



Kooperative Sanierung

**Methoden zur Einbeziehung von BewohnerInnen
bei umfassenden Gebäudesanierungen**

Jürgen Suschek-Berger, Michael Ornetzeder

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
A-1010 Wien, Renngasse 5

Für den Inhalt verantwortlich:
Mag. Jürgen Suschek-Berger (Projektleitung), IFZ, suschek@ifz.tugraz.at
Dr. Michael Ornetzeder, ZSI, ornetzeder@zsi.at

Layout Umschlag:
Projektfabrik Waldhör KEG
Währinger Str. 121/3
A-1180 Wien

Innenteil, Grafiken:
Kay Liebmann, kliebmann@gmx.net

Bildquellen:
stock.xchng - Exian

Herstellung:
DruckWerk
Verein für Medienarbeit
8020 Graz, Ungergasse 7

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	4
EINLEITUNG	5
EIN BEISPIEL AUS DER PRAXIS	8
GESETZLICHE GRUNDLAGEN	12
BETEILIGTE AKTEURE	15
VERSCHIEDENE ORGANISATIONSTILE	17
ABLAUF UND PHASEN	18
DIE VIER EBENEN DER BETEILIGUNG	21
DAS FLEXIBLE BETEILIGUNGSMODELL	24
DIE BETEILIGUNGSMETHODEN	27
LITERATUR & INTERNET	40

Anliegen des Impulsprogramms „Nachhaltig Wirtschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie ist es, zukunftsrelevante Themenstellungen zu erforschen. So soll die Wettbewerbsfähigkeit österreichischer Unternehmen gestärkt und gleichzeitig auch ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Europäischen Union geleistet werden.

Die Programmlinie „Haus der Zukunft“ ist ein wesentlicher Bestandteil hierbei. Dieses Forschungs- und Technologieprogramm ist darauf ausgerichtet, die Entwicklung von zukunfts- und marktfähigen Komponenten und Bauteilen zu unterstützen. Innovative Bau- und Sanierungskonzepte für Wohn- und Bürogebäude wie auch für Nutzbauten gehören ebenso zu den Kernthemen der Programmlinie.

Ein „Haus der Zukunft“ zeichnet sich aus durch effizienten Energieeinsatz, die Verwendung nachwachsender Rohstoffe und erneuerbarer Energieträger wie auch durch die Berücksichtigung von Service- und Nutzungsaspekten. Ein weiteres Ziel: Das „Haus der Zukunft“ soll über den Lebenszyklus keine höheren Kosten als ein konventionelles Gebäude verursachen.

Die umfassende energetische Verbesserung des Gebäudebestands kann einen wesentlichen Klimaschutzbeitrag leisten. Im Themenschwerpunkt „Altbau“ der Programmlinie „Haus der Zukunft“ wurden daher bereits vielfältige zukunftsfähige Aktivitäten finanziert - die vorliegende Praxisbroschüre ist eine davon.

Umfassende Gebäudemodernisierungen sind ohne die Einbindung der BewohnerInnen nicht durchführbar. In dieser praxisnahen Broschüre werden bewährte und neue Methoden der Beteiligung in der Sanierung zusammenfassend und anschaulich dargestellt.

Ich hoffe, dass diese Praxisbroschüre interessante Anregungen bietet und dazu beiträgt, dass BewohnerInnenbeteiligung bei Modernisierungsprojekten optimal eingesetzt wird und so gute Rahmenbedingungen für die Umsetzung von innovativen Modernisierungsprojekten geschaffen werden, damit aus mehr und mehr Altbauten „Häuser der Zukunft“ werden.

Mag. Hannes Bauer

Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie,
Abteilung I 3 - Energie- und Umwelttechnologien

EINLEITUNG



In der Bau- und Wohnungswirtschaft bekommt die Instandhaltung und Modernisierung bestehender Gebäude und Wohnungen ein immer größeres Gewicht. Etwa die Hälfte der jährlich für den Wohnungsbau aufgewendeten Investitionen entfällt bereits 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 systematische Einbeziehung von BewohnerInnen könnten zweifellos viele der von Wohnbauträgern geäußerten Probleme mangelnder Unterstützung umfassender Sanierungsmaßnahmen vermieden werden.

Partizipation hat viele Vorteile

Möglichkeiten, BewohnerInnen in den Modernisierungsprozess einzubeziehen, werden aber auch aus weiteren Gründen in Zukunft immer wichtiger:



Eine frühe Einbeziehung der BewohnerInnen in Entscheidungsprozesse lässt die Wahrscheinlichkeit steigen, dass diese die Entscheidungen, die in der Vorbereitung zur Sanierung fallen, auch mittragen und diesen zustimmen. Gesetzlich vorgesehene Einspruchsmöglichkeiten, welche den BewohnerInnen zustehen und die die Durchführung des Prozesses verzögern, wenn nicht gar zeitweilig stoppen können, werden in solchen Fällen nicht wahrgenommen, da Unstimmigkeiten und Kritikpunkte im Vorfeld bearbeitet und einer Klärung zugeführt werden konnten. Auch die Zufriedenheit nach einem abgeschlossenen Sanierungsprozess kann als höher eingeschätzt werden, wenn dieser mit Beteiligung der BewohnerInnen durchgeführt wurde.

Erhöhung der Akzeptanz

Praktisches Wissen



Das praktische Wissen, das der Hausverwaltung durch eine Mitarbeit und Unterstützung der BewohnerInnen zur Verfügung steht, ist von hohem Wert. Die BewohnerInnen sind mit den Problemen in Ihrer Siedlung und in ihrer Wohnumgebung am besten vertraut und wissen, in welchen Bereichen angesetzt werden muss. Die Nutzung dieses Wissens kann den Wohnbauträgern aufwändige Recherchen und Planungen ersparen.

Neue Zielgruppen



Derzeit werden Modernisierungen vielfach in Gebäuden durchgeführt, die von älteren BewohnerInnen genutzt werden. 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 diesbezügliches Know-how zu verfügen.

Verstärkte Nutzung von Ökotechnik



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 zunehmendem Ausmaß sinnvoll werden. 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.

Diese Broschüre baut auf „Know-how“ auf, das die Wohnbauträger, die Hausverwaltungen und die Sanierungsmanager vor Ort auszeichnet. Hier wird nichts Neues erfunden, sondern bewährte Methoden der Sanierungs- und Beteiligungspraxis werden zusammengefasst und abgestimmt auf die Bedürfnisse der Wohnbauträger dargestellt.

Zweck dieser Broschüre

In dieser Broschüre finden Sie Anregungen und Vorschläge zum Lesen und Weiterlesen, zum Ausprobieren und Adaptieren. Die beigelegten Praxisblätter dienen der Anschaulichkeit und können als Arbeitsunterlagen in der Umsetzung verwendet werden. Ihre Handhabung ist in einer Anleitung beschrieben. Jede/r Hausverwalter/in, jede/r Sanierungsverantwortliche prägt seinen/ihren eigenen Stil, wie über den Sanierungsprozess informiert und kommuniziert wird. Für jede/n von ihnen soll es möglich sein, passende Methoden aus dieser Broschüre mitzunehmen und anzuwenden. Ist dies gelungen, ist auch das Ziel der Broschüre erreicht.

EINLEITUNG

Entstanden ist die Broschüre im Rahmen des Forschungsprojektes „Kooperative Sanierung“. Dieses Projekt wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT) in Kooperation mit der Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ gefördert. Die Broschüre ist der Versuch, die Ergebnisse dieses Projektes einem breiteren Kreis von Interessierten zugänglich zu machen.

Im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des BMVIT und der FFG wurden **Haus der Zukunft** zwei weitere Leitfäden erarbeitet: Der Leitfaden „Erfolgreich sanieren mit Bewohner-einbindung“ des Österreichischen Ökologie Instituts und der Leitfaden „Umfassende Sanierung im Wohnungseigentum“ der Österreichischen Energieagentur. Beide sind über die Programmlinie „Haus der Zukunft“ oder bei den genannten Institutionen erhältlich.

Unser spezieller Dank geht an die Wohnbauträger, die uns unterstützten und ohne welche die Durchführung dieses Projektes und die Erstellung dieser Broschüre nicht möglich gewesen wäre. Insbesondere bedanken möchten wir uns bei den steirischen **Dank** Wohnbauträgern „Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe“, Schönerer Zukunft, Gemeinnützige Grazer Wohnbaugenossenschaft (GGW), STIWOG Immobilien, Grazer Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen (GWS) und Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG) sowie bei den Wiener Wohnbaugenossenschaften Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA), Sozialbau AG, Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft MIGRA GesmbH und Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.



Denggenhofsiedlung Graz

Die Modernisierung der Denggenhofsiedlung in Graz ist ein gelungenes Beispiel für die Verbindung einer nachhaltig-ökologischen Sanierung mit einem breiten Beteiligungsprozess und wird daher im Rahmen dieser Broschüre kurz dargestellt.

