungen zurück gegriffen werden kann. Bedürfnisse der MieterInnen können frühzeitig berücksichtigt werden. Erhöht wird dadurch auch die Bereitschaft, eventuelle Belastungen und Beeinträchtigungen während der Bauphase leichter zu ertragen.

Als mögliche Instrumente zur Mieterbeteiligung werden in den Leitfäden genannt:

- Verteilung von Informationsmaterialien
- Mieterzeitschriften
- Einzelgespräche mit BewohnerInnen
- Mieterbefragungen (persönlich, schriftlich, telefonisch)
- Mieterversammlungen
- Gemeinsame Begehung und Besichtigung von Wohnungen, Gebäude und Wohnumfeld
- Ausstellungen, Modelle, Musterwohnungen
- Fokusgruppen mit ausgewählten MieterInnen
- Mieterseminare

- Mieterbüro
- Nominierung einer verantwortlichen Ansprechperson für die Sanierung
- Regelmäßige Information über Stand der Arbeiten während der Bauphase
- Baustellentage für MieterInnen und Öffentlichkeit
- Aufstellung eines Bauwagens
- Sprechstunden des Bauleiters
- Gebäuderundgang mit den MieterInnen nach der Sanierung.

Die Auswahl der beim Sanierungsprozess verwendeten Beteiligungsinstrumente hängt ab von der Unternehmenskultur, den vorliegenden Rahmenbedingungen und den vorgesehenen Zielen der Modernisierung.

Im Leitfaden „Mieterbeteiligung bei energetischer Sanierung“ werden Empfehlungen zur Bewohnerbeteiligung speziell für nachhaltige und energetische Sanierungen gegeben.

Sinnvoll ist es auf jeden Fall, die BewohnerInnen frühzeitig über das Vorhaben und über die Einzelheiten einer energetischen Modernisierung zu informieren. Manchmal ist diese mit größeren baulichen Veränderungen verbunden, wenn z.B. Lüftungsanlagen eingebaut werden sollen.

Es kann hilfreich sein, den betroffenen BewohnerInnen Musterwohnungen oder Referenzobjekte zu zeigen, in denen die neuen Technologien bereits eingebaut sind und verwendet werden. Erfahrungsberichte von BewohnerInnen, die im Umgang mit diesen neuen Technologien bereits geübt und mit ihrer Situation zufrieden sind, helfen die Akzeptanz für Neuerungen bei den neuen Betroffenen zu heben.

Wichtig ist es auch, dass die BewohnerInnen Informationen über den möglicherweise notwendigen neuen Umgang mit der Wohnung (z.B. Lüftungsverhalten) nach der Modernisierung erhalten, damit die neue Technologie sinnvoll eingesetzt werden kann.

Von Vorteil ist es auch, die BewohnerInnen durch fachkundiges Personal persönlich in die neuen Gegebenheiten einzuweisen und diese einzuschulen. Ergänzt kann diese Unterstützung auch durch eine telefonische Hotline werden, um rasch Hilfestellungen leisten zu können und sich eventuell Kosten für weitere persönliche Betreuungen zu ersparen.

Folgende Eckdaten der Modernisierung sollten den BewohnerInnen bekannt gemacht werden:

- Umfang der Arbeiten,
- Beginn der Arbeiten,
- notwendige Einzelarbeiten am Gebäude und in den Wohnungen,
- voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
- angestrebter Energiestandard, voraussichtliche Einsparung an Heizkosten, Vorteile der Modernisierung,
- Höhe der Modernisierungsumlage,
- Veränderung des Wohnkomforts, Verhaltensregeln etc.

Während der Durchführung der Sanierung sollten die BewohnerInnen über den jeweiligen Stand der Arbeiten immer informiert und auch über etwaige Verzögerungen oder Veränderungen im Bauablauf in Kenntnis gesetzt werden. Während der Bauphase sollte es eine fixe Ansprechperson geben, die regelmäßige festgelegte Sprechstunden – z.B. in einem Bauwagen auf der Baustelle – abhält.

Zum Abschluss der Sanierung kann noch einmal ein Rundgang durch das Objekt oder die Siedlung gemacht werden, um den BewohnerInnen die Ergebnisse der Sanierung zu präsentieren und ihnen noch weitere Informationen über die Vorteile der energetischen Modernisierung zukommen zu lassen. Eventuell kann ihnen auch noch ein Handbuch, eine Broschüre oder ein Merkblatt mit Verhaltensregeln überreicht werden. Weiters kann das Angebot von Einzelgesprächen für die Phase nach der Sanierung gemacht werden, falls Probleme auftauchen.

6.1.2. Forschungsprojekt „Nachhaltiges Sanieren im Bestand“⁴⁷

Dieses interdisziplinäre Forschungsprojekt wurde unter Federführung des Instituts für sozialökologische Forschung in Frankfurt/Main in der Zeit von 1998 bis 2001 durchgeführt. Ziel des Projektes war die Erarbeitung von integrierten Maßnahmen für eine nachhaltige Bestandssanierung, die eine langfristige, sozial stabile, wirtschaftlich rentable und umweltgerechte Bestandsnutzung ermöglichen. Die Entwicklung des Sanierungskonzeptes erfolgte in zwei Phasen: zum einen wurden Methoden für eine Integration der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte in einem Konzept der Bestandssanierung erarbeitet, zum anderen wurde dieses Konzept bei der Modernisierung von drei ausgewählten Sanierungsgebieten exemplarisch angewendet. Es wurden drei Siedlungen mit insgesamt ca. 800 Wohnungen für die Umsetzung des Konzeptes ausgewählt. Schließlich verwirklicht wurde das Vorhaben in der Hans-Böckler-Siedlung in Offenbach-Bürgel (368 Wohneinheiten) und in einer Siedlung in Bad Soden-Neuenhain (202 Wohneinheiten).

Der Projektablauf gliederte sich in sechs Phasen:

In den ersten beiden Projektphasen wurden Datenanalysen, Mieterbefragungen und Expertengespräche bei den Wohnungsunternehmen und den bauausführenden Firmen durchgeführt. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden erste Maßnahmen für einen baulich-ökologischen Sanierungsprozess abgeleitet.

In der dritten Phase wurde die theoretische Integration vorgenommen. Es wurden Grundannahmen formuliert, die Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren für eine nachhaltige Sanierung beschreiben. Nicht-nachhaltige Entwicklungspfade wurden ausgeschlossen.

Orientiert an ökologischen und sozialen Kriterien, die aus den Nachhaltigkeitszielen abgeleitet wurden, konnten so genannte „Eckpunkte“ für die bauliche Umgestaltung von Wohnungen, Gebäuden und Außenflächen entwickelt werden. Solche Eckpunkte waren z.B. wassersparende Sanitärausstattungen, der Rückbau und die Vermeidung schadstoffhaltiger Baustoffe, wassersparende Sanitärausstattungen oder eine umweltfreundliche Gestaltung der Außenanlagen.

Weitere Eckpunkte bezogen sich auf die Umsetzung des Sanierungsvorhabens im Unternehmen. Wichtige Kriterien waren hierbei die Effizienz des Ablaufs der Sanierung, belästigungsarme Ausführung und die Aktivierung und Beteiligung der MieterInnen. Besonders gut sollte hier die Abstimmung von Maßnahmen, die Zusammenarbeit der Abteilungen im Unternehmen, die Kommunikation mit den MieterInnen und die Abstimmung mit Drittfirmen funktionieren.

Das Gesamtkonzept enthielt schließlich 29 Eckpunkte, die auch noch einer energetischen und finanziellen Prüfung unterzogen wurden.

Ab Phase vier bis zum Projektende fand die praktische Integration des Projektes statt. Für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes in den beiden Wohnsiedlungen wurden zwei abteilungsübergreifende Projektteams in den Wohnungsunternehmen gegründet. Das Forschungsteam begleitete die Konkretisierungs- und Umsetzungsphase.

In Phase fünf wurde die Übertragbarkeit des modellhaft entwickelten Sanierungskonzeptes untersucht. Die 29 Eckpunkte wurden überarbeitet und zu 14 so genannten „essentials“ zusammengefasst. Diese essentials stellen die Handlungsfelder bei einer nachhaltigen Sanierung dar.

In Phase sechs wurde die Projektdokumentation erarbeitet und ein „Leitfaden für die Wohnungswirtschaft: Nachhaltiges Sanieren im Bestand“ erstellt.

⁴⁷ vgl. Schultz u.a. (Hrsg.) 2001.

Die Entwicklung des Modells der Mieterbeteiligung erfolgte methodisch in drei Schritten:

- Zuerst wurden untersucht, welche Dimensionen und Aufgaben für die Kommunikation zwischen Unternehmen und MieterInnen in Zusammenhang mit der Sanierung relevant sind. Umfang und Ausmaß der Einbeziehung der Mieterwünsche wurden genauer bestimmt.
- Darauf aufbauend wurden die identifizierten Aufgaben in eine sinnvolle Abfolge gebracht, damit sie reibungslos in den Ablauf der Sanierung einbezogen werden konnten, z.B. zu welchem Zeitpunkt es welche Mieterinformation und welche Beteiligungsmöglichkeiten geben sollte.
- Schließlich wurde geklärt, welche unternehmensinternen Bedingungen für einen reibungslosen Ablauf des Beteiligungskonzeptes notwendig sind und wie die einzelnen Schritte unternehmensintern abgestimmt werden können.

Als Ergebnis lag schließlich ein Ablaufplan für eine sanierungsbezogene Mieterinformation und -beteiligung vor. Dies wird im Folgenden für die Aktivierung und Beteiligung in der Planungsphase dargestellt:

1. Bekanntgabe des Modernisierungsvorhabens

durch ein Anschreiben an die MieterInnen mit Erläuterung des Umfangs und des Zeitrahmens der Sanierung;

2. Gezielte Ansprache engagierter MieterInnen

und Unterbreitung des Vorschlags eines Sanierungsbeirats;

3. Wohnungsbegehung zur Bestandserfassung

parallel zu den ersten beiden Schritten Beginn von baulich-technischen Untersuchungen;

4. Durchführung einer Mieterversammlung

organisiert von der Geschäftsführung unter Beteiligung von Hausverwaltung und technischen Abteilungen; Möglichkeit der Gründung eines Sanierungsbeirats;

5. Stellungnahme der MieterInnen zu Grobvarianten

entweder moderiert durch den Mieterbeirat/Sanierungsbeirat oder in Form einer Planungswerkstatt, bei der ca. 25 nach dem Zufall ausgewählte MieterInnen gemeinsam mit den Verantwortlichen das Planungskonzept diskutieren und überarbeiten;

6. Ergänzende zielgruppenspezifische Informations- und Planungstreffen

zu verschiedenen speziellen, nicht alle MieterInnen betreffenden Themen;

7. Beginn der detaillierten Bauplanung

und Aufnehmen der Mietervorschläge in die Planung;

8. Modernisierungsankündigung;

9. Individuelle Beratung und Abschluss der Modernisierungsvereinbarung

zu verschiedenen Themen wie Ablauf und Terminvorgaben der Baudurchführung oder Umzugsmanagement in dem Fall, dass MieterInnen während der Bauphase ihre Wohnungen verlassen müssen und in Ausweichquartiere umsiedeln.

Aus diesem Projekt wurde auch ein Leitfaden für die Wohnungswirtschaft „Nachhaltiges Sanieren im Bestand“⁴⁸ entwickelt. In diesem Leitfaden werden die 14 essentials präsentiert und beschrieben. Das achte essential nennt sich „Mieteraktivierung und -beteiligung“.⁴⁹

Die Ziele, die durch dieses essential erreicht werden sollen, werden im Leitfaden noch einmal explizit genannt:

- Frühzeitige und ausführliche Mieterinformation
- Erkunden von Meinungen und Wünschen der MieterInnen
- Verstärkung der Kommunikation innerhalb der Mieterschaft
- Unterstützung eigener Aktivitäten der MieterInnen
- Mögliche Übernahme organisatorischer Aufgaben in eigener Regie bei der Sanierung.

Diese können durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden:

1. Erkundung der Mieterwünsche
 - Ermittlung der Mieterwünsche durch (schriftliche oder telefonische) Befragung
 - Regelmäßige Gespräche zwischen Wohnbaugenossenschaft und MieterInnen
2. Mieterinformation und -aktivierung
 - Mieteranschreiben über geplantes Sanierungsvorhaben
 - Abhaltung einer Mieterversammlung (professionell moderiert)
 - Treffen mit BewohnerInnen, deren Wohnungen intensiv betroffen sind
 - Mieteraktivierung in bezug auf die Außenanlagen der Siedlung
 - Besondere Berücksichtigung und Betreuung älterer BewohnerInnen
3. Einzelgespräche und Modernisierungsvereinbarung.

Der Aufwand für die Mieteraktivierung und -beteiligung wird vom Projektteam mit ca. einem Prozent der Baukosten veranschlagt. In konkreten Fällen sind die Kosten aber auch abhängig von Umfang und Dauer der durchgeführten Beteiligungsmaßnahmen. Die Mieterbeteiligung erfordert einerseits einen erhöhten Aufwand, bringt aber andererseits Vorteile in sozialer und auch wirtschaftlicher Hinsicht.

6.2. Niederlande

6.2.1. Workshop mit Evert Hasselaar

Das OTB Research Institute für Housing and Urban Mobility Studies in Delft führt in den Niederlanden Projekte zu den Themen „Gesundheit“ und „Lüftung“ in Wohngebäuden durch. Für die Einbeziehung der BewohnerInnen wurden Bewertungsinstrumente entwickelt, die der Selbstevaluation der MieterInnen und der Bestandaufnahme von Mängeln in den Wohnbereichen dienen. Dabei

⁴⁸ vgl. Projektverbund (Hrsg.) 2001 „Nachhaltiges Sanieren im Bestand – Leitfaden für die Wohnungswirtschaft“.

⁴⁹ vgl. ebda., S.24ff.

zeigt sich, dass allein die Einbeziehung der NutzerInnen in die Erstellung der Mängelliste einen wahrnehmbaren positiven Effekt auf ihre Motivation bei zu setzenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt.

In einem Workshop gemeinsam mit dem Projektleiter Evert Hasselaar wurden die niederländischen Ansätze vorgestellt, mit dem Projektteam diskutiert und für österreichische Verhältnisse adaptiert.

Ursprünglich war daran gedacht, dass Evert Hasselaar zu einem Workshop nach Österreich kommt. Da dies aber aus Termingründen seinerseits sehr schwierig war, entschieden wir uns, nach Delft in die Niederlande zu reisen und den Workshop in Holland abzuhalten. Der Besuch in Delft fand am 30.11. und 1.12. 2004 statt.

Inhalt des Workshops waren ein Austausch über die vom Institute for Housing and Mobility Studies entwickelten Checklisten für BewohnerInnen zu Fragen der Gesundheit im Wohnbereich, die als Vorbild für ähnliche Evaluationslisten bei Sanierungen dienen können. Weiters gab es einen Austausch über Möglichkeiten der Beteiligung von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen, die Durchführung eines Experteninterviews mit dem Vertreter einer niederländischen Wohnbaugenossenschaft, die Besichtigung einer nachhaltig sanierten Wohnanlage und der Besuch einer Dauerausstellung, in der ökologische und nachhaltige Baustoffe aller Art präsentiert werden.

Die Zusammenarbeit und der Workshop mit Evert Hasselaar brachten wertvolle Erkenntnisse für das Projekt „Kooperative Sanierung“ und die Möglichkeit, seine Vorschläge und Inputs für die Entwicklung des flexiblen Beteiligungsmodells zu nutzen.

6.2.2. Checklist „Healthy Housing“

Die Checklist „Healthy Housing“ vom Institute for Housing and Mobility Studies setzt sich in einem Forschungsschwerpunkt mit Gesundheitsfragen auseinander. Vor allem ist man an der Bewertung von Wohnungen und Häusern in Hinsicht auf Gesundheitsgefährdungen, ungesunde Baustoffe, schlechte Luftqualität in den Innenräumen oder notwendige Sanierungsmaßnahmen interessiert. Für die Beurteilung und Bewertung dieser Bereiche in den Wohnungen wurden vom Institut eigene Checklisten entwickelt. Diese Checklisten beinhalten eine Reihe von Fragen, die entweder von einer Fachperson, die die BewohnerInnen aufsucht und mit ihnen die Fragen durchgeht oder von den BewohnerInnen auch selbst ausgefüllt werden können. Diese Checklisten sind zum derzeitigen Zeitpunkt auf Wunsch von Evert Hasselaar als vertraulich zu behandeln und können daher in diesem Bericht nicht in der derzeit vorliegenden Form dargestellt und abgebildet werden.

Sehr wohl können aber hier die Inhalte der Checkliste „Healthy Housing“ präsentiert werden.

Allgemeine Inhalte:

- Typ des Gebäudes
- Lage der Wohnung im Gebäude
- Ausrichtung der Wohnung
- Form des Wohnverhältnisses
- Baujahr des Gebäudes
- Lüftungsmöglichkeiten
- Art des Heizsystems
- Art der Warmwasseraufbereitung
- Konstruktion Stiegenhaus
- Konstruktion Dach
- Anzahl der Räume

- Größe der Räume
- Sanierung der Wohnung in letzter Zeit
- Falls ja: Welche Art der Sanierung?
- Wärmedämmung
- Akustische Isolierung

Bewohnerspezifische Inhalte:

- Wie lange leben Sie in dieser Wohnung?
- Was ist Ihr Hauptwohnbedürfnis?
- Wie viele Personen leben in der Wohnung?
- Haben Sie Haustiere?
- Entspricht die Wohnung Ihren Ansprüchen?
- Haben Sie Beschwerden über die Wohnung?
- Haben Sie Gesundheitsprobleme, die Sie auf die Wohnung zurück führen?
- Hat sonst jemand gesundheitliche Probleme?
- Würden Sie gerne Verbesserungen in der Wohnung vornehmen?
- Haben Sie selbst Verbesserungen in der Wohnung vorgenommen?
- Welche Verbesserungen wurden im letzten halben Jahr vorgenommen?

Weiters beinhaltet die Checkliste eine Vielzahl von Einzelfragen bezogen auf die Lebenssituation, die Wohnzufriedenheit und das tägliche Leben in einzelnen Räumen der Wohnung, in der Wohnung insgesamt und im Wohngebäude allgemein. Ebenso gibt es Fragen zum Verhältnis mit der Nachbarschaft und der Zufriedenheit mit der Siedlung und den Außenanlagen.

Die Antworten auf diese Fragen werden mit Zahlen gewichtet und in eine Matrix (Spinnennetz) eingetragen, sodass sehr schnell und anschaulich ersichtlich ist, wie belastet die jeweilige Wohnung ist und an welchen Punkten unbedingt angesetzt werden sollte.

Ein ähnliches Selbst-Evaluations-Tool wurde für die Zufriedenheit mit Lüftungsmöglichkeiten und Lüftungsanlagen in niederländischen Wohnungen entwickelt. Dieses Tool wurde für den Niederländischen Wohnbund entworfen und ist leider nur in niederländischer Sprache erhältlich. Vom Prinzip her funktioniert diese Liste ähnlich wie die „Healthy Check List“.

6.2.3. Das Beteiligungsmodell „Rombo“⁵⁰

Das Beteiligungsmodell „Rombo“ wurde von Evert Hasselaar u.a. entwickelt und befindet sich in einer ersten Testphase. Informationen darüber sind nur auf niederländisch erhältlich. Prinzipielle Idee des Modells ist die Arbeit in Kleingruppen, die sich mit verschiedenen Aspekten und Themen eines Wohnumfeldes oder einer Sanierung beschäftigen, z.B. mit dem Thema „Wohnung“ oder „Stiegenhaus“ oder „Umfeld der Siedlung“. Einen anderen Zugang stellen z.B. die Themen „Energie“ oder „Gesundheit“ oder „Mobilität“ dar.

Hasselaar beschreibt das Vorgehen im Modell ROMBO in folgender Form:

⁵⁰ vgl. Hasselaar 2001.

„The question is not how to build the final plan, but how to produce an organisation, that can work effectively on the high ambitions.“

Das Modell ROMBO kann für die Arbeit in urbanen Projekten verwendet werden, kann aber auch für einzelne Objekte und Gebäude eingesetzt werden. Hasselaar sieht die Einbeziehung von NutzerInnen in Entscheidungsprozesse als wichtige Voraussetzung für den Erfolg von nachhaltigen Innovationsprozessen an.

Das Modell ROMBO wird in drei Sitzungen mit insgesamt neun Stufen und in drei Aufgabenfeldern verwirklicht:

	Leading/direction (principal of project)	Execution (all participants)	Monitoring (subsidising parties)
Build a vision	1 Results of earlier session 2 Inventory of alternatives 3 Consent on Agenda	1 2 3	1 2 3
Discuss feasibility	4 Problem definition 5 Economical feasibility 6 Consent on strategies	4 5 6	4 5 6
Decision making	7 Presentation alternatives 8 Selecting priorities 9 Consent on proposals	7 8 9	7 8 9

Tab. 1. Das Modell ROMBO

In der Vorbereitung wird eine Bestandsaufnahme des Kontextes zu behandelnden Planungs- oder Entscheidungsproblemen und der verschiedenen Perspektiven vorgenommen.

ROMBO wird als eine „consent“ conference beschrieben, nicht als eine Konsensuskonferenz. Dies bedeutet, dass dann Übereinstimmung erzielt wird, wenn niemand von den beteiligten AkteurInnen mehr Einwände gegen einen Vorschlag hat und nicht, dass alle Beteiligten diesem Vorschlag zustimmen müssen. Dieser Vorschlag wird verwirklicht. „Consent is the bottom line of consensus and easier to achieve.“

Folgende Voraussetzungen sind für eine sinnvolle Nutzerbeteiligung notwendig:

- Die gesamte notwendige Information muss für alle Beteiligten zur Verfügung stehen.
- Der Ablauf des Verfahrens muss entlang klar geregelter Phasen mit vereinbarten Momenten der Entscheidungsfindung organisiert sein.
- NutzerInnen und LaiInnen müssen professionell angeleitet werden.
- EntscheidungsträgerInnen müssen damit umgehen können, wenn es zu bestimmten Vorschlägen keine Zustimmung gibt.

6.2.4. Beteiligung von BewohnerInnen in den Niederlanden

Im Rahmen des Workshops in den Niederlanden wurde ein Experteninterview mit dem Policy Manager der Wohnbaugenossenschaft „Staedion“, Koos Royers, in Utrecht geführt. Es wird hier als ein Beispiel für Formen der Bewohnerbeteiligung in den Niederlanden angeführt.

Die Wohnbaugenossenschaft Staedion verwaltet 48.000 Wohneinheiten in Utrecht. Vor kurzem wurden zwei Projekte mit 133 bzw. 88 Wohneinheiten saniert.

Das Vorgehen war folgendermaßen:

Zu Beginn der Sanierung wurden alle BewohnerInnen der Siedlungen persönlich aufgesucht und über die bevorstehende Sanierung unterrichtet. In einer offenen Diskussion wurde ein Mieterbeirat installiert, der aus acht BewohnerInnen bestand. Die Genossenschaft plante das Sanierungsvorhaben in Kooperation und in Rücksprache mit dem Bewohnerbeirat. Es gab während der Sanierungsphase alle sechs Wochen ein Treffen zwischen Mieterbeirat und VertreterInnen der Genossenschaft (zog sich über ca. zwei Jahre, das waren ca. 16 Treffen).

Zu Beginn der Sanierung gab es intensive Kommunikation mit den BewohnerInnen in Form von Gesprächen, schriftliche Information gab es in Form einer Broschüre. In den ersten Treffen mit den BewohnerInnen waren schriftliche Informationen sehr wichtig, später wurde mehr mündlich vermittelt. Es gab nur ein großes Treffen, vergleichbar unserer Hausversammlung, bei der alle BewohnerInnen zusammen kamen. Die Rücksenderaten bei schriftlichen Befragungen der BewohnerInnen über vorgeschlagene Renovierungsarbeiten und Sanierungsmaßnahmen lagen bei 70%. 80% der BewohnerInnen stimmten im Durchschnitt den vorgeschlagenen Maßnahmen zu. Koos Royers wies aber auch darauf hin, dass es bei anderen Projekten manchmal passiert, dass ein Mieterbeirat die Sanierung zu Fall bringt, weil er nicht einverstanden ist.

Während der Bauphase gab es eine Sprechstunde der Genossenschaft vor Ort für die BewohnerInnen. Mit den ausgewählten für die Sanierung zuständigen Baufirmen wurden Verträge abgeschlossen und auch Verhaltensregeln vereinbart, wie die ArbeiterInnen und HandwerkerInnen mit den BewohnerInnen kommunizieren und umgehen müssen.

Für alle von der Staedion verwalteten Wohnungen gibt es ebenfalls einen Bewohnerbeirat, mit dem sich die Genossenschaft einmal im Jahr trifft bzw. treffen muss, um anstehende Probleme zu besprechen. Eine Zeitschrift der Genossenschaft kommt alle drei Monate heraus und informiert alle BewohnerInnen über anstehende Themen.

6.3. Europa

6.3.1. Sustainable Refurbishment in Europe (SUREURO)⁵¹

Bei SUREURO handelt es sich um ein EU-Projekt, Antragsteller und Hauptauftragnehmer dieses Forschungsvorhabens waren jedoch nicht Forschungseinrichtungen, sondern sieben Wohnungsunternehmen aus sieben europäischen Ländern (Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Niederlande und Schweden). Forschungsinstitute sind in einem begleitenden Scientific Committee an den Entscheidungsprozessen beteiligt. Bei diesem Projekt wurden Sanierungen bestehender Wohngebäude durchgeführt, unter der Berücksichtigung ökologischer Aspekte und mit verstärkter Einbeziehung der MieterInnen in den Entscheidungsprozess. Ziel war es, zeitgemäße, aus den Erfahrungen der Wohnungsunternehmen, abgeleitete Instrumente zu entwickeln und miteinander zu verknüpfen.

Im Rahmen des Projektes wurde ein „Co-operation Management Guide“ entwickelt, der Wohnbaugenossenschaften bei der Interaktion mit BewohnerInnen unterstützen soll. Der Ablauf eines Partizipationsprojektes wird dabei in folgenden Schritten beschrieben:

A. Goal of the co-operation

⁵¹ vgl. <http://www.sureuro.com>.

- B. Status-survey of co-operation
- C. Identification of actors / cooperation
- D. Selection of tools and concepts
- E. Requirements for selected tools
- F. Carry through the cooperation
- G. Evaluation.

Weiters beinhaltet er ein sogenanntes „Fill-in-Dokument“, in dem – unterschieden nach mehr oder weniger intensiven Beteiligungsstufen (information, consultation, participation und co-management) für verschiedene Anwendungsbereiche (ecological, economic, social) – Partizipationsaktivitäten ausgewählt und eingetragen werden können.

Der Leitfaden enthält eine Introduction, Guidelines und Checklists, verschiedene tools, concepts und good examples sowie eine general theory. Leider war er zum Zeitpunkt der Berichtslegung auf der Homepage der SUREURO-Initiative noch nicht abrufbar.

7. Das flexible Beteiligungsmodell (Modul 5)

7.1. Einleitung

In den vorhergehenden Kapiteln wurden eine allgemeine Übersicht über Beteiligungsmöglichkeiten dargestellt, Sanierungsprozesse und mögliche Beteiligungsformen aus Sicht von ExpertInnen und BewohnerInnen analysiert und einige internationale Beispiele von Beteiligungsmöglichkeiten bei Modernisierungsprojekten vorgestellt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sollen nun in die Erarbeitung eines flexiblen Beteiligungsmodells für Sanierungsprozesse einfließen.

