

MARKETING | 14.01.2016

AUS IZ01-02/2016, S. 13

Von **Anke Pipke****In diesem Artikel:**

**Organisationen:** Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)

**Personen:** Winfried Schwatlo

**Immobilienart:** Gewerbe allgemein

# Auch mit dem Wutbürger kann man reden



Bürger wollen wissen, was in ihrer Umgebung passiert. Sie sollten früh in die Planung einbezogen werden. So wird oft großer Widerstand vermieden.

Bild: Fotolia.de/Thaut Images

**Oh Schreck, eine Horde Wutbürger! Viele Investoren scheuen die Bürgerbeteiligung wie der Teufel das Weihwasser. Eine kleine Studie von Studenten aus Nürtingen-Geislingen zeigt, dass alles nur halb so schlimm ist. Ein paar Tipps helfen beim Umgang mit den Bürgern.**

Früher war alles einfacher, mag manch ein Projektentwickler und Bauträger denken. Sie erinnern sich gerne an die Zeiten, als Bürgerbeteiligung noch allein im Rahmen der Offenlage von Bebauungsplanentwürfen stattgefunden hat. Heute hingegen wissen sie: Bei Großprojekten führt kaum ein Weg um die Einbeziehung der Öffentlichkeit herum.

Es sind oft ein Bauchgrummeln, Sorgenfalten und ein nervöser Blick in die Kostenkalkulation, die den Investor im Beteiligungsprozess begleiten. Eine empirische Studie der Arbeitsgemeinschaft Bürgerbeteiligung des Bachelor-Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen zeigt das Ausmaß der Leiden. Dabei wurden 990 Bürgermeister, Investoren, deutsche sowie österreichische Abgeordnete befragt. 144 haben geantwortet. In einem Punkt sind sich 95% der 42 teilnehmenden Investoren einig: Bürgerbeteiligungen ziehen Entscheidungsprozesse in die Länge. 81% glauben, dass durch solche Verfahren Minderheitsmeinungen mehrheitsfähig werden. Und 69% sind der Auffassung, dass durch die Beteiligung von Bürgern die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte gefährdet wird. Auf die Frage, ob Bürgerbeteiligung zu ökologischeren und nachhaltigeren Immobilienprojekten führt, antworteten lediglich 19% der befragten Investoren mit Ja. Kein Wunder, dass sie dann auch mehrheitlich ablehnen, die Kosten dafür zu übernehmen und solche Prozesse generell bei allen privaten Großprojekten einzuführen. Kurzum: Investoren lassen an Bürgerforen, Diskussionsrunden und Planungswerkstätten kein gutes Haar.

Doch mal ehrlich: Ist denn wirklich alles so schlecht an der Bürgerbeteiligung? Der eindeutig kritischen Haltung der Investoren stehen die Meinungen vor allem derjenigen gegenüber, die bereits ihre Erfahrungen mit Bürgerentscheiden gemacht haben. Aus den Äußerungen von 34 österreichischen Nationalratsabgeordneten zeichnet sich ein deutlich unerschrockeneres Bild. Zwar sagen auch sieben von zehn Politikern, dass Bürgerbeteiligungen den Prozess bis zu einer Entscheidung verlängern. Doch gleichzeitig glauben zwei Drittel, dass am Ende ein Projekt mit höherer Qualität entsteht. Die Gefahr, dass sich laute Minderheiten gegen die leise Mehrheit durchsetzen könnten, sieht nur ein gutes Drittel gegeben.

#### Österreicher reagieren gelassener

Auch wenn Investoren Zweifel an ihrem Nutzen aus einer Bürgerbeteiligung hegen, wissen 59% der Befragten, dass sie die Kosten dafür künftig in die Projektplanung einrechnen müssen. Es führt für sie also kaum ein Weg mehr daran vorbei, die Laien einzubeziehen. Damit das Geld sinnvoll eingesetzt ist, kennt Winfried Schwatlo, der die HfWU-Studie fachlich begleitet hat, ein paar Tipps und Voraussetzungen für eine erfolgversprechende Zusammenarbeit:

Die Beteiligung sollte früh, aber nicht zu früh starten. Projektentwickler, Bauträger und Investoren, die ohne eine konkrete Vorstellung zum Projekt bereits zu Bürgerforen einladen, wecken damit bei den Zuhörern nur Erwartungen, die letztlich schwer wieder einzufangen sind. Besser ist es, mit einer Skizze und einer groben Planung ins Rennen zu gehen. Daran lässt sich leichter und plastischer zeigen, was möglich ist und was nicht. "Investoren sollten den Mut haben, früh in die öffentliche Beteiligung zu gehen", sagt Schwatlo.