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

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.

Die Bedürfnisse der BewohnerInnen wurden mittels Interviews mit den HaussprecherInnen der Siedlung erhoben. Auch wurden „Grätzelpostkästen“ 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 verfolgt wurden. Einer dieser Arbeitskreise hatte das Thema „Bauliche Mängel“.

Beschreibung der Siedlung

Lokaler Agenda 21- Prozess

Beteiligungs- möglichkeiten

EIN BEISPIEL AUS DER PRAXIS

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

Aktivitäten

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

Sanierung

Die Grazer Energieagentur erarbeitete zusammen mit der „Ennstal – Neue Heimat – Wohnbauhilfe“ 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 („Thermoprofit“) entwickelt.

Ökologisches Sanierungskonzept

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.

Einbindung der BewohnerInnen

Der Sanierungsprozess wurde um ein Jahr früher als erwartet abgeschlossen. Die Investitionen konnten zur Gänze aus den angesparten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen finanziert werden.

Folgende technische Maßnahmen wurden gesetzt:

- Sockelsanierung mit Wärmedämmung (Außenwände, Geschoßdecken, Kellerdecken)
- Austausch der alten Fenster gegen neue Holzfenster, Vermeidung von PU-Schaum beim Einbau

Ökologische ➤ Langlebige Materialien (z.B. Verblechungen aus Titanzinkblech)

Sanierung ➤ 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 jährliche 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.

**Ausmass der
Sanierung**

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

Folgende Beteiligungsmethoden kamen zum Einsatz:

➤ Moderierte Hausversammlungen

➤ Interviews

➤ Befragungen

Partizipation der ➤ Bewohnerbeirat

BewohnerInnen ➤ Moderierte Kleingruppen (Arbeitskreise)

➤ Briefkästen für die Abgabe von Anliegen und Wünschen

➤ Siedlungsfeste

➤ Siedlungszeitung

➤ Fokusgruppe

EIN BEISPIEL AUS DER PRAXIS





Drei Hauptgesetze sind 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 Objekt mit Eigentumswohnungen handelt, zweitens das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), welches zur Anwendung kommt, wenn es sich um Mietobjekte handelt, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung (GBV) errichtet wurden sowie das Mietrechtsgesetz (MRG) für Mietobjekte, die von einem nicht gemeinnützigen Bauträger errichtet wurden. Auf Letzteres wird im Folgenden nicht näher eingegangen, da das MRG untergeordneten Charakter hat.

WEG
WGG

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das WEG gesteht den WohnungseigentümerInnen sehr große Entscheidungsbefugnisse zu, sodass es für die Wohnbauträger in der Praxis schwierig werden kann, 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).

Verwirklichung von Entscheidungen

Rücklage

Wichtig 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) liegt.

Erleichterung

Durch die diversen Wohnrechtsnovellen der vergangenen Jahre einerseits und die Rechtsprechung des OGH (Oberster Gerichtshof) andererseits gilt die thermische Sanierung als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung und kann mit der einfachen

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mehrheit der WohnungseigentümerInnen beschlossen werden. Allerdings können überstimmte WohnungseigentümerInnen gegen den Mehrheitsbeschluss binnen einer Frist von drei Monaten nach Bekanntmachung des Beschlusses beim zuständigen Bezirksgericht Berufung einlegen. In diesem Fall hat der Außerstreitrichter zu entscheiden.

Hindernisse

„Einfache Mehrheit“ ist in diesem Zusammenhang ein etwas irreführender Begriff: Es handelt sich dabei immer um die einfache Mehrheit (berechnet nach Mindestanteilen laut Nutzwertgutachten) 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 oft die Zustimmung zu Sanierungsprozessen im Wohnungseigentum. Weiters sind Interessenslagen der EigentümerInnen oft spezifisch. So haben viele EigentümerInnen ihre eigenen Wohnungen oft vermietet (Vorsorgewohnungen“) und sind z.B. an Sanierungsmaßnahmen und deren Mitfinanzierung in geringerem Ausmaß interessiert, weil sie selbst von den Verbesserungen nicht profitieren und die zu investierenden Kosten auch nicht an die MieterInnen weitergeben können.

Interessenslagen

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

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

Mehr Macht

Die Wohnbauträger müssen die von ihnen verwalteten Gebäude laut WGG in Stand und in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten. Wichtigstes Instrument für die Finanzierung eines Sanierungsvorhabens ist der im WGG vorgeschriebene Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB).

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB)

Die GVB ist verpflichtet, für die Erhaltung der Wohnanlage einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) einzuheben. Die Festsetzung der Höhe des EVB kann alleine von der vom Bauträger vorgenommen werden, darf aber einen gewissen Betrag nicht übersteigen, nämlich derzeit höchstens Euro 1,46 pro Quadratmeter und Monat. Der EVB dient dazu, Geld für notwendig werdende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen anzusparen und diese bei Bedarf damit zu finanzieren. Falls keine Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden, müssten die eingezahlten Gelder wieder zurückerstattet werden. Dies kommt in der Praxis so gut wie nie vor.

Finanzierung

Von einigen GVBs wird der EVB schon nach 10 Jahren gering angehoben und nach 20 Jahren auf den Höchststand gesetzt, um sich im Sanierungsfall mögliche spätere

Erhöhung des EVB

Verfahren bei der Schlichtungsstelle zu ersparen. Will ein Bauträger einen höheren EVB als Euro 1,46 vorschreiben, so muss er dies über die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht verlangen. Eine Erhöhung des EVB über die Grundstufe muss den MieterInnen im Vorfeld schriftlich angekündigt werden.

Höhe des EVB Übliche Praxis (und nach WGG möglich) ist es, in den ersten Jahren nach der Gebäudeerrichtung die Grundstufe des EVB, nämlich Euro 0,36 einzuheben, zwischen dem 10. und dem 20. Jahr Euro 0,97 und erst nach dem 20. Jahr Euro 1,46. Meist wird versucht, Modernisierungen ohne die Erhöhung von Mietzins oder EVB durchzuführen. Nach erfolgter Sanierung kann der EVB auch wieder reduziert werden. Die angeführten EVB-Beträge gelten seit 1.10.2006.

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

Schlichtungsstellen

Vorgelagerte Institutionen Wird von der GVB vorgeschlagen, den EVB über den Betrag von Euro 1,46 hinaus – 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 Bregenz und Eisenstadt. Weitere Schlichtungsstellen findet man in Stockerau und Neunkirchen in Niederösterreich sowie 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.

Schlichtungsstellenverfahren Bei Schlichtungsstellenverfahren haben die betroffenen BewohnerInnen Einsicht- und Einspruchsmöglichkeiten. Die GVB 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. Diese schriftliche Entscheidung kann aber wiederum angefochten werden. Wenn die Erhöhung des EVB von der Schlichtungsstelle akzeptiert wird, darf sie auch durchgeführt werden.

BETEILIGTE AKTEURE



Wer sind die relevanten Gruppen bei der Umsetzung eines Sanierungsprozesses? Welche Rolle kommt ihnen zu? Welche Anknüpfungspunkte bieten sich für die Beteiligung von BewohnerInnen an einem Sanierungsvorhaben?

Folgende Gruppen sind mehr oder weniger im Sanierungs- und Beteiligungsprozess involviert und beeinflussen diesen.



Wohnbauträger

Im Zentrum steht der Wohnbauträger, der 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 Sanierungsprozess organisiert sowie die „Technische Abteilung“, die für Planung, Ausschreibung und Bauabwicklung zuständig ist.

Hausverwaltung



BewohnerInnen (EigentümerInnen und MieterInnen)

Um einen Beteiligungsprozess in Gang setzen und durchführen zu können, ist die Bereitschaft der BewohnerInnen notwendig, an diesem teilzunehmen. Zumindest ein bestimmter Anteil der Bewohnerschaft interessiert sich meist für ausgewählte Fragestellungen. Die Angebote seitens der Hausverwaltung müssen auf die Bedürfnisse und den Informationsstand aller BewohnerInnen abgestimmt sein, damit diese auch genutzt werden können. Am schwierigsten ist es, 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.

Passende Angebote



Schlichtungsstelle (Bezirksgerichte)

Unterschiedliche Zugänge

Hier genannt werden soll auch die Schlichtungsstelle, die im Falle eines sogenannten §14a-Verfahrens gemäß WGG zum Zug kommt. Einige Bauträger (z.B. in Graz) vermeiden ein Einschalten dieser Behörde und versuchen, das Sanierungsverfahren ohne Kostenerhöhung und damit ohne Verfahren bei der Schlichtungsstelle abzuwickeln. In Wien hingegen wird die Schlichtungsstelle in den meisten Fällen in das Verfahren involviert.



