

# Sondierung Smart City im Gemeindebau Prozeshandbuch

**Energieinstitut der Wirtschaft GmbH,  
DI<sup>in</sup> Doris Mandl mit Beiträgen der Projektpartner**



---

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Projektpartner und Aufgaben im Projekt</b>	<b>3</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>1. Smart City im Sozialen Wohnbau</b>	<b>6</b>
<b>2. Mitgestaltung und Partizipation im Sanierungsprozess</b>	<b>10</b>
2.1. Kommunikationskonzept	11
<b>3. Smart City Akteursgruppen</b>	<b>15</b>
<b>4. Smart City Sanierungsablauf</b>	<b>17</b>
4.1. Smart City Sanierungsphasen, Elemente und Inhalte	20
<b>5. Smart City Potenziale</b>	<b>27</b>

---

# Projektpartner und Aufgaben im Projekt

## **Energieinstitut der Wirtschaft**

Projektmanagement. Bearbeitung der Themen Finanzierung und Geschäftsmodelle. Prozesshandbuch, Zusammenfassung und Dokumentation der Ergebnisse.

## **MA 50, Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen**

Projektbegleitung, Bearbeitung förderpolitischer und planerischer Instrumente des geförderten Wohnbaus in Wien.

## **Rosinak & Partner ZT GmbH**

Bestandsanalyse Verkehr, Mobilität, öffentlicher Raum; Ausarbeitung Handlungsoptionen Smart Mobility und konkrete Mobilitätslösungen.

## **Wiener Wohnen**

Rechtliche Rahmenbedingungen und Förderungen, Bewertung der Sanierungsvorschläge hinsichtlich Umsetzbarkeit und Leistbarkeit.

## **Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien Süd“**

Maßnahmenbeispiele im Bau- und Gebäudetechnikbereich. Bewertung der Lösungen hinsichtlich Umsetzbarkeit und Leistbarkeit.

## **wohnbund:consult**

Sozialraumanalyse. Strategien zur Erreichung des Zieles „Soziale Nachhaltigkeit“.

## **Wohnservice Wien/wohnpartner**

Partizipationsprozess, BewohnerInnen-Kommunikation und Befragung.



---

---

## Zusammenfassung

Das vorliegende Smart City Prozesshandbuch ist das Resultat eines intensiven Diskussionsprozesses im Rahmen des Sondierungsprojekts „Smart City im Gemeindebau“ (SCIG). Ziel dieses vom Klima- und Energiefonds geförderten Projekts war u.a. die Erarbeitung eines Stakeholderprozesses zur Vorbereitung und Umsetzung von smarten Sanierungen im sozialen Wohnbau.

Als Herausforderung einer smarten Sanierung sind folgende Elemente zu sehen, durch diese sich im Wesentlichen eine Standardsanierung von einer smarten Sanierung unterscheidet:

- Die Bewertung des zu sanierendes Objektes, inwieweit Potenzial für eine smarte Sanierung besteht.
- Die Ausarbeitung und Auswahl partizipativer, passender, smarter Sanierungsvarianten für das Sanierungsobjekt und das Quartier unter Berücksichtigung möglicher Handlungs- und Gestaltungspielräume zur Mitbestimmung.
- Die Realisierung von alternativen Geschäftsmodellen zur kostenschonenden Umsetzung smarter Lösungen.
- Die begleitende Information der MieterInnen über das erhöhte Mietkosten/Nutzen-Verhältnis zur Erhöhung der Akzeptanz.
- Die begleitende Einbindung bei smarten Lösungen sowie die Information und Betreuung der BewohnerInnen durch sozial geschulte Personen.
- Die Information und Schulung der BewohnerInnen nach erfolgter Sanierung, um die durchgeführten Maßnahmen nachhaltig wirken zu lassen.
- Die abschließende Reflexion des gesamten Sanierungsprozesses seitens der Sanierungsverantwortlichen.

Die Vorgangsweise und die Empfehlungen dieses Prozesshandbuchs sind abgestimmt auf den Standard-Projektablauf einer Sanierung, ergänzen diesen aber in jenen Bereichen, die wesentlich für die smarte Sanierung sind. Durch den praxisbezogenen Ansatz soll eine hohe Akzeptanz und Replizierbarkeit auch in den Baumanagement-Teams der Eigentümer

von sozialen Wohnbauten erreicht werden. Es ist entscheidend, „Smart City Ansätze“ bereits in der Erstphase eines Sanierungsprojektes mitzudenken und durch entsprechende Organisationsstrukturen und Hilfsmittel sicherzustellen, dass während des Planungs- und Entscheidungsprozesses diese Ansätze nicht verloren gehen.

Im vorliegenden Prozesshandbuch ist ein Kommunikationskonzept für die Partizipation der BewohnerInnen integriert, als Hilfsmittel für die nachvollziehbare Beurteilung eines Sanierungsobjektes hinsichtlich Potential einer smarten Sanierung wurden Smart City Kriterien und ein bewertbarer **Smart City Kriterienkatalog** entwickelt. Ergänzt wird das Smart City Prozesshandbuch durch ein **Smart City Maßnahmenhandbuch**, das ausgewählte innovative, energieeffiziente und ressourcenschonende Sanierungsmaßnahmen enthält. Als **weitere Unterlagen**, die im Rahmen des Sondierungsprojektes erstellt wurden, stehen Informationen zu gesetzlichen und beihilfenrechtlichen Rahmenbedingungen (in Wien) und zu Geschäftsmodellen zur Verfügung, die die Leistbarkeit der vorgeschlagenen smarten Sanierung für die MieterInnen sicherstellen sollen.

Den Smart City Kriterienkatalog, das Smart City Maßnahmenhandbuch und weitere Unterlagen finden Sie auf: <http://bit.ly/2appbtu>

### Die Smart City Akteursgruppen

Zentrales Augenmerk im konzipierten smarten Sanierungsprozess wurde auf die Einbindung relevanter Stakeholdergruppen gerichtet. Es zeigte sich, dass ergänzend zum Planungsteam die Einbindung strategischer Akteure wie EntscheidungsträgerInnen, FachexpertInnen und BewohnerInnen in den einzelnen Prozessphasen einen wesentlichen Erfolgsfaktor einer Smart City Sanierung darstellt. Durch die Integration der genannten Akteure in den Prozessablauf können sowohl die übergeordneten und strategischen Zielsetzungen einer smarten Sanierung, wie technologische, innovative Lösungen zur Schonung von Ressourcen, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Erhöhung der Lebensqualität diskutiert und berücksichtigt werden, als auch die Bedürfnisse der BewohnerInnen durch aktive Mitgestaltung befriedigt werden.

Organisatorisch wird als ein Ergebnis des Sondierungsprojekts vorgeschlagen, fünf Akteursgruppen einzubinden bzw. einzurichten: Ein **(1) Smart City-Sanierungsbeirat (SC-Sanierungsbeirat)**, dem auch ExpertInnen zu den Themen Smart Cities, Mobilität, Raumplanung und Sozialwissenschaft angehören, soll dem **(2) Eigentümer der Wohnhausanlage** und dem **(3) Baumanagement-Team des Eigentümers** beratend und empfehlend zur Seite stehen.

Der SC-Beirat sollte auch eine Empfehlung abgeben, welche externen ExpertInnen das Baumanagement-Team in der Projektstartphase des Sanierungsprojektes zu einem **(4) Smart City-Sanierungsteam (SC-Sanierungsteam)** ergänzen sollen. Dieses SC-Sanierungsteam soll die Umsetzung eines Smart City Ansatzes während der gesamten Projektlaufzeit sicherstellen.

Da der Partizipation der BewohnerInnen für die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen und deren friktionsfreie Umsetzung in angemessener Zeit eine zentrale Rolle zukommt, wurden als fixer Bestandteil der Organisationsstruktur auch die **(5) Smarten BewohnerInnen** aufgenommen. Darunter werden jene Gruppen verstanden, die bereit sind, sich einzubringen, ihren realen Bedarf und ihre Bedürfnisse zu formulieren und eine Brücke zu den übrigen BewohnerInnen zu bilden.

Wie wichtig und vorteilhaft ein interdisziplinäres Team in der Vorbereitung einer smarten Sanierung ist, hat das durchgeführte Sondierungsprojekt gezeigt. Erfahrungen und Knowhow aus unterschiedlichsten Fachbereichen haben es ermöglicht, in diesem Schritt die erforderliche Organisationsstruktur und Unterlagen zu erarbeiten, die in einem nächsten in einem konkreten Umsetzungsprojekt demonstriert werden sollen. Zielsetzungen einer smarten Sanierung wie Ressourcenschonung, Einsatz innovativer Technologien, Erhöhung der Lebensqualität und Partizipation der BewohnerInnen konnten umfassend berücksichtigt werden.

## Das Smart City Prozesshandbuch

Ausgehend von einem klassischen Sanierungsablauf und unter Berücksichtigung des im Projekt ausgearbeiteten idealtypischen Kommunikationsprozesses wurde das vorliegende praxisbezogene Smart City Prozesshandbuch in einem intensiven Diskussionsprozess entwickelt. Es soll als Anleitung und Hilfestellung für eine strukturierte

Herangehensweise und Durchführung zukünftiger smarter Sanierungsprojekte im sozialen Wohnbau in Österreich dienen.

Als wesentlicher Bestandteil und Erfolgsfaktor smarter Sanierungen wird vom SCIG Projektteam Partizipation, also die aktive Mitgestaltung verschiedener Akteursgruppen gesehen. Die Beteiligung und das Commitment von politischen Entscheidungsträgern und verantwortlichen Dienststellen sind ebenso unverzichtbar wie das Knowhow von interdisziplinären FachexpertInnen und die Einbindung der BewohnerInnen. Gerade die Miteinbeziehung der Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen in Form von Beteiligungsprozessen tragen entscheidend dazu bei, entsprechend der **Smart City Wien Rahmenstrategie 2014** (SCW-Rahmenstrategie 2014) sowohl technische Lösungen zur Schonung von Ressourcen, als auch die Erhöhung der Lebensqualität der BewohnerInnen zu erzielen.

Durch eine frühzeitige und systematische Einbindung aller Stakeholder können die Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume kommuniziert und mögliche Konflikte vermieden werden. Eine frühe Einbindung der BewohnerInnen lässt die Wahrscheinlichkeit steigen, dass Entscheidungen, die in der Vorbereitung der Sanierung fallen, auch mitgetragen und diesen zugestimmt wird. Die Erfahrungen zeigen, dass die Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen nach einem abgeschlossenen Sanierungsprozess höher ausfällt, wenn dieser mit der Beteiligung der BewohnerInnen durchgeführt wird.