Die Bezeichnung „flexibel“ steht hier nicht für den beliebigen Einsatz von Methoden, sondern für eine adäquate Auswahl und Verwendung dieser Möglichkeiten, der jeweiligen Situation und dem jeweiligen Umfeld angepasst. Es soll mit dem Modell auch nicht nahe gelegt werden, dass Beteiligungsmöglichkeiten im Fall einer Sanierungsabwicklung in jeder Form und bei jedem Anlass anzubieten sind – es gibt sicher auch Bereiche und Fragestellungen, bei denen es sowohl für die Genossenschaft als auch für die BewohnerInnen zielführender sein kann, auf Beteiligung zu verzichten (nicht gemeint ist hier der Bereich „Information“, der immer eine wichtige Rolle spielen sollte). Zudem ist auch das „Recht“ der BewohnerInnen auf „Nichtbeteiligung“ zu respektieren – sofern Beteiligungsformen angeboten wurden. Das flexible Modell unterstützt daher die Entwicklung eines maßgeschneiderten Beteiligungskonzepts, das sowohl auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft als auch auf die Möglichkeiten und Vorstellungen der Projektverantwortlichen zugeschnitten ist. Bei Sanierungen im bewohnten Bestand ist die Beteiligung der Bewohnerschaft ein notwendige Tatsache. Aus diesem Grund können auch Grundregeln angegeben werden, die bei allen Beteiligungsformen und -methoden beachtet werden sollen:⁵²

- Es muss allen BewohnerInnen, die interessiert sind, möglich sein, am Beteiligungsprozess teilzunehmen.
- Die BewohnerInnen müssen mit ihren Anliegen und Vorschlägen ernst genommen werden.
- Den BewohnerInnen müssen die für den Prozess notwendigen Informationen zugänglich sein.
- Es muss zu Beginn festgelegt werden, wie mit den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses umgegangen werden.
- Der Beteiligungsprozess darf nicht als Mittel zur Manipulation und zur Durchsetzung bestimmter Interessen missbraucht werden.

⁵² vgl. Kap. 3.2.

Wie die Erfahrungen in unserem Projekt gezeigt haben, gibt es seitens der Genossenschaften (Hausverwaltungen und technischen Abteilungen) sehr unterschiedliche Kommunikationsstrategien und -stile und daher auch unterschiedliche Zugangsweisen zu partizipativen Formen bei Sanierungsprozessen. Während beispielsweise einige Hausverwaltungen im Sanierungsfall prinzipiell sehr frühzeitig Kontakt mit den BewohnerInnen aufnehmen, warten andere so lange ab, bis konkrete Kostenberechnungen vorliegen, und erst dann werden die BewohnerInnen über die geplanten Maßnahmen informiert. Auch die Art und Weise, wie diese Kommunikation gestaltet wird und welche Einflussmöglichkeiten MieterInnen und EigentümerInnen tatsächlich zugestanden wird, divergiert zwischen den verschiedenen Genossenschaften beträchtlich.

Interesse an professioneller Bewohnerkommunikation und entsprechenden Teilnehmungsmodellen liegt in den meisten Fällen vor, in der konkreten Umsetzung und der derzeit gängigen Praxis zeigen sich allerdings große Unterschiede. Die gesetzlich vorgeschriebenen Möglichkeiten der Beteiligung werden von allen Genossenschaften mehr als erfüllt, darüber hinaus gibt es je nach Genossenschaft unterschiedliche Interessen und Zugangsweisen.

Gemeinsam sind allen Sanierungsprozessen die Akteure, die dabei kooperieren und sich auf ein Ziel einigen können müssen oder zumindest sollten, der grobe Ablauf, nach dem vorgegangen wird und die verschiedenen Abstufungen und Intensitäten, auf und mit denen Beteiligung stattfinden kann.

Im Folgenden wird zunächst das Thema „Sanierung und Nachhaltigkeit“ erörtert, anschließend wird argumentiert, warum die Beteiligung von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen sinnvoll sein kann und welche Vorteile sie bringt, danach werden die verschiedenen Ebenen von Beteiligung bei Sanierungsprozessen und die wichtigsten Partner im Modernisierungsprozess und identifiziert, verschiedene Organisationsstile von Hausverwaltungen beschrieben und typische Sanierungsabläufe dargestellt.

Auf diese Erkenntnisse aufbauend wird ein flexibles Teilnehmungsmodell mit verschiedenen Elementen und Varianten für Eigentums- und Mietobjekte diskutiert. Die Modelle werden tabellarisch anhand der Phasen, die Sanierungen üblicherweise durchlaufen, beschrieben. Eine Beschreibung der erwähnten Methoden, ihrer jeweiligen Stärken und Schwächen und möglicher Konsequenzen ihrer Anwendung bildet den Abschluss dieses Kapitels.

7.2. Sanierung und Nachhaltigkeit

Ein wichtiger Aspekt der Entwicklung des flexiblen Teilnehmungsmodells sollte insbesondere der spezielle Zugang zu Sanierungsprozessen sein, die unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien durchgeführt werden und dem Prinzip der Nachhaltigkeit entsprechen. Die Vermutung lag nahe, dass diese Sanierungsprozesse besondere Formen der Bewohnerbeteiligung benötigen, setzen sie doch eine gewisse Aufklärtheit und Bereitschaft Seitens der BewohnerInnen voraus. Ebenso kann es wichtig sein, sich mit Widerständen und Konflikten auseinander zu setzen bzw. diese durch frühzeitige Information und Kommunikation mit den BewohnerInnen zu vermeiden.

Wie die Recherchen in diesem Projekt gezeigt haben, werden nachhaltige Sanierungsprozesse von den Genossenschaften derzeit noch in einem eher eingeschränkten Rahmen gesehen. Standard ist meist eine thermische Sanierung, also die Wärmedämmung von Außenwänden, Keller- und Dachgeschoss, der Tausch von Fenstern (wobei hier meist die Variante mit Kunststofffenstern eingesetzt wird) oder die Installation einer Zentralheizung, falls noch Einzelöfen in den Wohnungen vorhanden waren (meist aber mit Öl oder Gas, also nicht erneuerbaren Energieträgern betrieben). Weiter reichende ökologische Maßnahmen wie der Einsatz spezieller ökologischer Baustoffe, der Einbau von Lüftungsanlagen oder der Einbau von Holzfenstern werden bislang eher selten durchgeführt. Einerseits wird dies mit den höheren Kosten für diese Möglichkeiten argumentiert, die nicht leistbar sind und den BewohnerInnen nicht zugemutet werden können, andererseits dürfte hier aber auch noch wenig Know-how und Wissen auf Seite der Sanierungsverantwortlichen existieren. Selbst wenn sich Wohnbaugenossenschaften im Neubau sehr fortschrittlich in diesen Belangen zeigen, bedeutet dies noch nicht, dass dies im Sanierungsbereich ebenso der Fall ist.

Als Ausnahmen können jene Sanierungen gelten, die in Wien seit dem Jahr 2001 im Rahmen der Förderschiene THEWOSAN abgewickelt wurden. Bedingt durch einen umfassenden Kriterienkatalog werden in diesen Objekten umfassende ökologische Konzepte realisiert. Im Vergleich zum Wiener Gesamtfördervolumen kommt THEWOSAN geförderten Objekten aber bislang eine untergeordnete Bedeutung zu.

7.3. Warum ist die Partizipation von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen überhaupt sinnvoll?

Werfen wir noch einmal die Frage auf, ob die Beteiligung von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen überhaupt sinnvoll ist, oder ob es nicht besser wäre zu versuchen, einen Sanierungsprozess mit klaren Vorstellungen und Vorgaben der Wohnbaugenossenschaften abzuwickeln und damit in Aufwand und Zeit effektiver zu sein.

Wie wir in unserer Analyse der Sanierungspraxis sehen konnten, wird ein solches Vorgehen oft gerade dann gewählt, wenn strenge Förderungsauflagen (wie etwa im Bereich der THEWOSAN-Förderung in Wien) zur Einhaltung ökologischer Zielsetzungen eingehalten werden müssen. Hausverwaltungen befürchten in solchen Fällen – durchaus begründet –, dass durch eine zu weitreichende und damit oft unkontrollierbare Mitsprache der BewohnerInnen das gesamte Konzept gefährdet werden könnte und damit auch die Zusage von Fördermitteln in Frage gestellt würde. (Die dabei entstehenden Folgekosten, bedingt durch zeitliche Verzögerungen, müssten ebenfalls von den Gebäudeeigentümern oder Wohnbaugenossenschaften getragen werden.) Trotz dieser realistischen Gefahren sprechen eine Reihe von Gründen ganz deutlich für transparente und substanziale Beteiligungsverfahren bei Sanierungsprozessen:

- Eine frühe Einbeziehung der BewohnerInnen in Entscheidungsprozesse lässt die Wahrscheinlichkeit steigen, dass die Entscheidungen, die während der Sanierung fallen, von den Betroffenen auch mitgetragen und akzeptiert werden. Da Unstimmigkeiten und Kritikpunkte bereits im Vorfeld bearbeitet und einer Klärung zugeführt werden, ist es weniger wahrscheinlich, dass BewohnerInnen die gesetzlich vorgesehenen Einspruchsmöglichkeiten (Schlichtungsstelle, Gericht) tatsächlich wahrnehmen. Damit können kostspielige Verzögerungen in der Projektabwicklung vermieden werden. Auch die generelle Zufriedenheit der BewohnerInnen nach einem abgeschlossenen Sanierungsprozess kann durch gezielt gesetzte Beteiligungsangebote erhöht werden.
- Das „Humankapital“, das der Hausverwaltung durch eine Mitarbeit und Unterstützung der BewohnerInnen zur Verfügung steht, ist von hohem Wert. Die BewohnerInnen sind mit den Problemen in Ihrem Gebäude oder Ihrer Siedlung am besten vertraut, sie wissen, in welchen Bereichen angesetzt werden muss. Sie sind ExpertInnen für ihre unmittelbare Wohnumgebung. Die Nutzung dieses Wissens kann den Genossenschaften bis zu einem gewissen Grad aufwändige Recherchen und Planungen ersparen.
- Derzeit werden Gebäudesanierungen vielfach in einem Segment durchgeführt, das eine ältere BewohnerInnenstruktur aufweist. In absehbarer Zeit werden jedoch Sanierungen von Gebäuden anstehen, die von einer jüngeren Bewohnerschaft geprägt sind, die größere Erwartungen bzgl. einer Mitgestaltung und Mitbestimmung ihres Lebensumfeldes haben wird. Dann wird es für die Gebäudeerhalter notwendig sein, über ausreichende Kompetenzen und ausgezeichnetes diesbezügliches Know-how zu verfügen.
- Bei umfassenden ökologischen Sanierungen kann es in Zukunft notwendig sein, stärker als bisher Veränderungen in den privaten Wohnungen vorzunehmen. Während gegenwärtig ein Wechsel des Heizungssystems in der Regel zeitlich nicht mit der Gebäudesanierung zusammenfällt, könnte dies durch verstärkte Wärmedämmmaßnahmen in zunehmenden Ausmaß sinnvoll werden (durch reduzierte Heizlasten). Auch Sanierungen in Richtung Passivhausstandard sind in den nächsten Jahren zu erwarten, wodurch der Einbau von automatischen Be- und Entlüftungsanlagen notwendig wird. Solche Änderungen der technologischen Ziele werden auch Veränderungen in der Informations- und Kommunikationsarbeit bedingen.

Die Ziele und Vorteile der Bewohnerbeteiligung können zusammen gefasst mit den folgenden drei Schlagworten beschrieben werden:⁵³

- Legitimation

Durch einen breiten Meinungsbildungsprozess wird gewährleistet, dass die Interessen der BewohnerInnen Berücksichtigung finden und wichtige Entscheidungen demokratisch abgesichert sind.

⁵³ vgl. Bischoff A., Selle K., Sinning H.1995.

- Effizienz

Die Integration der Bedürfnisse der BewohnerInnen schafft adäquate Planungen, die nachträgliche Änderungen, Einsprüche oder Umplanungen vermeiden helfen.

- Identifikation

Durch die frühzeitige Information und laufende Einbindung der BewohnerInnen steigt die Identifikation mit der Sanierung.

7.4. Die vier Ebenen der Partizipation

Partizipation kann auf verschiedenen Ebenen ansetzen, durchgeführt werden und in seiner Beteiligungstiefe variieren. Wir unterscheiden hier (in leichter Abänderung, aber Anlehnung an Wilcox⁵⁴) zwischen Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung. Ein umfassender Beteiligungsprozess kann bzw. soll sich aus allen vier Ebenen zusammensetzen. Informationen über das Sanierungsvorhaben bilden die Grundlage für alle weiteren Beteiligungsangebote. Darauf aufbauend können je nach Phase des Prozesses und der dabei anstehenden Fragen, weitergehende Kommunikations-, Mitgestaltungs- und Mitentscheidungsangebote offeriert werden. Die vier Ebenen lassen sich nicht immer trennscharf voneinander unterscheiden und überlappen sich zum Teil, für die Diskussion der Vor- und Nachteile einzelner Beteiligungsmethoden ist diese Einteilung jedoch von zentraler Bedeutung.

1. Ebene: Information

Information ist die Grundlage jeder Form von Partizipation. Es handelt sich dabei um eine Ein-Weg-Kommunikation von der Genossenschaft zu den BewohnerInnen der zu sanierenden Anlage, in der sie Informationen über die geplanten Abläufe, durchgeführten Abstimmungen oder eingeholten Meinungen weitergibt. Rückfragen sind in dieser Kommunikationsform nicht vorgesehen, eventuell, etwa zur Anforderung von weiteren Informationen, aber möglich.

Mögliche Methoden

- Persönliche Briefe
- Rundschreiben
- Einladungen
- Protokolle von Hausversammlungen
- Aushänge in den Stiegenhäusern
- Interne Zeitschriften
- Informationsbroschüren
- E-mails
- Homepage.

2. Ebene: Konsultation

Auf dieser Ebene der Partizipation handelt es sich um eine Zwei-Weg-Kommunikation. Sie setzt den unmittelbaren Kontakt zwischen BewohnerInnen und VertreterInnen der Genossenschaft bzw. der Hausverwaltung voraus. Auf dieser Ebene kommt es zu einem Dialog zwischen den Beteiligten, Fragen können wechselseitig gestellt und Antworten wechselseitig gegeben werden.

Mögliche Methoden

- Persönliche Gespräche
- Befragungen (persönlich, schriftlich, telefonisch)
- Interviews

⁵⁴ vgl. Kap. 3.5.

- Informationsveranstaltungen, Hausversammlungen
- Begehungen
- Exkursionen.

3. Ebene: Mitgestaltung

Auf dieser Ebene kommt es zu einer aktiven Beteiligung der BewohnerInnen. Sie erhalten die Möglichkeit, sich länger mit bestimmten Fragen der Sanierung auseinander zu setzen, gegebenenfalls werden auch konkrete Ideen und Lösungsansätze erarbeitet. Offen bleibt allerdings, in welcher Weise Ergebnisse und Wünsche, die im Rahmen von Mitgestaltung formuliert werden, tatsächlich in die Planungen einfließen. BewohnerInnen werden auf dieser Ebene als ExpertInnen für ihre Wohnung und das unmittelbare Wohnungsumfeld ernst genommen.

Beispiele für Mitgestaltung sind etwa die Installierung von speziellen (Klein)Gruppen zur Vorbereitung eines Sanierungsprozesses, workshopähnliche Veranstaltungen oder Runde Tische. In Ausnahmefällen können auch Partizipationsmodelle wie die Planungszelle oder die Zukunftswerkstatt hier eine Rolle spielen. Die genannten Methoden können zu Entscheidungsprozessen führen, müssen dies aber nicht unbedingt. Ein möglicher Nachteil von Mitgestaltung ist die Ausgrenzung von weniger engagierten BewohnerInnen. Die meisten Formen von Mitgestaltung basieren auf überschaubaren, möglichst stabilen Personenkreisen. Bei größeren Sanierungsvorhaben können daher niemals alle (bzw. alle interessierten) BewohnerInnen an den Angeboten teilnehmen.

In Gebäuden, in denen Mieterbeiräte eingerichtet sind (etwa in Wiener Gemeindebauten per Statut), eröffnet sich die Möglichkeit, dass Mitgestaltung von gewählten VertreterInnen wahrgenommen wird. Im Idealfall könnten in solchen Fällen repräsentative Formen der Beteiligung mit partizipativer Mitgestaltung kombiniert werden. Vor allem bei sehr großen Wohnbauten ist diese Vorgangsweise empfehlenswert.

Mögliche Methoden

- Kleingruppen
- Runde Tische
- Workshops
- Fokusgruppen
- Planungszellen
- Zukunftswerkstatt.

4. Ebene: Mitentscheidung

Bei der Ebene der Mitentscheidung geht es um das Übernehmen von Verantwortung und das Ausüben von Kompetenzen. Zu unterscheiden sind hier kollektive und individuelle Mitentscheidungsoptionen. Während es bei kollektiver Mitentscheidung um Fragen geht, die die gesamte Wohnhausanlage bzw. einzelne Stiegehäuser betreffen, bezieht sich der zweite Typus auf Änderungen im Bereich der eigenen Wohnung, die im Zuge der Sanierung möglich bzw. notwendig werden (z.B. Fenstertausch, Zusammenlegung von Wohnungen etc.).

Zu ersterer Gruppe zählen vor allem die klassischen Verfahren, die laut Gesetz im Wohnungseigentumsrecht festgelegt sind, wie z.B. Umfragen und Abstimmungen. Hier spielen Angebote der Wohnbaugenossenschaften eine wichtige Rolle, die auf eine Mitentscheidung durch die BewohnerInnen hinzielen. Die gängige Praxis sieht derzeit vor allem eine Mitentscheidungsmöglichkeit in Bezug auf die Fassadengestaltung der Wohnhausanlage, die Auswahl der Farbe für die Stiegehäuser oder die Entscheidungen für eine gemeinsame SAT-Antenne, die Positionierung des gemeinsamen Müllplatzes oder das Aufstellen von Fahrradständern vor. Manchmal stehen auch noch die Alternativen Holz, Holz-Alu- oder Kunststofffenster zur Disposition. Damit ist der angebotene mögliche Entscheidungsspielraum meist ausgeschöpft. Vorstellbar wären weitere Möglichkeiten, wie z.B. die Mitentscheidung bei der Auswahl von (ökologischen) Baustoffen für die Sanierung, bis hin zu Varianten, bei denen in einem gemeinsamen Prozess alle Elemente und Schritte der Sanierung gemeinsam durchgeführt werden.

Mögliche Methoden

- Abstimmungsverfahren
- Befragungen
- Fokusgruppen
- Planungszellen.

7.5. Die Akteure im Sanierungsprozess

Wer sind die relevanten Akteure bei der Umsetzung eines Partizipationsmodells in der Sanierung? Welche Rolle kommt ihnen im Prozess zu und welche Anknüpfungspunkte bieten sich für eine Beteiligung am Sanierungsvorhaben?

- Wohnbauträger bzw. -genossenschaft

Im Zentrum steht der Wohnbauträger bzw. die -genossenschaft, die den Willen zeigen muss, BewohnerInnen in den Sanierungsprozess einzubinden. Bei Sanierungen in erster Linie involviert ist die Abteilung „Hausverwaltung“, die in den meisten Fällen den Organisationsprozess bei der Sanierung steuert sowie die Technische Abteilung, die für die Planung, Ausschreibung und Bauabwicklung zuständig ist (zum Teil werden bestimmte Arbeitsschritte der technischen Abwicklung, manchmal sogar die gesamte Sanierungsabwicklung an externe Partner, z.B. Architekturbüros, vergeben).

- BewohnerInnen (EigentümerInnen/MieterInnen)

Um einen Partizipationsprozess in Gang setzen und durchführen zu können, ist die Bereitschaft der BewohnerInnen notwendig, auch in diesen einzusteigen und an ihm teilzunehmen. Zumindest ein bestimmter Anteil der Bewohnerschaft interessiert sich meist für ausgewählte Fragestellungen. Die Angebote seitens der Hausverwaltung müssen allerdings auf die Bedürfnisse und den Informationsstand aller BewohnerInnen abgestimmt sein, damit sie diese auch nutzen können. Am schwierigsten ist es sicher, Raum und Zeit dafür zu schaffen, dass alle potentiell Interessierten die Chance zur Teilnahme haben. Zu respektieren ist allerdings auch, wenn sich BewohnerInnen nicht an diesem Prozess beteiligen wollen.

- Schlichtungsstelle/Bezirksgericht

Hier genannt werden soll auch die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht, die/das im Falle eines S18-Verfahrens zum Zug kommt. Viele Genossenschaften (z.B. in Graz) vermeiden ein Einschalten dieser Behörden und versuchen, das Sanierungsverfahren ohne Kostenerhöhung und damit ohne Verfahren bei der Schlichtungsstelle abzuwickeln. In Wien ist die Sache anders gelagert, hier wird die Schlichtungsstelle in vielen Fällen in das Verfahren involviert.

- Baugewerke

Wie sich gezeigt hat, spielen die bauausführenden Firmen eine wichtige Rolle in einem Beteiligungsprozess, denn mit dem Beginn der Sanierung ist dieser noch lange nicht abgeschlossen. Das professionelle Umgehen mit den BewohnerInnen während der Sanierung, das flexible Eingehen auf Wünsche und Anliegen und die Durchführung der Sanierung in Kooperation mit den BewohnerInnen ist ein wichtiger Bestandteil des Sanierungsprozesses. Die BewohnerInnen kommunizieren entweder direkt mit beauftragten Firmen oder über eine zentrale Bauleitung.

- Umfeld/Quartier

Auch das Umfeld einer Wohnanlage spielt bei Sanierungsprozessen oft eine nicht unwesentliche Rolle. Ob es darum geht, die Belästigungen für die umliegenden BewohnerInnen zu minimieren, oder sie z.B. in Informationsflüsse einzubinden, kann für die Zufriedenheit mit dem Sanierungsprozess auch in der Nachbarschaft des zu sanierenden Objektes sehr wichtig sein. In institutioneller Form wird das Wohnquartier beispielsweise durch Gebietsbetreuungen vertreten.

- Förderinstitutionen

Auch Förderinstitutionen sind in diesen Prozess eingebunden, direkt, da sie, wie etwa in Wien, mit Prüfungsgenden beim Ausschreibungsverfahren betraut sind, aber auch indirekt, da sie über allgemeine Richtlinien die Ausgestaltung von

Sanierungsprozessen beeinflussen können. So wird z.B. in Wien bei Ansuchen um THEWOSAN-Förderung auch der Grad der Beteiligung der BewohnerInnen mit beurteilt.

Erleichtert wird diese Einbindung durch die Tatsache, dass es sich um einen beschränkten und klar definierten Kreis von Betroffenen handelt, der einzubeziehen und als Partner im Sanierungsprozess ernst zu nehmen ist.

7.6. Verschiedene „Organisationsstile“ in Sanierungsprozessen

Ein interessanter Aspekt, der im Rahmen unserer Untersuchung zum Tragen kam, war die Beobachtung, dass es sehr unterschiedliche „Organisationsstile“ gibt, mit denen Sanierungsprozesse seitens der Genossenschaften vorbereitet und abgewickelt werden. Einerseits hat dies mit dem „persönlichen Stil“ der jeweiligen BetreuerInnen des Sanierungsprozesses zu tun, andererseits dürfte hier aber auch die jeweilige Firmen- und Organisationskultur sicht- und spürbar werden.

So können hier z.B. einerseits Stile identifiziert werden, die sich sehr genau an die gesetzlichen Vorgaben halten, andererseits welche, die sich hier mehr Gestaltungsspielraum nehmen. Bei manchen Organisationen werden Mitsprachemöglichkeiten bereits im Vorfeld der Sanierung geschaffen, bei anderen gibt es diese erst im Laufe des Prozesses oder gar nicht. Manche bereiten den Prozess sehr gut vor, andere lassen sehr viel auf sich zukommen und reagieren erst dann darauf. Einige halten Informationsveranstaltungen mit weitreichender Medienunterstützung ab, andere Genossenschaften halten dies wiederum für kontraproduktiv und setzen vor allem auf „Erzählungen“. Diese unterschiedlichen Stile, aber auch die Erwartungen und sozio-demografischen Zusammensetzungen der jeweiligen Bewohnerschaft sprechen dafür, dass ein Beteiligungsmodell weitgehend modulartig und flexibel angelegt sein muss, um diesen Ansprüchen und Praktiken in den einzelnen Phasen des Sanierungsprojektes und den verschiedenen Stilen und Zielgruppen gerecht werden zu können. Einen „idealen“ Beteiligungsprozess zur Abwicklung von Sanierungen im großvolumigen Wohnbau, der immer wieder in gleicher Weise eingesetzt werden könnte, gibt es sicherlich nicht.

7.7. Ablauf und Phasen von Sanierungsprozessen

Aus den Beschreibungen der Sanierungsprozesse, die in den Interviews mit ExpertInnen der Wohnbaugenossenschaften erhoben wurden, wurden typische Abläufe erstellt und in Tabellenform zusammengefasst. Dies dient der besseren Übersichtlichkeit, einem besseren Verständnis und einer besseren Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Sanierungsprozessen verschiedener Genossenschaften. Insgesamt sieben unterschiedliche Prozesse konnten in dieser Form dargestellt werden (siehe Anhang).

An dieser Stelle werden zwei dieser Sanierungsprozesse exemplarisch präsentiert, einer mit wenigen Beteiligungsmöglichkeiten, der zweite mit wesentlich mehr diesbezüglichen Angeboten.

Im ersten Beispiel eines Sanierungsprozesses einer Grazer Genossenschaft - von der Grundsatzentscheidung bis zur Bauphase - ist zu erkennen, dass die Einbeziehung der BewohnerInnen in diesen Prozess peripher ist. Die meisten Schritte und Entscheidungen werden von Seiten der Genossenschaft gesetzt und getroffen. Der Kontakt mit den BewohnerInnen wird hauptsächlich über die Ebene 1 (Information) und Ebene 2 (Konsultation) hergestellt.

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Entscheidung hausintern (5-Jahresplan) 	<ul style="list-style-type: none"> Anregung kommt manchmal von Bewohnerseite
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> Technische Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> Kostenschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> Hausversammlung (Planungen, Kosten)
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Planung Massenermittlung Ausschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> Informationen mittels Rundschreiben an alle

	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) 	MieterInnen
Schlichtungsstelle	<ul style="list-style-type: none"> • Wird so weit wie möglich vermieden 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Arbeiten durch die beauftragten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansprechpartner von der Genossenschaft und der Firmenseite

Tab. 3. Sanierungsprozess Genossenschaft I

Beim zweiten Beispiel einer Wiener Genossenschaft zeigen sich bereits intensivere Formen der Beteiligung. Vor allem in der Phase der Planungen gibt es intensiven Kontakt mit BewohnerInnen, ebenfalls wird versucht, in der Bauphase die BewohnerInnen zu betreuen. Hier finden Partizipationsversuche auf der Ebene 1 (Information), Ebene 2 (Konsultation), Ebene 3 (Mitgestaltung) und Ebene 4 (Mitbestimmung) statt.

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Entscheidung hausintern 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein geplanter Kontakt
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Begehung des Objekts • Technische Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein geplanter Kontakt
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenschätzung • Berechnung nach Fördermodell 	<ul style="list-style-type: none"> • Fertiges Konzept wird Hausdelegierten präsentiert • Hausversammlung für alle BewohnerInnen (bei Zustimmung wird mit Detailplanung begonnen)
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Planung • Massenermittlung • Öffentliche Ausschreibung über WWSF 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein geplanter Kontakt
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Angebote • Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) • Prüfung des Vorschlags durch WWSF 	<ul style="list-style-type: none"> • Aushang in den Stiegenhäusern mit Information über die ausgewählten Gewerke
Schlichtungsstelle	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung des Projekts bei der Schlichtungsstelle (fallweise) 	<ul style="list-style-type: none"> • 8 Wochen Einspruchsfrist für MieterInnen
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • „Technischer Dienst“ des Bauträgers vor Ort • Durchführung der Arbeiten durch die ausgewählten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> • Begehung sämtlicher Wohnungen (bei Fenstertausch und zur Abklärung von Individualwünschen) • Ein Mal pro Woche Parteienverkehr vor Ort • Offene Fragen werden per Fragebogen geklärt (einfache Mehrheit des Rücklaufs bestimmt) • Teilweise selbstorganisierte Beteiligung der BewohnerInnen mittels Unterschriftlisten • Bei Bedarf zusätzliche Hausversammlung(en)

Tab. 4. Sanierungsprozess Genossenschaft 2

Aus der Darstellung dieser beiden Varianten ist bereits ersichtlich, dass es eines auf verschiedene Anforderungen abgestimmten flexiblen Modells bedarf.