Baugewerke

Kommunikation in der Bauphase

Wie sich gezeigt hat, spielen die bauausführenden Firmen eine wichtige Rolle in einem Beteiligungsprozess, denn mit dem Beginn der Bauphase ist dieser noch lange nicht abgeschlossen. Das professionelle Umgehen mit den BewohnerInnen während des Baugeschehens, 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.



Wohnumfeld

Information der Nachbarschaft

Auch das Umfeld einer Wohnanlage spielt bei Sanierungsprozessen 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 der Wohnbezirk beispielsweise durch Gebietsbetreuungen vertreten.



Förderinstitutionen

Einfluss der Förderungsstellen

Auch Förderinstitutionen sind in diesen Prozess direkt eingebunden, da sie, wie etwa in Wien, mit Prüfungsagenden beim Ausschreibungsverfahren betraut sind. Eine indirekte Einbindung erfolgt, indem sie über allgemeine Richtlinien die Ausgestaltung von Sanierungsprozessen beeinflussen können. So wird z.B. in Wien bei Ansuchen um THEWOSAN-Förderung (thermische Wohnbausanierung) auch der Grad der Beteiligung der BewohnerInnen mit beurteilt.

VERSCHIEDENE „ORGANISATIONSTILE“



Ein interessanter Aspekt ist die Beobachtung, dass es sehr unterschiedliche „Organisationsstile“ gibt, mit denen Sanierungsprozesse von Bauträgern vorbereitet und abgewickelt werden. Einerseits hat dies mit dem „persönlichen Stil“ der jeweiligen Sanierungsverantwortlichen zu tun, andererseits wird hier die jeweilige Firmen- und Organisationskultur sicht- und spürbar.

So können einerseits Stile identifiziert werden, die sich weitgehend an den gesetzlichen Vorgaben orientieren, andererseits welche, die sich 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 vieles auf sich zukommen und reagieren eher spontan auf die Wünsche der BewohnerInnen. Es gibt Hausverwaltungen, die Informationsveranstaltungen grundsätzlich mit weitreichender Medienunterstützung (Beamer, Folien, etc.) abhalten, andere halten dies für kontraproduktiv und verzichten darauf völlig.

Diese unterschiedlichen Stile, aber auch die Erwartungen und die unterschiedliche Zusammensetzung 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, kann es nicht geben.

**Unterschiedliche
Herangehensweisen**

Kein Königsweg



Ähnliche Abläufe

In den grundsätzlichen Phasen ähneln sich die unterschiedlich durchgeführten Sanierungsprozesse der Wohnbauträger. Es gibt typische Abläufe und Vorgehensweisen, die durchlaufen und in ähnlicher Weise gehandhabt werden. Es müssen in allen Phasen des Modernisierungsprozesses wichtige Entscheidungen getroffen werden. Dabei kann die Einbeziehung der BewohnerInnen in die Diskussions- und Entscheidungsprozesse unterschiedlich intensiv stattfinden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Phasen eines Sanierungsprozesses exemplarisch beschrieben.



Grundsatzentscheidung

Jahrespläne und Anregungen

Als erstes wird unternehmensintern entschieden, welche vom Wohnbauträger verwaltete Siedlung oder welches Gebäude als nächstes saniert werden soll. Oft liegen diesen Überlegungen und Entscheidungen (Mehr-) Jahrespläne zugrunde, welche die zu sanierenden Objekte beinhalten. Manchmal werden in dieser Phase auch Anregungen von BewohnerInnen aufgenommen, die ihr Wohngebäude zur Sanierung vorschlagen. Wenn die Auswahl getroffen ist, folgt die Bestandsaufnahme.



Bestandsaufnahme

Erste Details und Berechnungen

Es wird eine erste Aufnahme technischer Details vorgenommen, die für die Modernisierung wichtig und notwendig sind. Die Technische Abteilung ist Hauptakteur, das konkrete Sanierungserfordernis wird abgeschätzt, erste Kostenberechnungen werden angestellt.

ABLAUF UND PHASEN



Grobplanung

Die ersten realen Kostenkalkulationen auf Basis der bisherigen technischen Aufnahmen werden angestellt, um das Finanzierungserfordernis für die Modernisierung abschätzen zu können. Wichtig ist es auch festzustellen, ob die vorhandenen angesparten Mittel über die Rücklagen (Wohnungseigentum) oder den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (Miete) für die Durchführung der Sanierung ausreichend sein werden oder ob zusätzlicher Finanzierungsbedarf notwendig wird.

Finanzierungsbedarf

Meist fällt in diese Phase auch die Durchführung einer BewohnerInnenversammlung, um über das beabsichtigte Sanierungsvorhaben zu informieren, erste Details bekannt zu geben, die Wünsche und Anregungen der BewohnerInnen kennen zu lernen und mögliche Finanzierungsmodelle vorzuschlagen. Auch Befragungen und Abstimmungen kommen in dieser Phase zum Einsatz.

Erste Informationen



Detailplanung und Ausschreibung

Die in der Grobplanung gemachten finanziellen Annahmen und Schätzungen werden verfeinert und finalisiert, das Sanierungskonzept – auch auf Grund der Rückmeldung der BewohnerInnen – festgelegt und die Ausschreibung der zu leistenden Arbeiten vorgenommen.

Ausschreibung



Entscheidung

Die eingegangenen Angebote der Gewerke werden geprüft, die Bestbieter ermittelt und der Zuschlag erteilt. Die letzten Vorkehrungen für die Bauphase des Sanierungsprozesses werden getroffen, die BewohnerInnen werden informiert, eventuell noch eine weitere Hausversammlung abgehalten.

Zuschlag



Schlichtungsstelle

Von einigen Bauträgern wird das Sanierungsvorhaben – nur im Mietbereich – noch der Schlichtungsstelle zur Prüfung vorgelegt. Dies ist dann der Fall, wenn die durch die Sanierung entstehenden Kostenerhöhungen über das gesetzliche Höchstmaß hinausgehen.

Prüfung



Bauphase

Belastende Phase

Die Sanierungsarbeiten werden durchgeführt, die beauftragten Firmen arbeiten vor Ort und sind in direktem Kontakt mit den BewohnerInnen. Meist gibt es auch Möglichkeiten, einen Vertreter oder eine Vertreterin des Bauträgers vor Ort zu kontaktieren und anzusprechen. Dies ist die intensivste und belastendste Phase des Sanierungsprozesses für die BewohnerInnen, deren Dauer sich durch Unvorhersehbarkeiten und Probleme verzögern kann.



Abschluss- und Reflexionsphase

Abrechnung

Mit Beendigung der Bauphase ist auch der Sanierungsprozess abgeschlossen. Was noch folgt, ist die Endabrechnung und deren Vorlage an die BewohnerInnen und eventuell eine Reflexion zum durchgeführten Sanierungsprozess mit oder ohne Beteiligung von BewohnerInnen.

DIE VIER EBENEN DER BETEILIGUNG



Beteiligung kann auf verschiedenen Ebenen ansetzen, durchgeführt werden und in ihrer Tiefe variieren. Eine mögliche Unterscheidung ist jene zwischen den Ebenen der Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung. Ein umfassender Beteiligungsprozess kann 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.

**Stufen der
Partizipation**

1. Ebene: Information

Information ist die Grundlage jeder Form von Beteiligung. Es handelt sich dabei um die einseitige Kommunikation vom Bauträger zu den BewohnerInnen der zu sanierenden Anlage oder des zu sanierenden Gebäudes. Es werden Informationen über die geplanten Abläufe, durchgeführte Abstimmungen oder eingeholte Meinungen weitergegeben. Rückfragen sind in dieser Kommunikationsform nur eingeschränkt vorgesehen, aber etwa zur Anforderung von weiteren Informationen, möglich.

**Grundlegende
Beteiligung**

Beispiele:

- Persönliche Briefe
- Rundschreiben
- Einladungen
- Protokolle von Hausversammlungen
- Aushänge in den Stiegenhäusern
- Interne Zeitschriften
- Informationsbroschüren
- E-mails
- Informationen auf der Website

2. Ebene: Konsultation

Auf dieser Ebene der Beteiligung handelt es sich um eine Zwei-Weg-Kommunikation.

Dialog Sie setzt den unmittelbaren Kontakt zwischen BewohnerInnen und VertreterInnen des Bauträgers bzw. der Hausverwaltung voraus. Auf dieser Ebene kommt es zu einem Dialog zwischen den Beteiligten.

Beispiele:

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

Aktive Beteiligung

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.

