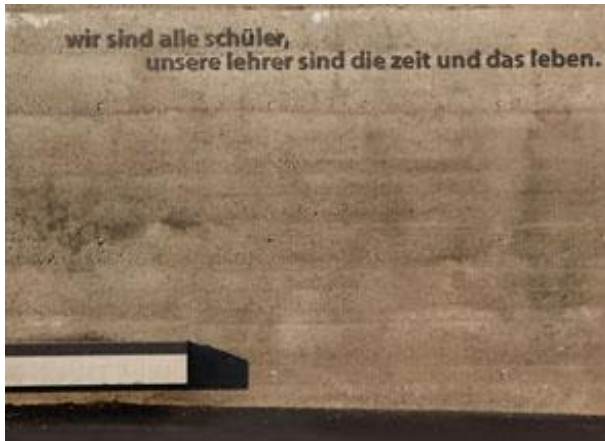


BAUEN UND PARTIZIPATION

Share



Gebäude dienen vielfältigen Zwecken, u.a. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeitgestaltung. Unterschiedlichen Bedürfnisse der NutzerInnen, die an die gebaute Umgebung gestellt werden, können dann am besten erfüllt werden, wenn bei Planung und Errichtung die Anforderungen der NutzerInnen bekannt sind und in die Gestaltung einfließen können. In modernen westlichen Gesellschaften verbringen Menschen einen Großteil ihres Lebens in Gebäuden. Umso wesentlicher scheint daher die Forderung, NutzerInnen – in der weiteren Darstellung des Themas auf [partizipation.at](#) insbesondere BewohnerInnen – in die Planung und Errichtung von Gebäuden bestmöglich einzubeziehen.

In der Realität steht oft die quantitative Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen im Vordergrund. Viele Gebäude werden errichtet, ohne dass zukünftige BewohnerInnen bzw. NutzerInnen bekannt sind. Die Möglichkeit der Mitbestimmung beschränkt sich im Wohnungsbau dann oft auf die Wahl von Bodenbelägen, Fliesen oder auf andere Details. Bedingt durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel werden sich die Anforderungen potenzieller BewohnerInnen an ihren Wohn- und Lebensraum zukünftig stark differenzieren, sei es im Hinblick auf Haushaltsformen, Lebensstile oder Wohnkulturen. Eine Möglichkeit, die Bedürfnisse vieler potenzieller NutzerInnen erfüllen zu können, ist, Grundrisse offen und flexibel für eine spätere Umnutzung zu gestalten. Dem kann z. B. dadurch Rechnung getragen werden, dass Wohneinheiten zusammengelegt oder getrennt werden können.

Doch nicht nur NutzerInnen stellen im Lauf ihres Lebens unterschiedliche Ansprüche an Gebäude, auch im Lebenszyklus eines Bauwerks gibt es verschiedene Phasen, in denen NutzerInnen Einfluss auf die Gestaltung des Gebäudes bzw. seines Umfelds nehmen können (in Klammern: Beispiele für Methoden, die in der jeweiligen Phase angewendet werden können):

- Projektentwicklungsphase (Ideenfindung in Entwicklungswerkstätten; Mitsprache bei Gestaltungswettbewerbe)
- Planungsphase (Mitsprache bei der Entwicklung von Grundrissen)

Links international

>> [BUILD UP](#) - energy solutions for better buildings. European web portal for energy efficiency in buildings

>> [Let's speak Sustainable Construction](#) - Wiki zu Begriffen des nachhaltigen Bauens, initiiert von European Concrete Platform und Architects Council of Europe

Links Österreich

>> [Nextroom](#) – Online- Plattform für zeitgenössische Architektur Bauwerke, Akteure, Kalender, Bibliothek, Zeitschriften und Awards

>> [Wohnbund](#) – Netzwerk zur Bearbeitung aktueller wohnsoziologischer Themen im Rahmen anwendungsorientierter Forschung, Entwicklung, Beratung und Planung

>> [klima:aktiv Bauen und Sanieren](#) – Standards für Neubau und Sanierung: klima:aktiv Kriterienkatalog und Gebäudedatenbank

>> [Österreichischer Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2010](#)

>> [Haus der Zukunft](#) – Forschungs- und Technologieprogramm für nachhaltiges Bauen



"Energieeffiziente Bauweisen stehen oft in engem Zusammenhang mit neuen Technologien. Damit BewohnerInnen oder NutzerInnen diese neue Technologien akzeptieren und richtig anwenden, sollen ihre Anliegen, Wünsche und Bedürfnisse bei technischen

- Bauphase (Einbeziehen in den Bauprozess)
- Fertigstellung (gemeinsame Feste, Evaluierung)
- Nutzungsphase (Mieterbeiräte, Servicestellen, Gemeinwesenarbeit)
- Renovierung / Restrukturierung / Modernisierung (Mitsprache bei Entwicklung, Planung)
- Rückbau / Abriss (Weiterentwicklung von Quartieren durch den Rückbau von Gebäuden oder Siedlungen in schrumpfenden Regionen bzw. Städten)

Zudem gibt es im Baubereich zahlreiche NutzerInnengruppen, die am Planungs- oder Bauprozess beteiligt sind und die oft unterschiedliche Interessen verfolgen, dazu zählen:

- BewohnerInnen – vom rechtlichen Standpunkt ist noch zwischen MieterInnen und EigentümerInnen zu unterscheiden – bzw. allgemeiner NutzerInnen von Gebäuden
- ArchitektInnen und PlanerInnen
- Förderinstitutionen (Wohnbauförderung etc.)
- Baufirmen
- andere ausführende Firmen (Haustechnik, Baustoffe etc.)
- Hausverwaltungen
- AnrainerInnen / soziale Umgebung
- Politik und Verwaltung



Auf den folgenden Unterseiten wird das Thema „Bauen und Öffentlichkeitsbeteiligung“ entlang der Lebenszyklusphasen und auf zwei thematischen Seiten – Wohnprojekte und Baukultur – näher beleuchtet:

- >> [Beteiligung in der Entwurfs- und Planungsphase](#)
- >> [Beteiligung in der Nutzungsphase](#)
- >> [Beteiligung in der Sanierung](#)
- >> [Beteiligung beim Rückbau](#)
- >> [Öffentlichkeitsbeteiligung – Voraussetzung für Baukultur](#)

Innovationen berücksichtigt werden. Nur dann kann es gelingen, den Energieverbrauch im Zusammenhang mit Bauen und Wohnen zu reduzieren.“

Claudia Dankl, Expertin für nachhaltiges Bauen in der ÖGUT

Links Deutschland

>> [BauNetz](#) – Online- Dienst für ArchitektInnen und PlanerInnen

>> [Das Mietshäuser Syndikat](#) berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren und beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden, hilft mit Know-how bei der Projektfinanzierung und initiiert neue Projekte

Buchtipps

Fezer, Jesko / Mathias Heyden (Hg.): >> [Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung.](#) 2004, 256 S.

