

## Kurzfassung

Das Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt, wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie die strukturellen Voraussetzungen für die Arbeit eines „Kompetenzzentrums für preiswertes und ökologisches Bauen“ zu ermitteln. Durch Interviews mit Schlüsselpersonen aus Institutionen, die sich mit preiswertem und ökologischem Bauen befassen oder die als mögliche Kooperationspartner des Zentrums erscheinen, wurden Erfahrungen und Anforderungen aus der Praxis zusammengetragen, die in die nachfolgenden Vorschläge zur Konzeption des geplanten Kompetenzzentrums eingeflossen sind.

### Ziele und Zielgruppen

Das „Kompetenzzentrum für preiswertes und ökologisches Bauen“ wird mit dem Ziel gegründet, die Wohneigentumsquote zu erhöhen sowie einen Beitrag zur Verstärkung in der Bauwirtschaft zu leisten. Mit dieser Zielsetzung soll das Kompetenzzentrum über Möglichkeiten des Zugangs zu Wohneigentum aufklären sowie zukunftsfähige Innovationen im Bausektor anregen, insbesondere auch für die Modernisierung des Wohnungsbestandes.

Die Dienstleistungen des Kompetenzzentrums sollte sich in erster Linie an private Bauherren und Eigenheimerwerber und hier insbesondere an die sogenannten Schwellenhaushalte richten. Daneben sollten die Akteure auf der kommunalen Ebene sowie die Akteure im Bauprozess von der Planung (Architektur- und Ingenieurbüros) und Finanzierung (Finanzierungsinstitute) über die Bauerrichtung (Handwerksbetriebe, Bauleiter, Handwerker u.a.) bis zur Vermarktung (Bauträger, Fertighaushersteller) angesprochen werden. Ein Schwerpunkt sollte bei kleinen und mittelständischen Betrieben mit regionalem und lokalem Bezug liegen. Weitere Akteure sollten projektbezogen in die Arbeit des Kompetenzzentrums eingebunden werden, z.B. Träger der beruflichen Bildung.

### Organisationsstruktur

Viele pragmatische Gründe sprechen für eine Anlagerung des Kompetenzzentrums an eine bestehende Institution, so dass wir empfehlen, einer solcher organisatorischen Lösung den Vorzug zu geben. Entscheidend ist dabei die Bereitschaft der Leitung sowie der Mitarbeiter der „Mutter“-Einrichtungen, sich auf neue und dynamische Entwicklungen einzulassen. Eine geeignete „Mutter“-Einrichtungen für das Kompetenzzentrum kann im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung ermittelt werden. Im Falle einer selbständigen Neugründung wird als Rechtsform eine GmbH vorgeschlagen.

Der Zuwendungsgeber des Kompetenzzentrums muß auf eine notwendige Anlaufzeit von etwa drei Jahren vorbereitet sein. Gerade wegen dieser Aufbauphase, in der das Kompetenzzentrum nach außen noch relativ wenig sichtbar sein dürfte, sollte eine vollständige Absicherung des Haushalts verbindlich zugesichert sein. Mit der Gründung sollte das Kompetenzzentrum aufgefordert werden, nach drei Jahren klare Perspektiven für seine zukünftige inhaltliche Arbeit und seine Finanzierung vorzulegen.

## Personal

Das Kompetenzzentrum sollte zum Start aus einem Team von ca. fünf bis sechs Personen mit Hochschulabschluß bestehen, ergänzt um dreieinhalb Stellen für Sachbearbeitung. Der Leiter sollte wirtschaftswissenschaftliche Erfahrungen mitbringen, weitere zwei bis drei Mitarbeiter sollten aus den Fachrichtungen Bautechnik, Bauingenieurwesen, Architektur, Bauphysik oder Immobilien-/Wohnungswirtschaft kommen. Alle Mitarbeiter sollten über langjährige Erfahrung im Bereich des preiswerten und ökologischen Bauens sowie persönliche Verbindungen zu regionalen Akteuren verfügen. Eine weitere Stelle sollte als Pressereferent / Öffentlichkeitsarbeit ausgeschrieben werden. Neben Personal aus der Sachbearbeitung der Mutter-Einrichtung sollte eine Person explizit für die Buchhaltung und das Berichtswesen (Jahresberichte, Finanzwesen, Jahresarbeits- und -kostenplan) verantwortlich zeichnen.

## Organe

Das Kompetenzzentrum sollte zum Start durch die Gesellschafter klare Zielvorgaben erhalten, gleichzeitig sollen aber seiner Leitung weitgehende Entscheidungskompetenzen eingeräumt werden. Sie wird von einem Kontrollgremium (Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung) kooperativ beaufsichtigt, in der das BMVBW die Stimmenmehrheit haben sollte. Die Leitung wird auf der Basis klarer Prüfkriterien kontrolliert. Ein pluralistisch zusammengesetztes Beratungsgremium (Beirat, Kuratorium) mit Personen von Rang und Namen hat vor allem in der Anlaufphase die Funktion, für das Kompetenzzentrum zu werben. Nach der Anlaufphase sollten in den Beirat wechselnde Vertreter der unterschiedlichen Kooperationspartner des Kompetenzzentrums berufen und im Rahmen von Workshops in die inhaltliche Arbeit eingebunden werden.