Mögliche Ausgrenzung

Beispiele:

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

DIE VIER EBENEN DER BETEILIGUNG

4. Ebene: Mitentscheidung

Bei der Ebene der Mitentscheidung geht es um das Übernehmen von Verantwortung und das Ausüben von Kompetenzen durch die BewohnerInnen. Zu unterscheiden sind hier kollektive und individuelle Mitentscheidungsoptionen. Während es bei kollektiver Mitentscheidung um Fragen geht, die die gesamte Wohnhausanlage bzw. einzelne Stiegenhäuser 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).

Übernehmen von Verantwortung

Beispiele:

- Befragungen
- Abstimmungsverfahren
- Beauftragung von Leistungen

Breite Palette von Beteiligungsmethoden

Es eröffnet sich eine breite Palette von möglichen Informations-, Kommunikations-, Mitgestaltungs- und Mitentscheidungsmethoden, die zum Einsatz kommen kann. Einige dieser Methoden werden gut und passend erscheinen, andere vielleicht weniger geeignet. Sie alle bilden die Bestandteile eines flexiblen Beteiligungsmodells, aus dem sie ausgewählt werden können.

Die Bezeichnung „flexibel“ steht hier nicht für den beliebigen Einsatz von Methoden, sondern für eine adäquate Auswahl und Verwendung dieser Möglichkeiten, die der jeweiligen Situation, dem jeweiligen Umfeld und der gewünschten Beteiligungsebene angepasst sind. 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 den Bauträger 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.

Angepasster Einsatz von Methoden

DAS FLEXIBLE BETEILIGUNGSMODELL



Das flexible Modell unterstützt die Entwicklung eines maßgeschneiderten Beteiligungskonzepts, das sowohl auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft als auch auf die Möglichkeiten und Vorstellungen der Projektverantwortlichen zugeschnitten ist. Einige Grundregeln, die bei allen Beteiligungsformen und -methoden beachtet werden sollten, sind:

Adäquate Methoden

- Den BewohnerInnen müssen die für den Prozess notwendigen Informationen zugänglich sein.
- Es muss allen BewohnerInnen, die interessiert sind, möglich sein, am Beteiligungsprozess teilzunehmen.

Grundregeln der Beteiligung

- Es muss zu Beginn festgelegt werden, wie mit den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses umgegangen wird.
- Die BewohnerInnen müssen mit ihren Anliegen und Vorschlägen ernst genommen werden.
- Der Beteiligungsprozess darf nicht als Mittel zur Manipulation und zur Durchsetzung bestimmter Interessen missbraucht werden.

DAS FLEXIBLE BETEILIGUNGSMODELL

Das flexible Beteiligungsmodell kann für verschiedene Herangehensweisen eingesetzt werden. Es beschreibt für sämtliche Sanierungsphasen – von der Grundsatzentscheidung bis hin zur Abschlussphase – Beteiligungsmöglichkeiten und Methoden. Es soll als eine Art „Werkzeugkasten“ 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.

Werkzeugkasten

Das flexible Beteiligungsmodell beinhaltet eine große Anzahl von Formen der Wohnereinbindung, welche in der Sanierungspraxis bereits durchgeführt oder getestet wurden, darüber hinaus jedoch auch einige Möglichkeiten und Methodenvorschläge, die einer realen Überprüfung erst bedürfen. In der Praxis ist es weder sinnvoll noch möglich, sämtliche Vorschläge in allen Phasen bei einem Sanierungsprozess durchzuführen, und zwar nicht nur aus Zeit- und Kostenrestriktionen, denen Sanierungsprozesse klarerweise unterliegen. Für alle Phasen werden Möglichkeiten und Methoden diskutiert, die auf den vier Ebenen der Beteiligung (Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung) angesiedelt sind.

Einsatz des Modells

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 auszuwählen. Das Modell zeigt die Bandbreite möglicher Verfahren auf und bietet damit eine umfassende Unterstützung für diesen Auswahlprozess.

Beteiligungsintensität

DAS FLEXIBLE BETEILIGUNGSMODELL

PHASE	+ BEWOHNERINNENBETEILIGUNG	+ BETEILIGUNGSMETHODEN
Grundsatzentscheidung	<ul style="list-style-type: none"> + Mitsprache bei Erhöhung der Rücklagen bzw. des EVB + Absprache mit BewohnerInnen + Schriftliche Informationen an BewohnerInnen + Strukturiertes Erfassen von BewohnerInnenwünschen + Vorbereitung der Mitgestaltung im Planungs- und Sanierungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> + persönliche Gespräche (S.25) + Befragungen (S.26) + Interviews (S.25) + Informationsschreiben (S.24) + Aushänge (S.24) + Interne Medien (z.B. Zeitschrift) (S.24) + Internet, E-mail (S.24) + Exkursionen (S.30) + Planungszelle (S.27) + Zukunftswerkstatt (S.28)
Bestandsaufnahme	<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 	<ul style="list-style-type: none"> + Begehungen (S.29) + Checklisten für BewohnerInnen (S.29) + Befragungen (S.26)
Grobplanung	<ul style="list-style-type: none"> + Erarbeitung des Sanierungskonzeptes mit BewohnerInnen + Arbeit mit BewohnervertreterInnen + Informationsweitergabe 	<ul style="list-style-type: none"> + Moderierte Kleingruppen (S.32) + Workshops (S.32) + Runde Tische (S.33) + Einbeziehung von ExpertInnen, die Inputs liefern (z.B. Ökologische Baustoffe, Nachhaltigkeit) (S.33) + Moderierte Hausversammlung (S.30) + BewohnerInnenbeirat (S.31)
Detailplanung & Ausschreibung	<ul style="list-style-type: none"> + Einbeziehung von (gewählten) BewohnerInnen + Vorschläge und Empfehlungen von BewohnerInnen 	<ul style="list-style-type: none"> + BewohnerInnenbeirat (S.31) + Abstimmungsprozesse unter BewohnerInnen (S.37) + Moderierte Hausversammlung (S.30)
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none"> + Beratung oder Mitbestimmung bei der Entscheidung + Auswahl der Bestbieter (Vergabevorschlag) gemeinsam mit BewohnerInnen + Informationsweitergabe in Hausversammlung(en) 	<ul style="list-style-type: none"> + BewohnerInnenbeirat (S.31) + Bauausschuss (S.31) + Schriftliche Information durch Briefe und Aushänge (S.24) + Moderierte Hausversammlung (S.30) + Gesetzlich vorgeschriebene Abstimmungen und Umfragen
Schlichtungsstelle	<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 Beteiligung durch Baubüro + „Technischer Dienst“ des Bauträgers vor Ort + Begehung + Parteienverkehr vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> + persönliche Gespräche (S.25) + Informationsschreiben (S.24) + Aushänge (S.24) + Interne Medien (S.24) + Internet, E-mail (S.24) + BewohnerInnenbeirat (S.31) + Bauausschuss (S.31) + Installation eines „Baubüros“ vor Ort (S.34) + Sprechstunden während der Bauphase (S.34) + Begehungen (S.29) + Moderierte Hausversammlung (S.30)
Abschluss- und Reflexionsphase	<ul style="list-style-type: none"> + Rechnungslegung für die BewohnerInnen + Abrechnung gemeinsam mit BewohnerInnen + Reflexion des Sanierungsprozesses 	<ul style="list-style-type: none"> + Bauausschuss (S.31) + BewohnerInnenbeirat (S.31) + Fokusgruppen (S.35)

DIE BETEILIGUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die vorgeschlagenen Beteiligungsmethoden kurz beschrieben, ihre Einsatzmöglichkeiten erwähnt, die Kosten-Nutzenrelation und die Vor- und Nachteile einzelner Beteiligungsmethoden dargestellt. Tiefergehende Informationen zu den vorgestellten Methoden finden sich in den aufgelisteten Publikationen und Websites am Ende dieser Broschüre. Die Reihenfolge der Darstellung der Methoden orientiert sich am Ablauf des Sanierungsprozesses. Die Beschreibung erfolgt anhand der Kriterien:

Darstellung der Methoden

Eingesetzte Methode

Die Methoden werden benannt und kurz beschrieben. Viele davon sind bekannt, erprobt und müssen nicht bis ins Detail dargestellt werden. Andere mögen unbekannt und neuartig erscheinen und bedürfen einer etwas genaueren Beschreibung.

Einsatzbereich

Der mögliche Einsatzbereich der dargestellten Methode wird beschrieben, ebenso, auf welcher Beteiligungsebene (Information, Konsultation, Mitgestaltung, Mitentscheidung) sie angesiedelt ist. Einige Methoden eignen sich für den Einsatz in mehreren Phasen des Sanierungsprozesses oder reichen von einer Phase zur nächsten. Die Zuordnung der Methoden zu den Phasen ist als Vorschlag zu verstehen und kann je nach Vorliebe und Stil der Wohnbaugenossenschaft oder der Hausverwaltung variieren.