Eine strukturierte, gut vorbereitete Sanierungsstrategie ist Voraussetzung für die bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale und die Chance, eine notwendige, klassische Regelfallsanierung zu einer umfassenden smarten Sanierung aufzuwerten.

Im vorliegenden Prozesshandbuch wird – basierend auf dem klassischen Sanierungsprozess – der empfohlene zeitliche und inhaltliche Projektablauf einer smarten Sanierung mit Fokus auf die einzubindenden Akteursgruppen dargestellt, wie er zukünftige bei smarten Sanierungen im sozialen Wohnbau Anwendung finden könnte.

# 1. Smart City im sozialen Wohnbau



Die Stadt Wien hat am 25. Juni 2014 im Stadtrat die „Smart City Wien Rahmenstrategie“ (SCW-Rahmenstrategie 2014) beschlossen, die folgende drei Hauptziele festschreibt:

- radikale Ressourcenschonung,
- Entwicklung und produktiver Einsatz von Innovationen /neuer Technologien,
- hohe, sozial ausgewogene Lebensqualität;

Die eigentliche Herausforderung besteht allerdings nicht darin, Einzelprojekte zu entwickeln, die „nur“ eines dieser Ziele optimal erfüllen, sondern Projekte so zu entwickeln, dass alle drei Hauptziele gleichermaßen Berücksichtigung finden. Schwerpunktsetzungen und auch Fokussierungen auf einzelne Zielsetzungen sind zwar grundsätzlich möglich, können aber nicht so weit gehen, dass eines der drei Hauptziele gänzlich ausgeblendet wird. Der vielfach erhobene Vorwurf, „Smart City“ sei eine ausschließlich „technologiegetriebene Lobbying-Strategie globaler Industriekonzerne“ trifft daher für Wien mit Sicherheit nicht zu. Denn in der Smart City Rahmenstrategie Wien findet sich neben dem Bekenntnis zur Erreichung der Europäischen Klima- und Energieziele auch ein klares Bekenntnis zur öffentlichen Infrastruktur – zu der in Wien auch der soziale Wohnbau zählt. Ebenso wird der sozialen Inklusion über die Berücksichtigung der Bedürfnisse aller BewohnerInnen Beachtung geschenkt.

Ausgehend von diesen strategischen Zielen und Grundlagen wurde das Sondierungsprojekt durchgeführt. Folglich zielt auch das vorliegende Prozesshandbuch darauf ab, bereits mittels eines integrierten Prozesses die Zielerreichung in den unterschiedlichen Dimensionen (radikale Ressourcenschonung, Entwicklung und produktiver Einsatz von Innovationen /neuer Technologien, hohe, sozial ausgewogene Lebensqualität) sicherzustellen. Denn es gilt, einerseits den hohen sozialen Ansprüchen gerecht zu werden, und andererseits Lösungen umzusetzen, die auch den Ansprüchen an Innovation und Ressourcenschonung gerecht

werden. Das ist insbesondere im sozialen Wohnbau eine große Herausforderung, denn es muss gewährleistet sein, dass auch nach einer Sanierung die Mieten noch leistbar sind. Ist das nämlich nicht der Fall, so können die technologischen Lösungen noch so innovativ sein, man wird entsprechend dem Wiener Verständnis nicht von einer „smarten Sanierung“ sprechen können.

Die Herausforderung der Projektentwicklung besteht also darin, eine ausgewogene Balance zwischen Innovation, Leistbarkeit und Ressourcenschonung herzustellen. Wien kann diesbezüglich auf eine langjährige Erfahrung zurückgreifen. Das Instrument der „sanften und bewohnerInnen-orientierten Stadterneuerung“ hat es in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreich geschafft, diese Balance zwischen sozialer Verträglichkeit, Aufwertung durch Hebung des Wohnstandards und umfassende Sanierungen vor allem in Gründerzeitgebieten zu bewahren.

Die Sondierung Smart City im Gemeindebau ist somit nicht nur ein Projekt, das Maßnahmen für zukünftige smarte Sanierungen erarbeitet, sondern es leistet bis zu einem gewissen Grad auch eine definitorische Arbeit, nämlich zu skizzieren, welche Faktoren eine „smarte Sanierung“ ausmachen. Überspitzt formuliert existiert wohl auch aufgrund der Neuheit der SCR Wien 2014 der Irrglaube, dass eine smarte Sanierung nur etwas gänzlich Neues sein muss und alles, was bisher gemacht wurde, per-se nicht smart sein kann. Es gilt deshalb, Bewusstsein – auch bei EntscheidungsträgerInnen – zu schaffen, damit es diesbezüglich zu realistischeren Ansprüchen kommt. Denn natürlich sind viele Maßnahmen der thermischen Wohnhaus-sanierung auch weiterhin sinnvoll. Sie waren in gewisser Weise schon smart, bevor der Begriff in diesem Zusammenhang verwendet worden ist. Ebenso sind andere Maßnahmen, auch wenn sie noch so neu und einzigartig sind, unter bestimmten Umständen nicht smart.

Ziel des Sondierungsprojektes ist daher auch die Erarbeitung von Maßnahmen, die den unterschiedlichen Zielsetzungen der SCWR entsprechen, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen des sozialen Wohnbaus umsetzbar sind und die vor allem im Zusammenwirken zu besseren – also smarteren – Ergebnissen führen. Das heißt, bei

einer smarten Sanierung sind weniger die Einzelmaßnahmen an sich etwas Besonderes, als vielmehr die Art und Weise, wie einzelne Maßnahmen im Rahmen einer Sanierung kombiniert werden und damit einen Mehrwert schaffen.

## **Smart City als guter Standard**

Wenn es zukünftig gelingt, im Zuge von Sanierungen im sozialen Wohnbau von Anfang an die Smart City Ziele mitzudenken, ist ein erster wichtiger Schritt in Richtung smarte Sanierung getan. Beim vorliegenden Sondierungsprojekt, das sich vor allem durch das seit Projektbeginn involvierte interdisziplinäre ExpertInnen-team auszeichnet, ist dieses „Mitdenken der Smart City Ziele“ dem Projekt inherent. Doch dieser Sonderfall ist nicht die Regel, und deshalb wurde besonderes Augenmerk auf die „Replizierbarkeit“ der Projektergebnisse gerichtet. Das vorliegende Prozesshandbuch ist deshalb so aufgebaut, dass auch andere Projektteams das Knowhow, das im Zuge des Sondierungsprojektes entstanden ist, in ihren Arbeitsalltag integrieren können, es also replizierbar ist. Nur so ist es möglich, dass smarte Sanierungen zukünftig von Vorzeigeprojekten zum „guten“ Standard werden.

## **Die soziale Smart City**

Während in anderen Ländern und Städten unter dem Begriff „Smart City“ insbesondere der Einsatz moderner Technologien verstanden wird, verfolgt Wien in diesem Zusammenhang eine ganzheitlichere Perspektive. Neben Ressourcenschonung sowie technischer und planerischer Innovation spielt in Wien die Erhaltung und Steigerung der Lebensqualität – insbesondere auch bei niedrigem Einkommen – eine wesentliche Rolle.

Bei der Planung und Umsetzung unterschiedlicher Maßnahmen, die zu einer Smart City beitragen, liegt ein Schwerpunkt auf der Anerkennung von gesellschaftlicher Diversität. Ziel ist die größtmögliche Befriedigung der Bedarfe und Bedürfnisse vieler, teilweise sozial und kulturell sehr heterogener Bevölkerungsgruppen in einer Zeit großer gesellschaftlicher Veränderungen. Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden und Planungen zukunftsfähig zu gestalten, kommen neben anpassbaren baulich-technischen Strukturen auch Mitsprache und die aktive Mitgestaltung durch (smarte) BürgerInnen eine große Bedeutung zu.

## **Soziale und demografische Veränderungsdynamiken**

Dieser ganzheitliche Zugang wird auch vor dem Hintergrund großer ökonomischer und gesellschaftlicher Veränderungen zunehmend wichtiger. Wien wächst und wird bunter. Das dynamische Bevölkerungswachstum in Wien bedeutet eine quantitative Herausforderung in der räumlichen Bewältigung des Wachstums, aber auch qualitative Herausforderungen durch eine weitere gesellschaftliche Ausdifferenzierung, der gleichzeitigen Zunahme insbesondere Junger und Älterer, unterschiedlicher Nationalitäten, Menschen mit unterschiedlichen sprachlichen, ökonomischen, religiösen und kulturellen Hintergründen, aber auch mit unterschiedlichen Werten, Einstellungen und Lebensstilen.

Im Gemeindebau bildet sich vor allem auch die sozio-ökonomische Herausforderung durch ein Auseinanderklaffen der Einkommensschere in einem besonderen Maße ab: Ein hoher Anteil der BewohnerInnen im Gemeindebau ist armutsgefährdet und gehört damit einer sozio-ökonomisch schwachen Gruppe an. Dies verleiht dem „Sozialen“ der Smart City eine ganz besondere Bedeutung. Die quantitativen und qualitativen Veränderungsprozesse – im Gemeindebau genauso wie außerhalb – sind zudem geprägt durch gesellschaftliche Megatrends, die Wohnbedürfnisse, Zeithorizonte und soziales Zusammenleben beeinflussen. Sie verlangen nach neuen „Lösungen“ in Bezug auf Leistbarkeit, neue Wohnformen, aber auch Wohnzufriedenheit und Lebensqualität.

## **Bauen auf Leistbarkeit**

Die entwickelten Lösungen und Maßnahmen müssen jedoch dem Anspruch der Realisierbarkeit genügen, das heißt auch im Rahmen der – durchaus eingeschränkten – Möglichkeiten im sozialen Wohnbau umsetzbar sein. Sie dürfen die Leistbarkeit keinesfalls in Frage stellen, sondern müssen im Gegenteil dazu beitragen, leistbares Wohnen zu fördern.

Maßnahmen zur Energieeffizienz und richtiges Nutzungsverhalten spielen hier genauso eine Rolle wie ein Angebot an kleinen, kompakten Wohnungen mit flexiblen und gut nutzbaren Grundrissen. Daneben sind auch Bewusstseinsbildung und die

Förderung einer „Sharing-Kultur“ von Bedeutung, welche die Nachhaltigkeit und Leistbarkeit durch gemeinsame, zeitlich begrenzte Nutzung von Ressourcen unterstützt. Eng damit verbunden sind auch Maßnahmen zur Unterstützung von Selbstorganisation, Vernetzung und sozialer Kooperation zur Stärkung des Gemeinwesens bzw. zur Abschöpfung des vorhandenen sozialen Reichtums, des sogenannten „Sozialkapitals“.

