

# Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten



ZUWOG

3

Checkliste  
Bewohnerinformation

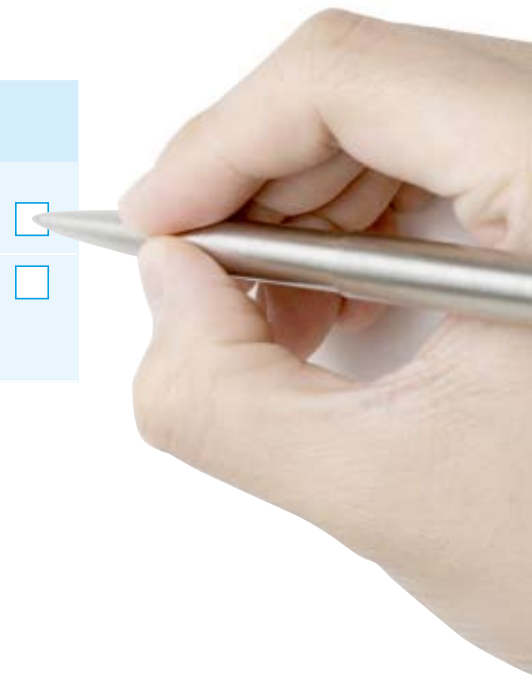


## Information und Kooperation

Die Information der BewohnerInnen im Vorfeld hat bei der Modernisierung mit Passivhauskomponenten einen besonderen Stellenwert: Je höher der Informationsgrad der BewohnerInnen, desto höher die Kooperationsbereitschaft und das Verständnis für die Umsetzung. Die Checkliste verweist auf die wichtigsten Fragen, die im Vorfeld und im Verlauf des Kommunikationsprozesses zu beachten sind:

### Checkliste

- |     |   |                          |
|-----|---|--------------------------|
| 1.1 | Wann ist der geeignete Zeitpunkt für die erste Information an die BewohnerInnen?  |                          |
| →   | Grobkonzept der technischen Abteilung bzw. von externen FachexpertInnen liegt vor   | <input type="checkbox"/> |
| →   | Eckdaten für das Sanierungsvorhaben sind bekannt: Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen, grobe Abschätzung der Kosten, Höhe der Wohnbauförderung, Finanzierung durch Rücklage, Finanzierung durch Erhöhung des EVB | <input type="checkbox"/> |





## Checkliste

1.1 Wann ist der **geeignete Zeitpunkt** für die erste Information an die BewohnerInnen?

- Grobkonzept der technischen Abteilung bzw. von externen FachexpertInnen liegt vor
- Eckdaten für das Sanierungsvorhaben sind bekannt: Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen, grobe Abschätzung der Kosten, Höhe der Wohnbauförderung, Finanzierung durch Rücklage, Finanzierung durch Erhöhung des EVB

1.2 **Welche Informationen** müssen bzw. sollen bei der ersten Information vorliegen?

- Grobes Konzept
- Kostenschätzung
- Finanzierungsplan
- Zeit- und Kostenplan
- Energieausweis (sofern vorhanden). Zur Finanzierung des Energieausweises siehe Arbeitsbehelf 7, Bau- und wohnrechtliche Aspekte.

1.3 Sind neben einer BewohnerInnenversammlung **weitere Informations- und Kommunikationsschritte** geplant? Wenn ja, in welcher Abfolge? z.B.:

- Vorgespräche mit Mietervertretung/einzelnen engagierten BewohnerInnen
- Berücksichtigung diverser Vorschläge von Seiten der BewohnerInnen
- Anregung für Bildung eines Sanierungsteams
- Schriftliche Unterlagen
- BewohnerInnenversammlungen
- Exkursion zu beispielhaftem Sanierungsobjekt



1.4 **In welcher Form** erfolgt die erste Information – insbesondere zu den Besonderheiten einer Modernisierung mit Passivhauskomponenten?

- Schriftlich, mit ausführlichen Informationen schon in der Einladung zu einer BewohnerInnenversammlung (sh. Beispiel im Arbeitsbehelf 4)
- durch schriftliche Unterlagen, die bei der BewohnerInnenversammlung zur Verfügung gestellt werden

1.5 Steht neben einer Modernisierung mit Passivhauskomponenten auch eine **andere Variante** (Standardsanierung) zur Diskussion? Wenn ja, auf Basis welcher Informationen wird eine Entscheidung getroffen?