Flexibler Einsatz

Ebenso dargestellt wird, ob die Methode sich eher für große oder kleine Wohnsiedlungen und -bauten eignet (oder für beides) und eher für Standard- oder ökologische Sanierungen (oder für beides).

Kosten-/Nutzenrelation

Die Kosten (zeitlich und finanziell) für den Einsatz der Methode werden abgeschätzt und in Relation zu ihrem Nutzen gesetzt.

Vor- und Nachteile

Mögliche Vor- und Nachteile der Methode werden vor allem unter dem Aspekt der Einsatzmöglichkeit bei einem Sanierungsprozess beschrieben und an verschiedenen Aspekten herausgearbeitet.

**EINGESETZTE
METHODE**



**Schriftliche
Information**

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Hier sind alle Formen schriftlicher Information gemeint: Briefe, Einladungen, Protokolle, Aushänge am schwarzen Brett, Rundschreiben, Zeitschriften etc.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Information• Einsetzbar in allen Phasen• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Kosten gering	<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 Informationen die AdressatInnen wirklich erreicht haben
<p>Neue Medien (Websites, E-mail) werden in Zukunft immer wichtigere Instrumente der Information und der Kommunikation.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Information• Einsetzbar in allen Phasen• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Kosten gering	<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none">+ Zeit- und Ortsunabhängig <p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none">- Nicht alle BewohnerInnen werden erreicht- Nicht für alle BewohnerInnen verfügbar



**Kontakt über
Internet**

EINGESETZTE METHODE



Persönliche Gespräche

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Alle Arten von persönlichen Gesprächen</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar in allen Phasen• 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 BewohnerInnen werden erreicht
<p>Vor der Durchführung des Interviews ist die Formulierung eines Gesprächsleitfadens notwendig, mit dem das Interview durchgeführt werden kann. Bei der Formulierung des Leitfadens bitte offene Fragen (W-Fragen: Wer, Was, Wie, Warum, Wieso etc.) verwenden. Die Gespräche können zwischen einigen Minuten und einer Stunde dauern.</p> <p>> siehe Praxisblatt Nr.1</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar vor allem bei der Grundsatzentscheidung, in der Planungs- und Reflexionsphase• Eher für kleine 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+ Direkter Kontakt zu BewohnerInnen+ Tiefgehende Informationen <p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none">- Vorbereitung aufwändig- Hoher Personaleinsatz- Expertenwissen für Erstellung des Gesprächsleitfadens und Auswertung von Vorteil- Exemplarische Informationen



Persönliche Interviews



**Schriftliche,
mündliche und
telefonische
Befragungen**

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Die Fragebögen können persönlich verteilt oder postalisch verschickt werden. Eine telefonische Befragung ist ebenfalls möglich.</p> <p>Regeln für die Formulierung von Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none">+ Kurz und verständlich+ Keine doppelten Verneinungen+ Geeignete Antwortkategorien+ Vorsicht bei wertbesetzten Begriffen+ Keine mehrdimensionalen Fragen+ Keine indirekten Fragen+ Keine Suggestivfragen <p>> siehe Praxisblatt Nr. 2</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mitgestaltung und Mitentscheidung• Einsetzbar vor allem bei der Grundsatzenscheidung, in der Planungs- und Reflexionsphase• 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 aufwändig- Hoher Personaleinsatz- Eventuell wenig Rücklauf- Expertenwissen für Fragebogen-erstellung und -auswertung ist von Vorteil



Planungszelle

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>In einer Planungszelle wirken nach dem Zufallsprinzip ausgewählte BewohnerInnen mit. Es nehmen 25 BewohnerInnen teil, die als Betroffene zu Beteiligten gemacht werden. Um an Problemlösungsprozessen zur Erarbeitung von Empfehlungen konstruktiv mitwirken zu können, werden die BewohnerInnen in einem Prozess der Information und Diskussion von der Genossenschaft entscheidungsfähig gemacht. Durch die einzelnen Sitzungen führen ein oder zwei ModeratorInnen. Die TeilnehmerInnen erhalten fachliche Informationen (z.B. bei Begehungen oder durch Referate). Die Arbeit der TeilnehmerInnen besteht darin, sich an den Diskussionen zu beteiligen und Bewertungen zu tätigen, die als Entscheidungsgrundlage für die nicht involvierten BewohnerInnen dienen. Der Ablauf gliedert sich in eine Vorbereitungsphase (BewohnerInnenauswahl, Programmplanung etc.), die Durchführungsphase und die Nacharbeit (Bekanntmachung des Ergebnisses). BewohnerInnen werden nach dem Zufallsprinzip aus dem Bewohnerverzeichnis ausgewählt und arbeiten bei Interesse am Thema mit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung • Einsetzbar bei der Grundsatzentscheidung und in der Planungsphase • Für große Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung, speziell interessant bei nachhaltiger Sanierung • Kosten und Arbeitsintensität hoch 	<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



**Zukunfts-
werkstatt**

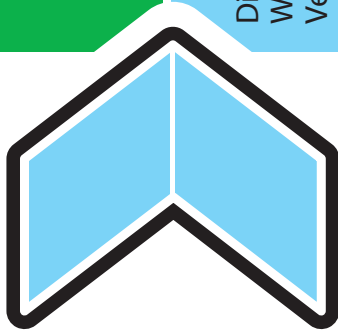
BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Ziel einer Zukunftswerkstatt ist es, dass Menschen für eine gewisse Zeit zusammen kommen und gemeinsam nach kreativen Lösungen für ein Problem suchen. BewohnerInnen sollen motiviert werden, sich an Planungsprozessen zu beteiligen („Betroffene 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. Eine Arbeitsgruppe besteht in der Regel aus bis zu 15 Personen. Sinnvoll ist eine Werkstatt, die sich als Blockveranstaltung über höchstens einen Tag erstreckt. Das Verfahren umfasst drei aufeinanderfolgende Phasen: Kritikphase, Phantasiephase und Verwirklichungsphase. Die TeilnehmerInnen entwerfen gemeinsam (wünschbare, mögliche, aber auch vorläufig unmögliche) Sanierungsszenarien und überprüfen deren Durchsetzbarkeit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mitgestaltung (eventuell Mitentscheidung) • Einsetzbar vor allem bei der Grundsatzentscheidung in der Planungsphase • Für große Wohnobjekte • Für alle Formen von Sanierung, speziell interessant bei nachhaltiger Sanierung • Kosten und Arbeitsintensität hoch 	<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

EINGESETZTE METHODE



Checklisten für BewohnerInnen

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Selbsterhebungstools für BewohnerInnen zur Feststellung von Mängeln in der Wohnumgebung und Erarbeitung von eigenen Wünschen und Ansprüchen an die Sanierung</p> <p>> siehe Praxisblatt Nr.3</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar vor allem bei der Bestandsaufnahme• Eher für kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Kostengünstig, eventuell zeitintensiv	<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>Die Begehung der Wohnanlage oder des Wohnobjektes kann von den Verantwortlichen gemeinsam mit (ausgewählten) BewohnerInnen vorgenommen werden, um Sanierungsbedarf und Wünsche der BewohnerInnen kennen zu lernen. Ebenso können die Verantwortlichen die BewohnerInnen in ihren Wohnungen aufsuchen, um sie über die geplante Sanierung zu informieren und Ihre Wünsche aufzunehmen.</p> <p>> siehe Praxisblatt Nr.4</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar vor allem bei der Bestandsaufnahme• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Kosten für Zeitbedarf hoch	<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



Begehungen

EINGESETZTE METHODE



Moderierte Hausversammlung

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Hausversammlungen dienen der Information, der Diskussion und dem Austausch über allgemeine Angelegenheiten der Wohnergemeinschaft. Es handelt sich meist um Veranstaltungen mit Frontalvorträgen und Diskussion, zu denen alle BewohnerInnen eingeladen werden müssen. Hausversammlungen sind z.B. im Bereich des Wohnungseigentums zwingend vorgeschrieben und in regelmäßigen Abständen abzuhalten.</p> <p>> siehe Praxisblatt Nr.5</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar vor allem in der Planungs- und der Entscheidungsphase, eventuell in der Bau- und Abschlussphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Kosten-/Nutzenrelation hoch	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none">+ Gehört zum Standardrepertoire von Hausverwaltungen, daher leicht durchführbar (oft auch gesetzlich vorgeschrieben)+ Direktes Erreichen von BewohnerInnen+ Gute Möglichkeit der Kommunikation und des Austausches+ Direkte Rückmeldungen <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



Exkursionen

<p>Eine Exkursion ist ein Ausflug von Betroffenen mit ExpertInnen zu ähnlichen, bereits durchgeführten Sanierungsprojekten, um zu sehen, wie dort ähnliche Probleme gelöst wurden.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar vor allem in der Planungsphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung, speziell sinnvoll bei der Absicht, nachhaltig zu sanieren• Eher kostenintensiv	<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">- Aufwändig- Eventuell teuer- Kaum für Mitsprache von BewohnerInnen geeignet
--	--	--