## **Neue Wohnformen und -kulturen**

Die Heterogenität der modernen Gesellschaft verlangt nach weiterer Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes und damit auch nach neuen Haushalts- und Wohnformen. Dies bedeutet meist vielfältige, auch an den Lebensverlauf anpassbare Grundrisse, spezielle Angebote für unterschiedliche Haushaltsformen, Lebensstile und Wohnkulturen, aber auch die gezielte Förderung der im Gemeindebau besonders wichtigen sozialen Durchmischung. Auch dabei liegt ein Fokus auf der Umsetzbarkeit. Der Anspruch besteht nicht darin, alles in ein Projekt zu packen, sondern im Rahmen der jeweiligen Ausgangssituation und vorhandenen Möglichkeiten abzuklären, welche Maßnahmen einfach und kostengünstig umsetzbar sind. So kann ein Beitrag zu einem vielfältigen, wandelbaren Wohnangebot und insgesamt zu robusten, möglichst nutzungs-offenen Wohnstrukturen geleistet werden.

## **Wohnzufriedenheit und Lebensqualität**

Gerade bei kompakten (smarten) Wohnungen und flächenmäßig begrenztem Wohnraum sind kompensatorisch neben dem privaten Freiraum vor allem auch gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Innen- und Außenraum für Wohnzufriedenheit und Lebensqualität von großer Bedeutung. Ein gut nutzbarer Freiraum ist dabei ebenso wichtig wie gut ausgestattete Gemeinschaftsräume. Diese Räume dienen als Kompensationsflächen zur Auslagerung von privaten Aktivitäten aus der eigenen Wohnung, stellen aber auch eine Basis für Gemeinschaftsbildung, Vernetzung und Austausch der Nachbarschaft dar.

Auch hier ist die Planung und Gestaltung immer in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten, den rechtlichen und budgetären Möglichkeiten sowie

den unterschiedlichen sozialen Zielgruppen zu sehen. Eine frühzeitige Partizipation der (zukünftigen) BewohnerInnen ermöglicht z.B. wechselseitige Information und Kommunikation, die Übernahme von Verantwortlichkeiten und eine (sozial) nachhaltige Gestaltung und Aneignung.

## Hohes Maß an Resilienz

Smart City bedeutet zusammengefasst das Setzen sachlich ambitionierter, sozial differenzierter und damit im besten Sinne smarterer Maßnahmen, die zur Nachhaltigkeit bzw. zur Resilienz (Robustheit) von urbanen Wohn- und Lebensräumen beitragen. Sie unterstützen dabei, dass bauliche und sozial-räumliche Umwelten widerstandsfähig und wandelbar bleiben oder werden. Im Rahmen der Möglichkeiten werden so Strukturen geschaffen, die einerseits den soziodemografischen Veränderungen gerecht werden und andererseits die demokratische Selbstorganisation sowie den sozialen Zusammenhalt fördern. Ambitioniertes Ziel ist die Weiterentwicklung der Lebensqualität möglichst aller Menschen in einer smarten Stadt der Zukunft.

## Berücksichtigung des Wohnumfeldes

Die zahlreichen und mitunter räumlich ausgedehnten Gemeindebauten prägen die Stadt Wien nicht nur in ihrem Erscheinungsbild. Gemeindebauten können Funktionen für ihre Umgebung erfüllen, etwa die stadtklimatische Funktion von grünen Höfen oder die Erschließungsfunktion von Wegen durch die Wohnhausanlagen. Auf der anderen Seite ist das Wohnumfeld ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität und Wohnzufriedenheit von Bewohnerinnen und Bewohnern. Attraktiv gestaltete Außenräume unterstützen nachbarschaftliche Beziehungen und ermöglichen Naherholung vor der Haustür. Die Mobilität der im Gemeindebau wohnenden Menschen wird ebenfalls durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur und die Gestaltung des öffentlichen Raums sehr stark beeinflusst, im positiven Sinn etwa durch direkte und barrierefreie Fußwegeverbindungen, eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein verkehrssicheres Umfeld.



## 2. Mitgestaltung und Partizipation im Sanierungsprozess



Aktive Mitgestaltung unter Einbindung und Berücksichtigung der Interessen von BewohnerInnen kann bei einer geplanten Sanierung oder Umgestaltung von allgemeinen Flächen einer städtischen Wohnhausanlage für alle Beteiligten Nutzen stiften. BewohnerInnen, die an partizipativen Verfahren mitwirken, profitieren davon, weil ihre Interessen und Bedürfnisse effektiver in der Planung berücksichtigt werden können. Sie haben als „lokale ExpertInnen“ in der Regel detailliertes Wissen über Probleme, Notwendigkeiten und Handlungsbedarf in ihrer Wohnhausanlage und der Wohnumgebung. Sie haben oft auch konkrete Vorstellungen von Lösungen oder Umgestaltungsmöglichkeiten. Wenn das Wissen und die Sichtweisen unterschiedlicher Akteursgruppen, insbesondere derer vor Ort, in Planungsprozesse miteinbezogen werden, können haltbare Lösungen zu Sanierungsmaßnahmen entstehen, weil sie auf einer breiten Basis entwickelt wurden und vor allem von den Betroffenen selbst mitgetragen werden. Die Möglichkeit, an Planungen mitzuwirken, fördert außerdem das Gefühl der Mitverantwortung für gemeinschaftliche Angelegenheiten und den Ausgleich unter verschiedenen Interessens- bzw. NutzerInnengruppen.

Ein zentraler Erfolgsfaktor für Sanierungen mit partizipativem Charakter ist die klare Kommunikation zu Beginn der Partizipation. Was sind vom Baumanagement festgelegte Fixpunkte, und wo liegen offene Entscheidungsspielräume der BewohnerInnen? – Diese Fragen gehören zu Beginn eines Partizipationsprozesses beantwortet. Transparenz und Klarheit über die Möglichkeiten der Mitwirkung sind für einen gelungenen Partizipationsprozess hochgradig wichtig.

Wie intensiv die Partizipation der BewohnerInnen gestaltet wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab, z.B. räumliche und technische Gegebenheiten, rechtliche Vorgaben, das Budget und nicht zuletzt das Interesse an der Mitwirkung seitens der BewohnerInnen selbst. Hierzu lassen sich grob drei Partizipationsstufen unterscheiden.

Zunächst gibt es die **Partizipation aufgrund von Informationen**. Durch BewohnerInnen-Versammlungen, Aushänge, Aussendungen oder Schautafeln werden BewohnerInnen über die Sanierung und deren Verlauf informiert und auf dem aktuellen Stand gehalten. Darüber hinaus gibt es die **Partizipation durch Konsultation und Evaluierung**, um Meinungen, Wünsche und Ideen der BewohnerInnen zu erheben und nach Möglichkeit in der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Einzelgespräche, Befragungen mittels Fragebögen, strukturelle Begehungen und Gruppendiskussionen wären dazu einige beispielhafte Methoden. Die dritte Stufe stellt die eigentliche **Mitbestimmung** dar, die es den BewohnerInnen auch ermöglicht mitzuentcheiden. In Form von Abstimmungen, Arbeitsgruppen oder Workshops mit möglichst vielen teilnehmenden BewohnerInnen oder deren VertreterInnen wird versucht, einen Konsens über konkrete Sanierungsmaßnahmen oder Gestaltungsmöglichkeiten zu finden, die schlussendlich auch vom Baumanagement umgesetzt werden. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass es sich bei „den BewohnerInnen“ um keine homogene Interessensgruppe handelt, sondern verschiedene Interessen aufgrund von individuellen Lebensumständen oder der Lage der eigenen Wohnung stark auseinandergehen können. Somit setzt die Initiierung von Partizipationsprozessen auch immer eine gute Kenntnis der Struktur der BewohnerInnen voraus. Neben den geplanten Maßnahmen einer Sanierung muss daher auch die Verfahrenswahl der Partizipation zielgruppengerecht erwogen werden und sich an der Sozialstruktur der BewohnerInnen orientieren.

In einem abgesteckten Rahmen und unter der größtmöglichen Zustimmung der geplanten Maßnahmen erhöht eine begleitete und koordinierte Einbindung der BewohnerInnen in Entscheidungen und Mitgestaltungsprozesse langfristig die Zufriedenheit nach einer Sanierung und trägt wesentlich zu einer Erhöhung der Lebensqualität bei.

Klare Kommunikation und Transparenz sowie zeitgerechte Informationen und Einbindung der BewohnerInnen vor, während und nach einer Sanierung führen zu mehr Akzeptanz und Legitimation der Veränderungen. Daneben kann sich

durch die reibungslose Durchführung einer Sanierung ein Mehrwert für das Baumanagement ergeben. Bereits das Einbeziehen des lokalen Wissens der Personen vor Ort, welches in der Realisierung und in davon abgeleiteten Maßnahmen erkennbar wird, erhöht die Zufriedenheit der BewohnerInnen und trägt gleichzeitig zu einer qualitativen Verbesserung des Sanierungskonzepts bei.

## 2.1. Kommunikationskonzept

Im Rahmen des Sondierungsprojekts Smart City im Gemeindebau wurde vom Konsortiumsmitglied wohnpartner nachfolgendes „Kommunikationskonzept für einen fiktiven Idealprozess bei der Sanierung und Modernisierung einer städtischen Wohnhausanlage in Wien nach Smart City Kriterien“ erarbeitet.

Ziel dieses Konzepts ist es, einerseits die Kommunikationsstruktur unter den KooperationspartnerInnen und andererseits die Kommunikation mit den BewohnerInnen in derartigen Prozessen zu optimieren. Ausgehend von der Smart City Wien Rahmenstrategie 2014, in der neben technologischen, innovativen Lösungen zur Schonung von Ressourcen und zur Erhöhung der Lebensqualität auch die aktive Mitgestaltung durch die Menschen als Ziel definiert worden ist, müssen Beteiligungsprozesse als wesentlicher Bestandteil gesehen werden. Es gibt auch bereits Erfahrungen mit Sanierungsprojekten im Wiener Wohnbau, bei denen mit unterschiedlichen Mitbestimmungselementen im Rahmen der BewohnerInnen-Betreuung gearbeitet wurde. wohnpartner orientiert sich bei Beteiligungsprozessen grundsätzlich an einem Fünf-Phasenmodell: **Erhebungs-, Aktivierungs-, Gruppenbildungs-, Aushandlungs- und Abschlussphase**. Im Folgenden werden die Möglichkeiten und Herausforderungen in der Kommunikation unter den beteiligten Institutionen und in den Prozessphasen beschrieben.