7.8. Das flexible Beteiligungsmodell

Im Folgenden wird ein flexibles Beteiligungsmodell präsentiert, das für verschiedene Herangehensweisen eingesetzt werden kann. Das Modell beschreibt für sämtliche Sanierungsphasen – von der Grundsatzentscheidung bis hin zur Bauphase – Beteiligungsmöglichkeiten und dazu geeignete Beteiligungsmethoden. Dieses Modell repräsentiert jedoch keinesfalls einen „idealen“ Partizipationsprozess. Vielmehr soll es als eine Art Tool-kit verstanden und verwendet werden, aus dem je nach Ansprüchen und Stil der Genossenschaft und den Erwartungen der Bewohnerschaft aus den vorhandenen Elementen ein individuell auf das jeweilige Projekt abgestimmter Beteiligungsprozess zusammen gestellt werden kann. Für die Formen Eigentum bzw. Miete unterscheidet sich dieses Modell vor allem aufgrund der unterschiedlichen gesetzlichen Ausgangslagen in geringfügigen Nuancen (vor allem darin, dass bei Eigentumsobjekten mehr gesetzliche Mitbestimmungsrechte vorgesehen sind bzw. bei Mietobjekten die Schlichtungsstelle eine Rolle spielen kann).

Das flexible Beteiligungsmodell beinhaltet eine große Anzahl von Formen der Bewohnereinbindung, welche in der Praxis bereits durchgeführt oder getestet wurden⁵⁵, darüber hinaus jedoch auch einige Möglichkeiten und Methodenvorschläge, die einer realen Überprüfung erst bedürfen. In der Praxis wird es weder sinnvoll noch möglich sein, sämtliche Vorschläge in allen Phasen bei einem Sanierungsprozess durchzuführen, und zwar nicht nur aus Zeit- und Kostenrestriktionen, denen Sanierungsprozesse klarerweise unterliegen. Das Modell zielt vielmehr darauf ab, für die einzelnen Sanierungsphasen Methoden und Möglichkeiten aufzulisten, zu erläutern und damit bereitzustellen, die je nach Bedarf von den Hausverwaltungen (oder extern Verantwortlichen) für klar bestimmte Aufgabenstellungen ausgewählt und eingesetzt werden können. Für alle Phasen werden Möglichkeiten und Methoden diskutiert, die auf den vier Ebenen der Partizipation (Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung) angesiedelt sind.

Die damit in der Praxis erzielbare Beteiligungsintensität bezieht sich auf die einzelnen Phasen der Sanierung bzw. sogar auf einzelne Fragestellungen, die in den verschiedenen Phasen zu bearbeiten sind. Die Aufgabe, die sich für OrganisatorInnen von Beteiligungsprozessen stellt, besteht darin, jeweils für den laufenden Prozess angepasste Möglichkeiten und Methoden für die jeweilige Sanierungsphase auszuwählen. Das Modell zeigt die Bandbreite möglicher Verfahren auf und bietet damit eine umfassende Unterstützung für diesen Auswahlprozess.

Phase	Möglichkeiten der Beteiligung von BewohnerInnen	Mögliche Partizipationsmethoden
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Mitsprache bei Erhöhung der Rücklagen bzw. des EVB • Absprache und Gespräche mit BewohnerInnen • Schriftliche Informationen an BewohnerInnen • Strukturiertes Erfassen von Bewohnerwünschen • Vorbereitung der Mitgestaltung im gesamten Planungs- und Sanierungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> • persönliche Gespräche • strukturierte Befragungen • aktivierende Befragungen • Interviews • Informationsschreiben • Aushänge • Interne Medien (z.B. Zeitschrift) • Exkursionen • Planungszelle • Zukunftswerkstatt
Bestandsauf-nahme	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung durch die BewohnerInnen • Gemeinsame Begehung des Objekts mit BewohnerInnen • Besuch der BewohnerInnen in ihren Wohnungen während der Begehung („Aufsuchende Begehung“) 	<ul style="list-style-type: none"> • Begehungen • Checklisten für BewohnerInnen (Selbstevaluationstools) • Strukturierter Leitfaden oder Fragebogen für technische Details und Bewohnerwünsche
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von Kleingruppen zur Erarbeitung des Sanierungskonzeptes 	<ul style="list-style-type: none"> • Moderierte Kleingruppen • Workshops

⁵⁵ vgl. Kap. 3.7.

	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeit mit BewohnervertreterInnen • Informationsweitergabe in Hausversammlung(en) 	<ul style="list-style-type: none"> • Runde Tische (Einbeziehung von ExpertInnen, die Inputs liefern (z.B. Ökologische Baustoffe, Nachhaltigkeit)) • Moderierte Hausversammlung • Bewohnerbeirat
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Einbeziehung von (gewählten) BewohnerInnen • Vorschläge und Empfehlungen von BewohnerInnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewohnerbeirat • Abstimmungsprozesse unter BewohnerInnen • Moderierte Hausversammlung
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Beratung oder Mitbestimmung bei der Entscheidung • Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) gemeinsam • Informationsweitergabe in Hausversammlung(en) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewohnerbeirat • Bauausschuss • Schriftliche Information durch Briefe und Aushänge • Moderierte Hausversammlung • Gesetzlich vorgeschriebene Abstimmungen und Umfragen (Eigentum)
Schlichtungs-stelle (Miete)	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung des Projekts bei der Schlichtungsstelle (fallweise bei Mietobjekten) 	<ul style="list-style-type: none"> • 8 Wochen Einspruchsfrist für BewohnerInnen
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Information und Partizipation durch Baubüro • „Technischer Dienst“ des Bauträgers vor Ort • Begehung sämtlicher Wohnungen • Parteienverkehr vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> • persönliche Gespräche • Informationsschreiben • Aushänge • Interne Medien • Bewohnerbeirat • Bauausschuss • Installation eines „Baubüros“ vor Ort • Sprechstunden während der Bauphase • Begehungen • Hausversammlungen
Abschluss	<ul style="list-style-type: none"> • Rechnungslegung für die BewohnerInnen • Abrechnung gemeinsam mit BewohnerInnen • Reflexion des Sanierungsprozesses 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauausschuss • Bewohnerbeirat • Fokusgruppen

Tab. 5. „Flexibles Beteiligungsmodell“

7.9. Bewertung der einzelnen Methoden⁵⁶

Im Folgenden werden die Einsatzmöglichkeiten, die Kosten-Nutzenrelation und die Vor- und Nachteile einzelner Beteiligungsmethoden nach einem einheitlichen Schema beschrieben. Die Beschreibung erfolgt anhand der Kriterien:

- Eingesetzte Methode
- Einsatzbereich (Beteiligungsebene, Phase des Sanierungsprozesses, große/kleine Wohnbauten, externe/interne Moderation, Standard-/ökologische Sanierung)
- Kosten-/Nutzenrelation

⁵⁶ vgl. auch Kap. 3.7.

- Vor- und Nachteile.

Eingesetzte Methode	Einsatzbereich/ Kosten-Nutzen	Vor- und Nachteile
Schriftliche Informationen (Briefe, Einladungen, Protokolle, Aushänge am schwarzen Brett, Rundschreiben, Zeitung)	<ul style="list-style-type: none"> • Information • Einsetzbar in allen Phasen der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wenig aufwändig • Alle BewohnerInnen werden erreicht <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwegkommunikation • Keine Überprüfung möglich, ob AdressatInnen wirklich erreicht haben
Persönliche Gespräche	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar in allen Phasen der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung • Kosten gering 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ungezwungen • Ergeben sich leicht • Direkter Kontakt <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unstrukturiert • Nicht alle Bewohner-Innen werden erreicht
Kontakt über Internet	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar in allen Phasen der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung • Kosten gering 	<p>Vorteile:</p> <p>Zeit- und ortsunabhängig</p> <p>Nachteile:</p> <p>Nicht für alle BewohnerInnen verfügbar</p>
Schriftliche und mündliche Befragungen	<ul style="list-style-type: none"> • Mitentscheidung • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase und der Reflexionsphase der Sanierung • Eher für große Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung • Kosten und Arbeitsintensität können hoch sein 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit, viele BewohnerInnen zu erreichen • Strukturiert • Gute Informations- und Datenbasis <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbereitung aufwendig • Hoher Personaleinsatz • Eventuell wenig Rücklauf • Expertenwissen (z.B. für Fragebogenerstellung oder -auswertung) von Vorteil
Persönliche Interviews	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase und der 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeit, viele BewohnerInnen zu erreichen

	<p>Reflexionsphase der Sanierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eher für kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung • Kosten und Arbeitsintensität können hoch sein 	<ul style="list-style-type: none"> • Strukturiert • Direkter Kontakt zu BewohnerInnen • Tiefgehende Informationen <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoher Personaleinsatz • Expertenwissen (z.B. für Gesprächsleitfaden oder Auswertung) von Vorteil • Exemplarische Informationen
Planungszelle	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung (eventuell Mitentscheidung) • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase der Sanierung • Für große Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung, speziell interessant bei nachhaltiger Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BewohnerInnen werden in Planungsprozess involviert • Intensiver Austausch • Ergebnisse legitimiert <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sehr zeit- und kostenaufwändig • Benötigt externe fachliche Begleitung • Längerer Prozess
Zukunftswerkstatt	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung (eventuell Mitentscheidung) • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase der Sanierung • Für große Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung, speziell interessant bei nachhaltiger Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erprobtes Beteiligungsinstrument • Gibt Kreativität viel Raum • Schwachstellen der Ist-Situation werden sichtbar • Verschiedenste Perspektiven können eingearbeitet werden <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BewohnerInnen, die sich kreativ einbringen können, werden bevorzugt • Externe Begleitung und Moderation notwendig • Ergebnisse eventuell nicht leicht umsetzbar
Exkursionen	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung, speziell sinnvoll bei der Absicht, nachhaltig zu sanieren 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Anschaulichkeit • Große Beispielwirkung • Direkter Kontakt zu BewohnerInnen <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwendig • Eventuell teuer • Kaum für Mitsprache von BewohnerInnen geeignet

<p>Begehungen (gemeinsam mit BewohnerInnen oder Aufsuchen der BewohnerInnen in ihren Wohnungen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase, eventuell in der Bauphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direkter Kontakt zu BewohnerInnen • Hohe Anschaulichkeit • Große Praxisnähe <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwändig • Zeitintensiv
<p>Checklisten für BewohnerInnen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase, eventuell auch in der Reflexionsphase der Sanierung • Eher für kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BewohnerInnen werden selbst zu ExpertInnen • Direkt vor Ort erhobene Ergebnisse • Kostengünstig in der Durchführung <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BewohnerInnen müssen im Umgang mit den Listen geschult werden • Unterstützung von BewohnerInnen notwendig • Eventuell nicht valide Ergebnisse
<p>Strukturierter Leitfaden oder Fragebogen für technische Details und Bewohnerwünsche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strukturiert • Gültige Ergebnisse <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Methodisch aufwändig • Expertenunterstützung notwendig
<p>Runde Tische (mit Einladung von ExpertInnen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Vor allem für nachhaltige Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ExpertInnen werden eingeladen • Direkter Kontakt • Ungezwungen <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuell Kosten für externe ExpertInnen • Nicht alle BewohnerInnen können eingebunden werden • Moderation notwendig
<p>(Moderierte) Workshops</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Interessierte BewohnerInnen können direkt teilnehmen • Verschiedene Meinungen können diskutiert werden • Lebendiges Miteinander

		<p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeitaufwändig für BewohnerInnen und Genossenschaft • Nur einige Meinungen vertreten • Externe Moderation von Vorteil
(Moderierte) Kleingruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung • Einsetzbar vor allem in der Planungsphase der Sanierung • Für große Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meinungen der BewohnerInnen können im Vorfeld erhoben werden • Gemeinsame Basis wird erarbeitet • Diskussion im kleinen Kreis möglich <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeitaufwändig für BewohnerInnen und Genossenschaft • Nur einige Meinungen vertreten • Moderation von Vorteil
(Moderierte) Hausversammlungen	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Planungs- und der Entscheidungsphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gehört zum Standardrepertoire von Haus-verwaltungen, daher leicht durch-führbar (teilweise auch gesetzlich vorge-schrieben) • Direktes Erreichen von BewohnerInnen • Gute Möglichkeit der Kommunikation und des Austausches • Direkte Rück-meldungen <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Vorbereitung notwendig (Struktur, Inhalte, Raum, Zeit) • Große Zusammenkunft, Diskussion daher erschwert • Manchmal bekommen Einzelmeinungen ein zu hohes Gewicht
Abstimmungen	<ul style="list-style-type: none"> • Mitentscheidung • Einsetzbar vor allem in der Entscheidungsphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erprobtes Instrument der Entscheidungs-findung • Klare und eindeutige Ergebnisse • Erreicht alle BewohnerInnen <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht alle BewohnerInnen

		<p>beteiligen sich</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Wohnungs-eigentum ist es oft schwierig, Mehrheiten zu erhalten • Eventuell aufwändig
Bewohnerbeirat	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung • Einsetzbar vor allem in der Planungs- und der Entscheidungsphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direkter Kontakt • Direkte Rückmeldung • Vertretungsprinzip <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwändig für VertreterInnen • VertreterInnen oft nicht gewählt, sondern selbst ernannt
Bauausschuss	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung • Einsetzbar vor allem in der Bauphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BewohnerInnen sind direkt in der Bauphase beteiligt • Direkte Kommunikation und Einflussnahme • Vertretungsprinzip <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Koordination notwendig • Einzelinteressen von BewohnerInnen, die im Ausschuss vertreten sind, können mehr Gewicht bekommen • Aufwändig für VertreterInnen
Baubüro	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Bauphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direkte Ansprechstelle für BewohnerInnen vor Ort • Kontrolle der Bau-tätigkeiten vor Ort leicht möglich <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zeit- und kostenaufwändig • Wird nur von bestimmten BewohnerInnen genutzt
Sprechstunden während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Konsultation • Einsetzbar vor allem in der Bauphase der Sanierung • Für große und kleine Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direkter regelmäßiger Kontakt zu BewohnerInnen vor Ort • Direkter Ansprech-partner vor Ort <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fixe Öffnungszeiten • Wird nur von bestimmten BewohnerInnen genutzt

Fokusgruppen	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung • Einsetzbar vor allem in der Reflexionsphase der Sanierung • Für große Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung 	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kleine Gruppe • Gute Diskussionsmöglichkeit • Gute Reflexionsmöglichkeit <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gute Vorbereitung wichtig • Moderation notwendig • Nur ausgewählte BewohnerInnen kommen zu Wort • Ergebnisse nicht legitimiert
--------------	--	---

Tab. 6. Bewertung der Beteiligungsmethoden

7.10. Ausblick

Das hier vorgestellte flexible Partizipationsmodell bietet einen umfassenden Überblick über die Möglichkeiten und Methoden, die in Sanierungsprozessen bei der Beteiligung von BewohnerInnen zum Einsatz kommen bzw. kommen könnten. Welche Methode in welcher Phase des Prozesses ausgewählt wird und zum Einsatz kommen soll, hängt von den Erwartungen, von den Absichten aber auch vom bisher gepflegten „Stil“ der jeweiligen Genossenschaft ab.

Sämtliche Methoden haben Vor- und Nachteile, sind mehr oder weniger aufwändig und mehr oder weniger gut für den jeweiligen Zweck geeignet. Es kann auch von einer Partizipationsmöglichkeit oder -methode abhängen, welche jeweils andere im Zusammenhang mit dieser geeignet ist oder nicht, d.h. die Möglichkeiten und Methoden können nicht isoliert und beliebig voneinander betrachtet und eingesetzt werden. Die Erprobung des präsentierten Modells in der Praxis wäre ein wichtiger nächster Schritt zur Weiterentwicklung dieses Vorschlags.

8. Partizipative Begleitung von Pilotprojekten (Modul 6)

8.1. Einleitung

Einen wesentlichen Teil dieses Projektes bildete die Absicht, die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Interviews mit den VertreterInnen der Wohnbaugenossenschaften und Hausverwaltungen, der Diskussionen mit den BewohnerInnen aus den Fokusgruppen und dem entwickelten Partizipationsmodell in die Praxis umzusetzen. Dabei war daran gedacht, diese Vorschläge bei Sanierungsobjekten in Kooperation mit den jeweiligen Genossenschaften zumindest exemplarisch zu erproben.

Dieses Vorhaben hat sich nur teilweise in die Tat umsetzen lassen. Die ursprünglich im Antrag zum Projekt angepeilten zwei Pilotprojekte in Graz konnten nicht durchgeführt werden, ebenso wenig das eventuell in Aussicht gestellte dritte Projekt in Wien.

Die Ursachen für diesen Misserfolg sind nicht leicht zu eruieren, da die Genossenschaften sich im Großen und Ganzen als sehr kooperativ gezeigt haben, tiefe Einblicke in ihr alltägliches Geschäft zuließen und auch die Beobachtung von Hausversammlungen ohne Probleme möglich war. Allerdings war ein tiefer gehendes Eindringen in die Kompetenzen und ein Eingreifen in den Ablauf bei der Vorbereitung eines Sanierungsprozesses nicht mehr möglich. Nur einzelne Teile konnten umgesetzt werden wie z.B. die Moderation einer Hausversammlung oder die Begehung einer Siedlung vor einem Sanierungsvorhaben.

Worin ist dieses Scheitern begründet? Aus der gewonnenen Erfahrung aus diesem Projekt können wir folgende Hypothesen dazu ableiten:

Ein Sanierungsvorhaben ist von seinem Beginn an bis zu seiner Vollendung ein höchst anspruchsvoller und komplizierter Prozess, der viele mögliche Fallstricke für die Genossenschaft beinhaltet. Besonders schwierig ist diese Situation im Bereich des Wohnungseigentums. Die Hausverwaltung steht im ständigen Spannungsfeld zwischen den eigenen Vorstellungen zur Sanierung und den Wünschen, die von den BewohnerInnen an sie herangetragen werden. Sie ist in diesem Sinne auch nicht neutral, sondern vertritt natürlich eigene Interessen. Das Handling eines solchen Prozesses erfordert große kommunikative und rhetorische Fähigkeiten, Konflikt- und Konsensbereitschaft, einen langen Atem und teilweise auch detailliertes technisches Fachwissen. Verschiedene HausverwalterInnen haben daraus auch verschiedene Stile des Umgangs mit BewohnerInnen und der Durchführung des Prozesses entwickelt. Interventionen von außen können diesen Prozess stören, verlangsamen, ihn für die Hausverwaltung aufwendiger und eventuell sogar gefährlicher machen. So eine Einmischung zuzulassen, setzt höchstes Vertrauen in die Fähigkeiten des externen Partners voraus, sicher auch genaue Abmachungen und Festlegungen darüber, was sein darf und was nicht. Dieses weit reichende Vertrauen hat das Projektteam leider von keiner Genossenschaft bekommen. Es gab auch zu Beginn des Projektes nur „letter of intents“ von zwei Genossenschaften, keine vertraglich festgelegten Kooperationsvereinbarungen. So konnte auch keine Genossenschaft auf Einhaltung ihrer Vereinbarungen festgelegt werden (was sicher – selbst bei bestehenden Verträgen – nicht sinnvoll gewesen wäre).

Ein weiteres von uns unterschätztes Problem war die Tatsache, dass sich Sanierungsvorhaben über Jahre in die Länge ziehen können. So haben wir es mehrmals erlebt, dass bereits angekündigte Sanierungen um Monate oder Jahre verschoben wurden, um schließlich manchmal gar nicht oder nur in einer Schmalspurvariante durchgeführt zu werden. Daher kam es auch, dass in Aussicht gestellte Pilotprojekte für Begleitungen und Erprobungen der Modelle nicht zustande kamen, wir immer wieder auf die Zukunft vertröstet wurden, bis die Absage endgültig feststand. Daher musste auch die Projektlaufzeit mehrmals verlängert werden, weil es immer wieder danach aussah, als sei die Durchführung eines Pilotprojektes doch noch möglich.

Die HausverwalterInnen, die Sanierungsprozesse durchführen, begleiten und betreuen, sind SpezialistInnen und ExpertInnen auf ihrem Gebiet. Einige von ihnen sind sich dessen auch bewusst. Umso schwieriger war es für uns, von ihnen als ExpertInnen wahrgenommen zu werden, hat uns aus ihrer Sicht eher wenig dazu befähigt. Unterstützt wurde diese Sicht auch noch durch unseren Zugang, zuerst in Interviews von ihnen erfahren zu wollen, wie denn ein solcher Prozess ablaufe und ihnen dann anzubieten, sie bei diesem zu unterstützen – dies dürfte ihr Vertrauen nicht gestärkt haben.

Im Folgenden werden die Bemühungen geschildert, die während der Projektlaufzeit unternommen wurden, um Praxisprojekte durchführen zu können und die leider alle nicht zum gewünschten Erfolg führten.

8.2. Bemühungen um Pilotprojekte

8.2.1. Steiermark

Im Antrag zum Projekt werden zwei Objekte als mögliche Pilotprojekte genannt:

- Konrad Hopferwieser Gasse (Schönere Zukunft)

Die Sanierung in diesem Projekt begann leider unerwartet so überraschend früh, gerade als das Projekt „Kooperative Sanierung“ startete, dass es als Pilotprojekt noch nicht in Frage kam. Es wurde aber trotzdem als Einstieg die erste Hausversammlung in der Siedlung vom IFZ moderiert. Weitere Hausversammlungen kleinerem Umfangs in der Siedlung wurden beobachtet. In weiterer Folge hat leider der Leiter der Hausverwaltung, der unser Ansprechpartner war, die Genossenschaft verlassen.

- Kapellenstraße (Neue Heimat)

Auch dieses Projekt startete frühzeitiger als geplant und Art und der Ablauf bei der Sanierung standen bereits fest, die Sanierung für unser Projekt zu früh durchgeführt. Die erste und einzige Hausversammlung bei diesem Modernisierungsprozess wurde beobachtet.

Weitere Bemühungen um Pilotprojekte:

- Aussendung an alle steirischen Wohnbaugenossenschaften

Es wurde eine schriftliche Aussendung an alle gemeinnützigen steirischen Wohnbaugenossenschaften mit der Vorstellung des Projektes durch einen Folder und dem Angebot der Durchführung eines Pilotprojektes vorgenommen. Es gab keine einzige Reaktion auf diese Aussendung.

- Klopstockgasse (Neue Heimat)

Dieses Projekt verzögerte sich sehr lange und stand zwischendurch überhaupt völlig still. Als es möglich war, wieder einzusteigen, war der Sanierungsablauf von der Genossenschaft bereits vorgegeben, weil sie auf Grund der Verzögerungen nun so schnell wie möglich sanieren wollte. Zumindest eine Hausversammlung konnte beobachtet und eine Begehung der Wohnanlage vorgenommen werden. Nach Abschluss der Sanierung wurde mit den BewohnerInnen eine Fokusgruppe durchgeführt.

- Laudongasse/Starhembergasse (Neue Heimat)

Dieses Projekt sollte ursprünglich im Frühjahr 2005 durchgeführt werden und war auch der Grund für das letzte Ansuchen um Projektverlängerung. Wegen finanzieller Schwierigkeiten wurde das gesamte Sanierungsvorhaben auf Frühjahr 2006 verschoben und liegt damit außerhalb der Projektlaufzeit.

- STIWOG

Die STIWOG hatte Interesse an dem Projekt, es konnten auch zwei Interviews mit Experten und eine Fokusgruppe mit BewohnerInnen durchgeführt sowie eine Hausversammlung beobachtet werden. Ein Pilotprojekt kam leider nicht zustande.

- Kaserngasse (EWG)

Dieses Sanierungsvorhaben war ursprünglich für Frühjahr 2005 vorgesehen und wurde aus internen Gründen der Genossenschaft auf 2006 verschoben.

- GWS

Bei der GWS wurde um die Möglichkeit der Durchführung eines Pilotprojektes angefragt. Zum damaligen Zeitpunkt war keine Projektbegleitung möglich. Leider hat inzwischen unser Ansprech- und Interviewpartner die Firma verlassen.

- GGW

Bei der GGW gab es Interesse an einem Experteninterview sowie der Durchführung einer Fokusgruppe, nicht aber an der Durchführung eines Pilotprojektes. Das Interview wurde durchgeführt, die Fokusgruppe kam leider nicht zustande. Es konnte aber an einem Treffen von HaussprecherInnen teilgenommen werden.

- ÖWG/ÖWGES

Bei der ÖWG/ÖWGES gab es Interesse an einem Experteninterview, das auch durchgeführt wurde, zuerst auch an einer Fokusgruppe, das dann aber wieder zurückgezogen wurde. Ebenso gab es kein Interesse an der Durchführung eines Pilotprojektes.

- GRAWE-Immobilien

Bei GRAWE-Immobilien wurde (über persönliche Beziehungen) Kontakt mit dem zuständigen Leiter der Hausverwaltung aufgenommen. Dieser hatte keine Interesse am Projekt.

- BUWOG

Mit der BUWOG wurde (über persönliche Beziehungen) Kontakt aufgenommen. Die zuständige Sachbearbeiterin war lange im Krankenstand, schlussendlich ergab sich keine Möglichkeit eines Pilotprojektes.

- Rottenmanner

Mit der Rottenmanner wurde Kontakt über einen Kollegen am IFZ aufgenommen. Es gab aber kein Interesse an einem Beteiligungsprojekt.

8.2.2. Wien

- Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF)

Kontakt zu Herrn Ing. Berthold Lehner (Gruppenleiter Sanierung) bezüglich Unterstützung bei der Suche nach Kooperationsprojekten. Ergebnis: WBSF führt selbst keine Projekte durch, ist aber bei der Suche behilflich. Ing. Lehner empfahl eine Reihe gemeinnütziger Wiener Bauträger, die THEWOSAN Sanierungen durchführen. Erste Warnung hinsichtlich sehr langer Vorlauf- und Durchführungszeiten bei großen Sanierungsprojekten (mehrere Jahre).

- Wiener Wohnen

Kontakt zu Senatsrat DI Böhm Werner (oberster Hausverwalter der Stadt Wien) im Jahr 2003. Ansuchen nach Kooperation wurde nicht unterstützt.

- Sozialbau (die größte Wohnbasugenossenschaft in Wien, THEWOSAN-Projekte, bislang ca. 2000 Wohneinheiten saniert)

Im ersten Gespräch mit Ing. Nutz und Ing. Ungersböck (Abteilungsleiter Hausverwaltung) war großes Interesse und Bereitschaft zu möglicher Kooperation vorhanden. Im Zuge der weiteren Planung bzw. der Konkretisierung unserer Vorstellungen wurde – nach Auskunft von Ing. Ungersböck – unser Anliegen im Vorstand der Sozialbau vorgebracht und (ohne weitere Begründung) abgelehnt.

- GESIBA - Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Persönlicher Kontakt zu Herrn Mag. Slowack (Leiter der Hausverwaltung) und Herrn Hadwiger (Sanierungsexperte). Trotz mehrmaligem weiteren (telefonischen als auch persönlichen) Kontakt zu Herrn Hadwiger kam kein Kooperationsprojekt zustande.

- Projekt Haydnhof (Wien 12.)

Das Büro Riesenhuber wickelt seit vielen Jahren große Sanierungsprojekte für die Gemeinde Wien ab (z.B. Karl-Marx-Hof). Mit den Vorarbeiten für die Sanierung des Haydnhofs wurde im Jahr 2003 begonnen. Zum Zeit unseres Erstkontakts (Anfang 2004) waren die Planungen und die Ausschreibung bereits abgeschlossen. Eine Kooperation für die vielen im Zuge der Realisierung auftretenden Kommunikationsfragen wurde von Seiten des Büros Riesenhuber begrüßt. Auch vom zuständigen Kundendienststellenleiter Ing. Mayer (Wiener Wohnen) kamen anfänglich positive Signale. Letztlich wurde eine weitere Zusammenarbeit – nach Auskunft durch Ing. Mayer – vom zuständigen Stadtrat abgelehnt. (Mail vom 25.02.2005: „Sehr geehrter Herr Dr. Ornetzeder! Wiener Wohnen teilt Ihnen abschließend mit, dass im Haydnhof eine funktionierende Mieterbetreuung gegeben ist. Zuzufolge dessen und aus Kapazitätsgründen ist uns eine Unterstützung Ihres Forschungsprojektes nicht möglich. Mit freundlichen Grüßen, Ing. H.P. MAYER“).