EINGESETZTE METHODE



Bewohner- Innenbeirat

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Ein Beirat ist ein beratendes Gremium, das zu bestimmten Themen arbeitet. Im Beirat müssen unterschiedliche Interessen und Gruppen vertreten sein (ähnlich dem Ausschuss). Die Beiratsmitglieder vertreten die Interessen der übrigen BewohnerInnen.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mitgestaltung• Einsetzbar in der Planungs-, Entscheidungs-, Bau- und Abschlussphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Zeitintensiv	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none">+ Direkter Kontakt+ Direkte Kommunikation und Rückmeldung+ Vertretungsprinzip <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufwändig für VertreterInnen der BewohnerInnen- Gute Koordination notwendig- Einzelinteressen können mehr Gewicht bekommen- VertreterInnen oft nicht gewählt, sondern selbst ernannt
<p>Ein Ausschuss ist ein beratendes Gremium, das zu bestimmten Themen arbeitet. Im Ausschuss müssen unterschiedliche Interessen und Gruppen vertreten sein (ähnlich dem Beirat). Ausgewählte BewohnerInnen vertreten die übrige Bewohnerschaft in diesem Bauausschuss.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mitgestaltung• Einsetzbar in der Planungs-, Entscheidungs-, Bau- und Abschlussphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Zeitintensiv	<p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none">+ Direkter Kontakt+ Direkte Kommunikation und Rückmeldung+ Vertretungsprinzip <p>Nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aufwändig für VertreterInnen der BewohnerInnen- Gute Koordination notwendig- Einzelinteressen können mehr Gewicht bekommen- VertreterInnen oft nicht gewählt, sondern selbst ernannt



Bauausschuss

EINGESETZTE METHODE



Moderierte Kleingruppen

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Eine Arbeitsgruppe besteht aus mehreren Personen, die sich zur Bearbeitung bestimmter Themen der Sanierung oder der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes (mehrmals) treffen. Die Moderation wird durch eine/n Vertreter/in der Wohnbaugenossenschaft oder eine/n externe/n Moderator/in übernommen.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mitgestaltung• Einsetzbar vor allem in der Planungsphase• Für große Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Zeitaufwändig	<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- Externe Moderation von Vorteil



Moderierte Workshops

<p>In einem offenen Arbeitsklima arbeiten die ExpertInnen mit den BewohnerInnen mehrere Stunden bis höchstens einen Tag an den ausgewählten Themenstellungen. Zu bestimmten Zeitpunkten sollten die Arbeitsergebnisse festgehalten werden („Meilensteine“). Die Moderation wird durch eine/n Vertreter/in der Wohnbaugenossenschaft oder eine/n externe/n Moderator/in übernommen.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mitgestaltung• Einsetzbar vor allem in der Planungsphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Eventuell kostenintensiv	<p>Vorteile</p> <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
--	---	---

EINGESetzte METHODE



Runde Tische (mit Einladung von ExpertInnen)

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>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 Bewohnergruppe sollte am Runden Tisch durch eine Person mit Stimmrecht vertreten sein. Die TeilnehmerInnen sollten in den Gruppen, die sie vertreten, gut verankert sein, damit sie die beim Runden Tisch getroffenen Entscheidungen auch dort vertreten können.</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• Eventuell kostenintensiv	<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



Abstimmungen und Umfragen

<p>Mittel der Entscheidungsfindung vor allem im Wohnungseigentum. In Umfragen werden die BewohnerInnen befragt und stimmen über die vom Wohnbauträger gemachten Vorschläge zur Sanierung ab.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mitentscheidung• Einsetzbar vor allem in der Entscheidungsphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Zeitintensiv, lange Fristen	<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none">+ Erprobtes Instrument der Entscheidungsfindung+ Klare und eindeutige Ergebnisse+ Erreicht alle BewohnerInnen <p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none">- Nicht alle BewohnerInnen beteiligen sich- Im Wohnungseigentum ist es oft schwierig, Mehrheiten zu erhalten- Eventuell aufwändig
--	---	--

EINGESETZTE METHODE



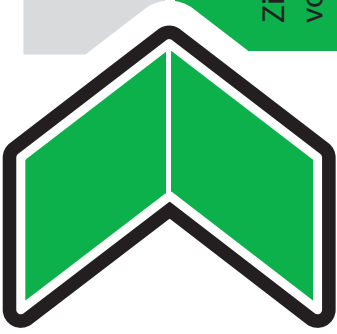
Baubüro

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Einrichtung eines Büros auf der Baustelle, in dem die Bauleitung zu gewissen Zeiten und Terminen für die BewohnerInnen erreichbar und ansprechbar ist.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar in der Bauphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Eventuell kosten- und zeitintensiv	<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none">+ Direkte Ansprechstelle für BewohnerInnen vor Ort+ Kontrolle der Bautätigkeiten vor Ort leicht möglich <p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none">- Fixe Öffnungszeiten notwendig- Wird nur von bestimmten BewohnerInnen genutzt
<p>Bestimmte Zeiten und Termine, zu denen ein/e VertreterIn der Hausverwaltung oder ein/e Sanierungsverantwortliche/r vor Ort und für die BewohnerInnen erreichbar und ansprechbar ist.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Konsultation• Einsetzbar in der Bauphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Zeitintensiv	<p>Vorteile</p> <ul style="list-style-type: none">+ Direkter regelmäßiger Kontakt zu BewohnerInnen vor Ort+ Direkte/r Ansprechpartner/in vor Ort <p>Nachteile</p> <ul style="list-style-type: none">- Fixe Öffnungszeiten notwendig- Wird nur von bestimmten BewohnerInnen genutzt



Sprechstunden während der Bauphase

EINGESETZTE METHODE



Fokusgruppe

BESCHREIBUNG	EINSATZBEREICH/KOSTEN-NUTZEN	VOR- & NACHTEILE
<p>Ziel der Fokusgruppe ist die Beteiligung von BewohnerInnen bei der Reflexion des Sanierungsprozesses. Es werden Gruppen von sechs bis zwölf Personen zusammengestellt.</p> <p>Die Gruppendiskussion wird von zwei ModeratorInnen geführt (es wird abwechselnd moderiert). Dabei werden die unterschiedlichen Erfahrungen der BewohnerInnen auf konkrete Fragestellungen hin fokussiert und diskutiert.</p> <p>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 ein Stimmungsbild der Teilnehmenden, welches als Empfehlungskatalog dienen kann.</p> <p>> siehe Praxisblatt Nr.6</p>	<ul style="list-style-type: none">• Mitgestaltung• Einsetzbar in der Reflexionsphase• Für große und kleine Wohnobjekte• Für alle Formen von Sanierung• Eventuell zeitintensiv	<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

Literatur

Arbter, Kerstin u.a.: Das Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Zukunft gemeinsam gestalten. Wien 2005.

Baron, Waldemar M.: Technikfolgenabschätzung. Ansätze zur Institutionalisierung und Chancen der Partizipation. Opladen 1995.

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.

Beckmann, Jens; Keck, Gerhard: Beteiligungsverfahren in Theorie und Anwendung. Stuttgart 1999.

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.

Gestring, Norbert u.a.: Ökologie und urbane Lebensweise. Untersuchungen zu einem anscheinend unauflösbaren Widerspruch. Braunschweig, Wiesbaden 1997.

Grunwald, Armin: Technikfolgenabschätzung - eine Einführung. Berlin 2002.

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. Endbericht 06/2006 im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des BMVIT. Wien 2005.

LITERATUR & INTERNET

Joss, Simon: Die Konsensuskonferenz in Theorie und Anwendung. Stuttgart 2000.

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 1). 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.

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.

Projektverbund Nachhaltiges Sanieren im Bestand: Nachhaltiges Sanieren im Bestand - Leitfaden für die Wohnungswirtschaft. Berlin, Darmstadt, Frankfurt am Main, Freiburg 2001.

Schultz, Irmgard u.a. (Hrsg.): Nachhaltiges Sanieren im Bestand. Ergebnisse eines transdisziplinären Forschungsprojektes. Studentexte 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.

Suschk-Berger, Jürgen; Ornetzder, Michael: Kooperative Sanierung. Modelle zur Einbeziehung von Bewohnerinnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen. Endbericht im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des BMVIT. Graz 2006.

Tappeiner, Georg u.a.: Sanierung Pro! Sanierung und Partizipation im mehrgeschossigen Wohnbau. Endbericht 4/2004 im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des BMVIT. Wien 2004.

Wilcox, David: The Guide to Effective Participation. Brighton 1994.