„Mitbestimmung bringt keine Modelle hervor, sondern Prozesse.“

Ottokar Uhl, Architekt

Downloads

>> Harald Rohrer, Michael Ornetzeder: [Wohnen im ökologischen Haus der Zukunft](#). Aufbereitung und Darstellung der sozio- ökonomischen, nutzerInnenbezogenen Projekte des Forschungsprogramms "Haus der Zukunft"

>> [journal nachhaltigkeit 2008/1](#): Wie werden wir wohnen? Der Newsletter des Akteursnetzwerk Nachhaltiges Österreich [Link zur Downloadmöglichkeit auf nachhaltigkeit.at](#)

>> [„menschen.wohnen.nachhaltig“](#) Tagungsband eines Symposiums des Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen SIR am 28./29.11.2007



Die Website zu Partizipation und Nachhaltiger Entwicklung ist eine Initiative des
Lebensministeriums und wird inhaltlich durch die ÖGUT betreut. >> [Kontakt](#)



Informationen zum Thema [Kooperative Wohn- und Lebensformen](#) sind
auf einer separaten Seite im Detail behandelt.

>> [Mathias Heyden \(Hg.\): Berlin –
Wohnen in eigener Regie!](#)
Bildungswerk Berlin der Heinrich- Böll-
Stiftung, Gemeinschaftsorientierte
Strategien für die Mieterstadt, Berlin
2007

Quelle: [http:// www.partizipation.at/ bauen_und_partizipation.html](http://www.partizipation.at/bauen_und_partizipation.html)

BETEILIGUNG IN DER ENTWURFS- UND PLANUNGSPHASE

Share



Strategien partizipativer Architektur im 20. Jahrhundert

Der öffentliche gebaute Raum spiegelt die Machtverhältnisse in einer Gesellschaft wider. Das gilt für repräsentative Bauten und städtebauliche Achsen genauso wie in kleinem Maßstab für Parkbänke, die so entworfen sind, dass man auf ihnen sitzen, aber nicht übernachten kann. Social Design wird eine Form der Architektur genannt, in der der Mensch im Mittelpunkt steht und zugleich in den Entstehensprozess des Gebäudes mit einbezogen wird. Die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Umwelt stellen ein komplexes System dar, das auch Gegenstand der Umweltpsychologie ist. Entscheidend ist, wessen Interessen in die Entstehung von Raum Eingang finden.

Strategien partizipativer Architektur reichen von autonomer Selbsthilfe bis hin zu flexiblem Fertigteilbau, von Selbstbau mit einfachsten Mitteln und Materialien bis hin zu computergesteuerten Kommunikations- und Entscheidungsprozessen mit industrieller Fertigung, von anarchistischen und radikaldemokratischen Modellen bis hin zu technikzentrierten Utopien. Vor allem zwischen 1960 und 1980 haben ArchitektInnen versucht, ihre Rolle weg von MacherInnen hin zu VermittlerInnen in einem Bauprozess zu definieren, in dem NutzerInnen gemeinschaftlich aushandeln, unter welchen Bedingungen sie leben wollen. *(Quelle: Dietmar Kammerer: Gib mir die Steine, ich geb' dir den Sand. Strategien partizipativer Architektur)*

In Österreich widmete sich der Architekt Ottokar Uhl in den 1970er Jahren der Planungspartizipation im Wohnbau und erntete damit auch viel Widerspruch. Er forderte eine Architektur, die offen ist für Veränderungen, die sich im Lauf der Nutzung ergeben. Die Form des Mitplanens im Sinne der gemeinsamen Entwicklung des Grundrisses praktizierte Ottokar Uhl nur im Wohnbau, weil nur hier die späteren NutzerInnen bekannt waren. Ottokar Uhl verstand seine Arbeit als Möglichkeit zur ästhetischen Erziehung des Menschen – eine Ästhetik, in der alle auf ihrem Niveau, mit ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten voll

„Architecture is too important to be left to architects.“

Giancarlo De Carlo



„Partizipation ist in Österreich nicht neu. Neu sind jedoch die Möglichkeiten für Planende und Bauende, Partizipation anzuwenden. Unterschiedliche Konstellationen zwischen InvestorInnen, InteressentInnen und ModeratorInnen eröffnen auch neue Prozesse in Projektentwicklungen. Was fehlt, sind jedoch derzeit noch flexible Förderungen, die solche Möglichkeiten auch unterstützen.“

Sabine Pollak leitet die [Abteilung Architektur|Urbanistik](#) an der Kunstuniversität Linz und ist Partnerin im [Büro Köb&Pollak Architektur](#) in Wien

Links

>> [Über Partizipation. Mitbestimmung bei Ottokar Uhl.](#) Artikel von Bernhard Steger

>> [„Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung“](#) Buch- Rezensionen

>> [Gemeinsam Bauen und Wohnen](#) - Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

>> [parq.at](#) - Plattform für Baugruppen

Siedlungen

>> [Kabelwerk](#), ein Stück Stadt in Wien Meidling

>> [Wohnprojekt Grundsteingasse](#) (Darstellung auf der Website von „Raum & Kommunikation“)

einsteigen können. Die von ihm eingesetzte niederländische S.A.R.-Methode umfasste beispielsweise die Kombination unterschiedlicher, industriell hergestellter Einzelteile zu jeweils individuellen Gebäuden. (Quelle: *parq.at*)