- MIGRA/ARWAG

Gespräch mit den Geschäftsführer der ARWAG DI Manfred Wasner, der sich auf Grund unserer Aussendung vom Juni 2004 telefonisch gemeldet hatte. Es bestand großes Interesse an einer Kooperation mit unserem Forschungsprojekt. DI Wasner hat sehr viel Erfahrung mit partizipativer Planung, er war Projektleiter des ersten großen Gebietserneuerungsprojekts in Wien (Assanierung in Ottakring, 1980-1983). ARWAG kauft und saniert kleinere Mietobjekte in Wien und überführt sie im Zuge der Sanierung vom MRG ins WGG. Ende 2004 wurden zwei neue Projekte abgeschlossen. Neue Projekte beginnen frühestens Mitte 2005. Kooperationsangebot nach wie vor aufrecht, aber bisher kein reales Angebot.

- GEWOG

Persönliches Gespräch mit Herrn Mag. Rötzer. Kooperation kam leider nicht zustande.

- Heimbau

Heimbau wickelt ähnlich wie Büro Riesenhuber für die Gemeinde Wien Sanierungsprojekte ab. Persönlicher Kontakt zu Herrn Voiker (vermittelt und unterstützt durch Ing. Weber, Wiener Wohnen). Heimbau arbeitete an einem Projekt, dass Ende 2005 abgeschlossen sein sollte (Hugo-Breitner-Hof, Wien 14.). Bei diesem, zum Zeitpunkt unseres Erstkontakts weitgehend abgeschlossenen Projekt, war eine Beteiligung nicht mehr möglich. Ein neues Projekt begann frühestens Ende 2005. Sanierungsvorhaben dieser Größe benötigen nicht selten zwischen 5 und 7 Jahren an Dauer.

Weitere Aktivitäten in Wien

Schriftliche Aussendung mit Kooperationsangebot an alle gemeinnützigen Bauträger in Wien (Juni 2004, mehr als 100 Briefe). Einzige Reaktion: Kontakt zu DI Wasner.

8.3. Empirische Erfahrungen

Im Zentrum des Projektes „Kooperative Sanierung“ steht die Entwicklung eines flexiblen Beteiligungsmodells für die Einbeziehung von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen. Ursprünglicher Plan war, dieses Modell zuerst aus den Erfahrungen der Literaturanalyse, der Interviews und Fokusgruppen zu entwickeln und es danach im Praxisfall in seinen verschiedenen Elementen auszuprobieren und es an jeweils unterschiedliche Rahmenbedingungen anzupassen.

Dieses Vorhaben konnte nicht in der vorgesehenen Art durchgeführt werden, wie weiter oben bereits dargelegt. Es konnten aber doch einiger empirische Erfahrungen gesammelt werden, die Elemente des flexiblen Beteiligungsmodells beinhalten (Moderation einer Bewohnerversammlung, Begehung, teilnehmende Beobachtung von Hausversammlungen).

- Zu Beginn des Projektes war es aus Sicht der Projektleitung notwendig, rasch in einige Sanierungsprojekte hinein zu „schnuppern“, die zwar angeboten wurden, aber für das Forschungsprojekt nicht optimal waren, um auch erste empirische Erfahrungen sammeln zu können. Bei der Frage nach möglichen Angeboten zu begleitender Sanierungsprojekte gab es zwei Genossenschaften, die sich im Rahmen der Akquisition für dieses Forschungsprojekt bereiterklärt hatten, zu unterstützen: die Wohnbaugenossenschaften „Schönere Zukunft“ und „Neue Heimat“.

- Das Sanierungsprojekt der „Schöneren Zukunft“ („Konrad Hopferwieser Gasse“, Eigentumsobjekt) war zum Zeitpunkt des Projektbeginns schon relativ weit fortgeschritten, es stand vor der ersten Hausversammlung. Vom zuständigen Verwalter der Genossenschaft gab es das Angebot, diese Hausversammlung extern vom IFZ moderieren zu lassen. Dieses Angebot wurde angenommen.
- Von der zuständigen Betreuerin des Sanierungsprojektes in der Klopstockgasse gab es die Zustimmung dazu, vor dem Beginn der Sanierung und der Hausversammlung eine „Begehung“ in der Wohnsiedlung durchzuführen, um mit den BewohnerInnen in Kontakt zu kommen und deren Wünsche für die Sanierung kennen zu lernen.

Diese empirischen Erfahrungen sind im Folgenden beschrieben.

8.3.1. Teilnehmende Beobachtungen von Hausversammlungen

Um eine Einschätzung davon zu bekommen, wie die Wohnbaugenossenschaften bzw. deren Hausverwaltungen den Kontakt zu den BewohnerInnen herstellen, wurden mehrere Hausversammlungen beobachtet. Die Bewohnerversammlungen sind das zentrale Element in der Kommunikation mit Eigentümerinnen und MieterInnen. Sie wurden bereits allgemein bei den Interviewauswertungen thematisiert und werden in der Folge noch einmal speziell betrachtet und dargestellt. Thema der Versammlungen waren immer bevorstehende Sanierungsprozesse.

Ein spezieller Fall wird in Kap. 8.4. dargestellt. Bei diesem Anlass wurde nicht eine Hausversammlung beobachtet, sondern ein Treffen von HaussprecherInnen.

8.3.1.1. Teilnahme an der Hausversammlung „Kapellenstrasse“, Graz

Das Projekt „Kapellenstraße“ war ursprünglich als ein mögliches Pilotprojekt in unserem Antrag vorgesehen. Bei einer genaueren Besprechung mit dem zuständigen Verwalter stellte sich aber heraus, dass es nicht geeignet war, da es sich schon in einem viel zu weit fortgeschrittenen Stadium befand. Außerdem handelte es sich um ein reines Mietobjekt, bei dem die Genossenschaft bei der Sanierung recht viel vorgeben wollte. Daher verwarfen wir das Projekt „Kapellenstraße“ für unser Forschungsprojekt. Es handelt sich dabei um zwei Hochhäuser mit ungefähr 80 Wohneinheiten. Es gab aber das Angebot, bei der entscheidenden Hausversammlung für diese Häuser als Beobachter teilzunehmen.

1) Raum, Umgebung, Ambiente

Die Versammlung fand im März 2003 im Veranstaltungssaal des Pfarrzentrums St. Johannes ganz in der Nähe der beiden Häuser statt. Es ist kein allzu schöner, aber auch kein unangenehmer Ort – er stammt aus den 70-er Jahren, leider fensterlos, aber groß genug und halbwegs freundlich.

2) Publikum

Es waren zu Beginn der Versammlung ca. 35 Leute anwesend, die Zahl steigerte sich dann auf ca. 45. Relativ ausgewogen waren Frauen und Männer vertreten.

3) Einstieg

Der Leiter der Hausverwaltung begrüßte kurz und gab dann gleich weiter zu einem Mitarbeiter der Grazer Energieagentur, die bei diesem Objekt eine Analyse des thermischen Gebäudezustandes der Häuser vorgenommen hatte. Dieser stieg mit einem Scherz in seine Präsentation ein, versuchte die Fachausdrücke in die „Sprache des Volkes“ zu übersetzen, arbeitete hauptsächlich mit Bildern (Thermografieaufnahmen), was recht anschaulich war. Er zog Vergleichsbeispiele aus anderen Bereichen (Auto) heran

oder bezog die Ergebnisse direkt auf die einzelnen BewohnerInnen. Der Vortrag kam sehr gut an und er erhielt auch einigen Applaus am Ende seiner Ausführungen.

Das Ergebnis seiner Analyse war, dass die beiden Gebäude vom thermischen Zustand her nicht so schlecht seien, relativ große Verluste gäbe es im Sockelbereich (Heizraum). Sein Vorschlag: Dämmungen der Außenfassade, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke sowie Verbesserungen an der Heizungsanlage (Fernwärme).

Der Vertreter der Genossenschaft übernahm dann wieder die Gesprächsführung und stellte klar fest, dass saniert wird und in welcher Weise dies geschehen wird. Sehr schnell kam er auf die finanzielle Seite zu sprechen: Er sprach zuerst den EVB an, der ja schon für die Sanierung angehoben wurde und berichtete dann gleich über die Förderungen des Landes Steiermark, die bereits beantragt worden waren (Bauverfahren war schon im Gang). Es kam daher zu keinen Mehrkosten für die BewohnerInnen, was das Vorgehen sehr erleichterte.

Er wies auch auf die zu erwartende Ersparnis bei den Heizkosten hin (ca. ein Drittel weniger) und darauf, dass der EVB nicht noch einmal angehoben werden müsse. Dann sprach er noch einmal die Maßnahmen an, die Dämmung, den Austausch der Fenster, bei denen den BewohnerInnen ein Mitspracherecht gewährt wurde (Holz- oder Kunststofffenster mit innenliegenden Jalousien), und – falls nach der Sanierung noch etwas an Geld bliebe – diverse andere mögliche kleine Maßnahmen, die gesetzt werden könnten. Außerdem könnten die MieterInnen bei der Neufärbelung mitentscheiden – es lagen zwei Vorschläge zur Ansicht und Auswahl auf.

4) Verlauf

Im Anschluss kam es zu einer Diskussion, die relativ geordnet ablief, der Lärmpegel hielt sich in Grenzen. Allerdings wurde von Anfang an darauf hingewiesen, dass die BewohnerInnen die Hände heben sollten, um sich zu melden und zwischendurch wurde immer wieder zur Ruhe ermahnt.

Hauptsächlich wurde zuerst über die Fenster diskutiert, dann über das Dach. Die Diskussion ging weiter zu anderen notwendigen Maßnahmen wie Sanierung des Liftes. Eine längere Diskussion entstand auch über die Heizkosten und die Heizungs-Ablesungsfirma, mit der die BewohnerInnen nicht zufrieden waren.

5) Abschluss

Gegen Ende hin wurde es dann unruhiger, die ersten BewohnerInnen verließen die Versammlung. Es ging noch um viele Kleinigkeiten. Der Vertreter der Genossenschaft bat noch um die Wahl von zwei „SanierungssprecherInnen“, die als Bindeglied zwischen Haus, Genossenschaft und Baufirmen fungieren sollten, diesbezüglich kam es aber zu keiner Entscheidung.

6) Nachbetrachtung

Diese Mieterversammlung lief sehr ruhig und zufriedenstellend ab. Die beiden zuständigen Verwalter hatten mit einer wesentlich schwierigeren Versammlung gerechnet.

7) Resümee

Erkenntnisse aus dieser Hausversammlung:

- Die Sprache der Anwesenden zu treffen, ist eine höchst wichtige Voraussetzung um sich Gehör zu verschaffen und Akzeptanz zu bekommen. Dies wird durch Anschaulichkeit und Kürze des Fachvortrages sehr unterstützt.

- Es ist wichtig, von vornherein die Spielregeln für den Ablauf der Hausversammlung festzulegen und auch darauf zu achten, dass diese dann eingehalten werden. Appelle an die Fairness der Anwesenden („Alle sollen zu Wort kommen!“) schaffen ein Gefühl der Gleichberechtigung und des Ernst-genommen-Werdens unter den BewohnerInnen.
- Je konkreter die Präsentationen und die Vorstellungen sind, desto besser – am besten, wenn sie bereits mit Kosten untermauert sind.
- Die vielen Kleinigkeiten, die von Seiten der BewohnerInnen in einer derartigen Versammlung auftauchen, müssen ihren Platz bekommen – allerdings erst dann, wenn das Thema der Veranstaltung wirklich durchdiskutiert ist. Bis dahin müssen sie aufgenommen und verwahrt werden. Es scheint oft auch zu reichen, wenn nach Ende der offiziellen Veranstaltung für Einzelgespräche genügend Zeit bleibt.
- Eine Trennung in die Rolle der Moderation und der Fachexperten ist hilfreich und erleichtert das Umgehen mit Anfragen und Diskussionsbeiträgen. Außerdem „verlangsamt“ es die Veranstaltung, was viel zu ihrer Effektivität beiträgt.
- Auch eine klar erkennbare Position des Leiters der Veranstaltung, wann es zu viel wird (z.B. zu laut wird, zu viele durcheinander reden) trägt sehr zur Orientierung der Anwesenden bei, z.B. sich in diesem Fall zu setzen und erst wieder aufzustehen und zu moderieren, wenn die Störung vorüber ist.

8.3.1.2. Teilnahme an der Hausversammlung „Proleberstraße“, Leoben

Über Vermittlung der STIWOG konnte eine Hausversammlung beobachtet werden, die in Leoben in der Steiermark abgehalten wurde. Es handelte sich dabei um Objekte aus der gleichen Siedlung wie bereits bei der Fokusgruppe „Pestalozzistraße/Proleberstraße“ vorgestellt, allerdings um Gebäude, deren Sanierung zum damaligen Zeitpunkt erst bevorstand.

1) Raum, Umgebung, Ambiente

Die Hausversammlung fand im April 2004 in einem Gebäude statt, das der VOEST ALPINE Donawitz gehört, in dem die STIWOG ein Kundenbüro betreibt. Montag bis Donnerstag ist jemand von der Genossenschaft vor Ort. Die Versammlung selbst findet in einem Veranstaltungs- und Versammlungsraum des Arbeiter- und Angestelltenbetriebsrates des VOEST statt, der den Charme der 60-er Jahre versprüht. Es stehen drei lange Tische mit Plastiktischtüchern parallel zu einander, an denen jeweils ca. 20 Personen Platz finden können. Weiters gibt es noch eine kleine Ausschank durch eine Tür in einem Nebenraum, die vom „Heimwart“ betreut wird.

An einem der drei langgezogenen Tische haben bereits die MieterInnen Platz genommen, an dem nächsten parallel anschließenden die VertreterInnen der Genossenschaft und meine Person.

2) Publikum

Das Publikum besteht aus ca. 20 Personen, vom Geschlecht her ziemlich gleich verteilt. Altersschnitt ist sicher über 50, offensichtlich viele PensionistInnen, die teilweise schon 30 bis 40 Jahre in der Siedlung leben. Ehemalige Arbeiter und Angestellte des Werks. Bei den Häusern handelt es sich übrigens um Bauten aus den 30er- und 40er-Jahren, die höchst sanierungsbedürftig sind. Die STIWOG hat sie vor 12 Jahren übernommen.

3) Einstieg

Der zuständige Verwalter stellt sich kurz vor. Er hat die Verwaltung dieser Häuser erst mit Beginn dieses Jahres von einem Kollegen übernommen und kennt die Leute noch nicht persönlich – sie ihn auch nicht. Dann stellt er mich vor, und ich kurz das Projekt – ich werde höchst misstrauisch beäugt. Es gibt auch Nachfragen. Während der Veranstaltung habe ich aber dann den Eindruck, dass meine Anwesenheit völlig vergessen wird.

Der Verwalter eröffnet mit den Begriffen „heikles Thema“, „es geht ums Geld“. Ich bin erstaunt. Bereits in der zweiten Minute der Veranstaltung kommt die erste Frage aus dem Publikum, ohne dass überhaupt gesagt wurde, um welche Sanierungsmaßnahmen es genau geht. Überhaupt keine Präsentation zu Beginn, keine Informationen, keine Unterlagen, keine Medien. Die ersten 20 Minuten der Veranstaltung geht es um das Thema der Fenstersanierung, von dem allerdings schnellstens abgeschweift wird. Es wird nur „Dampf abgelassen“, inhaltlich passiert gar nichts.

4) Verlauf

Nach ca. 25 Minuten listet der Verwalter das erste Mal die geplanten Sanierungsmaßnahmen auf: Fenster, Dächer, Fassade, Versorgungsleitungen, Heizung, Stiegenhaus, Haustüren, Gegensprechanlage, gemeinsame SAT-Antenne (Wärmedämmung ist keine vorgesehen).

Gleich als nächstes weist er auf die Kosten hin, die pro Haus bei ca. €200.000,- Euro liegen (Raunen). Dann stellt er auch noch dar, wie viel pro Haus an Rücklagen aus dem EVB vorhanden sind – diese liegt bei ca. drei- bis viertausend Euro bei Haus. Dann bringt er die Schlichtungsstelle und das § 18-Verfahren ins Spiel, das er auf jeden Fall vermeiden will, weil dies auf jeden Fall eine Mehrbelastung für die MieterInnen bedeuten würde. Die STIWOG handle aber nach dem Grundsatz „Demokratische Sanierung statt zwangsweise Mietenerhöhung!“ und wolle den MieterInnen keine so großen Belastungen zumuten. Die Belastung pro qm² würde bei ca. 1,50 Euro liegen, gerechnet auf die nächsten 10 Jahre.

Er errechnet anhand eines Beispiels – für dieses nimmt er sich die Wohnung jener Dame heraus, die bis jetzt am meisten kritische Wortmeldungen vorbrachte – die Belastung für eine Wohnung. Die Aufmerksamkeit des Publikums ist zu diesem Zeitpunkt hoch.

Nachgefragt wird auch bzgl. der Rücklagen und was mit dem bisher eingezahlten Geld geschehen ist, wie das Darlehen aufgenommen wird etc.

In dieser Phase der Versammlung (ca. eine halbe Stunde lang) verläuft die Diskussion ziemlich geordnet, konstruktiv mit wenigen Abschweifungen. Der Verwalter weist auch darauf hin, dass bei der Sanierung ein Bauplan in den Stiegenhäusern ausgehängt wird, auf dem ersichtlich ist, wie und wann die einzelnen Sanierungsschritte geplant sind.

Es liegen für alle Wohnungen auf diese abgestimmten Informationen auf, wie viel an Belastung dies pro Monat bedeutet. Dies sind gleichzeitig unterschriftsreife Zusatzverträge für die MieterInnen, die sie unterschreiben müssen, um der Sanierung zuzustimmen (was auch gleich an Ort und Stelle geschehen kann). Diese Informationen werden nach ca. einer Stunde an alle verteilt.

Ab dieser Phase gibt es eigentlich keine geordnete Veranstaltung mehr. Die MieterInnen vertiefen sich in ihre Unterlagen und diskutieren eifrig untereinander. Der Verwalter raucht sich eine Zigarette an und setzt sich zu mir. Zwei Personen kommen direkt zu ihm, um Fragen zu stellen – Plenumsdiskussion gibt es in dieser Phase gar nicht, nur mehr Einzelgespräche. Das dauert ca. eine halbe Stunde. Eine der Anwesenden unterschreibt den Zusatzvertrag sofort.

5) Abschluss

Ich glaube schon, es gibt gar keinen offiziellen Abschluss der Versammlung, dann stellt sich der Verwalter aber doch noch einmal vor das Plenum. Es gibt noch ein, zwei kritische Fragen, z.B. warum die Sanierung bei diesen Häusern teurer sei als bei anderen schon sanierten, bei denen mehr gemacht worden wäre als jetzt bei dieser Sanierung geplant sei. Der Verwalter verspricht sich diesbezüglich zu erkundigen und stellt in Aussicht, dass die Belastung noch niedriger werden könnte. Der offizielle Teil der Veranstaltung endet mit einer Einladung zu einem von der STIWOG bezahlten Getränk. Das Publikum freut sich. Dauer der Versammlung: ca. 1 1/2 Stunden.

6) Nachbetrachtung

Der Verwalter teilt mir in einem Nachgespräch mit: „Ich lasse das auf mich zukommen, ich bereite mich nicht vor“. Das sei allerdings bei Mietobjekten einfacher, weil hier die Genossenschaft mehr Einfluss und Macht hätte als bei Eigentumsobjekten. Er mache zu Beginn bewusst keine Präsentation, sondern lasse Raum, damit „die Leute einmal Dampf ablassen können“ – er verstehe dies durchaus, auch die STIWOG habe Fehler gemacht und es ist wirklich oft jahrelang nichts passiert. Erst nach dieser Phase versucht er in die Inhalte einzusteigen. Dann werde es meist konstruktiv und es endet dann befriedigend. Er hat auch schon Versammlungen erlebt, bei denen alle MieterInnen die Vereinbarung an Ort und Stelle unterschrieben haben.

Die MieterInnen in der Obersteiermark seien auch leichter zu behandeln als die im städtischen Raum wie in Graz oder Wien. Sie seien „gerade Micheln“, Handschlagqualität, aber selbst müsse man das auch bieten, sonst ist man sofort unten durch. Die MieterInnen im städtischen Raum seien wesentlich besser mit dem Mietrecht vertraut.

Wichtig ist es auch, die Sprache der Anwesenden zu treffen und möglichst einfache Sprache zu verwenden.

7) Resümee

Organisationsstil: Keine Präsentation, keine Unterlagen zu Beginn, stattdessen Zulassen einer emotional aufgeladenen Einstiegsphase. Dann konkretes Einsteigen in die Inhalte, ein konkretes Beispiel der finanziellen Belastung anhand einer Wohnung. Anschließend Ausgeben von Unterlagen an alle, völlig freie Phase der Veranstaltung ohne Leitung oder Moderation. Kurzer Abschluss. Partizipation im Sanierungsprozess scheint nicht vorgesehen, die Genossenschaft gibt praktisch alles vor.

8.3.1.3. Teilnahme an der Hausversammlung Klopstockgasse, Graz

Dies war die vorbereitende Hausversammlung zur Sanierung in der Klopstockgasse, bei der auch eine Fokusgruppe mit den BewohnerInnen durchgeführt wurde. Die Hausversammlung fand im April 2004 statt.

1) Raum, Umgebung, Ambiente

Die Hausversammlung findet im Pfarrsaal St. Vinzenz in Eggenberg statt (ist zu Fuß ca. 5 bis 10 Minuten von der Klopstockgasse entfernt). Der Raum ist sehr freundlich, hell, hoch, angenehm, mit großen Fenstern und Parkettboden. Er dürfte vor einiger Zeit renoviert worden sein.

2) Publikum

Das Publikum besteht aus ca. 40 Personen, vom Geschlecht her ziemlich gleich verteilt. Altersschnitt ist eher hoch, aber dazwischen doch einige junge MieterInnen und EigentümerInnen. Insgesamt sind ca. 40 Personen anwesend, vom Geschlecht her relativ gleich verteilt. Es gibt insgesamt 44 Wohnungen in der Siedlung, 12 EigentümerInnen und 32 MieterInnen. Die Stimmung ist grundsätzlich freundlich und positiv.

3) Einstieg

Der Leiter der Hausverwaltung, Herr R. begrüßt und leitet ein. Er stellt die Anwesenden von der Neuen Heimat vor: Frau Ing. S., zuständig für die Sanierung und Herr D., zuständiger Verwalter. Ebenfalls am Podium ist Hr. T. von der „Steirischen Ferngas“, der den BewohnerInnen ein Modell für eine zentrale Gasheizung in den Häusern präsentieren wird.

Hr. R. leitet mit dem Satz ein, dass „wir in der glücklichen Lage sind, dass der EVB hoch genug ist, um ohne Mehrbelastung sanieren zu können“. Dann erklärt er den Unterschied zwischen MieterInnen und EigentümerInnen bzgl. der 10% Umsatzsteuer, die bei den EigentümerInnen zum Tragen kommt, bei den MieterInnen nicht (dadurch kommt es zu einer Mehrbelastung der EigentümerInnen,

weil die MieterInnen dieses 10% bereits im EVB mitgezahlt haben und die EigentümerInnen diese 10% praktisch noch „nachzahlen“ müssen).

Er weist dann auch noch auf den Unterschied hin zwischen EigentümerInnen und MieterInnen bzgl. gesetzlicher Lage – WEG bzw. WGG – hin und dass es unter den EigentümerInnen eine schriftliche Umfrage und mehrheitliche Zustimmung geben muss (er würde sich wünschen, dass EigentümerInnen ihre Zustimmung gleich heute nach der Versammlung schriftlich geben, wenn sie mit der Sanierung einverstanden sind).

Weiters kündigt er Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Fassadengestaltung und bei der Stiegenhausfärbelung an. Kurz erwähnt er das Thema „Rollos oder Balken“ – bisher gab es Balken in der Siedlung. Dann zeigt er die Thermografieaufnahme aus der Denggenhofsiedlung, um den Unterschied vor und nach der thermischen Sanierung zu demonstrieren. Das Thema, ob thermisch sanieren oder nicht, wird überhaupt nicht zur Diskussion gestellt.

Zum Abschluss seiner Einleitung spricht er noch über die notwendige Finanzierung, das damit verbundene notwendige Darlehen, dessen Laufzeit (aufgrund der 10% Ust. bei MieterInnen und EigentümerInnen unterschiedlich) und den möglichen Förderungen durch das Land Steiermark.

4) Präsentation der Sanierung

Im Anschluss daran präsentiert Fr. S. die technischen Details der Sanierung. Keine Folien, keine Power Point Präsentation, sondern nur ein Vortrag. Die Informationen sind alle bereits in der Einladung an die BewohnerInnen enthalten gewesen. Sie kann allerdings nicht lange sprechen, denn beim Thema „Fenstertausch“ kommt es zu ersten Fragen und Einwänden („habe neue Fenster“, „einteilige oder geteilte Fenster“, etc.) (Übrigens sind in dieser Siedlung von vornherein Kunststofffenster vorgesehen, kein Angebot von Holzfenstern).

Hr. R. schaltet sich ein und bringt die Diskussion in geordnete Bahnen. Um die Fenster geht es eine Zeitlang (sind immer ein heißes Thema). Hr. R. weist im Zuge dieser Diskussion darauf hin, dass es sich bei dem Sanierungsvorschlag um ein „Rohgerippe“ handle, bei dem man an dem einen oder anderen „Schräubchen“ noch drehen könne. Daher wünsche er sich auch Ansprechpartner aus der Siedlung, wenn möglich aus jedem Haus, um über diese die weiteren Wünsche der BewohnerInnen aufnehmen zu können.

Nach der Diskussion um die Fenster kann Fr. S. mit ihren Ausführungen fortfahren, es kommt noch vereinzelt zu Fragen und Wortmeldungen, aber zu keinen großen Diskussionen. Nach ihrem Vortrag werden verschiedenste Themen diskutiert, z.B. bzgl. Kellersanierung, Fahrradständer, Müllabstellplatz, Vordächer, Beleuchtungen, gemeinsame SAT-Antennen. Es geht im Großen und Ganzen sehr geordnet zu.

Hr. R. holt noch Stimmungsbilder ein bzgl. der Frage „Rollos“ oder „Balken“ (da gibt es auch einige Diskussionen) und „einteilige- oder zweiteilige Fenster“ (auch hier blüht die Diskussion wieder auf).

Danach stellt Hr. T. von der Steirischen Ferngas die Möglichkeit vor, im Zuge der Sanierung eine zentrale Gasheizung in der Siedlung zu errichten. Er erklärt technische Funktion, Einbau und Finanzierungsfragen. Der Einbau von Leitungen und Heizkörpern in der Wohnung würde im Anschluss an die Fenstersanierung vorgenommen werden, um unnötige Belastungen zu ersparen.

Das Publikum ist schon etwas unruhig, es gibt noch kurze Nachfragen. Unterlagen werden verteilt, InteressentInnen sollen sich bei Hrn. T. melden.

5) Abschluss

Zum Schluss bittet Hr. R. noch einmal um die Auswahl von Hausvertrauenspersonen. Es finden sich drei Personen bereits bei der Versammlung. Am Ende der Veranstaltung taucht noch das Thema „Wäsche Ruck-zuck“ auf. Von einem Bewohner wird auch noch darauf hingewiesen, dass er sich über die heutige Veranstaltung und die Informationen freue und er hoffe, dass das in Zukunft so

bleibe, denn bis jetzt habe man von der Neuen Heimat ja nicht viel gehört. Hr. R. geht nur kurz darauf ein und verweist auf das WEG (verpflichtende Informationsveranstaltungen alle 2 Jahre) und auf die Hausvertrauenspersonen.

Hr. R. bittet noch einmal die EigentümerInnen, die einverstanden und anwesend sind, sofort ihre Zustimmung zur Sanierung schriftlich zu geben. Nach ca. zwei Stunden endet die Versammlung.

6) Nachbetrachtung

Die Veranstaltung ist gut gelaufen, alle BewohnerInnen warten schon dringend auf die Sanierung und freuen sich darauf.