## KooperationspartnerInnen

Die Hausverwaltung wird bei jeder Sanierung städtischer Wohnhausanlagen Hauptakteur und Entscheidungsträger sein. Soll die geplante Sanierung nach Smart City Kriterien erfolgen, so wird es notwendig sein, wohnpartner für die Durchführung von Beteiligungsprozessen und sozialer Inklusion hinzuzuziehen. Außerdem ist es sinnvoll, dass auch andere Institutionen beteiligt werden, z.B. für spezielle Themen wie Energieeffizienz, Mobilität und Infrastruktur, Informations- und Kommunikationstechnologie etc.. In einem Idealprozess sind alle Institutionen von Beginn an eingebunden. Gemeinsame Treffen im Rahmen eines regelmäßigen Jour Fixe dienen zur Abstimmung untereinander. Für eine effiziente Zusammenarbeit ist es jedenfalls hilfreich, wenn VertreterInnen aller Akteursgruppen über die vorliegenden Rahmenbedingungen und ihre eigenen Handlungsspielräume vorab informiert sind und über Entscheidungen und Neuigkeiten zeitgerecht in Kenntnis gesetzt werden. Außerdem ist für jedes Sanierungsprojekt zu bedenken, welchen Stellenwert die Bezirkspolitik, das Stadtratsbüro für Wohnen und eventuelle andere lokale Akteure einnehmen.

## Erhebungsphase

Die vorbereitenden Verfahren zu einer Sanierung seitens der Hausverwaltung bedürfen einiger Zeit, in der technische Erhebungen durchgeführt und formale Prozesse bearbeitet werden. Sobald die betroffenen BewohnerInnen von der Möglichkeit einer Mitbestimmung bei der Gestaltung ihres Wohnumfeldes erfahren, tauchen voraussichtlich Fragen auf, die ohne entsprechende Antworten zu einer Verunsicherung führen können. Daher ist es wichtig, den Zeitpunkt dieser ersten Information zu bedenken. Es ist von Vorteil, wenn vorher einige grundlegenden Voraussetzungen geklärt sind, soweit dies möglich ist (Zeitrahmen, Kosten und Finanzierung, technische Möglichkeiten, Rahmen und Grenzen der Mitbestimmung, etc.).

Zugleich ist eine möglichst frühzeitige Einbindung der BewohnerInnen für den nachfolgenden Beteiligungsprozess von Bedeutung, um das Interesse daran zu unterstützen. Eine gewisse Betroffenheit und Aufregung zu Beginn kann dabei durchaus als legitimer Bestandteil des Prozesses gesehen werden. Zudem müssen in allen Fragen, bei welchen eine Mitbestimmungsmöglichkeit eingeräumt wird, dementsprechende Handlungsspielräume offen gelassen werden. Diese Handlungsspielräume werden für jede Wohnhausanlage unterschiedlich sein und können nicht generalisiert werden.

Bisherige Erfahrungen mit Beteiligungsprozessen im Gemeindebau haben gezeigt, dass sich besonders die Hofgestaltung und die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen dafür anbieten. Die Mitbestimmungsmöglichkeiten sollen jedoch darüber hinausgehend auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen abgestimmt werden. Besonders bei Entscheidungen, die Kosten verursachen, die über bisher praktizierte Standard-Sanierungen hinausgehen, also auch alle zusätzlichen Maßnahmen nach Smart City Kriterien, müssen die betroffenen Menschen mit einbezogen werden. Dementsprechend sind zu diesem Zeitpunkt noch einige Variablen offen, die klar zu kommunizieren sind. Die EntscheidungsträgerInnen müssen sich außerdem bewusst sein, dass derartige Prozesse immer ergebnisoffen sein müssen und sich folglich auch Entscheidungen ergeben können, die den Vorstellungen der ExpertInnen nicht entsprechen. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, den Rahmen und die Grenzen der Mitbestimmung von vornherein klar zu definieren. Ansonsten ist mit hohen Erwartungshaltungen zu rechnen, die dann nicht erfüllt werden können und in der Folge Enttäuschung bzw. auch Ablehnung von notwendigen Maßnahmen bewirken.

Auch sozialwissenschaftliche Erhebungen sollen aus den genannten Gründen in dieser Phase lediglich über Beobachtungen und Auswertung von vorhandenen Daten erfolgen. Wenn es in der Wohnhausanlage bereits bekannte Schlüsselpersonen gibt (HausbesorgerInnen, MietervertreterInnen, aktive BewohnerInnen, etc.), so ist es sinnvoll, diese so früh wie möglich mit einzubeziehen.

## Aktivierungsphase

Bei einem Sanierungsprojekt ist aufgrund der zwangsläufigen, direkten Betroffenheit aller BewohnerInnen damit zu rechnen, dass sich bereits die erste Information aktivierend auswirkt. Daher ergibt sich der Start dieser Phase durch eine schriftliche Information aller BewohnerInnen, in der die wichtigsten Grundinformationen zur bevorstehenden Sanierung kommuniziert werden. Es wird zu einer ersten BewohnerInnen-Versammlung eingeladen, die im Optimalfall in unmittelbarer Nähe zur Wohnhausanlage stattfindet. Die Teilnahme der Hausverwaltung bei dieser Veranstaltung ist wichtig, denn in diesem Rahmen wird die Gelegenheit geboten, aufkommende Fragen zu stellen, und es wird eine unmittelbar folgende Befragung angekündigt.

Eine aktivierende Befragung ist ein systematisches Vorgehen, das zum Ziel hat, mit möglichst vielen sozialräumlichen AkteurInnen (v.a. auch mit denjenigen, für die es gewöhnlich schwerer ist, ihre Interessen zu artikulieren) in Kontakt zu treten, deren Interessen zu erheben und die Durchsetzung ihrer Interessen zu unterstützen. Nach zahlreichen offenen Gesprächen werden die Ergebnisse in einer oder mehreren Versammlungen präsentiert und die AkteurInnen dabei unterstützt, für die eigenen Interessen selbst aktiv zu werden (u.a. Gruppenbildungen). Gleichzeitig ist es bei derartigen Sanierungsprojekten auch wichtig, einige strukturierte Fragen zu stellen, um auch den Bedarf und das Interesse für technologische, innovative Modernisierungen zu erheben.

Daher wird es notwendig sein, hier eine Befragungsmethode anzuwenden, die das offene Gespräch mit strukturierten, geschlossenen Fragen kombiniert. Um möglichst viele Menschen zu erreichen, empfiehlt sich eine persönliche Befragung von Tür zu Tür, was allerdings einen erheblichen Aufwand bedeutet. Zusätzlich können, je nach Voraussetzungen, mit relevanten VertreterInnen von Organisationen bzw. Schlüsselpersonen, die für den Sozialraum wichtig sind, ExpertInnen-gespräche geführt werden, um deren Sichtweisen in den Prozess mit einzubeziehen (MietervertreterInnen, HausbesorgerInnen, Jugendzentrum, BezirksrätInnen, ÄrztInnen, Polizei, Kulturvereine, Kirchen, etc.).

## Gruppenbildungsphase

In dieser Phase werden Aktionen, Treffen, Veranstaltungen oder Initiativen geplant und durchgeführt, bei denen Inhalte und Anliegen der vorangegangenen Aktivierung behandelt werden (BewohnerInnen-Versammlung, Runder Tisch, Projekt- und Arbeitsgruppen, etc.). Jene BewohnerInnen, die in der Vorphase Interesse gezeigt haben, sich an Veränderungsprozessen zu beteiligen, werden dazu eingeladen. In dieser Phase ist besonders darauf zu achten, genügend Zeit und Raum zur Verfügung zu stellen, um auch BewohnerInnen-Gruppen die Möglichkeit zur Beteiligung zu geben, die nicht von vornherein mit lauter Stimme ihre Anliegen vertreten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich nur bereits etablierte Gruppen durchsetzen und hinterher festgestellt werden muss, dass ein Großteil der Menschen mit dem Ergebnis unzufrieden ist. Es ist auch möglich, hier bei Bedarf noch eine Nachaktivierung durchzuführen, wenn eine bestimmte Gruppe bisher noch nicht erreicht worden ist.

Bei der Begleitung der Gruppen ist zu berücksichtigen, dass mit den TeilnehmerInnen in Tätigkeitsfeldern gearbeitet wird, in welchen diese zumeist keinerlei Erfahrung haben (z.B. planerische Aktivitäten in der Hofgestaltung, gruppendynamische Prozesse für Gemeinschaftseinrichtungen, etc.). In solchen Situationen ist es ratsam, die verschiedenen Möglichkeiten durch ExpertInnen aufzeigen zu lassen, um allen Beteiligten die Zeit und Mühe für die Bearbeitung nicht realisierbarer Ideen zu ersparen. Die Themen, die bearbeitet werden, ergeben sich aus der Aktivierungsphase. Viele planerische und bautechnische Maßnahmen sind durch Normen, Sicherheitsbestimmungen, etc. vorgegeben und können nicht zur Diskussion gestellt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass BewohnerInnen-Gruppen dennoch Anliegen vertreten, die bei der Hausverwaltung auf Ablehnung stoßen, aber je klarer der Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten zu Beginn vermittelt wird, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit nachfolgender Enttäuschungen.

## Aushandlungsphase

In dieser Phase geht es darum, einen Austauschprozess zwischen unterschiedlichen Interessensgruppen zu initiieren und zu begleiten. Im Einzelfall kann das bedeuten, dass mit einzelnen Gruppen zunächst getrennt gearbeitet und erst im Anschluss an die getrennte Arbeit der Aushandlungsprozess zwischen den Gruppen initiiert wird. Auch in dieser Phase kann es notwendig sein, ExpertInnenwissen beizustellen. Je nach Ausprägung der Meinungsverschiedenheiten können unterschiedliche Beteiligungsmethoden zum Einsatz kommen (Planungswerkstatt, Fokusgruppen, Gruppen-Mediation, Abstimmungen zur Entscheidungsfindung, etc.).

Bisherige Erfahrungen mit Beteiligungsprozessen im Gemeindebau haben gezeigt, dass allzu langwierige und aufwändige Verfahren eher zu einer Demotivation führen als zur Zufriedenheit. Die knappste mögliche Form der Aushandlung würde darin bestehen, dass von ExpertInnen, unter Berücksichtigung der erhobenen Anliegen der BewohnerInnen, mehrere Vorschläge ausgearbeitet und in einer Abstimmung zur Auswahl gestellt werden. Idealerweise wird die Methode den lokalen Gegebenheiten und den Bedürfnissen der Gruppe angepasst und findet das richtige Gleichgewicht zwischen größtmöglicher Beteiligung und kleinstmöglichem Aufwand.