## Kooperationen

Das Kompetenzzentrum sollte sich ein Netzwerk mit regional agierenden Partnern aufbauen, um einerseits eine bundesweite Präsenz des Kompetenzzentrums zu ermöglichen, andererseits örtliche bzw. regionale Aktivitäten anzustoßen. Die Voraussetzungen dafür erscheinen als günstig. Die Mehrheit der Interviewpartner hat sich sehr interessiert an einer Kooperation mit dem Kompetenzzentrum geäußert.

## Finanzierung

Die vollständige Finanzierung über die ersten drei Jahre sowie eine weitergehende Grundfinanzierung in geringerem Umfang sollte durch das BMVBW verbindlich zugesichert werden. Für das Personal mit einem Geschäftsführer, fünf Ingenieuren, einem Pressereferent / Marketingfachmann, Buchhaltung sowie 3,5 Stellen in der Sachbearbeitung ergeben sich Personal- und Gemeinkosten von ca. 2 Mio. DM/a. Hinzu kommen Kosten für die Öffentlichkeitsarbeit / Internetdarstellung von ca. 600.000 DM/a sowie zusätzlich Kosten für die Entwicklung und Durchführung einzelner Dienstleistungsangebote.

Das Kompetenzzentrum ist aufgefordert, nach spätestens drei Jahren einen Personalentwicklungs- und Kostenplan als Diskussionsgrundlage für die Fortführung sowie den Umfang der Förderung durch das BMVBW vorzulegen.

Es erscheint aus heutiger Sicht nicht realistisch, unter der Bedingungen der Neutralität gegenüber partikularen kommerziellen Interessen die Grundförderung auf weniger als 75 % zu reduzieren, da Kriterien wie „Glaubwürdigkeit“ und „Unabhängigkeit“ ganz entscheidend für die Akzeptanz und die Kooperation mit verschiedensten Akteuren ist.

## Dienstleistungen

Die Empfehlungen beziehen sich auf Maßnahmen, die unmittelbar nach der Gründung des Kompetenzzentrums angegangen werden sollten. Über die weitere Entwicklung von Dienstleistungen zur Mitte oder Ende der Anlaufphase wollen wir keine Empfehlungen abgeben. Vielmehr sollte es der zukünftigen Leitung überlassen sein, welche der in der Studie dargestellten Ansätze mit welchen Kooperationspartnern weiter entwickelt werden bzw. ob andere Wege beschritten werden sollten.

- Zum Einstieg besteht eine der wichtigsten Aufgaben im Aufbau eines Netzwerks mit potentiellen Kooperationspartnern, vorwiegend über das persönliche Gespräch. Diese persönlichen Kontakte bilden die Grundlage für eine erfolgreiche Kooperation bei vielen der oben dargestellten Maßnahmen.
- Es sollte eine Internet-Homepage eingerichtet werden (ca. 100.000 DM), die kompetent betreut und ständig aktualisiert wird (ca. 50.000 DM/a).
- Frühzeitig sollte das Kompetenzzentrum mit zielgruppenspezifischer Öffentlichkeitsarbeit, entsprechender Selbstdarstellung und Pressearbeit beginnen (ca. 500.000 DM/a). Dazu gehört auch die Entwicklung von Ausstellungen, z.B. als ein Instrument der Selbstdarstellung im Rahmen von „ökologischen Dienstleistungsbörsen“.

Bund, Länder, Kommunen, wissenschaftliche Einrichtungen, Berufs-, Fach- und Wirtschaftsverbände und andere Akteure verfügen über umfangreiche fachliche Kenntnisse und aktuelle Informationen zu allen relevanten Aspekten des preiswerten und ökologischen Bauens. Dieses Wissen ist aber dispers und nur bedingt zugänglich. Es besteht Bedarf, dieses Wissen zu sammeln, zu analysieren, im Sinne von Beispielen der „best practice“ zielgruppenspezifisch aufzubereiten und über eine Datenbank zur Verfügung zu stellen.

Privatleute, die den Entschluß zu Kauf oder Bau eines Hauses gefaßt haben, sollten für sie nützliche Informationen über die Datenbank abrufen können - dies ist auch als Beitrag zum Verbraucherschutz zu sehen. Unterstützt durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit sollten auch Schwellenhaushalte, die bisher keine Perspektive zur Finanzierung eines Hauses erkennen, auf die Informationsangebote des Kompetenzzentrums aufmerksam gemacht werden, um sich dort entsprechende Anregungen bzw. Angebote zu beschaffen.

- Als eine der wichtigsten Angebote für Schwellenhaushalte sowie für die mittelständische Wirtschaft sollte frühzeitig eine entsprechende Datenbank aufgebaut werden (Kosten für die Entwicklung der Datenbankstruktur ca. 100.000 DM, für die Betreuung ca. 50.000 DM/a).

Ein schneller Einstieg des Kompetenzzentrums in die inhaltliche Arbeit ließe sich insbesondere auf folgende Weise erreichen:

- Mit den Verbänden der Bausparkassen und der Hypothekenbanken sollten Kooperationen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit vereinbart werden.
- Für die internetgestützte Erwachsenenbildung gibt es innovative Ansätze zum Themenbereich des ökologischen Bauens, die mit geringem Aufwand um die Aspekte des preiswerten Bauens erweitert werden können. Auch hier bieten sich Einrichtungen zur Kooperation mit dem Kompetenzzentrum an.