Der französische Architekt Yona Friedman definierte die Aufgabe von PlanerInnen als technische UnterstützerInnen der individuellen Selbstorganisation, sie sollen Hilfestellung leisten, ohne zu bevormunden. Er strebte nach einer Systematisierung des Planungsprozesses, mit dem Ziel, ihn für NutzerInnen und andere Betroffene zu öffnen, beispielsweise durch den Einsatz von Informationstechnologien. In der Postmoderne setzte sich allerdings die Position des Architekten als Künstlers durch, dessen Entwürfe als autonom und damit undiskutierbar gelten. (Quelle: *Dietmar Kammerer: Gib mir die Steine, ich geb' dir den Sand. Strategien partizipativer Architektur*)

Wohnprojekte und Baugemeinschaften

Die konsequenteste Art und Weise, Menschen am Bauprozess zu beteiligen, ist, ihnen die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnungen und Häuser selbst zu planen und zu bauen – als Einzelbauleute oder in Baugemeinschaften. Sie behalten die Verantwortung über den gesamten Prozess hinweg, von der Planungs- und Bauphase bis zur Nutzungsphase. Baugemeinschaften benötigen Unterstützung von Seiten der offiziellen Planung sowie durch erfahrene ArchitektInnen, Finanzfachleute und unabhängige ProjektberaterInnen. Nichtregierungsorganisationen und gemeinnützigen Vereinen kommt hier eine große Bedeutung zu. Politik und Verwaltung legen die Rahmenbedingungen für Förderung von selbst bestimmten Wohnprojekten fest.

Einbeziehung von NutzerInnen in Planungsphase

Bei vielen Neubauprojekten ist eine umfassende Mitbestimmung wie bei Wohnprojekten nicht vorgesehen. Möglichkeiten, zukünftige BewohnerInnen oder auch AnrainerInnen in der Entwicklungs-, Bau- und Planungsphase in Projekte einzubeziehen, gibt es aber auch hier. Beim Wohnbauvorhaben Forellenweg in Salzburg gab es beispielsweise einen Planungsbeauftragten, der künftige BewohnerInnen bzw. InteressentInnen bei der Wohnungsauswahl, der individuellen Wohnungsplanung und beim Mitgestalten der Gemeinschaftsanlagen unterstützte. Auf dem historischen Gelände der ehemaligen Kabel- und Drahtwerke AG in Meidling entstand zwischen 2005 und 2009 ein neues Stück Stadt im Süden Wiens: das „Kabelwerk“. Folgende Methoden kamen dort in der Projektentwicklung zum Einsatz:

- Einleitung des BürgerInnenbeteiligungsverfahrens mit einem Wettbewerb, Vorschläge konnten schriftlich oder als Zeichnungen eingereicht werden, Entscheidung durch eine lokale Jury
- Bildung eines Bürgerbeirats aus drei Personen: Mittlerfunktion zwischen Bevölkerung und beteiligten Personen wie ArchitektInnen, VertreterInnen von Bauträgern und Beamten der Gemeinde.
- Arbeitsgruppen zur Erarbeitung des Leitprojekts und des Leitkonzepts



Buchtipp

Jürgen Sattmann und Christoph Kothbauer (Hrsg.): „Wie man aus Streithähnen Gewinner macht. Immobilien- und Baumediation für Praktiker“, Akademie der Immobilienmediatoren

Downloads

>> [Integration sozialer Aspekte in baurelevante Nachhaltigkeitstools](#) - Präsentation von Wibke Tritthart zu den Ergebnissen des Arbeitspakets Soziales der Forschungsinitiative [Nachhaltigkeit massiv](#) (Foliendownload von der Website des IBO, PDF bzw. Link zur Website der Forschungsinitiative)

- Einstufiger städtebaulicher Wettbewerb
- Wrap around architecture: Freiräume hatten Vorrang, um sie herum sollten sich die Baukörper entwickeln.

Mediation im Bau- und Immobilienbereich

Baumediation ist ein außergerichtliches Konfliktlösungsverfahren, das auch in der Immobilienbranche und im Baubereich häufig zum Einsatz kommt, sei es bei Großprojekten, wie dem Umbau des Wiener Flughafens oder bei Umbauten, Honorarstreitigkeiten, Mängeln und Renovierungen im Kleinen. Die KonfliktpartnerInnen werden vom Mediator dabei unterstützt, zielorientierte Lösungen zu entwickeln. MediatorInnen fördern mit geeigneten Kommunikations- und Verhandlungstechniken den Verständigungsprozess der Beteiligten und helfen, eine zeitnahe Klärung der Streitpunkte durch die KonfliktpartnerInnen herbeizuführen. (siehe auch Buchtipps)

Quelle: [Büro für Baumediation und Projektsteuerung](#)

Quelle: [http:// www.partizipation.at/1126.html](http://www.partizipation.at/1126.html)

BEWOHNERINNEN- BETEILIGUNG IN DER NUTZUNGSPHASE

Share



Beteiligung von BewohnerInnen

Aktive Gestaltungsmöglichkeiten lassen nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und können langfristig zu einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld beitragen. In Österreich definieren das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) Vorgehensweisen gegenüber MieterInnen, die eingehalten werden müssen, z. B. Informationspflichten, das Abhalten von Informationsveranstaltungen in regelmäßigen Abständen, die Durchführung von Umfragen und Abstimmungen unter BewohnerInnen oder die Einhaltung von Fristen. BewohnerInnenversammlungen sind Versammlungen aller MieterInnen bzw. EigentümerInnen in einer Wohnhausanlage. Die Moderation der Versammlung wird meist von der Hausverwaltung wahrgenommen.