7) Resümee

Mitbestimmungsmöglichkeiten sind nur bei Fassaden- und Stiegenhausgestaltung vorgesehen. Der nachhaltige Aspekt der Modernisierung schlägt sich nur in der Wärmedämmung nieder.

8.3.1.4. Teilnahme am Haussprechertreffen „Hermann Aust Gasse“

Der Leiter der Hausverwaltung der Gemeinnützigen Grazer Wohnbaugenossenschaft (GGW), machte in einem Gespräch, indem es um mögliche geeignete Sanierungsprojekte seiner Genossenschaft für unser Forschungsprojekt ging, das Angebot, an einer Haussprecherversammlung des Projektes „Hermann Aust Gasse“ teilzunehmen. Dies war deshalb ein besonders interessantes Sanierungsprojekt, weil sich die Situation dort als sehr verfahren und schwierig herausstellte.

Dieses Treffen der Haussprecher fand am 22. Januar 2003 in einem Sitzungsraum der GGW statt und dauerte von 16 bis 19 Uhr. Anwesend waren die fünf Haussprecher der Häuser Hermann Aust Gasse 9 bis 17, Herr I. von der GGW und Herr Suschek-Berger vom IFZ.

In dieser Siedlung (Hermann-Aust-Gasse 1-17, 2 Wohnblöcke zu je 120 Wohnungen, also insgesamt 240 Wohnungen, Eigentumsobjekt), hatte die GGW vor bald zwei Jahren, als klar wurde, dass eine Sanierung notwendig wird, einige von den BewohnerInnen, die bereits Vertretungsfunktionen gegenüber der Genossenschaft übernommen hatten, zu einem ersten Treffen eingeladen, um über diese anstehende Sanierung zu diskutieren. Es wurden in diesem Treffen in der Kleingruppe Sanierungsschritte vorgeschlagen, Kosten und die diesbezügliche finanzielle Schmerzgrenze der Anwesenden ermittelt und so ein Vorschlag für die Sanierung ausgearbeitet. Die Beteiligten wurden gebeten, diesen Vorschlag gegenüber den anderen BewohnerInnen publik zu machen und festzustellen, ob es dafür Zustimmung geben könnte. Dies schien der Fall.

Im Anschluss wurde eine Umfrage unter den BewohnerInnen durchgeführt, die das ausgehandelte Sanierungspaket zur Abstimmung vorschlug. Die Briefe enthielten auch die genauen Kosten pro Wohnung für die Sanierung. Dieses Sanierungspaket wurde in der Umfrage mit ca. 40% Zustimmung, 30% Ablehnung und 30% Nichtbeteiligung abgelehnt.

Aus den Ergänzungen und Vorschlägen zu dieser Umfrage wurde dann von der Genossenschaft ein neues Paket erstellt („Mini-Sanierungsprojekt“). Dieses beinhaltete:

- Gesamttausch der Fenster
- Teilsanierung der Dächer
- Austausch der Lifte
- Ausmalen der Stiegenhäuser
- Tausch der Eingangsportale
- Reparaturen an der Heizung.

Um dieses Projekt auch finanzieren zu können, wurde eine Anhebung des Instandhaltungsbeitrages von damals ca. öS 3,- um ca. öS€ 0,9,- beschlossen. Dieses Projekt wurde den beiden Eigentümergemeinschaften am 12. und 13. Dezember 2002 getrennt in zwei Hausversammlungen vorgestellt. In der ersten Versammlung wurde der Vorschlag ohne große Probleme nach zwei Stunden Diskussion angenommen und im Januar 2002 in einer Umfrage abgestimmt, in der zweiten Versammlung gab es zwei Bewohner und eine Hausmeisterin, die die Versammlung „zum Kippen“ brachten. In dieser Versammlung wurde eine noch kleinere Sanierungsvariante beschlossen.

Zu Beginn des Jahres 2003 gab es einen Anruf von einem der Haussprecher dieser Eigentümergemeinschaft, es gäbe nun doch wieder andere Meinungen. Daher hatte Herr I. zu dieser Besprechung geladen, um festzustellen, wie das Projekt weitergehen soll.

Es waren alle Haussprecher (die bei der letzten Versammlung halb ernannt, halb gewählt wurden) anwesend. Einer von ihnen meinte, er habe sich in seinem Haus noch einmal umgehört, und er habe den Eindruck, dass die BewohnerInnen nun doch eine Fassadensanierung haben möchten (diese Sanierung wollten die anderen Häuser und auch die Genossenschaft erst später machen, weil sonst der finanzielle Beitrag zu hoch würde). Außerdem sei es dringend notwendig, einzelne Balkone zu sanieren, weil dort der Verputz abbröckelte und es gäbe auch Risse in den Hauswänden, die saniert werden müssten.

Es wurde über das weitere mögliche Vorgehen diskutiert. Einer der Sprecher erklärte sich bereit, jeden einzelnen Wohnungseigentümer zu befragen, was er gern hätte. Herr I. warnte davor, weil dies dazu führe, dass die Leute dann glauben, ihre Wünsche werden !:! umgesetzt, was aber nicht der Fall sein kann, weil man immer einen Kompromiss finden müsste, und dann könnte es passieren, dass so jemand die Gesamtlösung blockiere, weil er sich darin nicht wiederfinde.

Es wurde über die einzelnen Bereiche gesprochen. Dass eine Gesamtfenstersanierung passieren sollte, darüber herrschte Einigkeit (wenn auch einzelne BewohnerInnen meinten, dass sie nur einen Teil ihrer Fenster getauscht haben möchten).

Was die Dächer betraf, sollte es zu einer Teilsanierung kommen, weil der Gesamtzustand der Dächer gut sei. Auch hier wurde von einem Sprecher hinterfragt, ob diese Sanierung wirklich notwendig sei, es zeigte sich schnell, dass es wirklich so ist.

Was die Balkone betraf, wurde lange diskutiert. Schließlich einigte man sich auf die Variante, eine „Notsanierung“ vorzunehmen, um die ärgsten Schäden zu beheben (wurde von der Genossenschaft als nicht unbedingt sinnvoll angesehen, da es immer aufwendiges Stückwerk ist. Auch ist z.B. das Aufstellen eines Gerüsts oft billiger als die Lösung, mit einer Hebebühne einzelne Abschnitte zu sanieren. Falls die Fassade saniert wird, dann wird aber auch auf jeden Fall eine Dämmung aufgebracht).

Der vorgesehene Tausch der Lifte wurde dafür aus dem Paket genommen. Dieser ist sehr teuer, weil es nur Sinn macht, neues, hochwertiges Material einzubauen, das dafür dann wieder Jahrzehnte hält. Vor allem gibt es Schwierigkeiten bzgl. der Zustimmung zu den Liften in den Häusern, die niedriger sind (2 Stockwerke), weil sie dort einfach nicht so genutzt werden wie z.B. in den vierstöckigen Häusern.

Die anderen Punkte im Sanierungspaket-Vorschlag blieben gleich. Es wurde beschlossen, mit dieser neuen Information an die EigentümerInnen heranzutreten (eigentlich ist das Protokoll der Hausversammlung bindend und es muss Gründe dafür geben (wie die Zusammenkunft der Haussprecher, wenn etwas geändert wird). Auch der Vorschlag der Anhebung des Instandhaltungsbeitrages wurde beibehalten.

Es wurde eine Umfrage vorbereitet, in der diese Punkte abgestimmt werden sollten. Bis dahin würden auch die aktuellen Zahlen vorliegen (bisherige Angebote sind ja bereits 2 Jahre alt), mit denen dann operiert werden kann. Beim Aussenden der Umfrage könnten dann die Haussprecher aktiv werden und für das Projekt werben. Mit diesem Ergebnis wurde die Sitzung beendet.

Erkenntnisse aus der Teilnahme an dieser Haussprecherversammlung:

- Protokolle von Hausversammlungen müssen postalisch versendet werden.
- Wenn eine Umfrage gestartet wird, muss man ca. 3 Wochen Rücksendefrist und dazu eine Nachfrist einberechnen. Dann muss das Ergebnis kundgetan und angeschlagen werden, dann gibt es noch einen Monat Einspruchsfrist. Geht alles durch, dauert es also von der Umfrage bis zum möglichen Beginn der Ausschreibung für die Sanierungsmaßnahmen ca.

3 Monate. Dann muss noch die Ausschreibungsfrist, die Lieferzeit und die Verfügbarkeit der beauftragten Firma berücksichtigt werden, insgesamt eine Zeitspanne von 7 bis 8 Monaten.

- Wenn die Behörde durch Bescheid eine Maßnahme vorschreibt, so muss die Eigentümergemeinschaft dazu befragt werden. Lehnt diese die Maßnahme ab, so muss die Behörde davon informiert werden und kann eine Ersatzvornahme machen.
- Oft ist es so, dass, wenn sich ein Baulos für eine Sanierung entscheidet und ein anderes nicht, das zweite Baulos auch für die Sanierung entscheidet, wenn beim ersten die Arbeiten beginnen und erste Erfolge sichtbar werden.
- Wenn jemand zuerst die Gesamtanierung nicht will, sondern nur eine Teillösung, will er dann oft auch die Gesamtanierung, wenn er sieht, was die anderen BewohnerInnen bekommen.
- Ein spezielles Problem dieser Siedlung: Es gibt ein Haus in der Siedlung, das dem Land Steiermark gehört und in dem MieterInnen wohnen. Diese haben eigentlich gesetzlich kein Mitspracherecht. Das Land Steiermark hat aber den MieterInnen die Entscheidungsgewalt übertragen. Gesetzlich ist es so, dass, wenn die Eigentümergemeinschaft eine Entscheidung trifft, diese den MieterInnen mitgeteilt wird und diese dann – wie die Erfahrung zeigt – in den meisten Fällen zustimmen. Einziges Problem: bei den MieterInnen darf der Instandhaltungsbeitrag (zum damaligen Zeitpunkt) nicht höher liegen als öS 18,10. Wenn die Eigentümergemeinschaft einen höheren Instandhaltungsbeitrag beschließt, muss das bei der Schlichtungsstelle eingebracht und dort geklärt werden.

8.3.1.5. Moderation der Hausversammlung „Konrad Hopferwieser Gasse“

Der Leiter der Hausverwaltung der Genossenschaft „Schönere Zukunft“ hatte sich bereit erklärt, unser Projekt in der Antragsphase mit einem „letter of intent“ zu unterstützen. Anfang Oktober 2002 meldete er sich, da er ein Projekt hätte, das zur Betreuung anstünde. Dies war für unser Forschungsprojekt eigentlich viel zu früh, wir hatten noch kaum Recherchearbeit geleistet. Wir vereinbarten aber einen persönlichen Gesprächstermin, in dem das Projekt und das mögliche Vorgehen genauer erläutert werden sollten.

Es ging um die thermische Sanierung einer Wohnhaussiedlung in der Konrad Hopferwieser Gasse in Graz. Die Siedlung liegt im Bezirk Liebenau im Osten von Graz und wurde in den 70er-Jahren erbaut. Es handelt sich um vier Wohnblöcke auf einer Straßenseite der Konrad Hopferwieser Gasse mit 8 Eingängen und ca. 90 Wohneinheiten. Die Wohnungen werden hauptsächlich von EigentümerInnen bewohnt, einige sind vermietet.

Die Grazer Energieagentur (GEA) hatte im Auftrag der Genossenschaft ein energetisches Vorkonzept erstellt, in dem die Gebäudehüllen als schlecht und die beiden zentralen Ölheizanlagen, die die Häuser mit Wärme versorgen, als sanierungsbedürftig eingestuft wurden. Es wurde eine Erneuerung der beiden zentralen Öl-Heizanlagen in der Siedlung, Umstellung auf Ferngas (Ferngasleitung geht gleich in der Nähe der Siedlung vorbei) und eine Gesamtdämmung der Anlage vorgeschlagen.

Folgendes Maßnahmenkonzept sollte den EigentümerInnen in einer Hausversammlung am 23. Oktober 2002 vorgestellt werden:

- Mindestens 8 cm Vollwärmeschutz, besser 10 cm
- 8 cm Dämmung der Kellerdecke
- 20 cm Dämmung der obersten Geschossdecke
- Wärmedämmung von Wärmebrücken (Dämmung der Balkonplatten und Fensterlaibungen)
- Erneuerung aller Blechteile, Verblechungen aus Titanzinkblech
- Tausch der Fenster nach Bedarf und Wunsch der BewohnerInnen
- Brandschutztüren für Keller und Dachböden
- Erneuerung der Heizungsanlagen, Umstellung auf Erdgas.

Nach einiger Diskussion wurde vereinbart, dass das IFZ die Moderation dieser Hausversammlung übernimmt. Einige Rahmenbedingungen wie Aufteilung der Themen zwischen den Vortragenden, Ziel der Veranstaltung oder nötige Unterlagen und Medien wurden noch telefonisch abgeklärt.

Die Hausversammlung fand am 23.10.2002 im Pfarrsaal St. Paul in der Konrad Hopferwieser Gasse gleich gegenüber der Siedlung statt, also für die BewohnerInnen ganz bequem zu Fuß erreichbar. Der Saal selbst war für eine derartige Versammlung durchaus gut geeignet, hell, groß (vielleicht etwas zu groß) und mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet. Zur Versammlung kamen ca. 50 BewohnerInnen.

Von der „Schöneren Zukunft“ waren Herr Ing. B. als Leiter der Hausverwaltung und Herr K. als zuständiger Hausverwalter für die Siedlung anwesend, von der Grazer Energieagentur DI B., vom IFZ Mag. Jürgen Suschek-Berger als Moderator und Herr G., damals noch Leiter des Projektbereiches „Energie und Klima“ am IFZ, als Beobachter.

Nach der Begrüßung, Einleitung und Vorstellung der anwesenden Personen und deren Funktionen im Rahmen der Hausversammlung durch Herrn Ing. B. stellte Hr. DI B. das Konzept und die Vorschläge der Grazer Energieagentur dar, wurde aber schon dabei immer wieder von Zwischenfragen und Zwischenrufen unterbrochen. Es war fast unmöglich, das ganze Konzept darzustellen, ebenso unmöglich war es, die Versammlung in geordnete Bahnen zu lenken. Als unglücklich erwies sich, dass die Moderation noch nicht wirklich vom IFZ übernommen wurde und daher auch nicht klar ist, wer jetzt eingreifen und lenken sollte.

Einer der Anwesenden war strikt gegen alle von der Grazer Energieagentur gemachten Vorschläge und setzte sich für ein Weiterbestehen der Ölheizung und gegen eine Dämmung ein und war gegen fast alle Punkte, die im vorgeschlagenen Sanierungskonzept vorkamen. Er hatte dabei auch einige andere BewohnerInnen auf seiner Seite.

Von sehr großem Nachteil war auch, dass keine konkreten Zahlen genannt werden konnten, was denn eine derartige Sanierung pro Wohnung kosten würde. Dies wurde von den Anwesenden immer wieder gefordert, denn nur wenn „diese Zahlen am Tisch liegen“, könne man sich entscheiden.

Die an die Präsentation anschließende Diskussion war sehr turbulent und es war fast unmöglich, sie – trotz vereinter Bemühungen – in geordnete Bahnen zu lenken. Es ging turbulent und laut zu, den Überblick zu bewahren war praktisch unmöglich. Nach ca. 1 1/2 Stunden verblieb man so, dass man noch einmal baulosweise (es gibt in der Siedlung 4 Baulose) zusammen kommen werde, um die weitere Vorgangsweise zu entscheiden.

Nach der Versammlung herrschte bei den Verantwortlichen in einer Nachbesprechung eher Resignation vor.

Es folgten – wie vereinbart – 4 Hausversammlungen getrennt nach Baulosen im Dezember 2002 und Jänner 2003. Diese wurden nicht mehr vom IFZ moderiert, sondern von Herrn Ing. B. selbst. Das IFZ war aber als Beobachter anwesend.

Bei der ersten Versammlung im Dezember 2002 kamen ca. 20 Personen, sie fand wiederum im Pfarrsaal St. Paul statt. Herr Ing. B. hatte inzwischen Kostenberechnungen von der GEA erhalten und ungefähr durchgerechnet, was die Gesamtsanierung kostet. Die Gesamtkosten schienen den Anwesenden sehr hoch zu sein. Unter den BewohnerInnen hatte die Person, die bei der ersten Versammlung vehement gegen das vorgestellte Konzept war, Angebote von ihr bekannten Firmen für eine neue Ölheizung eingeholt und diese waren um die Hälfte billiger als jene von der GEA errechneten.

Nach ca. 1 1/2 Stunden verblieben die Anwesenden so, dass das Alternativangebot geprüft werden sollte – also weiterhin Ölheizungen – und bei den Dämmungen „Schmalspurvarianten“ durchgeführt werden sollten. Ebenso sollte die Außenfassade des Hauses neu gestrichen werden.

Bei der zweiten Versammlung im Dezember 2002 kam nur eine Person. Die Zusammenkunft dauerte 10 Minuten und die eine Person schloss sich dem Ergebnis der ersten Teilversammlung an.

Die Versammlungen der beiden restlichen Baulose fanden am 15. Januar 2003 an einem Abend hintereinander im alten Pfarrsaal der Pfarre St. Paul statt. Zur ersten kamen ca. 8 Personen, zur zweiten ebenfalls. In der ersten Versammlung trat man der Gesamtvariante etwas näher, in der zweiten Versammlung war man eher an der Minimalvariante interessiert. Die erste Sitzung schloss nach ca. 45 Minuten, die zweite nach etwa einer Stunde.

Aus diesen Erfahrungen konnte folgendes Resümee gezogen werden:

- Für die Moderation einer Hausversammlung war der Zeitpunkt zu früh. Es gab noch zuwenig Erfahrung diesbezüglich. Auch ein gewisser inhaltlicher Bezug wäre bereits zu diesem Zeitpunkt von Vorteil gewesen.
- Sowohl die Rolle des IFZ als auch die Aufgabenverteilung zwischen der Genossenschaft und dem IFZ waren nicht klar genug ausgemacht. Hier wären wohl auch schriftliche Vereinbarungen von Vorteil gewesen.
- Auch die Rollentrennung zwischen der Genossenschaft und der Moderation durch das IFZ wurde von den BewohnerInnen nicht immer klar wahrgenommen, das Forschungsteam wurde öfters als der Genossenschaft zugehörig angesehen.
- Auch die GEA wurde verdächtigt, Eigeninteressen in diesem Sanierungsprojekt zu vertreten.
- Die Wahl des Versammlungsortes kam gut an und die Präsentation mit Medienunterstützung (Beamer, Power Point) veranschaulichte die Darstellungen sehr.
- Der Umgang mit „schwierigen“ TeilnehmerInnen in Rahmen einer derartigen Veranstaltung ist eine Herausforderung, die viel Geschick, Einfühlungsvermögen und Erfahrung verlangt. Wenn solch eine Person die Oberhand gewinnt, kann die ganze Veranstaltung kippen.

Allerdings war diese Erfahrung – wenn sie auch nicht besonders positiv war – sehr wichtig und brachte einen großen Lerneffekt für das Forschungsprojekt.

8.3.1.6. Das Projekt „Klopstockgasse“ – Die Begehung

In den Gesprächen mit Herrn R. von der „Neuen Heimat“ hatte sich das Projekt „Klopstockgasse“ als ein mögliches Begleitungsprojekt herauskristallisiert. Es handelt sich dabei um zwei durchgehende Häuserzeilen in der Klopstockgasse im Bezirk Eggenberg in Graz mit insgesamt 91 Wohneinheiten. Die Häuser wurden in den 40er- und 50er-Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet und seither kaum saniert. Ihr Zustand war dementsprechend schlecht. Zuständig für die Sanierung war Frau Ing. S. von der „Neuen Heimat“.

Die Wohnanlage straßenseitig rechts stammt aus dem Jahre 1946, straßenseitig links aus dem Jahre 1958. Die Wohnungen werden von den gleichen BewohnerInnen teilweise seit ca. 50 Jahren bewohnt, dementsprechend überaltert ist auch der Bewohnerbestand. Die Wohnungen werden in der Familie weitergegeben, oder wenn eine Wohnung frei wird, wird sie für einen Familienangehörigen erworben. Die Gesamtanlage war höchst sanierungsbedürftig (Fenster, Balken, Eingangstüren, Stiegenhäuser, nicht vorhandene Lichtenanlagen, kaputte Gegensprechanlagen, Stromverteilerkästen und elektrische Leitungen, etc.) Daher herrschte wohl auch große Freude bei den BewohnerInnen über die geplante Sanierung. Klopstockgasse 2 bis 12 besteht aus gemischtem Bestand (EigentümerInnen und MieterInnen), Klopstockgasse 3 bis 11 besteht nur aus MieterInnen, allerdings wurden die Wohnungen vor einem Jahr den MieterInnen zum Kauf angeboten.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgte über Einzelheizungen, es gab hauptsächlich Stromheizungen, teilweise Öl und vereinzelt noch feste Brennstoffe. Ein Anschluss an die Ferngasleitung ist vor 15 Jahren gescheitert – es waren nur ganz wenige BewohnerInnen in einer Abstimmung dafür.

Frau Ing. S. stimmte in einem Gespräch der Begleitung durch das IFZ zu. Als erste Aktion im Projekt wurde gemeinsam die Idee einer „Begehung“ geboren, d.h. an zwei Vormittagen im Mai 2003 sollten alle Wohnungen aufgesucht werden, um mit den BewohnerInnen in Kontakt zu kommen, sich vorzustellen und deren Wünsche bzgl. der Sanierung kennen zu lernen.

Im Sommer 2002 waren die BewohnerInnen bereits in einem Brief auf die bevorstehende Sanierung aufmerksam gemacht worden. Weiters wurden von der „Neuen Heimat“ bereits technische Details durch einen Baumeister erhoben. Daher sind auch schon einige Vorschläge für die Sanierung vorhanden.

Die geplante Begehung wurde in einem Brief an die BewohnerInnen von der „Neuen Heimat“ angekündigt und am 15. und 16. Mai 2003 auch gemeinsam von Frau Ing. S. und Mag. Suschek-Berger durchgeführt.

Folgende Fragen an die BewohnerInnen sollten für das Forschungsprojekt gestellt werden:

- Wenn das Haus in den kommenden Monaten saniert wird: Was ist für Sie dabei am wichtigsten? Was sollte auf jeden Fall gemacht werden?
- Welche eventuellen Befürchtungen von Ihrer Seite gibt es? (Belästigungen während der Bauphase etc.)
- Wie stark sind Sie an den Planungsarbeiten persönlich interessiert? Können Sie sich vorstellen – falls das möglich wäre –, dass Sie sich daran auch aktiv beteiligen? Also z.B. mehrere Veranstaltungen besuchen und dabei aktiv mitarbeiten? (Falls ja, in welchem Ausmaß ist das für Sie vorstellbar?)
- Welche Mitgestaltungsmöglichkeiten wünschen Sie sich (bei solchen Sanierungsarbeiten) ganz allgemein? (Z.B. frühzeitig einbezogen werden)

Im Folgenden sind die Erfahrungen aus dieser Begehung dargestellt.

- Die Idee der Begehung wurde von den BewohnerInnen sehr positiv aufgenommen. Schon im Vorfeld meldeten sich viele, die zu den angekündigten Besuchszeiten nicht durchgehend zu Hause sein konnten und eigene Termine vereinbarten, um ihre Wünsche bekannt geben zu können.
- Die Zeit am ersten Vormittag hatte bei weitem nicht ausgereicht, um alle Wohnungen zu besuchen. Ca 20 Wohneinheiten konnten erreicht werden, ca. 45 hätten es sein sollen. Und dies, obwohl die vereinbarte Besuchszeit von drei Stunden auf fünf Stunden ausgedehnt wurde. Dies war ein Dilemma – einerseits gab es den Versuch, mit allen Interessierten zu sprechen, Wünsche aufzunehmen und festzuhalten, andererseits sollten alle Wohneinheiten erreicht werden.
- Auch am zweiten Vormittag konnten bei weitem nicht alle Einheiten erreicht werden. Insgesamt (an beiden Tagen) wurden knapp 40 Wohnungen besucht und mit den dortigen BewohnerInnen gesprochen, in ca. 15 Wohnungen wurde niemand angetroffen, in den übrigen ging sich kein Besuch aus. Frau Ing. S. hat noch einmal ein Schreiben an diejenigen geschickt, die nicht erreicht wurden, mit einer Entschuldigung, dass es nicht geklappt hat und bat noch einmal um telefonische Rückmeldungen bzw. bot an, eventuell auch noch einmal persönlich vorbei zu kommen.
- Es ist ein Fehler in der Aussendung passiert: Es hätte für einen Tag der Besuch in der Siedlung auf der rechten Straßenseite (Nummer 2-12), für den anderen Tag auf der linken Straßenseite (Nummer 3-11) angekündigt werden sollen, so hat es dazu geführt, dass auf Häusern in beiden Straßenseiten an beiden Tagen auf den Besuch gewartet wurde, was bei einigen BewohnerInnen zu Verärgerung geführt haben dürfte. Einige haben das Dilemma dadurch gelöst, dass sie Frau Ing. S. angerufen und einen Termin vereinbart haben, zu dem sie in unserer „Besuchszeit“ zu Hause sein konnten.
- Die Trennung zwischen Neue Heimat – IFZ war schwer durchzuhalten, weil man als Person von den BewohnerInnen zuerst einmal der Genossenschaft zugehörig angesehen wurde (auch, wenn es im Ankündigungsbrief anders dargestellt war). Durch den Zeitdruck, der entstand, war auch das Stellen der Forschungsfragen teilweise schwer bis gar nicht mehr möglich.
- Die Aktion an sich wurde sehr gut angenommen und es war große Bereitschaft vorhanden, Auskunft zu geben und weiterzuhelfen. Die Leute freuten sich sehr, dass sich jemand um sie kümmert und ihnen zuhört. Sie fühlten sich „ernstgenommen“. Das bedeutete aber gleichzeitig, dass sie nicht enttäuscht werden dürfen und ihre Wünsche wirklich ernstgenommen werden müssten – was sicher nicht immer einfach ist, da sie in vielen Dingen übereinstimmend waren, aber in vielen Kleinigkeiten doch divergierend.
- Frau Ing. S. betonte bei der Vorstellung meiner Person jedes Mal, dass die „Studie, die das IFZ macht, gratis ist“. Zuerst verstand ich diesen Zusatz nicht ganz, dann wurde mir klar, dass sie den BewohnerInnen vermitteln wollte, dass diese

nichts für die Arbeit des IFZ extra bezahlen müssen (und ich erinnere mich, dass auch Ing. B. von der Schöneren Zukunft bei den Hausversammlungen immer betonte, dass die Arbeit des IFZ den BewohnerInnen nichts kostet).