Zenkl, Maria (Hrsg.): BÜRGER initiativ. Probleme und Modelle der Mitbestimmung. Wien/Köln 1990.

Internet

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

<http://www.partizipation.at>

<http://www.partnerships.org.uk>

<http://www.sozial-oekologische-forschung.org>

<http://www.sureuro.com>

<http://www.wbsf.wien.at>

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

EINFÜHRUNG IN DIE PRAXISBLÄTTER

1 Interviewleitfaden für BewohnerInneninterviews (Praxisblatt Nr. 1)

Es wird wahrscheinlich nicht möglich sein, alle BewohnerInnen eines Wohngebäudes oder einer Wohnsiedlung zu interviewen. Es ist aber sicher möglich, einige ausgewählte BewohnerInnen in dieser Form zu befragen. Die Auswahl der InterviewpartnerInnen sollte so gestaltet sein, dass BewohnerInnen aus verschiedenen Gebäuden, unterschiedlichen Alters oder unterschiedlich langer Wohndauer in der Siedlung befragt werden, um eine möglichst breite Streuung zu erhalten.

Die Interviews können auf Tonband mitgeschnitten und danach transkribiert und ausgewertet werden, es ist aber auch möglich, direkt beim Interview mitzuschreiben und die Ergebnisse aller Interviews danach zusammen zu fassen. Die Ergebnisse können als Diskussionsgrundlage für weitere Schritte im Verfahren dienen.

2 Fragebogen für BewohnerInnenbefragung (Praxisblatt Nr. 2)

Neben den z.B. im Bereich des Wohnungseigentums zwingend vorgeschriebenen Formen der Abstimmung können die BewohnerInnen mittels Fragebogen zu Ihrer Meinung zum Sanierungsvorhaben befragt werden.

Der Fragebogen sollte möglichst kurz sein, damit das Ausfüllen nicht zu viel Zeit in Anspruch nimmt. Er sollte verständlich und übersichtlich gestaltet und leicht auszufüllen sein. Geschlossene Fragen (ja/nein, Einschätzung auf Skalen wie z.B. „sehr wichtig - wichtig - weniger wichtig - gar nicht wichtig“) erleichtern das Ausfüllen für die Befragten und die Auswertung. Offene Fragen (auf die nicht mit „ja/nein“ oder der Beurteilung auf einer Skala geantwortet werden kann, sondern die eine ganze Antwort erfordern) sind aufwändiger auszuwerten, bringen aber mehr Information. In der Praxis wird es günstig sein, eine gute Mischung zwischen diesen beiden Ansätzen zu versuchen.

Prinzipiell können alle BewohnerInnen bei einer schriftlichen Befragung erreicht werden. Je größer das Gebäude oder die Wohnsiedlung, desto aufwändiger wird die Durchführung und die Auswertung der Befragung.

3 Durchführung einer Begehung (Praxisblatt Nr. 3)

Vor der Begehung sollten alle BewohnerInnen davon informiert werden, dass diese stattfindet. Es gibt zwei Möglichkeiten der Begehung: Einerseits, alle BewohnerInnen in Ihren Wohnungen aufzusuchen und auf diese Weise mit ihnen in Kontakt zu treten und ihre Wünsche zu erheben, andererseits, mit BewohnerInnen durch die Siedlung oder das Wohngebäude zu gehen und gemeinsam Sanierungserfordernisse festzustellen. In der Praxis werden sich diese beiden Formen wahrscheinlich mischen. Ein kurzer Einladungsbrief sollte auf den Termin der Begehung, auf einen Treffpunkt für die Begehung des Gebäudes oder der Siedlung und auf die Möglichkeit hinweisen, auch auf anderen Wegen Anliegen und Wünsche einbringen zu können, wenn man zum Zeitpunkt der Begehung nicht vor Ort sein kann.

4 Checkliste für BewohnerInnen (Praxisblatt Nr. 4)

In einer Checkliste, die den BewohnerInnen zum Selbstauffüllen zur Verfügung gestellt werden kann, können die BewohnerInnen Bewertungen ihres direkten Wohnumfeldes (Wohnung, Gebäude, Siedlung) vornehmen, ihre Einschätzung des Sanierungserfordernisses darlegen und die ihrer Meinung nach wichtigsten notwendigen Elemente der Sanierung beurteilen. Die Checkliste kann Fragen enthalten, die mit „Ja/nein“ oder über eine Bewertungsskala zu beantworten sind (z.B. sehr gut/gut/weniger gut/gar nicht gut) oder auch offene Fragen.

5 Durchführung einer Hausversammlung (Praxisblatt Nr. 5)

Die BewohnerInnen- oder Hausversammlung ist ein bewährtes und bekanntes Instrument in der täglichen Arbeit von Wohnbaugenossenschaften. Gerade diese Routine kann aber zu einer Unterschätzung der notwendigen intensiven Vorbereitungsarbeiten für eine Hausversammlung führen. Eine gute Vorbereitung ist für das Gelingen der Durchführung einer Hausversammlung von größter Wichtigkeit. Deshalb sollte auf die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die Hausversammlung großer Wert gelegt werden, damit diese erfolgreich verlaufen und ihr Ziel erreichen kann.

Eine straffe Moderation, die einerseits für eine zügige Abwicklung der Veranstaltung sorgt, andererseits aber auch genug Raum und Zeit zur Diskussion lässt (und dabei eventuelle VielrednerInnen im Zaum halten kann), ist ein weiteres wichtiges Erfolgskriterium. Die Trennung der Rolle der Moderation von inhaltlichen und themenbezogenen Beiträgen erweist sich im Regelfall als sehr sinnvoll.

6 Durchführung einer Fokusgruppe (Praxisblatt Nr. 6)

Die Fokusgruppe ist ein gut geeignetes Verfahren, um den Sanierungsprozess zu reflektieren. Der Einstieg in die Diskussion sollte durch einen Input oder Impuls erfolgen, z.B. über Bilder, Fotos, Videos oder Filme von der Sanierung (davor - danach). Ebenso können während des Sanierungsprozesses erlebte persönliche Geschichten oder Ereignisse den Einstieg in die Diskussion bilden.

Die Moderation sollte darauf achten, dass alle TeilnehmerInnen zu Wort kommen und sich einbringen können. Anhand von Leitfragen wird die Diskussion moderiert und durchgeführt. Eine Dokumentation der Veranstaltung in Form eines Tonbandmitschnittes oder einer Videoaufzeichnung ist für die spätere Auswertung und Reflexion der Diskussion von Vorteil.

1 Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer Wohnung?

2 Wie gerne wohnen Sie in Ihrer Wohnung?

3 Was gefällt Ihnen an Ihrer Wohnung/Ihrem Wohngebäude/ Ihrer Wohnumgebung?

4 Welche Veränderungen würden Sie sich durch eine Sanierung wünschen?

5 Welche Verschönerungen können Sie sich durch die Sanierung vorstellen?

6 Welche Elemente fehlen in Ihrem Wohngebäude, die durch eine Sanierung verändert werden könnten?

7 Welche Befürchtungen haben Sie bzgl. der Sanierung?

8 Wie kann die Wohnbaugenossenschaft am besten mit diesen Befürchtungen umgehen?
Was wünschen Sie sich als Unterstützung?

9 Welche Hindernisse könnte es aus Ihrer Sicht bei der Sanierung geben?
Wie kann die Wohnbaugenossenschaft am besten mit diesen umgehen?

10 Welche Formen der Mitbestimmung wünschen Sie sich für die Sanierung?

11 In welchen Bereichen wären Sie bereit, sich selbst einzubringen?

12 Was ist Ihnen sonst noch wichtig?

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

1 Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer Wohnung?

Jahre

2 Wie gerne wohnen Sie in Ihrer Wohnung?

++ sehr gerne + gerne - weniger gerne -- gar nicht gerne

3 Was gefällt Ihnen/was gefällt Ihnen nicht an Ihrer Wohnung/Ihrem Wohngebäude/ Ihrer Wohnumgebung?

Mir gefällt:

Mir gefällt nicht:

4 Welche Veränderungen würden Sie durch eine Sanierung wünschen?

++ sehr wichtig + wichtig - weniger wichtig -- gar nicht wichtig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wärmedämmung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenstertausch
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erneuerung der Fassade
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Austausch der Heizungsanlage(n)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ausmalen der Stiegenhäuser
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Erneuerung der elektrischen Leitungen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sanierung des Liftes
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Installation einer gemeinsamen SAT-Antenne
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neugestaltung der Garagen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neugestaltung der Außenanlagen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Neugestaltung des Müllplatzes
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Errichtung von Fahrradständern

Sonstige:

5 Welche Elemente fehlen in Ihrem Wohngebäude, die durch das Sanierungsvorhaben verändert werden könnten?
Es fehlen:

6 Welche Befürchtungen haben Sie bzgl. der Sanierung?

++ sehr große Befürchtungen + Befürchtungen - weniger große Befürchtungen -- keine Befürchtungen

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lärm
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Staub
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Schmutz
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hitze
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kälte
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lange Dauer der Sanierung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Unzumutbare Wohnverhältnisse während der Sanierung
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zuwenig Information vor dem Sanierungsprozess über geplante Maßnahmen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zuwenig Information während des Sanierungsprozesses
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zuwenig Möglichkeit zur Kommunikation während des Sanierungsprozesses
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Probleme mit ausführenden Baufirmen beim Sanierungsprozess

Sonstige:

7] Wie kann die Wohnbaugenossenschaft am besten mit diesen Befürchtungen umgehen?
Was wünschen Sie sich als Unterstützung?