Eine Möglichkeit, die darüber hinausgeht und die von Genossenschaften und Hausverwaltungen genutzt wird, ist die Bildung von Kleingruppen mit interessierten BewohnerInnen, beispielsweise im Vorfeld von Sanierungsprozessen, um Wünsche und Befürchtungen der BewohnerInnen persönlich kennen zu lernen. Ein wichtiger Ansatz für die Mitbestimmung und Mitverantwortung von BewohnerInnen wäre die Einführung von MietersprecherInnen in größeren Wohnanlagen, die die einzelnen Gruppierungen mit ihren unterschiedlichen Anliegen vertreten. MietervertreterInnen werden oftmals nur aus konkretem Anlass, z. B. bei Konflikten oder Sanierungen, bestimmt. Sie fungieren als Bindeglied in der Kommunikation zwischen Hausverwaltung auf der einen und den BewohnerInnen auf der anderen Seite.

Wiener Wohnen hat im Jahr 1988 Mitbestimmung, Gleichberechtigung und Mitverantwortung der Gemeindemieterinnen und -mieter in einem Statut festgeschrieben und bietet in Form von Mieterbeiräten die Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung in städtischen Wohnhausanlagen. Generell werden Mieterbeiräte von den BewohnerInnen einer Wohnanlage gewählt und vertreten deren Interessen gegenüber der Hausverwaltung bzw. dem Vermieter. Mieterbeiräte werden auf

Downloads

>> Magdalena Tauber, Martin Schaurhofer: [Zusammenfassung der ExpertInnenbefragung zum Pilotprojekt „Parti. im Bau“](#), Februar 2005. Pilotprojekt zur Begleitung von Mieterbeiräten und Jugendlichen, für eine respektvolle und tragfähige Dialogkultur in Wiener Wohnhausanlagen

>> Harald Rohrer, Michael Ornetzeder: [Wohnen im ökologischen Haus der Zukunft](#). Aufbereitung und Darstellung der sozio-ökonomischen, nutzerInnenbezogenen Projekte des Forschungsprogramms "Haus der Zukunft"



"Das Wohnen zur Miete ist im Normalfall ein paternalistisch organisierter Bereich: EigentümerInnen und HausverwalterInnen entscheiden über Anschaffungen und Erneuerungen, Gebote und Verbote. Ist die Bereitschaft vorhanden, der Bewohnerschaft Entscheidungs- und Handlungsspielraum zu überlassen, kann die Haus- oder Siedlungsgemeinschaft zu einem Übungsfeld für demokratische Prozesse werden."

Annika Schönfeld, [raum & kommunikation](#), Robert Korab GmbH

Links Siedlungen

>> [Stadtwerk Lehen](#), Salzburg: Neues Wohnen, Leben und Arbeiten in der Stadt

>> [Wohnhof Orasteig](#), Wien (Darstellung auf der Website von „Raum & Kommunikation“)

>> [Bassena](#) – Gemeinwesenarbeit in der Wiener Siedlung Am Schöpfwerk

Mietersammlungen gewählt. Ihre Befugnisse werden vom Bauträger festgelegt.

Pilotprojekt „Parti. im Bau“ – Partizipation von Jugendlichen in Wiener Gemeindebauten

Im Mitbestimmungsstatut für die MieterInnen von Wiener Wohnen ist auch eine Interessensvertretung für Kinder und Jugendliche vorgesehen, von der selten Gebrauch gemacht wird. Die Mitbestimmungsmöglichkeiten in der Wohnhausanlage sind allgemein zu wenig bekannt. Es fehlt an Öffentlichkeitsarbeit für die Mietermitbestimmung sowie an konkreter Prozessunterstützung für Mieterbeiräte.

Ziel des mehrjährigen Pilotprojekts „Parti. im Bau“ war das Entstehen einer respektvollen und tragfähigen Dialogkultur in zwei Wiener Wohnhausanlagen, der Otto Probst Siedlung (10. Bezirk) und dem Karl Marx Hof (19. Bezirk). Aufgrund der verstärkten Kooperation zwischen den Gebietsbetreuungen und den Jugendeinrichtungen vor Ort sollten Jugendliche und MietervertreterInnen leichter in Kontakt treten können. Kontakt zu den bestehenden – in den zwei Wohnhausanlagen auch aktiven – Mieterbeiräten wurde geknüpft. Ihre Wünsche, Ideen und Befürchtungen und auch ihre Ziele wurden gesammelt. Im Rahmen der Begleitforschung wurde den Jugendlichen das Projekt vorgestellt und sie wurden nach ihren Interessen in der Wohnhausanlage befragt. Fotoprojekte waren dabei ein geeignetes Mittel, die BewohnerInnen für die Situation in ihrer Wohnhausanlage zu interessieren.

Quelle:

Service

Mitsprache und Mitbestimmung während der Nutzungsphase können zu einer höheren Wohnzufriedenheit und Wohnqualität und zu mehr Identifikation mit Wohnung und Wohnumgebung beitragen. Bewohnerservicestellen – z. B. Bewohnerservice Forellenweg in Salzburg –, Wohnberatung – seit dem Jahr 2010 in den Wiener Gemeindebauten –, Siedlungsvereine oder Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit – z. B. die Bassena in der Wiener Siedlung Am Schöpfwerk – stehen als Anlaufstellen für BewohnerInnen, als Ort der Begegnung und als Katalysator für Selbst- Organisation und Mitgestaltung zur Verfügung. Sie sollen dazu beitragen, Phänomene der Wohnunzufriedenheit – wie Fluktuation, Delogierungen, Vandalismus – und soziale Konflikte hintanzuhalten. Welche Möglichkeiten und Methoden solche Servicestellen in ihrer Arbeit anwenden können, hängt nicht zuletzt von den Ressourcen ab, mit denen sie ausgestattet sind. Beim 2009 fertig gestellten Wiener Wohnprojekt Orasteig wurden zahlreiche Gemeinschaftsräume errichtet, die von den BewohnerInnen selbst verwaltet und bespielt werden sollen. Dazu werden der Prozess der Nachbarschaftsbildung und der Aufbau eines Mieterbeirats bis ein Jahr nach der Besiedlung unterstützt. Eine umfassende soziologische Betreuung von BewohnerInnen gibt es beispielsweise in der Hafencity in Hamburg.