## Abschlussphase

Bei einer Sanierung kann als Abschluss des Beteiligungsprozesses die erfolgreiche Aushandlung der sanierungsrelevanten Themen betrachtet werden. Diese werden im Rahmen einer Abschlussveranstaltung im Beisein der Hausverwaltung präsentiert. Dies bedeutet aber nicht, dass damit alle initiierten Prozesse abgeschlossen sind. Auch während der Sanierungsarbeiten, die ja zu diesem Zeitpunkt erst starten, ist noch mit gewissem Kommunikationsbedarf zu rechnen. Einzelne beteiligte Gruppen können sich auch noch weiter betätigen und dabei Unterstützung benötigen, z.B. in der Organisation von Gemeinschaftseinrichtungen oder auch in der Fortsetzung von gemeinschaftsfördernden Projekten (z.B. Nachbarschaftsfeste, Begrüßungsprojekt, etc.). Das Ziel solcher Projekte ist die Abgabe der Verantwortung für die Aufrechterhaltung aufgebauter Strukturen an die AkteurInnen vor Ort durch einen sukzessiven Rückzug aus den laufenden Prozessen. Der Abschluss dieser Gemeinwesenprozesse kann erst durch die Übergabe in die Selbstorganisation durch BewohnerInnen erfolgen.

### 3. Smart City Akteursgruppen

Im Rahmen des Sondierungsprojekts zeigte sich, dass ergänzend zum Planungsteam die Einbindung strategischer Akteursgruppen wie EntscheidungsträgerInnen, FachexpertInnen und BewohnerInnen in den einzelnen Prozessphasen einen wesentlichen Erfolgsfaktor einer Smart City-Sanierung im sozialen Wohnbau darstellt. Durch die Integration der genannten AkteurInnen in den Prozessablauf können die übergeordneten und strategischen Zielsetzungen einer smarten Sanierung wie technologische, innovative Lösungen zur Schonung von Ressourcen, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Erhöhung der Lebensqualität diskutiert und berücksichtigt werden. Auch die Bedürfnisse der BewohnerInnen können durch aktive Mitgestaltung befriedigt werden.

Smarte Sanierungen bieten die Gelegenheit, das städtische Wohnumfeld ebenfalls zu verbessern und insbesondere auch den Schnittstellen zwischen Innen und Außen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Da Maßnahmen außerhalb der Wohnhausanlage jedoch im Verantwortungsbereich diverser Dienststellen der Gemeinde liegen wird empfohlen, den gesamten Sanierungsprozesses im Wohnumfeld von einer zentralen Stelle zu steuern und mit der Sanierung der Wohnhausanlagen abzustimmen.

#### **Eigentümer der Wohnhausanlage**

Der Eigentümer der Wohnhausanlage wird von FunktionärInnen und / oder MitarbeiterInnen vertreten. Die gesamte Entscheidungsbefugnis obliegt ausschließlich der Eigentümervertretung, die in Teilbereichen (z.B. Organisation, Technik) an das Baumanagement-Team (siehe unten) ausgelagert werden kann. Im Rahmen einer smarten Sanierung entscheidet die Eigentümervertretung über den Projektumfang, die technischen Ziele, den Modernisierungsfahrplan sowie die Intensität der BewohnerInneneinbindung, und sie legt die Mitglieder des Smart City-Beirates



sowie des SC-Sanierungsteams fest. Diese Festlegung kann projektbezogen oder im Rahmen eines umfassenderen Konzeptes für einen gewissen Zeitraum erfolgen.

### **Das Baumanagement-Team**

Als Leiter des Smart City-Sanierungsteams leitet das Baumanagement-Team die Sanierung in allen Phasen und ist für den erfolgreichen Projektabschluss verantwortlich. Das Baumanagement-Team setzt sich aus MitarbeiterInnen der Wohnhausanlageigentümer zusammen. Ist die grundsätzliche Projektselektion getroffen, wird vom Baumanagement-Team in Abstimmung mit den Eigentümern ein SC-Sanierungsteam aus FachexpertInnen zusammengestellt.

### **Der Smart City-Sanierungsbeirat**

Der SC-Sanierungsbeirat hat in der Projektentwicklung weder Entscheidungsbefugnisse noch eine Kontrollfunktion, sondern steht der Eigentümervertretung und dem Baumanagement-Team beratend und empfehlend zur Seite. Konkret bei der Auswahl von Smart City Sanierungsprojekten, der Zusammenstellung des SC-Sanierungsteams und der Festlegung der zu realisierenden Sanierungsvariante. Der SC-Sanierungsbeirat wird von den Eigentümervertretern bestellt. Die Beiratsmitglieder sollten aus praxisbezogenen Bereichen der Verkehrs- und Raumplanung, Sozial- und Inklusionsforschung, Partizipation, Förderung und Finanzierung etc. stammen und durch ihre Expertise das Baumanagement-Team ergänzen.

### **Das Smart City-Sanierungsteam**

Die Zusammensetzung des Smart City-Sanierungsteams wird vom Smart City-Sanierungsbeirat entsprechend der Anforderungen des Sanierungsprojektes empfohlen, von den Eigentümern der Wohnhausanlage genehmigt und vom Baumanagement Team organisiert. Es besteht aus den Mitgliedern des Baumanagement-Teams und aus FachexpertInnen der Bereiche Architektur, Bauphysik, Gebäudetechnik, Sozialraumanalytik, Mobilitäts- und Freiraumplanung. Die ausgewählten, meist externen FachexpertInnen sollen Knowhow zu Themen wie Energieeffizienz, Mobilität

und Infrastruktur, Informations- und Kommunikationstechnologie sowie fachbereichsübergreifende Zugänge, Sichtweisen und organisatorischen Ansätze in die Sanierungsplanung einbringen können.

Die Zusammensetzung des Smart City-Sanierungsteams ist projektspezifisch zu wählen. Als interdisziplinäres Team aus ExpertInnen begleitet das SC-Sanierungsteam die smarte Sanierung von der Bestandserhebung bis hin zur Abschlussphase. Je nach Bedarf werden vom Baumanagement-Team und/oder der Eigentümervertretung die Expertisen und Dienstleistungen in den einzelnen Projektphasen abgerufen. In regelmäßigen Arbeitstreffen werden Erfahrungen und Wissen innerhalb des SC-Sanierungsteams ausgetauscht und die nächsten Prozessphasen vorbereitet. Für eine effiziente Zusammenarbeit ist es hilfreich, wenn alle Akteursgruppen über die vorliegenden Rahmenbedingungen und ihre eigenen Handlungsspielräume vorab informiert und zeitgerecht über Entscheidungen und Neuigkeiten in Kenntnis gesetzt werden.

Schlüsselaktivitäten des SC-Sanierungsteams sind neben der Ausarbeitung smarterer Sanierungsvarianten die Miteinbeziehung der BewohnerInnen und die Betrachtung des Projektumfeldes.

### **Smarte BewohnerInnen**

Die Einbindung der BewohnerInnen in die smarte Sanierung muss als fixer Bestandteil gesehen werden und kann in drei unterschiedlichen Intensitäten erfolgen: Information, Befragung oder Mitbestimmung. Die informative Form der BewohnerInneneinbindung sollte Bestandteil jeder Sanierung sein<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>) Siehe: Österreichisches Ökologieinstitut: Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung; Leitfaden für Bauträger und Hausverwaltungen; Haus der Zukunft, Wien 2004.

## 4. Smart City Sanierungsablauf

Basierend auf dem im Kapitel 2.1. detailliert beschriebenen Kommunikationskonzept wird nun der um Smart City Inhalte erweiterte, klassische Sanierungsprozess dargestellt, wie er bei zukünftigen smarten Sanierungen im sozialen Wohnbau Anwendung finden sollte bzw. könnte.

Als wesentlicher Bestandteil smarter Sanierungen wird von allen SCIG Projektpartnern Partizipation, also die aktive Mitgestaltung einzelner Akteursgruppen gesehen. Unverzichtbar ist das Kommitment der politischen Entscheidungsträger und verantwortlichen Dienststellen der Gemeinde. Aber auch die Miteinbeziehung der Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen in Form von Beteiligungsprozessen und das Knowhow interdisziplinäre FachexpertInnen tragen entscheidend dazu bei, entsprechend der Smart City Wien Rahmenstrategie 2014, sowohl technische Lösungen zur Schonung von Ressourcen als auch die Erhöhung der Lebensqualität der BewohnerInnen zu erzielen.

Durch eine frühzeitige und systematische Einbindung aller Stakeholder können die Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume kommuniziert und mögliche Konflikte vermieden werden. Eine frühe Einbindung der BewohnerInnen lässt die Wahrscheinlichkeit steigen, dass Entscheidungen, die in der Vorbereitung der Sanierung fallen, auch mitgetragen und diesen zugestimmt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass die Wohnzufriedenheit nach einem abgeschlossenen Sanierungsprozess höher ausfällt, wenn dieser mit der Beteiligung der BewohnerInnen durchgeführt wird.

Eine strukturierte, gut vorbereitete Sanierungsstrategie ist Voraussetzung für die bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale und die Chance, eine notwendige, klassische Regelfallsanierung zu einer umfassenden smarten Sanierung aufzuwerten.



TECHNISCH ORGANISATORISCHER SANIERUNGSABLAUF			PARTIZIPATION/BETEILIGUNG/EINBINDUNG					
Phasen	Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen	
Phase 0 Selektion	Bewertung Sanierungs-objekte	Zusammenstellung Liste Sanierungsprojekte/-objekte		X				
		Bewertung der Sanierungsobjekte		X				
		<b>Bewertung der Sanierungsobjekte (Smart City-Kriterien)</b>		X				
		<b>Erstellung Sanierungsberichte</b>		X				
	Grundsatz-entscheidung	<b>Bewertung und Empfehlung der Smart City-Sanierungsprojekte</b>				X		
		<b>Festlegung Sanierungsprojekt:</b> • Projektumfang & -grenzen • technische Sanierungsziele • Smart City-Handlungsfelder • Analyse Sozialraum und Wohnumfeld (intern oder extern) • Schlussfolgerungen aus sozio-demografischem Wandel (neuer Wohnungsmix, Integration von neuen/betreuten Wohnformen etc.) • Modernisierungsfahrplan (zukünftige Wohnbedürfnisse)	X					
		<b>Entscheidung über die Intensität der BewohnerInnen-Einbindung/ des Beteiligungsprozesses</b>	X					
		<b>Festlegung eines Smart City-Sanierungsteam</b>	X					
Phase 1 Projekt-start	Bestands-erhebung	<b>Bildung eines Smart City-Sanierungsteams</b>		X		X		
		Einbindung externer KonsulentInnen				X		
		Analyse und Erfassung Bestandsdokumentation				X		
		Erstellung Termin-Rahmenplan				X		
		Erstellung Konzept Projektfinanzierung				X		
		Erstellung Projekthandbuch				X		
Phase 2 Projektvor-bereitung/-entwicklung	Bestands-aufnahme/-analyse vorort	Ausschreibung und Beauftragung ExpertInnen/KonsulentInnen				X		
		<b>Erstinformation der BewohnerInnen Erhebung BewohnerInnen-Beteiligung</b>				X	X	
		Begehung vor Ort, Durchführung Bestands- und Bauschadenanalyse				X		
	Bewohner-Innen-Information	Beschreibung des Objektzustandes				X		
		Erstellung digitale Bestandspläne				X		
		Grobplanung Sanierungs-varianten	Abklärung Förderschienen und -möglichkeiten				X	
	Grobplanung Sanierungs-varianten	Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen				X		
		Ausarbeitung verschiedener Sanierungsmaßnahmen				X		
		Erstellung Vorentwurfplanung inkl. Grobterminplanung				X		
		bauphysikalische Vorberechnungen				X		
		Erstellung Kostenschätzung				X		
		Erstellung Empfehlungsbericht zu Sanierungsvarianten				X		