8] Welche Hindernisse könnte es aus Ihrer Sicht bei der Sanierung geben?
Wie kann die Wohnbaugenossenschaft am besten mit diesen umgehen?

9] Welche Formen der Information und Mitbestimmung wünschen Sie sich für die Sanierung?

++ Wünsche ich mir sehr + wünsche ich mir - wünsche ich mir weniger -- wünsche ich mir gar nicht

++	+	-	--	Schriftliche Informationen (z.B. Briefe, Rundschreiben, Aushänge)
++	+	-	--	Informationen per E-mail
++	+	-	--	Persönliche Informationen (z.B. Gespräche)
++	+	-	--	Schriftliche Befragungen
++	+	-	--	Mündliche Befragungen
++	+	-	--	Begehung der Wohnanlage durch VertreterInnen der Genossenschaft zusammen mit BewohnerInnen
++	+	-	--	Vorbereitung der Sanierung mit ausgewählten BewohnerInnen in Kleingruppen
++	+	-	--	Regelmäßige Sprechstunden der Wohnungsgenossenschaft vor Ort
++	+	-	--	Hausversammlungen
++	+	-	--	Einrichtung eines BewohnerInnenbeirates
++	+	-	--	Einrichtung eines Bauausschusses
++	+	-	--	Regelmäßige Sprechstunden der Wohnungsgenossenschaft während der Bauphase vor Ort

Sonstige:

10] In welchen Bereichen wären Sie bereit, sich selbst einzubringen?
(z.B. Kleingruppe, BewohnerInnenbeirat, Bauausschuss)

11] Was ist Ihnen sonst noch wichtig in Bezug auf das Sanierungsvorhaben?

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

1 Welche Probleme gibt es derzeit in Ihrer Wohnung?

2 Welche Probleme gibt es aus Ihrer Sicht bezogen auf das Gebäude und die Außenanlagen?

3 Welche Sanierungswünsche haben Sie?

4 Was müsste aus Ihrer Sicht am dringendsten saniert werden?

5 Welche Mitbestimmungsmöglichkeiten wünschen Sie sich? Würden Sie selbst solche Mitbestimmungsmöglichkeiten nutzen oder sich gerne bei der Gestaltung des Sanierungsprozesses beteiligen?

6 Welche Befürchtungen haben Sie in Hinblick auf das Sanierungsvorhaben?
Wie können diese beseitigt werden?

7 Welche Stellen im Gebäude oder in der Siedlung gibt es, die dringend saniert werden müssten?
Zeigen Sie uns diese bitte.

8 Was ist Ihnen sonst noch wichtig?

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

1 Ich lebe in dieser Wohnung seit: 19

2 Wie viele Personen leben in Ihrer Wohnung?

3 Meine Wohnung entspricht meinen Ansprüchen:

++ sehr gut + gut - weniger gut -- gar nicht gut

4 An meiner Wohnung gefällt mir:

5 An meiner Wohnung gefällt mir nicht:

6 Ich habe schon folgende Verbesserungen in der Wohnung vorgenommen:

7 Ich würde gerne noch folgende Verbesserungen in der Wohnung vornehmen:

8 Im Gebäude/in der Siedlung gefällt mir:

9 Im Gebäude/in der Siedlung gefällt mir nicht:

10 Ich wünsche mir folgende Verbesserungen im Gebäude/in der Siedlung im Falle einer Sanierung:

11 Ich wünsche mir folgende Mitbestimmungsmöglichkeiten im Falle eines Sanierungsprozesses:

12 Mir ist im Falle einer Sanierung noch besonders wichtig:

Herzlichen Dank für Ihre Mithilfe!

1 Einladung

- Rechtzeitige Einladung aller BewohnerInnen mit Angaben zur Tagesordnung der Hausversammlung, möglichst ansprechend gestaltet
- Eventuell Mitsenden erster interessanter Unterlagen zur bevorstehenden Sanierung
- Wegbeschreibung zum Ort der Hausversammlung
- In der Einladung Angabe von Kontaktperson für Rückfragen

2 Ort

- Auswahl eines ansprechenden Ortes für die Hausversammlung in Nähe der Wohnsiedlung
- Größe des Raumes sollte an die zu erwartende Besucherzahl angepasst sein (nicht zu groß, nicht zu klein)
- Eventuell benötigte technische Medien wie Flipchart, Overhead oder Beamer sollten vorhanden sein
- Möglichkeit für das Aufstellen von Schautafeln oder Auslegen von Informationsmaterial sollte gegeben sein

3 Vorbereitung vor Ort

- Sich mit dem Raum vertraut machen
- Notwendige Unterlagen vorbereiten
- Technische Medien überprüfen und vor der Veranstaltung testen
- Sitzordnung durch Aufstellen der Bestuhlung festlegen
- Rollen der Beteiligten abklären
- Getränke bereitstellen

4 Durchführung

- Zu Beginn Vorstellung und Klärung der jeweiligen Rollen der VertreterInnen der Wohnungsgenossenschaft
- Vorstellung der Tagesordnung und des Ablaufs der Veranstaltung
- Vorstellung des Sanierungskonzeptes (nicht zu detailliert, aber für die BewohnerInnen verständlich)
- Festlegung des Zeitrahmens (viel Zeit für Diskussion einplanen)
- Versuch, eine offene Atmosphäre zu schaffen
- Trennung von Vortragenden und Moderator/in
- Gute Dokumentation der Diskussion
- Eventuell erste Abstimmungen und Entscheidungen zur Erhebung eines Stimmungsbildes

5 Abschluss

- Festhalten von Ergebnissen
- Vereinbarung von weiteren Schritten
- Dank an die Anwesenden
- Einladung zu kleinem Buffet
- Gespräche nach Ende der offiziellen Veranstaltung

6 Nachbereitung

- Reflexion der Hausversammlung
- Festlegung der nächsten Schritte
- Aussendung des Protokolls und weiterer Informationen an die BewohnerInnen

Einleitung:

Ihr Wohngebäude/Ihre Siedlung wurde vor einiger Zeit saniert. Es wurden z.B. folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Wärmedämmung, Fenstertausch, die Außenanlagen wurden saniert, die Fassaden usw. Sie können den Zustand der Siedlung auf den mitgebrachten Bildern vor und nach der Sanierung sehen. Wir möchten mit Ihnen gerne das Sanierungsgeschehen reflektieren und mit Ihnen besprechen, womit Sie bei der Sanierung zufrieden waren, womit weniger und was Sie sich sonst noch im Laufe des Sanierungsprozesses gewünscht hätten. Wir können aus Ihrer Rückmeldung für weitere Sanierungsprozesse sehr viel lernen.

0 Impuls (z.B. Bilder, Fotos, Video von der Sanierung)**1 Wie haben Sie den Sanierungsprozess persönlich erlebt?**

- Was fällt ihnen als erstes ein, wenn sie daran zurückdenken?
- Welche persönliche Geschichte haben Sie erlebt?
- Haben sie in Ihrer Wohnung im Zuge der Sanierung auch etwas verändert?

2 Sind Sie zufrieden mit den Ergebnissen der Sanierung?

- Warum?
- Warum nicht?
- Wurden von Ihnen gemachte Vorschläge umgesetzt?
- Was hätte besser gemacht werden können?
- Was hätte anders sein können?

3 Welche Möglichkeiten gab es für Sie bzw. generell für die BewohnerInnen der Siedlung, an den Planungen und Entscheidungen die Sanierung betreffend mitzuwirken?

- Konkrete Beispiele

4 In welchem Ausmaß haben Sie persönlich diese Möglichkeiten genutzt?**5 Wie wurden diese Möglichkeiten generell (von anderen BewohnerInnen) in Anspruch genommen?****6 Wie zufrieden sind Sie mit diesen Mitbestimmungsmöglichkeiten?****7 Verbesserungsvorschläge: Was hätte man besser machen können?**

- Planung und Umsetzung
- Mitbestimmung

8 Abschluss:

**Dank für Kommen und Mitmachen
Einladung zu einem kleinen Buffet**