Bassena Am Schöpfwerk – eine Einrichtung der Gemeinwesenarbeit

Links Forschung

- >> [OTB Research Institute for Housing and Urban Mobility Studies](#)
- >> [Social Polis](#)
- >> [Projekt POSEIDON](#) - Umsetzung von Partizipationsstrategien in der Stadterneuerung und Darstellung des Projekts [Website der Wohnbauforschung](#)
- >> [Post Occupancy Evaluation](#)
- >> [Wohnbauforschung](#)
- >> [Raum & Kommunikation](#)

MieterInnenvertretungen

in Österreich

- >> [Mieterecho](#) – parteiunabhängige Plattform der MietervertreterInnen und MieterInnen der Stadt Wien
- >> [Wiener Mietervereinigung \(SPÖ\)](#) – gemeinnütziger, nicht gewinnorientierter Verein zur Interessensvertretung und rechtlichen Unterstützung für Mitglieder
- >> [Österreichischer Mieter- und Wohnungseigentümerbund \(ÖVP\)](#)
- >> [Mieterschutzverband Österreichs](#) - Beratung in Fragen des Miet- und Wohnrechts

„Wo kämen wir hin, wenn alle sagten, wo kämen wir hin, und niemand ginge, um zu schauen, wohin man käme, wenn man ginge.“

Kurt Marti (*1921), schweizer. Pfarrer u. Schriftsteller (Quelle: baumediation-berlin.de)

Links Service

- >> [Wiener Gebietsbetreuungen](#)
- >> [wohnpartner](#) - Das Nachbarschafts-Service im Wiener Gemeindebau
- >> [Mieterbeiräte](#) in städtischen Wiener Wohnhausanlagen

Die Bassena ist ein Stadtteilzentrum in der Wiener Siedlung Am Schöpfwerk, das seit Bestehen des Wohngebiets (1982) das Schöpfwerkleben beeinflusst. Die MitarbeiterInnen organisieren den kontinuierlichen Dialog zwischen unterschiedlichen Interessensgruppen und AkteurInnen im Stadtteil, damit sich mit deren Ideen und Engagement sozial nachhaltige Lösungen etablieren. Sie sehen Gemeinwesenarbeit als erprobtes Arbeitsprinzip, mit dem die Wirkungen globaler Entwicklungen im Stadtteil zum sozialen Wohl der Menschen bearbeitet werden. Die Arbeit der Bassena ist drei Schwerpunkten gewidmet:

- soziale Inszenierung
- Mobilisieren von Ressourcen
- Bildung und Stärkung von Netzwerken

Die Bassena stellt den BewohnerInnen Unterstützung und soziale Beratung in persönlichen, familiären oder anderen Problemlagen zur Verfügung. Die BewohnerInnen können die siedlungseigenen Medien (Stadtteilzeitung „Schöpfwerk Schimmel“, Radio Schöpfwerk) ebenso für ihre Anliegen in Anspruch nehmen, wie die Räume der Bassena und deren (Büro-)Infrastruktur. Wenn BewohnerInnen öffentliche Feste veranstalten, unterstützt sie die Bassena mit dem zur Verfügung stehenden Equipment und Hilfe in der Organisation.

Evaluierung: Post Occupancy Evaluation

Mit Befragungen der NutzerInnen – mittels Interviews oder Fragebögen – nach Bezug eines Gebäudes kann die Zufriedenheit mit dem Objekt gezielt erhoben werden und das Gebäude bzw. geplante Objekte können optimiert werden. Im Rahmen des Forschungsprogramms „Haus der Zukunft“ wurden beispielsweise die BewohnerInnen von Passivhäusern nach Einzug befragt, um herauszufinden, wie sie mit neuen Technologien wie z. B. kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen zu recht kommen.

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

Quelle: [http:// www.partizipation.at/1127.html](http://www.partizipation.at/1127.html)

Beteiligung in der Sanierung

Share



Umfangreiche Sanierungen im Geschosswohnbau oder Sockelsanierungen sind ohne die Einbindung der BewohnerInnen nicht durchführbar. Das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bzw. das Wohnungseigentumsgesetz schreiben Maßnahmen zur Beteiligung vor, z. B. wenn das Sanierungsprogramm wohnungsseitige Maßnahmen umfasst oder wenn eine Anhebung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zur Finanzierung des Projekts über das gesetzlich vorgegebene Ausmaß hinaus erforderlich ist.

Die Beteiligung der BewohnerInnen sollte auch im Interesse von Bauträger, Hausverwaltung bzw. der PlanerInnen liegen: Die BewohnerInnen kennen die bestehende Bausubstanz und wissen über bereits getätigte Investitionen bestens Bescheid. Umfangreiche Kenntnisse über den bautechnischen Bestand, die Wohnungsstandards, die Bewohnerstruktur, die rechtlichen Rahmen- und Förderbedingungen sind die Basis, auf der Ziele und Maßnahmen einer Sanierung festgelegt werden können. Ein sinnvolles Tool, das diese Planungsschritte erleichtert, ist eine Objektdatenbank, in der die Bausubstanz des Bestandes erfasst und laufend aktualisiert wird. Eine solche Datenbank ermöglicht auch die laufende Information der BewohnerInnen über den Zustand des Gebäudes und bevorstehende Maßnahmen. Eine offene und laufende Information vor und während der Bauzeit erhöht wiederum das „Bauverständnis“ der BewohnerInnen. Ein zentraler Erfolgsfaktor für Sanierungsprojekte ist die klare Kommunikation zu Beginn der BewohnerInnen- Beteiligung: was sind vom Projektträger festgelegte Fixpunkte und wo liegen offene Entscheidungsspielräume für die BewohnerInnen?