- Kosten (Investition, Erhöhung EVB ...)
- Förderung
- Verbessertes Wohnkomfort
- Aufwertung der Gemeinschaftsbereiche (innen und außen)
- Energieeinsparungspotenzial
- Klimaschutz

1.6 Wer kann im Rahmen einer BewohnerInnenversammlung **kompetent Auskunft** geben?

- Mitarbeiter/in der Hausverwaltung
- Mitarbeiter/in der Technischen Abteilung
- Externe Fachleute (Wohnbauförderstelle, unabhängige Sanierungsberatung, Planungsfachleute ...)



1.7 Was soll das **Ergebnis** der ersten BewohnerInnenversammlung sein?

- Information
- Stimmungsbild
- Entscheidung

1.8 Wie schaut der **grobe Zeitplan** für die Umsetzung des Projektes aus?

1.9 Gibt es irgendwelche „**Altlasten**“ (ungelöste Probleme, Konflikte, die mit der Sanierung nicht im Zusammenhang stehen, aber deren Verlauf beeinträchtigen), die bearbeitet werden sollten, bevor eine umfassende Modernisierung gestartet wird?

1.10 Wie wird sicher gestellt, dass die **Belastung** für die BewohnerInnen durch die Bauarbeiten möglichst gering ist?

- möglichst kurze Bauzeit
- Vereinbarungen mit den Firmen hinsichtlich Verhaltensregeln gegenüber den BewohnerInnen (sh. Arbeitsbehelf 2 Qualitätssicherung)
- Liste der beauftragten Firmen wird bekannt gemacht (z.B. auf dem schwarzen Brett)
- Zeitplan für Arbeiten in den Wohnungen wird den BewohnerInnen übermittelt
- Dauer und Umfang von spezifischen Belastungen (Lärm, Staub, Zug, eingeschränkte Zugänglichkeit etc.) werden gesondert bekannt gegeben
- Name und Telefonnummer einer Ansprechperson für Rückfragen der BewohnerInnen ist bekannt gemacht
- Fixe Termine vor oder nach einer Baubesprechung werden angeboten



1.11 Wer übernimmt die laufende BewohnerInnenkommunikation und das **Beschwerdemanagement** während der Umsetzung?

- Hausverwaltung
- Technische Projektleitung
- ÖBA (Örtliche Bauaufsicht)
- Externe

1.12 Welche **Medien** außer Aushang und Telefon können noch genutzt werden?

- Verteilung über Schlüsselpersonen/Sanierungsteam
- E-mail
- Intranet

1.13 In welcher Form wird die Einschulung der BewohnerInnen betreffend kontrollierte Wohnraumlüftung durchgeführt?

- Schriftliche Unterlage
- Information im Rahmen einer BewohnerInnenversammlung
- Persönliche Einschulung in der Wohnung
- Nachbetreuung bei Bedarf (z.B. aufgrund der Erhebung, bei Wohnungswechsel etc.)
- Klima:aktiv Bedienungsanleitung Passivhaus [links.zuwog.at/ba\\_passivhaus](https://links.zuwog.at/ba_passivhaus)



1.14 Ist nach Umsetzung der Maßnahmen eine anschließende **Evaluierung** mittels Fragebogen an die BewohnerInnen geplant? (sh. Arbeitsbehelf Erhebungsinstrument)

→ Zeitpunkt der Erhebung frühestens nach einer gesamten Wohnperiode

## Weitere Information

1.15 **Weitere Information**

→ Broschüren, Folder, Publikationen auf [www.klimaaktiv.at](http://www.klimaaktiv.at)

→ Best Practise Beispiele auf [www.klimaaktiv-gebaut.at](http://www.klimaaktiv-gebaut.at)

Broschüren, Folder, Publikationen auf [www.klimaaktiv.at](http://www.klimaaktiv.at)  
Best Practise Beispiele auf [www.klimaaktiv-gebaut.at](http://www.klimaaktiv-gebaut.at)

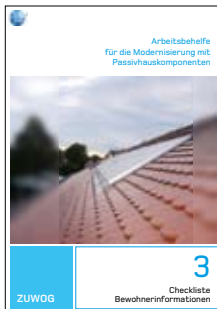
### Das Projekt

Die Arbeitsbehelfe für die Modernisierung mit Passivhauskomponenten wurden im Rahmen des Forschungsprojektes ZUWOG – Zukunftsfähige Wohngebäudemodernisierung erstellt. Im Mittelpunkt stehen praxistaugliche Lösungen, die auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Bewohnerzufriedenheit überzeugen.