TECHNISCH ORGANISATORISCHER SANIERUNGSABLAUF			PARTIZIPATION/BETEILIGUNG/EINBINDUNG					
Phasen	Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen	
Phase 2 Projektvor-bereitung/-entwick-lung	Variante-entscheidung	<b>Festlegung Sanierungsvariante</b>		X	X	X		
	Entscheidung KonsulentInnen							
		Einreichung Sanierungsvariante bei Förderstelle				X		
		Vergabe und Ausschreibung KonsulentInnen-Leistungen				X		
Phase 3 Projekt-planung	Entwurfs-planung	Entwurfsplanung (Bau, Gebäudetechnik, Infrastruktur, Bauphysik, Statik...)				X		
		BewohnerInnen-Information	Erstellung Ablaufplan			X		
		Erstellung Kostenberechnung				X		
		<b>BewohnerInnen-Kommunikaton</b> • <b>BewohnerInnen-Information</b> • <b>BewohnerInnen-Befragung</b> • <b>BewohnerInnen-Mitbestimmung</b>				X	X	
	Einreichung Bau-bewilligung	Einreichplanung (Bau, Gebäudetechnik, Infrastruktur, Bauphysik, Statik...)				X		
		Einreichung				X		
		Baubewilligungsverfahren				X		
	Aus-schreibung Vergabe	Erstellung der Ausschreibungsunterlagen				X		
		Ausschreibung				X		
		Angebotsprüfung und Vergabevorschlag				X		
		Vergabe Gewerke und Dienstleistungen				X		
	Phase 4 Umsetzung	Bauphase	Ausführungsplanung (Bau, Gebäudetechnik, Infrastruktur, Statik...)				X	
			BewohnerInnen-Information	Sanierungsvorbereitung (Beweissicherung, Bauzeitplan...)			X	
		Durchführung der Sanierung				X		
		<b>BewohnerInnen-Information</b> <b>BewohnerInnen-Betreuung</b>				X	X	
Phase 5 Abschluss	Abschluss	Übernahme der Sanierungsarbeiten				X		
		Fertigstellungsanzeige				X		
	BewohnerInnen-Information	<b>BewohnerInnen-Information über Endabrechnung</b>				X	X	
		Gesamtdokumentation				X		
		<b>Reflexion des Sanierungsprozesses</b>				X		

Tabelle 1: Übersicht technisch organisatorischer Sanierungsablauf

## 4.1. Smart City Sanierungsphasen, Elemente und Inhalte

Sanierungsprojekte von Wohnhausanlagen ähneln sich grundsätzlich in ihren Phasen. Im Folgenden werden die einzelnen Phasen des klassischen Sanierungsablaufes (blau) als Basis herangezogen und um die Elemente einer smarten Sanierung und deren Inhalte (gelb) ergänzt:

### Phase 0 - Selektion

Am Beginn jedes Sanierungsprojekts steht die Entscheidung des Eigentümers über die als nächstes zu sanierende/n Wohnhausanlage/n. Derartige Entscheidungen erfolgen aufgrund „klassischer Bewertungskriterien“, und es liegen ihnen oft strategische Mehrjahrespläne zugrunde, welche die Dringlichkeit der Sanierung und andere technische und ökonomische Kriterien berücksichtigen. Eine wesentliche Basis für diese Entscheidungen ist die fachtechnische Bewertung des Bestandes und Darstellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen samt voraussichtlicher Sanierungsdauer

und einer ersten Kostenschätzung. Diese Leistungen werden vom Baumanagement Team des Eigentümers der Wohnhausanlagen durchgeführt (siehe Tabelle 2).

### Smart City Elemente und Inhalte in der Projektselektion

In Rahmen der Selektionsphase müssen bei der Bewertung der zu sanierenden Wohnhausanlagen neben den „klassischen Bewertungskriterien“ zusätzlich „Smart City Potenziale“ (siehe Kapitel 5.) vom Baumanagement-Team erhoben und ausgewertet werden. Basierend auf der Bewertung der Smart City-Sanierungskriterien wird für jedes Sanierungsobjekt ein Smart City-Sanierungsbericht erstellt.

Die Smart City-Sanierungsberichte werden dem SC-Sanierungsbeirat präsentiert und von diesem gemeinsam mit der Eigentümervertretung und dem Baumanagement-Team diskutiert. Der SC-Sanierungsbeirat empfiehlt der Eigentümervertretung, welches Objekt bzw. welche Objekte im Rahmen

PHASE 0 – SELEKTION						
Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen
Bewertung Sanierungs-objekte	Zusammenstellung Liste Sanierungsprojekte/-objekte		X			
	Bewertung der Sanierungsobjekte		X			
	Bewertung der Sanierungsobjekte (Smart City-Kriterien)		X			
	Erstellung Sanierungsberichte		X			
Grundsatz-entscheidung	Bewertung und Empfehlung der Smart City-Sanierungsprojekte			X		
	Festlegung Sanierungsprojekt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projektumfang &amp; -grenzen</li> <li>• technische Sanierungsziele</li> <li>• Smart City-Handlungsfelder</li> <li>• Analyse Sozialraum und Wohnumfeld (intern oder extern)</li> <li>• Schlussfolgerungen aus soziodemografischem Wandel (neuer Wohnungsmix, Integration von neuen/betreuten Wohnformen etc.)</li> <li>• Modernisierungsfahrplan (zukünftige Wohnbedürfnisse)</li> </ul>	X				
	Entscheidung über die Intensität der BewohnerInnen-Einbindung/des Beteiligungsprozesses	X				
	Festlegung eines Smart City-Sanierungsteam	X				

Tabelle 2: Technisch organisatorischer Sanierungsablauf – Phase 0 – Selektion

einer Smart City-Sanierung saniert werden soll bzw. sollen. Da die Empfehlungen im Idealfall auch die Leistbarkeit berücksichtigen, müssen im SC-Sanierungsbeirat auch Personen aus dem Finanzierungs- und Förderbereich als Mitglieder tätig sein.

Basierend auf den Empfehlungen sind Grundsatzentscheidungen über den Projektumfang sowie die Projektgrenzen (wünschenswerte Maßnahmen im unmittelbaren Projektumfeld, etc.), die zu erwartenden zukünftigen Wohnbedürfnisse (Modernisierungsfahrplan), die technische Sanierungsziele sowie innovative Lösungen und Smart City Handlungsfelder zu treffen. Die folgenden fünf Smart City-Handlungsfelder wurden im vorliegenden Sondierungsprojekt vom Projektteam ausgearbeitet – deren Berücksichtigung wird durch das Projektteam jedenfalls bei der Umsetzung einer smarten Sanierung empfohlen:

- **Handlungsfeld 1: Gebäude und Innovation**  
Zielsetzung ist die Minimierung des Energiebedarfs sowie die Anpassung der Sanierung an zukünftige Wohnbedürfnisse;
- **Handlungsfeld 2: Effiziente Energienutzung und erneuerbare Energieträger**  
Zielsetzung ist die Minimierung des Einsatzes fossiler Energieträger;
- **Handlungsfeld 3: Ressourcenschonende Mobilität und Wohnumfeld**  
Zielsetzung ist die Unterstützung der BewohnerInnen beim Zurücklegen individueller Wege auf kostengünstige, effiziente und ressourcenschonende Weise;
- **Handlungsfeld 4: Infrastruktur, Informations- und Kommunikationstechnologie**  
Zielsetzung ist der einfache Informationsaustausch innerhalb der Wohnhausanlage bzw. mit dem Umfeld;
- **Handlungsfeld 5: Lebensqualität, Wohnzufriedenheit und Inklusion**  
Zielsetzung ist die Schaffung der Möglichkeit einer Beteiligung der BewohnerInnen vor und während einer Sanierung;

Im vorliegenden Sondierungsprojekt zeigte sich, dass die Kombination klassischer Sanierungsmaßnahmen mit allen fünf Handlungsfeldern zu einer smarten Sanierung entsprechend der Zielvorgaben der SC-Rahmenstrategie Wien 2014 führen kann.

Die Entscheidung über die Möglichkeiten der BewohnerInnen-Beteiligung ist ebenfalls Teil der Grundsatzentscheidung in der Selektionsphase. In dieser Phase wird entschieden, in welcher Form das Sanierungsprojekt den BewohnerInnen kommuniziert wird. Je nach dem möglichen Gestaltungsspielraum für die Beteiligten kann die BewohnerInnen-Beteiligung von der laufenden Informationsarbeit, über die BewohnerInnen-Befragung bis hin zur aktiven Mitbestimmungsmöglichkeit reichen. Abhängig vom Sanierungsobjekt kann jede dieser Vorgehensweisen die zielführendste sein. Um die passendste Variante auszuwählen, müssen die Eigentümer in dieser Phase die Grundsatzentscheidungen über Sanierungsziel, Ziele der BewohnerInnen-Einbindung sowie Handlungsoptionen und Gestaltungsspielräume der BewohnerInnen treffen. Entsprechend den Anforderungen dieser Sanierungsprojekte wird vom Smart City-Sanierungsbeirat die Zusammensetzung des Smart City-Sanierungsteams empfohlen.

## Phase 1 – Projektstart

In der Phase des Projektstarts wird den Empfehlungen des SC-Sanierungsbeirates entsprechend das SC-Sanierungsteam gebildet, dem neben dem Baumanagement-Team auch projektspezifisch und entsprechend den empfohlenen Smart City-Handlungsfeldern notwendige externe ExpertInnen (z.B. aus den Bereichen Architektur, Bauphysik, Gebäudetechnik, Sozialraumanalyse, Mobilitäts- und Freiraumplanung, etc.) angehören. Das SC-Sanierungsteam wird im notwendigen Umfang und unter der Leitung des Baumanagement-Teams in die Bestanderhebung eingebunden.