Wie intensiv die Beteiligung der BewohnerInnen gestaltet wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab und muss für jedes Projekt individuell bestimmt werden: rechtliche Vorgaben, Ausmaß der Handlungsoptionen im Sanierungskonzept, aber auch Interesse an der Mitwirkung auf der Seite der BewohnerInnen. Oft entscheidet der Bauträger über den

Links Institute

- >> [Österreichisches Ökologie- Institut](#)
- >> [IFZ](#) – Interuniversitäres Forschungszentrum für Technik, Arbeit und Kultur. Kompetenzzentrum für Fragen der sozial- und umweltverträglichen Technikgestaltung
- >> [Havel&Havel](#) - Büro für empirische Markt- und Sozialforschung, Mitglied des Wohnbundes
- >> [17&4 Organisationsberatung G.m.b.H.](#)



"Je anspruchsvoller baulich- technische Sanierungskonzepte werden, desto wichtiger wird die Frage, mit welchen Methoden, in welchen Phasen der Sanierung und zu welchen Themen die BewohnerInnen in die Planungen einbezogen werden. In Zukunft werden maßgeschneiderte, auf verschiedene Bewohnergruppen und Anforderungen abgestimmte Beteiligungsstrategien stark an Bedeutung gewinnen."

Michael Ornetzeder, Österreichische Akademie der Wissenschaften, [Institut für Technikfolgenabschätzung](#)

Links international

- >> [Advanced Housing Renovation with Solar and Conservation](#) - Task 37 des Solar Heating and Cooling Programme der International Energy Agency (IEA SHC Task 37)
- >> [Energy Conservation in Buildings and Community Systems](#) ECBCS - Implementing Agreement der International Energy Agency. Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten zur Einführung energieeffizienter und nachhaltiger Technologien in Gebäuden und Gemeinden

Charakter der Bewohnereinbindung – Information, Befragung (Konsultation) oder Mitbestimmung.

Die informative BewohnerInnenbindung erfordert geringen Aufwand. Methodisch kann sie durch Informations- und Präsentationsveranstaltungen, Aushänge, Aussendungen, Schautafeln u. a. umgesetzt werden.

Die Konsultation hat zum Ziel, die Meinungen und Wünsche der BewohnerInnen zu erheben und wenn möglich zu berücksichtigen. Mögliche Methoden sind Einzelgespräche, schriftliche Fragebögen oder Diskussionsveranstaltungen.

Die intensivste Stufe der BewohnerInnenbindung, die Mitbestimmung, ermöglicht es den BewohnerInnen auch mit zu entscheiden. Oft ist das aufgrund rechtlicher Vorgaben die Zustimmung der BewohnerInnen für bestimmte Maßnahmen erforderlich. Ein Mehrwert für den Projektträger kann aber auch in einer reibungsloseren Durchführung von Arbeiten infolge der größtmöglichen Zustimmung zu den Maßnahmen liegen. Das Einbeziehen des lokalen ExpertInnenwissens der BewohnerInnen kann aber auch zu einer qualitativen Verbesserung des Sanierungskonzepts beitragen. Methodisch kann Mitbestimmung durch Arbeitsgruppen, Workshops, Zukunftswerkstätten oder Planungszellen umgesetzt werden.

Hohe soziale Kompetenz im Projektteam und Kontinuität der AnsprechpartnerInnen für die BewohnerInnen kommen einer positiven Abwicklung eines Sanierungsprozesses jedenfalls entgegen. Auch Transparenz und Klarheit über die Möglichkeiten und Grenzen der Mitwirkung von Beginn an sind für einen gelingenden Beteiligungsprozess wichtig.

Für eine erfolgreiche Realisierung des Sanierungsvorhabens sollte die BewohnerInnenbindung auch während der Bauphase fortauern, beispielsweise durch aktive Informationstätigkeit in Form von schriftlichen Aussendungen oder durch ein Baubüro mit fixen Öffnungszeiten vor Ort. Wird ein Sanierungsvorhaben mit Erfolg zu Ende gebracht, dann sollte der abschließende Beteiligungsschritt nicht vergessen werden: das gemeinsame Feiern!

Quelle: Martina Handler: Erfolgreich Sanieren im Dialog (in Konstruktiv, November 2007)

Unterschiedliche Interessen von MieterInnen und WohnungseigentümerInnen

BewohnerInnen sind keine homogene Interessengruppe. Grundlegend verschieden sind auch Interessen und Verhalten von MieterInnen und WohnungseigentümerInnen, da sich das Investitionsverhalten und die Nutzenkalküle dieser beiden Gruppen aufgrund ihrer unterschiedlichen Rechtsposition beträchtlich unterscheiden. In der Vorlaufphase von Sanierungen sollten unterschiedliche Prioritäten von BewohnerInnen weitgehend erhoben und als Entscheidungsgrundlage für Maßnahmenvarianten und Finanzierungsmodelle berücksichtigt werden.

Thermisch-energetische Sanierung

Links Projekte

>> [Zukunftsfähige Wohngebäudesanierung](#) - Mit Checklisten für BewohnerInnen und Hausverwaltungen

Forschungsprogramm "Haus der Zukunft":

>> [Sanierung Pro](#) - Entwicklung eines anwendungsorientierten Verfahrensmodells zur bestmöglichen Integration der Interessen der BewohnerInnen, der Interessen des Bauträgers sowie der Zielsetzungen der Wohnbauförderung

>> [Kooperative Sanierung](#) - Erarbeitung von Modellen zur Einbeziehung von EigentümerInnen und BewohnerInnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen in Geschosswohnbauten

>> [Moderierte Entscheidungsverfahren für eine nachhaltige Sanierung im Wohnungseigentum](#) - Partizipation bei der Sanierung (PARTI- SAN): Begleitung von konkreten Sanierungsprojekten und Erarbeitung eines Leitfadens zur Verbesserung des Planungs-, Informations-, und Entscheidungsprozesses für die Sanierung im Wohnungseigentum

Downloads

>> [Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung](#) - Leitfaden für Bauträger und Hausverwaltungen, Georg Tappeiner et al.