- Der Aufwand für eine solche Begehung lohnt sich, es ist aber wirklich viel Aufwand. Eine Alternative könnte sein, dies hausweise zu organisieren und alle BewohnerInnen pro Haus für einen Termin zusammen zu holen, da ja doch viele gleiche Anliegen und Fragen kommen. (Aber welchen Ort wählt man dann?) Andererseits bleibt die Frage, ob die Menschen ihre Meinung dann gleich offen kundtun wie im Einzelgespräch.
- Interessant war auch, dass der Ausländeranteil in der Siedlung noch sehr klein sein dürfte, was man einerseits der Bewohnerliste entnehmen konnte, und was sich andererseits dadurch zeigte, dass es bei der Begehung Kontakt nur mit einem einzigen ausländischen Bewohner gab.
- Öfters wurde auch von denjenigen, die meinen, ihre Wohnung gut erhalten zu haben (Fenstertausch, Balken gestrichen, Balkone verfliesen etc.) kritisiert, dass sie jetzt für diejenigen, die ihre Wohnungen nicht gepflegt haben, bei der Sanierung mitzahlen müssen.
- Die „Begehung“ verdiente ihren Namen wirklich – wir wurden von BewohnerInnen in die Keller geführt, auf die Dachböden geschleppt, Höfe, Garagen, Balkone, Autoeinfahrten etc. wurden uns gezeigt und diesbezügliche Anliegen formuliert.
- An der „Neuen Heimat“ wurde etwas Kritik geübt, aber nicht übermäßig, sondern durchaus im netten Rahmen. Es hat vor 25 Jahren die letzte Sanierung gegeben, bei dieser dürfte einiges schiefgelaufen sein – davon berichten einige BewohnerInnen unabhängig voneinander (z.B. dass der Fenstertausch sehr lange dauerte).
- Frau Ing. S. versprach den BewohnerInnen einen Sanierungsbeginn mit August, was vielleicht etwas voreilig war, wie sich dann auch wirklich herausstellte. Ausschreibung, Anbote, Auswahl, Hausversammlungen, Abstimmungen, Auswertung – dies braucht alles seine Zeit.
- Was am wichtigsten bei der Sanierung ist, darüber herrschte teilweise keine einhellige Meinung, es hing auch sehr von der persönlichen Betroffenheit ab. Für viele war der Fenstertausch wichtig, da diese in vielen Wohnungen völlig desolat waren. Für diejenigen, die ihre Fenster selbst schon getauscht hatten, spielte dies natürlich eine weniger große Rolle. Bei den Balken war es ähnlich – bei denjenigen, die diese gepflegt und gestrichen haben, war dies weniger ein Anliegen als bei den BewohnerInnen, bei denen diese kaputt waren. Zumindest herrschte Einigkeit über das Austauschen der desolaten Hauseingangstüren, die Renovierung der Stiegenhäuser, den Austausch der Hauselektroverteilerkästen.
- Eine thermische Sanierung wurde von fast allen BewohnerInnen als wünschenswert und wichtig angesehen – vor allem die BewohnerInnen im Erdgeschoss und in den Dachgeschossen wünschten sich diese. Es gab keine kritischen Stimmen gegen eine thermische Sanierung.
- Befürchtungen gab es bei den BewohnerInnen, die die Sanierung vor 25 Jahren miterlebt hatten: die Fenster wurden schlampig eingebaut, die Gerüste standen ewig, es dürfte nicht gut koordiniert gewesen sein. Wichtig war es, den BewohnerInnen zu sagen, dass es schon ein ganzes Jahr dauern kann, bis alle Häuser saniert sind und sie vielleicht nicht gleich als erste an die Reihe kommen, und dass nicht Haus für Haus saniert wird, sondern dass z.B. alle Fenster im ganzen Block getauscht werden, dann alle Türen etc. Gut wäre auch ein Terminplan, damit klar ist, welche Arbeiten wann gemacht werden und dass sich die Firmen auch daran halten. Es sollte nicht gleichzeitig auf beiden Seiten eines Hauses saniert werden, denn sonst „erstickt man“, weil man kein Fenster aufmachen kann. Ansonsten meinten viele, sie hätten keine Befürchtungen, dass eine Sanierung nicht ganz ohne Schmutz und Staub abgehen wird, nehmen sie gerne in Kauf.
- Prinzipiell ist das Interesse an einer vorherigen Einbeziehung recht groß, auch zu Veranstaltungen im Vorfeld zu kommen. Manche meinen, ihnen reiche dieses erste Gespräch und dann die Bewohnerversammlung, mehr müsse nicht sein.
- Die Frage nach den allgemeinen Mitgestaltungsmöglichkeiten konnte aufgrund des Zeitdrucks oft gar nicht mehr gestellt werden – wie schon weiter oben gesagt, wurde in den letzten Phasen der Begehung Donnerstag und Freitag Mittag

teilweise ganz auf die Fragen verzichtet, weil es wichtiger erschien, dass die BewohnerInnen ihre Anliegen bzgl. der Sanierung noch bei Frau Ing. S. deponieren können.

9. Workshops und Tagungen

Das Projekt „Kooperative Sanierung“ und dessen Fortschritte wurden bei mehreren Veranstaltungen präsentiert. So gab es nach einer ersten Phase der Entwicklung des flexiblen Beteiligungsmodells einen Workshop mit eingeladenen Expertinnen von Wohnbaugenossenschaften, um eine erste Rückmeldung zu den Elementen des entwickelten Modells zu erhalten. In einer Kooperation mit dem Programmmanagement „Haus der Zukunft“ wurde eine große öffentliche Veranstaltung organisiert, in der Zwischenergebnisse aus allen Projekten, die sich im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ mit dem Thema „Sanierung und Beteiligung“ auseinandersetzen, präsentiert wurden. In einem Abschlussworkshop wurde das Projekt noch einmal präsentiert und vor allem in Hinblick auf die zu gestaltende Praxisbroschüre um Rückmeldungen gebeten. Weiters wurde das Projekt auf mehreren nationalen und internationalen Tagungen präsentiert. Eine genauere Beschreibung dieser Aktivitäten findet sich im folgenden.

9.1. Expertenworkshop

Der Expertenworkshop fand am 5. Juli 2004 in den Räumlichkeiten des IFZ in Graz statt. Ziel des Workshops war es, erste Ergebnisse des Projektes und vor allem erste Elemente des flexiblen Beteiligungsmodells einem ausgewählten Kreis von ExpertInnen zu präsentieren und Rückmeldungen zu erhalten. Die Einladung zum Workshop erging an die bisherigen Grazer Kooperations- und Interviewpartner im Projekt, es leisteten ihr alle Folge bzw. entsandten bei Verhinderung Vertreter. Das Projekt wurde von Jürgen Suschek-Berger präsentiert, die Diskussion wurde auf Tonband aufgezeichnet und von Michael Ornetzeder moderiert.

An interessanten Rückmeldungen zum präsentierten Beteiligungsmodell kam von Seiten der ExpertInnen:

- Dass gesamte Beteiligungsmodell umzusetzen ist sicher nicht möglich. Auch einzelne Elemente daraus erfordern einen hohen Arbeits- und Zeitaufwand, den man einplanen muss.
- Andererseits werden die BewohnerInnen, die von Sanierungen betroffen sind, jünger und auch anspruchsvoller. Diese werden Beteiligungsmöglichkeiten einfordern und auch nutzen.
- Wichtig ist, dass die erste Hausversammlung gut und erfolgreich abläuft. Ist dies nicht der Fall, ist das Scheitern in der Hausversammlung der Auftakt zu neuen Problemen.
- Eine Beziehung von unabhängigen dritten Expertinnen kann – in beratender Tätigkeit – manchmal sinnvoll sein. Wichtig ist klar zu machen, dass es keine Abhängigkeiten zwischen der Genossenschaft und dem beratenden Partner gibt und dass dieser keine Eigeninteressen vertritt.
- Vor allem im Eigentumsbereich sind Moderations- und Mediationsfähigkeiten von großer Bedeutung.
- Die BewohnerInnen müssten durch Beteiligungsmöglichkeiten früh dazu gebracht werden, sich für oder gegen Vorschläge zur Sanierung zu entscheiden, um das weitere Vorgehen gut planen zu können.
- Oft sind sich die BewohnerInnen sehr uneins, wenn ihnen die Möglichkeit zur Beteiligung gegeben wird, sodass schlussendlich gar nichts heraus kommt.
- Es gibt große Unterschiede zwischen städtischer und ländlicher Bevölkerung, was die Kommunikation und das Vertrauen der BewohnerInnen betrifft. In ländlichen Gegenden kommt man zu wesentlich schnelleren und besseren Ergebnissen.
- Die Alternativen sind: „Willst du recht behalten oder das Haus verwalten?“ Beides geht nicht.
- Das Mitbestimmungsmodell muss vor allem im Eigentumsbereich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen abgestimmt werden.
- Es sollte möglich sein, einen „Negativbeschluss“ zu fassen – nicht darauf warten zu müssen, dass jemand aktiv für etwas sein muss, sondern es muss jemand aktiv dagegen sein. Dies würde mehr BewohnerInnen aktivieren, aktiv am Entscheidungsprozess teilzunehmen.

- Die Entscheidungsfindungen können nicht bei Hausversammlungen getroffen werden, weil – vor allem im Eigentumsbereich – viel zu wenige BewohnerInnen daran teilnehmen. Ein Beteiligungsmodell muss Möglichkeiten schaffen, rasch zu Entscheidungen abseits der Hausversammlungen zu kommen.
- Bei vielen umstrittenen Umweltprojekten gibt es Beteiligungsmöglichkeiten, die teilweise sogar gesetzlich vorgeschrieben sind. Bei einem Sanierungsprozess gibt es das nicht, es wird als selbstverständliche Dienstleistung der Hausverwaltung angesehen.
- Externe ExpertInnen müssen unabhängig sein.

So weit wie möglich wurden die Expertentipps für die Weiterentwicklung des Projekts und des Beteiligungsmodells eingearbeitet.

Die Einladung zum Expertenworkshop und der Programmablauf befinden sich im Anhang.

9.2. Workshop „Konfliktfreie Sanierung?“

Am 17. September 2004 fand im Gemeinderatssitzungssaal des Rathauses in Graz im Rahmen der Reihe „Haus der Zukunft in der Praxis“ eine große öffentliche Veranstaltung zum Thema „Konfliktfreie Sanierung?“ statt. Organisiert wurde diese Tagung in Zusammenarbeit mit dem Programmmanagement des „Hauses der Zukunft“, der ÖGUT und dem BMVIT.

Im Rahmen dieses Workshops wurde die Programmlinie „Haus der Zukunft“ vorgestellt, die Projekte „Sanierung pro!“ des Österreichischen Ökologieinstitutes, „Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum“ der Österreichischen Energieagentur und „Kooperative Sanierung“ des IFZ präsentiert und diskutiert. Ca. 80 TeilnehmerInnen nahmen an dieser Veranstaltung teil, die damit als großer Erfolg gewertet werden kann.

Die Einladung, das Programm und die Präsentationen des Workshops können über die Homepage „<http://www.hausderzukunft.at>“ abgerufen werden.

9.3. Abschlussworkshop

Der Abschlussworkshop zum Projekt „Kooperative Sanierung“ fand am 11. Juli 2005 statt.

Ziel des Abschlussworkshops war, die Endergebnisse des Projektes zu präsentieren und vor allem, eine Rückmeldung zu Form und Inhalt der geplanten Praxisbroschüre zu bekommen.

Insbesondere sollte die Frage erörtert werden, in welcher Form die Ergebnisse des Projektes am besten Verbreitung finden könnten. VertreterInnen von Genossenschaften und BewohnerInnen von sanierten Objekten nahmen an diesem Workshop teil.

Nach der Begrüßung durch Jürgen Suschek-Berger, der Einleitung durch Michael Ornetzeder und einer Vorstellungsrunde der TeilnehmerInnen präsentierte Jürgen Suschek-Berger Ergebnisse aus dem Forschungsprojekt „Kooperative Sanierung“. Im Anschluss daran stellt Heimo Staller das EU-Projekt „Demohouse“ als Demonstrationsprojekt für ökologisches Sanieren und Herausforderung an die Bewohnerbeteiligung vor.

Aufbauend auf die beiden Referate werden nach der Pause an zwei Fragen gearbeitet:

- 1) Welche (möglichen) Erkenntnisse aus dem Projekt „Kooperative Sanierung“ sind für die Praxis des Sanierens
 - wichtig?
 - nützlich
 - notwendig?

Antworten auf diese Frage waren:

- Sanierungsbeirat -> Information
- Argumente -> wie motiviert man zur sinnvollen Sanierung
- Musterpräsentationen
- Information

- Abstimmungen
- Entscheidung samt Einbindung der BewohnerInnen
- WEG-Novelle
- Begehungen gemeinsam mit BewohnerInnen
- Bestandsaufnahme
- Kostenkontrolle mit BewohnerInnen
- Flexible Beteiligung?!
- Sonderfachleute
- Praktikabilität
- Größe der Gebäude

2) In welcher Form sollte dieses Wissen aufbereitet, präsentiert werden?

(Broschüre, Internet, Lehrgang ...)

Antworten auf diese Frage waren:

- je kürzer, desto besser
- gut aufbereitet
- Homepage, die aktualisiert wird
- Kurz, prägnant, 3 bis 4 Schlagworte pro Thema
- Aktuell, gewartet
- Wörterbuch mit Rückmeldungsmöglichkeit
- Lehrgang: Schulung in Kommunikation und Präsentation
- Fachseminare (mögliche Anbieter: z.B. ARS)
- Schulungen vom Verband der Gemeinnützigen

Die Einladung und der Programmablauf für diesen Workshop befinden sich im Anhang.

9.4. Präsentationen des Projekts auf Konferenzen und Tagungen

Das Projekt „Kooperative Sanierung“ wurde im Rahmen mehrerer nationaler und internationaler Konferenzen zu Präsentationen eingeladen. Diese sind im folgenden mit den jeweiligen Titeln der Beiträge bei den Tagungen aufgelistet.

8. Juli 2004, Wien:

18. Internationaler Kongress der IAPS (International association for people-environment studies)

“Cooperative Refurbishment: Occupant Participation in Refurbishment Projects of Multi Floor Buildings”.

24. September 2004, Trento, Italien:

32. Internationaler Kongress der IAHS (International Association for Housing and Sustainability)

“Cooperative Refurbishment: Occupant Participation in Sustainable Refurbishment Projects of Multi Floor Buildings”.

Ein Beitrag zum Projekt ist auch im Tagungsband dieses Kongresses erschienen (siehe Anhang).

11. Mai 2005, Jyväskylä, Finnland:

TEER-Conference: Technology between Enthusiasm and Resistance

“Innovation, participation or resistance: Sustainable Refurbishment Projects between Advanced Technology, Democratic Planning and Occupants’ Opposition”

Ebenfalls eingeladen wurde das Projekt zu einer Präsentation bei der 7. Konferenz der ESA (European Sociological Association) „Rethinking Inequalities“ im September 2005 in Torun, Polen. Diese Einladung konnte wegen einer Terminkollision leider nicht wahrgenommen werden.

10. Praxisbroschüre

Die Ergebnisse dieses Forschungsprojektes werden dem interessierten Fachpublikum – gemeinnützige und private Wohnbaugenossenschaften, Wohnbauträger, Hausverwaltungen, ArchitektInnen, PlanerInnen, öffentlichen Verwaltungen und PolitikerInnen – in Form einer Broschüre zugänglich gemacht. Diese Broschüre soll als Handlungsanleitung dienen und wird dementsprechend in gut lesbarer und übersichtlicher Form gestaltet.

Inhalte der Broschüre sind:

- Vorwort
- Einleitung
- Vorteile, Nutzen und Grenzen von Mitbestimmung bei Sanierungsprozessen
- Unterschiedliche Ebenen der Partizipation
- Unterschiedliche Sanierungsstile
- Sanierung und Nachhaltigkeit
- Gesetzliche Grundlagen der Mitbestimmung
- Ablauf eines Sanierungsprozesses
- Beschreibung möglicher Beteiligungsmethoden
- Praxisbeispiele zu den Methoden
- Tipps und Hinweise zur Verwendung der Methoden
- Fallbeispiele
- Literaturverzeichnis.

Die Broschüre wird vom Layout her gut und übersichtlich gestaltet (Tabellen, Grafiken, Checklisten, leichte Auffindbarkeit von Inhalten). Die Broschüre ist in Bearbeitung, wird im März 2006 fertiggestellt und im April 2006 erscheinen.

Das Konzept für die Broschüre wurde interessierten ExpertInnen im Abschlussworkshop zum Projekt präsentiert. Ihre diesbezüglichen Anregungen finden sich in Kapitel 9.3. Am geeignetsten für die Verbreitung der Ergebnisse dieses Projektes erschien den VertreterInnen der Wohnbaugenossenschaften die Installation einer Homepage. Dieser Vorschlag wurde auch dem Programmmanagement übermittelt und die Gestaltung und Betreuung einer derartigen Homepage angeboten (als Ersatz für die nicht durchgeführten Pilotprojekte), dieses Ansinnen wurde leider abgelehnt.

II. Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Das Forschungsprojekt „Kooperative Sanierung“ hatte zum Ziel, einerseits die Zugänge von Wohnbaugenossenschaften und andererseits die Bedürfnisse von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen in Geschosswohnbauten zu erforschen, effiziente Modelle der Bewohnerpartizipation zu entwickeln, exemplarische Moderations- und Beteiligungsprozesse für Sanierungsprojekte durchzuführen und die Projektergebnisse in Form einer Broschüre aufzubereiten.

Es hat sich gezeigt, dass Wohnbaugenossenschaften und Hausverwaltungen für Ansätze und Modelle der Beteiligung von BewohnerInnen bei der Durchführung von Sanierungsprozessen durchaus aufgeschlossen sind. Die BewohnerInnen werden als „KundInnen“ wahrgenommen und werden auch dementsprechend betreut. Bei vielen Gemeinsamkeiten, die es gibt, agiert aber doch jede Hausverwaltung im Umgang mit ihren BewohnerInnen mit einem unternehmenstypischen Stil.

Die Genossenschaften müssen sich dabei im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen bewegen – so definieren das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Wohnungsgemeinnützigkeits-gesetz (WGG) gewisse Vorgehensweisen, die eingehalten werden müssen, z.B. Informationspflichten, das Abhalten von Informationsveranstaltungen in regelmäßigen Abständen, die Durchführung von Umfragen und Abstimmungen unter den BewohnerInnen oder die Einhaltung von Fristen.

Hier erweist sich der Umstand als sehr erschwerend, dass im Wohnungseigentum bei der Zustimmung zu vorgeschlagenen Sanierungsprozessen eine Mehrheit aller BewohnerInnen des Wohnobjektes erreicht werden muss, nicht nur eine Mehrheit bei denjenigen BewohnerInnen, die sich an einer Abstimmung beteiligen. Von den ExpertInnen wird diesbezüglich nachdrücklich der Wunsch nach Änderung der gesetzlichen Bestimmungen artikuliert.

Zentrales Element der Kommunikation mit den BewohnerInnen und wichtiges Organ der inhaltlichen Auseinandersetzung und der Entscheidungsvorbereitung ist noch immer die Haus- oder Bewohnerversammlung. Die Abhaltung dieser Versammlungen hat heute einen wesentlich höheren Standard erreicht, als dies noch vor einigen Jahren üblich war. Sie werden in gut geeigneten Räumen (zum Teil extra angemietet) durchgeführt. Informationen werden meist mit Hilfe von technischen Medien wie Beamer, Overhead und Power Point-Präsentationen unterstützt. Die Versammlungen werden meist von den VertreterInnen der Genossenschaft selbst geleitet und moderiert.

Eine externe Moderation der Hausversammlungen kann die Hausverwaltung entlasten, bedarf aber guter Vorbereitung und klarer Vereinbarungen bzgl. der Verantwortlichkeiten bei der Durchführung der Veranstaltung. Kaum eine Wohnbaugenossenschaft leistet sich allerdings eine externe Moderation einer Veranstaltung oder gar die externe Begleitung eines Sanierungsprozesses (außer z.B. über ein extern finanziertes Forschungsprojekt).

Andererseits sind die Genossenschaften selbst an Möglichkeiten, die BewohnerInnen ihrer betreuten Wohnobjekte bei Sanierungsprozessen einzubeziehen, sehr interessiert und entwickeln teilweise auch schon eigene Ansätze und Verfahren dafür, die die bisher gängigen Methoden wie Hausversammlungen oder Abstimmungen ergänzen – so z.B. die Bildung von Kleingruppen mit interessierten BewohnerInnen im Vorfeld von Sanierungsprozessen zur Entwicklung von Wünschen und Vorschlägen oder Begehungen von Wohnanlagen im Vorfeld von Sanierungen, um die Wünsche und auch die Befürchtungen der BewohnerInnen persönlich kennen zu lernen, die Organisation von Exkursionen zu schon sanierten Objekten oder die Möglichkeit, bei Sanierungsprozessen in Teilbereichen unter (vorgegebenen) Alternativen wählen zu können.

Es werden aber durchaus auch Grenzen der Beteiligung von BewohnerInnen gesehen und artikuliert, so z.B. bei der Auswahl von (ökologischen) Baustoffen oder der Beurteilung von technischen Details, die der Entscheidung von ExpertInnen vorbehalten werden.

Unter nachhaltiger oder ökologischer Sanierung wird von den Wohnbauträgern in erster Linie „thermische Sanierung“ bzw. „Wärmedämmung“ verstanden. Damit in Zusammenhang wird noch der Tausch von Fenstern oder die Umstellung auf einen zentralen und umweltfreundlicheren Energieträger beim Heizungssystem gesehen. Darüber hinaus gehende Aspekte wie z.B. der Einsatz von ökologischen Baustoffen spielen nur in Einzelfällen eine Rolle.

Sanierungsprozesse verlangen eine langfristige Planung und unterliegen vielen möglichen Störfaktoren, die angekündigte Modernisierungen hemmen, verzögern oder gar unmöglich machen. Mit dieser Herausforderung offensiv umzugehen, sie auch den BewohnerInnen bewusst zu machen und eine offensive Informationspolitik zu betreiben, ist für die Zufriedenheit der BewohnerInnen von großer Bedeutung.

Sicher muss auch bedacht werden, dass die Genossenschaften unter großem Kostendruck stehen und so ökonomisch sinnvoll wie möglich agieren müssen. Dies verhindert manchmal auch eine zu intensive Einbeziehung der BewohnerInnen oder die Durchführung einer nachhaltigen Sanierung, da diese laut Ansicht der Genossenschaften möglicherweise die Kosten erhöhen würde.

Die zuständigen HausverwalterInnen sind ExpertInnen in ihrem Beruf und haben ihren eigenen Stil der Kommunikation mit und Beteiligung von BewohnerInnen entwickelt. Darüber hinaus ist es aber durchaus sinnvoll, neue Möglichkeiten der Partizipation zur Verfügung zu stellen (wie z.B. Moderationen, Begehungen, Exkursionen, Checklisten für BewohnerInnen, Fokusgruppen), die je nach Situation und den Rahmenbedingungen ausgewählt und eingesetzt werden können.

Eine zentrale Annahme dieses Forschungsprojekts bestand darin, dass der Kommunikationsaufwand und damit das Beteiligungsrepertoire bei umfassenden nachhaltigen Sanierungen (ökologisch-energetische Sockelsanierungen unter Einbeziehung des Wohnumfeldes) signifikant ansteigen wird. Zudem wurde angenommen, dass die Ansprüche seitens der BewohnerInnen in Bezug auf Information und Mitgestaltungsmöglichkeiten auch durch demografische Veränderungen eher zu- als abnehmen werden. Um diesen Herausforderungen professionell begegnen zu können, wurden im Rahmen des Projekts unter Kenntnis der bestehenden Sanierungspraxis Vorschläge zu einer quantitativen und qualitativen Ausweitung des derzeitigen Beteiligungsangebots erarbeitet und als „flexibles Beteiligungsmodell“ dargestellt. Dieses Modell nimmt sowohl die bestehenden Ansprüche und Stile der Sanierungsverantwortlichen als auch die Erwartungen der Bewohnerschaft ernst. Es richtet sich in erster Linie an PraktikerInnen und soll die Planung und Durchführung kooperativer, auf gegenseitige Verständigung aufbauende Sanierungsprozesse unterstützen. Das Modell zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Es basiert auf allgemeinen Grundsätzen, die bei jeder Form von Beteiligung berücksichtigt werden sollen,
- weist darauf hin, dass Beteiligung je nach beabsichtigter Intensität und Reichweite idealtypisch auf vier verschiedenen Ebenen ansetzen kann,
- berücksichtigt die bei Sanierungen relevanten Akteursgruppen,
- geht auf die verschiedenen Phasen von Sanierungen ein und
- diskutiert für jede Phase eine Reihe von möglichen Beteiligungsmethoden.

Darüber hinaus werden sämtliche der vorgeschlagenen Methoden einer Kurzbewertung unterzogen. Damit werden auch die Vor- und Nachteile jeder einzelnen Methode deutlich.

Die Durchführung von nachhaltigen Sanierungsprozessen erfordert auch hohe soziale Kompetenzen im Kommunikations-, Moderations- und Mediationsbereich. Ein diesbezügliches Weiterbildungsangebot könnte für die Wohnbaugenossenschaften durchaus von Interesse sein.

Wichtig ist bei der Beteiligung von BewohnerInnen, dass Grundsätze der Einbeziehung aller Interessierten, der Möglichkeit des Zugangs zu den relevanten Informationen, der klaren Information über die Verwendung der Ergebnisse und der Vermeidung von Manipulation beachtet werden.

12. Empfehlungen

- Die Wohnbaugenossenschaften sind für Möglichkeiten der Beteiligung von BewohnerInnen durchaus aufgeschlossen und setzen selbst einige ein. Weitere derartige Angebote von Beteiligungsmöglichkeiten müssen dem Stil der Hausverwaltungen, dem Umfang der Sanierung, der betroffenen Bewohnerstruktur, der Größe der Wohnsiedlung oder des Wohngebäudes und klarerweise auch dem vorhandenen Kostenrahmen angepasst sein. Daher sind flexibel wählbare Beteiligungsmöglichkeiten von Vorteil.
- Für die mit Sanierungsprozessen befassten HausverwalterInnen sollte ein Weiterbildungsangebot geschaffen werden, das es ermöglicht, soziale Kompetenzen im Kommunikations-, Moderations- und Mediationsbereich auszubauen. Dieses Angebot sollte von einer bekannten und den Wohnbaugenossenschaften vertrauten Institution offeriert werden. Dies könnte auch dazu beitragen, den bisher kaum vorhandenen Erfahrungsaustausch der Wohnbaugenossenschaften untereinander zu intensivieren.
- Die Etablierung einer Homepage zum Thema „Modernisierung und Beteiligung“, die als Wissensdrehscheibe und Informationsknotenpunkt fungieren könnte, sollte ins Auge gefasst werden. Die HausverwalterInnen wünschen sich schnell abrufbare, aktuelle und vernetzte Informationen. Die im Rahmen der verschiedenen „Haus der Zukunft“-Projekte erstellten Praxisleitfäden- und -broschüren stellen eine gute Grundlage dar, scheinen aber als Angebot nicht ausreichend praxisgerecht zu sein.
- Es werden Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz bzgl. der zu erreichenden absoluten Mehrheiten bei Abstimmungen und Umfragen vorgeschlagen – nicht die Anzahl aller BewohnerInnen eines Wohnobjektes sollte ausschlaggebend für die Mehrheit und Beschlussfassung für ein Sanierungskonzept sein, sondern die Anzahl derjenigen, die sich an der Umfrage beteiligt haben (durch Mindestanteil begrenzt).
- Es sollte möglich sein, einen „Negativbeschluss“ zu fassen – nicht darauf warten zu müssen, dass die BewohnerInnen aktiv für einen Vorschlag sein müssen, sondern die BewohnerInnen müssen aktiv gegen einen Vorschlag sein. Dies würde mehr BewohnerInnen aktivieren, aktiv am Entscheidungsprozess teilzunehmen.
- Bei vielen umstrittenen Umweltprojekten gibt es Beteiligungsmöglichkeiten, die teilweise sogar gesetzlich vorgeschrieben sind. Bei einem Sanierungsprozess gibt es das nicht, es wird als selbstverständliche Dienstleistung der Hausverwaltung angesehen. Überlegenswert wäre die Unterstützung eines Beteiligungsprozesses über eine Förderschiene.
- Wichtigstes Element für die Zufriedenheit der BewohnerInnen bei (nachhaltigen) Sanierungsprozessen ist eine ehrliche und offensive Informationspolitik sowie das „Ernstnehmen“ der Anliegen, Vorschläge und Befürchtungen der BewohnerInnen. Wird dies praktiziert, können auch schwierige Sanierungsprozesse zur Zufriedenheit aller Beteiligter durchgeführt werden.