Die externen ExpertInnen können direkt oder im Rahmen von dafür vorgesehenen Ausschreibungsverfahren für die Bestanderhebung gesucht und ausgewählt werden. Nicht notwendigerweise werden die hinzugezogenen ExpertInnen in den nachfolgenden Projektphasen weiter beschäftigt: Fachthemen können abgearbeitet sein, oder es sind für die Umsetzung andere Erfahrungen (z.B. betreffend Umsetzung) notwendig.

PHASE 1 – PROJEKTSTART						
Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen
Bestands-erhebung	<b>Bildung eines Smart City-Sanierungsteams</b>		X		X	
	Einbindung externer KonsulentInnen				X	
	Analyse und Erfassung Bestandsdokumentation				X	
	Erstellung Termin-Rahmenplan				X	
	Erstellung Konzept Projektfinanzierung				X	
	Erstellung Projekthandbuch				X	

Tabelle 3: Technisch organisatorischer Sanierungsablauf – Phase 1 – Projektstart

Auf Basis der Bestandserhebung wird ein erster Termin-Rahmenplan für die Sanierung, ein erstes Projektfinanzierungs-Konzept und schließlich ein Projekthandbuch erstellt (siehe Tabelle 3).

### Smart City Elemente und Inhalte im Projektstart

In der Phase des Projektstarts wird unter Berücksichtigung der empfohlenen Smart City-Handlungsfelder das Baumanagement Team um externe ExpertInnen zu einem Smart City-Sanierungsteam erweitert.

Ergebnis der Projektstartphase ist ein erstelltes Projekthandbuch, das neben den klassischen Inhalten auch Informationen über die empfohlenen Smart City Maßnahmen sowie die Intensität der BewohnerInnen-Beteiligung enthält. Zu diesem Zeitpunkt soll seitens der WohnungseigentümerInnen im Rahmen der üblichen Bekanntmachung der anstehenden, geplanten Sanierungsprojekte auf den smarten Sanierungscharakter der ausgewählten Objekte hingewiesen werden.

### Phase 2 – Projektvorbereitung und -entwicklung

In der Phase der Projektvorbereitung und -entwicklung werden vom Smart City-Sanierungsteam auf Basis der detaillierten (vor Ort) Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des SC-Sanierungsbeirates Sanierungsvarianten inklusive Smart City Komponenten für die Wohn-

hausanlage ausgearbeitet, die technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen abgeklärt. Auf Basis der Kostenschätzung und der möglichen Förderungen werden die Auswirkungen auf die Mieten abgeschätzt, und es wird ein Empfehlungsbericht zu den Sanierungsvarianten erstellt. Besonders in Hinblick auf die Smart City Komponenten wird die Betrachtung der Leistbarkeit, der Fördermöglichkeit und der neuen Geschäftsmodelle im Empfehlungsbericht zusammengefasst (siehe Tabelle 4).

### Smart City Elemente und Inhalte in der Projektvorbereitung u. -entwicklung

In dieser Phase werden die BewohnerInnen erstmals über die bevorstehenden Aktivitäten informiert. Der Zeitpunkt der ersten Information ist besonders wichtig. Eine möglichst frühzeitige und systematische Einbindung der BewohnerInnen für den nachfolgenden Beteiligungsprozess ist von Vorteil. Es können frühzeitig Rahmenbedingungen und Gestaltungsspielräume kommuniziert und mögliche Konflikte vermieden werden. Eine frühe Einbindung der BewohnerInnen lässt die Wahrscheinlichkeit steigen, dass Entscheidungen, die in der Vorbereitung der Sanierung fallen, auch mitgetragen und diesen zugestimmt wird. In dieser Projektphase werden die BewohnerInnen erstmals über die zu erwartenden Kosten, die Finanzierung, die technischen Möglichkeiten sowie den Rahmen der Mitbestimmung informiert.

PHASE 2 – PROJEKTVORBEREITUNG/-ENTWICKLUNG						
Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen
<b>Bestands-aufnahme/-analyse vorort</b>	Ausschreibung und Beauftragung ExpertInnen/KonsulentInnen				X	
	<b>Erstinformation der BewohnerInnen Erhebung BewohnerInnen-Beteiligung</b>				X	X
<b>Bewohner-Innen-Information</b>	Begehung vor Ort, Durchführung Bestands- und Bauschadenanalyse				X	
	Beschreibung des Objektzustandes				X	
	Erstellung digitale Bestandspläne				X	
<b>Grobplanung Sanierungs-varianten</b>	Abklärung Förderschienen und -möglichkeiten				X	
	Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen				X	
	Ausarbeitung verschiedener Sanierungsmaßnahmen				X	
	Erstellung Vorentwurfplanung inkl. Grobterminplanung				X	
	bauphysikalische Vorberechnungen				X	
	Erstellung Kostenschätzung				X	
	Erstellung Empfehlungsbericht zu Sanierungsvarianten				X	
<b>Varianten-entscheidung Entscheidung KonsulentInnen</b>	<b>Festlegung Sanierungsvariante</b>		X	X	X	
	Einreichung Sanierungsvariante bei Förderstelle				X	
	Vergabe und Ausschreibung KonsulentInnen-Leistungen				X	

Tabelle 4: Technisch organisatorischer Sanierungsablauf – Phase 2 – Projektvorbereitung/-entwicklung

Bei der Ausarbeitung von Varianten ist im Sinne der Partizipation darauf zu achten, dass ein Raum für Diskussion und Mitbestimmung durch die BewohnerInnen vorhanden ist. Bisherige Erfahrungen mit Beteiligungsprozessen im Gemeindebau haben gezeigt, dass sich besonders die Außenraum- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung von Gemeinschaftsräumen für eine Mitbestimmung eignen.

Entsprechend der Ergebnisse des Partizipationsprozesses ist die bevorzugte Sanierungsvariante vom Smart City Sanierungsteam auszuwählen und dem Smart City Sanierungsbeirat zu präsentieren.

Ziel dieser Präsentation ist es, einen Soll/Ist-Vergleich der gewünschten Ziele zu den realisierten Zielen zu bekommen und gegebenenfalls noch mögliche Adaptierungen durchführen zu können.

Ergebnis der Phase Projektvorbereitung- und -entwicklung ist ein mit dem Smart City-Sanierungsbeirat abgestimmtes und vom Eigentümer der Wohnhausanlage akzeptiertes Sanierungskonzept sowie die Vergabe der für die Planung und Umsetzung erforderlichen KonsulentInnenleistungen.

## Phase 3 – Projektplanung

In der Phase der Projektplanung werden die für die behördliche Bewilligung notwendigen Unterlagen erarbeitet und die Baubewilligung erwirkt. Basis dafür sind die Einreichpläne, die Statik und die bauphysikalischen Berechnungen (siehe Tabelle 5).

### Smart City Elemente und Inhalte in der Projektplanung

Im Rahmen der Erstellung der Einreichpläne und der damit immer genaueren Zeitplanung und Kostenschätzung ist der Partizipationsprozess intensiv fortzusetzen. Je nach den vorab festgelegten Gestaltungs- und Handlungsspielräumen kann Partizipation<sup>2</sup> von einer laufenden Informationsarbeit über die BewohnerInnen-Befragung bis hin zur aktiven Mitwirkung zu verschiedenen Planungsthemen reichen.

BewohnerInnen-Informationen sind entscheidend für einen weitgehend friktionsfreien Erfolg des Sanierungsprojektes und als erste Intensitätsstufe der BewohnerInneneinbindung zu sehen. Professionelle Informationsvermittlung soll bei den BewohnerInnen für die bevorstehende Sanierung eine positive Stimmung erzeugen und einer Abwehrhaltung entgegenwirken. Mit der BewohnerInnen-Information soll die Voraussetzung für eine reibungslose Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Wird eine aktivierende BewohnerInnen-Befragung durchgeführt, können die Beteiligten zu einem Entwurf oder zu verschiedenen Sanierungsfragen Stellung nehmen. Um die Meinungen und Wünsche der BewohnerInnen in den Planungsprozess miteinbeziehen zu können, ist die BewohnerInnen-

PHASE 3 – PROJEKTPLANUNG						
Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen
Entwurfs-planung	Entwurfsplanung (Bau, Gebäudetechnik, Infrastruktur, Bauphysik, Statik...)				X	
	Bewohner-Innen-Information				X	
Einreichung	Erstellung Ablaufplan				X	
	Erstellung Kostenberechnung				X	
	<b>BewohnerInnen-Kommunikaton</b> • <b>BewohnerInnen-Information</b> • <b>BewohnerInnen-Befragung</b> • <b>BewohnerInnen-Mitbestimmung</b>				X	X
Bau-bewilligung	Einreichplanung (Bau, Gebäudetechnik, Infrastruktur, Bauphysik, Statik...)				X	
	Einreichung				X	
	Baubewilligungsverfahren				X	
Aus-schreibung	Erstellung der Ausschreibungsunterlagen				X	
	Ausschreibung				X	
	Angebotsprüfung und Vergabevorschlag				X	
	Vergabe Gewerke und Dienstleistungen				X	

Tabelle 5: Technisch organisatorischer Sanierungsablauf – Phase 3 – Projektplanung

<sup>2</sup>) Siehe: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: Praxishandbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt entwickeln, Wien 2014.

PHASE 4 – UMSETZUNG						
Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen
Bauphase Bewohner-Innen-Information	Ausführungsplanung (Bau, Gebäudetechnik, Infrastruktur, Statik...)				X	
	Sanierungsvorbereitung (Beweissicherung, Bauzeitplan...)				X	
	Durchführung der Sanierung				X	
	<b>BewohnerInnen-Information BewohnerInnen-Betreuung</b>				X	X

Tabelle 6: Technisch organisatorischer Sanierungsablauf – Phase 4 – Umsetzung

Befragung als Beteiligungsform eine zielführende Möglichkeit. Entsprechend der Wünsche aus der aktivierenden Befragung und der daran anschließenden Diskussionen ist die Diskussion und Mitbestimmung in vereinbarten Bereichen möglich. Im Idealfall entwickeln die Beteiligten gemeinsam mit dem Smart City-Sanierungsteam Lösungen für Einzelfragen.

Die Entscheidungskompetenz über die Ausgestaltung bleibt auch in dieser Projektphase bei der Eigentümerversammlung. Ein wesentlicher Unterschied zwischen der Konsultation und der Kooperation ist es, ob die Beteiligten miteinander intensiver in Kontakt kommen oder nicht. Bei der Konsultation stehen Einzelmeinungen im Vordergrund, meist werden bereits bestehende Meinungen abgeholt. Bei der Kooperation tauschen sich die Beteiligten aus.

