

FAKTENBLATT ZUM NACHHALTIGEN IMMOBILIENMANAGEMENT

1. GESELLSCHAFT / 1.3 Partizipation

Letzte Änderung:
27.11.2017

1.3.10 Partizipation

Zielsetzung

Optimierung und Akzeptanz durch Partizipation

Wirkungen

Der Einbezug der Zielgruppen schafft Vertrauen und erhöht die Akzeptanz von Bauvorhaben. Im günstigen Fall können damit Verzögerungen (beispielsweise durch Einsprachen) vermieden werden. Darüber hinaus können mittels Partizipation die Bedürfnisse der Zielgruppen frühzeitig identifiziert und für Verbesserungen genutzt werden. Dies gilt in besonderem Mass für die Planungsphase, jedoch sind partizipative Verfahren auch in der Bau- und der Nutzungsphase wirkungsvoll, um Optimierungen umzusetzen. Für eine zielführende Partizipation müssen Gefässe für Interessensvertretungen, Information und breiten Diskurs geschaffen werden. Ideen, Wünsche und Meinungen sollen geäussert und diskutiert werden können. Der Umgang mit Zielkonflikten ist oft schwierig und erfordert von den Beteiligten eine hohe soziale Kompetenz. Partizipation ist nur dann glaubwürdig, wenn den Beteiligten ein Mitbestimmungsrecht zugestanden wird, aber auch die Grenzen desselben von Beginn weg klar definiert sind. Dieses Engagement braucht Zeit und Ressourcen. Es zahlt sich aber längerfristig ideell und wirtschaftlich aus, indem es die Zufriedenheit der Nutzenden und ihre Identifikation mit dem Objekt erhöht. Das führt oft zu einem sorgfältigeren Umgang mit dem Vorhandenen und allenfalls auch zu einer gesunden sozialen Kontrolle. Indirekt kann Partizipation somit beitragen, den Wert einer Liegenschaft zu steigern.

Verwandte Faktenblätter

Keine

SIA 112/1:2017

A.7

SNBS 2.0

102.2

Einfluss / Aufgaben der Akteure

INVESTOR / EIGENTÜMER / PORTFOLIOMANAGER

- Relevante Zielgruppen identifizieren
- Ziele, Zuständigkeiten und Methoden der Partizipation festlegen. Termin- und adressatengerechte Kommunikation
- Durchführung der Partizipation sicherstellen, Ergebnisse bewerten und gegebenenfalls Massnahmen ableiten
- Vorgehen bei Zielkonflikten festlegen

BAUHERR

- Konzept zur Partizipation erarbeiten, das den ganzen Planungs- und Bauablauf umfasst
- Form und Umfang der Mitgestaltung / Mitbestimmung der verschiedenen Interessensgruppen wählen sowie Zeitpunkt des Einbezuges festlegen
- Partizipation während der Bauphase gewährleisten
- Möglichst offene Systeme und Konzepte entwickeln, die eine Veränderbarkeit und Aneignung in der Nutzungsphase erlauben (Weiterentwickelbarkeit von Gebäuden durch Nutzende)

FACILITY MANAGER / BEWIRTSCHAFTER

- Nutzungskonzept erarbeiten, welches den Einbezug der Gebäudenutzer bei Entscheidungen sowie bei Verwaltung, Betrieb und Unterhalt des Gebäudes sicherstellt
- Austausch mit den Nutzenden in der Nutzungsphase sicherstellen

NUTZENDE

- An den verschiedenen Möglichkeiten zur Partizipation teilnehmen, die vom Eigentümer, Bauherrn und Bewirtschafter zur Verfügung gestellt werden
- Bedürfnisse und Anforderungen formulieren und ins Projekt und auch während der Nutzungsphase einbringen

Leistungsniveau

- ★ **Basis:** Identifikation der wichtigen Zielgruppen und bedarfsgerechte Information
- ★★ **Gute Praxis:** Aktiver Einbezug der wichtigen Zielgruppen in allen Phasen des Gebäudelebenszyklus
- ★★★ **Vorbild:** Abstimmung der baulichen und organisatorischen Massnahmen auf die Bedürfnisse der Zielgruppen

Messgrössen

- Anzahl relevanter Stakeholder
- Anteil erreichter relevanter Stakeholder
- Anzahl unterschiedlicher Themen, die mit partizipativen Prozessen behandelt wurden
- Anzahl der dank Partizipation erzielten Verbesserungen

Mögliche Synergien / positive Wirkungen <ul style="list-style-type: none"> – Höhere Qualität des Projekts dank Interaktion zwischen Beteiligten – Weniger Zeitverzögerungen durch Einsprachen – Tiefere Planungskosten – Tiefere Bewirtschaftungskosten (Optimierung) – Hohe Zufriedenheit der Nutzenden, wenig Leerstände 	Mögliche Zielkonflikte / negative Wirkungen <ul style="list-style-type: none"> – Zeitverzögerungen infolge aufwändiger Prozesse – Unterschiedliche Interessen der einzelnen Stakeholder
Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnsiedlung Hunzikerareal, Genossenschaft mehr als wohnen, Zürich (drei separate Berichte, Link zum Download) – Mehrgenerationenhaus Giesserei Winterthur, Winterthurer Wohnbaugenossenschaft (Gesewo) (Link) – Partizipativer Prozess bei der Masterplanung Zürich Wollishofen, dokumentiert im Bericht zum Masterplan Entlisberg, ABZ und Planpartner AG 2010 (Link) – Quartier-App in der Siedlung Erlenmatt West, Basel (Link)
Umsetzungshilfen	<ul style="list-style-type: none"> – mehr als wohnen – von der Brache zum Stadtquartier, Zusammenfassung. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2016 (Link)
Weiterführende Informationen	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltige Entwicklung und Lebensqualität im Quartier (insbesondere Kapitel «Partizipation an der Weiterentwicklung bestehender Quartiere»). Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) 2016 (Link) – Genossenschaftliche Identität und Gemeinschaftsförderung. Merkblatt Nr. 63 der Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2009 (Link) – Gemeinschaft fördernde Architektur. Merkblatt Nr. 64 der Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2009 (Link) – Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Kriterium K6. Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2015 (Link)
Änderungsnachweis	