13. Literaturverzeichnis

- Arbter, Kerstin u.a.: Das Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Zukunft gemeinsam gestalten. Wien 2005.
- Baron, Wademar. M.: Technikfolgenabschätzung. Ansätze zur Institutionalisierung und Chancen der Partizipation. Opladen 1995.
- Baumgartner/Hierzer-Bacher/Körndl/Lechner: Stadtteilarbeit Denggenhof. Empowerment & Sustainability. Dokumentation der Methoden und Arbeitsweisen eines Beteiligungsprozesses im Sinne der Agenda 21 am Beispiel der Denggenhofsiedlung/Graz. Berichtsjahr 2000. Bericht im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Graz. Dezember 2000.
- Baumgartner/Hierzer-Bacher/Körndl/Lechner: Stadtteilarbeit Denggenhof. Empowerment & Sustainability. Dokumentation der Methoden und Arbeitsweisen eines Beteiligungsprozesses im Sinne der Agenda 21 am Beispiel der Denggenhofsiedlung/Graz. Berichtsjahr 2001. Bericht im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Graz. November 2001.
- Bischoff A., Selle K., Sinning H.: Informieren – Beteiligen – Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht. Verfahren, Methoden und Techniken. Dortmunder Verlag für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund 1995.
- Lechner, Elisabeth (unter Mitarbeit von Lisa Gross-Pirchegger und Waltraud Körndl): Stadtteilarbeit Denggenhof. Empowerment & Sustainability. Dokumentation des Beteiligungsprozesses in der Denggenhofsiedlung in Graz. Berichtsjahr 2002. Graz 2002.
- Beckmann, Jens; Keck, Gerhard: Beteiligungsverfahren in Theorie und Anwendung. Stuttgart 1999.
- Bloor, Michael u.a.: Focus Groups in Social Research. London 2001.
- Bongardt, Horst: Die Planungszelle in Theorie und Anwendung. Stuttgart 1999.
- Dienel, Peter C.: Die Planungszelle. Eine Alternative zur Establishment-Demokratie. Opladen 1992.
- Dürrenberger, Gregor; Behringer, Jeanette: Die Fokusgruppe in Theorie und Anwendung. Stuttgart 1999.
- Gaßner, Hartmut u.a.: Verhandlungen als Mittel der Konsensfindung bei Umweltstreitigkeiten. Bonn 1992.
- Gestring, Norbert u.a.: Ökologie und urbane Lebensweise. Untersuchungen zu einem anscheinend unauflösbaren Widerspruch. Braunschweig, Wiesbaden 1997.
- Grazer Energieagentur: Thermoprofit Plus-Projekt: Denggenhofsiedlung in Graz. Ökologische Generalsanierung im Rahmen des von der EU geförderten Life-Projektes – neue Dienstleistungen zur umfassenden ökologischen Gebäudesanierung“. Unveröffentlichter Bericht, Graz 2003.
- Grunwald, Armin: Technikfolgenabschätzung – eine Einführung. Berlin 2002.
- Hasselaar, Evert: Trends in 35 Years of User Participation. Delft 2001 (paper).
- Hasselaar, Evert; Ravesloot, C.M.: User Involvement in Sustainable Architecture. The Case of Duindorp, The Hague, The Netherlands. Delft 2001 (paper).
- Häupl, Michael (Hrsg.): BürgerInnenbeteiligung und politische Partizipation. Konzepte zur Entwicklung der Demokratie in der Stadt. Wien 2002.
- Hüttler, Walter u.a.: Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum. Zwischenbericht im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des BMVIT. Wien 2003.
- Joss, Simon: Die Konsensuskonferenz in Theorie und Anwendung. Stuttgart 2000.
- Joss, Simon; Durant, John (Hrsg.): Public participation in science. The role of consensus conferences in Europe. London 1995.
- Jungk, Robert; Müllert, Norbert R.: Zukunftswerkstätten. Mit Phantasie gegen Routine und Resignation. München 1989.
- Kerner, Max (Hrsg.): Aufstand der Laien. Expertentum und Demokratie in der technisierten Welt. Aachen 1996.

- Köberle, Sabine; Gloede, Fritz; Hennen, Leonhard (Hrsg.): Diskursive Verständigung? Mediation und Partizipation in Technikkontroversen (= Forum Kooperative Politik I). Baden-Baden 1997.
- Kollmann, Gerhard u.a. (Hrsg.): Partizipation: Ein Reiseführer für Grenzüberschreitungen in Wissenschaft und Planung. Schriftenreihe Integrativer Tourismus & Entwicklung. Wien 2003.
- Kuhnt, Beate; Müllert, Norbert R.: Moderationsfibel Zukunftswerkstätten. Verstehen – Anleiten – Einsetzen. Münster 1996.
- Ley, Astrid; Weitz, Ludwig (Hrsg.): Praxis Bürgerbeteiligung. Ein Methodenhandbuch. Arbeitshilfen für Selbsthilfe- und Bürgerinitiativen Nr. 30. Bonn 2003.
- Morgan, David L.: Focus groups as qualitative research. Thousand Oaks 1997.
- Österreichisches Ökologieinstitut: Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung. Leitfaden für Bauträger und Hausverwaltungen. Wien 2004.
- Oppermann, Bettina; Langer, Kerstin: Bürgerbeteiligung zur Sanierung der Esslinger Weststadt – Bericht für die Stadt. Projektevaluation und Leitfaden zur kommunalen Bürgerbeteiligung. Stuttgart 1999.
- Oppermann, Bettina; Langer, Kerstin: Die Qualität partizipativer und kooperativer Projekte in der Technikfolgenabschätzung. Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg, Arbeitsbericht Nr. 226. Stuttgart 2002.
- Oppermann, Bettina; Langer, Kerstin: Umweltmediation in Theorie und Anwendung. Stuttgart 2000.
- Projektverbund Nachhaltiges Sanieren im Bestand: Nachhaltiges Sanieren im Bestand – Leitfaden für die Wohnungswirtschaft. Berlin, Darmstadt, Frankfurt am Main, Freiburg 2001.
- Puchta, Claudia; Potter, Jonathan: Focus Group Practice. London 2004.
- Schultz, Irmgard u.a. (Hrsg.): Nachhaltiges Sanieren im Bestand. Ergebnisse eines transdisziplinären Forschungsprojektes. Studientexte des Instituts für sozial-ökologische Forschung Nr. 10. Frankfurt am Main 2001.
- Selle, Klaus (Hrsg.): Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Grundlagen, Methoden, Praxiserfahrungen. Wiesbaden/Berlin 1996.
- Sperling, Carsten (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch für Stadtplaner, Baugemeinschaften, Bürgerinitiativen am Beispiel des sozial-ökologischen Modellstadtteils Freiburg-Vauban. Freiburg/Breisgau 1999.
- Stieß, Immanuel: Mit den Bewohnern rechnen. Nachhaltige Modernisierung von Wohnsiedlungen im Dialog mit den Mietern. Arbeitsberichte des Fachbereichs Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung Heft 159. Universität Kassel 2005.
- van den Daele, Wolfgang; Pühler, Alfred; Sukopp, Herbert: Grüne Gentechnik im Widerstreit. Modell einer partizipativen Technikfolgenabschätzung zum Einsatz transgener herbizidresistenter Pflanzen. Weinheim 1996.
- Wilcox, David: The Guide to Effective Participation. Brighton 1994.
- Zenk, Maria (Hrsg.): BÜRGER initiativ. Probleme und Modelle der Mitbestimmung. Wien/Köln 1990.
- Zilleßen, Horst (Hrsg.): Mediation. Kooperatives Konfliktmanagement in der Umweltpolitik. Opladen 1998.

Internetseiten

- http://www.sozial-oekologische-forschung.org/_media/Roesner_Methoden-Partizipation.pdf
- <http://www.partnerships.org.uk/guide/frame.htm>
- <http://www.sureuro.com>

<http://www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/zwischenbilanz/2-hannover.phtml#6>

http://www.Stadtteilarbeit.de/Seiten/Projekte/Tenever/Projektbericht_Tenever.HTM

<http://www.stadtteilarbeit.de/Seiten/Methoden/Bremen/Konsensprinzip>

<http://www.wbsf.wien.at>

<http://www.wien.gv.at/wienerwohnen>

<http://www.view4.org/wienerwohnen/mmbst.htm>

<http://www.neh-im-bestand.de>

http://www.neh-im-bestand.de/?template=dt_nehb_wissensdb_mieterkoop

14. Anhang

14.1. Leitfaden für Experteninterviews „Kooperative Sanierung“

1) Zum Unternehmen und zu Ihrer Funktion im Unternehmen

Wofür sind Sie in Ihrer Genossenschaft zuständig? In welcher Weise sind Sie mit Sanierungsprojekten befasst?

Wie ist die „Politik“ Ihres Unternehmens bei Sanierungen? Gibt es Leitlinien? Was ist wichtig? (Ökologie; Beteiligung etc.)

In welchem Fall betrachten Sie eine Sanierung als „ökologische“ Sanierung? Was gehört für Sie da an Bestandteilen dazu?

Welche (ökologischen) Sanierungsprojekte wurden in den letzten Jahren durchgeführt? (ev. zusätzlich Infomaterial verlangen)

2) Gesetzliche Lage (Sanierung in Eigentum, Miete oder Mietkauf)

Welche Gesetze gelten für die jeweiligen Wohnformen?

- gesetzliche Regelung der Abläufe bei Sanierungsprozessen in den verschiedenen Fällen (Miete, Eigentum, Mietkauf)?
- größte Unterschiede zwischen den gesetzlichen Bestimmungen und den damit verbundenen Abläufen?
- gesetzliche Bestimmungen, die ein Sanierungsvorhaben erleichtern?
- gesetzliche Bestimmungen, die ein Sanierungsvorhaben erschweren?
- gesetzliche Möglichkeiten, die BewohnerInnen in den Sanierungsprozess einzubeziehen?

3) Vorgehen und Beteiligung bei eigenen Sanierungsprojekten

Können Sie uns einen „typischen“ Sanierungsprozess in Ihrer Genossenschaft (sofern es einen solchen gibt) Schritt für Schritt beschreiben:

- **Entscheidung und Planung**
Wie wird in Ihrer Genossenschaft entschieden, welches Objekt wann saniert wird? Wie ist das Verfahren? Was muss geplant werden? Wer plant? Was muss dabei alles entschieden werden (Bestandsaufnahme, Vorkonzept, Planung, Ausschreibung ...)? Wer entscheidet?
- **Ausschreibung**
Wie wird entschieden, wer zu einer Ausschreibung eingeladen wird? Werden immer die gleichen Anbieter zu Ausschreibungen eingeladen? Wer entscheidet, welche Anbieter zum Zug kommen?
- **Beteiligung**
An welchem Punkt kommen die BewohnerInnen ins Spiel? Wann erfolgt die Erstinformation? In welcher Form? Wie verläuft der Informations-, Abstimmungs-, Entscheidungsprozess mit den BewohnerInnen? Wie lange dauert ein solcher Prozess?
- **Beteiligte Firmen**
Wie können die bauausführenden Firmen am besten in einen derartigen Beteiligungsprozess eingebunden werden?
- **Schwierigkeiten und positive Erfahrungen**
Welche Schwierigkeiten können Ihrer Erfahrung nach mit BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen auftreten? Bestehen Unterschiede zwischen herkömmlichen und ökologischen Sanierungen? Wie gehen Sie mit solchen Schwierigkeiten um? Welche positiven Erfahrungen gab es bisher mit BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen? Bestehen Unterschiede

zwischen herkömmlichen und ökologischen Sanierungen? Welche davon sind für weitere Projekte genutzt worden bzw. nutzbar?

- **Unterschiede**

Gilt dieser Ablauf für alle ihre Projekte? Gibt es Unterschiede, z.B. zwischen großen und kleinen Gebäuden oder zwischen herkömmlichen und ökologischen Sanierungen?

- **Beispielprojekte**

Welches Ihrer Sanierungsprojekte betrachten Sie als besonders gelungen? Warum? Schildern Sie uns dieses Projekt bitte im Detail!

Welches Ihrer Sanierungsprojekte war in dieser Hinsicht eher problematisch? Warum? Schildern Sie uns dieses Projekt bitte im Detail!

4) Beteiligung und Partizipation bei Sanierungsprojekten allgemein

- **Bestandteile und Kosten**

Welche „Elemente“ muss ein Beteiligungsprozess Ihrer Meinung nach unbedingt haben?

Welche Mehrkosten darf ein intensiver Beteiligungsprozess verursachen?

- **Angebot an BewohnerInnen**

Was muss den BewohnerInnen Ihrer Erfahrung nach angeboten werden, um sie für einen Beteiligungsprozess zu interessieren? Wie kommen diesbezügliche Informationen am besten zu den BewohnerInnen?

Welche speziellen Inputs sind bei einer ökologischen Sanierung notwendig, um die BewohnerInnen für diese Art der Sanierung zu interessieren? Und in welcher Form müssen diese Inputs gemacht werden?

- **Wünsche und Bedürfnisse**

Welche Wünsche und Bedürfnisse haben Sie bzw. ihr Unternehmen bzgl. des Sanierungsprozesses? Wie lassen sich diese mit den Bedürfnissen der BewohnerInnen in Einklang bringen?

Für wie sinnvoll halten Sie persönlich den Versuch, BewohnerInnen (über das normale Maß hinaus) an

Sanierungsprozessen zu beteiligen? Welche Vorteile sehen Sie in einem solchen Prozess? Welche Nachteile?

5) Abschluss

Welche Ergänzungen und Anregungen haben Sie noch aus Ihrer Sicht?

Welches Sanierungsprojekt Ihrer Genossenschaft wäre für unsere Fragestellung und unser Anliegen geeignet? Hätten Sie an einer Kooperation Interesse?

Wer könnte noch als Gesprächspartner/in für uns interessant sein? Wer saniert ökologisch? Wer ist Spezialist für Beteiligung in Österreich?

14.2. Einladungsbrief zur Fokusgruppe „Denggenhof“

An die
Bewohnerinnen und Bewohner
der Denggenhof-Siedlung

Graz, 10.11.2003

Gruppendiskussion „Beteiligung und Sanierung am Denggenhof“

Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner der Denggenhof-Siedlung!

Die Sanierung eines Wohnhauses bringt meist große Belastungen für die Bewohnerinnen und Bewohner mit sich (erhöhte Kosten, Lärm, Schmutz, Probleme mit Handwerkern, Eingriffe in die Privatsphäre etc.). Oft wird auf diese Probleme zu wenig Rücksicht genommen und die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner werden eher vernachlässigt. Bei der Sanierung Ihrer Siedlung wurden aber neue Wege beschritten. Eingebettet in die Stadtteilarbeit Denggenhof waren die Bewohnerinnen und Bewohner von Beginn an aktiv an den Planungsarbeiten beteiligt.

Ihre Wohnbaugenossenschaft hat Sie bereits in einer schriftlichen Befragung um Ihre Meinung zur Sanierung und den damit verbundenen Änderungen gebeten. Wir würden Sie nun noch gerne zu einer Diskussionsrunde einladen, um gemeinsam mit Ihnen diese Erfahrungen zu sammeln und auszutauschen. Wie ist die Sanierung in der Denggenhof-Siedlung aus Ihrer Sicht verlaufen? Welche Mitwirkungsmöglichkeiten waren für die Bewohnerinnen und Bewohner tatsächlich vorhanden? Wie wurden diese genutzt? Wie sind Sie mit den Ergebnissen zufrieden? Welche Ideen zur Verbesserung gibt es von Seiten der Betroffenen? Wurden Fehler gemacht und wie könnten diese in Zukunft vermieden werden? Diese und ähnliche Fragen würden wir gerne mit Ihnen erörtern.

Wir veranstalten dazu zwei Diskussionsrunden zum Thema „Beteiligung und Sanierung in der Denggenhof-Siedlung“ vor Ort und laden Sie hiermit recht herzlich zur Teilnahme ein. Wichtig ist, dass Sie sich für das Thema der Diskussion interessieren und selbst in irgendeiner Weise in die Planungen involviert waren. Die Diskussionen werden jeweils ca. 1,5 bis 2 Stunden dauern. Die Teilnahme wird mit EUR 20,- pro Sitzung vergütet.

Der Hintergrund dieser Diskussionen ist ein Projekt des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Rahmen des Programms 'Haus der Zukunft', in welchem das Interuniversitäre Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur (IFZ), Graz, und das Zentrum für Soziale Innovation (ZSI), Wien, beauftragt wurden.

praktikable Modelle der Bewohnerbeteiligung bei Gebäudesanierungen

zu entwickeln. Ein großer Stellenwert wird dabei der Perspektive und den Erfahrungen von Bewohnerinnen und Bewohnern eingeräumt.

Warum könnte eine Teilnahme an der Diskussion für Sie von Interesse sein?

- Sie können Ihre eigenen Erfahrungen in der Gruppe reflektieren (falls gewünscht, werden die Ergebnisse an den Gebäudeverwalter weiter geleitet);
- Sie können dazu beitragen, dass neue Beteiligungsmodelle entwickelt werden, die anderen Bewohnerinnen und Bewohnern zu Gute kommen;
- Ihre Vorstellungen fließen direkt in die Ergebnisse eines Forschungsprojekts ein.

Termine:

1. Termin: Montag, 1. Dezember, 2003, 17 Uhr oder

2. Termin: Montag, 1. Dezember 2003, 19 Uhr

Ort: Siedlungszentrum für Jung & Alt, 47er Gasse 29, 8020 Graz.

Falls Sie an einer Teilnahme interessiert sind, bitten wir Sie um eine verbindliche Anmeldung bei Mag. Jürgen Suschek-Berger, IFZ zu einem der beiden Termine, entweder

- postalisch durch Zurückschicken des Rückmeldeabschnittes oder
- telefonisch unter 0316/813909-31 oder
- per E-Mail an suschek@ifz.tugraz.at.

bis spätestens 24. November 2003.

Die Teilnehmeranzahl ist begrenzt, falls Sie Interesse haben melden Sie sich bitte rasch an. Für Rückfragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Jürgen Suschek-Berger (IFZ Graz)

..... Bitte abtrennen und zurückschicken!

Anmeldung

Ich melde mich verbindlich
für die Teilnahme an der Gruppendiskussion
"Beteiligung und Sanierung am Denggenhof" an.
 1. Termin: Montag, 1. Dezember 2003, 17 Uhr
 2. Termin: Montag, 1. Dezember 2003, 19 Uhr
(Bitte nur einen auswählen und ankreuzen!)

Postgebühr
zahlt
Empfänger!

Absender:

Name

Adresse

.....

Tel. Nr.

An das IFZ
Jürgen Suschek-Berger
Schlögelgasse2
8010 Graz

14.3. Leitfaden für Fokus-Gruppendiskussion „Denggenhof“

Begrüßung, Vorstellung des Projektteams, Dank fürs Kommen!

Einleitung: Die heutige Diskussion ist Teil eines Forschungsprojekts im Rahmen des Programms Haus der Zukunft, eines fünfjährigen technologiezentrierten Forschungsprogramms. In unserem Projekt geht es um die Rolle der BewohnerInnen bei der Sanierung von Wohngebäuden. Unser Auftrag ist es, bestehende Erfahrungen zu dokumentieren (positive wie auch negative) und Vorschläge auszuarbeiten, die es ermöglichen sollen, BewohnerInnen als PartnerInnen bei Sanierungen ernst zu nehmen.

Projekträger: Interuniversitäre Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur (IFZ), Graz, und das Zentrum für Soziale Innovation (ZSI), Wien

Worum geht es?: Wir interessieren uns für die am Denggenhof durchgeführte Sanierung und die Möglichkeiten der Beteiligung, die Sie als BewohnerInnen hatten.

Dauer der Diskussion: ca. 1,5 Stunden.

Sozio-demographische Angaben: Für die Auswertung der Diskussion benötigen wir auch einige Angaben zu ihrer Person. Dazu haben wir einen ganz kurzen Fragebogen vorbereitet, den wir am Ende austeilen werden.

Aufnahme: Wir nehmen die Diskussion auf Band auf, verwenden jedoch alles, was Sie sagen, in anonymisierter Form.

Vorstellrunde: Jede/r TeilnehmerIn soll sich kurz vorstellen: Name, Beruf, Wie lange wohnt man schon in der Siedlung? Warum interessiert man sich für die Diskussion?

Gibt es zum Ablauf noch Fragen?

Einstieg: Kleine „Geschichte der Sanierung“ (5 Sätze, an die dann die Einstiegsfrage anschließt)

Ihre Siedlung wurde vor einiger Zeit von der „Neuen Heimat“ vollkommen saniert, nachdem Sie schon sehr lange darauf gewartet hatten. Es gab u.a. eine Wärmedämmung, einen Fenstertausch, die Außenanlagen wurden saniert, die Fassaden usw. usw. Sie können den Zustand der Siedlung auf den mitgebrachten Bildern vor und nach der Sanierung sehen. Wir interessieren uns besonders für die Versuche und Möglichkeiten, sie in das Sanierungsgeschehen einzubeziehen und daran zu beteiligen – vor, bei und nach der Sanierung.

Leitfragen:

1. Wie haben sie den Sanierungsprozess persönlich erlebt?

- Was fällt Ihnen als erstes ein, wenn sie daran zurückdenken?
- Persönliche Geschichte
- Haben Sie in Ihrer Wohnung im Zuge der Sanierung auch etwas verändert?

2. Welche Möglichkeiten gab es für Sie bzw. generell für die BewohnerInnen der Siedlung, an den Planungen und Entscheidungen die Sanierung betreffend mitzuwirken?

- konkrete Beispiele

3. In welchem Ausmaß haben Sie persönlich diese Möglichkeiten genutzt?

- Wie wurden diese Möglichkeiten generell (von anderen BewohnerInnen) in Anspruch genommen?

4. Wie zufrieden sind Sie mit diesen Mitbestimmungsmöglichkeiten?

5. Sind Sie mit den Ergebnissen der Sanierung zufrieden?

- Warum?
- Wurden Ihre Vorschläge umgesetzt?

6. Verbesserungsvorschläge: Was hätte man (in diesem konkreten Fall) besser machen können?

- Mitbestimmung
- Planung und Umsetzung

Organisatorisches: Fragebogen und Honorarnoten

14.4. Unterschiedliche Sanierungsprozesse

Sanierungsprozess Genossenschaft 1

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Entscheidung hausintern 	<ul style="list-style-type: none"> Kein geplanter Kontakt
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> Begehung des Objekts Technische Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> Kein geplanter Kontakt
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> Kostenschätzung Berechnung nach Fördermodell 	<ul style="list-style-type: none"> Fertiges Konzept wird Hausdelegierten präsentiert (Besprechung in kleinem Kreis, Dauer zwischen 3 und 15 h) Hausversammlung für alle BewohnerInnen (bei Zustimmung wird mit Detailplanung begonnen)
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Planung Massenermittlung Öffentliche Ausschreibung über WWSF 	<ul style="list-style-type: none"> Kein geplanter Kontakt
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Angebote Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) Prüfung des Vorschlags durch WWSF 	<ul style="list-style-type: none"> Aushang in den Stiegenhäusern mit Information über die ausgewählten Gewerke
Schlichtungs-stelle	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung des Projekts bei der Schlichtungsstelle (fallweise) 	<ul style="list-style-type: none"> 8 Wochen Einspruchsfrist für MieterInnen
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> „Technischer Dienst“ des Bauträgers vor Ort Durchführung der Arbeiten durch die ausgewählten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> Begehung sämtlicher Wohnungen (bei Fenstertausch und zur Abklärung von Individualwünschen) Ein Mal pro Woche Parteienverkehr vor Ort Offene Fragen werden per Fragebogen geklärt (einfache Mehrheit des Rücklaufs bestimmt) Teilweise selbstorganisierte Beteiligung der BewohnerInnen mittels Unterschriftlisten Bei Bedarf zusätzliche Hausversammlung(en)

Sanierungsprozess Genossenschaft 2

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Entscheidung hausintern (Impuls kommt vom Instandhaltungstechniker) 	<ul style="list-style-type: none"> Im Vorfeld: turnusmäßige Begehungen der Anlagen mit Mietervertreter, Hausverwaltung und Instandhaltungstechniker Anregungen der MieterInnen möglich, Themen: neue Fenster, Wärmedämmung
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> Begehung des Objekts Technische Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> Begehung mit Mietervertretung (Vertrauenspersonen), falls diese aktiv ist
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> Kostenschätzung Berechnung nach Fördermodell 	<ul style="list-style-type: none"> Hausversammlung nur bei aktiver Mieterschaft Allgemeine Informationen mittels Aushang

		oder Rundschreiben an alle MieterInnen
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Planung Massenermittlung Ausschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> Information je nach Erfordernis
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Angebote Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) Prüfung des Vorschlags durch WWSF?? 	<ul style="list-style-type: none"> Meist: allgemeine Informationen mittels Aushang oder Rundschreiben an alle MieterInnen
Schlichtungs-stelle	<ul style="list-style-type: none"> Wird so weit wie möglich vermieden 	<ul style="list-style-type: none"> Kaum vorhanden (bei gleichbleibender Miethöhe hohe Akzeptanz)
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung der Arbeiten durch die beauftragten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> Informationsveranstaltungen vor Ort mit Professionisten (z.B. zum Thema Heizungseinbau) Offene Fragen (Farbgestaltung, Grünflächen) werden manchmal per Abstimmung geklärt (einfache Mehrheit bestimmt) Einspruchsmöglichkeit bei Instandhaltungsabrechnung (theoretisch vorhanden, noch nie vorgekommen)

Sanierungsprozess Genossenschaft 3

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Mietobjekte: Entscheidung hausintern (Teambesprechung, 5-7-Jahresplan, Techniker kennen den Zustand der Objekte, Leiter der Hausverwaltung entscheidet) Eigentumsobjekte: Techniker oder Hausverwalter entscheidet selbstständig 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Kontakt mit Haussprecher
Erstinformation	<ul style="list-style-type: none"> Abhalten einer Hausversammlung bei Erhöhung des EVB bzw. Anhebung der Rücklagen für die zukünftig geplante Sanierung (Miet- und Eigentumsbereich) 	<ul style="list-style-type: none"> Information bei Hausversammlung
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenarbeit mit der Grazer Energieagentur (Thermografieaufnahmen) Technische Aufnahme durch Techniker 	<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit, Wünsche zu äußern (z.B. Einbau von Balkonen) (müssen vom Bewohner selbst bezahlt werden)
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> Kostenschätzung Berechnung mit Förderungen 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Planung Massenermittlung Ausschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Angebote 	<ul style="list-style-type: none"> Keine

	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl des Bestbieters 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausversammlung • Auswahl einer Hausvertrauensperson • Bei größeren Objekten Beschwerde- und Anregungsbriefkasten • Schriftliche Umfrage
Schlichtungs-stelle	<ul style="list-style-type: none"> • Wird so weit wie möglich vermieden 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum vorhanden (bei gleichbleibender Miethöhe hohe Akzeptanz)
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Arbeiten durch die beauftragten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> • Mitbestimmungsmöglichkeit bei Fassaden- und Stiegenhausfärbelungen • Einbeziehen der Hausvertrauenspersonen • Ev. Bauausschuss

Sanierungsprozess Genossenschaft 4

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Erste Entscheidung durch Hausverwalter • Im Vorfeld: Begehungen der Anlagen • Erste Gespräche mit Bewohnern • Bildung einer Kleingruppe mit Bewohnern im Vorfeld zur Vorbereitung (Erarbeitung einer Prioritätenliste) • 2. Termin mit der Kleingruppe (Endreihung) 	<ul style="list-style-type: none"> • bei Begehungen und zufälligen Gesprächen • Mitarbeit in der Kleingruppe • Möglichkeit, Vorschläge in der Kleingruppe zu machen
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Begehung des Objekts • Technische Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> • Zufällige Gespräche mit Bewohnern
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausversammlung
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Planung • Massenermittlung • Ausschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> • keine
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Angebote • Auswahl des Bestbieters 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine • Schriftliche Umfrage • Ev. Anschauungsbeispiele für die MieterInnen
Schlichtungs-stelle	<ul style="list-style-type: none"> • Wird so weit wie möglich vermieden 	<ul style="list-style-type: none"> • keine
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Arbeiten durch die beauftragten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> • Mitbestimmungsmöglichkeiten bei Farbgestaltung (Fassade, Stiegenhäuser), Fliesen etc. • Baubesprechungen vor Ort • Ev. Bauausschuss • Ev. Abschlussfest

Sanierungsprozess Genossenschaft 5

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Anstoß kommt von Abteilung „Technische Hausverwaltung“ (für Sanierungen zuständig) 	<ul style="list-style-type: none"> Hinweise von BewohnerInnen werden aufgenommen Wunsch nach Sanierung kommt von 60 bis 70% von BewohnerInnen
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> Begehung des Objekts Technische Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> Manchmal mit engagierten BewohnerInnen („technische ExpertInnen“)
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> Kostenschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> 2 bis 3 Hausversammlungen Bei Hausversammlungen Aufruf, einen „Bauausschuss“ einzurichten
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Planung Massenermittlung Ausschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> Bauausschuss je nach Erfordernis
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Angebote Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) 	<ul style="list-style-type: none"> Bauausschuss ist bei Anbotseröffnung dabei
Schlichtungs-stelle	<ul style="list-style-type: none"> Im Interview nicht vorgekommen 	<ul style="list-style-type: none">
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung der Arbeiten durch die beauftragten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> Wöchentlicher Baustellentermin mit Genossenschaft und Professionisten für die BewohnerInnen Begleitender Baustellenausschuss (2-3 BewohnerInnen) Hausversammlung mit Rechnungslegung nach Abschluss der Sanierung Ev. Bauabschlussfeier

Sanierungsprozess Genossenschaft 6

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Entscheidung hausintern (5-Jahresplan) 	<ul style="list-style-type: none"> Anregung kommt manchmal von Bewohnerseite Anregungen der BewohnerInnen möglich (z.B. SAT-Anlage)
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> Technische Aufnahme 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> Kostenschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> Hausversammlung (Planungen, Kosten) Mieterschutz wird eingeladen, wenn gewünscht
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Planung Massenermittlung Ausschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> keine
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Angebote Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) 	<ul style="list-style-type: none"> Informationen mittels Rundschreiben an alle MieterInnen
Schlichtungs-stelle	<ul style="list-style-type: none"> Wird so weit wie möglich vermieden 	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> Durchführung der Arbeiten durch die beauftragten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> Ansprechpartner von der Genossenschaft und der Firmenseite

Sanierungsprozess Genossenschaft 7

Phase	Arbeitsschritte	Bewohnerbeteiligung
Grundsatz-entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> 3-4 Jahre vorher Überlegung durch Hausverwalter Erhöhung des EVB bzw. Instandhaltungsrücklage Erste Überlegungen durch hausinterne 	<ul style="list-style-type: none"> Kein geplanter Kontakt

	Sanierungsabteilung	
Bestands-aufnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Durch hausinterne Sanierungsabteilung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein geplanter Kontakt
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenschätzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausversammlung für alle BewohnerInnen mit Grobplanung und Kostenschätzung • Meinungsbildung unter BewohnerInnen – bei Zustimmung Detailplanung
Detailplanung und Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Planung • Massenermittlung • Ausschreibung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein geplanter Kontakt
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Angebote • Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) 	<ul style="list-style-type: none"> • Hausversammlung mit Detailkonzept und genauen Preisen
Schlichtungs-stelle	<ul style="list-style-type: none"> • Im Interview nicht angesprochen 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Interview nicht angesprochen
Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Arbeiten durch die ausgewählten Gewerke 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungsabteilung und Hausverwaltung des Bauträgers vor Ort • Kontakt über Siedlungssprecher • Ev. Bauausschuss (aber selten)

14.5. Expertenworkshop

14.5.1. Einladung

An die
WBG
z.H. XX
Hausverwaltung
Adresse
Postleitzahl

Datum
Tel.-DW: -31

Betreff: Einladung zum Expertenworkshop „Kooperative Sanierung – Flexibles Beteiligungsmodell“

Sehr geehrter Herr XX!