Ergebnis der Projektplanungsphase ist ein genehmigtes Sanierungsprojekt und darauf aufbauend eine Ausschreibung der Gewerke und Dienstleistungen zur Umsetzung. Es wird empfohlen, die Eckpunkte des genehmigten Projektes dem SC-Sanierungsbeirat zu präsentieren. Damit wäre sichergestellt, dass eventuell doch nicht genehmigungsfähige Empfehlungen des SC-Sanierungsbeirates diesem zur Kenntnis gebracht werden und in ähnlich gelagerten Projekten diese Entscheidungen bereits Berücksichtigung finden können.

## Phase 4 – Projektumsetzung

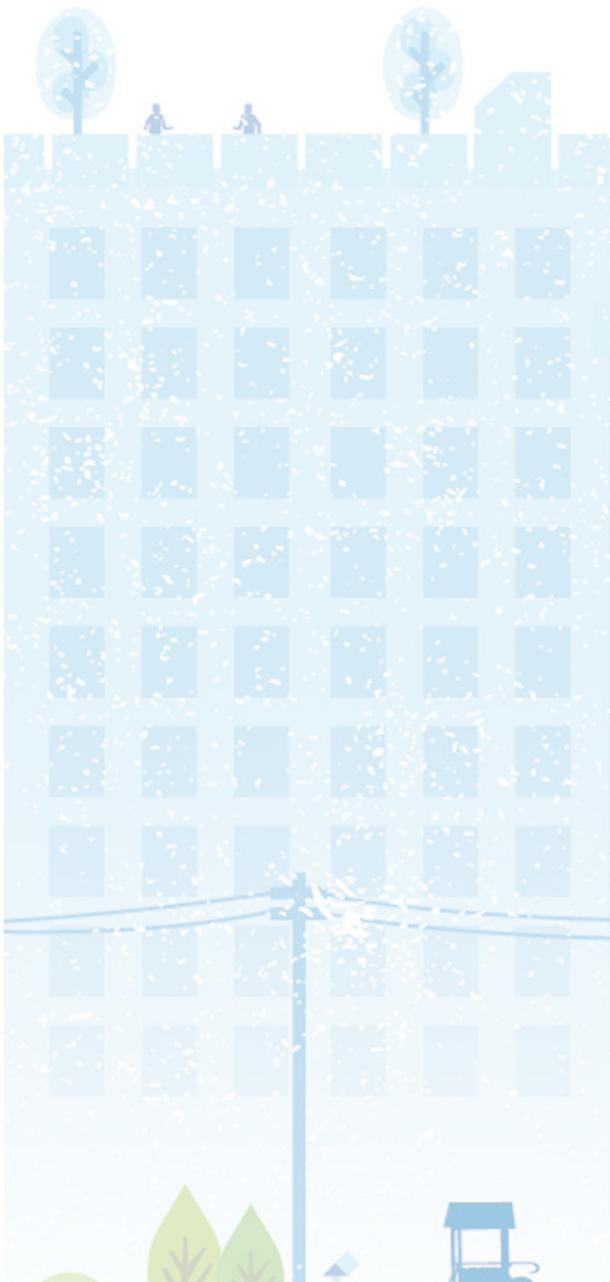
Während der Umsetzungsphase arbeitet das Smart City-Sanierungsteam, die externen KonsulentInnen und die ausführenden Unternehmen auf Basis des Projekthandbuchs (siehe Tabelle 6).

### Smart City Elemente und Inhalte in der Projektumsetzung

Im Rahmen der Partizipation besteht die Möglichkeit, während der Umsetzungsphase die BewohnerInnen über den Fortgang der Arbeiten direkt und regelmäßig vor Ort zu informieren. Dies kann durch die Einrichtung eines Büros auf der Baustelle, in dem die Bauleitung zu gewissen Zeiten und Terminen für die BewohnerInnen erreichbar und ansprechbar ist, geschehen. Alternativ dazu kann zu bestimmten Zeiten oder Terminen eine Vertretung der Hausverwaltung, des Baumanagement-Teams oder des Smart City-Sanierungsteams vor Ort für die BewohnerInnen ansprechbar sein. Durch regelmäßige BewohnerInnen-Versammlungen kann über den Baufortschritt oder mögliche Abänderungen berichtet werden. Die BewohnerInnen erhalten die Möglichkeit, allfällige Anregungen und Beschwerden direkt einzubringen, die zu registrieren und auf die reagiert werden muss.

PHASE 5 – ABSCHLUSS						
Prozess-schritte	Inhalte/Ergebnisse	Eigen-tümer WHA	Bau-manage-ment-Team	SC-Sanie-rungs-beirat	SC-Sanie-rungs-team	Smarte Bewoh-ner-Innen
<b>Abschluss</b> <b>Bewohner-Innen-Information</b>	Übernahme der Sanierungsarbeiten				X	
	Fertigstellungsanzeige				X	
	<b>BewohnerInnen-Information über Endabrechnung</b>				X	X
	Gesamtdokumentation				X	
	<b>Reflexion des Sanierungsprozesses</b>				X	

Tabelle 7: Technisch organisatorischer Sanierungsablauf – Phase 5 – Abschluss



## Phase 5 – Projektabschluss

Mit der Beendigung der Umsetzungsphase ist auch der Sanierungsprozess abgeschlossen. Die Übernahme der Sanierung erfolgt vom Smart City-Sanierungsteam unter der Leitung des Baumanagement-Teams des Eigentümers der Wohnhausanlage (siehe Tabelle 7).

### Smart City Elemente und Inhalte im Projektabschluss

Wenn erforderlich, sind im Rahmen des Partizipationsprozesses die BewohnerInnen mit dem Umfang mit nicht allgemein bekannten technischen oder organisatorischen Neuerungen vertraut zu machen und bei Bedarf auch zu schulen, um Probleme in der Anwendung zu vermeiden. Die Endabrechnung der Kosten ist den BewohnerInnen zu kommunizieren.

Abschließend sollten die für die durchgeführte Sanierung und die BewohnerInnenpartizipation Verantwortlichen des Baumanagement-Teams den gesamten Sanierungsprozess reflektieren und gegebenenfalls Verbesserungspotenziale als Grundlage für Folgeprojekte dokumentieren.

## 5. Smart City Potenziale

Am Beginn einer jeden smarten Sanierung steht die Projektauswahl, denn nicht jede Wohnhausanlage ist gleichermaßen für eine innovative Sanierung geeignet. Basierend auf der klassischen Objektbewertung, die zu Beginn des Sanierungsprojektes vorgenommen wird, wird die zu sanierende Wohnhausanlage nach einem entsprechenden **Smart City Kriterienkatalog**<sup>3</sup> bewertet, (zu finden auf: <http://bit.ly/2appbtu>) woraus eine Smart City Potenzialabschätzung resultiert. Eine Vorabbewertung der Potenziale ist notwendig, um nicht nur die „richtigen Maßnahmen“, sondern auch die „richtigen Wohnhausanlagen“ auszuwählen und eine Priorisierung der zukünftig smart zu sanierenden Objekte vorzunehmen.

Folgende fünf Potenzialfelder samt Kriterien wurden im Rahmen des SCIG Sondierungsprojekts unter Berücksichtigung der Smart City Wien Ziele erarbeitet, die im Wesentlichen mit den fünf Handlungsfeldern des Maßnahmenhandbuchs korrelieren.

### Potenzial für effiziente Energienutzung und erneuerbare Energieträger

- Eignung für Solaranlagen
- Eignung Heizsystemumstellung auf erneuerbare Energieträger
- Eignung für Modernisierung der Haustechnik

### Potenzial für ressourcenschonende Mobilität und Wohnumfeld

- Mobilitäts-Infrastruktur
- Eignung für Elektromobilität
- Eignung für Mobilitäts-Stationen
- Eignung für Wohnsammelgaragen (für Wohnhausanlage und Wohnumfeld)

### Potenzial für Infrastruktur und Integration von IKT

- Eignung für den Einbau intelligenter Schließsysteme
- Eignung für digitale BewohnerInnen-Kommunikation
- Eignung für Internetanbindung

### Potenzial für bauliche Verbesserungen und Innovation

- Eignung für Nachverdichtung (Schaffung von neuem Wohnraum)
- Eignung für thermische Sanierung
- Eignung für Änderung der Wohnungstypologien (z.B. betreute Wohnformen, Wohngemeinschaften, barrierefreie Wohnungen...)

### Potenzial zur Stärkung der Lebensqualität, Wohnzufriedenheit und Inklusion

Die Potenzial- und Handlungsfelder einer Wohnhausanlage bzw. deren BewohnerInnen zur Erhöhung deren Lebensqualität, Wohnzufriedenheit und Inklusion sind sehr individuell, dementsprechend ist die Bandbreite sehr weit. Daher wurden für dieses Potenzial- bzw Handlungsfeld keine Kriterien vordefiniert, die es zu bewerten gilt. Die Potenzialabschätzung ist in verbalisierter Form vorzunehmen und sollte jedenfalls einen Vorschlag über die mögliche Form und Intensität des begleitenden Partizipationsprozesses beinhalten.

<sup>3)</sup> Der im Rahmen des SCIG-Projektes ausgearbeitete Smart City Kriterienkatalog basiert auf der Unterlage „Technische Bewertung des Gebäudepotenzials“, die vom Projektpartner Wiener Wohnen zur Verfügung gestellt wurde und ist im XLSX-Format verfügbar: <http://www.energieinstitut.net/scig>

**Verfasser:**

Energieinstitut der Wirtschaft  
DI<sup>in</sup> Doris Mandl, DI Friedrich Kapusta  
Webgasse 29/3, 1060 Wien  
Telefon: 0676 / 64 81 08  
E-Mail: d.mandl@energieinstitut.net

**Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:**

Klima- und Energiefonds  
Gumpendorfer Straße 5/22  
1060 Wien  
office@klimafonds.gv.at  
www.klimafonds.gv.at

**Disclaimer:**

Die AutorInnen tragen die alleinige Verantwortung für den Inhalt dieses Berichts. Er spiegelt nicht notwendigerweise die Meinung des Klima- und Energiefonds wider. Weder der Klima- und Energiefonds noch die Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) sind für die Weiternutzung der hier enthaltenen Informationen verantwortlich.

**Gestaltung:**

Mick Muth Grafik Design

**Redaktion:**

Mag.<sup>a</sup> Daniela Kain

Smart City im Gemeindebau  
Projekt # 850024  
Arbeitspaket 10

Dieses Projekt wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „Smart Cities – Demo – 5. Ausschreibung“ durchgeführt.