>> [Kooperative Sanierung](#) - Modelle zur Einbeziehung von BewohnerInnen bei nachhaltigen Gebäudesanierungen. Jürgen Suschek- Berger, Michael Ornetzeder

Im Hinblick auf den Klimaschutz gewinnt die thermisch- energetische Sanierung des Gebäudebestands zunehmend an Bedeutung. Für solche umfassenden Sanierungsprojekte ist meist die Zustimmung der BewohnerInnen erforderlich ist. Im Forschungsprogramm „Haus der Zukunft“ wurde daher in mehreren Projekten zur Beteiligung von BewohnerInnen im Sanierungsprozess geforscht:

- Sanierung PRO!
- Kooperative Sanierung
- PARTI- San

Derzeit entsteht ein Film über die Einbindung von BewohnerInnen in das Projekt der Sanierung eines Geschoßwohnbaus in Klosterneuburg-Kierling.

Auch in anderen Forschungsprojekten, beispielsweise dem Projekt Zukunftsfähige Wohngebäudesanierung www.zuwog.at – finanziert im Forschungsprogramm „Energie der Zukunft“ – wurden Unterlagen für die BewohnerInneninformation bzw. zur Evaluierung des Sanierungsprozesses durch die Beteiligten erarbeitet. Ein Ziel der Forschungsprojekte ist es, den Sanierungsverantwortlichen, beispielsweise den Hausverwaltungen, Tools an die Hand zu geben, die es ermöglichen im Rahmen von Sanierungsprozessen BewohnerInnen erfolgreich beteiligen zu können.

Quelle: [http:// www.partizipation.at/1134.html](http://www.partizipation.at/1134.html)

Beteiligung beim Rückbau von Gebäuden / Abriss / Reconstructing

Share



In Regionen mit rückläufigen EinwohnerInnenzahlen und rückläufiger Beschäftigung stellt sich das quantitative Problem eines Überangebots an Wohnraum. In manchen Regionen, beispielsweise in Ostdeutschland, ist angesichts der Dimension der Leerstände ein struktureller Umbau ganzer Städte nötig. Besonders betroffen – unabhängig vom Baujahr und städtebaulichen Ausprägungen – ist der komplexe Wohnungsbau der DDR, der aufgrund nicht mehr zeitgemäßer technischer Qualitäten, geringer Wohnflächen und der Uniformität des Angebots auf geringe Akzeptanz stößt. Daneben gibt es – unabhängig von der gesamtstädtischen Entwicklung – punktuelle Probleme mit deplazierten Einzelobjekten, die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken.

In Westdeutschland wird die Mehrzahl der bekannten Abrissfälle im Rahmen des Forschungsprogramms >> [ExWoSt](#) (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) im Forschungsfeld >> [Stadtumbau West](#) mit öffentlichen Mitteln gefördert. Bisherige Maßnahmen betreffen Problemfälle, zu diesen zählen

- kaum vermietbare oder leere Häuser
- Gebäude mit massiven baulichen oder technischen Defiziten bis hin zur Unbewohnbarkeit
- Objekte, die als soziale Brennpunkte eingestuft wurden.

Erforderlich ist jedenfalls ein abgestimmtes Vorgehen und den beteiligten AkteurInnen über vertragliche Regelungen ihren Beitrag bei der Weiterentwicklung von Quartieren zuzuweisen.

(Quelle: Studie der ARGE Kirchhoff/ Jacobs)

In **Österreich** ist das Projekt „re- design Eisenerz“ ein umfassendes Stadtentwicklungsprogramm zur Neuausrichtung dieser stark schrumpfenden Stadt in der Steiermark. Der Soziologe Rainer Rosegger und der Architekt Werner Nussmüller haben versucht, einen umfassenden Veränderungsprozess zu initiieren. Im Jahr 2006 wurde in Kooperation mit dem deutschen Forschungsprogramm „Shrinking Cities“ die Ausstellung „Umbruch- Aufbruch“ gezeigt und eine

Links

Österreich

>> [Projekt re- design Eisenerz](#)

Deutschland

>> [IBA Stadtumbau 2010](#) - Internationale Bauausstellung 2010 in Deutschland, Sachsen- Anhalt

>> [Projekt „Neue Identitäten - Lücken gestalten“](#) - Tragfähige Stadtkonzepte für Ostdeutschland

>> [Shrinking Cities](#) - Initiativprojekt (2002– 2008) der Kulturstiftung des Bundes



"Abriss erscheint manchmal unvermeidbar, sollte aber erst dann stattfinden, wenn alle beteiligten Disziplinen davon überzeugt werden konnten und ein abgestimmtes Konzept für die Zeit danach vorliegt. Es bleibt in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine abgelehnte Situation aufgelöst werden sollte oder ob sie eine neue Qualität bekommen kann."

Bernd Jacobs, ARGE Kirchhoff/ Jacobs

Downloads

>> ARGE Kirchhoff / Jacobs: [Erhalt oder Abriß](#) – Perspektiven für nicht marktfähige Wohngebäude aus den späten 1960er und den 1970er Jahren (Download des PDF von der Website des deutschen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR)

>> [Folder re- design Eisenerz](#)

öffentlichkeitswirksame Diskussion über das Phänomen „Schrumpfung“ initiiert. Der Trägerverein „Wohnen Eisenerz 2021“ wurde geschaffen, in dem alle relevanten AkteurInnen des Eisenerzer Wohnungsmarktes gemeinsam an der Problemlösung arbeiteten. Ein Ziel besteht darin, rund 470 Wohnungen schlechter Substanz und ohne besonderen baukulturellen Wert rückzubauen. Die Prozess- Steuerungsgruppe besteht aus Mitgliedern der Stadtgemeinde und aus externen ExpertInnen und entwickelt Projekte in den Bereichen Wirtschaft, Arbeitsplatzsicherheit, Bildung, Kultur, Soziales, Verkehr und Tourismus. Über den Prozess „Motivation Eisenerz“ wurde die Bevölkerung an den Projekten beteiligt.