In Zusammenarbeit von Wohnbauträgern, Planern und wissenschaftlichen Einrichtungen wurden die Erfahrungen aus mehreren umgesetzten „Passivhaussanierungen“ und „Faktor-10-Sanierungen“ sowie aus dem Passivhaus-Neubau dokumentiert und ausgewertet.

Das Ergebnis dieser Arbeit ist die vorliegende Reihe von Arbeitsbehelfen. Neben Checklisten für die technischen Aspekte einer Modernisierung mit Passivhauskomponenten sind Arbeitsbehelfe zur Bewohnerinformation sowie zu den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen kostenlos auf der Website [www.zuwog.at](http://www.zuwog.at) als Download erhältlich.

### Arbeitsbehelfe



ZUWOG-Arbeitsbehelfe  
kostenlos downloaden  
unter [www.zuwog.at](http://www.zuwog.at)

#### Technik und Qualitätssicherung

- 1 Checkliste Technische Planung
- 2 Checkliste Qualitätssicherung

#### Bewohnerkommunikation

- 3 Checkliste Bewohnerinformationen
- 4 Bewohnerinformationen vor, während und nach der Sanierung
- 5 Fragebogen für die Evaluierung

#### Recht und Förderung

- 6 Checkliste Recht und Förderung
- 7 Bau- und wohnrechtliche Aspekte
- 8 Finanzierung
- 9 Förderung

Die Arbeitsbehelfe wurden vom folgenden **Autorenteam** erstellt:  
Wolfgang Amann, Ingrid Domenig-Meisinger, Margarete Havel, Walter Hüttler, Helmut Schöberl und Tatjana Weiler.

Für wertvolle **Hinweise und Reviewing** bedanken wir uns bei:  
Bernhard Albrecht, Eva Bauer, Marcus Deopito, Michael Groll, Johannes Fechner, Stefan Haertl, Radoslav Hanic, Hans Knoll, Hans-Peter Lorenz, Julius Rozner, Miriam Rygalyk, Engelbert Spiß und Márton Varga.

Anregungen und **Rückmeldungen** bitte an:  
Walter Hüttler, e7 Energie Markt Analyse GmbH, Tel. +43 1 907 80 26 – 54, [walter.huettler@e-sieben.at](mailto:walter.huettler@e-sieben.at).  
Gestaltung: [www.november.at](http://www.november.at), **Stand: Juni 2009**



### Auftraggeber

Dieses Projekt wurde aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen des Programms „ENERGIE DER ZUKUNFT“ durchgeführt.

#### Auftraggeber:



[www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at)



[www.energiederzukunft.at](http://www.energiederzukunft.at)

#### Programmverantwortung:



[www.bmvit.gv.at](http://www.bmvit.gv.at)



[www.bmwfj.gv.at](http://www.bmwfj.gv.at)

#### Programmmanagement:



[www.ffg.at](http://www.ffg.at)

### Projektpartner

- e7 Energie Markt Analyse GmbH (Koordination): DI Walter Hüttler, Dipl. Umwelt-Natw. ETH Márton Varga, Miriam Rygalyk, BA.
- Vorarlberger Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH (VOGEWOSI): Dr. Hans-Peter Lorenz, Bernhard Albrecht
- Neue Heimat Tirol Gemeinnützige Wohnungs- u. Siedlungsgesellschaft mbH: Ing. Engelbert Spiß
- Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH: Prok. DI Stefan Haertl
- Ennstal - Neue Heimat - Wohnbauhilfe Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH: Prok. Julius Rozner, DI Marcus Deopito
- Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen: Hans Knoll, Michael Groll
- Schöberl&Pöll OEG: DI Helmut Schöberl, DI Radoslav Hanic
- Havel&Havel Beratungs GmbH: Mag. Margarete Havel
- IIBW Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH: Dr. Wolfgang Amann
- Arch+More ZT GmbH: Arch DI Ingrid Domenig-Meisinger
- 17&4 Organisationsberatung GmbH: DI Johannes Fechner
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen gbv – Revisionsverband: Mag. Eva Bauer, Mag. Tatjana Weiler

Die Projektpartner, die Autoren der Arbeitsbehelfe und die Betreiber der Webseite [www.zuwog.at](http://www.zuwog.at) übernehmen keine Verantwortung für jegliche Verwendung der in den Arbeitsbehelfen enthaltenen Informationen.