Es muss einen Entscheidungsspielraum geben. Wer nur seine intern zigfach abgestimmten Abrisspläne vorstellen und sich von den Bürgern ein Nicken abholen will, hat schlechte Karten. Schwatlo kennt einen Fall, bei dem eine Kirche abgerissen werden sollte. Erst durch den öffentlichen Dialog ist eine andere Lösung gefunden worden. Jetzt gibt es eine Kooperation mit dem Studentenwerk, das dort eine Mensa eingerichtet hat.

Alle Beteiligten müssen auf Augenhöhe miteinander reden. Entwickler und Investoren dürfen nicht meinen, die Veranstaltungen seien nur Alibi-Treffen. Es muss eine ernsthafte Bereitschaft vorhanden sein, sich auf die Ideen der Bürger einzulassen und sie in die Planungen aufzunehmen. Wenn ihre Vorschläge ins Projekt einfließen, sollte das den Bürgern transparent gemacht werden, sodass sie die Wirkung ihrer Beteiligung am Vorhaben spüren.

Es gehören alle Beteiligten wie z.B. Vertreter der Stadt, Anwohner und Einzelhändler an einen Tisch. Hinterzimmertreffen mit Einzelnen sind nicht im Sinne der öffentlichen Beteiligung. Schwatlo, der bereits etliche Verfahren moderiert hat, setzt sich gerne mal in ein Café oder baut einen Informationsstand auf dem Marktplatz auf. Dadurch kommt er mit den

Bürgern ins Gespräch. "Da kann mich jeder sehen und es kann jeder dazukommen", sagt er. So bekomme er auch ein Gefühl von der allgemeinen Stimmung in der Bevölkerung, die manchmal abweicht von den Argumenten, die die Kritiker lauthals hinausposaunen.

#### **Eine Plauderei im Café zeigt echtes Meinungsbild**

Es müssen alle relevanten Fakten zum Projekt öffentlich zugänglich sein. Damit sind nicht die Geschäftsgeheimnisse der Investoren gemeint. Vielmehr sollte von Anfang an allen bekannt sein, welche Umstände bei der Entwicklung zu berücksichtigen sind und welche Probleme und Chancen aus dem Projekt erwachsen. Wenn negative Punkte per Salami-Taktik ans Tageslicht kommen, schürt das nur Unmut.

Zur Bürgerbeteiligung gehört es auch, Grenzen zu formulieren. Es muss im Vorhinein klargemacht werden, wer über was entscheidet. Dass z.B. der Stadtrat per Bebauungsplan bereits einige Faktoren wie die Bauhöhe und Ausnutzung des Geländes festlegt.

Die Entscheidung zwischen dem Für und Wider muss transparent getroffen werden. Es bringt nichts, die Bürger mehrfach in Planungswerkstätten zusammenzubringen, sie überlegen und diskutieren zu lassen und letztlich mit einem Satz die eigene Entscheidung zu verkünden. Dazu gehört eine klare Erklärung, welche Argumente wie abgewägt worden sind.

Ein Indiz, ob die Bürgerbeteiligung gut verläuft, kann man Schwatlo zufolge an der Teilnehmerzahl bei Informations

veranstaltungen ablesen. Bei der Premiere war der Saal z.B. mit 200 Personen voll besetzt, beim zweiten Treffen nur noch mit 150 Personen und zuletzt mit 50. Das zeige, dass sich die Unsicherheit innerhalb der Bürgerschaft abgebaut habe - vorausgesetzt, es hat sich nicht ein anderer Nebenkriegsschauplatz aufgebaut.

Insgesamt geht Schwatlo davon aus, dass sich mit der Bürgerbeteiligung der Widerstand gegen ein Projekt besser entkräften und lenken lässt. Das spare letztlich Zeit und Geld. Ein Punkt, von dem Investoren offenbar erst noch überzeugt werden müssen.

---

---