Die hohe Bedeutung des Themas „Rückbau“ in Deutschland zeigt sich auch darin, dass die Internationale Bauausstellung 2010 in Sachsen-Anhalt dem Thema Stadtumbau gewidmet ist. Seit 1989 hat das Bundesland Sachsen- Anhalt etwa 17 Prozent seiner Bevölkerung verloren, der Rückgang geht weiter. Die Schrumpfungprozesse erfordern einen weitblickenden Stadtumbau, der auf Leerstand und finanziellen Notstand antwortet. Die „Chance der Schrumpfung“ besteht in der Konzentration auf spezifische städtische Potenziale – weniger ist mehr. Dabei bietet der Stadtumbau auch Chancen für die Nutzung von Flächen, Räumen und Landschaft. Zu den Arbeitsmethoden der IBA Stadtumbau 2010 gehören Prozesse der BürgerInnenbeteiligung, öffentliche Aktionen sowie künstlerische und architektonische Interventionen im Stadtraum. Dazu sollen andere Methoden der Finanzierung, des Flächenmanagements, der Raumplanung sowie eine neue Planungskultur entwickelt werden. *Quelle: [http:// www.iba-stadtumbau.de](http://www.iba-stadtumbau.de)*

Quelle: [http:// www.partizipation.at/1135.html](http://www.partizipation.at/1135.html)

Baukultur und Beteiligung

Share



Baukultur umfasst die Auseinandersetzung mit der Gestaltqualität der gebauten Umwelt und Landschaft (also die Baukultur im engeren Sinne), aber auch die Lebensqualität, die sich über die rein baulichen Aspekte hinaus z.B. auch in der unterschiedlichen Funktion und Nutzung von Räumen und in der Intensität entsprechender Angebote messen lässt. Baukultur betrifft soziale, ökonomische, ökologische und gestalterische Fragestellungen. Der Österreichische Baukulturreport wurde nach einer parlamentarischen Enquete-Kommission zum Thema „Architekturpolitik und Baukultur in Österreich“ erstellt. Ziel war es, verbesserte Rahmenbedingungen für eine zeitgenössische Bau- und Planungskultur sowie Grundlagen für eine umfassende und ressort- bzw. zuständigkeitsübergreifende Architekturpolitik zur Sicherung der Lebensqualität in Österreich zu schaffen. Die Bedeutung von Öffentlichkeitsbeteiligung im Bereich der Baukultur kommt im Entschließungsantrag der Parteien im österreichischen Nationalrat zum Ausdruck, in der es heißt:

„Eine fundiert konzipierte, ressortübergreifend angelegte, engagierte Architekturpolitik ist von hohem kulturellem, politischem und wirtschaftlichem Interesse. Das Ziel dieser Politik sollte es sein, in der Bevölkerung eine hohe Wertschätzung für eine gut gebaute Umwelt und damit auch Unterstützung für qualitativvolles Planen und Bauen zu erreichen.“

Um den Begriff „Baukultur“ mit Leben zu erfüllen und EntscheidungsträgerInnen in den Gemeinden die Vorteile gelebter Baukultur zu vermitteln, schrieb der Verein LandLuft 2009 gemeinsam mit dem Österreichischen Gemeindebund den Baukultur-Gemeindepreis aus. Die Ausschreibung wendete sich an öffentliche und private Bauherren und PlanerInnen in österreichischen Gemeinden und Städten, die innovative Baukultur als Schlüsselfaktor für Zukunftschancen in ihrem Ort begreifen.

Im Zentrum des Preises stand weniger das „schöne“ Bauwerk, sondern die Art und Weise seiner Entstehung und die Frage, wie sich ein Gebäude auf die Herausforderungen des jeweiligen Ortes einlässt, welche Personen auf welche Weise den Planungsprozess mitbestimmen haben. Die Preisverleihung fand am 4. November 2009 in Wien statt.

Links

>> [Österreichischer Baukulturreport 2006](#)

>> [Plattform für Architektur und Baukultur](#) – unabhängiger, politischer Zusammenschluss aller architekturrelevanten Institutionen (Berufsvertretungen, Architekturvermittlung, Lehre und Forschung) mit dem Ziel, Baukultur in der Politik als gesamtheitliches und ressortübergreifendes Anliegen zu etablieren

>> [Verein LandLuft](#)



„Vorbildlich Gebautes und sinnvoll Gestaltetes entsteht meistens vor dem Hintergrund funktionierender Gemeinschaften und fördert im Idealfall auch das zukünftige Gelingen sozialer, ökonomischer und ökologischer Räume. Baukultur ist das Ergebnis von gelebtem Engagement aller Beteiligten.“

Roland Gruber, Partner bei [nonconform architektur vor ort](#) und Vorsitzender von [LandLuft](#)

Baukultur- Gemeindepreis 09

LandLuft Baukulturgemeinden 2009

>> [Zwischenwasser](#) (Vorarlberg) – Hauptpreisträger

>> [Stadt Haag](#) (NÖ)

>> [Haslach](#) (OÖ)

>> [Hinterstoder](#) (OÖ)

>> [Kals am Großglockner](#) (Tirol)

>> [Langenegg](#) (Vorarlberg)

>> [Schlierbach](#) (OÖ)

>> [Schrems](#) (NÖ)

Die Ausstellung über den Baukultur- Gemeindepreis 2009 tourt seither durch ganz Österreich und soll helfen, die Ideen der VeranstalterInnen über nachhaltige Baukultur zu verbreiten.

LandLuft hat zwölf Thesen entwickelt, die das breite Themenfeld von Baukultur aufzeigen und die betonen, dass Baukultur nur durch das Zusammenwirken aller AkteurInnen entsteht, in Projektteams von Betroffenen, ExpertInnen und politisch Verantwortlichen, die eine hohe Lösungskompetenz für die Gestaltungsfragen des eigenen Umfeldes mitbringen. Den Thesen des Vereins zufolge können Baukultur- Projekte wesentlich zu einem guten Klima in Dörfern beitragen, da die Diskussion, gemeinsame Willensbildung und der Interessensausgleich die Dialog- Intensität der BürgerInnen untereinander forcieren. Auch eine höhere Identifikation und eine größere Zustimmung zum eigenen Lebensort können Folgen von Baukultur- Projekten sein. Die zwölf Thesen sind auf der Website des Vereins LandLuft zu finden.

*„Baukultur entsteht durch
gelebtes Engagement aller
Beteiligten.“*

Verein LandLuft www.landluft.at

Quelle: [http:// www.partizipation.at/1137.html](http://www.partizipation.at/1137.html)