Wie Sie wissen, führt das Interuniversitäre Forschungszentrum (IFZ) zusammen mit dem Zentrum für Soziale Innovation (ZSI) das Projekt „Kooperative Sanierung“ durch.

Ziel dieses Projektes ist es, die Bedürfnisse von Eigentümern (Wohnbauträgern) und BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen in Geschosswohnbauten (Miete, Eigentum, Mischformen) zu erforschen, effiziente und praktikable Modelle der Nutzerpartizipation zu entwickeln, exemplarische Moderations- und Beteiligungsprozesse für Sanierungsprojekte durchzuführen und die Projektergebnisse in Form einer Broschüre aufzubereiten.

Sie haben uns bereits in vielen Phasen dieses Projektes unterstützt, wofür wir uns herzlich bedanken möchten.

Mehrere Module des Projektes sind inzwischen durchgeführt, wie z.B. Interviews mit ExpertInnen, Diskussionsgruppen mit BewohnerInnen nach durchgeführten Sanierungsprozessen, Teilnahme an Hausversammlungen, Literaturstudien und die Evaluation internationaler Projekte. Auch mehrere Erfahrungen in der Praxis wurden bereits gemacht. Aus diesen bisherigen Erkenntnissen haben wir ein „flexibles Beteiligungsmodell“ für die Beteiligung von BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen entwickelt.

Dieses Modell möchten wir nun gerne mit Ihnen in einem Expertenworkshop im kleinen Kreis reflektieren und verbessern, bevor wir Bestandteile daraus in der Praxis umsetzen. Zu diesem Expertenworkshop möchten wir Sie sehr herzlich einladen.

Termin: Montag, 5. Juli 2004, 15 bis 18 Uhr

Ort: IFZ, Seminarraum, Schlägelgasse 2/Hochparterre, 8010 Graz

Nähere Informationen zum Modell und zum Ablauf des Workshops übermitteln wir Ihnen spätestens eine Woche davor. Für Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich ebenfalls gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Rückmeldung bis spätestens 25. Juni 2004 per Telefon (813909-31) oder E-mail (suschek@ifz.tugraz.at), ob Sie teilnehmen werden. Über Ihr Kommen würden wir uns sehr freuen! Sollten Sie selbst den Termin nicht wahrnehmen können, bitten wir Sie um die Entsendung eines Vertreters oder einer Vertreterin.

Mit herzlichem Dank und freundlichen Grüßen

Jürgen Suschek-Berger

Projektleiter „Kooperative Sanierung“

14.5.2. Programm

Kooperative Sanierung Entwicklung eines flexiblen Beteiligungsmodells

Expertenworkshop, 5.7.2004, 15 bis 18 Uhr, IFZ

Programm

Zeit	Thema	Referent	Methode
15 bis 15.15 Uhr	Begrüßung, Einleitung, Vorstellung	Jürgen Suschek-Berger, Michael Ornetzeder	Plenum
15.15 bis 15.45 Uhr	„Kooperative Sanierung“ –Bisherige Ergebnisse des Projektes	Jürgen Suschek-Berger	Vortrag, Diskussion
15.45 bis 16.15 Uhr	„Flexibles Beteiligungsmodell“ – Präsentation eines Entwurfs	Jürgen Suschek-Berger	Vortrag, Diskussion
16.15 bis 16.30 Uhr	Pause		
16.30 bis 17.45 Uhr	Diskussion einzelner Module aus dem Beteiligungsmodell	alle	Diskussion
17.45 bis 18 Uhr	Resümee, Zusammenfassung, Weitere Schritte (Mögliche Pilotprojekte, Workshop am 17.9.2004)	Jürgen Suschek-Berger, Michael Ornetzeder	Plenum
18 Uhr	Ende des Workshops		

Vorgehen für die Diskussion von Modulen aus dem Beteiligungsmodell:

3 Hauptphasen: Planung, Entscheidung, Durchführung

Leitfragen:

1) Angenommen, es gäbe keine Einschränkungen durch Zeit und Geld:
Welche Beteiligungsmöglichkeiten würden Sie sich in jeder dieser Phasen wünschen?

2) In der Realität: Welche Beteiligungsmöglichkeiten halten Sie für sinnvoll und nützlich? Welche würden Sie am besten in Ihrer Arbeit unterstützen?

14.6. Abschlussworkshop

14.6.1. Einladung

An die
Wohnbaugenossenschaft
z.H. XX
Adresse
Postleitzahl

Datum
Tel.-DW: -3)

Betreff: Einladung zum Abschlussworkshop „Kooperative Sanierung“

Sehr geehrter Herr XX!

Wir möchten Sie mit diesem Schreiben zum Abschlussworkshop unseres Projektes „Kooperative Sanierung“ einladen, das wir im Auftrag der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT) durchgeführt haben.

Ziel dieses Projektes war es, die Bedürfnisse von Eigentümern (Wohnbauträgern) und BewohnerInnen bei Sanierungsprozessen in Geschosswohnbauten zu erforschen, effiziente und praktikable Modelle der Bewohnerbeteiligung zu entwickeln, exemplarische Moderations- und Beteiligungsprozesse durchzuführen und die Projektergebnisse in Form einer Broschüre aufzubereiten. Die Neue Heimat und Sie selbst haben uns bei diesem Projekt sehr unterstützt, wofür wir uns auch sehr bedanken möchten.

Wir möchten Ihnen nun in einem Abschlussworkshop zum Projekt die Projektergebnisse aus unserer Sicht vorstellen und mit Ihnen die Möglichkeiten diskutieren, wie das im Projekt erarbeitete Wissen effizient verbreitet und praktisch umgesetzt werden kann.

Termin: Montag, 11. Juli 2005, 15 bis 18 Uhr

Ort: IFZ, Seminarraum, Schlägelgasse 2/Hochparterre, 8010 Graz

Den Programmablauf finden Sie anbei. Für Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit herzlichem Dank und freundlichen Grüßen

Jürgen Suschek-Berger e.h.

14.6.2. Programm

Kooperative Sanierung Abschlussworkshop

11.7.2005, 15 bis 18 Uhr, IFZ

Programm

Zeit	Thema	Referent	Methode
15 bis 15.15 Uhr	Begrüßung, Einleitung, Vorstellung	Jürgen Suschek-Berger Michael Ornetzeder	Plenum
15.15 bis 16.00 Uhr	„Kooperative Sanierung“ - Praxisrelevantes Wissen und dessen Verbreitung	Jürgen Suschek-Berger Michael Ornetzeder	Vortrag, Diskussion
16.00 bis 16.30 Uhr	„Ökologische Sanierung und Beteiligung in der Praxis“ Das EU-Projekt „Demohouse“	Heimo Staller	Vortrag, Diskussion
16.30 bis 16.45 Uhr	Pause		
16.45 bis 17.45 Uhr	Wie lässt sich das erarbeitete Know-how nutzen? Welche Möglichkeiten zur Umsetzung gibt es?	alle	Arbeitsgruppe
17.45 bis 18.00 Uhr	Feedback zum Projekt „Kooperative Sanierung?“ (Welche Erkenntnisse sind hilfreich? Welche nicht? Welche externe Unterstützung wäre hilfreich gewesen? In welcher Form? Mögliche Folgeprojekte?) Resümee, Zusammenfassung	Jürgen Suschek-Berger, Michael Ornetzeder, alle	Plenum
18.00 Uhr	Ende des Workshops Buffet		

14.7. Paper für Tagung in Trento, Italien

Cooperative Refurbishment
Occupant Participation in
Sustainable Refurbishment Projects of Multi-Floor Buildings

Jürgen Suschek-Berger

Inter-University Research Centre for Technology, Work and Culture (IFZ)

Schlögelgasse 2

A-8010 Graz

Tel.: ++43 316 81 39 09 - 31

Fax: ++43 316 81 02 74

E-mail: suschek@ifz.tugraz.at

<http://www.ifz.tugraz.at>

Michael Ornetzeder

Centre for Social Innovation (ZSI)

Linke Wienzeile 246

A-1150 Wien

Tel. ++43 1 49 50 442 - 54

Fax ++43 1 49 50 442 - 40

E-mail: ornetzeder@zsi.at

<http://www.zsi.at>

Keywords: Participation, Refurbishment, Occupants, Multi Floor Buildings, Sustainability

Abstract: The Project “Cooperative Refurbishment” studies the demands of occupants during refurbishment processes in multi-floor buildings, develops a feasible model of user participation, and implements exemplary participation processes in refurbishment projects.

The presented paper describes first results of the ongoing research project. We discuss the topics refurbishment, sustainability and participation, describe the relevant actors in the process of refurbishment, the advantages of involving occupants and present forms of participation in refurbishment processes in Austria. Finally we present a flexible model of participation on four levels as a basis to discuss several options to combine comprehensive forms of user involvement with increasing technical requirements in sustainable refurbishment projects.

1. Introduction

This paper is based on the ongoing research project “Cooperative refurbishment: Models for Participation of Owners and Tenants in Ecological Refurbishment of Multi Floor Buildings”. The project is carried out at the Interuniversity Research Centre for Technology, Work and Culture (IFZ), Graz and the Centre for Social Innovation (ZSI), Vienna. It is part of a programme called “Building of Tomorrow” which is sponsored by the Austrian Federal Ministry of Transport, Innovation and Technology and deals with sustainable buildings and sustainable refurbishment.

There are new requirements for residential building companies in retrofitting their old buildings: In contrast to the past ecological and sustainable refurbishment of buildings is becoming more and more important and participation of occupants is of growing relevance. Extensive refurbishment programmes seem to be impossible without tenant integration – this is particularly true in cases that demand the legal consent of residents (e.g. additional energy and ecological improvements).

An early and systematic involvement of tenants could help to avoid many of the problems concerning lack of support for extensive refurbishments currently encountered by builders. In our view, the demand for cooperative refurbishment is not only a function of necessity. User participation could be seen as a chance for occupants to actively evaluate their own residential environment. This usually results in high acceptance and identification with the chosen solutions. On the other hand extensive forms of participation do not guarantee the implementation of sustainable concepts. Moreover ecologically open-minded housing companies often hesitate to involve residents in the planning phase in order to meet higher ecological requirements.

Based on the results of our project (which includes interviews with experts and occupants, evaluation of finished refurbishment processes, analysis of international examples and literature and real-life experiences) we are trying to give answer to the following questions: What is the present practice of refurbishment of multi floor buildings in Austria? In what way are tenants involved in Austrian refurbishment projects? Which forms of participation are uncommon so far? And finally: What is important when trying to meet increasing requirements of occupants in sustainable refurbishment projects?

The paper is organized as follows: first discusses the topics refurbishment, sustainability and participation on the basis of practice and experience in Austria; the next section moves to the question of why it is important to involve occupants, what are the advantages of this procedure and who participates in this process. Next we discuss present forms of participation in Austrian refurbishment processes. Finally we present four levels of participation and a flexible model as a basis to discuss several options on combining comprehensive forms of user involvement with increasing technical requirements in sustainable refurbishment projects.

2. Refurbishment, Sustainability and Participation

At the beginning of 21st century housing companies are confronted with a paradigm shift. After five decades dominated by housebuilding, refurbishment of the existing stock will become more and more important. Throughout Europe, nearly 170 million people live in huge apartment houses on some 80,000 housing estates built in the post-war decades of rapid urban expansion (Eriksson and Dekker 2000). Given the widely accepted claim for sustainable development, within the housing sector there is a huge potential for ecological improvement. At present about 40 % of energy consumption and emission of greenhouse gases originates from the heating and lighting of buildings (Österreichische Bundesregierung 1995). There is

not only a huge potential to cut back the energy consumption, the same applies to water consumption, household waste management and recycling materials.

These facts pose not only a huge economical challenge for the housing companies but they offer a chance to retrofit the existing stock in a sustainable and modern way. What are the essential elements of a sustainable refurbishment process? From a technical point of view we would mention at least the heat isolation of storefront, floor and cellar ceilings, the replacement of windows, the changeover to ecological heating systems and the use of ecological construction materials. This corresponds greatly to the way in which Austrian residential buildings companies perform sustainable refurbishment processes.

However, sustainable refurbishment should not only consider ecological and energy related aspects, but should also respect the requests of occupants and try to negotiate about the mutual interests (ISOE 2001). This is possible only if users participate in the planning and the process of refurbishment. In many cases occupants must be involved due to the fact that refurbishment concepts in general – and especially sustainable refurbishment processes – need their compliance.

3. Why should occupants participate in refurbishment projects?

First we must ask why it is useful to involve occupants in the refurbishment processes?

Would it not be better to carry out such a project with clear ideas and guidelines of the housing company? Such a strategy could enable efficient processes with calculable results.

On the other hand there is a constant risk of failure when occupants dislike given solutions. If we try to organize refurbishment projects socially, several reasons plead for the participation of occupants.

According to Bischoff et al. (1995) there are three main arguments for participation in planning processes: legitimation, efficiency, and identification. Through a broad process of opinion-forming it is guaranteed that the interests of citizens are taken into consideration and important decisions are democratically authorised (legitimation). The integration of citizens lead to adequate planning. People are experts of their everyday life and such knowledge is of high value. It helps to avoid changes afterwards, objections or new planning (efficiency). If citizens are informed and integrated early on, it is more likely that they accept and identify with the results (identification).

Within refurbishment projects early inclusion of occupants in the planning process leads to a higher likelihood that they carry through and agree with the decisions. In Austria there are several legal possibilities for occupants to make objections which can delay the process or even stop it. However, these possibilities are seldom used because points of critique and discrepancies can be dealt with in the forefield and be cleared up.

Knowledge and experience of occupants is of very high value for the housing companies management. Residents are familiar with problems in their settlement and their own flat so they know the most important areas for the refurbishment process. By using this knowledge, the housing companies are able to spare expensive investigations and plannings to a certain degree.

So far the building refurbishment is done in a segment which is characterized by a social structure of older occupants. But in foreseeable time refurbishment processes will be done with younger residents who have more experience and expectations regarding co-design and co-decision of their life environment. So it will be necessary for housing companies to make available competencies and knowledge in the field of participation and integration.

4. Participants in Refurbishment Projects

In the field of multi-floor buildings, a large number of actors are involved in or concerned with refurbishment projects. The most important participants and their roles can be characterized as follows:

- Residential building association

In the first place it is the residential building association which must be willing to include occupants in the process of participation. Those most closely involved are the department “housing company” and the technical department. In most cases the housing department steers the process of organisation within the refurbishment process. The technical department is responsible for planning, invitation of tenders and execution of construction work (sometimes specific steps of the procedure in the technical processing are contracted out to external partners e.g. architects).

- Occupants (owners/tenants)

To initiate and perform a process of participation occupants must be willing and must take part. At least a certain number of residents are usually interested in selected questions. The offers of the house management have to be mutually agreed upon according to the residents’ needs and information. It is often difficult to create space and time for all potentially interested so they have a chance to participate and it is respected if occupants are not interested in participating in the process.

- Building enterprises

As we found out in our project, the building construction companies play an important role in the process of refurbishment because the beginning of the construction phase is not the end of participation. Professional contact with residents during the construction process, responding flexibly to their wishes and needs and professional construction work in cooperation with the tenants is an important part of the refurbishment process.

- Social Environment

The community’s surrounding are also important in the case of a refurbishment process. It is necessary to minimize the inconveniences for the neighbourhood or to inform the neighbours about the planned process. This can be very important for the satisfaction with the refurbishment process in the neighbourhood.

- Support Institutions

Support institutions are also directly involved in the process, because for example in Vienna they are charged with forms of inspection in the calls for tender. They are also indirectly involved because they can influence the arrangement of the refurbishment processes by general guidelines. In Vienna, if someone applies for a specific form of ecological support, the degree of including the residents is estimated.

5. The Current Participation Practice in Refurbishment Projects in Austria

What are the typical phases in the refurbishment process carried out by Austrian residential building companies?

Primarily the residential building company comes to a decision on which object in their stock should be retrofitted. When the decision has been made the next step is a stock-check for clarifying technical details followed by a rough planning of the refurbishment process. In this phase, usually a meeting with occupants is held where the concept and the costs of refurbishment are presented. If the residents agree to the concept, detailed planning is made and a call of tender for finding building enterprises, which can do the construction work, is prepared. The best bidder is selected from the tenders. If the residents do not agree with the refurbishment process costs the project has to be handled at the circuit court which decides on

a reasonable price for the residents. When this has been completed, the construction phase can begin. When the planned and concerted refurbishment work is finished, the project ends with a reversal of costs.

In each of these phases (of planning and executing of the refurbishment), the residents can be offered the possibility to participate. How is this done in Austria? As we have found out in our project, it is mostly done by organising and holding meetings with occupants, mailing and posting information, performing questionnaires and elections (often because law prescribes it), by contacting via telephone and by personally being present during the construction phase. So most forms of participation are forms of exchanging information and communication, but not forms of co-design or co-decision.

Concerning the question of ecological and energy refurbishment, we learned that the residential housing companies try to use approved strategies for information for and communication with occupants. On the one hand they want to avoid the residents' discussions or objections, which could compromise the whole process of refurbishment, on the other hand they deny the residents' specialised knowledge which would be necessary for them to understand when judging questions that arise on ecology and energy.

As we have learned from our project, it is not necessary to give occupants the opportunity to participate in all phases of the refurbishment process. If one would try to include as many occupants as possible in all phases of the process, refurbishment planning and construction work runs the risk of never coming to an end. Many simple refurbishment processes can be done in a good way by offering only some of those possibilities.

But in each of these phases it is possible to offer participation methods. We have tried to develop a model which offers the occupants possibilities in all phases of the refurbishment. These methods refer to four levels of participation.

6. Four Levels of Participation

Participation can take place on different levels and at varying degrees of involvement. Based on Wilcox (1994) we distinguish the levels of information, communication, co-design and co-decision. Depending on how intensive the occupants' involvement should be, it can start on each of these levels. These four levels can not be distinguished selectively and overlap, but for the discussion of advantages and disadvantages of particular participation methods this classification is of central importance.

- Information

Information is the basis for each form of participation. Information is a one-way-communication from the housing company to the occupants of the building or development to be refurbished. Information about the planned sequences, performed votes or consulted opinions are passed on. Queries are not planned in this form of communication but are – maybe for demand of further information – feasible.

- Communication

At this level of participation a two-way-communication is established. It assumes the direct contact between occupants and representatives of the housing company or the house management. At this level there is a dialog between all participants, questions can be asked reciprocally and answered.

- Co-Design

At this level occupants participate actively. They have the possibility to grapple with certain questions concerning the refurbishment process, if necessary concrete ideas and solutions are developed. Admittedly, it is an open question, in which form results and expressed requests, which are worked out in the process of co-design, enter the planning in reality. At this level of

participation, occupants are seen as experts for their flats, buildings and their direct environment.

This form can lead to decision processes, however not necessarily. A possible disadvantage of co-design is the exclusion of less involved or less active residents. Most forms of co-design are based on as manageable and as steady circles as possible. In the case of larger refurbishment projects, it is impossible for all interested occupants to participate.

- **Co-Decision**

At the level of co-decision the occupants take responsibility and exercise competences. We have to distinguish between collective and individual options of co-decision. Whereas in the case of collective co-decision, questions are dealt with which concern the whole tenement or respectively several stair cases. The second type refers to changes in the own flat which are possible or necessary in the process of refurbishment (e.g. change of windows, merging of smaller flats).

For the first group, the classic proceedings fixed in the “flat-property-law”

(“Wohnungseigentumsgesetz”) in Austria, e.g. surveys or votes, are of greatest importance.

At present, the mostly done co-decision is relating to the configuration of the store front of the building, the choice of colour for the painting of the stair case, or the decision for a common antenna to receive television programmes by satellites, the location of the rubbish bin or for bicycles. Sometimes there are alternatives to decide between wood-windows, wood-aluminium-windows or plastic windows.

Often the possibilities of offered co-decision are exhausted within this framework.

Participation in this sense means to choose from the alternatives offered by the housing company. The companies rarely encourage other “experiments”.

7. A Flexible Model of Participation

This flexible model of participation does not represent the „ideal” participation process. It is rather a question of taking and using it as a “tool-kit”. Elements and methods for a suitable process for all phases of refurbishment and all levels of participation can be taken out, used and combined for several tenements or occupants. These elements and methods must be in accordance with the occupants, the building, the components of the refurbishment and the “style of communication” used by the company.

So, for instance, it is important to know who the occupants living in the building are. If they have been living there for a long time, they often identify greatly with their social environment. The more they identify with the building they live in, the more important it is to include them into the process. For example retirees are important in this case because they often have been living in the same place for many years. They are also often able to spend a good amount of time dealing with and participating in the refurbishment process. Younger, employed people don’t have as much time, but it is important to offer them, maybe, short-term forms of participation.

In the following we want to give a few examples from our flexible model of participation, which includes suggestions for possible participation in all phases of refurbishment. It is work in progress and still has to be put to the test in real-life.

- **First decision**

Besides written information, in this phase surveys and excursions to buildings or developments already retrofitted can be offered. Small work groups or round tables can be installed.

- Stock check

In this phase occupants can be included in the form of building or development inspections. Because the occupants know their own residential environment best they can be invited to evaluate and assess it and to make suggestions for improvement.

- Rough planning

In this phase the passing on of information and communication is of special importance. First decisions are made. Besides holding meetings for residents, workshops would be possible. Experts could give information on several possible ecological variations (e.g. selection of ecological construction materials) used for the refurbishment. Small work groups or focus groups can be established. If a residential housing company is very innovative, it's possible to use the “planning cell” (“Planungszelle”) or “future workshop” (“Zukunftswerkstatt”) model.

- Detailed planning and call of tender

In the detailed planning, cooperation of occupants is possible in the form of an occupants' advisory board. This board could be included in the selection of the construction building companies for the refurbishment process.

- Decision

In this phase decision and voting processes could take place. This is possible in the form of written questionnaires or meetings with occupants.

- Construction phase

An occupants' building committee could be installed, which accompanies and controls the construction work. The on-site presence of the housing company and its accessibility is of great importance. This can be guaranteed by establishing a site-office, regular consultation hours and good politics of information and communication. An occupants' advisory board and occupants' building committee are very important in this step of refurbishment. There could be festivities upon the completion of refurbishment work.

- Reflection

Costs should be controlled after the end of the refurbishment process by the occupants. Also there should be a form of reflection to answer questions like: What was done well in the process? What could have been done better? As a method, a focus group with selected occupants can be applied.

8. Summary

In this paper we have presented preliminary results of the project “Cooperative Refurbishment – Occupant Participation in sustainable refurbishment projects of multi-floor buildings”. Sustainable refurbishment of buildings and participation of occupants is becoming more and more important. An early and systematic involvement of occupants could help to avoid problems concerning lack of support for extensive refurbishments currently encountered by builders.

There are three main arguments for participation in planning processes: First, participation guarantees a democratically legitimation of important decisions. Second, the integration of citizens and their everyday knowledge leads to adequate and efficient planning. And third, if citizens are informed and involved early on in the process there is a greater possibility that they accept and identify with the results. All three arguments are also true for the planning and execution of a refurbishment process.

Participants in the refurbishment process are the residential building association, occupants, the social environment, building enterprises and support institutions. They play an important role in a refurbishment process which includes the phases of first decision, stock check, rough planning, detailed planning, call of tender, decision, construction phase and reflexion.

It is not necessary to involve occupants in all phases of a refurbishment process, but it is possible to offer methods of participation for all phases. They are settled on four levels of participation: information, participation, co-design and co-decision. They must be selected in accordance with the occupants, the requirements of the building, the components of the refurbishment and the “style of communication” used by the company.

At the end of the paper we presented a flexible model of participation for all phases of the refurbishment process and all levels of participation. Our examples are small work groups, round tables, invitation of experts, excursions, inspections, self evaluation, occupants’ advisory board or occupants’ building committee. The next step in our project is to prove some of these methods in real-life.

References

Bischoff A., Selle K., Sinning H.: *Informieren – Beteiligen – Kooperieren. Kommunikation in Planungsprozessen. Eine Übersicht. Verfahren, Methoden und Techniken*. Dortmunder Verlag für Bau- und Planungsliteratur, Dortmund (1995).

Eriksson, T., Dekker, K.: *The big buildings set the example*. In: RDT Info. Magazine for European Research. Brussels: European Communities, September, 27, 2000, <http://europa.eu.int/comm/research/rtdinfo/en/27/ville03.html>

Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE): *Nachhaltiges Sanieren im Bestand. Leitfaden für die Wohnungswirtschaft*. Berlin, Darmstadt, Frankfurt/M., Freiburg (2001).

Österreichische Bundesregierung (ed.): *Nationaler Umwelt Plan*. Verlag Styria Graz, Wien (1995).

Wilcox, David: *The Guide to Effective Participation*. Delta Press, Brighton (1994).



Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur (IFZ)
Mag. Jürgen Suschek-Berger
Schlögelgasse 2
8010 Graz
Tel. 0316/813909-31
Fax: 0316/810274
E-mail: suschek@ifz.tugraz.at
<http://www.ifz.tugraz.at>



Zentrum für Soziale Innovation
Dr. Michael Ornetzeder
Linke Wienzeile 246
1150 Wien
Tel. 01/4950442-54
Fax: 01/4950442-40
E-mail: ornetzeder@zsi.at
<http://www.zsi.at>